

نظام تكسية المباني (Cladding Regulations)

إجابات على أسئلة يكثر طرحها لأصحاب الشقق والمباني

على أصحاب المباني التي تتضمن مواد تكسية قابلة للاشتعال تسجيل مبانيهم.

قوانين جديدة لخفض المخاطر على الحياة والممتلكات

لقد أبرز الحريق المأساوي لـ Grenfell Tower في لندن في 2017 وحريق Lacrosse Building في ملبورن في 2014 المخاطر على السلامة العامة التي يسببها بعض المنتجات القابلة للاشتعال المستخدمة لتكسية المسطحات الخارجية للأبنية.

لمعالجة المشكلة، وضعت حكومة NSW خطة عمل من 10 نقاط تشمل إنشاء Cladding Taskforce (فرقة استقصاء أعمال التكسية)، بإدارة Department of Finance, Services and Innovation (دائرة المالية والخدمات والابتكار)، وتشمل Fire and Rescue NSW (سرية الإطفاء والإنقاذ في NSW) و Department of Planning and Environment (دائرة التخطيط والبيئة).

ومن أوليات فرقة الاستقصاء تحديد الأبنية التي تتضمن مواد تكسية قابلة للاشتعال حرصاً على أمان هذه الأبنية. وسوف يتم ذلك بالتعاون مع أصحاب الأبنية وساكنيها، وقطاع البناء والبلديات.

وبصفتها عضواً في فرقة الاستقصاء، زارت FRNSW وتفقدت ما يزيد عن 2000 موقع مباني حددتها البلديات المحلية ومعاينات موظفي FRNSW وتحليل Department of Planning and Environment لموافقات البناء.

ومن المبادرات الأخرى بموجب خطة الـ 10 نقاط تطبيق قانون جديد بصورة تعديل لـ Environmental Planning and Assessment Regulation 2000 (نظام التخطيط والتقييم البيئي لعام 2000) (Cladding Regulation). يستلزم النظام الجديد من مالكي بعض المباني السكنية والعامة تسجيل مبانيهم في بوابة حكومة NSW الإلكترونية claddingregistration.nsw.gov.au. لغرض التسجيل، لا يتوجب على المالكين أن يكونوا على يقين من درجة قابلية مواد تكسية مبانيهم للاشتعال.

يتيح تحديد هذه المباني لـ FRNSW توعية سكانها بشأن الوقاية من الحرائق والتصرف بالصورة الملائمة في حال اندلاع حريق. ويساعد تسجيل المباني البلديات على تأدية دورها كسلطات ضبط ومراقبة لتحديد الإجراءات الضرورية (إذا لزم الأمر).

تجدد الإشارة إلى أن وجود مواد تكسية خارجية قابلة للاشتعال على مبنى معين لا يعني بالضرورة أنها تشكل خطراً لاندلاع حريق.

لقد صدر مؤخراً عن مكتب "مفوض Fair Trading" قرار بـ "حظر استعمال منتجات" (product use ban) تشمل أنواعاً معينة من مواد التكسية القابلة للاشتعال. الهدف الأساسي من قرار "حظر استعمال المنتجات" هو منع استخدام منتجات محددة من مواد التكسية في المباني في المستقبل. يتوافر المزيد من المعلومات المتعلقة بـ Building Products (Safety) Act 2017 وقرار "حظر استعمال المنتجات" على موقع NSW Fair Trading الإلكتروني.



هل ينطبق نظام التكسية على مبناك؟

إذا كنت تملك أحد أنواع المباني التالية، بارتفاع طابقين أو أكثر، وكان يتضمن مواد تكسية خارجية قابلة للاشتعال، فإن النظام الجديد ينطبق على مبناك:

- مباني الشقق السكنية.
- أنواع المباني السكنية الأخرى التي يبيت فيها غير أصحابها، كالفنادق ونزل الإقامة الدائمة (boarding houses) ونزل الشبيبة الرحالة (backpackers) ونزل الطلاب.
- مباني رعاية المسنين والمستشفيات ومشافي الجراحة النهارية ومباني التجمعات العامة كالمسارح ودور السينما والمدارس والكنايس. كما ينطبق النظام على المنازل أحادية المسكن الموجودة ضمن هذه الأبنية، كمسكن الحارس داخل مجمع لرعاية المسنين أو مدرسة.

