

קורס ההסמכה לבדיקת איכות מבנים וכתובת חוות דעת מומחה

דברי הסבר על "התאריך הקובע" לגבי מהדורות של תקנים ותקנות (עדכון 15/8/2024)

1. **פללי** - מסמך זה בא להסביר את אופן קביעת "התאריך הקובע" בכל הנוגע למהדורות של תקנים ותקנות, אשר יש להתבסס עליהם, בקביעת ליקויים ואי-התאמות בדירה/בנין מסויים.
2. לכל מבנה, המוקם במסגרת חוק המכר ולגבי הוצא היתר בניה, קיים מכלול של תקנים ותקנות, במהדורה הרלוונטית, עליהם מתבססות הדרישות השוות, אשר מאפשרות לקבוע הימצאות של ליקויים/סטיות/אי-התאמות.
3. **"התאריך הקובע"** בנוגע למהדורות תקפות של תקנים ותקנות, מתפצל ל- 3 תאריכי משנה, ע"פ הנושאים השונים:
 - 3.1 **"תאריך קובע" בכל הקשור לתכנון.**
 - 3.2 **"תאריך קובע" בכל הקשור לטיב החומרים** (לכל חומר בנפרד).
 - 3.3 **"תאריך קובע" בכל הקשור לטיב ביצוע המלאכות/העבודות** (לכל סוג מלאכה/עבודה בנפרד).
4. **"תאריך קובע" בכל הקשור לתכנון**
 - 4.1 בהתייחס לכל נושאי **התכנון - קובע תאריך הגשת הבקשה להיתר.**
 - 4.2 ההסבר לכך הוא, שרוב רובם של נושאי התכנון מופיעים בבקשה להיתר, על כל נספחיה, ואחרי שהבקשה הוגשה, האישור של הועדה וההיתר שמונפק על סמך אישור זה, מתבססים על החומר שהוגש.
 - 4.3 דוגמאות לאלמנטים תכנוניים שמופיעים בבקשה להיתר – מידות ושטחים של חללים בדירה, מיקום כלים סניטריים, מידות של חלונות, מידות של דלתות, מפלסים של ריצוף, שיפועי ריצוף, מידות של מדרגות ועוד.
5. **"תאריך קובע" בכל הקשור לטיב החומרים**
 - 5.1 **בהתייחסות לטיב החומרים - קובע תאריך הזמנה ראשונה של החומרים** (ההזמנה הראשונה לאתר כולו ולא לדירה מסויימת של החומר המסויים).
 - 5.2 היות ואין לנו, בדרך כלל (בהבדל מהקבלן), את תאריך הזמנת החומרים בפועל, מומלץ לקבוע תאריך זה על בסיס הנחות עבודה מסויימות.
 - 5.3 לוקחים תאריך הנפקת היתר הבניה, בודקים בתיק הבנין (באתר הועדה) את תאריך התחלת העבודה (ע"פ הדיווח, אם קיים) או על בסיס תאריך מתן טופס 2 (לחיבור זמני של מים וחשמל לצורכי בניה). ככל שאין מידע אחר, מדוייק יותר, מניחים שתאריך הנפקת היתר בניה הוא תאריך התחלת הבניה בפועל.

הערה כללית:

התשובות לשאלות מיועדות לצורך לימודי בלבד ואינן תחליף לייעוץ מכל סוג שהוא. השימוש במידע הינו על אחריות המשתמש בלבד, לרבות התאמת המידע לייעוד השימוש, לתקנים/תקנות וחוקים הרלוונטיים.

