

شماره: ۲۷/۲۷۰۹۳/۱  
تاریخ: ۹۲/۸/۱۴  
پیوست:



بسمه تعالی

## بخشنامه به کلیه واحدها و مراکز آموزشی

باسلام

احتراماً، پیرو بخشنامه شماره ۷۶/۲۲۱۰۴۶ مورخ ۸۳/۱۱/۱۸ در خصوص اهمیت موضوع نگهداری ساختمانهای احداث شده و همچنین توضیحات ارائه شده در هفدهمین همایش عمرانی دانشگاه ( شیراز ) و تاکید بر حفظ و نگهداری ابنیه - تاسیسات برقی و مکانیکی پروژه های عمرانی در دست بهره برداری، در نتیجه به پیوست فرمهای مورد نظر ارسال و لازم می باشد کلیه حوزه عمرانی واحدها و مراکز مربوطه در جهت تنظیم فرمها و کنترل ساختمانهای مورد نظر اقدام شایسته معمول نمایند، بدیهی است مسئولیت اجرای بخشنامه فوق برعهده مسئولین عمرانی در واحدها و مراکز خواهد بود. ۸/۷.

محسن هاشمی  
معاون عمرانی

۹۲/۸/۱۴

شرح عملیات تعمیر و نگهداری	روزانه	هفتگی	ماهانه	سالانه	توضیحات
بازدید دربهای ورودی و یراق آلات مربوطه					
بررسی راههای خروج جهت خارج شدن بموقع و ایمن افراد از ساختمان و انتقال آنان به مکانهای امن					مطابق با مبحث سوم مقررات ملی ساختمان و سایر ضوابط و مقررات
بررسی و فراهم ساختن شبکه های اعلامی محافظ (تشخیص، هشدار، اعلام) و امکانات مهار، کنترل و اطفاء حریق در ساختمان					مطابق با مبحث سوم مقررات ملی ساختمان و سایر ضوابط و مقررات
تمهیدات لازم جهت جلوگیری از گسترش آتش و دود در ساختمان و سرایت حریق به دیگر ساختمانها					مطابق با مبحث سوم مقررات ملی ساختمان و سایر ضوابط و مقررات
علامت گذاری راههای خروج و علائم راهنما					مطابق مباحث سوم و بیستم مقررات ملی و سایر ضوابط و مقررات
اخذ تانیدیه آتش نشانی ساختمانها و اصلاح و تطبیق محللهای تجمعات، موتورخانه ها و... با مقررات و اخذ بیمه نامه های ساختمان					
وضعیت کفها دیوارها پنجره ها و نورگیرها					
بازدید وضعیت دیوارهای داخلی					
بازدید وضعیت دیوارهای خارجی					طبق مفاد مبحث چهارم و سایر مقررات
بررسی و عیب یابی ترکهای احتمالی و اصلاح آن					
بررسی نشستهای احتمالی ساختمان و انجام اصلاحات لازم					
کنترل و پیشگیری و اصلاح رطوبت بالارونده					خصوصا در مناطقی که آب زیرزمینی بالاست و یا بارندگی مداوم
پیشگیری از نفوذ رطوبت از محوطه خارج به سطوح پی و دیوار					
بررسی و بازدید سازه و تاسیسات قابل مشاهده و انجام اصلاحات لازم					

