טל׳: 077-8181555
דוא״ל: matanbedek@gmail.com
אתר אינטרנט: matan-il.co.il

חוות דעת הנדסית

המזמין

כתובת הנכס הנבדק	קהילת ניו יורק תל אביב
תאריך הביקורת	30.1.2022
נותן חוות הדעת	שלום ארבלי, מ.מ בדק בית

טל׳: 077-8181555
דוא״ל: matanbedek@gmail.com
אתר אינטרנט: matan-il.co.il

מתן ביקורת מבנים

חוות דעת מומחה

התבקשתי לחוות דעתי המקצועית לליקויים ולחסר בנכס הנ״ל.

הצהרה: אני שלום ארבלי נושא דיפלומה במגמת הנדסה אזרחית ניהול הבניה מס׳ 178214 נותן חוות דעתי זו, במקום עדות בבית המשפט ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית משפט, דין חוות דעתי זו, כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בשבועה שנתתי בבית משפט.
הנני מצהיר בזאת כי חוות דעתי זו נערכה על ידי על סמך ידיעותיי, הבנתי המקצועית וניסיוני, וכי אין לי כל עניין בנכס הנדון.

אלה פרטי ניסיוני המקצועי:
משנת 2012 עוסק בביצוע, ניהול פרוייקטים רחבי היקף ופיקוח על הקמת מבני מגורים, מבנים ציבוריים ותשתיות.
עוסק במתן חוות דעת מקצועיות בגין ליקויי בנייה.

- מנהל מחלקת בדק בית בנושאי ביקורת בניה ואיכות הבניה. מתן חוות דעת מקצועיות -מתן ביקורת מבנים.
- מרצה למקצועות הנדסת בניין ביחידה ללימודי חוץ - מסלול שמאות מקרקעין
- מרצה למקצועות הנדסת בניין במכללת אפיק - מסלול שמאות מקרקעין
- מרצה למקצועות הנדסת בניין ביה״ס להנדסאים - המכללה למנהל אשדוד
- ניהול ופיקוח בניה פרטית פרויקטי מגורים בישוב מיתר
- ניהול ופיקוח מטעם דיירים על 4 פרוייקטים של תמ״א 38 - אשדוד

אלה פרטי השכלתי המקצועית:

- אוניברסיטת אריאל - מסלול מעבר למהנדס בניין
- ביה״ס להנדסאים המכללה למנהל- הנדסאי בניין
- ביה״ס לשמאות מקרקעין הטכניון - שמאי מקרקעין
- האוניברסיטה הפתוחה - תואר ראשון בניהול ומדעי החברה
- קורס יזמות נדל״ן - מכללת נדל״ן בקלות

תאור המבנה

1. מדובר בדירת מגורים הממוקמת בקומה ---- במבנה מגורים בן 4 קומות. הדירה בעלת 2 מפלסים.
2. חוץ המבנה חיפוי אבן.
   פנים המבנה מטויח וצבוע באופן קונבנציונלי, למעט קירות המחופים באופן חלקי באריחי קרמיקה .
3. הדירה כוללת: חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, 3 חדרי שינה (אחד מהם ממ״ד), 1 חדרי רחצה, ו2 מרפסות דיור.
4. ריצוף פנימי: גרניט פורצלן.

מטרת הבדיקה והערות כלליות:

1. הבדיקה נערכה בהזמנת הלקוח לשם איתור ליקויים בעבודות ו/או אי התאמות למפרטים ולתכנית.
2. הבדיקה הינה ויזואלית בעיקרה תוך הסתייעות בתוכנית שהוצגה בפניי ושימוש באמצעי מדידה כמקובל.
3. הבדיקה נועדה לאתר ליקויים בפועל ולא ליקויים עתידיים שעלולים להיווצר במשך הזמן.
4. מסקנות ותוכן חוות הדעת נכונות ליום הבדיקה.
5. חוות הדעת אינה מתייחסת להתאמות בין מצבו הפיסי של הנכס לבין הרישומים ברשויות השונות כגון עירייה, טאבו וכו׳.

חוות הדעת מסתמכת על:

א. תקנות התכנון והבנייה תש״ל, 731.
ב. התקנים הישראליים.
ג. תקנות הג״א - תקנות התגוננות האזרחית.
ד. הל״ת - הוראות למתקני תברואה.
ה. חוק החשמל.
ו. המפרט הכללי - הבין משרדי.

טל׳: 077-8181555
דוא״ל: matanbedek@gmail.com
אתר אינטרנט: matan-il.co.il

ממצאים

1. שלד ובניה

1.1. ליקויים במחיצות גבס כמפורט להלן:

חיבור פלטות גבס לא מקצועיים עם סדקים ולא במישור אחיד, מפגע אסתטי.

1.1.1. סלון קומה תחתונה

המלצה: נדרש למרוח שפכטל אמריקאי ב-3 שכבות,לבצע שיוף ולחדש צביעה בצורה מקצועית.
זאת בניגוד למפרט הכללי לעבודות בנייה סעיף 210493 סעיפים ב׳,ה׳.
ובניגוד למפרט הכללי (הספר הכחול) סעיף 22.03.05 לפיו: "בכל מקרה יעמדו מחיצות מתועשות בתכונות הבאות: יציבות בתנאי השירות השונים, התאמה לחלקי המבנה הסמוכים, דיוק מידות וגימור נאות..."
וכן בניגוד לסעיף 22.03.06.01 לפיו: "גימור פני השטח של המחיצה משני צידיה יהיו חלקים ויהוו רקע מתאים לקבלת שכבות צביעה..."
וכן בניגוד לסעיף 22.03.06.02 לפיו: "מראה מחיצה בנויה מרכיבים, שהחיבור ביניהם מתוכנן להיות נסתר, יהיה מישורי מבלי שהחיבור בין הרכיבים יפגע באחידות פני השטח, לא יהיו בליטות, שקעים, סדקים במקומות החיבור או ברכיבים עצמם כתוצאה משיטת החיבור"
וכן בניגוד לסעיף 22.04.12.02 לפיו: "את המישקים בין לוחות הגבס ...יש לבצע את המרק במספר שכבות עד קבלת שטח אחיד וחלק"
300 ש"ח

