



חוות דעת הנדסית

המזמין

אבן גבירול הרצליה

כתובת הנכס הנבדק

30/5/2023

תאריך הביקורת

שלום ארבלי, מ.מ.
בדק בית

נותן חוות הדעת



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



חוות דעת מומחה

התבקשתי לחוות דעתי המקצועית לליקויים ולחסר בנכס הנ"ל.

הצהרה: אני שלום ארכלי 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 פרויקטים רחבי היקף ופיקוח על הקמת מבני מגורים, מבנים ציבוריים ותשתיות. עוסק במתן חוות דעת מקצועיות בגין ליקויי בנייה.
- מנהל מחלקת בדיק 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 ביישוב מיתר
- ניהול ופיקוח מטעם דיירים על 4 פרויקטים 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 7 קומות.
2. חוץ המבנה חיפוי אבן.
- פנים המבנה מטויח וצבוע באופן קונבנציונלי, למעט קירות המחופים באופן חלקי באריחי קרמיקה.
3. הדירה כוללת: חדר דוור, מטבח, פינת אוכל, 3 חדרי שינה (אחד מהם ממ"ד), 2 חדרי רחצה, ומרפסת דוור.
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 וכ"י.

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.



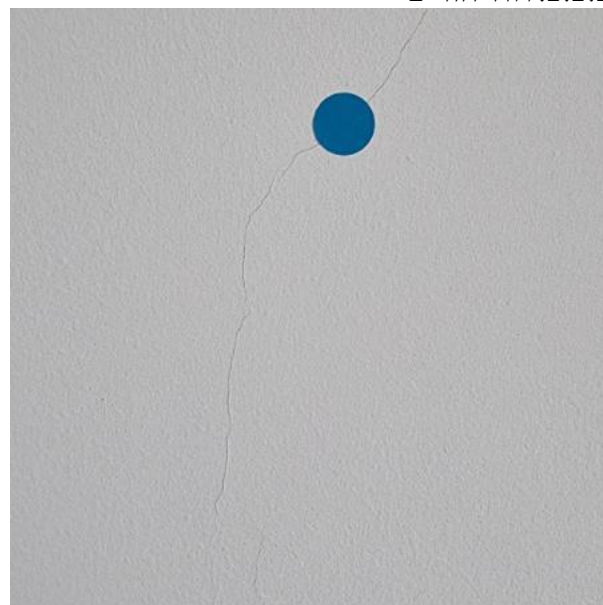
ממצאים

1. שלד ובניה

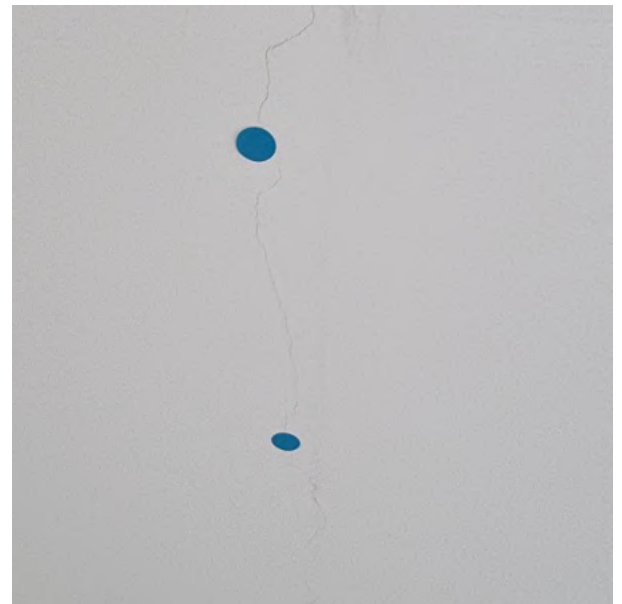
1.1. סדקים

סדקים במקומות שונים בדירה בעיקר במקומות הבאים:

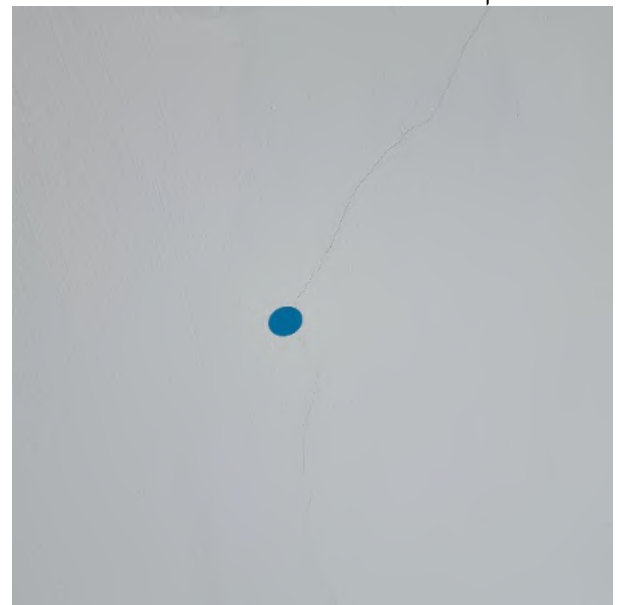
1.1.1. חדר הורים



1.1.2. חדר ילדים



1.1.3. סלון



המלצה: יש לבצע תיקון לפי ההנחיות הבאות:
 א. לגרד את הטיח עד לבלוק ברצועה של כ 20 ס"מ, 10 ס"מ מכל צד של הסדק, להסיר כל שכבה רופפת ולשטוף היטב בלחץ מים מתוקים.
 ב. לפתוח את הסדקים בצורת קונוס ולמלא במרק גמיש לסתימת סדקים.
 ג. ליישם שכבה אחת של מרק גמיש או ש"ע יסוד קושר בשיעור המומלץ לפי היצרן.
 ד. ליישם בכף טייחים (מלז') שכבה אחת של מרק גמיש או ש"ע ביניים למילוי גמיש בשיעור המומלץ לפי היצרן. מעל לשכבה זו יש להדביק רשת לחיזוק.
 ה. ליישם שכבה נוספת של מרק גמיש או ש"ע ביניים מילוי גמיש בשיעור המומלץ לפי היצרן.

