

לבנות בית בדרך סלולה ובטוחה

5

דרכים למניעת
תקלות ושיבושים
בתחילת הבנייה ובמהלכה

תדהר

חוזה. ניהול פרויקטים, ייעוץ והכוונה



בואו נדבר תכלס.

מה הדבר שכולנו רוצים, כמהים, משתוקקים וחולמים עליו..

בית.

בית איכותי לפי טעמינו האישי.

בית שנוכל לשבת בו בסוף היום להתרווח ולהרגיש שעשינו את עסקת חיינו.

בית שבנוי באיכות טובה- שיסוכם, ויגן עלינו ויעמוד בכל תנאי מזג האוויר

ובסיום התהליך נהייה גאים בתוצר שעליו השקענו את מיטב כספינו..

אם כך, מה מונע מאיתנו לממש ולהגשים את החלום??

האם גם לכם קרה שהתחלתם בתהליך הבנייה ונתקלתם בקושי,

בתסכולים ובמפח נפש והדברים לא הלכו כפי שציפיתם.

האם אתם מזהים את אחד מהתסריטים הבאים?

התחלתם לבנות והתקציב אזל ונשארם חסרי אונים?



הקבלן התחיל לבנות ואין קשר והלימה בין הבנייה לתוכנית?



בעת הבנייה ישנם ליקויי בנייה חדות ובולטות קרי, מרצפות לא

יציבות, שבורות ולא ישרות?



התחלתם בירור עלויות מקבלנים והמחירים גבוהים מהמצופה?



גרים בשכירות, קבעתם וסגרתם תאריך



עזיבה אך הבנייה מתארכת מעבר?

הקבלן מדבר אתכם על מושגים שאינכם

מבינים ואינכם יודעים על מה הוא מדבר?



התחלתם לגור בבית ועוד בגשם הראשון רטיבויות, נזילות

ונפיחויות בקירות החיצוניים והפנימיים בחדרי שינה ובשאר הבית?



אם עניתם על השאלות האלה
בחיוב – הגעתם למקום הנכון.
 אם אתם לקראת בנייה או חושבים
 על כך, אני רוצה לתת לכם כמה
 דגשים חשובים **חינמיים** שיעזרו לכם.

כמפקח בניה ומנהל פרוייקטים כבר בפגישה הראשונה עם
 הלקוח אני שומע את הדאגות והחשש לקראת הכניסה לתהליך.

אנו פורטים את החששות ואני מתחיל יחד איתו לתת מענה
 וליצור מפת דרכים סלולה, ידועה ובטוחה.

יחד אנו קובעים תקציב לפרוייקט וכן בודקים התאמה בין
 תוכניות כדי למנוע אי נעימות בהמשך, אני בונה מפרט לפי רצון
 הלקוח ועם זאת, אני מתנהל מול קבלנים ומדבר איתם בשפה
 מקצועית כדי להגיע לתוצאות טובות באיכות ובמחיר הבניה כדי
 שיהיה לשביעות רצון הלקוח.

**זה מדהים לראות שעם ליווי צמוד ומקצועי אפשר
 לבנות ללא אכזבות וללא כשלים בעת הבנייה ובסיומה!.**

**במדריך שלפניכם בניתי והגדרתי 5 אבני היסוד שיסייעו
 לכם וייתנו לכם קריאת כיוון וידע לקראת בנייה או שיפוץ**



תכנון קדם בניה

1

שלב זה הינו הקריטי ביותר בבניה איכותית.

כאן, מתחילים לחמם מנועים לקראת הבית שעליו אתם חולמים, משתוקקים ומצפים תקופה ממושכת.

בכדי שהתהליך ירגיש בטוח, ראשית עליכם לאמוד ולבחון את התוכנית התקציבית לפי יכולותיכם ומשאלות ליבכם ולפרוט את רצונותיכם ואת הצרכים האישיים/ המשפחתיים ומתוך כך, להסיק מסקנות לתהליך הבנייה.

