



هيئة أبوظبي للإسكان
ABU DHABI HOUSING AUTHORITY

دليل المواطن في تصميم و تنفيذ و صيانة المسكن

ما يجب ان تعرفه عند بناء منزلك و الحفاظ عليه



الصيانة



الإنشاء



التصميم



هيئة أبوظبي للإسكان
ABU DHABI HOUSING AUTHORITY



الصيانة



الإنشاء



التصميم

المقدمة

المقدمة



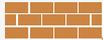
نبذة عن الهيئة ودورها

- مراحل طلب الحصول على خدمات إسكان
- مرحلة التقديم للحصول على قطعة أرض
- مرحلة طلب قرض إسكان



مرحلة التصميم

- تحديد متطلبات / مكونات المسكن الملائم
- كيفية اختيار استشاري التصميم والإشراف
- مراجعة المخططات والمواصفات
- اعتماد المخططات من الجهات ذات الصلة



مرحلة التنفيذ

- طرح المناقصة واختيار المقاولين المشاركين
- شروط اختيار المقاول الجيد
- مهام المالك أثناء مرحلة التنفيذ
- استلام المسكن من المقاول والاستشاري



مرحلة سنة الضمان ومرحلة الصيانة

- ما يجب التدقيق عليه خلال سنة الضمان والاستلام النهائي
- أعمال الصيانة الدورية وكيفية زيادة العمر الافتراضي للمسكن



نبذة عن هيئة أبوظبي للإسكان

أنشئت هيئة أبوظبي للإسكان بموجب القانون رقم (4) لسنة 2012 و التي تختص بتوفير المساكن المناسبة للمواطنين في إطار تنفيذ توجيهات صاحب السمو الشيخ خليفة بن زايد آل نهيان، رئيس الدولة -حاكم أبوظبي رعاه الله.

و تتمثل أهداف هيئة أبوظبي للإسكان فيما يلي :

- الاحتفاظ بقاعدة بيانات مركزية للمواطنين، وربطها بالجهات المختصة، والتأكد من سرية وأمن تلك المعلومات.
- استلام طلبات المواطنين الخاصة ببرامج الإسكان بمختلف أنواعها ودراستها واتخاذ القرار المناسب في ثباتها في ضوء الأوامر السامية.
- دراسة طلبات قروض برامج إسكان المواطنين واتخاذ القرار المناسب بشأنها وفقاً للأوامر السامية.

الغرض من دليل المواطن

يهدف الدليل إلى توفير التوجيه والتوعية اللازمة للمواطن الإماراتي بشأن جميع المراحل التي تخص تصميم وتنفيذ و صيانة المسكن.



مراحل طلب الحصول على خدمات سكنية



التصميم

التخصصية



تحديد متطلبات / مكونات المسكن الملائم

على المواطن أن يقوم بتحديد احتياجاته ورغباته في مكونات المسكن وحجمه (حالياً ومستقبلاً) من حيث عدد الغرف والصالات والمجالس والملاحق الخارجية بحيث تكون التكلفة التقديرية لتنفيذ هذا التصميم في حدود الامكانيات المالية المتاحة والقرض المعتمد. (يرجى استخدام الجدول رقم 1+2 المرفق في الملحق).

يوضح الجدول الإرشادي في الملحق رقم 2 المساحات النموذجية لمكونات المسكن بما يتماشى لإحتياجات المواطن الإماراتي

ملحوظة هامة:-

- من الممكن الاستفسار عن التكلفة المبدئية لإنشاء المسكن عن طريق سؤال الاستشاري الخاص بك.
- يمكنك أن تقوم ببناء المسكن الذي يتناسب مع احتياجاتك وميزانيتك الحالية و الاخذ بعين الاعتبار التوسعات المستقبلية عند التصميم ليسهل تنفيذ هذه التوسعات عند الحاجة اليها.



كيفية اختيار استشاري التصميم والإشراف

1. يجب أن يكون المكتب الاستشاري الهندسي مصنعاً ومعتماً من قبل دائرة التنمية والاقتصاد والبلدية التابع لها بإمارة أبو ظبي.
2. أن يتأكد المواطن من سابقة أعمال المكتب وسمعته الطيبة في تنفيذ أعمال البناء الموكلة إليه، ومتابعة تنفيذها، طبقاً للشروط والمواصفات.
3. أن يكون لديه خبرة في دولة الإمارات العربية المتحدة وإمارة أبو ظبي خاصة لكي يتفهم احتياجات المواطنين وكذلك حتى يستطيع أن يلبي متطلبات الدوائر والجهات الحكومية ذات الصلة لاستخراج تصاريح البناء والموافقات المطلوبة.
4. أن يكون لديه مصممين على كفاءة عالية وقدرة على الخيال والابداع.
5. أن يكون لديه طاقم اشراف مؤهل لادارة المشروع بالكفاءة اللازمة.
6. مراجعة اتفاقية الخدمات الاستشارية (عقد الاستشاري).