או לחילופין יש לתקן בדרך הבאה:
 א. לגרד הטיח ברצועה של 20 ס"מ סביב הסדק.
 ב. לפתוח הסדק ולמלא בשכבת פרימר WAFP ולמלא לאחר מכן בסיקפלקס FC11 1500 ש"ח

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



1.2. עקמומיות בסטייה אופקית

עקמומיות בחלק מן הקירות, נבנו בסטייה מהציר האופקי בעיקר במקומות הבאים: קיר מול דלת חדר הורים בסטייה של עד כ 5 ס"מ.

1.2.1. חדר הורים



הליקויים הנ"ל בניגוד ל:

1. בדיקת סטיות הקירות בוצעה בהתאם לתקן ישראלי 789 "סטיות בבניינים: סטיות מותרות בעבודות בנייה" ובהתאם לתקן ישראלי 1920 חלק 2 "טיח: מערכת הטיח באתר".
 על-פי דרישות תקן ישראלי 789 כדלקמן: ת"י 789, טבלה 3 - "סטיות של גימורים", בקירות בגובה עד 3 מ' מותרת סטייה מהאנכיות בשיעור של 15 מ"מ וסטייה מהמישוריות 8 מ"מ.
- שיטת המדידה כמפורט בתקן ישראלי 1920 חלק 2.
2. בניגוד לת"י 1523 חלק 1 "קירות בני: קירות לא-נושאים", נספח ג' - הסטיות המותרות של הקירות, על-פיו סטייה אופקית זוויתית לא תהיה גדולה מ-1% מאורך הקטע הנמדד ובכל מקרה לא גדולה מ-2 ס"מ. הסטייה מהאנכיות לא תהיה גדולה מ-8 מ"מ לאורך 2 מ' בכל מקום מדידה.
3. ת"י 789, טבלה 3 - "סטיות של גימורים", על-פיה:
 "יש לקבל חוות דעת שמאי לקביעת סכום ירידת ערך"

1.3. יש לבצע גמר סגירות סביב צנרת

1.3.1. מרפסת שירות



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



2. עבודות איטום וליקויי רטיבות

2.1. כתמי רטיבות ונזילות מחלונות

כתמי רטיבות ונזילות מחלונות, במקומות שונים בדירה:

2.1.1. חדר ילדים - כתמים יבשים



המלצה: נדרש לבצע מעקב
 1. ת"י 1068 חלק 1 "חלונות: דרישות כלליות ושיטות בדיקה", סעיף 201 על-פיו מבנה וגימור החלון יהיו לפי כללי מקצוע טובים.
 מבנה החלון יאפשר ניקוז מי גשם וימנע הצטברות של מים. במכלל חלון-תריס, כל החיבורים בין חלקי התריס והחלון ייעשו בהתאם לכללים המפורטים בתקן הישראלי ת"י 1509 חלק 2. חריצי ניקוז וחורי ניקוז ייסגרו על-ידי פקקים מתאימים.
 2. ת"י 4068 חלק 1 "חלונות ותריסים מותקנים באתר: חלונות ותריסים מאלומיניום", סעיף 5.1 "תכנון ההתקנה" על-פיו מוצרי אלומיניום ומלבנים סמויים יותקנו בפתחים באופן יציב. איטום המישקים ימנע חדירת מים ואוויר אל פנים הדירה. התקנת מוצרי אלומיניום תיעשה לפי תכניות ורשימות המוצרים שהכין המתכנן.
 500 ש"ח

2.2. רטיבות תקרה

רטיבות בתקרת ה.

2.2.1. מרפסת



077-8181555

טל':

matanbedek@gmail.com

דוא"ל:

matan-il.co.il

אתר אינטרנט:



2.2.2. מרפסת שירות

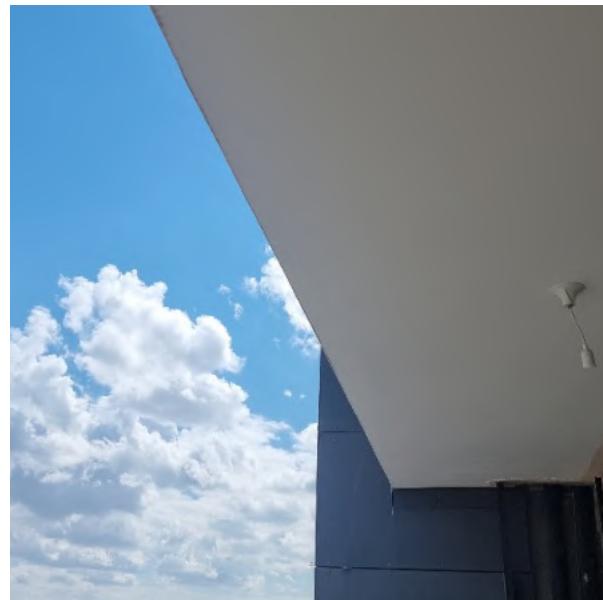


המלצה: נדרש לאתר את מקור הרטיבות, לתקן בצורה מקצועית ולחדש צביעה.
 זאת בניגוד לתקנות התכנון והבניה - סעיף 5.33 (א) - "גגו של בנין, קירות ורצפות של המרתפים והמקלטים התת קרקעיים ורצפות חדרי השרות למעט אלה שבקומה התחתונה יאוטמו בחומרים אספלטיים".
 וכך בניגוד לת"י 1476 על כל חלקיו.
 5000 ש"ח

2.3. אפי מים (שיני מדלף) - חסרים

אפי מים (שיני מדלף) בתחתית יציקות בולטות - חסרים.

