



תאריך: 07/11/2025

לכבוד: וועד הבית- מנשה רביע 9

חוות דעת הנדסית - בדק בית

כתובת: מנשה רביע 9 הר חומה

שם הבודק: נתנאל בריסק

תאריך הבדיקה: 07/11/2025

שם הלקוח: וועד הבית- מנשה רביע 9

אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית משפט. אני מצהיר בזאת, כי ידוע לי היטב שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בבית משפט. דין חוות דעת זו, כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בשבועה שנתתי בבית משפט.

אלה פרטי השכלתי

פרטי השכלתי:

בוגר של המכללה למנהל מגמה הנדסה אזרחית- ניהול ובניה.

מנהל פרויקטים

מנהל עבודה מוסמך.

מאתר ליקויי בנייה.

בקר איכות-QA.

אלה פרטי נסיוני

7 שנים בתפקידי ביצוע, פיקוח וניהול פרויקטים גמרים, פיתוח ושלד בחברות הבניה המובילות בארץ.

תפקידי הוא סמכות מקצועית לעריכת וכתובת נהלי עבודה באתר בהתאם לדרישות התקן הישראלי, הכשרת העובדים לביצוע בדיקות באתרי בנייה, בדיקות בקרה בתהליך, בדיקות פנימיות כבקרת תכנון אדריכלי וכו'

בנוסף משמש כסמכות המקצועית למתן הסברים והדרכה לקבלנים ובעלי מקצוע שונים על מנת להבטיח איכות בנייה ועמידה בדרישות התקן הישראלי ותקנות התכנון והבנייה.



חוות הדעת מסתמכת על:

- התקנים הישראליים.
- תקנות התכנון והבנייה תש"ל 1970.
- תקנות הג"א, התגוננות אזרחית.
- הל"ת, הוראות למתקני תברואה.
- המפרט הכללי הבין משרדי.
- חוק החשמל.
- תכניות הדירה.

הערות כלליות לדוח

- המחירים הנ"ל מתבססים על עבודות תיקון המתבצעות ע"י קבלן ראשי 1 המחזיק צוות וציוד באזור, באם העבודות יבוצעו.
- ע"י קבלנים מזדמנים הרי יש לצפות למחירים גבוהים מהנקובים, בשיעור של עד -30%. המחירים צמודים למדד הבניה הידוע בזמן עריכת הביקורת.
- במידה ולא ימצא ריצוף באותו גוון וטקסטורה כך שלא ניתן יהיה להבחין בין 3 אריח "חדש" ל"ישן" נדרש להחליף משטחים שלמים.

ידע כללי עבור הדייר:

קבלן המוכר דירה נושא באחריות לתיקון ליקויים שנתגלו בדירה בתקופה שלאחר מסירתה לקונה.
אחריות הקבלן מתחלקת לשתי תקופות:

1. **תקופת הבדק** – בתקופה זו חובה על המוכר לתקן את הליקוי אלא אם כן הוכיח שהליקוי נגרם באשמת בעל הדירה. תקופת הבדק מתחילה עם מסירת החזקה בדירה, והיא נמשכת בין שנה ל-7 שנים. על פי מהות הליקוי (לכל ליקוי תקופת בדק שונה).
2. **תקופת האחריות** – בתקופה זו חובת ההוכחה רובצת על רוכש הדירה – עליו להוכיח שהליקוי נובע מתכנון, מהעבודה או מחומרים המנוגדים את דרישות התקן. תקופת האחריות מתחילה עם סיום תקופת הבדק ונמשכת שלוש שנים.

לאחר תקופת הבדק והאחריות חלה אחריות הקבלן רק במקרים הבאים:

- אי יציבות בבנין או בבטיחותו, שמקורה בשלד הבניין או ביסודות
- התגלתה תקלה שלא הייתה אפשרות סבירה לגלות אותה בשנים הראשונות למגורים, אם רוכש הדירה הודיע על אי התאמה



למוכר כבר בשנים הראשונות לאחר קבלת הדירה, והליקוי לא תוקן.

זמני תקופת הבדק לפי חוק מכר :

- ליקוי מסגרות ונגרות לרבות אלומיניום ופלסטיק – שנתיים
- ליקוי בריצוף וחיפוי פנים לרבות שקיעות ושחיקה – שנתיים
- כשל בתפקוד ובעמידות של מכונות ודודים – שלוש שנים
- כשל בתפקוד ובעמידות של מרכיבי מערכות הבידוד התרמי – שלוש שנים
- כשל (נזילות) במערכת אינסטלציה, לרבות מים, מערכת הסקה ומרזבים, דלוחין וביוב – ארבע שנים.
- כשל באיטום המבנה, לרבות חללים תת קרקעיים, בקירות בתקרות וגגות – ארבע שנים.
- סדקים ברוחב גדול מ-1.5 מ"מ ברכיבים לא נושאים – חמש שנים.
- התנתקות, התקלפות או התפוררות של חיפוי חוץ – שבע שנים.
- כל אי התאמה אחרת שאינה אי התאמה יסודית – שנה אחת.

ריכוז מסמכים הנדרש לספק לדייר ביום מסירת הדירה וקבלת מפתח:

- ביום מסירת המפתח על המוכר לספק לדייר את מספרי הטלפון ושמות הספקים של : יצרן ו/או ספק כלים סניטרים, יצרן ו/או ספק אביזרי אינסטלציה, יצרן ו/או ספק של הריצוף, בנוסף יספק גם :
1. חוברת הוראות שימוש ותחזוקה לחומרים השונים המותקנים בדירה .
 2. שנה מיום קבלת מפתח יש לוודא קבלת טופס 5 (תעודת גמר)
 3. יש לבצע שהשתתפות חשמלאי מוסמך של הבניין הנדון בדיקת תקינות חיבורי הקיר החשמליים החשמלאי יבדוק בנוכחות המזמין, ובאמצעות מכשור מתאים את כל חיבורי הדירה לחשמל ויוודא תפקוד זרם.
 4. אחריות לדלת כניסה
 5. אחריות למתקן החימום מים חמים
 6. אחריות לדלתות פנים, במידה והייצור בוצע על ידי יצרן מוביל.
 7. אחריות לאלומיניום בדירה לרבות חלון הממ"ד
 8. אישור תקינות זכוכית ב"אזור סכנה" לרבות זיגוג הנמצאים באלמנטי אלומיניום נמצאים בתחום הגובה שבין הרצפה לעד 105 ס"מ (כמו ויטרינה) ע"פ ת"י 1099 חלק 1.1
 9. אחריות למתקן מערכת הסינון בממ"ד
 10. הוראות ואחריות עבור האינטרקום בדירה.
 11. אריחים רזרביים של ריצוף וחיפוי קירות. מקובל לקבל כמות 2%-5% משטחי החיפוי.



הנדסה ובדק בית
איתור ליקויי בניה | פיקוח הנדסי

BRISK.HANDASA@GMAIL.COM | 052-5602-754 | **בריסק הנדסה ובדק בית**

תיאור הנכס:

סוג הנכס: בניין מגורים

הנכס כולל: 9 קומות, קומת מחסנים, 2 כניסות לובאים, חניון

• **הנכס מאוכלס:** חלקית

• **חיבור לחשמל:** יש

• **חיבור למים:** יש



רשימת ממצאים (28)

קטגוריה	סה"כ ממצאים	
אינסטלציה	6	1
ריצוף	4	2
איטום גג/יריעות ביטומניות	2	3
איטומים ומעברי צנרת	1	4
פסולת בנייה	1	5
אינסטלציה סניטרית וניקוז	1	6
בטיחות	1	7
דלת כניסה	1	8
אביזרי חשמל ותקשורת/בטיחות	1	9
מעלית	1	10
עבודות טיח וצבע	1	11
מעברי אש	1	12
גובה חניון	1	13
חדר זבל	1	14
מסגרות	1	15
אלומיניום	2	16
מעקות	2	17

1. אינסטלציה

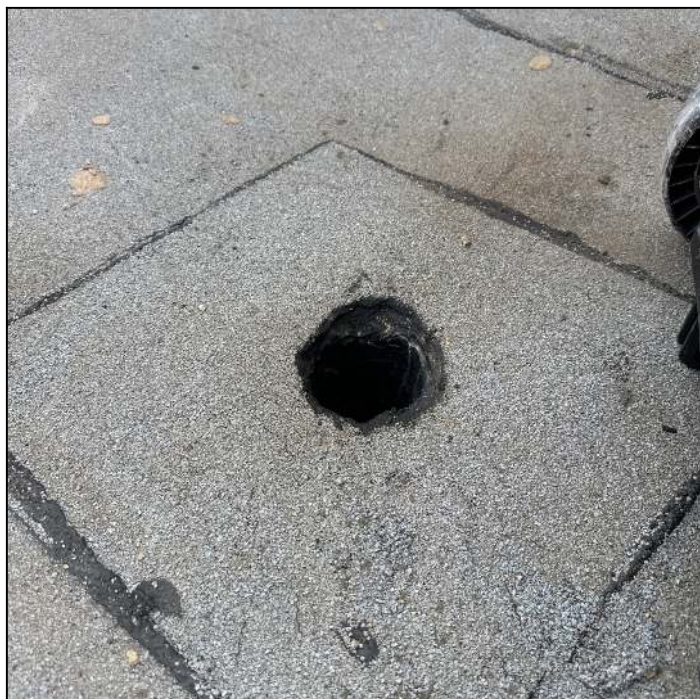
1.1 ממצא	צינור אוויר/ניקוז ללא מכסה רשת
מיקום	גג



גג עליון + תחתון גג עליון כלל הצינורות בגג



גג עליון כלל הצינורות בגג



גג עליון ללא רשת



גג עליון יש להאריך ולאטום בחומר גמיש



גג תחתון



גג עליון ללא רשת



הנדסה ובדק בית
איתור ליקויי בנייה | פיקוח הנדסי

BRISK.HANDASA@GMAIL.COM | 052-5602-754 | **בריסק הנדסה ובדק בית**



ללא רשת

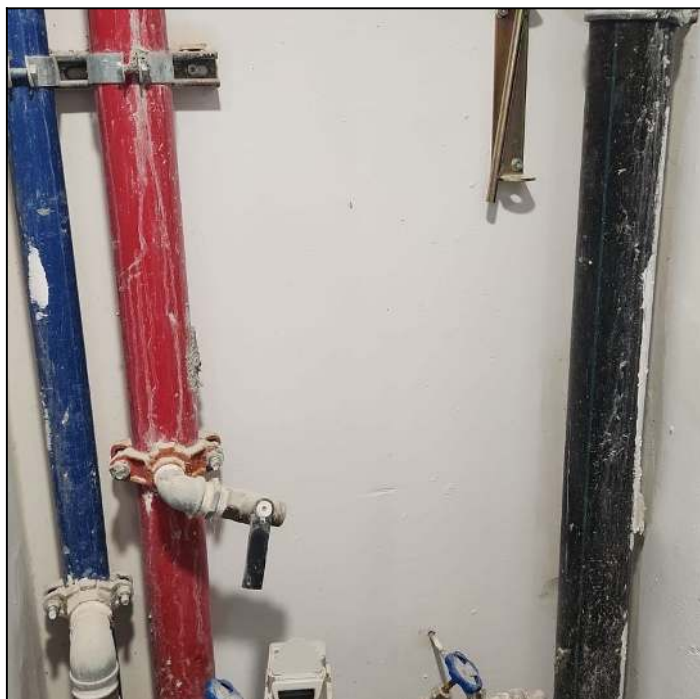
הידראנט וזרנוק ללא מים

1.2 ממצא

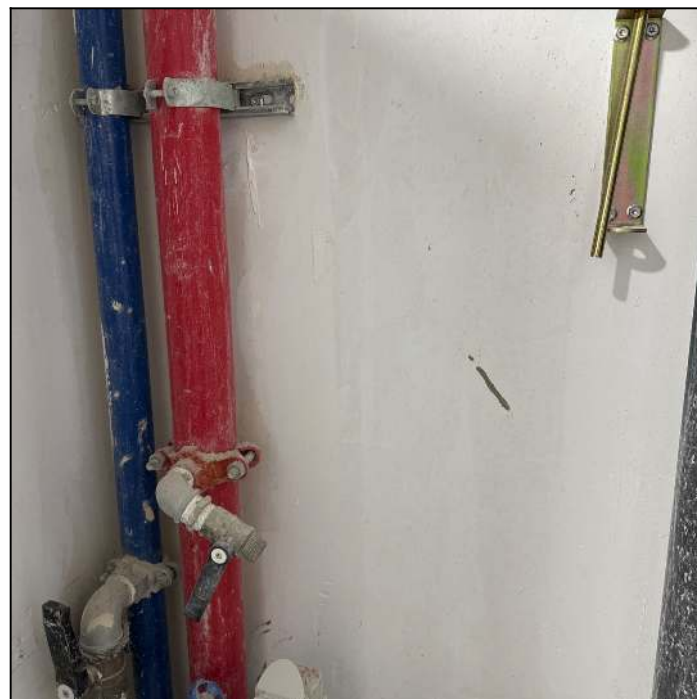


כלל הזרנוקים בבניין ללא מים.

