

תאריך ביקור באתר: 11/01/2026

לכבוד:

בעלי הקרקע מוסינזון 5 תל אביב

יע.צ. ואני העיר תמן"א 2 בע"מ

## דו"ח מפקח/ת הנדסי מטעם בעלי הדירות

### התחדשות עירונית- פרויקט הריסה ובנייה תמן"א 2/38

#### פרטים כלליים:

החברה היוזמת : י.ע.צ. ואנשי העיר תמן"א 2 בע"מ

מפקח מטעם היוזם : אבי שמייר

עו"ד ב"כ הדירות: דנה פליקר ממשרד KCB

#### עדכונים לפרויקט:

1. באחריות היוזם לטפל בכלל הליקויים באופן כללי במידה ולא מצורפים לדוח זה.

#### ספקים העיקריים לפרויקט:

דלת כניסה - תוכרת פלאז

דלתות פנים- פנדור

כלי סניטריים- אלוני ווה ארכדייה

ミזוג- VRF מתוצרת AUFI

**תיעוד המבנה מיום 11/01/2026**

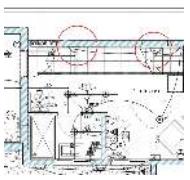


### התקדיםות הבניה

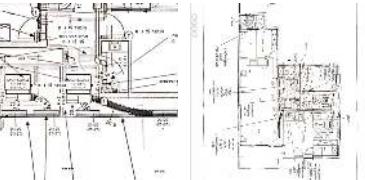
בעלים	בדיקות חללים	בדיקות חשמל	בדיקות אינסטלציה	בדיקות מיזוג אויר	בדיקות מקלחונים	בדיקות שיפועי	בדיקות מרפסות
1	1.7.25	1.7.25		1.7.25	1.7.25	הורם - תקין - 17.9.25 , כללי - לא תקין - 5.10.2025	
3	30.1.25	30.1.25	30.1.25 - קיימים אי תואמים	21.4.25 - קיימים אי תואמים	תקין - 17.9.25		
5			30.1.25 - קיימים אי תואמים		תקין - 17.9.25		
6	11.2.25	11.2.25	11.2.25	11.2.25	תקין - 17.9.25		
7	13.3.25	18.3.25		26.2.25	5.5.25 לא תקין - 5.10.2025		
10	21.4.25	25.3.25	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		

### התקדיםות עבודות הגמר

#### דירה מס 1 קומת קרקע - עבודות גמר בדירות הבעלים

מיקום	מלאכה	טפטוס / הערות	תיאור	תמונות
כלל הבית	בדיקת תוכנית חסמל	בוצע יש ליקויים	בדיקת תוכנית חסמל על פי תוכנית שינוי דירות לביצוע חתומה ע"י הדיר	  <p>בגובהה למטה - חסר 2 גופי תאורה מתחת למדרגות</p>  <p>סופל גוף תאורה אחד לשני אין גובה</p>
חדר רחצה כללי	בדיקת שיפוע מקלחון	לא תקין	ביצוע בדיקת שיפועים לכיוון הניקוז , בביצוע הבדיקה התקבל שיפוע בין 4%-1% כנדרש על פי התקנות	  <p>לא תקין</p>   <p>לא תקין</p>

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

מיקום	מלאה	סיטוט / הערות	תיאור	תמונות
1	כלל הבית מיזוג אויר	בדיקת תוכנית בוצע - נכמצאו אי- תואמים	בדיקת תוכנית מ"א עפי תוכנית שינוי דירות לביצוע חתומה ע"י הדיר	  
2	כלל הבית דלת כניסה	בוצע	ביצוע התקנת דלת כניסה הנושאת تو תקן ישראלית כנדרש ובהתאמה למפרט הטכני	
3	חדרי רחצה משיק הפרדה בין כלים סניטריים לחיפוי קרמייקה בוצע עם חומר קשיח (רובה)	ליקוי	יש לחרוץ חומר קשיח ולבצע מילוי מישקי הפרדה בעזרת חומר איטום (גמיש על פי התקן)	
4	שירותי אורחים רוחב ארון	ליקוי	מאחר ואין עומק בין הדלת לקיר סוכם כי יוזמן ארון צר יותר. הדירת בדקה וכיום ארון זהה לזו שבחורה בעובי צר וותר יש להזמין את הארון	