ولا ينطبق هذا النظام حالياً على المكاتب والمحلات والمستودعات ومواقف السيارات والمصانع والمباني التجارية الأخرى بالرغم من أنه قد يتم شملها في وقت لاحق. ولا ينطبق النظام أيضاً على البيوت.

وينطبق النظام الجديد على المباني التي تتضمن الأنواع التالية من مواد التكسية القابلة للاشتعال على أية جدران خارجية أو مسطحات خارجية أخرى من المبنى:

- ألواح مصنوعة من مركبات معدنية وتشمل مواد استخدمت فيها الألومنيوم أو الزنك أو النحاس كطبقة خارجية ومادة أساسية، أو
- أنظمة تكسية عازلة تشمل الأنظمة المؤلفة من بولي ستايرين وبولي يوريثاين وبولي أيزوسيانورايت.

إذا كنت تملك أحد أنواع المباني أعلاه ويتضمن مبناك نوعاً من أنواع التكسية المذكورة فيجب عليك تسجيل مبناك على البوابة الإلكترونية لحكومة NSW بين 22 تشرين الأول/أكتوبر 2018 و22 شباط/فبراير 2019.

كذلك ينطبق النظام الجديد على المباني حتى ولو كان بحوزة مالكيها:

- موافقة بناء (development consent)
- شهادة بناء (development certificate) تمتثل للشروط
- شهادة تعميم (construction certificate)
- شهادة سكن (occupation certificate)
- إفادة سنوية بالأمان من الحرائق
- تقييم لمواد التكسية (cladding assessment)
- قرار بالأمان من الحرائق (fire safety order)
- رسالة من NSW Cladding Taskforce بشأن المبنى
- إشعار بـ "حظر استعمال منتجات" صادر عن مكتب "مفوض Fair Trading".

كما ينطبق ذلك على السلطات الحكومية التي تملك مبان يشملها النظام.

ينطبق النظام الجديد على¹:

الفئة 9²



المباني التالية المؤلفة من طابقين أو أكثر:

مباني رعاية المسنين، مباني الرعاية الصحية، المستشفيات، ومباني مشافي الجراحة النهارية. مباني التجمعات العامة التي يجتمع فيها الناس لأغراض اجتماعية أو مسرحية أو سياسية أو دينية أو مدنية. على سبيل المثال: المدارس، الجامعات، مراكز رعاية الأطفال، المرافق الرياضية، دور السينما، الأندية الليلية، مباني المواصلات العامة.

الفئة 2



المباني السكنية الأخرى التي يبيت فيها أشخاص، المؤلفة من طابقين أو أكثر.

أمثلة على تلك المباني:

الفنادق والموتيلات، نُزل الإقامة الدائمة، نُزل السيارات، نُزل الشببية الرحالة، الأقسام السكنية من المدارس أو مباني سكن الأطفال أو كبار السن أو ذوي الإعاقة.

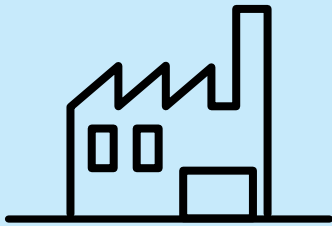
الفئة 1



مباني الشقق المؤلفة من طابقين أو أكثر.

لا ينطبق النظام الجديد على:

الفئات 5، 6، 7 و 8



المكاتب، المحلات، المصانع، المستودعات، مواقف السيارات، المباني التجارية.

