



07/04/2025
ט"/ניסן/תשפ"ה

לכבוד
גב' יעל גבאי
מנהלת האגף לשירותי קהילה
ירושלים
שלום רב,

הנדון: הקצאה והארכה תקנים לצורך טיפול בנפגעי "חרבות ברזל" עד לדצמבר 2025

כחלק ממאמצי המשרד להמשיך לסייע למחלקות לשירותים חברתיים למלא את תפקידן לצורך טיפול בנפגעי "מלחמת חרבות ברזל" כלל תקני החירום שהוקצו באפריל 2024 יוארכו במתכונתם הקודמת, התקנים באחריות המקצועית של אגף בכיר חירום וביטחון. תקני עבודה קהילתית שהוקצו באפריל 2024 לצורך שיקום ובינוי קהילות שנפגעו כתוצאה ממלחמת "חרבות ברזל" יוארכו התקנים באחריות מקצועית של השרות לעבודה קהילתית, מנהל שח"א.

התקנים שהוקצו לטובת טיפול בחטופים, שבים ובני משפחותיהם יוקצו מחדש על פי המפתחות הבאים:

1

1.00 תקן לכל 4 חטופים, שבים ובני משפחותיהם. התקנים באחריות מקצועית של אגף חרבות ברזל, מינהל שח"א

2

1.00 תקן ל 45-שורדי המסיבות מה, 7.10 לפי המספר הפוטנציאלי ברשות המקומית התקנים באחריות מקצועית של תכנית יתד מנהל של"ם

להלן הקצאת התקנים חדשים:

1. 3.25 תקני עו"ס חרבות ממוקדים שורדים בתחולה מיום 1.5.25 – 31.12.25

להלן ההארכת התקנים שהוקצו באפריל 2024:

1. הארכה 1.75 תקן עו"ס חרבות ברזל
2. הארכה 1.00 תקן מתאם חירום

תקנים אלו יוארכו עד למועד **31.12.2025**
תקנים אלו ימומנו במימון של 75% מסעיף 23.05.13.41.
התקנים צבועים ואינם ניתנים לאיחוד והמרה בהתאם לחוזר מנכ"ל 004-2021.
לגבי תיאור התפקיד של הטיפול בשורדים והתקנים המשולבים של חטופים ושורדים – יועבר בהקדם במייל נפרד

אגף בכיר רשויות מקומיות מחוז ירושלים | vardan@molsa.gov.il
www.molsa.gov.il אתר ממשל זמין - www.gov.il
ירמיהו 39, מגדלי הבירה ת.ד. 919, ירושלים 446724
פקס. 02-50853921



02



בברכה,

חגית מזרחי
ממונה מחוזית
אגף בכיר רשויות מקומיות

העתק: ד"ר רון שביט, מנהל אגף בכיר, רשויות מקומיות
גב' אורלי אוסטרמן, מנהלת מחוז ירושלים
גב' רויטל קרייתי, מנהלת נפת שפלה, מחוז י-ם
גב' עדי נירלב ניסן, מנהלת תחום כ"א ושכר, אגף בכיר רשויות המקומיות
מר דויד כהן, אחראי תוכנת אנוש, אגף בכיר רשויות מקומיות
גב' אריאלה ארונס שרעבי, מרכזת בכירה, משאבי אנוש ומחשוב, אגף בכיר רשויות מקומיות

אגף בכיר רשויות מקומיות מחוז ירושלים | vardan@molsa.gov.il
www.molsa.gov.il אתר ממשל זמין - www.gov.il
ירמיהו 39, מגדלי הבירה ת.ד. 919, ירושלים 9446724 | טל. 02-5085393/2 | פקס. 02-50853921





11/02/2025
י"ג שבט/תשפ"ה

לכבוד
יעל גבאי
מנהלת האגף לשירותי קהילה
עיריית י-ם

שלום רב,

הנדון: תקציב גמיש מערך נושמים – שינוי תקינה

בהתאם להחלטת הממשלה 675 בדבר ביזור סמכויות לשלטון המקומי והפחתת רגולציה עודפת, יצא משרד הרווחה והביטחון החברתי בשנת 2022 במהלך הגמישות התקציביות.

החל מ-1.2.2025 יצטרף גם מערך נושמים לתהליך תקציב גמיש לרשות.

במסגרת כך, תקני מערך נושמים יוקצו מחדש בהתאם לבחירה של הרשות, כך שיתווספו תקנים ומנגד יגרעו תקנים. ההקצאה והגרעה תתבצע בעיבוד פברואר והרשות תחלנה להפעיל את התכניות החדשות ב-1.2.2025.

להלן ההקצאה:

תקנים תקציב גמיש	מנהל מרכז נושמים	עו"ס משפחה (כוללני)	עו"ס משפחה (מ.עוצמה)	עובד תעסוקה בעוצמה	עו"ס מזכ"קהילה עוצמה	תפקיד מטה רביהול 1	תפקיד מטה רביהול 2	סכום כולל
	מנהל מרכז עוצמה, רמת ניהול 1	עו"ס הדר (2.75) + יהב (8.75)		עובד תעסוקה, מרכז עוצמה	עו"ס מיצוי זכויות וקהילה, מרכז עוצמה			
מצב קודם		5.5	2.5	7.5	5	2.5	1	24
מצב חדש	5	14.5		6.25	4.5	2.5	1	33.75
הבדל	5	9	-2.5	-1.25	-0.5	0	0	9.75





לתשומת לבכם:

- התקנים הצבועים שתוקפם פג ב- 31.12.2024 ואשר ניתנו בשל הרחבות מרכזי עוצמה פיילוט פנימה ייגרעו ממצבת כ"א בעיבוד ינואר 2025.

תקנים שירדו הרחבות מרכזי עוצמה 31/12/24	מנהל מרכז נושמים	עובד תעסוקה בעוצמה	עוס מזכ"קהיל ה עוצמה
	2.00	2.00	0.50

- רשויות שבהן יהיו תקנים שייגרעו בשל תהליך הבחירה, תאריך סיום התקנים יהיה ב- 31/01/2025.
- מימון התקנים 100% מסעיף תקציבי 23.05.13.411.
- במידה והרשות לא תאייש את התקנים תוך פרק זמן של 9 חודשים מיום הקצאתם תיבחן בשיתוף המחוז ויסותם בהתאם לנוהל הוויסות הפנימי של משרדנו.

בברכה,

ד"ר רון שביט

חגית מזרחי

ממונה מחוזית

אגף בכיר רשויות מקומיות

העתק: ד"ר רון שביט, מנהל אגף בכיר, רשויות מקומיות
גבי אורלי אוסטרמן, מנהלת מחוז ירושלים
גבי איריס חדש, ממונה מחוזית (משפחה ילד ונוער בקהילה), מחוז י-ם
גבי אוסנת אנגיל רדאי, ראשת צוות, (משפחה ילד ונוער בקהילה), מחוז י-ם
גבי פאטמה גאנס, מפקחת מרכזת (משפחה ילד ונוער בקהילה), מחוז י-ם
גבי עדי נירלב ניסן, מנהלת תחום כ"א ושכר, אגף בכיר רשויות המקומיות
מר דוד כהן, אחראי תוכנת אנוש, אגף בכיר רשויות מקומיות
גבי אריאלה ארונס שרעבי, מרכזת בכירה, משאבי אנוש ומחשוב, אגף בכיר רשויות מקומיות
גבי ורדה נבון, מרכזת בכירה כ"א, אגף בכיר רשויות מקומיות, מחוז ירושלים

אגף בכיר רשויות מקומיות מחוז ירושלים | vardan@molsa.gov.il
www.molsa.gov.il אתר ממשל זמין - www.gov.il
ירמיהו 39, מגדלי הבירה ת.ד. 919, ירושלים 9446724 | טל. 02-5085393/2
פקס. 02-50853921



כ"ב ניסן ה'תשפ"ה
20 אפריל 2025
סימוכין: 2025-0321-122

אל: וועדת הכספים
מאת: השמאית העירונית

הנדון: בקשה לוועדת כספים ומועצה להפחתת תועלות ציבוריות מהשבחה בהתאם להחלטת ועדת ארבעה מיום 09/04/2025

בפני ועדת הארבעה שהתכנסה ביום 09/04/2025 הובא כי הועדה המקומית נדרשת להחלטה על קיזוז תועלות ציבוריות במספר שומות היטל השבחה.
בהתאם להחלטת ועדת הארבעה אושרה הפחתת התועלות הציבוריות הקבועות בתבועות מושא השומות ואשר כלולות בהסכמי הפיתוח כמו כן אושר הפחתת מחצית עלות תועלות החוץ תבועות משובר ההשבחה, כמפורט להלן:

מס' בקשה בסדר יום והחלטת ועדת ארבעה מיום 09/04/2025	תיק היטל	תב"ע	תאריך הסכם הפיתוח לביצוע התועלות הציבוריות	סכום עלות התועלות ציבוריות שאושר בוועדת הארבעה
1. בית ירושלמי - בית חדש (יעקב אלעזר)	2022/01817.003	101-0834564	13/02/2025	רכיבים תבעיים למועד קובע: 05/03/2022 = 1,509,925 ₪ הסכום שיופחת בשומה. רכיב חוץ תבעי הסכום שיופחת מהשובר = 426,788 ₪
2. קנאי הגליל 14	2023/02861.001	1091438	23/01/2025	רכיבים תבעיים למועד קובע: 08/07/2023 = 1,093,695 ₪ הסכום שיופחת בשומה.
3. שמואל הנביא 40	2023/01018.003	101-0859678	05/09/2024	רכיבים תבעיים למועד קובע: 06/01/2023 = 2,325,757 ₪ הסכום שיופחת בשומה.

החלטה וכתב ההתחייבות יועברו לאישור ועדת כספים ומועצה.
לאור האמור מובאת החלטת ועדת הארבעה וכתב ההתחייבות העירוני לאישור ועדת כספים ומועצה.

ב ב ר כ ה ,
קרן שמואל גירסי- שמאית מקרקעין
השמאית העירונית והממונה על היטל השבחה

מחלקת השמאות העירונית והיטל השבחה

כ"ב ניסן ה'תשפ"ה
 20 אפריל 2025
 סימוכין: 0321-122-2025

הנדון: פרוטוקול ועדת ארבעה מיום 09/04/2025



זינהל כספי

אגף להכנסות מהיטלים ופיתוח

לכבוד

חברי ועדת הארבעה

הנדון: פרוטוקול ועדת הארבעה מיום 9/4/2025

חברי הוועדה שלום רב, על סדר היום:

תועלות ציבוריות

1. **יעקב אלעזר**, תבי"ע 101-0834564 - בית ירושלמי - בית חדש.
2. **קנאי הגליל 14**, תבי"ע 1091438 - הוריקן קנאי הגליל.
3. **שמואל הנביא 40**, תבי"ע 101-0859678 - בית בשמואל הנביא.

כתבי התחייבות עקרוניים לפיתוח

4. **סן מרטין**, תבי"ע 101-1063957 - קן התור טובולסקי סן מרטין בע"מ.
5. **בית צפא**, תבי"ע 101-1022466 - מוחיי שוויקי.
6. **מקור חיים**, תבי"ע 101-1335298 - ק.ד.י מקור חיים 56 בע"מ.

מברכה,

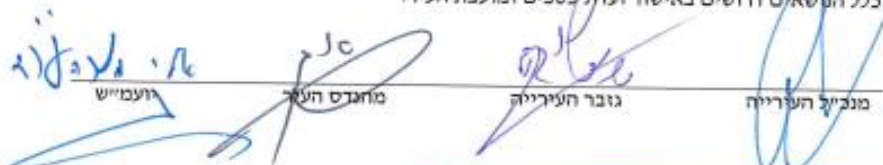
דודו אמזלג

מנהל אגף להכנסות מהיטלים ופיתוח

החלטות

כלל הנושאים שעל סדר היום מאושרים.

כלל הנושאים דרושים באישור ועדת כספים ומועצת העיר.


 מנכ"ל העירייה גזבר העירייה מחנכס העיר יועב"ש

חובילים בשירות

זיכר סמרא, ירושלים 02-6296218, ס"ל 02-6296218
 Safra square 1, Jerusalem 0100700, Tel. 02-6296218
 ميدان سقرا 1، اورشليم القدس 0100700، ص.ل. 02-6296218

מחלקת השמאות העירונית והיטל השבחה



חינהל כספי

אגף לרעכנסוה מהיטלים ופיתוח

השתקים

חברי ועדת הארכעח
 זיוה נוקראי, מנהלת אגף לשיפור פני העיר
 אהרן בן נון, מנהל אגף מבני ציבור
 יהודה ארנד, עוזר מקצועי למנכ"ל
 קרן גירסי, השמאית העירונית וממונה על היטלי השבחה
 מלי ביתן, ממונה על היטלי סלילה
 חגי רגב, ממונה על כלכלה אורבנית והסכמי פיתוח
 אלעד גונן, ממונה על תועלות ציבוריות
 יעל דרייפוס, ממונה על בקרת תכנון ומיפוי נכסי העירייה
 עו"ד יניב טיאר, ראש צוות בכיר תכנון רישוי בניה והיטלי השבחה-ייעוץ

תכנית 834564

יעקב אליעזר, רמות

גוש 31267 חלקה 10

כתב התחייבות

(1) **והואיל:** וחברת בית חדש מקבוצת בית ירושלמי בע"מ ח.פ. 51-6099082 (להלן: "החברה"), הח"מ, מצהירה כי היא בעלת זכות החכירה במקרקעין והיזום, הידועים כגוש 31267 חלקה 10 ברחוב יעקב אלעזר, שכונת רמות בירושלים (להלן: "המקרקעין");

(2) **והואיל:** והחברה ערכה, יזמה וקדמה את תכנית מספר 834564, שהודעה בדבר אישור התכנית פורסמה בי.פ. 10209 עמוד 3653 מיום 15/02/2022 (להלן: "התכנית");

(3) **והואיל:** ועל פי הוראות התכנית, בתא שטח 1 בקומה 4- של הבניין (להלן: "הבניין"), יוקצה שטח ציבורי מבונה ברמת מעטפת, עבור כיתת גן ילדים בהיקף של 130 מ"ר שטח עיקרי ו-30 מ"ר שטחי שרות, כולל שטח חצר נדרש, (להלן בהתאמה: "גן הילדים" ו/או "המבנים הציבוריים");

(4) **והואיל:** ועל פי הוראות התכנית, תא שטח 2 יהיה מיועד לשביל (להלן: "השביל"), עליו תוקם מעלית, מדרגות, פיתוח שטח לצורך הסדרת נגישות לשטחים הציבוריים בתחום התכנית ולא להגובלים מדרום (להלן: "המעלית"). מפלסי הפיתוח של השביל ובהתאם של המעלית, יותאמו למפלסים הנדרשים לצורך מעבר וגישה לגן הילדים בתא שטח 1 ולמבני הציבור בחלקה 11 הגובלת מדרום;

(5) **והואיל:** ועל פי הוראות התכנית, תנאי למתן היתר בנייה הינו תכנון המבנים הציבוריים וזאת בתאום עם הגורמים הרלוונטיים בעיריית ירושלים ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים ולקבוע בתכנית;

(6) **והואיל:** ועל פי הוראות התכנית, תנאי למתן היתר אכלוס למגורים בתחום התכנית הינו השלמת המבנים הציבוריים ברמת המעטפת;

(7) **והואיל:** והגשנו לוועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה בקשות להיתר בניה במקרקעין בתיק בניין מס' 2023/0002.00 (להלן: "הבקשות להיתר");

(8) **והואיל:** והחברה החתומה מטה, קיבלה על עצמה, לתכנן על חשבונה תכנון מפורט של המבנים הציבוריים ומקומות חניה עבור המבנים הציבוריים, פיתוח השביל ותכנון המעלית, כתנאי למתן היתרי בניה, בתיאום ובאישור האגף למבני ציבור בעירייה, בהתאם לפרוגרמה שנקבל מהעירייה, ולבצע בפועל, ברמת גמר, על חשבונה, את הקמת המבנים הציבוריים, השלמת פיתוח השביל ובניית המעלית, בהתאם לתוכניות שנכין ואשר יאושרו ע"י אגף מבני ציבור בעירייה ובכפוף לאמור בהוראות כתב התחייבות זה;

(9) **והואיל:** והחברה קיבלה על עצמה, לבצע את התכנון של פיתוח השביל ותכנון המעלית וכן לבצע את הבניה שלהם, וזאת תוך שהחברה תישא בעלויות התכנון והביצוע כאמור ולמעט עלויות הזמנת גוף המעלית שישולמו ישירות לספק על ידי העירייה, בהתאם למפורט להלן בכתב התחייבות זה,

**בית חדש מקבוצת
בית ירושלמי בע"מ
ח.פ. 516099082**

(10) והואיל: והחברה חתומה מטה, קיבלה על עצמה, למסור את המבנים הציבוריים לעירייה, את השביל והמעלית, ולהעביר לה את הבעלות או החכירה בהם ללא תמורה, ולרשום אותם על שם עיריית ירושלים כחלק מרישום צו הבית המשותף או במסגרת התצ"ר, לפי העניין, הכל כמפורט בכתב התחייבות זה להלן;

לפיכך אנו מצהירים, מסכימים ומתחייבים כלפי עיריית ירושלים כדלהלן:

1. המבוא לכתב התחייבות זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
2. הכותרות בכתב התחייבות זה נועדו לנוחות בלבד, והן לא תשמשנה לפירושו.
3. מוצהר ומוסכם בזאת כי כל ההסכמות ו/או ההצהרות ו/או ההתחייבויות ע"פ כתב התחייבות זה, הינן של הח"מ. מבלי לגרוע מהאמור, ולמען הנוחות בלבד, כתב התחייבות זה יהיה מנוסח בלשון יחיד.
4. מובהר ומוסכם בזאת, כי בכל מקום בכתב התחייבות זה בו נכתב "תנאי למתן היתר הבניה" המשמעות היא חתימה על נוסח כתב התחייבות וכי תנאי לדיון בבקשה להיתר בוועדה המקומית לתכנון ולבניה הינו אישור התכנון כמפורט להלן.

