

תאריך ביקור באתר: 21/10/2025

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. ואני 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:

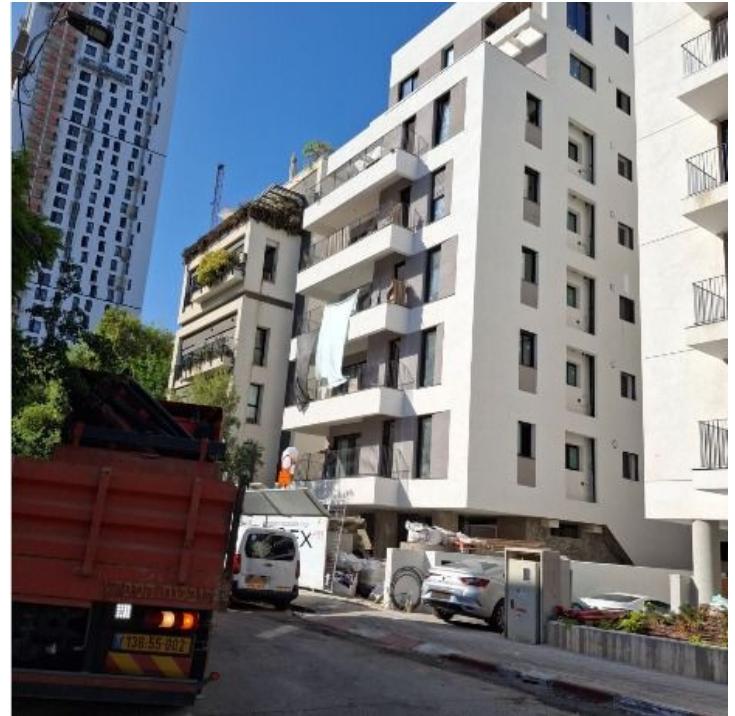
דלת כניסה - תוצרת פלרז

דלתות פנימית - פנדור

כלי סניטריים - אלוני וויה ארקדייה

מידוג- VRF מתוצרת AUFI

תיעוד המבנה מיום 21/10/2025



התקדיםות הבניה

בעלים	בדיקות חללים	בדיקות חשמל	בדיקות אינסטלציה	בדיקות מיזוג אויר	בדיקות שיפועי מקלחונים	בדיקות שיפועי 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 או תואמים	21.4.25	21.4.25 - קיימים או תואמים	תקין - 17.9.25
5			30.1.25 - קיימים או 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 יש הערות	תקין - 17.9.25
14	20.05.25	1.7.25		20.05.25		תקין - 17.9.25

ממצאים / תיעודים באתר

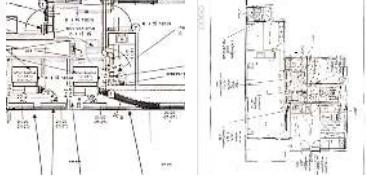
תיאור	הערות / לטיפול	תמונות
התקנת מתקן חניה	בוצע	
הימצאות מים במתקן רחניה	יש לפתור את בעיית המים במתקן רחניה	

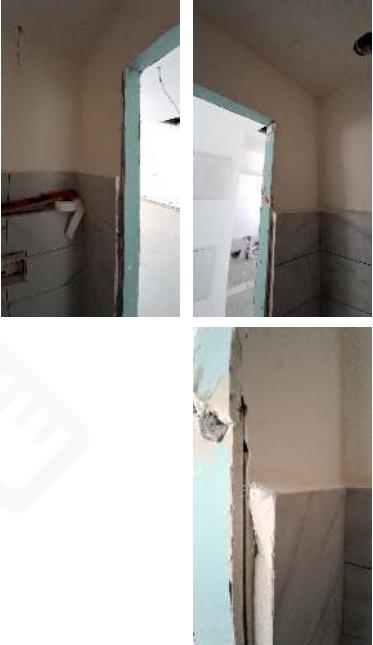
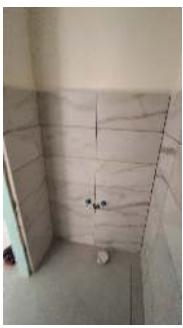
התקרנות עבודות הגמר

לובי קומת קרקע - גמר לובהים קומתיים

מיקום	מלאכה	טפטס / הערות	תיאור	תמונות
כללי 1	מעליות		התקנת מסילות ורטיקליות בפיר המעלית	
כללי 2	עבודות גבס	בוצע פריקה	ביצוע התקנת קונסטרוקציה גבס/תקרה	