6



5



4



3



2



1

الملحقات

جدول رقم 1:-

ويشمل بعض المعلومات التي تساعد المصمم للوصول الي أفضل الحلول والتصميمات التي تتناسب مع احتياجاتك.

| ملاحظات | | | الاستفسارات |
|---------|------|------|---|
| | إناث | ذكور | كم عدد أفراد الأسرة الحالية (ذكور/ إناث) |
| | | | كم عدد أفراد الأسرة المخطط لها (ذكور/ إناث) |
| | | | هل تستقبل زوار بصفة دورية (أسبوعية / شهرية) في مسكنك؟ في المتوسط كم عدد الزوار الرجال |
| | | | هل تفضل أن يكون مجلس الرجال وخدماته منفصلة أم متصلة بالفيلا الرئيسية |
| | | | هل يعيش معك حاليا أحد الآباء (الأب ، الأم ، الجد أو الجدة) |
| | | | هل تحتاج على مكان مخصص للعمل بالمسكن |
| | | | هل هناك فرد من أفراد الأسرة من ذوي الاحتياجات الخاصة |
| | | | هل تفضل أن يكون هناك مطبخ خارجي اضافي |
| | | | هل تفضل توفير ملحق خدمات خارجي كامل (مطبخ خارجي+ غرفة نوم خدم + مخزن +غسيل) |
| | إناث | ذكور | كم عدد الخدم (ذكور/ إناث) |
| | | | هل تفضل أن يكون غرف الخدم الاناث داخل الفيلا أم منفصلة |
| | | | هل تحتاج طابق سرداب |
| | | | هل تحتاج طابق علوي (رووف) |
| | | | هل تحتاج إلى حمام سباحة خارجي/ داخلي |
| | | | هل تحتاج إلى غرفة ألعاب رياضية |
| | | | هل تحتاج إلى مصعد (حاليا أو مستقبليا) |
| | | | كم عدد السيارات المستخدمة للعائلة (عدد المواقف المطلوبة) |
| | | | هل هناك ميزانية إضافية مرصودة لتنفيذ المسكن / الفيلا |
| | | | هل تفضل طراز معين للمسكن / الفيلا |
| | | | تحديد احتياجاتك ومكونات الفيلا في الجدول رقم 2 |
| | | | يرجى ذكر أي متطلبات خاصة |

الملحقات

جدول رقم 2:-

يوضح المساحات الداخلية النموذجية للفراغات داخل المسكن، هذه المساحات استرشادية، ولكننا ينصح بعدم الزيادة الغير مبرره للمساحات حتى لا يؤثر ذلك على التكلفة الاجمالية للمسكن وكذلك تفادى وجود فراغات ذات مساحات زائدة وغير مستغلة. كما ينصح بأن لا يقل طول أصغر ضلع في الفراغات الرئيسية عن 4 متر.

| المكونات | الحد الأدنى المثالي (متر مربع) | العدد | ملاحظات خاصة |
|--------------------------------|--------------------------------|-------|--------------|
| مجلس الرجال | 42 | | |
| مجلس النساء | 27 | | |
| غرفة معيشة | 27 | | |
| غرفة الطعام | 25 | | |
| مغاسل | 3.2 | | |
| الحمامات | 4 | | |
| غرفة نوم الضيوف | 20 | | |
| حمام غرفة نوم الضيوف | 4.8 | | |
| غرفة ملابس غرفة نوم الضيوف | 4 | | |
| المطبخ | 25 | | |
| المطبخ الخارجي | 25 | | |
| مطبخ تحضير | 12 | | |
| المخزن | 5 | | |
| غرفة الغسيل | 9 | | |
| غرفة النوم الرئيسية | 30 | | |
| حمام غرفة النوم الرئيسية | 6.4 | | |
| غرفة ملابس غرفة النوم الرئيسية | 5 | | |
| غرفة نوم عادية | 20 | | |
| حمام غرفة النوم العادية | 4.8 | | |
| غرفة ملابس غرفة النوم العادية | 4 | | |
| غرفة نوم الخدم | 9 | | |
| حمام غرفة نوم الخدم | 3 | | |



مراحل التصميم

مراجعة المخططات والمواصفات

بعد اختيار الاستشاري حسب الاشتراطات السابقة يتم توجيهه بما يلي: -

- جميع احتياجاتك كما تم توضيحها في مرحلة تحديد المتطلبات ومكونات المسكن / الفيلا (أنظر الجدول 1 & 2 من المرفقات).
 - زيارة الموقع للتعرف على معالم المنطقة، المباني المحيطة ، الفيلات المجاورة و موقعها و ارتفاعاتها.
 - التعرف على توجيه قطعة الأرض والشوارع المحيطة.
- يطلب من الاستشاري تقديم مقترحات التوزيع الداخلي للفيلا.



