



EXPRO

هيئة كفاءة الإنفاق والمشروعات الحكومية
Expenditure Efficiency & Projects Authority

الدليل الوطني لإدارة الأصول والمرافق

المجلد 6، الفصل 9

خطة صيانة الأنظمة الكهربائية في المنشآت السكنية

رقم الوثيقة: EOM-ZM0-PL-000029-AR
رقم الإصدار: 000



جدول المراجعات

سبب الإصدار	التاريخ	رقم الإصدار
للاستخدام	09/03/2020	000



يجب وضع هذا الإشعار على جميع نسخ هذا المستند إشعار هام وإخلاء مسؤولية

هذه "الوثيقة" هي ملكية حصرية لهيئة كفاءة الإنفاق والمشروعات الحكومية.

يعد هذا الإشعار والشروط الواردة به جزءاً لا يتجزأ من هذا المستند. ويجوز للجهات العامة الإفصاح عن محتوى هذا المستند أو جزء منه لمستشاريها و/أو المتعاقدين معها، شريطة أن يتضمن هذا الإشعار.

أي استخدام أو إجراءات تنبثق عن هذا المستند أو جزء منه، من قبل أي طرف، بما في ذلك الجهات العامة و/أو مستشاريها و/أو المتعاقدين معها، يكون على المسؤولية التامة لذلك الطرف ويتحمل المخاطر المرتبطة به. وتخلي الهيئة مسؤوليتها للحد المسموح به نظاماً عن أي تبعيات (بما في ذلك الخسائر والأضرار مهما كانت طبيعتها والتي يُرفع بها مطالبات بصرف النظر عن الأسس التي بُنيت عليها بما في ذلك الإهمال أو خلافه) تجاه أي طرف ثالث تكون ناتجة عن أو ذات علاقة باستخدام هذا المستند بما في ذلك الإهمال أو التقصير.

تسري صلاحية هذا المستند وما تضمنه من محتويات استناداً على الشروط الواردة به واعتباراً من تاريخ إصداره.



5	1.0	الغرض	5
5	2.0	النطاق	5
6	3.0	التعريفات	6
8	4.0	المراجع	8
9	5.0	المسؤوليات	9
13	6.0	العملية	13
13	6.1	لمحة عامة عن الأنظمة	13
13	6.1.1	جهد عالي	13
13	6.1.2	الجهد المتوسط	13
13	6.1.3	جهد منخفض	13
14	6.1.4	جهد شديد الانخفاض	14
14	6.2	عناصر النظام الكهربائي	14
14	6.2.1	أنظمة كهرباء فرعية	14
14	6.2.2	المعدات المستخدمة في الأنظمة الكهربائية	14
15	6.3	وتيرة تكرار أعمال صيانة المعدات ومتطلباتها	15
16	6.3.1	يوميًا	16
16	6.3.2	أسبوعيًا	16
17	6.3.3	شهريًا	17
19	6.3.4	مرة كل ثلاثة أشهر	19
19	6.3.5	نصف سنوي	19
20	6.3.6	سنويًا	20
20	6.3.7	مرة كل سنتين	20
21	6.3.8	مرة كل خمسة أعوام	21
22	7.0	المرفقات	22
23		المرفق رقم 1 - EOM-ZM0-TP-000016 - نموذج خطة الصيانة السنوية لأنظمة الإمداد بالطاقة اللامنقطعة	23
24		المرفق رقم 2 - EOM-ZM0-TP-000017 - مصفوفة متطلبات مستوى المهارة في مجال الصيانة	24
27		المرفق رقم 3 - EOM-ZM0-TP-000018 - مثال على نموذج مصفوفة الامتثال لنوع الصيانة الوقائية المخطط لها للأنظمة الكهربائية	27



1.0 الغرض

تهدف هذه الوثيقة إلى تزويد الجهة العامة و/أو شركة إدارة المرافق بإرشادات لوضع خطط إدارة الصيانة للأنظمة الكهربائية في منزل (مسكن واحد) أو مجمع/ مرفق سكني منخفض الارتفاع (مجمع أو مبنى سكني).

تستعرض الخطة أمثلة على تكرار جدولة الصيانة والمشورة حول أفضل الممارسات في مهام الصيانة الوقائية. ويتمثل غرض هذه الوثيقة فيما يلي:

- تقديم المعارف التي تمكن الجهات العامة و/أو شركات إدارة المرافق من وضع منطلق يُستند إليه في وضع مجموعة من الوثائق والإجراءات.
- إثراء فهم الإدارة والإدارة العليا والمهندسين فيما يتعلق بأدنى متطلبات الصيانة، بما في ذلك الجهة العامة والعملاء وشركة إدارة المرافق وأدوار الموظفين والمسؤوليات.
- التوصل إلى المعلومات التحليلية الأساسية التي ينبغي للمهندسين والفنيين توثيقها لتفادي التناقضات وتصحيحها استباقياً من خلال عمليات إدارة الصيانة المطبقة.
- تقديم التوجيهات اللازمة للجهة العامة ومزودي خدمات شركة إدارة المرافق فيما يتعلق بتعريفهم بكيفية وضع دليل/خطط لإدارة الصيانة الكهربائية.
- توفير تسلسل منظم للعمليات وإدراج نقاط مرجعية موثوقة ضمن الوثيقة نفسها وربطها بأقسام الوثيقة ذات الصلة.
- تقديم أمثلة وتوجيهات حول كيفية صياغة مجموعة مخصصة من الوثائق المتوافقة مع هيكل "ماذا ولماذا وكيف ومن ومتى" الذي يتضمن فلسفة "ما يجب فعله وما ينبغي فعله وما ينبغي مراعاته وما ينبغي تقديم المشورة بشأنه".

2.0 النطاق

سيتناول هذا الفصل الأدوار والمسؤوليات والأنظمة والأنظمة الفرعية والمعدات والحد الأدنى من متطلبات جدولة مهام الصيانة الوقائية المقررة للمعدات التي سيتم اعتمادها ضمن خطة صيانة المنشأة المصممة خصيصاً لهذا الغرض.

تتضمن وثيقة إدارة الصيانة (دليل التشغيل) سلسلة منظمة من العناصر التي ستمكن الجهة العامة من إعداد خطط صيانة خاصة بالمرفق.

ستتطرق هذه الوثيقة إلى المعايير التالية لخطة إدارة الصيانة:

- ما المطلوب تضمينه - المهام المحددة مقابل المعيار المعتمد
- لماذا ينبغي تضمينه - امتثالاً للمعايير والتنشريات والقوانين وأفضل الممارسات وتحقيقاً للكفاءة
- كيف ينبغي إعداد الوثيقة - تحديد الهيكل والعملية والتوجيه وسير العمل
- الجهات المسؤولة: الأدوار والمسؤوليات - المسؤوليات المرتبطة بالعناصر ومتطلبات مستوى الكفاءة والمدخلات الإدارية
- موعد الإنجاز: وتيرة الجدولة الزمنية - الفترات المجدولة المطلوبة وفترات الصيانة الوقائية المخطط لها والمحتوى المتضمن. تعتمد هذه النقطة على المعايير المعتمدة أو على أفضل الممارسات في حال لم تكن المعايير متاحة.

الرسومات البيانية ومخططات التدفق الواردة هي رسومات ومخططات إرشادية ولا ينبغي النظر إليها باعتبارها شمولية وإنما باعتبارها عناصر ينبغي تطويرها حسب الحاجة. وينبغي أن تكون هذه الرسومات والمخططات متوافقة مع الوثيقة النهائية حتى يمكن ربط تدفقات سير العمل المُهيكل والنقاط المرجعية الموثوقة بأقسام الوثيقة ذات الصلة.

ينبغي أن تراعي الجهات العامة وشركات إدارة المرافق أن الاختلافات بين المرافق الواردة في الوثيقة قد لا تشمل المعدات المشار إليها في هذه الوثيقة. لذا من المهم جداً الاهتمام بوضع خطة صيانة مخصصة للغرض المرجو منها.



خطة صيانة الأنظمة الكهربائية في المنشآت السكنية

بالنسبة للوثيقة المعدة خصيصًا للمنشأة، يجب مراعاة المعايير الأخرى واعتماد أكثر عناصر الجدولة والصيانة المخططة فاعلية أو
يمكن أن تتضمن بيئة المنشآت السكنية أنظمة كهربائية شاملة وهي نظام الجهد العالي (HV) والجهد المتوسط (MV) والجهد المنخفض (LV) والجهد شديد الانخفاض (ELV) وقد تتضمن أنواعًا أخرى من الأنظمة الفرعية والمعدات لتطوير خطة الصيانة.

تشمل بعض المرافق/ المجمعات الكبيرة ذات الارتفاع المنخفض على جميع الأنظمة الكهربائية الشاملة المذكورة أعلاه في حين أن مسكن الفيلا / المنزل المستقل لن يكون كذلك. وتجدر الإشارة إلى أن إدراج هذه الأنظمة ضمن خطة إدارة أعمال الصيانة يجب أن يكون مقتصرًا على الأنظمة المدرجة ضمن مرافق الجهة العامة. ستتم مراجعة وثائق المهام والجدولة النهائية التي يتم نشرها كوثائق عمل على أساس منتظم بعد ذلك لضمان تحديث جميع المعلومات والمحتوى المتعلق بالعملية والتأكد من مطابقتها ذلك مع قائمة الأصول التي تضم المعدات والآلات القابلة للصيانة داخل المرفق.

وفقًا لهذه الوثيقة، تُعرّف "مرافق المنشآت السكنية" على أنها فيلا/ منزل منفصل و/أو شبه منفصل ومبنى متعدد الطوابق ذو ارتفاع منخفض (3-6 طوابق).

وفيما يخص مرافق المباني الشاهقة، يمكن لشركة إدارة المرافق الرجوع إلى الإرشادات الخاصة بالمكاتب الواردة في هذا المجلد الفصل 9 - المكاتب، كدليل أساسي لأي محطة أو معدات أو نظام محتمل. وبالنسبة لحدود مستأجر المكتب، يمكن مقارنة حدود ومتطلبات المستأجر السكني بما في ذلك كيفية تفاعلها مع شركة إدارة المرافق.

أنواع المرافق المتناولة في هذه الوثيقة هي كما يلي:

- فيلا (مسكن أسرة واحد متعدد الغرف)
- منزل المدينة (مسكن أسرة واحد متعدد الغرف)
- مساكن منخفضة الارتفاع (تتكون من ستة (6) طوابق بنقاط دخول وخروج عامة ومشتركة ومناطق مجتمعية ومناطق مشتركة للمستأجرين (حمام سباحة، وصالة ألعاب رياضية، واجتماعات، إلخ) وكذلك مرافق كهربائية مشتركة وغيرها.
- مباني متعددة الاستخدامات (مباني سكنية منخفضة الارتفاع / مباني متعددة الاستخدامات).
- المجمعات التي تحتوي على مجموعة متنوعة من بعض أو جميع التعريفات (فيلا، منزل المدينة و / أو مباني سكنية منخفضة الارتفاع / متعددة الاستخدامات).