קורס ההסמכה לבדיקת איכות מבנים וכתובת חוות דעת מומחה

- 5.4 לאחר מכן לוקחים (גם כן מתיק הבניה באתר הועדה) את תאריך סיום הבניה (טופס 4 או אפילו טופס 4 חלקי להרצת מערכות או תעודת גמר). **לפי התאריך המוקדם מבין התאריכים הנ"ל, מניחים את תאריך סיום הבניה.**
- 5.5 כעת, לפי סוג הבנין, גובהו, שטחו ונתונים נוספים, מניחים לו"ז (בצורה מאוד גסה) לביצוע הפרוייקט וממנו גוזרים תאריך של הזמנה ראשונה לאתר של חומר כזה או אחר.
- 5.6 יש לקחת בחשבון שאם הקבלן יציג מסמכים מקוריים או הוכחה חד-משמעית אחרת, המעידים על תאריך ההזמנה הראשונה של חומר מסויים לאתר, נצטרך לחזור ולבדוק מחדש את התאריך הקובע של מהדורת תקנים ותקנות, עליהם התבסס סעיף זה או אחר בחוות הדעת.
- 5.7 בשלהי הדברים, אך לא בשוליהם נדגיש – בהבדל מנושאי התכנון, רוב רובם של החומרים (במיוחד חומרי גמר כמו טיח, ריצוף, נגרות, כלים סניטריים וכו') או שכלל לא מופיעים בחומר המוגש בבקשה להיתר או שהם מופיעים בפרטים כלליים בלבד ולכן הפרטים בבקשה להיתר, בדרך כלל לא נוגעים לחומרים עצמן, למעט מקרים מאוד ייחודיים ולכך יש להתייחס בהתאם.
- לדוגמא – אם רשום על תוכנית החזיתות – גמר פסיפס או גמר טיח, **זאת הגדרה כללית, מבלי להתייחס לתכונות מפורטות של חומר או כל פרט טכני אחר**, אשר מופיע בבקשה להיתר.
- 5.8 לאור זאת, תאריך הגשת הבקשה להיתר לא ניתן לייחס לתאריך שקובע בנושא טיב החומרים.
- 5.9 הערת סיום – כאשר אנו מדברים על תאריך של ההזמנה הראשונה של חומרים (מהסוג המדובר) לאתר, נחدد את המושג הנ"ל יחד עם תוספת: **"או תאריך אחר, בסמוך לכך"**.
- נסביר - הכוונה היא שיתכן ונחתם הסכם עם הספק וההזמנה בפועל נעשתה כעבור שבוע-שבועיים ואולי אף חודש לאחר מכן ואז ברור, שתאריך ההסכם הוא המחייב, זאת בתנאי שיוצג הסכם שכזה ע"י הקבלן.

6. "תאריך קובע" בכל הקשור לטיב ביצוע המלאכות/העבודות השונות

- 6.1 בהתייחסות לטיב ביצוע המלאכות/העבודות - **קובע תאריך התחלת ביצוע מלאכה מסויימת בפועל (באתר כולו, לא בדירה מסויימת).**
- 6.2 היות ואין לנו, בדרך כלל (בהבדל מהקבלן), את תאריך התחלת ביצוע המלאכות בפועל, יש לקבוע אותו על בסיס הנחות עבודה מסויימות.
- 6.3 לוקחים תאריך הנפקת היתר הבניה, בודקים בתיק הבנין (באתר הועדה) את תאריך התחלת העבודה (ע"פ הדיווח, אם קיים) או על בסיס תאריך מתן טופס 2 (לחיבור זמני של מים וחשמל. לצורכי בניה). ככל שאין מידע אחר, מדוייקת יותר, **מניחים שתאריך הנפקת היתר בניה הוא תאריך התחלת הבניה בפועל.**
- 6.4 לאחר מכן לוקחים (גם כן מתיק הבניה באתר הועדה) את תאריך סיום הבניה (טופס 4 או אפילו טופס 4 חלקי להרצת מערכות או תעודת גמר). **לפי התאריך המוקדם מבין התאריכים הנ"ל,**

הערה כללית:

התשובות לשאלות מיועדות לצורך לימודי בלבד ואינן תחליף לייעוץ מכל סוג שהוא. השימוש במידע הינו על אחריות המשתמש בלבד, לרבות התאמת המידע לייעוד השימוש, לתקנים/תקנות וחוקים הרלוונטיים.

קורס ההסמכה לבדיקת איכות מבנים וכתובת חוות דעת מומחה

מניחים תאריך סיום הבניה.

