



כך נראה דוח אמיתי של גאיה הנדסה

לפניכם מספר עמודים נבחרים מתוך דוח הנדסי שהוכן עבור דיירים.

הדוח המלא כולל עשרות ולעתים מאות ליקויים בהתאם לגודל הנכס.

כאשר כל ליקוי מתועד באמצעות תמונות, מדידות, הפניה לתקנים והמלצות מקצועיות לתיקון.

העמודים הבאים נועדו להמחיש את רמת הפרוט, איכות התייעוד

והבסיס ההנדסי שעליו מבוססת חוות הדעת של גאיה הנדסה.



דוח מפורט ומדויק

תיעוד מלא של כל ליקוי
כולל תמונות, מדידות
והפניה לתקנים.



מסקנות ברורות

המלצות מקצועיות
לתיקון ושיפור, בליווי
הסברים הנדסיים.



אמינות ומקצועיות

דוחות הנדסיים המבוססים
על ניסיון רב בשטח
ובקיאות בתקנים.



הגנה על הזכויות שלך

כל דוח נועד לשמש אותך
מול הקבלן, היום או כל גורם
אחר רלוונטי

1.3. פתיחת אגף הדלת אינה נפתחת 90 מעלות.

לא מתאפשרת פתיחת האגף בזווית של 90 מעלות, בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
פתרונות אפשריים:

1. שינוי בצירים - במקרים מסוימים, ניתן להחליף את הצירים הקיימים בצירים בעלי פתיחה רחבה, אשר יאפשרו עמידה בדרישות התקנות.
2. התאמת הדלת או המשקוף - אם הבעיה נובעת ממגבלה פיזית, ניתן לבדוק אפשרות להקטנת הדלת (בכפוף לעמידה במינימום הרוחב הנדרש בתקנות) או לשינוי מבנה המשקוף.
3. פתרון כולל במידה ולא ניתן לבצע תיקון מקומי - אם לא ניתן לבצע את ההתאמות הנדרשות ללא שינוי מהותי, ייתכן שיהיה צורך בפירוק מסיבי והתאמת הפתח לדרישות התקנות.
4. לחלופין, יש לבחון אפשרות לפיצוי כספי בגובה עלות התיקון.

מיקום: חדר הורים



תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970



2.2. מרווח בין ההלבשות המשיקים ביניהן.

מפגש פינתי של הפרופילים (גרונג) אינו צמוד ו\או ההלבשות המשיקים ביניהן. נדרש לפרק את הפרופילים שאינם מותקנים לפי כללי המקצוע הטובים ולהרכיבם מחדש. מרווחים מזעריים ניתן למלא בחומר מילוי מתאים.

מיקום: חדר שינה



להלן ציטוט מתוך ת"י 1068 חלק 2

203. חיבור הפרופילים ואיסטום כל מלבן או אנף יחיד מורכבים לפי כללי המקצוע הטובים. הפרופילים יחיד חתוכים בקווים ישרים. פינות המלבן והאנפים יחיד סגורות והמשיק ביניהן יהיה חלק.

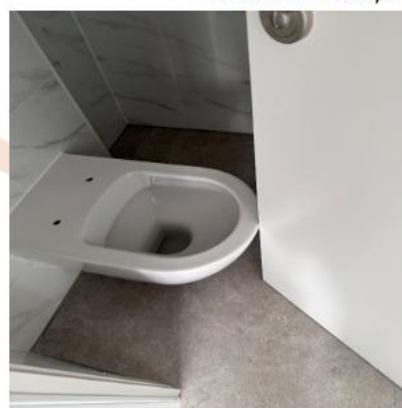
4.4. נמצא פגם תפקודי.

לא ניתן לסגור את כנף דלת חדר שירותי האורחים באופן מלא, שכן כנף הדלת פוגעת באסלה ומונעת את תפעולה התקין של הדלת.

נדרש לבצע העתקת מיקום האסלה באופן שיאפשר פתיחה וסגירה מלאה של הדלת, תוך הקפדה על שמירת מרווחי השימוש הנדרשים בין האסלה לכיור ועל התאמת החדר לדרישות התפקוד והנוחות המקובלות.

ככל שלא ניתן יהיה לבצע את ההתאמות הנדרשות מבלי לפגוע במרווחי השימוש או בתפקוד חדר השירותים, יהיה מקום לבחון את שיעור ירידת הערך שנגרמה לנכס עקב הליקוי התכנוני והתפקודי.

מיקום: שירותי אורחים



4.4. קיימת בליטה מהקיר \ רצפה.