טל׳: 077-8181555
דוא״ל: matanbedek@gmail.com
אתר אינטרנט: matan-il.co.il

2. עבודות איטום וליקויי רטיבות

2.1. כתמי רטיבות

כתמי רטיבות במקומות שונים בדירה:

2.1.1. סלון קומה עליונה

המלצה: נדרש לאתר את מקור הרטיבות, לתקן בצורה מקצועית ולחדש צביעה.
הליקוי יוצר פגם אסתטי ותפקודי בולט וסותר בין היתר את הדרישות כמפורט להלן:
תקנות התכנון והבנייה סעיף 5.32 הדורש כי: "קירותיו החיצוניים של בנין יתוכננו וייבנו באופן המונע חדירת מים ורטיבות לתוכו מבחוץ".
10000 ש״ח

טל׳: 077-8181555
דוא״ל: matanbedek@gmail.com
אתר אינטרנט: matan-il.co.il

2.2. רטיבות תקרה

רטיבות בתקרת ה .

2.2.1. סלון קומה עליונה

2.2.2. חדר שינה קומה תחתונה

המלצה: נדרש לאתר את מקור הרטיבות, לתקן בצורה מקצועית ולחדש צביעה.
זאת בניגוד לתקנות התכנון והבניה - סעיף 5.33 (א) - "גגו של בנין, קירות ורצפות של המרתפים והמקלטים התת קרקעיים ורצפות חדרי השרות למעט אלה שבקומה התחתונה יאוטמו בחומרים אספלטיים".
וכן בניגוד לת"י 1476 על כל חלקיו.
5000 ש"ח

טלי: 077-8181555
דוא"ל: matanbedek@gmail.com
אתר אינטרנט: matan-il.co.il

3. נגרות

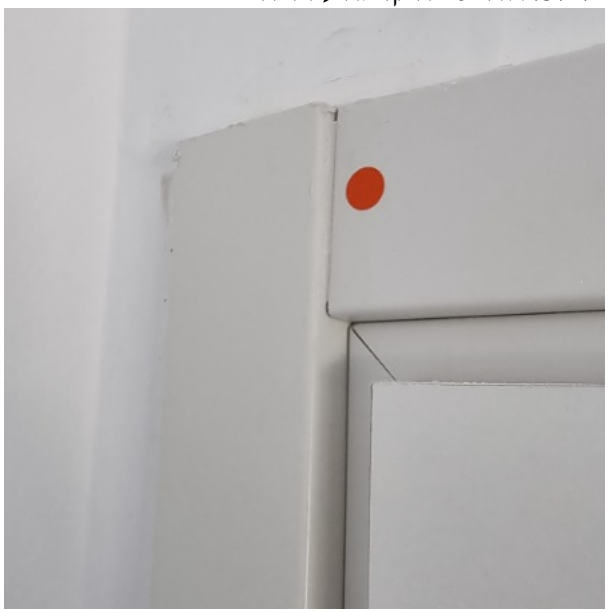
3.1. עוצרי דלתות
חסרים עוצרי דלתות בדירה.

3.1.1.

המלצה: יש להרכיב, בכדי למנוע נזקים לקירות.
זאת בהתאם לפסיקת בימ"ש השלום בקריות, לובל מאיר ויפעת נגד אברהם יצחק בע"מ, ת.א. 2279/01 לפיו: "התקנת סטופר נכללת בגדר המונח של איכות בניה סבירה וכי חלה על הנתבעת להתקין אותו אף שהדבר לא צוין מפורשות במפרט".
200 ש"ח

3.2. פגמים בהלבשת דלת
קיימים פגמים בהלבשת דלת

3.2.1. חדר שינה קומה עליונה



טל׳: 077-8181555
דוא״ל: matanbedek@gmail.com
אתר אינטרנט: matan-il.co.il

3.2.2. חדר אמבטיה קומה תחתונה

המלצה: נדרש להחליף ההלבשה הפגומה / להתאים למישוריות עם ההלבשות המקבילות
300 ש״ח

טל׳: 077-8181555
דוא״ל: matanbedek@gmail.com
אתר אינטרנט: matan-il.co.il

4. מסגרות

4.1. מסגרות ממ״ד- צינורות אוורור

צינורות אוורור בממ״ד אינם צבועים כראוי.

4.1.1. ממד

המלצה: נדרש לחדש צביעה.
200 ש״ח

4.2. דלת כניסה ראשית- צבע

מלבן דלת כניסה ראשית אינו צבוע כהלכה (פגום).

4.2.1. דלת כניסה ראשית

המלצה: יש להסיר את הצבע הלקוי ולחדש צביעה.
זאת בניגוד לת״י 5044 חלק 2 סעיף 3.3.1.
200 ש״ח

טל׳: 077-8181555
דוא״ל: matanbedek@gmail.com
אתר אינטרנט: matan-il.co.il

4.3. מעקה

מעקה הברזל אינו צבוע כהלכה.

4.3.1. מרפסת חדר שינה קומה תחתונה

המלצה: יש לבצע תיקונים
הליקוי סותר בין היתר את כללי המקצוע ואת הדרישות כמפורט להלן:
ת״י 1922 חלק 2.
המפרט הכללי סעיף 1105.
בניגוד לת״י 1142 סעיף 5 הדורש כי החומרים ממנו עשוי המעקה יהיו עמידים בבליה או שניתן יהיה להגן עליהם מפני בליה.
300 ש״ח

טל׳: 077-8181555
דוא״ל: matanbedek@gmail.com
אתר אינטרנט: matan-il.co.il

4.4. מסגרות ממ״ד
מלבן דלת הממ״ד אינו צבוע היטב.