بالنسبة للمساكن الشاهقة والمتوسطة الارتفاع، راجع الوثيقة رقم EOM-ZM0-PL-000029 - خطة صيانة الأنظمة الكهربائية في المكاتب عند الإشارة إلى الأنظمة والتجهيزات والمعدات.

3.0 التعريفات

المصطلح	التعريف
AHJ	السلطة المختصة
AP	الشخص المفوض
ATS	مفتاح التبديل الآلي
BMS	نظام إدارة المباني
CB	مجموعة المكثفات
CBS	نظام البطاريات المركزية
CMMS	نظام إدارة الصيانة المحوسب
COSHH	لوائح ضبط التعرض للمواد الخطرة على الصحة
CP	الشخص المختص
DB	لوحة التوزيع
DSP	مزود خدمات التوزيع (الجهة العامة المسؤولة عن توليد الطاقة الكهربائية)
ECRA	هيئة تنظيم الكهرباء والإنتاج المزدوج
ELV	جهد شديد الانخفاض



خطة صيانة الأنظمة الكهربائية في المنشآت السكنية

المصطلح	التعريف
EMDB	لوحة التوزيع الرئيسية في حالات الطوارئ
EPDS	نظام توزيع الطاقة في حالات الطوارئ
EPGS	نظام توليد الطاقة في حالات الطوارئ
EPS	نظام الطاقة في حالات الطوارئ
EPSS	نظام التزويد بالطاقة في حالات الطوارئ
ELV	الجهد شديد الانخفاض هو الجهد الذي تقل قدرته عن 50 فولتاً
FM	مدير المرافق
FMC	شركة إدارة المرافق (أعمال صيانة المرافق)
FOC	شركة تشغيل المرافق (الشركة / مالك المبنى)
FOM	إدارة عمليات المرافق (ممثل العميل / مالك المبنى)
HF	مُرشّح توافق
HV	الجهد العالي هو الجهد الذي يكون أعلى من 13.8 كيلو فولت (ويتراوح التباين في الجهد المسموح به هنا بين 13.1 كيلو فولت و 14.5 كيلو فولت)
IBC	كود البناء الدولي
IEC	اللجنة الفنية الكهربائية الدولية
IEEE	معهد مهندسي الكهرباء والإلكترونيات
IET	معهد الهندسة والتكنولوجيا
IFC	الكود الدولي لمكافحة الحرائق
LV	الجهد المنخفض هو الجهد الذي يكون أعلى من 50 فولت لكن أقل من 600 فولت
MDB	لوحة التوزيع الرئيسية
ME	مهندس صيانة
MV	الجهد المتوسط هو الجهد الذي يكون أعلى من 600 فولت لكن أقل من 13.8 كيلو فولت
MS	بيان الأسلوب
MSDS	جدول بيانات سلامة المواد
MVS	محطة فرعية ذات جهد متوسط
MVSN	شبكة إمداد ذات جهد متوسط
NEMA	الرابطة الوطنية لمصنعي الأجهزة الكهربائية
NFPA	الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق
NSF	مؤسسة المعايير الوطنية
OEM	شركة تصنيع المعدات الأصلية
OSHA	إدارات الصحة والسلامة المهنية
O&M	التشغيل والصيانة
PPM	الصيانة الوقائية المخطط لها
PPE	معدات الحماية الشخصية
PPC	لوحات التحكم في أحواض السباحة
QPM	الصيانة الوقائية الربع سنوية
RA	تقييم المخاطر
RAMS	تقييم المخاطر وبيان الأسلوب
RMU	وحدة الربط الحلقي
SASO	الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة
SEC	الشركة السعودية للكهرباء
SMDB	لوحة التوزيع الفرعية
SOP	إجراءات التشغيل القياسية
SS	محطة فرعية



المصطلح	التعريف
TDB	لوحة التوزيع للمستأجر
TR	محولات
UL	شركة اندررايترز لابوراتوريز
UPS	نظام التزويد بالطاقة غير المنقطعة
VFD	محول متغير التردد

الجدول 1: التعريفات

4.0 المراجع

يحتوي هذا المستند على أمثلة تهدف إلى توجيه الكيان و / أو شركة إدارة المرافق وتعريفهما بأفضل الممارسات المعتمدة في مجال الصناعة، كما يتضمن مجموعة من المعايير واللوائح الدولية إلى جانب القوانين والمراسيم المعمول بها في المملكة العربية السعودية كما هو موضح أدناه:

- ASTM F496-14a: الجمعية الأمريكية للاختبارات والمواد - العناية أثناء الخدمة بالفقازات والأكام العازلة
- ASTM F696-06: الجمعية الأمريكية للاختبارات والمواد - المواصفات القياسية للحماية الجدية للفقازات المطاطية العازلة والفقازات الواقية الكهربائية المطاطية
- BS 1363: المعهد البريطاني للمعايير (BSI) المقابس الكهربائية
- BS 697: المعهد البريطاني للمعايير (BSI) - مواصفات الفقازات المطاطية للأغراض الكهربائية
- BS 7671:2018 - معهد الهندسة والتكنولوجيا
- EN 20471: المعيار الأوروبي - ترخيص ملابس العمل عالية الوضوح.
- EN 341: المعيار الأوروبي - المتطلبات وطرق الاختبار ووضع العلامات والمعلومات وأجهزة الإيقاف
- EN 354: المعيار الأوروبي - حبال أو شرائط تعليق لمنع السقوط
- EN 358: المعيار الأوروبي - الأحزمة وشرائط التعليق
- EN 361: المعيار الأوروبي - وضع العلامات ، ومعلومات الشركة المصنعة ، ومواصفات التغليف لأحزمة السلامة لكامل الجسم
- EN 365: المعيار الأوروبي - أحزمة وأجهزة السلامة والأنظمة المعززة
- EN 795: المعيار الأوروبي - معدات الحماية الشخصية من السقوط - أجهزة التثبيت
- EN 813: المعيار الأوروبي - معدات الحماية الشخصية من السقوط - حبال التسلق
- HSG 85 - المعدات الكهربائية في مكان العمل: ممارسات العمل الآمن
- HSR 25 (دليل إرشادي) - مذكرة إرشادية حول لوائح التعامل مع الكهرباء في مكان العمل: 1989
- IEC 61482-2 ، اللجنة الكهربائية التقنية الدولية ، ملابس واقية من المخاطر الكهربائية
- IET: دليل التركيبات الكهربائية في المواقع الطبية: 2017
- ISO 11612: المنظمة الدولية للمعايير - ملابس واقية مصنوعة من مواد مرنة مصممة لحماية جسم مستخدميهما.
- الدليل الوطني لإدارة المشاريع - التركيب/ التشييد
- دليل الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق (NFPA 1) - كود مكافحة الحرائق
- دليل الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق (NFPA 4) معيار الاختبار المتكامل لأنظمة الحماية من الحرائق وسلامة الحياة
- دليل الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق (NFPA 12A) - معيار أنظمة إطفاء الحرائق بغاز الهالون 1301
- دليل الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق (NFPA 25) - معيار فحص، واختبار، وصيانة أنظمة الحماية من الحرائق باستخدام الماء
- دليل الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق (NFPA 70) - أكواد الكهرباء الوطنية
- دليل الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق (NFPA 70A) - أكواد الكهرباء الوطنية، المتطلبات للمساكن العائلية التي تسع أسرة أو أسرتين
- دليل الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق (NFPA 70B) - الممارسات الموصى بها لصيانة المعدات الكهربائية
- دليل الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق (NFPA 70E) - معايير السلامة الكهربائية في مكان العمل
- دليل الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق (NFPA 72) - الأنظمة الوطنية لأنظمة إنذار وإشارات الحريق
- دليل الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق (NFPA 73) - معايير المعايير الكهربائية في المساكن القائمة



خطة صيانة الأنظمة الكهربائية في المنشآت السكنية

- دليل الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق (NFPA 78) - دليل المعايير الكهربائية
- دليل الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق (NFPA 110) - معايير أنظمة الطاقة الاحتياطية والبطارية
- دليل الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق (NFPA 111) - معايير الطاقة الكهربائية المخزنة وأنظمة الطاقة الاحتياطية
- دليل الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق (NFPA 110) - الفصل الثامن - نظام الإمداد بالطاقة في حالات الطوارئ
- دليل الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق (NFPA 110) - الفصل الخامس والثامن - نظام الطاقة في حالات الطوارئ
- دليل الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق (NFPA 720) - معيار تركيب معدات الكشف عن أول أكسيد الكربون والتحذير منه.
- دليل الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق (NFPA 791) - الممارسات والإجراءات الموصى بها لتقييم المعدات الكهربائية غير المعرفة
- دليل الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق (NFPA 853) - معيار تركيب أنظمة الطاقة الثابتة العاملة بخلايا الوقود
- دليل الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق (NFPA 1078) - معايير المؤهلات الفنية للمسؤول عن معيانات الأعمال الكهربائية
- OSHA 1910-137: إدارة السلامة والصحة المهنية - معدات الحماية الكهربائية.
- معيار الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم 1148 المقابس والمنافذ الكهربائية المنزلية وما يماثلها
- معيار الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم 2203 المقابس والمنافذ الكهربائية
- معيار الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة IEC 60669-2-1, 2.2 & 2.3 للمحولات المنزلية وما يماثلها من التركيبات الكهربائية الثابتة
- معيار الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة IEC60838-1/2007 حوامل المصباح
- كود البناء السعودي
- الشركة السعودية للكهرباء - معايير الكهرباء
- SFG20
- قانون لوائح التعامل مع الكهرباء في مكان العمل 1989
- قانون لوائح سلامة وجودة واستمرارية عمل المعدات الكهربائية: 2002
- 144/02 URN (دليل إرشادي) - قانون لوائح سلامة وجودة واستمرارية عمل المعدات الكهربائية: 2002

5.0 المسؤوليات

الوصف	الدور
يتولى الرئيس التنفيذي للجهة العامة مهمة إدارة المنشأة أو المرفق	الرئيس التنفيذي للجهة العامة (شركة تشغيل المرافق)
هي اللجنة التي تعينها شركة تشغيل المرافق وتعتبر بمثابة ممثل لها. إن متطلبات هذه اللجنة غير إلزامية بخلاف ما هو منصوص عليه في المذكرة الفنية الصحية للمنشآت الرعاية الصحية، ولكن يجب اعتبار هذه المتطلبات كأفضل ممارسات.	مجموعة السلامة الكهربائية
المديرون والمهندسون المعتمدون المعينون من شركة تشغيل المرافق للإشراف على أي أنشطة تابعة لشركة إدارة المرافق المعينة FMC.	إدارة تشغيل المرافق FOM
تتولى الجهة العامة مسؤولية تعيين الشخص المسؤول مباشرة، حيث يُعتبر هذا الشخص "المسؤول" عن الأنظمة الهندسية والموظفين الذين يتولون مهمة تشغيل هذه الأنظمة. كما يعتبر هذا الشخص المسؤول الأول عن تصميم هذه الأنظمة، وتركيبها، وتشغيلها، وصيانتها، وضمان التحكم بها.	الشخص المسؤول المكلف (مدير المرافق)
يتحمل الشخص المسؤول التزامًا قانونيًا (في المملكة المتحدة) بضمان امتثال الجهة العامة للوائح والتشريعات القانونية/المراسيم المتعلقة بتلك الأنظمة الهندسية والموظفين المشاركين في تشغيلها.	
ويجب على الشخص المسؤول ضمان مواكبة الأنظمة لأحدث اللوائح والتشريعات القانونية/المراسيم ذات الصلة.	