(ملاحظة: قد يتم شمل هذه المباني لاحقاً).

الفئتين 1 و 10



البيوت والمباني أو الإنشاءات غير السكنية

المزيد من المعلومات عن تصنيف فئات المباني تفقّد موقع Australian Building Codes Board الإلكتروني

1 يستهدف "نظام التغطية" المباني التي يبيت فيها سكان، والمباني العامة، المؤلفة من طابقين أو أكثر فوق سطح الأرض. والغرض من ذلك هو شمل المباني التي تتضمن مواد تغطية قابلة للاشتعال يمكن أن تساهم في انتشار الحرائق.

2 تشمل الفئة 9 أي "جزء من الفئة 4"، وهي مسكن في مبنى من الفئة 9.

ما هي مواد التكسية الخارجية القابلة للاشتعال؟

إن بعض أنواع التكسية يمكن أن يحترق بسرعة عند اشتعاله. وتنشأ إجمالاً مشاكل الألواح المصنوعة من مركبات معدنية وأنظمة التكسية العازلة في المباني متعددة الطوابق لاحتمال سرعة نشرها للحرائق عبر المسطحات الخارجية للمبنى، وذلك لسرعة اشتعال هذه المنتجات وذوبانها تحت درجات حرارة منخفضة نسبياً.

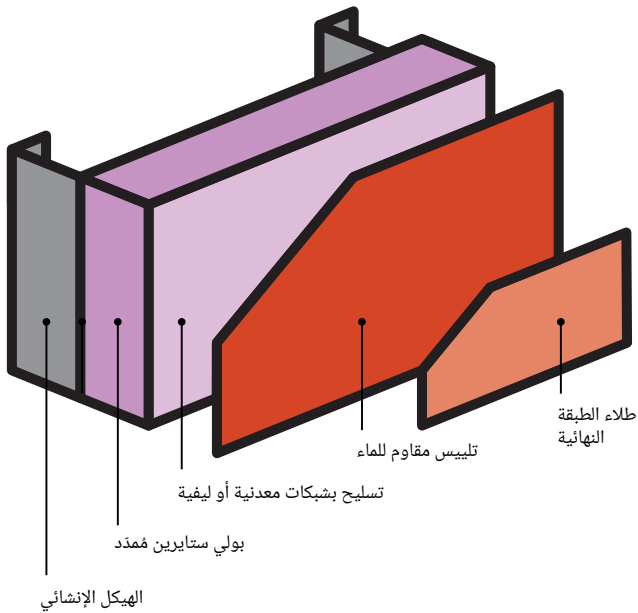
وتجدر الملاحظة إلى أن وجود مواد التكسية الخارجية على مبنى معين لا يعني بالضرورة أنها تشكل خطر اندلاع حريق، إذ يتوقف ذلك على مكان وضع مواد التكسية وإجراءات المبنى العامة للسلامة من الحرائق.

أنظمة التكسية العازلة

أنظمة التكسية العازلة هي أنظمة تكسية للجدران الخارجية تتألف من عازل رغوي يُثبَّت في إطار إنشائي ومن ثم يُغلق ويلتصق ويُطلى.

وهذه الأنظمة خفيفة الوزن وتتميز بمواصفات جيدة للعزل الحراري لوجود طبقة عازل رغوي سميكة فيها كالبولي ستايرين والبولي يوريثاين والبولي أيزوسيانورابت.

وقد يصعب تحديد وجود هذه الأنظمة بالمعاينة البصرية لأنها قد تبدو كالتوب أو الإسمنت الملبس. ولكن الطرق على أسطح هذه الألواح غالباً ما يصدر عنه صوتاً مميزاً، كالصوت المكتوم لتجويف، يختلف عن الصوت الذي يصدر عند طرق التوب أو الإسمنت.



