



חוות דעת מומחה

המומחה:
כתובתו: בן גוריון 4, נס ציונה

להלן פרטי השכלתי:

1. מהנדס בניין מוסמך, B.Sc, בוגר הפקולטה להנדסה אזרחית בטכניון בחיפה.
2. הכשרה בביקורת מבנים בחברות שונות העוסקות בתחום ביקורת המבנים.
3. בוגר קורס לחוות דעת עדים מומחים מטעם המכון הישראלי לחוות דעת מומחים.

להלן פרטי נסיוני:

1985 - 1994	מהנדס בניין בתעשייה האזרחית.
החל מ- 1994	מהנדס ביקורת מבנים במשרדי ביקורת מבנים, ובתוך כך ביצוע ביקורות באלפי דירות ומבנים מסוגים שונים בכל רחבי הארץ.
1994 - 1995	תכנון מבני מגורים מסוגים שונים במשרד תכנון בגבעת שמואל.
החל מ- 1995	בעל עסק עצמאי לביקורת מבנים הנדסית.
במהלך 1996	פיקוח על איכות הביצוע של 250 דירות בפרוייקט מגורים בראשלי"צ.
החל מ- 2005	הכנת חוו"ד הנדסיות מטעם משרד המשפטים.
החל מ- 2005	נכלל ברשימת המומחים של בתי המשפט ומתמנה מעת לעת כמומחה מטעם ביהמ"ש.

הנני, החתום מטה, מצהיר בזאת כי ביום ה- 25.8.2009 ערכתי ביקורת הנדסית למבנה אירועים במתחם "לוקא" בקיבוץ משמר השרון.

מצ"ב, ב- 4 עמודים, חוות דעתי המקצועית בנדון.

חוות דעתי זו ניתנת במקום עדות בבית המשפט, והנני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

הנני מצהיר בזאת, כי אין לי כל עניין או חלק בנכס הנדון, וכי חוות דעתי זו נעשתה עפ"י מיטב הכרתי ונסיוני.

ולראיה באתי על החתום:

בללי

המזמין (להלן: המזמין)

כתובת המבנה מתחם "לוקא" בקיבוץ משמר השרון

סוג המבנה מתחם אירועים, הכולל בין היתר אולם אירועים ומבנה חתן כלה

מהות הבדיקה	תיעוד ליקויי בנייה
תאריך הביקורת	25.8.2009
גמר הבנייה	ינואר 2009
הקבלן המבצע	פדלון לבניה בע"מ (להלן : הקבלן)

בעמודים הבאים מובא פירוט הליקויים שנמצאו במהלך הביקורת וכן תמונות של חלק מהליקויים.

כללי .1

- 1.1 בעבודתו של הקבלן קיימים ליקויי בנייה, הנובעים מרמת ביצוע רשלנית ובלתי מקצועית, שאינה תואמת את כללי המקצוע הטובים, כמו גם עקב אי עמידה בתקנים ובתכניות העבודה.
- 1.2 הליקויים הנ"ל, כפי שיתוארו להלן, אינם ניתנים באופן מעשי לתיקון (למעט אחד), דבר הגורם לירידת ערך הנכס.

לפיכך מומלץ לדרוש פיצוי מהקבלן בגין ירידת ערך עפ"י חו"ד שמאי מקרקעין.

ממצאי הביקורת

.2

2.1

בקר הדרומי של אולם האירועים, מול דלת המטבח וליד דלת היציאה לחצר, קיים סדק אנכי בין אלמנטי בטון ובנייה. לאורך הסדק, שתוקן ע"י הקבלן, קיימים מילוי חלול של שפכטל, שקעים ובלטות.

הסדק נגרם עקב אי ביצוע "שטראבות" (יציקת חלק מהבטון של אלמנט הבטון לתוך מרווחים בין הבלוקים באלמנט הבנייה) ו/או עקב אי יציקת מילוי בטון לתוך המרווח שבין שני האלמנטים, המשפרים באופן משמעותי את הקשר בין האלמנטים ומונעים סדיקה.

היעדר חיבור כנ"ל בין אלמנטי בטון ובנייה מחליש במידה מסוימת את המבנה ואת עמידותו ברעידות אדמה ומנוגד לדרישת תקנה 5.02 ב' לתקנות התכנון והבנייה, על פיה "שלד יתוכנן וייבנה באופן שתימנע פגיעה כלשהיא במצבו התקין של הבניין, לרבות התהוות מצב גבולי".

יש לתקן את הסדק באמצעות פתיחתו, העמקתו, ניקויו ומילויו בחומר איטום מתאים (רצוי ב-"סיקפלס IIFC" של חברת "סיקה" בהתאם להוראות היצרן), הדבקה במלט צמנטי של אגד "אינטרגלס", תיקוני טיח וצביעה בגוון אחיד.

2.2

היעדר חיבור באמצעות שטראבות ו/או יציקות בטון משלימות בין אלמנטי בטון ובנייה אותרו במקומות נוספים במבנה, כגון בקירות מחסן המזון של המטבח (ראה תמונות מס' 3 – 1), דבר שסביר כי יגרום לסדקים נוספים לאורך קווי החיבור הנ"ל.

תיקוני סדיקה במקומות נסתרים, כגון מאחורי חיפויי הקרמיקה במחסן המזון, אינם מעשיים וכדאיים כיום, אך, כפי שצוין לעיל, החיבור הלקוי תורם להחלשת המבנה ולירידת ערכו.

2.3

במבנה הבטון של חדר חתן כלה, אשר מעטפתו החיצונית מבטון נפתחת בצורת קונוס הפוך כלפי מעלה, קווי היוצר של המעטפת אינם ישרים בחלקם, דבר הגורם לעקמומיות בולטת בפני המעטפת (ראה תמונות מס' 6 – 4).

לטענת המזמין העקמומיות הנ"ל הייתה גדולה הרבה יותר, אך היא תוקנה בחלקה באמצעות טיח מטעמו לאחר פעולות מרובות של מילוי ויישור הבטון על גבי רשתות חיזוק וגרמה למזמין לתוספת ניכרת בהוצאה הכספית.

הליקוי נגרם עקב עבודת טפסנות לקויה, שלא העניקה תמיכה ראויה לבטון בעת יציקתו, והנו מנוגד למתחייב עפ"י תכניות המבנה A-4, A-1, D-12, שהוצגו בפני, על פיהן כל קווי היוצר של המעטפת הנם ישרים.

הליקוי אינו בר תיקון באופן מעשי כיום ונגרמת ירידת ערך למבנה.

2.4

מרבית קורות העץ הגדולות והדקורטיביות, התומכות בגג אולם האירועים, הושענו באופן לקוי ובניגוד לתכניות המבנה A-2, A-5, A-4, A-5, שהוצגו בפני, על גבי העמודים בהיקף המבנה, הבא לידי ביטוי בסטייתן הבולטת של הקורות ממרכזי העמודים (ראה תמונות 15 – 7).

הליקוי מהווה מפגע אסתטי בולט, שאיננו מעשי לתיקון כיום וגורם לירידת ערך המבנה.