דירה מס 3 קומה 1- עבודות גמר בדירות הבעלים

מיקום	מלאכה	טפטס / הערות	תיאור	תמונות
כלל הבית 1	בדיקת תוכנית מ"א עפי תוכנית שינוי דירות לביצוע חתומה ע"י הדיר	בוצע - נמצאו אי תואמים	בדיקת תוכנית מיזוג אויר	 סלון מטבח - לא בוצע חיפוי תכנית   סלון מטבח - לא סלון מטבח - לא בוצע חיפוי תכנית בוצע חיפוי תכנית
כלל הבית 2	עבודות ריצוף	בוצע	מילוי רובה בפוגות הריצוף	

מיקום	מלאה	ստ�וֹס / הערות	תיאור	תמונות
מטבח 3	חיפוי	בוצע	ביצוע ملي רובה במרקורי הפגה , יישום חומר איטום גמיש בהיקף השיש במישק עם החיפוי	
שירותי אורחים 4	מאחר וביצעו חיפוי קרמייה בעובי ניכר, תיווצר בעיה עם הלבשת הדלת סוכם כי ימשיכו את החיפוי עד לגובה התקורה	ליקוי		
שירותי אורחים 5	רחוב ארון	ליקוי	מאחר ואם מיקע עמוק בין הדלת לקיר סוכם כי יוזמן ארון צר יותר. הדירת בדקה וכיים ארון זהה לזה שבחרה בעובי צר וותר יש להזמין את הארון	

דירה מס 5 קומה 2 - עבודות גמר בדירות הבעלים

מקום	מלאכה	טפטום / הערות	תיאור	תמונות
כלל הבית	בדיקות תוכניות אינסטלציה	בוצע - נemmeאו או תואמים	בדיקות תוכניות אינסטלציה על פי תוכנית שינוי דירות לביצוע, ישנו חוסר תיאום ניקוז למקלחון בוצע בצד הופיע מהתקנים הFOX מתקנים	  חדר רחצה הורים- ניקוז מקלחון בוצע הFOX מתקנים
כלל הבית	צבע יד שנייה	בוצע		  

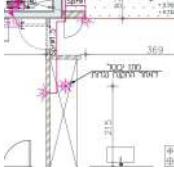
דירה מס 6 קומה 2 - עבודות גמר בדירות הבעלים

מיקום	מלאכה	טפטס / הערות	תיאור	תמונות
כלל הבית	צבע יד שנייה	בוצע		  

דירה מס 7 קומה 3 - עבודות גמר בדירות הבעלים

מיקום	מלאכה	טפוס / הערות	תיאור	תמונות
כלל הבית	בדיקה תוכנית חשמל	בוצע, נמצאו אין- תאומיים	בדיקה תוכנית חשמל על פי תוכנית שינוי דירות לביצוע חתומה ע"י הדיר	<p>בכיפול - חדר שינה 1 - חסירה נקודות תקשורת LAN</p> <p>ממ"ד - חסירה נקודות תקשורת LAN</p> <p>בכיפול - חדר שינה 1 - חסירה נקודות תקשורת LAN</p> <p>مم"ד - חסירה נקודות תקשורת LAN</p> <p>סלון - דרוש נקודות חשמל נקודות תקשורת LAN</p> <p>מטבח - דרוש נקודות החשמל הרצפתית חור בריצוף סוג ב' בגודל 130x130 מ"מ ועומק 78.5 מ"מ (העומק לפני הابיזר הוא 85 מ"מ אולם יש להשאיר עוד 6.5 מ"מ בולט עבורי עובי הפרקט שיוטקן)</p>

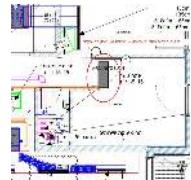
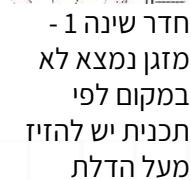
מיקום	מקום	מלאכה	טרם / הערות	תיאור	תמונות
2	כלל הבית	עבודות ריצוף	בוצע חלקית	ביצוע עבודות ריצוף בשטח הדירה , ביצוע פוגה של 3 מ"מ	   
3	כלל הבית	צבע יד שנייה	בוצע		   
4	חדרי רחצה	בדיקות שיפועי מקלהון	לא תקין	ביצוע בדיקת שיפועים לכיוון הניקוז , ביצוע הבדיקה והתקבל שיפוע בין 4%-1% כנדרש על פי התקנות	 