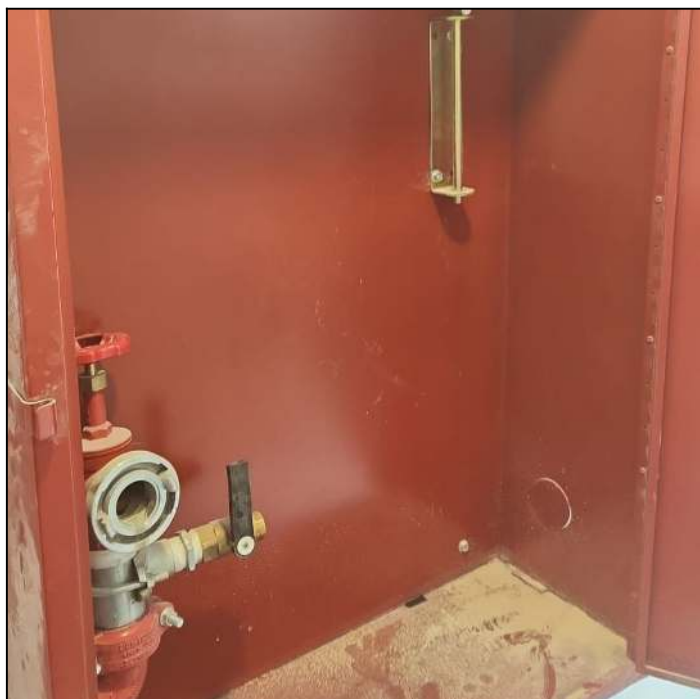
1.3 ממצא לא הותקן גלגלון + ברז כיבוי



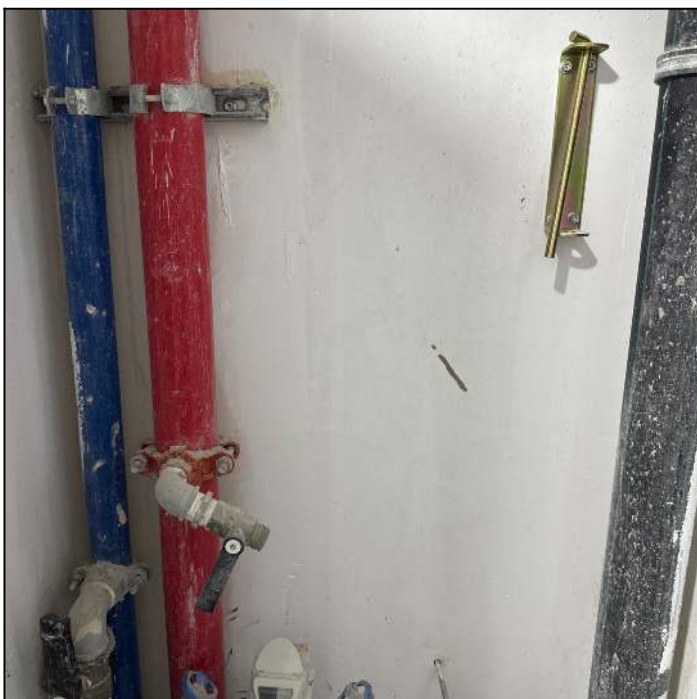
קומה 6



קומה 7



קומה 4

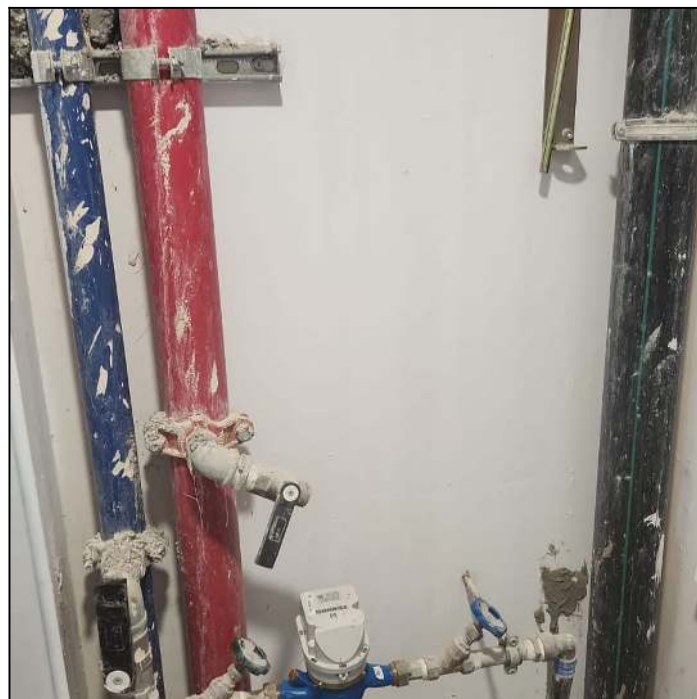


קומה 5



הנדסה ובדק בית
איתור ליקויי בנייה | פיקוח הנדסי

BRISK.HANDASA@GMAIL.COM | 052-5602-754 | **בריסק הנדסה ובדק בית**



קומה 1-

1.4 ממצא	נזילת מים
מיקום	חניה



חניה 5

ניקוז גינה לא תקין

1.5 ממצא



ניקוז הגינה נשפך בשפיכה חופשית - תמיד תהיה פה זרימה של מים ואפשר לראות כבר ירוקת ומזיקים

1.6 ממצא	השלמת רשתות/מכסים של קופסאות ביקורת וניקוזים
המלצה	יש להשלים התקנת רשתות/מכסים של קופסאות ביקורת וניקוזים באופן נשלף וללא בליטה ממפלס הריצוף
תקן	[תקן 1205 חלק 6 פרק ב סעיף 2.2]



קומה 0

2.2. הבדיקות ודרישותיהן

בודקים את המוצרים המותרים להתקנה בבדיקות חזותיות בלבד.
בודקים את הפרטים האלה:

2.2.1. בדיקת אחסון המוצר

- בודקים את התאמת אופן אחסון המוצר להנחיות היצרן;
 - בודקים קיום הגנה נאותה למוצר מפני פגיעה מכנית ואקלימית.
- המוצר יהיה מאוחסן על פי הנחיות היצרן, ומוגן מפני פגיעה מכנית ואקלימית.

2.2.2. בדיקת סימון המוצר

- בודקים את קיום פרטי הסימון האלה:
- סימון לזיהוי היצרן והמוצר;
 - דגם המוצר;
 - פרטי סימון המוצר - כנדרש בתקנים או במפרטים החלים עליו;
 - סימן תו תקן על המוצר, אם יש היתר לכך.
- המוצר יהיה מסומן כנדרש.

2.2.3. בדיקת תקינות המוצר

- בודקים אם יש במוצר פגמים או ליקויים, כגון: חורים, סדקים או סימני פגיעה ושינויי צורה שנגרמו בתהליך הייצור או בזמן ההובלה או האחסון.
- לא יהיו במוצר פגמים או ליקויים כלשהם.

[תקן 1205 חלק 6 פרק ב סעיף 2.2]

2. ריצוף

2.1 ממצא	לא בוצע מילוי רובה באופן תיקני
המלצה	יש לחרוץ את הרובה בתחום החלל המוגדר, לנקות אותם משאריות רובה ישנה/פסולת על ידי שאיבה יסודית, ולמלא רובה בצורה אחידה ותקינה תוך הקפדה על הוראות שימוש יצרן ביחס נכון חומר לנוזל
תקן	תקן 1555 חלק 3 משנת 2012 סעיף 5.1.4.4 וסעיף 5.1.5.1



קומה 9



קומה 9



קומה 6



קומה 9



לובי תחתון



קומה 4 - לובי עליון



יציאה לחניון

5.1.4.4. בדיקת המישקים

מוודאים שהמישקים בין אריחי השיפולים מהווים המשך למישקים בין אריחי הרצפה, אם אם תוכנן אחרת.
בודקים שהמישקים ישרים ושרוחבם אחיד ומתאים לדרישות התכנון.
רוחב המישקים יתאים לנדרש בסעיפים 4.6-4.7 לפי העניין, בהתחשב בסטיות המותרות לגבי אריחי הקרמיקה כמפורט בתקן הישראלי ת"י 314 ובסטיות המותרות לגבי לוחות הפסיפס כמפורט בתקן הישראלי ת"י 1353.
המישקים יהיו נקיים לכל אורכם ועומקם מחומרי הדבקה.

תקן 1555 חלק 3 משנת 2012 סעיף 5.1.4.4

5.1.4.4. בדיקת המישקים

מוודאים שהמישקים בין אריחי השיפולים מהווים המשך למישקים בין אריחי הרצפה, אם אם תוכנן אחרת.
בודקים שהמישקים ישרים ושרוחבם אחיד ומתאים לדרישות התכנון.
רוחב המישקים יתאים לנדרש בסעיפים 4.6-4.7 לפי העניין, בהתחשב בסטיות המותרות לגבי אריחי הקרמיקה כמפורט בתקן הישראלי ת"י 314 ובסטיות המותרות לגבי לוחות הפסיפס כמפורט בתקן הישראלי ת"י 1353.
המישקים יהיו נקיים לכל אורכם ועומקם מחומרי הדבקה.

תקן 1555 חלק 3 משנת 2012 סעיף 5.1.4.4



5.1.5.1. בדיקת מילוי המישקים

מוודאים שמילוי המישקים אחיד וללא חורים ומתאים לגוון שהוזמן.

תקן 1555 חלק 3 משנת 2012 סעיף 5.1.5.1

5.1.5.1. בדיקת מילוי המישקים

מוודאים שמילוי המישקים אחיד וללא חורים ומתאים לגוון שהוזמן.

תקן 1555 חלק 3 משנת 2012 סעיף 5.1.5.1

שאריות צבע/ לכלוך/ אריחים פגומים

2.2 ממצא



קומה 6



קומה 6



קומה 4



קומה 6



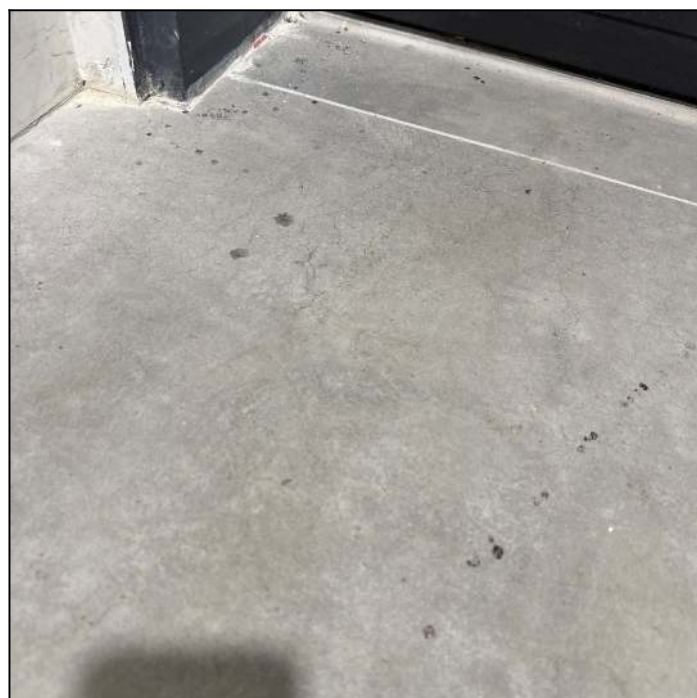
קומה 2 בכניסה לדירה 4



קומה 4 לובי כניסה - שבר מצד ימין לדלת הכניסה



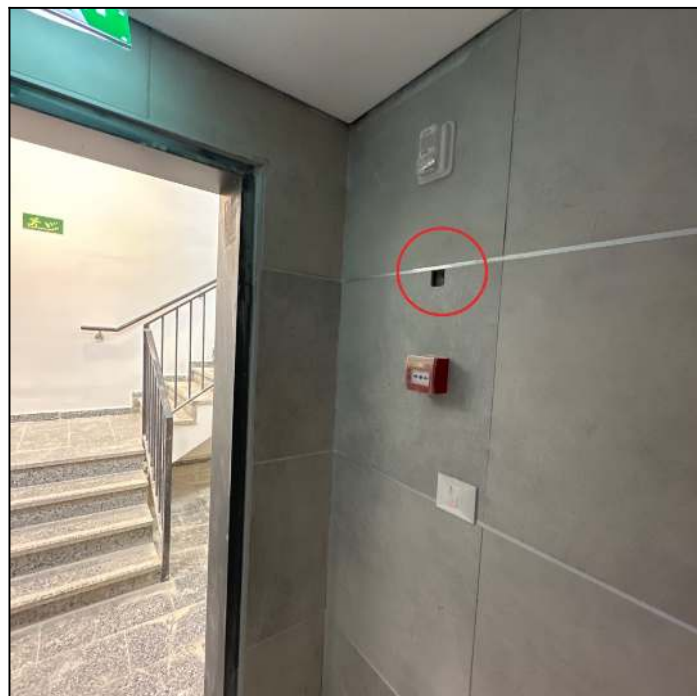
קומה 1



קומה 1



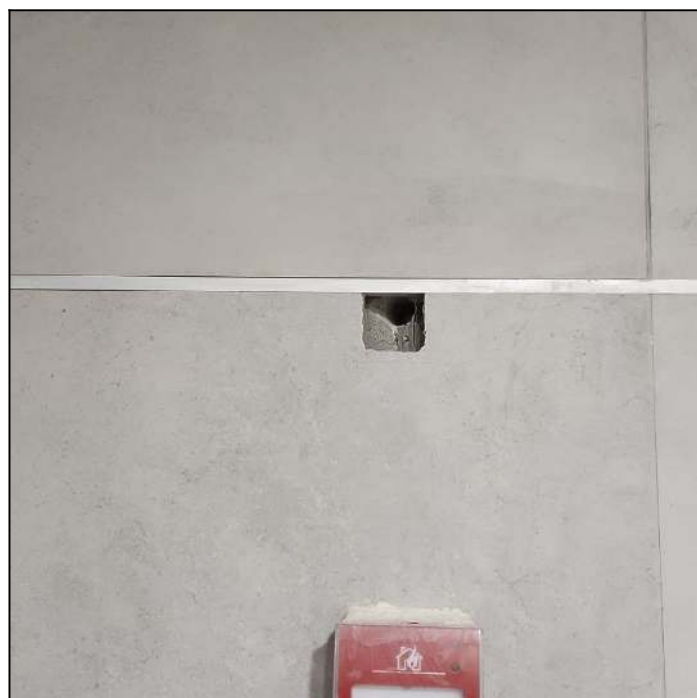
לובי כניסה תחתונה



יציאה למרתף 1-



קומה 1- יציאה לחניון



קומה 1- אם לא משלימים אביזר - צריך להחליף חיפוי



קומת מחסנים



קומה 1-



קומת מחסנים



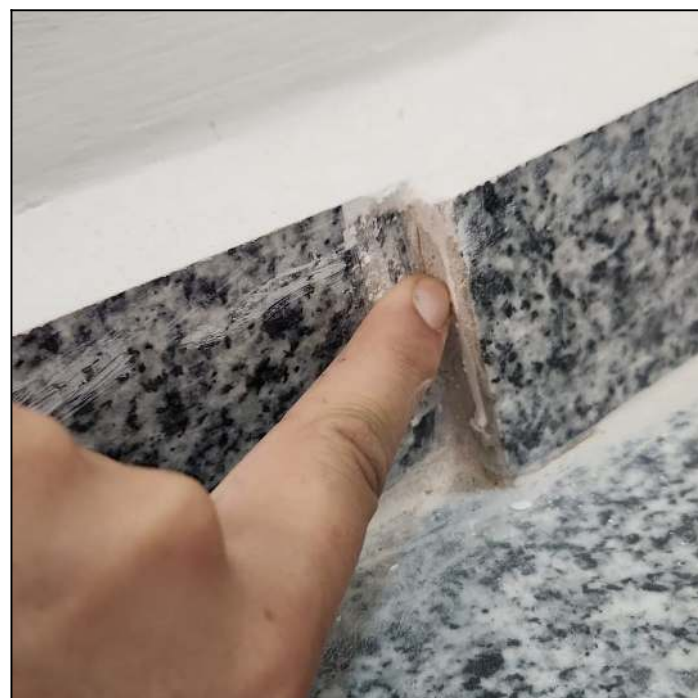
קומת מחסנים



מדרגות קומה 1-

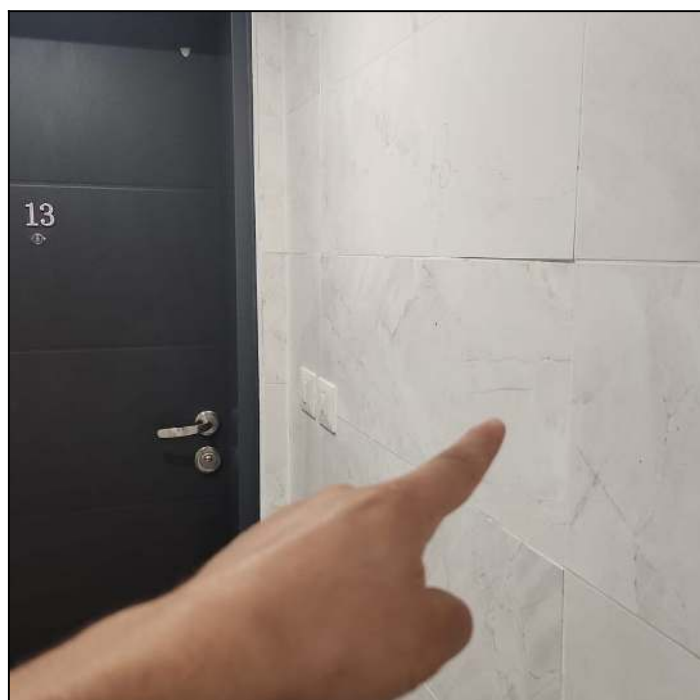


קומת מחסנים

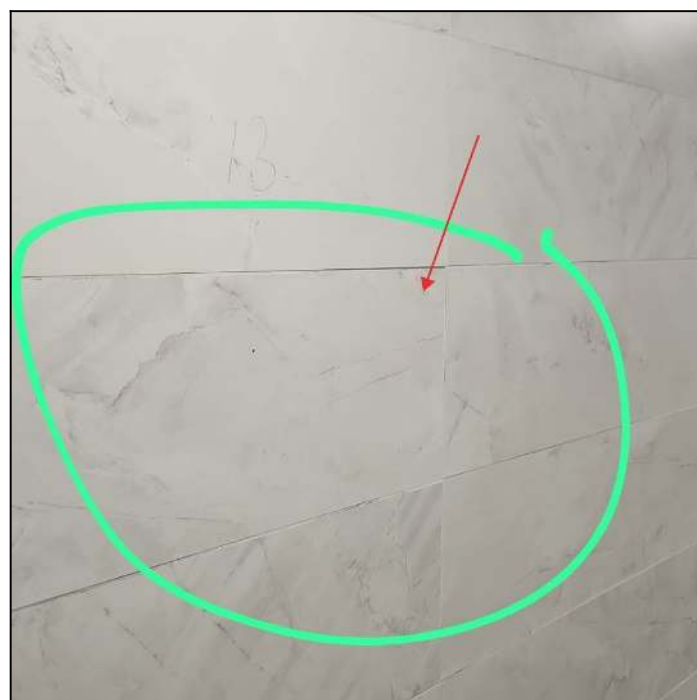


מדרגות בין 0 לקומה 1-

נמצא הפרש גובה בין אריחים סמוכים מעל 1.5 מ"מ - בניגוד לדרישות התקן הישראלי.	2.3 ממצא
יש לפרק את האריחים שנמצאים מעל גובה 1.5 מ"מ ולהתקין בצורה תיקנית	המלצה
תקן 1555 חלק 3 גיליון עדכון מס 1 משנת 2014 סעיף 3.2	תקן



קומה 6



קומה 6



קומה 4

גיליון תיקון מס' 3 לתקן הישראלי ת"י 1555 חלק 3 (2022)

טבלה 0.1 – הפרש הגובה המקסימלי המותר בין אריחי קרמיקה סמוכים לפי רוחב המישק

רוחב המישק	הפרש הגובה המקסימלי (מ"מ)
3 מ"מ עד 5 מ"מ	1.0
גדול מ-5 מ"מ	1.5
3 מ"מ לפחות, כאשר משתמשים באבזר פילוס לאריחים סמוכים (ראו הגדרה 1.3.21)	0.6 ⁽¹⁾
הערה לטבלה: ⁽¹⁾ דרישה זו אינה חלה על אריחים המותקנים במרפסות פתוחות החשופות לגשם. עליהם חלה הדרישה בהתאם לרוחב המישק.	

