

# البرنامج المتخصص في إدارة وتشغيل وصيانة القصور والعقارات السكنية الفاخرة بالمناطق الساحلية

AGILE LEADERS
Training Center

AGILE LEADERS
Training Center

# البرنامج المتخصص في إدارة وتشغيل وصيانة القصور والعقارات السكنية الفاخرة بالمناطق الساحلية

## نظرة عامة

تُعد دورة إدارة وتشغيل وصيانة المرافق الساحلية الفاخرة برنامجاً تدريبياً متخصصاً لمدة ثلاثة أسابيع، يستهدف مديري المرافق ومهندسي الصيانة وفرق إدارة القصور والعقارات السكنية الفاخرة والمجمعات المطلة على البحر. يركز البرنامج على تطوير الكفاءات الفنية والإدارية اللازمة لضمان استمرارية التشغيل، ورفع كفاءة الصيانة، وحماية الأصول العقارية عالية القيمة، مع إعداد خطة استراتيجية متكاملة للصيانة لمدة خمس سنوات.

تواجه المنشآت الساحلية تحديات هندسية وتشغيلية نتيجة التعرض للأملاح البحرية والرطوبة المرتفعة والتآكل وتسرب المياه وتدهور العناصر الإنشائية. وتتناول الدورة إدارة عمليات المباني، وأنظمة التكييف والتهوية، وأنظمة إدارة المباني الذكية BMS، وأنظمة إدارة الصيانة المحوسبة CMMS، والصيانة الوقائية والتنبؤية، وحماية المنشآت الخرسانية والمعدنية، وإدارة الأصول والتكاليف والعقود.

يقدم مركز أجايل ليدرز للتدريب هذا البرنامج بأسلوب تطبيقي يساعد المشاركين على تطوير منظومة صيانة متكاملة تحافظ على جودة المرافق الساحلية الفاخرة، وتعزز موثوقية الأنظمة الهندسية، وتدعم الاستدامة التشغيلية والمالية للعقارات على المدى الطويل.

AGILE LEADERS
Training Center

## الفئة المستهدفة

- مديرو المرافق المسؤولون عن تشغيل القصور والفيلات والمجمعات السكنية الساحلية الفاخرة.
- مديرو الصيانة المشرفون على الأنظمة الهندسية والخدمات الفنية للمباني.
- المهندسون المدنيون والإنشائيون المسؤولون عن فحص المباني وإعادة تأهيلها.
- مهندسو الكهرباء والميكانيكا والتكييف المسؤولون عن تشغيل وصيانة الأنظمة الحيوية.
- مديرو العقارات المسؤولون عن عقود الصيانة ومراقبة جودة الخدمات.
- مختصو إدارة الأصول والتخطيط للصيانة وإعداد الميزانيات.

## الإدارات والقطاعات المستهدفة

يخدم البرنامج الإدارات والقطاعات المسؤولة عن تشغيل وصيانة وحماية العقارات الساحلية عالية القيمة.

- إدارات القصور والمجمعات السكنية الفاخرة
- إدارات العقارات والتطوير العقاري
- إدارات المرافق والخدمات الهندسية
- أقسام التشغيل والصيانة الفنية
- المنتجعات الفاخرة والمشروعات السكنية المطلة على البحر
- شركات الاستشارات الهندسية وإعادة التأهيل الإنشائي

AGILE LEADERS
Training Center

## أهداف التعلم

بنهاية هذه الدورة، سيكون المشاركون قادرين على:

- تطوير استراتيجيات متكاملة لإدارة وتشغيل وصيانة المرافق الساحلية الفاخرة.
- تحسين أداء أنظمة المباني والتكييف والكهرباء والميكانيكا والسباكة.
- تطبيق أنظمة إدارة المباني الذكية والصيانة المحوسبة وبرامج الصيانة الوقائية والتنبؤية.
- تشخيص التآكل البحري وأضرار الرطوبة والتدهور الإنشائي واختيار أساليب الحماية والمعالجة.
- إعداد ميزانيات الصيانة وتحليل تكاليف دورة حياة الأصول وتقييم أداء المقاولين.
- إعداد خطة استراتيجية للصيانة لمدة خمس سنوات لحماية الأصول وتحسين الكفاءة التشغيلية.

