



תאריך: 16/10/2026

לכבוד: נציגות דיירי הרצל 41, רחובות

דוח פיקוח באתר

פרטים כלליים

שם קבלן ראשי: ע.ש. גלעד בנייה והנדסה בע"מ

כתובת האתר: רחוב הרצל 41, רחובות

מנהל פרויקט: עמית שגב

שם חברת פיקוח מטעם הדיירים: קו ישר - פיקוח הנדסי מטעם הדיירים

תאריך סיום עפ"י חוזה: 31.12.2027

תאריך התחלה עפ"י חוזה: 01.02.2025

הדמיית הפרויקט





#	תיאור	סטטוס
1	הריסת המבנה	בוצע
2	דיפון	בוצע
3	סיום חפירה לביסוס המבנה	בוצע
4	ביסוס המבנה	בוצע
5	שלד - חניון תת-קרקעי	בוצע
6	שלד - יציקת רצפה קומת קרקע	בוצע
7	שלד - מבנה עילי (מעל הקרקע)	בתהליך
8	גמרים - ריצוף וחיפוי קומות 2-3	בוצע
9	גמרים - ריצוף וחיפוי קומה 4	בתהליך
10	גמרים - צבע קומות 2-3	בתהליך
11	גמרים - איטום ובדיקות הצפה קומה 5	בתהליך
12	גמרים - טיח פנים ומערכות קומות 6-7	בתהליך
13	גמרים - סיום ריצוף בדירות ובשטחים ציבוריים	בתהליך
14	התקנת אלומיניום בבניין	בתהליך
15	התקנת מיזוג בדירות	בתהליך
16	התקנת מעליות	טרם בוצע
17	עבודות חיפוי חוץ	טרם בוצע
18	התקנת דלתות כניסה ודלתות פנים	טרם בוצע
19	אישור כיבוי אש	טרם בוצע
20	טופס 4	טרם בוצע
21	מסירת דירות ושטחים ציבוריים	טרם בוצע



#	תיאור הליקוי	הערות	סטטוס	תמונות
1	תקרת קומה 9, מרפסת דרומית: חסרים כיסאות לברזל העליון. הרשת שוקעת ונוגעת בברזל התחתון.	להשלים כיסאות כל 80 ס"מ ולהגביה את הרשת לגובה התכנון. לפני היציקה. לטיפול מהנדס הביצוע.	לא טופל	
2	תקרת קומה 9, פינה צפון-מערבית: חסר שרוול לניקוז הגג לפי תכנית האינסטלציה.	להתקין שרוול בקוטר 110 מ"מ במיקום שבתכנית ולקבע לתבנית. לפני היציקה.	לא טופל	
3	דירה 27, קומה 7: המחיצה בין המטבח לסלון נבנתה לפי התכנית המקורית ולא לפי תכנית הדייר המאושרת.	לפרק ולבנות מחדש לפי התכנית החתומה, לפני משיכת החשמל.	לא טופל	
4	קירות קומה 9, חזית דרומית: האשפפה הופסקה אחרי יומיים. משטחים יבשים וסדקי התכווצות שיערה.	להרטיב 3 פעמים ביום או לכסות ביריעה עד השלמת 7 ימים. הסדקים יבדקו בסיוור הבא.	לא טופל	
5	דירה 12, קומה 3, סלון: 3 אריחים חלולים בבדיקת הקשה.	לפרק ולהדביק מחדש בהדבקה מלאה, לפני הרובה.	לא טופל	
6	דירה 8, קומה 2: כתם רטיבות בתקרת חדר הרחצה, ככל הנראה מנקודת הניקוז בדירה 12 שמעליה.	לאתר את המקור, לתקן ולבצע בדיקת הצפה חוזרת בדירה 12. לצבוע רק לאחר יבוש מלא.	לא טופל	



ליקויים (המשך)

