



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.)

Berkovich Hezi Real Estate Appraiser, Economist

מוסמך במנהל עסקים (M.B.A.) Master in Business Administration

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 & Geographical Information System (GIS) Specialist

מוסמך בחקר ביצועים (M.Sc.) Master in Operational Research

תאריך: 02 מאי 2016

כ"ד ניסן תשע"ו

מספרנו: 32623/16.580

לכבוד

אדר' שוקי פתאל, מהנדס העיר

עיריית בת-ים

הנדון: מבנה ציבורי המהווה 2 גני ילדים ברחוב מסריק 9, בת ים בדיקה להסרת הכרזה חלקית על מבנה מסוכן

בהמשך לחוות הדעת אשר נערכו על ידינו בעקבות ביקורים בנכס ביום 22/02/2016 וביום 17/04/2016 ולאחר הודעה כי הליקויים בגן הילדים "מצפן" תוקנו במלואם, נערך סיור ביום 02/05/2016 לבדיקת אפשרות להסרת המסוכנות ממבנה הגן.

בביקור נכחו:	מר שמעון אטיאס	- סמנכ"ל חינוך וקהילה
	מר אהרון קצב	- מנהל אגף החינוך
	דרור דבאח	- סגן מהנדס העיר
	מר אטיאס אבנר	- מנהל בטיחות מוסדות חינוך
	גב' מירב הראל	- מנהלת מחלקת גני ילדים
	מר גילי שאול	- מנהל מחלקת תחזוקה וחינוך
	מר בועז	- יזם של הבניין ברח' סוקולוב 22
	מר חיים עמאר	- מנהל עבודה של הבניין ברח' סוקולוב 24
	מר דן כץ	- ממשרדו של המהנדס חיים גלנצר
	הח"מ	- יועץ העירייה למבנים מסוכנים

בדיקת ההסרה מתייחסת לגן "מצפן" בלבד מאחר וגן "פעמון ים" לא הוכרז כמבנה מסוכן.

א. תיאור הממצאים מהביקור במבנה:

א.1 מבנה גן "מצפן" ברחוב מסריק 9

במבנה גן "מצפן" בוצעו תיקונים שנדרשו בהתאם לחוות דעתנו מיום 01/03/2016. נותרו לביצוע תיקונים מזעריים (קילופי טיח, סדקים קלים בגדר הפונה לכיוון בניין המגורים ברח' מסריק 9) אשר קיומם אינו מהווה סכנה בטיחותית לשימוש במבנה.

מבנה גן "מצפן" אינו מהווה בניין מסוכן.

א.2 מבנה גן "פעמון ים" ברחוב מסריק 9

המבנה אינו מהווה מבנה מסוכן.



א.3 החצרות של גני הילדים

לאור התמוטטות קיר תמך הגובל בין גן "מצפן" לבין בית מגורים ברחוב סוקולוב 24 הנמצא בשלבי בנייה והרחבה על פי תמ"א 38, ולאור מצבו של קיר תמך הגובל בין גן "פעמון ים" לבין בית מגורים ברחוב סוקולוב 22 הנמצא אף הוא בשלבי בנייה והרחבה על פי תמ"א 38, הוצבה גדר מאיסכורית אשר אינה מאפשרת התקרבות אנשים לקירות התמך הרעועים.

לוחות פח "איסכורית" הוצבו במרחק של כ-3 מטרים מעמודי המבנה של גן "מצפן" לתוך שטח חצר הגן, ובמרחק של כ-6 מטרים מקיר התמך שמול גן "פעמון ים" לתוך שטח חצר הגן, במטרה למנוע את התקרבות ילדי הגן אל הקיר.