רלוונטי רק לדירה שמועד תחילת בנייתה אחרי פירסום הגיליון קרי ספטמבר 2022.

פרק ג – דרישות תפקוד

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;

תקן 1555 חלק 3 גיליון עדכון מס 1 משנת 2014 סעיף 3.2

2.4 ממצא	סטייה במפלס פני הריצפה (+/-) 5 מ"מ מקס'.
הערה	הבדיקה תבוצע בעזרת מאזנת לייזר מפלס מלבן תחתון של דלת הממד מהווה נקודת ציון התחלתית לבדיקה. בכל נקודת מדידה המפלס המותר הוא (+/-) 5 מ"מ מנקודת הציון.
תקן	תקן 1555.3 גיליון תיקון מס 1 משנת 2014 סעיף 3.2



בין קומה 8-9 שיפוע גדול בפודסט המדרגות

פרק ג – דרישות תפקוד

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 ייכתב:

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.

"(בקשה להיתר, תנאיו ואגרות)" יושמט, ובמקומו ייכתב:

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

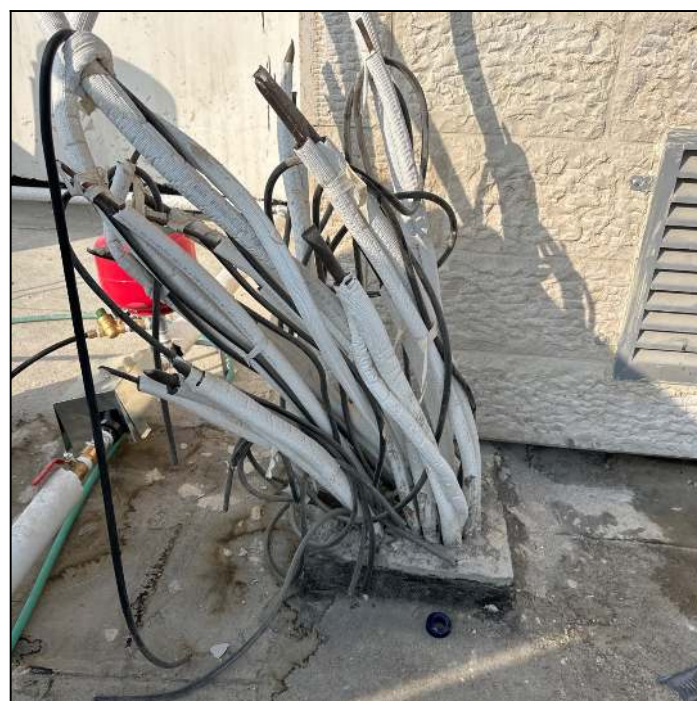
תקן 1555.3 גיליון תיקון מס 1 משנת 2014 סעיף 3.2

3. איטום גג/יריעות ביטומניות

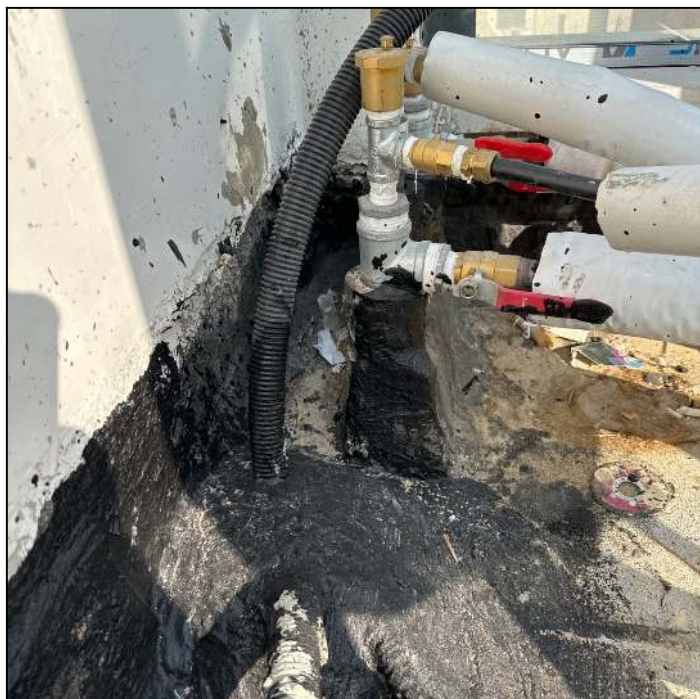
מקל סבא - צנרת חודרת דרך רצפת הגג מבוצעת בצורה לא תקינה ויכולה לגרום לחדירת מים למבנה	3.1 ממצא
גג	מיקום
יש לבצע פרט צנרת חודרת דרך רצפת הגג על פי דרישות התקן (עפ"י שרטוט מצורף)	המלצה
[תקן 1752 חלק 3.2.5]	תקן



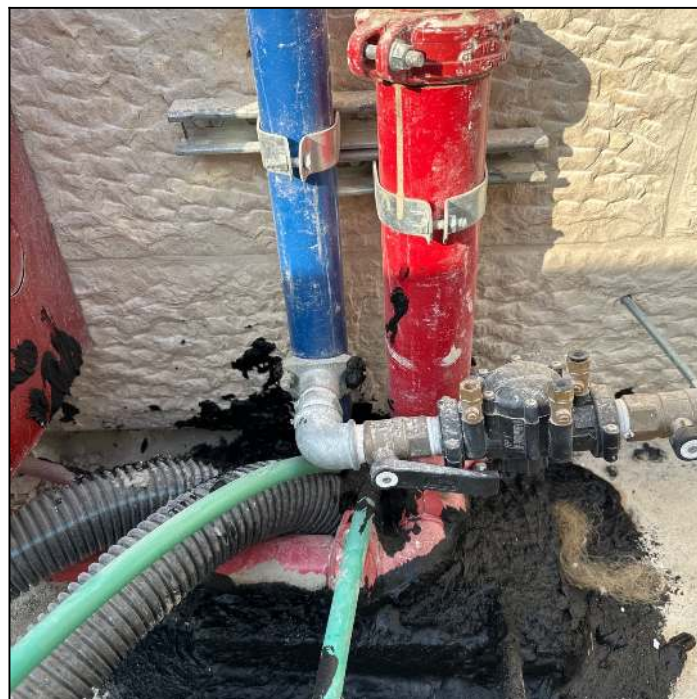
גג עליון ללא מקל סבא



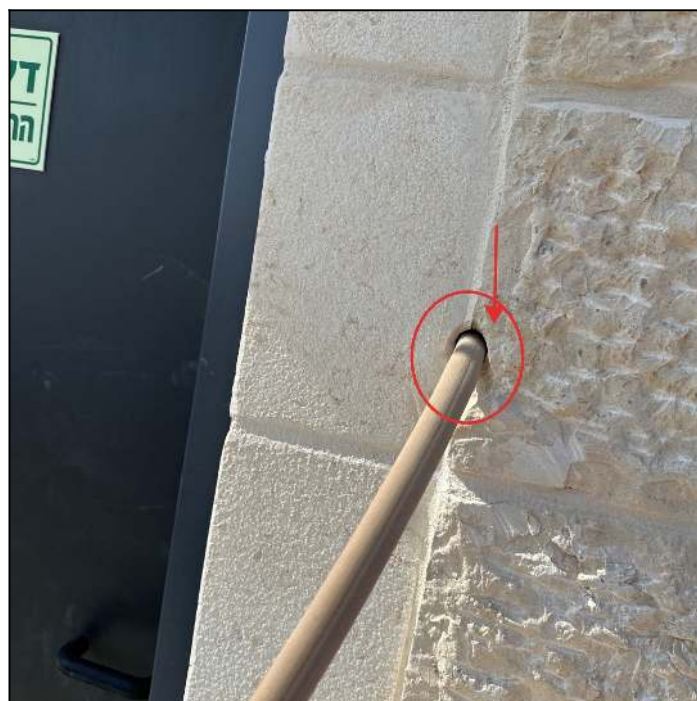
גג עליון ללא מקל סבא



גג עליון- ללא מקל סבא



גג עליון ללא מקל סבא



גג עליון- צנרת חודרת ללא איטום

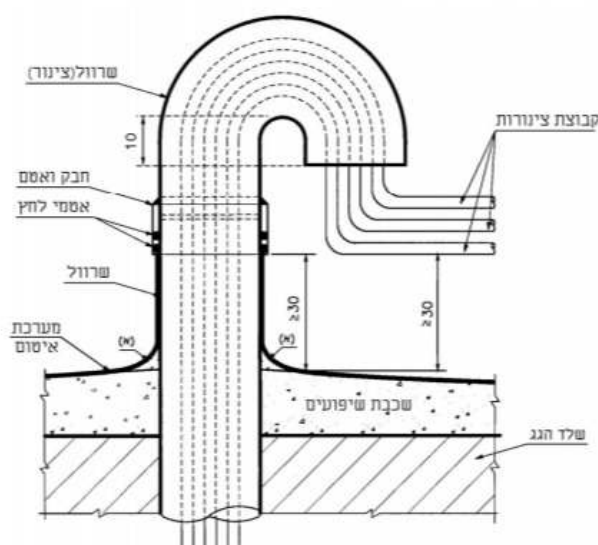
3.2.5 אלמנטים חודרים העוברים דרך הגג והמעקה

3.2.5.1 צנרת חודרת דרך מעקה או אלמנטים חודרים אחרים על הגג

צנרת שחודרת דרך חלקו האנכי של המעקה או אלמנטים חודרים על הגג, מעל מפלס מערכת האיטום ואף המים, תותקן בשיפוע יורד של 20° לפחות כלפי הגג (ראו ציור 17).

3.2.5.2 צנרת חודרת

- הצנרת החודרת תיעשה חומר קשיח, חסין אש ועמיד בקרינה על-סגולה, זאת נוסף על עמידותה בדרישות הייחודיות לתפקודה;
- קוטרם המינימלי של צינורות חודרים יהיה 2" (ראו גם סעיף 3.2.5.3);
- כל צנרת חודרת תבלוט מעל פני שכבת השיפועים 30 ס"מ לפחות;
- המרחק בין הדופן החיצונית של הצנרת החודרת להגבהה הסמוכה (לרבות המעקה) יהיה 40 ס"מ לפחות;
- המרחק בין הדופן החיצונית של הצנרת החודרת לקצה הצווארון או טבעת ההידוק של קולט מי הגשם יהיה 100 ס"מ לפחות;
- הצנרת תבוטן באופן יציב בשלד הגג.



ציור 18 - דוגמה לשרוול למעבר קבוצת צינורות דרך הגג
(המידות בסנטימטרים)



דוגמא "למקל סבא" תקני למעברי צנרת

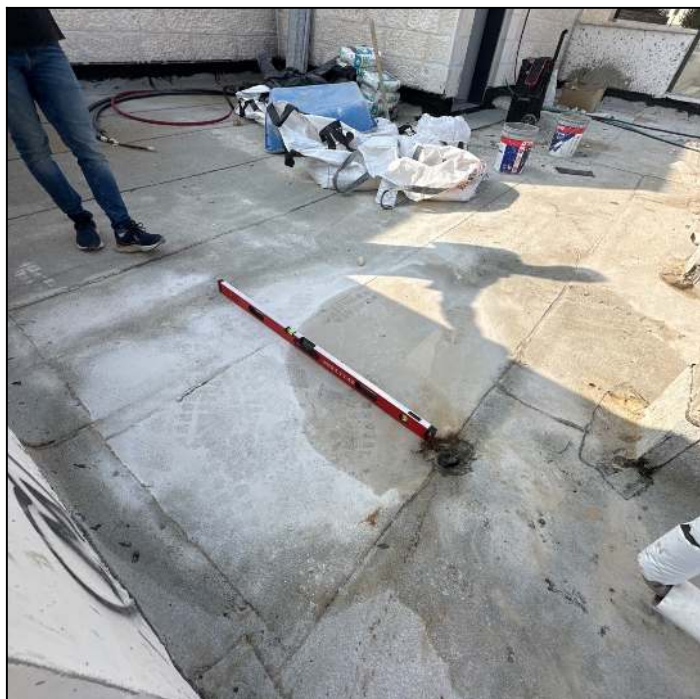
3.2 ממצא	שיפוע גג - לא בוצע שיפוע של 1.5% לפחות כלפי ניקוז (קולט) מי גשמים
המלצה	יש לתקן שיפוע ולבצע לפחות שיפוע של 1.5% כלפי ניקוז (קולט) מי גשמים
תקן	[תקן 1752 חלק 1 סעיף 3.2.5]