קיימת בליטה מהקיר ו/או מהרצפה אשר אינה מסומנת בתכנית המכר. בליטה זו מהווה פגם אסתטי וכן פגם תפקודי, שכן היא מגבילה את אפשרויות העמדת פרטי התכולה ו/או הריהוט, ומאלצת את הדייר להתאים עצמו לבנייה בפועל במקום לשיקולי הדיירים.

יתרה מזאת, מתכנית המכר ניתן לזהות מיקומם של קולטנים ורטיקליים במספר מוקדים, ולפיכך היה על הקבלן להציג גם בליטה ו/או מעבר זה בתכנית. הדייר, כרוש דירה, מסתמך על תכניות המכר בעת קבלת החלטתו בבחירת הדירה, והעדר הצגה של הבליטה מהווה אי-התאמה בין התכנון המוצג לביצוע בפועל. נדרש להתאים בניה לתכנית במידה ופעולה זו לא מתאפשרת יידרש לקבוע ירידת ערך ע"י שמאי מקרקעין.

מיקום: חדר שינה



על פי חוק המכר, התשכ"ח – 1968 (להלן: חוק המכר) על מוכר חלה חובה לספק לקונה את הממכר שנרכש. סעיף 11 לחוק המכר, התשכ"ח-1968, מגדיר את המונח "אי התאמה" כך:

"המוכר לא קיים את חיוביו, אם מסר - ...

(2) נכס שונה או נכס מסוג או תיאור שונה מן המוסכם; ...

(4) נכס שמבחינת סוגו, תיאורו, איכותו או תכונותיו אינו מתאים לדגם או לדוגמה שהוצגו לקונה, זולת אם הוצגו ללא קבלת אחריות להתאמה;

(5) נכס שאינו מתאים מבחינה אחרת למה שהוסכם בין הצדדים."

6.2. הפרשי גובה בין אריחים סמוכים.

נמדד הפרש בגובה בין שני אריחי ריצוף סמוכים מקרמיקה הסטייה הנמדדת גבוהה מדרישות התקן (1) מ"מ כאשר רוחב המישקים בין אריחים הוא 3 עד 5 מ"מ).
התיקון: החלפת האריח שאינו במפלס הנכון. קשה לבצע תיקון מסוג זה, שכן תיקון אריח אחד עלול ליצור בעיה באריחים סמוכים, ולכן נדרשת עבודה מקצועית, זהירה ואחראית מצד הגורם המבצע.

מיקום: מטבח



להלן ציטוט מתוך ת"י 1555 חלק 3

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 הנבדק השני, 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 הנבדק 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.

להלן ציטוט מתוך ת"י 1555 חלק 3 גיליון תיקון 3

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 באבזור פילוס לאריחים סמוכים (ראו הגדרה 1.3.2.1)	0.6

הערה לטבלה:
1) דרישה זו אינה חלה על אריחים המותקנים במרפסות פתוחות החשופות לגשם.
עליהם חלה הדרישה בהתאם לרוחב המישק.

- סטיות מקומיות במישוריות פני הריצוף נראו סעיף 5.1.4.5.2 בגיליון התיקון מס' 1.
- 4 מ"מ מקסימום.
- סטיות במפלס פני הרצפה נראו סעיף 5.1.4.6, 5 ± מ"מ מהמפלס המותכנן, בכל נקודת מדידה.
- גובה החלל לאחר הריצוף יתאים לנדרש בתקנות התכנון והבניה נבקשה להיתר, תנאי ואגרות, התש"ל-1970.

11.1. ממצאי נזקי רטיבות בחדרים רטובים.

אותרו כתמי תפרחת בין אריחי הריצוף אשר מעידים על תכולת רטיבות גבוהה בתשתית הריצוף. הדרישה לפיה תכולת הרטיבות לא תהיה גדולה מ- 3% אינה חלה על חדרים רטובים, אך יחד עם זאת אסורה היאספות של מים תחת הרצפה ו\או לחות גבוהה, כזאת הגורמת נזק למבנה כמו לדוגמה פגיעה במראה הריצוף אשר קיימת בדירה. יש לערוך בדיקה פולשנית ע"י פתיחת אריחים בודדים ובדיקת ויזואלית של תשתית הריצוף לצורך וידוא רמת הלחות בתשתית, ככל שימצא כשל בנושא זה, יהיה צורך לאתר את מוקד חדירת הרטיבות ולבצע ייבוש.

הערות :

(1) במידה וימצא כי מוקד חדירת הרטיבות לתשתית הינו מערכת הניקוז יידרש לבצע בדיקת תכולת רכיבים מזהמים זאת

לאור העובדה שחידק הקולי עלול להיווצר בתנאים אלו.

(2) יש לוודא כי לי קיימות תופעה של היקוות מים ברצפת הבטון (מתחת לפלציב).

מיקום: מקלחת הורים

