



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

22/09/2024

לכבוד:

חוות דעת מומחה
תיאור מצבו הפיזי של הנכס
הנדון: דוח לדוגמא





כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

שם המומחים: אלכסיי גנישב וגיא אדוני

שם המעסיק: בדק בית המקורי בע"מ

כתובת: עולש מצוי 8, נתניה 42201

נוכחים בעת הביקור: -

אני הח"מ ביקרתי בתאריך 20/09/2024 עפ"י בקשת ב - דוח לדוגמא.
מטרת הביקור הינה מתן חוות דעת הנדסית בעניין ליקויים בנכס הנדון.

אלה פרטי ניסיוני

בוגר בהצטיינות באקדמיה לבנין, לנינגרד. (משנת 1978)

תואר שני בהנדסה אזרחית (אינג'ינר)

רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים כמהנדס, מספר רישוי: 77523

ואלה פרטי השכלתי

מהנדס מומחה בחברה לביקורת מבנים ובדיקת ליקויי בניה "בדק בית המקורי בע"מ".

מהנדס ביצוע בחברות לבניה ופיתוח: "ציון בריגה ובניו בע"מ", "אור חג בע"מ".

מהנדס מפקח בחברת "מ. הרפז מהנדסים בע"מ".

מנהל פרויקט בחברות:

"דחפור הגולן בע"מ", "ליפינסקי מהנדסים בע"מ", "ציון בריגה ובניו בע"מ".

ביצוע וניהול פרויקטים לבנייני מגורים, ציבוריים, משרדים ותעשייה מסוגים שונים.

בעל ניסיון רב בעבודות ביסוס, שלד, גמר, פיתוח, פיקוח, בדיקת והכנת חשבונות, מכרזים, מפרטים, כתיב

כמויות, עלויות בנייה, ביקורת מבנים ובדיקת ליקויי בנייה.

משמש כמהנדס מומחה מטעם בית משפט השלום בירושלים, בראשון לציון ומטעם מפקח על רישום מקרקעין באזורים

השונים בארץ.



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

אלה פרטי ניסיוני

- ליקויי בנייה בביקורות בדירות רכוש משותף ומבני ציבור.
- 2017 - 2025 - ביקורת ליקויי בנייה. תפקידי כלל: בדק בית לאיתור ליקויי בנייה במבנים חדשים, ביקורת/ייעוץ בנייה ישנה לפני קנייה, ביקורת בנייה בשלב שלד ועבודות גמר, אבחון /ייעוץ במקרי רטיבות/נזילות/איטום לקוי, בדק בית להערכת נזקים שנגרמו ע"י שכנים, הערכת נזקי שריפה או הצפות מים שנגרמו למבנים, ביקורת מבנים בשטחים משותפים, בדיקת ליקויים במבנים ציבוריים, מבני תעשייה ומשרדים.

ואלה פרטי השכלתי

- הנדסה אזרחית - ניהול הבנייה, המכללה למנהל ראשל"צ.
- עוזר בטיחות - המכללה לביטחון, איכות וסביבה, מס' רישיון 797943.
- בוחן איכות מבנים וכתובת חוות דעת פנים אירגונית מטעם איגוד המהנדסים לבנייה ותשתיות.



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

עקרונות מנחים

תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל-1970.1
חוק החשמל תשי"ד (1954) ונספחי תקנות משנים אחרות.
תקנים רשמיים/לא רשמיים ומפרטים של מכון התקנים הישראלי.
על פי תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרותיו), התש"ל-1970, סעיף 1 מוגדר תקן כ: "תקן"-תקן ישראלי,
ובאין תקן כאמור - תקן של כל מוסד חבר בארגון הבינלאומי לתקינה (I.S.O)
הוראות למתקני תברואה (הל"ת) התשמ"א - 1970, ועדכונים משנים מאוחרות יותר.
חוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א, 1951, הכולל את תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים) התש"ן - 1990
ועדכונים משנים מאוחרות יותר.
בהעדר דרישות או הוראות חוקים, תקנים, מפרטים הרלוונטיים ללקוי מסוים, הסתמכתי על ניסיוני המקצועי הרחב בענף.



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

רקע כללי

חלק מהפגמים המפורטים להלן הופיעו עקב אי תחזוקה של הנכס הנדרשת בתקן. נדרשות בדיקות תקופתיות של חלקי הנכס על ידי אנשי מקצוע ומהנדסים בתדירות מפורטת בת"י 1525 בשני חלקיו. תוצאות של בדיקות תקופתיות אלו לא הוצגו בפניי. כפי שצוין לעיל, חוות דעת זו בנויה על סמך ממצאים שניתן לקבוע בשטח במהלך ביקורי בלבד ובכל זאת אחרי ביקורי נדרשת בעתיד תחזוקה ובדיקות תקופתיות של חלקי הנכס כפי שצוין לעיל לדוגמה על פי טבלאות בת"י 1525.1 - ת"י 1525.2:

1. לאלמנטים נושאים "שלד" של הנכס על פי לוח הזמנים נדרש שתדירות הבדיקה המינימאלית תהיה לפחות כל חמש שנים על ידי מהנדס.
2. למעטפת החיצונית של המבנה על פי לוח הזמנים נדרש שתדירות הבדיקה המינימאלית תהיה לפחות כל שלוש - חמש שנים על ידי המהנדס.
3. לקירות ומחיצות פנימיים של המבנה על פי לוח הזמנים נדרש שתדירות הבדיקה המינימאלית תהיה לפחות שנה.
4. לחלונות, דלתות, ארונות על פי לוח הזמנים נדרש שתדירות הבדיקה המינימאלית תהיה לפחות פעמיים בשנה.
5. לחדרי בטחון על פי לוח הזמנים נדרש שתדירות הבדיקה המינימאלית תהיה בין חצי שנה לחמש שנים לרכיבים שונים.
6. לסביבה הפתוחה (לחצר) על פי לוח הזמנים נדרש שתדירות הבדיקה המינימאלית תהיה לפחות כול חמש שנים על ידי מהנדס.
7. לאלמנטים מתכתיים, עשויים פלדה, ברזל על פי לוח הזמנים נדרש שתדירות הבדיקה המינימאלית תהיה לפחות כול שנה.
8. למערכות בטיחות אש על פי לוח הזמנים נדרש שתדירות הבדיקה המינימאלית תהיה בין חצי שנה לחמש שנים לרכיבים שונים.
9. למערכות מזוג אוויר על פי לוח הזמנים נדרש שתדירות הבדיקה המינימאלית תהיה בין חצי שנה לשנה לרכיבים שונים.
10. למערכות חשמל ותקשורת על פי לוח הזמנים נדרש שתדירות הבדיקה המינימאלית תהיה בין חודש לחמש שנים לרכיבים שונים.
11. למערכות תברואה על פי לוח הזמנים נדרש שתדירות הבדיקה המינימאלית תהיה בין חודש ועד 10 שנים לאלמנטים שונים.
12. לגגות בסיכוך קל על פי לוח הזמנים נדרש שתדירות הבדיקה המינימאלית תהיה לפחות כול 5 שנים על ידי מהנדס.
13. לריצוף ולחיפוי על פי לוח הזמנים נדרש שתדירות הבדיקה המינימאלית תהיה לפחות כול שנה על ידי מהנדס.
14. לאטימה חיצונית של המבנה: לדוגמה גגות שטוחים ומרפסות, קירות ומעקים חיצוניים, קירות חיצוניים אשר גובלים עם קרקע ולחלקי מבנה תת קרקעיים, למשקים ותפרים מבניים, סביב צנרת עוברת דרך מעטפת החיצונית של מבנה, על פי לוח הזמנים נדרש שתדירות הבדיקה המינימאלית תהיה לפחות כל חמש שנים על ידי מהנדס.
15. לתקרות קלות על פי לוח הזמנים נדרש שתדירות הבדיקה המינימאלית תהיה לפחות כל חמש שנים על ידי מהנדס.



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

16. חוות דעתי זו עוסקת באיכות ביצוע העבודה והליקויים בנכס ומשמשת אך ורק ייעוץ הנכס שבנדון בלבד ואינה עוסקת בחלקים משותפים או בסביבה הקרובה לנכס וזאת עפ"י השוואה למקורות המוזכרים בפרק הקודם, בהיבטים טכניים, ההנדסיים והאדריכליים ואינה מתייחסת לניתוח של חוזק וחישובים סטטיים של המבנה, לבדיקת סיבולת ועמידות המבנה ברעידות אדמה, למדידות אקוסטיקה, קרינה, להתאמות בין מצבו הפיזי של הנכס הנבדק לבין הרישומים ברשויות שונות כגון: עירייה, רשם המקרקעין, מנהל מקרקעי ישראל וכ"ד, אלה אם כן צוינה אי התאמה כזו באופן מפורש.

17. בדיקה נערכה בעיקרה באמצעים ויזואליים תוך שימוש במכשירי מדידה מקובלים בענף במידת הצורך. כלים אלה לא פולשניים כגון: פלס אלקטרוני, מצלמה תרמית, מד לחות, מטר\מטר אלקטרוני וכד'.

18. חוות דעת זו בנויה על סמך ממצאים שניתן לקבוע בשטח במהלך ביקורי בלבד ועל פי המסמכים, במידה והוצגו בפני במהלך הסיור. יש לציין, כי ייתכן שבכל שלב עבודות הבנייה והמצב הפיזי שלאחר מכן היו או יתכנו ליקויים נסתרים שלא היו חשופים/ או היו נסתרים/ או לא היו קיימים בעת ביקורי (סדקים, רטיבות, עובש, או פגמים אחרים) לכן אינם נכללים בחוות דעתי זו. ליקויים אלו עלולים להופיע במהלך המגורים או בשימוש הממושך של מערכות שונות בנכס וניתן להשלים עבורם חוות דעת נוספת או נספח לדוח הקיים.

19. לצורך האינדיקציה בלבד, חוות דעת זו ערוכה ע"פי דרישות התקן התקפות בתאריך כתיבת המסמך.

20. מצ"ב תצלומים שבוצעו ע"י במהלך סיורי בנכס הנ"ל ומהווים חלק בלתי ניפרד מחוות דעתי זו.

21. לא ניתן לבדוק כיום את הזיון של האלמנטים במבנה ולכן אין אפשרות להשוות אותם לתוכניות הקונסטרוקציה.

22. חוות דעתי זו אינה עוסקת בבילוי סביר ודינאמי שנוצר בנכס לדוגמא: בלאי נגרות, חלונות, דלתות סדקים שאינם חריגים וכדומה.

23. חוות דעת זו אינה עוסקת במערכות ברמת מהנדסי חשמל, אינסטלציה, מיזוג ומהנדסי מכונות, אלא ברמת הנדסאי בניין בלבד.

24. חוות דעת זו אינה מתייחסת לעבודות שבוצעו ע"י הדיירים, במידה וקיימות כאלה.

25. חוות דעת זו אינה מתייחסת לליקויים בעבודות שטרם הושלמו.



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

26. חוות דעת זו אינה מתייחסת לבדיקת עבודות ברכוש משותף של המבנה \ השכונה.

27. מתייחסת לבדיקות ליקויים אחרים הן בנכס הנדון ואינה מתייחסת בעבודות של רכוש משותף של המבנה ו\או של השכונה.

28. חוות דעת זו אינה מתייחסת להתאמות בין מצבו הפיזי של הנכס לבין הרישום ברשויות שונות כגון העירייה טאבו מנהל מקרקעי ישראל וכו' ואינה מתייחסת לבדיקת חישובים סטטיים של המבנה.

29. חוות דעת הזו נערכה בהתאם לממצאים שהיה ניתן לקבוע בזמן ביקורי ועל סמך מסמכים שהוצגו בפני בעת ביקורי בלבד.

30. יש לציין, בלי פירוק מדגמי ובדיקת מעבדה מאושרת לא ניתן לבדוק טיב העבודות הסמויות והחומרים שמהם נבנה המבנה.

31. החקר אינו מהווה אומדן לעבודות שיפוץ הנכס כלל ועקב בלאי בעת תחזוקת הנכס בפרט שהכנתו אינה במסגרת חוות דעתי, ושלא ניתן להערכה לאחר ביקורי, אלא הערכה ראשונית לתיקון חלק מליקויים המפורטים בדו"ח בהתאם לרמת הסטנדרט ואביזרים של בניה הקיימת. לצורך חישוב מדויק של אומדן לעבודות השיפוץ נדרשות תוכניות עבודה, מפרטים טכניים, חישובי כמויות וכו' שגם לא היו בפני בעת ביקורי.



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

מבוא

בעיקר אופן התחזוקה של המבנה אמור להסתמך על ת"י 1525.1-1525.2 שמדובר בו על אופן התחזוקה של המבנה במהלך שנים. מדובר בת"י 1525 חלק 1, פרק מבוא:

מבוא

פעולות תחזוקה בבניין מיועדות לשמור על תפקודו התקין של הבניין, על חזותו, על ערכו הכלכלי, וכמו כן על בריאותם ועל בטיחותם של המשתמשים בו, של המבקרים בו ושל החולפים על ידו. לחשגת יעדים אלה יש לבצע תחזוקה תוך שימוש נכון בנכס.

שמירה על רמת תחזוקה הולמת חשובה לכל המשתמשים בבניין. למרות זאת, נושא תחזוקת הבניין מוזנח לעתים קרובות, בשל חוסר הבנה של העובדה, שהתבלות הבניין תגרום בעתיד להוצאות גדולות מההוצאות הדרושות לשמירה על רמת תחזוקה נאותה.

חלק זה בסדרת התקנים הישראליים ת"י 1525 דן בניחול התחזוקה של הרכיבים, הגימור והסביבה הקרובה של בניינים. אין נידונות בו חוראות תחזוקה הנדרשות במקרים חריגים^[1] נוסף על אלה המצוינות בתקן.

נדרש גם שרכיבי הסביבה הקרובה לבניין יתוחזקו גם על פי הנדרש בת"י 1525.1

כללי

כל רכיבי הבניין על גימורם, לרבות רכיבי הסביבה הקרובה של הבניין (הגדרה 1.3.6), יתוחזקו באופן שישמרו תקינותם, שלמותם, חזותם ומצבם התברואי התקין, ובאופן שלא יהיו סכנת לבריאות הציבור, לבטיחותו או לרווחתו, וימשיכו למלא את התפקידים שנועדו להם.