الألواح المصنوعة من مركبات معدنية

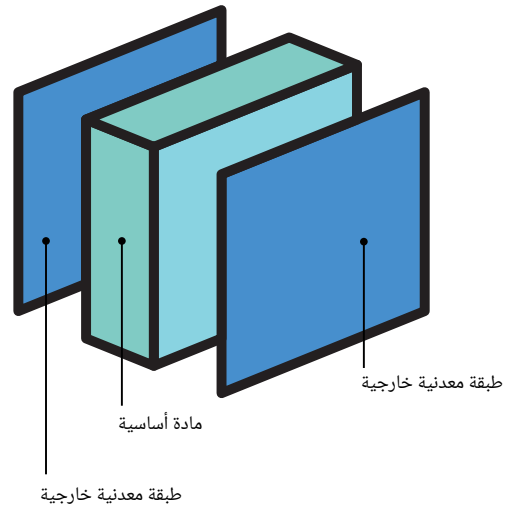
الألواح المصنوعة من مركبات معدنية (MCP) هي جزء من نظام التكسية على المسطحات الخارجية للمباني وقد تكون متعددة الألوان، أو رمادية اللون أو لا لون لها.

وقد تكون ألواح MCP مختلفة الأشكال ويمكن استخدامها بوسائل متعددة، كتغطية جزء من جدار أو تغطية كامل الجدار، أو كديكور تجميلي حول النوافذ والأبواب وعلى الشرفات ومظلات الشرفات واللافتات على الجدران.

ومنتجات MCP عبارة عن ألواح متعددة الطبقات، تبلغ سماكتها عادةً بين 2 و5 ملم، وتتألف من طبقتين معدنيتين خارجيتين ومادة أساسية. وتشمل منتجات MCP مواد طبقاتها الخارجية مصنوعة من النحاس والزنك ولكن أكثرها شيوعاً هي المنتجات التي يُستخدم فيها الألومنيوم كطبقة خارجية، والتي تُسمى ألواح مرَّكَّب الألومنيوم (ACP).

تُصنع المواد الأساسية للألواح من مواد متعددة، تشمل البولي إثيلين (PE)؛ وقد تختلف هذه المواد فيما بينها إلى حد كبير من حيث درجة قابليتها للاشتعال ونشرها للحرائق.

وقد أصبح استخدام منتجات MCP أكثر شيوعاً في السنوات الـ10 الماضية، لكنّ مُنتج ACP يُستخدم في المباني منذ أواخر الثمانينيات، وبالتالي فإنه قد يتواجد في المباني القديمة نسبياً. وتشمل الأسماء الصناعية الشائعة لبعض أنواع ACP اسمي ACP PE و ACP FR.



إذا لم تكن متأكدًا بشأن مبنائك اتصل ببلديتك المحلية، فقد يكون لديها وثائق الموافقة على أية مواد تكسية استخدمت في مبنائك. وقد تكون البلدية قد أجرت أيضاً لمبنائك تقييماً أولياً بشأن مخاطر السلامة المتعلقة بالمباني التي تتضمن ألواح تكسية.

كيفية تحديد وجود ألواح تكسية خارجية قابلة للاشتعال:

- تفقّد تاريخ تشييد مبناك أو ترميمه. قد يكون هذا التاريخ مؤشراً لتحديد احتمال وجود ألواح تكسية خارجية قابلة للاشتعال في مبناك.
- راجع وكيل إدارة مبناك السكني (strata managing agent) أو مدير المبنى (property manager) أو المدير العقاري أو مدير الصيانة (maintenance manager) لمراجعة وثائق البناء والتعمير المتوفرة لتحديد إذا كان تم استخدام ألواح تكسية خارجية قابلة للاشتعال في مبناك.

عليك اتخاذ بض الخطوات البسيطة لمعرفة ما إذا كان يتعين أن تسجل مبناك، على سبيل المثال:

- معاينة المبنى من الخارج لتفقّد وجود ألواح تكسية. تصنع ألواح التكسية بألوان وتشطيبات متعددة. وقد تُستخدم بوسائل مختلفة، كإحاطة النوافذ والأبواب بها أو على الشرفات أو لتغطية جدار بكامله أو جزء منه.



