

תאריך ביקור באתר: 03/12/2025

לכבוד:

בעלי הקרקע מוסינזון 5 תל אביב

יע.צ. ואני העיר תמ"א 2 בע"מ

דו"ח מפקח/ת הנדסי מטעם בעלי הדירות

התחדשות עירונית- פרויקט הריסה ובנייה תמ"א 38/2

פרטים כלליים:

החברה היוזמת : י.ע.צ. ואנשי העיר תמ"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.
2. באחריות היוזם/הקבלן/המונה בטיחות למלא אחר הוראות פיקוד העורף והרשאות המקומיות ולפעול ע"פ ההוראות בתקופת מלחמת חרבנות ברזל.

ספקים העיקריים לפרויקט:

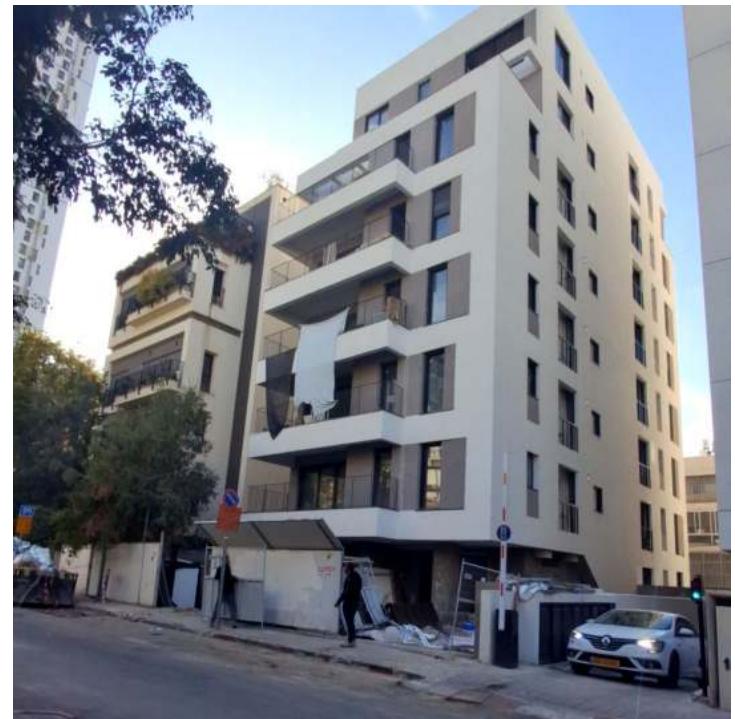
דלת כניסה - תוצרת פלרז

דלתות פנים- פנדור

כלי סניטריים- אלוני וויה ארקדייה

מידוג- VRF מתוצרת AUFI

תיעוד המבנה מיום 03/12/2025

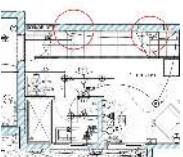
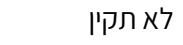


התקדיםות הבניה

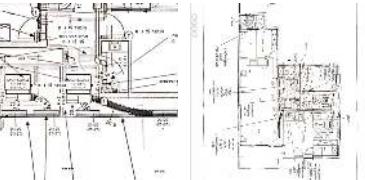
בעליהם	בדיקות חללים	בדיקות חשמל	בדיקות אינסטלציה	בדיקות מיזוג אויר	בדיקות מקלחונים	בדיקות שיפועי	בדיקות מרפסות
1	1.7.25	1.7.25		1.7.25	1.7.25	הורם - תקין - 17.9.25 , כללי - לא תקין - 5.10.2025	
3	30.1.25	30.1.25	30.1.25 - קיימים אי תואמים	21.4.25 - קיימים אי תואמים	17.9.25	תקין -	
5			30.1.25 - קיימים 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	21.4.25	תקין - 17.9.25	
11	10.4.25	10.4.25	10.4.25	10.4.25	10.4.25	תקין - 17.9.25 הערות יש	
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	מלאה	בדיקות	ստոס / הערות	תיאור	תמונות
כלל הבית	בדיקה תוכנית חסמל	בוצע יש ליקויים	בדיקת תוכנית חסמל על פי תוכנית שינוי דירות לביצוע חתומה ע"י הדיר	בבדיקה תוכנית חסמל על פי תוכנית שינוי דירות לביצוע חתומה ע"י הדיר	    
1	חדר רחצה כללי	בדיקת שיפוע מקלחון	לא תקין	ביצוע בדיקת שיפועים לכיוון הניקוז , בביצוע הבדיקה התקבל שיפוע בין 1%-4% כנדרש על פי התקנות	    
2					