4.4.1. ממד

המלצה: נדרש לשייף ולחדש צביעה עד לקבלת מראה אחיד.
זאת בניגוד לת״י 4422 חלק 3.
200 ש״ח

4.5. מסגרות ממ״ד- פגיעות צבע
כנף דלת ממ״ד עם פגיעות בצבע או/ו בפח.

4.5.1. ממד

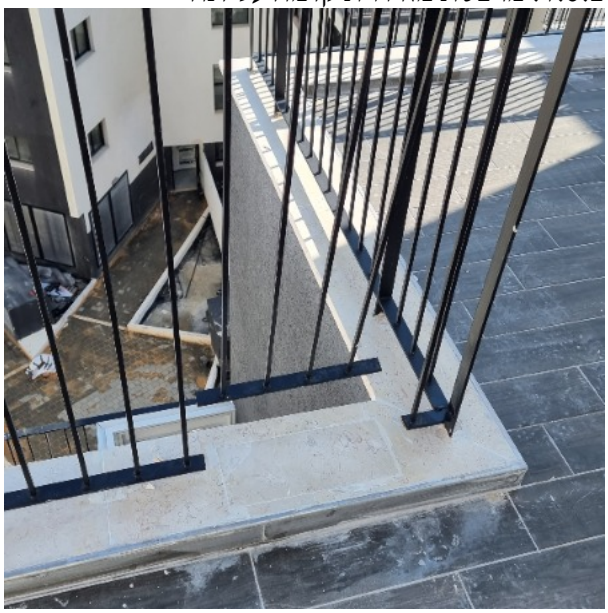
המלצה: נדרש לפרק ולבצע פחחות וצביעה במפעל.
זאת בניגוד לת״י 4422 חלק 3.
2000 ש״ח

טל׳: 077-8181555
דוא״ל: matanbedek@gmail.com
אתר אינטרנט: matan-il.co.il

מת ביקורת מבנים

4.6. יש להשלים סגירת מעקה

4.6.1. מרפסת מזרחית קומה עליונה



1000 ש״ח

4.7. כנף חלון פלדה אינו משלים סגירה הרמטית

4.7.1. ממד

300 ש״ח

טל׳: 077-8181555
דוא״ל: matanbedek@gmail.com
אתר אינטרנט: matan-il.co.il

5. עבודות אינסטלציה סניטרית וניקוז

5.1. התקנה עקומה של אינטרפוץ

5.1.1. חדר אמבטיה קומה תחתונה

500 ש״ח

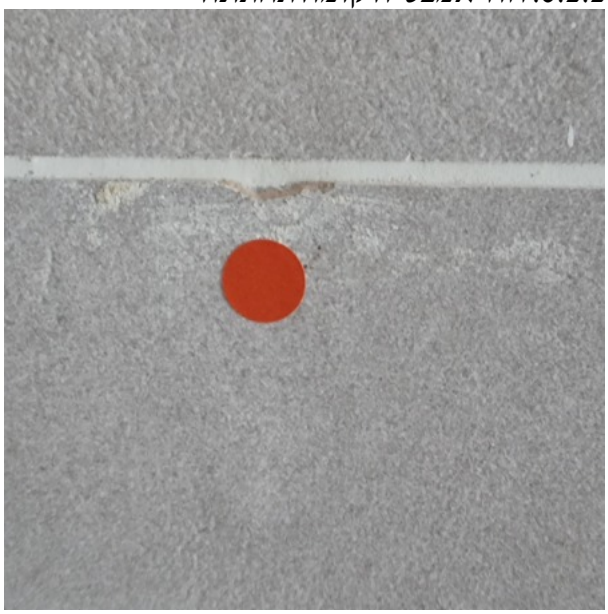
טל׳: 077-8181555
דוא״ל: matanbedek@gmail.com
אתר אינטרנט: matan-il.co.il

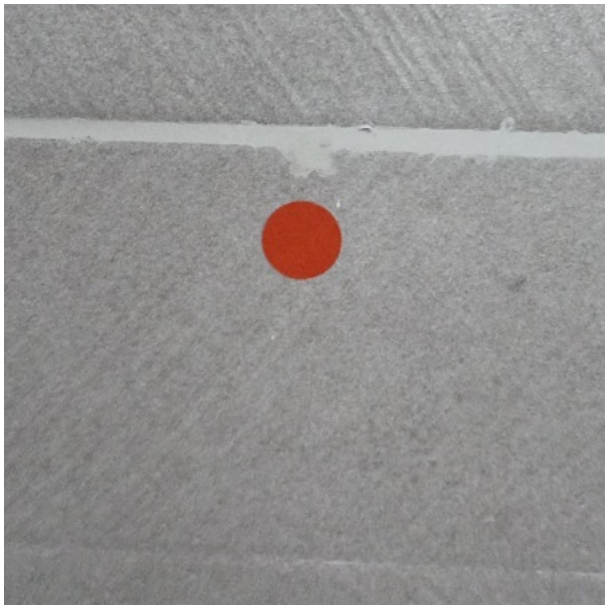
6. חיפוי קרמיקה/פסיפס

6.1. פגמים באריחים

פגמים באריחים (שברים, סדקים, בועות אויר, כתמים, נקבים, חוסר ו/או עודף זיגוג, שקערוריות, גבשושיות, סימני ליטוש) ב . במקומות הבאים:

6.1.1. חדר אמבטיה קומה תחתונה





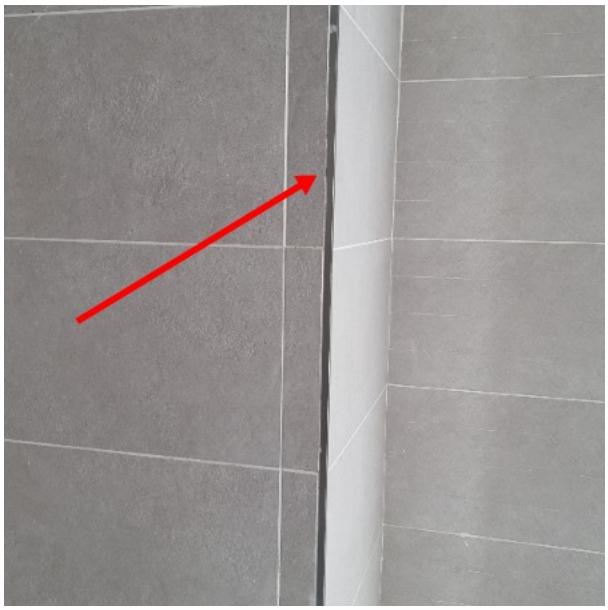
המלצה: נדרש לפרק ולהחליף אריחים פגומים.
זאת בניגוד לת״י 314.
600 ש״ח