א.4 קירות התמך בגבול המזרחי של גני הילדים

הובחן כי לאחר התמוטטות קיר התמך המזרחי לעבר מבנה המגורים ברח' סוקולוב 24 הנמצא בתהליך בניה, חיזוק והרחבה לפי תמ"א 38, ביצע היזם חפירה לעבר מבנה הגן, לתוך שטח חלקת הגן, חפירה אשר התקרבה בצורה מסוכנת לעמוד מרכזי של מבנה גן "מצפן".

לדברי היזם (באמצעות מנהל העבודה מר חיים עמאר), הדבר נעשה על-פי הנחיות הקונסטרוקטור מר מלמד אשר ביקש מרחב ליציקת הרגל של קיר התמך. מסתבר כי הקונסטרוקטור לא התחשב בעובדה כי חפירה מסוג זה תתקרב לעמוד ותגרום לחשיפת עמוד ויסוד מרכזיים במבנה הגן.

מבדיקה שנערכה מסתבר כי העמוד יורד עד למפלס התחתון ונתמך על ידי פלטת בטון.

ביחס לגן ה"פעמון", קיר התמך עדיין קיים אף כי גם הוא נוטה ליפול ומחוזק על ידי תמיכות אופקיות (ראה חוות דעתנו מיום 17/04/2016). היזם, מר בועז, ומנהל העבודה אשר נכחו במקום, קיבלו הנחיות לפרק את הקיר בזהירות רבה, בעבודת ידיים וללא כלים כבדים. כמו-כן ניתנה הוראה חד-משמעית להתרחק עם החפירה למרחק של 1.5 מטר לפחות מקו העמודים של גן "פעמון ים".

ב. המלצות:

ב.1 בגן "מצפן" ברחוב מסריק 9

לאור המצב בשטח, ובכדי להסיר את הסכנה הקיימת עקב חשיפת עמוד מרכזי במבנה, הנחיתי את מנהל העבודה להתקין עמודי מתכת טלסקופיים בקו העמודים בצפיפות של כל 50 ס"מ, ובסמוך לעמוד שנחשף להציבם בצפיפות של כל 20 ס"מ.

הובטח על ידי מנהל העבודה מר חיים עמאר כי יציקת הרגל של קיר התמך תבוצע לא יאוחר מיום חמישי הקרוב. המילוי בין קיר התמך ובין מבנה הגן יהיה מחול מבוקר ומהודק בשכבות וללא אבנים הגדולות מ-5 ס"מ. לאחר הקמת הקיר וביצוע המילוי ירוצף שטח חצר הגן עד לקיר התמך.



ב.2 ב"גן מצפן" ברחוב מסריק 9

היזם, מר בועז, ומנהל העבודה אשר נכחו במקום, קיבלו הנחיות לפרק את הקיר בזהירות רבה, בעבודת ידיים וללא כלים כבדים. כמו-כן ניתנה הוראה חד-משמעית להתרחק עם החפירה למרחק של 1.5 מטר לפחות מקו העמודים של גן "פעמון ים". המילוי בין קיר התמך ובין מבנה הגן יהיה מחול מבוקר ומהודק בשכבות וללא אבנים הגדולות מ-5 ס"מ. לאחר הקמת הקיר וביצוע המילוי ירוצף שטח חצר הגן עד לקיר התמך.

ג. מסקנות:

לאור הביקור בנכס, ולאחר ביצוע ההנחיות אשר ניתנו על ידי, ניתן להשמיש את גני הילדים ואת חלק של החצרות עד לגדר האיסכורית.

ב ב ר כ ה,

אינג' חיים גלנצר

מהנדס בנין, שמאי מקרקעין ומודד מוסמך
מוסמך במנהל עסקים





נספח – תמונות להמחשה מיום הביקור

גדר האיסקורית בחצר גן "פעמון ים"



גדר האיסקורית בחצר גן "מצפן"



חשיפת עמוד ויסוד במבנה גן "פעמון" – צולם מכיוון מבנה המגורים בבניה ברח' סוקולוב 24



עמוד 4 מתוך 4



F:\sham2016\32623580.doc