

## اهمیت سرویس و نگهداری تاسیسات ساختمان با هدف حفظ منافع ملی و تامین امنیت ساکنین ساختمان در راستای ابلاغ مبحث ۲۲ مقررات ملی

در سال ۱۳۷۹ در اولین نشریه منتشره از سازمان نظام مهندسی ساختمان مازندران به قلم اینجانب مدیر مسئول نشریه ورئیس گروه تخصصی مکانیک مطلبی در خصوص اهمیت سرویس و نگهداری و راهبری تاسیسات ساختمان و ارائه راهکار های اجرایی در جهت تدوین مبحث مقررات ملی مربوط به ان با هدف تامین اسایش و رفاه و امنیت برای ساکنین ساختمان و حفظ منافع ملی کشور عزیزمان ارائه نمودم و در پی ان در چند جلسه گروه تخصصی مکانیک هیات عمومی نظام مهندسی کشور طرح و مورد تصویب قرار گرفت و در قطعنامه هیات های عمومی درج گردید که خوشبختانه پس از پیگیری سازمانها و شورای محترم مرکزی نظام مهندسی مبحث ۲۲ مقررات ملی با موضوع مراقبت و نگهداری از ساختمانها در سال ۱۳۹۳ چاپ و ابلاغ گردید که البته مبحث یاد شده بدون شیوه نامه اجرایی قابل اجرا شدن نمی باشد زیرا موضوعات بصورت کلی طرح شده و نگهداری بخش سازه و معماری نیز در ان لحاظ شده است در صورتیکه بهتر می بود با توجه به گسترده بودن و اهمیت جزییات در امر تاسیسات کتاب مستقلی بدان اختصاص می یافت زیرا شریان اصلی و قلب ساختمان تاسیسات است و فرسودگی لوله ها و دودکش های مصرف کننده های گازی اعم از بخاری ها ابگر مکن ها و حرارت مرکزی از یک طرف و تغییرات غیر مجاز سیستم لوله کشی گاز و اضافه نمودن شیر های نابجا و بدون دودکش یا با دودکش غیر استاندارد در محل هایی که شرایط تهویه مناسب ندارند باعث تشدید خطرات انفجار و گاز گرفتگی می شود لذا به علت اهمیت موضوع و با توجه به پتانسیل موجود پیشنهاد می گردد بازرسی دوره ای سیستم لوله کشی گاز و دودکش ساختمان در اولویت قرار گیرد و هر چه سریعتر نسبت به تهیه شیوه نامه اجرایی ان اقدام گردد. بهر حال تکمیل مبحث و اصلاحات ان با همکاری سازمان های استان ها و تطبیق ان با اقلیم های متنوع کشور الزامی بنظر میرسد و تکمیل شناسنامه فنی و ملکی ساختمان بشکل واقعی و نه صوری و ارائه دستورالعمل نگهداری تاسیسات توسط مجریان ذیصلاح و ارائه ان قبل از بهره برداری همراه با کاتالوگ دستگاه ها و همچنین توجه به این نکته که در پروژه های عمرانی در هنگام تحویل موقت یکی از وظایف پیمانکار ارائه دستورالعمل نگهداری و مستندات مربوط به تاسیسات ساختمان می باشد که در حال حاضر مدارک لازم ارائه نمی شود که به منظور حفظ منافع ملی کارفرمایان و مهندسین مشاور باید پیگیر ارائه الزامی ان باشند. در ضمن آموزش مهندسین و کاردانهای فنی و کارگران ماهر در خصوص نگهداری تاسیسات ساختمان توسط تشکل های مهندسی و وزارت راه و شهرسازی و سازمان فنی و حرفه ای بعمل آید نظر به این که موضوعات اجرایی و سرویس و نگهداری در کتب دانشگاهی گنجانده نشده و تشکل های تاسیساتی در امور نگهداری علیرغم وجود انبوه مهندسین بسیار اندک

می باشند همچنین مسائلی بتدریج در امر نگهداری اشکار گردیده که حل آن مستلزم همکاری و مساعدت و پیگیری مسئولین مختلف طراحی و اجرایی می باشد که ازین دست سنتی بودن نگهداری وعدم توجه به روش های علمی ومنجمله تاکید بر نگهداری آینده نگر می باشد که در وضعیت موجود اقدام در مواقع خرابی تجهیزات بشکل تعمیرات کلی و بعضا تعویض کل دستگاه ها با هزینه بسیار سنگین می باشد بمنظور دستیابی به مقدمات نگهداری اصولی کلیه عوامل در گیر پروژه یعنی طراحان مجریان سازندگان و مالکین و بهره برداران هر کدام می بایست نقشی ایفا نموده تا ما حاصل فعالیت آنان منجر به نگهداری صحیح و اصولی گردد.

پس در ابتدای امر مالکین و بهره برداران از طریق سیاست هایی که سازمان نظام مهندسی ساختمان تدوین ومشخص می سازد وبراساس آن بایستی نقشه های اجرایی ازبیلت ونقشه های کارگاهی کاتالوگ دستگاه ها دستورالعمل های نصب سرویس ونگهداری چک لیست های عیب یابی ولیست های قطعات یدکی و شناسایی موسسات سرویس دهنده ومنابع قطعات یدکی ومدارک مربوط به تست بارائه TAB یا TESTING ADGASTING BLANCING هنگام تحویل پروژه می باشد

همچنین لازم است در زمان اجرا مسئول نگهداری تعیین شده تا این همپوشانی موجب اشنایی بیشتر مسئول نگهدار با سیستم تاسیسات مکانیکی و الکتریکی ساختمان گردد تا در زمان نگهداری پس از اتمام کار با دقت بیشتری صورت گیرد.

نگهداری می بایست دارای دستورالعمل وجداول عیب یابی تجهیزات ولوله واتصالات وشیرالات بصورت کامل و همراه با اولویت و دوره تناوب بازرسی در آن درج گردد لذا اینجانب پس از چهاردهه ارائه خدمات مهندسی تاسیسات بعنوان طراح وناظر ومجری براین باورم ضمن تکمیل مبحث ۲۲ همایش هایی با حضور گروه های تخصصی تاسیسات مکانیک وبرق استانها توسط سازمان نظام مهندسی کشور برگزار گردد و بدلیل لزوم تطبیق مبحث ۲۲ با اقلیم های کشور با این توضیح که در جهان سیزده نوع اقلیم موجود است که کشور عزیزمان از دوازده نوع آن برخوردار است که در این صورت می تواند مورد استفاده سایر کشور ها قرار گیرد و باتوجه به شرایط کنونی وتحريم ها وبهای گزاف تجهیزات تاسیسات برق ومکانیک لزوم نگهداری و بازرسی اصولی بیش از پیش احساس می شود.