טל׳: 077-8181555
דוא״ל: matanbedek@gmail.com
אתר אינטרנט: matan-il.co.il

6.2. מלט רובה

לא בוצע כראוי מלט רובה בין האריחים ב . מים עלולים לחדור לגרום לנזקים.

6.2.1. חדר אמבטיה קומה תחתונה



הליקוי הנ״ל בניגוד ל:
1.תקן 1205, חלק 3 - סעיף 2.1 לפיו: "מקום המגע בין קביעת שרברבות לבין סביבתה (קיר, רצפה, משטח עבודה, ריהוט) יהיה אטום מים.
2. הל״ת (קבועות שרברבות, מחסומים ומלכודים) סעיף 3.12.2 הדורש כי: "המחברים בין אמבט בנוי והכתלים יהיו אטימי מים. פני הכתלים סביב אמבט בנוי יהיו מצופים בחומר חלק, בלתי קורוזי, בלתי סופג ועמיד בפני מים לגובה לא פחות מ-1.80 מ׳ מעל רום הרצפה ".
3.מפרט הכללי לעבודות בניה - סעיף 07042 - לפיו "חיבורי הקבועות לקירות ולרצפות יהיו אטימים,חזקים ויציבים. עם זאת יהיה החיבור גמיש כדי למנוע העברת מאמצים העלולים לפגוע.
100 ש״ח

6.3. מרק בפינות הקרמיקה

לא בוצע תפר ומרק בפינות הקרמיקה והריצוף החדרים הרטובים

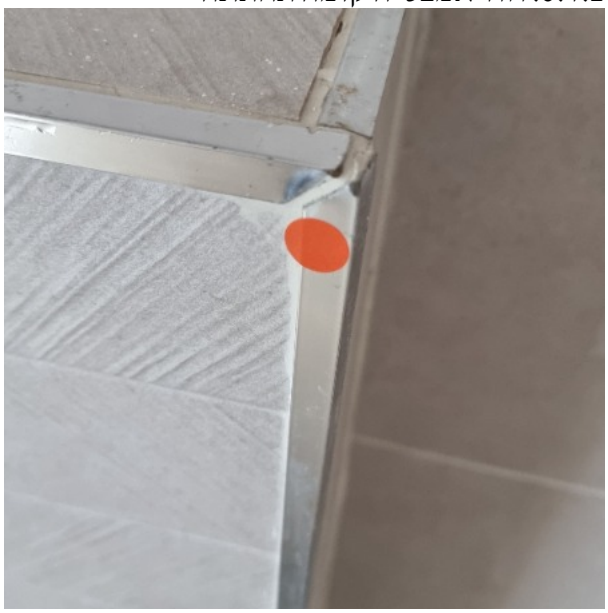
6.3.1. חדר אמבטיה קומה תחתונה

בניגוד לת״י 1555
500 ש״ח

טל׳: 077-8181555
דוא״ל: matanbedek@gmail.com
אתר אינטרנט: matan-il.co.il

6.4. גמר לקוי של פינת זווית קרמיקה

6.4.1. חדר אמבטיה קומה תחתונה



200 ש״ח

טל׳: 077-8181555
דוא״ל: matanbedek@gmail.com
אתר אינטרנט: matan-il.co.il

7. מתקני חשמל ותקשורת/בטיחות

7.1. לוח חשמל

לוח חשמל לא מושלם.

7.1.1. ארון חשמל

המלצה: נדרש להשלים פסים מ P.V.C במקומות החסרים.
זאת בניגוד למפרט 165 (תיבות ללוחות חיבורים למתקני חשמל) סעיף 4 .
200 ש״ח

7.2. סימון

לא בוצע סימון הנתיכים בלוח החשמל.

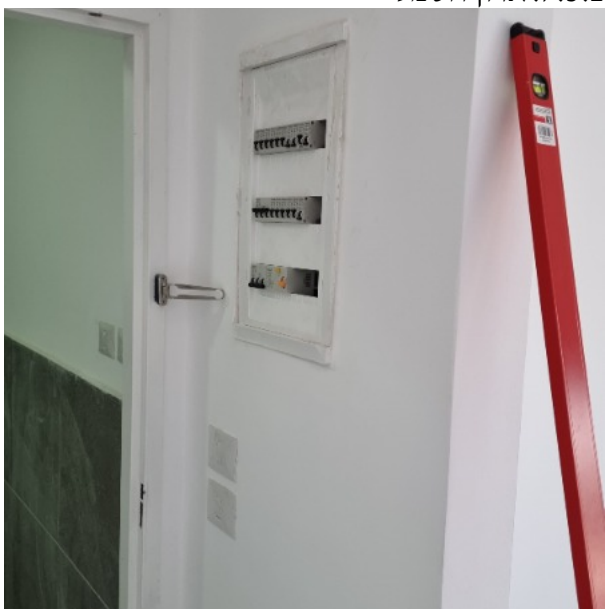
7.2.1. ארון חשמל

טל׳: 077-8181555
דוא״ל: matanbedek@gmail.com
אתר אינטרנט: matan-il.co.il

המלצה: יש לבצע סימון הנתיכים.
זאת בניגוד לתקנות החשמל (התקנת לוחות במתח עד 1000 וולט) סעיף 14 הקובע כי:
"(א) מבטחים, מפסקים וציוד המשמש למדידה, בקרה והתרעה יסומנו בהתאם לייעודם.
(ב) בלוח בעל מבטח ראשי של 100 אמפר או יותר והמצויד בסרגל הדקים, יסומנו גם ההדקים והמוליכים המחוברים אליהם.
(ג) כבלים ומובילים המגיעים ללוח, למעט במיתקן ביתי, יסומנו בהתאם לייעודם.
(ד) כל הסימונים יהיו ברורים ובני-קיימא.".
200 ש״ח

