

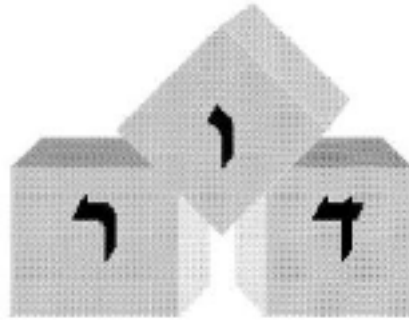
**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

כס"ד

## **דור ליקויי בניה**

**חברה ארצית:**

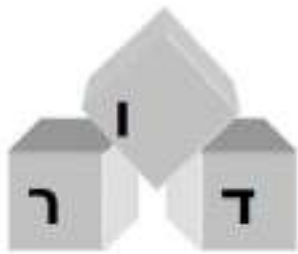
ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובוררות  
מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה  
דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בע"מ



**” דור ”**  
**ביקורת מבנים**

**מכון ישראלי לביקורת מבנים.**

**חוות דעת הנדסית**  
**לליקויי בניה.**



**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

מס"ד

## **דור ליקויי בניה**

### **חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובוררות  
מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה  
דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בע"מ

הנני מצהיר כי חוות דעתי זאת נערכה על ידי, על סמך ידיעותיי והבנתי המקצועית וכי אין לי כל עניין לנכס הנדון.

הבדיקה נערכה בהזמנת הלקוח לשם בדיקת הנכס  
הבדיקה הינה ויזואלית בעיקרה תוך הסתייעות ושימוש באמצעי מדידה כמקובל.

אני הח"מ משה פסקל גל מהנדס אזרחי, נתבקשתי לחוות דעתי המקצועית בנכס הנ"ל.

הנני מגיש חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט.

הנני מצהיר כי ידוע לי היטב שלעניין החוק הפלילי בדבר עדות שקר בבית המשפט, דין

חוות דעתי זו, כשהיא חתומה על ידי כדק עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

ואלה פרטי השכלתי:

2017—מפקח בכיר למניעת ליקויי בנייה ותשתיות מכללת משלב  
1966-1973—תואר שני B.A. טכניון בקישור פקולטה למהנדס אזרחי מים וקרקע.  
תואר M.A במכללת קשינב פקולטה לפיזיקה

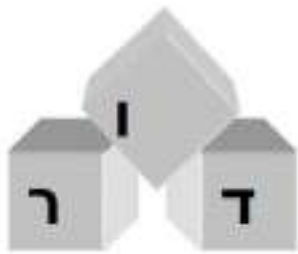
ואלה פרטי ניסיוני:

כיום מאתר מהנדס אזרחי בתחום המים ובנייה  
עורך חוות דעת ליקויי בנייה בכל רחבי הארץ

2001-2018 מעביר הרצאות סדנאות והתמקצעות בתחום של מים, קרקע ונוקד מים

1988-2000 מנכ"ל ובעלים ג.ל.מ הנדסה אזרחית בע"מ. תכנון מערכות מים ומאגרי מים,  
ביוב, ניקוז, מתקני טיהור, ניצול שפכים ושימור קרקע.  
בנוסף, עסקה החברה בחלק מן הזמן בביצוע הנחת כוורות GEOWEB לשימור קרקע בכל  
רחבי הארץ.

1977-1987 נציבות המים, משרד החקלאות, מהנדס אזור ורכו תא הנדסה ומים באזור חדרת.  
מהנדס רשות ניקוז מטה יהודה.



**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בסיס

**דור ליקויי בניה**

**חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובוררות

מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה

דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בע"מ

הנני מצהיר כי חוות דעתי זאת נערכה על ידי, על סמך ידיעותיי והבנתי המקצועית וכי אין לי כל עניין לנכס הנדון.

המזמין

כתובת הנכס הנבדק

3/2/2020

תאריך הביקורת

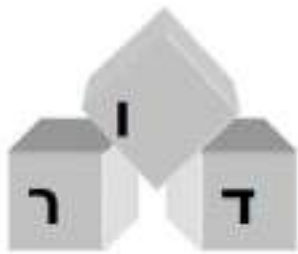
הבדיקה נערכה בהזמנת הלקוח לשם איתור ליקויים בעבודות ו/או אי התאמות למפרט ולתוכניות. הבדיקה הינה ויזואלית בעיקרה תוך הסתייעות בתוכנית שהוצגה בפניי ושימוש באמצעי מדידה כמקובל.

**חוות הדעת מסתמכת על:**

- א. תקנים ישראליים.
- ב. תקנות התכנון והבנייה תש"ל 1970.
- ג. המפרט הבין משרדי (הספר הכחול).
- ד. תקנות הג"א.
- ה. הל"ת, הוראות למתקני תברואה. תש"ל 1970.
- ו. המפרט הכללי ותוכניות הדירה שצורפו להסכם רכש הדירה.

תאור המבנה:

1. מדובר בדירת קוטג' משפחתי
2. חוץ המבנה שליכט צבעוני
- פנים המבנה מטויח וצבוע באופן קונבנציונלי, למעט קירות המחופים באופן חלקי באריחי קרמיקה.
3. הדירה כוללת: חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, 4 חדרי שינה (אחד מהם ממ"ד) 4 חדרי רחצה, ומרפסת דיור, מר
4. ריצוף פנימי: קרמיקה



**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בסייד

**דור ליקויי בניה**

**חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובורריות

מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה

דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בעיני

## ממצאים

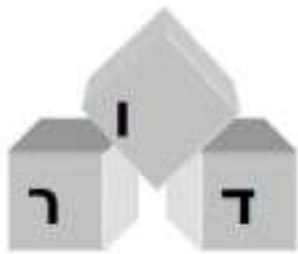
### 1. קירות/תקרות

#### 1.1. רטיבות

קיימת רטיבות בקומה תחתונה מנזילות אינסטלציה.  
בנוסף, קיימת רטיבות מעל הפנלים כתוצאה של מים קפילריים

**מיקום:** חדר הורים

**המלצה:** לאתר מקור הרטיבות ולתקנו ע"י אינסטלאטור, כולל תיקונים נלווים (טיח, צבע, ריצוף, חיפוי וכו')  
2500 ש"ח



**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בסייד

## **דור ליקויי בניה**

**חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובוררות  
מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה  
דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בעימ

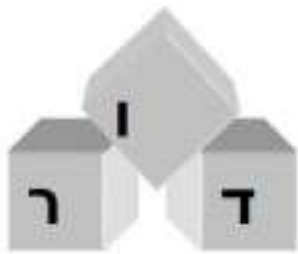
### **2. טיה וצבע**

#### **2.1. סימני רטיבות בטיח**

סימני רטיבות בטיח  
כתוצאה מחזירת מים מפתח החלון  
חדר תומר  
שני חלונות מתחת למסגרת



**המלצה:** יש לאטום את החלון, יש לבצע לאחר מכן עבודות טיה וצבע  
2000 ש"ח



**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בסייד

## **דור ליקויי בניה**

### **חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובוררות  
מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה  
דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בעיני

### **2.2. סימני רטיבות בטיח**

סימני רטיבות בטיח  
כתוצאה מחדירת מים  
פתח יציאה אל הגג



**המלצה:** יש לתקן את הטיח והצבע באזורים הפגומים  
500 ש"ח

### **2.3. קיימת רטיבות**

טיח על קירות:  
קיימת רטיבות מעל השיפולים

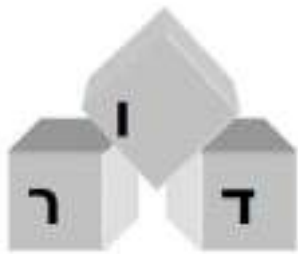
**מיקום:** חדר ארונות

**המלצה:** יש לגלות מקור הרטיבות ולתקנו  
יש לסיתות והסרת טיח קיים, ביצוע טיח חדש, צביעה מחדש.

**ציטטא:** ת"י: 1920

ת"י 1920 חלק 2 טיח סעיף 3.1 לפיו:

" המראה של מערכת הטיח גימור הטיח וגונו יתאימו למוזמן. במערכת טיח המיועדת לגימור בשכבת צבע בלבד, לא יראו סדקים שעוביים גדול מ- 0.3 מ"מ."  
2500 ש"ח



**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בסייד

## **דור ליקויי בניה**

### **חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובוררות  
מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה  
דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בעימ

### **2.4. קיימת רטיבות**

טיח על קירות:  
קיימת רטיבות מעל השיפולים  
מים קפילריים  
מרתף

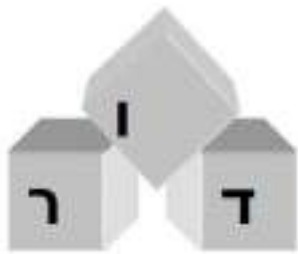


**המלצה:** יש לגלות מקור הרטיבות ולתקנו  
יש לסתות והסרת טיח קיים, ביצוע טיח חדש, צביעה מחדש.

**ציטטא:** ת"י: 1920

ת"י 1920 חלק 2 טיח סעיף 3.1 לפיו:

" המראה של מערכת הטיח גימור הטיח וגונו יתאימו למוזמן. במערכת טיח המיועדת לגימור בשכבת צבע בלבד, לא יראו סדקים שעוביים גדול מ- 0.3 מ"מ."  
8000 ש"ח



**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בסייד

## **דור ליקויי בניה**

**חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובורריות

מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה

דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בעימ

### **2.5. טיח לקוי מסביב אבזרי חשמל**

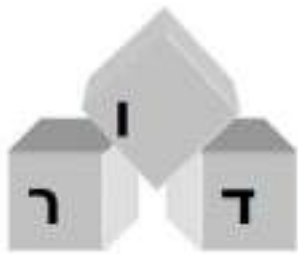
טיח על קירות:

טיח לקוי מסביב אבזרי חשמל

כללי בכל הדירה







**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בסייד

**דור ליקויי בניה**

**חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובורריות

מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה

דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בעימ

**המלצה:** לשפר מראה הטיח ע"י שיוף ו/או מריחת טיח וכן לבצע צביעה מחדש

**ציטטא:** ת"י: 1920

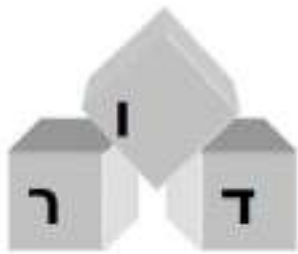
המפרט הכללי, סעיף: 090222

ת"י 1920 חלק 2 טיח סעיף 3.1 לפיו:

" המראה של מערכת הטיח גימור הטיח וגונו יתאימו למוזמן. במערכת טיח המיועדת לגימור בשכבת צבע בלבד, לא יראו סדקים

שעוביים גדול מ- 0.3 מ"מ."