הרבה לקוחות שמגיעים אלי, בטוחים שהבניה תעלה סכום מסוים אבל בסוף אנשים חווים מפח נפש כשמבינים שהסכומים יותר גבוהים, הסיבה לכך, היא שלא ידעו למצוא את אנשי מקצוע הנכונים שיתנו להם הכוונה מדוייקת יותר. בהליך טרום הבנייה, עליכם להתבונן ב "זום אווט" ולראות את כל המכלול שאותו תפגשו בדרך,

זה כולל:

- א.** עריכת חוזים מול קבלני משנה.
- ב.** מפרטי עבודה המותאמים ללקוח
- ג.** הכנת מכרזים על מנת להתאים את בעל המקצוע באופן איכותי והמותאם ליכולת התקציבית שלכם אשר תהייה בהלימה למימוש הרצונות/הצרכים.

זהו החוט המקשר בין היועצים השונים שבעל הבית רכש לבין תוכניות הבית השונות.

קרי: אימות תוכניות קונסטרוקטור מול תוכניות אדריכליות,

תוכניות פיתוח אל מול מצב קיים וכו'.

איחוד זה מאפשר לזהות, לאתר ולנטרל "מוקשים"

תכנוניים אשר בעתיד ישפרו את איכות מבנה ביתכם.

ככל שהתכנון יהיה יותר מדוייק, פרקטי ויעיל לשימושכם,

כך תוכלו לראות ולהבין מה אתם מקבלים בלי "הפתעות" בדרך.

טיב הבנייה ואיכות החומרים

2

בית /מבנה שהשקעתם בו את מיטב ומירב כספכם, ודאי הייתם רוצים שיעמוד איתן מול כל תנאי מזג האוויר ויישאר חזק וקבוע ללא סדקים, רטיבויות, עובש ועוד כשלים למיניהם שראיתי בהמון בתים שהגעתי לתת להם חוות דעת וליווי בתום הבנייה.

להפתעתי (בכל פעם מחדש), אני פוגש בתים שעדין אינם בני שנה אך כבר עברו תמורות ושינויים קיצוניים שאינם נתפסים מבחינת גודל החומרה ומעט הזמן שחלף ב מסיום הבנייה. ישנם הרבה דגשים שעליכם לשים לב אליהם בעת הבנייה, אתייחס לשניים מתוך אלה שראיתי שהרבה אנשים נכוו מהם.

א. הדגש הראשון הוא יסודות המבנה- מלבד האלמנט ההנדסי, הם יקבעו לנו בכל ימי שנותיו של המבנה האם יהיה סדק שמחדיר מים ונפתח כל שנה מחדש או לא. לצערי אני נפגש עם אמירה שחוזרת על עצמה: "המהנדס חתם- אישר את היציקה". נכון, המבנה לא יפול ולא יקרוס, אבל בפועל אם נשקיע קצת תשומת לב לעומק היסוד, חדירה בסלע, חפיפות ברזל, מיקום קורות, סידור חישוקים וכו', נוכל למנוע הרבה עוגמת נפש ולייצר רווחה נפשית ורוגע לאין ערוך.

ב. דגש נוסף הוא, שלבי הטיח והצבע של הבית- ראיתי במגוון בתים שהולכים לפי תקן ומטביעים רשת טיח בין הבלוק לבטון או בין הפרדות יציקה -זה נכון, חשוב מאוד!.

אבל - אם נדרוש לרשת את כל הבית בחיפוי יוטה וביישום תקין,

נוכל לקבל איכות גבוהה וטיח עם עמידות גבוהה לאין ערוך.

העיקר בעבודות, זה לא רק לפי תקן אלא ברמה ואיכות גבוהה ולכן צריך לשים לב לפרטים הקטנים, איך ומתי מבצעים את שלבי הטיח, איזה שלב אנו דורשים בצביעת הבית. ישנם עוד המון דגשים שיעזרו לנו לקבל בית איכותי ועמיד שישרת אותנו לטווח ארוך ויימנע עוגמת נפש, אכזבות ותסכולים מיותרים.

