

תאריך ביקור באתר: 23/12/2025

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 23/12/2025

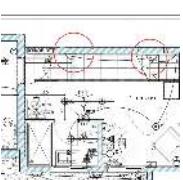
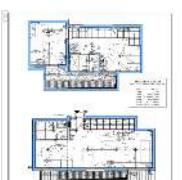


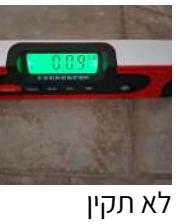
התקדיםות הבניה

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	

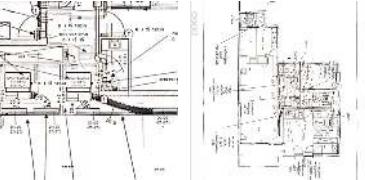
התקדיםות עבודות הגמר

דירה מס 1 קומת קרקע - עבודות גמר בדירות הבעלים

מיקום	מלאה	בדיקות	ստטוס / הערות	תיאור	תמונות
כלל הבית	בדיקות תוכנית חסמל	בוצע יש ליקויים	בדיקת תוכנית חשמל על פי תוכנית שינוי דירות לביצוע חתומה ע"י הדיר	בגובה למשה - חסר 2 גופי תאורה מתחת למדרגות 04.09.25	   
2	מטבח	נכחות	בוצע	ביצוע עבודות נגרות המטבח	 

מיקום	מלאכה	ստ�וֹס / הערות	תיאור	תמונות
3	כללי רחצה חדר	בדיקות שיפועי מקלחון	ביצוע בדיקת שיפועים לכיוון הניקוז , ביצוע הבדיקה התקבל שיפוע בין 4%-1% כנדרש על פי התקנות לא תקין לא תקין לא תקין	   

דירה מס 3 קומה 1- עבודות גמר בדירות הבעלים

מיקום	מלאכה	ստ�וֹס / הערות	תיאור	תמונות
1	כלל הבית מיזוג אויר בדיקת תוכניות תאומות נמצאו אוי בוצע -	בוצע תוכנית מ"א עפי תוכנית שינוי דירות לביצוע חתומה ע"י הדיר	סלון מטבח - לא בוצע חיפוי תכנית סלון מטבח - לא בוצע חיפוי תכנית סלון מטבח - לא בוצע חיפוי תכנית	  

מיקום	מלאה	סיטוס / הערות	תיאור	תמונות
חדרי רחצה 2	מיישק הפרדה בין כלים סניטריים לחיפוי קרמיקה בוצע עם חומר קשיח (רובה)	ליקוי	יש להרוץ חומר קשיח וביצוע מיילוי מיישקי הפרדה בעדרת חומר איטום (גמיש על פי התקן)	
שירותי אורחים 3	חיפוי קרמיקה	בוצע	מאחר ובירצעו חיפוי קרמיקה בעובי ניכר, תיווצר בעיה עם הלבשת טופל - הדלת סוכם כי ימשיכו את החיפוי עד לגובה התקורה	
שירותי אורחים 4	רחוב ארון	ליקוי	מאחר ואינם מיק עומק בין הדלת לקיר סוכף כי יוזמן ארון צר יותר. הדלת בדקה וכיום ארון זהה לזה שבחורה בעובי צר ותור יש להזמין את הארון	
כניסה מבואת 5	התקנת עמוק	בוצע		

דירה מס 5 קומה 2 - עבודות גמר בדירות הבעלים

מיקום	מלאכה	سطוט / הערות	תיאור	תמונות
חדרי רחצה 1	מיישק הפרדה בין מישורים בחיפוי קרמיקה בוצע עם חומר קשיח (רובה)	ליקוי	יש לחרוץ חומר קשיח ולבצע מילוי מיישקי הפרדה בעזרת חומר איטום (גמיש על פי התקן)	

דירה מס 6 קומה 2 - עבודות גמר בדירות הבעלים

מיקום	מלאכה	سطוט / הערות	תיאור	תמונות
חדרי רחצה 1	מיישק הפרדה בין כלים סנוריים לחיפוי קרמיקה בוצע עם חומר קשיח (רובה)	ליקוי	יש לחרוץ חומר קשיח ולבצע מילוי מיישקי הפרדה בעזרת חומר איטום (גמיש על פי התקן)	
מרפפת שימוש 2	התקנת קופונג שיש	בוצע	ביצוע קופונג שיש של מרפפת שימוש כולל אף מים בחלק החיצוני .	

דירה מס 7 קומה 3 - עבודות גמר בדירות הבעלים

מיקום	מלאכה	טפוס / הערות	תיאור	תמונה
כלל הבית	בדיקה תוכנית חשמל	בוצע, נמצאו איזומטרים	בדיקה תוכנית דירות לביצוע חתומה ע"י הדיר	 בטיול - חדר שינה 1 - חסירה נקודות תקשורת LAN
1				 ממ"ד - חסירה נקודות תקשורת LAN
				 סלון - חסירה נקודות תקשורת LAN
				 מטבח - דריש ברצפתית חור בריצוף סוג ב' בגודל 130x130 מ"מ ועומק 78.5 مم (העומק לפי האידר הוא 85 مم אולם יש להאריך עד 6.5 מ"מ בולט עבורי עובי הפרקט שייתקן)