600 ש"ח



**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בסייד

## **דור ליקויי בניה**

**חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובוררות

מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה

דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בע"מ

### **3. מסגרות**

#### **3.1. חסרה עינית**

דלת כניסה:

חסרה עינית לדלת הכניסה.

**מיקום:** דלת כניסה

**המלצה:** נדרש לספק ולהרכיב העינית החסרה לדלת, ע"י מרכי/ספק הדלת  
300 ש"ח

#### **3.2. חסר סוגר ביטחון**

דלת כניסה:

חסר סוגר ביטחון לדלת.

**מיקום:** דלת כניסה

**המלצה:** נדרש לספק ולהרכיב הסוגר החסר ע"י ספק/מרכיב הדלת  
300 ש"ח

#### **3.3. חסר תו תקן**

דלת כניסה:

אין תו תקן לדלת הכניסה המעיד כי עומדת בדרישות הבידוד האקוסטי וכן דרישות הבטיחות לדלת כניסה ראשית.

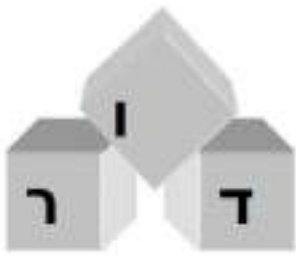
**מיקום:** דלת כניסה

**המלצה:** על הקבלן להציג אישורים המעידים על תקינות הדלת

במידה ואין לקבלן אישורים, יש לפרק הדלת ולהרכיב במקומה דלת תקנית- עלות 3,000 ש"ח

**ציטטא:** תת"ב סעיף 5.40 ב

ת"י 1004 חלק 2 סעיף 5



**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בסייד

## **דור ליקויי בניה**

**חברה ארצית:**

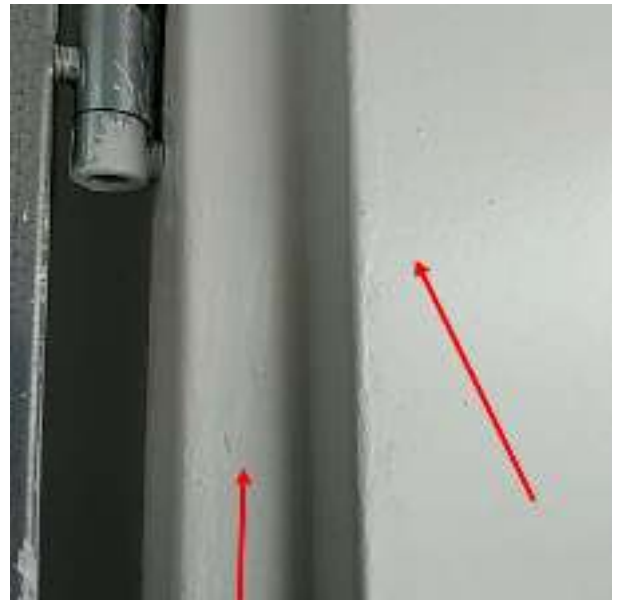
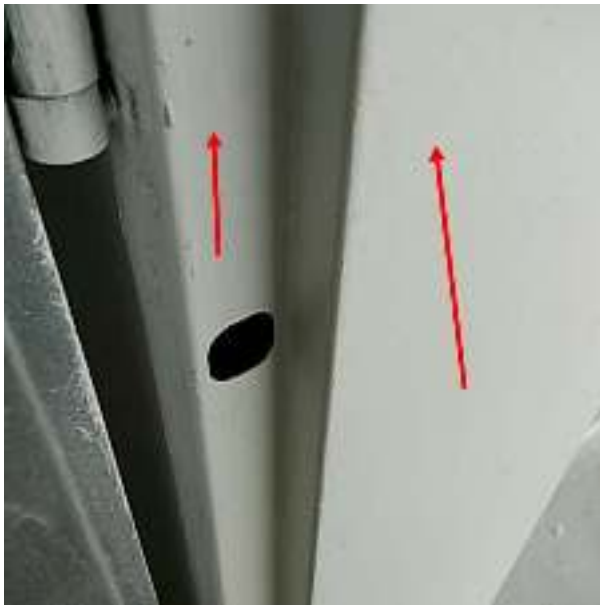
ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובוררות  
מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה  
דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בעיני

### **3.4. צביעת מלבן לקויה**

דלת:

צביעת המלבן לקויה.

דלת כניסה

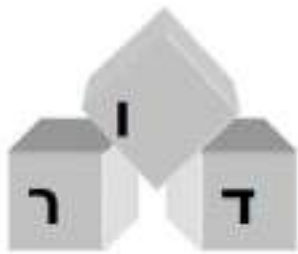


**המלצה:** שיוף צבע קיים וצביעת מלבן בצבע המרייט או שווה ערך

**ציטטא:** המפרט הכללי

פרק 0607 (הרכבת מסגרות פלדה)

400 ש"ח



**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בסייד

## **דור ליקויי בניה**

### **חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובורריות  
מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה  
דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בעיני

### **3.5. דלת ממ"ד ללא תווית תו תקן**

דלת ממ"ד:

דלת ללא תווית תו תקן.

**מיקום:** חדר רחצה מפלס קרקע

**המלצה:** יש להמציא תו תקן  
במידה ולא נמצא, יש להחליף את הדלת

**ציטטא:** תקנות הג"א

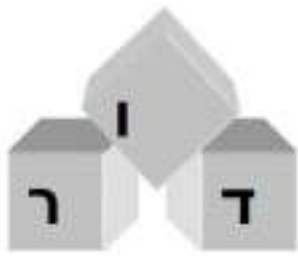
### **3.6. צביעת מלבן לקויה בממ"ד**

דלת ממ"ד:

צביעת מלבן לקויה

ממ"ד





**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בסייד

## **דור ליקויי בניה**

### **חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובוררות  
מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה  
דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בעימ



**המלצה:** חידוש צבע מלבן דלת הממ"ד בצבע המרייט או שווה ערך

**ציטטא:** ת"י 4422 חלק 3 פרטי מסגרות למקלטים סעיף 2.2.4 "תהליך הצביעה",

תחילה צובעים צביעה ראשונית בעובי 30 מיקרומטר לפחות בצבע יסוד..אם נדרש, משימים שכבת בסיס שתקשר בין הצבע הקיים לבין השכבות העליונות. בשלב שני מכסים את המשטחים המיועדים לצביעה בשתי שכבות צבע עליון בעובי כולל של 60 מיקרומטר לפחות (עובי יבש), עד לכיסוי 400 ש"ח

### **3.7. אדן חלון לא מבוטן**

חלון ממ"ד:

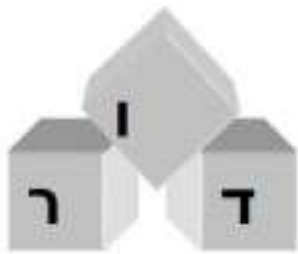
אדן חלון הדף לא מבוטן היטב.

**מיקום:** ממ"ד

**המלצה:** יש לחורר חורים באדן החלון לצקת בטון דליל, ליישר הבטון ולסתום החורים, כמו כן יש לצבוע האדן בצבע המרייט או שווה ערך

**ציטטא:** תקנות הג"א

400 ש"ח



**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בס"ד

## **דור ליקויי בניה**

**חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובורריות

מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה

דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בע"מ

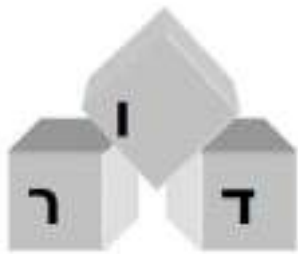
### **3.8. צביעה לקויה בחלון הדף**

חלון ממ"ד:

צביעה לקויה ע"ג חלון ההדף.