## جدول الدورة

### اليوم 1: الإدارة الاستراتيجية للمرافق في القصور والعقارات السكنية الفاخرة

- استراتيجية إدارة المرافق الفاخرة ونموذج التشغيل المؤسسي
- مصفوفة معايير الخدمة في القصور والمجمعات السكنية الراقية
- الهيكل التنظيمي لإدارة المرافق وتوزيع المسؤوليات الفنية
- تصنيف أصول العقارات وتقييم مستويات الأهمية التشغيلية
- متطلبات تقديم الخدمات الهندسية وراحة السكان والخصوصية
- إعداد إطار متكامل لإدارة مرافق عقار سكني ساحلي فاخر

## اليوم 2: إدارة عمليات تشغيل المباني والصيانة

- إدارة العمليات التشغيلية للمباني وتنسيق الخدمات الفنية
- إجراءات التشغيل القياسية للمرافق السكنية الفاخرة
- قوائم الفحص اليومي للمباني والتحقق من الجاهزية التشغيلية
- إدارة غرف المعدات والمرافق الخدمية والوصول الآمن إلى التجهيزات
- تحديد أولويات أعمال الصيانة وإجراءات التعامل مع طلبات الخدمة
- ورشة إعداد الجداول التشغيلية وبرامج الصيانة الدورية للمباني

## اليوم 3: أنظمة التكييف وجودة الهواء الداخلي في البيئات عالية الرطوبة

- تقييم أداء أنظمة التكييف وأحمال التبريد في المناطق الساحلية
- استراتيجيات التحكم بالرطوبة وإزالة الرطوبة الزائدة
- تقييم مخاطر التكاثف والعفن وتأثيرها على جودة الهواء الداخلي
- إجراءات صيانة المبردات ووحدات مناولة الهواء وملفات التبريد
- تحسين التهوية والترشيح وكفاءة استهلاك الطاقة
- إعداد قائمة فحص لصيانة أنظمة التكييف والتحكم بالرطوبة

AGILE LEADERS
Training Center

## اليوم 4: أنظمة إدارة المباني والتقنيات الذكية

- بنية أنظمة إدارة المباني BMS وتكامل الأنظمة الهندسية
- استراتيجيات التحكم الذكي بالتكييف والإضاءة واستهلاك الطاقة
- الحساسات ووحدات التحكم والإنذارات ولوحات المراقبة المركزية
- تحليل بيانات تشغيل المباني واكتشاف الأعطال التشغيلية
- العدادات الذكية والمراقبة عن بُعد والتنبيهات الآلية للصيانة
- تمرين تحليل إنذارات نظام إدارة المباني وتحسين الأداء التشغيلي

## اليوم 5: إدارة الصيانة الوقائية والتنبؤية

- تخطيط الصيانة الوقائية وفق أهمية الأصول والمعدات
- تطبيق مبادئ الصيانة المرتكزة على الموثوقية للأنظمة الحيوية
- تقنيات مراقبة حالة المعدات والصيانة التنبؤية
- التصوير الحراري وتحليل الاهتزازات والكشف المبكر عن الأعطال
- تحسين دورية الصيانة وإدارة قطع الغيار والموارد الفنية
- إعداد مصفوفة الصيانة الوقائية والتنبؤية لمرافق عقار ساحلي