كلما كانت احتياجاتك واضحة ومحددة ساعد ذلك الاستشاري على تقديم مقترحات أفضل تتماشى مع احتياجاتك.

مراحل التصميم



راجع مقترحات الاستشاري وتأكد من الآتي: -

مكونات الفيلا

- تتوفر بها جميع المكونات التي تتماشى مع احتياجاتك.
- مساحات الفراغات مناسبة (مراجعة الجدول الخاص بالمساحات النموذجية).

تجاور الفراغات

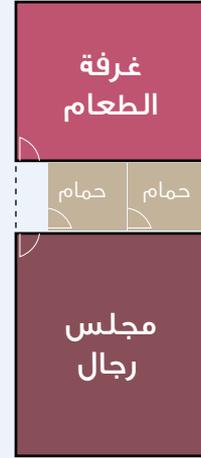
- تسلسل الفراغات وعلاقتها مع بعضها البعض مناسب ومدى مراعاة الفصل بين أماكن تجمع الرجال والنساء بما يحقق الخصوصية المطلوبة.
 - أن تكون مجالس الرجال بجانب غرفة تناول الطعام وأن تكون متصلة بالمساحة الخارجية وبمدخل الضيوف.
 - عدم وجود مساحات أو ممرات غير ضرورية أو غير مستغلة على الوجه الأمثل لتقليل التكلفة.
 - التأكد من توزيع الفراغات والخدمات بين طوابق الفيلا: السرداب، الأرضي، الأول والسطح لتتماشى مع احتياجاتك.
 - نوصي أن تكون غرفة نوم الضيوف ودورة المياه في الطابق الأرضي متماشية مع كود ذوي الاحتياجات الخاصة.
- انظر إلى النماذج التوضيحية (شكل رقم 1)



يفضل في هذه المرحلة تعيين استشاري تصميم داخلي في حالة الرغبة في ذلك حتى يتم أخذ متطلباته بعين الاعتبار لتفادي التعديلات في مرحلة التنفيذ.



مراحل التصميم



(شكل رقم 1)
نماذج توضيحية و أمثال لتجاور الفراغات

اختيار مكان مبنى والواجهة الرئيسية الفيلا

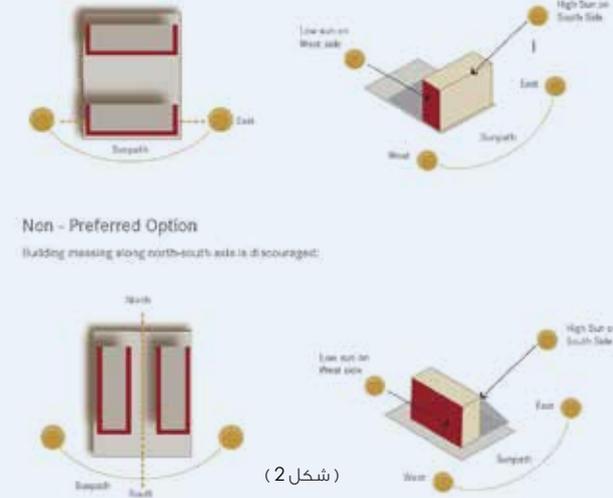
- مراجعة موقع الفيلا وفتحات النوافذ والزجاج من قطعة الأرض وعلاقتها مع المباني المحيطة وفلل الجيران وكذلك علاقتها مع مدخل قطعة الأرض ومدى تحقيقها لمستوى الخصوصية المطلوبة قدر الإمكان (الفتحات والنوافذ لا تواجه نوافذ الجار ولا تطل مباشرة على قطع الأراضي المجاورة) راجع الاستشاري.
- مراجعة توجيه الفيلا وفتحات النوافذ والزجاج وعلاقتها بأشعة الشمس ومدى توفير التهوية الطبيعية (يفضل توجيه واجهة الفيلا الرئيسية ناحية الشمال وعدم تركيب مساحات كبيرة من الزجاج في الواجهات التي تواجه اشعة الشمس مما لها من تأثير مباشر على زيادة حرارة الفراغات وزيادة استخدام الكهرباء).
- مراجعة المسافات والفراغات بين المباني المختلفة (المجلس، الفيلا والملحق).