ממ"ד





**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בסייד

**דור ליקויי בניה**

**חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובוררות

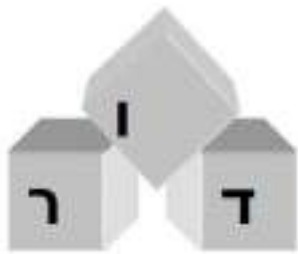
מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה

דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בעימ

**המלצה:** חידוש צבע החלון בצבע המרייט או שווה ערך

**ציטטא:** ת"י 4422 חלק 3 פרטי מסגרות למקלטים סעיף 2.2.4 "תהליך הצביעה",

תחילה צובעים צביעה ראשונית בעובי 30 מיקרומטר לפחות בצבע יסוד..אם נדרש, משימים שכבת בסיס שתקשר בין הצבע הקיים לבין השכבות העליונות. בשלב שני מכסים את המשטחים המיועדים לצביעה בשתי שכבות צבע עליון בעובי כולל של 60 מיקרומטר לפחות (עובי יבש), עד לכיסוי 500 ש"ח



**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

מס"ד

## **דור ליקויי בניה**

### **חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובוררות  
מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה  
דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בע"מ

## **4. ריצוף**

### **4.1 מעקה בנוי**

מעקה בנוי: לא הושלמו עבודות התקנת הקופינגים  
גג

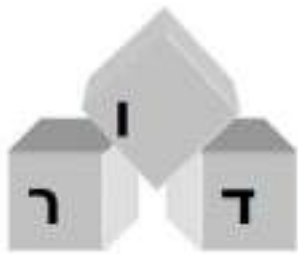
מעקה בנוי



**המלצה:** יש להשלים את העבודות באופן מקצועי ואסתטי

**ציטטה:** חוק מכר (דירות)  
1200 ש"ח





**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בסייד

## **דור ליקויי בניה**

**חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובורריות  
מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה  
דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בעימ

**4.2. ריצוף טראצו לקוי**  
ריצוף טראצו לקוי  
פינת מרכזיה

חוי

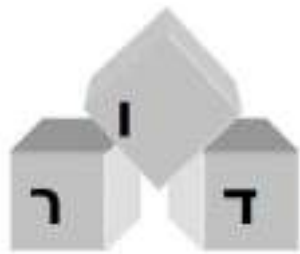


**המלצה:** פירוק ריצוף קיים וריצוף מחדש

**ציטטא:** ת"י 1629.

ת"י 6

800 ש"ח



**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בסייד

## **דור ליקויי בניה**

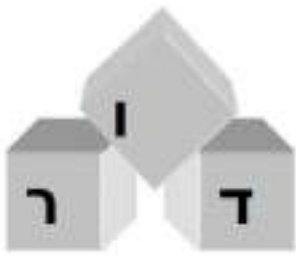
**חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובוררות  
מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה  
דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בעימ

### **4.3. שלחי מדרגות מטראצו:**

שלחי מדרגות מטראצו:  
אריחים פגומים  
חלון סלון





**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בסייד

## **דור ליקויי בניה**

**חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובוררות  
מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה  
דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בעיני



**המלצה:** יש להחליף את השלחים הפגומים

**ציטטא:** ת"י 1629

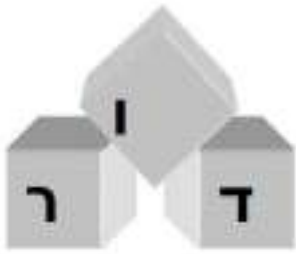
ת"י 6

2000 ש"ח

### **4.4. שלחי מדרגות מטראצו:**

שלחי מדרגות מטראצו: אריחים פגומים  
גרם מדריגות





**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בסייד

## **דור ליקויי בניה**

**חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובוררות  
מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה  
דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בעימי

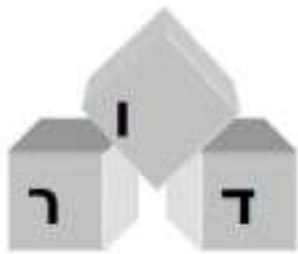


**המלצה:** יש להחליף את השלחים הפגומים

**ציטטא:** ת"י 1629

ת"י 6

1500 ש"ח



**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בסייד

## **דור ליקויי בניה**

**חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובוררות

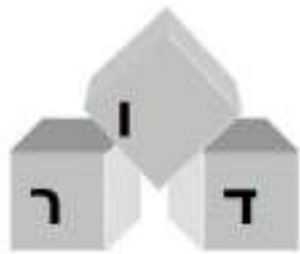
מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה

דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בעימ

**4.20170 .4.5**

ליקויים בריצוף קרמיקה : אדן/סף חיבור לקוי  
כללי בכל החלונות בבית





**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בסייד

**דור ליקויי בניה**

**חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובוררות

מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה

דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בע"מ

**המלצה:** פירוק ריצוף קיים, הנחת ריצוף חדש, מילוי משקים

**ציטטא:** ת"י 314, ת"י 1555

הנחיות לריצוף וטיפול של הספק

ת"י 314: אריחיי קרמיקה לחיפוי וריצוף, סעיף 301.7 - פגמים, לפיו: "לא יהיו שום פגמים, שאינם מהטיפוסים המתוארים בטבלה 8. מספר הפגמים ומידותיהם לא יהיו גדולים מהנקוב בטבלה 8. מספר טיפוסים הפגמים באריח אחד לא יהיה גדול מהנקוב בטבלה 8. ..."  
המפרט הכללי, סעיף 1405 [3.1.2020, 23:53] shlemoo3: אדן חלון שלא חודר לקיר בצדדים שמירה

25 מאי, 2017 | ד"ר אברהם בן עזרא

איטום הדירה והבית צריך להתבצע כבר בשלב התכנון, טרם בניה, כך שהטענה כי רק מבחן התוצאה ילמד האם האיטום תקין אם לאו - היא טענה בלתי מקצועית ואין לקבלה. אגב, טענה זו מקובלת ביותר בקרב שורה ארוכה של מומחים [בעיקר מטעם בית המשפט], ככל שמטרתם היא לבטל טענות על ליקויי איטום.

בתקנה 5.32 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל-1970, התוספת השנייה, נקבע כדלקמן:

מניעת חדירת מים ורטיבות דרך קירות חיצוניים 5.32 קירותיו החיצוניים של בנין יתוכננו וייבנו באופן המונע חדירת מים ורטיבות לתוכו מבחוץ.

משמעות הנאמר לעיל היא, שהבניין צריך להיות מתוכנן מלכתחילה בשיטה בה לא תחדור רטיבות דרך קירות חוץ.

אם השארת קירות מסד, הבאים במגע עם קרקע, ללא איטום עלולה לגרום לחדירת רטיבות לדירה (לבניין), שומה על המתכנן לתכנן יריעות איטום בשטח המסד מראש, כדי שאם יהיו זרמי מים עיליים או זרמי מים תחתיים [מתחת לפני הקרקע] – המים לא יוכלו לחדור לפני הבניין; שכבת האיטום תמנע זאת.

ככל שהתקנת מסגרות התריסים צריכה להיות מושקעת בתוך שכבות הטיח ולא על פני הטיח, וזאת כדי למנוע סיכוי לחדירת רטיבות – הרי יש להתקין את מסגרות התריסים כשהן שקועות, במטרה למנוע סיכוי לחדירת רטיבות.

אם כדי למנוע חדירת רטיבות לדירה, צריך לבצע את אדני החלונות לפי ההוראות שבמפרט הבינמשרדי (הספר הכחול) – הרי כך דרוש לתכנן את הבית מראש, טרם עמידה במבחן חורף, ותוך מניעת פתרונות איטום חליפיים לאחר חוויה של חדירת רטיבות לדירה, ע"י מריחת שפע של סיליקון בכל מקום שאפשר, כניסיון נואש לכיבוי שריפות. (אכן הסיליקון אוטם זמנית, אך לא מהווה תחליף לבניה נכונה).

בית המשפט המחוזי בחיפה התייחס לשיטה הפסולה של התקנת מסגרת תריסים על גבי טיח חוץ, במקום שהמסגרות יושקעו בטיח.

להלן ציטוט סעיף 8ב' מע"א 86/86 אחד העם שפירא נ' לשם אריה ורבקה, פס"מ תשמ"ח (1) מעמ' 3:

ב. באשר לטענת ב"כ המוכרת בקשר לקביעת המהנדס בן-עזרא בסעיף 14 לחוות דעתו ת/1, הרי שאין מחלוקת בין המהנדסים שמסגרת התריס הורכבה על טיח מותז (שפריץ).

המחלוקת ביניהם נסבה בשאלה אם צורת הרכבה שכזו גורמת לחדירת מים ואויר אם לאו. בעוד שהמהנדס בן-עזרא חווה דעתו לחיוב שלל עמיתו, המהנדס טיגרמן את חדירת המים ומסביר בעדותו – ע' 14 המודפס – כי "מזרח זה לא כוון הגשם" ולכן אין חדירת מים ואין אף סימנים לחדירה שכזו. דעתו של המהנדס בן-עזרא היא – ע' 9 המודפס – כי אז אין קשר בין כוון המרפסת לחדירת או אי חדירת מים לעניין הבצוע הנאות של עבודה זו.

המהנדס טיגרמן מתעלם בחוות דעתו נ/1 ובעדותו מקביעתו של המהנדס בן-עזרא כי בניה שכזו היא פגומה מעצם טיבה, ומחייבת את התקון שהוצע על ידו, וזאת ללא קשר עם חדירת מים או חדירת אי חדירתם. גם תריס שאינו מחדיר מים צריך להיות בנוי כראוי. מה גם שלא הובאה כל ראיה מטעם המוכרת לטענה כי מצד מזרח אין גשם. אין לקבל השגתו זו של ב"כ המוכרת.

אדני חלונות יהיו רתומים, כלומר בולטים לתוך הקיר.

כשאינן חיפוי אבן, אלא בניה עם טיח חוץ רגיל, הדרישה לאדן החלון קיימת בסעיף 10074 בו רשום כי –

שפת האבן המובלטת מהקיר משולשת העברים תעובד עם שן מזלף.

שלושה כיוונים של בליטה – כלפי חוץ, ובצדדים לכיוון החדירה אל הקיר. באין הוראה אחרת, יהיה שיפוע כלפי חוץ לשם ניקוז מי גשם, עם הפרש מפלסים לרוחב האדן כדי 1 ס"מ. מדובר בשיפוע של 1 ס"מ ל- 25 ס"מ שהוא 4%!

להלן מקבץ פסיקה בנושא חדירת אדני חלונות לקיר:

ת"א 48068-07-10 ר"מ אברהם נ' חב' גב ים לקרקעות בע"מ, בית משפט השלום בחיפה, שופט: אמיר סלאמה, פורסם ב"פדאור":

26. בחוות הדעת המשלימה, מצא המומחה ברלינר ליקויים שאת עלות תיקונם העריך בסך של 1,700 ש"ח, וכדלקמן: אדני חלונות בחדר שינה הורים (2 אדני חלונות מותקנים ללא חדירתם לקירות, בצדדים. לצורך איטום, בוצע מילוי מוגזם בחומר אטימה) עלות תיקון הליקויים – 700 ש"ח; חלון חדר שינה הורים (יש להחליף את אדן החלון, כך שיתחבר לקירות בצדדים) עלות תיקון ליקוי זה – סך של 300 ש"ח; אדן החצי חדר (יש להחליף את אדן החלון, כך שיתחבר לקירות בצדדים) עלות תיקון זה – 300 ש"ח; נקודת חשמל מאחורי דלת ממ"ד: (מיקום נקודת הדלקה של תאורת חדר רחצה, הוא מאחורי דלת הממ"ד, כאשר היא פתוחה) עלות העברת נקודת ההדלקה למקום נוח – 400 ש"ח.