خطة صيانة الأنظمة الكهربائية في المنشآت السكنية

ويجب أن لا يكون الشخص المسؤول هو نفسه المهندس المفوض.	
تُعد شركة إدارة المرافق ممثلة عن العميل وتتعاون معه في إدارة أقسام الهندسة التشغيلية، وهي المسؤولة عن الشخص المفوض (الأشخاص المفوضين) والشخص المختص (الأشخاص المختصين) وكذلك عن الأنظمة الهندسية في الموقع وتصميمها وتركيبها وتشغيلها وصيانتها والتحكم بها بما يتوافق مع الإجراءات التشغيلية القياسية الخاصة بالعميل ذات الصلة بأنشطة الصيانة.	شركة إدارة المرافق FMC
يتم تعيين الشخص المفوض من جانب الشخص المسؤول (عادةً ما يكون ذلك بتوصية من الشركة "العميل" المشغل للمرافق) ليتولى مسؤولية الإدارة الفعالة لإرشادات السلامة. ويجب أن يتمتع المهندس المفوض بالاستقلالية اللازمة عن الإدارة الداخلية مما يمكنه من اتخاذ الإجراءات اللازمة وتنبيه المدير التنفيذي في حالة عدم اتخاذ الإدارة الداخلية للإجراءات اللازمة لتفادي الضرر. كما يتولى الشخص المفوض مسؤولية إطلاع الجهة المعنية على آخر المستجدات باستمرار، ويجب أن تحرص الجهة على إبلاغ المهندس المفوض بأي اختلالات معروفة قد تشكل خطرًا على سلامة المنشأة أو الموظفين.	الشخص المفوض المكلف
الشخص المسؤول عن نقل المعلومات بين شركة إدارة المرافق والمستأجرين.	مسؤول الاتصال الخاص بالمستأجر
الأشخاص المعتمدون من شركة تشغيل المرافق. مشغل أو مزود خدمات معتمد مختص بالتعامل مع الأنظمة الكهربائية عالية الجهد ويمتلك المؤهلات، والكفاءات، والخبرات اللازمة لذلك. لديه معرفة كافية بالموقع تحوله صياغة وثائق إجراءات التشغيل القياسية الخاصة بالعميل. ويشرف على أنشطة شركة إدارة المرافق بالنيابة عن شركة تشغيل المرافق.	شخص مؤهل للتعامل مع الأنظمة الكهربائية عالية الجهد
الأشخاص المعتمدون من شركة تشغيل المرافق. مشغل أو مزود خدمات معتمد مختص بالتعامل مع الأنظمة الكهربائية متوسطة الجهد ويمتلك المؤهلات، والكفاءات، والخبرات اللازمة لذلك. لديه معرفة كافية بالموقع تحوله صياغة وثائق إجراءات التشغيل القياسية الخاصة بالعميل. ويشرف على أنشطة شركة إدارة المرافق بالنيابة عن شركة تشغيل المرافق.	شخص مؤهل للتعامل مع الأنظمة الكهربائية متوسطة الجهد
الأشخاص المعتمدون من شركة تشغيل المرافق. مشغل أو مزود خدمات معتمد مختص بالتعامل مع الأنظمة الكهربائية منخفضة الجهد ويمتلك المؤهلات، والكفاءات، والخبرات اللازمة لذلك. لديه معرفة كافية بالموقع تحوله صياغة وثائق إجراءات التشغيل القياسية الخاصة بالعميل. ويشرف على أنشطة شركة إدارة المرافق بالنيابة عن شركة تشغيل المرافق.	شخص مؤهل للتعامل مع الأنظمة الكهربائية منخفضة الجهد
هو شخص يتمتع بالمهارة والكفاءة والمعرفة والخبرة اللازمة وحاصل على التدريب اللازم يُعيّنه الشخص المفوض (أو الجهة المسؤولة عن التفويض داخل الجهة العامة). ويمكن لهذا الشخص تنفيذ الإجراءات المطلوبة الواردة في تصريح العمل و/ أو أي وثائق توجيهية أخرى بحسب ما يُكلف به.	الشخص المختص

الجدول 2: المسؤوليات



خطة صيانة الأنظمة الكهربائية في المنشآت السكنية

يوضح الشكل رقم 2 أدناه نطاق المسؤوليات وسير العمل فيما يتعلق بعملية إعداد خطط وأنشطة الصيانة. كما يسلط الضوء على مسؤوليات المؤسسة ذات الصلة بصياغة إستراتيجية الصيانة التي ستساعد الجهة العامة على تحقيق أهدافها وتعزيز كفاءة عمليات المنشأة سعياً منها لتحقيق المنافع التالية:

- تقليل الأعطال في الآلات والمعدات من خلال تنفيذ عمليات صيانة محكمة
- الكشف المبكر عن الأعطال أو المعدات المتهالكة للسماح بوضع خطط طوارئ مناسبة
- الاستخدام الفعال للقوى العاملة في تنفيذ أنشطة الصيانة بدلاً من الاعتماد على منهجية الصيانة التفاعلية أو التصحيحية
- وضع خطط لتوفير قطع الغيار والمستهلكات الضرورية لأعمال الصيانة
- الحد من مخزون المستودعات والتقدم
- تعزيز دقة التقارير المقدمة للإدارة العليا واطراف المصلحة، خاصة عند استخدامها جنباً إلى جنب مع أنظمة إدارة الصيانة المحوسبة
- تعزيز كفاءة استخدام المرافق (الكهرباء، المياه، إلخ) من خلال الاستخدام الفعال للآلات

وقد تكون هناك حاجة ملحة لإخضاع موظفي الصيانة للفحوصات الأمنية اللازمة. قد يكون هناك تفاعل كبير بنسبة عالية بين الأطفال والضعفاء من الكبار في المرافق السكنية. لهذا السبب، يتعين على الجهات العامة مراعاة هذا الشرط عند صياغة عقود الصيانة أو تشكيل فرق العمل الميداني.

يمكن الاطلاع على المزيد من التفاصيل حول كيفية إعداد الخطط الاستراتيجية في الدليل الوطني لإدارة الأصول والمرافق، المجلد 6، الفصل الرابع - التخطيط المالي.



6.0 العملية

6.1 لمحة عامة عن الأنظمة

يتم تحديد الأنظمة الهرمية / الرئيسية الكهربائية للمنشأة بما في ذلك الممارسات الجيدة ومتطلبات الصيانة المتخصصة على النحو التالي:

6.1.1 جهد عالي

يشير مسمى الجهد العالي إلى الجهد الذي يتجاوز مستواه 13.8 كيلوفولت (ويتراوح التباين في الجهد المسموح به هنا بين 13.1 كيلوفولت و 14.5 كيلوفولت) والذي لا يكون عادة ضمن نطاق عمل شركة إدارة المرافق. مع ذلك، فإن تطبيق بروتوكول اتصالات ضمن خطة عمل حالات الطوارئ في المرافق يعتبر من الممارسات الجيدة في هذا المجال.

في حال كانت شركة إدارة المرافق مسؤولة عن المعدات ذات الجهد العالي أو أصبحت هذه المعدات ضمن نطاق مسؤولياتها، فيجب على شركة إدارة المرافق الاستعانة بشركة مسجلة ومعتمدة مختصة بالتعامل مع المعدات ذات الجهد العالي لتولي إدارة كافة الجوانب المتعلقة بأعمال الصيانة الوقائية المخطط لها للمحولات وجدولة هذه المهام (يتطلب هذا الأمر الاستعانة بمورد مختص). كما تتطلب الممارسات الجيدة أن تقوم شركة إدارة المرافق بتوظيف شخص مؤهل مختص بالتعامل مع الأنظمة ذات الجهد العالي للإشراف على كافة الأعمال بالنيابة عن شركة إدارة المرافق أو شركة تشغيل المرافق. يذكر أن الاستعانة بشخص مختص بالتعامل مع الأنظمة ذات الجهد العالي سيساهم في تعزيز كفاءة عمليات الصيانة وجدولة بمعزل عن المورد المختص، وبالتالي سيكون غير متحيز للأهداف المالية للمقاول.

6.1.2 الجهد المتوسط

الجهد المتوسط هو ذلك الجهد الذي يكون أعلى من 600 فولت لكن أقل من 13.8 كيلوفولت، ويتم توفيره في المنشأة عادة من خلال محول بجهد يتراوح بين 33 و 13.8 كيلوفولت. وعادة ما تكون هذه المحولات ذات الجهد المتوسط (التي يتراوح التباين في الجهد المسموح به فيها بين 13.1 كيلوفولت و 14.5 كيلوفولت) ضمن نطاق عمل شركة إدارة المرافق. تجدر الإشارة إلى أن مهمة تنفيذ أعمال الصيانة والتبديل في أنظمة الجهد المتوسط قد تقتصر على الشركات المسجلة والمعتمدة المختصة بالتعامل مع الأنظمة متوسطة الجهد و/أو قد تتم الاستعانة بأشخاص معتمدين لتنفيذ هذه المهام وذلك اعتمادًا على طبيعة اللوائح و/أو المعايير المعتمدة ذات الصلة.

كما تتطلب الممارسات الجيدة أن تقوم شركة إدارة المرافق بتوظيف شخص مؤهل مختص بالتعامل مع الأنظمة ذات الجهد المتوسط للإشراف على الأعمال بالنيابة عن شركة إدارة المرافق و/أو شركة تشغيل المرافق. يذكر أن الاستعانة بشخص مختص بالتعامل مع الأنظمة ذات الجهد المتوسط سيساهم في تعزيز كفاءة عمليات الصيانة وجدولة بمعزل عن المورد المختص، وبالتالي سيكون غير متحيز للأهداف المالية للمقاول. ويمكن أن يتولى هذه المسؤولية مهندس معتمد مختص بالتعامل مع الأنظمة ذات الجهد العالي والمتوسط.

يكون الشخص المختص الذي يملك خبرة ومعرفة بالمخاطر المرتبطة بالمعدات ذات الجهد المتوسط الوحيد المخول بإجراء عمليات التبديل الروتينية والطارئة لهذه المعدات.

6.1.3 جهد منخفض

يشير مسمى الجهد المنخفض إلى الفولتية التي تتراوح بين 50 و 600 فولت، ويتم توفيره في المنشأة عادة من خلال محول بجهد يتراوح بين 13.8 كيلوفولت و 400 فولت. وعادة ما تكون هذه المحولات (التي يتراوح التباين فيها بين 360 و 410 فولت) ضمن نطاق عمل شركة إدارة المرافق المعينة. تجدر الإشارة إلى أن مهمة تنفيذ أعمال الصيانة والتبديل في نظام الجهد المنخفض قد تتطلب الاستعانة بالأشخاص المفوضين أو الأشخاص المختصين المسجلين و/أو المعتمدين. لذا يجب على شركة إدارة المرافق أن تأخذ بعين الاعتبار ضرورة إشراك موظفيها في برامج تدريب رسمية تؤهلهم بالتعامل مع الأنظمة الكهربائية منخفضة الجهد ليكونوا جاهزين لتنفيذ هذه المهام، وذلك اعتمادًا على طبيعة اللوائح و/أو المعايير المعتمدة ذات الصلة.



