

תאריך ביקור באתר: 21/10/2025  
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 21/10/2025



## 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	

## ממצאים / תיעודים באתר

תמונות	הערות / לטיפול	תיאור	
	בוצע	התקנת מתקן חניה	1
	יש לפתור את בעיית המים במתקן החניה	הימצאות מים במתקן החניה	2

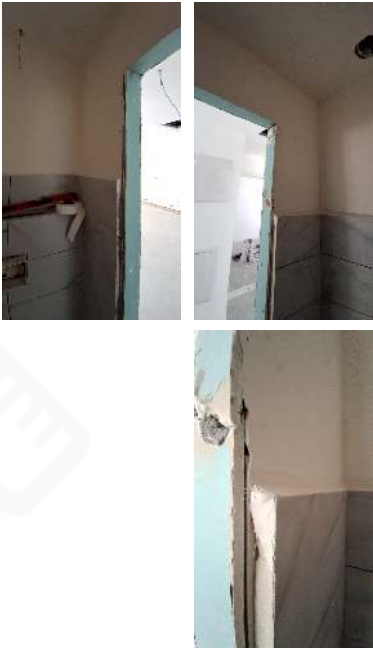

התקדמות עבודות הגמר

## לובי קומת קרקע -גמר לובאיים קומתיים

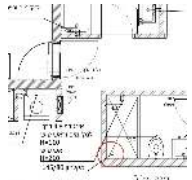




	מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
1	כללי	מעליות		התקנת מסילות וורטיקליות בפיר המעלית	
2	כללי	עבודות גבס	בוצע	ביצוע התקנת קונסטרוקצית גבס/תקרה פריקה	

## דירה מס 3 קומה 1- עבודות גמר בדירות הבעלים




	מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
1	כלל הבית	בדיקת תוכנית מיזוג אוויר	בוצע - נמצאו אי תאומים	בדיקת תוכנית מ"א עפי תוכנית שינויי דיירים לביצוע חתומה ע"י הדייר	 סלון מטבח - לא בוצע חפי תכנית   סלון מטבח - לא בוצע חפי תכנית
2	כלל הבית	עבודות ריצוף	בוצע	מילוי רובה בפוגות הריצוף	

מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
3	מטבח	חיפוי	בוצע	ביצוע מילוי רובה במרווחי הפוגה, יישום חומר איטום גמיש בהיקף השיש במישיק עם החיפוי
4	שירותי אורחים	מאחר וביצעו חיפוי קרמיקה בעובי ניכר, תיווצר בעיה עם הלבשת הדלת סוכם כי ימשיכו את החיפוי עד לגובה התקרה	ליקוי	
5	שירותי אורחים	רוחב ארון	ליקוי	מאחר ואים מיק עומק בין הדלת לקיר סוכפ כי יוזמן ארון צר יותר. הדיירת בדקה וקיים ארון זהה לזה שבחרה בעובי צר ויותר יש להזמין את הארון
				

## דירה מס 5 קומה 2- עבודות גמר בדירות הבעלים

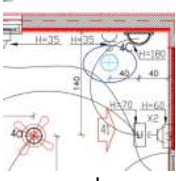


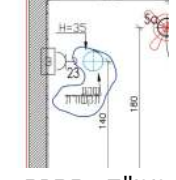



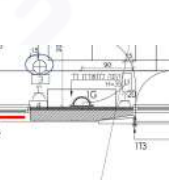

מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
1	כלל הבית	בדיקת תוכנית אינסטלציה	בדיקת תוכנית אינסטלציה על פי תוכנית שינויי דיירים לביצוע, ישנו חוסר תיאום ניקוז למקלחון בוצע בצד הפוך מהתכנית	<div>  <p>חדר רחצה הורים- ניקוז מקלחון בוצע הפוך מהתכנית</p>  <p>חדר רחצה הורים- ניקוז מקלחון בוצע הפוך מהתכנית</p> </div>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

## דירה מס 6 קומה 2- עבודות גמר בדירות הבעלים

תמונות	תיאור	סטטוס / הערות	מלאכה	מיקום	
  		בוצע	צבע יד שניה	כלל הבית	1

## 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>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 בבריץ' סוג ב' בגודל 130x130 מ"מ ועומק 78.5 מ"מ (העומק לפי האביזר הוא 85 מ"מ אולם יש להשאיר עוד 6.5 מ"מ בולט עבור עובי הפרקט שיותקן)</p>  <p>סלון - חסרה נקודת תקשורת LAN</p>	בדיקת תוכנית חשמל על פי תוכנית שינויי דיירים לביצוע חתומה ע"י הדייר	בוצע, נמצאו אי תאומים	בדיקת תוכנית חשמל	כלל הבית	1

מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
2	כלל הבית	עבודות ריצוף	בוצע חלקית	  <p>חדר הורים</p>   <p>ממ"ד</p> <p>חדר שינה 2</p> <p>חדר שינה 2</p>
3	כלל הבית	צבע יד שניה	בוצע	   
4	חדרי רחצה	בדיקת שיפועי מקלחון	לא תקין	 

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

## דירה מס 10 קומה 4- עבודות גמר בדירות הבעלים

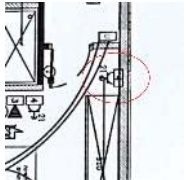




מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
1	כלל הבית	עבודות צבע	בוצע	ביצוע עבודות צבע בדירה
2	כלל הבית	עבודות ריצוף	בוצע	מילוי רובה בפוגות הריצוף
3	מסתור מערכות	איטום מסתור מערכות	בוצע	ביצוע מריחת איטום לרצפת המרפסת

## 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
2	כלל הבית	בדיקת תוכנית מיזוג אויר	בוצע, יש הערות	<p>בדיקת תוכנית מ"א עפי תוכנית שינוי דיירים לביצוע חתומה ע"י הדייר</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>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>

מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
3	חדרי רחצה	עבודות חיפוי	בביצוע	יש להשלים את החיפוי לפי הדגם בהזמנה במידה וזה לא אותו הגוון יש להחליף את כל החיפוי לאריח בהזמנה
4	כלל הבית	מיזוג אוויר	בביצוע	בתשתית במיזוג אוויר יש לשלשלת של ציפורים יש להחליף לתשתית חדשה
5	כלל הבית	בדיקת תכנית ספרינקלרים	בוצע, יש הערות	<p>בדיקת תוכנית ספרינקלרים על פי תוכנית שינוי דיירים לביצוע חתומה ע"י הדייר</p> <p>ממ"ד ספרינקלר בוצע במיקום לא נכון והועבר בצורה לא תקינה בקידוח דרך קיר הממ"ד</p> <p>מטבח - יש לבטל את הספרינקלר לא מופיע בתכנית</p> <p>מטבח - יש לבטל את הספרינקלר לא מופיע בתכנית</p> <p>סלון - יש ליישר את הספרינקלרים לגובה אחיד</p> <p>חדר שינה 1 - יש לבטל ספרינקלר</p>

## 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	מיזוג אוויר	בביצוע	   <p>תחילת ביצוע הכנות מ"א אוויר בדירה</p>

## חדר אשפה

תמונות	תיאור	סטטוס / הערות	מלאכה	מיקום	
		בוצע	עבודות חיפוי	חדר אשפה	1



## 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