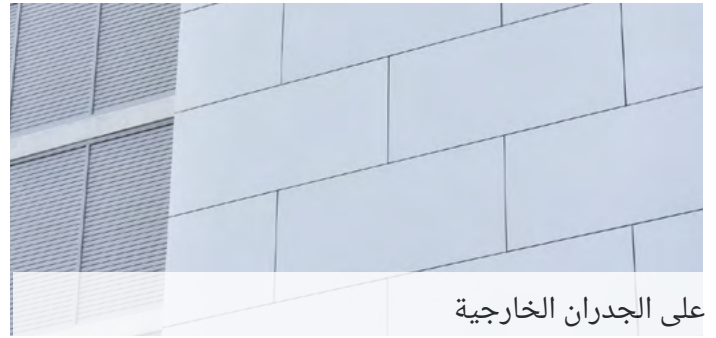
حول النوافذ



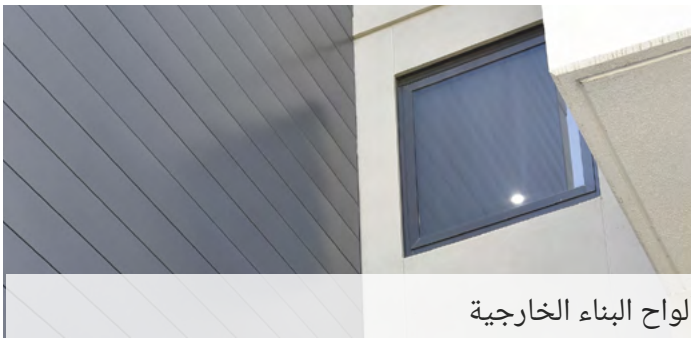
على الشرفات



قد تكون غير لامعة وعديمة اللون



على الجدران الخارجية



ألواح البناء الخارجية



على مظلات الشرفات



جدران الشرفات



ديكور للتجميل

تشير هذه الصور إلى ما قد تبدو عليه ألواح التكسية وليس المقصود بها أن تكون دليلاً كاملاً، وتجدر الملاحظة إلى أن وجود ألواح تكسية خارجية قابلة للاشتعال على مبنى معين لا يعني بالضرورة أنها تشكل خطراً على التسبب بحريق.

ما الذي يتوجب عليك القيام به

يستلزم نظام تغطية المباني أن تسجل مبناك الحالي على البوابة الإلكترونية للحكومة الأسترالية (claddingregistration.nsw.gov.au) بين 22 تشرين الأول/أكتوبر 2018 و22 شباط/فبراير 2019. وبالنسبة للمباني الجديدة (التي لم يشغلها سكان بعد عند بدء العمل بالنظام)، فإن آخر موعد للتسجيل هو آخر يوم من الشهر الرابع الذي يلي بدء شغل المبنى بالسكان.

- لا تُقبل طلبات التسجيل المقدّمة عبر البريد الإلكتروني ولن يتم استكمالها.
- يجوز فقط للمالكين أو ممثليهم المفوضين تسجيل مبانيهم
- على مالكي مباني الشقق تحديد الشخص الذي يوكل بالتسجيل في اجتماع مجلس المالكين (owners' corporation)
- يُسمح بطلب تسجيل واحد لكل مبنى
- يجوز لمديري المجمّعات السكنية التسجيل نيابة عن أصحابها، وفقاً للاتفاق الموجود بينهم

ما هي المعلومات التي تحتاج إلى تسجيلها

لا تحتاج إلى توكيل خبير لتسجيل المبنى، إذ أن إجراءات التسجيل على البوابة الإلكترونية بسيطة وسهلة الاستخدام.