الخدمات

- هل يوجد عدد كاف من نقاط الكهرباء والهاتف وهل تم وضعها في أماكن تناسبك.
- مراجعة نظام التكييف و تحديد نوعه (سبليت ،سبليت دكتر ،مركزي) يراعى استخدام أجهزة موفرة للكهرباء و غير ضارة بالبيئة.
- التأكد من وجود عدد كافي من مواقف السيارات.

الواجهات والأسوار



- مراجعة الواجهات الخارجية والتأكد من تناسبها وتماشى ذوقها مع متطلباتك.
- مراجعة ارتفاع السور ومدى توفير مستوى الخصوصية المطلوبة مع تماشيه مع القوانين المعمول بها .
- مراجعة مداخل الأفراد والسيارات (مسموح بعدد 2 مدخل أفراد وعدد 2 مدخل سيارات مع مراعاة الشروط).

التوسعات المستقبلية

- مراجعة مقترحات التوسعات المستقبلية وأخذها بعين الاعتبار ومدى سهولة تنفيذها في حالة الحاجة إليها.



مراحل التصميم

المواد والتشطيبات

- مراجعة مواصفات التشطيبات من حيث الألوان والأنواع والأسعار المبدئية ومراجعة العينات والكتالوجات.
- يراعى اختيار أجهزة صحية وكهربائية غير ضارة بالبيئة وكذلك توفر استخدام المياه والكهرباء (مصاييح موفرة للطاقة، صنابير ذاتية الغلق، ...).
- التأكد من استخدام مواد عازلة في الجدران و الاسقف و الأرضيات للتقليل من استهلاك التكييف.

ملحوظة هامة:-

- هذه المرحلة هي أحد المراحل الأكثر أهمية في المشروع والتي من الممكن أن تأخذ وقتاً طويلاً.
- ينصح بتأجيل التوقيع على اتفاقية الخدمات الاستشارية (عقد الاستشاري) او خطاب تكليف حتى تتأكد ان الاستشاري يتفهم ويحقق متطلباتك (بعض الاستشاريين تشترط التوقيع قبل البدء بأعمال التصميم لذلك يجب اختيار الاستشاري بعناية).
- محاولة تغيير الاستشاري بعد توقيع اتفاقية الخدمات الاستشارية (عقد الاستشاري) أو خطاب التكليف في أي لحظة من المشروع يتطلب رسالة رسمية من الاستشاري موجهة للبلدية بالموافقة وهذا لضمان حقوق الاستشاري بانه قد أستلم مخصصاته المالية كاملة على حسب ما أنجزه من عمل.
- يفضل ولا يشترط أن يكون الاستشاري في مرحلة التصميم هو نفسه الاستشاري في مرحلة الإشراف حتى لا يطالب احدهما بأي مصاريف أو أتعاب إضافية.



اعتماد المخططات من الجهات ذات الصلة

في هذه المرحلة يكون دورك ينحصر في التوجيه والمتابعة، حيث أن هذه المرحلة تتطلب بعض الوقت حتى يتم اعتماد المخططات من البلديات ومزودي الخدمات (المياه و الكهرباء، اتصالات، دفاع مدني، صرف صحي، ...).

مهام المالك: -

- توجيه الاستشاري بالبدء بإجراءات استخراج رخصة البناء.
- متابعة خطوات استخراج الرخصة مع الاستشاري والتأكد من استكمالها لجميع متطلبات الجهات المعنية.

- تصميمات معمارية
- انشائية
- كهرباء
- ميكانيكية
- تكييف
- صرف صحي

التنفيذ

التنفيذ

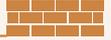
مرحلة التنفيذ

طرح المناقصة واختيار المقاولين المشاركين

يقوم المالك بمراجعة المخططات المعتمدة للتأكد من عدم وجود أي تغييرات أساسية خلال مرحلة اعتماد تخالف ما تم اعتماده من قبلك في مرحلة التصميم, تمت المخططات كما يقوم الاستشاري بمراجعة السادة بنك الخليج الأول لمعرفة الإجراءات طرح المناقصة.

