

תאריך ביקור באתר: 19/11/2025

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 חרבות ברזל.

ספקים העיקריים לפרויקט:

דלת כניסה - תוצרת פלרז

דלתות פנים- פנדור

כלי סניטריים- אלוני וויה ארקדייה

מידוג- VRF מתוצרת AUFI

תיעוד המבנה מיום 19/11/2025



התקדיםות הבניה

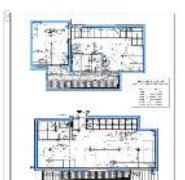
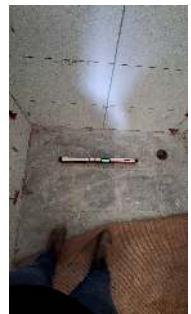
בעלים	בדיקות חללים	בדיקות חשמל	בדיקות אינסטלציה	בדיקות מיזוג אויר	בדיקות שיפועי מקלחונים	בדיקות שיפועי מרפסות
1	1.7.25	1.7.25		1.7.25	1.7.25	הורם - תקין - 17.9.25 , כללי - לא תקין - 5.10.2025
3	30.1.25	30.1.25	30.1.25 - קיימים אי תואמים	21.4.25 - קיימים אי תואמים	תקין - 17.9.25	תקין - 17.9.25
5			30.1.25 - 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	תקין - 17.9.25	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	תמונה
אלומיניום 1	נמצאו אבני ושריות בניה במסילות - יש להקפיד לנוקות את המסילות.	

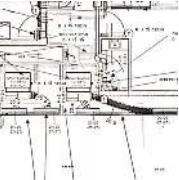
התקדיםות עבודות הגמר

דירה מס 1 קומת קרקע - עבודות גמר בדירות הבעלים

מיקום	מלאה	בדיקות	ստוס / הערות	תיאור	תמונות
כלל הבית	בדיקה תוכנית חסמל	בבדיקה תוכנית	בוצע יש ליקויים	בדיקת תוכנית חשמל על פי תוכנית שינוי דירות לביצוע חתומה ע"י הדיר	  <p>בגובהה למיטה - חסר 2 גופי תאורה מתחת למדרגות 04.09.25</p>   <p>בגובהה למיטה - חסר 2 גופי תאורה מתחת למדרגות 04.09.25</p>
חדר רחצה הרים	בדיקה שיפועי מקלחון	תקין	בוצע בדיקת שיפועים לכיוון הניקוז , בביצוע הבדיקה התקבל שיפוע בין 4%-1%	ביצוע בדיקת שיפועים לכיוון הניקוז , בביצוע הבדיקה התקבל שיפוע בין 4%-1%	 

מיקום	מלאכה	ստ�וֹס / הערות	תיאור	תמונות
כללי חדר רוח	בדיקות שיפועי מקלחות	לא תקין	ביצוע בדיקת שיפועים לכיוון הניקוז , בביצוע הבדיקה התקבל שיפוע בין 4%-1% כנדרש על פי התקנות	    <p style="text-align: center;">לא תקין</p>

דירה מס 3 קומה 1- עבודות גמר בדירות הבעלים

מיקום	מלאכה	ստ�וֹס / הערות	תיאור	תמונות
כלל הבית 1	בדיקות תוכניות מיזוג אויר	בוצע - נכמצאו או תאומים	בדיקות תוכניות מ"א עפי תוכניות שינוי דירות לביצוע חתומה ע"י הדיר	  <p style="text-align: center;">סלון מטבח - לא בוצע חיפוי תכנית</p>   <p style="text-align: center;">סלון מטבח - לא בוצע חיפוי תכנית במטבח - לא בוצע חיפוי תכנית במטבח - לא</p>

מיקום	מלאה	ստ�וֹס / הערות	תיאור	תמונות
חדרי רחצה 2	מישק הפרדה בין כלים סניטריים לחיפוי קרמייקה בוצע עם חומר קשיח (רובה)	ליקוי	יש להרוץ חומר קשיח ולבצע מילוי מישמי הרצפה בעזרת חומר אותו גמיש על פי התקן	
שירותי אורחים 3	חיפוי קרמייקה	ליקוי	מאחר וביצעו חיפוי קרמייקה בעובי ניכר, תיזכר בעיה עם הלבשת הדלת סוכם כי ימשיכו את החיפוי עד לגובה התקנה	
שירותי אורחים 4	רוחב ארון	ליקוי	מאחר ואם מיקע עמוק בין הדלת לקיר סוכף כי יוזמן ארון צר יותר. הדירת בדקה וקיים ארון זהה לזה שבחורה בעובי צר ותור יש להזמין את הארון	

דירה מס 5 קומה 2 - עבודות גמר בדירות הבעלים

מיקום	מלאכה	سطוטס / הערות	תיאור	תמונות
חדרי רחצה 1	מיישק הפרדה בין מישורים בחיפוי קרמיקה בוצע עם חומר קשיח (רובה)	ליקוי	יש לחרוץ חומר קשיח ולבצע מילוי מיشك הפרדה בעזרת חומר איטום (גמיש על פי התקן)	
מבואת כניסה 2	עבודות חשמל	בוצע	התקנת פעמון כניסה	

