

סימוכין : 24288
 תאריך : _____

לכבוד

ישראלי ישראל וישראלה

רח' ארץ ישראל 50

עמק יזרעאל

הנדון: הדירה

בדיקה לפני קניה

חוות דעת מקצועית

אני החתום מטה, מהנדס גוכמן אליעזר מרחוב רבקה גובר 6, רעננה, בוגר הפקולטה להנדסה אזרחית בטכניון העברי בחיפה, במגמות קונסטרוקציה וניהול הבנייה ובעל רשיון מהנדסים מס' 13399.

התבקשתי ע"י ישראלי ישראל לחוות דעתי המקצועית לליקויים ולחסר בדירה לפני קניה.

בתאריך ה- 19.12.05 ביקרתי בדירה הנדונה, סקרתי אותה על כל חלקיה, ערכתי רשימות ואת ממצאי אפרט בהמשך.

נלווה לביקור ישראלי ישראל .

אני 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 ידיעותי, הבנתי המקצועית וניסיוני, וכי אין לי כל עניין בנכס הנדון.

אלה פרטי השכלתי בוגר הפקולטה להנדסה אזרחית בטכניון בשנת 1972 במגמות קונסטרוקציה, ניהול הבנייה והמבנים.

בוגר המרכז הטכנולוגי המחלקה להשתלמויות בנושא בוררים ונותני חוות דעת.

בוגר המכון הישראלי לחוות דעת מומחים בהנהלת היו"ר פרופסור דוד ליבאי.

מגשר מוסמך מטעם מכון "גומא" ונכלל ברשימת המגשרים מטעם הנהלת בתי המשפט.

ואלה פרטי ניסיוני ביקורת מבנים בכל רחבי הארץ.

מומחה ממונה מטעם שופטי בתי המשפט.

בוררות הנדסית.

תכנון מבני ציבור.

תכנון בתים פרטיים.

פיקוח הנדסי על מבנים ציבוריים ופרטיים.

הכנת מפרטים ומכרזים לקבלת הצעות מקבלנים.

תיאור המבנה

1. מדובר בבית מגורים במפלסים צמוד קרקע.
2. חוץ המבנה חיפוי טיח פיגמנטי.
פנים המבנה מטויח וצבוע באופן קונונציונלי, למעט קירות המחופים באופן חלקי באריחי קרמיקה ו/או שיש.
3. הדירה מרוצפת בחלקה בגרניט פורצלן ובחלקה פרקט ולוחות עץ.

מטרת הבדיקה והערות כלליות:

1. הבדיקה נערכה בהזמנת הלקוח לשם איתור ליקויים בדירה לפני קניה.
2. הבדיקה הינה ויזואלית בעיקרה תוך שימוש באמצעי מדידה כמקובל.
3. 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, 1970.
- ב. התקנים הישראליים.
- ג. תקנות הג"א - מפרטים לבניית מקלטים.
- ד. הל"ת - הוראות למתקני תברואה.
- ה. חוק החשמל תשי"ד (1954) ונספחי תקנות משנים אחרות.
- ו. המפרט הכללי - הבין משרדי.

ממצאים

1. שלד ובניה

1.1. גובה חלונות בקומה העליונה לא תקני ונמוך מדי.

במקום מינימום 105 ס"מ כנדרש. מפגע בטיחותי.

יש לפרק את החלונות המתוארים ולשנות כנדרש את מיקום הפתחים תוך ביצוע עבודות חציבה, בניה וציקה והקפדה על גובה תיקני של סף החלון מהרצפה. יש לחצוב בצידי כל פתח, לצקת חגורות אופקיות עוברות בכ- 15 ס"מ לפחות את רוחב הפתח תוך חיבור טאות של הזיון לקיר; יש להרכיב את החלונות מחדש. יש לבצע את כל העבודות הנלוות ובכללן איטום, חיפוי טיח וצביעה.