الاستعانة بالاستشاري في اختيار المقاولين المشاركين في المناقصة مع الأخذ في الاعتبار ما يلي:-

- يجب أن يكون شركة المقاولات مصنفة من الجهات المعنية.
- التأكد من سابقة أعمال الشركة في هذا المجال ومدى التزامها بالعقود وتنفيذ البناء طبقاً للشروط المواصفات.
- التأكد من أن الشركة ذات سمعة طيبة (زيارات لمشاريع تحت التنفيذ أو تم الانتهاء منها، التواصل مع بعض الملاك والاستفسار عن أداء المقاول و مدى تعاونه معهم).
- التأكد من مدى تجاوب المقاولين لطلبات الصيانة بعد تسليم المسكن.
- مراجعة السادة بنك الخليج الأول للتأكد من حالة المقاولين وإذا ما كان هناك شكاوى في حقهم.
- مراجعة مسودة عقد المقاوله والتأكد من شمولها لأي متطلبات خاصة من قبلك و التأكد من وجود سنة الضمان بعد تسليم المسكن.
- يجب أن لا يقل عدد المقاولين المشاركين عن 3.



شروط اختيار المقاول الجيد

- يجب أن تنطبق على المقاول الذي وقع عليه الاختيار جميع الاشتراطات السابقة.
- يجب التنبيه على متابعة تنفيذ الأعمال من قبل المكتب الاستشاري.
- مراجعة عقد المقاوله قبل التوقيع والتأكد من شمولها لأي متطلبات خاصة من قبلك ، وكذلك مراجعة البنود الخاصة بالرسوم المدفوعة للجهات الخارجية (رسوم الاستشاري- امدادات المياه و الكهرباء...) هل هي على المقاول أو المالك. يفضل أن تكون هذه المبالغ الواضحة والمعروفة تدفع عن طريق المالك حتى لا تدخل ضمن نسبة الأرباح مع المقاول.

ملحوظة هامة:-

- أقل الأسعار ليس بالضرورة أفضلها.
- تفادي القيام بأي اتفاقيات أو عقود خارجية بينك وبين المقاول بقيمة أقل أو أعلى من قيمة المشروع حسب الترسية و عقد المقاوله المعتمد ببنك الخليج لتفادي أي مشكلات مستقبلية من شأنها أن تؤخر التنفيذ أو توقف المشروع لمدة زمنية.

مهام المالك أثناء مرحلة التنفيذ

- تابع مراحل سير العمل بالموقع مع الاستشاري ومدى تماشيها مع الخطة الزمنية لتنفيذ المشروع إحرص على اجتماع دوري (شهري) .
- أطلب من الاستشاري ان يسارع بتوجيه المقاول لتقديم العينات لأي مواد أو تشطيبات بما في ذلك الأجهزة الصحية والكهربية والتي تستلزم اعتمادات من قبلك في مرحلة بداية التنفيذ حتى لا تعرقل سير العمل بالمشروع. مع الإحتفاظ بنسخة من الكتالوجات لدى الاستشاري في حالة الحاجة للرجوع إليها.
- أي أعمال أو تركيبات أو مواد تم الاتفاق أنها سوف يتم تركيبها أو توريدها من قبلك يجب الترتيب لها من بداية المشروع حتى لا تأخر سير العمل بالموقع.

ملحوظة هامة:-

- أعمال التنفيذ تأخذ في الأغلب ما بين 14 إلى 18 شهر في المتوسط.
- لا تتدخل في الاعمال الفنية والهندسية بالموقع.
- لا تقم بتوجيه أي تعليمات أو أوامر أو ملاحظات لفريق العمل الخاص بالمقاول.
- جميع توجيهاتك أو أي تغييرات يجب أن توجهها للاستشاري الخاص بك لكي ينصحك بأفضل طريقة لتنفيذ توجيهاتك و تكلفتها المتوقعه و تأثيرها على سير العمل بالمشروع.
- جميع أوامر التعديل أو التغيير لابد أن تصدر من الاستشاري للمقاول.
- تفادي التعديلات الجذرية أثناء التنفيذ حيث أنها تؤدي الى تأخير التنفيذ وتعطي فرصة للمقاول لزيادة تكلفة الإنشاء.
- الموقع بما فيه من معدات يعتبر كملكية مؤقته للمقاول حتى الإستلام الأولى و يقع تحت مسؤوليته قانونيا.
- لا تقم بتكليف أي مقاولين آخرين للقيام بأي أعمال داخل الموقع قبل الاستلام الأولي، حيث أن هذا من الممكن أن يؤدي إلى خلافات بينك و بين المقاول ، مع العلم أنه من حق المقاول أن يطالب بقيمة أي أعمال تمت داخل الموقع قبل الاستلام الأولى.



إستلام المسكن من المقاول والاستشاري

الاستلام الأولي هو قبول المالك للأعمال المنفذة و إنتهاء مسئولية المقاول عن الموقع وسمي بالأولي لان هناك استلاما نهائيا يتم عادة بعد سنة الضمان من مضي الاستلام الأولي ما لم يتفق على خلاف ذلك في عقد المقاوله.