				وضعیت آشپزخانه ها (تهویه ، کف ، دیوار و...) و تطبیق با مقررات
				بازدید از وضعیت ایزولاسیون آشپزخانه و سرویسها
				وضعیت سرویسها (کاسه توالت، کاشی، سرامیک، دربها)
				وضعیت نمای ساختمان و انجام اصلاحات لازم
				وضعیت بندکشی ، تورم و جداشدگی احتمالی مصالح نما و انجام اصلاحات لازم برابر مقررات
				بررسی و ایمن سازی نمای پیش آمدگی بامها
				وضعیت نماسازی وجه زیرین پیش آمدگی بامها و بالکنها
				بررسی استحکام اتصال سنگهای کف پنجره و درپوش بام و ... و اصلاحات لازم
مطابق مباحث سوم و چهارم (با تعمیم ضوابط به ساختمانهای دارای نمای سنگی) و بیست و یکم و سایر مقررات				کنترل ایمن سازی پیاده روها و معابر غیر ضروری اطراف ساختمان به منظور اجتناب از خطر بالقوه ریزش مصالح نما (اعم از سنگ، شیشه و ..)
برابر مباحث چهارم و بیستم و سایر مقررات				بررسی و کنترل اتصال ایمن ضمایم آویز به سازه از قبیل سایبانها، تابلوها، دودکشها، پله های فرار و راه پله های خارجی
مطابق مبحث چهارم مقررات ملی و سایر ضوابط و مقررات				کنترل و لحاظ تمهیدات حفاظتی برای بامهای شیبدار، قوسی گنبدها و نماهایی که در معرض بوران موسمی قرار دارند
				وضعیت شیشه ها و پنجره ها و بررسی و اصلاح به جهت تطبیق با ضوابط ایمنی
				علت یابی و تعویض شیشه های شکسته
مطابق مباحث سوم و چهارم و سایر مقررات				تمهیدات لازم جهت دسترسی نیروهای آتش نشانی به محل حریق در ساختمان و کنترل تامین فضا و راههای امداد رسانی
مطابق مباحث سوم و چهارم پنجم مقررات ملی و سایر ضوابط و مقررات مربوط				بازدید وضعیت پله ها ، کنترل تامین اصطکاک مناسب ، وضعیت نرده ها طبق مقررات
				وضعیت نقاشی داخل ساختمانها
				بازدید از کلاسها با اطاقها، خوابگاهها ، مساجد نمازخانه هاو سوله ها و...
				بررسی وضعیت سقفهای شیبدار و تمهیدات لازم جهت پیشگیری از سقوط یخ و برف و اجزای سقف از ارتفاع

				وضعیت پشت بام از نظر ایزولاسیون و کفسازی و جانپناه و دودکشها و زیرسازی سقفهای شیبدار و درب ورودی بام و ...
				بازدید وضعیت آسفالت، جداول، کانالها و دیوار و ... محوطه سایت
				تاسیسات مکانیکی
				بازدید در موتورخانه
				وضعیت ظاهری موتورخانه و کنترل اگزوزفن موتورخانه و لوله کشی
				وضعیت پمپها (روغن کاری) نحوه عملکرد، صافی شیر یکطرفه و صدا
				وضعیت مشعل تنظیم آن و کنترل شیلنگ آن
				وضعیت دیگ، کنترل نشی و دودکش
				وضعیت کنترلها (فشار کار و دمای دیگ و ترموستات آگوستات)
				وضعیت شیر فلکه ها و سختی گیر آب (کنترل رزین و آب نمک)
				وضعیت مبدل ها (منابع دوجداره یا منابع کویلی)
				وضعیت چیلر (سرویسهای هفتگی و روزانه)
				بازدید داخل ساختمانها
				وضعیت کفشوی، فاضلابها و کلیه لوله های تاسیساتی
				وضعیت رادیاتورها، دریچه های کولر، هواساز و فن کویلها
				وضعیت سیستم گازرسانی و تست سیستم هشداردهنده نشت گاز و شیرهای قطع کن گاز
				وضعیت پکیجهای شوفاژ و آبگرمکنهای گازی و برقی
				وضعیت سرویسها، شیرآلات، فلاش تانک، فاضلاب، تهویه
				بررسی تامین تهویه مناسب فضاهای الزامی ساختمان ها
				وضعیت آشپزخانه ها، کنترل شیرآلات و شلنگ گاز، آب، فاضلاب، تهویه
				وضعیت کولرهای گازی
				تست سیستم اطفای حریق و کنترل جعبه ها و کپسول های اطفای حریق
				بازدید داخل محوطه
				کنترل وضعیت کنتور گاز، برق آب (بست و رگلاتور گاز)
				کنترل شیرفلکه های کنتور آب
				کنترل لوله ها جهت عدم پوسیدگی و نشی
				کنترل تصفیه خانه فاضلاب و منهلها و سببیک و چاه و کانالها
				در قسمت بام

				وضعیت کولرهای آبی
				کنترل کفشوی بام (آب باران)
				بازدید برج خنک کننده ، کندانسورهای اسپلیت و چیلر
				بازدید مخازن آب اطفاء حریق
				بازدید دستگاه هواساز
				بازدید اگزوزفن ها
				بازدید مخازن ذخیره آب مصرفی و نظافت آن
				وضعیت منبع انبساط
				کنترل وضعیت چاه و بازدید ونت فاضلاب
				بازدید کانالها
				بازدید دودکش
				تاسیسات برقی
				کنترل تابلوهای اصلی و فرعی برق و وضعیت فیوزها و کلیدها
				کنترل کلید پریشها
				وضعیت ظاهری سیم کشی ها
				وضعیت لامپها (از لحاظ تعویض)
				وضعیت برق کولر، پنکه و سیستمهای سرمایش و گرمایش در موتورخانه و دستگاهها
			بر اساس استاندارد NFPA-72	کنترل سیستم اعلام حریق
				کنترل سیستم صوتی
				کنترل سیستم تلفن
				کنترل وضعیت چراغها (از لحاظ محل استقرار یا تعمیرات)
				کنترل سیم کشیها
				کنترل ارتینگک (از لحاظ نصب صاعقه گیر در محل‌های مرتفع و مورد نیاز و احیای چاههای ارت مستهلک و کنترل سیم کشیهای مربوطه)
				کنترل برق اضطراری
				کنترل دیزل ژنراتور
				بررسی و کنترل ups
				بررسی و کنترل شبکه کامپیوتر
				کنترل ترانسفورماتورها و پستهای برق

