

תאריך ביקור באתר: 03/12/2025
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 03/12/2025


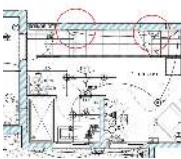




התקדמות הבנייה

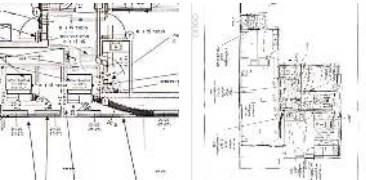







בעלים	בדיקת חללים	בדיקת חשמל	בדיקת אינסטלציה	בדיקת מיזוג אוויר	בדיקת שיפועי מקלחונים	בדיקת שיפועי מרפסות
1	1.7.25	1.7.25	1.7.25	1.7.25	הורים - תקין - 17.9.25, כללי - לא תקין - 5.10.2025	
3	30.1.25	30.1.25	30.1.25 - קיימים אי תאומים	21.4.25 - קיימים אי תאומים	תקין - 17.9.25	
5			30.1.25 - קיימים אי תאומים		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	לא תקין - 5.10.2025	
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

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

דירה מס 3 קומה 1- עבודות גמר בדירות הבעלים

מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
1	כלל הבית	בדיקת תוכנית מיזוג אויר	בוצע - נמצאו אי תאומים	 <p>סלון מטבח - לא בוצע חפי תכנית</p>   <p>סלון מטבח - לא בוצע חפי תכנית</p>
2	חדרי רחצה	מישק הפרדה בין כלים סניטריים לחיפוי קרמיקה בוצע עם חומר קשיח (רובה)	ליקוי	 
3	שירותי אורחים	חיפוי קרמיקה	ליקוי	 
4	שירותי אורחים	רוחב ארון	ליקוי	

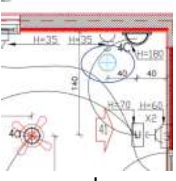


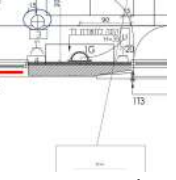



דירה מס 6 קומה 2- עבודות גמר בדירות הבעלים

תמונות	תיאור	סטטוס / הערות	מלאכה	מיקום	
  		בביצוע	צבע סופי - יש שלישית	כלל הבית	1
	יש לחרוץ חומר קשיח ולבצע מילוי מישקי הפרדה בעזרת חומר איטום \גמיש על פי התקן	ליקוי	מישק הפרדה בין כלים סניטריים לחיפוי קרמיקה בוצע עם חומר קשיח (רובה)	חדרי רחצה	2

דירה מס 5 קומה 2- עבודות גמר בדירות הבעלים

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

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>ממ"ד - חסרה נקודת תקשורת LAN</p>  <p>ממ"ד - 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 ממ (העומק לפי האבזור הוא 85 ממ אולם יש להשאיר עוד 6.5 מ"מ בולט עבור עובי הפרקט שיותקן)</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	כלל הבית	עבודות ריצוף	בוצע חלקית	 <p>חדר הורים</p>  <p>חדר שינה 2</p>  <p>חדר שינה 2</p>
3	חדרי רחצה	בדיקת שיפועי מקלחון	לא תקין	 
4	חדרי רחצה	מישק הפרדה בין כלים סניטריים לחיפוי קרמיקה בוצע עם חומר קשיח (רובה)	ליקוי	  

מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
5	עבודות חשמל	ליקוי	העברת כבל חשמל בצורה לקויה יש לשבור את הריצוף ולבטן כמו כנדרש	
6	ספרינקלרים - בארון מטבח	ליקוי	מיקום הספרינקלר מפריע להתקנת הארון מטבח, על פי התכנית יש לבטלו - יש להזיזו על פי הנחיית מתכנן ספרינקלרים	
7	חדר רחצה הורים	ליקוי	ביצוע רובה בצבע לא תקין	




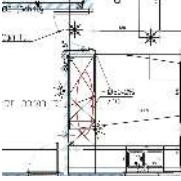

דירה מס 10 קומה 4- עבודות גמר בדירות הבעלים

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

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	  <p>חדר רחצה הורים פתח שירות נמצא בתוך תחום המקלחון בניגוד לתכנית</p> <p>חדר רחצה הורים פתח שירות נמצא בתוך תחום המקלחון בניגוד לתכנית</p> 


מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
2	כלל הבית	בדיקת תוכנית מיזוג אויר	בוצע, יש הערות	בדיקת תוכנית מ"א עפי תוכנית שינויי דיירים לביצוע חתומה ע"י הדייר
3	כלל הבית	גמר פנלים	בוצע	ביצוע מריחת חומר גמר מעל הפנלים
	חדרי רחצה	מישק הפרדה בין כלים סניטריים לחיפוי קרמיקה בוצע עם חומר קשיח (רובה)	ליקוי	יש לחרוץ חומר קשיח ולבצע מילוי מישקי הפרדה בעזרת חומר איטום \גמיש על פי התקן

מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
5	כלל הבית	בדיקת תכנית ספרינקלרים	בדיקת תוכנית ספרינקלרים על פי תוכנית שינויי דיירים לביצוע חתומה ע"י הדייר	<div>  <p>מטבח - יש לבטל את הספרינקלר לא מופיע בתכנית</p> </div> <div>  </div> <div>  <p>חדר שינה 1 - יש לבטל ספרינקלר</p> </div> <div>  <p>מטבח - יש לבטל את הספרינקלר לא מופיע בתכנית</p> </div> <div>  <p>סלון - יש ליישר את הספרינקלרים לגובה אחיד</p> </div>
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 והחיפוי לא יהיה זהה סנכפ כי מחליפים את כלל החיפוי

דירה מס 14 קומה 6- עבודות גמר בדירות הבעלים

מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
1	כלל הבית	בדיקת תוכנית חשמל	בדיקת תוכנית חשמל על פי תוכנית שינויי דיירים לביצוע חתומה ע"י הדייר	  <p>חדר שינה הורים - בוצע שקע 3 חדר שינה הורים - בוצע שקע 3 מקום במקום 4 מקום במקום 4 בתכנית בתכנית</p>
2	כלל הבית	גמר פנלים	ביצוע מריחת חומר גמר מעל הפנלים	

פיתוח

מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
1	פיתוח	עבודות ברזלנות לשביל כניסה	עבודות ברזלנות לשביל כניסה	

להלן המלצות המפקח לקראת הערכות האתר לגשמים 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 פירי מעליות.
4. יתבצע ניקיון יסודי של מרפסות השמש כולל פתיחת פתחי ניקוזים/צמ"גים.
5. יתבצע ניקיון יסודי בחצר הציבורית בקומת הקרקע כולל פתיחת ניקוזים/צמ"גים.
6. יתבצע ניקוז של הגג הקיים/החדש ע"י יצירת שיפועים ופתחי ניקוז.
7. יתבצע אכסון של חומרי בניין וחפצים רלוונטיים מחשש לנפילות/פגיעות בעקבות רוחות, גשמים וסופות.
8. יתבצע חיזוק של הגידור ההיקפי והפיגום באתר מחשש לנפילות/פגיעות בעקבות רוחות גשמים וסופות.
9. באחריות הקבלן לדאוג לבטיחות עוברי האורח ולוודא כי האתר ערוך מכל הבחינות לקראת עונת החורף והגשמים הצפויים.
10. ישנו איסור לעבודה על פיגומים ברוחות של מעל 30 קמ"ש.

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

