



תאריך: 16/10/2026

מזמין: נציגות הבית המשותף המעיין 12-14

חוות דעת הנדסית - סקר מבנים

כתובת: רחוב המעיין 12-14, חולון



סקר מבנים - שלב 1:

קוד בניין	ערייה	רחוב	מספר	קובץ אישור מס'	שנת הקמה	מבנה לשימור
4127 1	חולון	המעין	12	418/63	1963	לא
4128 2	חולון	המעין	14	418/63	1963	לא

מהדורות המסמך

מהדורה זו מחליפה את כל המהדורות הקודמות. מהדורה 1 הועברה לעיון הנציגות לאחר הסיור הראשון; מהדורה 2 כוללת את תוצאות בדיקות הגלענים ואת הסיור החוזר במבנה.

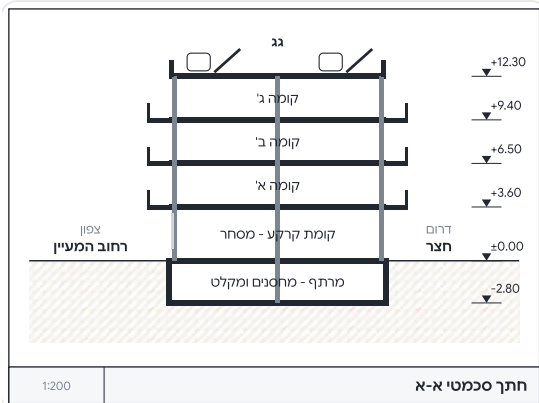
מהדורה	תאריך	הוכן ע"י	תמונות
1 1	21/09/2026	אינג' דנה אורבך	
2 2	16/10/2026	אינג' אסף לנדאו	



מידע על הבניין:

המבנה הינו בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומרתף חלקי, עם שתי כניסות (מס' 12 ו-14) ושני חדרי מדרגות. בבניין 12 דירות ו-4 חנויות בחזית הרחוב. המבנה נבנה בשנת 1963 לפי היתר 418/63, ושטחו הבנוי כ-1,450 מ"ר.

הסקר נערך בתאריכים 14/09/2026 ו-16/10/2026 וכלל סיור בשטחים המשותפים, במרתף, בגג ובחזיתות, בדיקה של שתי דירות וקידוח 3 גלעיני בטון לבדיקת חוזק ועומק פחמול.



חדר המדרגות - כניסה 12

שימושים בקומת הקרקע ובמרתף

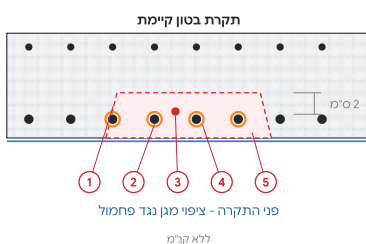


מיקום	מספר	מספר קומה	ייעודי
1 חזית רחוב המעיין	חניות 1-2	0	מסחר
2 חזית רחוב המעיין	חניות 3-4	0	מסחר
3 מתחת לכניסה 12	מחסנים 1-6	-1	מרתף
4 מתחת לכניסה 14	מקלט	-1	מרתף

לא נמצאו תוספות בנייה או שינויים בשלד בקומת הקרקע, למעט הרחבת חלון הראווה של חנות 3.

שטח קומת מרתף: כ-220 מ"ר, מתחת לשתי הכניסות

פרט שיקום בטון מוצע



1. סיתות הבטון הרופף עד 2 ס"מ
2. ניקוי הזיון מחלודה.
3. השלמת מוטות שאיבדו מעל 20%
4. ציפוי מעכב קורוזיה.
5. מילוי בטיט תיקון משופר פולימרים וציפוי נגד פחמול.

מקלט



בתחתית הקירות, ליד תא השירותים, נמצאה רטיבות עולה עם קילוף צבע וטיח עד גובה כ-60 ס"מ. ערכי מד הלחות גבוהים. דלת וחלון ההדף תקינים. נדרש איטום הקירות מבפנים.

מחסנים - תקרת המעבר



בתקרת מעבר המחסנים נמצאו התקלפות של כיסוי הבטון וחשיפת מוטות זיון מאוכלים, בשטח של כ-12 מ"ר. עובי הכיסוי שנמדד 15-20 מ"מ בלבד. נדרש שיקום בטון והשלמת מוטות שאיבדו מחתכם.



חזיתות:

חזיתות המבנה מטווחות בטיח צמנטי צבוע. בכל החזיתות נמצאו סדקים בטיח, טיח מתנפח וכתמי רטיבות מתחת לאדני החלונות. בחזית המערבית, הפונה לאתר הבנייה השכן, לא נמצאו סדקים קונסטרוקטיביים. בחזית הדרומית נמצאה התקלפות בטון בזיזי 6 מרפסות.

מרפסות החזית הדרומית



נתונים קונסטרוקטיביים:

מערכת השלד

שלד בטון מזוין יצוק באתר: עמודים וקורות, ותקרות צלעות בעובי 25 ס"מ עם בלוקי מילוי. קירות החוץ מבלוקי בטון חלולים בעובי 20 ס"מ, מטווחים.

יסודות

לפי תכנית ההיתר: יסודות בודדים מקושרים בקורות יסוד, בעומק כ-1.5 מ' מתחת לרצפת המרתף. לא נמצאו סימני שקיעה או הטיה.

חוזק הבטון

3 גלעינים נקדחו בעמודי המרתף ובתקרתו ב-29/09/2026. חוזק אופייני מוערך: ב-20. עומק הפחמול 28-35 מ"מ, גדול מעובי הכיסוי (נספח ג').

