GAYA
גאיה הנדסה
בדק בית • פיקוח בניה • ניהול פרויקטים

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 התיעוד והבסיס ההנדסי שעליו מבוססת חוות הדעת של גאיה הנדסה.

הגנה על הזכויות שלך

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

אמינות ומקצועיות

דוחות הנדסיים המבוססים על ניסיון רב בשטח ובקיאות בתקנים.

מסקנות ברורות

המלצות מקצועיות לתיקון ושיפור, בליווי הסברים הנדסיים.

דוח מפורט ומדויק

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

053-8777-233 gaya.engineer@gmail.com נחל שורק 48, מודיעין www.gaya-engineer.co.il

1.2. צינור במעקה הגג אינו אטום.

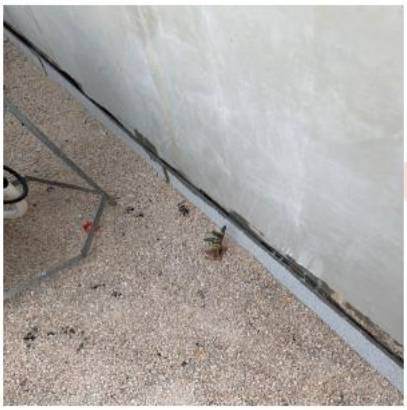
כיוון שקיר הבטון וצינור הנשם אינם בעל אותה מקדם התפשטות תרמית המים יחדרו בין הצינור לקיר. נדרש לאטום סביב הצנרת.

1.5. צמחיה מתפתחת.

התפתחות צמחייה על גבי הגג עשויה להעיד על הצטברות לכלוך, אבק, משקעים והימצאות לחות מתמשכת ו/או מים עומדים באזור. במקרים מסוימים, שורשי הצמחייה עלולים לחדור לשכבות האיטום, לפגוע ברכיבי הניקוז ולהאיץ בלאי של מערכת האיטום לאורך זמן. בנוסף, קיום צמחייה עלול להעיד על תחזוקה לקויה של שטחי הגג.

יש להסיר את הצמחייה באופן מלא, לבצע ניקוי יסודי של האזור, לבחון את תקינות מערכות הניקוז והאיטום בסביבת הממצא ולוודא שלא נגרם נזק לשכבות האיטום. ככל שיימצא כשל במערכת, יש לבצע תיקון בהתאם לממצאים.

מיקום: גג



1.6. צנרת המים של הקולטים \ דוודים חלודה, ודולפת. החלודה עמוקה ונראה כי הצינור "נאכל" לחלוטין.

עקב אי דיוק בהברגות הצנרת נוצרו נזילות שגרמו לשיתוך בקו.

נדרש : להסיר קטעי בידוד ולהחליף קטעי צנרת חלודים ופגומים.

מיקום: גג

1.15. לא בוצע איטום בגג.

בבדיקה הנדסית שנערכה במבנה התגלה כי לא בוצע איטום בגגון המבנה, דבר העלול להוביל לבעיות משמעותיות של חדירת מים ורטיבות, בעיקר במהלך עונת הגשמים. מצב זה מהווה ליקוי בנייה חמור, שעלול לגרום לנזקי רטיבות בקירות ובתקרות , להיווצרות עובש, ולפגיעה במבנה עצמו ובאיכות החיים של הדיירים.

התקנים והחוק הרלוונטיים: על פי תקן ישראלי 1752, כל גג בישראל ששיפוע פניו אינו גדול מ - 5% חייב לעמוד בדרישות אטימה מחמירות על מנת להבטיח שהמבנה מוגן מפני חדירת מים ונזקי רטיבות. אי ביצוע איטום מהווה הפרה ברורה של תקני הבנייה ושל החובות החוזיות של הקבלן או מבצע העבודה כלפי רוכשי הדירות.

בנוסף, חוק המכר (דירות) תשכ"ח-1968 מחייב את הקבלן למסור דירה שתואמת את תקני הבנייה ואת המפרט הטכני שנקבע בחוזה המכר. אי ביצוע איטום בגג נחשב לליקוי בנייה המפר את ההתחייבות החוזית כלפי הרוכשים.

להלן ציטוט מתוך ת"י 1751 חלק 1

1.1. חלות התקן

תקן זה דן בתשתית לאיטום (ראו הגדרה 1.3.1) של גגות שטוחים עשויים בטון מזוין, לרבות מרפסות (להלן: "גגות").

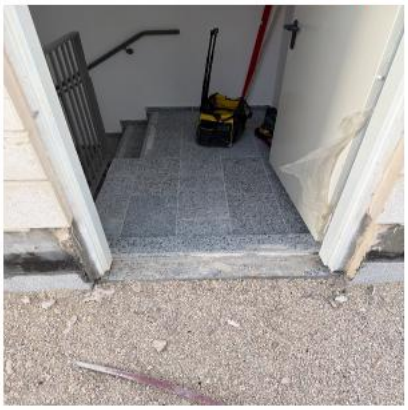
1.3.2. גג שטוח

גג ששיפוע פניו אינו גדול מ-5% כלפי המישור האופקי.