וזאת בניגוד לתקנות התכנון והבניה 1970 סעיפים 3.90 הדורש כי "בכל מרפסת בבניין ובכל פתח בקיר בבנין שקיימת סכנה של נפילה מפתח זה ובכל מקום שיש בו הפרש גובה בין שני מפלסים סמוכים של לפחות 0.6 מ' יותקן מעקה שיעמוד בדרישות התקן הישראלי ת"י 1142"

1.2. נותרו ברזלים בולטים ביציקות.

זאת בניגוד לת"י 466 חלק 1 - סעיף 3.6 - לפיו "אלמנטים שלאחר פירוק הטפסות מתגלים בהם פגמים כגון כפף יתר, סדקים קני חצץ, פגמי שטח, מוטות פלדה שאינם מכוסים כנדרש בסעיף 9.2, מישקים שאינם כמתוכנן, שטחים הסוטים ממקומם ומצורתם המתוכננת - לא ייחשבו מתאימים לדרישות תקן זה". ובניגוד למפרט הכללי - סעיף 02047 - הדורש כי "הבטון יצופף מיד עם שימתו באמצעים המבטיחים ציפוף אחיד ומושלם...".

1.3. פתחי דלתות בגובה של כ- 194 ס"מ.

הליקוי סותר את ת"י 23 לפיו המינימום הנדרש הינו 1.990 מ'.

1.4. גובה תקרה כ- 157 ס"מ במקום 180 ס"מ.

נדרשת ירידת ערך, נדרשת הערכת שמאי מקרקעין מוסמך לצורך הערכת ירידת הערך.

2. עבודות איטום

2.1. אפי מים בולטים כ- 7 ס"מ כלפי פנים.

2.2. הקירות החודרים לקרקע אינם אטומים בביטומן וללא שכבה חוצצת

מבלוקים או "קלקר" הליקויים גורמים לספיגה קפילרית של רטיבות

מהקרקע אל קירות הדירה.

יש לבצע חפירה בחצר לאורך כל הקירות ולאטום היטב בביטומן (או בחומרים אחרים שיעילותם דומה או משופרת) עם שכבת מגן מלוחות פוליסטירן מוקצף "קלקר", או בלוקים דקים, למניעת פגיעה באספלט ע"י אבנים בולטות.
יש להקפיד על חפיפה בין חיפוי החוץ והאיטום.
יש להקפיד על ביצוע קפדני ומקצועי ולבצע מילוי חוזר של אדמה.
זאת בניגוד לכללי המקצוע ולדרישות המפרט הכללי - סעיף 50423 ואחרים.
ובניגוד לכללי המקצוע הראויים.
ובניגוד לתקנות התכנון והבנייה - סעיפים 5.30 - 5.33 "כל אימת שגובהו היחסי של נכס שיפוע הקרקע שלו, או כל גורם אחר בסביבה עלולים לגרום לחדירת מים ורטיבות לבנין ולהתהוות טחב בחלקי הבניין, יאוטם חלקו התחתון של הבניין למניעת חדירת מי-גשם, מי תהום וזרמי מים תת קרקעיים לתוכו".
וכן "קירותיו החיצוניים של בנין יתוכננו וייבנו באופן המונע חדירת מים ורטיבות לתוכו מבחוץ".

3. נגרות

3.1. דלתות אינם צבועות בצורה מקצועית.

נדרש לבצע בצורה מקצועית ואחידה.

3.2. מלבני דלתות העץ המותקנים במספר מקומות עשויים מחומר גלם באיכות גרועה.

העץ משופע בסיקוסים וסדקים וצביעתו לקויה.

יש להסיר את הצבע במקומות הדרושים, לעקור סיקוסים בולטים ורופפים ולמלא במרק מתאים, ללטש ולצבוע מחדש ב- 2 שכבות של צבע מתאים.
הליקויים סותרים בין היתר את הדרישות כמפורט להלן:
המפרט הכללי - סעיף 0601.
ת"י 23 חלק 2 - סעיף 3.1 וטבלה 1.

3.3. חסר צוהר בדלת חדר רחצה.

נדרש להשלים.

