

תאריך ביקור באתר: 17/09/2025  
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 17/09/2025


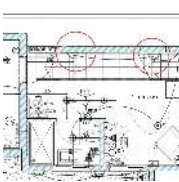
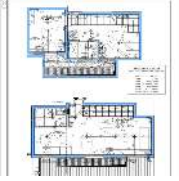
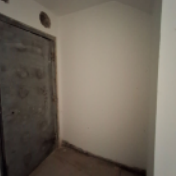




## התקדמות הבנייה

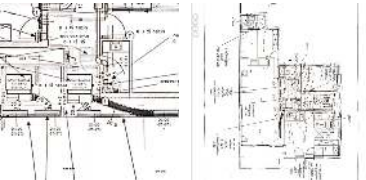










בעלים	בדיקת חללים	בדיקת חשמל	בדיקת אינסטלציה	בדיקת מיזוג אוויר	בדיקת שיפועי מקלחונים	בדיקת שיפועי מרפסות
1	1.7.25	1.7.25	1.7.25	1.7.25	הורים - תקין - 17.9.25	
3	30.1.25	30.1.25	30.1.25 - קיימים אי תאומים	21.4.25 - קיימים אי תאומים	תקין - 17.9.25	
5			30.1.25 - קיימים אי תאומים		תקין - 17.9.25	
6	11.2.25	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		
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

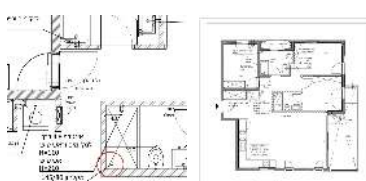





תמונות	תיאור	סטטוס / הערות	מלאכה	מיקום	
  בקומה למטה - חסר 2 גופי תאורה מתחת למדרגות 04.09.25    בקומה למטה - חסר 2 גופי תאורה מתחת למדרגות 04.09.25	בדיקת תוכנית חשמל על פי תוכנית שינויי דיירים לביצוע חתומה ע"י הדייר	בוצע יש ליקויים	בדיקת תוכנית חשמל	כלל הבית	1
 	ביצוע בדיקת שיפועים לכיוון הניקוז, בביצוע הבדיקה התקבל שיפוע בין 4%-1% כנדרש על פי התקנות	תקין	בדיקת שיפועי מקלחון	חדר רחצה הורים	2

## 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	<p>בדיקת תוכנית מ"א עפי תוכנית שינויי דיירים לביצוע חתומה ע"י הדייר</p>  <p>סלון מטבח - לא בוצע חפי תכנית</p>  <p>סלון מטבח - לא בוצע חפי תכנית</p> 
2	חדר רחצה הורים	בדיקת שיפועי מקלחון	תקין	<p>ביצוע בדיקת שיפועים לכיוון הניקוז, בביצוע הבדיקה התקבל שיפוע בין 1%-4% כנדרש על פי התקנות</p>    
3	חדרי רחצה מתבגר	בדיקת שיפועי מקלחון	תקין	<p>ביצוע בדיקת שיפועים לכיוון הניקוז, בביצוע הבדיקה התקבל שיפוע בין 1%-4% כנדרש על פי התקנות</p>    

תמונות	תיאור	סטטוס / הערות	מלאכה	מיקום	
		ליקוי	מאחר וביצעו חיפוי קרמיקה בעובי ניכר, תיווצר בעיה עם הלבשת הדלת סוכם כי ימשיכו את החיפוי עד לגובה התקרה	שירותי אורחים	4
	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	ליקוי	רוחב ארון	שירותי אורחים	5

דירה מס 5 קומה 2- עבודות גמר בדירות הבעלים

תמונות	תיאור	סטטוס / הערות	מלאכה	מיקום	
 <p>חדר רחצה הורים- ניקוז מקלחון בוצע הפוך מהתכנית</p>  <p>חדר רחצה הורים- ניקוז מקלחון בוצע הפוך מהתכנית</p>	בדיקת תוכנית אינסטלציה על פי תוכנית שינויי דיירים לביצוע, ישנו חוסר תיאום ניקוז למקלחון בוצע בצד הפוך מהתכנית	בוצע - נממאו אי תאומים	בדיקת תוכנית אינסטלציה	כלל הבית	1
   	ביצוע בדיקת שיפועים לכיוון הניקוז, בביצוע הבדיקה התקבל שיפוע בין 1%-4% כנדרש על פי התקנות	תקין	בדיקת שיפועי מקלחון	חדרי רחצה	2

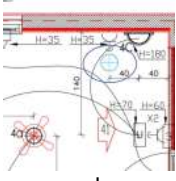

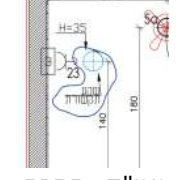

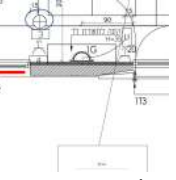



דירה מס 6 קומה 2- עבודות גמר בדירות הבעלים





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



מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
2	חדרי רחצה 2	בדיקת שיפועי מקלחון	תקין	ביצוע בדיקת שיפועים לכיוון הניקוז, בביצוע הבדיקה התקבל שיפוע בין 1%-4% כנדרש על פי התקנות
3	מרפסת שמש	ריצוף מרפסת	בוצע	ביצוע לריצוף מרפסת השמש