דירה מס 3 קומה 1- עבודות גמר בדירות הבעלים

מיקום	מלאה	סיטוט / הערות	תיאור	תמונות
1	כלל הבית בdziוג אויר	בדיקת תוכנית בוצע - נמצאו אי תואמים	בדיקת תוכנית מ"א עפי תוכנית שינוי דירות לביצוע חתומה ע"י הדיר	 סלון מטבח - לא בוצע חיפוי תכנית  
2	חדרי רחצה	ליקוי מיشك הפרדה בין כלים סניטריום לחיפוי קרמייקה בוצע עם חומר קשה (רובה)	יש להרחוץ חומר קשה ולבצע מילוי מיشك הפרדה בעזרת חומר איטום (גמש על פי התקן)	 
3	שירותים אורחים	ליקוי חיפוי קרמייקה	מאחר וביצעו חיפוי קרמייקה בעובי ניכר, תיזכר בעיה עם הלבשת הדלת סוכם כי ימשיכו את החיפוי עד לגובה התקורה	 
4	שירותים אורחים	ליקוי רוחב ארון	מאחר ואין מיקע עמוק בין הדלת לקיר סוכף כי יוזמן ארון צר יותר. הדירת בדקה וקיים ארון זהה לזה שבחרה בעובי צר וותר יש להזמין את הארון	

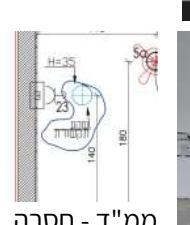
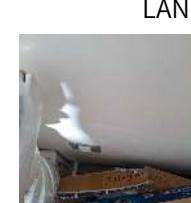
דירה מס 6 קומה 2 - עבודות גמר בדירות הבעלים

מיקום	מלאכה	טפטס / הערות	תיאור	תמונות
כלל הבית 1	צבע סופי - יש שלישית	בביצוע		 
חדרי רחצה 2	מישק הפרדה בין כלים סניטריום לחיפוי קרמייקה בוצע עם חומר קשיח (רובה)	ליקוי	יש להרוץ חומר קשיח ובוצע מילוי מישקי הפרדה בעזרת חומר איטום (גמש על פי התקן)	

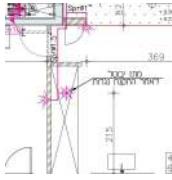
דירה מס 5 קומה 2 - עבודות גמר בדירות הבעלים

מיקום	מלאכה	טפטס / הערות	תיאור	תמונות
מטבח 1	נגרות	בוצע	ביצוע עבודות נגרות המטבח	
חדרי רחצה 2	משיק הפרדה בין מישורים בחיפוי קרמיקה בוצע עם חומר קשיח (רובה)	ליקוי	יש לחרוץ חומר קשיח ולבצע מילוי מיشكן הפרדה בעזרת חומר איטום (גמייש על פי התקן)	 
כניסה 3	עבודות חשמל	בוצע	התקנת פעמון כניסה	
כלל הבית 4	נגרות כניסה	בוצע		

דירה מס 7 קומה 3 - עבודות גמר בדירות הבעלים

מיקום	מלאכה	טפוס / הערות	תיאור	תמונות
כלל הבית	בדיקה תוכנית חשמל	בוצע, נמצאו אין תואמים	בדיקות תוכנית חשמל על פי תוכנית שינוי דירות לביצוע חתומה ע"י הדיר	  בטיול - חדר שינה 1 - חסירה נקודות תקשורת LAN   ממ"ד - חסירה נקודות תקשורת LAN   סלוון - חסירה נקודות תקשורת LAN   מטבח - דריש בקודות החשמל הרצפתית חור בריצוף סוג ב' בגודל 130x130 מ"מ ועומק 78.5 مم (העומק לפ' 85 האידר הוא 6.5 ממ אולם יש להאריך עוד 5.5 מ' בולט עברו עובי הפרקט שיטוקן)
1				