יש לקבל את ממצאי המומחה ברלינר ביחס לליקויים אלה ועלותם.

ת"א 26800-10-10 אגוזי גלית ואילן נ' אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, בית משפט השלום בחיפה, שופט: אחסן כנעאן, פסק דין מיום 3 ליולי 2014, פורסם בפדאור:

14. הנחת אדני השיש, כפי שהונחו בענייננו מהווה, סטייה מסטנדרט התנהגות סביר. הנחתם בצורה זו גורמת לבעיות רטיבות כפי שהעיד המומחה וחיווה את דעתו ועל כך לא באה ראיה משמעותית מטעם הנתבעות לסתור קביעה זו. לכן יש לאמץ את מסקנתו של המומחה במישור ולקבוע כי הנתבעות אחריות במישור הנזיקי לפריט זה.

15. המומחה נחקר בשאלה האם ניתן לפתור את הבעיה על-ידי איטום בעזרת חומר איטום סיליקון. המומחה קבע בחקירתו שזו אפשרות אך הדבר לא יבטיח כי הבעיה תיפתר והמים לא יחדרו (עמ' 18-19). המומחה אף הוסיף כי ביצוע אדני החלונות המתפרשים לצד אף מונע בעיות עובש ופתרון זה נקי (עמ' 20). יתרה מכך המומחה עומת עם תמונות שצולמו לאחר שנעשה איטום בסיליקון כפי שהציעו הנתבעות אך הוא אישר שזה לא פתר את הבעיה (עמ' 21-22).

המגמה היא למנוע מהדיירים התמודדות עם חדירת רטיבות לדירה לאחר ובמהלך כל עונה גשומה, על ידי תכנון תקין ויישום התכנון בזמן הנכון.

ראה גם דברי השופטת תמי לוי יטח, בית משפט השלום בחיפה בת"א 14626-12-14 יצחק ציגלמן נ' ספייס בניה ויזמות בע"מ, שלום חיפה:

51. אדני חלונות המטבח ופינת האוכל סע' 42 לחו"ד מומחה בית המשפט - מומחה בית המשפט קבע כי לא מצא פגם באדן החלון.

52. התובעים טוענים כי אדן חלון המטבח ואדן חלון פינת האוכל, קצרים מהפתחים שנועדו להם ואינם מגיעים לקיר. מומחה בית המשפט בחקירתו אישר כי "עדיף" להתקין אדן חלון עם חדירה לקיר בצדדים, אך הוא בדק ליקוי זה לפי מבחן התוצאה ומכיוון שלא חדרה רטיבות, לא קבע ליקוי. יש לדחות מסקנה זו שכן מבחינת ביצוע בניה באיכות טובה, מגיעה לתובעים צורת ההתקנה העדיפה, וכי תכליתו של אדן החלון לא רק למניעת חדירה של רטיבות.

53. הנתבעת טוענת בחוות דעתה כי אין לדרישה כי אדן החלון יחדור לקירות כל מקור חוקי. התקן אליו מפנה מומחה התובעים אינו רלוונטי וכך גם הספר הכחול אליו מפנה, אשר אינו מהווה חלק ממסמכי ההתקשרות. משאין כל רטיבות, אין מקום לקבוע פיצוי.

54. עיינתי בתמונות שצולמו מהם עולה כי הרווח בין אדן החלון לקיר מולא בבטון. גם בהעדר תקנה, תקן או הוראה אחרת המחייבת כי אדן החלון יחדור לקירות, הרי שהתובעים, כמי שרכשו דירה חדשה ממיטב כספים, זכאים לקבל דירה עם איכות בניה טובה ואדני חלונות שלמים אשר אינם נראים ככאלו אשר הושלמו בטלאי בטון. אשר על כן הנני מקבלת טענת התובעים בעניין זה ומוסיפה לחוות הדעת של מומחה בית המשפט, סך של 750 ש"ח ובתוספת מע"מ ופיקוח - סך של 965 ש"ח, עבור כל אדן. הואיל ומדובר ב- 2 אדני חלון, הנני מאשר תוספת בסך של 1,500 ש"ח ובתוספת מע"מ ופיקוח, סך של 1,930 ש"ח.

ראה גם ת"א 4945-12-11 ניצני העמק בע"מ נ' מנשרי ואח' בית משפט השלום בנצרת, שופט: אלעד טל, להלן ציטוט: ["המומחה" - הוא מומחה מטעם בית המשפט אמיל אבו האני, ומומחה התביעה שכנגד הוא ד"ר א' בן-עזרא].

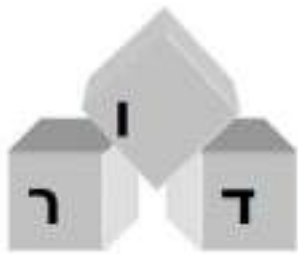
שיש לא חודר לקיר באדני חלונות – ביחס לפריט זה נטען כי קיימים אדני שיש בחלונות שאינם חודרים לקיר בקצה. המומחה אישר כי

המדובר בסטנדרד נדרש אולם בכל זאת בחר שלא לזכות את מנשרי בגין ליקוי זה. איני מקבל את תשובות המומחה כי משום שאחד החלונות נופל צמוד לקיר בטון וצריך לחצוב "אין ליקוי", דבר שלא מוסבר בחוות דעתו. כמו כן איני מקבל את טענתו כי גם אדן שיש שחודר "אולי לא מספיק" אינו מהווה ליקוי [עמוד 8 שורות 16-30]. על כן בגין ליקוי זה אני מקבל את טענת מנשרי ביחס לזכאותה לפיצוי כאמור בחו"ד המומחה מטעמה.

מחוות דעתו של מר בן עזרא עולה כי קיימים ארבעה אדני חלונות בהם קיים שיש שאינו חודר לקיר, בחלון מטבח [סעיף 16 לחוות הדעת], חלון חדר שינה הורים [סעיף 9 לחוות הדעת] ו-2 נוספים בקומה העליונה [סעיף 26 לחוות הדעת]. על כן הפיצוי הוא פי 4 מעלות תיקון חלון אחד – 2800 ₪.  
3200 ש"ח

עמוד 22 מתוך 64





**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בסייד

## **דור ליקויי בניה**

**חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובוררות

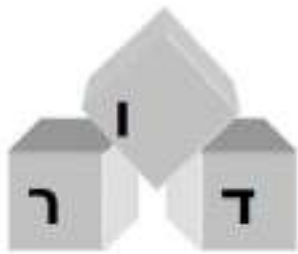
מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה

דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בעימ

### **4.6. רובה**

ליקויים בריצוף קרמיקה: חסרה רובה רובה שיפולים  
משקים פתוחים.  
חדר עדי, חדר תומר





**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בסייד

## **דור ליקויי בניה**

**חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובוררות

מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה

דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בעימ

**המלצה:** יש להסיר הרובה הפגומה בעזרת מכשיר חד כגון סכין יפנית או דיסק דק ולבצע סגירת משקים ברובה, בגוון הקיים.

**ציטטא:** ת"י 314, ת"י 1555

הנחיות לריצוף וטיפול של הספק

ת"י 1555 חלק 3, מערכת פסיפס ואריחיי קרמיקה לריצוף וחיפוי בבניינים: ריצוף, סעיף 3.1:

" מילוי משקים יהיה אחיד וללא חללים והוא יתאים לגוון המוזמן"

400 ש"ח

### **4.7. רובה**

ליקויים בריצוף קרמיקה: מפגש בין קופינגים לחיפוי המעקה ללא חומר גמיש ואוטם, משקים פתוחים.

**מיקום:** מרפסת שמש -חדר הורים מעקה בנוי

**המלצה:** יש להסיר הרובה הפגומה בעזרת מכשיר חד כגון סכין יפנית או דיסק דק ולבצע סגירת משקים ברובה, בגוון הקיים.

**ציטטא:** ת"י 314, ת"י 1555

הנחיות לריצוף וטיפול של הספק

ת"י 1555 חלק 3, מערכת פסיפס ואריחיי קרמיקה לריצוף וחיפוי בבניינים: ריצוף, סעיף 3.1:

" מילוי משקים יהיה אחיד וללא חללים והוא יתאים לגוון המוזמן"

400 ש"ח

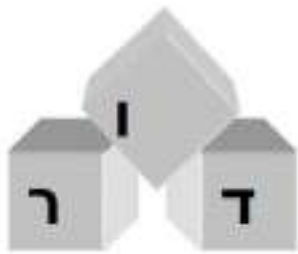
### **4.8. משקים פתוחים.**

ליקויים בריצוף קרמיקה (שטחים רטובים):

משקים פתוחים.

מרפסת בסלון





**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בסייד

## **דור ליקויי בניה**

**חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובוררות

מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה

דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בע"מ

**המלצה:** לפתוח המשקים ולנקותם, לייבש היטב המישקים ולמלאם ברובה בגוון המתאים.

**ציטטא:** ת"י 314, ת"י 1555  
הנחיות לריצוף וטיפול של הספק  
400 ש"ח

### **4.9. משקים פתוחים.**

ליקויים בריצוף קרמיקה (שטחים רטובים): רובה ביצוע לקוי,  
משקים פתוחים.  
חדר רחצה מפלס קרקע



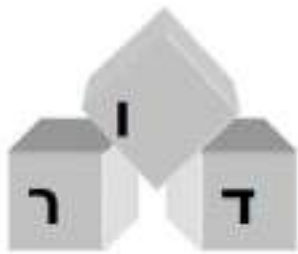
**המלצה:** לפתוח המשקים ולנקותם, לייבש היטב המישקים ולמלאם בחמר גמיש, בגוון המתאים, באופן מקצועי ואסתטי

**ציטטא:** ת"י 314, ת"י 1555  
הנחיות לריצוף וטיפול של הספק  
400 ש"ח

### **4.10. משקים פתוחים.**

ליקויים בריצוף קרמיקה (שטחים רטובים): מפגש בין חיפוי המעקה לריצוף ללא מילוי חומר גמיש ואוטם,  
משקים פתוחים.