גג תחתון תיעוד שלולית מים עומדת- מעיד על שיפוע לא תקני



גג תחתון שיפוע לנקז לא תקין



גג תחתון תיעוד מיקום



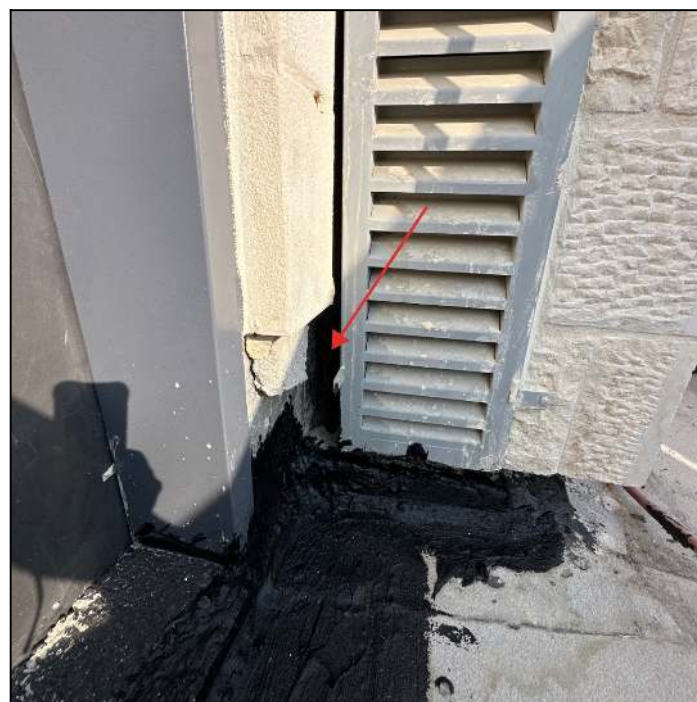
גג תחתון שיפוע לנקז לא תקין

4. איטומים ומעברי צנרת

4.1 ממצא	ללא אטימה
המלצה	לאחר תיקון הליקויים - ממליץ על בדיקת הצפה נוספת וביקורת של מומחה בפעם השנייה



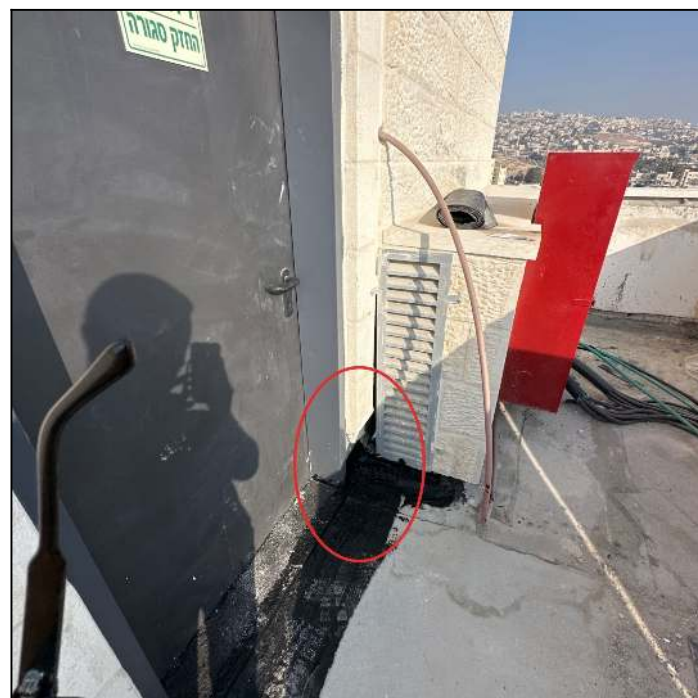
גג עליון תיעוד הפתח



גג עליון תיעוד מיקום



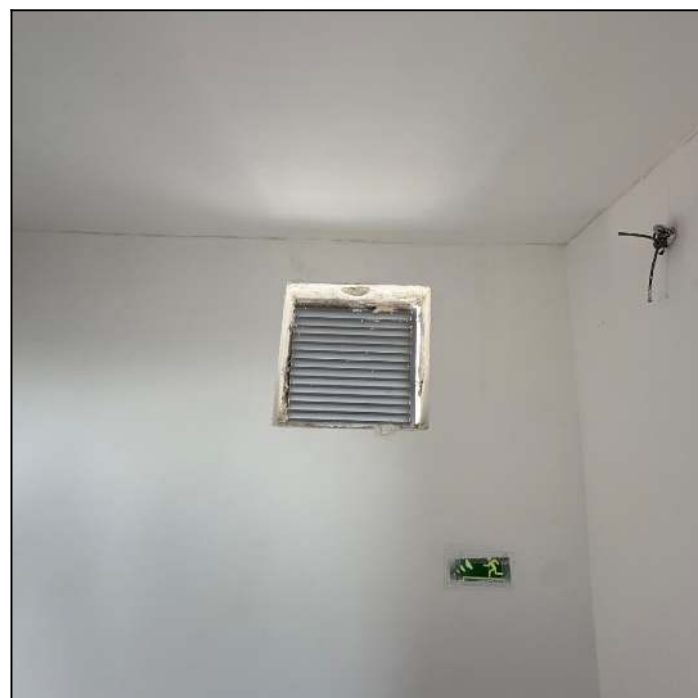
גג עליון יהווה מפגע בהמשך לחדירת מים



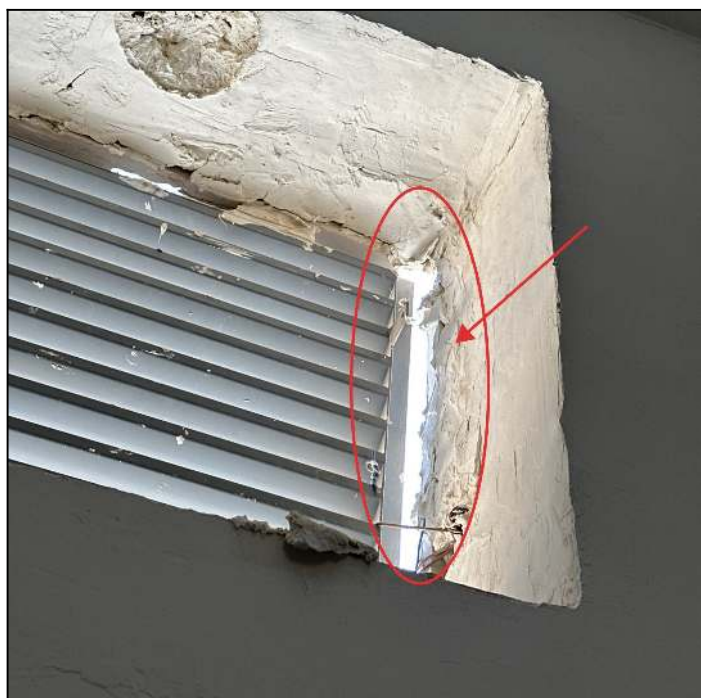
גג עליון תיעוד מיקום



גג עליון רפפה ללא אטימה



גג עליון חדר מדרגות- תיעוד המיקום



רפפה יציאה לגג עליון



גג עליון פישר- לאטום מסביב עם חומר גמיש/צמנטי



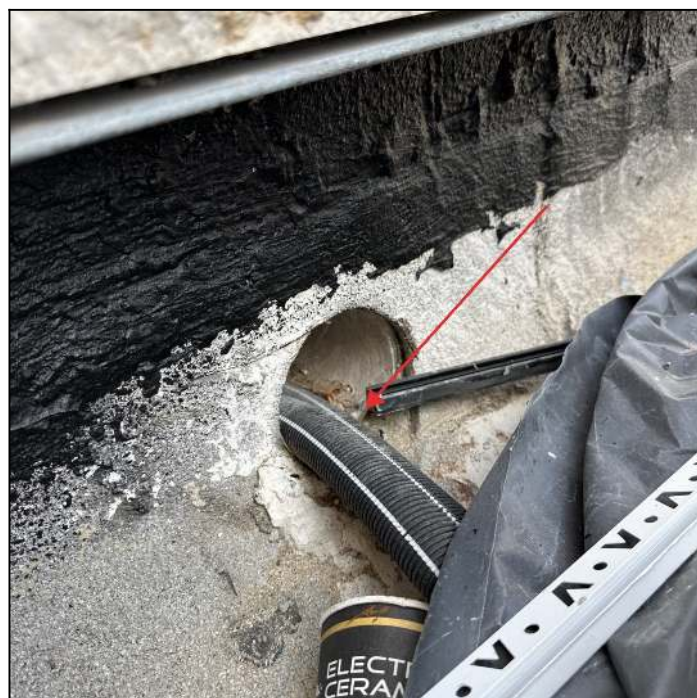
גג תחתון- ללא אטימה



רפפה לא אטומה - תיעוד מבחוץ



גג תחתון- תיעוד מיקום ללא אטימה



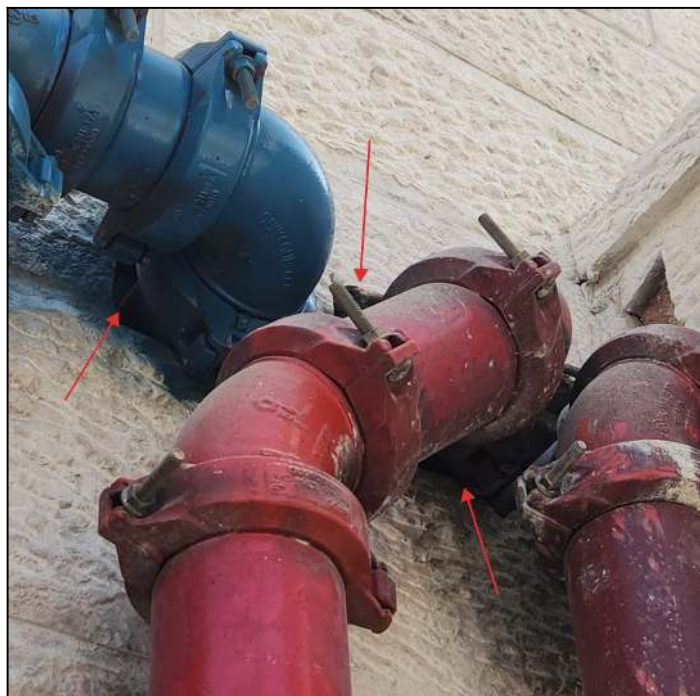
גג תחתון- ללא אטימה



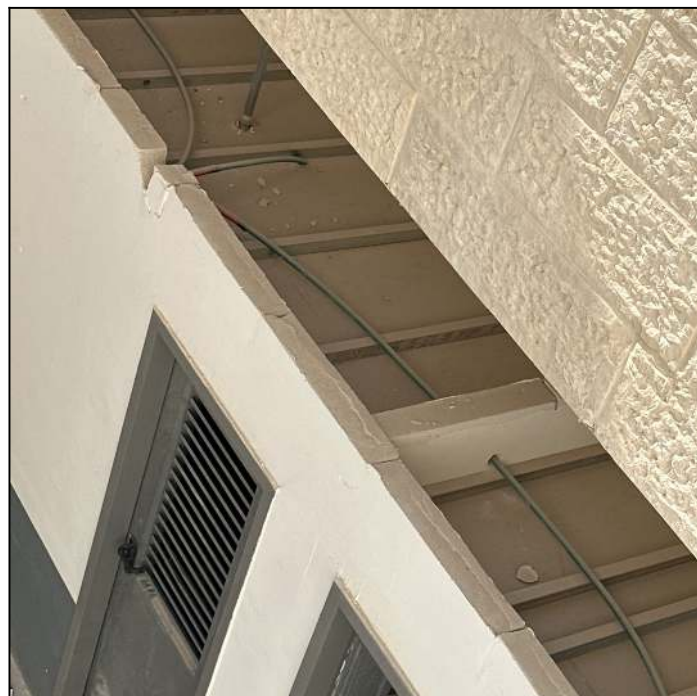
מחסנים בחניון- חשופים לגשם



גג תחתון - יהווה מפגע בהמשך לחדירת מים



קומה 4 כניסה ראשית מצד שמאל - צנרת חודרת לבניין עם רווח
היכול להוות כניסת מים למבנה



מחסנים בחניון- תיעוד גבס מלמעלה ללא איטום



קומה 0 - יש להוציא את הקלין ולמלא בכוחלה - יכול להוות מקור
לחדירת מים בעתיד



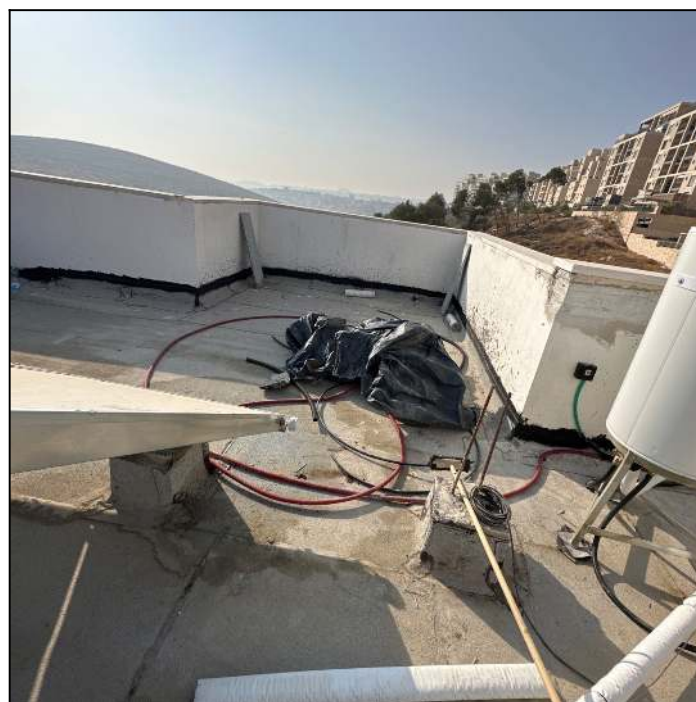
קומה 4 - מיקום

5. פסולת בנייה

5.1 ממצא	פסולת בנייה וניקיון
המלצה	לאחר ניקיון הגג- אני ממליץ לעשות בדיקת הצפה כדי לשלול פגיעה ביריעות בעקבות כל הפסולת.