יש להקדיש תשומת לב מיוחדת לגורמי סיכון לתקניות הרכיבים (ראו פירוט גורמים אלה בהמשך) או לבטיחות הציבור, ולפעול באופן הולם. כל טיפול באסבסט ייעשה בהתאם לדרישות תקנות הבטיחות בעבודה (ניחות תעסוקתית ובריאות הציבור והעובדים באסבסט, טלק וצורן דו-חמצני גביש), התשמ"ד-1984.

יש לדאוג לאוורור של חללי הבניין, ובעיקר של חללים תת-קרקעיים.

יש להסיר מכשולים מדרכי גישה בתוך הבניין ובסביבה הקרובה של הבניין.

אם התגלה ליקוי המהווה סיכון בטיחותי, יש למנוע את הגישה אל המקום שבו נמצא הליקוי, ולתקנו ללא דיחוי.

בכל בניין יהיה ממונה על התחזוקה (הגדרה 1.3.3).



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

תיאור הנכס

הנכס הנבדק הינו בית פרטי.
לנכס חצר צמודה המשויכת אליו.
לנכס מרפסת צמודה המשויכת אליו.
חוות הדעת נערכה טרם רכישת הנכס כנכס יד שנייה.
במועד ביקורי הנכס היה מחובר למערכות מים, חשמל ותקשורת סדירות.
קירות החוץ של הנכס מחופים באבן.
בעת ביקורי הנכס היה מרוהט במלואו, דבר המקשה על זיהוי הליקויים.
יצוין כי הנכס נבדק בעונת הקיץ.

ממצאים

1. עבודות ריצוף קרמיקה/גרניט פורצלן

1.1 פס הפרדה

בכניסה לחדר הרחצה, בפתח המעבר בין האזור הרטוב לבין האזור היבש לא בוצע מעבר מדורג כפי הנדרש ע"פ ת"י 1555 חלק 3 (2003) סעיף 4.1.1.3.

- תיתכן חדירת מים לתוך הנכס.

פרט ביצוע מעבר מודרג מפורט בת"י 1752 חלק 1 (1998) ציור 12.

מיקום: חדר רחצה מרתף, חדר רחצה מפלס קומה א'



תיקון: התיקון דורש פירוק רצפה באזור החדרי רחצה וביצוע שנית במפלס נמוך יותר כולל ביצוע פרט מעבר מדורג כנדרש.

הערכת עלות: 7000 ₪

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 בחדר מינימלי של 3/30 מ"מ מעוגן היטב".

1.2. כתמים

כתמים בריצוף.

כתמים שלא ניתנים לניקוי רגיל (נבדק בעת ביקורי) על פני אריחי רצפה העבודה בוצעה שלא ע"פ כללי מקצוע מקובלים הבאים לידי ביטוי במפרט הכללי לעבודות הבנייה סעיף 10051, ציטוט: כל אריח ייבדק עם הוצאתו מהאריזה ואם יימצא עקום, פניו פגומים או סדוקים, מקצועותיו שבורים וכו'- הוא יסולק המאתר.

וגם ע"פ ת"י 1555 חלק 3 (2012) סעיף 5.1.4.2.

מיקום: פינת אוכל





כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>



תיקון: נדרש להסיר הכתמים עד לקבלת מראה אחיד ובמידה ולא ניתן להסיר יש לפרק ולהחליף האריחים הפגומים.

הערכת עלות: 2500 ₪

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.



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

5.1.4.2. בדיקת האריחים

מוודאים שהאריחים נלקחו מכמה אריזות שונות ועורבבו באופן אקראי.
בודקים שכל האריחים שלמים ושפני האריחים נקיים. אריחים שנשדקו או נפגעו במהלך העבודה, או שנתגלו כפגומים, יוסרו ויוחלפו באחרים.

תיתכן שלא בוצעה הגנה ותחזוקה נכונה של פני אריחי קרמיקה בעת ביצוע עבודות אחרות בדירה כדרשת בתי" 1555 חלק 3 (2012) סעיף 2.5, ציטוט:

2.5. ניקוי ותחזוקה

יש חשיבות רבה להגנת הרצפה (הגמורה או הגמורה בחלקה), ובמיוחד להגנת רצפה המחופה באריחים לא מזוגגים מפני נזקים או לכלוך בעת עבודות הבנייה האחרות, ולתחזוקה נכונה של המשטחים המרוצפים. הנחיות להגנה, ניקוי ותחזוקה של משטחי רצפה ראו בנספח א.

וגם בתי" 1555 חלק 3 (2012) נספח-א, ציטוט:

א-1. הגנה

במשך כל זמן הבנייה יש לשמור את הרצפה נקייה משאריות צמנט, חול ומלט ומכל חומר אחר העלול לגרום כתמים ושחיקה.
מומלץ לכסות את הרצפה, לרבות מדרגות, רק לאחר 7 ימים מגמר ההתקנה ומגמר מילוי המישקים.
לפני כיסוי הרצפה יש לנקות אותה ניקוי יבש. אם במהלך עבודות הבנייה משתמשים במכשיר העלול לגרום נזקים לרצפה, יש להשתמש באמצעים להגנת הרצפה: להגנה על משטחים מרוצפים באריחים מזוגגים ניתן להשתמש באמצעים כגון: לוחות גבס, לוחות OBS, לוחות פוליאתילן עם בועות אוויר וכדומה; להגנה על משטחים מרוצפים באריחים לא מזוגגים אין להשתמש בחומרים המפרישים שומנים והעלולים להכתים את האריחים. אם יש צורך להעביר מכשיר כבד על הרצפה, יינקטו אמצעים מיוחדים להעברתו, כגון הנחת לוחות עץ תחתיו. יש להבטיח שהמכשיר עצמו, וכמו כן האמצעים להעברתו, לא ישחקו את הרצפה.

יתכן שניקוי האריחים ע"י הקבלן לפני מסירת הדירה בוצע שלא לפי הוראות היצרן האריחים כנדרש בתי" 1555 חלק 3 (2012) כולל נספח-א, ציטוט:

5.1.5.5. בדיקת ניקיון הרצפה

מוודאים שהמשטחים המרוצפים נקיים וראויים לשימוש (ראו נספח א).
נוסף על כך בודקים את חיצאות הוראות ניקוי ותחזוקה שייסרו למשתמש.
הערה:
בדיקות שיעשו לאחר האכלוס ייערכו תוך התייחסות לאופן הנחת האריחים, לשימוש שנעשה ברצפה, להגנתה, לניקויה ולתחזוקתה.



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

1.3. שיפועים

בוצע חיפוי דשא סינטטי כך שלא ניתן לבדוק את הריצוף מתחתיו ואת השיפוע.

מיקום: מרפסת גג, חצר (חלקי)



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

3.2. מפלס פני הרצפה והתאמה לתכנון

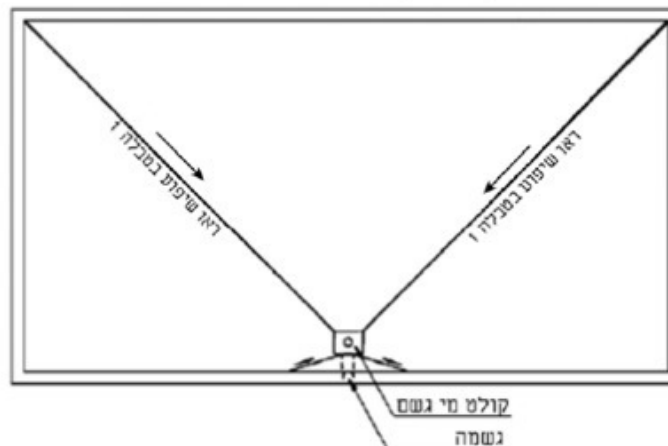
פני הרצפה יהיו אופקיים או משופעים ויתאימו למפלס ולשיפוע שבתכנון⁽¹⁰⁾. בשטחים שאינם מקורים או בשטחים החשופים לגשם, השיפוע של פני הרצפה המוגמרים יהיה 1% לפחות, כלפי פתחי הניקוז. חסטיות המקסימליות המותרות מהתכנון והפרשי הגובה בין אריחים סמוכים יהיו כמפורט בתקן הישראלי ת"י 789. המתכנן ידאג לכך, שגובה החלל לאחר הריצוף, בהתחשב בסטיות המותרות במפלס הרצפה, יתאים לנדרש בתקנות התכנון וחבנייה (בקשה לחיתר, תנאים ואגרות).

⁽¹⁰⁾ האחראי לביצוע רשאי לשנות מפלסים ושיפועים שבתוכניות הביצוע רק באישור המתכנן.

טבלה 1 - שיעורי שיפועים נדרשים של התשתית לאיטום בנגות

שיעור שיפוע מינימלי (%)		החומר שממנו עשויה שכבת השיפועים
נג בעל מערכת איטום לא חשופה	נג בעל מערכת איטום חשופה	
1.5%	2.0%	בטון קל
1.0%	1.5%	בטון רגיל/מדה צמנטית

לדוגמה ציור מהתקן לתכנון שיפועים:



1.4. גימור לא אחיד

ישנם מקומות בהם בוצעה מלט ("רובה") במישקים בריצוף בצורה לקויה. הליקוי מהווה פגיעה אסתטית בולטת לעין ונוגד לת"י 1555 חלק 3 סעיף 5.1.5.1. - נמצאו אריחים השבורים בקצותיהם בחצר.

מיקום: חנייה, משטח מרוצף כניסה לנכס, משטח מרוצף בחצר, חדרי רחצה, מרפסת גג



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>



תיקון: נדרש לחרוץ רובה קיימת, לנקות מישקים ולמלא מחדש בצורה מקצועית ואחידה.
הערכת עלות: 30000 ₪



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

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 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.

5.1.5.1. בדיקת מילוי המישקים

מוודאים שמילוי המישקים אחיד וללא חורים ומתאים לגוון שהוזמן.

4.3.4. בבחירת חומרי מילוי למישקים רגילים (ראו סעיף 2.1.9.1) יציין המתכנן דרישות נוספות לפי מקום התקנת מערכת הרצפה, כגון: עמידות בחום למערכת רצפה המותקנת מעל מערכת חימום תת-רצפתית; עמידות בחומצות; עמידות במים; עמידות בעובש - לאזורים רטובים כגון מקלחות.

4.6.4. המישקים ימולאו במלואם. מילוי המישקים במערכת שהותקנה באמצעות שכבת דבק ייעשה לאחר שחלפו 72 שעות לפחות מסיום עבודת הריצוף; במערכת שהותקנה באמצעות שכבת מלט-צמנט - לאחר שחלפו 10 ימים לפחות.

2.1.9.1. חומרי מילוי למישקים רגילים⁽⁸⁾

למילוי מישקים רגילים ישמשו חומרי מילוי העומדים בדרישות התקן הישראלי ת"י 1661 חלק 1, לפי הייעוד ותנאי השירות. גון חומר המילוי יתאים לדרישות המתכנן.



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

1.5. משטח מרוצף בחצר

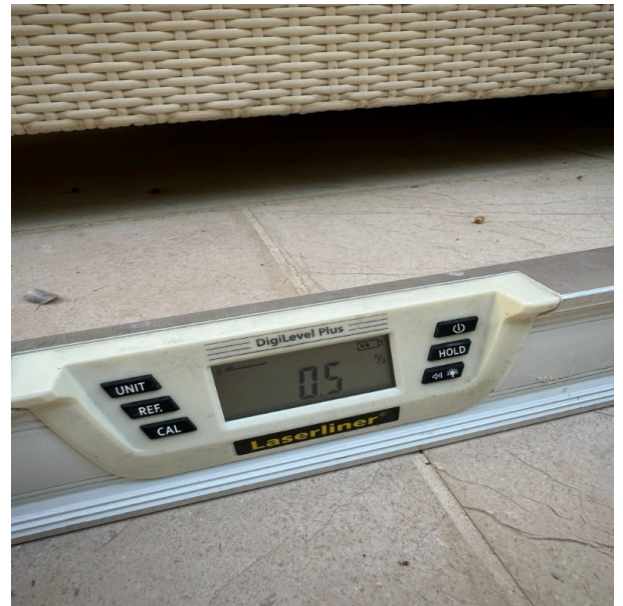
- שיפוע ברצפת משטח מרוצף פחות משיפוע מינימאלי של 1% הנדרשים לדוגמה ע"פ תקן הישראלי ת"י 1555 חלק 3 (2012) סעיף 3.2.

מיקום: משטח מרוצף בחצר



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>



תיקון: יש לבצע החלפה מקומית של אריחים ברצפת משטח המרוצף באזור הנדרש וליישם מחדש תוך שמירה על שיפועים תקינים.

(מי"ר 500 ש"ח/ 25 מי"ר = 12,500 ש"ח).

כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

הערכת עלות: 12500 ₪

3.2. מפלס פני הרצפה והתאמה לתכנון

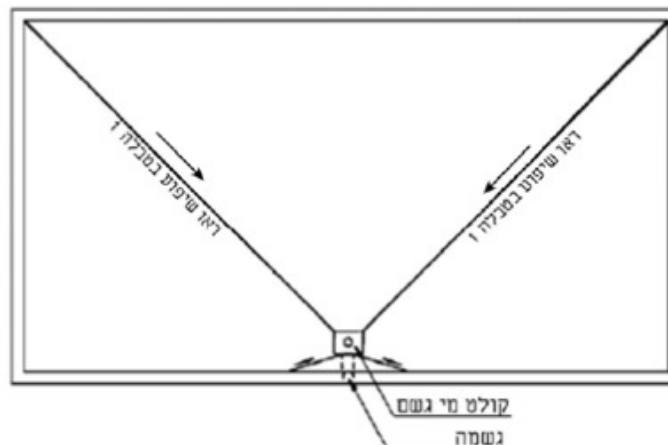
פני הרצפה יהיו אופקיים או משופעים ויתאימו למפלס ולשיפוע שבתכנון⁽¹⁰⁾. בשטחים שאינם מקורים או בשטחים החשופים לגשם, השיפוע של פני הרצפה המוגמרים יהיה 1% לפחות, כלפי פתחי הניקוז. הסטיות המקסימליות המותרות מהתכנון והפרשי הגובה בין אריחים סמוכים יהיו כמפורט בתקן הישראלי ת"י 789. המתכנן ידאג לכך, שגובה החלל לאחר הריצוף, בהתחשב בסטיות המותרות במפלס הרצפה, יתאים לנדרש בתקנות התכנון והבנייה (בקשה לחיתר, תנאים ואגרות).