3.4. לוחות העץ משופעים בסיקוסים רבים.

3.5. חסרות ידיות בחלק מדלתות.

נדרש להשלים.

3.6. חסר גימור סביב ארון עץ בפרוזדור.

נדרש להשלים בצורה מקצועית ותקינה.

3.7. חסר גימור סביב חלון בגג.

נדרש להשלים בצורה מקצועית ותקינה.

3.8. מעקות עץ אופקיים לא תקינים ונמוכים מדי.

נדרש מינימום גובה 105 ס"מ.

3.9. מעקה אלכסוני הותקן בגובה של כ - 70 ס"מ, במקום מינימום 90 ס"מ,

כנדרש.

יש להתקין מחדש בגובה הדרוש.

זאת בניגוד לתקן 1142 סעיף 7.2.1 לפיו 'גובה המעקה במהלך מדרגות לרבות במדרגות חוף ולמעט במערכת מדרגות חיצונית יהיה 90 ס"מ לפחות'.

4. מסגרות

4.1. חלון הממ"ד לא דופן כראוי.

יש לדפנו בדייס בטון, ולחדש צביעה.

4.2. במכלולי המעקות נמצאו ליקויים כמתואר להלן:

4.2.1. גובה מעקה חיצוני מברזל כ - 75 ס"מ בלבד עד מדרך רגל.

במעקה מורכב (כגון מפלדה מעל מעקה בנוי) חייב המעקה בעצמו בן

105 ס"מ מגובה מדרך רגל, מפגע בטיחותי!

יש להתקין מחדש בגובה הדרוש.

ובניגוד לת"י 1142 סעיף 7.2.4 לפיו 'גובה המעקה במרפסות, לרבות במרפסות של דירות גג, בפתחים בקירות, על גגות ... ובמקומות בתוך הנכס עם הפרשי גובה כנקוב בתקנות התכנון והבנייה, יהיה 105 ס"מ לפחות'.

ובניגוד לתקנים ישראלים 1142 סעיף 6.1.2 לפיו 'בבנייני מגורים ובבניינים המיועדים לשימוש ילדים ייבנה המעקה כך שלא יהיו רכיבים, בליטות או חללים המאפשרים טיפוס בחלק המעקה הנמצא בתחום שבין 10 ס"מ עד 90 ס"מ מפני המפלס שממנו נמדד גובה המעקה; בליטות או חללים שמידתם האופקית גדולה מ-4.5 ס"מ נחשבים מאפשרים טיפוס'.

4.2.2. טרם בוצע מסעד בצידו האחד של מהלך המדרגות כאשר שני צדדיו של

חדר המדרגות מתוחמים ע"י קירות.

יש להתקין בגובה 90 ס"מ מקצה המדרגה.

זאת בניגוד לתקן 1142 סעיף 7.3 לפיו " גובה המסעד לא יהיה קטן מ-90 ולא יהיה גדול מ-105 ס"מ."

וכן בניגוד לתקנות התכנון והבניה התש"ל (1970) סעיף 3.42 (2) לפיו: "היו שני צדיו

מתוחמים ע"י קירות, יותקן לאורך צד אחד מסעד; אולם היה רוחב המדרגות עלה על 2.5 מ' יותקנו מסעדים לאורך שני צדיו"

4.2.3. מעקה הברזל משופע בשיירי ריתוך, חלודה וחומרי בניין ואינו צבוע כהלכה.

יש ללטש, להסיר שיירי ריתוך, צבע לקוי ואת החלודה ולצבוע מחדש בשכבה אחת של צבע יסוד ושתי שכבות צבע עליון סינתטי מתאים ובעובי כולל של 120 מיקרון לפחות. ניתן ליישם צבע ממיר חלודה כתחליף לצביעת יסוד.