גג עליון



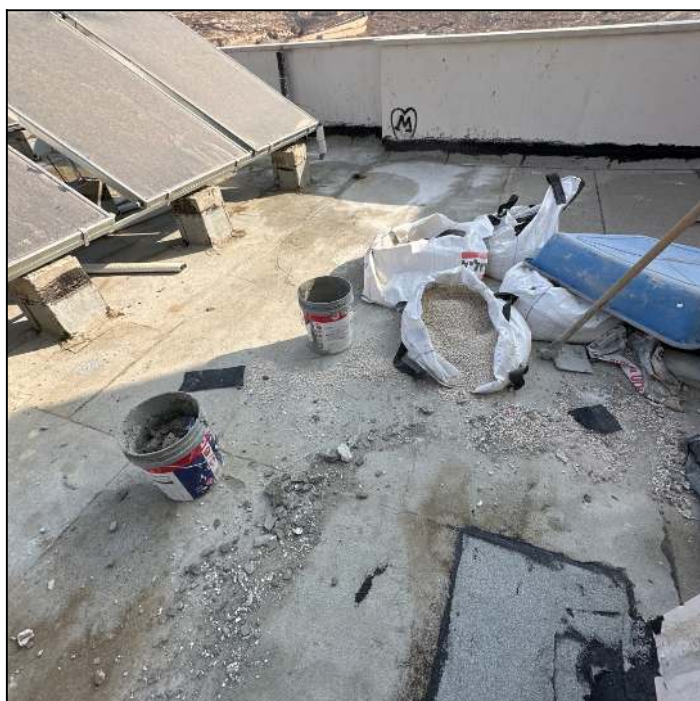
גג עליון



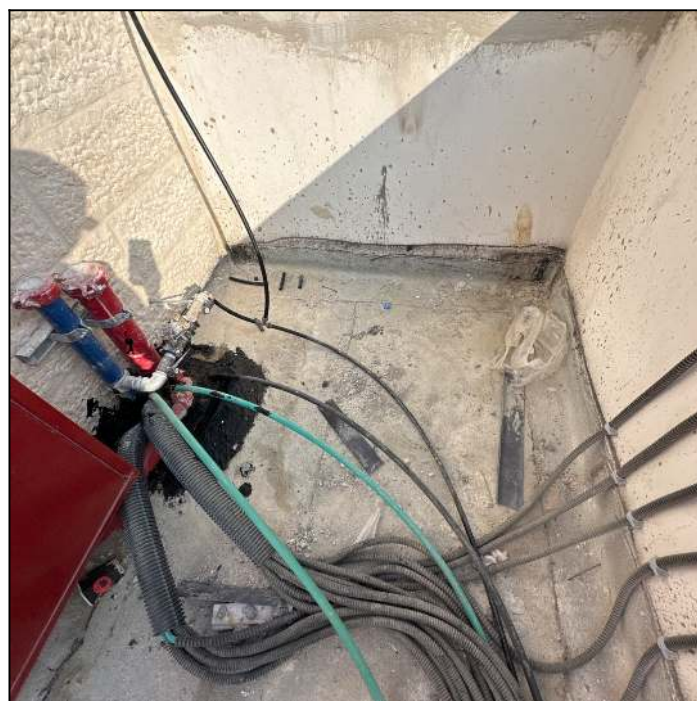
גג עליון



גג עליון



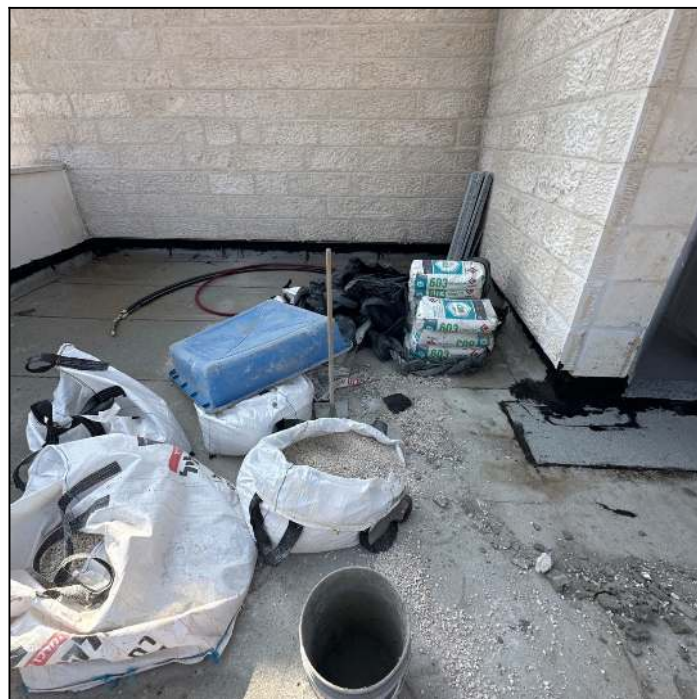
גג תחתון



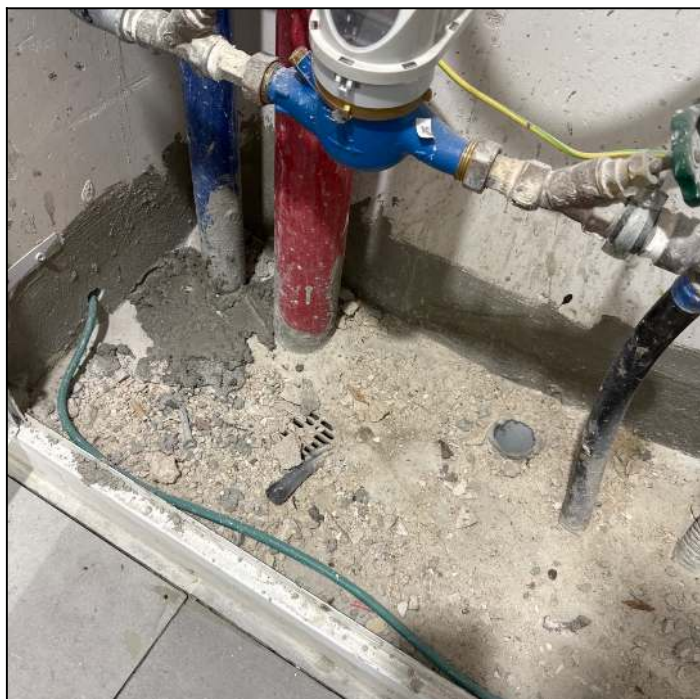
גג עליון



גג תחתון



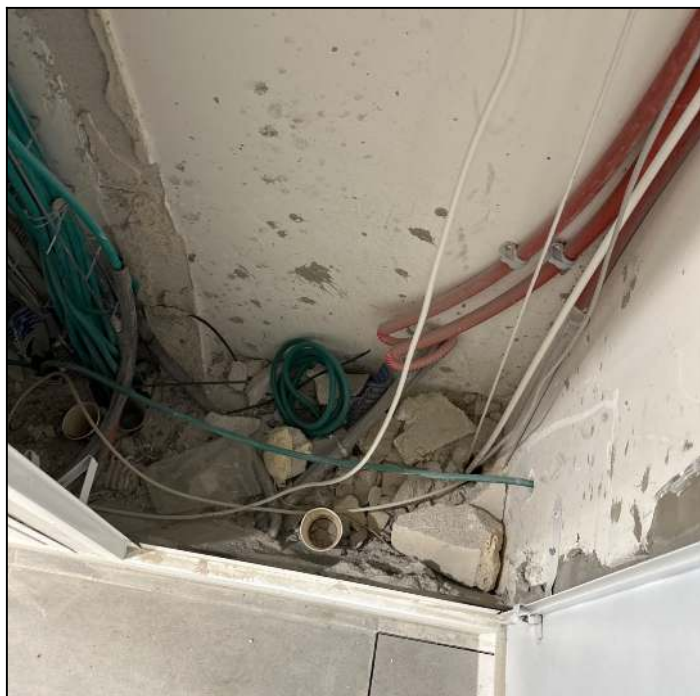
גג תחתון



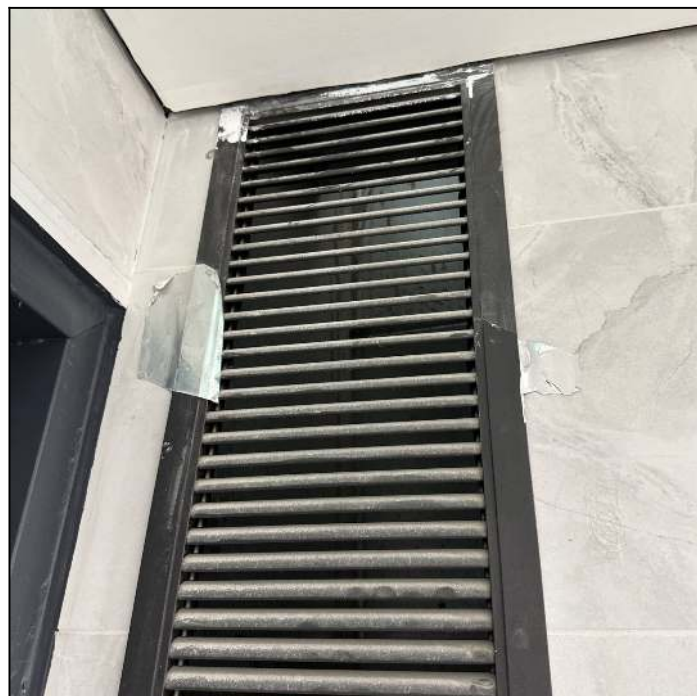
קומה 9- פסולת בניקוז



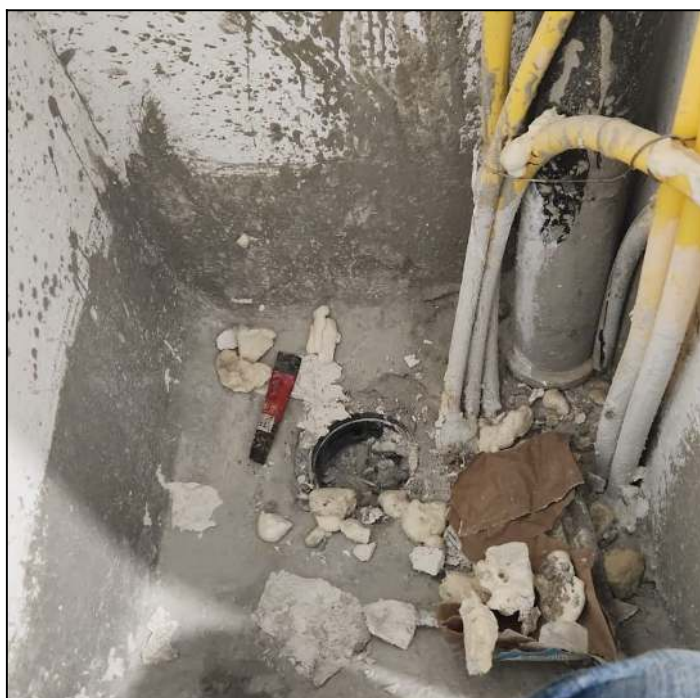
גג תחתון



קומה 9



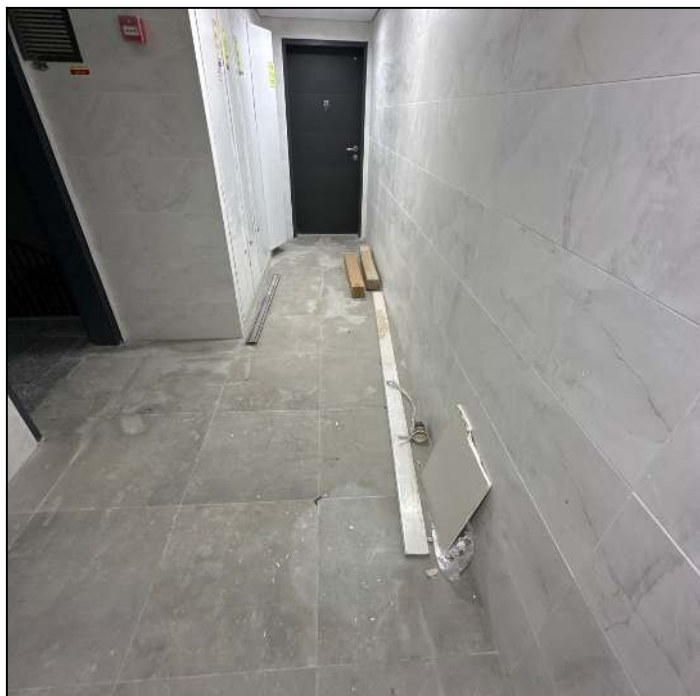
קומה 9



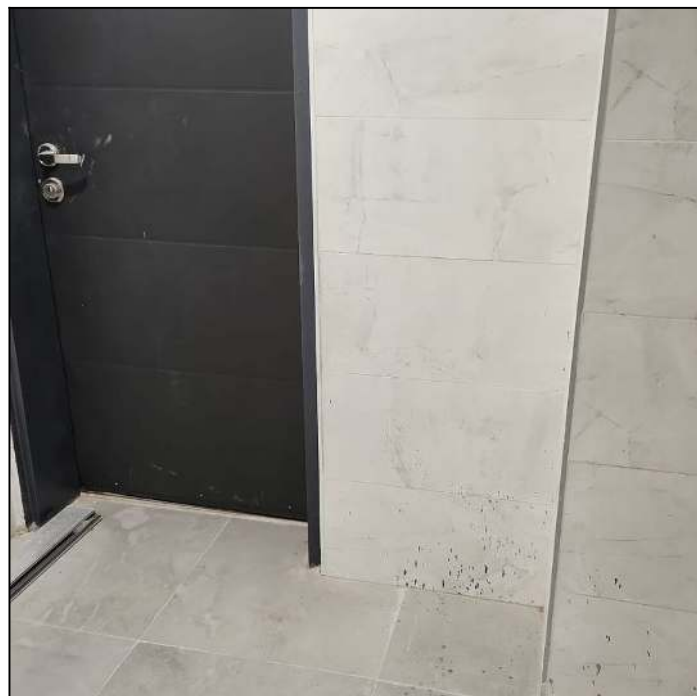
קומה 8 פיר גז ניקוז סתום מלכלוך



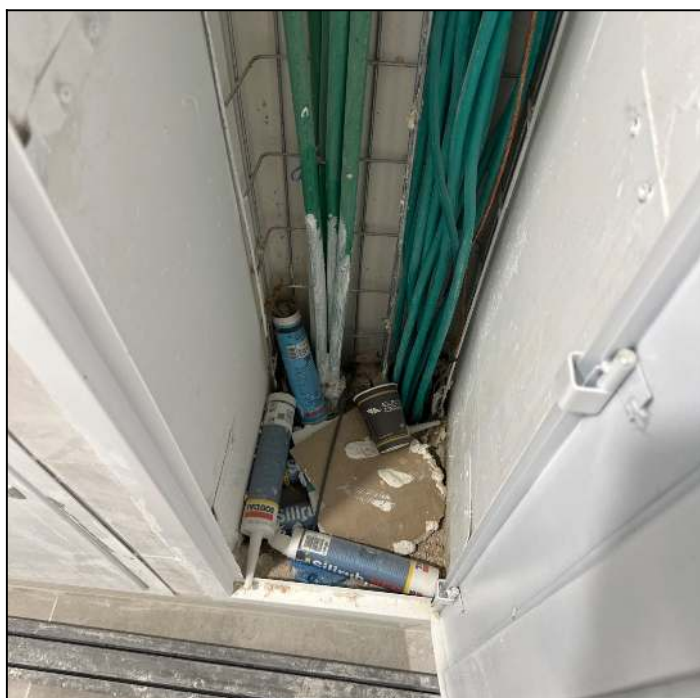
קומה 9



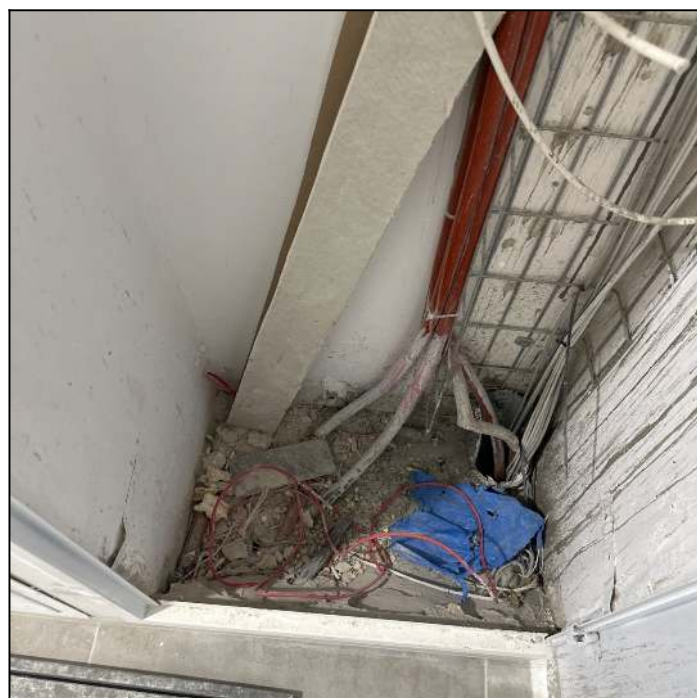
קומה 7



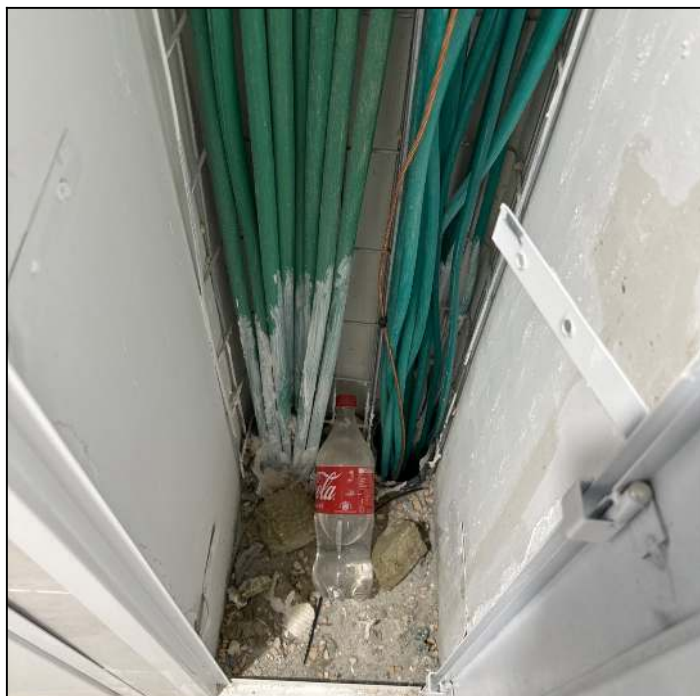
קומה 8 - שאריות צבע



קומה 7



קומה 7



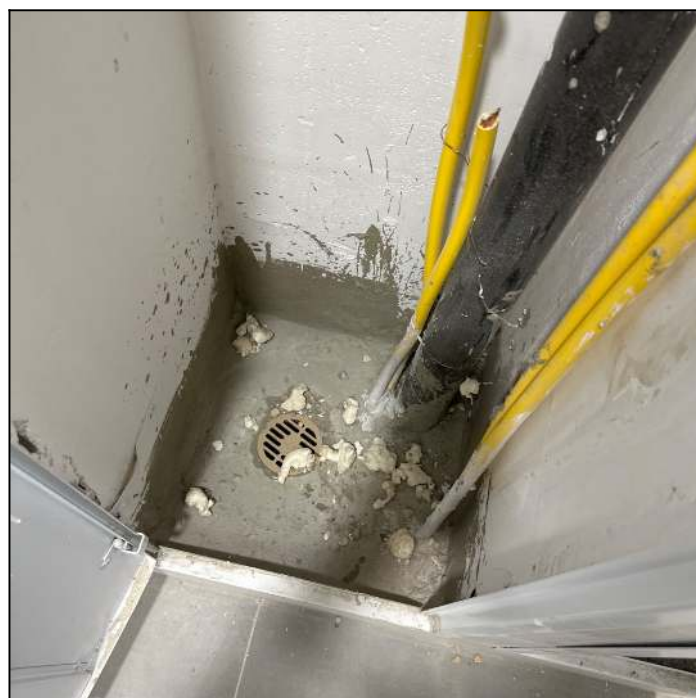