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>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 בבריצוף 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>	<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	עבודות ריצוף	בוצע חלקית	ביצוע עבודות ריצוף בשטח הדירה, ביצוע פוגה של 3 מ"מ	  <p>חדר הורים</p> <p>ממ"ד</p>
3	מילוי סומסום/חול	בוצע	ביצוע מילוי סומסום/חול, במידה והסומסום/חול רטובים אין לבצע ריצוף המרפסת על להתייבשות המילוי.	 
4	כלל הבית	מזוג אוויר	ליקוי	בתשתית במיזוג אוויר יש לשלשלת של ציפורים יש להחליף לתשתית חדשה
5	כלל הבית	עבודות חשמל	ליקוי	העברת כבל חשמל בצורה לקויה יש לשבור את הריצוף ולבטן כמו כנדרש

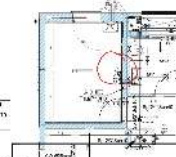



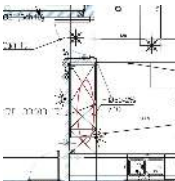
## דירה מס 10 קומה 4- עבודות גמר בדירות הבעלים

מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
1	כלל הבית	ביצוע מילוי שומשום לקראת התקנת ריצוף	בוצע	ביצוע מילוי סוסמום/חול, במידה והסוסמום/חול רטובים אין לבצע ריצוף החדר על להתייבשות המילוי.
2	חדר רחצה 2	בדיקת שיפועי מקלחון	תקין	ביצוע בדיקת שיפועים לכיוון הניקוז, בביצוע הבדיקה התקבל שיפוע בין 1%-4% כנדרש על פי התקנות
3	חדר רחצה כללי	בדיקת שיפועי מקלחון	תקין	ביצוע בדיקת שיפועים לכיוון הניקוז, בביצוע הבדיקה התקבל שיפוע בין 1%-4% כנדרש על פי התקנות

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

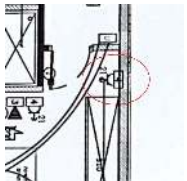







מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
1	כלל הבית	בדיקת הנמכות תקרה	בוצע - יש הערות	בדיקת חללים פנימיים בדירה בהתאם לתוכנית שינוי דיירים לביצוע חתומה ע"י דייר
2	כלל הבית	בדיקת תוכנית מיזוג אויר	בוצע, יש הערות	<p>בדיקת תוכנית מ"א עפי תוכנית שינוי דיירים לביצוע חתומה ע"י הדייר</p> <p>סלון - אמורים להיות 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 הורים	בדיקת שיפועי מקלחון	תקין	ביצוע בדיקת שיפועים לכיוון הניקוז , בביצוע הבדיקה התקבל שיפוע בין 1%-4% כנדרש על פי התקנות
4	חדרי רחצה הורים	בדיקת שיפועי מקלחון	תקין	ביצוע בדיקת שיפועים לכיוון הניקוז , בביצוע הבדיקה התקבל שיפוע בין 1%-4% כנדרש על פי התקנות
5	מרפסת שמש	מילוי סומסום/חול	בוצע	ביצוע מילוי סומסום/חול , במידה והסומסום/חול רטובים אין לבצע ריצוף המרפסת על להתייבשות המילוי .

מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
6	בדיקת תכנית ספרינקלרים	בוצע, יש הערות	בדיקת תוכנית ספרינקלרים על פי תוכנית שינויי דיירים לביצוע חתומה ע"י הדייר	<p>ממ"ד ספרינקלר בוצע במיקום לא נכון והועבר בצורה לא תקינה בקידוח דרך קיר הממ"ד</p>     <p>ממ"ד ספרינקלר מטבח - יש בוצע במיקום לא לבטל את נכון והועבר הספרינקלר לא בצורה לא תקינה מופיע בתכנית בקידוח דרך קיר הממ"ד</p>  <p>מטבח - יש לבטל את הספרינקלר לא מופיע בתכנית</p>

דירה מס 14 קומה 6- עבודות גמר בדירות הבעלים



מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
1	כלל הבית	בדיקת תוכנית חשמל	בוצע - יש הערות	<p>בדיקת תוכנית חשמל על פי תוכנית שינויי דיירים לביצוע חתומה ע"י הדייר</p>   <p>חדר שינה הורים - בוצע שקע 3 מקום במקום 4 מקום בתכנית</p> <p>חדר שינה הורים - בוצע שקע 3 מקום במקום 4 מקום בתכנית</p>
2	חדרי רחצה	בדיקת שיפועי מקלחון	תקין	<p>ביצוע בדיקת שיפועים לכיוון הניקוז, בביצוע הבדיקה התקבל שיפוע בין 1%-4% כנדרש על פי התקנות</p>      



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

אמי