5. עבודות התכנון והפיתוח של השביל

5.1. החברה מתחייבת לתכנן בעצמה ועל חשבונה בלבד, את התכנון המתקדם של תכניות הפיתוח של השביל, ולהגישן לאישור אגף שפע בעירייה, ולקבל את אישור האגף, לתוכניות, וזאת כתנאי למתן היתר הבניה הראשון, (להלן: "**תכניות הפיתוח המאושרות**").

5.2. תכניות הפיתוח המאושרות, יכול שיכללו בין היתר את האלמנטים הבאים: גינות ונטיעות פרחים, דשא, שיחים ועצים בוגרים בגודל 9, עצים לשימור, עצים לעקירה, עצים חדשים שיינטעו במקום העצים שיעקרו משטח התכנית, ריהוט גן ורחוב, מתקני תאורה, מתקני השקיה ומערכת השקיה ממוחשבת, ריצוף והנגשה לנכים, תכנון הקירות התומכים, גדרות ומעקות, פירוט חומרי בניה שיהיו בשימוש בפיתוח שביל וכד', ובהתאם לתוכניות המאושרות הכל כדרישת האגף לשיפור פני העיר. החברה מתחייבת לבצע בעצמה ועל חשבונה בלבד, בד בבד עם ביצוע עבודות הבניה את עבודות פיתוח השביל לרבות ביצוע עבודות הריסה ופינוי, הכל בהתאם לתכניות הפיתוח המאושרות, כמתואר בתשריט המצורף כחלק בלתי נפרד מכתב התחייבות זה ומסומן **נספח א'** ובכלל זה כל שתידרש החברה לפי היתרי הבניה לעבודות הפיתוח, בתיאום ובפיקוח אגף שפ"ע בעיריית ירושלים כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר ו/או מנהל האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים, ולסייםם בהתאם ללוח הזמנים כמפורט בסעיף 5.6 להלן (להלן: "**לוח הזמנים**").

5.4. החברה מצהירה ומסכימה לכך שתנאי לקבלת טופס אכלוס, הוא השלמת ביצוע בפועל של עבודות פיתוח השביל על פי כתב התחייבות זה, הכל לשביעות רצון העירייה, ומסירתן

בית חדש מקבוצת
לעירייה
בית ירושלמי בע"מ
ח.פ. 516099082

5.5. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, החברה מתחייבת לסיים את ביצוע עבודות פיתוח השביל תוך 45 חודשים ממועד חתימת כתב התחייבות זה, ולמסור את עבודות הפיתוח לאגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים עם סיום ביצוען בהתאם ללוח הזמנים המפורט בסעיף זה ובהתאם למקובל בעירייה;

6. אחריות ותחזוקת השביל

6.1. החברה מצהירה ומסכימה בזאת כי היא תהיה אחראית כלפי עיריית ירושלים לטיב ולאיכות עבודות פיתוח השביל בכפוף להוראות כל דין למשך שנה ממועד מסירת השביל, וכן תהיה אחראית לתחזוקת עבודות הפיתוח למשך שנה ממועד מסירת העבודות לעירייה לשביעות רצונה, ובהתאם למקובל בעירייה (להלן: "תקופת התחזוקה").

6.2. למען הסר ספק, יובהר, כי עד למסירת החזקה בשביל לידי העירייה, השביל יהיה באחריותה הבלעדית של החברה. החברה מסכימה ומתחייבת לתחזק, בעצמה ועל חשבונה, את השביל, כמקובל בעירייה, ולשאת בעצמה בכל עלויות התחזוקה (כולל תשלומי מים), וזאת עד לתום תקופת התחזוקה. למען הסר ספק, לא תהיה לחברה כל דרישה ו/או טענה לעירייה ו/או מי מטעמה, בעניין עלויות התחזוקה כאמור.

6.3. ככל וחלה אחריות יצרן על איזה מהפריטים המשמשים לביצוע עבודות פיתוח השביל, אין בכך כדי לגרוע מאחריות החברה בגין אותו הפריט. ככל שתקופת האחריות היצרן ארוכה מהתקופה האמורה בכתב התחייבות זה, החברה מתחייבת לדאוג ולהיות אחראית למימוש אחריות היצרן לטובת העירייה למשך כל תקופת אחריות היצרן. החברה היא זו שתבוא בדברים עם היצרן לצורך כך.

7. עבודות תכנון ובניית המעלית

7.1. החברה מתחייבת בזאת להתקין מעלית כמסומן בתשריט המצורף **בנספח ב'**. המעלית תיבנה בהתאם למפרט הטכני שיצורף לכתב התחייבות זה **כנספח M**.

7.2. החברה מתחייבת בזאת לתכנן ולהתקין ובכלל זה לטפל בהוצאת היתרי בניה וכל היתר נוסף אשר יידרש על פי דין, ולרבות תיאום תשתית לצורך בניית והתקנת המעלית בשביל בהתאם להנחיות שהחברה תקבל מאדריכל העיר, מאגף שפ"ע מצוות תוכנית אב לתחבורה ומאגף תושביה ככל שתהיינה סתירות בין ההנחיות יכריע בעניין מהנדס העיר.

7.3. החברה מתחייבת להרכיב ולהתקין תשתית הנדסית ותקשורת פאסיבית ואקטיבית כוללת לאתרי הקצה ויחידות האכיפה בהתאם להגדרת העירייה (כולל תרנים, תקשורת) לרבות ארונות חשמל ותקשורת בהתאם לתכנון קצה, ולספק תשתיות תקשורת וחשמל במרחק של עד שישים (60) מטר ממיקום אתר הקצה, וזאת בהתאם להנחיות הטכניות שיימסרו לי על ידי

בית חדש נכבד
בית ירושלים בע"מ
ח.פ. 516099082

7.4. החברה מתחייבת לתת גישה לקבלנים אחרים מטעם העירייה על מנת לבצע את עבודות חיבור המעלית למנת"י לרבות עבודות קבלן ממונה לתקשורת.

7.5. החברה מתחייבת לחתום עם חברת אלקטרה על חוזה להתקנת המעלית, בהתאם לחוזה שנחתם בין העירייה לחברת אלקטרה מיום 15.09.21. הזמנת המעלית בפועל תתבצע על ידי העירייה, בכפוף לקבלת הודעה בכתב מהחברה, לפחות 3 חודשים לפני המועד בו יהיה צורך בהזמנת המעלית, והכל בכפוף למפורט להלן:

החברה מתחייבת לאשר את תכנון המעלית על כל המערכות הנדרשות על ידי העירייה, ולבצע תיאום תשתיות לחיבור מנת"י, ובדיקה אל מול אגף תשתיות עירוניות בעירייה לחיבור דרכם. לאחר אישור התכנון על ידי העירייה, תוזמן המעלית על ידי העירייה.

החברה מצהירה כי ידוע לה שהעירייה תממן רק את עלות הזמנת המעלית ישירות מול חברת אלקטרה והחברה מתחייבת לשאת על חשבונה בכל שאר הוצאות התכנון והביצוע בפועל של בניית הפיר והמעלית עצמה, לרבות עלויות נוספות שתחברת אלקטרה תדרוש, בהתאם למפורט בהסכם מולה, כתוצאה מעיכובים בפרויקט ו/או כל דרישה אחרת בהתאם להסכם מולה, ובכלל זה הוצאות אחסנה במידה וידרש עקב עיכובים שונים בהכנת השטח להתקנה לאחר שהחברה אישרה לעירייה לבצע את הזמנת המעלית ביחס למועד עליו נמסרה הודעה על ידי החברה.

7.6. מבלי לגרוע מהתחייבות ומההצהרות, כאמור לעיל, לפני התקנת המעלית, החברה מתחייבת לפנות לעירייה לאגף תושי"ה לצורך קבלת אישור לתוכניות של המעלית לרבות תוכניות חשמל ותקשורת ושל המפרט הטכניים.

7.7. עם סיום בניית המעלית, הפעלתה התקינה ומסירתה לאגף תושי"ה החברה מתחייבת למסור לעירייה את כל המפרטים הטכניים בקשר למעלית, תעודת אחריות, וכל מסמך אחר הנוגע למעלית, לרבות מסמכים הנוגעים לאחריות, תחזוקה ותפעול המעלית. יובהר כי חוזה השירות של המעלית יהיה זה הכלול במכרז שפורסם בעירייה.

7.8. כמו כן, לאחר סיום בניית המעלית החברה מתחייבת למסור את המעלית לאגף תושי"ה, לרבות כל ההיתרים ואישורי הבטיחות שנדרשים על פי דין ובהתאם להנחיות האגף.

8. עבודות תכנון והקמת המבנים הציבוריים ומסירתם לעירייה:

8.1. החברה מתחייבת לתכנן, על חשבונה בלבד, את המבנים הציבוריים המיועדים לצורך כיתת גן ילדים, בתא שטח 1 בקומה 4- של הבניין בהיקף של 134 מ"ר, עם חצר צמודה בגודל של כ- 170 מ"ר בהתאם לאישור האגף למבני ציבור בעירייה, כמסומן בתשריט המצ"ב כנספת 12, ובהתאם לתכניות 1:100, המפרטות את החלוקה והשימושים, שהחברה תכין באישור העירייה, כתנאי למתן היתר בנייה, והמצורפות בזה כחלק בלתי נפרד מכתב התחייבות זה ומסומנת כנספת 22 (להלן: "תכניות 1:100 של המבנים הציבוריים").

בית חדש מקבוצת
בית יושבי"מ
ח.פ. 516099082

8.2. החברה מתחייבת לבצע בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה, ועל חשבונה בלבד את כל עבודות התכנון וההכנה הדרושים לצורך ביצוע העבודות הקמת המבנים הציבוריים כאמור במפרט המוסכם (להלן: "**עבודות התכנון וההכנה**"), ולדאוג להוצאת היתרי בניה למבנים הציבוריים, הכל בהתאם לתכניות 1:100 הנ"ל, למפרטים המצורפים בזה **כנספת ג'** (להלן: "**המפרטים**") וכן בהתאם לתכניות העבודה המצורפות כפי שאושרו ע"י האגף למבני ציבור (תכניות 1:100 של גן הילדים. המפרטים ותכניות העבודה יכוננו להלן: "**התכנון המאושר**").

8.2.1. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ידוע לחברה והיא מסכימה לכך כי עבודות התכנון וההכנה כוללות בין היתר, את עלות שכרם של כל היועצים שיידרשו לתכנון ולבניית המבנים הציבוריים, את עלות המדידות, ההעסקות, ההדפסות וכדומה.

8.2.2. מוסכם במפורש כי סטנדרט הבטיחות של העבודות להקמת המבנים הציבוריים יעמוד בכל הנחיות הבטיחות המוגדרות בהנחיות מנכ"ל משרד החינוך להקמת מוסד חינוך.

8.2.3. החברה מתחייבת להעסיק, על חשבונה, את כל המומחים והיועצים הדרושים לצורך הקמת המבנים הציבוריים הנדרש ע"פ כל דין. ליווי ואישור התכנון ייעשה על ידי האגף למבני ציבור.

8.3. החברה מתחייבת לבצע בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה, ועל חשבונה בלבד את כל העבודות הדרושות לצורך הקמת המבנים הציבוריים כתנאי לטופס אכלוס. בין היתר, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, החברה מתחייבת לבצע בעצמה ועל חשבונה בלבד, באמצעות מומחים, יועצים, ובעלי מקצועות מתאימים את הפעולות המפורטות להלן:

8.3.1. החברה מתחייבת לבנות את המבנים הציבוריים עד לרמת הגמר, בהתאם להיתר הבניה, ובהתאם לתכנון המאושר.

8.3.2. החברה מתחייבת לבצע את עבודות הגמר של המבנים הציבוריים, אך ורק בהתאם לתוכניות העבודה שיוכנו על ידה ויאושרו על ידי האגף למבני ציבור ו/או מי מטעמה. למען הסר ספק מובהר כי מסירת תכניות העבודה ותיקון ע"פ הערות האגף למבני ציבור, אינן גורעות מאחריות ואחריות המתכננים מטעמי לתכנון על פי דין ובהתאם למפרטים וההנחיות בכתב התחייבות זה; בכל מקרה שיתגלה בדיעבד, ע"י אגף מבני ציבור, כי העבודות אינן עומדות בדרישות התכנון כאמור בכתב התחייבות זה, החברה מתחייבת לעדכן על חשבונה את תכניות העבודה ואת הביצוע בהתאם לנדרש בכתב התחייבות זה.

8.3.3. מבלי לגרוע מיתר תנאי כתב התחייבות זה, החברה מתחייבת לבנות את המבנים הציבוריים ברמה התואמת את דרישות העירייה לבניית מוסדות חינוך, לרבות לעניין דרישות בטיחות, נגישות נכים, הפעלה, אחזקה וכיוצא בזה, ולרבות בניה בסטנדרט בטיחות בהתאם לדרישות חוזר מנכ"ל משרד החינוך להקמת מוסד חינוך כאמור לעיל. במקרים בהם לא פורטו רמת הגימור והפרטים בתכניות 1:100 ו/או במפרטים, ואין

בית חדש מקבוצת
בית ירושלמי בע"מ
ח.פ. 516099082

הנחיות מקובלות לאותו העניין בעיריית ירושלים, החברה מתחייבת לבצע רמת הגימור והפרטים על פי רמת הגימור והפרטים במבנה דומה, כפי שיקבע ע"י העירייה.

8.3.4. כל החומרים המוצרים והמתקנים שיותקנו במבנה הציבורי יעמדו בדרישות התקנים הישראליים ובהעדרם במפרטי מכון התקנים (מפמ"כ), וכן תקן ישראלי חדש 2279 בנושא התנגדות ריצופים להחלקה או כל תקן אחר שיחליף אותו.

8.3.5. בהתאם להוראות התכנית, החברה מתחייבת לכך לבצע את העבודות הנדרשות לצורך הקצאת 2_ מקומות חניה לגני הילדים במפרצי החניה ברחוב הגובל בתוכנית (רחוב יעקב אלעזר) כמסומן בתשריט חניה המצ"ב כנספח P בהתאם להנחיות המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, בכפוף להוראות התכנית.

8.4. החברה מצהירה כי ידוע לה והיא מסכימה לכך כי למעט היטלי סלילה ואגרות תיעול בגין שטחי המבנים הציבוריים כפי שמופיעים בהיתרי הבניה לבניין, יחולו על החברה תשלומי אגרות לרבות אגרות מים וביוב, חשמל, בזק, וכן תשלומים לרשות העתיקות ככל שיהיו. החברה מתחייבת לשאת בעצמה ועל חשבונה בלבד בכל המיסים, האגרות והתשלומים שיחולו על החברה על פי כל דין, בגין עבודות התכנון והביצוע על פי כתב התחייבות זה, וזאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 22.2 להלן.

8.5. החברה מתחייבת לבצע על חשבונה, פיקוח צמוד על כל עבודות הבניה ע"י מהנדס ו/או הנדסאי מטעמה, ולבצע את כל בדיקות האיכות הנדרשות לרבות בדיקות מעבדה מאושרת ליציבות תקרות אקוסטיות וחיבוריהן וחיפוי אבן למבנים.

8.6. החברה מתחייבת להקים את המבנים הציבוריים, בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה, ועל חשבונה, ברציפות ולבצע את כל העבודות על פי כתב התחייבות זה בהתאם לתכנון המאושר, תוך תיאום מלא ובבקרת האגף למבני ציבור.