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

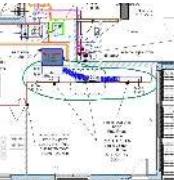
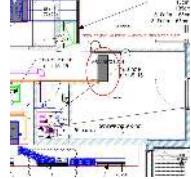
מיקום	מלאכה	ստטוס / הערות	תיאור	תמונה
5	כלל הבית	עובדות חשמל	העברת כבל חשמל בצורה לקיה יש לשבור את הריצוף ולבטן כמו-CNDRASH	
6	מטבח	ספרינקלרים - בארון מטבח	מקום הספרינקלר מפרע להתקנת הארון מטבח, על פי התכנית יש לבטלו - יש להציג על פי הנחיה מתכנן ספרינקלרים	
7	חדר רחצה הורם	עבודות חיפוי	ביצוע רובו בצביע לא תקין	
8	כניסה כניסה מבואת	בוצע	התקנת פעמון כניסה	

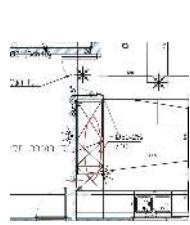
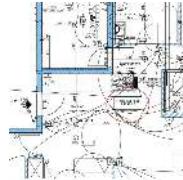
דירה מס 10 קומה 4- עבודות גמר בדירות הבעלים

מיקום	מלאכה	טפטס / הערות	תיאור	תמונות
חדרי רחצה 1	עבודות חיפוי	בביצוע	מילוי רובה בפוגות החיפוי	 

דירה מס 11 קומה 5- עבודות גמר בדירות הבעלים

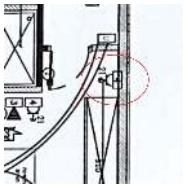
מיקום	מלאכה	טפטס / הערות	תיאור	תמונות
כלל הבית 1	בדיקה הנמכות תקרה	בוצע	בדיקות חללים פנימיים בדירה בהתאם לתוכנית שינוי דירות לביצוע חתומה ע"י דיר. במטבח - בוצעה הנמכת גבס בעומק של 61 ס"מ במקום 62 ס"מ - יש להאריך מעט כדי לקבל קו אחיד עם המטבח טופל - חדר רחזה הורים רחבת שירות נמצא בתוך תחום המקלחון בניגוד לתכנית	   

מיקום	מלאה	ספטוס / הערות	תיאור	תמונות
כלל הבית	בדיקת תוכנית מיוזג אויר	בוצע, יש הערות	בדיקת תוכנית מ"א עפי תוכנית שינוי דירות לביצוע חתומה ע"י הדיר - פתוח השירות מוקמו בצורה שלא מאפשרת תחזקה של יחידת מיוזג האויר	  סלון - בcpf לאישור יועץ מיוזג אויר - יש לבצע 2 פתחים סימטריים  
2				 טול - טרם התקן מזגן - חדר שינה 1 - מזגן נמצא לא במקום לפיו תכנית יש להזין על הדלת
3	חדרי רחצה	ליקוי	יש לחרוץ חומר קשיח ולבצע מילוי מישקי הפרדה בעזרת חומר איטום (גמש על פי התקן	
4	כלל הבית	מיוזג אויר	בתשתית מיוזג אויר יש לשכלה של ציפורים יש להחליף לתשתית חדשה	בביצוע

מיקום	מלאה	טפטס / הערות	תיאור	תמונות
כלל הבית	בדיקות תכנית ספרינקלרים	בוצע, יש הערות	בדיקת תוכנית ספרינקלרים על פי תוכנית שינוי דירות לביצוע חתומה ע"י הדיר	  <p>מטבח - יש לבטל את הספרינקלר לא מופיע בתוכנית</p>   <p>מטבח - טופל</p>   <p>חדר שינה 1 - יש סלון - יש לישר לבטל ספרינקלר את הספרינקלרים לגובה אחד</p>
6	עובדת חשמל	ליקוי	יש לשים לב כי החשמל צריך להיות מחובר לשעוני שבת על פי תוכנית	

מיקום	מלאה	טפטוס / הערות	תיאור	תמונות
7	חיפוי רחצה	בוצע חיפוי	יש להשלים לחיפוי על פי הזמנה במידה והחיפוי לא יהיה זהה סוכם כי מחליפים את כל החיפוי	
8	חדרי רחצה	הערה בחירות רובה	רובה לריצוף חדר רחצה - אפור בהיר - 101, רובה לחיפוי חדרי רחצה (לא שירות אוורחים) - 100 לבן.	
9	כלל הבית	הערה בחירות רובה	רובה לכל הריצוף של הבית (מלבד חדרי רחצה) - 101 אפור בהיר	
10	חדר רחצה כללי	לייקי עבודות חשמל	יש לחשוף גוף תאורה במרכז החלל (בתקרת הגבס)	

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 דירות לביצוע חתומה ע"י הדיר	  <p>חדר שינה הרורים - בוצע שקע 3 - מקום במקום 4 מקום בתכנית חדר שינה הרורים - בוצע שקע 3 - מקום במקום 4 מקום בתכנית</p>
כלל הבית 2	עבודות שפכטל	בוצע	ביצוע שלמת עבודות שפכטל בדירה	   

פיתוח

מיקום	מלאכה	טפטוס / הערות	תיאור	תמונות
פיתוח 1	כניסה יציקת שביל	בוצע	השלמת יציקת שביל כניסה	
פיתוח 2		בביצוע	הכנות איתום	

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 חומריב בנין 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. אורון ניהול פרויקטים

