



תאריך: 17/10/2026

לכבוד: נציגות דיירי הגפן 17, רמת גן

הנדון: דוח הנדסי פיקוח מטעם הדיירים

כתובת: רחוב הגפן 17, רמת גן

פרטים כלליים

נוף-ארז התחדשות עירונית בע"מ

שם היזם:

י.ב. ארגמן הנדסה ובנייה בע"מ

שם קבלן מבצע:

שמעון אוחיון

שם מנהל עבודה:

02.08.2025

תאריך תחילת עבודות באתר עפ"י חוזה:

02.02.2028

תאריך סיום עבודות באתר עפ"י חוזה:





לוחות זמנים

ההסכם בין בעלי הדירות ליזם נחתם ביום 14.03.2024.

בהתאם להוראות ההסכם, סעיף 14.2, התחייב היזם להשלים את העבודות בתוך 30 חודשים ממועד תחילת העבודות.

סעיף 9.1 להסכם קובע את מועד תחילת העבודות תוך 60 ימים מקבלת היתר הבנייה לפרויקט. 60 ימים אלו הם בנוסף ל-30 החודשים לביצוע הבנייה.

בהתאם להודעת היזם, היתר הבנייה התקבל ביום 03.06.2025. חלוף 60 הימים ממועד זה חל ביום 02.08.2025. צו התחלת עבודות התקבל ביום 27.07.2025.

תום 30 החודשים לביצוע הבנייה ממועד חלוף 60 הימים חל ביום 02.02.2028. ביחס למועד זה קיימת תקופת גרייס של 90 ימים לפי סעיף 14.4 להסכם.

תאריך התחלת הבנייה עפ"י ההסכם: 02.08.2025

תאריך סיום הבנייה עפ"י ההסכם: 02.02.2028

הערות ביצוע

- קירות החיזוק בחזיתות הצפונית והדרומית ועטיפת העמודים הקיימים הושלמו בכל 4 הקומות הקיימות (קומות 0-3).
- 16 הממ"דים בקומות 0-3 יצוקים. בקומות 0-2 הותקנו משקופי הדלתות וחלונות ההדף.
- החלה פתיחת המעברים מהדירות לממ"דים: הושלמו 6 דירות מתוך 16. הפתח נפתח רק לאחר תיאום עם הדייר וכיסוי הרצפה והרהיטים.
- קומה 4 (תוספת): העמודים והקירות יצוקים, טפסנות התקרה בביצוע. היציקה מתוכננת ל-28.10.2026, לאחר ביקור הקונסטרוקטור.
- פיר המעלית יצוק עד מפלס הגג הקיים. ההמשך ייצק יחד עם קומות התוספת.
- בוצעו 12 בדיקות שליפה לקוצים המודבקים בתקרת הגג הקיים. כל התוצאות עברו את הערך הנדרש בתכנית הקונסטרוקציה.
- מד הסדקים בחזית המזרחית נבדק; לא נמדדה התרחבות של הסדק מאז ההתקנה ב-08.10.2026.

הערות מנהלה

- בוצעה פגישת תיאום עם מנהל הפרויקט מטעם היזם לקראת יציקת תקרת קומה 4 ועונת החורף.
- נשלח מייל למנהל הפרויקט בנושא חיבור הממ"דים בדירות שנותרו. התקבל לוח מעודכן: 10 הדירות יושלמו עד 31.12.2026.
- דירות 3 ו-14: הדיירים טרם אישרו את מיקום פתח המעבר לממ"ד. הנציגות תתאם פגישה עם האדריכל.
- התקבל לוח גאנט מעודכן של הפרויקט (מצורף לסטטוס הבנייה).
- נשלחה בקשה לקבלת תכניות הקונסטרוקציה של קומה 5. טרם התקבלו.

אישורים

- התקבל אישור הקונסטרוקטור על ברזל קירות החיזוק והממ"דים בקומה 3 ועל עמודי וקירות קומה 4 - אינג' יגאל ברנר.
- התקבלו תוצאות בדיקות בטון (28 יום) של קירות קומה 3 - בטון ב-30, החוזק תקין לפי תכניות הקונס'.
- התקבל אישור בודק חשמל מוסמך ללוח החשמל הזמני ולהארקת הפיגומים, מיום 21.09.2026.