8.7. החברה מתחייבת לבצע את עבודות הקמת המבנים הציבוריים, בד בבד עם הקמת הבניין כתנאי לאכלוס המגורים.

8.8. החברה מתחייבת להתקין עבור כל אחד מהמבנים הציבוריים רכזות כיבוי אש, מערכות מיזוג אוויר עצמאיות ומופרדות, וכן מונים נפרדים לחשמל ולמים.

8.9. החברה מתחייבת לבצע את עבודות הקמת המבנים הציבוריים, עד להשלמתן, בהתאם לכתב התחייבות זה ולתכנון שאושר ע"י אגף מבני ציבור וזאת כתנאי למתן טופס אכלוס לבניין. החברה מתחייבת למסור את המבנים הציבוריים לעירייה, ללא תמורה בהתאם לאמור בכתב התחייבות זה, ובהתאם לתנאים המפורטים להלן.

8.10. לאחר השלמת הקמת המבנים הציבוריים, על פי הוראות כתב התחייבות זה, החברה מתחייבת להעביר אותם לידי העירייה, ברמה המאפשרת שימוש במבנים הציבוריים, ללא תמורה, כאשר הם נקיים מכל חפץ ו/או אדם, ו/או כל זכות צד ג', כאשר בנייתם הושלמה בהתאם להוראות כתב התחייבות זה, ולאחר שמולאו כל תנאי כתב התחייבות זה שמועד

ביצועם קודם למועד מסירת המבנים הציבוריים. המבנים הציבוריים יימסרו לעירייה כאשר הם בעלי מערכות שלמות מחוברות לתשתיות ומתפקדות, ולאחר קבלת טופס אכלוס למבנים הציבוריים.

8.11. בהתייחס לאמור לעיל, החברה מתחייבת ומסכימה כי המבנים הציבוריים יועברו לעירייה באופן שמאפשר לעשות בהם שימוש כדן ובהתאם לחוזר מנכ"ל ונוהלי משרד החינוך, ולפני המסירה לעירייה החברה מתחייבת לבדוק את תקינות המבנים הציבוריים, המתקנים, החצר הגדרות והשערים הכלולים בשטח של דרך הגישה אליהם, לרבות חניות, ולהעבירם ללא תקלות ומפגעי בטיחות עקב בנייה, שיפוצים ותיקונים. בזיקה לאמור לעיל, מוסכם כי ליקוי / נזק לא מהותי במערכות הפנימיות של המבנים הציבוריים שלא גורעות מהאפשרות לעשות בהם שימוש ראוי ואין להן זיקה לנושאי בטיחות, לא יהוו עיכוב במסגרת מתן טופס אכלוס, אך הדבר לא יגרע מהחובה שלי לתקן את כל הליקויים כמפורט בכתב התחייבות זה.

8.12. החברה מתחייבת למסור את המבנים הציבוריים לעירייה כשהם נקיים מכל חוב, שעבוד וכד', למעט שעבוד לטובת הגורם המממן המלווה את הפרויקט, ולהמציא לעירייה מכתב כוונות מהבנק להתחייבות להחרגת השעבוד סמוך לאחר קבלת טופס אכלוס למבנים הציבוריים. החברה תהיה אחראית למילוי כל התנאים שיידרשו ע"י הגורם המממן לצורך החרגת השעבוד, למעט התנאים הבאים: קבלת החזקה ע"י העירייה והשבת הערבות ו/או יתרתה ככל שתהיה בידי העירייה.

8.13. החברה מתחייבת לבצע כל פעולה הנדרשת לצורך קבלת תעודת גמר למבנים הציבוריים. החברה מצהירה כי ידוע לה והיא מסכימה לכך כי תהיה אחראית לבצע את כל התיקונים במבנים הציבוריים כאמור בכתב התחייבות זה.

8.14. מסירת המבנים הציבוריים תכלול העברת סטים מלאים של תכניות עדות (AS MADE), תעודות אחריות והפעלה כמפורט בנספחים וכן אישור של יועץ בטיחות מוסדות חינוך על התאמת הביצוע לתכנון, לדרישות כל דין ולנספחי כתב התחייבות זה, למעט שינויים שאושרו בכתב ע"י העירייה.

8.15. החברה מתחייבת לא להפריע לשימוש העירייה ו/או למי מטעמה, במבנים הציבוריים לרבות לגישה אליהם.

8.16. החברה מתחייבת לתקן בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה, ועל חשבונה, תוך 30 ימים מיום שתקבל דרישה לכך מאת העירייה, או תוך 48 שעות במקרה של צורך בתיקון דחוף לפי קביעת מנהל האגף למבני ציבור, כל ליקוי ו/או פגם שיתגלו במבנים הציבוריים, במשך "תקופת הבדק" שתהיה כמפורט להלן, ותחל מיום מסירת החזקה במבנים הציבוריים לידי העירייה:

8.16.1. לגבי תיקונים כלליים לרבות תיקוני חשמל ומיזוג אוויר - 12 חודשים,

8.16.2. לגבי תיקונים כלליים בפיתוח - 36 חודשים,

8.16.3. לגבי תיקוני אינסטלציה - 48 חודשים,

8.16.4. לגבי תיקוני הסקה - 48 חודשים,

ל-0

- 8.16.5. לגבי אטימות המבנה לחדירת רטיבות - 48 חודשים,
 8.16.6. לגבי אטימות מקלטים ומרתבים מוגנים לחדירת רטיבות - 48 חודשים.
 8.16.7. לגבי התנתקות, התקלפות או התפוררות חיפויי חוץ- 7 שנים.
 8.16.8. לגבי סדקים ברוחב העולה על 1.5 ס"מ ברכיבים לא נושאים - 5 שנים

8.17. החברה מתחייבת לרשום בעצמה ו/או באמצעות בא כוחה, ועל חשבונה בלשכת רישום המקרקעין, הערת אזהרה לטובת העירייה ע"פ סעיף 126 לחוק המקרקעין בגין כתב התחייבות זה, וזאת כתנאי לקבלת טופס אכלוס במקרקעין. הערת האזהרה תימחק רק עם רישום זכות הבעלות של העירייה במבנים הציבוריים. למען הסדר הטוב יובהר כי הפרויקט ילווה במסגרת חשבון ליווי סגור ושעבוד המקרקעין, אולם השעבוד לא יחול על כל הבינוי העירוני כמפורט בכתב התחייבות זה.

8.17.1. החברה מתחייבת לרשום בעצמה ו/או באמצעות בא כוחה, ועל חשבונה את המבנים הציבוריים על שם העירייה כתת-חלקה נפרדת בלשכת רישום המקרקעין, תוך 12 חודשים מיום שהדבר יתאפשר, בדרך של רישום בית משותף מכוח הוראות התכנית; במידה ולא ניתן לרשום בית משותף, החברה מתחייבת לרשום את המבנים הציבוריים על שם העירייה בחכירה לתקופה של 999 שנים ובמידה והדבר אינו מתאפשר, החברה מתחייבת לרשום את העירייה בחכירה לתקופת זמן זהה לה תהיה החברה זכאית בהתאם לחוזה החכירה מול רמ"י ובלבד שהמבנים הציבוריים יירשמו על שם העירייה בדרך של רישום בית משותף לכשיתאפשר הדבר, במקביל לרישום שאר הנכסים בפרויקט.

8.17.2. לפני רישום הבית המשותף בלשכת המפקח על רישום המקרקעין, החברה מתחייבת להציג בפני אגף הנכסים בעירייה ולקבל את אישורו לנוסח תקנון הבית המשותף, צו הרישום ותשריט הבית המשותף לגבי נושאים הנוגעים לכתב התחייבות זה ולגבי הזכויות של העירייה ברכוש המשותף, זכויות בניה ושאר הזכויות ע"פ דין. ידוע לעירייה כי לצורך קיום התחייבות החברה לרשום על פי כתב התחייבות זה, העירייה תצטרך לשתף פעולה עם החברה ולחתום מעת לעת על מסמכים באמצעות מורשי חתימה מטעמה לצורך השלמת הרישום. ידוע לחברה כי חתימת העירייה על כל מסמך כזה או אחר כפופה להוראות כל דין.

8.17.3. מבלי לגרוע מהתחייבות החברה האמורה לעיל, החברה נותנת בזאת יפוי כוח בלתי חוזר למנהל אגף הנכסים בעירייה ולמי שיוסמך על ידו לכך, להיות בא כוחה, ומוסרת לו את כל הזכויות הניתנות להימסר לבא כוח ע"י החוק, הדרושות לשם רישום המבנים הציבוריים על שם העירייה, על חשבונה, ובכללן:

- 8.17.3.1. לעשות בשמה את כל הפעולות הדרושות לשם הרישום על שם העירייה.
 8.17.3.2. להופיע בשמה בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל המשרדים הנוגעים בדבר, ולחתום על כל המסמכים הדרושים לרישום זכות הבעלות או החכירה במבנים הציבוריים ע"ש העירייה.

בית חדש מקבוצת
 בית ירושלמי בע"מ
 ח.פ. 516099082

8.17.3.3. להעביר את הסמכויות הניתנות בזה לבא כוחה, כולן או מקצתן, לאחר או לאחרים, ו/או לבטל העברה זו, הכל לפי ראיות עיניו, והחברה מאשרת מראש ולמפרע את כל מעשיו ופעולותיו של בא כוחה ואת מעשיה הבאים מכוחו או ממלאי מקומו בתוקף הרשאה זו.

8.17.3.4. ידוע לחברה, והיא מסכימה לכך כי כל ההוצאות הכרוכות ברישום ע"ש העירייה, יחולו עליה.

8.18. ידוע לחברה והיא מסכימה לכך כי עליה להכין על חשבונה תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) לאישור יו"ר הוועדה המקומית. כמו כן, ידוע לחברה כי באם לא תכין ותגיש תצ"ר כאמור לעיל, תהא הוועדה המקומית רשאית לגבות מהחברה את הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום, כתנאי למתן טופס אכלוס במקרקעין.

ידוע לחברה, והיא מסכימה לכך כי כל ההוצאות הכרוכות בהכנת התצ"ר ורישומה, בין אם הרישום בוצע על ידי, ובין אם על ידי העירייה, יחולו עלי, והחברה מתחייבת לשלם לעירייה את ההוצאות תוך 14 ימים מיום שתקבל דרישה בכתב לכך מהעירייה.

8.19. במשך תקופת בנית המבנים הציבוריים ועד למסירתם בפועל לחזקת העירייה, החברה תהיה אחראית לכל נזק שיגרם לגופו ו/או לרכושו של כל אדם במבנים הציבוריים. במידה והעירייה ו/או הוועדה המקומית ידרשו ו/או יתבעו לשלם בגין נזק כלשהו כאמור, האחריות תהא עליה והיא תשלם על חשבונה כל סכום שידרשו לשלם, והכל בכפוף לזכות העירייה ו/או הוועדה המקומית לפעול להטלת האחריות על צד ג'. כמו כן, החברה מתחייבת לשפות את העירייה ו/או הוועדה המקומית בגין כל סכום שתידרשנה לשלם כתוצאה ו/או בקשר לנזק כאמור לעיל. העירייה תודיע לחברה בכתב על דרישה ו/או תביעה כאמור ותאפשר לה להתגונן בפניה.

9. ערבות בנקאית:

9.1. להבטחת ביצוע הקמת המבנים הציבוריים בתא שטח 1 על פי כתב התחייבות זה, החברה מתחייבת להפקיד בידי העירייה, כתנאי לקבלת היתר הבניה לבניין, ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית על סך של 500,000 ש"ח (במילים: חמש מאות אלף ₪) (להלן: "הערבות להקמת המבנים הציבוריים"). תוקף הערבות יוארך מעת לעת עד לסיום כל עבודות הקמת המבנים הציבוריים ומסירתם לידי העירייה.

9.1.1. הערבות להקמת המבנים הציבוריים תופחת בהתאם להתקדמות ביצוע עבודות הקמת המבנים הציבוריים בשיעורים כדלקמן:

9.1.2. עם השלמת טיח – הפחתה של 40% משווי הערבות;

9.1.3. במסירת המבנים הציבוריים – הפחתה של 40% משווי הערבות;

בית ירושלים בע"מ
בית חדש מקבוצת
ח.פ. 516099082

עם גמר ביצוען ומסירתן לעירייה של מבני הציבור תומר הערבות לערבות טיב בסך של 100,000 ₪ (להלן: "ערבות הטיב"). לאחר 12 חודשים ממועד הפקדת ערבות הטיב, היא תופחת להיקף של 50% משווי ערבות הטיב, לאחר 12 חודשים נוספים היא תבוטל.

9.2. החברה מצהירה ומסכימה בזאת כי בכפוף למתן הודעה כאמור בסעיף 18.1 להלן, העירייה תהיה רשאית לחלט מי מהערבויות דלעיל, כולן או חלקן, אם החברה תפר את התחייבויותיה על פי כתב התחייבות זה ו/או כל חלק מהן.

9.3. להבטחת ביצוע עבודות פיתוח **השביל**, החברה מתחייבת בזאת להפקיד בידי העירייה במועד קבלת היתר הבניה נשוא הבקשה להיתר, ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית על סך 430,000 ₪ [במילים: **ארבע מאות ושלשים אלף ₪**] השביל (להלן: "הערבות לפיתוח השביל"). להבטחת ביצוע עבודות פיתוח השביל. תוקף הערבות יוארך מעת לעת עד לסיום כל עבודות פיתוח השביל, ועם גמר ביצוען ומסירתן לעירייה תומר הערבות לערבות טיב על סך של 85,000 ₪ והיא תוארך מעת לעת עד לסיום תקופת התחזוקה של החברה לעבודות פיתוח.

9.4. להבטחת ביצוע **התקנת המעלית**, החברה מתחייבת בזאת להפקיד בידי העירייה במועד קבלת היתר הבניה נשוא הבקשה להיתר, ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית על סך 46,000 ₪ [במילים: **ארבעים ושש אלף ₪**] להבטחת ביצוע התקנת המעלית. תוקף הערבות יוארך מעת לעת עד לסיום התקנת המעלית.

9.5. הערבות להקמת המעלית תופחת בהתאם להתקדמות ביצוע עבודות הקמת המעלית בשיעורים כדלקמן:

9.5.1. עם השלמת טיח – הפחתה של 40% משווי הערבות;

9.5.2. במסירת המעלית – הפחתה של 40% משווי הערבות;

9.5.3. עם גמר ביצוען ומסירתן לעירייה תומר הערבות לערבות טיב בסך של 10,000 ₪ (להלן: "ערבות הטיב"). לאחר 12 חודשים ממועד הפקדת ערבות הטיב, היא תופחת להיקף של 50% משווי ערבות הטיב, לאחר 12 חודשים נוספים תבוטל. (להלן: "הערבות הבנקאית בגין התקנת המעלית").

9.6. החברה מצהירה ומסכימה בזאת כי בכפוף למתן הודעה כאמור בסעיף 18.1 להלן, העירייה תהיה רשאית לחלט את הערבות הבנקאית, כולה או חלקה, אם החברה תפר את התחייבויותיה על פי כתב התחייבות זה ו/או כל חלק מהן.

בית ירושלים בע"מ
516099082
ח.פ.

10. ביטוח:

החברה מתחייבת לערוך ביטוחים בהתאם לאמור בנספח הביטוח המצורף לכתב התחייבות זה ומסומן **כנספח ד'** (להלן: "**הביטוחים**"). החברה מצהירה כי ידוע לה והיא מסכימה לכך כי אין בעריכת הביטוחים על ידה כדי לשחרר אותה מכל אחריות שהיא תבה כלפי העירייה ו/או כלפי צד ג' מכוח כל דין ו/או הסכם, ואין בקיום הביטוחים בכדי להתנות על אחריותי מכוח הוראות כתב התחייבות זה.

11. העדר טענות ו/או תביעות:

11.1. החברה מצהירה ומתחייבת כי אין ולא יהיו לי כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות, במישרין ו/או בעקיפין, מכל סוג שהוא, כלפי העירייה ו/או כלפי הועדה המקומית לתכנון ולבניה, לעניין תכנון והקמת המבנים הציבוריים, בעצמה ועל חשבונה, ו/או לעניין מסירתם של המבנים הציבוריים, ללא תמורה, לעירייה לאחר השלמתם בהתאם להוראות כתב התחייבות זה ו/או לעניין רישומם ע"ש העירייה בלשכת רישום המקרקעין

11.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ובנוסף לו, החברה מצהירה כי מוותרת מראש על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה נגד העירייה ו/או הועדה המקומית ו/או מי מטעמן, בגין עיכוב במתן טופס אכלוס הנובע מעיכובים בהשלמת העבודות נשוא כתב התחייבות זה ו/או במסירתן לידי העירייה.