الإستلام الأولي

- طلب محضر معاينة و إستلام المشروع من الاستشاري.
- التأكد من جميع الأعمال محل التعاقد قد تمت.
- التأكد من نظافة الموقع وخلوه من أي مخلفات.
- طلب مخططات الأعمال كما نفذت وهي جميع مخططات المشروع مدنية ، إنشائية، معمارية، كهربائية ، ميكانيكية ، وتشمل جميع محتويات المشروع وأجزاءه (موقع عام، مبان ، أعمال أخرى.
- هذه المخططات هي السجل الكامل لما تم تنفيذه من أعمال ومواد وهي ذات أهمية قصوى لكونها هي الأساس الذي يرجع إليه في حال حصول خلاف لاحق بين المقاول والمالك لأي سبب كان ، كما يستند إليها إذا أراد المالك إدخال أي تعديلات أو إضافات مستقبلا على المشروع .
- إستلام كتيبات التشغيل والصيانة الخاصة بالمعدات أو الأجهزة.
- استلام وفحص شهادات الضمانات الخاصة بالمعدات أو الأجهزة التي تم تركيبها والتأكد من صلاحية الضمان وفترة الصيانة ومطابقتها للمواصفات التي تم وضعها في أول المشروع و الحصول على أرقام التواصل بالهاتف.
- استلام وفحص شهادات تسليم المباني الصادرة عن البلدية وكذلك شهادات توصيل الخدمات.
- المعاينة البصرية للمنشآت و التأكد من عدم وجود عيوب ظاهرة أو تشققات بالجران أو الأسقف.

ملحوظه هامة:-

- ينصح بأن يحفظ المالك جميع المستندات و الرسومات التي تخص المسكن لسهولة الرجوع اليها وقت الحاجة.

الصيانة

الصيانة



ما يجب التدقيق عليه خلال سنة الضمان والاستلام النهائي

- يعني الاستلام الأولي للمشروع قبول الأعمال المنفذة وانتقاله من حوزة المقاول إلى المالك كما سبق لكن هذا الانتقال لا يعني انتهاء صلة المقاول بالمشروع وإنما انتهاء مسؤوليات وبدء مسؤوليات أخرى جديدة على المقاول الاضطلاع بها وهذه المسؤوليات تبدأ بعد التسليم الأولي وتنتهي بالاستلام النهائي للمشروع وهذه الفترة تستغرق غالبا عاما كاملا. ما لم يتفق على خلاف ذلك.
- يجب توجيه المقاول بالقيام بإصلاح أو تعديل أو إنشاء أو تقويم أي عيب أو قصور في أي جزء من المشروع أو عنصر ظهر فيه نتيجة لسوء التنفيذ ولم يتبين أثناء المعاينة في الاستلام الأولي أو أن هذه العيوب استجرت لاحقا.
- هذه المسؤولية لا تشمل العيوب الناتجة عن سوء في الاستخدام أو تغيير في الوظيفة المطلوبة أو ناتجة بسبب الاستهلاك الطبيعي للاستخدام العادي.
- إذا امتنع المقاول عن القيام بتصليح هذه العيوب يتم تصليحها بواسطة مقاولين آخرين وتخصم التكاليف من مستحقاته.
- في حالة ظهور أي عيب في الأجهزة أو المعدات التي تم تركيبها في الموقع يتم الاستعانة بالضمانات واللجوء للمورد أو المصنع. وإذا تعذر ذلك لأي سبب من الأسباب فعلى المقاول القيام باللازم تجاه هذه الأجهزة والمعدات على نفقته الخاصة وإذا امتنع يتم تصليح الأجهزة والمعدات خصما من مستحقاته.



مرحلة سنة الضمان ومرحلة الصيانة



ملحوظه هامة:-

- يتم حجز مبلغ مالي من مستحقات المقاول (5% من قيمة عقد المقاوله مالم يتفق على غير ذلك) كضمان سلمه حسن تنفيذ الأعمال لمدة سنة الصيانة و يرد عند الاستلام النهائي.
- المقاول مسئول مسئولية كاملة عن أي خطأ أو خلل إنشائي ولمدة عشر سنوات.
- يفضل أن لا تقوم بأي تعديلات أثناء مرحلة سنة الضمان حتى لا تخل بشروط الضمان و تعطى فرصة للمقاول لتفادي مسؤوليته عن الأعمال المنفذه.

الاستلام النهائي

- وهو قبول المالك بصفة نهائية لأعمال المشروع وإخلاء سبيل المقاول من أي مسؤولية تجاه المشروع وكذلك من أي التزام عدا الالتزام عن سلامة الأعمال الإنشائية والمحدد بعشرة سنوات وانتهاء فترة الصيانة والإفراج عن باقي المبالغ المحتجزة (5% أو ما تبقى منها).