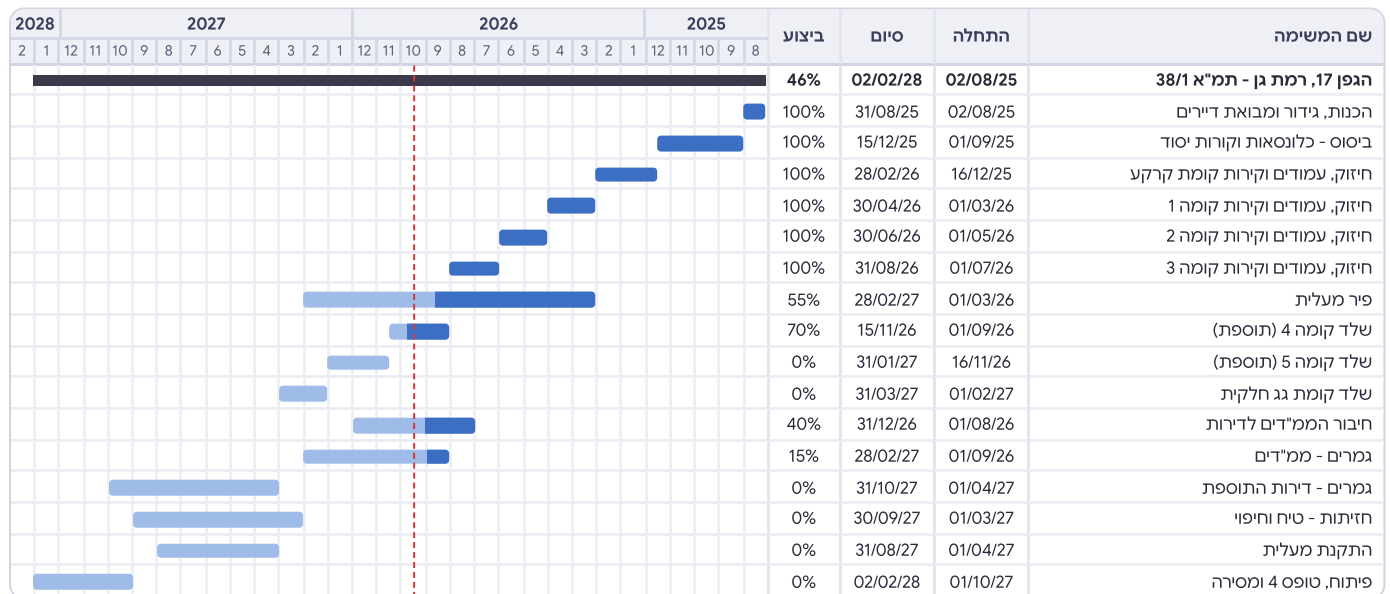


נכון לתאריך: 15.10.2026

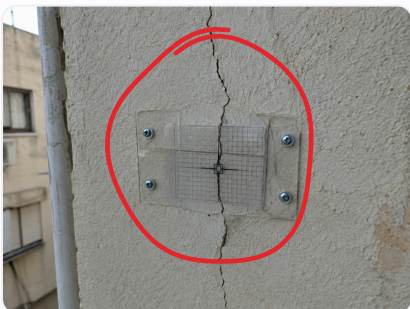
סטטוס בניה



#	תיאור	סטטוס
1	ביסוס המבנה - כלונסאות וקורות יסוד	בוצע
2	רצפה קומת קרקע - ממ"דים ופיר מעלית	בוצע
3	עמודים וקירות קומת קרקע	בוצע
4	חיזוק קומה 1	בוצע
5	עמודים וקירות קומה 1	בוצע
6	חיזוק קומה 2	בוצע
7	עמודים וקירות קומה 2	בוצע
8	חיזוק קומה 3	בוצע
9	עמודים וקירות קומה 3	בוצע
10	עמודים וקירות קומה 4 (תוספת)	בוצע
11	תקרה קומה 4 (תוספת)	בתהליך
12	פיר מעלית	בתהליך
13	חיבור הממ"דים לדירות	בתהליך
14	עמודים וקירות קומה 5 (תוספת)	טרם בוצע
15	גמרים - ממ"דים ודירות התוספת	טרם בוצע
16	חזיתות - טיח וחיפוי	טרם בוצע
17	התקנת מעלית	טרם בוצע