**מיקום:** מרפסת שמש-חדר הורים



**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בס"ד

**דור ליקויי בניה**

**חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובוררות

מהנדסים- שמאים- יועצי בניה - אקוסטיקה

דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בע"מ

**המלצה:** לפתוח המשקים ולנקותם, לייבש היטב המישקים ולמלאם ברובה בגוון המתאים.

**ציטטא:** ת"י 314, ת"י 1555

הנחיות לריצוף וטיפול של הספק

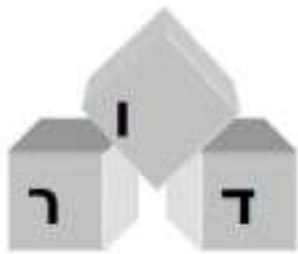
500 ש"ח

#### 4.11. שיפולי קרמיקה

שיפולי קרמיקה: הדבקת שיפולים, מרפסת סלון ביצוע לקוי

מרפסת סלון צד ימין





**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בסייד

## **דור ליקויי בניה**

### **חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובוררות  
מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה  
דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בעיני

**המלצה:** פירוק שיפולים, הדבקת שיפולים חדשים.

**ציטטא:** ת"י 314, ת"י 1555  
הנחיות לריצוף וטיפול של הספק  
300 ש"ח

### **4.12. שיפולי קרמיקה**

שיפולי קרמיקה: הדבקה לקויה  
מרפסת שמש-חדר הורים

ויטרינה -צד שמאל



**המלצה:** יש לתקן

**ציטטא:** ת"י 314, ת"י 1555  
הנחיות לריצוף וטיפול של הספק  
300 ש"ח

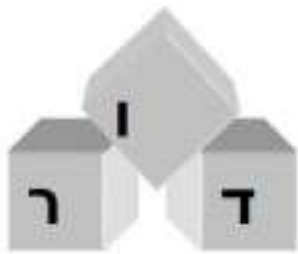
### **4.13. מדרגות שיש: (אריחים)**

מדרגות שיש: (אריחים)  
לא הושלמו עבודות הדבקת אריחים

**מיקום:** מדרגות פנים

**המלצה:** יש להשלים עבודות בהדבקת אריחים (אריחים)

**ציטטא:** ת"י 5566 הנחיות לריצוף וטיפול בשיש של הספקים.  
10000 ש"ח



**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בס"ד

## **דור ליקויי בניה**

### **חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובוררות  
מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה  
דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בע"מ

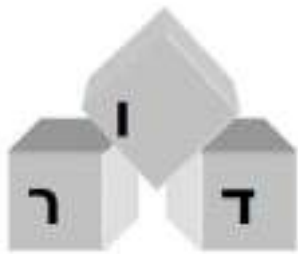
#### **4.14. אדנים מאבן: אין אפי מים.**

אדנים מאבן: קופינגים -  
אין אפי מים.  
גג

מעקה בנוי,  
גדר - חזית צפונית



**המלצה:** פתיחת חריץ לאף מים.  
2400 ש"ח



**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בסייד

**דור ליקויי בניה**

**חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובורריות

מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה

דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בע"מ

## 5. חיפוי ציפוי

### 5.1. חיפוי קרמיקה מילוי משקים

חיפוי קרמיקה : מפגש בין חיפוי לתקרה- ביצוע לקוי

מילוי משקים (רובה) לקוי.

כללי, חדרי רחצה

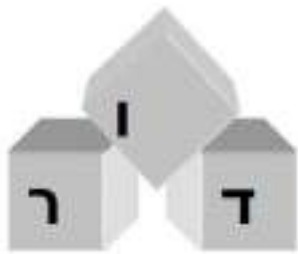


**המלצה:** להסיר הרובה הפגומה לנקות המישקים ולמלא רובה חדשה בגוון המתאים

**ציטטא:** המפרט הכללי, סעיף 10055,

ת"י 1555

1200 ש"ח



**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בסייד

## **דור ליקויי בניה**

### **חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובורריות  
מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה  
דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בעימ

### **5.2. חיפוי סביב צינור**

חיפוי קרמיקה מסביב למעבר צינור לקוי  
חדר רחצה מפלס קרקע

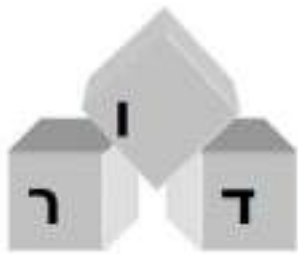
מקלחת הורים



**המלצה:** פירוק אריחי קרמיקה  
יישור כיסוי (טיח, גבס, דיקט)  
ציפוי קירות קרמיקה.

**ציטטא:** המפרט הכללי, סעיף 10096  
ת"י 1555  
800 ש"ח





**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בסייד

**דור ליקויי בניה**

**חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובוררות  
מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה  
דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בע"מ

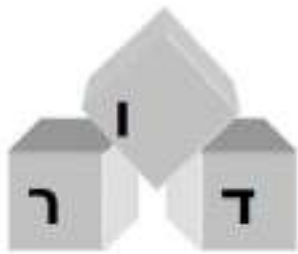
### 5.3. חיפוי אלמנטים טרומיים

חיפוי אלמנטים טרומיים: חיפוי ציפוי של מיכל הדחה סמוי  
משקים פתוחים, פרופילים לקויים.  
כללי חדרי רחצה



**המלצה:** יש לתקן עפ"י הוראות הספקים.

**ציטטא:** המפרט הכללי, סעיף 030683  
מפמ"כ 171  
1200 ש"ח



**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בס"ד

## **דור ליקויי בניה**

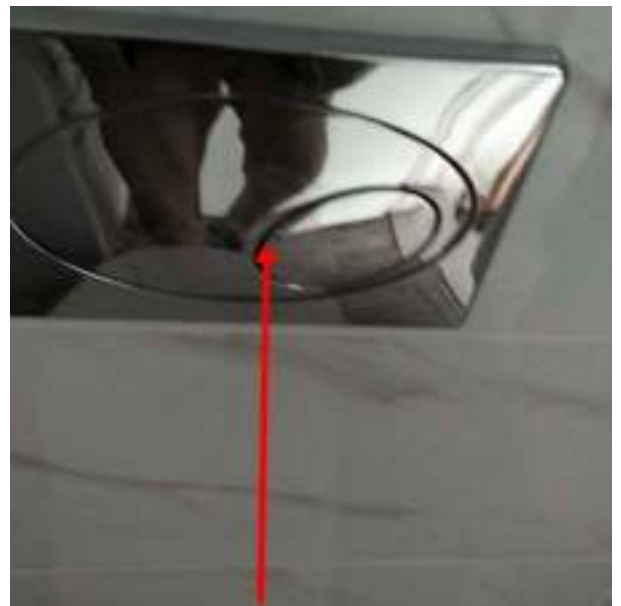
**חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובוררות  
מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה  
דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בע"מ

### **6. אינסטלציה**

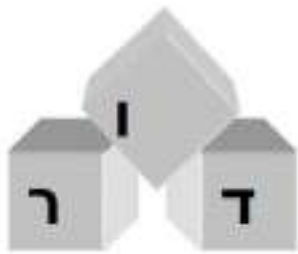
#### **6.1. מנגנון ניאגרה לקוי**

מנגנון מיכל הדחה (ניאגרה) לא תקין.  
מקלחת הורים



**המלצה:** יש להחליף את המנגנון.

**ציטטא:** חוק מכר (דירות)  
400 ש"ח



**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בסייד

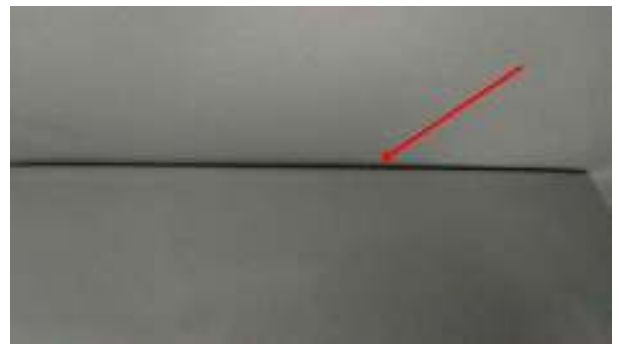
## **דור ליקויי בניה**

### **חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובוררות  
מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה  
דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בעימ

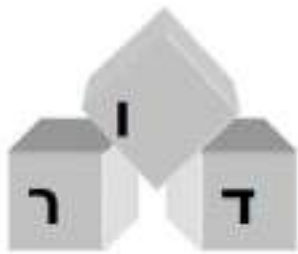
### **6.2. אסלה: הרכבה לקויה.**

אסלה: ביצוע איטום לקוי  
מקלחת הורים



**המלצה:** פירוק אסלה  
הרכבת אסלה חדשה

**ציטטא:** חוק ממכר (דירות) הל"ת פרק 3.5  
300 ש"ח



**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בסייד

## **דור ליקויי בניה**

### **חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובוררות  
מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה  
דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בעימ