## اليوم 6: أنظمة إدارة الصيانة المحوسبة CMMS

- بنية أنظمة إدارة الصيانة المحوسبة وسير العمل الرقمي
- إنشاء سجل الأصول وتصنيف المعدات ضمن الهيكل التنظيمي للصيانة
- إصدار أوامر العمل وتحديد الأولويات وجدولة أعمال الصيانة
- توزيع مهام الفنيين وتتبع التنفيذ وتوثيق سجلات الصيانة
- إدارة مخزون قطع الغيار وإعداد تقارير أداء الصيانة
- محاكاة عملية لإدارة أوامر العمل والأصول باستخدام نظام CMMS

## اليوم 7: إدارة الأصول وتكاليف دورة الحياة وميزانيات الصيانة

- استراتيجية إدارة أصول العقارات الساحلية وإعداد السجل الفني
- تقييم حالة المعدات والعمر التشغيلي المتبقي وأولويات الاستبدال
- تحليل تكاليف دورة الحياة واتخاذ قرارات الإصلاح أو الاستبدال
- إعداد ميزانيات النفقات التشغيلية والنفقات الرأسمالية
- التنبؤ بتكاليف التجديد واستبدال المعدات على المدى الطويل
- ورشة إعداد ميزانية صيانة لخمس سنوات وخطة استبدال الأصول

AGILE LEADERS
Training Center

## اليوم 8: تدهور المباني الساحلية وتأثيرات البيئة البحرية

- تصنيف مستويات التعرض البحري وآليات تدهور المباني الساحلية
- تقييم تأثير الأملاح المحمولة بالهواء والرطوبة والتغيرات الحرارية
- تحديد مظاهر تدهور الخرسانة والحديد والألومنيوم والأخشاب والأحجار
- فحص التبلور الملحي وتلف الأسطح وتدهور الواجهات الخارجية
- إجراءات المسح الفني لحالة المباني والمراقبة البيئية
- إعداد سجل مخاطر التدهور الساحلي ومصفوفة أولويات الحماية

## اليوم 9: تآكل الخرسانة المسلحة والهياكل الفولاذية

- تقييم تآكل حديد التسليح الناتج عن الكلوريدات وكربنة الخرسانة
- آليات تآكل الهياكل الفولاذية في البيئات البحرية
- فحص التآكل ورسم خرائط التلف والاختبارات غير الإتلافية
- تشخيص التشققات وتقشر الخرسانة وتدهور حديد التسليح
- اختيار تقنيات الحماية من التآكل والحماية الكاثودية ومواد الإصلاح
- دراسة حالة لتحديد أولويات إصلاح التآكل في منشأة ساحلية فاخرة

## اليوم 10: العزل المائي والحماية من الرطوبة والطلاءات الواقية

- تقييم أنظمة العزل المائي للأسطح والشرفات والأقبية والتراسات
- تشخيص تسرب المياه وتحديد مسارات انتقال الرطوبة
- تقييم أداء أغشية العزل والمواد المانعة للتسرب وفواصل التمدد
- اختيار الطلاءات المقاومة للبيئة البحرية ومتطلبات تجهيز الأسطح
- إجراءات فحص واختبار وصيانة أنظمة العزل والطلاءات الواقية
- ورشة إعداد خطة إعادة تأهيل العزل المائي والحماية من الرطوبة

## اليوم 11: صيانة الأنظمة الكهربائية والميكانيكية والسباكة وأحواض السباحة

- صيانة شبكات التوزيع الكهربائي ولوحات المفاتيح وأنظمة الطاقة الاحتياطية
- موثوقية المضخات والمحركات والمعدات الميكانيكية وشبكات إمداد المياه
- صيانة شبكات السباكة وضغط المياه وكشف التسربات وأنظمة الصرف
- تشغيل وصيانة أنظمة ترشيح وتدوير وتعقيم مياه أحواض السباحة
- معالجة التآكل والترسبات والتسربات وحماية معدات الأنظمة الهندسية
- إعداد قائمة فحص متكاملة لصيانة الأنظمة الهندسية وأحواض السباحة