6.1.4 جهد شديد الانخفاض

الجهد شديد الانخفاض هو الذي يقل عن 50 فولت، ويتم توفيره من خلال محوّل داخلي متصل بنظام أحادي المراحل ذو جهد منخفض، مثل نظام الكشف عن الحريق، أو نظام إدارة المباني، أو ضمن أنظمة تحكم خاصة تضم مخرجات طاقة احتياطية و/أو ثابتة من خلال تيارات متناوبة أو ثابتة بقدرة 50 فولت.

يذكر أن العديد من هذه الأنظمة تتطلب معرفة اختصاصية، ويجب على شركة إدارة المرافق أن تأخذ بعين الاعتبار توفير تدريب بالتعامل مع الأنظمة الكهربائية منخفضة الجهد للجهة المصنّعة أو المورد في مجال تنفيذ إجراءات الصيانة لتمكين الموظفين المسؤولين عن أعمال الصيانة من تشغيل هذه الأنظمة ومراقبتها بشكل أفضل.

للمزيد من المعلومات يرجى الاطلاع على المرفق 2 بعنوان مصفوفة متطلبات مستوى المهارة لأعمال الصيانة

6.2 عناصر النظام الكهربائي

6.2.1 أنظمة كهرباء فرعية

تُقسم إلى مناطق نجاة ومناطق عامة ومشاركة ومناطق المستأجرين ومناطق عمالة المنزل ومناطق الآلات والمعدات وغيرها.

مناطق المنزل الخلفية ومنطقة المعدات والآلات:

- نظام البطارية المركزية
- نظام توزيع الطاقة في حالات الطوارئ (EPDS)
- نظام توليد الطاقة في حالات الطوارئ (EPGS)
- أنظمة جهد شديد الانخفاض
- أنظمة التحكم الرئيسي في إخماد الحرائق وأنظمة المعدات والآلات
- محولات الجهد المنخفض واللوحات الرئيسية
- محولات الجهد المتوسط واللوحات الرئيسية

المناطق المركزية للمنطقة الخلفية للمنزل

- لوحات التحكم الرئيسية بأنظمة الكشف عن الحرائق وإخمادها
- لوحات التحكم الرئيسية لأنظمة الإنارة
- لوحات التحكم الرئيسية لأنظمة مخاطبة الجمهور

المناطق العامة والمشاركة

- نظام الكشف عن الحرائق وإخمادها (مشترك في جميع المناطق)
- أنظمة الإنارة (مشترك في جميع المناطق)
- أنظمة مخاطبة الجمهور (مشترك في جميع المناطق)

مناطق المستأجرين

- توزيع الجهد المنخفض

6.2.2 المعدات المستخدمة في الأنظمة الكهربائية

تُقسم إلى مناطق نجاة ومناطق عامة ومشاركة ومناطق المستأجرين ومناطق عمالة المنزل ومناطق الآلات والمعدات وغيرها

مناطق المنزل الخلفية ومنطقة المعدات والآلات:

- مفتاح التبديل الآلي
- مجموعة المكثفات



خطة صيانة الأنظمة الكهربائية في المنشآت السكنية

- الإنارة في حالات الطوارئ
- لوحة التوزيع الرئيسية في حالات الطوارئ
- لوحة نظام توزيع الطاقة في حالات الطوارئ
- مجموعة المولدات
- المرشح التوافقي
- لوحة التوزيع الرئيسية
- لوحة التوزيع في شبكات التزويد ذات الجهد المنخفض
- لوحة التحكم في أحواص السباحة
- وحدة الربط الحلقي
- المحولات
- محول متغير التردد

المناطق العامة والمشاركة

- لوحة التوزيع
- الإنارة في حالات الطوارئ
- لوحات أعمدة الإنارة
- لوحة التوزيع الفرعية
- إمدادات الطاقة اللامقطعة

مناطق المستأجرين

- لوحة التوزيع الخاصة بالمستأجرين
- منافذ الإنارة الخاصة بالمستأجرين
- منافذ الطاقة الخاصة بالمستأجرين

6.3 وتيرة تكرار أعمال صيانة المعدات ومتطلباتها

يذكر أن وتيرة أعمال صيانة المعدات تختلف باختلاف المنطقة وطبيعة استخدام المعدات. يجب إخضاع المعدات للصيانة على أساس يومي، وأسبوعي، وشهري، ومرة كل ثلاثة أشهر، وسنوي، ونصف سنوي، ومرة كل خمسة أعوام كما هو موضح أدناه. فيما يلي أمثلة على التكرارات ومهام الصيانة الوقائية المخطط لها التي يمكن تطبيقها على مختلف المجالات:

مثال 1 المناطق العامة والمشاركة

المساكن ذات الارتفاع المنخفض والمباني متعددة الاستخدامات والمجمعات التي تضم بعض التعريفات أو جميعها

- يوميًا
- أسبوعيًا
- شهريًا
- مرة كل ثلاثة أشهر
- سنويًا
- مرة كل عامين
- مرة كل خمسة أعوام

مثال 2

تحدد التكرارات ومهام الصيانة الوقائية المخطط لها للمباني المستأجرة مثل الفلل ومنازل المدينة حسب التالي

- استجابة لطلب المستأجر
- سنويًا
- مرة كل عامين
- مرة كل خمسة أعوام



خطة صيانة الأنظمة الكهربائية في المنشآت السكنية

في بعض الحالات، تكون التكرارات ومهام الصيانة الوقائية المخطط لها للمعدات والأنظمة الكهربائية التي يتم تركيبها والتي يشتمل عليها "المثال 2" هي ذاتها المذكورة في "المثال 1". ولكن، لن تتم جدولة مهام صيانة المعدات والأنظمة الكهربائية بالوتيرة نفسها وذلك بسبب بروتوكولات الوصول إلى حدود المستأجر.

لذا، قد تكون هناك حاجة لاعتماد وتيرة تكرار أعمال الصيانة وخطة عمل منفصلة. ويجب إدراج ذلك ضمن عملية جدولة خطة الصيانة الرئيسية، مشيراً إلى أنها تعتمد على الصيانة التفاعلية أكثر من الصيانة الوقائية.

6.3.1 يومياً

يجب تنفيذها ضمن نطاق مهام الصيانة الوقائية المخطط لها من خلال نظام إدارة الصيانة المحوسب، أو ضمن نطاق أعمال المراقبة فقط. يذكر أن هذا الأمر سيعتمد بشكل رئيسي على المعايير التشغيلية المعتمدة وإجراءات التشغيل القياسية الخاصة بشركة تشغيل المرافق. تعتبر عمليات التقييم والمراقبة اليومية ضرورية لأي جهة عامة كونها تضمن توفير الخدمات والآلات بما يكفل أداء المهمة على النحو المطلوب. لذا، يجب تنفيذ فحص في بداية يوم العمل وبشكل متكرر طوال فترة المناوبة أو دورة العمل. كما يمكن استخدام السجلات البسيطة لتوثيق المعايير وإثبات أن المناطق والمعدات قد خضعت للتقييم والمراقبة اللازمين.

فيما يلي شرح للأنظمة، والمناطق، والمعدات التي يجب مراقبتها يومياً في أي مرفق ضمن نطاق الممارسات الجيدة في هذا المجال:

- لوحات التوزيع الرئيسية ذات الجهد المنخفض
- الإضاءة الطارئة
- المعدات المستخدمة في مكافحة الحرائق (محطات ومضخات مكافحة الحريق وأجهزة التحكم بها، معدات إخماد الحرائق بالغاز من نوفيك و200FM وأجهزة التحكم الخاصة بها)
- لوحات التحكم الأخرى المستخدمة لتنفيذ عمليات المراقبة الحرجة للنظام

هذه القائمة غير شاملة، ويجب تعديلها لتتلاءم مع متطلبات واحتياجات المنشأة اعتماداً على المعدات التي تم تركيبها وتخضع لعمليات الصيانة.

يجب توثيق النتائج دائماً في نظام سجلات الصيانة إما بصيغة ورقية أو إلكترونية.

6.3.2 أسبوعياً

تخضع أنشطة الصيانة الوقائية المخطط لها التي يتم تنفيذها أسبوعياً للمراقبة عبر نظام إدارة الصيانة المحوسب أو ضمن نطاق أعمال المراقبة فقط. يجب توثيق النتائج دائماً في نظام سجلات الصيانة لتوفير بيانات تاريخية حول المنشأة ومساعدة الإدارة العليا على اتخاذ قراراتها المتعلقة باستراتيجية الصيانة المخطط لها وغيرها من القرارات المالية بناءً على حقائق ومعلومات موثقة وواضحة.

إلى جانب المهام اليومية التي يتم تنفيذها في أي مرفق، يجب إخضاع الأنظمة، والمناطق، والمعدات للمراقبة بشكل أسبوعي بما يتوافق مع الممارسات الجيدة:

- الآلات/ومعدات التحكم بإنتاج الطاقة ذات الجهد المتوسط والمنخفض
 - راجع دليل الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق (NFPA 110) - الفصل الثامن ونظام الإمداد بالطاقة في حالات الطوارئ للاطلاع على إرشادات الجدولة.
- نظام الطاقة ذو الجهد العالي والمتوسط في حالات الطوارئ
 - راجع دليل الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق (NFPA 110) - الفصل الخامس والثامن لنظام الطاقة في حالات الطوارئ للاطلاع على إرشادات الجدولة.
- شبكات الإنارة والتوزيع
- أنظمة الطوارئ ومكافحة الحريق للكشف عن الحرائق وإخمادها (يحتوي المجلد 6، الفصل الثاني عشر على معلومات إضافية حول هذا الموضوع)
- أنظمة الطاقة اللامقطعة وأنظمة البطاريات المركزية
- لوحات التحكم الأخرى المستخدمة لتنفيذ عمليات المراقبة الحرجة للنظام



خطة صيانة الأنظمة الكهربائية في المنشآت السكنية

يجب توثيق النتائج دائماً في نظام سجلات الصيانة إما بصيغة ورقية أو إلكترونية. وتجدر الإشارة إلى ضرورة إدراج بعض مهام الصيانة الوقائية المخططة لها الأسبوعية بوصفها مهام خاصة ضمن نظام إدارة الصيانة المحوسب تماثياً مع معايير الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق.

6.3.3 شهرياً

يجب مراقبة جميع الأنظمة داخل المجمعات السكنية متعددة المساكن مرة كل ثلاثة أشهر، إذ يعتبر هذا الإجراء من الممارسات الجيدة. ويجب اتخاذ إجراءات مسبقة بتوفير كافة تصاريح الدخول اللازمة في حال كانت أنشطة الصيانة الوقائية المخطط لها تتطلب الوصول إلى منطقة المستأجرين. إضافة إلى ذلك، يجب إبلاغ المستأجرين بأي أعطال محتملة في الكهرباء.