2.3.1. מרפסת



המלצה: יש לחרוץ בדיסק בכדי לקבל אפים לניקוז אנכי תקין ולמנוע חדירת המים לקירות.
 זאת בניגוד למפרט הכללי הבין משרדי לבניה, סעיף 100512 ובניגוד לת"י 1752 חלק 1
 סעיף 3.2.1.
 1000 ש"ח

077-8181555

טל':

matanbedek@gmail.com

דוא"ל:

matan-il.co.il

אתר אינטרנט:



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 בדלת קיימים פגמים בדלת

3.2.1. חדר ילדים



077-8181555

טל':

matanbedek@gmail.com

דוא"ל:

matan-il.co.il

אתר אינטרנט:



3.2.2. חדר שירות



זאת בניגוד לת"י 23 חלק 1.
2000 ש"ח

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



3.3. דלתות לא מותאמות דלתות ארונות מטבח לא מותאמות.

3.3.1. מטבח



המלצה: יש להתאים דלתות ארונות בגבהים שווים ובצורה מקצועית.
200 ש"ח

3.4. מילוי סביב ומעל משקופי דלתות לא בוצע מילוי סביב / מעל הלבשת דלת

3.4.1. מקלחת הורים



3.4.2. חדר הורים





3.4.3. חדר שירות



3.4.4. כניסה למבואת ממד



077-8181555

טל':

matanbedek@gmail.com

דוא"ל:

matan-il.co.il

אתר אינטרנט:



3.5. כתמים ופגמים במגירות ובדופן

3.5.1. מטבח



500 ש"ח

077-8181555

טל':

matanbedek@gmail.com

דוא"ל:

matan-il.co.il

אתר אינטרנט:



3.6. יש להשלים הרכבות צוקלים

3.6.1. מטבח



1000 ש"ח



4. מסגרות

4.1. מסגרות ממ"ד

מלבן דלת הממ"ד עם פגיעות ומעיכות ואינו צבוע היטב.

4.1.1. ממד



המלצה: נדרש לתקן בצורה מקצועית ולחדש צביעה עד לקבלת מראה אחיד ובמידה ולא ניתן לתקן יש להחליף מלבן פגום זאת בניגוד לת"י 4422 חלק 3. 300 ש"ח

4.2. ידית מפורקת בדלת ורוזטות חסרות

4.2.1. ממד



300 ש"ח

077-8181555

טל':

matanbedek@gmail.com

דוא"ל:

matan-il.co.il

אתר אינטרנט:



4.3. לא נצפה סימון תו תקן לדלת כניסה ראשית

4.3.1. דלת כניסה ראשית



המלצה: יש לספק אישור תו תקן

077-8181555

טל':

matanbedek@gmail.com

דוא"ל:

matan-il.co.il

אתר אינטרנט:



5. עבודות אינסטלציה סניטרית וניקוז

5.1. ציפוי אמבט

בציפוי של האמבט בחדר רחצה נמצאו פגמים.

5.1.1. חדר אמבטיה



המלצה: יש לפרק ולהחליף את האמבט.
זאת בניגוד לת"י 238 - לפיו נדרש לשמור על האמבט מפני נזקי הובלה, אחסנה והתקנה ע"י המוכר, הקבלן ומי שמתקין את האמבט וכן אסור שיהיו באמבט פגמים שיפגעו בשימוש או בקיימותו ראה טבלה 3. 5000 ש"ח

5.2. יש להשלים חיבור צנרת מים חמים

5.2.1. מרפסת שירות



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. מקלחת הורים



077-8181555

טל':

matanbedek@gmail.com

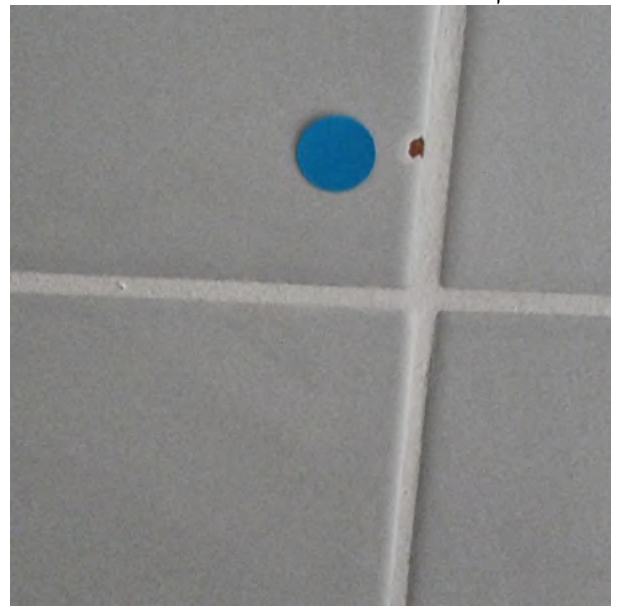
דוא"ל:

matan-il.co.il

אתר אינטרנט:



6.1.2. מקלחת הורים



077-8181555

טל':

matanbedek@gmail.com

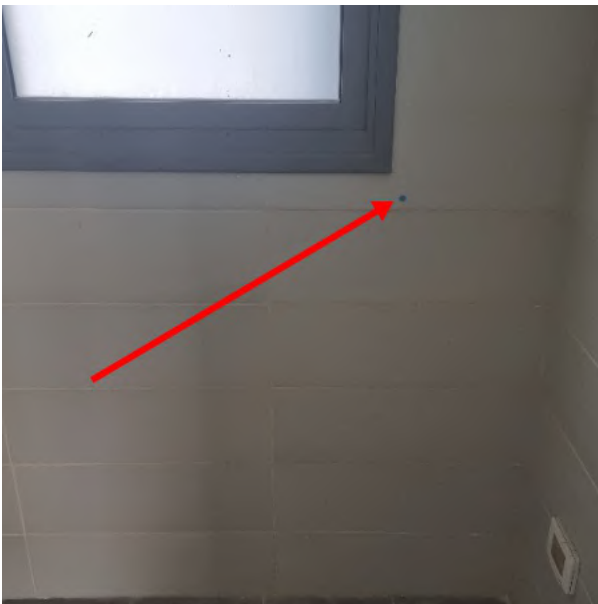
דוא"ל:

matan-il.co.il

אתר אינטרנט:



6.1.3. חדר שירות



המלצה: נדרש לפרק ולהחליף אריחים פגומים.
זאת בניגוד לת"י 314.