תמונה	הערות	תיאור	#
	לסגור מיד בלוח עץ ויריעה עד חיבור הממ"ד, ולאבטח מפני נפילה. חובה לפני הגשם הבא.	דירה 11, קומה 2: הפתח בקיר החוץ הקיים, ליד הממ"ד החדש, נשאר פתוח לאחר הסיתות. הדירה מאוכלסת.	1
	לאטום את הגג הקיים סביב העמודים של קומה 4 ולהסדיר ניקוז זמני. התיקון בחדר המדרגות לאחר ייבוש.	חדר המדרגות, קומה 3: רטיבות וטיח מתקלף בתקרה ובקיר לאחר הגשם של 12.10. המים חדרו מהגג דרך אזור העמודים החדשים.	2
	לנקות את הברזל עד מתכת נקייה ולטפל לפי הנחיית הקונסטרוקטור לפני יציקת העטיפה. לזמן את הקונסטרוקטור לבדיקה.	מבואת הכניסה, קומת קרקע: בעמוד הקיים, לאחר סיתות הטיח לצורך עטיפת העמוד, נחשף ברזל מאוכל לכל הגובה.	3
	הערה חוזרת. הותקן מד סדקים ב-08.10.2026. מנהל העבודה ימדוד פעם בשבוע ויעביר את התוצאות לפיקוח.	חזית מזרחית, דירה 2: סדק חדש בטיח החוץ לאחר קידוח העוגנים לקיר החיזוק.	4
	לתקן את הדלת ולנעול. לתאם עם חברת החשמל את העברת המונים לארון החדש לפי התכנית.	חדר המדרגות, קומת קרקע: ארון מוני החשמל פתוח והדלת אינה ננעלת. חיווט חשוף בהישג יד הדיירים.	5



פתיחת אתר

1

#	נושא	תיאור	סטטוס	דגשים/הערות	לטיפול
1	קבלת היתר בניה חתום מהיזם	יש להעביר למפקח היתר בניה חתום ע"י הרשות המקומית	תקין	התקבל היתר הבניה מיום 03.06.2025, כולל נספחי כיבוי אש והג"א.	
2	גידור אתר לפני תחילת עבודות בניה	גידור מעל 2 מטר חזק ויציב	תקין	גדר איסכורית בגובה 2 מ' סביב שטח העבודה בחצר, עם שער נעול לרכבים.	
3	ניתוק גז לפני תחילת עבודות קידוחים באתר	יש לחלק לדיירים כיריים חשמליות לפני ניתוק הגז. ניתוק הגז יתואם מול חברת הגז של הבניין ויבוצע רק לאחר חלוקת הכיריים.	תקין	כיריים חשמליות חולקו לכל הדירות לפני הניתוק. הגז נותק ב-24.08.2025 בתיאום עם חברת הגז, ויחובר מחדש לאחר העתקת הצנרת.	
4	מבואת כניסה לדיירים	המבואה צריכה להיות עם גגון ראש עם כיסוי מלא קשיח, לכניסה ויציאה של הדיירים בבטחה לאתר. המבואה צריכה להיות עם תאורה וללא הפרעות/קפיצות, שביל ישר מפולס.	תקין חלקית	הגגון הקשיח מעל הכניסה תקין. התאורה במעבר מהשער לכניסה אינה פועלת בשעות הערב - יש לתקן.	מנהל עבודה
5	תיעוד דירות	יש לבצע תיעוד פנים של דירות הדיירים הקיימים + סטטוס מצב המזגנים בדירות	בוצע	תיעוד מצולם של 16 הדירות ושל המזגנים בוצע לפני תחילת העבודות. עותק נמסר לנציגות.	
6	חיבור מים זמני	יש לראות שחיבור המים הזמני לאתר נלקח מהברז של השטחים הציבוריים ולא מהברז של אחת הדירות	תקין	החיבור נלקח מהברז בחצר המשותפת. היזם יעביר את חשבון המים הציבורי לאחריותו ולתשלומם עד סיום העבודות.	יזם
7	לוחות זמנים	קבלת לוחות זמנים של הפרויקט	תקין	התקבל לוח גאנט מעודכן ב-05.10.2026 (מצורף לסטטוס הבנייה).	
8	עדכונים שוטפים	פתיחת קבוצת וואטסאפ עם הנציגות - מפקח הדיירים - נציג היזם/הקבלן	תקין חלקית	הקבוצה פעילה. ב-07.10.2026 בוצעה הפסקת מים ללא הודעה מוקדמת בקבוצה.	מנהל עבודה