تصنّف مهام الصيانة الشهرية بشكل عام ضمن فئة "الصيانة التدخلية" وقد تتطوي على تنفيذ عمليات إغلاق جزئي للنظام. لهذا السبب، يجب إدراج هذه المهام ضمن خطة الصيانة في نظام إدارة الصيانة المحوسب بصيغة ورقية أو إلكترونية. من جهة أخرى، يجب مراعاة الأدوار والمسؤوليات، والكفاءات المطلوبة، وإجراءات التشغيل القياسية الخاصة بالموقع، وتحليل السبب والأثر، وأنشطة إدارة المخاطر عند إعداد مهام الصيانة الوقائية المخططة لها. كذلك، يجب أن تكون مشاركة أطراف المصلحة جزءاً من العملية، لكي يمكن استشارة المستخدمين والأشخاص المعنيين أو إبلاغهم قبل البدء بتنفيذ النشاط.

كما يجب الأخذ بعين الاعتبار مسألة الامتثال الإلزامي بالمعايير التنظيمية والمعايير المعتمدة، إلى جانب أي مراجع خاصة بدليل الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق والهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة. ويجب أن يشكل هذا جزءاً من عملية تقييم الأهمية أو الحرجية في المراحل الأولى من تنفيذ خطة الصيانة من أجل تحديد عناصر الخطة التي لها أثر كبير على العمليات أو مستوى الامتثال للمتطلبات القانونية. سيتم إدراج أدلة الخدمات التابعة لشركة تصنيع المعدات الأصلية ضمن إجراءات مهام الصيانة الوقائية المخطط لها لضمان إخضاع المعدات لعمليات الصيانة اللازمة كما هو مطلوب بهدف الحد من حالات الانقطاع المحتملة في الطاقة وتعزيز موثوقية دورة حياة هذه المعدات. يمكن الاطلاع على مزيد من الإرشادات حول مهام الصيانة في قسم المراجع الوارد في هذا الفصل.

يجب الأخذ بعين الاعتبار الاختلافات الموسمية عند إعداد جدول مهام الصيانة الوقائية المخطط لها و/أو صياغة المهام نفسها بما يتماشى مع هذه الاعتبارات (راجع EOM-ZO0-PR-000006 - إجراءات التخطيط الموسمي)

يجب على فريق إدارة الصيانة التنسيق مع المديرين المعنيين لضمان التقليل من حالات الإغلاق المتعدد لبعض الآلات و/أو المعدات. يذكر أن تنسيق مهام الصيانة الوقائية المخطط لها، ومشاركة الموارد بين موظفين الهندسة، وتصاريح العمل ستمكن شركة إدارة المرافق من الاستفادة من كفاءات الموظفين دون التسبب بتعطيل سير العمل في المرفق السكني ومنطقة المستأجرين.

كما تقع على عاتق شركة إدارة المرافق مسؤولية تتبع وتسجيل وتحديث السجلات وتنفيذ عمليات المراجعة والتأكد من مراجعة عمليات الترخيص، والاعتماد، وكفاءات الموظفين، والتدريب، ومهام الصيانة الوقائية المخطط لها ومدى امتثالها للمعايير واللوائح وتحديث ذلك كله من خلال نشر أحدث النسخ والإصدارات. وهذا الإجراء مطلوب ويجب جدولته ضمن خطة الصيانة وإدخاله في نظام إدارة الصيانة المحوسب كمهمة.

يجب إخضاع المعدات والأدوات المستخدمة في أعمال الصيانة للاختبار من أجل التأكد من تلبيتها لمتطلبات المعايير المعتمدة، خاصة في بيئة المنشآت والمجمعات السكنية نظراً لأهمية جانب السلامة في هذا النوع من المنشآت وحماية لسلامة المستأجرين والزوار. يجب التأكد من أن معدات الحماية الشخصية في حالة جيدة، والحرص على استبدال أية معدات معيبة أو متضررة والاحتفاظ بها في حالة "صالحة للاستخدام" و / أو استبدالها إذا كان لها تاريخ انتهاء الصلاحية.

كما يجب التأكد من أن معدات الحماية الشخصية الخاصة الأخرى، مثل بدلة الحماية من القوس الكهربائي، وقفازات الحماية من الكهرباء ذات الجهد المتوسط، ومعدات الحماية من السقوط، قد خضعت لاختبارات المعايير المحدثة و/أو حاصلة على شهادة اعتماد من جهات خارجية قبل استخدامها.

قائمة المعايير أدناه هي مثال فقط حيث تتطلب توسع عند تفسير خطة الصيانة.

- راجع المعيار البريطاني BS 697، ومعيار الصحة والسلامة المهنية OSHA 1910-137، ومعيار الجمعية الأمريكية للاختبار والمواد ASTM F496-14a، و F696-06 الخاصة بمعايير القفازات الكهربائية المعزولة.
- راجع معيار اللجنة الفنية الكهربائية الدولية IEC 61482-2، و ISO 11612 المتعلق بمعايير الملابس الواقية من القوس الكهربائي والملابس المقاومة للحرارة.



خطة صيانة الأنظمة الكهربائية في المنشآت السكنية

- راجع معايير EN 20471, 812, 795, 341, 354, 358, 365, 361 المتعلقة بمعدات التعليق، وأحزمة الربط، ومعدات النزول بالحبال.

يعتبر إدراج هذه الاختبارات ضمن بيان الأسلوب والمخاطر من الممارسات الجيدة، إذ يضمن توثيق الاختبارات وتنفيذ عمليات الفحص والتحقق بشكل رسمي. كما يساعد تسجيل وتوثيق هذه الاختبارات في نظام إدارة الصيانة المحوسب على تتبع البيانات التاريخية والمخزون الاستهلاكي أو شراء وتوصيل المواد غير قابلة للتخزين في الوقت المحدد، وبالتالي منع حصول تأخير في تنفيذ الأنشطة. يجب جدولة هذه المهام قبل أسبوع أو أسبوعين من تاريخ انتهاء الصلاحية، أو لفترة أطول بالنسبة للمواد التي يستلزم توفيرها فترة زمنية طويلة، وذلك لضمان استمرارية الاستخدام وكفاءته.

الجدير بالذكر أن معايير الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق توفر أدوات جيدة لأنشطة الصيانة الوقائية المخطط لها وكذلك أمثلة عليها، بما في ذلك جداول إرشادية متعلقة بعملية الجدولة، وهو ما يجب مراعاته عند إعداد خطة الصيانة.

وفيما يخص نظام الطاقة في حالات الطوارئ، يضم دليل الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق جدول متطلبات أساسي يوضح عمليات المراقبة اليومية والأسبوعية، وكذلك مهام الصيانة الوقائية المخطط لها التي سيتم تنفيذها على أساس شهري، ونصف سنوي، وسنوي، ومرة كل سنتين، ومرة كل خمس سنوات.

وتقع على عاتق الشخص المسؤول عن مهام الصيانة الوقائية المخطط لها وعمليات الجدولة مسؤولية التأكد من أن جميع الأنشطة القياسية والتنظيمية و/أو أنشطة الامتثال مطبقة على كافة أصول المنشأة والحرص على توثيقها في قاعدة بيانات المنشأة.

للمزيد من الإرشادات راجع المرفق رقم 3 - نموذج مصفوفة التحقق من إدراج نوع الصيانة الوقائية المخطط لها للأنظمة الكهربائية

تضم القائمة المرجعية على سبيل المثال لا الحصر الأنظمة المذكورة أعلاه (يذكر أن مراجع الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق المذكورة هنا بغرض الاسترشاد فقط ولا تعتبر قائمة شاملة بالمعايير التي سيتم تطبيقها):

- المولدات وأنظمة الطاقة في حالات الطوارئ المرتبطة بها
 - توليد الطاقة في حالات الطوارئ والأنظمة المرتبطة بها: دليل الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق NFPA 110, 72, 70B
- أنظمة الطاقة اللامقطعة وأنظمة البطاريات المركزية
- أنظمة الطاقة الكهربائية المخزنة وأنظمة الإضاءة الطارئة، وأنظمة البطاريات المركزية
 - دليل الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق: 70, 70B, 110, 111
- أنظمة الحرائق
 - أنظمة مكافحة الحرائق باستخدام الماء دليل الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق NFPA 12, 72, 20, 25
- نظام الحماية من الصواعق
 - دليل الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق NFPA 70, 780
- الكشف عن غاز أول أكسيد الكربون ومعدات التحذير
 - دليل الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق NFPA 70, 720



6.3.4 مرة كل ثلاثة أشهر

يجب مراقبة جميع الأنظمة داخل المجمعات السكنية متعددة المساكن مرة كل ثلاثة أشهر، إذ يعتبر هذا الإجراء من الممارسات الجيدة. ويجب اتخاذ إجراءات مسبقة بتوفير كافة تصاريح الدخول اللازمة في حال كانت أنشطة الصيانة الوقائية المخطط لها تتطلب الوصول إلى مناطق المستأجرين. إضافة إلى ذلك، يجب إبلاغ المستأجرين بأي أعطال محتملة في الكهرباء.

قد تكون مهام الصيانة الوقائية المخطط لها والمنفذة بشكل ربع سنوي مهام مستقلة أو قد تتضمن مهام الصيانة الوقائية المخطط لها الشهرية التي تم إعدادها إلى جانب المتطلبات الإضافية.

عادة ما تتطلب مهام الصيانة الوقائية المخطط لها التي تُنفذ مرة كل ثلاثة أشهر إيقاف الآلات عن العمل لفترات زمنية طويلة إلى حين الانتهاء من أعمال الصيانة. بشكل عام، تتطلب مهام الصيانة الشهرية أو تلك التي تنفذ على فترات زمنية أطول وقتاً إضافياً ليتم إنجازها. وقد يتم أثناء تنفيذ هذه الأنشطة إيقاف المعدات عن العمل، ما قد يتطلب تحويل العمليات، وهو إجراء قد يستلزم الاستعانة بأكثر من موظف واحد لإنجازه.

لذا من المهم جداً مراعاة النقاط التالية قبل تنفيذ هذا النشاط:

- إشراك المستأجرين/ أطراف المصلحة
- توفر المستلزمات الاستهلاكية وقطع الغيار
- الاستعانة بموظفين أكفاء لتنفيذ هذه المهمة
- تصريح العمل
- منشأة العزل والمعدات المستخدمة لإغلاق مصادر الطاقة ووضع لافتات عليها
- وضع حواجز وفواصل لمنع دخول غير المصرح لهم من المستأجرين والعمامة إلى موقع العمل

يذكر أن القائمة أعلاه ليست شاملة، وقد تستلزم المتطلبات المحلية اعتبارات إضافية. ويجب إدراج ذلك ضمن دليل تعليمات الصيانة أو وثيقة تعليمات المهام.

يجب على فريق العمل التابع لشركة إدارة المرافق إجراء مقارنة مرجعية ومراجعة عامة لفهم المتطلبات الإضافية وكيفية جدولتها مع مهام الصيانة الوقائية الشهرية المخطط لها أو بشكل مستقل.