⁽¹⁰⁾ האחראי לביצוע רשאי לשנות מפלסים ושיפועים שבתוכניות הביצוע רק באישור המתכנן.

טבלה 1 - שיעורי שיפועים נדרשים של התשתית לאיטום בגגות

שיעור שיפוע מינימלי (%)		החומר שממנו עשויה שכבת השיפועים
גג בעל מערכת איטום לא חשופה	גג בעל מערכת איטום חשופה	
1.5%	2.0%	בטון קל
1.0%	1.5%	בטון רגיל/מדה צמנטית

לדוגמה ציור מהתקן לתכנון שיפועים:



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

1.6. הפרשי גובה בין אריחים

הפרש הגובה בין אריחים הסמוכים ברצפה

- לעומת 1.5 מ"מ המקסימאליים המתוארים בת"י 1555 (2012).

קיימת סטייה באופקיות פני הריצוף

מיקום: חצר



תיקון: יש להחליף אריחים עם הפרש מפלסים ברצפה.

הערכת עלות: 500 ₪



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

3.2. מפלס פני הרצפה והתאמה לתכנון

בשורה השלישית, המשפט המתחיל במילים "הסטיות המקסימליות המותרות" והמסתיים במילים "כמפורט בתקן הישראלי ת"י 789" יושמט, ובמקומו יכתב:

הסטיות המקסימליות המותרות מהתכנון יהיו כמפורט להלן:

- הפרש הגובה המקסימלי המותר בין אריחים סמוכים (ראו סעיף 5.1.4.5.1):
- לא יהיה גדול מ-1.5 מ"מ כאשר רוחב המישק בין הלוחות או האריחים הוא 3 מ"מ עד 5 מ"מ;
- לא יהיה גדול מ-1.8 מ"מ כאשר רוחב המישק בין הלוחות או האריחים גדול מ-5 מ"מ.
- סטיות מקומיות במישוריות פני הריצוף (ראו סעיף 5.1.4.5.2): 4 מ"מ מקסימום.
- סטיות במפלס פני הרצפה (ראו סעיף 5.1.4.6): ± 5 מ"מ מהמפלס המתוכנן, בכל נקודת מדידה.

בשורות החמישית והשישית, המשפט המתחיל במילים "המתכנן ידאג לכך" והמסתיים במילים "(בקשה להיתר, תנאיו ואגרות)" יושמט, ובמקומו יכתב:

גובה החלל לאחר הריצוף יתאים לנדרש בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970;

אופן ביצוע הבדיקה מפורט בסעיף 5.1.4.5.1 שבתקן מס' 1555 חלק 3 (2012), ציטוט:

5.1.4.5.1. בדיקת הפרשי גבהים בין אריחים סמוכים

עורכים בדיקה זו רק כאשר האריחים לא יעברו ליטוש לאחר הנחתם.

בודקים את הפרשי הגבהים בין שני אריחים סמוכים, באמצעות סרגל מתכת שאורכו 100 מ"מ. מצמידים את תחתית הסרגל אל פני האריח הגבוה מבין השניים, בניצב למישק שבין האריחים. מודדים את הפרש הגובה בין תחתית הסרגל לבין פני האריח, בקצהו, מעל מקצוע האריח. מודדים ב-3 נקודות לאורך המישק שבין שני האריחים.

הפרש המדידות הגבוה ביותר הוא הפרש הגובה שבין האריחים.

אין בודקים אריחים בעלי טקסטורות מיוחדות, או בעלי הפרשי גבהים הנובעים מעיצובם (כגון מגרעים באריח).

הפרש הגובה בין האריחים יתאים לנקוב בסעיף 3.2.

כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

1.7. סף מוגבה

קיים סף מוגבה

תקנות לתכנון והבניה סעיף 3.8.4.5.

- הדבר מהווה מכשול ומפגע בטיחותי ומפריע לשימוש תקין יומיומי של הדיירים.
יש לשים לב.

מיקום: חדר שינה יציאה למרפסת



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>



תיקון: פירוק ריצוף וביצוע שנית במפלס הנדרש.

הפרשי גבהים במשטחי הרצפה בין שני צדי הדלת או גובה סף הדלת יהיה לפי דרישת פרט 3.2.1.5; ואולם בדירת מגורים בריצאה למרפסת, לגג או לחצר, מותרת התקנת מדרגה עד גובה של 200 מ"מ.

(א) הפרש גבהים במשטחי הרצפה בין שני צדי הדלת או גובה סף הדלת יהיה לפי דרישת פרט 3.2.1.5; ואולם בדירת מגורים בריצאה למרפסת, לגג או לחצר, מותרת התקנת מדרגה עד גובה של 200 מ"מ.

(ב) בדלת כניסה לדירת מגורים לא יעלה הפרש הגבהים על 20 מ"מ ולא תחול הדרישה להתקנת סף משופע כאמור בפרט 3.2.1.5.

הפרשי גבהים במשטחי הרצפה הסמוכים לסף דלת

3.2.1.5 (א) בהפרש גבהים במשטחי הרצפה בין שני צדי הדלת או גובה סף הדלת יתקיימו תנאים אלה:

(1) בדלת כניסה ראשית לבניין לא יעלה הפרש הגבהים על 20 מ"מ;

(2) בדלת פנים בבניין לא יעלה הפרש הגבהים על 15 מ"מ;

(3) בדלת יציאה למרפסת לא מקורה לא יעלה הפרש הגבהים על 60 מ"מ;

(4) על אף האמור בפסקאות (1) עד (3), עלה הפרש הגבהים על 10 מ"מ, ייקטע סף הדלת ביחס של אורך לגובה 1:2, כמתואר בתרשים 3.2.1.5 א';

2. עבודות טיח וצבע

2.1. סדקים

קיימים סדקים בטיח במקומות פזורים
בעיקר במקומות הבאים:

א. חצר

ב. חומה



תיקון: תיקוני סדקים שנוצרו בנכס עקב סיבות שונות יש לבצע בחומרי אטימה המיועדים לסדקים ע"פ ת"י 1536 (חומרים מישקים וסדקים במבנים). תיקון סדקים נדרש על פי ת"י 1525. ניתן להסתפק בשלב זה בתיקון מקומי ע"י סיתות לאורך ומילוי בטיט אקרילי מחוזק ברשת פיברגלס. נוצרו סדקים המעידים על כך שבאזור בוצעה אשפחה לקויה לטיח או שכבה עבה מדי של טיח ללא חיזוקים ברשת.

הערכת עלות: 5000 ₪

הליקויים הנ"ל בניגוד ל:

תקן ישראלי ת"י 1920 חלק 2 - טיח.

3. 1. מראה מערכת הטיח

המראה של מערכת הטיח, גימור הטיח וגוונו יתאימו למוזמן. במערכת טיח המיועדת לגימור בשכבת צבע בלבד, לא יראו סדקים שעוביים גדול מ-0.3 מ"מ.



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

3. עבודות אינסטלציה סניטרית וניקוז

3.1. לפי בדיקה ויזואלית לא נמצאו רטבויות ונזילות מצנרת.

בוצעה בדיקה ע"י מצלמה תרמית ופרוטימטר.

מיקום: חדר מכונות





כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

3.2. צנרת מונחת בצורה שאינה תקינה ומומלץ להחליפה למניעת חדירות מים לנכס.

מיקום: גג





כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>



תיקון: מומלץ למשוך צנרת אינסטלציה לנק' ביקורת או לחילופין לבצע צנרת מגג למפלס תחתון.
הערכת עלות: 8000 ₪

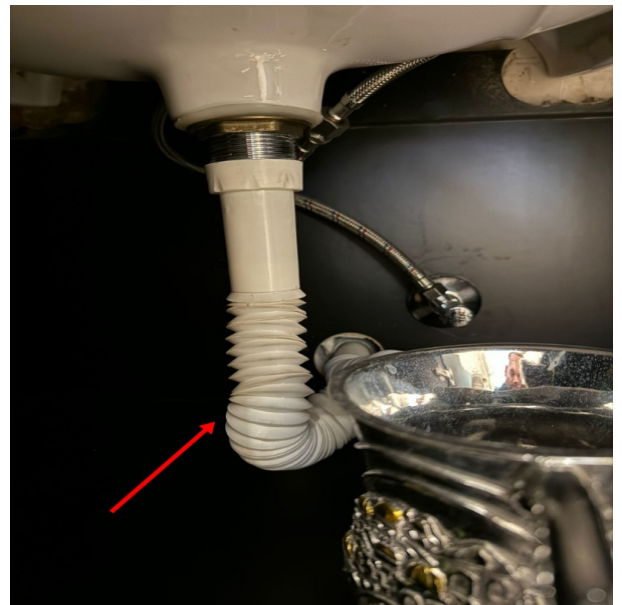
כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

3.3. צינור שרשורי

בוצע צינור שרשורי

מיקום: חדר שירותים מפלס קרקע, חדר רחצה קומה א'



תיקון: נדרש לבצע מערכת ניקוז תקינה מצנרת קשיחה.

הערכת עלות: 1200 ₪

לפי הל"ת טבלה 7.7.1

כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

3.4. מערכות אינסטלציה

עקב בלאי או שימוש לא תקין, יתכנו תקלות במערכות השרברבות, סתימות, שאינן ניתנות לאיתור בעת ביקורי. ליקויים אלו עלולים להופיע במהלך המגורים או בשימוש ממושך של מערכות שונות בנכס.

מיקום: כללי בנכס





כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>



תיקון: בקופסאות ביקורת של מערכת דלוחין ברצפת חדרי רחצה וחדר שירותים יש לשפר עיבוד בינם לבין אריחי קרמיקה שברצפה למניעת חדירת מים בתפר בינם אל מתחת לריצוף, בנוסף לנקות קופסאות ביקורת של מערכת דלוחין ברצפת משאריות לכלוך.

הערכת עלות: 3500 ₪



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

4. אלומיניום

4.1. אישור לזכוכית בטיחותית בדלתות

זכוכית שמשה בדלתות הזזה אינה מסומנת בסימון בר קיימא המעיד על כך שהזכוכית הינה בטיחותית כנדרש בת"י 1099 חלק 1 (2000) סעיף 3.2

זאת בניגוד לת"י 1099 חלק 1 ות"י 938 חלק 3 סעיף 2.1.1.

(סמוך לרצפה - הדרישה חלה עד גובה 0.8 מ' מהרצפה למעט אם השטח קטן מ- 0.5 מ"ר - ששם אפשר לא בטיחותי בתנאי שהעובי מינימום 6 מ"מ).

מיקום: כללי בנכס





כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>



תיקון: על פי הדרישות כיום - בדלתות/בחלק התחתון של חלונות/בחלונות שהותקנו בחדר רחצה עם שמשות נדרש כי יותקן זיגוג בטיחותי, כגון טריפלס או זכוכית מחוסמת.
מומלץ באזורים אלו להתקין שמשות בטיחותיות. מדובר בליקוי בטיחותי.

כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

5. מתקני חשמל ותקשורת/בטיחות

5.1. מבנה לוח חשמל/תקשורת/דלת

מבנה לוח חשמל רופף/דלת לא נסגרת

מיקום: לוחות חשמל

תיקון: יש לפרק מבנה לוח חשמל ולהרכיב בצורה ישרה, כך שהדלתות יסגרו בצורה תקינה.

הערכת עלות: 800 ₪

5.2. שקעים חשמליים

השקעים החשמליים במטבח חשופים לחדירת מים

מיקום: מטבח



תיקון: נדרש להחליף לנקודות מוגנות מים.

הערכת עלות: 700 ₪

זאת בניגוד לתקנות החשמל פרק ד' סעיף מס' 4.



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

5.3. מערכת חשמל בנכס

מכסים פתוחים בלוח החשמל.

עקב בלאי או שימוש לא תקין, יתכנו תקלות במערכת החשמל/מיזוג האוויר שאינן ניתנות לאיתור בעת ביקורי. ליקויים אלו עלולים להופיע במהלך המגורים או בשימוש ממושך של מערכות שונות בנכס. יש לשקול אפשרות זאת לפני רכישת הנכס. באופן כללי נדרשת תחזוקה מתוכננת למערכות חשמל ותקשורת ע"פ לוח זמנים שתדירות הבדיקה המינימאלית תהיה מוגדרת בתקינה לרכיבים השונים. ע"פ הנקוב בת"י 1525. את התיקונים המפורטים בפרק הזה של הדו"ח יש לבצע ע"י חשמלאי מוסמך כנדרש בתקנות חשמל (מעגלים סופיים הניזונים ממתח נמוך עד 1000 וולט).

מיקום: לוחות חשמל



תיקון: יש להשלים התקנת מכסים בלוח החשמל.

הערכת עלות: 500 ₪



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

**התקנת
מובילים**

2. (א) לא יתקין אדם, לא יתקן ולא ישנה מערכת מובילים, אלא אם הוא חשמלאי או עומד תחת פיקוחו והשגחתו של חשמלאי.

(ב) בדיקת המובילים תעשה על ידי חשמלאי בלבד.

בדיקת המוביל

97. (א) מערכת המוביל תיבדק אחרי השלמתה ולפני השחלת המוליכים והכבלים לתוכה, על ידי חשמלאי בעל רישיון מתאים לביצוע עבודת חשמל מהסוג שעבודה הותקנה מערכת המובילים. תוצאות הבדיקה יירשמו על ידו.

ט

"לא יתכונן אדם מענל סופי, לא יתקינו, לא יבדוק אותו ולא ישגיח על התקנתו אלא אם כן הוא חשמלאי"

"לוח יתוכנן בידי חשמלאי בלבד, הלוח יבנה, יתוקן ויתוחזק בידי חשמלאי או בפיקוחו."

5.4. מערכת מיזוג אוויר

מערכת מיזוג אוויר

בעת הביקור הופעל המזגן ונמצא תקין.

תיקון: מומלץ לבצע בדיקה לתקינות מערכת מיזוג אוויר ע"י טכנאי מוסמך.



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

6. גג

6.1. יש לבצע בדיקת הצפה למערכת האיטום של הגג כנדרש בתקן ישראלי ת"י 1752 (2) 2000 סעיף 5.3.1.4. לפי תוצאות הבדיקות יש לבצע תיקונים.