* במידה ולא ימצאו אריחים תואמים עלות החלפת אריחים בחדר הרחצה כ-15,000 ש"ח
1500 ש"ח

6.2. אריחים בגוון שונה

הותקנו אריחים בגוון שונה ב. / במקומות הבאים: א. ב.

6.2.1. חדר אמבטיה



המלצה: נדרש להחליף האריחים בגוון שונה לאריחים התואמים את שאר החיפוי.
זאת בניגוד לת"י 314 - סעיף 3.2 האוסר הבדלים מהותיים בין גוני האריחים.
* במידה ולא ימצאו אריחים תואמים עלות החלפת אריחים בחדר הרחצה כ-15,000 ש"ח
1500 ש"ח

077-8181555

טל':

matanbedek@gmail.com

דוא"ל:

matan-il.co.il

אתר אינטרנט:



6.3. חיתוך סביב צינור/אביזר

חיתוך סביב צינורות/אביזרים בנעשה בצורה לא מקצועית. / לדוגמא:

6.3.1. חדר שירות

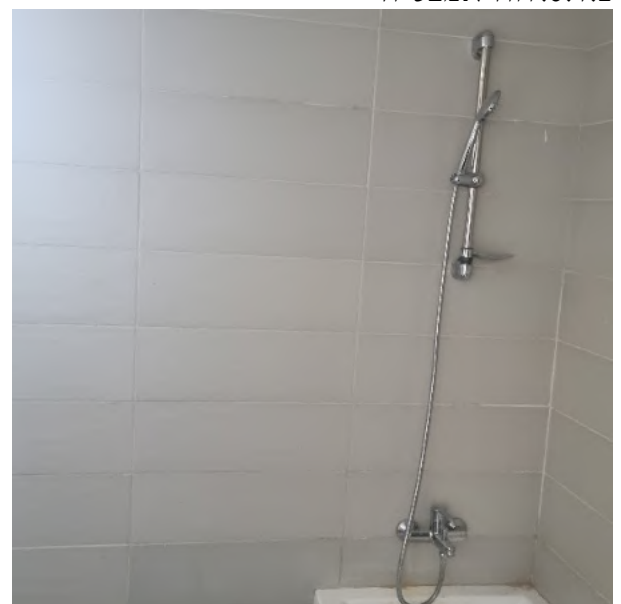


המלצה: נדרש לתקן בצורה מקצועית.
זאת בניגוד למפרט הכללי סעיף 100652 לפיו: "ביצוע חיפוי פנים יהיה כאמור בסעיף 100641 לעיל"
וכן בניגוד למפרט הכללי סעיף 100641 לפיו: "פתחים לצינורות ואבזרים יבוצעו ע"י עיצוב חורים באריחים בעזרת מכשיר מתאים".
300 ש"ח

6.4. מלט רווה

גמר לקוי של מלט רווה בין האריחים

6.4.1. חדר אמבטיה



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



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. 500 ש"ח

6.5. אריחים בולטים/שקועים

אריחים בולטים / שקועים מכלל המשטח, בגלל מחסור במלט ו/או עבודה לקויה. לדוגמא: א. ב.

6.5.1. מקלחת הורים



077-8181555

טל':

matanbedek@gmail.com

דוא"ל:

matan-il.co.il

אתר אינטרנט:



6.5.2. מקלחת הורים



6.5.3. חדר אמבטיה



077-8181555

טל':

matanbedek@gmail.com

דוא"ל:

matan-il.co.il

אתר אינטרנט:



המלצה: נדרש לפרק ולבצע מחדש בצורה אחידה וללא סטייה מהמישור. זאת בניגוד למפרט הכללי סעיף 10095 טבלה 3 המתיר סטייה בין אריחים של 1 מ"מ. 1500 ש"ח

6.6. מרק בפינות הקרמיקה

לא בוצע תפר ומרק בפינות הקרמיקה והריצוף החדרים הרטובים

6.6.1. מקלחת הורים



בניגוד לת"י 1555
500 ש"ח

077-8181555

טל':

matanbedek@gmail.com

דוא"ל:

matan-il.co.il

אתר אינטרנט:



7. מתקני חשמל ותקשורת/בטיחות

7.1. סימון

לא בוצע סימון הנתיכים בלוח החשמל.

7.1.1. ארון חשמל

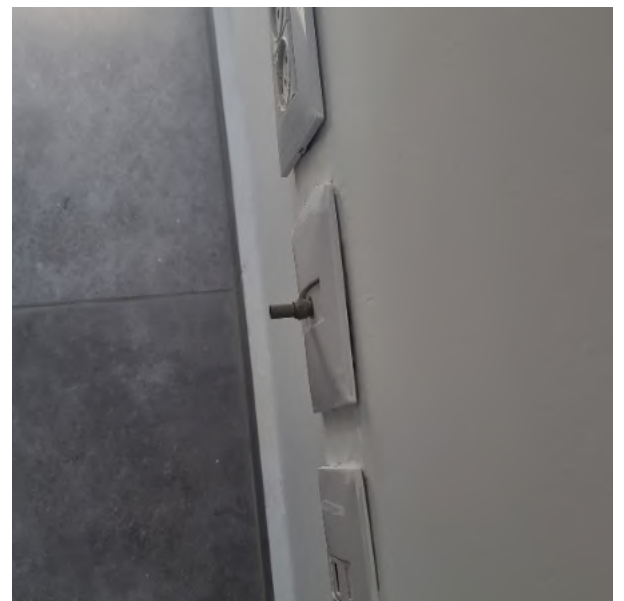


המלצה: יש לבצע סימון הנתיכים.
 זאת בניגוד לתקנות החשמל (התקנת לוחות במתח עד 1000 וולט) סעיף 14 הקובע כי:
 "(א) מבטחים, מפסקים וציוד המשמש למדידה, בקרה והתרעה יסומנו בהתאם לייעודם.
 (ב) בלוח בעל מבטח ראשי של 100 אמפר או יותר והמצויד בסרגל הדקים, יסומנו גם ההדקים והמוליכים המחוברים אליהם.
 (ג) כבלים ומובילים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

7.2. שקע בולט

שקע/מתג חשמל בולט מהקיר.