التوقيع على محضر التسليم النهائي من جميع الأطراف.



ملحوظه هامة:-

- يجب خصم أي مبالغ مالية قام المالك بتكلفتها نتيجة لأعمال التي امتنع المقاول عن تنفيذها أثناء فترة الصيانة.



أعمال الصيانة الدورية وكيفية زيادة العمر الافتراضي للمسكن

الهدف من إجراء أعمال الصيانة الدورية هو تفادي حدوث مشكلات أو تليفات في المنشأ مما يؤدي إلى تقليل عمر المسكن الافتراضي وكذلك زيادة قيمة التكلفة لأعمال الصيانة الأضرارية والمفاجأة.

أعمال الصيانة الدورية التي ينصح بها: -

| الفترة الزمنية التي يجب القيام بالصيانة عندها | | | | | | | المشاكل الممكن حدوثها في حالة عدم أداء الصيانة المطلوبة | المنطقة | |
|---|-------------|------------|---------------|-----------|-------------------|-------|---|---------------|----------------|
| كل 20 سنوات | كل 10 سنوات | كل 5 سنوات | سنويا | نصف سنوية | ربع سنوية | شهريا | | | |
| | | | | | استبدال البطاريات | | اختبار الإشارة والبطاريات حسب إرشادات الشركة المصنعة | إندثار الحريق | السلامة والأمن |
| | | | | | | | أجهزة الكشف عن الدخان والحرارة | | |
| استبدال | استبدال | | معاينة | | | | الحماية من الحريق (الأنابيب والقنوات) | | |
| استبدال | | | معاينة | | | | الإندثار ضد الدخلاء | | |
| | | | | | | | التوصيل الأرضي (داخلياً) | | |
| | | | | | | | حماية ضد الصواعق | | |
| | | | | معاينة | | | رشاشات المياه | | |
| | | | | خدمة فنية | | | معدات مكافحة الحريق (المحمولة) | الانسقاف | |
| | | إعادة طلاء | غسيل / تنظيف | | | | التآكل، نتوءات، الأوساخ/ الأملاح، تركيبات سائبة/ مكسورة | | |
| | | | تصليح / تنظيف | | | | انسداد، تركيبات سائبة/مكسورة | | |

| | | | | | | | | |
|---------------|---------|------------|-----------------------|--|----------------|--|--|---------|
| | | إعادة طلاء | غسيل / تنظيف | | | اتساخ/أملاح، طلاء مشقوق أو مقشر، نتوءات، تآكل، تركيبات سائبة/مكسورة | التكسية | الحدائق |
| | | | غسيل / تنظيف | | | تلفيات/صدوع، تلف المعجون أو العزل، زجاج مكسور، تآكل الهياكل | الأبواب/ النوافذ | |
| | | | غسيل / تنظيف | | | رطوبة، عدم كفاية التهوية، أسلاك أو أنابيب سائبة، عدم كفاية الخلوص الأرضي | الأساسات | الحدائق |
| | | | استبدال أدوات التصريف | | إزالة الإنسداد | انسداد (التصريف) الأحواض، المجاري، إلخ | سباكة التصريف | الخدمات |
| استبدال الصلب | | | | | | تسرب من الأنابيب، تنقيط من الحنفيات | الأنابيب (نحاس/صلب) | |
| | | معاينة | | | تنظيف | اتساخ | الألواح الكهروضوئية | |
| | استبدال | | | | | خدمة فنية | سخانات المياه | |
| | | معاينة | | | تنظيف | اتساخ، تسريب، تآكل | الألواح الشمسية (تسخين المياه) | |
| | | خدمة فنية | | | | خدمة فنية | المضخات | |
| | | | استبدال المرشحات | | | المرشحات | الشفطات | |
| | | خدمة فنية | | | | خدمة فنية | التكييف (وحدة مستقلة أو اسبليت) | |
| | استبدال | خدمة فنية | | | | خدمة فنية | التكييف الشبكي | |
| | | خدمة فنية | | | | خدمة فنية | نظام ترشيح حمام السباحة | |
| | | | | | فحص وتنظيف | روائح كريهة، تزايد التكاثر، وجود علامات على التعفن أو وجود فطريات | عام | عام |
| | | | | | فحص وتنظيف | علامات على وجود آفات (رؤية فعلية، فضلات، أضرار في الخشب وما إلى ذلك) | الآفات | |
| | | | معاينة | | فحص وتنظيف | أضرار، سدادات متصدعة، عفن/فطريات | أدوات المطبخ | |
| | | | معاينة | | فحص وتنظيف | أضرار، سدادات متصدعة، عفن/فطريات | أدوات الحمام (الأحواض، المراحيض، وخلافه) | |

