

תאריך ביקור באתר: 04/09/2025
לכבוד:
בעלי הקרקע מוסינזון 5 תל אביב
י.ע.ז. ואני העיר תמ"א 2 בע"מ

דוח מפקח/ת הנדסי מטעם בעלי הדירות

התחדשות עירונית - פרויקט הריסה ובניה תמ"א 38/2

פרטים כלליים:

החברה היזמית: י.ע.ז. ואנשי העיר תמ"א 2 בע"מ

מפקח מטעם היזם: אבי שמיר

עו"ד ב"כ הדיירים: דנה פליקר ממשרד KCB

עדכונים לפרויקט:

1. באחריות היזם לטפל בכלל הליקויים באופן כללי במידה ולא מצורפים לדוח זה.
2. באחריות היזם/הקבלן/הממונה בטיחות למלא אחר הוראות פיקוד העורף והרשות המקומית ולפעול ע"פ ההנחיות בתקופת מלחמת חרבות ברזל.

ספקים עיקריים לפרויקט:

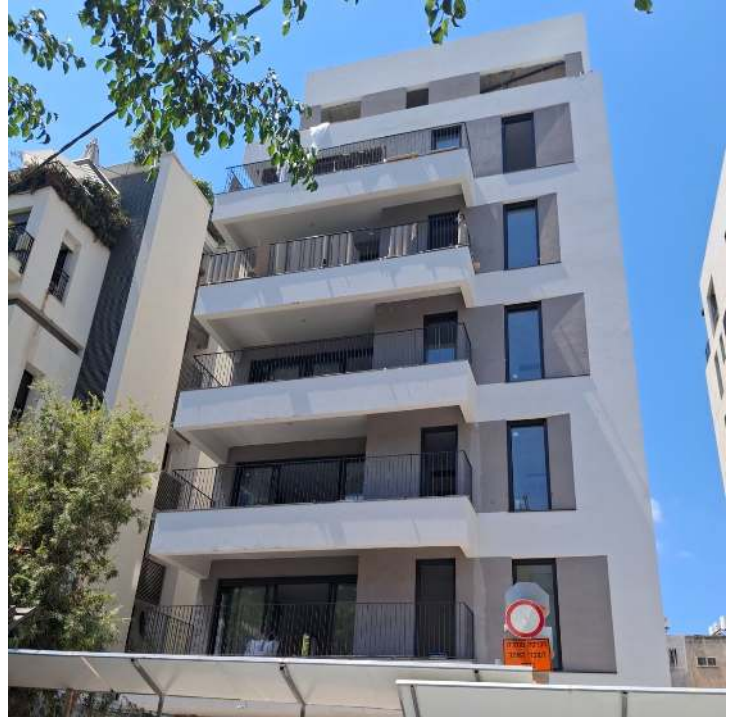
דלת כניסה - תוצרת פלרז

דלתות פנים - פנדור

כלים סניטרים - אלוני וויה ארקדיה

מיזוג - VRF מתוצרת AUFIT

תיעוד המבנה מיום 04/09/2025


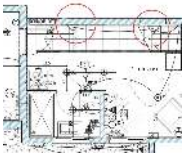







התקדמות הבנייה

בעלים	בדיקת חללים	בדיקת חשמל	בדיקת אינסטלציה	בדיקת מיזוג אוויר	בדיקת תכנית מטבחים
1	1.7.25	1.7.25	1.7.25	1.7.25	
3	30.1.25	30.1.25	30.1.25 - קיימים אי תאומים	21.4.25 - קיימים אי תאומים	30.1.25
5			30.1.25 - קיימים אי תאומים		30.1.25
6	11.2.25	11.2.25	11.2.25	11.2.25	11.2.25
7	18.3.25	13.3.25	26.2.25	5.5.25	13.3.25
10	25.3.25	21.4.25	25.3.25	21.4.25	
11	10.4.25	10.4.25	10.4.25	10.4.25 יש הערות	10.4.25
14	20.05.25	1.7.25	20.05.25		