7.3. מבנה לוח חשמל/תקשורת /דלת
מבנה לוח חשמל/תקשורת רופף/דלת לא נסגרת

7.3.1. ארון חשמל



המלצה: יש לפרק מבנה לוח חשמל/תקשורת ולהרכיב בצורה ישרה, כך שהדלתות יסגרו בצורה תקינה.
200 ש״ח

7.4. שקע בולט
שקע/מתג חשמל בולט מהקיר.

7.4.1. ממד

טל׳: 077-8181555
דוא״ל: matanbedek@gmail.com
אתר אינטרנט: matan-il.co.il

מתן ביקורת מבנים

7.4.2. חדר שינה קומה תחתונה

טל׳: 077-8181555
דוא״ל: matanbedek@gmail.com
אתר אינטרנט: matan-il.co.il

7.4.3. סלון

7.4.4. סלון

המלצה: נדרש לפרק ולהרכיב מחדש במישור הקיר כולל תיקוני טיח וצבע.
600 ש״ח

טל׳: 077-8181555
דוא״ל: matanbedek@gmail.com
אתר אינטרנט: matan-il.co.il

7.5. גופי תאורה מוגני מים

לא בוצעו מכסים לגופי תאורה מוגני מים

7.5.1. מרפסת מערבית קומה עליונה

7.5.2. מרפסת חדר שינה קומה תחתונה

7.5.3. מרפסת סלון קומה תחתונה

המלצה: יש לספק ולהרכיב
300 ש״ח

טל׳: 077-8181555
דוא״ל: matanbedek@gmail.com
אתר אינטרנט: matan-il.co.il

7.6. יש לפלס שקעים

7.6.1. חדר שינה קומה תחתונה

200 ש״ח

7.7. שקע שקוע בתוך קופסת חשמל

7.7.1. סלון

200 ש״ח

טל׳: 077-8181555
דוא״ל: matanbedek@gmail.com
אתר אינטרנט: matan-il.co.il

מתן ביקורת מבנים

7.8. מזגן מורכב בסטייה והכבל אינו מגיע לשקע

7.8.1. קומה עליונה

400 ש״ח

טל׳: 077-8181555
דוא״ל: matanbedek@gmail.com
אתר אינטרנט: matan-il.co.il

8. עבודות טיח וצבע

8.1. גבשושיות וגלים

גבשושיות וגלים בטיח בעיקר ב .

8.1.1. סלון

המלצה: יש לבצע חידוש חלקי תוך יישור בסרגלים, וצביעה חוזרת.
זאת בניגוד לתקנים הישראלים של מכון התקנים ת״י 1920.2- לגבי סטיות מותרות בטיח.
ובניגוד למפרט הכללי סעיף 09.04.01.01 לפיו: "יום לפני התחלת עבודות הטיח יבצע הקבלן את הפעולות הבאות: א. יסתום את החורים והמרווחים ("פוגות") בין הבלוקים, יסיר שכבות רופפות ויקצץ חוטי קשירה... ב. ינקה את פני השטח משמן, אבק, מלחים וכד'..."

8.2. מראה לא אחיד

מראה טיח לא אחיד.

8.2.1. מרפסת מערבית קומה עליונה

טל׳: 077-8181555
דוא״ל: matanbedek@gmail.com
אתר אינטרנט: matan-il.co.il

מתן ביקורת מבנים

8.2.2. מרפסת סלון קומה תחתונה

טל׳: 077-8181555
דוא״ל: matanbedek@gmail.com
אתר אינטרנט: matan-il.co.il

המלצה: נדרש לתקן בצורה מקצועית ואחידה.
זאת בניגוד לת״י 1920.2 סעיף 3.1 המחייב שמראה הטיח, גימורו וגוונו יתאימו למוזמן.

8.3. לכלוך צבע בשעת עבודה

בשעת ביצוע עבודות הצביעה נצבעו גם .

8.3.1. מרפסת מזרחית קומה עליונה

טל׳: 077-8181555
דוא״ל: matanbedek@gmail.com
אתר אינטרנט: matan-il.co.il

מתן ביקורת מבנים

המלצה: נדרש להסיר שיירי צבע בצורה מקצועית.
זאת בניגוד למפרט הכללי סעיף 11020 לפיו: "במשך כל עבודות הצביעה יש להקפיד שלא ללכלך בצבע את הרצפות ושאר המשטחים הבלתי צבועים, ובכלל זה קבועות תברואיות, פרזול, אביזרים אחרים וכד'. הרצפות, הכלים והאביזרים יכוסו לשם הגנה ביריעות פלסטיק, בנייר או בחומר מתאים אחר."

