

תאריך ביקור באתר: 13/03/2025
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 13/03/2025



התקדמות הבנייה



בעלים	בדיקת חללים	בדיקת חשמל	בדיקת אינסטלציה	בדיקת מיזוג אוויר	בדיקת תכנית מטבחים
1					
3	30.1.25	30.1.25	30.1.25 - קיימים אי תאומים		30.1.25
5			30.1.25 - קיימים אי תאומים		30.1.25
6	11.2.25	11.2.25	11.2.25	11.2.25 נמצאו אי תאומים	11.2.25
7	חסרות מידות יש להעביר תכנית מעודכנת נבדק חדר הורים כולל חדר רחצה וממ"ד	13.3.25	26.2.25	26.2.25	13.3.25
10					
11					
14					

התקדמות עבודות הגמר

דירה מס 3 קומה 1- עבודות גמר בדירות הבעלים

מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
1	כלל הבית בדיקת תוכנית אינסטלציה	בוצע	בדיקת תוכנית אינסטלציה על פי תוכנית שינויי דיירים לביצוע חתומה ע"י הדייר. בחדר רחצה - חדר שינה 1 - ניקוז המקלחון בוצע בצד ההפוך מהתכנית	 <p>חדר רחצה - חדר שינה 1</p>  <p>חדר רחצה - חדר שינה 1</p>
2	מטבח בדיקת תוכנית מטבח, נמצא אי תיאום שקע שיש להזיז טיפה	בוצע	בדיקת תוכנית מטבח על פי תוכנית שינויי דיירים לביצוע חתומה ע"י הדייר	 <p>יש להזיז את השקע כך שיהיה 3.25 מטר מהקיר</p> 


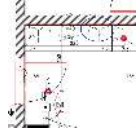









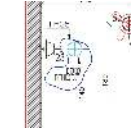

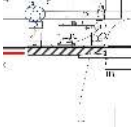
דירה מס 5 קומה 2- עבודות גמר בדירות הבעלים


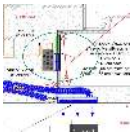


תמונות	תיאור	סטטוס / הערות	מלאכה	מיקום	
 <p>חדר רחצה הורים- ניקוז מקלחון בוצע הפוך מהתכנית</p>	<p>בדיקת תוכנית אינסטלציה על פי תוכנית שינויי דיירים לביצוע, ישנו חוסר תיאום ניקוז למקלחון בוצע בצד הפוך מהתכנית</p>	בוצע	בדיקת תוכנית אינסטלציה	כלל הבית	1
 <p>חדר רחצה הורים- ניקוז מקלחון בוצע הפוך מהתכנית</p>					





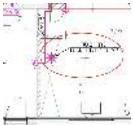


דירה מס 6 קומה 2- עבודות גמר בדירות הבעלים

מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
1	כלל הבית	בדיקת תוכנית חשמל	בוצע	בדיקת תוכנית חשמל על פי תוכנית שינויי דיירים לביצוע חתומה ע"י הדייר
2	כלל הבית	בדיקת תוכנית מיזוג אויר	הערה חוזרת	בדיקת תוכנית מ"א עפי תוכנית שינויי דיירים לביצוע חתומה ע"י הדייר, נמצא כי מעבר הצנרות הינו בתקרה בניגוד לתוכניות, יש לבצע ע"פ התוכנית


דירה מס 7 קומה 3- עבודות גמר בדירות הבעלים

מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
1	בדיקת תוכנית חשמל	בוצע, נמצאו אי תאומים	בדיקת תוכנית חשמל על פי תוכנית שינויי דיירים לביצוע חתומה ע"י הדייר	<div>  <p>במבואת כניסה - חסר שקע</p> </div> <div>  <p>במבואת כניסה - חסר שקע</p> </div> <div>  <p>חדר שינה 1 - חסרים 2 שקעים</p> </div> <div>  <p>חדר שינה 1 - חסרים 2 שקעים</p> </div> <div>  <p>חדר שינה 1 - חסרה הכנה לנקודת תקשורת</p> </div> <div>  <p>חדר שינה 1 - חסרים 2 שקעים</p> </div> <div>  <p>חדר שינה 1 וממ"ד - חסרה הכנה לנקודת תקשורת</p> </div> <div>  <p>חדר שינה 1 - חסרה הכנה לנקודת תקשורת</p> </div> <div>  <p>חדר שינה 1 - מנורה אמורה להיות בגובה 210 ס"מ בבקשה להוציא את הכבל ולסתום את התעלה כדי למנוע בלבול</p> </div> <div>  <p>חדר שינה 1 - מנורה אמורה להיות בגובה 210 ס"מ בבקשה להוציא את הכבל ולסתום את התעלה כדי למנוע בלבול</p> </div> <div>  <p>ממ"ד - חסרה הכנה לנקודת תקשורת</p> </div> <div>  <p>ממ"ד - חסרה הכנה לנקודת תקשורת</p> </div> <div>  <p>סלון - חסרה הכנה לנקודת תקשורת</p> </div> <div>  <p>סלון - חסרה הכנה לנקודת תקשורת</p> </div>

מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
2	כלל הבית	בדיקת תוכנית מיזוג אוויר	בוצע קיימות אי התאמות	<div>  <p>חסרה יחידה נפרדת לחדר עבודה</p> </div> <div>  <p>חסרה יחידה נפרדת לחדר עבודה</p> </div>
3	מטבח	בדיקת תוכנית מטבח	בוצע	<div>  <p>שקע תלת פאזי ושקעים לכיריים ולתנור יש להעביר לפי הסימון על הקיר יש לוודא מידות קודם לכן</p> </div> <div>  <p>נקודת גז יש להעביר למרחק 2.8 מטר מהקיר</p> </div>

מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
4	כלל הבית בדיקת תכנית ספרינקלרים הנמכות תקרה	בוצע, התכנית לא תואמת	בחדר שינה 2 ובמטבח קיימים אי תיאומים מהותיים	<div>  <p>חדר שינה 2 - לפי תכנית לא אמורה להיות שם ספרינקלרים ולא הנמכצ תקרה, משיחה עם הדייר ניתן להשאיר ובצנאי שמקטינים את גובה ההנמכה למינימום האפשרי</p> </div> <div>  <p>חדר שינה 2 - לפי תכנית לא אמורה להיות שם ספרינקלרים ולא הנמכצ תקרה, משיחה עם הדייר ניתן להשאיר ובצנאי שמקטינים את גובה ההנמכה למינימום האפשרי</p> </div> <div>  <p>במטבח יש לפרק את ההנמכת תקרה</p> </div> <div>  <p>במטבח יש לפרק את ההנמכת תקרה</p> </div> <div>  <p>במטבח יש לפרק את ההנמכת תקרה</p> </div> <div>  <p>כניסה לחדר הורים לפי התכנית המתז אמור להיות בצד השני של הקיר ולא אמורה להיות הנמכת תקרה</p> </div> <div>  <p>כניסה לחדר הורים לפי התכנית המתז אמור להיות בצד השני של הקיר ולא אמורה להיות הנמכת תקרה</p> </div>

דירה מס 10 קומה 4- עבודות גמר בדירות הבעלים

מיקום	מלאכה	סטטוס / הערות	תיאור	תמונות
1	רמקולים	טרם בוצע	יש לבצע הנמכה של נקודות הרמקולים לגובה 35 על פי תוכנית	

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