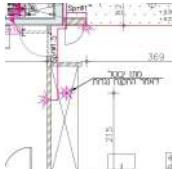
דירה מס 6 קומה 2 - עבודות גמר בדירות הבעלים

מיקום	מלאה	سطוף / הערות	תיאור	תמונות
רחוב רחבה 1	משק הפרדה בין כלים סניטריים לחיפוי קרמיkah בוצע עם חומר קשיח (רובה)	ליקוי	יש לחרוץ חומר קשיח ולבצע מילוי משקי הפרדה בעדרת חומר איטום (גמיש על פי התקן)	
כניסה מבואת כניסה 2	התקנת פ unicell כניסה	בוצע		

דירה מס 7 קומה 3 - עבודות גמר בדירות הבעלים

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

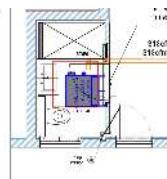
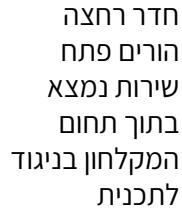
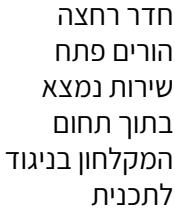
מיקום	מלאכה	ստטוס / הערות	תיאור	תמונה
2	כלל הבית	בוצע ריצוף חלקי	ביצוע עבודות ריצוף בשטח הדירה , ביצוע פוגה של 3 מ"מ	חדר הורים ממ"ד חדר שנייה 2
3	חדרי רחצה	בדיקת שיפועי מקלון	ביצוע בדיקת שיפועים לכיוון הניקוז , ביצוע הבדיקה התקבל שיפוע בין 1%-4% כנדרש על פי התקנות	
4	חדרי רחצה	ליקוי משיק הפרדה בין כלי סניטריים לחיפוי קרמייקה בוצע עם חומר קשה (רובה)	יש לחירוץ חומר קשה ולבצע מילוי מישקי הפרדה בעזרת חומר איטום \גמיש על פי התקן	

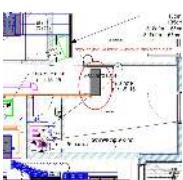
מספר	מקום	מלאכה	ստטוס / הערות	תיאור	תמונה
5	כלל הבית	עבודות חשמל	ליקוי	העברת כבל חשמל בצורה לקיה יש לשבור את הריצוף ולבטן כמו-CNDRASH	
6	מטבח	ספרינקלרים - בארון מטבח	ליקוי	מיקום הספרינקלר מפרע להתקנת הארון מטבח, על פי התכנית יש לבטלו - יש להציג על פי הנחיית מתכנן ספרינקלרים	
7	חדר רחצה הורם	עבודות חיפוי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

דירה מס 10 קומה 4 - עבודות גמר בדירות הבעלים

מיקום	מלאכה	ստטוס / הערות	תיאור	תמונות
1	בדיקות בדירה	אין התקדמות מהותית בדירה מהפייר הקדם		 

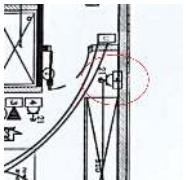
דירה מס 11 קומה 5 - עבודות גמר בדירות הבעלים

מיקום	מלאכה	ստטוס / הערות	תיאור	תמונות
1	בדיקה הנמוכות תקרה	בוצע - יש הערות	בדיקה שללים פנימיים בדירה בהתאם לתוכנית שינוי דירות לביצוע חתומה ע"י דירת	    

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 שנה 1 - מזגן נמצא לא במקומם לפוי תכנית יש להזיז מעלה הדלת</p>
רחצה	משיק הפרדה בין כלים סנטיריים לחיפוי קרמייקה בוצע עם חומר קשיח (רובה)	ליקוי	יש לחרוץ חומר קשיח ולבצע מילוי משקי הפרדה בעזרת חומר איטום (גמיש על פי התקן)	

מיקום	מלאה	טפטוס / הערות	תיאור	תמונות
4	כלל הבית	בוצע, יש הערות הערות	בדיקת תוכנית ספרינקלרים על פי תוכנית שינוי דירות לביצוע חתומה ע"י הדיר מוסיע בתוכנית	     
5	כלל הבית	ליקוי עבודת חשמל	יש לשימוש כיבוי החשמל לצורך להיות מחובר לשעוני שבת על פי תוכנית	
6	חדרי רחצה	חיפוי בביצוע	יש להשלים לחיפוי על פי ההזמנה במידה והחיפוי לא יהיה זהה סוכפ כי מחליפים את כל החיפוי	

דירה מס 14 קומה 6 - עבודות גמר בדירות הבעלים

מקום	מלאכה	בוצוע חשמל	בדיקות תוכנית	טפטום / הערות	תיאור	תמונות
כלל הבית 1	בדיקות תוכנית חסמל	בוצע - יש הערות	בדיקת תוכנית חשמל על פי תוכנית שינוי דירות לביצוע חתומה ע"י הדיר	בדיקת תוכנית חסמל	חדר שינה הרורים - בוצע שקע 3 - בוצע שקע 3 مكان במקומ 4 مكان במקומ 4 مكان בתכנית مكان בתכנית	 
כלל הבית 2	עבודות ריצוף		מילוי רובה בפוגות החיפוי			

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 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