8.4. תיקוני צבע

תיקוני צבע בגמר כל התיקונים.
המלצה: נדרש לבצע תיקוני צבע בגמר כל התיקונים, זאת בהתאם לכללי המקצוע.
וכן בהתאם לפסיקה של כב' השופט וגנר, בימ"ש השלום בחיפה ת.א. 9604/00 ינקו (ינאי) דב נגד שיכון עובדים בע"מ לפיו: "באשר לצבע הדירה, יש לקבל את טענות התובע כי אומנם בגמר עבודות התיקונים יהיה צורך בצביעה או ליתר דיוק לתיקוני צבע..."
5000 ש"ח

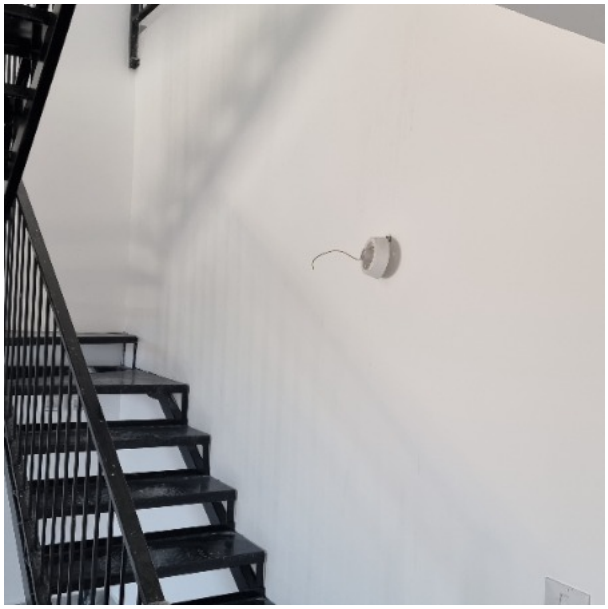
8.5. צביעה לקויה בקירות ותקרה

צביעה לקויה ולא מקצועית של הקירות והתקרה. לא בוצעה הכנה כראוי של הקירות לפני ביצוע עבודות הצביעה.

8.5.1. חדר שינה קומה תחתונה

טל׳: 077-8181555
דוא״ל: matanbedek@gmail.com
אתר אינטרנט: matan-il.co.il

8.5.2. חלל מגורים



8.5.3. מטבח

המלצה: נדרש לשפשף את הצבע מהקירות להכין את הקירות והתקרות לצביעה ולצבוע מחדש בשלוש שכבות לפחות של צבע מתאים, תוך הקפדה על ביצוע מקצועי וקבלת גוון תואם ומראה אחיד.
זאת בניגוד למפרט הכללי - סעיף 11031 - לפיו "כל משטחי טיח ובטון ינוקו היטב מגרגירי חול, זנבות מלט, כתמים, פריחות, אבק ולכלוך. יש לסתום חורים, שקעים ליד ברזל זיון, סדקים ושאר פגמים באמצעות מלט צמנטי עד שהמשטח יהיה חלק אחיד וישר"
וכן בניגוד לת"י 1922.

טל׳: 077-8181555
דוא״ל: matanbedek@gmail.com
אתר אינטרנט: matan-il.co.il

מתן ביקורת מבנים

8.6. גמר לקוי סביב אביזרי חשמל

8.6.1. סלון קומה עליונה

8.7. גמר לקוי סביב חלונות

8.7.1. סלון קומה עליונה

טל׳: 077-8181555
דוא״ל: matanbedek@gmail.com
אתר אינטרנט: matan-il.co.il

מתן ביקורת מבנים

8.8. גמר לקוי סביב דלתות פנים

8.8.1. חדר שינה קומה תחתונה

8.8.2. חדר שינה קומה תחתונה

8.9. גמר לקוי סביב צינורות אוורור

8.9.1. ממד

טל׳: 077-8181555
דוא״ל: matanbedek@gmail.com
אתר אינטרנט: matan-il.co.il

9. עבודות ריצוף קרמיקה/גרניט פורצלן

9.1. שיפולים
חסרים שיפולים ב .

9.1.1. מטבח

המלצה: נדרש לאטום סביב צנרות לשם שמירה על הקירות.
200 ש״ח

9.2. רצפה ללא ניקיון
ריצפת הדירה נמסרה לדייר ללא ניקיון.

9.2.1. בכל הדירה

המלצה: יש לנקות הדירה משיירי חומרי בנין.
כנדרש בתקן הישראלי 1555 חלק 3 סעיף 5.1.5.2 המחייב בדיקה של משטח הריצוף שהוא אכן נקי וראוי לשימוש (ראה נספח א').
וכן כנדרש בתקן 1555 חלק 3 נספח א 2.
1500 ש״ח

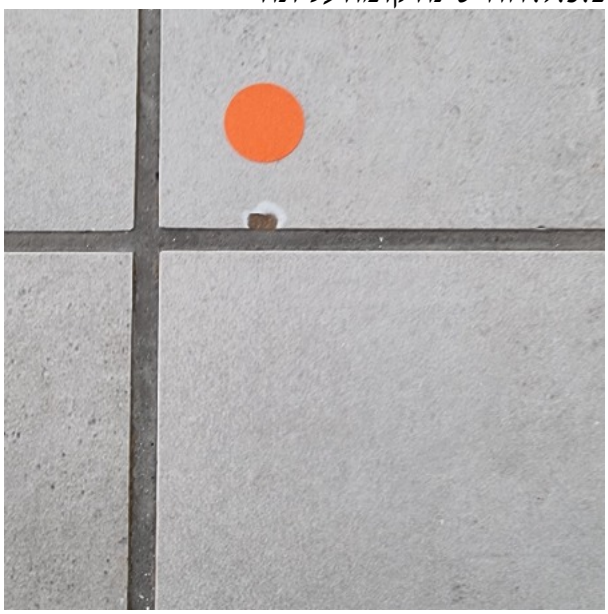
טל׳: 077-8181555
דוא״ל: matanbedek@gmail.com
אתר אינטרנט: matan-il.co.il

9.3. פגיעות ופגמים

פגיעות ופגמים באריחים (שברים, סדקים, שריטות וכדומה).

9.3.1. סלון קומה עליונה

9.3.2. חדר שינה קומה עליונה



טל׳: 077-8181555
דוא״ל: matanbedek@gmail.com
אתר אינטרנט: matan-il.co.il

9.3.3. מרפסת חדר שינה קומה תחתונה

9.3.4. מרפסת סלון קומה תחתונה

טל׳: 077-8181555
דוא״ל: matanbedek@gmail.com
אתר אינטרנט: matan-il.co.il

9.3.5. סלון

9.3.6. סלון

המלצה: נדרש לפרק ולהחליף האריחים הפגומים.
זאת בניגוד לת״י 1555 חלק 3 סעיף 5.1.4.4 - הדורש בדיקת שלמות ונקיות האריחים ופסילה של כל אריח שאינו עומד בדרישות ת״י 314, והחלפת אריחים פגומים או אריחים שנפגעו במהלך העבודות.
2400 ש״ח

טל׳: 077-8181555
דוא״ל: matanbedek@gmail.com
אתר אינטרנט: matan-il.co.il

9.4. כתמים

כתמים בריצוף.