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

מקום	מלאכה	טפטום / הערות	תיאור	תמונות
כלל הבית 1	דלת כניסה	בוצע	ביצוע התקנת דלת כניסה הנושאת تو תקן ישראלי כנדרש ובהתאמה למפרט הטכני	 
חדרי רחצה 2	כליים סניטריים	בוצע	ביצוע התקנת אסלות	 
חדרי רחצה 3	כליים סניטריים	בוצע - תקין	ביצוע בדיקת גובה האסלה , נמדד בין 38-42 סנטימטרים לפי תקן 1205 חלק 3	 
חדרי רחצה 4	מישק הפרדה בין מישורים בחיפוי קרמיקה בוצע עם חומר קשיח (רובה)	ליקוי	יש להרחוץ חומר קשיח ולבצע מילוי מישקי הפרדה בעזרת חומר איטום \ גמיש על פי התקן	 

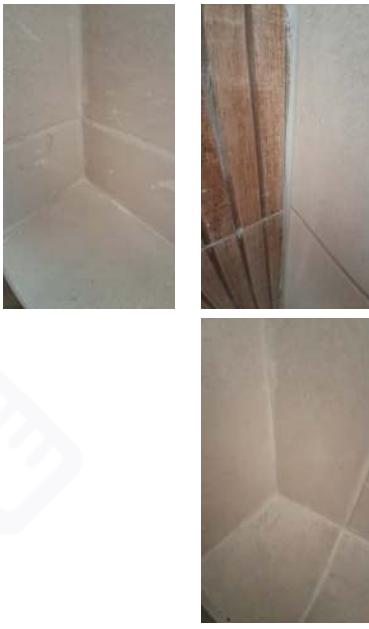
## דירה מס 6 קומה 2 - עבודות גמר בדירות הבעלים

מיקום	מלאכה	טפטס / הערות	תיאור	תמונות
כלל הבית 1	דלת כניסה	בוצע	ביצוע התקנת דלת כניסה הנושאת تو תקן ישראלי כנדרש ובהתאמה למפרט הטכני	
חדרי רחצה 2	מישק הפרדה בין כלים סניטריים לחיפוי קרמייקה בוצע עם חומר קשיח (רובה)	ליקוי	יש לחרוץ חומר קשיח ולבצע מילוי מישקי הפרדה בעזרת חומר איטום (גמש על פי התקן)	

## דירה מס 7 קומה 3 - עבודות גמר בדירות הבעלים

מיקום	מלאכה	טפוס / הערות	תיאור	תמונה
כלל הבית	בדיקה תוכנית חשמל	בוצע, נמצאו אין תאomics	בדיקה תוכנית דירים לביצוע חתומה ע"י הדיר	 <b>בטיול - חדר</b> שינה 1 - חסירה נקודות תקשורת LAN
1	בדיקה תוכנית חשמל	בוצע, נמצאו אין תאomics	בדיקה תוכנית חשמל על פי תוכנית שינוי דירים לביצוע חתומה ע"י הדיר	 <b>ממ"ד - חסירה</b> נקודות תקשורת LAN
1	בדיקה תוכנית חשמל	בוצע, נמצאו אין תאomics	בדיקה תוכנית חשמל על פי תוכנית שינוי דירים לביצוע חתומה ע"י הדיר	 <b>סלון - חסירה</b> נקודות תקשורת LAN
1	בדיקה תוכנית חשמל	בוצע, נמצאו אין תאomics	בדיקה תוכנית חשמל על פי תוכנית שינוי דירים לביצוע חתומה ע"י הדיר	 <b>מטבח - דרוש</b> בנקודות החשמל הרצפתית חור בריצוף סוג ב' בגודל 130x130 מ"מ ועומק 78.5 مم (העומק לפוי האידר הוא 85 ממ אולם יש להאריך עוד 6.5 מ"מ בולט עבורי מ"מ עובי הפרקט שיטוק)