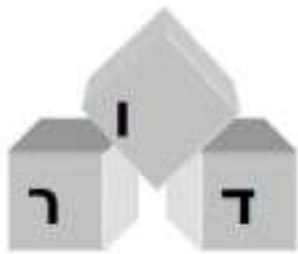
### **6.3. נקודה לא מעוגנת**

הרכבה בלתי מקצועית של ברזים:  
נקודה לא מעוגנת  
מרפסת סלון

ברז גן



**המלצה:** נדרש לפרק הנקודה ולעגן באמצעות עוגן סטנדרטי/טיפוסי, כמו כן להרכיב הנקודה ולתקן החיפוי  
300 ש"ח



**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בס"ד

## **דור ליקויי בניה**

**חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובוררות  
מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה  
דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בע"מ

**6.4. קופסאות בקרה:**

קופסאות בקרה:

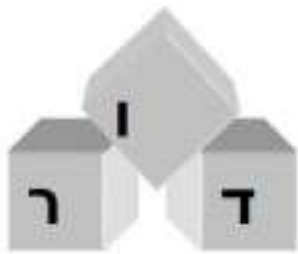
אין מכסה

חיבור לקוי בין מכסה קופסת ביקורת לריצוף  
חדר רחצה מפלס קרקע



**המלצה:** התקנת מכסה הקופסה,  
החלפת אריחי קרמיקה סביב לקופסה - במידת הצורך

**ציטטא:** המפרט הכללי, סעיף 07037  
100 ש"ח



**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בסייד

## **דור ליקויי בניה**

### **חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובורריות

מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה

דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בעימ

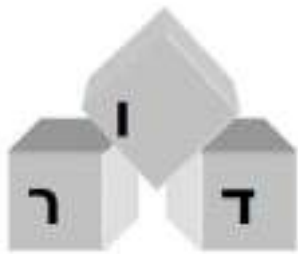
### **6.5. קופסאות בקרה:**

קופסאות בקרה: קופסה לא אטומה, אין מכסה  
חיבור לקוי בין מכסה קופסת ביקורת לריצוף  
מקלחת הורים



**המלצה:** יש לבצע איטום של הפתח הקופסה באופן מקצועי, יש להרכיב קופסה,  
החלפת אריחי קרמיקה סביב לקופסה - במידת הצורך

**ציטטא:** המפרט הכללי, סעיף 07037  
200 ש"ח



**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בס"ד

## **דור ליקויי בניה**

### **חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובוררות  
מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה  
דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בע"מ

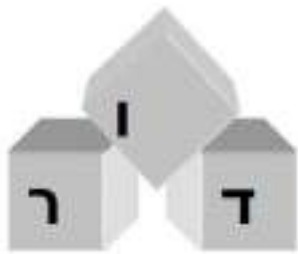
### **6.6. פתח בקרת צינור ביוב**

פתח בקרת צינור ביוב:  
אין מכסה,  
מקלחת הורים



**המלצה:** יש להתקין מכסה

**ציטטה:** המפרט הכללי, פרק 0708 (בידוד צנרת)  
400 ש"ח



**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בסייד

## **דור ליקויי בניה**

**חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובוררות

מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה

דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בע"מ

### 7. חשמל

#### 7.1. תיבת לוח דירתי:

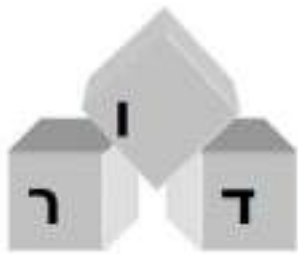
תיבת לוח דירתי: חוטים זרוקים, לוח לא מסודר  
לוח חשמל



**המלצה:** יש לסדר את הלוח ע"י חשמלאי מוסמך

**ציטטא:** תקנות החשמל (מעגלים סופיים..) 300 ש"ח





**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בסייד

**דור ליקויי בניה**

**חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובוררות

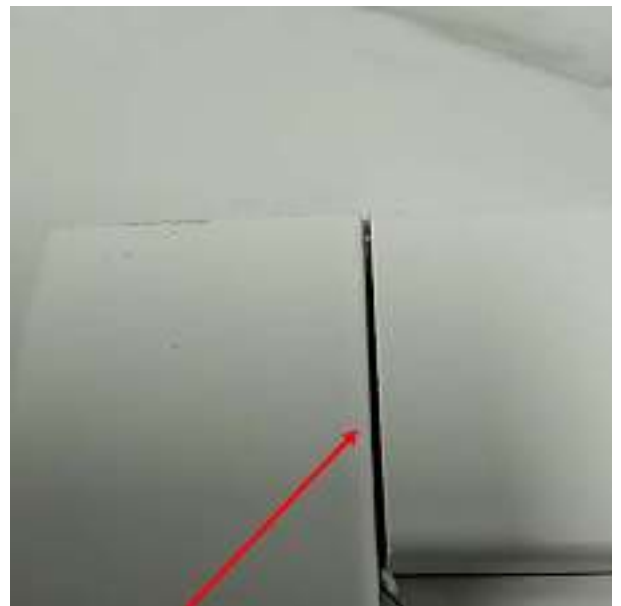
מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה

דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בע"מ

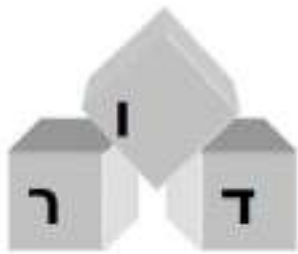
## 8. נגרות דלתות וחלונות

### 8.1. 8.00000

נגרות (דלתות וחלונות עץ, ארונות עץ) סרגלי כיסוי פינה שמאלית חלק עליון לא מחוברים  
חדר רחצה מפלס קרקע



**המלצה:** יש לבצע חיבור תקין  
200 ש"ח



**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בס"ד

## **דור ליקויי בניה**

### **חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובוררות  
מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה  
דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בע"מ

### **8.2. 8.00000**

נגרות (דלתות וחלונות עץ, ארונות עץ)  
פינות סרגלי כיסוי פתוחות בחלק העליון  
חדר עדי



**המלצה:** יש לבצע חיבור תקין  
200 ש"ח

### **8.3. משקופים מסובבים**

דלתות לבדים:  
משקופים מסובבים, סטייה מ- 90 מעלות.

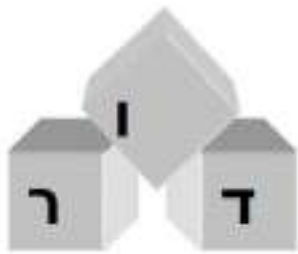
**מיקום:** דלת למקלחת הורים דלת למקלחת-מרתף

**המלצה:** פירוק מלבנים עקומים, הרכבת מלבנים מפולסים, כולל איטום

**ציטטא:** המפרט הכללי, סעיף

06030, ת"י 23

1600 ש"ח



**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בסייד

## **דור ליקויי בניה**

### **חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובוררות  
מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה  
דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בעימ

#### **8.4. דלת לא נסגרת היטב.**

דלת לבדים:

דלת לא נסגרת היטב.

דלת למקלחת הורים

דלת למקלחת-מרתף



**המלצה:** לכוון הדלת עד לסגירה מוחלטת

**ציטטא:** המפרט הכללי, סעיף 06030, ת"י 23  
600 ש"ח

#### **8.5. דלת לבדים: נעילה לא תקינה.**

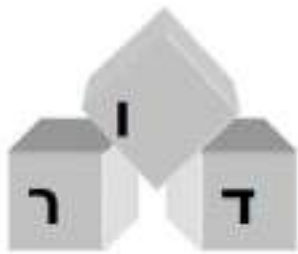
דלת לבדים:

נעילה לא תקינה.

**מיקום:** חדר רחצה מפלס קרקע

**המלצה:** נדרש להחליף המנעול הקיים המנעול חדש תקין

**ציטטא:** המפרט הכללי, סעיף 06030, ת"י 23  
300 ש"ח



**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בס"ד

## **דור ליקויי בניה**

**חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובוררות

מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה

דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בע"מ

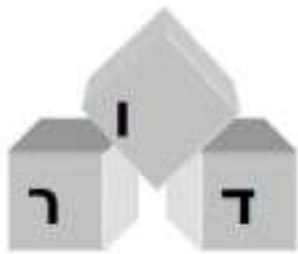
### **9. אלומיניום**

#### **9.1. פתיחת חלון מהווה פגיעה**

פתיחת חלון קיפ כלפי פנימה, מהווה מפגע בטיחותי.  
חדר תומר



**המלצה:** להרכיב סטופר (מעצור) שיגביל את הפתיחה ל-30 מעלות  
200 ש"ח



**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בס"ד

## **דור ליקויי בניה**

**חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובוררות

מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה

דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בע"מ

### **9.2. ציפוי פגום בפרופיל אלומיניום**

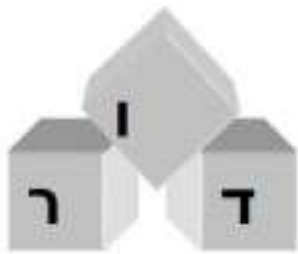
ציפוי פגום בפרופיל אלומיניום

ויטרינה סלון



**המלצה:** לפרק הפרופיל הקיים ולהחליפו בפרופיל חדש

לתקן ציפוי הפרופיל באמצעות צבע ספרי בגוון המתאים  
250 ש"ח



**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בס"ד

## **דור ליקויי בניה**

**חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובוררות

מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה

דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בע"מ

### **9.3. אין מילוי מסביב למסגרת**

חלונות אלומיניום:

אין מילוי מסביב למסגרת החלון.

ממ"ד



**המלצה:** למלא המרווח הקיים בין החלון לקיר באמצעות מרק

**ציטטא:** המפרט הכללי, סעיפים: 12035, 12034, 12031, 12043

ת"י 1068.2

ת"י 1099

120 ש"ח

### **9.4. החלון אינו ננעל היטב.**

חלונות אלומיניום:

החלון אינו ננעל היטב

צד שמאל מילה לא תקינה צד ימין נעילה רופפת.