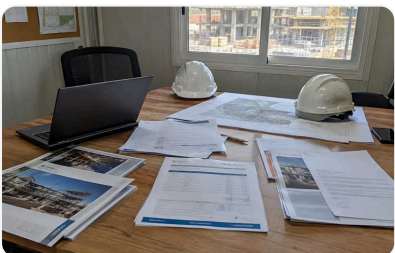


#	תיאור הליקוי	הערות	סטטוס	תמונות
7	דירה 24, קומה 6: המשקוף העיוור בחלון חדר השינה אינו מפולס, סטייה של 9 מ"מ.	לפרק ולהתקין מחדש לפני הטיח, ולבדוק בפלס את שאר המשקופים בקומה.	לא טוב	
8	דירה 31, קומה 8: מקטע חסר במעקה הבטיחות הזמני במרפסת.	המעקה הותקן במהלך הסיור.	תוקן	
9	(מדוח 20) פסולת גמרים מצטברת בחדר המדרגות, קומות 3-4.	נבדק: פונתה. הוצבה מכולה לפסולת גמרים.	טוב	
10	(מדוח 20) רטיבות בקיר המרתף, מינוס 2, פינה דרומית.	נבדק: בוצעה הזרקת חומר איטום ב-28.09. אחרי הגשם של 12.10 הקיר יבש.	טוב	
11	(מדוח 20) ריצוף בדירה 7 בגוון שונה מבחירת הדייר.	נבדק: האריחים הוחלפו לגוון שנבחר.	תוקן	

פתיחת אתר

1

5

#	תיאור	סטטוס	לטיפול / הערות	תמונות
1	קבלת תוכניות ביצוע מקבלן ראשי וחתימה על תכנית ארגון אתר	בוצע	תכנית ארגון האתר נחתמה ב-19.01.2025. עודכנה ב-08.2026 לשלב הגמרים: מיקום מכולות, מתקן הרמה ואחסון חומרים.	
2	הזמנת שילוט לאתר - קבלה ואישור סקיצה הכוללת רשימת יועצים + הדמיה	בוצע	השלט הותקן בחזית האתר: הדמיה, פרטי היזם, הקבלן, המתכננים והפיקוח מטעם הדיירים.	
3	בדיקת גידור האתר - גובה עפ"י תקנות + חוזק ויציבות, לצרף אישור ממזכיר בטיחות	לא תקין	לטיפול: מנהל עבודה גדר איסכורית בגובה 2 מ' עם רשת צל ואישור ממזכיר בטיחות. בסיור נמצא בחזית המזרחית לוח גידור רופף ורשת צל קרועה - יש לתקן.	
4	אישור פינוי פסולת לאתר מורשה עפ"י הגשה לקבלת היתר	לא תקין	לטיפול: מנהל עבודה תעודות שקילה מאתר מורשה לכל פינוי. בסיור נמצאה פסולת גמרים מחוץ למכולה, בצמוד לגדר המזרחית - יש לפנות.	
5	בדיקת קבלני משנה לפני סגירת חוזים (פרופיל חברה + ממליצים + ניסיון)	בוצע חלקית	לטיפול: קבלן ראשי התקבלו פרופילים לקבלני הריצוף, האינסטלציה, החשמל והאלומיניום. טרם התקבלו פרטי קבלן מעקות הזכוכית.	

2

עבודות הריסה בבניין קיים

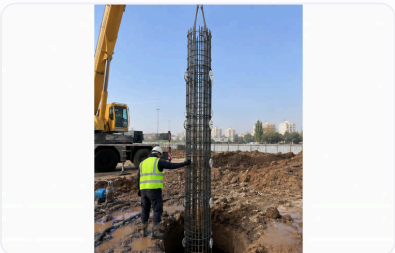
2

#	תיאור	סטטוס	לטיפול / הערות	תמונות
1	אישורים לפינוי אסבסט	בוצע	גג האסבסט במחסנים פורק בידי קבלן מורשה בעבודה מבוקרת. התקבלה תעודת קליטה מאתר מורשה.	
2	קביעת שלבי ההריסה בשיתוף קונסטרוקטור וקבלן הריסות מוסמך	בוצע	תכנית שלבי ההריסה אושרה ע"י הקונסטרוקטור. ההריסה בוצעה עם הרטבה רציפה לצמצום אבק.	