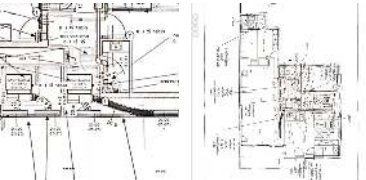




התקדמות עבודות הגמר

דירה מס 1 קומת קרקע - עבודות גמר בדירות הבעלים

מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
1	כלל הבית	בדיקת תוכנית חשמל	בדיקת תוכנית חשמל על פי תוכנית שינויי דיירים לביצוע חתומה ע"י הדייר	<div>  <p>בקומה למטה - חסר 2 גופי תאורה מתחת למדרגות 04.09.25</p> </div> <div>  <p>בקומה למטה - חסר 2 גופי תאורה מתחת למדרגות 04.09.25</p> </div> <div>  <p>בקומה למטה - חסר 2 גופי תאורה מתחת למדרגות 04.09.25</p> </div> <div>  </div>
2	כלל הבית	הגנה לריצוף	יישום הגנה על ריצוף הדירה	<div>   </div> <div>  </div>

תמונות	תיאור	סטטוס / הערות	מלאכה	מיקום	
	ביצוע יישום אביזרי קצה (חשמל לבן) ברחבי הדירה	בביצוע	חשמל	כלל הבית	3
	ביצוע הכנה לוונטה בגודל 4 צול	בביצוע	הכנת וונטה	חדרי רחצה	4

דירה מס 3 קומה 1- עבודות גמר בדירות הבעלים

מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
1	כלל הבית	בדיקת תוכנית מיזוג אויר	בוצע - נמצאו אי תאומים	 <p>סלון מטבח - לא בוצע חפי תכנית</p>  <p>סלון מטבח - לא בוצע חפי תכנית</p>
2	חדרי רחצה	עבודות גבס	בביצוע	 <p>ביצוע מריחת שפכטל אמירקאי על ברגי העיגון וחיבור לוחות הגבס בתקרה</p>
3	מרפסת שמש	נקז כפול	בוצע	 <p>ביצוע התקנת נקז כפול בהתאם למפרט הטכני.</p>
4	מרפסת שמש	ריצוף מרפסת	בוצע	 <p>ביצוע לריצוף מרפסת השמש</p>

מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
5	מרפסת שמש בדיקת גובה מעקה	בוצע	מצורף תיעוד לגובה מעקה של 105 ס"מ לפחות מהמקום בו ניתן לעמוד.	
6	חדרי רחצה הורים	בוצע		

דירה מס 5 קומה 2- עבודות גמר בדירות הבעלים




מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
1	כלל הבית בדיקת תוכנית אינסטלציה	בוצע - נממאז אי תאומים	בדיקת תוכנית אינסטלציה על פי תוכנית שינויי דיירים לביצוע, ישנו חוסר תיאום ניקוז למקלחון בוצע בצד הפוך מהתכנית	<div>  <p>חדר רחצה הורים- ניקוז מקלחון בוצע הפוך מהתכנית</p>  <p>חדר רחצה הורים- ניקוז מקלחון בוצע הפוך מהתכנית</p> </div>

מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
2	כלל הבית	חשמל	בביצוע	ביצוע יישום אביזרי קצה (חשמל לבן) ברחבי הדירה
3	מרפסת שמש	מילוי סומסום/חול	בוצע	ביצוע מילוי סומסום/חול, במידה והסומסום/חול רטובים אין לבצע ריצוף המרפסת על להתייבשות המילוי.
4	מרפסת שמש	התקנת קופינג שיש	בוצע	ביצוע קופינג שיש של מרפסת שמש כולל אף מים בחלק החיצוני.
5	מרפסת שמש	הכנה למעקה	בוצע	ביצוע קידוח כוס בקופינג שיש לטובת מעקה מרפסת שמש, יש לבצע את הקידוח לפני גמר חזיתות



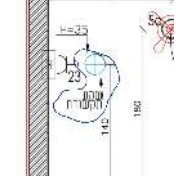

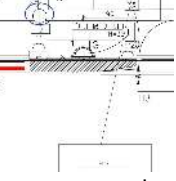



מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
6	התקנת מעקה אלומיניום/פלדה	בוצע	ביצוע התקנת מעקה אלומיניום	
7	בדיקת גובה מעקה	בוצע	מצורף תיעוד לגובה מעקה של 105 ס"מ לפחות מהמקום בו ניתן לעמוד.	









