

תאריך ביקור באתר: 23/12/2025
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 23/12/2025








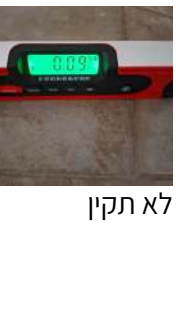
התקדמות הבנייה

בעלים	בדיקת חללים	בדיקת חשמל	בדיקת אינסטלציה	בדיקת מיזוג אוויר	בדיקת שיפועי מקלחונים	בדיקת שיפועי מרפסות
1	1.7.25	1.7.25	1.7.25	1.7.25	הורים - תקין - 17.9.25, כללי - לא תקין - 5.10.2025	
3	30.1.25	30.1.25	30.1.25 - קיימים אי תאומים	21.4.25 - קיימים אי תאומים	תקין - 17.9.25	
5			30.1.25 - קיימים אי תאומים		תקין - 17.9.25	
6	11.2.25	11.2.25	11.2.25	11.2.25	תקין - 17.9.25	
7	18.3.25	13.3.25	26.2.25	5.5.25	לא תקין - 5.10.2025	
10	25.3.25	21.4.25	25.3.25	21.4.25	תקין - 17.9.25	
11	10.4.25	10.4.25	10.4.25	10.4.25 יש הערות	תקין - 17.9.25	
14	20.05.25	1.7.25	20.05.25		תקין - 17.9.25	

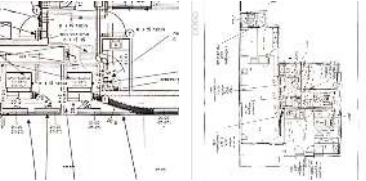


התקדמות עבודות הגמר





דירה מס 1 קומת קרקע - עבודות גמר בדירות הבעלים

תמונות	תיאור	סטטוס / הערות	מלאכה	מיקום	
 <p>בקומה למטה - חסר 2 גופי תאורה מתחת למדרגות 04.09.25</p>  <p>בקומה למטה - חסר 2 גופי תאורה מתחת למדרגות 04.09.25</p>	בדיקת תוכנית חשמל על פי תוכנית שינויי דיירים לביצוע חתומה ע"י הדייר	בוצע יש ליקויים	בדיקת תוכנית חשמל	כלל הבית	1
 	ביצוע עבודות נגרות המטבח	בוצע	נגרות	מטבח	2


מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
חדר רחצה כללי	בדיקת שיפועי מקלחון	לא תקין	ביצוע בדיקת שיפועים לכיוון הניקוז, בביצוע הבדיקה התקבל שיפוע בין 1%-4% כנדרש על פי התקנות	  <p>לא תקין</p> <p>לא תקין</p>

דירה מס 3 קומה 1- עבודות גמר בדירות הבעלים


מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
כלל הבית	בדיקת תוכנית מיזוג אוויר	בוצע - נמצאו אי תאומים	בדיקת תוכנית מ"א עפי תוכנית שינויי דיירים לביצוע חתומה ע"י הדייר	 <p>סלון מטבח - לא בוצע חפי תכנית</p>   <p>סלון מטבח - לא בוצע חפי תכנית</p> <p>סלון מטבח - לא בוצע חפי תכנית</p>

תמונות	תיאור	סטטוס / הערות	מלאכה	מיקום	
	יש לחרוץ חומר קשיח ולבצע מילוי מישקי הפרדה בעזרת חומר איטום \גמיש על פי התקן	ליקוי	מישק הפרדה בין כלים סניטריים לחיפוי קרמיקה בוצע עם חומר קשיח (רובה)	חדרי רחצה	2
	מאחר וביצעו חיפוי קרמיקה בעובי ניכר, תיווצר בעיה עם הלבשת טופל - הדלת סוכם כי ימשיכו את החיפוי עד לגובה התקרה	בוצע	חיפוי קרמיקה	שירותי אורחים	3
	מאחר ואים מיק עומק בין הדלת לקיר סוכפ כי יוזמן ארון צר יותר. הדיירת בדקה וקיים ארון זהה לזה שבחרה בעובי צר וותר יש להזמין את הארון	ליקוי	רוחב ארון	שירותי אורחים	4
		בוצע	התקנת פעמון	מבואת כניסה	5

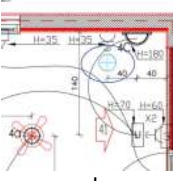

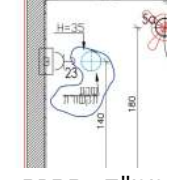

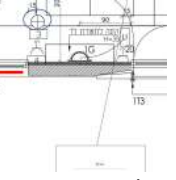



דירה מס 5 קומה 2- עבודות גמר בדירות הבעלים



	מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
1	חדרי רחצה	מישק הפרדה בין מישורים בחיפוי קרמיקה בוצע עם חומר קשיח (רובה)	ליקוי	יש לחרוץ חומר קשיח ולבצע מילוי מישקי הפרדה בעזרת חומר איטום \גמיש על פי התקן	