מיקום	מלאכה	סטוס / הערות	תיאור	תמונות
2	כלל הבית	בוצע ריצוף חלקי	ביצוע עבודות ריצוף בשטח הדירה , ביצוע פוגה של 3 מ"מ	    
3	כלל הבית	בוצע	ביצוע התקנת דלת כניסה הנושאת تو תקן ישראלי כנדרש ובהתאמה למפרט הטכני	 
4	חדרי רחצה	לא תקין בדיקת שיפועי מקלחון	ביצוע בדיקת שיפועים לכיוון הניקוז , ביצוע הבדיקה התקבלה שיפוע בין 1%-4% כנדרש על פי התקנות	 
5	חדרי רחצה	בוצע	ביצוע התקנת אסלות	 

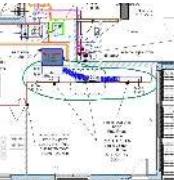
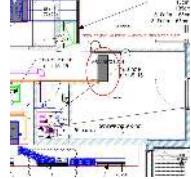
מיקום	מלאכה	ստ�וֹס / הערות	תיאור	תמונה
6	חדרי רחצה	בוצע	ביצוע בדיקת גובה האסללה , נמדד בין 38-42 סנטימטרים על פי תקן 1205 חלק 3	
7	חדרי רחצה	ליקוי	יש להרוויח חומר קשה ולבצע מילוי מישקי הפרדה בעזרת חומר איטום \גמש על פי התקן	
8	כלל הבית	ליקוי	העברת כבל חשמל בצורה ליקוי יש לשבור את הריצוף ולבטן כמו-CNDRS	
9	מטבח	בוצע	מקום הספרינקלר מפרע לתקנת הארון מטבח, על פי התכנית יש לבטלו - יש להציגו על פי הנחיית מתכנן ספרינקלרים	

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

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

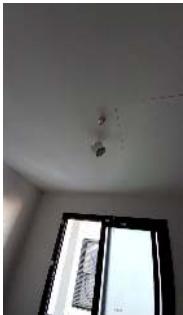
מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונה
כלל הבית 1	דלת כניסה	בוצע	ביצוע התקנת דלת כניסה הנושאתתו תואם ישראלי כנדרש ובהתאמה למפרט הטכני	

#### דירה מס 11 קומה 5- עבודות גמר בדירות הבעלים

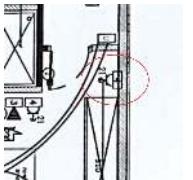
מיקום	מלאה	טפטס / הערות	תיאור	תמונות
1	כלל הבית בdziוג אויר	בוצע, יש הערות בדיקת תוכנית מייזוג אויר	בדיקת תוכנית מ"א עפי תוכנית שינוי דירות לביצוע חתומה ע"י הדיר - פתחי השירות מוקמו בצורה שלא מאפשרת תחזוקה של יחידת מייזוג האוויר	   סלון - בcpf לאישור ייעץ מייזוג אויר - יש לבצע 2 פתחים סימטריים     סלון - בcpf - טרם הותקן מזגן - לאישור ייעץ מייזוג אויר - יש חדר שינה 1 - מזגן נמצא לא לבצע 2 פתחים מזגן נמצא לא במקום לפיו תכנית יש להציג מעל הדלת    טופל - טרם הותקן מזגן - - חדר שינה 1 - מזגן נמצא לא במקום לפיו תכנית יש להציג מעל הדלת
2	כלל הבית דלת כניסה	בוצע	ביצוע התקנת דלת כניסה הנושאת تو תקן ישראלית כנדרש ובהתאמה למפרט הטכני	 