9.4.1. סלון

המלצה: נדרש להסיר הכתמים עד לקבלת מראה אחיד ובמידה ולא ניתן להסיר יש לפרק ולהחליף האריחים הפגומים.
זאת בניגוד לת״י 314.
וכן בניגוד לת״י 1555 חלק 3 סעיף 2.5 האומר שנדרש להגן על הרצפה מפני נזקים או לכלוך בעת עבודות בניה.
וע״פ נספח א׳ לתקן, האומר שנדרש להגן על הרצפה משאריות צמנט, חול ומלט ומכל חומר שיכול לגרום כתמים ושחיקה.
300 ש״ח

טל׳: 077-8181555
דוא״ל: matanbedek@gmail.com
אתר אינטרנט: matan-il.co.il

9.5. שיפועים לא תקינים במרפסת

ריצוף במרפסת בוצע בשיפועים לא תקינים לכיוון פתחי הניקוז והדבר מונע ניקוז תקין וגורם להצטברות שלוליות מים.

9.5.1. מרפסת מערבית קומה עליונה

המלצה: יש לפרק את מלוא הריצוף ולרצף מחדש כיאות.
זאת בניגוד לת״י 1555 חלק 3 - סעיף 3.2 - שבו נדרש שפני הרצפה יתאימו למפלס ולשיפוע שבתכנון כאשר בשטחים לא מקורים או החשופים לגשם השיפוע הנדרש יהיה מינימום 1%, לכיוון פתחי ניקוז.
5000 ש״ח

טל׳: 077-8181555
דוא״ל: matanbedek@gmail.com
אתר אינטרנט: matan-il.co.il

9.6. מילוי לא מקצועי

בוצע מילוי לא מקצועי של מלט (״רובה״) בריצוף .

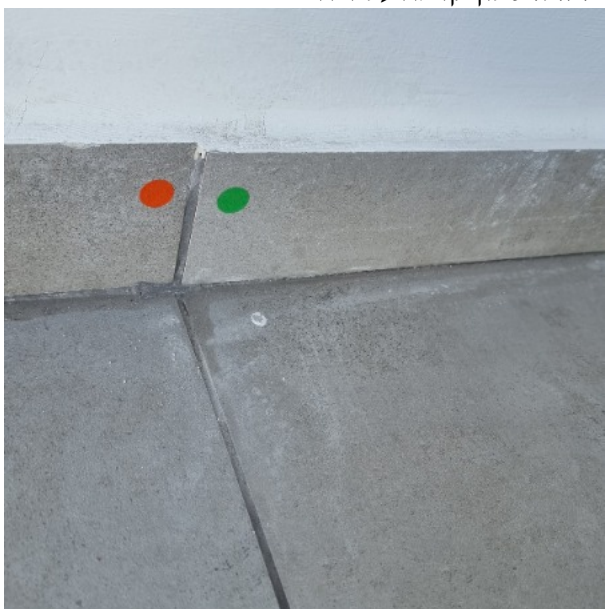
9.6.1. מרפסת מזרחית קומה עליונה

הליקוי הנ״ל בניגוד ל:
1.תקן 1205, חלק 3 - סעיף 2.1 לפיו: ״מקום המגע בין קביעת שרברבות לבין סביבתה (קיר, רצפה, משטח עבודה, ריהוט) יהיה אטום מים.
2. הל״ת (קבועות שרברבות, מחסומים ומלכודים) סעיף 3.12.2 הדורש כי: ״המחברים בין אמבט בנוי והכתלים יהיו אטימי מים. פני הכתלים סביב אמבט בנוי יהיו מצופים בחומר חלק, בלתי קורוזי, בלתי סופג ועמיד בפני מים לגובה לא פחות מ-1.80 מ׳ מעל רום הרצפה ״.
3.מפרט הכללי לעבודות בניה - סעיף 07042 - לפיו ״חיבורי הקבועות לקירות ולרצפות יהיו אטימים,חזקים ויציבים. עם זאת יהיה החיבור גמיש כדי למנוע העברת מאמצים העלולים לפגוע.
300 ש״ח

9.7. אריחים בולטים/ שקועים

אריחים בולטים/שקועים מכלל המשטח. לדוגמא:

9.7.1. סלון קומה עליונה



טל׳: 077-8181555
דוא״ל: matanbedek@gmail.com
אתר אינטרנט: matan-il.co.il

המלצה: נדרש לפרק האריחים ולרצף מחדש בצורה מקצועית וללא סטיות מהמישור.
נדרש הפרש גובה מקסימלי של 1.5 מ״מ כאשר רוחב המישק בין האריחים הוא 3-5 מ״מ.
והפרש גובה מקסימלי של 1.8 מ״מ כאשר רוחב המישק בין האריחים הוא גדול מ- 5 מ״מ.
זאת בהתאם לנדרש בת״י 1555 חלק 3 סעיף 5.2.2 ות״י 789.
200 ש״ח

טל׳: 077-8181555
דוא״ל: matanbedek@gmail.com
אתר אינטרנט: matan-il.co.il

10. אלומיניום

10.1. תריס פגום
תריסי החלונות/ החלונות ב פגומים.

10.1.1. ווטרינה בסלון יציאה למרפסת מזרחית

זאת בניגוד לת״י 4068 חלק 1 סעיף 4.1 האוסר פגיעות מכניות (קמטים, שריטות, שברים) ופגיעות כימיות (איכול, חספוס שנגרם ע״י מלט או סיד, גימום וכתימה) במוצר.
200 ש״ח

10.2. שריטות על כנף
שריטות על כנף בדלת ויטרינה ב .