**מיקום:** חלון קיר צד מערבי מטבח

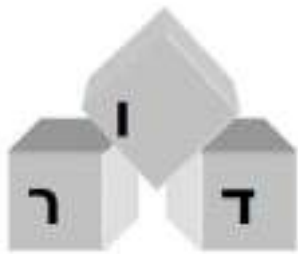
**המלצה:** החלפת מנגנון נעילה

**ציטטא:** המפרט הכללי, סעיפים

12035, 12034, 12031, 12043

ת"י 1068.2 ת"י 1099

150 ש"ח



**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בס"ד

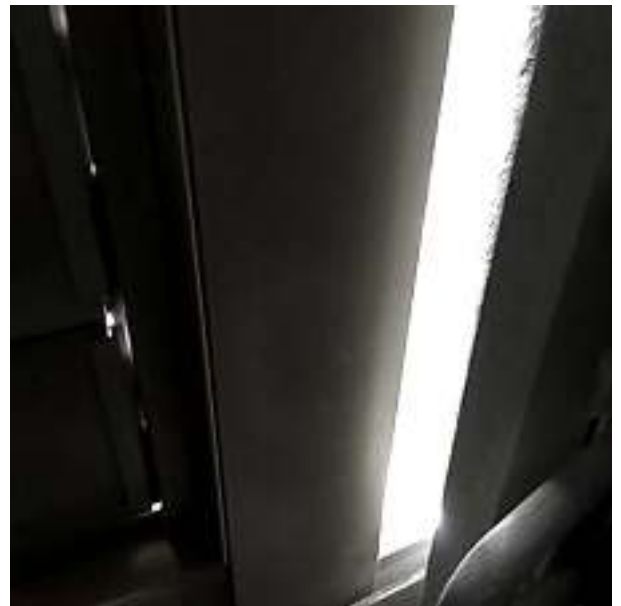
## **דור ליקויי בניה**

**חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובוררות  
מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה  
דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בע"מ

### **9.5. תריס קצר מדי**

תריסי רפפה:  
תריס קצר מדי,  
יוצאים בקלות יתר.  
ממ"ד



**המלצה:** התקנת תריס חדש מתאים למסגרת

**ציטטא:** המפרט הכללי, סעיפים  
12043 ,12031 ,12034 ,12035  
ת"י 1509.1  
600 ש"ח

### **9.6. אין ניקוז במסילה**

אין ניקוז במסילת התריס בחלון ממ"ד.

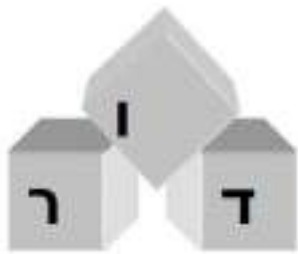
**מיקום:** ממ"ד

**המלצה:** לפתוח פתחי ניקוז במסילה ע"מ למנוע הצטברות מי גשם  
100 ש"ח

### **9.7. אי סגירה מוחלטת של תריס גלילה**

תריס גלילה:  
אי סגירה מוחלטת.  
תריס גלילה חשמלי לא תקין בחלון קיפ

**מיקום:** , חדר תומר שני חלונות



**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בס"ד

## **דור ליקויי בניה**

**חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובוררות

מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה

דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בע"מ

**המלצה:** תיקון תריס גלילה  
החלפת מנגנון הפעלה

**ציטטא:** ת"י 1509.2  
ש"ח 250

### **9.8. מנגנון הפעלה אינו תקין**

תריס גלילה:  
מנגנון הפעלה אינו תקין.

**מיקום:** חדר הורים

**המלצה:** החלפת מנגנון הפעלה

**ציטטא:** ת"י 1509.2  
ש"ח 2400

### **9.9. קיימים רעשים בהפעלת התריס**

הפעלת תריס:  
קיימים רעשים בעליית /ירידת התריס.

**מיקום:** חלון סלון

**המלצה:** יש לתקן את מנגנון ההפעלה

**ציטטא:** חוק מכר (דירות), ת"י 1509.2  
ש"ח 200

### **9.10. קיימים רעשים בהפעלת התריס**

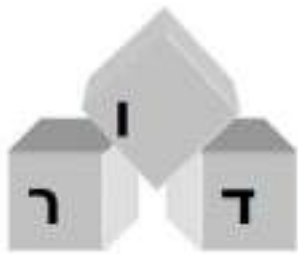
הפעלת תריס חשמלים:  
קיימים רעשים בעליית /ירידת התריס.

**מיקום:** חדר ארונות

**המלצה:** יש לתקן את מנגנון ההפעלה

**ציטטא:** חוק מכר (דירות), ת"י 1509.2  
ש"ח 1200





**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בסייד

## **דור ליקויי בניה**

**חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובוררות

מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה

דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בעימ

### **9.11. מסילה לא אטומה**

מסילת אלומיניום לא אטומה בצידה החיצוני בוויטרינה

חלון סלון

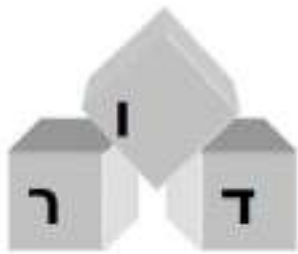
ויטרינה בסלון,

חלון קיר צד מערבי מטבח

חלון מטבח צד דרומי

חלון קיפ חדר רחצה מפלס קרקע





**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בסייד

## **דור ליקויי בניה**

### **חברה ארצית:**

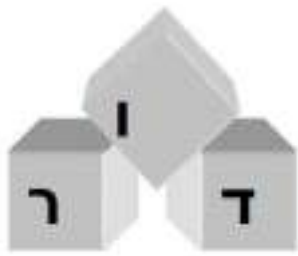
ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובורריות

מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה

דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בעימ



**המלצה:** לאטום המסילות באמצעות מריחת סיליקון בצד החיצוני של המסילה  
750 ש"ח



**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בסייד

## **דור ליקויי בניה**

**חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובורריות  
מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה  
דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בעימ

### **10. קירות חוץ וגדרות**

#### **10.1. מעקה אבן:**

גדר אבן: גדר מורכבת עם אפשרות לטיפוס, גובה חלק עליון פחות מ- 105 ס"מ, גג

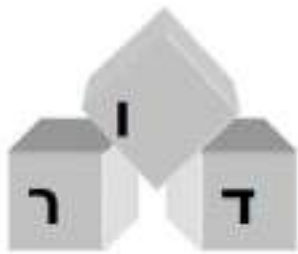
מעקה בנוי .

גדר - חזית צפונית



**המלצה:** יש לפרק את הגדר ולהרכיב מחדש בצורה תקנית

**ציטטא:** ת"י 1142  
10000 ש"ח



**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בסייד

## **דור ליקויי בניה**

**חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובורריות

מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה

דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בעיני

**10.2. סדקים (לא נימיים).**

סדקים (לא נימיים).

גדר

במפגש של שני קירות גדר

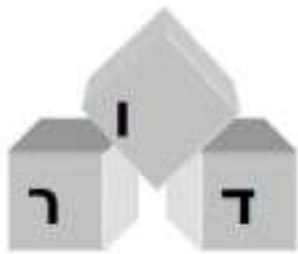


**המלצה:** תיקון סדקים

**ציטטא:** חוק מכר (דירות) המפרט הכללי, סעיף

400322 בטון חשוף

400 ש"ח



**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בסייד

## **דור ליקויי בניה**

**חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובוררות  
מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה  
דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בעימ

### **11. טיח וצבע חוץ**

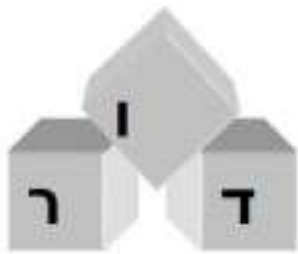
#### **11.1. ציפוי מתקלף**

צבע (ציפוי) חוץ הינו מתקלף.  
ויטרינה בסלון



**המלצה:** חידוש צבע על טיח מותז

**ציטטא:** המפרט הכללי סעיף 1103  
200 ש"ח



**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בס"ד

## **דור ליקויי בניה**

### **חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובוררות  
מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה  
דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בע"מ

### **11.2. ציפוי מתקלף**

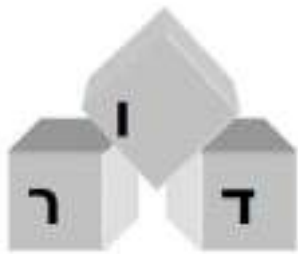
צבע (ציפוי) חוץ הינו מתקלף.  
מבנה

חזית צפופית



**המלצה:** חידוש צבע על טיח מותז

**ציטטא:** המפרט הכללי סעיף 1103  
200 ש"ח



**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בסייד

## **דור ליקויי בניה**

**חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובוררות  
מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה  
דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בעימ

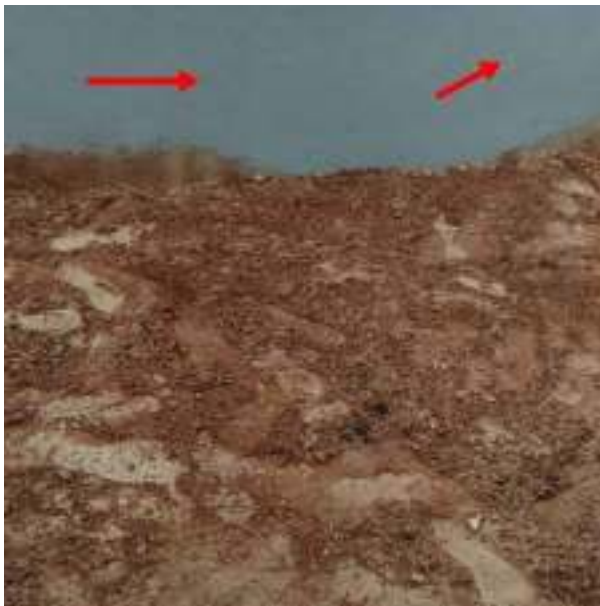
### **11.3. קיימים כתמים ופסים.**

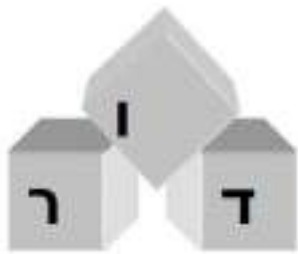
קיימים כתמים ופסים בטיח חוץ  
גג- מעקה בנוי ,