קומה 5



קומה 7



קומה 5



קומה 5



קומה 5



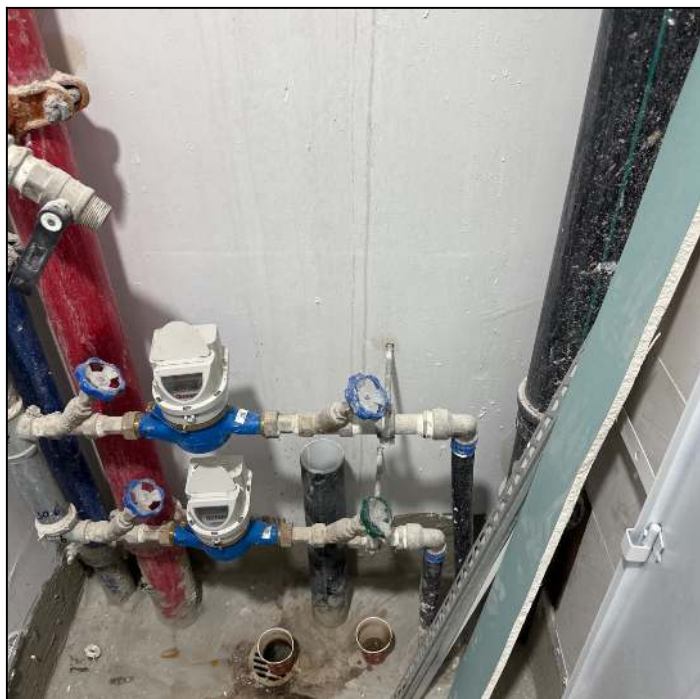
קומה 5



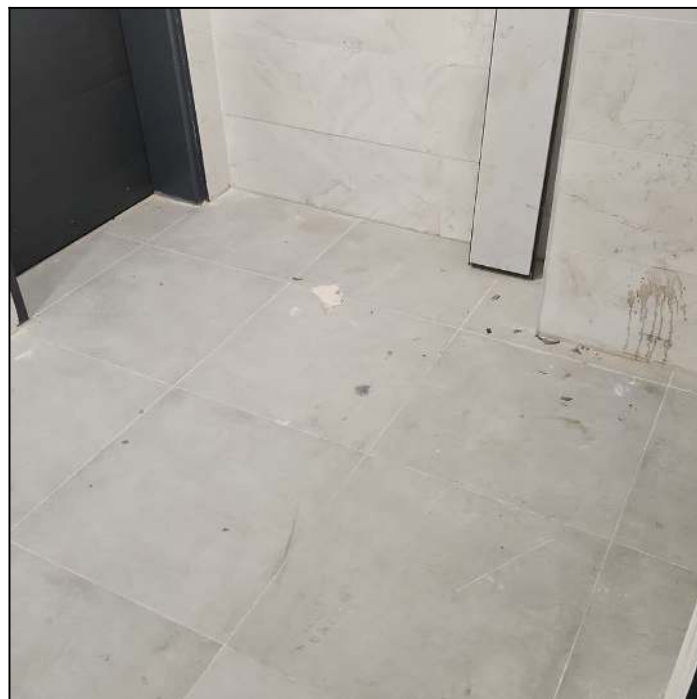
קומה 4



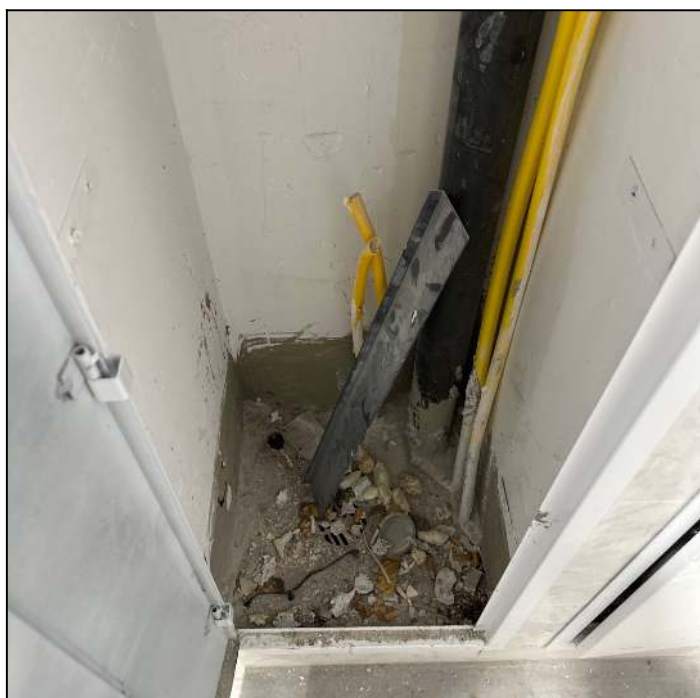
קומה 4 - לובי כניסה - אלומיניום עם שאריות בנייה



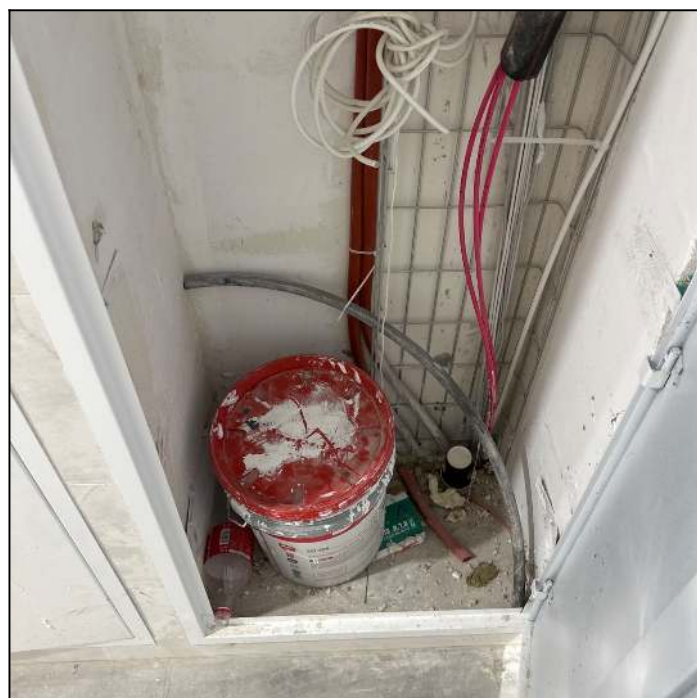
קומה 3



קומה 4



קומה 3



קומה 3



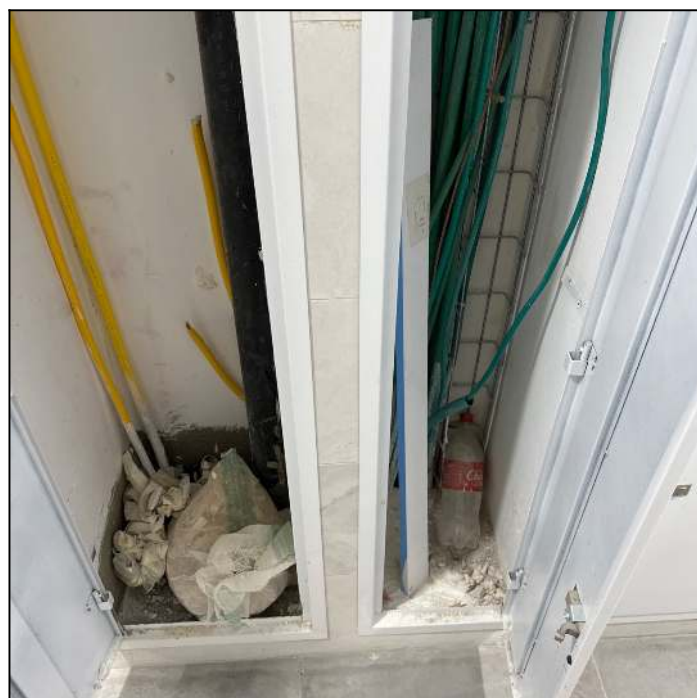
קומה 1



קומה 2



חניון



קומה 1



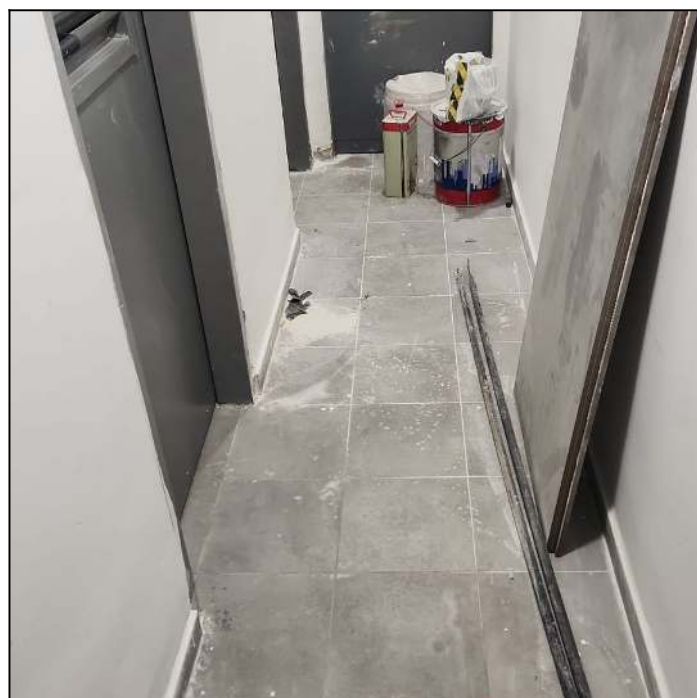
קומה 0 ארון תקשורת



חניה 7A



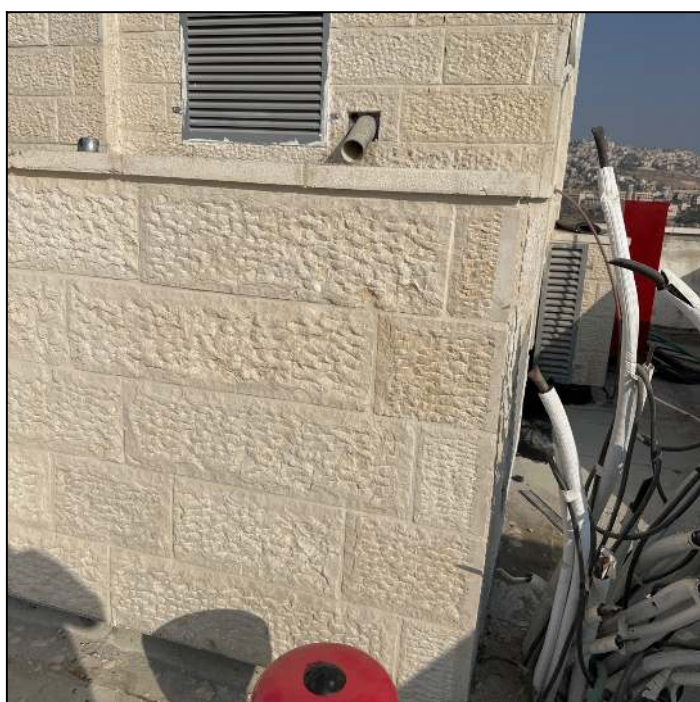
סוף מהלך המדרגות - לדרוש לסגור פתח זה.



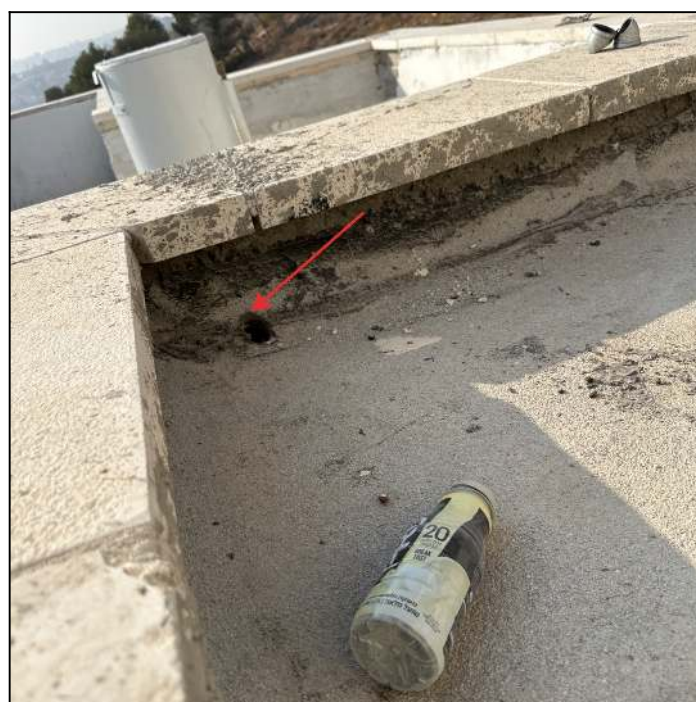
קומת מחסנים

6. אינסטלציה סניטרית וניקוז

6.1 ממצא	ניקוזים לא תקינים
מיקום	גג עליון



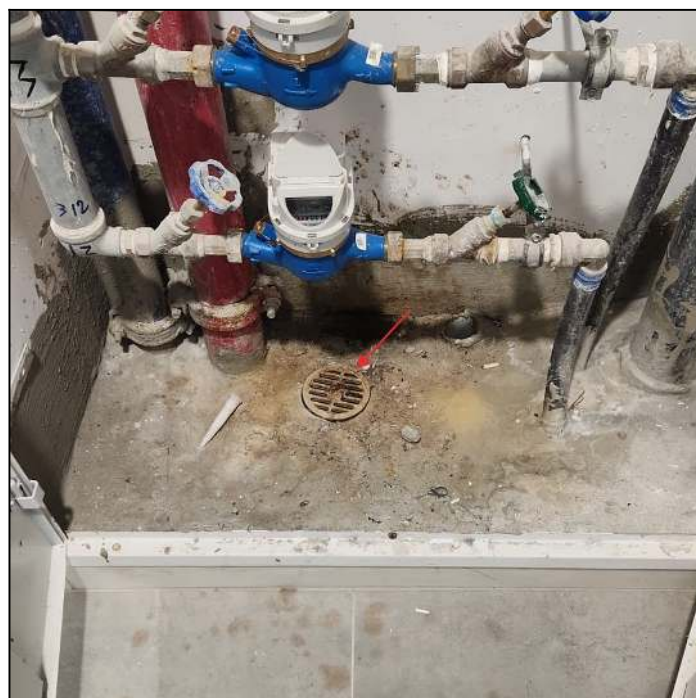
גג עליון תיעוד מיקום מהצד השני ללא פתח יציאה