הליקוי סותר בין היתר את כללי המקצוע ואת הדרישות כמפורט להלן: ת"י 1922 חלק 2. המפרט הכללי - סעיף 11026 - "כל שכבות הצבע יראו אחידות, חלקות, ללא בעות וניולות" וכן סעיף 1105. בניגוד לת"י 1142 סעיף 5 הדורש כי: " החומרים יהיו עמידים בשיתוך ובבליה, או שיהיה אפשר להגן עליהם מפניהם."

5. עבודות אינסטלציה סניטרית וניקו

5.1. האמבט בחדר רחצה אינו מדופן כנדרש, עקב כך צפויים נזקים לציפוי ורעשים חריגים במהלך השימוש.

יש לשבור את הציפוי לצד האמבטיה, למלא סביב בחול, בדייס בטון (או בחומר מילוי אחר כגון פוליאוריתן מוקצף) ולסגור מחדש את החורים תוך ביצוע העבודות הנדרשות.

זאת בניגוד לדרישות ת"י 1205.0 סעיף 3.1.1 לפיו: "המוצרים יותקנו באתר בהתאם לדרישות התקנים הרלוונטיים, בהעדר הוראות התקנה תקניות למוצר מסוים יחויבו הוראות ההתקנה של היצרן. ובניגוד לת"י 1205.3 סעיף 3.1 לפיו: קבועות שרברבות ואביזריהן יותקנו בהתאם לתוכניות המתכנן או לפי הוראות יצרן" וכן בניגוד להוראות יצרן.

וכן סותר את דרישות המפרט הכללי - סעיף 07042 - לפיו "חיבורי הקבועות לקירות ולרצפות יהיו אטימים חזקים ויציבים" ואת דרישות הל"ת הישימות. ובניגוד לפסיקת בית המשפט המחוזי בירושלים ת.א. 1725/86, שקבע הדיפון מן על האמבט מהווה נוהג בנייה רצוי המתחייב בעבודה במקצועיות טובה. קביעה זו חוזרת על עצמה בפסק דין ת.א. 7166/92 בבית המשפט השלום בחיפה. וכן בניגוד לפסיקות ביהמ"ש בתיקים הבאים:

ת.א. 934/85 ורדי ואח' נגד מליבו בע"מ, בימ"ש המחוזי בחיפה, שופטת ט' שטרסברג כהן.
ת.א. 469/88 זעפרני ואח' נגד רמט בע"מ, בימ"ש המחוזי בירושלים, שופט צבי א' טל.
ת.א. 9342/87 פריינד ואח' נגד אליאב בע"מ, בימ"ש השלום בת"א, שופטת ד"ר ד' פלפל.
ת.א. 2279/01 לובל מאיר ויפעת נגד אברהם יצחק בע"מ, בימ"ש השלום בקריות.
ת.א. 19334/00 קלדרון ישראל וזיוה נגד גלרון בע"מ, בימ"ש השלום בחיפה, שופט א. טובי לפיו: "נראה לי כי בעניין זה הדין עם התובעים וכי בניית אמבט חלול, גם אם באופן חלקי, אינה עולה בקנה אחד עם רמת ביצוע טובה. אף אם לא מדובר בליקוי הפוגע ביציבות האמבט, די בכך שנגרמת פגיעה בנוחות השימוש על מנת לזכותם בשיפוי..."

5.2. האמבט בחדר רחצה הורכב בגובה של כ - 40 ס"מ בלבד, לא תקני.

נדרש להגביה לגובה של מינימום 45 ס"מ.

זאת בניגוד לתקן 1205, חלק 3 טבלה וציור א' 6.

5.3. בדירה הותקנה צנרת עשויה מ- P.V.C אפור, לא תיקני.

נדרש להרכיב צנרת תיקנית.

6. חיפוי קרמיקה

6.1. בחדרי הרחצה נמצאו אריחי קרמיקה חלולים. יצוין כי ניתן להבחין

בהקשה על קיומם של חללים ריקים מתחת לאריחים.

הדבר יוצר מפגע בטיחותי עקב הסיכון לנשירת אריחים ועלול לגרום

לחדירת מים אל תוך הקירות.

