



אינג' חיים גלנצר - המכון לשמאות והנדסה

Eng. CHAIM GLENCER - ENGINEERING & REAL ESTATE APPRAISING

Eng. Chaim Glencer, Real Estate Appraiser, Civil Engineer (M.Sc.) מהנדס בנין, שמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים (M.B.A.)
מוסמך במינהל עסקים (M.B.A.)

Berkovich Hezi Real Estate Appraiser, Economist

מוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

ברקוביץ' חזי, שמאי מקרקעין, כלכלן

Evgi Yossef Real Estate Appraiser, Economist

איבגי יוסף, שמאי מקרקעין, כלכלן

Shprintzles Benni Real Estate Appraiser, Economist

שפרינצלס בני, שמאי מקרקעין, כלכלן

Dr. Edtal Levy-Nissenbaum, Cartographer, Geographer

ד"ר אדטל לוי-ניסנבוים, קרטוגרף, גיאוגרף

מומחה למערכות מידע גיאוגרפיות & GIS Specialist

מוסמך בחקר ביצועים (M.Sc.)

תאריך: 22 פברואר 2016

י"ג אדר א' תשע"ו

מספרנו: 32460/16.580

לכבוד

אדר' שוקי פתאל, מהנדס העיר

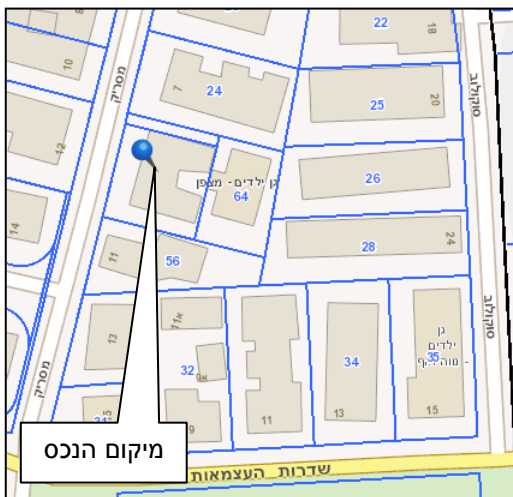
עיריית בת-ים

הנדון: בניין מגורים ברחוב מסריק 9, בת ים

בדיקת מסוכנותו של מבנה המגורים

בהמשך לבקשתכם, נערך ביום 22/02/2016 ביקור בנכס שבנדון לצורך בדיקת מסוכנותו של קיר תמך הגובל בשני גני ילדים. תוך כדי הבדיקה התברר כי גם מבנה המגורים הממוקם ברחוב מסריק 9 בבת ים הינו מבנה מסוכן. לפיכך נערכה חוות דעת זו עבור מבנה המגורים וחוות דעת נוספת המתייחסת למסוכנות של גני הילדים המהווים מבנה ציבורי.

תיאור הנכס:



על המגרש נשוא חוות הדעת בנוי מבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים. למבנה יש 2 כניסות נפרדות: כניסה דרומית וכניסה צפונית.

החזית המזרחית (העורפית) של החלקה גובלת בחלקה עליה ממוקמים שני גני הילדים. החזית המערבית (הקדמית) פונה לרחוב מסריק והחזיתות הדרומית והצפונית גובלות במבני מגורים.

המגרש מהווה חלקה 63 בגוש 7143 ושטחה הרשום 689 מ"ר. בסביבת הנכס קיים פיתוח סביבתי מלא הכולל מערך מפותח של תשתיות עירוניות.



תיאור הממצאים:

בבדיקה ויזואלית חיצונית שערכתי, הבחנתי בליקויים קונסטרוקטיביים במבנה. להלן הממצאים בהתייחס לכל אחד מחלקי המבנה:

חלק דרומי:

הובחנו נפילות חלקי טיח, בטון, וסדקים אנכיים, בעמודי קומת הקרקע הדרומיים.

לאורך תקרת קומת העמודים הובחנו נפילות חלקי טיח. באזורים שונים נצפו ברזלי זיון חשופים שעברו תהליך שיתוך (קורוזיה).

בחזית הדרומית של המבנה הובחנו נפילות חלקי טיח, ובחזית המערבית הובחנו, סדקים אופקיים בסמוך לגג, נפילות חלקי טיח גמר, ונפילות חלקי פסיפס מתחת למרפסות.

על גבי עמוד דרומי ניצבת קופסת תקשורת ללא מכסה.

חלק צפוני:

בחזית הצפונית של המבנה הובחנו נפילות חלקי טיח וחישוקי זיון חשופים שעברו תהליך שיתוך (קורוזיה). לאורך החזית המערבית, הובחנו סדקים אופקיים בסמוך לגג, נצפו נפילות חלקי טיח גמר, ונפילות חלקי פסיפס מתחת למרפסות.

מסקנות:

כאמור, קיימים ליקויים ברכיבים הקונסטרוקטיביים במבנה, המסכנים ומחלישים אותו. המבנה נפגע מהשפעות סביבתיות ואקלימיות. ללא שיקום ותיקון ליקויים אלו, מצב המבנה עשוי להחמיר, באופן שיוסב נזקים נוספים לרכיבים קונסטרוקטיביים ולא קונסטרוקטיביים, העלולים לסכן את דיירי הבניין, עוברי אורח, רכושם והסביבה.

קיים חשש לחוזקו ויציבותו של המבנה בחלק הדרומי.

לא נשקפת סכנה מידית ליציבות המבנה בחלק הצפוני.



המלצות:

1. החלק הדרומי של מבנה המגורים, בעל פוטנציאל סכנה לנפש ורכוש, ומומלץ להכריז עליו כעל מבנה מסוכן.
2. על בעלי הנכס למנות מהנדס מבנים מוסמך אשר יערוך בדיקות הנדסיות לצורך קביעת אופן תיקון הליקויים.
3. אופן קביעת תיקון הליקויים ועריכת תכניות מתאימות, יהיה לאחר השלמת כל הבדיקות ההנדסיות הנדרשות. עבודות התיקון תבוצענה בפיקוחו, באחריותו המלאה, ובהתאם לכל הדרישות המפורטות בתקנים הישראלים הרלוונטיים ובמפרטים הטכניים המיוחדים.
4. לאחר ביצוע עבודות תיקון הליקויים, יש לקבל את אישור מהנדס המבנים כי בדק את המבנה ושעבודות התיקון בוצעו בהתאם להוראותיו ולשביעות רצונו. יש להגיש את אישורו החתום לעירייה.
5. הסרת ההכרזה של המבנה תהיה על פי אישור סופי של מהנדס העירייה. ללא אישור מהנדס מבנים מוסמך, שהליקויים במבנה תוקנו בהצלחה והסכנה הוסרה, לא יהיה ניתן להסיר את ההכרזה על היותו מבנה מסוכן.
6. על אף העובדה שלא נשקפת סכנה מיידית ליציבות החלק הצפוני, מומלץ לבעלי הנכס לתקן את הליקויים המצוינים, למניעת החמרה במצבו של המבנה.
7. אין בחוות דעת זו כדי לפטור את בעלי הנכס מאחריות משפטית או נזיקית החלה עליהם, על כל נזק לנפש ו/או לרכוש שעלול להיגרם.

ב ב ר כ ה,



אינג' חיים גלנצר

מהנדס בנין, שמאי מקרקעין ומודד מוסמך
מוסמך במנהל עסקים



נספח – תמונות להמחשת הליקויים מיום הביקור

מבנה המגורים ברחוב מסריק 9, בת ים

החלק הדרומי



החלק הצפוני