עמידות ברעידות אדמה

המבנה תוכנן לפני 1980, טרם החלת ת"י 413, ואינו עומד בדרישות התקן הנוכחי. קומת הקרקע המסחרית, עם מעט קירות, מהווה קומה רכה.

הערכה מבנית:

על סמך הסקר החזותי ובדיקות המעבדה, שלד המבנה יציב ואין סכנה מיידית למשתמשים. הליקויים נובעים מקורוזיה של הזיון עקב פחמול הבטון, כיסוי דל וחדירת מים, ומחייבים שיקום כדי למנוע את החמרתם.

דירה 11, קומה ג' - חדירת מים מהגג



עמוד 6, קומת קרקע - סדק קורוזיה



מסקנות:

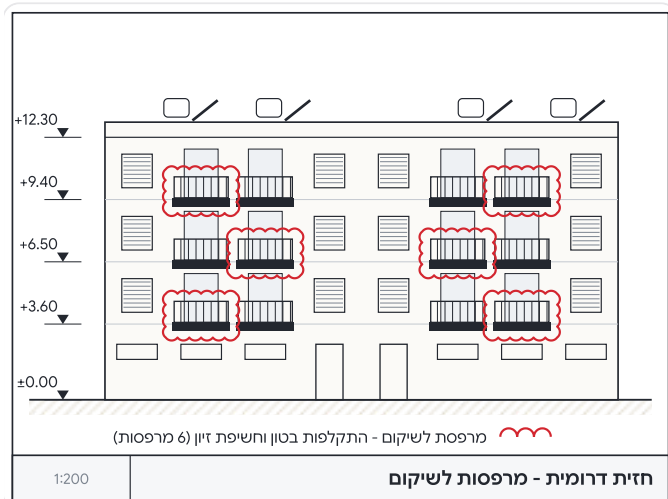
- שיקום בטון בתקרת המרתף ובזיזי 6 המרפסות בחזית הדרומית, בתוך 6 חודשים. עד לביצוע יש להסיר בטון רופף ולגדר את המעבר מתחת למרפסות.
- תיקון סדקי הקורוזיה בעמודים 4 ו-6 בקומת הקרקע, יחד עם שיקום תקרת המרתף.
- חימוש איטום הגג ואיטום קירות המקלט, לפני החורף הקרוב.
- המבנה אינו עומד בדרישות ת"י 413 לרעידות אדמה. מומלץ לבחון חיזוק סייסמי במסגרת פרויקט התחדשות עירונית.



סיווג מצב הבניין

סטטוס	תיאור
1 טוב	יסודות ושלד קומות המגורים: לא נמצאו סימני שקיעה, הטיה או סדקים קונסטרוקטיביים בעמודים, בקורות ובתקרות.
2 בינוני	עמודי קומת הקרקע: סדקי קורוזיה בפינות עמודים 4 ו-6, ללא פגיעה ביציבות.
3 לקוי	תקרת המרתף והמחסנים: התקלפות כיסוי הבטון וחשיפת זיון מאוכל בשטח של כ-12 מ"ר.
4 לקוי	מרפסות החזית הדרומית: התקלפות בטון בשפת 6 זיזים וחשיפת זיון, עם סכנת נפילת שברי בטון.
5 בינוני	גג ומעטפת: איטום גג ישן עם חדירת מים לקומה העליונה, טיח סדוק ומתנפח בחזיתות.

מצב המבנה הינו - בינוני





נספח א' - תמונות

תמונות	תאריך	תיאור התמונה
	14/09/2026	דירה 2, קומה א' (כניסה 12) - הדירה המדגמית: קירות, ריצוף ודלתות מקוריים, במצב טוב.
	16/10/2026	דירה 11, קומה ג' (כניסה 14) - כתם רטיבות בתקרת המטבח, מתחת לגג.

נספח ב' - בדיקת דירה מדגמית: דירה 2, קומה א'

נבדקו האלמנטים הגלויים בדירה, ללא פירוק חפויים. לא נמצאו סימני מצוקה קונסטרוקטיבית.

אלמנט	מצב	ממצאים
1 דלתות וחלונות	טוב	תקין
2 קירות ואריחים	טוב	תקין
3 רצפות	טוב	תקין
4 קורות	טוב	תקין

נספח ה' - תרמוגרפיה, דירה 11



נספח ד' - תשריט סביבה



נספח ג' - תוצאות גלעינים

ריכוז תוצאות בדיקות גלעיני בטון					
המעיין: 12-14, חולץ: קידוח 29/09/2026 • תוצאות: 08/10/2026					
מס'	מיקום הגלעין	קוטר (מ"מ)	חוזק (מגפ"ס)	עומק פחמול (מ"מ)	כיסוי (מ"מ)
1	עמוד 3, מרתף	94	21.5	28	25
2	תקרת מעבר המחסום	94	18.9	35	15
3	תקרת המקלט	94	22.4	31	20

חוזק אופייני מוערך: ב-20
 בכל הגלעינים עומק הפחמול גדול מעובי הכיסוי: דרוש איטום מונע מפני קורוזיה.
 הבדיקות נעשו במעבדה מוסמכת, תעודת הבדיקה המלאה שמורות בזמן הסכנה.

נספח ג' - גלעיני בטון

בכבוד רב,

אינג' אסף לנדאו

מהנדס אזרחי (מבנים), מ.ר. 104973

לנדאו-שגב מהנדסים