<p>طبق استانداردهای ملی و بین المللی و استانداردهای قطعات و ایمنی آسانسورها و مطابق مبحث ۱۵ مقررات ملی ساختمان</p>					<p>بازدید آسانسور و اطاقک و دال و سازه و اخذ تائیدیه های موسسه استاندارد و تعمیر و نگهداری توسط شرکتهای دارای صلاحیت و اخذ بیمه نامه های مربوطه</p>
--	--	--	--	--	---



تاریخ: .....  
شماره: .....  
پرست: .....

برگه بازدید و نگهداری ابنیه  
آموزشی - اداری - خوابگاه - مسجد - کتابخانه - سوله ورزشی - سلف سرویس

سالانه	ماهانه	هفتگی	روزانه	شرح عملیات
		X		بازدید درب‌های ورودی و براق آلات مربوطه
	X			بازدید وضعیت دیوارهای خارجی
			X	بازدید وضعیت پله‌ها و آسانسور
	X			وضعیت نقاشی داخل ساختمان‌ها
	X			وضعیت کف‌ها، دیوارها و پنجره‌ها
	X			وضعیت پشت‌بام از نظر ایزولاسیون و کف‌سازی
		X		وضعیت ظاهری کلاس‌ها یا اتاق‌ها
		X		وضعیت شیشه‌ها و تهویض شیشه‌های شکسته
			X	وضعیت سرویس‌ها (کاسه توالت - کاشی - سرامیک، درها)
			X	وضعیت آشپزخانه‌ها (نظافت، تهویه، کف و دیوارها)
			X	بازدید از وضعیت ایزولاسیون آشپزخانه و سرویس‌ها
	X			وضعیت نمای ساختمان
			X	بازدید از وضعیت خوابگاه‌ها (اتاق‌ها، سرویس‌ها، بام، آشپزخانه)
			X	بازدید از وضعیت مساجد و نمازخانه‌ها
	X			بازدید از وضعیت محوطه و مسیرهای دسترسی

بازدید از وضعیت محوطه و مسیرهای دسترسی  
بازدید از وضعیت نمازخانه‌ها  
بازدید از وضعیت آشپزخانه‌ها  
بازدید از وضعیت سرویس‌ها



تاریخ:

شماره:

پوست:

برگه بازدید و نگهداری تاسیسات مکانیکی

شرح عملیات	روزانه	هفتگی	ماهانه	سالانه
بازدید در موتورخانه				
وضعیت ظاهری موتورخانه			X	
وضعیت پمپ‌ها (روغن کاری) نحوه عملکرد		X		
وضعیت مشعل		X		
وضعیت دیگ		X		
وضعیت کترن‌ها (فشار کار و دمای دیگ و ترموستات آگوستات)		X		
وضعیت شیر فلکه‌ها و سختی گیر آب		X		
وضعیت مبداها (منابع دوجداره یا منابع کویلی) منابع انبساط		X		
وضعیت جینر (سرویس‌های هفتگی و روزانه)	X			
بازدید در داخل ساختمان‌ها				
وضعیت کفشویی و فاضلاب‌ها		X		
وضعیت رادیاتورها و دریچه‌های کولر		X		
وضعیت فن کویل‌ها		X		
وضعیت بخاری‌ها		X		
وضعیت سرویس‌ها، شیرآلات، فلاش تانک، فاضلاب، تهویه		X		
وضعیت آشپزخانه‌ها، کنترل شیرآلات گاز، آب، فاضلاب، تهویه		X		
وضعیت کولرهای گازی		X		
سیستم اعلام و اطفاء حریق		X		
بازدید در داخل محوطه				
کنترل وضعیت کنتور گاز، برق، آب		X		
کنترل شیر فلکه‌های کنتور آب		X		
کنترل لوله‌ها جهت عدم پوسیدگی		X		