יש לפרק חיפויי קירות ולבצע מחדש כאות בצורה מקצועית ואחידה. יש להקפיד על מישוריות, מישקים אחידים, מילוי מלט ("רובה") וכד'.

7. עבודות טיח וצבע

7.1. גימור טיח בצורה לא מקצועית ולא אחידה.

7.2. 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..."

8. עבודות ריצוף

ברצפת הדירה באזורים מפוזרים, נמצאו ליקויים כמפורט להלן:

8.1. בוצע מילוי לא מקצועי של מלט ("רובה") בריצוף הדירה.

זאת בניגוד למפרט הכללי סעיף 10034 לפיו "המישקים ימולאו ב'רובה' חרושתית. אם לא צוינה דרישה אחרת גוון ה'רובה' יהיה כגון האריחים" ובניגוד לת"י 1555 חלק 3 סעיף 3.1 לפיו: "מילוי המישקים יהיה אחיד וללא חללים והוא יתאים לגוון המוזמן".

8.2. הריצוף בחדר רחצה בוצע ללא פס הפרדה עשוי פליז או אלומיניום כמקובל.

בניגוד למפרט הכללי הבין משרדי לבניה (הספר הכחול), סעיף 100811 לפיו: "המעבר בין שטחים רטובים ויבשים יהיה מודרג ויבוצע לפי התוכניות" ובניגוד למפרט הכללי הבין משרדי לבניה (הספר הכחול), סעיף: 10024 - הדורש כי "אם לא נאמר אחרת, במקומות שיש בהם הפרשי מפלסים, יש לסיים את הריצוף בפס אלומיניום שטוח בחתך מינימלי של 3/30 מ"מ מעוגן היטב".

8.3. במספר מקומות נמצאו חללים מתחת לאריחים. יצוין כי ניתן להבחין

בהקשה על קיום של חללים ריקים מתחת לאריחים. הדבר יוצר מפגע בטיחותי עקב הסיכון לשקיעת אריחים ועלול לגרום לחדירת מים וגרימת נזקים.

יש לפרק את האריחים הלקויים ולהתקין אריחים חדשים ותיקניים מסוג וגוון התואמים את הקיים.
יש ליישם מוסף מתאים לשיפור ההדבקות ואו טיט מוכן.

זאת בניגוד לת"י 1555.3 סעיף 5.1.4.1 לפיו: "בדקים בבדיקה זו את מידת הכיסוי בחומר ההדבקה (דבק או מלט צמנט).

הבדיקה והדרישה יתאימו למפורט בעניין זה בתקן הישראלי ת"י 1555 חלק 1, אלא שבאריחים המותקנים באמצעות מלט צמנט, אם המלט צמנט אינו מכסה לפחות 85% מגב האריח, לרבות הפינות ולאורך המישקים, מסירים את האריחים ומניחים אותם מחדש כך שיתאימו לדרישה זו".

וכן בניגוד לסעיף 5.1.4.2 "לפני מילוי המישקים בדקים באמצעות הקשה את מידת ההידבקות של האריחים לחומר ההדבקה. הבדיקה והדרישה יתאימו למפורט בת"י 1555 חלק 1"

ובניגוד למפרט הכללי - סעיף 10034 - לפיו "המלט לריצוף יהיה כאמור בסעיף 100115 לעיל, והוא יונח על כל שטח האריח (יוקפד על כיסוי כל שטח האריח למניעת שבירת פינות האריחים).

הערה: נדרש להחליף משטחי ריצוף שלמים במקומות הריצוף הנדרשים.

בפסק דין, שניתן בבית המשפט המחוזי בירושלים ע"י כבוד השופט ו. זיילר (ת.א 1860/85) וכן, בפסק דין שניתן בבית המשפט העליון ע"י כבוד השופטים מ. שמגר, א. גולדברג, י. מלץ (ע"א 4218/90), וכן בפס"ד של כב' השופטת ברון ציפורה, ת.א 922/95, בימ"ש המחוזי ת"א-יפו, סלומון שמואל ואח' נגד שוי"פ בע"מ ואשטרום חברה להנדסה בע"מ, נקבע שכשנדרש לבצע תיקון פגמי המרצפות ולהחליף חלק מהן, יש סיכון בדבר נוכח הצורך למצוא מרצפות מאותו מפעל ומאותו מספר קטלוגי וכי יש סיכוי שהניסיון להחליף רק חלק מהמרצפות לא יעלה יפה, יתכן שיהיה שוני בגוונים, משום שהמרצפות הקיימות דהו בינתיים.