7.2.1. ממד



המלצה: נדרש לפרק ולהרכיב מחדש במישור הקיר כולל תיקוני טיח וצבע.
 400 ש"ח



7.3. מכסים בקופסאות חשמל

טרם הורכבו מכסים בקופסאות חשמל בקירות וכבלי חשמל בולטים מפני הקיר.

7.3.1. מקלחת הורים

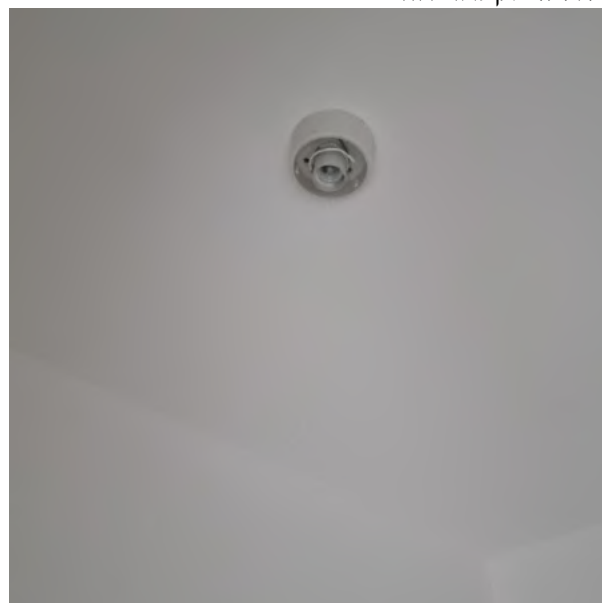


זאת בניגוד למפרט הכללי הבין משרדי לבניה (הספר הכחול) סעיף 08.
ובניגוד לתקנות החשמל (התקנת מוליכים) משנת 1970 סעיף 42 הקובע כי: "תיבה ואבזר יהיו תקינים ובנויים באופן שיבטיחו את כל אלה או מקצתם לפי העניין ... (2) הגנה בפני מגע מקרי בחלקים החיים שבתוכם; (3) אטימה נאותה בפני חדירת גזים, מים, אבק וחומרים מזיקים אחרים, הכל לפי מקום ההתקנה ...".
50 ש"ח

7.4. גופי תאורה מוגני מים

לא בוצעו מכסים לגופי תאורה מוגני מים

7.4.1. מקלחת הורים



המלצה: יש לספק ולהרכיב
100 ש"ח

077-8181555

טל':

matanbedek@gmail.com

דוא"ל:

matan-il.co.il

אתר אינטרנט:



7.5. ארון תקשורת אינו מפולס

7.5.1. ארון תקשורת



500 ש"ח



8. עבודות טיח וצבע

8.1. תיקוני שפכטל בולטים

תיקוני שפכטל בולטים, לא מקצועיים ובשינוי מהטקסטורה הקיימת ב.

8.1.1. חדר הורים



המלצה: נדרש לשייף ולחדש צביעה עד לקבלת מראה אחיד.

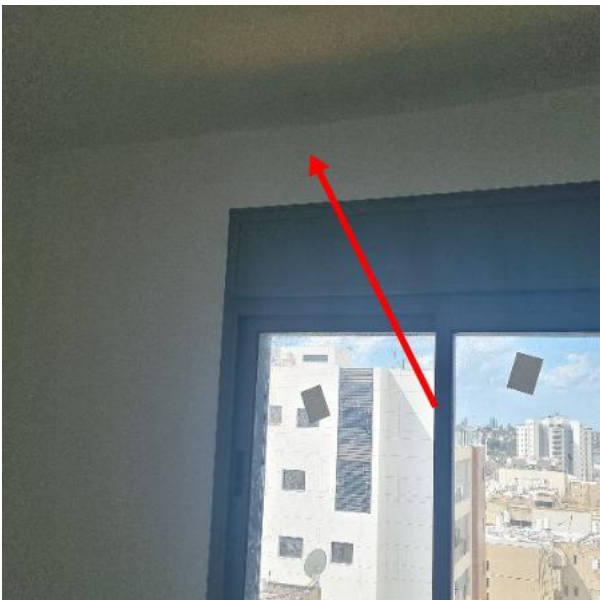
8.2. גבשושיות וגלים

גבשושיות וגלים בטיח בעיקר ב.

8.2.1. חדר הורים



8.2.2. חדר ילדים





8.2.4. כניסה לממד



8.2.3. סלון

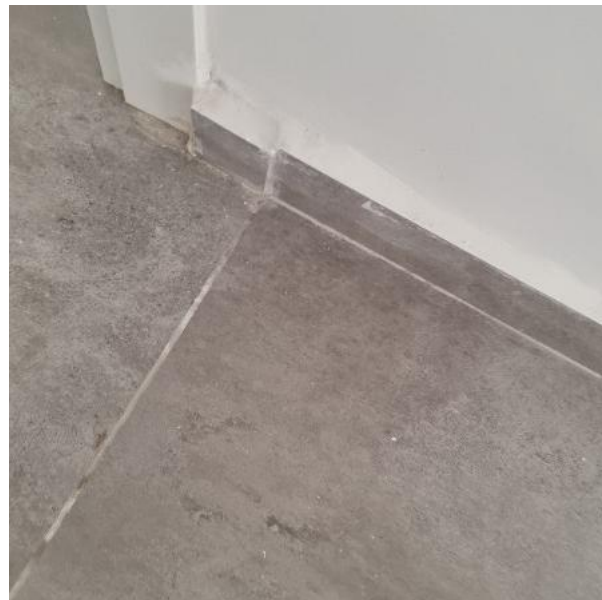


המלצה: יש לבצע חידוש חלקי תוך יישור בסרגלים, וצביעה חוזרת. זאת בניגוד לתקנים הישראליים של מכון התקנים ת"י 1920.2- לגבי סטיות מותרות בטיח. ובניגוד למפרט הכללי סעיף 09.04.01.01 לפיו: "יום לפני התחלת עבודות הטיח יבצע הקבלן את הפעולות הבאות: א. יסתום את החורים והמרווחים ("פוגות") בין הבלוקים, יסיר שכבות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

8.3. שיפולים - מרחק משתנה

מרחק משתנה של שיפולים מקירות.

