



# אינג' חיים גלנצר - המכון לשמאות והנדסה

Eng. CHAIM GLENCER - ENGINEERING & REAL ESTATE APPRAISING

Eng. **Chaim Glencer**, Real Estate Appraiser, Civil Engineer (M.Sc.)      אינג' חיים גלנצר, שמאי מקרקעין, מהנדס בנין  
Master in Business Administration (M.B.A.)      מוסמך במינהל עסקים

**Berkovich Hezi** Real Estate Appraiser, Economist      ברקוביץ' חזי, שמאי מקרקעין, כלכלן  
Master in Business Administration (M.B.A.)      מוסמך במנהל עסקים

**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  
Geographical Information System (GIS) Specialist &      מומחה למערכות מידע גיאוגרפי &  
Master in Operational Research (M.Sc.)      מוסמך בחקר ביצועים

תאריך: 05 מאי 2016  
כ"ז ניסן תשע"ו  
מספרנו: 32623/16.581

## חוות דעת הנדסית

### מבנה ציבור המהווה 2 גני ילדים ברחוב מסריק 9, בת ים תגובה לחוות דעת מהנדס צבי אייכבאום מטעם ועד הורי הגנים

בהמשך לחוות הדעת אשר נערכו על ידינו בדבר מסוכנות המבנים שבנדון, ובהמשך לחוות דעתי שנערכה ביום 02/05/2016 ולאחר שסיירתי בנכס בהשתתפות נציגי העירייה, הוגשה ביום 04/05/2016 חוות דעת מהנדס צבי אייכבאום אשר נשכר על ידי ועד הורי הגנים

התבקשתי להתייחס לחוות דעת זו ולהלן התייחסותי:

1. אכן מדובר במבנה בן כ-40 שנים, הבנוי מבטון מזוין ומשמש כמבנה לשני גני ילדים: גן "מצפן" וגן "פעמון ים"
2. יסודות המבנה הן פלטות בטון המבוססות במפלס -2.60 מטר ממפלס חצרות הגנים. אדמת החצר נראית כאדמת מילוי בחלקה.
3. קריסת הקטע הדרומי של הקיר, אשר התרחשה ביום 15/04/2016 אכן גרמה לגלישת העפר והחול ממפלס חצר הגן לכוון מבנה המגורים ברחוב סוקולוב 24 תוך שקיעת חלק מחצר גן "מצפן" ולהרס חלק ממשטח המרוצף באבני אקרשטיין.
4. בבדיקה שערכתי במבנה הגן ביום 22/02/2016, עוד בטרם קריסת הקיר, נתגלעו ליקויים כגון קילופי טיח וסדקים אנכיים לאורך פינת חזית המבנה הדרום מערבית. הומלץ כי ליקויים אלו יתוקנו על מנת שהמבנה לא יהפוך למבנה מסוכן. בשלב זה לא הוכרז מבנה הגן כמבנה מסוכן.
5. בעת הביקור הנוסף שערכתי במבנה מיד לאחר קריסת הקיר ביום 17/04/2016, לא הבחנתי בסדקים נוספים או בנזק כלשהוא כתוצאה מנפילת הקיר.

F:\sham2016\32623581.doc

המכון לשמאות והנדסה – מומחיות - יושרה - אמינות

בנין "שער הסיטי" • רח' שארית ישראל 35-37, קומה ג' • תל אביב, 68165  
טלפון רב קווי: 03-6822128, פקס: 03-6822125, e-mail: shamaut@zahav.net.il



תמוה בעיני, כיצד מהנדס אייכבאום קובע כי "קריסת אדמת החצר יצרה זעזוע צידי בבניין, בדומה לרעידת אדמה" וכי גרמה לסדקים, כאשר הביקור שלו בנכס נערך רק ביום 02/05/2016 ולא לפני קריסת הקיר. הביקורים שאני ערכתי היו הן לפני קריסת הקיר והן לאחריה.

לא מקובלת עלי טענת מהנדס אייכבאום כי קריסת אדמת החצר יצרה זעזוע צידי בבניין, בדומה לרעידת אדמה" וכי גרמה לסדקים מעבר לאלו שהיו קיימים ערב קריסת הקיר.

6. בעת ביקור נוסף שערכתי במבנה ביום 02/05/2016, הבחנתי כי מרבית התקלפויות הטיח והסדקים במבנה הגן תוקנו לשביעות רצוני וכי אין אלמנטים קונסטרוקטיביים הגורמים למסוכנות המבנה.

7. שורת העמודים המזרחית אינה "חשופה לחלוטין" כדברי אייכבאום. מדובר בעמוד אחד בודד מתוך שורה של שבעה עמודים אשר נחשף עד היסוד על מנת לבחון את אופן ביסוס המבנה. המבנה אכן רגיש לתזוזות קרקע, לרעידות אדמה, לסחף כתוצאה מגשם ולמכות צדיות של ציוד מכאני, כדברי אייכבאום אולם זו הסיבה שניתנו הנחיות לחזק את צידו המזרחי של המבנה בעמודי מתכת טלסקופיים, לא להתקרב למבנה עם כלים כבדים ולסיים את עבודות הקמת קיר התמך מהר ככל האפשר.

ההסתברות כי בשבוע הקרוב תהיה רעידת אדמה ו/או גשם שוטף שיגרום לסחף ו/או פגיעה על ידי ציוד מכני הינה קלושה ביותר.

8. לא מקובלת עלי הסכימה הסטטית המוצגת על ידי מהנדס אייכבאום. באיור המוצג על ידו קיר התמך צמוד לעמודים. במציאות קיים מרחק של כ-3 מטר בין קו העמודים לבין קיר התמך.

9. התיקונים אשר בוצעו במבנה בעקבות חוות דעתי מיום 01/03/2016 עונים על מירב הבעיות אשר היו במבנה. ביטון העמודים הינו תקין, ברזל הזיון מוגן בפני השפעות אקלימיות וחתכי העמודים הינם במצב המאפשר העברת הכוחות האנכיים אל יסודות המבנה.

10. הנני סבור כי, בנסיבות אלו, ניתן לאכלס את המבנה לאחר שבוצעו ההנחיות אשר ניתנו על ידי ליזמים של שני הבניינים ברחוב סוקולוב. יחד עם זה יש לזרז, ככל הניתן, את השלמת יציקת הקירות וביצוע מילוי מבוקר של משטח חצרות הגנים.

ולראיה באתי על החתום,



אינג' חיים גלנצר  
מהנדס בנין, מודד מוסמך ושמאי מקרקעין  
מוסמך במינהל עסקים



F:\sham2016\32623581.doc

המכון לשמאות והנדסה - מומחיות -

בנין "שער הסיטי" • רח' שארית ישראל 35-37,  
טלפון רב קווי: 03-6822128, פקס: 03-6822125 il