9. אלומיניום**9.1 חסר תריס במטבח.**

נדרש להשלים.

9.2 חסר תריס בממ"ד המוזכר במפרט הטכני כחדר שינה. במפרט הטכני לא

קיים פירוט.

נדרש להתקין בצורה מקצועית ותקינה.

זאת בניגוד לנדרש בחוק מכר הדירות תשל"ג 1973, סעיף 3: "על המוכר למלא את כל הפריטים במפרט במפורט ובמדויק, ואם פריט פלוני אינו חל בנסיבות העניין. על המוכר לציין זאת לגביו".

ובניגוד לנדרש בחוק מכר הדירות תשל"ג 1973, סעיף 5: (א) "מוכר שלא מסר לקונה מפרט בהתאם לסעיף 2. יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר. כמי שהתחייב למסור את הדירה לקונה כשכל דבר שצריך היה לפרט מתאים למקובל בנסיבות העניין. (ב) "מסר המוכר לקונה מפרט שאינו ממלא אחרי הוראות סעיף 3. יחולו הוראות סעיף שלגביהם המפרט אינו ממלא אחרי אותן הוראות. (ג) "דבר שסעיף זה חל עליו, חובת ההוכחה שהיה מתאים למקובל בנסיבות העניין - על המוכר".

9.3 נדרש אישור לזכוכית בטיחותית בחלונות נמוכים.

10. עבודות אבן נסורה

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

יש לפרק את האדנים הלקויים ולבצע מחדש תוך שימוש בחומרים תקינים, לוחות שלמים והקפדה על הביצוע.

יש לחרוץ את האדנים בתחתיתם ליצירת אפי מים.

יש לבצע פעולות גימור כולל תיקוני איטום, טיח, חיפוי וצבע כנדרש.

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".

11. גג רעפים

11.1. איכות לקויה של העץ בגג, סדוק, בעל סיקוסים רבים. לא בוצעו כראוי טבילות העץ בתמיסות כנגד מזיקים/פטריית/שריפות.

יש לפרק ולהחליף אגדים וקורות פגומים.

זאת בניגוד למפרט הכללי הבין משרדי לבניה (הספר הכחול), סעיף: 20010.

ובניגוד מפרטי מכון התקנים (מפמ"כ) סעיפים: 262,270.

וכן בניגוד לת"י 4030 סעיף 2.2.2 לפיו: "לוחות החיפוי מעץ יעשו מעץ אורן מובחר ללא פגמים וללא סיקוסים מתים..."

וכן סעיף 2.2.4 לפיו: "הגנת לוחות החיפוי מפני מזיקים תהיה בהברשה או בטבילה בצבעי עץ, כל לוחות החיפוי יצבעו בשכבה אחת לפחות על פני כל משטחיהם לפני הרכבתם..."

11.2. טרם בוצעה מזחלת פח בקצה הגג ומים ניגרים באופן חופשי.

יש להתקין מזחלת פח לשם ניקוז המים ומניעת נזקים לקירות המבנה ולעוברים במקום. יש לדאוג להרחקת מי גשמים הנשפכים מהמרזבים בצמוד לקירות החוץ וליסודות.

זאת בניגוד לתקנות התכנון והבניה סעיף 1.19. הקובע כי: "מי גשם מגוות, מרצפות ומשטח הנכס יסולקו באופן שלא ייגרם כל נזק או מפגע לבנין או לסביבה."