8.3.1. מבואת כניסה לממד



המלצה: נדרש לפרק את השיפולים, להרכיב רשת חיזוק, לבצע טיח במישור אחיד ולהרכיב השיפולים מחדש במרחק 1 ס"מ מפני הטיח.

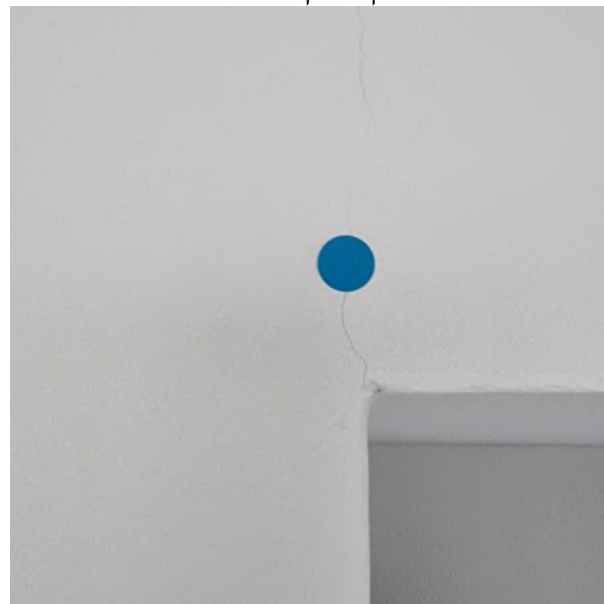
טל': 077-8181555
 דוא"ל: matanbedek@gmail.com
 אתר אינטרנט: matan-il.co.il



8.4. סדקים

קיימים סדקים בטיח במקומות פזורים.

8.4.1. חדר הורים בין בלוק לגבס



הליקויים הנ"ל בניגוד ל: תקן ישראלי ת"י 1920 חלק 2 - טיח: מערכת הטיח באתר, סעיף 3.1 לפיו מראה, גימור וגוון הטיח יתאימו למוזמן. במידה ומערכת טיח מיועדת לגימור על-ידי שכבת צבע, לא יהיו סדקים בעובי העולה על 0.3 מ"מ."

8.5. צביעה לקויה בקירות ותקרה

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

8.5.2. מבואת כניסה לממד



8.5.1. חדר הורים



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. 3000 ש"ח

077-8181555

טל':

matanbedek@gmail.com

דוא"ל:

matan-il.co.il

אתר אינטרנט:



8.6. גמר לקוי סביב חלונות

8.6.1. חדר הורים



8.6.2. חדר אמבטיה



8.6.3. ממד



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



8.7. גמר לקוי סביב ספרינקלר

8.7.1. חדר הורים



077-8181555

טל':

matanbedek@gmail.com

דוא"ל:

matan-il.co.il

אתר אינטרנט:



9. עבודות ריצוף קרמיקה/גרניט פורצלן.

9.1 רצפה ללא ניקיון

ריצפת המרפסת עם כתמים ללא ניקיון.

9.1.1 מרפסת



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

9.2 פגיעות ופגמים

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

9.2.1 פאנל בחדר הורים



077-8181555

טל':

matanbedek@gmail.com

דוא"ל:

matan-il.co.il

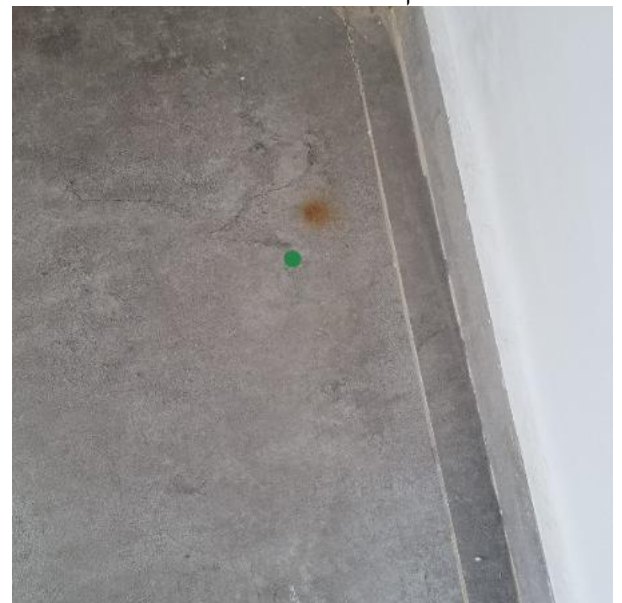
אתר אינטרנט:



9.2.2. פאנל בפינת אוכל



9.2.3. כניסה למקלחת הורים



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



9.2.4. פאנל בחדר הורים



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. 900 ש"ח

9.3. הבדלי גוון

הבדלי גוון וטקסטורה בריצוף. קיים חשש כי בוצע ריצוף תוך שימוש באריחים מסדרות ייצור שונות.

9.3.1. מקלחת הורים



המלצה: נדרש להחליף אריחים בגוון שונה לאריחים התואמים את שאר הריצוף. זאת בניגוד לת"י 1555.3 פרק ה' הדורש לוודא ולבדוק לפני התקנת הרצפה שמתקיימים התנאים המפורטים בסעיף 5.1.2. וכן בניגוד לסעיף 5.1.2 ששם נדרש שכל האריחים יהיו מאותה סדרת יצור, מאותו גוון ומאותה מידת יצור. ובניגוד לת"י 1555 חלק 3 סעיף 3.1 ששם נדרש - שהגימור והמראה הכללי של הריצוף יתאים למה שהוזמן. 3000 ש"ח

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



9.4 תפרחות

תפרחות בפני השטח של האריחים נמדד במכשיר "פרוטימטר". התפרחות נוצרו כתוצאה מרטיבות כלואה בשכבת המצע אשר מתחת לאריחים.