גדרות ,

קיר- חזית צפונית

פינת מרכזיה





**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בסייד

## **דור ליקויי בניה**

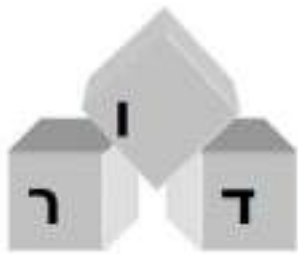
### **חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובורריות  
מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה  
דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בעימ

**המלצה:** חידוש צבע על טיח

**ציטטא:** המפרט הכללי סעיף 1103  
1200 ש"ח





**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בסייד

## **דור ליקויי בניה**

**חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובורריות  
מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה  
דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בע"מ

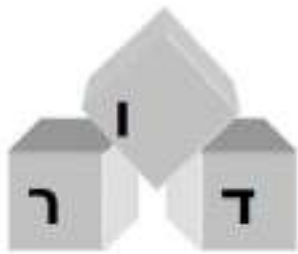
### **12. אינסטלציה חוץ.**

**12.1. צינורות על הגג**

צינורות על הגג:  
תמיכות מאולתרות.  
גג



**המלצה:** יש לסדר את הצינורות על תמיכות תקינות.  
1000 ש"ח



**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בסייד

## **דור ליקויי בניה**

### **חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובוררות  
מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה  
דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בעימ

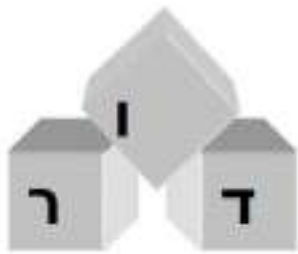
### **12.2. מערכת סולרית:**

מערכת סולרית:

המעמדים בעבור האוגרים מונחים על אריחי ריצוף.

גג





**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בסייד

## **דור ליקויי בניה**

### **חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובורריות  
מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה  
דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בעימ

**המלצה:** יש להתקין את המעמדים בצורה תקנית.

### **ציטטא: ת"י 579**

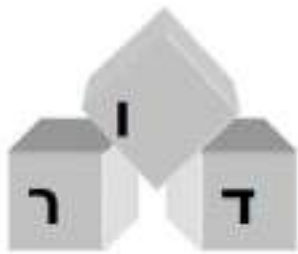
ת"י 579 חלק 5 סעיף 4.6.1.4 (א) " לצורך התקנת מעמדים על גג שטוח, יוכנו בסיסים שגובהם 20 ס"מ לפחות מעל הגג. המעמדים יחוברו לבסיסים אלה או ירותכו אליהם" 3000 ש"ח

### **12.3. ארון כיבוי אש**

לא הותקן ארון כיבוי אש  
גן



**המלצה:** יש להתקין ארון באופן תקין  
400 ש"ח



**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בס"ד

## **דור ליקויי בניה**

### **חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובוררות  
מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה  
דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בע"מ

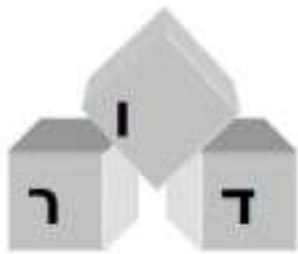
### **12.4. מערכת אספקת מים:**

מערכת אספקת מים:  
צינורות גלויים ללא הגנה,  
פינת מרכזיה

חוץ



**המלצה:** נדרש להתקין הצינורות בצורה תקינה תוך הגנה מתאימה  
800 ש"ח



**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בסייד

## **דור ליקויי בניה**

**חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובוררות

מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה

דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בעימ

### **13. איטום ובידוד**

#### **13.1. שיפועי איטום לא נכונים**

שיפועי איטום לא נכונים,

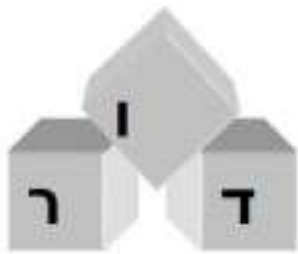
המים עומדים.

גג



**המלצה:** תיקון שיפועים (בט-כל) כולל שכבות איטום.

**ציטטא:** ת"י 1525.1, סעיפים 2.4.2.2. (א,ד) 800 ש"ח



**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בס"ד

## **דור ליקויי בניה**

**חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובוררות

מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה

דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בע"מ

### **13.2. איטום בגג**

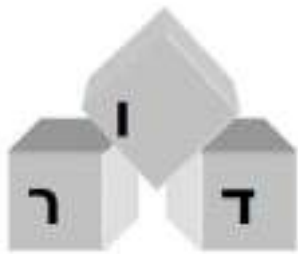
איטום גג:

אין פס אלומיניום לאיטום יריעות ביטומניות בגג.

גג



**המלצה:** לקבע היריעות הביטומניות על המעקות (באזור הרולקות) באמצעות פרופיל אלומיניום מתוצרת מתכות ארד לרבות מילוי המרווח שבין הפרופיל והמעקה ע"י חומר אטימה אלסטומרי פוליאוריתני או אלסטומרי ביטומנ 1200 ש"ח



**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בסייד

## **דור ליקויי בניה**

**חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובוררות  
מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה  
דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בעימ

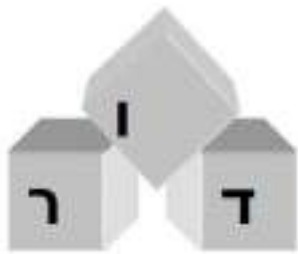
### **13.3. מעבר צינורות**

מעבר צינורות דרך איטום בגג בוצע בצורה לקויה  
גג



**המלצה:** נדרש לבצע מעבר תקין עם פרט טיפוס, כולל תיקוני איטום במעברי הצינורות

**ציטטא:** תקן ישראלי 1752 חלק 1  
2000 ש"ח



**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בסייד

## **דור ליקויי בניה**

**חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובורריות

מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה

דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בעיני

### **14. פיתוח**

#### **14.1. פיתוח**

לא הושלמו עבודות פיתוח: שער, דרכי כניסה, ועוד בניגוד למפרט

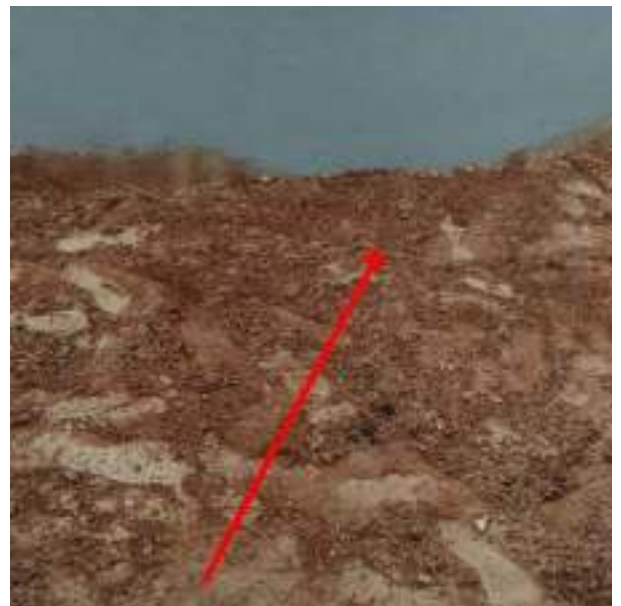
**מיקום:** חוץ

**המלצה:** יש לסיים את העבודות ליום המסירה

#### **14.2. חסרה אדמת גן**

חסרה אדמת גן בחצר, ישנן שקיעות.

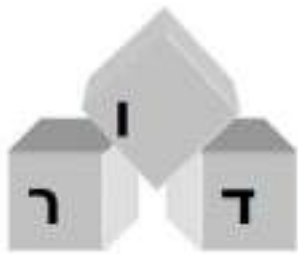
גינה



**המלצה:** יש להשלים אדמת הגן החסרה

1000 ש"ח





**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בסייד

## **דור ליקויי בניה**

**חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובוררות

מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה

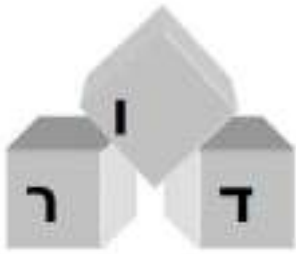
דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בעימ

### 15. תוספות

15.1. חוסר ניקיון

מיקום: כללי

המלצה: יש לבצע ניקוי לפני מסירה  
2000 ש"ח



**ליקויי בניה**  
**מוקד ארצי: 1800-250-750**

בסייד

**דור ליקויי בניה**

**חברה ארצית:**

ביקורת מבנים, חוות דעת הנדסית ובורריות

מהנדסים- שמאים- יועצי בניה – אקוסטיקה

דור (ב.א) איתור ליקויי בניה בע"מ

אומדן עלויות תיקון.

מס'	סעיף	מחיר
1	קירות/תקרות	2500
2	טיח וצבע	13600
3	מסגרות	2300
4	ריצוף	23800
5	חיפוי ציפוי	3200
6	אינסטלציה	1700
7	חשמל	300
8	נגרות דלתות וחלונות	2900
9	אלומיניום	6220
10	קירות חוץ וגדרות	10400
11	טיח וצבע חוץ	1600
12	אינסטלציה חוץ	5200
13	איטום ובידוד	4000
14	פיתוח	1000
15	תוספות	2000
	פיקוח 10%	8072.00
	סה"כ	88792.00
	מע"מ 17%	15094.64
	סה"כ כולל מע"מ	103886.64

משרד מסיקר גל - מנהלים אזרחי  
במסגרת חברת ליקויי בניה  
ע.ב. 018667800