سوف تحتاج إلى تقديم معلومات أساسية مثل:

- نوع ألواح التغطية الخارجية القابلة للاشتعال (ألواح مصنوعة من مركبات معدنية أو نظام تغطية عازلة)
- عنوان المبنى
- اسم وعنوان المالك أو ممثل مجلس المالكين
- دواعي استخدام المبنى (مثلاً: سكني، مدرسة، مستشفى)
- عدد الطوابق
- النسبة المئوية التقريبية للتغطية
- أجزاء المبنى التي تتواجد فيها التغطية.

وفي حين أنه يتعين الحرص جيداً على تقديم معلومات دقيقة خلال عملية التسجيل، فإنه يمكن تصحيح هذه المعلومات لاحقاً، إذا لزم الأمر. وإذا لم تكن متأكدًا من وجود مواد تغطية في مبناك فمن الأفضل تسجيله.

وماذا يحصل إذا لم تقم بالتسجيل؟

قد تفرض غرامة 1500 دولار على الأفراد و3000 دولار على المؤسسات لقاء عدم القيام بالتسجيل.

ما العلاقة بين نظام التغطية و"حظر استعمال المنتجات" الصادر عن مكتب "مفوض Fair Trading"؟

"الحظر" والنظام مكملان لبعضهما البعض. لقد تعاونت مع Department of Finance, Services and Innovation و Department of Planning and Environment لوضع هذا الإصلاحات. الغرض من نظام التغطية هو تحديد المباني الجديدة (التي لم يشغلها سكان بعد عند بدء العمل بالنظام) والمباني الحالية التي يمكن أن تتضمن عدداً من منتجات التغطية القابلة للاشتعال التي تشكل خطراً على السلامة بسبب الحرائق، والتي بالتالي قد تحتاج إلى المزيد من التقييم. أما الهدف الأساسي من "حظر استعمال المنتجات" فهو منع استخدام منتجات تغطية معينة على المباني في المستقبل. يتوافر المزيد من المعلومات عن Building Products (Safety) Act 2017 و"حظر استعمال المنتجات" على موقع NSW Fair Trading الإلكتروني.

هل يؤثر النظام على أية قرارات حالية تتعلق بالسلامة من الحرائق التي أصدرتها البلدية بخصوص المباني التي تتضمن ألواح تغطية؟

كلا. يظل على مالكي المباني تسجيل مبانيهم حتى ولو كانت خاضعة لقرار يتعلق بالسلامة من الحرائق.

ماذا يمكن للمستأجرين أن يفعلوه؟

يُمكن مالكي الأبنية أو ممثليهم فقط تسجيل مبانيهم. إذا كانت لدى المستأجرين مخاوف مما إذا كان مبناهم يتضمن ألواح تغطية قابلة للاشتعال أو بشأن امتثال مالك المبنى لهذه المستلزمات، فعليهم طلب المزيد من المعلومات من المالك أو وكيل إدارة المبنى.

وماذا يحصل بعد تسجيل المبنى؟

تُرسل المعلومات المفضلة عن المبنى إلى FRNSW والبلدية المحلية. ويُحتمل أن تتصل بك بلديتك أو FRNSW بشأن مبناك بعد قيامك بتسجيله.

لتسجيل مبنى استخدم الموقع التالي

claddingregistration.nsw.gov.au

للمزيد من المعلومات عن نظام التغطية راجع صفحة "دائرة التخطيط والبيئة" الإلكترونية الخاصة بالتغطية على

planning.nsw.gov.au/cladding

وللمزيد من المعلومات عن السلامة من الحرائق وتغطية الجدران الخارجية وفرقة استقصاء أعمال التغطية في NSW وسلامة منتجات البناء، راجع موقع NSW Fair Trading الإلكتروني على

fairtrading.nsw.gov.au

وللحصول على نصائح بشأن السلامة من حرائق الأبنية المرتفعة، راجع موقع Fire & Rescue NSW الإلكتروني على

fire.nsw.gov.au