9.4.1 חדר אמבטיה



המלצה: נדרש לפרק הריצוף, לסלק שכבת מצע רטובה או ליבשה ולרצף מחדש על מצע יבש בצורה מקצועית בשיפועים תקינים לכיוון פתחי הניקוז.
זאת בניגוד לת"י 1555 חלק 3 סעיף 2.1.4
4000 ש"ח

9.5 חיתוך וגימור

חיתוך וגימור לא מקצועי של אריחים/שיפולים צמוד למזוזות הדלתות.

9.5.1 סלון



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



9.5.2. חדר אמבטיה



וזאת בניגוד למפרט הכללי הבין משרדי לבניה (הספר הכחול) סעיף 10034 "משאר הבחינות יבוצע הריצוף כאמור ביחס לריצוף באריחי טראצו".
 זאת בניגוד למפרט הכללי - סעיף 10024 - לפיו "בקרבת פתחים, פינות, לאורך קירות וכיו"ב ייחתכו האריחים כדרוש".
 ובניגוד למפרט הכללי לעבודות בניה סעיף 10025 הדורש כי: "... על יד מלבני דלתות יחתכו השיפולים בקו מפגש נקי בהתאם לפרט שבתוכנית..."
 600 ש"ח

9.6. שיפועים לא תקינים במרפסת

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

9.6.1. מרפסת



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

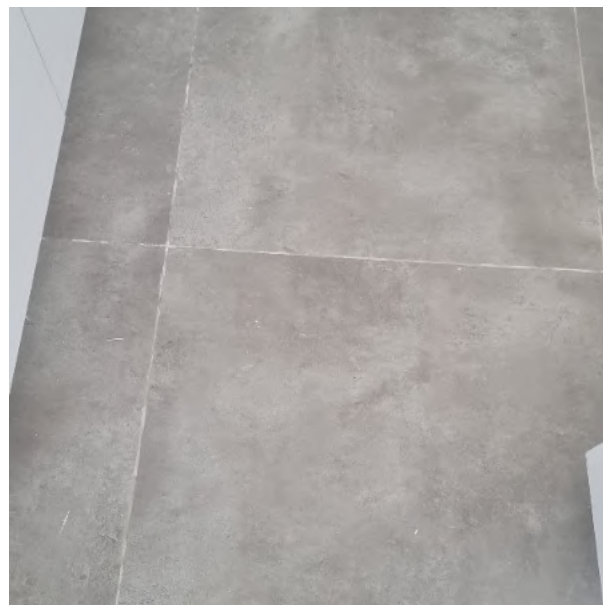


המלצה: יש לפרק את מלוא הריצוף ולרצף מחדש כראות. זאת בניגוד לת"י 1555 חלק 3 - סעיף 3.2 - שבו נדרש שפני הרצפה יתאימו למפלס ולשיפוע שבתכנון כאשר בשטחים לא מקורים או החשופים לגשם השיפוע הנדרש יהיה מינימום 1%, לכיוון פתחי ניקוז. 7000 ש"ח

9.7. גימור לא אחיד

גימור לא אחיד, מחורר ובגווניים שונים של מלט ("רובה") במישקים בריצוף.

9.7.1. בכל הדירה - יש לבדוק לאחר מספר נקיונות של הרצפה



המלצה: נדרש לחרוץ רובה קיימת, לנקות מישקים ולמלא מחדש בצורה מקצועית ואחידה. זאת בניגוד למפרט הכללי - סעיף 10034 - לפיו "המישקים ימולאו ב"רובה" חרושתית. אם לא צוינה דרישה אחרת גוון ה"רובה" יהיה כגוון האריחים" ובניגוד לת"י 1555 חלק 3 סעיף 3.1 לפיו נדרש שמילוי המישקים יתאים לגוון שהוזמן ונדרש לבצע אותו בצורה אחידה וללא חללים. ובניגוד לסעיף 2.1.9.1 לפיו נדרש שהרובה למישקים רגילים תתאים לרשום בת"י 1661.1 בהתאם לייעוד ולתנאי השירות, כאשר הגוון של הרובה נדרש שיתאים לדרישות של המתכנן. ובניגוד לת"י 1555 חלק 3 סעיף 2.2.11 לפיו נדרש להזמין חומרי מילוי למישקים מאצווה אחת וזאת כדי שהגוון יהא אחיד. 1000 ש"ח

077-8181555

טל':

matanbedek@gmail.com

דוא"ל:

matan-il.co.il

אתר אינטרנט:



9.8. קו מקלחון בוצע צמוד לאסלה ואינו מאפשר את התקנתו

9.8.1. מקלחת הורים



המלצה: יש לפרק את הריצוף בתא המקלחת ולרצף מחדש במידות של 80/90 ס"מ תוך הקפדה על שיפועים תיקניים 3000 ש"ח

077-8181555

טל':

matanbedek@gmail.com

דוא"ל:

matan-il.co.il

אתר אינטרנט:



10. אלומיניום

10.1. אטמים

חסרים אטמים בחלונות.

10.1.1. חדר הורים



. ת"י 1068 חלק 1 "חלונות: דרישות כלליות ושיטות בדיקה", סעיף 201 על-פיו מבנה וגימור החלון יהיו לפי כללי מקצוע טובים. מבנה החלון יאפשר ניקוז מי גשם וימנע הצטברות של מים. במכלל חלון-תריס, כל החיבורים בין חלקי התריס והחלון ייעשו בהתאם לכללים המפורטים בתקן הישראלי ת"י 1509 חלק 2. חריצי ניקוז וחורי ניקוז ייסגרו על-ידי פקקים מתאימים.