الملحقات

جدول رقم 1:-

ويشمل بعض المعلومات التي تساعد المصمم للوصول الى أفضل الحلول والتصميمات التي تتناسب مع احتياجاتك

| ملاحظات | لا | نعم | الاستفسارات |
|---------|------|------|---|
| | إناث | ذكور | كم عدد أفراد الأسرة الحالية (ذكور/ إناث) |
| | | | كم عدد أفراد الأسرة المخطط لها (ذكور/ إناث) |
| | | | هل تستقبل زوار بصفة دورية (أسبوعية / شهرية) في مسكنك؟ في المتوسط كم عدد الزوار الرجال |
| | | | هل تفضل أن يكون مجلس الرجال وخدماته منفصلة أم متصلة بالفيلا الرئيسية |
| | | | هل يعيش معك حاليا أحد الآباء (الأب ، الأم ، الجد أو الجدة) |
| | | | هل تحتاج علي مكان مخصص للعمل بالمسكن |
| | | | هل هناك فرد من أفراد الأسرة من ذوي الاحتياجات الخاصة |
| | | | هل تفضل أن يكون هناك مطبخ خارجي اضافي |
| | | | هل تفضل توفير ملحق خدمات خارجي كامل (مطبخ خارجي+ غرفة نوم خدم + مخزن +غسيل) |
| | إناث | ذكور | كم عدد الخدم (ذكور/ إناث) |
| | | | هل تفضل أن يكون غرف الخدم الاناث داخل الفيلا أم منفصلة |
| | | | هل تحتاج طابق سرداب |
| | | | هل تحتاج طابق علوي (رووف) |
| | | | هل تحتاج إلى حمام سباحة خارجي/ داخلي |
| | | | هل تحتاج إلى غرفة ألعاب رياضية |
| | | | هل تحتاج إلى مصعد (حاليا أو مستقبليا) |
| | | | كم عدد السيارات المستخدمة للعائلة (عدد المواقف المطلوبة) |
| | | | هل هناك ميزانية إضافية مرصودة لتنفيذ المسكن / الفيلا |
| | | | هل تفضل طراز معين للمسكن / الفيلا |
| | | | تحديد احتياجاتك ومكونات الفيلا في الجدول رقم 2 |
| | | | يرجى ذكر أي متطلبات خاصة |

الملحقات

جدول رقم 2-

يوضح المساحات الداخلية النموذجية للفراغات داخل المسكن، هذه المساحات استرشادية، ولكننا ننصح بعدم الزيادة الغير مبرره للمساحات حتى لا يؤثر ذلك على التكلفة الاجمالية للمسكن وكذلك تفادى وجود فراغات ذات مساحات زائدة وغير مستغلة. كما ينصح بأن لا يقل طول أصغر ضلع في الفراغات الرئيسية عن ٤ متر.

| المكونات | الحد الأدنى المثالي (متر مربع) | العدد | ملاحظات خاصة |
|--------------------------------|--------------------------------|-------|--------------|
| مجلس الرجال | 42 | | |
| مجلس النساء | 27 | | |
| غرفة معيشة | 27 | | |
| غرفة الطعام | 25 | | |
| مغاسل | 3.2 | | |
| الحمامات | 4 | | |
| غرفة نوم الضيوف | 20 | | |
| حمام غرفة نوم الضيوف | 4.8 | | |
| غرفة ملابس غرفة نوم الضيوف | 4 | | |
| المطبخ | 25 | | |
| المطبخ الخارجي | 25 | | |
| مطبخ تحضير | 12 | | |
| المخزن | 5 | | |
| غرفة الغسيل | 9 | | |
| غرفة النوم الرئيسية | 30 | | |
| حمام غرفة النوم الرئيسية | 6.4 | | |
| غرفة ملابس غرفة النوم الرئيسية | 5 | | |
| غرفة نوم عادية | 20 | | |
| حمام غرفة النوم العادية | 4.8 | | |
| غرفة ملابس غرفة النوم العادية | 4 | | |
| غرفة نوم الخدم | 9 | | |
| حمام غرفة نوم الخدم | 3 | | |



هيئة أبوظبي للإسكان
ABU DHABI HOUSING AUTHORITY



الصيانة



الإنشاء



التصميم



هيئة أبوظبي للإسكان
ABU DHABI HOUSING AUTHORITY

أرقام التواصل

026199600

الموقع الإلكتروني

www.adha.ae