2

שלד - דיפון המבנה

3

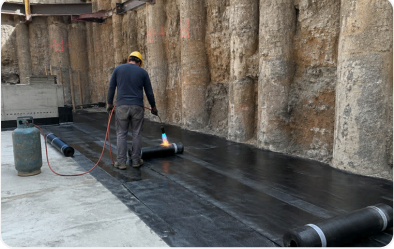
#	תיאור	סטטוס	לטיפול / הערות	תמונות
1	וידוא סדר קידוח הכלונסאות	בוצע	הקידוח בוצע בדילוג - כלונס אחד מתוך שניים, לפי הנחיית יועץ הקרקע.	
2	בדיקת ברזל של כלונסאות/רפסודה והתאמתו לתכנית קונסטרוקציה	בוצע	כלובי הזיון נבדקו לפני ההורדה, כולל גלגלי מרחק לכיסוי הבטון.	



2

איטום - רצפת מרתף

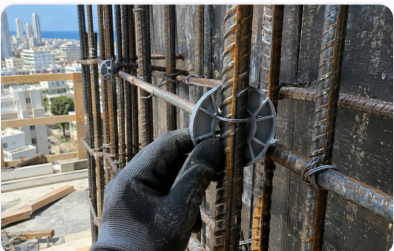
4

#	תיאור	סטטוס	לטיפול / הערות	תמונות
1	ביצוע איטום ביריעות ביטומניות - וידוא שסוג החומר תואם מפרט יועץ	בוצע	שתי שכבות יריעות בהלחמה מלאה, בנוכחות יועץ האיטום.	
2	הגנה על האיטום בבד גיאוטכני, בטון רזה או משטח ביצים	בוצע	משטח ביצים על קירות המרתף לפני המילוי. בסיור נבדק המרתף אחרי הגשם - יבש (ראה מעקב ליקוי 10).	

5

שלד - קירות קומות 8-9

5

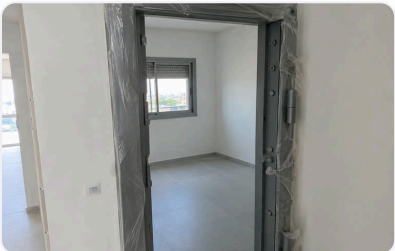
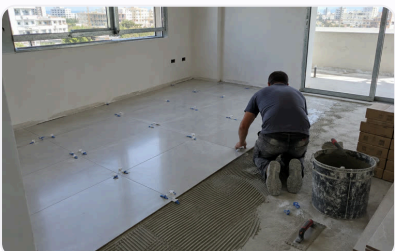
#	תיאור	סטטוס	לטיפול / הערות	תמונות
1	בדיקת התאמה גיאומטרית של האלמנטים הוורטיקליים לתכנון	לא תקין	לטיפול: מהנדס ביצוע קומה 9 תואמת את התכנית. בקומה 8, בעמוד בפינה הצפון-מזרחית, נמדדה סטייה של 14 מ"מ מהאנך - הועבר לבדיקת הקונסטרוקטור.	
2	בדיקת סידור הברזל ע"פ תכנית קונסטרוקציה (בדגש על שומרי מרחק וסטופרים)	בוצע	נבדק לפני סגירת התבניות בשתי הקומות (01.09 ו-05.10.2026). סטופרים בכל קצוות הקירות.	
3	וידוא מיקום חלונות אוורור וצינורות ביציקת ממ"ד עפ"י היתר הג"א	בוצע	צינורות האוורור ופתחי החלונות בממ"דים תואמים את תכנית הג"א המאושרת.	

שלד - קירות קומות 8-9 (המשך)

#	תיאור	סטטוס	לטיפול / הערות	תמונות
4	בדיקת סוג בטון בהתאם לתכנית קונס', תיאום בדיקות מעבדה ושליחת דגימות בטון	בוצע חלקית	לטיפול: מפקח בטון ב-40. קומה 8: תוצאות 28 יום תקינות (47 מגפ"ס). קומה 9: תוצאות 7 ימים תקינות, תוצאות 28 יום צפויות ב-04.11.2026.	
5	יידוא אשפרה	ליקוי	לטיפול: מנהל עבודה קומה 9, חזית דרומית: ההרטבה בוצעה ביומיים הראשונים בלבד. נמצאו קירות יבשים וסדקי התכווצות שערה - ראה ליקוי 4.	