11.3. החברה תהיה מנועה מלטעון ו/או לדרוש ו/או לתבוע כל טענה, דרישה ו/או תביעה, במישרין ו/או בעקיפין, כלפי העירייה ו/או כלפי הועדה המקומית לתכנון ולבניה ו/או מי מטעמן, העומדות בניגוד להצהרות, ההסכמות וההתחייבויות האמורות לעיל, והחברה מתחייבת לפצות ולשפות את העירייה ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה, בגין כל הוצאה, הפסד ו/או נזק שייגרמו למי מהן עקב טענה, דרישה ו/או תביעה כאמור וזאת בכפוף להוראת סעיף 22.2 להלן.

12. הפקעות, הריסות ופינויים:

12.1. במידה והחברה תידרש לכך ע"י העירייה, החברה מתחייבת לחתום על כתב התחייבות למימון הוצאות בגין הפקעת השטחים המיועדים לביצוע העבודות נשוא כתב התחייבות זה, ותפיסת החזקה בהם וכן לממן פינויים.

13. שמירה על שטחים ציבוריים ופרטיים:

13.1. החברה מתחייבת כי במסגרת ביצוע העבודות נשוא כתב התחייבות זה, החברה ו/או מי מטעמה לא יכנסו לשטחים המיועדים לצורכי ציבור ו/או לשטחים פרטיים בהם לא יבוצעו עבודות על פי כתב התחייבות זה, אלא באישור מראש בכתב ממהנדס העיר ו/או מבעלי המקרקעין הרלוונטיים.

בית חדש מקבוצת
בית ירושלים בע"מ
ח.פ. 516099082

Q.O
C
1.7
12/10

13.2. מבלי לגרוע מהתחייבות החברה, היה והחברה ו/או מי מטעמה נכנס לשטחים אלה, החברה מתחייבת להחזיר באופן מידי את המצב לקדמותו כפי שהיה ערב הכניסה לאותם השטחים, כולל החזרת מפלס הקרקע לקדמותו והחזרת אדמת גן במידת הצורך, ולרבות פינוי ציוד וחומרים שאוכסנו על ידי, הכל לפי הנחיות מהנדס העיר ו/או בעלי המקרקעין הרלוונטיים לפי העניין.

13.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, החברה מתחייבת כי במסגרת ביצוע העבודות נשוא כתב התחייבות זה, לא תגרום נזק לשטחים המיועדים לצורכי ציבור (להלן: "**השטחים הציבוריים**"). החברה מתחייבת כי במידה שיגרם נזק כלשהו לשטחים הציבוריים, עקב ביצוע עבודות כלשהן על ידה ו/או על ידי מי מטעמה, תבצע, בעצמה ועל חשבונה בלבד, כל תיקון ו/או שיפוץ שיהיה נחוץ כדי להשיב את מצב המקרקעין בשטחים הציבוריים לקדמותו. כמו כן, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה מתחייבת לתקן כל נזק ו/או תקלה שייגרמו כאמור, עקב ביצוע עבודות כלשהן על ידה ו/או על ידי מי מטעמה. החברה מצהירה ומסכימה בזאת כי העירייה תהיה רשאית לחלט מי מהערבויות הבנקאיות, כולן או חלקן, תוך מתן הודעה כאמור בסעיף 18.1 להלן, לצורך מימון בצוע תיקון כל נזק ו/או תקלה כאמור, וזאת מבלי לגרוע מזכותה של העירייה לכל סעד אחר ע"פ הדין.

14. הימנעות מהפרעה:

החברה מתחייבת לפעול באופן סביר, כדי להבטיח שהעבודות המבוצעות על פי כתב התחייבות זה לא תגרומנה להפרעות בלתי סבירות לתנועת כלי רכב ו/או הולכי רגל, באזור בו אבצע את הקמת המבנים הציבוריים, בשטחים הציבוריים ו/או בסמוך להם, לרבות בדרכי הגישה לשטחים הציבוריים או לכל חלק מהם, או לאזור כלשהו שמבוצעת בו עבודה על פי כתב התחייבות זה. כמו כן, החברה מתחייבת לפעול באופן סביר כדי להבטיח שהעבודות המבוצעות על פי כתב התחייבות זה לא תגרומנה להפרעות בלתי סבירות לבאי השטחים הציבוריים.

15. אחריות לתיאומים ולהזנת תשתיות:

החברה מתחייבת לבצע בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה, ועל חשבונה את כל התיאומים ולהשיג את כל האישורים בקשר לביצוע העבודות נשוא כתב התחייבות זה, עם הרשויות המוסמכות, לרבות המשטרה, רשות הכבאות, גורמי התשתיות השונים וכן כל גורם אחר שאישוריו נדרשים ע"פ דין, לרבות רשות העתיקות. כל העלויות והאגרות בגין קבלת האישורים והתיאומים הנ"ל, יחולו בלעדית על החברה.

החברה מתחייבת לבצע בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה, ועל חשבונה הזמנת עבודה ותשלום אגרות לכל גורמי התשתית אשר נדרש כי יבצעו עבודות בהקשר לעבודות נשוא כתב התחייבות זה.

בית חדש מקבוצת
בית ירושלים בע"מ
ח.פ. 516099082

16. אחריות לשיקום תשתיות ושטחים ציבוריים:

16.1. במידה ובמסגרת ביצוע העבודות נשוא כתב התחייבות זה, החברה תידרש לבצע עבודות כלשהן, לרבות חיבורים לתשתיות קיימות הגובלות עם המבנים הציבוריים, החברה מתחייבת לבצע את העבודות, על חשבונה, בהתאם לנהלים המקובלים בעיריית ירושלים.

16.2. החברה מתחייבת לבצע את כל הנדרש לצורך החזרת המצב לקדמותו לאחר ביצוע העבודות נשוא כתב התחייבות זה, וזאת בהתאם לנהלים המקובלים בעיריית ירושלים.

17. אחריות לנזקים:

17.1. החברה תהיה אחראית כלפי עובדיה, קבלני משנה, העירייה, וכל צד ג' שהוא בגין כל נזק גוף ו/או רכוש שיארע למי מהם בתקופת ביצוע העבודות נשוא כתב התחייבות זה ולאחריה, בקשר עם כתב התחייבות זה, כתוצאה ממעשה ו/או מחדל מצדה ו/או מצד מי מטעמה, והחברה מתחייבת לפצות את כל הנפגע והניזוק כפי נזקו.

17.2. במידה והעירייה תתבע על ידי צד ג' בקשר לעבודות נשוא כתב התחייבות זה, החברה תשפה את העירייה בגין כל נזק שייגרם לה עקב התביעה והחברה תשלם לצד ג' כל פיצוי שייפסק לו נגד העירייה במסגרת התביעה. העירייה תודיע לחברה בכתב על תביעה כאמור, ותאפשר לה להצטרף כצד לתביעה. למרות האמור לעיל, מוסכם כי החברה לא תישא באחריות בגין נזק לעבודות נשוא כתב התחייבות, אשר על פי קביעה של ערכאה משפטית מוסמכת נגרם ממעשה או מחדל של העירייה או בכוונת זדון.

17.3. החברה תהיה אחראית לכל נזק ו/או פגיעה ברכוש ו/או בנפש שיגרמו כתוצאה מביצוע העבודות נשוא כתב התחייבות זה, החברה מתחייבת לתקן בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה ועל חשבונה בלבד כל נזק ו/או פגיעה שיגרמו כאמור.

18. אספקת כוח אדם ותנאי עבודה:

18.1. החברה מצהירה כי היא ו/או כל הבא מטעמה לצורך ביצוע כתב התחייבות זה, לרבות העובדים שיועסקו על ידה, הננו בעלי ידע מקצועי מוכח וניסיון רב, מיומנים לכל סוגי העבודות הנדרשים לביצוע תפקידם, בעלי כישורים, יכולת, אמצעים כספיים, אמצעים טכניים וארגוניים נדרשים, לרבות כוח אדם, ציוד וחומרים הדרושים לביצוע העבודות, ברמה גבוהה, באיכות, בטיב ובמומחיות.

18.2. החברה מתחייבת להעסיק עובדים בעלי מקצוע מנוסים ומיומנים לכל סוג עבודה המתבצעת במסגרת העבודות נשוא כתב התחייבות זה. למען הסר ספק, החברה תשלם על חשבונה את כל ההוצאות הכרוכות על פי דין,

18.3. החברה מתחייבת כי היא וכל מי מטעמה, ובין היתר עובדיה, קבלני משנה וכל אדם אחר שבא בשמה או מטעמה, יפעלו בכל עת במהלך ביצוע העבודות, בהתאם להוראות כל דין, תוך הבטחת קיומם של כל תנאי הבטיחות והגהות הנדרשים על-פי דין לרבות מתן דיווח לאגף מבני ציבור בעירייה, על כל חשש להפרת אי אלו מהוראות הדין ועל כל אירוע בטיחותי, כולל תאונה או נזק לאדם ו/או לרכוש.

18.4. החברה מתחייבת להבטיח קיומם של כל תנאי הבטיחות והגהות הנדרשים על-פי דין, לשם שמירה על שלומם של עובדי ו/או קבלני המשנה ו/או של כל אדם אחר הנמצא במקום ביצוע העבודות, במהלך ביצוע העבודות. החברה מתחייבת לספק לקבלני המשנה ו/או לעובדיה ו/או לשלוחיה ו/או לכל הפועלים מטעמה, ציוד מגן וציוד בטיחותי שיידרש בהתאם להוראות הדין. החברה מתחייבת לפקח כי אכן ייעשה שימוש בציוד זה. החברה מצהירה כי היא מכירה את חוק ארגון הפיקוח על העבודה, תשי"ג-1954, פקודת הבטיחות בעבודה והתקנות והצווים שפורסמו על פיהם וכי החברה מקבלת על עצמה לנהוג על פיהם.

18.5. החברה מתחייבת כי טרם ביצוע עבודה ובכל תקופת הביצוע, בעבודות הטעונות רישום ו/או רישיון, יהא כל קבלן אשר יבצע את העבודות מטעמי על פי כתב התחייבות זה, רשום בפנקס הקבלנים לביצוע עבודות בסיווג המתאים בהתאם לחובה בדין.

18.6. החברה מתחייבת למנות את כל בעלי התפקידים הנדרשים על פי דין לביצוע העבודות נשוא כתב התחייבות זה, וכן למנות מהנדס ו/או הנדסאי כמפקח צמוד, אשר יפקח על ביצוע העבודות ואשר יימצא במקום ביצוע העבודות במשך זמן ביצוען.

18.7. החברה מתחייבת להעסיק מודד מוסמך עם מכשירי המדידה הדרושים לביצוע העבודות נשוא כתב התחייבות זה. עם גמר ביצוע העבודות החברה תכין ותמסור לעירייה מיפוי מדויק שנערך על ידי המודד, ואשר כולל מיקום כל התשתיות התת-קרקעיות שהונחו בפועל לרבות מפרט טכני של מבנה המידע על מדיה מגנטית תקינה וניתנת לשימוש במערכת ה-GIS של העירייה ("AS MADE").

18.8. החברה מתחייבת כי היא ו/או מי מטעמה תנהל יומן עבודה יומי מסודר הכולל בין השאר פירוט העבודות, סוגי החומרים, בדיקות איכות, וכדו', כנהוג בעבודות מסוג זה.

19. העדר יחסי עובד – מעביד:

החברה מצהירה כי בביצוע העבודות על פי כתב התחייבות זה אני פועל כקבלן עצמאי וכי אין בכתב התחייבות זה כדי ליצור יחסי עובד ומעביד, בינה או בין מישהו מטעמה לבין העירייה. היה ולמרות האמור לעיל, יוכרו היחסים בין העירייה לחברה ו/או מי מטעמה, כיחסי עובד ומעביד, כי אז החברה מתחייבת לפצות ולשפות את העירייה, מיד לפי דרישתה הראשונה, על כל סכום, ללא יוצא מן הכלל, שהעירייה תידרש לשלם עם כל קביעה בניגוד למוצהר ומוסכם בסעיף זה.

2.0
אין
10.2.2024

בית ירושלים בע"מ
516099082
בית חדש מקביל

20. המחאות זכויות:

20.1. החברה מצהירה כי ידוע לה והיא מסכימה לכך כי תהיה זכאית להמחות ו/או להעביר בכל צורה שהיא את חובותיה ו/או זכויותיה מכוח כתב התחייבות זה או חלקו, לאחר, שהנעבר יקבל על עצמו בכתב את הוראות כתב התחייבות זה בשינויים המתחייבים במועד המחאות הזכויות, לרבות העמדת ערבויות בנקאיות על ידי הנעבר לטובת העיריה ולהעמדת נספח ביטוח על שם הנעבר חתום ע"י חברת ביטוח. יובהר שלאחר הפקדת הערבויות בידי העירייה, וקבלת נספח ביטוח בנוסח המקובל בעירייה, בעת חתימת הנעבר, תשיב לחברה העירייה את הערבויות שלה, ותאשר לבטל את נספח הביטוח.

20.2. על אף האמור לעיל, ידוע לחברה והיא מסכימה לכך כי החברה תהיה זכאית למסור את ביצוען של העבודות נשוא כתב התחייבות זה, או חלקו, לקבלן משנה בכפוף לתנאים הבאים:

20.2.1. קבלן המשנה יהיה כפוף לכל התחייבויות החברה בכתב התחייבות זה; כפיפות זו תעוגן בהסכם שביני לבין קבלן המשנה. כמו כן, תעוגן בהסכם זה התחייבות קבלן המשנה שלא לדרוש ו/או לתבוע מהעירייה, במישרין ו/או בעקיפין, כל סכום שהוא, בקשר לביצוע העבודות, והחברה מתחייבת לפצות ולשפות את העירייה בגין כל הוצאה שתגרם לה עקב הפרת התחייבות קבלן המשנה האמורה בסעיף זה.

20.2.2. מסירת עבודה כלשהי על ידי לקבלן משנה לא תפטור ו/או תשחרר את החברה מאחריות הישירה כלפי העירייה ומכל חובה שהיא מחובותיה על פי כתב התחייבות זה, לרבות אחריותה לגבי עבודות שבוצעו בפועל ע"י קבלן המשנה.

21. הפרת כתב התחייבות:

21.1. מובהר ומוסכם כי במקרה והחברה תפר איזה מבין הוראות כתב התחייבות זה, תשלח עיריית ירושלים דרישה בכתב לתיקון ההפרה ולוח זמנים סביר לעשות כן. מוסכם כי במקרה ולא תעמוד החברה בלוח זמנים זה, תהיה רשאית העירייה לחלט מי מהערבויות הבנקאיות כולן או חלקן.

21.2. החברה מצהירה ומסכימה בזאת כי אם לא תבוצענה העבודות נשוא כתב התחייבות זה, או כל חלק מהן, במועדים שנקבעו לעיל, ברמת ביצוע וטיב עבודות לשביעות רצונה של העירייה וכמקובל בעירייה, רשאית העירייה, לאחר מתן דרישה מראש ובכתב, כאמור בסעיף 18.1 לעיל, הגם שאינה חייבת, לבצע את העבודות ו/או להתאימן לרמה והטיב הדרושים לעבודות מאותו סוג, בין בעצמה ובין על ידה אחר מטעמה, הכל על חשבונה, והעירייה תהיה רשאית לשם כך, בין היתר, לחלט מי מהערבויות הבנקאיות, כולן או חלקן ולממן את ביצוע ו/או

התאמת העבודות בהתאם לסטנדרטים הדרושים. ידוע לחברה והיא מסכימה לכך כי אין בחילוט הערבויות הבנקאיות כדי לגרוע ממחויבות החברה לביצוע העבודות.

21.2.1. כל דרישות וחשבונות בעניין העבודות נשוא כתב התחייבות שיוצגו על ידי העירייה בגין ביצוע עבודות ו/או התאמתן כאמור, בהתאם לסעיף זה לעיל, יהוו ראיה לכאורה לעניין עלות ביצוע העבודות שבגין תחול על החברה חובת שיפוי כלפי העירייה.

22. הוראות כלליות:

22.1. אין באמור בכתב התחייבות זה כדי לפגוע ו/או לגרוע מהוראות התכנית, ו/או כל תכנית אחרת החלה על המקרקעין.

22.2. מוסכם ומוצהר בזאת כי החברה הגיעה להסכמה עם העירייה לפיו החברה תישא בעלויות התכנון והביצוע של פיתוח השביל וביצוע המבנים הציבוריים והתקנת המעלית כמפורט בכתב התחייבות זה (למעט עלויות הזמנת המעלית שישולמו ישירות לחברת אלקטרה על ידי העירייה), כאשר אין באמור בכתב התחייבות זה משום פגיעה בזכות היזם לבקש קיזוז מההשבחה בגין העבודות הכלולות בכתב התחייבות זה.