- 6.5 כעת, לפי סוג הבנין, גובהו, שטחו ונתונים נוספים, מניחים לו"ז (בצורה מאוד גסה) לביצוע הפרוייקט כולו וממנו גוזרים תאריך של התחלת ביצוע מלאכה מסויימת באתר.
- 6.6 רושמים הנחת עבודה זו ומוסיפים הערה - שאם הקבלן יציג מסמכים מקוריים או הוכחה חד-משמעית אחרת, המעידים על תאריך התחלת ביצוע מלאכה מסויימת באתר, נחזור ונבדוק מחדש את התאריך הקובע של מהדורת תקנים ותקנות, עליהם התבסס סעיף זה או אחר בחוות הדעת.
- 6.7 בשלהי הדברים, אך לא בשוליהם נדגיש – בהבדל מנושאי התכנון, בדרך כלל, פרטים/אופן ביצוע המלאכות השונות באתר כלל לא מופיעים בחומר המוגש בבקשה להיתר או שהם מופיעים בפרטים כלליים בלבד.
- לדוגמא – אם רשום על תוכנית החזיתות – חיפוי קרמיקה בהדבקה, זאת הגדרה כללית, מבלי להתייחס לפרטים ותהליך ביצוע המלאכה.**
- לאור זאת, תאריך הגשת הבקשה להיתר לא ניתן לייחס לתאריך שקובע בנושא טיב הביצוע המלאכות.
- 6.8 הערת סיום – כאשר אנו מדברים על תאריך של התחלת ביצוע מלאכה מסויימת באתר, נחدد את המושג הנ"ל עם תוספת: **"או תאריך אחר, בסמוך לכך"**.
- 6.9 נסביר - הכוונה היא שיתכן ונחתם הסכם עם קבלן משנה/מבצע המלאכה והביצוע בפועל התחיל כעבור שבוע-שבועיים ואולי אף חודש לאחר מכן ואז ברור, שההסכם הוא המחייב ובתנאי שיוצג הסכם שכזה ע"י הקבלן.
7. **הערה חשובה -** ככל שבודקים לעומק את תוכן תיק הבנין (באתר הועדה), לעיתים ניתן להיעזר במסמכים/מועדים שונים הרשומים בתיק, זאת כדי לקבוע תאריכים של שלבי הבניה השונים - לדוגמא - בדיקות בטונים של אלמנטים/קומות מסויימות, בדיקות אינסטלציה, דווח של מחלקת פיקוח על הבניה, דווחים של עורך הבקשה, דווחים של האחראי לביצוע וכו'.
- כ"כ לפעמים יש בתיק דו"חות פיקוח של הועדה עם תמונות מהביקורים בתאר.
8. לדוגמא - יש לנו בנין של 9 קומות. יש לנו תאריכי הגשת הבקשה להיתר, תאריך קבלת היתר הבניה ותאריך קבלת טופס 4 ואין תאריכי עזר אחרים ואנו רוצים לקבוע תקנים ותקנות לגבי עבודות הריצוף - תכנון, חומרים, מלאכות.
9. תכנון -במצב רגיל - היות ובבקשה להיתר אין (בדרך כלל) דרישה תכנונית לגבי הריצוף (אלא אם כן, לדוגמא, מדובר במדרגות, מידות, שיפועים וכו' - דבר שנובע ממפלסי הבנין וכו'), אזי נשאר לנו לקבוע תאריכים להתייחסות לגבי טיב אריחי הריצוף וטיב מלאכת ביצוע הריצוף.

הערה כללית:

התשובות לשאלות מיועדות לצורך לימודי בלבד ואינן תחליף לייעוץ מכל סוג שהוא. השימוש במידע הינו על אחריות המשתמש בלבד, לרבות התאמת המידע לייעוד השימוש, לתקנים/תקנות וחוקים הרלוונטיים.

קורס ההסמכה לבדיקת איכות מבנים וכתובת חוות דעת מומחה

10. אם מניחים תקופת ביצוע כללית לפרוייקט של שנתיים וביצוע השלד תוך 10 חודשים (מתוך השנתיים), ומכוון שריצוף עושים אחרי עבודות אינסטלציה, חשמל וטיח - הגיוני הוא שהריצוף יוזמן אחרי כ- 10 חודשים לפחות מתחילת הביצוע ומלאכת הריצוף באתר תתחיל אחרי 12-14 חודשים מתחילת הביצוע.
11. בשלהי הדברים, אך לא בשוליהם יודגש - היות **ותקנים ותקנות לא משתנים באופן תדיר** - ברוב רובם של המקרים, מועדי שינויים/עדכונים של התקנים והתקנות לא יפלו בדיוק בגבול התאריכים הקובעים ולכן הנחות עבודה הנ"ל הינן סבירות והגיוניות, כל עוד הקבלן לא יוכיח אחרת, וככל שהנחות עבודה אלו יתבססו על מסמכים/מועדים רבים יותר מתיק הבניה, כך הקביעה הראשונית של "**תאריכים קובעים**" תהיה מדוייקת יותר.
12. בחומר המופץ במסגרת הקורס, הן במערכת שאלות ותשובות והן ע"פ בקשה משירות לקוחות של הקורס, ניתן לקבל קובץ נפרד, המסביר בצורה מפורטת, כיצד לחפש ברשומות מהדורות ועדכונים של תקנים ותקנות, כ"כ מוסבר תהליך חיפוש של תקנים רשמיים, תקנים שמחייבים מכח חקיקה ועוד.

הערה כללית:

התשובות לשאלות מיועדות לצורך לימודי בלבד ואינן תחליף לייעוץ מכל סוג שהוא. השימוש במידע הינו על אחריות המשתמש בלבד, לרבות התאמת המידע לייעוד השימוש, לתקנים/תקנות וחוקים הרלוונטיים.