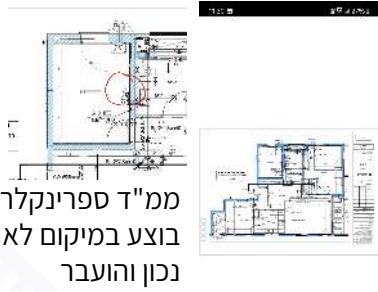
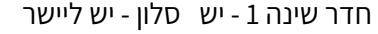
מיקום	מלאכה	ս্থթօս / հրթօտ	תיאור	תמונה
5	כלל הבית	ליךוי	העברת כבל חשמל בצורה לקיה יש לשבור את הריצוף ולבטן כמו-CNDRASH	
6	מטבח	ליךוי	מיקום הספרינקלר מפיער להתקנת הארון מטבח, על פי התכנית יש לבטלו - יש להציגו על פי הנחיית מתכנן ספרינקלרים	
7	חדר רחצה הורם	ליךוי	עיצוב רובה בצלע לא תקין	

דירה מס 10 קומה 4- עבודות גמר בדירות הבעלים

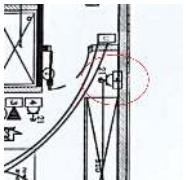
מיקום	מלאכה	בוצע	טפטס / הערות	תיאור	תמונות
כלל הבית 1	עבודות צבע	בוצע	ביצוע עבודות צבע בדירה		 
כלל הבית 2	עבודות ריצוף	בוצע	מילוי רובה בפוגות הריצוף		 
מסתור מערכות 3	איטום מסתור מערכות	בוצע	ביצוע מריחת איטום לרצפת המרפסת		

דירה מס 11 קומה 5- עבודות גמר בדירות הבעלים

מיקום	מלאה	טפטוט / הערות	תיאור	תמונות
1	כלל הבית בבדיקה הנמצאות תקרה	בוצע - יש הערות דירת	בדיקות חללים פנימיים בדירה בהתאם לתוכנית שינוי דירות לביצוע חתומה ע"י	  חדר רחצה הורים פתוח השירות נמצא בתוך החדר המקלחון בניגוד לתכנית 
2	כלל הבית בבדיקה תוכנית מיזוג אויר	בוצע, יש הערות	בדיקות תוכנית מ"א עפי תוכנית שינוי דירות לביצוע חתומה ע"י הדירה	  סלון - אמורים להיות 3 פתחים בפועל יש רק 2   סלון - אמורים להיות 3 פתחים בפועל יש רק 2 תכנית יש להזין מעלה הדלת  חדר שנייה 1 - מזגן נמצא לא במקום לפיו תכנית יש להזין מעלה הדלת 

מיקום	מלאה	טפטוס / הערות	תיאור	תמונות
חדרי רחצה 3	עבודות חיפוי	בביצוע	יש להשלים את החיפוי לפי הדגם בהזמנה במידה זהה לא אותו הגון יש להחליף את כל החיפוי לאירוע בהזמנה	
כלל הבית 4	מיזוג אויר	בביצוע	בתשתית במיזוג אויר יש לשLAST של ציפורים יש להחליף לתשתית חדשה	
כלל הבית 5	בדיקות תכנונית ספרינקלרים	בוציע, יש הערות	בדיקות תוכניות ספרינקלרים על פי תוכניות שינוי דירות לביצוע חתומה ע"י הדיר מבצע במיקום לא נכון והועבר בצורה לא תקינה בקידוח דרך קיר הממ"ד מטבח - יש לבטל את הספרינקלר הספרינקלר לא מופיע בתוכנית מופיע בתוכנית חדר שינה 1 - יש סלון - יש לישר לבטל ספרינקלר את הספרינקלרים לגובה אחיד	   

דירה מס 14 קומה 6 - עבודות גמר בדירות הבעלים

מיקום	מלאכה	טפטוס / הערות	תיאור	תמונות
כלל הבית 1	בדיקה תוכנית חסמל	בוצע - יש הערות	בדיקת תוכנית חסמל על פי תוכנית שינוי דירים לביצוע חתומה ע"י הדיר	 
כלל הבית 2	מיזוג אויר	בביצוע	תחילה ביצוע הכנות מ"א אויר בדירה	  

חדר אשפה

תמונה	תיאור	ספטום / הערות	מלאה	מקום	
		בוצע	עבודות חיפוי	חדר אשפה	1

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 האורית ול證וד כי האתר עורך מכל הבchinות לקראת עונת החורף והגשמיים האפשריים.
10. ישנו איסור לעובדה על פיגומים ברוחות של מעל 30 קמ"ש.

מהנדסתAMI ח', מפקחת בנייה
מהנדסת רשומה מס' 48491059
ק. ארון ניהול פרויקטים