(راجع الشكل 1: الأدوار والمسؤوليات ضمن عملية تحديد مواعيد الصيانة الوقائية المخطط لها وتنفيذها)

بعد الانتهاء من إعداد الإضافات الربع سنوية والتأكد من مطابقتها للمعايير واللوائح، واعتمادها وفقاً للعملية، يقوم الطرف المسؤول عن إدارة نظام إدارة الصيانة المحوسب بإدخال هذه المعلومات إلى النظام، حيث يعتبر الوضع الحالي للمعدات بمثابة معطيات يتم استخدامها لاحقاً في عمليات تخطيط الصيانة المستقبلية. وقد تكون هناك حاجة لتنفيذ مهمة صيانة خاصة بغرض المتابعة في حال تبين وجود عجز أو قصور. كما يجب تحديد معايير تسجيل المعطيات وتوضيح الروابط بينها وبين المهام الأخرى.

من المهم تحديد تقارير النتائج التي قد تطلب شركة إدارة المرافق و/أو العميل/الجهة العامة الحصول عليها من خلال المعلومات المتوفرة، وكذلك تحديد كيفية جمع هذه التقارير وإعدادها أثناء تنفيذ عملية إعداد مهام الصيانة الوقائية المخطط لها وإدخال المعطيات في نظام إدارة الصيانة المحوسب المعتمد. يجب طلب الحصول على الإرشادات والتوجيهات اللازمة من مطور البرمجيات أو من خلال الاستعانة بالأدلة المتوفرة، في حال كانت هناك حاجة لإعداد تقارير خاصة.

يجب الاعتماد على معايير الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق بوصفها دليلاً مرجعياً موثقاً للخطة.

6.3.5 نصف سنوي

قد تكون مهام الصيانة الوقائية المخطط لها والمنفذة بشكل نصف سنوي مهام مستقلة أو قد تتضمن مهام الصيانة الوقائية المخطط لها الربع سنوية التي تم إعدادها إلى جانب المتطلبات الإضافية. تجدر الإشارة إلى أن مهام الصيانة الوقائية المخطط لها المنفذة كل ستة أشهر (على أساس نصف سنوي) تتطلب عادة الاستعانة بالمعدات الموصى بها أو المعدات المعيارية الخاصة بالشركة



خطة صيانة الأنظمة الكهربائية في المنشآت السكنية

المصنعة و/أو استبدال القطع المستهلكة. يوضح دليل الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق NFPA 110 هذا الأمر من خلال جداول تكرار مهام الصيانة الوقائية المخطط لها في الملحق A الخاص بأنظمة الطاقة في حالات الطوارئ.

قد يلزم تقديم المواعيد المجدولة أو تأجيلها في حال كان لعمليات الصيانة المجدولة تأثير كبير على سير العمل في المنشأة وذلك لضمان تلبية متطلبات المدة الزمنية المعتمدة لدى المنشأة. يجب الاتفاق على هذه التغييرات مع الأطراف الأخرى/ الثالثة في حال كان للتأخير في تنفيذ أنشطة الصيانة تبعات مالية على الكفالة أو الاتفاقيات التعاقدية الشاملة. ويجب على الإدارة العليا للمرفق الحصول على موافقة الوزارة لتتمكن اتخاذ هذه القرارات على المستوى الداخلي.

يجب تنفيذ عملية إعداد التقارير الخاصة بالأنشطة النصف سنوية من خلال العملية ذاتها المتبعة في توثيق المهام والإبلاغ عنها تمامًا كتلك الموضحة أعلاه بالنسبة لأنشطة الصيانة الشهرية.

6.3.6 سنويًا

يجب مراقبة جميع الأنظمة داخل المجمعات السكنية متعددة المساكن بصورة سنوية، إذ يعتبر هذا الإجراء من الممارسات الجيدة. ويجب اتخاذ إجراءات مسبقة بتوفير كافة تصاريح الدخول اللازمة في حال كانت أنشطة الصيانة الوقائية المخطط لها تتطلب الوصول إلى مناطق المستأجرين. إضافة إلى ذلك، يجب إبلاغ المستأجرين بأي أعطال محتملة في الكهرباء.

قد تكون هذه الإجراءات السنوية عبارة عن مهام مستقلة أو قد تكون شاملة للإجراءات النصف سنوية إلى جانب المتطلبات الإضافية. قد تتطلب بعض هذه المهام الحصول على موافقة مسبقة عالية المستوى من إدارة شركة تشغيل المرافق (اعتمادًا على السبب ومدى التأثير على عمليات المبنى) وذلك لضمان توفير الموارد المناسبة.

يتعين على فريق الصيانة توثيق كافة الأنشطة والاحتفاظ بنسخ من وثائق الصيانة في الموقع لاستخدامها كمرجع مستقبلي أو لأغراض الامتثال. يجب توثيق سجل الصيانة وإدراجه كنسخة موقعة في نظام إدارة الصيانة المحوسب حال تسليمه من قبل فني الصيانة (الجهة المصنعة للمعدات الأصلية / الوكيل) والفني المعتمد أو شخص مسؤول في الموقع، حيثما أمكن.

وقد تكون هناك حاجة لتنفيذ اختبار ما بعد الصيانة وعرضه على موظفي الموقع حال الانتهاء منه. يمكن الاطلاع على الإجراءات الخاص بتسجيل هذه الأنشطة وتوثيقها في الدليل الوطني لإدارة الأصول والمرافق- المجلد 6، الفصل السابع والعشرين - اختبار ما بعد الصيانة. قد يختلف هيكل تسميات أو تصنيفات دور المرفق عن تلك المذكورة في هذا المستند.

6.3.7 مرة كل سنتين

يجب مراقبة جميع الأنظمة داخل المجمعات السكنية متعددة المساكن مرة كل سنتين، إذ يعتبر هذا الإجراء من الممارسات الجيدة. ويجب اتخاذ إجراءات مسبقة بتوفير كافة تصاريح الدخول اللازمة في حال كانت أنشطة الصيانة الوقائية المخطط لها تتطلب الوصول إلى مناطق المستأجرين. إضافة إلى ذلك، يجب إبلاغ المستأجرين بأي أعطال محتملة في الكهرباء.

عادة ما تتضمن هذه العمليات الإجراءات السنوية وتحل محل المهام السنوية للصيانة الوقائية المخطط لها. لكنها قد تمثل في الوقت نفسه مهام الصيانة الوقائية المخطط لها الأخرى المستقلة. والسبب في ذلك هو أن المهام المنفذة مرة كل سنتين عادة ما تتطلب التعامل المباشر مع الأجزاء الداخلية للمعدات، وهو ما يتطلب إيقاف تشغيل هذه المعدات لفترات طويلة وقد يتم فيها استبدال بعض القطع. يجب على شركة تشغيل المرافق وشركة إدارة المرافق تقييم السبب والأثر المترتب على عمليات المبنى، والمستأجرين، والجداول الزمنية وفقًا لما هو مناسب. من الأمثلة على مهام الصيانة المنفذة مرة كل سنتين صيانة المحولات التي تتطلب إيقاف تشغيل المحول تمامًا وعزله على مستوى الجهد المتوسط والمنخفض. وقد تستدعي هذه العملية تشغيل الأنظمة الاحتياطية لفترات طويلة لتمكين فرق الصيانة من أداء عملها. لذا، من المهم للغاية التأكد من صيانة هذه الأنظمة قبل البدء بتنفيذ أعمال الصيانة المقررة مرة كل سنتين للسماح لفريق الصيانة بإجراء الصيانة اللازمة بسلاسة.

يجب الحصول على موافقة الإدارة العليا لشركة تشغيل المرافق ومسؤول الاتصال الخاص بالمستأجر (اعتمادًا على السبب والأثر المترتب على عمليات المنشأة) بشكل مسبق لضمان توفير الموارد المناسبة والتأكد من أن أطراف المصلحة المعنية أو المستأجرون يشاركون في هذا الإجراء.



تتضمن هذه الإجراءات عادة الإجراءات المنفذة مرة كل سنتين إلى جانب المتطلبات الإضافية. لكن قد يتم في بعض الحالات جدولة مهام الصيانة الوقائية المخطط لها المنفذة مرة كل خمس سنوات بشكل مستقل عن مهام الصيانة السنوية أو تلك المنفذة مرة كل سنتين.

يجب على شركة إدارة المرافق تقييم السبب والأثر المترتب على عمليات المبنى، والمستأجرين، والجدول الزمنية وفقاً لما هو مناسب. ويجب الحصول على موافقة الإدارة العليا وكذلك موافقة مسؤول الاتصال الخاص بالمستأجر (اعتماداً على السبب والأثر المترتب على عمليات المنشأة) بشكل مسبق لضمان توفير الموارد المناسبة والتأكد من أن أطراف المصلحة المعنية أو المستأجرون يشاركون في هذا الإجراء.

يجب أن تكون عملية التخطيط لأعمال الصيانة المجدولة اللاحقة الخاصة بمهام الصيانة الوقائية المخطط لها التي يتم تنفيذها على أساس نصف سنوي ومرة كل خمس سنوات متوافقة مع معايير الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق كحد أدنى. بعد ذلك، يجب على شركة إدارة المرافق توسيع نطاق العمل أكثر بما يتجاوز هذا الوضع الأساسي لتزويد الجهة العامة و/أو شركة تشغيل المرافق بخطة صيانة فعالة وشاملة ومطابقة تماماً للمعايير.

من المفيد أن تتم برمجة المهام التدخلية، مثل السنوية أو المتواترة بشكل متزايد، حيث يتغير المستأجر وقد تتم عمليات التجديد قبل التسليم إلى شاغل جديد.

يذكر أن بعض المهام المنفذة بشكل سنوي أو نصف سنوي أو مرة كل خمس سنوات، مثل اختبارات وفحوصات الكهرباء الدورية واختبارات الأجهزة المحمولة وغيرها، تعتبر بمثابة إجراءات امتثال مستقلة. لذا يجب تخطيط هذه الإجراءات وجدولتها بشكل مستقل عن مهام الصيانة الوقائية المخطط لها الاعتيادية للمعدات، وقد تتطلب هذه الإجراءات أيضاً تخصيص فريق من المهندسين وتأمين الموارد اللازمة من الأطراف الأخرى/ الثالثة.

واعتماداً على حجم المنشأة، تخضع بعض مهام الصيانة الوقائية المخطط لها المنفذة بشكل ربع سنوي عادة للجدولة ويتم تنفيذها على مستوى المنشأة بأكملها وفقاً لخطة عمل متفق عليها مسبقاً، وقد تتم جدولتها بحيث تُنفذ على أساس أسبوعي، أو شهري، أو ربع سنوي، إلخ (اعتماداً على عدد الأصول المراد اختبارها) على مدار فترة جدولتها تتراوح بين سنة وخمس سنوات.

