

# ליקויי בנייה: ממעטפת המבנה ועד למערכות החירום

לא מעט דיירים בפרויקטים חדשים, מגלים ליקויים חמורים לאחר ששילמו ממיטב כספם: אילו פתרונות לליקויי בנייה מציעים בעלי המקצוע בתחום

<< אבי יופה | תוכן שיווקי



ליקויי בנייה: איתור וטיפול ממוקד | צילום: shutterstock

**N** יתן פרץ: מומחה למערכות אלקטרומכניות

אם אתם קוראים את הכתבה הזו ומתגוררים בבניין רב קומות שרק אוכלס לאחרונה, סביר להניח שתיתקלו או שאולי כבר נתקלתם, בתקלה כלשהי: ריחות לא נעימים, בעיות של לחצי מים, רעשים ועוד. בכל מקרה, כדאי לאתר את התקלה כמה שיותר מהר כדי למנוע את החמרתה ולעתים אף אסון.

איתן פרץ, מומחה למערכות אלקטרומכניות במגדלי מגורים, מסחר ותעשייה, מגיע לבדק בבניינים בטרם יוחזרו שוב לשטח חודשים עד שנה מהאכלוס, כדי לאתר ליקויי בנייה ולהציע גם פתרונות שאותם הוא מציג בחוות דעת מסודרת הנמסרת ללקוח.

"במערכות אלקטרומכניות רב הנסתר על הגלוי", מזהיר איתן. "הן לא חשופות לדיירים ולכן החשיבות הרבה בהגברת המודעות לנושא. בנוסף, חשוב לדעת שבניין בעידן המודרני הוא לא רק בטון, מדרגות, תקרות וגג. בדיוק כמו שרופא לא ידע לעומק את מצבו הרפואי של אדם במבט חיצוני ברוב המקרים, כך גם בעבודה שלי."

המערכות המכניות שאיתן בודק הן מערכות שנמצאות בהתמנה וכוללות מערכות מצילות חיים, כמו כיבוי אש, גילוי אש ועשן וסילוק עשן ממבנה. הבריקות מתבצעות בשטחים המיועדים כדוגמת: גגות, פירים, לובי



"במערכות אלקטרומכניות רב הנסתר על הגלוי" | צילום: באדיבות איתן פרץ

יש מקרים שבנייה מסתיימת ללא תקלות?

"אין דבר כזה. רובן של התקלות שאני מוצא הן תקלות ברמה בטיחור תית גבוהה. כלומר, בטיחות הדיירים בבניין מוטלת בספק. אני מגיע לבניינים ומגלה לדיירים שציוד החירום בבניין שלהם כלל לא מחובר. רובם של מאגרי המים לשתיה שאני בודק אינם עומדים בתקנות בריאות העם. לפעמים חסרות מערכות למניעת הצפות, לוחות חשמל חירום לא פועלים כראוי, הארקות חשמל חסרות, מערכת חשמל החירום לוקה בחסר ועוד. במקרים שבהם הדיירים אינם מבצעים בדיקת מערכות במועדים שציינתי – עד סוף שנת הברק הראשונה, הקבר לן והיזם יטילו את האחריות לליקויים ולתיקונים על הדיירים עצמם, בטענה שהדיירים לא ביצעו בדיקות ותחזוקה תקופתית. המטרה שלי היא שדייר יידע שהוא הולך לישון בשקט, כשכל המערכות בבניין שלו תקינות ומוכנות גם למצבי חירום."

חברות ניהול יקראו את הכתבה והיו מודעות לנושא. אנחנו מוצאים ופותחים ריחים ליקויים מורכבים שמופנים לחברות הניהול ע"י הדיירים. ידן של אותן חברות קצרה מלפתור ולטפל בהם. חוות דעת מפורטת תהיה כמו שטר ביטוח ושקט תעשייתי לאותן חברות ניהול."

בכל הבניינים שאיתן בודק עומד לנגד עיניו נושא אחד מרכזי: בטיחות הדיירים. הוא בתחום משנת 2005 ובמרוצת השנים פיקח וניהל פרויקטים גדולים ומורכבים של בנייה בסדרי גודל של מאות מיליוני שקלים בחברות כמו אינטל, אלביט, אוניברסיטת חיפה, בתי חולים ופרויקטים גדולים נוספים ברחבי הארץ.

בדיקת המערכות המשותפות שאיתן מבצע כוללת שני חלקים עיקריים: בדיקה של מערכות השגרה כמו לחצי מים, נידוף ריחות, מערכות סולאריות מרכזיות, חשמל ומיזוג אוויר. לצד זאת ישנה בדיקה של מערכות בטיחות שמצילות חיים: גילוי אש, כיבוי אש, שחרור עשן, חשמל חירום ומאגרי מים לחירום, שחיבות לפעול באופן מושלם בעת הצורך.

כניסה וקומות, מאגרי מים ומשאבות, כולל חניונים. הוא בוחן האם היום או הקבלן עמדו בכל התקנים, התקנות והחוקים, החל משלב תכנון הבנייה ועד למסירתו ללקוח.

"הבעיות העיקריות הן ריחות בשטח חי הבניין, לחצי מים, רעשים ואירועי חירום למיניהם, שמקוטלגים למספר תחומים, כמו אספקת מים וחשמל בחירום, הצפות, תקינות ומוכנות המערכות, דרכי מילוט ועוד", מסביר איתן. "הדרישה כיום למערכות במגדלים רבי קומות הן רבות ומורכבות, כשתקציב הבניין הולך בחציו למערכת והחצי השני לעלויות הבנייה. הדייר כמעט שאינו מודע לחוסרים או לליקויים שהקבלן משאיר אחריו, ומתגלים לרוב רק לאחר שנת הברק הראשונה. לכן יש חשיבות רבה ליזום בדיקת מערכות לפני תום שנת הברק, ואני ממליץ לדיירים לזמן אותנו גם לבדיקת קבלה ראשונית של המערכת מהקבלן."

מול מי מתבצעת עיקר העבודה שלך?

"בעיקר מול הלקוח הסופי - ועדי בתים ובתי משפט, אבל חשוב שגם