שלד - רצפה/תקרה קומה 9 (רצפת הגג)

#	תיאור	סטטוס	לטיפול / הערות	תמונות
1	בדיקת התאמה גיאומטרית של התבנית לתכנית קונסטרוקציה	בוצע	מפלסי התבנית, עובי התקרה ופתחי הפירים נבדקו ותואמים את התכנית. מעקה זמני בכל שולי התקרה.	
2	וידוא כמות הברזל העליון והתחתון, יישום שומרי מרחק ואופן הנחת הברזל	ליקוי	לטיפול: מהנדס ביצוע הברזל התחתון והעליון תואם את התכנית. במרפסת הדרומית חסרים כיסאות לברזל העליון - ראה ליקוי 1.	
3	וידוא הכנות חשמל ופתחים למעברים בין הקומות	ליקוי	לטיפול: מהנדס ביצוע צנרת החשמל ושרוולי האינסטלציה הונחו. חסר שרוול לניקוז הגג בפינה הצפון-מערבית - ראה ליקוי 2.	

#	תיאור	סטטוס	לטיפול / הערות	תמונות
1	שלד - סיום שלד וניקיון הדירה לפני תחילת עבודות גמרים	לא תקין	לטיפול: מנהל עבודה קומות 2-7 נוקו לפני תחילת הגמרים. בקומה 8 נותרו תמיכות, לוחות טפסנות ופסולת - יש לפנות לפני המשך הבנייה.	
2	ממ"ד - התקנת חלון ודלת ממ"ד עפ"י תכנית הג"א מאושרת	בוצע חלקית	משקופי הדלת והחלון הותקנו בקומות 2-6 ונבדקו מול תכנית הג"א. בקומות 7-8 טרם. כנפי הפלדה יותקנו לאחר הצבע.	
3	איטומים - ביצוע איטומים בחדרים רטובים ומרפסת שמש + בדיקת הצפה	בוצע חלקית	לטיפול: מפקח קומות 2-4: בדיקות הצפה של 48 שעות עברו בהצלחה, פרוטוקולים חתומים. קומה 5: בדיקת הצפה בביצוע (הוצף ב-14.10).	
4	מחיצות פנים - ביצוע עפ"י תכנית הדייר	ליקוי	לטיפול: קבלן ראשי קומות 2-7 הושלמו, קומה 8 בביצוע. בדירה 27 המחיצה בין המטבח לסלון אינה תואמת את תכנית הדייר - ראה ליקוי 3.	
5	הכנות לפני ריצוף - בידוד אקוסטי וביטון מערכות לפני מילוי	בוצע חלקית	קומות 2-5 הושלמו ונבדקו לפני המילוי. בדירה 20 נמצא קרע ביריעה - תוקן במקום.	
6	ריצוף - ביצוע עפ"י תכנית הדייר	ליקוי	לטיפול: קבלן ראשי קומות 2-3 הושלמו, קומה 4 בביצוע. בדירה 12 נמצאו 3 אריחים חלולים - ראה ליקוי 5.	

גמרים - קומות 2-8 (דירות 7-34) (המשך)

