

תאריך ביקור באתר: 19/11/2025
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 19/11/2025



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

תיאור	הערות / לטיפול	תמונות
אלומיניום	נמצאו אבנים ושאריות בנייה במסילות - יש להקפיד לנקות את המסילות.	
1		

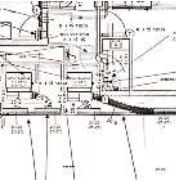



התקדמות עבודות הגמר




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 בדיקת שיפועים לכיוון הניקוז, בביצוע הבדיקה התקבל שיפוע בין 1%-4% כנדרש על פי התקנות	תקין	בדיקת שיפועי מקלחון	חדר רחצה הורים	2

מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
3	חדר רח כללי	בדיקת שיפועי מקלחון	לא תקין	<div>   </div> <div>   </div> <div>לא תקין</div> <div>לא תקין</div>

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	<div>   </div> <div>   </div> <div>סלון מטבח - לא בוצע חפי תכנית</div> <div>סלון מטבח - לא בוצע חפי תכנית</div>

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 הדלת סוכם כי ימשיכו את החיפוי עד לגובה התקרה	ליקוי	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

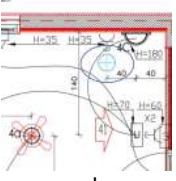


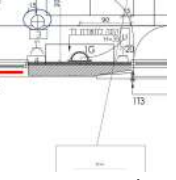



דירה מס 5 קומה 2- עבודות גמר בדירות הבעלים


מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
1	חדרי רחצה	ליקוי	יש לחרוץ חומר קשיח ולבצע מילוי מישקי הפרדה בעזרת חומר איטום \גמיש על פי התקן	
2	מבואת כניסה	בוצע	התקנת פעמון כניסה	

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	מבואת כניסה	התקנת פעמון כניסה	בוצע	


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>ממ"ד - חסרה נקודת תקשורת LAN</p>  <p>ממ"ד - 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 האבזר 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>בוצע, נמצאו אי תאומים</p>	<p>בדיקת תוכנית חשמל</p>	<p>כלל הבית</p>	<p>1</p>


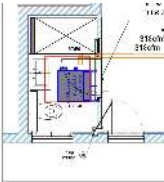

מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
2	כלל הבית	עבודות ריצוף	בוצע חלקית	 <p>חדר הורים</p>  <p>ממ"ד</p>  <p>חדר שינה 2</p>
3	חדרי רחצה	בדיקת שיפועי מקלחון	לא תקין	 
4	חדרי רחצה	מישק הפרדה בין כלים סניטריים לחיפוי קרמיקה בוצע עם חומר קשיח (רובה)	ליקוי	  

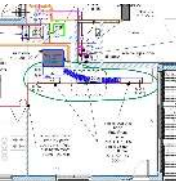





מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
5	כלל הבית	עבודות חשמל	ליקוי	העברת כבל חשמל בצורה לקויה יש לשבור את הריצוף ולבטן כמו כנדרש
6	מטבח	ספרינקלרים - בארון מטבח	ליקוי	מיקום הספרינקלר מפריע להתקנת הארון מטבח, על פי התכנית יש לבטלו - יש להזיזו על פי הנחיית מתכנן ספרינקלרים
7	חדר רחצה הורים	עבודות חיפוי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




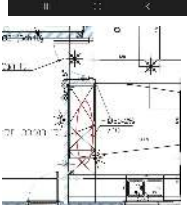

דירה מס 10 קומה 4- עבודות גמר בדירות הבעלים

מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
1	עבודות בדירה		אין התקדמות מהותית בדירה מהסיוור הקודם	

דירה מס 11 קומה 5- עבודות גמר בדירות הבעלים

מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
1	בדיקת הנמכות תקרה	בוצע - יש הערות	בדיקת חללים פנימיים בדירה בהתאם לתוכנית שינוי דיירים לביצוע חתומה ע"י דייר	<div>   </div> <div> <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>  </div>

מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
2	כלל הבית בדיקת תוכנית מיזוג אויר	בוצע, יש הערות	בדיקת תוכנית מ"א עפי תוכנית שינויי דיירים לביצוע חתומה ע"י הדייר	 <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	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	

מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
4	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>חדר שינה 1 - יש לבטל ספרינקלר</p>  <p>מטבח - יש לבטל את הספרינקלר לא מופיע בתכנית</p>  <p>סלון - יש ליישר את הספרינקלרים לגובה אחיד</p>
5	כלל הבית	עבודת חשמל	ליקוי	יש לשים לב כי החשמל צריך להיות מחובר לשעוני שבת על פי תכנית
6	חדרי רחצה	חיפוי	בביצוע	יש להשלים לחיפוי על פי ההזמנה במידה והחיפוי לא יהיה זהה סנכפ כי מחליפים את כלל החיפוי

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	עבודות ריצוף	מילוי רובה בפוגות החיפוי	

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