AGILE LEADERS
Training Center

## اليوم 12: تقييم العيوب الإنشائية وإعادة التأهيل والإصلاح

- تحديد العيوب الإنشائية في الخرسانة والمباني الحجرية والواجهات
- إجراءات المسح الفني لحالة المباني وتوثيق العيوب الإنشائية
- الاختبارات غير الإتلافية ومراقبة التشققات وتقييم مقاومة الخرسانة
- تقنيات إصلاح الخرسانة وحقن الشقوق والتدعيم الإنشائي
- تخطيط أعمال إعادة التأهيل في العقارات الفاخرة المشغولة
- إعداد نطاق أعمال إعادة التأهيل الإنشائي لمبنى ساحلي

## اليوم 13: عقود الصيانة وإدارة المقاولين ومؤشرات الأداء

- استراتيجيات التعاقد على الصيانة واختيار المقاولين المتخصصين
- إعداد نطاق الأعمال الفني ومواصفات عقود الصيانة
- اتفاقيات مستوى الخدمة وأزمنة الاستجابة ومتطلبات الأداء التعاقدي
- تقييم الكفاءة الفنية للمقاولين وجودة التنفيذ ومستويات الخدمة
- مؤشرات أداء الصيانة وتوافر الأصول وأزمنة الاستجابة والتكاليف
- ورشة إعداد بطاقة تقييم المقاولين ولوحة مؤشرات أداء الصيانة

## اليوم 14: إدارة المخاطر والصحة والسلامة والبيئة والتخطيط للصيانة الطارئة

- تقييم المخاطر التشغيلية والإنشائية والكهربائية والميكانيكية
- إعداد سجل مخاطر الصيانة وتحديد أولويات إجراءات التحكم
- تصاريح العمل وعزل مصادر الطاقة وإجراءات سلامة المقاولين
- الاستجابة الطارئة للأعطال الكهربائية والفيضانات وتعطل المعدات الحيوية
- الاستعداد للعواصف الساحلية وتسرب المياه وتخطيط موارد الطوارئ
- محاكاة الاستجابة لحالات الصيانة الطارئة في عقار ساحلي فاخر

## اليوم 15: إعداد خطة استراتيجية للصيانة لمدة خمس سنوات للعقارات الساحلية الفاخرة

- تحديد الأهداف الاستراتيجية لإدارة المرافق ومؤشرات أداء الأصول لخمس سنوات
- دمج نتائج تقييم حالة المباني وتحديد أولويات مخاطر الأصول الساحلية
- إعداد خارطة طريق للصيانة الوقائية وإعادة التأهيل واستبدال الأصول
- التنبؤ بميزانيات الصيانة والاستثمارات الرأسمالية والموارد المطلوبة
- مؤشرات الأداء الاستراتيجية وآليات المتابعة والمراجعة السنوية للخطة
- المشروع التطبيقي الختامي: إعداد خطة استراتيجية متكاملة للصيانة لمدة خمس سنوات لعقار ساحلي فاخر

AGILE LEADERS
Training Center

## التمارين التطبيقية

تعتمد الدورة على أنشطة عملية مستمدة من سيناريوهات تشغيل وصيانة القصور الساحلية والمجمعات السكنية الفاخرة والعقارات المطلة على البحر.

- نشاط مقترح: تقييم متطلبات الصيانة والأولويات التشغيلية والأصول الحيوية في عقار ساحلي فاخر.
- نشاط مقترح: تحليل مشكلات الرطوبة في أنظمة التكييف وبيانات أنظمة إدارة المباني وأوامر الصيانة المحوسبة.
- نشاط مقترح: دراسة حالات التآكل البحري وفشل العزل المائي والعيوب الإنشائية لتحديد أولويات الإصلاح والحماية.
- نشاط مقترح: إعداد توقعات دورة حياة الأصول وميزانيات الصيانة ومؤشرات أداء المقاولين وخطط الاستجابة للطوارئ.
- المشروع الختامي: إعداد خطة استراتيجية متكاملة للصيانة لمدة خمس سنوات تشمل التقييمات الفنية وبرامج الصيانة وأولويات استبدال الأصول والميزانيات ومؤشرات الأداء.