مثال 1 : قد تضم أنشطة الصيانة ما يلي:

- الصيانة الوقائية المخطط لها المنفذة بشكل ربع سنوي لأنظمة الطاقة اللامنتظمة (مرة كل ثلاثة أشهر)
 - تستهدف هذه العملية 148 أصلاً في كافة أنحاء المنشأة التابعة لشركة إدارة المرافق
 - يتم تنفيذ مهتمتي صيانة وقائية ربع سنوية مخطط لها بمعدل مرة واحدة في السنة لكل أصل
 - تستغرق كل مهمة صيانة وقائية ربع سنوية مخطط لها لأنظمة الطاقة اللامنتظمة أربع (4) ساعات

لذا، من أجل إنجاز مهام الصيانة الوقائية الربع سنوية المخطط لها لأنظمة الطاقة اللامنتظمة، لا بد من جدولة الصيانة الوقائية الربع سنوية ضمن خطة الصيانة على مدار فترة زمنية طويلة طوال العام. نتيجة لذلك، لن يكون بالإمكان تنفيذ مهام الصيانة الأسبوعية، أو الشهرية، أو النصف سنوية، أو السنوية لهذا السبب، يجب أن تتضمن خطة الصيانة مهام الصيانة الوقائية المخطط لها قدر الإمكان، وأن تتم جدولة مهام القوى العاملة وفقاً لذلك من أجل تعزيز مستوى الكفاءة في العمل.

راجع المرفق رقم 1 - نموذج خطة الصيانة السنوية لأنظمة الإمداد بالطاقة اللامنتظمة لمزيد من الإرشادات

المثال 2: قد يشمل نشاط صيانة مرفق المستأجر ما يلي:

- اختبارات دورية للكهرباء في مناطق المستأجر
 - 24 مسكن مستأجر
 - مهام الصيانة الوقائية المخطط لها السنوية
 - يستغرق كل اختبار دوري بين أربع (4) إلى خمس (5) ساعات (وقد يتم تنفيذه في ساعات المساء أو في عطلة نهاية الأسبوع)



خطة صيانة الأنظمة الكهربائية في المنشآت السكنية

وهذا يعني أنه يمكن الانتهاء من فحص مسكن واحد فقط في يوم العمل الواحد، وقد يتطلب الوضع جدولاً مهام الاختبار الدوري للكهرباء بحيث يتم تنفيذه من قبل فريق العمل المعتمد خلال ساعات المساء أو في عطلة نهاية الأسبوع. وقد يتطلب جدول العمل، لأربع وعشرين مسكن، بحيث ينفذ على مدار فترة زمنية أطول لتغطية مناطق المستأجرين. كما يجب جدولاً مهام فريق الاختبار لتنفيذ الاختبارات في المرافق العامة والمشاركة الأخرى إلى جانب مرافق الخدمات الخلفية. و يجب أن تتضمن خطة الصيانة جدول اختبار دوري منفصل.

يرجى الرجوع إلى المرفق رقم 3: "مصفوفة الامتثال لنوع الصيانة الوقائية المخطط لها للأنظمة الكهربائية" - سيتم إدخال بيانات كل مسكن في كل عمود داخل النظام مع توثيق مستوى الامتثال لنوع الصيانة الوقائية المخطط لها.

تتيح المرفقات التي تحتوي عليها هذه الوثيقة الجهة العامة وشركة تشغيل المرافق وشركة إدارة المرافق بفهم المبادئ الأساسية المطلوبة التي يجب مراعاتها عند إعداد خطة الصيانة، أو التعرف على المتطلبات الأساسية التي قد تكون متوفرة بالفعل والتي تشكل الأساس الذي تستند إليه الوثيقة الحالية المراد تطويرها.

يرجى الإحاطة أن هذه الوثائق ليست نموذجاً معيارياً، بل مجرد عينات تمثيلية. وتجدر الإشارة إلى ضرورة تنفيذ تحليل للمعايير المعتمدة لدى المنشأة ومتطلبات الصيانة الوقائية المخطط لها للأصول لطرح خطة الصيانة بشكلها النهائي. تضم العينات المرفقة إرشادات تساعد شركة إدارة المرافق على جمع البيانات وتسجيلها، ما سيمكنها من طرح جدول خطة الصيانة وتوفير مجموعة شاملة من الوثائق المطابقة التي تضم تفاصيل حول دورة الحياة والمهام المتعلقة بالصيانة الوقائية المخطط لها. فيما يلي مثال على نشاط الصيانة.

7.0 المرفقات

1. EOM-ZM0-TP-000016 - مثال على نموذج خطة الصيانة السنوية لأنظمة الإمداد بالطاقة اللامقطعة
2. EOM-ZM0-TP-000017 - مصفوفة متطلبات مستوى المهارة لأعمال الصيانة
3. EOM-ZM0-TP-000018 - مثال على نموذج مصفوفة الامتثال لنوع الصيانة الوقائية المخطط لها للأنظمة الكهربائية



عينة من خطة الصيانة السنوية لوحدة الإمداد بالطاقة اللامنقطعة							
رقم الوثيقة EOM-ZMO-TP-000029 (تاريخ آخر مراجعة 2020/01/14)							
عينة من نموذج خطة الصيانة السنوية لأنظمة الإمداد بالطاقة اللامنقطعة (أدخل الرمز "X" في الخانات أدناه حسب الاقتضاء)							
رقم الأصل	الشهر	أسبوعيًا	شهريًا	مرة كل ثلاثة أشهر	نصف سنوي	سنوي	حسب الاقتضاء
مزود الطاقة اللامنقطعة 1	1						
مزود الطاقة اللامنقطعة 1	2						
مزود الطاقة اللامنقطعة 1	3						
مزود الطاقة اللامنقطعة 1	4						
مزود الطاقة اللامنقطعة 1	5						
مزود الطاقة اللامنقطعة 1	6						
مزود الطاقة اللامنقطعة 1	7						
مزود الطاقة اللامنقطعة 1	8						
مزود الطاقة اللامنقطعة 1	9						
مزود الطاقة اللامنقطعة 1	10						
مزود الطاقة اللامنقطعة 1	11						
مزود الطاقة اللامنقطعة 1	12						
إجمالي أعمال الصيانة الوقائية المخطط لها سنويًا للأصل المسمى "مزود الطاقة اللامنقطعة 1"		أسبوعيًا	شهريًا	مرة كل ثلاثة أشهر	نصف سنوي	سنوي	? XXXX
		0	0	0	0	0	0

148	إجمالي عدد وحدات الإمداد بالطاقة اللامنقطعة في المنشأة
-----	--

إجمالي مهام الصيانة الوقائية السنوية المخطط لها لوحدات الإمداد بالطاقة اللامنقطعة	? XXXXX	سنوي	نصف سنوي	مرة كل ثلاثة أشهر	شهريًا	أسبوعيًا	إجمالي أعمال الصيانة الوقائية المخطط لها سنويًا لوحدات الإمداد بالطاقة اللامنقطعة البالغ عددها 148 وحدة
0	0	0	0	0	0	0	0



المرفق رقم 2 - EOM-ZM0-TP-000017 - مصفوفة متطلبات مستوى المهارة في مجال الصيانة

ملاحظة:

- 1 - هذه المصفوفة مُعدّة بغرض الاسترشاد بها فقط، ولا يُعتد بها كتوضيح فعلي لمتطلبات واشتراطات مستوى كفاءة النظام
- 2 - هذه المصفوفة ليست نهائية أو شاملة وتتطلب المزيد من التطوير والتحسين بما يتوافق مع أصول النظام الكهربائي التابع للمرافق.

المهارات الداخلية:

المستوى الأول - جهة مصنعة خاضعة للتدريب و / أو مهندس المستوى الثاني - مختص في المجال معتمد وخاضع للتدريب،
المستوى الثالث - مشغل خاضع لتقييم يستهدف مستوى كفاءته، المستوى الرابع - خضوع العاملين المساعدين للتقييم

المهارات المتخصصة:

أخصائي من المستوى الأول - شركة أو مشغل حاصل على رخصة في اعمال الطوارئ ومكافحة الحريق، أخصائي - جهة مصنعة من المستوى الثاني مدربة ومرخصة

مستوى الكفاءات المطلوبة	الجهة المسؤولة عن التزويد بالخدمات:		نوع مهمة الصيانة توزيع الطاقة منخفضة الجهد في الحالات الطارئة
	مزود خدمات متخصص	الموظفون الداخليون	
موظف داخلي من المستوى الأول / المستوى الثاني وأخصائي من المستوى الأول	☑	☑	لوحات توزيع الطاقة الرئيسية في حالات الطوارئ
موظف داخلي من المستوى الأول / المستوى الثاني		☑	لوحة توزيع الطاقة الفرعية في حالات الطوارئ
موظف داخلي من المستوى الأول / المستوى الثاني		☑	لوحة توزيع الطاقة في حالات الطوارئ
موظف داخلي من المستوى الأول / المستوى الثاني		☑	معدات الإمداد بالطاقة في حالات الطوارئ بقدرة 410 فولت
موظف داخلي من المستوى الأول / المستوى الثاني		☑	معدات الإمداد بالطاقة في حالات الطوارئ بقدرة 230 فولت
مستوى الكفاءات المطلوبة	مزود خدمات متخصص	الموظفون الداخليون	نوع مهمة الصيانة توزيع الطاقة الاعتيادية ذات الجهد المنخفض
موظف داخلي من المستوى الثاني / المستوى الثالث		☑	لوحات توزيع الطاقة الاعتيادية الرئيسية
موظف داخلي من المستوى الثاني / المستوى الثالث		☑	لوحات توزيع الطاقة الاعتيادية الفرعية
موظف داخلي من المستوى الثاني / المستوى الثالث		☑	لوحات توزيع الطاقة الاعتيادية
موظف داخلي من المستوى الثاني / المستوى الثالث		☑	معدات الإمداد بالطاقة الاعتيادية بقدرة 410 فولت
موظف داخلي من المستوى الثاني / المستوى الثالث / المستوى الرابع		☑	معدات الإمداد بالطاقة الاعتيادية بقدرة 230 فولت
موظف داخلي من المستوى الثاني / المستوى الثالث / المستوى الرابع		☑	تركيبات الإنارة لأنظمة الطاقة الاعتيادية
موظف داخلي من المستوى الثاني / المستوى الثالث / المستوى الرابع		☑	منافذ الطاقة الاعتيادية
مستوى الكفاءات المطلوبة	مزود خدمات متخصص	الموظفون الداخليون	نوع مهمة الصيانة معدات / آلات الطوارئ ومكافحة الحريق ذات الجهد المنخفض
موظف داخلي من المستوى الأول / المستوى الثاني وأخصائي من المستوى الأول	☑	☑	لوحة التوزيع الرئيسية للطوارئ ومكافحة الحريق
المستوى الأول / الثاني		☑	لوحة التوزيع الفرعية للطوارئ ومكافحة الحريق



خطة صيانة الأنظمة الكهربائية في المنشآت السكنية

المستوى الأول / الثاني		<input checked="" type="checkbox"/>	لوحة التوزيع للطوارئ ومكافحة الحريق
موظف داخلي من المستوى الأول / المستوى الثاني وأخصائي من المستوى الأول		<input checked="" type="checkbox"/>	لوحات مكافحة الحرائق
موظف داخلي من المستوى الأول / المستوى الثاني وأخصائي من المستوى الأول	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	مضخات مكافحة الحرائق
أخصائي من المستوى الأول	<input checked="" type="checkbox"/>		البطارية المركزية
	مزود خدمات متخصص	الموظفون الداخليون	المعدات المتخصصة ذات الجهد المنخفض
أخصائي من المستوى الأول	<input checked="" type="checkbox"/>		لوحة الإمداد بالطاقة اللامقطعة
موظف داخلي من المستوى الثاني / المستوى الثالث وأخصائي من المستوى الثاني	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	منافذ الإمداد بالطاقة اللامقطعة
	مزود خدمات متخصص	الموظفون الداخليون	يمكن توسعة الأعمدة والصفوف لاستيعاب المعدات الأخرى حسب الاقتضاء



خطة صيانة الأنظمة الكهربائية في المنشآت السكنية

ملاحظة:

- 1 - هذه المصفوفة مُعدّة بغرض الاسترشاد بها فقط، ولا يُعدّ بها كتوضيح فعلي لمتطلبات واشتراطات مستوى كفاءة النظام
- 2 - هذه المصفوفة ليست نهائية أو شاملة وتتطلب المزيد من التطوير والتحسين بما يتوافق مع أصول النظام الكهربائي التابع للمرافق.