7

#	תיאור	סטטוס	לטיפול / הערות	תמונות
7	חשמל - ביצוע עפ"י תכנית הדייר	בוצע חלקית	צגרת החשמל הושלמה בקומות 2-6, לוחות דירתיים הותקנו בקומות 2-4. קומה 7 בביצוע.	
8	אינסטלציה - ביצוע עפ"י תכנית הדייר	לא תקין	לטיפול: קבלן ראשי קומות 2-6: בדיקות לחץ תקינות. בקומה 7, בדירה 28, נמצאה ירידת לחץ בבדיקה - יש לאתר את הדליפה ולבצע בדיקה חוזרת לפני הטיח.	
9	מיזוג - ביצוע עפ"י תכנית הדייר	בוצע חלקית	צגרת נחושת וניקוז הונחה בקומות 2-6 ונבדקה בלחץ חנקן. קומה 7 בביצוע.	
10	צבע - ביצוע יד ראשונה	בוצע חלקית	קומה 2 הושלמה, קומה 3 בביצוע. בקומה 4 לאחר הריצוף.	
11	צבע - ביצוע יד שנייה	ליקוי	לטיפול: קבלן ראשי בוצע בקומה 2. בתקרת חדר הרחצה בדירה 8 נמצא כתם רטיבות - ראה ליקוי 6.	
12	רובה - ביצוע עפ"י תכנית הדייר	לא תקין	לטיפול: קבלן ראשי רובה בקומות 2-3 הושלמה. בחדר הרחצה בדירה 9 גוון הרובה אינו תואם את בחירת הדייר - יש להחליף.	

גמרים - קומות 2-8 (דירות 7-34) (המשך)

7

#	תיאור	סטטוס	לטיפול / הערות	תמונות
13	חיפוי - חיפוי קירות עפ"י תכנית הדייר	בוצע חלקית	חיפוי חדרי הרחצה הושלם בקומות 2-3 עד התקרה. בקומה 4 בביצוע.	
14	מטבח - ביצוע עפ"י תכנית הדייר	לא בוצע	לטיפול: יזם מדידות למטבחים בקומה 2 בוצעו ב-12.10.23. דיירים טרם אישרו את תכנית המטבח (דירות 10, 14, 17), מועד אחרון 30.10.2026.	
15	התקנת אלומיניום בדירה	ליקוי	לטיפול: קבלן ראשי קומות 2-3: הותקנו חלונות. קומות 4-6: משקופים עיוורים. בדירה 24 המשקוף בחלון חדר השינה אינו מפולס - ראה ליקוי 7.	
16	מעקה חוץ - התקנה עפ"י פרט אדריכל	ליקוי	לטיפול: מנהל עבודה מעקה בטיחות זמני מותקן במרפסות. במרפסת דירה 31 נמצא מקטע חסר - הותקן במהלך הסיור (ליקוי 8).	



תמונות מהסיור



חניון מינוס 1



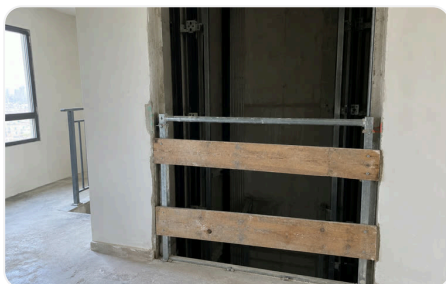
הלובי בקומת הקרקע



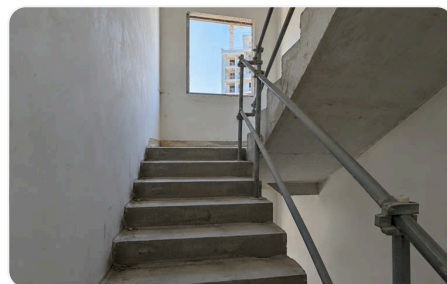
חזית הבניין מרחוב הרצל



מבואה קומתית, קומה 3



פיר המעלית, קומה 5



חדר המדרגות, קומה 4

הערות



1. יציקת תקרת הגג תתבצע רק לאחר ביקור הקונסטרוקטור ב-20.10.2026 ותיקון ליקויים 1-2.
2. יש להשלים אשפורה לקירות קומה 9 בחזית הדרומית (ליקוי 4).
3. כל שינוי דיירים יועבר לפיקוח לפני ביצועו בשטח.
4. דירות 10, 14, 17: טרם התקבל אישור הדיירים לתכנית המטבח. המועד האחרון הוא 30.10.2026.
5. הסיור הבא מתוכנן ל-05.11.2026.

חתימות



Handwritten signature of Avi Ruzi.

אינג' רועי ברק

מהנדס אזרחי, מפקח מטעם הדיירים
קו ישר - פיקוח הנדסי מטעם הדיירים

16/10/2026