1.16. פרט לקוי של דלת המעבר לגג.

פרט מעבר מודרג לא בוצע בהתאם לתקן.

מיקום: גג



להלן ציטוט מתוך ת"י 1752 חלק 1

3.2.4. יציאה לגגות ומרפסות

בכל פתח במבנה לגג ולמרפסת יתוכנן סף יציאה אטום לחדירת רטיבות.

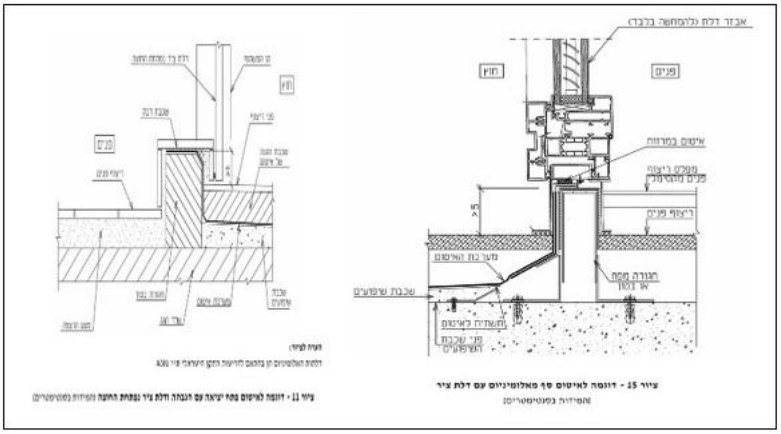
סף היציאה לגג ולמרפסת יתוכנן בהתחשב בהיבטי תכנון כגון אלה:

- יעילות האיטום נגד חדירת מים;
- התחשבות בתנועה הצפויה;
- נגישות לאנשים עם מוגבלות (בהתאם לדרישות המפורטות בתקן הישראלי ת"י 1918 חלק 3.1);
- מישוריות הריצוף;
- תנאי מזג אוויר (עוצמת הרוח, השלג וכדומה).

תכנון סף יציאה מוגבה מפני הגג או המרפסת הוא פתרון הולם ויעיל לתפקוד טוב של מערכת האיטום נגד חדירת מים.

אם בהתאם לכלל הדרישות החלות על אזור היציאה לגג ולמרפסת לא ניתן לתכנן סף יציאה מוגבה, יתוכנן סף יציאה מתאים (ראו בציורים 13, 14 ו-16).

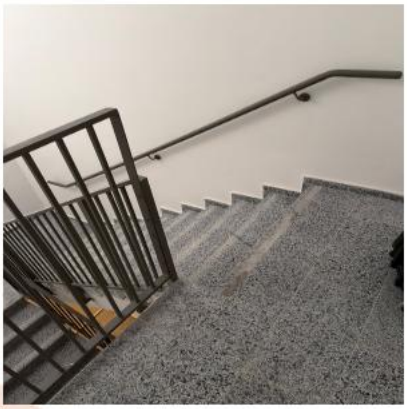
דוגמות שונות לאיטום סף יציאה בגג או במרפסת ראו בציורים 10-16.



2.2. רציפות המסעד במהלך מדרגות.

המסעד אינו נמשך 30 ס"מ לפחות מעבר לרום המדרגה העליונה (מדרגה עליונה) ו\או שאינו נמשך לפי מידת השלח של המדרגה התחתונה.

מיקום: קומת גג מיקום המעקה לא תקין



להלן ציטוט מתוך ת"י 1142

3 .2 .6. מסעדים שאינם רציפים

במהלכי מדרגות ובכבשים, למעט בתוך יחידות דיור ובתוך חדרים בבתי מלון, מסעדים שאינם רציפים[7] יימשכו מעבר לשיפוע המחלך או הכבש באופן המפורט לחלן, אלא אם אין תדבר אפשרי בגלל הפרעה כלשהי בבניין (כגון: פתח, בליטה היכולה להוות מכשול).

א. במהלך מדרגות

המסעד יימשך 30 ס"מ לפחות מעבר לרום המדרגה העליונה, וימשיך את שיפועו מעבר לרום המדרגה התחתונה לאורך מרחק שמידתו האופקית אינה קטנה מעומק שלח המדרגה.

2.8. מיקום המפסק.

מיקום מפסק התאורה הותקן במקום לא נגיש ואסתטי לפיכך ניתן להגדיר התקנה זו כאינה נוחה.

נדרש להסיט התקנה.

מיקום: קומת גג

תקנות החשמל (מעגלים סופיים הניזונים במתח עד 1000 וולט) תשמ"ה-1984

29. (א) לכל מנורה קבועה או לכל קבוצת מנורות קבועות יותקן מפסק עם גישה נוחה.