מיקום	מלאה	ստ�וֹס / הערות	תיאור	תמונות
3	חדרי רחצה	בוצע	ביצוע התקנת אסלות	 
4	חדרי רחצה	בוצע	ביצוע בדיקת גובה האסלה , נמדד בין 38-42 סנטימטרים על פי תקן 1205 חלק 3	 
5	חדרי רחצה	ליקוי	יש להרחוץ חומר קשיח ולבצע מילוי מיشك הפרדה בעזרת חומר איטום (גמש על פי התקן)	
6	כלל הבית	מיזוג אויר	בתשתית במיזוג אויר יש לשולשת של ציפורים יש להחליף לתשתיות חדשה	בביצוע

מיקום	מלאכה	טפטוס / הערות	תיאור	תמונות
כלל הבית	בדיקות תכנית ספרינקלרים	בוצע, יש הערות	בדיקות תוכנית ספרינקלרים על פי תוכנית שינוי דירות לביצוע חתומה ע"י הדיר	   
7	כלל הבית	ליקוי	יש לשים לב כי החשמל צריך להיות מחובר לשעוני שבת על פי תוכנית	
8	בחירה רובה	בוצע	רובה לריצוף חדר רחצה - אפור בהיר - 101, רובה לחיפוי חדרי רחצה (לא שירותי אורחים) - 100 לבן.	 
9	חדרי רחצה	בוצע	בחירה רובה	
10	כלל הבית	בוצע	בחירה רובה	

מיקום	מלאה	ստוֹס / הערות	תיאור	תמונות
חדר ריצה כללי 11	עבודות חשמל	בוצע	יש לחשוף גוף תאורה במרכז החלל (בתקרת הגבס)	 טופל

## דירה מס 14 קומה 6 - עבודות גמר בדירות הבעלים

מקום	מלאכה	טפטום / הערות	תיאור	תמונות
כלל הבית 1	בדיקה תוכנית חסמל	בוצע - יש הערות	בדיקות תוכנית חסמל על פי תוכנית שינוי דירים לביצוע חתומה ע"י הדיר	  חדר שינה הרוים - בוצע שקע 3 - מקום במקום 4 מקום בתכנית - מקום במקום 4
כלל הבית 2	דלת כניסה	בוצע	ביצוע התקנת דלת כניסה הנושאת تو תקן ישראלית כנדרש ובהתאמה למפרט הטכני	 
חדרי רחצה 3	כליים סניטריים	בוצע	ביצוע התקנת אסלות	 
חדרי רחצה 4	כליים סניטריים	בוצע	ביצוע בדיקת גובה האסלה , נמדד בין 38-42 סנטימטר על פי תקן 1205 חלק 3	 

## פיתוח

מיקום	מלאכה	טפטום / הערות	תיאור	תמונות
פיתוח 1	ביצוע אינטום	בוצע		 
פיתוח 2	בדיקה הצפה	בוצע		 

## להלן המלצות המפקח לקראת הערכות האתר לגשמיים 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 פרי מעליות.
4. יבוצע ניקיון יסודי של מרפסות השימוש כולל פתיחת פתחי ניקוזים/צמ"גים.
5. יבוצע ניקיון יסודי בחצר הציבורית בקומת הקרקע כולל פתיחת ניקוזים/צמ"גים.
6. יבוצע ניקוז של הגג הקיים/החדש ע"י יצירת שיפועים ופתחי ניקוז.
7. יבוצע אכסון של חומרי בניין וחפצים רלוונטיים מחשש לנפילות/פגיעה בעקבות רוחות, גשמיים וסופות.
8. יבוצע חיזוק של הגידור היקפי והפיגום באתר מחשש לנפילות/פגיעה בעקבות רוחות גשמיים וסופות.
9. באחריות הקבלן לדאוג לבטיחות עבריה האורח ולודא כי האתר עורך מכל הבדיקות לקראת עונת החורף והגשמיים האפשריים.
10. ישנו איסור לעובדה על פיגומים ברוחות של מעל 30 קמ"ש.

מהנדסת אמי חי, מפקחת בנייה  
מהנדסת רשומה מס' 48491059  
ק. אoron ניהול פרויקטים