דירה מס 6 קומה 2- עבודות גמר בדירות הבעלים

מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
1	חשמל	בביצוע	ביצוע יישום אביזרי קצה (חשמל לבן) ברחבי הדירה	

מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
2	מרפסת שמש מילוי סומסום/חול	בוצע	ביצוע מילוי סומסום/חול, במידה והסומסום/חול רטובים אין לבצע ריצוף המרפסת על להתייבשות המילוי.	
3	מרפסת שמש הכנה למעקה	בוצע	ביצוע קידוח כוס בקופינג שיש לטובת מעקה מרפסת שמש, יש לבצע את הקידוח לפני גמר חזיתות	
4	מרפסת שמש בדיקת גובה מעקה	בוצע	מצורף תיעוד לגובה מעקה של 105 ס"מ לפחות מהמקום בו ניתן לעמוד.	

דירה מס 7 קומה 3- עבודות גמר בדירות הבעלים

תמונות	תיאור	סטטוס / הערות	מלאכה	מיקום	
 <p>בטיפול - חדר שינה 1 - חסרה נקודת תקשורת LAN</p>   <p>ממ"ד - חסרה נקודת תקשורת LAN</p>  <p>בטיפול - חדר שינה 1 - חסרה נקודת תקשורת LAN</p>  <p>סלון - חסרה נקודת תקשורת LAN</p>  <p>ממ"ד - חסרה נקודת תקשורת LAN</p>  <p>מטבח - דרוש בנקודת החשמל הרצפתית חור בבריצוף סוג ב' בגודל 130x130 מ"מ ועומק 78.5 ממ (העומק לפי האביזר הוא 85 ממ אולם יש להשאיר עוד 6.5 מ"מ בולט עבור עובי הפרקט שיותקן)</p>  <p>סלון - חסרה נקודת תקשורת LAN</p>	<p>בדיקת תוכנית חשמל על פי תוכנית שינויי דיירים לביצוע חתומה ע"י הדייר</p>	<p>בוצע, נמצאו אי תאומים</p>	<p>בדיקת תוכנית חשמל</p>	<p>כלל הבית</p>	<p>1</p>


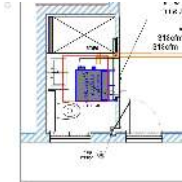
תמונות	תיאור	סטטוס / הערות	מלאכה	מיקום	
  יחידת הורים - יש להשלים ריצוף מאותו הדגם   סלון - יש להשלים ריצוף מאותו הדגם    בביצוע	ביצוע עבודות ריצוף בשטח הדירה, ביצוע פוגה של 3 מ"מ	בוצע - יש הערות	עבודות ריצוף	כלל הבית	2
	ביצוע קופינג שיש של מרפסת שמש כולל אף מים בחלק החיצוני.	בוצע	התקנת קופונג שיש	מרפסת שמש	3







מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
4	מרפסת שמש	הכנה למעקה	בוצע	ביצוע קידוח כוס בקופינג שיש לטובת מעקה מרפסת שמש, יש לבצע את הקידוח לפני גמר חזיתות
5	מרפסת שמש	התקנת מעקה אלומיניום/פלדה	בוצע	ביצוע התקנת מעקה אלומיניום
6	מרפסת שמש	בדיקת גובה מעקה	בוצע	מצורף תיעוד לגובה מעקה של 105 ס"מ לפחות מהמקום בו ניתן לעמוד.
7	כלל הבית	מיזוג אוויר	ליקוי	בתשתית במיזוג אוויר יש לשלשלת של ציפורים יש להחליף לתשתית חדשה
8	כלל הבית	עבודות חשמל	ליקוי	העברת כבל חשמל בצורה לקויה יש לשבור את הריצוף ולבטן כמו כנדרש

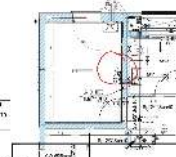



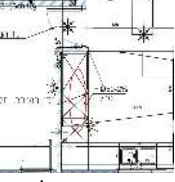

דירה מס 10 קומה 4- עבודות גמר בדירות הבעלים

	מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
1	חדרי רחצה	עבודות גבס	בביצוע	התקנת לוחות גבס בהנמכות גבס וסינרים	
2	מרפסת שמש	בדיקת גובה מעקה	בוצע	מצורף תיעוד לגובה מעקה של 105 ס"מ לפחות מהמקום בו ניתן לעמוד.	