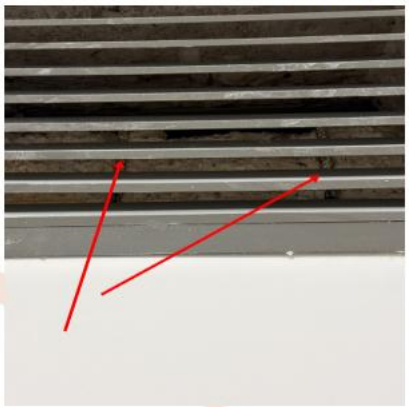
3.15. זיון חשוף

יציקת הבטון בוצעו בצורה לא מקצועית. אין כיסוי בטון על ברזל הזיון בעובי מינימלי של 2.5 ס"מ בהתאם לדרישות ת"י 466.1.

נדרש להסיר את החלודה עם מברשת פלדה ו\או נייר ליטוש או דיסק חשמלי לאחר מכן יש לצפות את הברזל בשתי שכבות של חומר מגן נגד חלודה,

כיסוי הברזל עם תערובת בטון ודבק לטקס ולסיום מטייחים ומבצעים עבודות גמר וצבע.

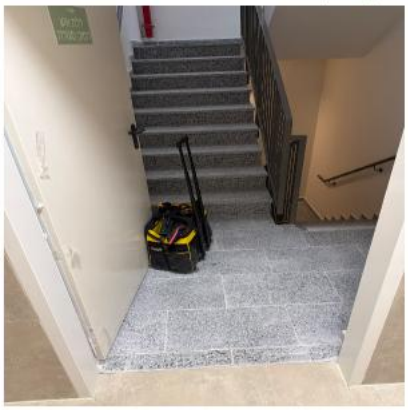
מיקום: חדר עגלות



3.32. אגף דלת לא נפתחת 90 מעלות.

לא מתאפשרת פתיחת האגף בזווית 90 מעלות זאת בניגוד לתקנות תכנון ובניה.

מיקום: קומה 7

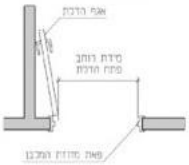


מיקום: קומה 3

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

אופן מדידת רוחב פנוי למעבר וגובה של דלת
תק' (מס' 3)
תשס"ח-2008

3.2.1.2 (א) בדלת חד-אגפית – לקבועת רוחבה הפנוי למעבר, יימדד המרחק האופקי הקטן ביותר, שבין מישור אגף הדלת הפתוח לגמרי בפתיחה מרבית ובין פאת מזוזת המלבן, הבולטת ביותר כלפי האגף הפתוח, כמתואר בתרשים 3.2.1.2 א'.



תרשים 3.2.1.2 א'

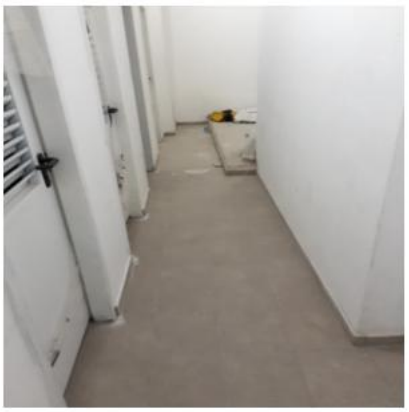
3.36. פגם תפקודי.

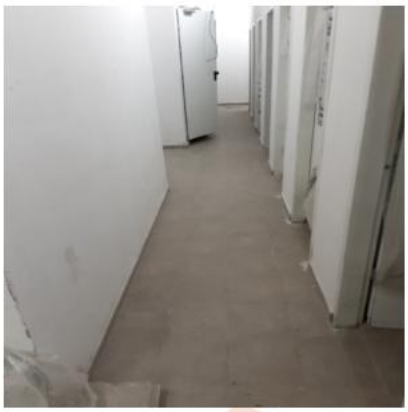
בבדיקה בשטח נמצא כי באזור פרוזדור המחסנים בוצעה הגבהה היוצרת מדרגה והפרש מפלסים בין חלקי המעבר.

הפרש המפלסים שנוצר מהווה פגם תפקודי ובעל פוטנציאל בטיחותי, שכן הוא יוצר שינוי פתאומי בגובה פני ההליכה ועלול להוות מכשול למשתמשים. בנוסף נמצא כי לא קיים פתרון מתאים לניקוז מי שטיפה באזור, כך שמים המצטברים במקום עלולים להישאר כלואים ללא יכולת ניקוז תקינה.

מצב זה עשוי לגרום להצטברות מים, להגדלת סכנת החלקה, לפגיעה בנוחות השימוש ולתחזוקה לקויה של האזור לאורך זמן.

מיקום: מחסנים מינוס 1, מינוס 2, מינוס 4





להלן ציטוט מתוך חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

"ליקוי" – ליקוי בתפקוד ובעמידות המוצר או המערכת, לרבות אי-שמירה על יציבות, שלמות, איכות ומראה, הן של כל מרכיב בנפרד והן של המכלול.