المهارات الداخلية:

المستوى الأول – جهة مصنعة خاضعة للتدريب و / أو مهندس المستوى الثاني - مختص في المجال معتمد وخاضع للتدريب، المستوى الثالث - مشغل خاضع لتقييم يستهدف مستوى كفاءته، المستوى الرابع - خضوع العاملين المساعدين للتقييم

المهارات المتخصصة:

أخصائي من المستوى الأول - شركة أو مشغل حاصل على رخصة في أعمال الطوارئ ومكافحة الحريق، أخصائي - جهة مصنعة من المستوى الثالث مدربة ومرخصة

مستوى الكفاءات	الجهة المسؤولة عن التزويد بالخدمات:		نوع مهمة الصيانة
	مزود خدمات	الموظفون الداخليون	
مستوى الكفاءات المطلوبة	مزود خدمات متخصص	الموظفون الداخليون	توزيع الطاقة منخفضة الجهد في الحالات الطارئة
			لوحات توزيع الطاقة الرئيسية في حالات الطوارئ
			لوحة توزيع الطاقة الفرعية في حالات الطوارئ
			لوحة توزيع الطاقة في حالات الطوارئ
			معدات الإمداد بالطاقة في حالات الطوارئ بقدرة 410
			معدات الإمداد بالطاقة في حالات الطوارئ بقدرة 230
			توزيع الطاقة الاعتيادية ذات الجهد المنخفض
			لوحات توزيع الطاقة الاعتيادية الرئيسية
			لوحات توزيع الطاقة الاعتيادية الفرعية
			لوحات توزيع الطاقة الاعتيادية
مستوى الكفاءات المطلوبة	مزود خدمات متخصص	الموظفون الداخليون	معدات الإمداد بالطاقة الاعتيادية بقدرة 410 فولت
			معدات الإمداد بالطاقة الاعتيادية بقدرة 230 فولت
			تركيبات الإنارة لأنظمة الطاقة الاعتيادية
			منافذ الطاقة الاعتيادية
			معدات / آلات الطوارئ ومكافحة الحريق ذات الجهد المنخفض
			لوحة التوزيع الرئيسية للطوارئ ومكافحة الحريق
			لوحة التوزيع الفرعية للطوارئ ومكافحة الحريق
			لوحة التوزيع للطوارئ ومكافحة الحريق
			لوحات مكافحة الحرائق
			مضخات مكافحة الحرائق
مستوى الكفاءات المطلوبة	مزود خدمات متخصص	الموظفون الداخليون	البطارية المركزية
			المعدات المتخصصة ذات الجهد المنخفض
			لوحة الإمداد بالطاقة اللامقطعة
			منافذ الإمداد بالطاقة اللامقطعة
			يمكن توسعة الأعمدة والصفوف لاستيعاب المعدات الأخرى حسب الاقتضاء
			معدات / آلات الطوارئ ومكافحة الحريق ذات الجهد المنخفض
			لوحة التوزيع الرئيسية للطوارئ ومكافحة الحريق
			لوحة التوزيع الفرعية للطوارئ ومكافحة الحريق
			لوحة التوزيع للطوارئ ومكافحة الحريق
			لوحات مكافحة الحرائق
مضخات مكافحة الحرائق			
مستوى الكفاءات المطلوبة	مزود خدمات متخصص	الموظفون الداخليون	البطارية المركزية
			المعدات المتخصصة ذات الجهد المنخفض
			لوحة الإمداد بالطاقة اللامقطعة
			منافذ الإمداد بالطاقة اللامقطعة
			يمكن توسعة الأعمدة والصفوف لاستيعاب المعدات الأخرى حسب الاقتضاء
			معدات / آلات الطوارئ ومكافحة الحريق ذات الجهد المنخفض
			لوحة التوزيع الرئيسية للطوارئ ومكافحة الحريق
			لوحة التوزيع الفرعية للطوارئ ومكافحة الحريق
			لوحة التوزيع للطوارئ ومكافحة الحريق
			لوحات مكافحة الحرائق
مضخات مكافحة الحرائق			



المرفق رقم 3 - EOM-ZM0-TP-000018 - مثال على نموذج مصفوفة الامتثال لنوع الصيانة الوقائية المخطط لها للأنظمة الكهربائية

ملاحظة:

- 1- هذه المصفوفة مُعدة بغرض الاسترشاد بها فقط، ولا يُعتمد بها كتوضيح فعلي لفئات النظام المحددة أو العناصر المعتمدة فيه، مثل الامتثال، والممارسات المعيارية، والتنظيمية، وممارسات الجهة المصنعة، وأفضل الممارسات.
2 - هذه المصفوفة ليست نهائية أو شاملة وتتطلب المزيد من التطوير والتحسين بما يتوافق مع أصول النظام الكهربائي التابع للمرافق.

ممتثل لـ:	نوع الصيانة الوقائية المخطط لها المُدرجة في الخطة					فئة معدات النظام					الوصف		
	أفضل الممارسات	الجهة المصنعة	تنظيمية	معياريّة	الامتثال	غير ضرورية	مُساعدة	ضرورية	حرجة	الطوارئ ومكافحة الحريق	المعدات	النظام الفرعي	النظام
المملكة العربية السعودية / الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق / المذكرة التقنية الصحية إلخ													
الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق / المملكة العربية السعودية	X	X		X					X	X	الكابلات	محوّل	جهد عالي
الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق / المملكة العربية السعودية	X	X		X					X	X	زيت	محوّل	
الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق / المملكة العربية السعودية	X	X		X					X	X	التأريض	محوّل	
الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق / المملكة العربية السعودية	X	X		X	X				X	X	عوازل البورسلين	محوّل	
الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق	X			X					X	X	حفرة الكابلات / البنية التحتية العلوية	أنظمة احتواء كابلات المحوّل	
الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق	X		X	X					X	X	قفص	المنطقة المخصصة للمحوّل	
الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق / المملكة العربية السعودية	X		X	X					X	X	التأريض	المنطقة المخصصة للمحوّل	
الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق / المملكة العربية السعودية	X	X	X	X	X					X	نظام إخماد الحريق	المنطقة المخصصة للمحوّل	
الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق / المملكة العربية السعودية	X	X	X	X	X					X	كشف الحريق	المنطقة المخصصة للمحوّل	
الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق	X	X	X	X	X					X	الإضاءة الطارئة	المنطقة المخصصة للمحوّل	
الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق	X	X	X	X		X	X	X	X	X	الكابلات	محوّل	الجهد المتوسط
الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق	X	X	X	X		X	X	X	X	X	زيت	محوّل	
الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق	X		X	X		X	X	X	X	X	التأريض	محوّل	
الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق / المملكة العربية السعودية	X	X	X	X	X					X	نظام إخماد الحريق	غرفة المحوّل	



خطة صيانة الأنظمة الكهربائية في المنشآت السكنية

الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق / المملكة العربية السعودية	X	X	X	X	X					X	كشف الحريق	غرفة المحوّل	
الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق / المملكة العربية السعودية	X	X	X	X	X					X	الإضاءة الطارئة	غرفة المحوّل	
الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق	X		X	X		X	X	X	X	X	التأريض	غرفة المحوّل	
الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق	X	X	X	X		X	X	X	X	X	الكابلات	لوحة التوزيع الرئيسية	جهد منخفض
الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق	X		X	X		X	X	X	X	X	التأريض	لوحة التوزيع الرئيسية	
الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق	X	X	X	X		X	X	X	X	X	قواطع الدارة	لوحة التوزيع الرئيسية	
الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق	X	X	X	X		X	X	X	X	X	موصّلات القضبان	لوحة التوزيع الرئيسية	
الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق	X	X	X	X		X	X	X	X	X	لوحات التحكم	لوحة التوزيع الرئيسية	
الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق / المملكة العربية السعودية	X	X	X	X	X					X	نظام إخماد الحريق	غرفة لوحة التوزيع الرئيسية	
الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق / المملكة العربية السعودية	X	X	X	X	X					X	كشف الحريق	غرفة لوحة التوزيع الرئيسية	
الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق / المملكة العربية السعودية	X	X	X	X	X					X	الإضاءة الطارئة	غرفة لوحة التوزيع الرئيسية	
الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق	X		X	X		X	X	X	X	X	التأريض	غرفة لوحة التوزيع الرئيسية	
الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق	X		X	X		X	X	X	X	X	الكابلات	لوحة التوزيع الفرعية	
الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق	X		X	X		X	X	X	X	X	التأريض	لوحة التوزيع الفرعية	
الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق	X	X	X	X		X	X	X	X	X	قواطع الدارة	لوحة التوزيع الفرعية	
الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق / المملكة العربية السعودية	X	X	X	X	X					X	نظام إخماد الحريق	غرفة لوحة التوزيع الفرعية	
الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق / المملكة العربية السعودية	X	X	X	X	X					X	كشف الحريق	غرفة لوحة التوزيع الفرعية	
الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق / المملكة العربية السعودية	X		X	X	X					X	الإضاءة الطارئة	غرفة لوحة التوزيع الفرعية	
الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق	X	X	X	X		X	X	X	X	X	التأريض	غرفة لوحة التوزيع الفرعية	
الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق	X		X	X		X	X	X	X	X	الكابلات	DB	



خطة صيانة الأنظمة الكهربائية في المنشآت السكنية

الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق	X		X	X		X	X	X	X	X	التأريض	DB	
الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق	X	X	X	X		X	X	X	X	X	قواطع الدارة	DB	
الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق / المملكة العربية السعودية	X	X	X	X	X					X	نظام إخماد الحريق	المنطقة المخصصة للوحة التوزيع	
الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق / المملكة العربية السعودية	X	X	X	X	X					X	كشف الحريق	المنطقة المخصصة للوحة التوزيع	
الجمعية الوطنية لمكافحة الحرائق / المملكة العربية السعودية	X		X	X	X					X	الإضاءة الطارئة	المنطقة المخصصة للوحة التوزيع	