מיקום: גג





כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

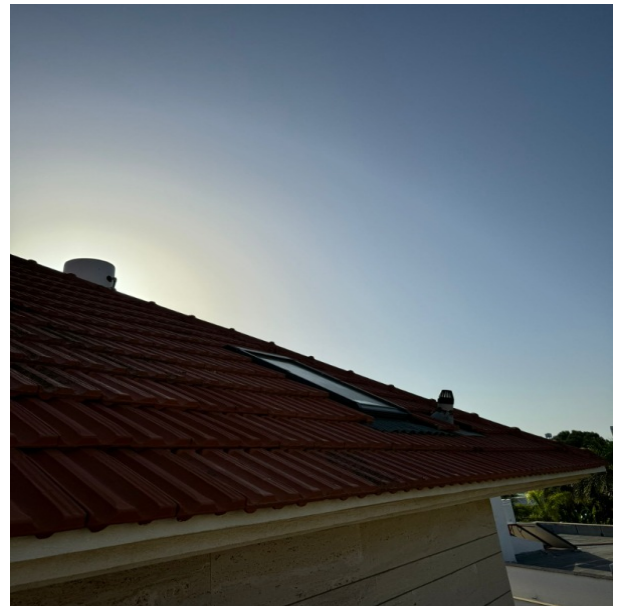
דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>





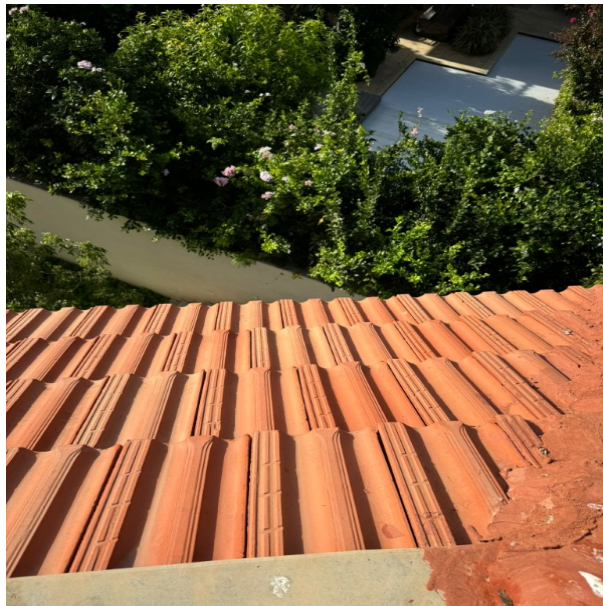
כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>



5.33 (א) גגו של בנין, קירות ורצפות של המרתפים והמקלטים התת־קרקעיים ורצפות חדרי השירות, למעט אלה שבקומה התחתונה, יאוטמו בחמרים אספלטיים.
(ב) טיב החמרים המתאימים ושיטת האיטום ייקבעו בידי עורך הבקשה או האחראי לביקורת, לפי הענין, בהתאם לכללי המקצוע המקובלים.

**איטום בחמרים
אספלטיים**
[תיקון התשנ"ט
(ניס' 2)]



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

5. 3. 1. 4. בדיקה בהצפה

בודקים את אטימות הגג לחדירת מים על ידי הצפתו בשיטה הנקובה בתקן הישראלי ת"י 1476 חלק 1 או חלק 3, לפי העניין.
הגג יעמוד בדרישות הנקובות בתקנים אלה, לפי העניין.

2. 3. 2. תהליך הבדיקה

- מציפים את חגג או את שטח החצפה במים ברום של כ-50 מ"מ מעל לנקודת הגבוהה ביותר של שטח החצפה. בכל מקרה, רום המים בנקודה הנמוכה ביותר של שטח החצפה לא יהיה קטן מ-100 מ"מ¹⁾. רום המים במרפסות לא יהיה גבוה מגובה היציאה למרפסת.
- בזמן הבדיקה יהיה רום המים קבוע. אם יש צורך מוסיפים מים.
- מקיימים בקרה של מעבר המים במשך הצפת חגג ובגמר החצפה.
- בזמן הבקרה בודקים את משטחי התקרה מתחת לגג, את החיבורים בחיךף צינורות האוורור ונקודות נוספות בתוך הבניין. כמו כן בודקים בנקודות המוצא של המרזב סימנים ליציאת מים.
- ממשיכים ומבקרים את מעבר המים לאחר (24±4) שעות, לאחר (48±4) שעות ולאחר (72±4) שעות מגמר החצפה.
- הבדיקה תימשך עד (72±4) שעות מגמר החצפה, או עד לגילוי סימנים לחדירת מים לבניין, המוקדם מביניהם.
- אם מתגלים סימנים לחדירת מים לבניין במשך בדיקת חגג, מפסיקים את הבדיקה ומנקזים את המים מהחגג.
- בגמר הבדיקה פותחים את כל המרזבים ומנקזים את חגג.
- אם נשארות שלוליות מים על חגג, מודדים את רומן ואת שטחן.
- לא ייראו כל סימנים של חדירת מים לבניין (כתם רטיבות נחשב סימן לחדירת מים).
- כל עוד המרזבים סתומים בפקס, לא יצאו מים דרך נקודת המוצא של המרזבים.
- לא יישארו על חגג שלוליות מים שרומן גדול מ-10 מ"מ. חשטת הכולל של השלוליות לא יהיה גדול מ-10% משטח חגג הנבדק.



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

7. עבודות איטום וליקויי רטיבות

7.1. כתמי רטיבות

כתמי רטיבות ישנים במוקדים הבאים:

א. כניסה תקרה

ב. חנייה

ג. שביל גישה

- רמת הלחות הנמדדת במכשיר מד לחות הינה נמוכה בסקלה של מכשיר מד לחות.

מיקום: כללי בנכס



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>





תיקון: יש לבצע איטום חסר בקירות חוץ החנייה כולל רובה לכלל הריצוף.

יש להיות במעקב.

יש לתקן את הקירות שנפגעו מרטיבות בנכס הנדון, ולצבוע אזור התיקונים בצורה המונעת טלאים.

הערכת עלות: 15000 ₪

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".

7.2. הבית גובל עם הקרקע

הבית גובל עם הקרקע. לא ניתן לבדוק כיום את טיב האטימה התת רצפתית של המבנה ושל הקירות החיצוניים אשר גובלים עם הקרקע (בדיקה כזו חורגת ממסגרת ביקורי). יש צורך במקרים אלו להקפיד על אטימה תת קרקעית והקירות הגובלים עם הקרקע כפי הנדרש על פי ת"י 1555 חלק 3 סעיף 4.1.1.2. וכן על פי מפרט מס' 422 של מכון התקנים (בתי קבע נמוכים למגורים).

וכן על פי תקנה 5.30 בתקנות התכנון והבנייה.

כל אימת שגובהו היחסי של הנכס, שיפוע הקרקע שלו או כל גורם אחר בסביבה עלולים לגרום לחדירת מים ורטיבות לבניין, להתהוות טחב בחלקי הבניין, יאטם חלקו התחתון של הבניין למניעת חדירת מי גשם, מי תהום וזרמי מים תת קרקעיים לתוכו.

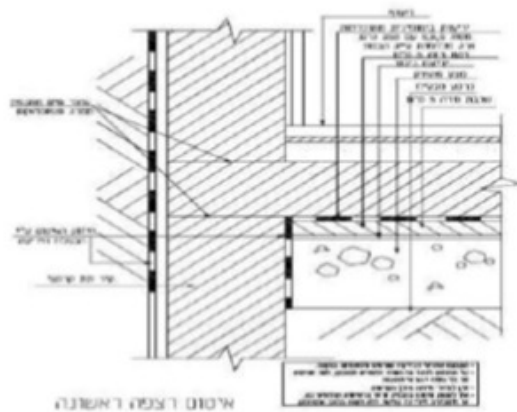


כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

תיקון: יש להיות במעקב ע"פ חוק, בהתחשב בפרטים שצוינו בשאר הדו"ח.

207.2 - איטום - גג הבית, קירותיו, דלתותיו וחלונותיו לא יחדירו מים לתוך הבית או לשכבה רגישה לרטיבות של רכיבי הבית, כאשר הם חשופים לגשם בעת שנושבת רוח במהירות של 100 קמ"ש. רצפת הבית, מערכת הביטום וקירותיו לא יעלו מים ביניקה קפילרית לתוך הבית או לשכבה רגישה לרטיבות של רכיביו. מתחת לרצפה, הבאה במגע עם הקרקע, תותקן מערכת איטום מסני מים ואדי מים. קורות יסוד הבאות במגע עם הקרקע ייאטמו מפני יניקת מים קפילרית מן הקרקע, או לחילופין, תותקן על סניהם העליונים מערכת איטום וחציצה שתמנע העברת רטיבות מן הקורה אל חלקי הבניין הבאים איתה במגע.



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

7.3. עבודות איטום

לא בוצע מילוי גמיש/איטום

מיקום: חצר, גג





כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>



תיקון: יש להשתמש בשכבת יסוד מתאים כדי להבטיח הידבקות טובה של חומר האיטום אל צדי המישק, יעשה הדבר בהתאם.

יש להשתמש בגליל תומך כרכיב רקע לחומר האיטום: רכיב הרקע קובע את מידת עומק החלל שאילו יוכנס חומר האיטום, ומבטיח שהמתקין יוכל לדחוס את חומר האיטום כך שרוב החלל יתמלא עד לרכיב הרקע. הגליל התומך יהיה עשוי מחומר שלא יידבק לחומר האיטום, כגון פוליאיתילן מוקצף ואופן השימוש בו יבטיח שחומר האיטום יידבק רק לשני צדי המישק.

רצוי להשתמש, על פי הצורך, בסרט דביק שיודבק משני צדי המישק לפני ביצוע האיטום.

הערכת עלות: 8000 ₪



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

7.4. ביצוע שכבת איטום

- לפי בדיקה וויזואלית באזור החצר ניתן להבחין שבתחתית קירות חוץ של הנכס ו\ או בחלק עליון של קורות יסוד הגובלים עם האדמה בחצר הנכס לא בוצעה \ שכבת איטום בצד החיצוני בתחתית קירות חוץ ו\ או קורות יסוד \ שכבת ההגנה על גבי שכבת האיטום לדוגמה ע"י לוחות פוליסטירן מוקצף (קלקר). תיתכן חדירת מים לתוך הנכס. חדירת מים מתאפשרת עקב ביצוע לקוי של איטום בצד החיצוני בתחתית קירות חוץ ו\ או קורות יסוד של הנכס. ביצוע שכבת האיטום נדרשת ע"פי תקנה 5.30 בתקנות התכנון והבניה.

- תיתכן גם שלא בוצעה שכבת חציצה מפני יניקת מים קפילריים מן הקרקע בתפר בין רצפת הבטון לבין תחתית קיר בני. דרישה לביצוע שכבת חציצה מופיעה לדוגמה בת"י 1523 חלק 1 (2002) סעיף 4.1.2.

תיקון: מומלץ לבצע בדיקת המטרה של תחתית קירות חוץ בחצר או הצפת אדמה הסמוכה לקירות חוץ בחצר. יש לבצע בדיקה פולשנית לבדיקת הימצאות שכבת חציצה מפני יניקת מים קפילריים מן הקרקע בתפר בין הרצפת בטון לבין קיר בני.

- לחפור עד לעומק תחתית הקורות היסוד בהיקף קירות חוץ של הנכס, לבצע שכבת איטום בדופן חיצוני של הקירות וקורות היסוד עד לגובה כ-10 ס"מ מעל פני האדמה לדוגמה ע"י זפת חם עם רשת פיברגלס ושכבת ההגנה ע"י לוחות פוליסטירן מוקצף (קלקר) כולל התאמת חלק עליון של שכבת האיטום לציפוי חוץ של הקירות.

7.5. סימני רטיבות צמוד לחלון

בצמוד לחלון בחדר הרחצה אותרו היום סימני חדירות מים (יבשים) וזאת בניגוד לסעיף 5.32 בתקנות התכנון והבניה:

קירותיו החיצוניים של בניין יתוכננו ויבנו באופן המונע חדירת מים ורטיבות לתוכו מבחוץ.

הליקוי אסור גם על פי ת"י 4068, חלק 1 סעיף 4.1.

לא תהיה חדירת מים לעברו הפנימי של הקיר, לא דרך חלון מותקן ולא דרך ההיקף החיצוני של מוצר מותקן.

לא ניתן לדעת כיום האם עבודות התקנת החלון ואטימתו בוצעו לפי התקן ואם בוצעו פרטי אטימה לפני התקנת המלבן לפי ת"י 4068.1.

מיקום: חדר רחצה קומה א'

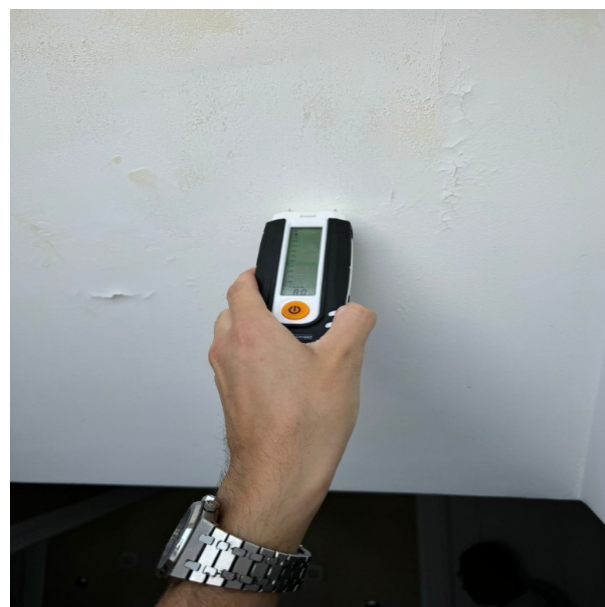
כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>



תיקון: בשלב ראשוני, במידה ורטיבות תחזור יש צורך לבצע תיקוני אטימה ע"י מריחת חומרים על בסיס סיליקון, העומד בדרישות מפמ"כ 153 (חומרי איטום אלסטומרים חד רכיבים לשימוש בבניינים) כולל הקפדה על אטימת המסילות, חיבר חלקי החלון וכו'.

כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

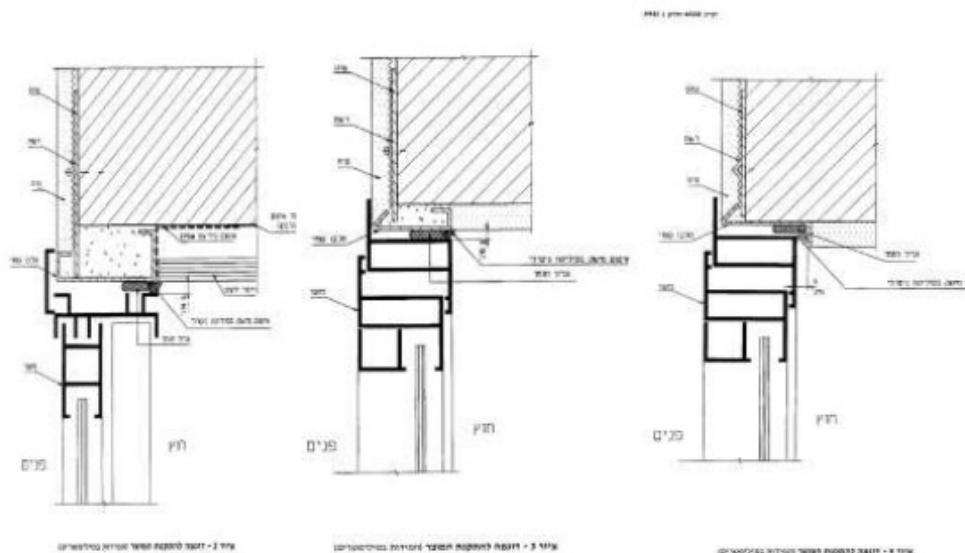
במידה והתיקון הראשוני אינו מוצלח, יש לפרק את החלון ולבצע אטימה של כל הרכיבים, כולל המשקוף הסמוי (משקוף עיוור אם קיים).

הערכת עלות: 3000 ש"ח

7.3. בדיקות לפני ההתקנה ובמהלכה

לפני התקנת המוצרים ובמהלכה יש לבדוק את הפרטים האלה:

- א. הימצאות כל התוכניות באתר ההתקנה - חתוכניות הדרושות להתקנת המוצרים, להתקנת המלבנים הסמויים (אם ישנם) ולקביעת מיקום המוצרים והמלבנים ותנוחתם בבניין, וכן פרטי ההתקנה והאיטום ותוכניות ההתאמה והאיטום בין המלבן הסמוי למוצר או בין הפתח בבניין למוצר;



הערות: לאחר התיקון, יש לבצע בדיקת הצפה לגג.



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

7.6. בדיקת המטרה

בדיקת אטימות של קירות ע"י המטרה יש לבצע כנדרש בתקן ישראלי ת"י 1476 (2) 1988. מבחינים את התוצאות הבדיקה לפי סעיף 5.4 שבתקן.

מיקום: קירות חיזוניים

5.3. תהליך הבדיקה

מתיזים מים, בספיקה של (200 - 300) ליטר לשעה למטר אורך, על הקיר, על אזור המישק או על החלון, באופן המתואר בסעיף 5.2. בבדיקת קירות ומישקים ממטירים במשך 6 שעות לפחות מרגע שזרם המים הגיע לתחתית הקיר. בבדיקת חלונות ממטירים במשך 2 שעות לפחות מתחילת החמטרה. אם יש ציפוי פנימי על הקיר (ראו סעיף 5.1.2), יוארך משך החמטרה ויהיה כלהלן:

- בבדיקת אטימות קירות ומישקים - 24 שעות לפחות מרגע שזרם המים הגיע לתחתית הקיר;
- בבדיקת אטימות חלונות - 24 שעות לפחות מתחילת החמטרה.

בודקים חדירת מים לתוך הבניין בפרקי זמן אלה:

- בבדיקת אטימות קירות ומישקים: בתחילת הבדיקה (ברגע שזרם המים מגיע לתחתית הקיר), ולאחר מכן כל שעה וחצי בקירוב.
- בבדיקת אטימות חלונות: בתחילת הבדיקה, ולאחר מכן כל שעה בקירוב.

מזהים חדירת מים לבניין על ידי גילוי טיפות מים, שינוי הגוון של חומרי הבנייה או הירטבות נייר סופג המובא במגע עם חלקי הבניין שהומטרו.

אם במשך הבדיקה מתגלים סימנים לחדירת מים, לא מפסיקים את החמטרה אלא ממשיכים לחמטיר עד תום פרק הזמן הנדרש לעיל.

רכיבים שנכשלו בבדיקה יתוקנו ויבדקו מחדש (ראו סעיף 6).

כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

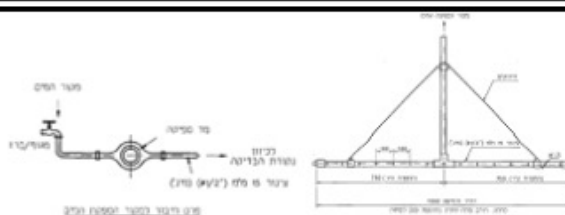
5. 1. 1. בודקים אטימות למים לאחר גמר כל העבודות הקשורות למעטפת החיצונית של הבניין, כגון: איטום מישקים, התקנת חלונות ואיטומם, גמר עבודות החיפוי והציפוי.

5. 1. 2. בודקים את אטימות הרכיבים בלי הציפוי הפנימי של הקיר החיצון (דרישה זו אינה חלה על טיח פנים). אם קיים ציפוי פנימי, יש לפרק אותו (למעט את הטיח) בקומה המיועדת להמטרה ובמקומות שמתחת לה במסלול זרם המים. לפי בקשת מזמין הבדיקה אפשר לערוך את הבדיקה בלי לפרק את הציפוי הפנימי, בתנאי שמשך ההמטרה יוארך לפי הנקוב בסעיף 5.3.

5. 1. 3. מתחילים את הבדיקה 12 שעות לפחות לאחר היפסקות הגשם האחרון (אם רלוונטי).

5. 2. 1. בדיקת אטימות של קירות

בבניין בעל כרכוב בולט עם אף מים⁽²⁾ מתקינים את קותקן ההמטרה כ-100 מ"מ מתחת לכרכוב. אם הכרכוב אינו בולט, מתקינים את המתקן על הכרכוב. מתקינים את המתקן בתנוחה אופקית במקביל למישור הקיר, במרחק כ-100 מ"מ ממנו. מכוונים את הפתחים שבצינור כלפי פני הקיר, באופן שסילוני המים המותזים יפגעו בפני הקיר בזווית חדה כלפי מטה ויזלו על פני הקיר במסך מים רצוף עד תחתית הקיר (ראו ציור א-2 שבנספח א). ממטירים במקום שאין בו פתחים, עד כמה שחדבר אפשרי. הבודק הוא הקובע את מיקום המתקן⁽³⁾.



5. 4. דרישה

בתום הבדיקה לא ייראו כל סימנים לחדירת מים לתוך הבניין בכל מקום שהוא (כתם רטיבות נחשב סימן לחדירת מים).



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

8. מסגרות

8.1. מסגרות ממ"ד - דלת ממ"ד

דלת הממ"ד - לא ניתן לנעול את הממ"ד באופן הרמטי.

זאת בניגוד לתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים) התש"ן 1990 סעיף 202 הקובע כי: "הכניסה למרחב מוגן דירתי תהיה מתוך שטח הדירה ותותקן בה דלת הדף דירתי, אשר תהיה אטומה בפני גזים."

מיקום: דלת ממ"ד



תיקון: יש לבצע כיוונים ותיאומים לדלת לביצוע סגירה הרמטית.
הדלת לא תמלא את תפקידה בהגנת היושבים בשעת חירום. יש לתקן את הליקויים ע"י איש מקצוע.
הערכת עלות: 1000 ₪



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

תפקוד תקין (תאום, אטימה) של דלת הבטחון. יש לתחזק ע"פ ת"י 1525 חלק 1:

3.2.1. כללי

חוראות התחזוקה שבסעיף זה באות נוסף על המפורט בנושא רכיבי מסגרות בסעיף 2.8 "מכללי נגרות עץ, מתכת, פלסטיק ושילוביהם" ובסעיף 2.9 "סורגים, מעקים, מכסים, סולמות ושלטים", וכן נוסף על המפורט בסעיף 3.1 "המקלט על רכיביו".

לחלן נידונים רכיבי מסגרות אלה:

- דלתות הדף ודלתות גז;
- חלונות הדף, חלונות רסיסים, חלונות ביטחון פנימיים ותריסים;
- דלתות פנימיות;
- צינורות אורז;
- מעקים וסולמות וציוד המותקן דרך קבע במקלט.

3.2.2. פעולות החזוקה שוטפות

יש לבצע את המעולות האלה:

- פתיחה וסגירה של כל הרכיבים הנעים (דלתות, חלונות, תריסים);
- גירוז או שימון של החלקים הנעים;
- בחינה חזותית של שלמות האטמים ושל תפקודם;
- פירוק והרכבה של כל המכסים הפריקים;
- בדיקת יציבותם של המעקים, הסולמות והציוד המותקן דרך קבע במקלט.

3.2.3. דוגמות לליקויים ברכיבי המסגרות

- ליקויים ביציבות, בתפקוד, בחיבורים או בצורת של המעקים, של הסולמות ושל הציוד המותקן דרך קבע במקלט, או של רכיביהם;
- העדר יכולת לפתוח או לסגור, באופן מלא, דלתות או חלונות;
- אי אטימה מלאה של דלתות, חלונות ופתחים אחרים המחייבים אטימה;
- פגיעה בשלמותן של רשתות ושל סבכות מגן על הפתחים.

3.2.4. תיקון הליקויים

אם התגלה ליקוי באחד מרכיבי המסגרות, יש לבצע את התיקונים הדרושים מהר ככל האפשר.

עפ"י לוח הזמנים שמפורט בטבלה מס' 1 של תקן ישראלי ת"י 1525 חלק 1, נדרש שתדירות הבדיקה המינימלית תהיה לפחות כל חמש שנים ע"י מהנדס.

כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

8.2. חסר מעקה

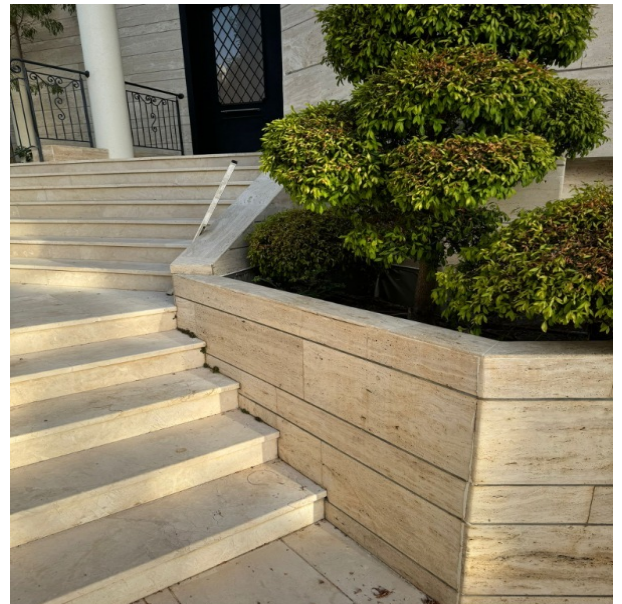
טרם בוצע בית אחיזה במהלך המדרגות.

הדבר מהווה מפגע בטיחותי ועלול לגרום לעיבוד שיווי משקל של בני אדם

שעולים או יורדים במדרגות בניגוד לנדרש בתקן ישראלי- ת"י 1142 (2006) סעיף 3.2.

הליקוי מהווה פגם בטיחותי חמור. יש להתקין בדחיפות מעקה כנדרש בת"י 1142 (1998) סעיף 7.2.4.

מיקום: מדרגות כניסה לנכס, מדרגות חוץ חצר





כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>



תיקון: יש להתקין בגובה 90 ס"מ מקצה המדרגה.
הערכת עלות: 15000 ₪



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

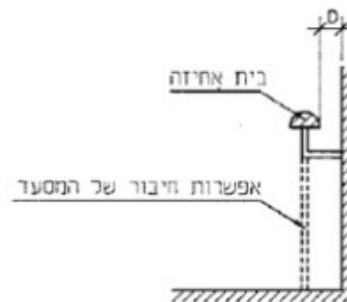
3.2.2.15 בית אחיזה
ומעקה במהלך
ובחדר מדרגות
בכל מהלך מדרגות המכיל 3 מדרגות או יותר, יותקן בית אחיזה
משני צדי המדרגות; כאשר נדרש מעקה, יראו את בית האחיזה
של המעקה כמתאים לדרישות פרט זה.

3. 2. מסעדי⁽¹⁾

אלמנט בבניין, המיועד לאחיזה לשם סיוע לחליכה, לעלייה או לירידה של אנשים (ציור 3).

3. 4. בית-אחיזה⁽¹⁾

פס רציף, המורכב לאורך האזן העליון של מעקה או לאורך אזן המסעד, וחמשמש לאחיזה ביד
(ציורים 1, 3). האזן העליון של המעקה, או אזן המסעד, יכולים לשמש במקום בית-אחיזה.



3. 7. גובה המסעד, לרבות בית-האחיזה, ואופן מדידתו

מוודים את גובה המסעד, לרבות בית-האחיזה (אם ישנו), מפני הרצפה המוגמרים או מפני המשטח
המוגמרים או מקצה המדרגות, ובניצב להם, עד לפן העליון של המסעד או של בית-האחיזה (אם ישנו).
גובה המסעד לא יהיה קטן מ-90 ס"מ ולא יהיה גדול מ-105 ס"מ.

כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

8.3. מרווח בין רכיבי מעקה

במעקה קיים מרווח בין רכיבי המעקה במקום מרווח המקסימאלי של 10 ס"מ כנדרש בת"י 1142 (2006) סעיף 6.1.4.1.

מיקום: מעקה מדרגות פנים

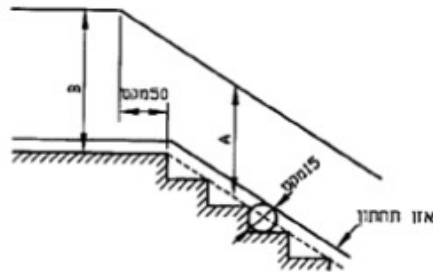


תיקון: לפרק ולהתקין מעקה שנית תוך שמירת גובה של רכיב אופקי עד 10 ס"מ מפני מפלס שממנו נמדד גובה המעקה. לפרק ולשנות קונסטרוקציה של מעקה מתכתי.

כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

6.1.4.1. בכל הבניינים, למעט בבניינים ובמקומות המצוינים בסעיף 6.1.4.2, המרווחים בין רכיבי המעקה לבין עצמם ובין הבניין יהיו כאלה, שכדור קשיח שקוטרו גדול מ-10 ס"מ לא יוכל לעבור דרך המעקה, וכדור שקוטרו גדול מ-15 ס"מ לא יוכל לעבור דרך המשולש הנוצר על ידי הרום וחשלה של שתי מדרגות סמוכות ועל ידי האזן התחתון של המעקה (ראו בציור 6).



ציור 6 (שכמתי בלבד) (המידות בסנטימטרים)



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

8.4. מרווח בין רכיבי מעקה

במעקה קיים מרווח בין רכיבי המעקה של ס"מ במקום מרווח המקסימאלי של 10 ס"מ כנדרש בת"י 1142 (2006) סעיף 6.1.4.1.

יכול לעבור דרך המעקה בניגוד לנדרש בת"י 1142 סעיף 6.1.4.

מיקום: מרפסת חדר שינה

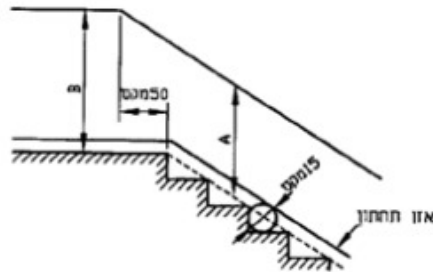


תיקון: - לפרק ולהתקין מעקה שנית תוך שמירת גובה של רכיב אופקי עד 10 ס"מ מפני מפלס שממנו נמדד גובה המעקה.
- לפרק ולשנות קונסטרוקציה של המעקה.

כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

6.1.4.1. בכל הבניינים, למעט בבניינים ובמקומות המצוינים בסעיף 6.1.4.2, המרווחים בין רכיבי המעקה לבין עצמם ובין הבניין יהיו כאלה, שכדור קשיח שקוטרו גדול מ-10 ס"מ לא יוכל לעבור דרך המעקה, וכדור שקוטרו גדול מ-15 ס"מ לא יוכל לעבור דרך המשולש הנוצר על ידי הרום וחשלה של שתי מדרגות סמוכות ועל ידי האזן התחתון של המעקה (ראו בצויר 6).



צויר 6 (סכמתי בלבד) (המידות בסנטימטרים)



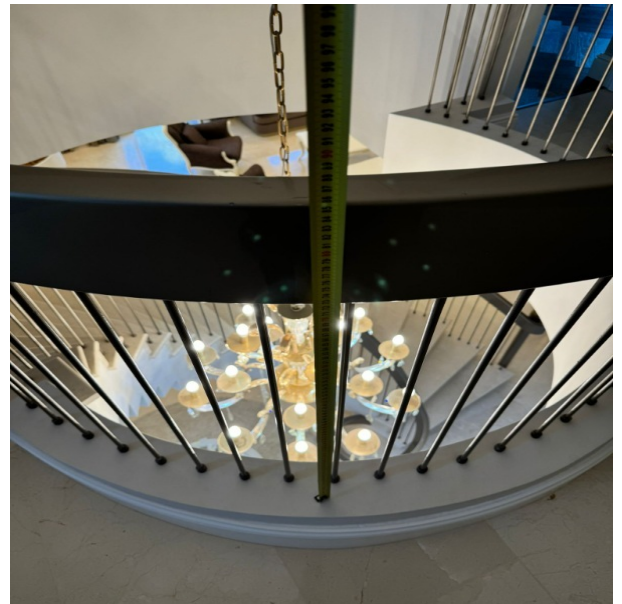
כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

8.5. גובה מעקה מדרגות פנים

גובה המעקה הינו פחות מ 105 ס"מ המינימליים הנדרשים בת"י 1142 (1998) סעיף 7.2.4, ציטוט:
7.2.4 גובה המעקה במרפסות, לרבות במרפסת של דירת גג, בפתחים בקירות, על גגות, לרבות על גגות של בניינים גבוהים ושל בניינים רבי קומות, לאורך שפת כבש ובמקומות בתוך הבניין עם הפרשי גובה כנקוב בתקנות התכנון והבנייה, יהיה 105 ס"מ לפחות.

מיקום: מעקה מדרגות פנים





כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

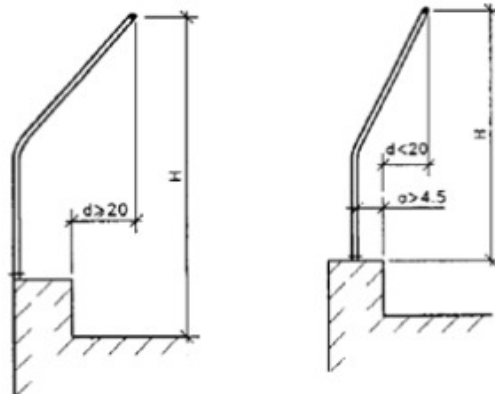


כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>



תיקון: יש להגביה מעקה עד לגובה מינימאלי הנדרש.
יש לפרק להחליף מעקה הקיים.



(8) אם בין חלקו העליון של המעקה לבין פני חלקו התחתון (פני ההגבהה) קיים פתח או חלל שמתקיימים בו שני תנאים אלה גם יחד: גובהו גדול מ-1.2 ס"מ ואורכו גדול מ-4.5 ס"מ, גובהו של חלקו העליון בלבד של המעקה המרוכב ייחשב לגובה המעקה.

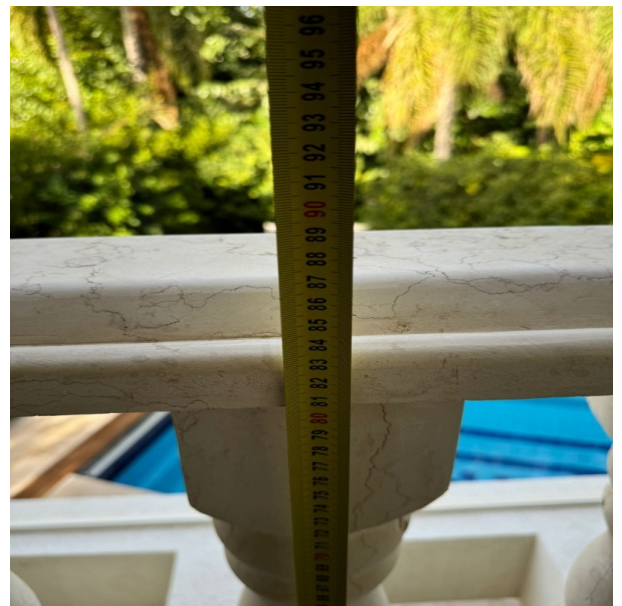
7. 2. 4. גובה המעקה במרפסות, לרבות במרפסות של דירות גג, בפתחים בקירות, על גגות, לרבות על גגות של בניינים גבוהים ושל בניינים רבי-קומות, לאורך שפת כבש (C) בצויר (7) ובמקומות בתוך הבניין עם חפשי גובה כנקוב בתקנות התכנון והבנייה, יהיה 105 ס"מ לפחות.

8.6. גובה המעקה במרפסת

גובה המעקה אופקי הינו פחות מ 105 ס"מ המינימליים הנדרשים למעקה שאורכו גדול מ 50 ס"מ ע"פ תקן ישראלי - ת"י 1142 (2006) סעיף 7.2.4. הדבר מהווה מפגע בטיחותי.

צורת המעקה במרפסת מאפשרת טיפוס עליו (גובה אפקטיבי מהמדרך פחות מ- 105 ס"מ) וזאת בניגוד לת"י 1142 סעיף 6.1.2. - במעקה קיים מדרך באורך יותר מ 4.5 ס"מ ובגובה יותר מ 1.2 ס"מ לכן גובה המעקה נמדד מהמדרך כמפורט בתקן. הליקוי מהווה פגם בטיחותי.

מיקום: מרפסת חדר שינה

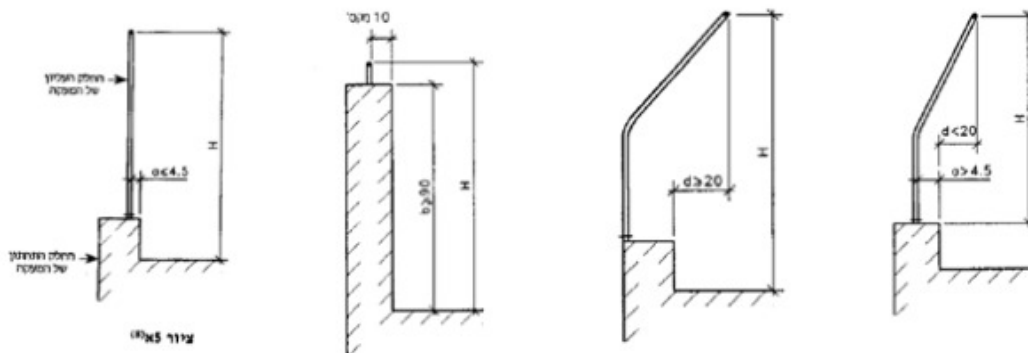


תיקון: יש להגביה מעקה עד לגובה מינימאלי הנדרש.
יש להגביה מעקה ע"י התקנת חלק מתכתי עליון הנוסף.
יש לפרק להחליף מעקה הקיים.

כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

אופן מדידת הגובה מתואר בסעיף 7.1.2 שבתקן, ציטוט:



6. 1. 2. מבנה המעקה בבנייני מגורים, בבתי מלון, בקניונים ובבניינים המיועדים לשימוש ילדים

בבנייני מגורים, בבתי מלון, בקניונים ובבניינים המיועדים לשימוש ילדים, כגון בתי ספר יסודיים וגני 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 (סעיף 7.1); בליטות או חללים שמידתם האופקית גדולה מ-4.5 ס"מ נחשבים מאפשרים טיפוס. למרות האמור לעיל, אין לחייב דרישה זאת אם המעקה מותקן כמתואר בציור 2.

הערות:

- א. בליטות או חללים שמידתם האופקית גדולה מ-4.5 ס"מ נחשבים מאפשרים טיפוס. בליטות, המידת האופקית נמדדת בניצב למישור המעקה.
- ב. פתח או חלל במעקה נחשב מאפשר טיפוס, אם מתקיימים בו שני תנאים אלה גם יחד: גובהו גדול מ-1.2 ס"מ ואורכו גדול מ-4.5 ס"מ.

7. 2. 4. גובה המעקה במרפסות, לרבות במרפסות של דירות גג, בפתחים בקירות, על גגות, לרבות על גגות של בניינים גבוהים ושל בניינים רבי-קומות, לאורך שפת כבש (C בציור 7) ובמקומות בתוך הבניין עם הפרשי גובה כנקוב בתקנות התכנון והבנייה, יהיה 105 ס"מ לפחות.

9. עבודות חיפוי אבן

9.1 פגמים

1. קירות חיצוניים, חיפויים: לא ניתן כיום לבדוק בצורה יסודית את אופן החיבור של החיפוי החיצוני בקירות הבניין. לצורך בדיקת החיבור, דרוש גם לעיין בתכניות הקונסטרוקציה של הבניין העוסקות בנושא זה. בנוסף, אין אפשרות לבדוק את האריחים במעטפת באופן מדגמי ע"י פירוקם (חוסר גישה וכן בדיקה כזו חורגת ממסגרת חוות דעתי). מומלץ לבצע בדיקה מדגמית של החיפוי על ידי מעבדה של מכון התקנים. יתכן ויידרש עדכון של חוות הדעת בהתאם לחומרת הליקויים שימצאו.
 2. להלן פירוט הליקויים שנמצאו : פגמים.
- הליקוי נוגד לת"י 2378, חלק 1 סעיף 3.2.1

מיקום: מדרגות חוץ, חצר



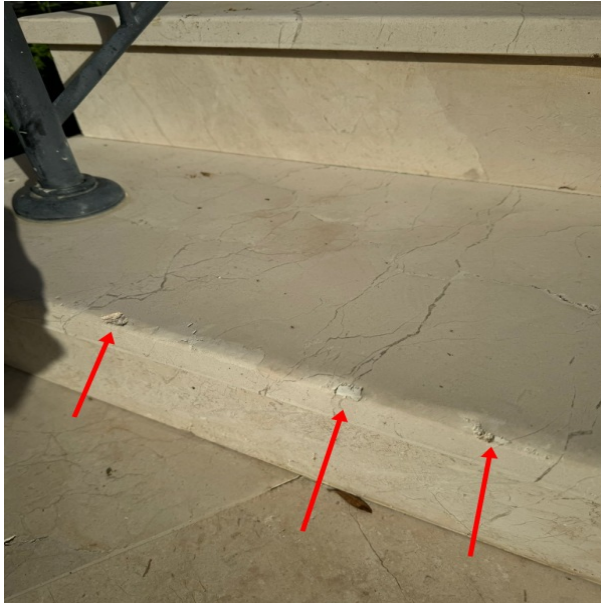
כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>





כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>



תיקון: יש לתכנן ולבצע תיקונים מקיפים לפני האבן.

ניתן לתקן את האבן תיקונים קלים, בתנאי שאושרו על ידי המהנדס האחראי (הגדרה 1.3.10). ישנם פגמים המשפיעים על המראה הכללי.

יש לבצע תיקונים בדבק שיש תואם וליטוש.

הערכת עלות: 5000 ₪



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

3.2. אבן טבעית לחיפוי

3.2.1. דרישות כלליות

האבן לחיפוי תהיה שלמה, בת-קיימה וללא סדקים (הגדרה 1.3.3) או פגמים אחרים העלולים להשפיע על הקיום שלה, על חוזקה ועל המראה שלה.
ניתן לתקן את האבן תיקונים קלים, בתנאי שאושרו מבחינה הנדסית ומבחינה אדריכלית.
הערה:
יש להביא בחשבון שכיוון הניסור של האבן עשוי להשפיע על מראה פני האבן.