כשלים שכיחים ומניעתם

3

כאן אני מדבר על השלב שבו כבר נכנסתם לבית חלומותיכם, התמקמתם, על פניו הכל עומד על מקומו ולשביעות רצונכם .. עד ש...

- החשמל קופץ
- ריח של ביוב עולה ממכסה הביוב
- רטיבות מהחלון
- אריחי קרמיקה שבורים
- שיפועים לא טובים ברצפה
- לחץ מים חלש בברזים ועוד..

את הכשלים הללו ניתן למנוע כל עוד יש ליווי מקצועי השם דגש על כל שלב שנעשה בבית.

לדוג' בתחום החשמל: כדי שהחשמל לא יקפוצ, אנו צריכים להבין את צורכי הבית ואופן השימוש כדי להתאים לזה את מערך החשמל המרכזי.

בתחום האינסטלציה: כדי למנוע ריח לא נעים ממכסה ביוב אנו צריכים לשים לב לפרט הקטן של סיום אביזר כמו שצריך ובכך למנוע עוגמת נפש ללקוח-להוריד.

בתחום האלומניום: כדי למנוע רטיבויות מהחלון אנו צריכים לוודא מול כל אנשי מקצוע את גמר מלאכתם, ישום הטיח, איטום סף חלון, הרכבת סף שיש, הרכבת חלון וכו.

אילו הן רק שלוש דוגמאות שניתן לצלוח אותם כל עוד יש בדיקה יסודית שאכן העבודה בוצעה לפי כל השלבים הנדרשים בהלימה לבקשת הלקוח.



4 איטום ובידוד המבנה

איטום ובידוד הם דברים דומים ושונים בהחלט, לרוב אנשים מתבלבלים הן במציאת פיתרון לבעיה והן במניעת הבעיה בשלבי הבניה.

- מכירים את הרטיבות מעל הפנאליים?
- את העובש בתקרה?
- רטיבות מהמרפסת?

מניח שהתשובה היא חיובית ורובכם נתקלתם בזה בין אם זה במבנה הפרטי שלכם ובין אם זה במבנה ציבורי/ במקום העבודה שלכם. אלו מראות שכיחים ונפוצים היוצרים אי נוחות, ירידה באיכות הדירה ובאיכות החיים של הדיירים, בנראות של הבית, יוצר תחושה של תסכול גדול. בנוסף, הוצאות כספיות לאין ערוך ותהליך שנמתח חודשים רבים ואפילו שנים כדי למגר את התופעה.

האם כך אמור להיות? האם אין דרך אחרת סלולה, בטוחה וקצרה יותר?

וודאי שכן!

כדי למנוע את זה לא צריך עשרות אלפי שקלים, אלא רק תשומת לב לפרטים הקטנים וידע מקצועי שיסייע לכם לדייק את התהליך, לקצר אותו ולמנוע סבל מיותר.

לדוגמא איטום מקלחות:

אנו נדרשים לשים לב לרציפות המשכיות האיטום מהקיר ועד לרצפה, עם חומרים מתאימים, כמו כן יש לדייק את האיטום באביזרים הבולטים מהמישור כגון:

אינטרפופץ, קופסאות בקורת וכו'

בידוד בדומה לאיטום גם אותו מיישמים לאורך כל המבנה בדגש על הצרכים של הלקוח.

וכאן חשוב לתת יחס ומענה לצורך הזה של בידוד המבנה הן בקירות והן בתקרות לכל אורך הבית. ובשונה מאיטום, בחירת החומרים ויישומם בשטח אינם דומים לתהליך האיטום הקונבנציונאלי.



סנכרון בין בעלי המקצוע

5

אחרי שסקרנו הרבה מהנתונים המשמעותיים לבניה יש צורך גדול ולא רק צורך, אלא **חובה** לבצע סנכרון מלא בין כל בעלי המקצוע השותפים לבניית המבנה.

כמפקח בניה, התפקיד המרכזי הוא להוביל את ניהול הפרוייקט ולשקף ללקוח את כל שלבי הבנייה מהפרטים הקטנים ועד לגדולים עד שתעמוד על תילה יצירת האמנות שאליה התכווננו.