22.3. למען הסר ספק, ידוע לחברה והיא מסכימה לכך כי לא ייעשה כל שינוי בתכנון המאושר, תוך כדי ביצוע עבודות הקמת המבנים הציבוריים, בלא הסכמה בכתב של העירייה.

22.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ידוע לחברה והיא מסכימה לכך במפורש כי כל מסמכי התכנון המאושר, לרבות כל המסמכים הנלווים להם, הינם רכוש הבלעדי של העירייה והיא בעלת מלוא הזכויות בהם.

22.5. החברה מתחייבת לדאוג ולהיות אחראית לכך כי מסמכים אלה יימסרו לרשות העירייה מיד עם דרישתה לכך.

22.6. למען הסר ספק ומבלי לגרוע מכלליות האמור בכתב התחייבות זה, ידוע לחברה והיא מסכימה לכך כי בכל מקום בכתב התחייבות זה בו נקבע כי החברה מתחייבת לבצע עבודה כלשהי, המשמעות תהא, בין השאר, ביצוע כל עבודות התכנון, הפיקוח, ניהול פרויקט, הבדיקות הנדרשות וביצוע העבודות בפועל.

22.7. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף זה, החברה מתחייבת לדאוג ולהיות אחראית לכך כי היא ו/או קבלני משנה מטעמה יבצעו בקרת איכות לגבי העבודות, לשביעות רצון העירייה.

22.8. ידוע לחברה והיא מסכימה לכך כי העירייה תהא רשאית לפקח על חשבונה על ביצוע העבודות נשוא כתב התחייבות זה, ואולם פיקוח העירייה לא יטיל עליה חבות כלשהי, לא יהיה ולא ייחשב לפיקוח צמוד, ולא יגרע מכל חובת פיקוח החלה עלי על פי כתב התחייבות זה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ובנוסף לו, ידוע לחברה והיא מסכימה לכך כי ליווי ואישור

התכנון ו/או תיאום הביצוע והבקרה, על ידי האגף למבני ציבור בעירייה, אין בהם כדי להטיל אחריות על העירייה ו/או להסיר ממני אחריות משום בחינה ואופן.

22.9. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי לחברה ו/או למי מטעמה, לא תהיה זכות כלשהי בקשר עם השטח הציבורי בו תבצע החברה את העבודות על פי כתב התחייבות זה, למעט הזכות להיכנס למתחם בו מבוצעות העבודות לצורך ביצוע העבודות וכפוף להוראות כתב התחייבות זה והוראות כל דין. החברה מתחייבת לאפשר לעירייה ולכל מי מטעמה, כניסה חופשית למקום ביצוע העבודות לצורך ביצוע הליכי בדיקה, בקרה ו/או לפי כל דרישה של העירייה. יובהר, כי העירייה ו/או מי מטעמה שירצה להיכנס לשטח הפרויקט ו/או למבנים הציבוריים, ייעשה זאת בהתאם להוראות הבטיחות ובתיאום מראש ובנוכחות המפקח מטעם החברה ו/או מי מטעם קבלן מטעמה.

22.10. למען הסר ספק ומבלי לגרוע מכלליות האמור בכתב התחייבות זה, ידוע לחברה והיא מסכימה לכך כי האישורים וההסכמות לעניין העבודות נשוא כתב התחייבות זה יינתנו בכתב.

22.11. כל ההוראות וההתחייבויות המפורטות בכתב התחייבות זה יחייבו את החברה ו/או כל הבאים מכוחה, מטעמה ו/או במקומה במקרקעין. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה תהיה רשאית לבצע את העבודות המפורטות בכתב התחייבות זה, בין בעצמה ובין באמצעות מי מטעמה מבלי שהדבר יפגע ו/או יגרע מאחריות החברה. החברה מתחייבת שכל עסקה שתבוצע במקרקעין, למעט מכירת דירות למגורים ו/או יחידות למסחר ו/או השכרתם, תהיה בכפוף לאמור בכתב התחייבות זה ובכפוף לכך שהנעבר יקבל על עצמו נוסח כתב התחייבות זה על מכלול הוראותיו ותנאיו ויחתום על כל עמוד ועמוד של כתב ההתחייבות בפני נציג היועץ המשפטי לעירייה. ככל ותידרש הסכמת העירייה כדי לרשום משכנתא או לבצע העברת זכויות במקרקעין תיתן העירייה את הסכמתה לכך בכתב. החברה מסכימה ומצהירה בזאת כי כתב התחייבות זה יחייב אותה לכל דבר וענין, כל עוד לא נחתם כתב התחייבות לשביעות רצון מהנדס העיר והיועץ המשפטי של העירייה, על ידה מי שיבוא מכוחה, מטעמה ו/או במקומה במקרקעין. אישור היועץ המשפטי לעירייה ומהנדס העיר יהיה בכתב.

22.12. אין באמור בכתב התחייבות זה כדי לגרוע מהתחייבויות ו/או הסכמים אחרים עליהם חתמה החברה בעבר כלפי עיריית ירושלים ו/או הוועדה המקומית.

22.13. סמכות השיפוט בכל ענין ודבר הנובע מכתב התחייבות זה תהא לבית המשפט המוסמך בירושלים.

בית חדש מקבוצת
בית ירושלמי בע"מ
ח.פ. 516099082

22.14. מוסכם ומוצהר בזאת בין הצדדים כי כל הודעה שתשלח מצד אחד להסכם זה לצד האחר בדואר רשום תחשב כאילו נתקבלה בתעודתה תוך 72 שעות ממועד שליחתה כאמור. הודעה שנמסרה ביד תחשב כשנתקבלה במועד המסירה.

כתובת החברה לצורך הסכם זה הינה: הרטום 16 ו/או המען המפורט ברשם החברות במועד שליחת ההודעה.

ולראיה, באתי על החתום היום 13 לחודש פברואר 2025,

**בית חדש מקבוצת
בית ירושלמי בע"מ
ח.פ. 516099082**

בית חדש מקבוצת בית ירושלמי בע"מ ח.פ. 51-6099082

בשם החברה: ח.פ. 516099082 ת.ז. 20036/426 ו, ת.ז. .

אישור
אני הח"מ עו"ד מאשר כי, ת.ז. 20036/426 ו, ת.ז. 3-02-2025 מוסמכים לחתום על כתב ההתחייבות בשם חברת **בית חדש מקבוצת בית ירושלמי בע"מ ח.פ. 51-6099082** וכי חתימתם בצירוף חותמת החברה מחייבת את החברה לכל פרטי כתב התחייבות זה.

עו"ד דין
ישי נוימן עורך דין
מ.ר. 68
שיף, טימן ושות', ע"ב דר. גוטריין
הצפירה 8, ג'מנה 931/213

עו"ד דין

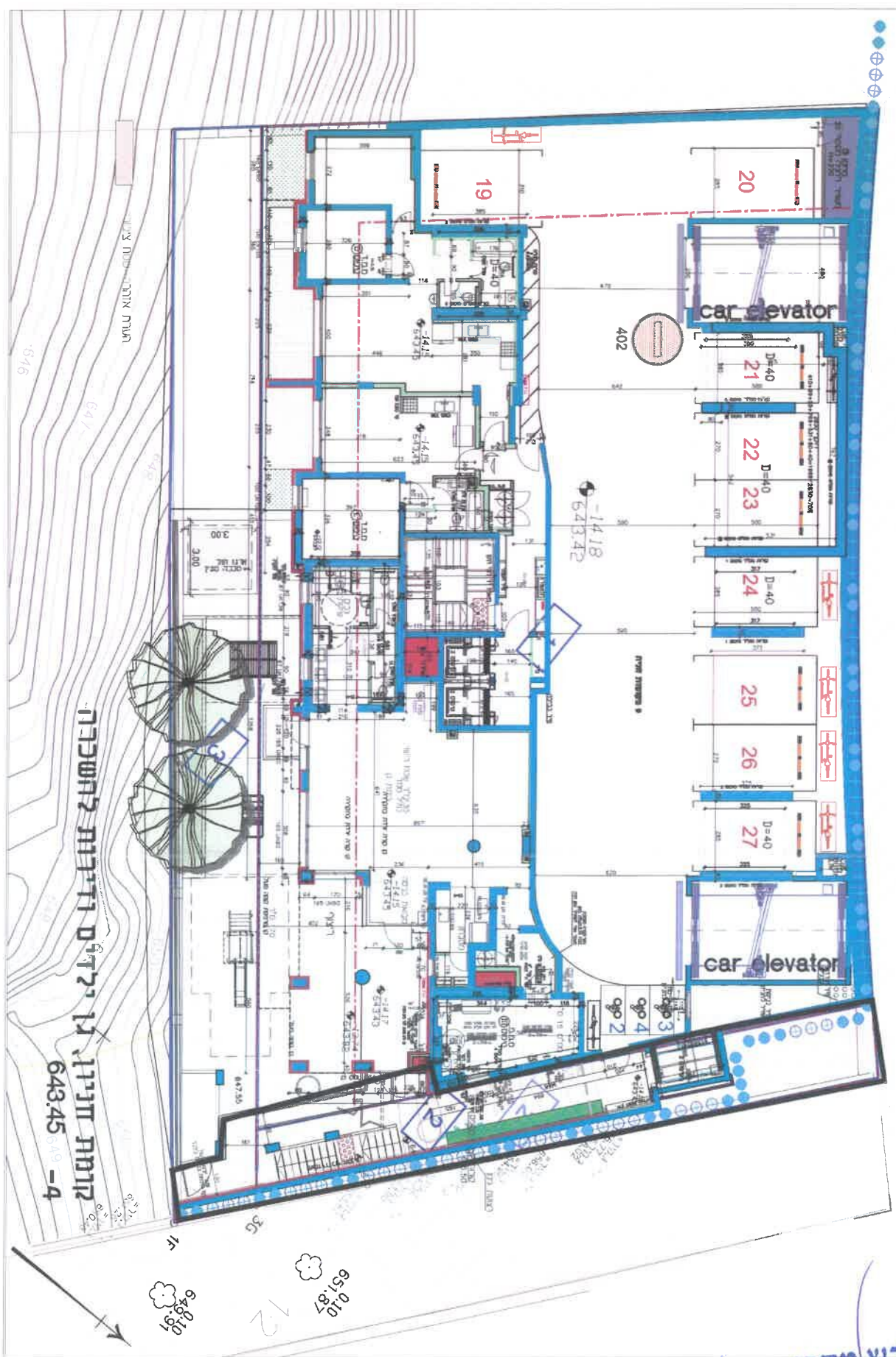
**בית חדש מקבוצת
בית ירושלמי בע"מ
ח.פ. 516099082**

רשימת נספחים

<u>מספר</u>	<u>תאור הנספח</u>	<u>הסעיף הרלבנטי</u>
נספח א'	גבולות העבודה - תכניות הפיתוח המאושרות	סעיף 5.2
נספח ב1	תשריט המבנים הציבוריים במבני המגורים (כולל מעלית)	סעיף 8.1
נספח ב2	תכניות 1:100 של המבנים הציבוריים במבני המגורים (כולל מעלית)	סעיף 8.1
נספח ג'	מפרטים של המבנים הציבוריים	סעיף 8.2
נספח P	תשריט חניה	סעיף 8.3.5
נספח ד'	ביטוח	סעיף 10
נספח M	מפרט מעלית	סעיף 7.1

בית חדש מקבוצת
בית ירושלמי בע"מ
ח.פ. 516099082

נספח א' - גבולות העבודה של שביל לפי תב"ע 834564 רח' אלעזר כתר התח"בות מס 1387



בית חדש מקבוצת
בית ירושלמי בע"מ
ח.פ. 516099082

ל.ו
א.ו
מ.ו

נספח : ק"א + ק"ב : 2 : אש"ח ואנ"ל 1:100 מא"ב (3)

חוליה וחותמת אישור
מחלקת תכנון מבני ציבור

בית הדין
בית הדין
ח.פ. 516099082

הצגת הפרויקט להסכם מספר 1387

שם הפרויקט: רמות, יעקב אלעזר

השימוש המוצע עבור הפרשה למבני ציבור: גן ילדים

יום: בית חדש מבית בית ירושלמי

אדריכל: אלי רנס אדריכלים

מספר תב"ע: 101-0834564

מספר תיק רישוי: 2023/0002.00

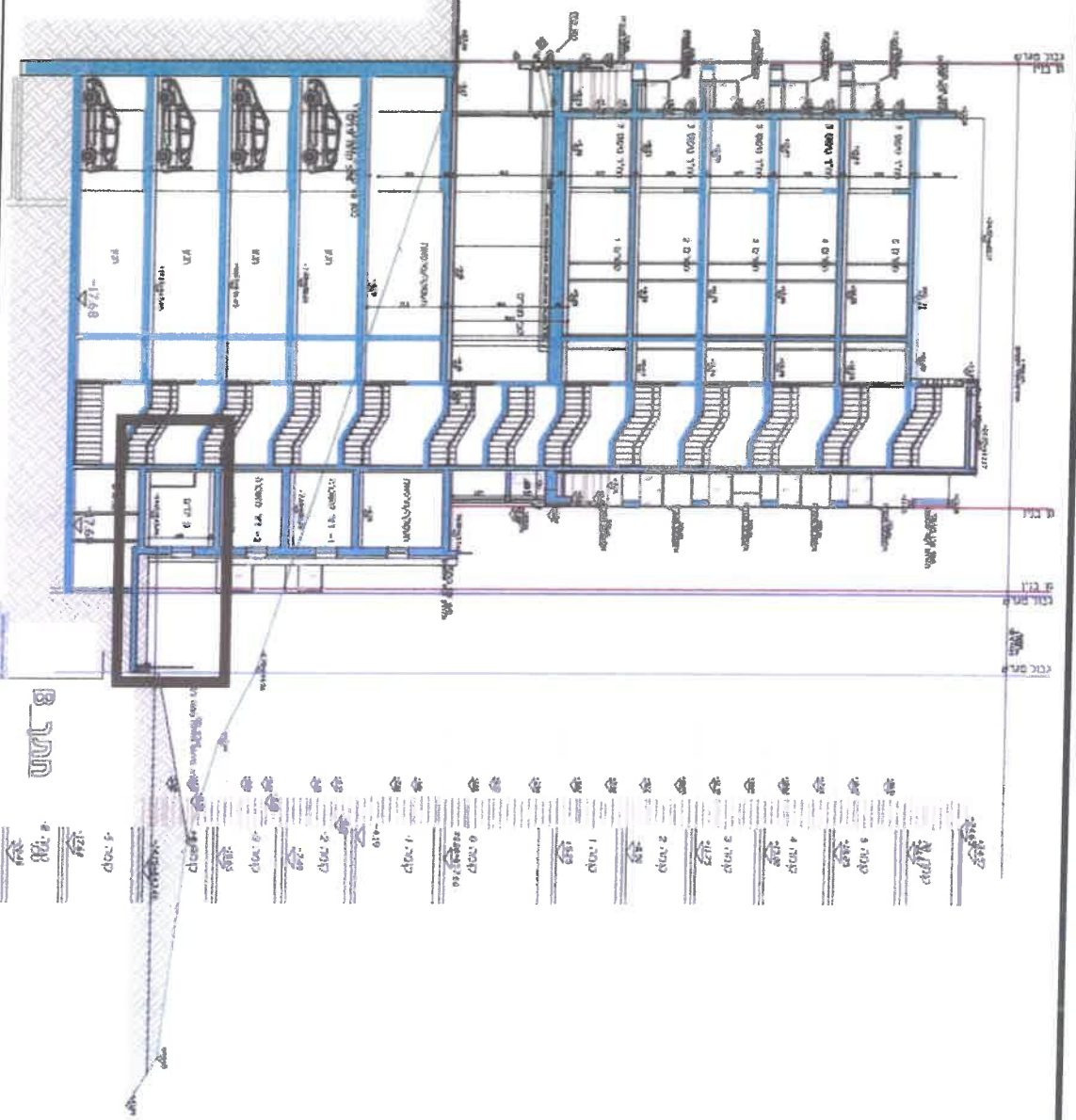
כתובת: יעקב אלעזר, רמות

גוש, חלקה ומגרש: 31267/10

מספר נכס:

ל.ו.
ח.פ.
מ.י.
מ.י.
מ.י.

