

תאריך ביקור באתר: 11/01/2026
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.

ספקים עיקריים לפרויקט:

דלת כניסה - תוצרת פלרז

דלתות פנים- פנדור

כלים סניטרים- אלוני וויה ארקדיה

מיזוג- VRF מתוצרת AUFIT

תיעוד המבנה מיום 11/01/2026









התקדמות הבנייה

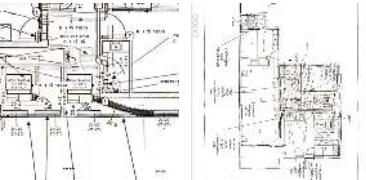






בעלים	בדיקת חללים	בדיקת חשמל	בדיקת אינסטלציה	בדיקת מיזוג אוויר	בדיקת שיפועי מקלחונים	בדיקת שיפועי מרפסות
1	1.7.25	1.7.25	1.7.25	1.7.25	הורים - תקין - 17.9.25, כללי - לא תקין - 5.10.2025	
3	30.1.25	30.1.25	30.1.25 - קיימים אי תאומים	21.4.25 - קיימים אי תאומים	תקין - 17.9.25	
5			30.1.25 - קיימים אי תאומים		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

מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
1	כלל הבית	בדיקת תוכנית חשמל	בוצע יש ליקויים	<p>בדיקת תוכנית חשמל על פי תוכנית שינויי דיירים לביצוע חתומה ע"י הדייר</p> <p>בקומה למטה - חסר 2 גופי תאורה מתחת למדרגות</p>   <p>טופל גוף תאורה אחד לשני אין גובה</p>
2	חדר רחצה כללי	בדיקת שיפועי מקלחון	לא תקין	<p>ביצוע בדיקת שיפועים לכיוון הניקוז, בביצוע הבדיקה התקבל שיפוע בין 1%-4% כנדרש על פי התקנות</p>   <p>לא תקין</p>   <p>לא תקין</p>

דירה מס 3 קומה 1- עבודות גמר בדירות הבעלים

תמונות	תיאור	סטטוס / הערות	מלאכה	מיקום	
 סלון מטבח - לא בוצע חפי תכנית  סלון מטבח - לא בוצע חפי תכנית	בדיקת תוכנית מ"א עפי תוכנית שינויי דיירים לביצוע חתומה ע"י הדייר	בוצע - נמצאו אי תאומים	בדיקת תוכנית מיזוג אויר	כלל הבית	1
 	ביצוע התקנת דלת כניסה הנושאת תו תקן ישראלי כנדרש ובהתאמה למפרט הטכני	בוצע	דלת כניסה	כלל הבית	2
 	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	3
	מאחר ואין עומק בין הדלת לקיר סוכם כי יוזמן ארון צר יותר. הדיירת בדקה וקיים ארון זהה לזה שבחרה בעובי צר ויותר יש להזמין את הארון	ליקוי	רוחב ארון	שירותי אורחים	4

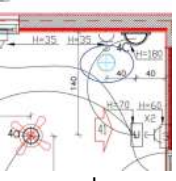

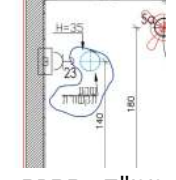

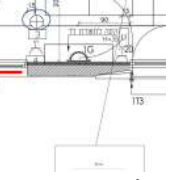



דירה מס 5 קומה 2- עבודות גמר בדירות הבעלים

מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
1	כלל הבית	דלת כניסה	בוצע	ביצוע התקנת דלת כניסה הנושאת תו תקן ישראלי כנדרש ובהתאמה למפרט הטכני
2	חדרי רחצה	כלים סניטרים	בוצע	ביצוע התקנת אסלות
3	חדרי רחצה	כלים סניטרים	בוצע - תקין	ביצוע בדיקת גובה האסלה, נמדד בין 38-42 כנדרש על פי תקן 1205 חלק 3
4	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	כלל הבית	דלת כניסה	בוצע	ביצוע התקנת דלת כניסה הנושאת תו תקן ישראלי כנדרש ובהתאמה למפרט הטכני
2	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

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>סלון - חסרה נקודת תקשורת LAN</p> <p>ממ"ד - 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>חדר הורים</p>  <p>חדר שינה 2</p>  <p>חדר שינה 2</p>
3	כלל הבית	דלת כניסה	בוצע	 
4	חדרי רחצה	בדיקת שיפועי מקלחון	לא תקין	 
5	חדרי רחצה	כלים סניטרים	בוצע	 







מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
6	חדרי רחצה	כלים סניטרים	בוצע	ביצוע בדיקת גובה האסלה, נמדד בין 38-42 כנדרש על פי תקן 1205 חלק 3
7	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
8	כלל הבית	עבודות חשמל	ליקוי	העברת כבל חשמל בצורה לקויה יש לשבור את הריצוף ולבטן כמו כנדרש
9	מטבח	ספרינקלרים - בארון מטבח	בוצע	מיקום הספרינקלר מפריע להתקנת הארון מטבח, על פי התכנית יש לבטלו - יש להזיזו על פי הנחיית מתכנן ספרינקלרים



מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
חדר רחצה הורים	עבודות חיפוי	ליקוי	ביצוע רובה בצבע לא תקין	 
10				

דירה מס 10 קומה 4- עבודות גמר בדירות הבעלים


מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
כלל הבית	דלת כניסה	בוצע	ביצוע התקנת דלת כניסה הנושאת תו תקן ישראלי כנדרש ובהתאמה למפרט הטכני	 
1				

דירה מס 11 קומה 5- עבודות גמר בדירות הבעלים

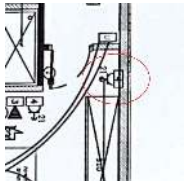







מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
1	כלל הבית	בדיקת תוכנית מיזוג אוויר	בוצע, יש הערות	<p>בדיקת תוכנית מ"א עפי תוכנית שינויי דיירים לביצוע חתומה ע"י הדייר - פתחי השירות מוקמו בצורה שלא מאפשרת תחזוקה של יחידת מיזוג האוויר</p>  <p>סלון - בכפוף לאישור יועץ מיזוג אוויר - יש לבצע 2 פתחים סימטריים</p>  <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>
2	כלל הבית	דלת כניסה	בוצע	<p>ביצוע התקנת דלת כניסה הנושאת תו תקן ישראלי כנדרש ובהתאמה למפרט הטכני</p>  

תמונות	תיאור	סטטוס / הערות	מלאכה	מיקום	
	ביצוע התקנת אסלות	בוצע	כלים סניטרים	חדרי רחצה	3
	ביצוע בדיקת גובה האסלה, נמדד בין 38-42 כנדרש על פי תקן 1205 חלק 3		כלים סניטרים	חדרי רחצה	4
תקין - חדר רחצה כללי לא תקין - חדר רחצה הורים	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	5
	בתשתית במיזוג אוויר יש לשלשת של ציפורים יש להחליף לתשתית חדשה	בביצוע	מיזוג אוויר	כלל הבית	6

מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
7	כלל הבית	בדיקת תכנית ספרינקלרים	בדיקת תוכנית ספרינקלרים על פי תוכנית שינויי דיירים לביצוע חתומה ע"י הדייר	 <p>חדר שינה 1 - יש לבטל ספרינקלר</p>   <p>סלון - יש ליישר את הספירנקלרים לגובה אחיד</p>
8	כלל הבית	עבודת חשמל	ליקוי	יש לשים לב כי החשמל צריך להיות מחובר לשעוני שבת על פי תכנית
9	חדרי רחצה	בחירת רובה	בוצע	רובה לריצוף חדר רחצה - אפור בהיר - 101, רובה לחיפוי חדרי רחצה (ללא שירותי אורחים) - 100 לבן.
10	כלל הבית	בחירת רובה	בוצע	רובה לכלל הריצוף של הבית (מלבד חדרי רחצה) - 101 אפור בהיר

מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
חדר רחצה כללי	עבודות חשמל	בוצע	יש לחשוף גוף תאורה במרכז החלל (בתקרת הגבס)	 <p>טופל</p>
11				

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 מקום בתכנית</p>
2	כלל הבית	דלת כניסה	ביצוע התקנת דלת כניסה הנושאת תו תקן ישראלי כנדרש ובהתאמה למפרט הטכני	 
3	חדרי רחצה	כלים סניטרים	ביצוע התקנת אסלות	 
4	חדרי רחצה	כלים סניטרים	ביצוע בדיקת גובה האסלה, נמדד בין 38-42 כנדרש על פי תקן 1205 חלק 3	 

פיתוח

תמונות	תיאור	סטטוס / הערות	מלאכה	מיקום	
		בוצע	ביצוע איטום	פיתוח	1
		בוצע	בדיקת הצפה	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 עוברי 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