2. ת"י 4068 חלק 1 "חלונות ותריסים מותקנים באתר: חלונות ותריסים מאלומיניום", סעיף 5.1 "תכנון ההתקנה" על-פיו מוצרי אלומיניום ומלבנים סמויים יותקנו בפתחים באופן יציב. איטום המישקים ימנע חדירת מים ואוויר אל פנים הדירה. התקנת מוצרי אלומיניום תיעשה לפי תכניות ורשימות המוצרים שהכין המתכנן. 100 ש"ח

10.2. איטום סביב חלונות

קיים מרווח בין קיר להלבשת חלון

10.2.1. חדר שירות



077-8181555

טל':

matanbedek@gmail.com

דוא"ל:

matan-il.co.il

אתר אינטרנט:



המלצה: יש למרק סביב הלבשות
200 ש"ח

10.3. גמר לקוי בין פרופיל תריס לחיפוי

10.3.1. חדר הורים



500 ש"ח

10.4. לא בוצע סגירות ארנז תריס בחלון

10.4.1. חדר ילדים



1000 ש"ח

077-8181555

טל':

matanbedek@gmail.com

דוא"ל:

matan-il.co.il

אתר אינטרנט:



10.5. שריטות על הלבשות חלון

10.5.1. ממד



300 ש"ח

10.6. חלון חדר אמבטיה אינו אטום בחלקו החיצוני

10.6.1. חלון חדר אמבטיה



500 ש"ח

077-8181555

טל':

matanbedek@gmail.com

דוא"ל:

matan-il.co.il

אתר אינטרנט:



10.7. ווטרינה אינה מקובעת לגליף חלון

10.7.1. ווטרינה בסלון



500 ש"ח

10.8. הלבשות חסרות בוטרינה

10.8.1. ווטרינה בסלון



500 ש"ח

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



10.9. יש לכוון סגירת חלון

10.9.1. מטבח



300 ש"ח

10.10. יש להשלים הלבשת חלון

10.10.1. מטבח



200 ש"ח

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



10.11. יש להשלים סגירות ארזת תריס

10.11.1. מטבח



500 ש"ח

077-8181555

טל':

matanbedek@gmail.com

דוא"ל:

matan-il.co.il

אתר אינטרנט:



11. עבודות אבן טבעית

11.1.1 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.

11.1.1.1 מרפסת



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

11.2 גוונים שונים

נדמה כי בוצעו לוחות שיש בגוונים שונים במשטח המטבח

11.2.1 מטבח



המלצה: יש לבדוק את הסוגיה מול החברת מטבחים

077-8181555

טל':

matanbedek@gmail.com

דוא"ל:

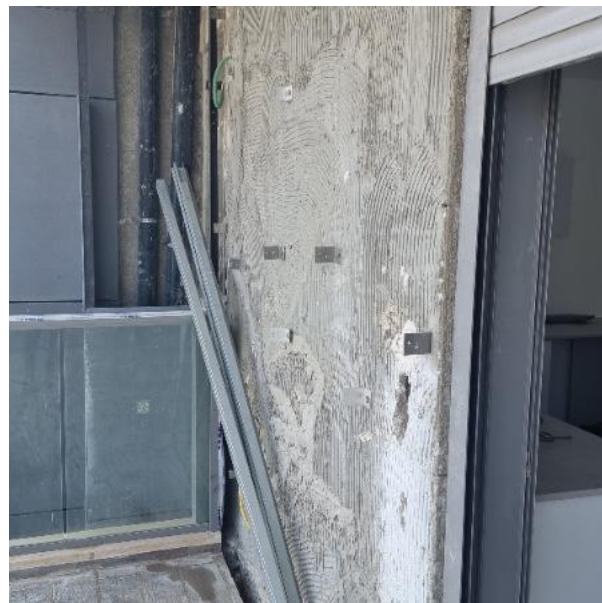
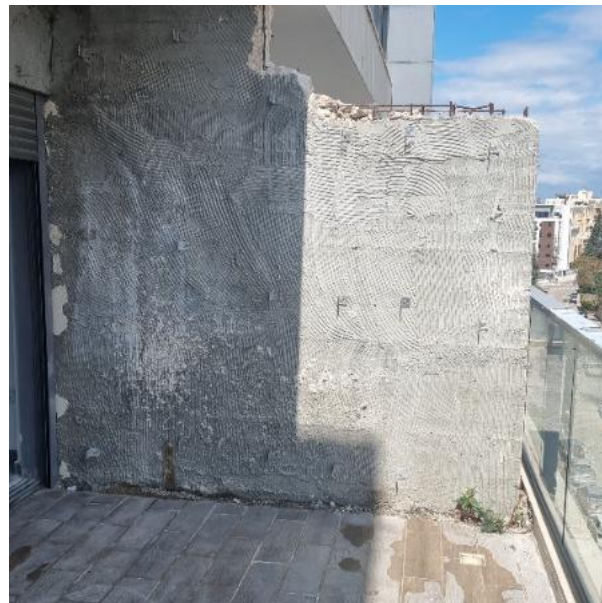
matan-il.co.il

אתר אינטרנט:



11.3. טרם הושלמו עבודות החיפוי

11.3.1. מרפסת



077-8181555

טל':

matanbedek@gmail.com

דוא"ל:

matan-il.co.il

אתר אינטרנט:



אומדן עלויות תיקון

מס'	סעיף	מחיר
1	שלד ובניה	2500
2	עבודות איטום וליקויי רטיבות	6500
3	נגרות	4200
4	מסגרות	600
5	עבודות אינסטלציה סניטרית וניקוז	5500
6	חיפוי קרמיקה/פסיפס	5800
7	מתקני חשמל ותקשורת/בטיחות	1250
8	עבודות טיח וצבע	3000
9	עבודות ריצוף קרמיקה/גרניט פורצלן	21000
10	אלומיניום	4600
11	עבודות אבן טבעית	300
	בצ"מ 15%	8287.50
	פיקוח 10%	5525.00
	סה"כ	69062.50
	מע"מ 17%	11740.63
	סה"כ כולל מע"מ	80803.13

בכבוד רב,
 שלום ארבל
 מתן ביקורת מבנים

30/5/2023

תאריך