## الأسئلة الشائعة

### لمن تناسب دورة إدارة وتشغيل وصيانة المرافق الساحلية الفاخرة؟

تستهدف الدورة مديري المرافق وفرق صيانة القصور والمهندسين ومديري العقارات ومختصي إدارة الأصول المسؤولين عن تشغيل وصيانة القصور والفيلات والمجمعات السكنية الساحلية الفاخرة.

### ما الفرق بين صيانة المرافق الساحلية الفاخرة والصيانة التقليدية للمباني؟

تتعرض المرافق الساحلية لظروف بيئية تؤدي إلى زيادة مخاطر التآكل والرطوبة وتسرب المياه وتدهور المواد الإنشائية. كما تتطلب العقارات الفاخرة مستويات أعلى من الموثوقية التشغيلية وراحة السكان وجودة الخدمات وحماية التشطيبات المعمارية.

### كيف تتناول الدورة التآكل البحري وتدهور المنشآت الخرسانية؟

تشمل الدورة دراسة تأثير الأملاح البحرية وتآكل حديد التسليح والهياكل الفولاذية، إضافة إلى أساليب الفحص والتشخيص والحماية الكاثودية والطلاءات الواقية وتقنيات الإصلاح وإعادة التأهيل.

AGILE LEADERS
Training Center

## هل تتضمن الدورة أنظمة إدارة المباني الذكية وأنظمة الصيانة المحوسبة؟

نعم، تتناول الدورة أنظمة إدارة المباني BMS لمراقبة العمليات التشغيلية والتحكم بها، وأنظمة إدارة الصيانة المحوسبة CMMS لإدارة سجلات الأصول وأوامر العمل وجدولة الصيانة ومتابعة مؤشرات الأداء.

## ما العناصر الرئيسية للخطة الاستراتيجية للصيانة لمدة خمس سنوات؟

تشمل الخطة تقييم حالة الأصول والمخاطر البيئية الساحلية وبرامج الصيانة الوقائية وأولويات إعادة التأهيل واستبدال المعدات والتكاليف والميزانيات ومتطلبات المقاولين ومؤشرات قياس الأداء.

## الخاتمة

تجمع دورة إدارة وتشغيل وصيانة المرافق الساحلية الفاخرة بين الإدارة الاستراتيجية للمرافق، والصيانة الهندسية المتكاملة، وتقنيات المباني الذكية، والحماية من التآكل البحري، وإعادة التأهيل الإنشائي، وإدارة الأصول والتكاليف ضمن إطار عملي متكامل.

يختتم المشاركون البرنامج بإعداد خطة استراتيجية للصيانة لمدة خمس سنوات تهدف إلى حماية الأصول الساحلية عالية القيمة، وتحسين موثوقية الأنظمة الهندسية، وخفض الأعطال غير المخططة، والمحافظة على معايير الجودة والخدمات في العقارات السكنية الفاخرة على المدى الطويل.