בית חדש מקבוצת
 בית דוד למי בע"מ
 ח.פ. 516099082

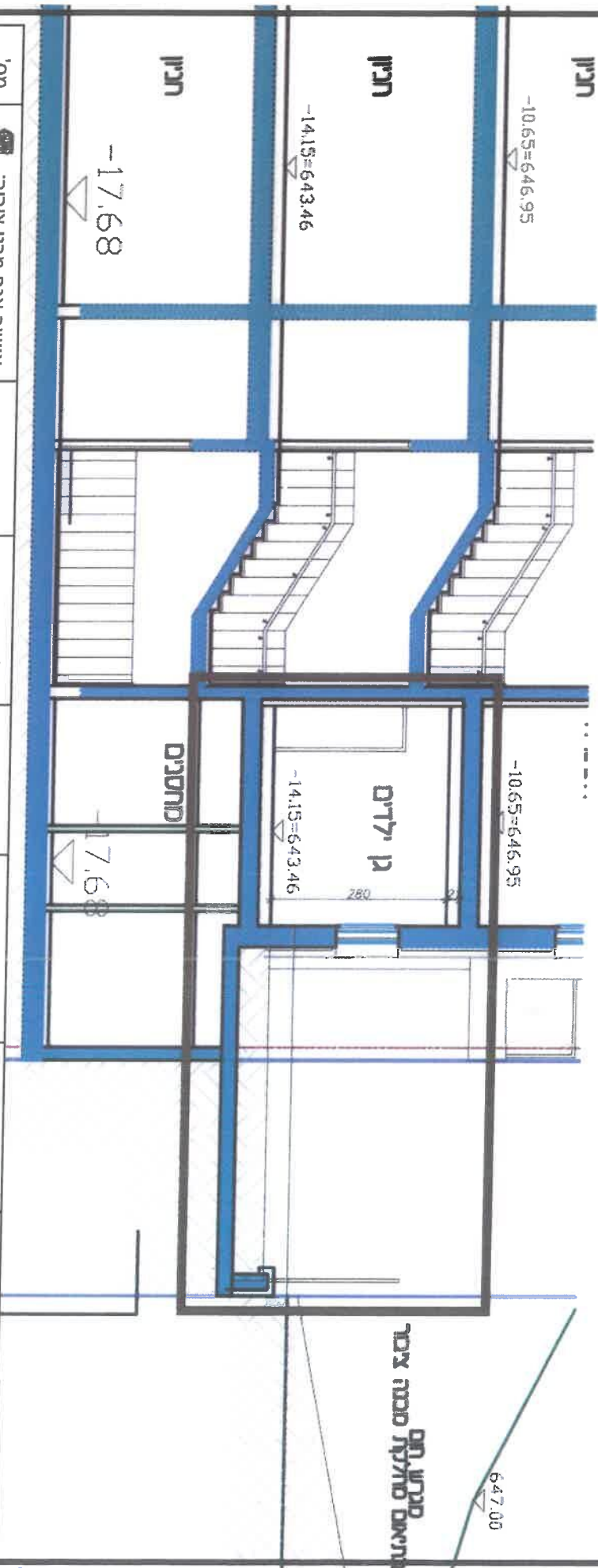


מס' גליון: 4.1	אישור אגף מבני ציבור: 23.9.24	תאריך: 12.9.24	מס' נכס: מס' תחום:	שם היזם: בית חדש	כתובת: יעקב אליעזר	מס' תב"ע: 101-0834564	שם תכנית: חתך C	שם הפרויקט: שם המושבים למבני ציבור: גן ילדים
		קו"מ: ללא קו"מ		שם האדריכל: אלי רנס	גוש חלוקה ומגרש: 31267/10	מס' תיק רישוי: 2023/0002.00		

0.0
 0.0
 0.0

בית חדש מקבוצת
בית ירושלמי בע"מ
ח.פ. 516099082

516099082 .פ.ח

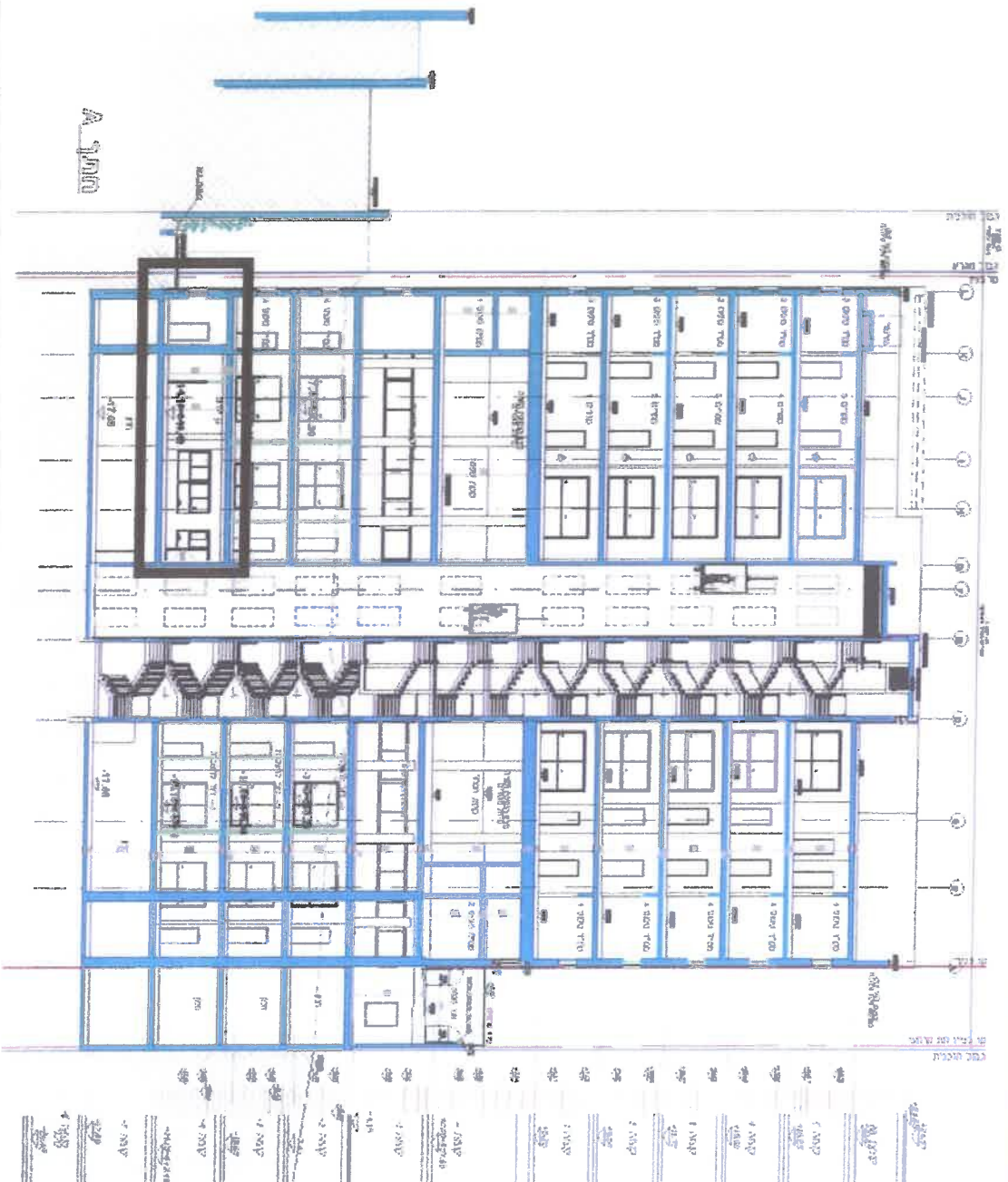


מס' גילוי: 4.1	אישור אגף מבני ציבור: 23.9.24 המסמך נכנס לתוקף מיום תאריך זה אין להעביר את המסמך לאחר תאריך זה אין להעביר את המסמך לאחר תאריך זה	
תאריך: 12.9.24	מס' נכס: מס' הסכם מס' פיתוח: 1388	שם היזם: בית חדש
ק"מ: ללא ק"מ	שם האדריכל: אלי רכס	כתובת: יעקב אלעזר
	מש חלקה ומגרש: 31267/10	מס' תב"ע: 101-0834564
	מס' תיק רישוי: 2023/0002.00	שם תכנית: חצר C מוגדל
	שמות שונים למבני ציבור: גן ילדים	שם הפרויקט: יעקב אלעזר

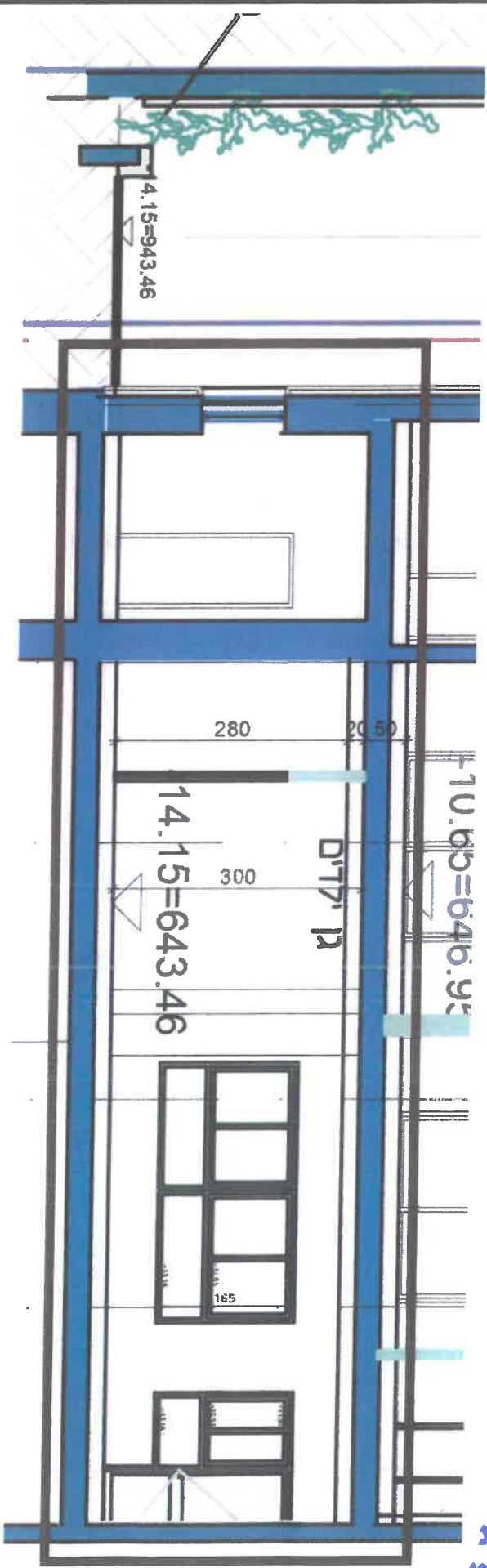
2.0

2.14

בית חדש מקבוצת
בית ירושלמי בע"מ
ח.פ. 516099082



מס' גיליון: 4.2	אישור אגף מבני ציבור: 	
תאריך: 12.9.24	קוב"מ: קוב"מ	מס' נכס: מס' הסכם פיתוח: 1387
שם היזם: בית חדש	שם האדריכל: שם אלירכס	כתובת: יעקב אלעזר
מס' תב"ע: 101-0834564	מס' תיק רישוי: 2023/0002.00	שם תכנית: חצר A
שם הפרויקט: יעקב אלעזר	שימושים למבני ציבור: גן ילדים	

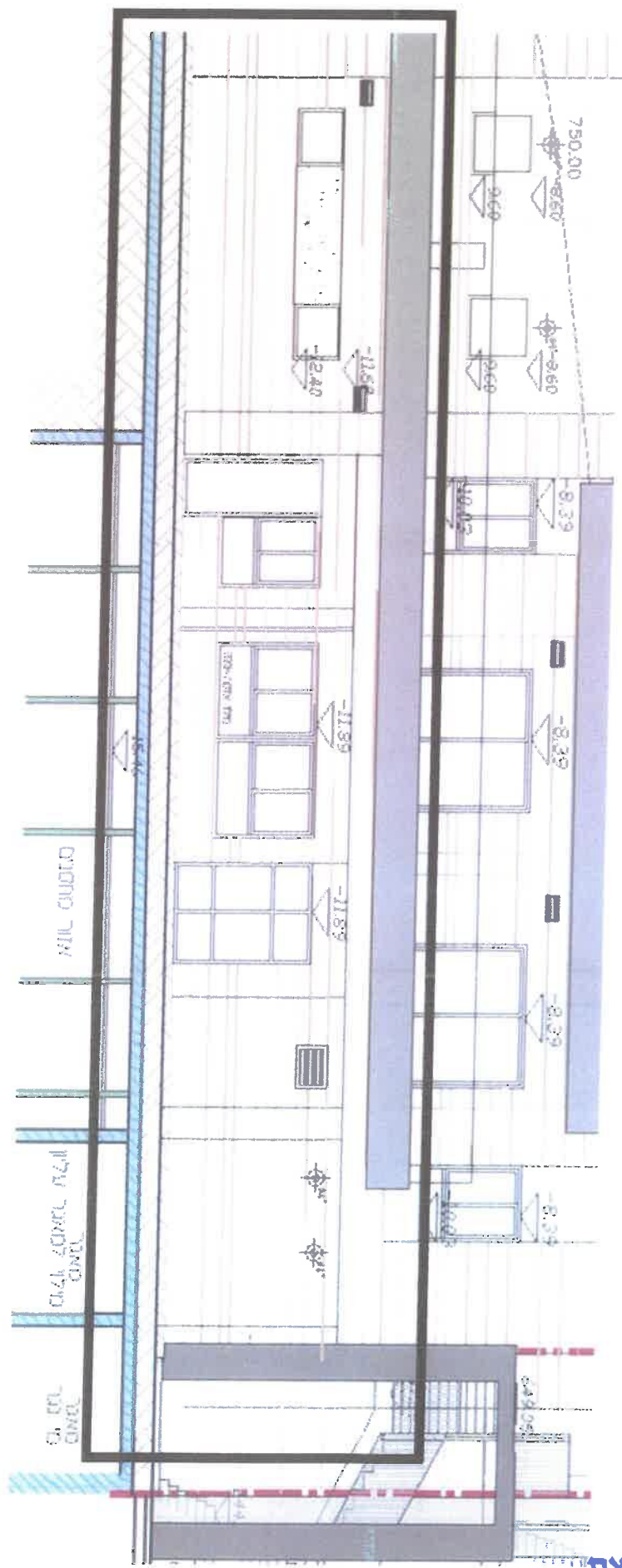


בית חדש מקבוצת
בית ירושלמי בע"מ
ח.פ. 516099082

מס' גיליון: 4.2	אישור אגף מבני ציבור: 23.9.24		תאריך: 12.9.24	מס' נכס: 1387	שם היזם: בית חדש	כתובת: יעקב אליעזר	מס' תב"ע: 101-0834564	שם תכנית: חקר A מוגדל	שם הפרויקט: שם הפרויקט
			קב"מ: ללא קב"מ	מס' הסכם: פיתוח:	שם האדריכל: שם אלי רכס	מוש חלקה ומגרש: 31267/10	מס' תיק רישוי: 2023/0002.00		שם המושיט למבני: ציבור: גן ילדים

א.ס. 10.0

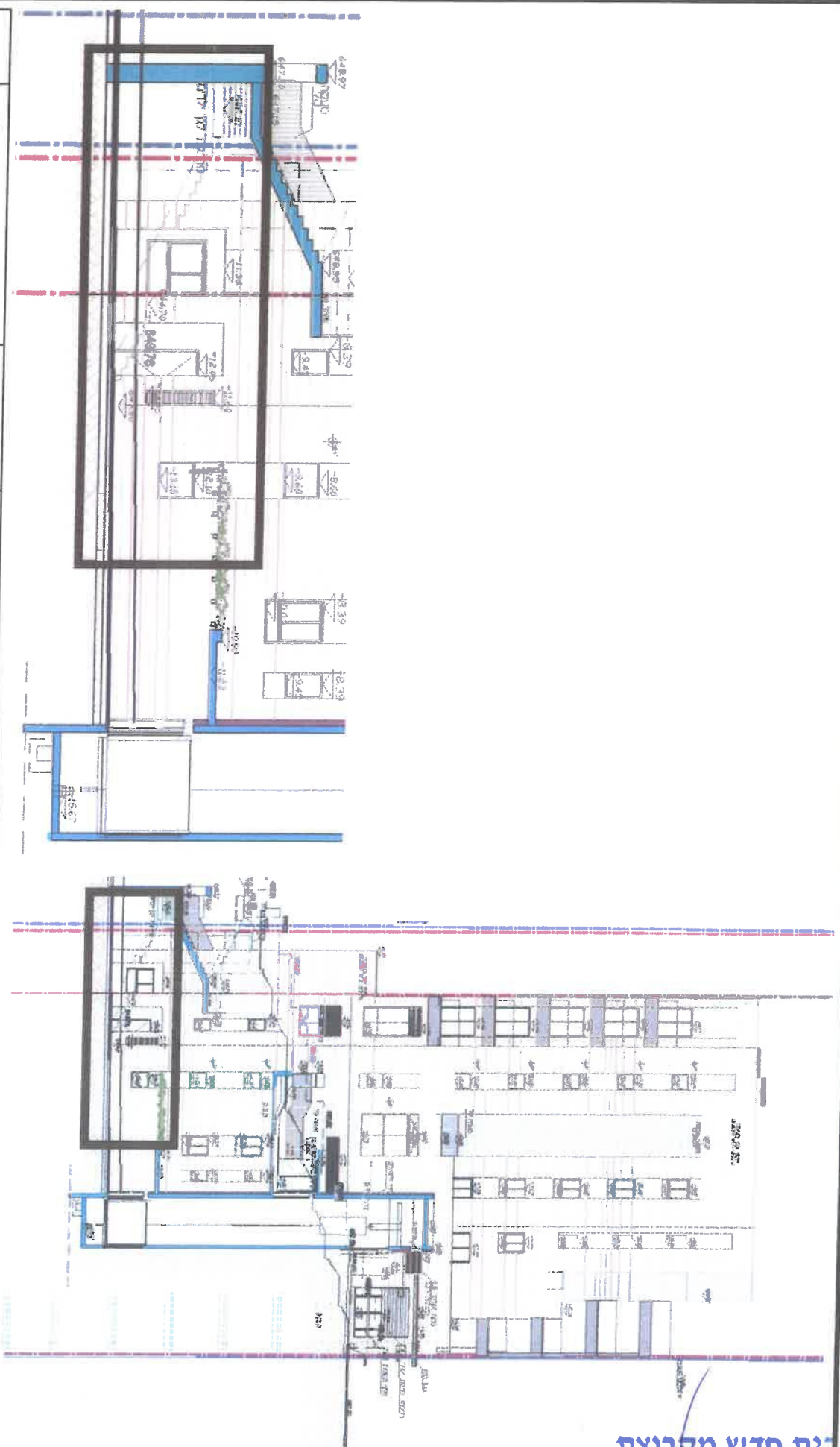
בית חדש מקבוצת
 ית ירושלמי בע"מ
 ז.פ. 516099082



חזית דרום
 1:100
 מ"ס

מס' גליון: 4.3	אישור אגף מבני ציבור: 23.9.24	תאריך: 12.9.24	מס' נכס:	שם היזם: בית חדש	כתובת: יעקב אלעזר	מס' תב"ע: 101-0834564	שם תכנית: חזית דרומית	שם הפרויקט: שם הפרויקט
		ק"מ: ללא ק"מ	מס' הסכם: 138	שם האדריכל: אלי רכס	גוש חלקה ומגרש: 31267/10	מס' תיק רישוי: 2023/0002.00		שמושים למבני ציבור: גן ילדים

Handwritten notes and signatures in blue and green ink at the bottom left of the page.