גג עליון ניקוז גגון קטן ללא פתח יציאה



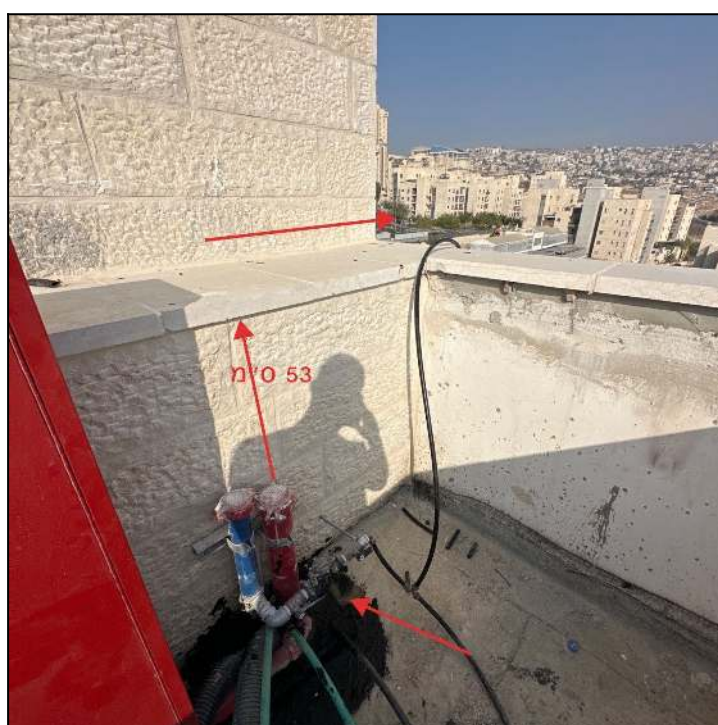
קומת מחסנים - לחתוך לקו 0 ולשים רשת



קומה 6 - ניקוז ארון מים גבוה ביחס לשיפוע

7. בטיחות

7.1 ממצא	במקומות המסומנים קימת סכנת נפילה
מיקום	גג עליון
המלצה	יש להוסיף גדר/מעקה בדחיפות



גג עליון-מהווה סכנת נפילה - אין קו נקי של 105 ס"מ להגנת נפילה

8. דלת כניסה

8.1 ממצא	ידית דלת כניסה ראשית עם שיירי חומרי בנין.
המלצה	נדרש להסיר שיירי חומרי בנין
תקן	[תקן 5044 חלק 1 סעיף 3.1.13 וחלק 2 סעיף 3.2.4]. "בודקים אם מצויים בפני הגימור פגמים אלה: טביעות אצבע, כתמים, מריחות צבע או דבק, חוסר אחידות בגוון, חלקים זרים שריטות וקילוף"



כלל הדלתות נמצאו עם שאריות צבע ולכלוך



קומה 4 - דלת יציאה ממדרגות לרחוב - שברים בדלת



קומה 4 - שריטות על הדלת



קומה 1- יציאה לחניון



הדלת תעמוד בדרישה הנקובה בטבלה 2.

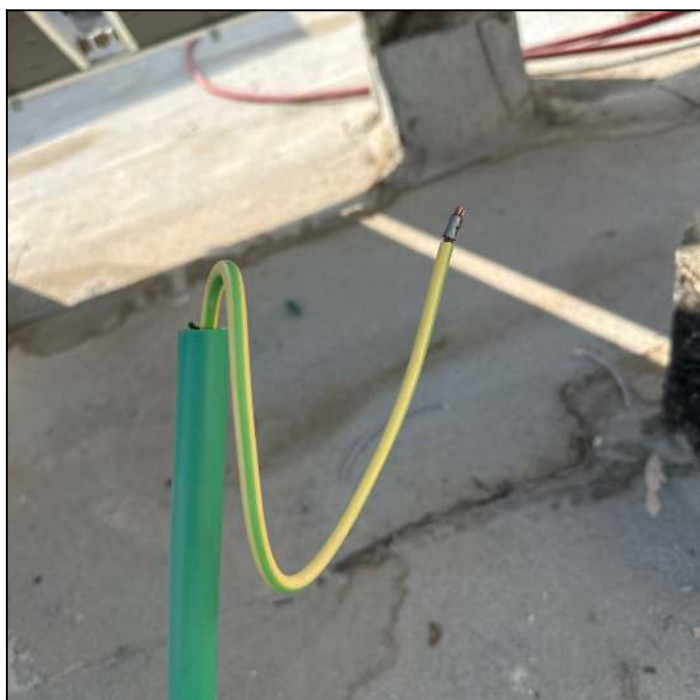
3.1.13. פגמים חזותיים

בודקים אם מצויים בפני הגימור פגמים אלה: טביעות אצבע, כתמים, מריחות צבע או דבק, חוסר אחידות בגוון, חלקים זרים, סריטות וקילוף.

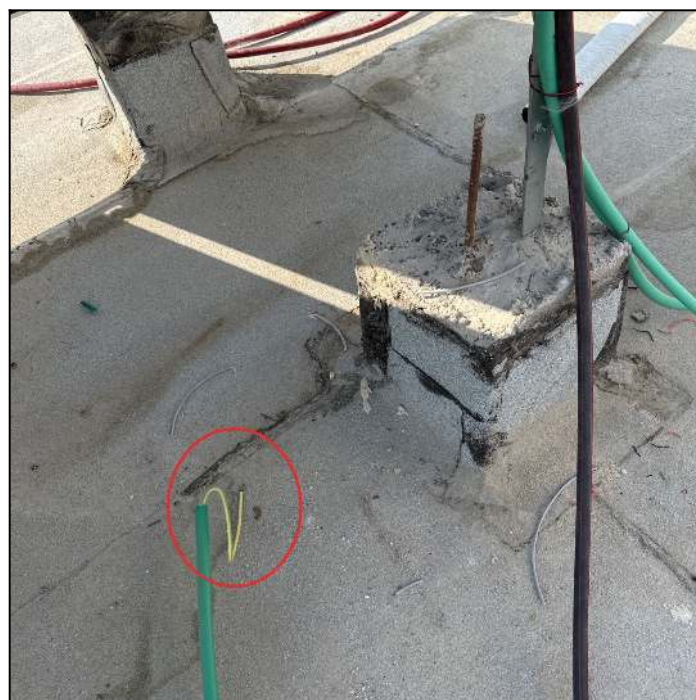
הדלת תעמוד בדרישה הנקובה בטבלה 2.

תקן 5044 חלק 1 סעיף 3.1.13 וחלק 2 סעיף 3.2.4

9. אביזרי חשמל ותקשורת/בטיחות



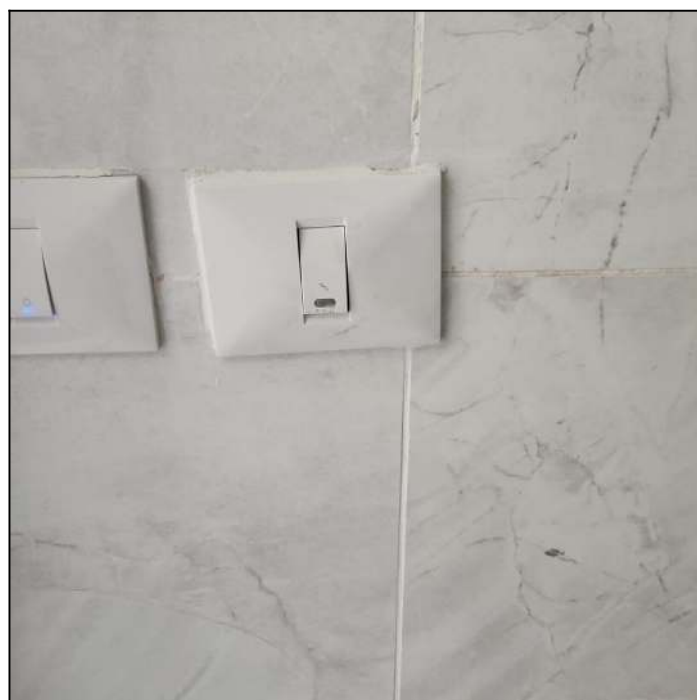
גג עליון- הארקה לא מחוברת



גג עליון הארקה לא מחוברת



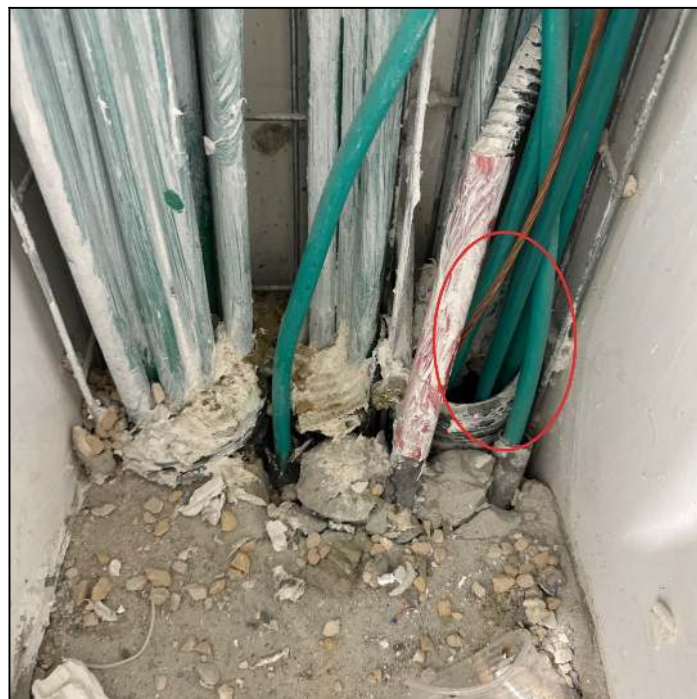
קומה 5



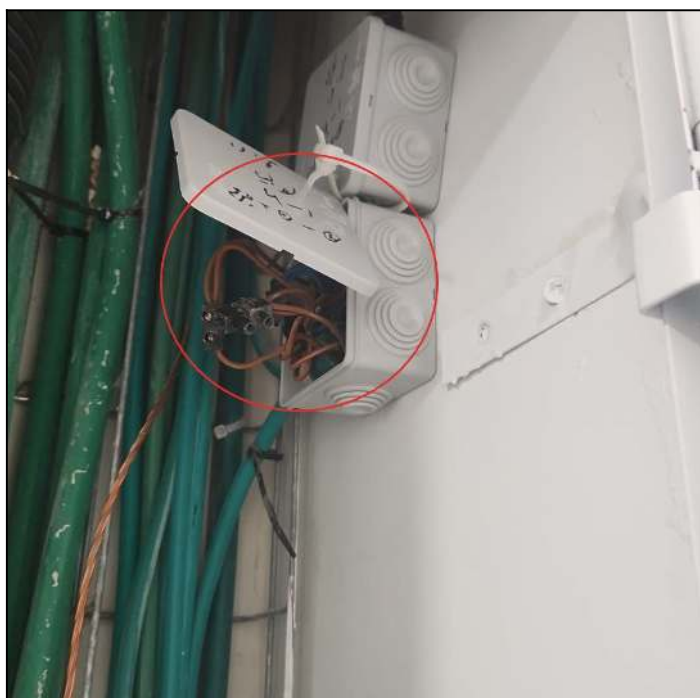
קומה 8 מפסק תקול



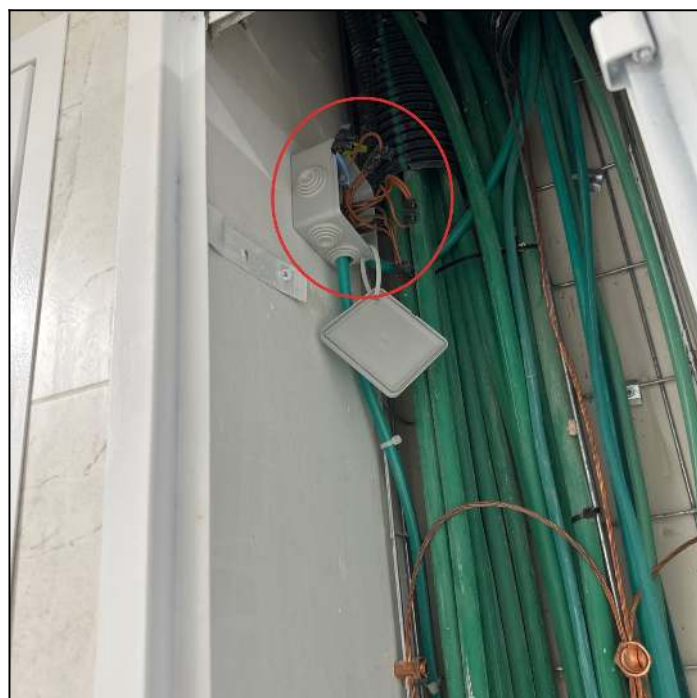
קומה 3 - חסר רמקול גילוי אש. במידה ומבוטל יש להחליף אריח



קומה 3 - מעבר אש פתוח



קומה 2 ארון חשמל - חשמל חשוף



קומה 1 חשמל חשוף



הנדסה ובדק בית
איתור ליקויי בנייה | פיקוח הנדסי

BRISK.HANDASA@GMAIL.COM | 052-5602-754 | **בריסק הנדסה ובדק בית**



קומת מחסנים - מתג רופף

10. מעלית

10.1 ממצא

פגיעות מכאניות/חלודה



קומה 9



קומה 9



קומה 8 - השלמת סליקון ותיעוד חלודה על הפנל



קומה 9



קומה 5 חלודה



קומה 6- חלודה



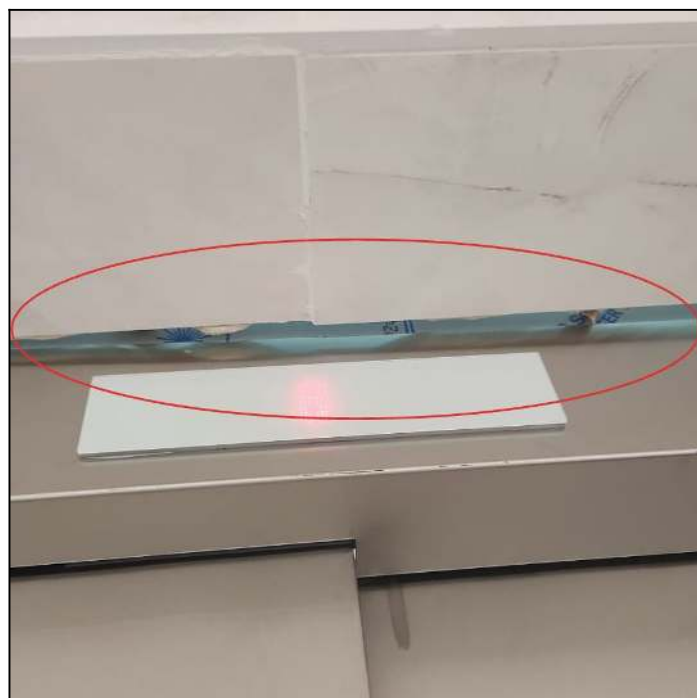
קומה 2



קומה 4- חלודה



יציאה לחניון- חלודה



קומה 2

11. עבודות טיח וצבע

11.1 ממצא	תיקוני טיח וצבע כללי בכל רחבי הנכס
המלצה נדרש לתקן באופן נקודתי על ידי ניקוי פני השטח, חורים/סדקים/שריטות וכיוצ"ב יש לסתום באמצעות שפכטל עד ליישור פני המשטח, שיוף, ניקוי חוזר, וצביעה חוזרת 2 שכבות(אין מתחילים לצבוע חדשה בטרם ייבוש השכבה שקדמה לה). בעת הצביעה יש להקפיד על הגנת הסביבה מפני ליכלוך באמצעות ניילון/נייר או חומר אחר מתאים. בגמר הצביעה ככל ויישנם כתמי צבע ברצפות יש להסירם. גוון שכבת הצבע יהיה זהה לקיים.	
תקן תקן 1920 חלק 2 משנת 2002 סעיף 6.2 [מפמ"כ 216 סעיף 10] "בדיקת טיב הצביעה - בדיקה חזותית ציפוי הצבע יהיה אחיד, בלא הבדלי גוון וברק, ובלא פגמים המקלקלים את מראה הציפוי." [תקן 1922.1 שנת 2000] הדן במערכת צבע בביניינים מפנה לתקן 1922.2 [תקן 1922.2 שנת 2000] התקן מחדד את אופן הבדיקה, יש לבדוק במרחק חצי מטר מהמשטח הנבדק, ממרחק זה לא יראו פגמים.	



