



مدخل إلى الفحص الظاهري

نظرة شاملة على أدوات، حالات، وحدود الفحص الظاهري في المباني



ما هو الفحص الظاهري؟



- ❖ إجراء ميداني يعتمد على **الملاحظة المباشرة** للعناصر الظاهرة.
- ❖ يهدف إلى تقييم الكفاءة العامة ورصد مظاهر الخلل السطحي.
- ❖ لا يستخدم أجهزة متقدمة، بل أدوات بسيطة مثل:
 - الكاميرا، كاشف الرطوبة، مقياس الشروخ، ميزان الماء.
- ❖ يُعد خطوة **استكشافية أولى** تساعد في اتخاذ قرارات مبدئية.

متى يكون الفحص الظاهري هو الخيار الأنسب؟

ضمن المسوحات الميدانية:
للمشاريع الوطنية أو الشاملة

بعد الحوادث الطارئة: كالزلازل،
الحرائق، التسربات

ضمن الصيانة الدورية:
لاكتشاف العيوب المبكرة

قبل شراء أو استلام مبنى:
لتقييم الحالة العامة.

الفرق بين الفحص الظاهري والفحص الفني المتخصص

العنصر	الفحص الظاهري	الفحص الفني المتخصص
الأدوات المستخدمة	أدوات بسيطة يدوية	أجهزة متخصصة (أشعة، كور، سونار، تحليل مواد...)
المنهجية	ملاحظة سطحية للعناصر الظاهرة فقط	تحليل علمي دقيق يشمل العناصر الظاهرة والخفية
الزمن والتكلفة	سريع ومنخفض التكلفة	أطول وقتاً وأعلى تكلفة
الدقة والنتائج	تقرير مبدئي توجيهي	تقرير فني معتمد يدعم القرار الإنشائي أو القانوني
الهدف	تقييم أولي واستكشاف عام	تحليل مفصل وتحديد جذور الخلل

أهمية الفحص الظاهري

- ❖ يوفر تشخيصًا أوليًا لحالة المبنى
- ❖ يكشف العيوب الظاهرة مبكرًا
- ❖ يساعد على اتخاذ قرار في سريع (صيانة أم فحص متخصص؟)
- ❖ أداة دعم في و مالي لتحديد أولوية الصيانة في المشاريع

حدود الفحص الظاهري

يجب إدراك أن هذا الفحص:

- ❑ لا يكشف العيوب الداخلية أو الإنشائية العميقة
- ❑ لا يستخدم لتحديد صلاحية المبنى الإنشائية بشكل نهائي
- ❑ لا يُغني عن الفحوصات المخبرية أو الهندسية
- ❑ لا يُعد بديلاً عن رأي المكتب الاستشاري المختص

يجب التحويل لفحص متخصص في حال وجود:

حالات تستوجب التحويل إلى فحص فني

1. تشققات هيكلية مستمرة
2. ميلان واضح في العناصر
3. انفصال أو تلف في الخرسانة
4. صدأ أو تلف شديد في المعدن
5. تسربات أو آثار رطوبة مجهولة
6. فشل واضح في الأنظمة الكهربائية أو الميكانيكية

مكونات تقرير الفحص الظاهري

يتضمن التقرير:

- ❖ وصف عام للمبنى والموقع
- ❖ العناصر التي تم فحصها
- ❖ توثيق الملاحظات نصيًا وبالصور
- ❖ تصنيف العيوب حسب درجة الخطورة
- ❖ توصيات أولية: (صيانة - مراقبة - تحويل لفحص فيني)

أنواع الفحص الظاهري حسب الغرض



فحص توثيقي: ضمن مشاريع
المسح الشامل والتقييم



فحص طارئ: بعد حادث أو
ظرف استثنائي



فحص روتيني: ضمن خطة
الصيانة الدورية



فحص استلام مبدئي: قبل
التسليم النهائي

نظرة ختامية

✦ الفحص الظاهري أداة مهمة في يد الفاحص المحترف:

- ✓ يساعدك على اتخاذ قرار أولي مدروس
- ✓ يوفر وقتًا وجهدًا عند تنفيذه بشكل دقيق وموثق
- ✓ لا يُغني عن الفحوصات التخصصية لكنه يكملها بفعالية



www.ayen.app

   AyenPlatform

4754 عثمان بن عفان، حي النرجس، الرياض 13323-6941، المملكة العربية السعودية

 care@ayen.app

 +966 0552126565