AGILE LEADERS
Training Center

# فئات الدورات التدريبية

| | |
|---|---|
| الأعمال الزراعية والأمن الغذائي | الدورات التدريبية في مجال البيئة والاستدامة |
| دورات إدارة الأزمات واستمرارية الأعمال | دورات إدارة الجودة وتطوير العمليات |
| دورات إدارة الرعاية الصحية | دورات إدارة المرافق والعقارات |
| دورات إدارة المنظمات غير الحكومية والعمل الإنساني والتنمية | دورات إدارة و تحليل البيانات ودورات علم البيانات |
| دورات إدارة و تطوير الموارد البشرية | دورات إدارة وعمليات الطيران |
| دورات الأمن السيبراني ودورات تقنية المعلومات | دورات الاتصال الجماهيري و السياسات والعلاقات العامة |
| دورات التدريب القانوني والمشتريات والتعاقدات | دورات التسويق وإدارة علاقات العملاء وإدارة المبيعات |
| دورات التعليم وتطوير التعلم | دورات الحكومة الرقمية والخدمات العامة |
| دورات الحوكمة وإدارة المخاطر والامتثال | دورات السكرتارية و إدارة المكاتب |
| دورات الشحن والملاحة البحرية والموانئ | دورات الصحة والسلامة والأمن المهني |
| دورات الصيانة ودورات المجالات الهندسية المتنوعة | دورات الضيافة والسياحة |
| دورات المحاسبة و التمويل و دورات الإدارة المالية | دورات المهارات الشخصية وتطوير الذات |
| دورات حفظ التراث وإدارة المتاحف | دورات في مجالات القيادة والإدارة |

AGILE LEADERS
Training Center

# فئات الدورات التدريبية

- دورات قطاع النفط والغاز ودورات تقنية متنوعة
- دورات معتمدة من قبل هيئات دولية
- دورات مكتب إدارة المشاريع وإدارة المشاريع الرشيقة

AGILE LEADERS
Training Center

# مدن التدريب

| | | |
|---|---|---|
| **أبوظبي**<br>الإمارات العربية المتحدة | **أثينا**<br>اليونان | **أديس أبابا**<br>إثيوبيا |
| **أكرا**<br>غانا | **أمستردام**<br>هولندا | **اسطنبول**<br>تركيا |
| **الدار البيضاء**<br>المغرب | **الدوحة**<br>قطر | **القاهرة**<br>مصر |
| **الكويت**<br>الكويت | **المنامة**<br>مملكة البحرين | **باريس**<br>فرنسا |
| **باكو**<br>أذربيجان | **بالي**<br>جمهورية إندونيسيا | **بانكوك**<br>تايلند |
| **براغ**<br>جمهورية التشيك | **برشلونة**<br>إسبانيا | **برلين**<br>ألمانيا |
| **بورت لويس**<br>موريشيوس | **بورتو**<br>البرتغال | **بوكيت**<br>تايلاند |
| **تبليسي**<br>جورجيا | **تورنتو**<br>كندا | **جاكرتا**<br>جمهورية إندونيسيا |
| **جنيف**<br>سويسرا | **جوهانسبرغ**<br>جنوب إفريقيا | **دبي**<br>الإمارات العربية المتحدة |
| **روما**<br>إيطاليا | **زنجبار**<br>تنزانيا | **زيورخ**<br>سويسرا |
| **سان دييغو**<br>الولايات المتحدة الأمريكية | **سنغافورة**<br>سنغافورة | **سيول**<br>كوريا الجنوبية |
| **شرم الشيخ**<br>مصر | **شيكاغو**<br>الولايات المتحدة الأمريكية | **طرابزون**<br>تركيا |

AGILE LEADERS
Training Center

# مدن التدريب

| | | |
|---|---|---|
| **طشقند**<br>أوزبكستان | **طوكيو**<br>اليابان | **عمان**<br>المملكة الأردنية الهاشمية |
| **عن بعد**<br>منصة زووم | **فرانكفورت**<br>ألمانيا | **فيينا**<br>النمسا |
| **كوالالمبور**<br>ماليزيا | **كيب تاون**<br>جنوب إفريقيا | **لاغوس**<br>نيجيريا |
| **لانكاوي**<br>ماليزيا | **لشبونة**<br>البرتغال | **لندن**<br>المملكة المتحدة |
| **ماربيا**<br>اسبانيا | **مدريد**<br>إسبانيا | **مسقط**<br>سلطنة عمان |
| **مونترو**<br>سويسرا | **ميلان**<br>إيطاليا | **ميونخ**<br>ألمانيا |
| **نيروبي**<br>كينيا | **نيس**<br>فرنسا | **نيويورك**<br>الولايات المتحدة الأمريكية |