10.2.1. ווטרינה בסלון יציאה למרפסת מזרחית

המלצה: נדרש לתקן בצורה מקצועית עד לקבלת מראה אחיד ובמידה ולא ניתן יש להחליף הפרופיל הפגום.
300 ש״ח

טל׳: 077-8181555
דוא״ל: matanbedek@gmail.com
אתר אינטרנט: matan-il.co.il

10.3. חורי ניקוז

לא בוצעו חורי ניקוז במסילות חלונות

10.3.1. מסילות חלונות בדירה

500 ש״ח

10.4. שריטה על פרופיל תריס

10.4.1. ווטרינה יציאה למרפסת מערבית קומה עליונה

200 ש״ח

טל׳: 077-8181555
דוא״ל: matanbedek@gmail.com
אתר אינטרנט: matan-il.co.il

10.5. לא בוצע תריס בחלון ממד

10.5.1. ממד

1000 ש״ח

10.6. שריטות על הלבשת חלון

10.6.1. ווטרינה חדר שינה קומה תחתונה

200 ש״ח

טל׳: 077-8181555
דוא״ל: matanbedek@gmail.com
אתר אינטרנט: matan-il.co.il

10.7. סרגל בולט בארגז תריס

10.7.1. סלון

100 ש״ח

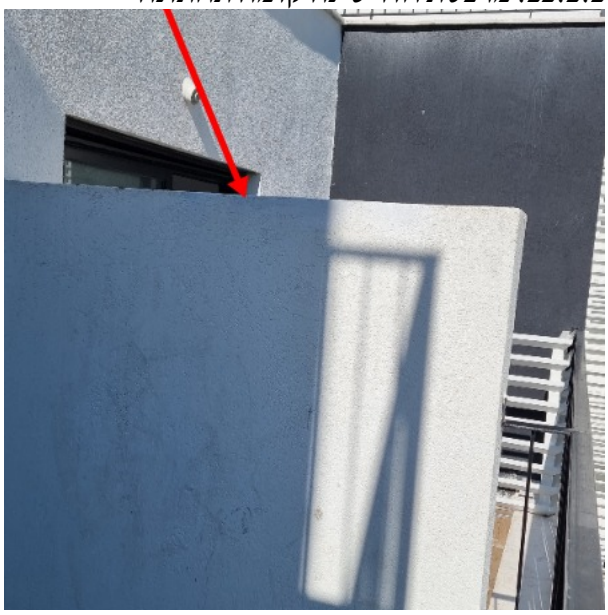
טל׳: 077-8181555
דוא״ל: matanbedek@gmail.com
אתר אינטרנט: matan-il.co.il

11. עבודות אבן טבעית

11.1. נדבכי ראש

בראשי קירות חסרים נדבכי ראש. הליקוי יגרום להצטברות לכלוך על רום המעקות והקירות, לזליגתו עם מי גשם ולהכתמת הקירות; בנוסף זרימה ישירה של מי גשם תגרום להתדרדרות מואצת של החיפוי החיצוני של קירות החוץ.

11.1.1. מרפסת חדר שינה קומה תחתונה



המלצה: יש להתקין נדבך/כי ראש עשוי/ים שיש תקין.
זאת בניגוד למפרט הכללי הבין משרדי לבניה (הספר הכחול),סעיפים: 14035, 14067.
ובניגוד לתקנות התכנון והבנייה 1970 , סעיף 5.36 הקובע כי: "(א) קיר הנמשך והעולה מעל פני גג יכוסה בנדבך ראש שמשטחו העליון יהיה משופע כלפי הגג. (ב) נדבך ראש יהיה עשוי מחומר מגן אשר ימנע חדירת מים ורטיבות לקיר." .
1500 ש״ח

11.2. אדני אבן נסורה

אדני אבן נסורה סדוקים ומשופעים בחורים. הליקויים יוצרים פגמים אסתטיים, מעידים על שימוש בחומר מאיכות ירודה ובגימור לא מקצועי ומהווים סיכון להתדרדרות מואצת של השיש ולהתערערות האדנים.

11.2.1. מרפסת מערבית קומה עליונה

טל׳: 077-8181555
דוא״ל: matanbedek@gmail.com
אתר אינטרנט: matan-il.co.il

המלצה: יש לבצע תיקוני דבק שיש וליטוש
זאת בניגוד למפרט הכללי - סעיף 14011 - לפיו "האבן תהיה מסוג אבן גיר או אבן דולומיט קשה...האבן תהיה בריאה וללא סדקים או גידים שנוצרו מהתרחבות, מים וכד'", וכן "האבן תהיה נקיה מכל חורים, מגידי עפר ומסדקים".
300 ש"ח

11.3. גמר לקוי סביב עמודי מעקה מרפסת

11.3.1. מרפסת מזרחית קומה עליונה

300 ש"ח

טל׳: 077-8181555
דוא״ל: matanbedek@gmail.com
אתר אינטרנט: matan-il.co.il

מתן ביקורת מבנים

אומדן עלויות תיקון

מס'	סעיף	מחיר
1	שלד ובניה	300
2	עבודות איטום וליקויי רטיבות	15000
3	נגרות	500
4	מסגרות	4200
5	עבודות אינסטלציה סניטרית וניקוז	500
6	חיפוי קרמיקה/פסיפס	1400
7	מתקני חשמל ותקשורת/בטיחות	2300
8	עבודות טיח וצבע	5000
9	עבודות ריצוף קרמיקה/גרניט פורצלן	9900
10	אלומיניום	2500
11	עבודות אבן טבעית	2100
	בצ״מ 15%	6555.00
	פיקוח 10%	4370.00
	סה״כ	54625.00
	מע״מ 17%	9286.25
	סה״כ כולל מע״מ	63911.25

בכבוד רב,
שלום ארבלי
מ.מ בדק בית
מתן ביקורת מבנים

30.1.2022
תאריך