מס' גיליון: 4.4	אישור אגף מבני ציבור: 23.9.24		תאריך: 12.9.24	מס' נכס: מס' הסכם: מס' פיתוח:	שם היזם: בית חדש שם האדריכל: שם אלי רכס	כתובת: יעקב אלעזר גוש חלקה ומגרש: 31267/10	מס' תב"ע: מס' תיק רישוי: 101-0834564 2023/0002.00	שם חבנית: חזית מזרחית	שם הפרויקט: יעקב אלעזר שימושים למבני ציבור: גן ילדים
--------------------	---	--	-------------------	-------------------------------------	--	---	--	--------------------------	---

בית חדש מקבוצת
ת ירושלמי בע"מ

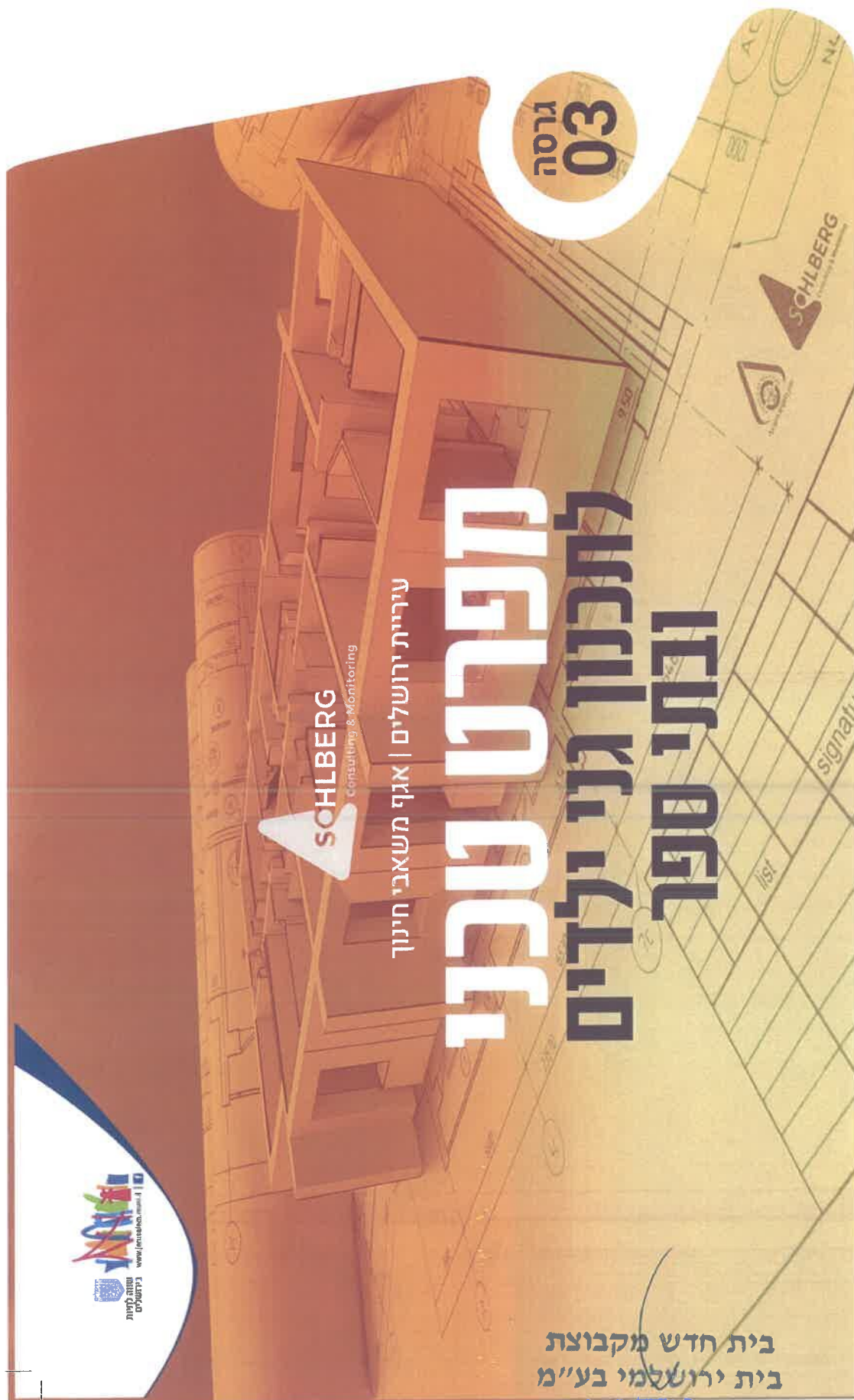
The drawing shows a detailed architectural floor plan of a building, likely a school or institutional structure, with various rooms and corridors. A site plan inset in the top right corner shows the building's location relative to a road and a red rectangular area. The drawing includes numerous annotations in Hebrew, including room numbers, dimensions, and a list of notes on the right side. The notes are numbered 1 through 12, with some sub-points. The drawing is oriented with a north arrow pointing towards the top right.

1. מספר מקומות החניה למגורים ע"ש זקן 1:1
 2. שיטת הסטור לא נדרשים למקומות חניה, ובמקור לכך שלא שמשו למסחר ודורש שימוש
 3. חניה ל-10 חלקים יקוי במספר החניה ברחוב האובל בתוכנית, כמותלע במספר החניה
 4. שיטת התעסוקה יחובה במקומות חניות ע"ש זקן, חזקן חזקן לעת מעון חזקן חזקן
 5. יתר שימוש במקומות חניה אוטומטיים ובמספרים, רחבת המענה חזקן חזקן חזקן חזקן
 6. במספר החניה המבליים

1. חניה
 2. חניה
 3. חניה
 4. חניה
 5. חניה
 6. חניה
 7. חניה
 8. חניה
 9. חניה
 10. חניה
 11. חניה
 12. חניה

מס' גיליון: 2	 אישור אגף מבני ציבור: 23.9.24	
תאריך: 12.9.24	קנ"מ: ללא קנ"מ	מס' נכס: מס' הסכם פיתוח: 1387
שם היזם: בית חדש	שם האדריכל: שם אלי רכס	כתובת: יעקב אלעזר
מס' ת"ב ע"י: 101-0834564	מס' תיק רישוי: 2023/0002.00	שם תכנית: תכנית הסדר תנועה
שם הפרויקט: יעקב אלעזר	שמושי'ם למבני ציבור: גן ילדים	

d.v. 2.0



גרסה
03

עיריית ירושלים | אגף משאבי חינוך



מפרט טכני

לתכנון גני ילדים ובתי ספר

בית חדש מקבוצת
בית ירושלמי בע"מ

ח.פ. 516099082



1

מתוך 136 עמודים
מספר סימוני: J-50-G-1742-2020428
תאריך עדכון: 30.06.2022

מפרט חומרי גמר עירוני והנחיות כלליות למבנה יזם המיועד למסירה לעיריית ירושלים

מהדורה מס 4 - מאי 2021

בית חדש מקבוצת
בית ירושלמי בע"מ
ח.פ. 516099082

גערך על ידי : שמואל מהלה - מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

משואות
הנדסה וכלכלה בע"מ

חובילים בשירות

כיכר ספרא 1, ת.ד. 775 ירושלים, 9100707, טלפון 02-6297921, פקס 02-6295996
Safra Square 1, P.O.B 775, Jerusalem, 9100707, Israel Tel. 02-6297921 fax. 02-6295996
עיריית ירושלים www.jerusalem.muni.il

המסמך כולל הנחיות ומפרטים בהתאם למפורט:

1. שלביות אישור תכניות
2. דרישות ושלביות למסירת המבנה
3. מסמכים נדרשים טרם מסירה
4. מיקום השטח המיועד למסירה לעיריית ירושלים והכניסה אליו והוראות בעניין הפרדת השימוש הציבורי משימושים אחרים
5. גובה הקומה הציבורית
6. הוראות בעניין תכולת העבודה, דרישות ותקנים מחייבים.
7. הוראות בעניין מפרטים טכניים מחייבים למבני חינוך
8. דרישות בטיחות
9. נגישות
10. גידור ופיתוח
11. שלד המבנה, איטום בידוד ומעטפת
12. מונים
13. הטמעת דרישות אגף חירום ובטחון
14. ריצוף
15. מחיצות
16. חיפוי קירות
17. דלפק כניסה
18. מיזוג אויר
19. תאורה ותאורת חירום
20. חשמל תקשורת ושליטה על מערכות

בית חדש מקבוצת
בית ירושלמי בע"מ
ח.פ. 516099082

אגף מבני ציבור

מנהל האגף

21. סורגים ומסגרות
22. חלונות וזיגוג.
23. קולר
24. חדרי שירותים ומקלחות
25. אינסטלציה
26. מרחבים מוגנים
27. שילוט
28. מקומות חנייה
29. דלתות פנים
30. דלתות חוץ ושערים
31. ריהוט קבוע, מטבחון וארונות שירות מערכות
32. תקרה אקוסטית
33. עמדת עובד
34. תשתית תקשורת ופריסת שקעים לחשמל תקשורת ומחשבים
35. מערכת כיבוי אש תיקניות כולל חייגן.
36. מעליות
37. מערכת כריזה והשמעת מוסיקה
38. אולמות כושר, אולמות מחול חדרי ספינינג ובמות (אם נכללו בפרוגרמה)

נספח א – מסמכים נדרשים למסירת מבנה יזם לעיריית ירושלים

בית חדש מקבוצת
בית ירושלמי בע"מ
ח.פ. 516099082

1. שלביות אישור תכניות

- התכנון של קומות החלל העירוני המיועד למסירה לעירייה יתבסס על פרוגרמת שטחים ושימושים שתוגדר ע"י אגף מבני ציבור.
- טרם הגשת תכניות להיתר, יאושרו התכניות בתחום שהוגדר למסירה לעיריית ירושלים לרבות החלוקה הפנימית המוצעת, מיקום וגודל הפתחים, השטחים המשותפים במבנה והמעברים השונים, מיקום החניות שיימסרו לעירייה ודרכי הגישה אליהם ומיקום המערכות המשרתות את החלל העירוני ע"י מנהל/ת מח' תכנון מבנים באגף מבני ציבור. כמו כן תפורט ע"י היזם ותובא לאישור אגף מבני ציבור טבלת התאמת שטחי התכנון המוצע לפרוגרמת השטחים שאושרה.
- תוכניות אדריכלות, חומרי הגמר, הריהוט והיועצים יאושרו מראש וטרם תחילת הביצוע ע"י מנהל/ת מח' תכנון מבנים באגף מבני ציבור לרבות הגדרת "עמדות עובד".
- ככל ולחלל העירוני צמודה חצר, יכללו התכניות לאישור את תכניות הפיתוח לחצר לרבות הגדרה מדויקת של הצללות נדרשות ומתקנים.

2. דרישות ושלביות למסירת המבנה

- טרם מתן טופס 4 למבנה, יומצאו כל המסמכים והאישורים הנדרשים להלן ותיערך בדיקה מטעם אגף מבני ציבור והאגף המשתמש להמצאות כל הנדרש ע"פ המפרט שנמסר ע"י התחייבויות היזם ומסמך זה.
- נציגי אגף מבני ציבור והאגף המשתמש יזומו 60 יום לפחות טרם מועד המסירה המתוכננת לסיור ראשוני לבחינת התאמת הביצוע לדרישות המפרט והתכנון המאושר.
- השלמת המסירה לעירייה תיעשה לאחר קבלת טופס 4 ותעודת גמר ולאחר הטמעת דרישות שהוגדרו כתנאי למסירת המבנה.

3. מסמכים נדרשים טרם מסירה

- קבלת טופס 4 ותעודת גמר חתומים למבנה.
- בדיקה ואישור של יועץ בטיחות ויועץ נגישות על התאמת המתקן לשימוש המיועד לצרכי ציבור לרבות עמידה של הריצוף בתקני החלקה.
- בדיקות תקינות מבנה ומערכות של מעבדה מוסמכת
- קבלת עותק מכל האישורים שנמסרו לטופס 4 בתיק הפיקוח לרבות אישור כיבוי אש.
- מסירת סט תכניות עדות (AS-MADE) חתומות ע"י האדריכל והיועצים בעותק קשיח וכן קבצים תואמים.

בית חדש מקבוצת
 בית ירושלמי בע"מ
 ח.פ. 516099082

- מסירת תיק מתקן הכולל : - הוראות הפעלה ואחזקה לכל המערכות במבנה לרבות מעלית ומיזוג אויר.
- תעודות אחריות מספקים לכל מערכות המבנה לרבות מעלית ומיזוג אויר לתקופה שלא תפחת מ 24 חדשים מיום מסירת המבנה.
- הסכם חתום עם חב' מעליות למתן שנת שירות מלאה כולל אישור מהנדס בודק להפעלת המעלית/המעליות.
- תעודות אחריות איטום המבנה ל 10 שנים.
- רשימת ספקי המערכות כולל פרטי התקשרות עימם (טלפון , פקס, מייל , איש קשר).

- הצהרת מתכנן המבנה על התאמת המבנה בפועל לדרישות ההיתר ולכל דין.
- הצהרת מתכנן השלד על תכנון המבנה על פי דרישות כל דין והתאמת המבנה בפועל לתכנון על פי הבדיקות במסגרת הפיקוח עליון.
- אישור יועץ מיזוג אויר על התאמת מערכת המיזוג ואספקת אויר צח לאפיון העירוני למבני ציבור במפרט זה.
- בדיקות מכון התקנים לתקינות תקורות אקוסטיות.
- אישור מכון תקנים לחיפוי אבן במבנה /בחלק הרלוונטי למבנה העירוני.
- אישורי יועצים, יצרנים, בודק מוסמך, מנה"פ ומסמכים בהתאם למפרט בנספח א מסמכים נדרשים למסירה.

4. מיקום השטח המיועד למסירה לעיריית ירושלים והכניסה אליו והוראות בעניין הפרדת השימוש הציבורי משימושים אחרים

ככל שלא הוגדר אחרת במפורש בתכנית מאושרת, תוגדר לשטחים המיועדים למסירה לעיריית ירושלים כניסה ייעודית נפרדת מהמרחב הציבורי הפתוח תוך שמירה על רצף מוגש אליו. מיקום החלל המיועד לצרכי למסירה לעירייה יהיה במפלס הכניסה מהרחוב. ככל שהחלל כולל מספר קומות, תן ימוקמו בקומות הראשונות של המבנה.