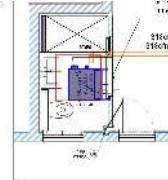
מיקום	מלאכה	ստטוס / הערות	תיאור	תמונות
2	כלל הבית	בוצע חלקית בוצע ריצוף	ביצוע עבודות ריצוף בשטח הדירה , ביצוע פוגה של 3 מ"מ	   
3	חדרי רחצה	לא תקין בדיקת שיפוע מקלון	ביצוע בדיקת שיפועים לכיוון הניקוז , ביצוע הבדיקה התקבל שיפוע בין 1%-4% כנדרש על פי התקנות	 
4	חדרי רחצה	ליקוי משק הפרדה בין כליים סניטריים לחיפוי קרמייקה בוצע עם חומר קשה (רובה)	יש לחזור חומר קשה ולבצע מילוי משקי הפרדה בעזרת חומר איטום \גמיש על פי התקן	   

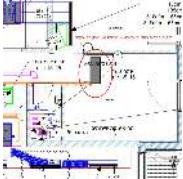
מיקום	מלאכה	ստ�וֹס / הערות	תיאור	תמונה
5	כלל הבית	ליךוי	העברת כבל חשמל בצורה לקרה יש לשבור את הריצוף ולבטן כמו-CNDRSH	
6	מטבח	ליךוי	מיקום הספרינקלר מפרע להתקנת הארון מטבח, על פי התכנית יש לבטלו - יש להציג על פי הנחיית מתכנן ספרינקלרים	
7	חדר רחצה הורים	ליךוי	ביצוע רובה בצבע לא תקין	

דירה מס 10 קומה 4- עבודות גמר בדירות הבעלים

מיקום	מלאכה	ստոս / הערות	תיאור	תמונות
כלל הבית	גמר פנלים	בוצע	ביצוע מריחת חומר גמר מעל הפנלים	
כלל הבית	צבע סופי - יש שלישית	בוצע		

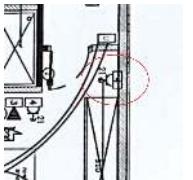
דירה מס 11 קומה 5- עבודות גמר בדירות הבעלים

מיקום	מלאכה	ստոס / הערות	תיאור	תמונות
כלל הבית	בדיקות הנמוכות תקרה	בוצע - יש הערות דיר	בדיקות חללים פנימיים בדירה בהתאם לתוכנית שינוי דירים לביצוע חתומה ע"י	  <p>חדר רחצה הורםفتح שירות נמצוא בתר חומם המקלחות בניגוד לתוכנית</p>

מיקום	מלאתה	טפטוס / הערות	תיאור	תמונות
כלל הבית	בדיקת תוכנית מציג אויר	בוצע, יש הערות	בדיקת תוכנית מ"א עפי תוכנית שינוי דירות לביצוע חתומה ע"י הדיר	  <p>סלון - אמורים להיות 3 פתחים בפועל יש רק 2</p>   <p>סלון - אמורים להיות 3 מפתחים מזגן נמצא לא במקומם לפוי תכנית יש להזיז מעלה הדלת</p> <p>חדר שינה 1 - מזגן נמצא לא במקומם לפוי תכנית יש להזיז מעלה הדלת</p>  <p>חדר שינה 1 - מזגן נמצא לא במקומם לפוי תכנית יש להזיז מעלה הדלת</p>
3	גמר פנלים	בוצע	ביצוע מריחת חומר גמר מעלה הפנלים	
4	חדרי רחצה	ליקוי	יש להריץ חומר קשיח ולבצע מילוי מיشك הפרדה בעזרת חומר איטום (גמש על פי התקן)	

מספר	מקום	מלאה	疋וטס / הערות	תיאור	תמונות
5	כלל הבית	בדיקות תכנית ספרינקלרים	בוצע, יש הערות	בדיקות תוכנית ספרינקלרים על פי תוכנית שינוי דירות לביצוע חתומה ע"י הדיר מוסיע בתכנית	    
6	כלל הבית	עבודת חשמל	ליקוי	יש לשים לב כי החשמל צריך להיות מחובר לשעוני שבת על פי תכנית	
7	חדרי רחצה	חיפוי	בביצוע	יש להשלים לחיפוי על פי ההזמנה במידה כלל החיפוי והחיפוי לא יהיה זהה סוכפ' כי מחליפים את	

דירה מס 14 קומה 6 - עבודות גמר בדירות הבעלים

מיקום	מלאכה	טפטוס / 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	 
כלל הבית 2	גמר פנלים	בוצע	ביצוע מריחת חומר גמר מעל הפנלים	

פיתוח

מיקום	מלאכה	טפטוס / הערות	תיאור	תמונות
פיתוח 1	עבודות ברצנות לשבייל כניסה לשבייל כניסה	בביצוע	עבודות ברצנות לשבייל כניסה	

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 לדאג 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. ארון ניהול פרויקטים