ובניגוד להנחיות משרד השיכון (סעיף 3.9 לחוברת 1.10) מחייבות הרחקת מוצאי המרזבים מהמסדים באמצעות התקנת צינורות מתאימים עד למרחק של 4 מטר מקו הבנין.

ובניגוד להוראה מס' 7.5 להל"ת, בה נדרש כי: "כל השטחים של גגות משופעים ינוקזו באמצעות מזחילות שיתחברו ישירות אל הגשמות."

ובניגוד להוראה מס' 7.5.4 להל"ת, בה נדרש כי: "תובטח הרחקת המים מהבנין."

12. עבודות פיתוח ושונות**12.1** שיפוע לא תקין בחניה.

מדרש לבצע בשיפועים נכונים.

12.2 קירות נבנו ללא חורי ניקוז בכמות מספקת, וללא כיסי חצץ בגב הקיר.

יש לבצע בצורה מקצועית.

12.3 קירות מאבן לקט בגינה סדוקים.

מדרש לתקן בצורה מקצועית ותקינה.

12.4 בגרם המדרגות המוביל לבית לא הותקנו מעקות, הדבר מהווה מפגע

בטיחותי חמור.

יש להשלים התקנת מעקות תקינים.

זאת בניגוד לתקנות התכנון והבניה סעיף 3.42 הקובע כי: "לא ייבנה, מהלך מדרגות, פנים או חוץ, המכיל יותר מ-3 מדרגות אלא אם נתמלאו בו אלה:
(1) היה צד אחד בלבד של גרם המדרגות ושל משטח הביניים שלו מתוחם על ידי קיר, יותקן בצידו השני מעקה; (2) היו שני צדיו מתוחמים על ידי קירות, יותקן לאורך צד אחד מסעד; אולם היה רוחב המדרגות עולה על 2.5 מטרים, יותקנו מסעדים לאורך שני צדיו".

הערות**1.** הליקויים שפורטו לעיל הינם יסודיים ואינם נובעים בשום אופן מבלאי כלשהו.**2.** לצורך ביצוע התיקונים יידרש זמן סביר של כ-3 שבועות בהם לא יוכלו הדיירים

לקיים אורח חיים סביר בדירה.

בכבוד רב,

גוכמן אליעזר

מהנדס בנין.

הערכה כספית

<u>סכום בש"ח</u>		<u>סעיף</u>
5,400	גובה חלונות	1.1
8,000	ברזל בולט	1.2
9,000	פתחי דלתות	1.3
7,500	עבודות איטום	2.1-2.2
10,300	נגרות	3.1-3.9
4,000	מסגרות	4.1-4.2
1,800	אמבט	5.1-5.2
3,200	צנרת	5.3
4,800	קרמיקה	6.1
5,400	עבודות טיח וצבע	7.1-7.2
8,500	עבודות ריצוף	8.1-8.3
2,800	אלומיניום	9.1-9.3
4,500	אבן	10.1
9,500	גג רעפים	11.1-11.2
9,000	עבודות פיתוח	12.1-12.4
9,370	פיקוח הנדסי	
103,070 ש"ח	סכום ביניים	
17,006	תוספת 16.5% מע"מ	
120,076 ש"ח	סה"כ	

הערות

1. המחירים הנ"ל מתבססים על עבודות תיקון המתבצעות ע"י קבלן ראשי המחזיק צוות וציוד באזור, באם העבודות יבוצעו ע"י קבלנים מזדמנים הרי יש לצפות למחירים גבוהים מהנקובים, בשיעור של עד 25%-30%.
2. המחירים צמודים למדד הבניה בזמן עריכת הביקורת.
3. מומלץ לזמן שמאי מקרקעין לקביעת ירידת ערך בגין סעיפים בהם לא נקבע פיצוי.
4. במידה ולא ימצא ריצוף באותו גוון וטקסטורה כך שלא ניתן יהיה להבחין בין אריח "חדש" ל"ישן" נדרש להחליף משטחים שלמים.

בכבוד רב,
גוכמן אליעזר
מהנדס בנין.

דו"ח גממה