יציאה לחניון



קומה 7



קומה 8 כלל התקרה



יציאה לחניון



קומה 6



קומה 6



קומה 4 לובי כניסה- תיקוני צבע בכלל התקרה



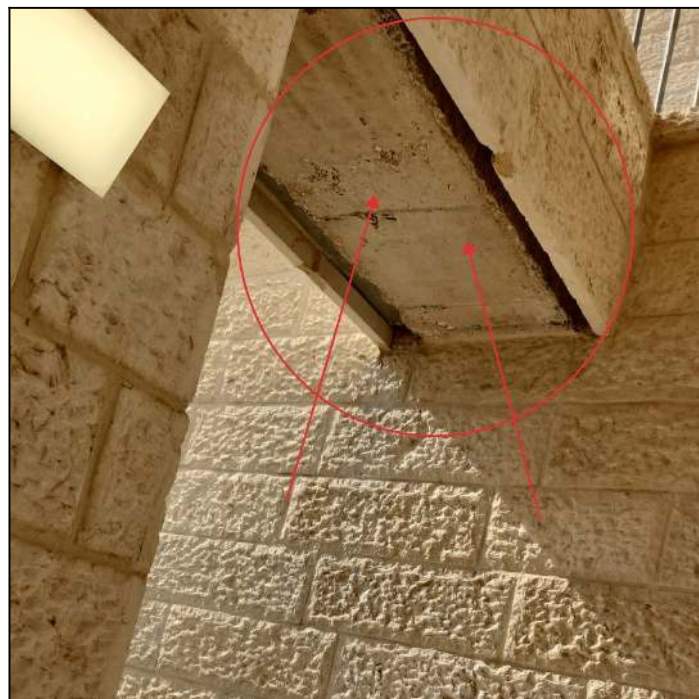
קומה 4- ארונות שירות



קומת מחסנים



קומה 2



קומה 0 - יש להשלים שליכט/ בגר

6.2. תיקונים וגימור

כל פגם מכני הנוצר בשכבות הטיח כתוצאה מפעולה כלשהי יתוקן מיד בעת הביצוע או בעת הבדיקות לאחר תום הביצוע. מתקנים תוך שמירת האטימות ושאר התכונות הנדרשות מהמערכת ולפי הוראות יצרן הטיח.

תקן 1920 חלק 2 משנת 2002 סעיף 6.2

10. בדיקת טיב הצביעה

10.1 - בדיקת חזותית - ציפוי הצבע יהיה אחיד, בלא הבדלי גוון וברק, ובלא פגמים, המקלקלים את מראה הציפוי, כגון: קימורים, נזילות, כוועות, חורים או סדקים.

מפמכ 216 סעיף 10

4.3.1. בדיקה חזותית

בודקים את הצבע בבדיקה חזותית, בזווית אלכסונית וממרחק 0.5 מטר מהמשטח הנבדק. לא ייראו על הצבע שלפוחיות⁽³⁾⁽²⁾, לועות⁽³⁾⁽²⁾, חריכים⁽³⁾⁽²⁾, סריטות⁽³⁾⁽²⁾, סימני נזילה⁽³⁾⁽²⁾, או דמע⁽³⁾⁽²⁾. גימור הצבע וגוונו יתאימו לדרישות התכנון.

תקן 1922 חלק 2 משנת 2000 סעיף 4.3.1

12. מעברי אש

12.1 ממצא ללא חומר מעכב בעירה

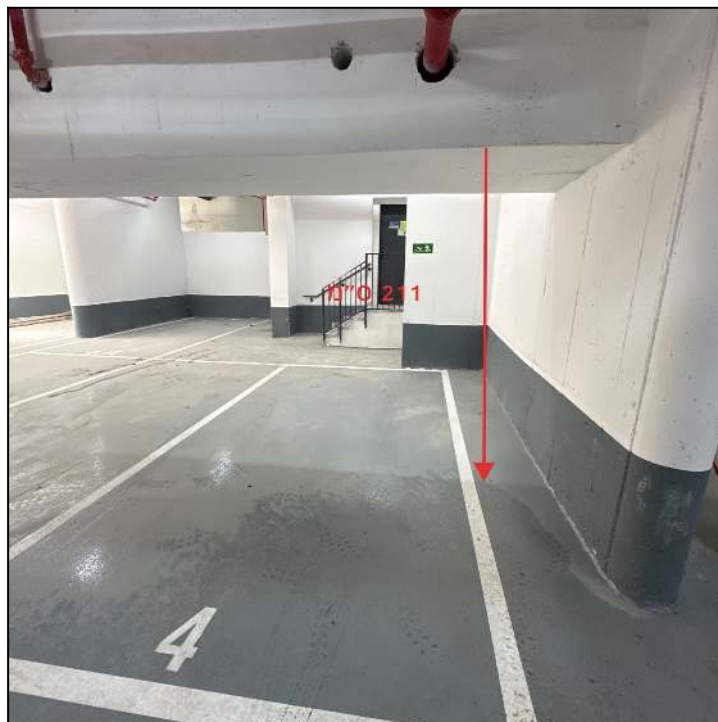


מקומה 9 עד קומה 1 - מעבר אש לא תקני - דרישות כבאות אש.

13. גובה חניון

13.1 ממצא

גובה מזקף ראש בדרכי מוצא לא עומד במיני הנדרש 220 ס"מ (למעט החרגות המותרות ע"פ תקנות התכנון)



חניות 4,5,6 גובה לא תקין- 211 במקום 220

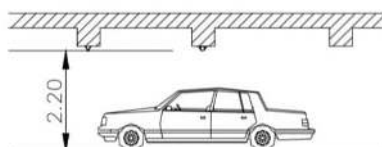
7. גובה החניון

גובה החניון הוא המירווח המאפשר תנועה וחניית מכוניות והוא נמדד בניצב לרצפת החניון או הרמפה עד הבליטה הנמוכה ביותר של מרכיבי התקרה, כגון: קורות רוחב, כרכובים, צנרות שונות, מנורות, שלטים, תמרורים וכד'.

גובה החניון לא יקטן מ- 2.20 מ' בכל השטחים בהם קיימות תנועת מכוניות כולל המעברים, תאי החניה והרמפות, ומידה זו נכונה לכל רמות השירות.

בכל מקרה לא יבואו הנחיות אלו במקום תקנות התכנון והבנייה הדנות בגובה מוצרי של חלקי הבניין.

בעת תכנון חניון באיזור המיועד להפיכת שטחי חניה לשטחים עיקריים יש לתכנן את גובה החניון באופן שיאפשר שינוי השימוש והפיכתו לשטח עיקרי בעתיד וזאת על פי מדיניות החניה החדשה המוצעת ליישום.



14. חדר זבל

14.1 ממצא

לא נמצא שיפוע של 1% מינימום לכיוון הנקז



חדר אשפה - תיעוד מיקום



אין שיפוי בחדר אשפה



פחי זבל נמצאו ללא מכסים

15. מסגרות

15.1 ממצא לא בוצע איטום גמיש מסביב לרפפה



כלל הקומות - יש לבצע השלמות איטום סיליקון גמיש + שילוט מתאים

16. אלומיניום

16.1 ממצא	דלת צירית הותקנה ללא מגבון הידראולי המחזיר הסוגר את הדלת באופן אוטומטי
המלצה	יש להתקין מנגנון לסגירה אוטומטית של הדלת בעת פתיחה



קומה 4 - מחזיר שמן לא מחובר

16.2 ממצא	שריטות/פגמים בחלון האלומיניום
המלצה	נדרש לתקן ובמידת הצורך להחליף
תקן	[תקן 4068 חלק 1 סעיף 7.1]



קומה 4 לובי כניסה-שריטות בפרופילי האלומיניום

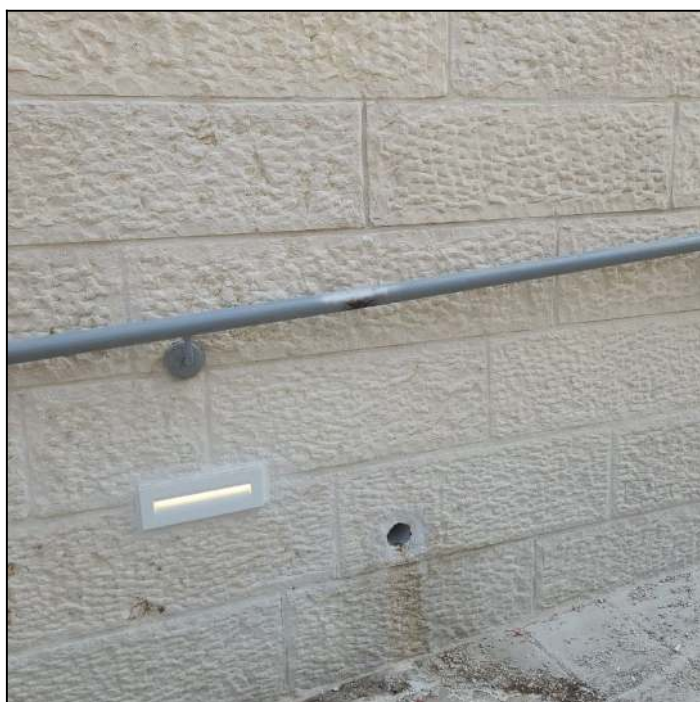
7.1. כללי

הבדיקות המתוארות להלן הן בדיקות עצמיות שיש לבצע לפני ההתקנה, במהלכה ובסיומה. בדיקות של מעבדה מאושרת⁽⁹⁾ ייערכו רק לפי הזמנה מיוחדת.
מטרות הבדיקות הן: לקבוע אם ההתקנה על כל שלביה נעשתה כראוי, אם המוצרים המותקנים הם ללא פגמים, אם הם נקיים מעצמים זרים העלולים להפריע לתפקודם ואם הם פועלים כראוי.

17. מעקות

17.1 ממצא

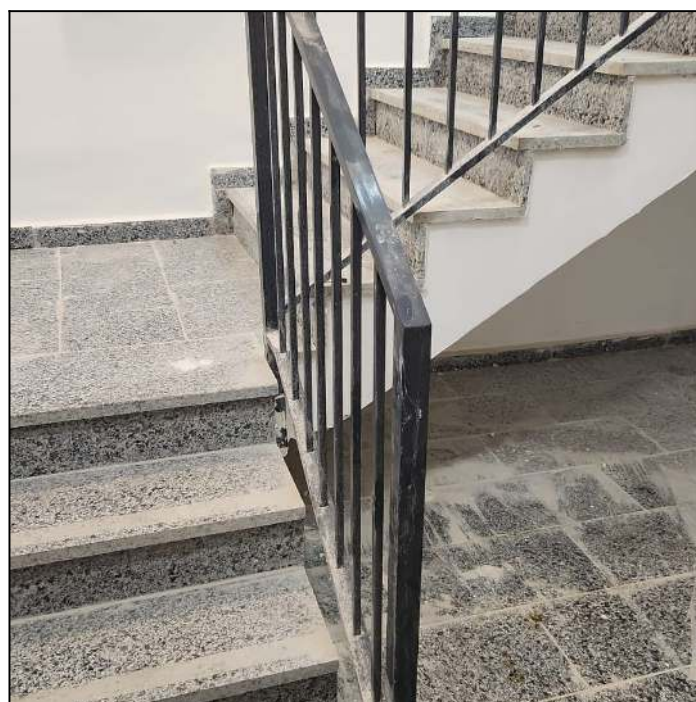
מעקה נמצא רופף ולא מחוזק



קומה 4 - צביעת מסעד היד



קומה 4 כניסה לבניין- מעקה רופף



קומה 1 - מעקה רופף

17.2 ממצא

מעקה נמצא עם פגיעות מכאניות / צבע



כלל החיבורים במעקה חדר המדרגות - נדרש לבצע תיקוני צבע לאחר הריתוך.



הנדסה ובדק בית
איתור ליקויי בניה | פיקוח הנדסי

BRISK.HANDASA@GMAIL.COM | 052-5602-754 | **בריסק הנדסה ובדק בית**

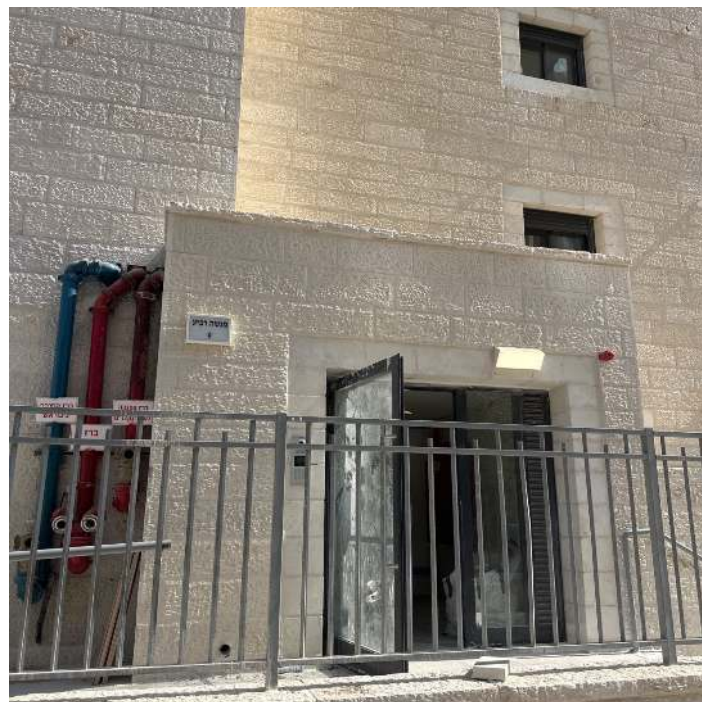
בברכה,
נתנאל בריסק, מאתר ליקויי בניה.
BRISK הנדסה ובדק בית.



הנדסה ובדק בית
איתור ליקויי בנייה | פיקוח הנדסי

BRISK.HANDASA@GMAIL.COM | 052-5602-754 | בריסק הנדסה ובדק בית

נספח תמונות



חזית הנכס מרחוב מנשה רביע 9