קרי: מה קודם למה בבנייה, חומרי הבנייה האיכותיים ביותר, שימת לב לאופן ביצוע החומרים, הלימה בין עבודת הנגרות לאלמנטים של חשמל ואינסטלציה, בדיקת מפרט אלומיניום מול רצון לקוח והתאמת לתוכניות עבודה, בדיקת תוכניות פריסות התואמות למפתחים בשטח ועוד.

עניין חשוב נוסף בניהול הפרוייקט הוא למנוע מקרים והתנגשויות הידועות בבניה. עם שנות הניסיון, מפקח הבניה מכיר את "עקב האכילס" של כל שלב ושלב וההשקה עם כל קבלני המשנה, לא מספיק רק מהנדס או אדריכל, צריך איש מקצוע לזה, זאת על מנת לייצר ללקוח מוצר ללא "הפתעות" מיותרות הן כספיות והן ביצועיות, זה כף גדול לראות לקוחות שמגיעים אלי וחוסכים עשרות אלפי שקלים בתכנון ומניעת בעיות.

IMPORTANT

חשוב מאוד לקחת מפקח שיחסוך לכם הרבה מאוד כסף!

נעים להכיר

שמי תדהר חוזה. הנדסאי בניין, מפקח בכיר למניעת ליקויי בנייה ותשתיות, עוסק בניהול ופיקוח פרויקטים הן במרחב הפרטי והן במרחב הציבורי. בעת שנות תפקידי חברתי ניסיון רב בתכנון ובביצוע מבנים ובתים שונים. פיקחתי וניהלתי על הקמת שכונות ובתים פרטיים מרמת התכנון על לגמר הפרוייקט. שיקמתי עשרות בתים מנזקי מים, נזילות ורטיבויות. במהלך עבודתי בחברות בניה שונות, נחשפתי באופן ממושך למגוון אתגרים במסירת הבתים. שם רכשתי ידע, מקצועיות ונסיון רב בפתרון בעיות כדי להביא את הלקוח לתחושת שביעות רצון עם ביטחון מלא בבית שכעת רכש. בזמן שפיקחתי וניהלתי בתים מהיסודות ועד לגמר וכן שיפוצי והרחבות בתים. לא פעם נקראתי לבתים אשר סבלו מנזילות ורטיבויות שגרמו ללקוחות עוגמת נפש ותסכול והוצרכתי לטעת אמון חדש בתהליך השיפוץ, עד כדי הצבת הבית כחדש נקי מכל נזילה ורטיבות.

במפגש עם הלקוחות הבחנתי כי לכל לקוח יש את הצורך והרצון הייחודי שלו ואת ההשקעה הכספית המוגדרת לבנייה וכל אחד סולל ובונה את ביתו לפי החלומות והמאווים שלו. השאיפה שלי בעבודתי הוא לעבור עם הלקוח את תהליך הבנייה באופן מיטיב, נעים שיש בו שקיפות, שותפות, אמון ובטחון והליכה יד ביד לקראת המבנה המצופה. כמו כן, אני עובד עם תוכנה ייעודית לניהול איכות הבנייה הרעיון העיקרי של המערכת הוא שכל הגורמים המקצועיים של הפרוייקט שותפים לתהליך בקרת האיכות.

כמה מילים לסיום,

תחום הבנייה הוא תהליך קסום ומופלא שמתוך חומרי הגלם מתהווה יצירת פאר ומרשימה. השתדלתי לתת הצצה לידע בסיסי והתחלתי הנדרש מלקוח מתחיל אשר רוצה לעבור תהליך של בנייה או שיפוץ. מורכב להכניס למדריך עולם עשיר ומלא בשלבים ובניואנסים קטנים במס' עמודים בודדים. כואב לי לראות לקוחות שלא בחרו בפיקוח וביתם לא לשביעות רצונם אל תגיעו למצב שאתם אומרים - "בבניה הבאה הדבר הראשון שאעשה אקח מפקח" תהיו חכמים-כבר היום!

צרו קשר 050-478-1133