דירה מס 11 קומה 5- עבודות גמר בדירות הבעלים





	מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
1	כלל הבית	בדיקת הנמכות תקרה	בוצע - יש הערות	בדיקת חללים פנימיים בדירה בהתאם לתוכנית שינוי דיירים לביצוע חתומה ע"י דייר	  <p>חדר רחצה הורים פתח שירות נמצא בתוך תחום המקלחון בניגוד לתכנית</p> <p>חדר רחצה הורים פתח שירות נמצא בתוך תחום המקלחון בניגוד לתכנית</p> 

מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
2	כלל הבית	בדיקת תוכנית מיזוג אויר	בוצע, יש הערות	<p>בדיקת תוכנית מ"א עפי תוכנית שינויי דיירים לביצוע חתומה ע"י הדייר</p>  <p>סלון - אמורים להיות 3 פתחים בפועל יש רק 2</p>  <p>סלון - אמורים להיות 3 פתחים בפועל יש רק 2</p>  <p>חדר שינה 1 - מזגן נמצא לא במקום לפי תכנית יש להזיז מעל הדלת</p>  <p>חדר שינה 1 - מזגן נמצא לא במקום לפי תכנית יש להזיז מעל הדלת</p>
3	מרפסת שמש	הכנה למעקה	בוצע	<p>ביצוע קידוח כוס בקופינג שיש לטובת מעקה מרפסת שמש, יש לבצע את הקידוח לפני גמר חזיתות</p> 
4	מרפסת שמש	בדיקת גובה מעקה	בוצע	<p>מצורף תיעוד לגובה מעקה של 105 ס"מ לפחות מהמקום בו ניתן לעמוד.</p> 

מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
5	כלל הבית	בדיקת תכנית ספרינקלרים	בדיקת תוכנית ספרינקלרים על פי תוכנית שינויי דיירים לביצוע חתומה ע"י הדייר	<p>ממ"ד ספרינקלר בוצע במיקום לא נכון והועבר בצורה לא תקינה בקידוח דרך קיר הממ"ד</p>     <p>ממ"ד ספרינקלר מטבח - יש בוצע במיקום לא לבטל את נכון והועבר הספרינקלר לא בצורה לא תקינה מופיע בתכנית בקידוח דרך קיר הממ"ד</p>  <p>מטבח - יש לבטל את הספרינקלר לא מופיע בתכנית</p>
6	חדרי רחצה	רובה	בוצע	

דירה מס 14 קומה 6- עבודות גמר בדירות הבעלים

תמונות	תיאור	סטטוס / הערות	מלאכה	מיקום	
 <p>חדר שינה הורים - בוצע שקע 3 מקום במקום 4 מקום בתכנית</p>	בדיקת תוכנית חשמל על פי תוכנית שינויי דיירים לביצוע חתומה ע"י הדייר	בוצע - יש הערות	בדיקת תוכנית חשמל	כלל הבית	1
	ביצוע התקנת משקופי החלונות וחלונות	בוצע	אלומיניום	כלל הבית	2

תמונות	תיאור	סטטוס / הערות	מלאכה	מיקום	
 <p>חדר רחצה הורים</p>  <p>חדר רחצה הורים</p>  <p>חדר רחצה כללי</p>  <p>חדר רחצה כללי</p>	ביצוע התקנת חיפוי בחדרים רטובים, יש ליישם משיק בשברים גיאומטרים של 6 מ"מ ומרווחי פוגה של 3 מ"מ	בוצע	עבודות חיפוי	חדרי רחצה	3
	מצורף תיעוד לגובה מעקה של 105 ס"מ לפחות מהמקום בו ניתן לעמוד.	בוצע	בדיקת גובה מעקה	מרפסת שמש	4

בברכה,
גדי ולך, מפקח בניה
ק.אורון ניהול פרויקטים