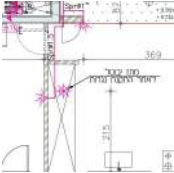


דירה מס 6 קומה 2- עבודות גמר בדירות הבעלים

	מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
1	חדרי רחצה	מישק הפרדה בין כלים סניטריים לחיפוי קרמיקה בוצע עם חומר קשיח (רובה)	ליקוי	יש לחרוץ חומר קשיח ולבצע מילוי מישקי הפרדה בעזרת חומר איטום \גמיש על פי התקן	
2	מרפסת שמש	התקנת קופונג שיש	בוצע	ביצוע קופינג שיש של מרפסת שמש כולל אף מים בחלק החיצוני.	



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>סלון - 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 האבזור הוא 85 ממ אולם יש להשאיר עוד 6.5 מ"מ בולט עבור עובי הפרקט שיותקן)</p> 	<p>בדיקת תוכנית חשמל על פי תוכנית שינויי דיירים לביצוע חתומה ע"י הדייר</p> <p>בטיפול - חדר שינה 1 - חסרה נקודת תקשורת LAN</p> <p>ממ"ד - חסרה נקודת תקשורת LAN</p> <p>ממ"ד - חסרה נקודת תקשורת LAN</p> <p>סלון - חסרה נקודת תקשורת LAN</p> <p>סלון - חסרה נקודת תקשורת LAN</p>	<p>בוצע, נמצאו אי תאומים</p>	<p>בדיקת תוכנית חשמל</p>	<p>כלל הבית</p>	<p>1</p>


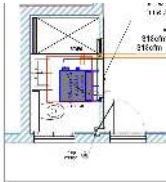


מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
2	כלל הבית	עבודות ריצוף	בוצע חלקית	<p>ביצוע עבודות ריצוף בשטח הדירה, ביצוע פוגה של 3 מ"מ</p>  <p>חדר הורים</p>  <p>ממ"ד</p>  <p>חדר שינה 2</p>  <p>חדר שינה 2</p>
3	חדרי רחצה	בדיקת שיפועי מקלחון	לא תקין	<p>ביצוע בדיקת שיפועים לכיוון הניקוז, בביצוע הבדיקה התקבל שיפוע בין 1%-4% כנדרש על פי התקנות</p>  
4	חדרי רחצה	מישק הפרדה בין כלים סניטריים לחיפוי קרמיקה בוצע עם חומר קשיח (רובה)	ליקוי	<p>יש לחרוץ חומר קשיח ולבצע מילוי מישקי הפרדה בעזרת חומר איטום גמיש על פי התקן</p>    

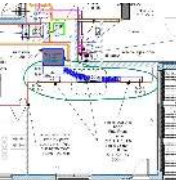




תמונות	תיאור	סטטוס / הערות	מלאכה	מיקום	
	העברת כבל חשמל בצורה לקויה יש לשבור את הריצוף ולבטן כמו כנדרש	ליקוי	עבודות חשמל	כלל הבית	5
	מיקום הספרינקלר מפריע להתקנת הארון מטבח, על פי התכנית יש לבטלו - יש להזיזו על פי הנחיית מתכנן ספרינקלרים	ליקוי	ספרינקלרים - בארון מטבח	מטבח	6
	ביצוע רובה בצבע לא תקין	ליקוי	עבודות חיפוי	חדר רחצה הורים	7
		בוצע	התקנת פעמון כניסה	מבואת כניסה	8



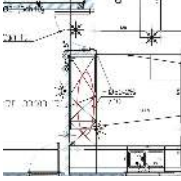
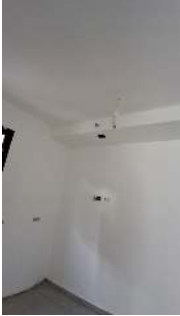


דירה מס 10 קומה 4- עבודות גמר בדירות הבעלים

	מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
1	חדרי רחצה	עבודות חיפוי	בביצוע	מילוי רובה בפוגות החיפוי	 

דירה מס 11 קומה 5- עבודות גמר בדירות הבעלים

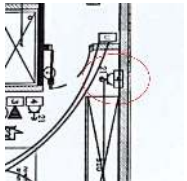





	מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
1	כלל הבית	בדיקת הנמכות תקרה	בוצע	בדיקת חללים פנימיים בדירה בהתאם לתוכנית שינוי דיירים לביצוע חתומה ע"י דייר. במטבח - בוצעה הנמכת גבס בעומק של 61 ס"מ במקום 62 ס"מ - יש להאריך מעט כדי לקבל קו אחיד עם המטבח	<div>   </div> <div> <p>טופל - חדר רחצה הורים פתח שירות נמצא בתוך תחום המקלחון בניגוד לתכנית</p> <p>טופל - חדר רחצה הורים פתח שירות נמצא בתוך תחום המקלחון בניגוד לתכנית</p> </div> <div>   </div>

מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
2	כלל הבית בדיקת תוכנית מיזוג אוויר	בוצע, יש הערות	בדיקת תוכנית מ"א עפי תוכנית שינויי דיירים לביצוע חתומה ע"י הדייר - פתחי השירות מוקמו בצורה שלא מאפשרת תחזוקה של יחידת מיזוג האוויר	 <p>סלון - בכפוף לאישור יועץ מיזוג אוויר - יש לבצע 2 פתחים סימטריים</p>  <p>טופל - טרם הותקן מזגן - חדר שינה 1 - מזגן נמצא לא במקום לפי תכנית יש להזיז מעל הדלת</p>  <p>סלון - בכפוף לאישור יועץ מיזוג אוויר - יש לבצע 2 פתחים סימטריים</p>  <p>טופל - טרם הותקן מזגן - חדר שינה 1 - מזגן נמצא לא במקום לפי תכנית יש להזיז מעל הדלת</p>
3	חדרי רחצה מישק הפרדה בין כלים סניטריים לחיפוי קרמיקה בוצע עם חומר קשיח (רובה)	ליקוי	יש לחרוץ חומר קשיח ולבצע מילוי מישקי הפרדה בעזרת חומר איטום \גמיש על פי התקן	
4	כלל הבית מיזוג אוויר	בביצוע	בתשתית במיזוג אוויר יש לשלשלת של ציפורים יש להחליף לתשתית חדשה	

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>מטבח - יש לבטל את הספרינקלר לא מופיע בתכנית</p>   <p>מטבח - יש לבטל את הספרינקלר לא מופיע בתכנית</p>   <p>מטבח - טופל</p> <p>חדר שינה 1 - יש לבטל ספרינקלר את הספרינקלרים לגובה אחיד</p>  
6	כלל הבית	עבודת חשמל	ליקוי	יש לשים לב כי החשמל צריך להיות מחובר לשעוני שבת על פי תכנית

מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
7	חדרי רחצה	חיפוי	בוצע	יש להשלים לחיפוי על פי ההזמנה במידה והחיפוי לא יהיה זהה סוכם כי מחליפים את כלל החיפוי
8	חדרי רחצה	בחירת רובה	הערה	רובה לריצוף חדר רחצה - אפור בהיר - 101, רובה לחיפוי חדרי רחצה (ללא שירותי אורחים) - 100 לבן.
9	כלל הבית	בחירת רובה	הערה	רובה לכלל הריצוף של הבית (מלבד חדרי רחצה) - 101 אפור בהיר
10	חדר רחצה כללי	עבודות חשמל	ליקוי	יש לחשוף גוף תאורה במרכז החלל (בתקרת הגבס)

דירה מס 14 קומה 6- 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	  <p>חדר שינה הורים - בוצע שקע 3 מקום במקום 4 בתכנית</p>
2	כלל הבית	עבודות שפכטל	ביצוע השלמת עבודות שפכטל בדירה	   

פיתוח

תמונות	תיאור	סטטוס / הערות	מלאכה	מיקום	
	השלמת יציקת שביל כניסה	בוצע	יציקת שביל כניסה	פיתוח	1
	הכנות איטום	בביצוע		פיתוח	2

להלן המלצות המפקח לקראת הערכות האתר לגשמים בפרט ולעונת החורף בכלל

1. יש להימנע מפגיעה באיטום הגג העליון (בעיקר בין החודשים ספטמבר - מאי).
2. נדרש לאטום את כל פתחי דירות היזם החדשות (חלונות/דלתות/מזגנים) באופן שימנע חדירת גשם לתוך הדירות.
3. נדרש לאטום פתחי עלייה לגג עליון לרבות פתחי פירי מעליות.
4. יתבצע ניקיון יסודי של מרפסות השמש כולל פתיחת פתחי ניקוזים/צמ"גים.
5. יתבצע ניקיון יסודי בחצר הציבורית בקומת הקרקע כולל פתיחת ניקוזים/צמ"גים.
6. יתבצע ניקוז של הגג הקיים/החדש ע"י יצירת שיפועים ופתחי ניקוז.
7. יתבצע אכסון של חומרי בניין וחפצים רלוונטיים מחשש לנפילות/פגיעות בעקבות רוחות, גשמים וסופות.
8. יתבצע חיזוק של הגידור ההיקפי והפיגום באתר מחשש לנפילות/פגיעות בעקבות רוחות גשמים וסופות.
9. באחריות הקבלן לדאוג לבטיחות עובדי האורח ולוודא כי האתר ערוך מכל הבחינות לקראת עונת החורף והגשמים הצפויים.
10. ישנו איסור לעבודה על פיגומים ברוחות של מעל 30 קמ"ש.

מהנדסת אמי חי, מפקחת בנייה
מהנדסת רשומה מספר 48491059
ק. אורון ניהול פרויקטים