3.1. כללי

מערכת החיפוי (הגדרה 1.4.10) תעמוד בדרישות התפקוד המפורטות בתקן הישראלי ת"י 2378 חלק 1.
נוסף על כך תעמוד מערכת החיפוי בדרישות אלה:

3.2. מראה הקיר המחופה

מראה הקיר יתאים למתוכנן בתוכניות האדריכליות ובתוכניות תביצוע (ראו סעיף 4.2) ולדוגמה שאושרה לפני תחילת החיפוי (ראו סעיף 5.1.1.1).

3.3. סטיות מותרות בפני החיפוי

הסטיות המקסימליות המותרות בפני החיפוי יהיו כמפורט בתקן הישראלי ת"י 789²².

3-ג. סטייה מקומית במישק

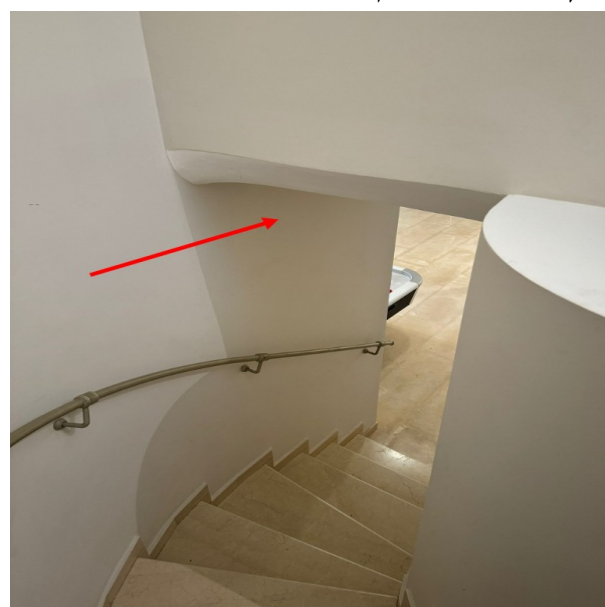
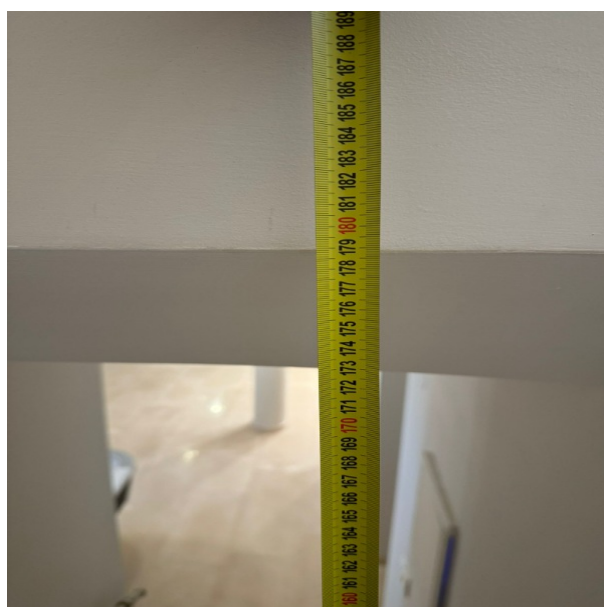
הסטייה המקסימלית המותרת מהמישור בכיוון הניצב לקיר, במישק בן שתי אבנים נסורות סמוכות, לא תהיה גדולה מ-1 מ"מ.

10. שלד ובניה

10.1. גובה מזקף ראש

גובה מזקף ראש במדרגות הינו כ 179 ס"מ, במקום מינימום 210 ס"מ. נגרמת ירידת ערך, נדרשת הערכת שמאי מקרקעין מוסמך לצורך הערכת ירידת הערך.

מיקום: ירידה למרתף



זאת בניגוד לתקנות התכנון והבנייה סעיפים 3.1.2.5 (3) ו-3.2.2.4

3.1.2.5. גובה מזקף ראש תק' (מס' 3) תשס"ח - 2008

(1) תותר התקנת מערכות מכניות, כגון: אלמנטי תאורה, מתזים ושלטים עד לגובה מינמלי של 2 מטרים;

(2) בעבור שני שלישים לפחות משטח התקרה של כל חדר או חלל, גובה מזקף הראש יהיה 2.20 מטרים

לפחות ושארית גובה התקרה יהיה 2 מטרים לפחות;

(3) מעל מדרגות, גובה מזקף הראש יהיה כאמור בפרט 3.2.2.4;

(4) על דירות מגורים יחול גם פרט 3.8.2.2;

(5) גובה משקופי דלתות יהיה כאמור בפרט 3.2.1.4.

כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

3.2.2.4 גובה מזקף ראש מעל מדרגות יהיה 2.10 מטרים לפחות כאשר
הוא נמדד אנכית מעל מישור המקביל למשיק אפי המדרגות
כמתואר בתרשים 3.2.2.4.

אופן מדידת הגובה מתואר בתרשים 3.2.2.4



תרשים 3.2.2.4



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

11. עבודות פיתוח ושונות

11.1. שיפוף

במידה וכוונת הלקוח לרכוש נכס ולבצע בו שיפוף יש להקפיד על:

1. אם העבודות כוללות גם פגיעה/שינוי במערכת הקונסטרוקטיבית של המבנה. עבודות כאלה אין לבצע אלא בליווי הנדסי צמוד שיכלול תכנון מקדים ופיקוח במהלך ביצוע העבודות. בנוסף יש לדאוג לכל האישורים הנדרשים מהרשות המקומית.
2. אם העבודות המפורטות כוללות גם שינויים חיצוניים במבנה. פעולות כאלה דורשות תכנון אדריכלי מתאים וקבלת היתרים מהרשות המקומית.
3. אם העבודות המפורטות כוללות גם הרכבה והגדלה של שטחים המקוריים הבנויים. יש לבדוק תחילה ברשות המקומית אם הדבר אפשרי (מבחינת אחוזה בנייה ומבחינת שינוי חזיתות וצורת הבניין).
4. במידה וכן, יהיה לבצע העבודות בליווי צמוד של מהנדס ושל אדריכל כולל הכנה של תוכניות מפורטות, כולל פיקוח צמוד וכולל קבלת כל ההיתרים הנדרשים שאותם יש לקבל לפני תחילת ביצוע העבודות בפועל. כפי שצוין לעיל, חוות דעתי זו אינה עוסקת בין מצבו של הנכס כפי שמאושר בוועדה מקומית לבין מה שבוצע בפועל. מומלץ לבצע בדיקה כזו בנפרד.



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

12. תמונות/נספחים

12.1. תמונות במהלך ביקורי

מצ"ב תצלומים שבוצעו על ידי במהלך הבדיקה בנכס הנ"ל והינם מהווים חלק בלתי נפרד מחוות דעתי זו

מיקום: כלל הנכס





כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

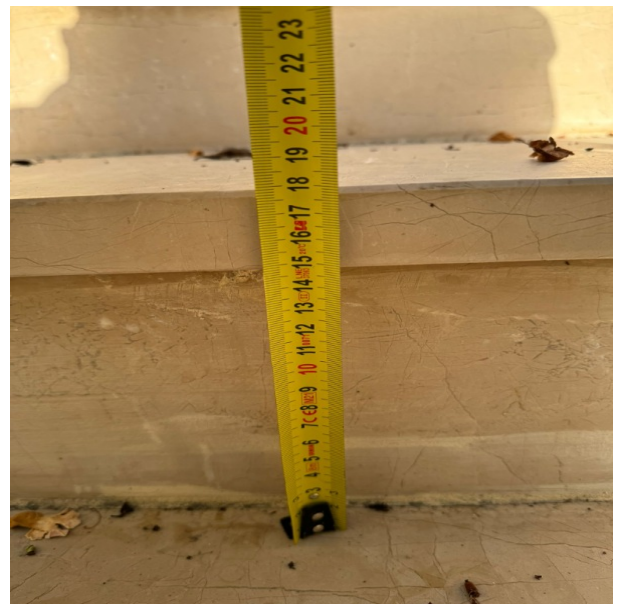
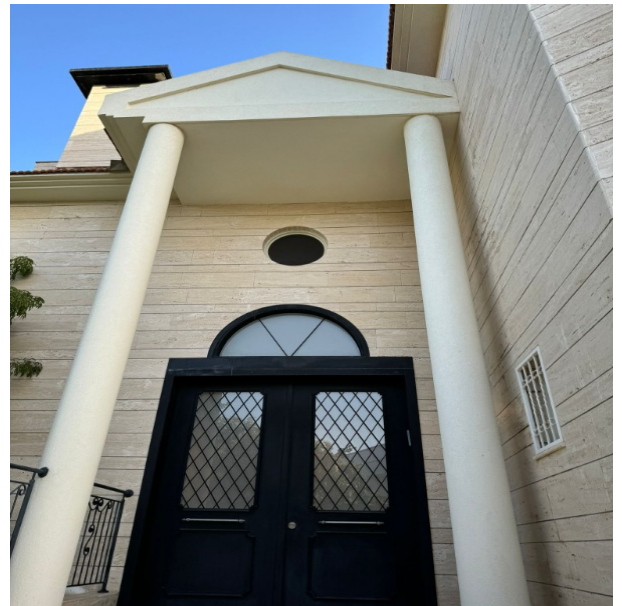
דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>





כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>





כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>





כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>





כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

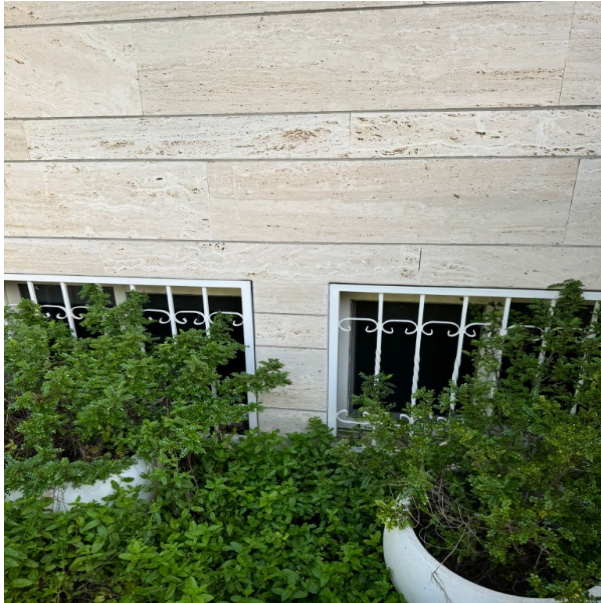
דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>





כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>





כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>





כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

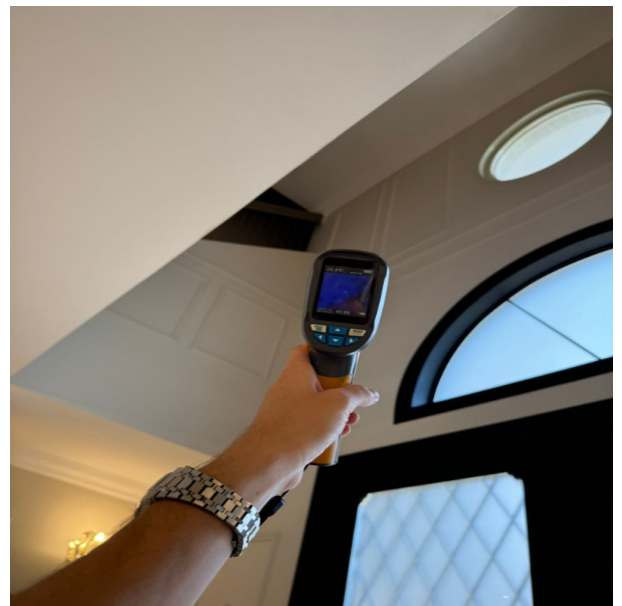
דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>





כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>





כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>





כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>





כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>





כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

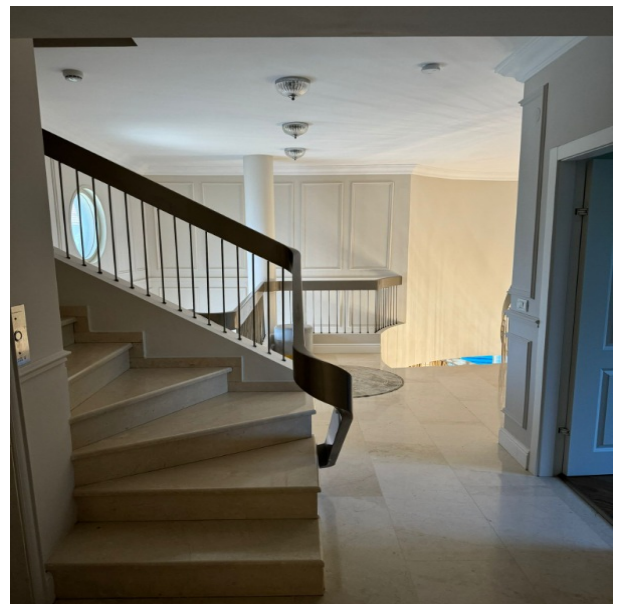
דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>





כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

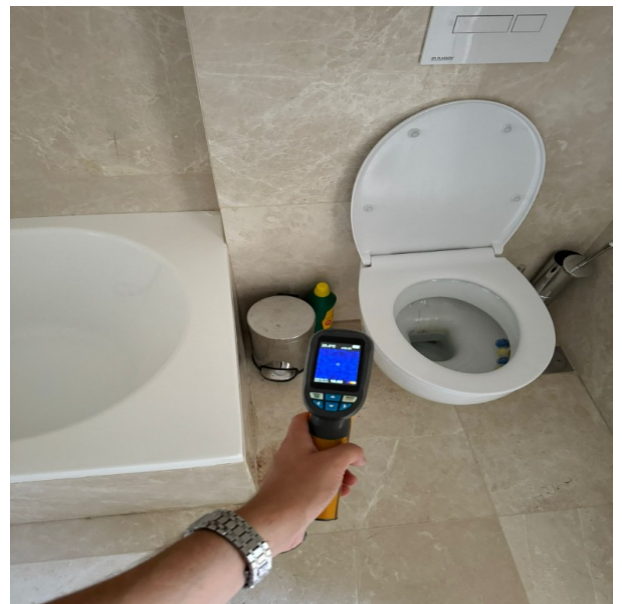
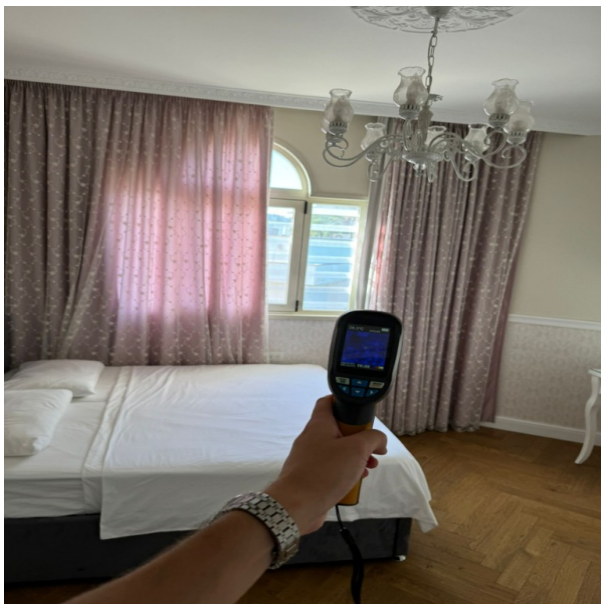
דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>





כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>





כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

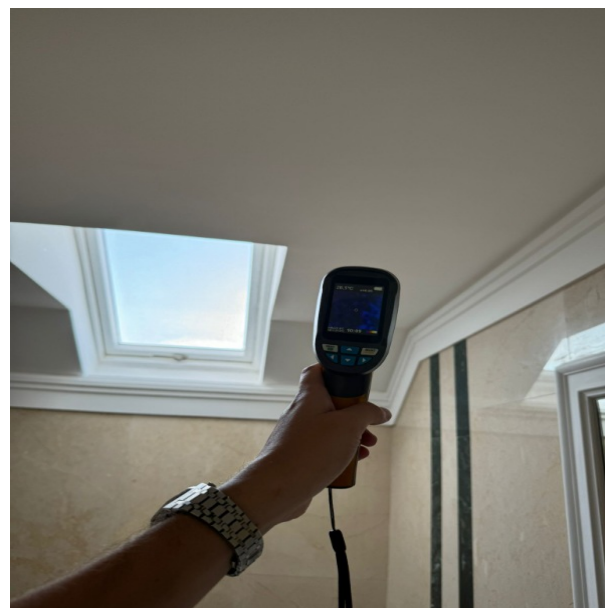
דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>





כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

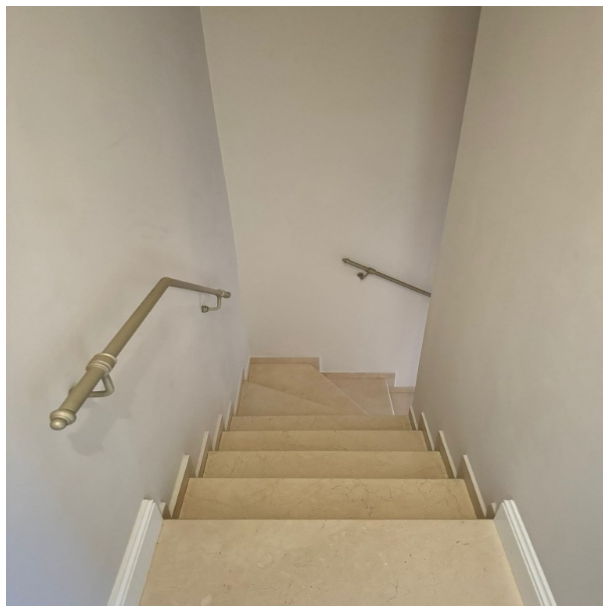
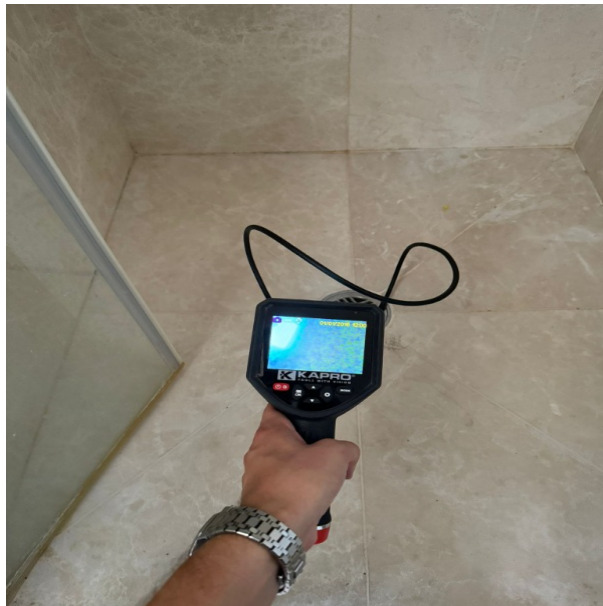
דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>





כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

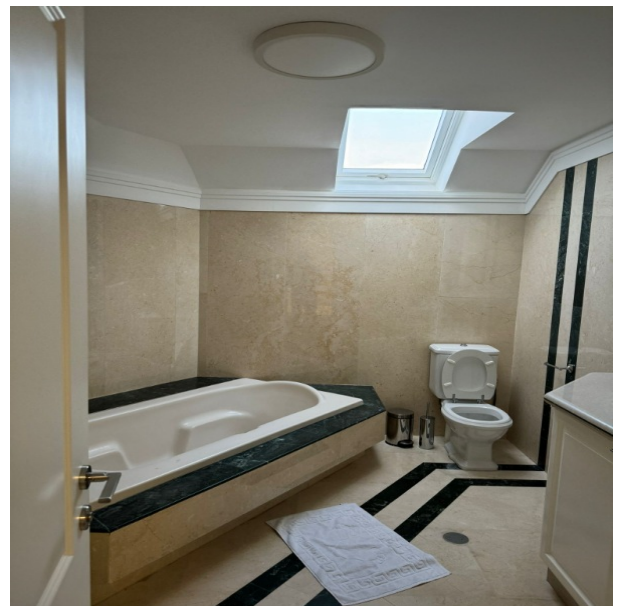
דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>





כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>





כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>





כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>





כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

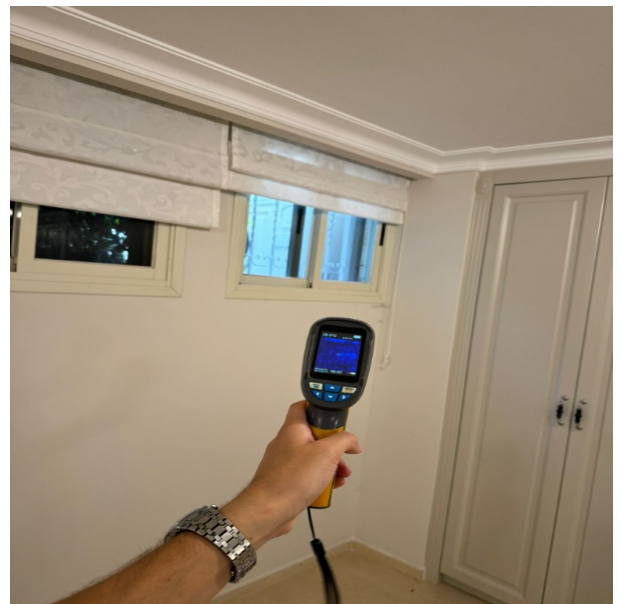
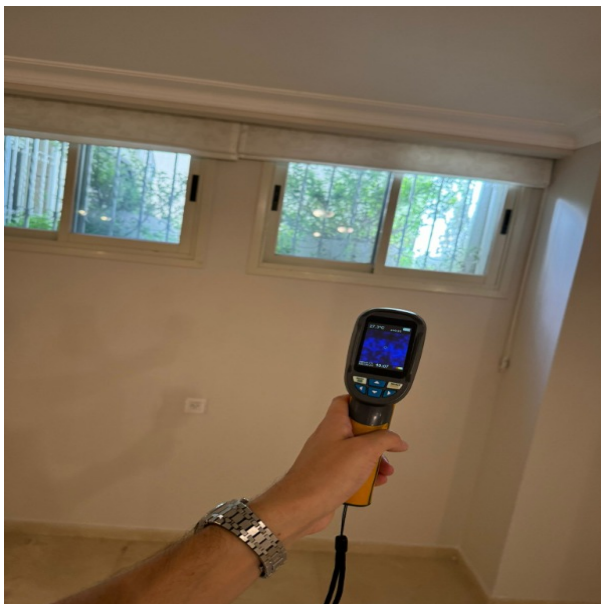
דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>





כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

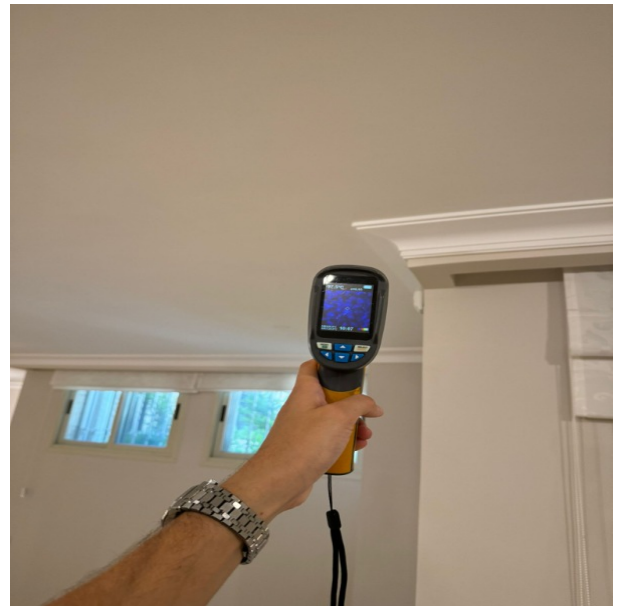
דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>





כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>





כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

טבלת ריכוז עלויות

מס'	סעיף	מחיר
1	עבודות ריצוף קרמיקה/גרניט פורצלן	52,500
2	עבודות טיח וצבע	5,000
3	עבודות אינסטלציה סניטרית וניקוז	12,700
4	אלומיניום	0
5	מתקני חשמל ותקשורת/בטיחות	2,000
6	גג	0
7	עבודות איטום וליקויי רטיבות	26,000
8	מסגרות	16,000
9	עבודות חיפוי אבן	5,000
10	שלד ובניה	0
11	עבודות פיתוח ושונות	0
12	תמונות/נספחים	0
	בצ"מ 5%	5,960
	פיקוח 10%	11,920
	סה"כ	137,080
	מע"מ 17%	23,303.6
	סה"כ כולל מע"מ	160,383.6



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

הערות:

1. האמור בחוות הדעת הינו בהתאם לממצאים שהתגלו למומחה במועד ביקורו בנכס בלבד.
 2. יתכנו במרוצת הזמן שינויים בהיקף הליקויים הקיימים, לרבות החמרה או הקלה בהם ו/או יתווספו ליקויים אחרים. יש לזמן את המומחה - עורך חוות הדעת לביקורת נוספת בחלוף תקופה ממושכת ממועד עריכתה (לרבות במידה ומדובר בפתיחת הליכים משפטיים).
 3. אומדן סופי לעבודות הבנייה (שיפוץ), אם בכוונת המזמין לרכוש את הנכס ולבצע כאלו, לא ניתנים להערכה לאחר ביקורי. לצורך חישוב מדויק נדרשות תכניות עבודה ומפרטים טכניים, חישוב כמויות וכו'.
 - הסכום הסופי גם עלול להשתנות באופן קיצוני בהתאם לרמת הסטנדרט של התיקונים ועקב פגמים נסתרים נוספים אשר לא ניתנים לאיתור כיום וחלקם עלול להופיע בעתיד.
 - יש לקחת בחשבון גם הוצאות בלתי צפויות מראש אשר יתכן ויתגלו תוך כדי ביצוע העבודות.
 4. על פי הממצאים לעיל, מצבו הכללי של הנכס מפנה למס' ממצאים חשובים בגוף הדו"ח ונדרשות בדיקות ותיקונים לביצוע, כפי שמפורטים לעיל. יש לקחת זאת בחשבון לפני רכישת הבית.
 5. אין באחריות הבדוק כל נושא רכישה או אי רכישת הנכס.
- הריני מצהיר בזאת כי אין לי כל עניין אישי בנכס הנדון.**

בברכה,

גיא אדוני, רשיון מס' 189671

לחלן באתי על החתום,

אלכסנדר גלישביץ
מהנדס בניין
מספר רשיון: 77523



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

מפתח

10	פס הפרדה
12	כתמים
15	שיפועים
17	גימור לא אחיד
22	משטח מרוצף בחצר
25	הפרשי גובה בין אריחים
27	סף מוגבה
29	סדקים
30	לפי בדיקה ויזואלית לא נמצאו רטבויות ונזילות מצנרת.
31	צנרת מונחת בצורה שאינה תקינה ומומלץ להחליפה למניעת חדירות מים לנכס.
33	צינור שרשורי
34	מערכות אינסטלציה
36	אישור לזכוכית בטיחותית בדלתות
38	מבנה לוח חשמל/תקשורת/דלת
38	שקעים חשמליים
39	מערכת חשמל בנכס
40	מערכת מיזוג אוויר
41	יש לבצע בדיקת הצפה למערכת האיטום של הגג כנדרש בתקן ישראלי ת"י 1752 (2) 2000 סעיף 5.3.1.4.
46	כתמי רטיבות
48	הבית גובל עם הקרקע
50	עבודות איטום
52	ביצוע שכבת איטום
52	סימני רטיבות צמוד לחלון
56	בדיקת המטרה
58	מסגרות ממ"ד - דלת ממ"ד
60	חסר מעקה



כתובת: עולש מצוי 10/8, נתניה | מיקוד: 42201 | טל: 1-800-350-888

דוא"ל: BedekBaitOriginal@gmail.com | אתר אינטרנט: <http://www.Bedekb.co.il/>

63	מרווח בין רכיבי מעקה
65	מרווח בין רכיבי מעקה
67	גובה מעקה מדרגות פנים
70	גובה המעקה במרפסת
72	פגמים
77	גובה מזקף ראש
79	שיפוץ
80	תמונות במהלך ביקורי