בטיחות באתר

2

#	נושא	תיאור	סטטוס	דגשים/הערות	לטיפול
1	הארקה	נדרש להציג אישור תקינות למערכת ההארקה בבניין ע"י חשמלאי מוסמך	תקין	התקבל אישור בודק חשמל מוסמך מיום 21.09.2026 ללוח הזמני ולהארקת הפיגומים.	
2	תאורה במעבר כניסה, לוביים ובמדרגות	יש לדאוג לתאורה קבועה ולתחזוקתה	תקין חלקית	בחדר המדרגות חסרות 2 מנורות, בקומות 2 ו-3. יש להשלים.	מנהל עבודה
3	שערים ודלתות	נדרש להקפיד על נעילת שערים ודלתות בכל סוף יום עבודה	תקין חלקית	דיירים מדווחים ששער הרכבים בחצר נשאר פתוח בערבים.	מנהל עבודה



2 בטיחות באתר (המשך)

#	נושא	תיאור	סטטוס	דגשים/הערות	לטיפול
4	פיגומים	לבדוק שהפיגומים מחוזקים ותקינים ולדאוג לאישור בונה פיגומים מוסמך	לא תקין	בפיגום של פיר המעלית חסרים לוחות רגל ורשת בקומות 3-4, מעל המעבר לחצר. אישור בונה הפיגומים פג ב-30.09.2026 - יש לחדש.	ממונה בטיחות
5	ניקיון	נדרש להקפיד על ביצוע ניקיון ותחזוקה שוטפת בכלל שטח האתר ובדגש על מעברי הכניסה, מדרגות ולוביים	תקין	חדר המדרגות ומבואת הכניסה נקיים. הפסולת מהגג מפונה דרך שרול למכולה.	
6	חדר המדרגות	בזמן עבודות הבנייה בחדר המדרגות יש לדאוג למעבר תקני של הדיירים ללא הפרעות ומכשולים	תקין	המעבר פנוי. החומרים לקומות התוספת מונפים במנוף ואינם עוברים בחדר המדרגות.	

3 שלד - קונס'

#	נושא	תיאור	סטטוס	דגשים/הערות	לטיפול
1	ביסוס	בדיקת התאמה בין תוכניות הקונס' לביצוע בשטח	תקין	הכלונסאות וקורות היסוד לקירות החיזוק, לממ"דים ולפיר המעלית בוצעו לפי התכנית ואושרו ע"י הקונסטרוקטור.	
2	ביסוס	לבקש בדיקות סוניות לגבי כלונסאות שנקדחו באתר	תקין	התקבל דוח בדיקות סוניות ל-34 הכלונסאות, ללא ממצאים חריגים.	
3	קידוח כלונסאות	בעת קידוח כלונסאות יש לבדוק: עומק בור, החדרה של ברזל מתאים עפ"י תכנית קונס', ספייסרים, המשך קוצים לראש כלונס.	תקין	נבדק בזמן הביצוע (09-11.2025). עומק הקידוח 12 מ', לפי תכנית יועץ הקרקע.	
4	מודד	יש לבדוק שהקבלן עובד עפ"י סימונים של מודד בשטח	תקין	המודד סימן על הגג הקיים את צירי העמודים והקירות של קומה 4 לפני הביצוע.	
5	בדיקות ברזל	בדיקות מדגמיות של ברזל מול תוכניות קונס' (4-5 דגימות לפחות מכל מפלס)	תקין חלקית	קומה 4: 5 דגימות בקירות ובעמודים תקינות. בקורה מעל פתח המעלית חסרים 2 מוטות עליונים - להשלים לפני יציקת התקרה.	מנהל עבודה
6	קומה 3 - בדיקת קונס'	בדיקות התאמה קונס' - התאמה בין תוכניות ביצוע לבנייה בפועל	תקין	קירות החיזוק והממ"דים תואמים את תכנית החיזוק. התקבל אישור הקונסטרוקטור לפני היציקה.	
7	קומה 4 - בדיקת קונס'	בדיקות התאמה קונס' - התאמה בין תוכניות ביצוע לבנייה בפועל	תקין	העמודים והקירות תואמים את התכנית. התקרה תיבדק לפני היציקה המתוכננת ב-28.10.2026.	



מדידות 4

6

#	נושא	תיאור	סטטוס	דגשים/הערות	לטיפול
1	ממ"ד	מדידת ממ"ד - קומה 1	תקין	רוחב 2.50 מ', אורך 3.60 מ'. תואם לתכנית.	
2	ממ"ד	מדידת ממ"ד - קומה 2	לא תקין	ממ"ד דירה 6: רוחב פנים נמדד 2.42 מ' במקום 2.50 מ'. הועבר לבדיקת האדריכל והקונסטרוקטור מול היתר הג"א.	מנהל פרויקט
3	ממ"ד	מדידת ממ"ד - קומה 3	תקין	רוחב 2.50 מ', אורך 3.60 מ'. תואם לתכנית.	
4	ממ"ד	מדידת ממ"ד - קומה 4 (תוספת)	תקין	נמדד לאחר פירוק התבניות. תואם לתכנית.	
5	פיר מעלית	מדידת פיר מעלית	תקין	מידות פנים 1.60 על 1.85 מ', לפי דרישת ספק המעלית. סטייה מהאנר עד 10 מ"מ לכל הגובה.	
6	חדרים טכניים	מדידת לובי קומתי + מעברים	תקין חלקית	המעבר מחדר המדרגות לתחנת המעלית בקומה 2 נמדד 1.10 מ' במקום 1.20 מ'.	מנהל פרויקט

תמונות מהסיור



ברזל קיר ממ"ד בקומה 4 לפני סגירת התבנית



פיר המעלית בחזית האחורית, יצוק עד מפלס הגג



קומה 4 (תוספת): העמודים יצוקים, טפסנות התקרה בביצוע



בדיקת שקיעה לבטון קירות קומה 4



נטילת קוביות בטון ביציקת קירות קומה 4



ממ"ד קומה 3 לאחר פירוק התבניות: חלון הדף ושרוליו אזור



הכנות לחורף

- יש לאטום ולסגור את כל הפתחים בדירות, בממ"דים, בפיר המעלית ובחדר המדרגות, כולל פתחי המעבר לממ"דים שנפתחו.
- יש לבצע ניקיון יסודי של המרפסות, כולל פתיחת פתחי ניקוז/צמגים.
- לבצע חגורות הפרדה/איטום של אזורים מהם יכולים לחדור מים לחדר המדרגות/פיר המעלית.
- לבצע ניקוז של הגג הקיים/החדש ע"י יצירת שיפועים ופתחי ניקוז, בדגש על האיטום סביב העמודים החדשים.
- באחריות הקבלן לדאוג לבטיחות הדיירים ועוברי האורח ולוודא כי האתר ערוך מכל הבחינות לקראת עונת החורף והגשמים הצפויים.

הערות נוספות

- הקבלן מחויב לבנות עפ"י היתר בנייה חתום.
- הקבלן יעדכן 72 שעות מראש על כל ניתוק של חשמל/מים/תקשורת. ב-07.10.2026 בוצע ניתוק מים ללא התראה מוקדמת.
- הקבלן יתאם 72 שעות מראש כל עבודה בתוך דירות הדיירים.
- הקבלן ישמור על מבואת הכניסה לדיירים עפ"י דרישות ממונה הבטיחות ודרישות משרד העבודה.
- כרגע שלד קומות התוספת מתקדם בהתאם ללוח הזמנים.
- הסיור הבא מתוכנן ל-28.10.2026, לפני יציקת תקרת קומה 4.



בברכה,

אינג' דורון מור

מהנדס בניין, מפקח מטעם הדיירים
איתן-מור פיקוח הנדסי