התכנון יכלול בנוסף לכניסה נפרדת גם מבואות נפרדות מעליות נפרדות וחדרי מדרגות נפרדים. מערכות המבנה יתוכננו בהפרדה בין השימוש הציבורי ובין שאר השימושים לרבות במערכות המיזוג, החשמל, המים, הביוב, הניקוז, כיבוי האש, ומערכות מתת נמוך. היקף המערכות המשותפות המשמשות את כל השימושים במבנה יהיה מינימלי ויובא לאישור מוקדם של המח' לתכנון מבנים טרם התכנון .

בית חדש מקבוצת
 בית ירושלמי בע"מ
 ח.פ. 516099082

לשימוש הציבורי יתוכנן חדר אשפה נפרד. כמו כן יופרדו ככל הניתן החניות של השימוש הציבורי דרכי ההגעה אליהם מהחניות לשימושים אחרים ויותקן הסדר המונע חנייה בחניות המשוייכות לחלל הציבורי.

5. גובה הקומה הציבורית

גובה הקומה הציבורית לא יפחת מ 3.5 מ' בין מפלס הריצוף למפלס תחתית התקרה הקונסטרוקטיבית שמעליו ולא יפחת, לאחר תכנון המערכות כולם, מגובה 3.0 מ' נקי ממפלס הריצוף ועד לתחתית התקרה האקוסטית ו/או חלק המערכת הנמוך ביותר. ככל ששטח החלל המרכזי עולה על 80 מ"ר ועד 140 מ"ר יתווספו 0.5 מ' לגבהים הנ"ל. גובה חללים ששטחם מעל 140 מ"ר יקבע בתיאום עם מנהל/ת מח' תכנון באגף מבני ציבור.

6. הוראות בעניין תכולת העבודה, דרישות ותקנים מחייבים.

תכולת העבודה כוללת, מלבד המפורט להלן במסמך זה, את כל דרישות הגורמים שאישורם נדרש ע"פ דין למתן אישור איכלוס וטופס 4 למבנה כולו ולחלל הציבורי בכלל זה. הוראות מסמך זה אינן באות במקום הוראות כל דין ו/או תקן אלא באות להוסיף עליהם. בכל מקרה של אי התאמה יש לתכנן ע"פ הדרישה המחמירה יותר. בכל מלאכה ותחום עבודה בו לא הוגדר אופן הביצוע יחולו הוראות התקן הישראלי הרלוונטי לאותו נושא ובהעדר תקן אירופאי מתאים וכן יחולו הוראות המפרט הכללי לעבודות בנייה במהדורה המעודכנת לאותו פרק במועד התכנון. ככל ונקבעו לעניין שימוש מסויים הוראות, חוזרי מנכ"ל, פרוגרמות וכד' כתנאי לעמידת השימוש בדרישות הממשלתיות, יחולו הדרישות על אותו השימוש גם אם לא צויינו במפורש במסמך זה.

7. הוראות בעניין מפרטים טכניים מחייבים למבני חינוך

נוסף לעמידה בדרישות כל דין, המפרט הטכני למבני חינוך לרבות בתי ספר, גני ילדים ומעונות יום יתבסס על המפרט הטכני לתכנון גני ילדים ובתי ספר של עיריית ירושלים אגף משאבי חינוך במהדורה המעודכנת ועל עמידה בדרישות חוזר מנכ"ל משרד החינוך והנדרש בפרוגרמה של משרד החינוך או משרד הכלכלה, לפי העניין. תכנון וביצוע מבני חינוך ייעשו בהתאם למפרטים וההוראות הנ"ל. הנדרש מבחינת שלביות אישור תכניות ושלביות מסירה וכן הנדרש מבחינת מסמכים לקבלת מבנה יעשה ע"פ המפורט במסמך זה.

בית חדש מקבוצת
בית ירושלמי בע"מ
ח.פ. 516099082

8. דרישות בטיחות

1. על כל מבני הציבור הנבנים ע"י אגף מבני ציבור או בליווי הנדסי של האגף חלה חובה להתאמתם לכל דרישות הבטיחות על פי דין ובהתאם להנחיות ספציפיות הניתנות ע"י היועץ המקצועי ו/או הגורמים המקצועיים באגף מבני ציבור, בהתאם לליעוד המבנה ולתחן המשתמשים בו.
 2. על מבני ציבור שהינם מבני חינוך חלים, בנוסף לאמור בסעיף 1, גם כל דרישות הבטיחות בחוזר מנכ"ל משרד החינוך, דרישות המפרט הטכני לתכנון גני ילדים ובתי ספר של עיריית ירושלים בגרסתו המעודכנת ודרישות נוספות בהתאם להנחיית האגף המזמין.
 3. על מבני ציבור המיועדים לקהל יעד הכולל ילדים ובני נוער כגון מתנ"סים, מרכזי אומנות ומחול, מועדוני נוער, ספריות וכו' יחולו בחלקי המבנה המיועדים לקהל הרחב, בנוסף לאמור בסעיף 1, גם כל דרישות הבטיחות בחוזר מנכ"ל משרד החינוך ודרישות המפרט הטכני לתכנון גני ילדים ובתי ספר של עיריית ירושלים בגרסתו המעודכנת למעט רוחב מסדרונות ומעברים.
- מסדרונות ומעברים יותאמו, באחריות יועץ הבטיחות, לכמות המשתמשים הצפויה בפועל במבנה.

9. נגישות

החלל יתוכנן בהתאם לדרישות הנגישות לשימוש המיועד תוך שמירה על פתרון נגישות ראוי ומכבד מהמרחב הציבורי הפתוח ומאזורי החנייה אל כל חלקי החלל הציבורי המיועד למסירה לעירייה. התכנון יעשה באופן שכל המעברים הראשיים יהיו מונגשים ולא תידרש הפנייה של הנכים למעברים אחרים מאלו המשמשים את כלל הציבור. ככל והחלל העירוני כולל מספר קומות יכולול החלל הקמת מעלית המאפשרת לכל הפחות כניסת עגלת נכים ומלווה בין הקומות כחלק מהמפרט למסירה.

10. גידור ופיתוח

ככל שלחלל העירוני שיימסר צמודה חצר ו/או שטח פיתוח, העבודות יכללו פיתוח של החצר לרבות עבודות ריצוף, מעקות, ספסלים, הצללה, אדמה גננית בהרכב ועומק מתאים, צמחייה ע"פ תכנית מאושרת לרבות עצים בוגרים ומערכת השקיה. עבודות הפיתוח יבוצעו בהתאם לתכנון מפורט של יועץ הפיתוח שיאושר מראש עם מנהל/ת מח' תכנון מבנים. סביב הפיתוח תותקן גדר מוסדית בגובה 2.2 מ' הכוללת ביסוס, עמודי פלדה 60/60/3.2 כל 2 מ' ופרופילי פלדה מגולוונים בחלק העליון והתחתון מחוברים לרשת מרוכת מחוטי פלדה קשה 4.5 מ"מ בגודל משבצות 50/150.

בית חדש מיקבוצת
בית ירושלמי בע"מ
ח.פ. 516099082

בהתאם לתכנון וככל והכניסה לחצר מהווה כניסה ראשית לחלל הציבורי יותקן בגדר שער פלדה הכולל אפשרות לשליטה ובקרה מתוך החלל הציבורי באמצעות אינטרקום מצלמה. ככל ותוכנו בשטח החצר מתקני משחק הם יבוצעו בהתאם למפרט הטכני של אגף משאבי חינוך בעירייה לרבות המשטחים מתחתם. ככל ומעל חצר המוצמדת אל החלל העירוני קיימות מרפסות, אדני חלונות, מעברים וכד' מהם עלולים ליפול חפצים, יותקן גגון מתאים להגנה מפילת חפצים שיאושר ע"י מתכנן השלד ויועץ הבטיחות. יועץ הבטיחות יאשר כי הגגון עומד בדרישות הבטיחות להגנה על חצרות גני ילדים בהתאם להוראות חוזר מנכ"ל משרד החינוך. הנ"ל יבוצע בכל השימושים העירוניים ולא רק בגני ילדים ומעונות יום.

11. שלד המבנה, איטום, בידוד ומעטפת

שלד המבנה ייבנה החל משלב תחילת הביסוס ע"פ תכנון מפורט ובפיקוח מלא וצמוד של מהנדס/הנדסאי מטעם היום אשר יבטיח התאמת הביצוע לתכנון. במקרה בו המבנה המיועד למסירה לעירייה מצוי ע"ג קרקע עירונית והוא נבנה ע"י יזם כמבנה עצמאי נפרד מהמבנה בו מתוכננים השימושים האחרים של היום, יתוכנו יסודות המבנה וחלקי השלד האחרים לעומס שלא יפחת מ 3 קומות לכל הפחות ובנוסף יתוכן השלד לתוספת עומס של קומה אחת וזהה לקומה העליונה של השימוש הקיים. העומסים השימושיים בתחום החלל המיועד למסירה לעירייה יהיו ע"פ התקן לשימוש המתוכנן ואולם בשום מקרה הם לא יפחתו מ 350 ק"ג למ"ר בכדי להבטיח גמישות לשימוש עתידי שונה. **לא תותר ירידת עמודים, קירות ופירים בתחום החלל העירוני למעט אישור מראש ובכתב לירידת חלקי שלד בתחום המחיצות המפרידות בין החלקים השונים של החלל העירוני ע"פ החלוקה המאושרת.**

איטום המבנה ייעשה ע"פ תכנון מפורט של יועץ איטום שיעביר פרטים והנחיות באשר לאופן ביצוע האיטום כולל איטום גגות, איטום קירות חיצוניים, איטום מתחת לרצפת המבנה, איטום חדרים רטובים (רצפות וקירות) ואיטום נדרש מפני חדירת גז ראדון. אם לא אושר אחרת בכתב, איטום הגג ייעשה מעל בטון שיפועים משתי יריעות ביטומניות משוכללות SBS בעובי 4 מ"מ שכבה ראשונה ובעובי 5 מ"מ שכבה שנייה בהלחמה מלאה של היריעה הראשונה על גבי פריימר לשתית ובהלחמה מלאה בין שתי השכבות כולל רולקות לגובה 20 ס"מ ושכבת בטון להגנה על האיטום. איטום חדרים רטובים ייעשה כולל איטום הקירות עד לגובה 2 מ' והגבהת איטום ע"ג רולקות בגובה 10 ס"מ בקצה האיזור הרטוב. בכל המקומות בהם בוצע איטום תיערך בדיקת הצפה תיקנית ל 72 שעות ותימסר בדיקת לתקינות האיטום. מערכת ההגנה מפני גז ראדון תכלול פרטי איזור ויניקת גז ראדון הכל ע"פ הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

בית חדש מקבוצת
 בית ירושלמי בע"מ
 ח.פ. 516099082

חתך המעטפת יכלול שכבת איטום וכן שכבות בידוד טרמי ואקוסטי כנדרש בתקנות התכנון והבנייה ובתקנים בדגש על התאמה לתנאים המיוחדים של ירושלים.

חתך המעטפת בתחום המבנה העירוני לא יפחת מכל בחינה מחתך המעטפת בתחום השימושים האחרים.

כמות החלונות הפונים לחלל הציבורי ומידותיהם יאושרו מראש עם מנהל/ת מח' תכנון מבנים. כל הפתחים יהיו ניתנים לפתיחה ואיוורור טיבעי אלא אם אושר אחרת בכתב ע"י מנהל/ת מח' תכנון מבנים מטעמים שירשמו.

ככל שהשימוש הציבורי מתוכנן בתחום מבנה קיים, לרבות מבנה לשימור, יבטיח חתך המעטפת עמידה בכל דרישות חוזק המבנה ע"פ הנדרש כולל לרעידות אדמה ודרישות איטום, בידוד אקוסטי ובידוד טרמי שלא יפחתו מהנדרש במבנה חדש הנבנה ע"פ הנדרש ע"פ התקנות והתקנים הרלוונטיים.

ככל והבינוי כולל הקמת מבנה עצמאי, יובאו **סוג האבן** והעיבוד המוצע לאישור מנהל/ת מח' תכנון מבנים באגף מבני ציבור. ככל וחלל המבנה מצוי במבנה הכולל שימושים אחרים שבונה היזם האבן בתחום החלל הציבורי תהיה זהה לזו המבוצעת במבנה היזם.

בכל מקרה עבודות האבן יבוצעו בהתאם לת"י 2378 כולל שימוש ברשת מגולוונת וווי פלבי"ס. במבנים עצמאיים שגובהם מעל קומה אחת שלא הוגדרו בהם בפרוגרמה מדרגות אל הגג, יותקן פתח גישה לגג לצרכי תחזוקה בחדר המדרגות. הפתח יכלול סולם קבוע הניתן לנעילה מטיפול או סולם אלומיניום מתקפל.

12. מונים

יתוכננו ויקבעו מונים (חשמל, מים, בוק) נפרדים לחלל הציבורי על שם עיריית ירושלים.

13. הטמעת דרישות אגף חירום ובטחון

טרם הבינוי יתואם התכנון עם אגף חירום ובטחון בעירייה ודרישות אגף חירום ובטחון (אינטרקום/מצלמה, קודן, אמצעי בקרת כניסה נוספים, אמצעי נעילה, אמצעי הגנה מפריצה, תאורה, עמדת שומר וכ"ו) יכללו בתוכניות הביצוע כחלק מהמפרט. בנוסף ובהתאם להנחיות אגף חירום ובטחון יקבעו הכנות (נקי חשמל ותקשורת) לפריסת מצלמות אבטחה בתוך המבנה. כל הצנרת והחיווט ממערכות החירום והבטחון המפורטות יגעו אל חדר תקשורת או אל ארון התקשורת המרכזי של המבנה.

14. ריצוף

בשטחי החלל הציבורי שאינם שטחי לובי יש לבצע ריצוף גרניט פורצלן בגודל 45/45 ס"מ לפחות FULL BODY מהדרגה האיכותית ביותר הקיימת אצל היצרן כולל שיפולים (פאנלים)

בית חדש מקבוצת
 בית ירושלמי בע"מ
 ח.פ. 516099082

בגובה 7 ס"מ לאורך הקירות ולאורך ארונות ודלפקים קבועים. סוג השיפולים יהיה זהה לסוג המרצפות. קווי ההפרדה (הפגות) של השיפולים וקווי ההפרדה בין המרצפות יהיו רציפים. בשטחי לובי יש לבצע ריצוף כנ"ל בגודל 60/60 ס"מ לפחות. הריצוף יעמוד בתקן 2279 כנגד החלקה למבני ציבור באבחנה בין שטחים יבשים ורטובים שטחי חוץ ופנים. סמוך לתתקני קולר קומתיים יבוצע ריצוף מתאים למניעת החלקה בשטח רטוב. כל הריצוף יהיה מסוג גרניט פורצלן יהיה עמיד לשחיקה לשימוש במבנה ציבורי. גוון הריצוף יובא לאישור מראש עם מנהל מח' תכנון מבנים.

15. מחיצות

בהיקף שטח החלל הציבורי יוצקו קירות בטון בעובי מינימלי של 20 ס"מ או בלוק בטון תיקני בעובי 20 ס"מ לפחות. המחיצות הפנימיות תהיינה מבטון או מבלוק תיקני בעובי 15 ס"מ לפחות. במקומות בהם אושרו קירות גבס יבוצעו הנ"ל ממחיצות דו קרומיות 2 לוחות בכל צד (סה"כ 4 לוחות). עובי כל קרום " 1/2, עובי כולל של המחיצות 12 ס"מ הכולל בידוד אקוסטי ע"י צמר סלעים בעובי מזערי של 5 ס"מ ובמשקל מרחבי של 60 ק"ג/מ"ק. מרחק בין זקפים אנכיים לא יעלה על 40 ס"מ. בשירותים ובמטבח יותקנו לוחות גבס עמיד מים וכן בידוד אקוסטי מצמר סלעים בעובי 2" בין הלוחות.

16. חיפוי קירות פנימיים

טיח פנים על קירות בטון וקירות בני ייעשה בשתי שכבות (טיח ושליכט) עם סרגל לשני כיוונים. בכל הפינות תקבע רשת x.p.m. לגובה 2.0 מ' לפחות. הטיח יבוצע עד לגובה התקרה גם במקומות בהם מתוכננת תקרה אקוסטית בגובה נמוך מגובה התקרה. צביעת הקירות בכל מקום בו לא הוגדר אחרת בבניין תיעשה מצבע מסוג סופרקריל מתוצרת "טמבור" או ש"ע בשתי שכבות לפחות עד לכיסוי מלא ואחיד של התשתית. תקרות מטויחות יצבעו בצבע סיד סינטטי. צביעת התקרות מסיד סינטטי פוליסיד או ש"ע. בקירות שירותים, מטבחים וחללים רטובים אחרים יותקנו אריחי קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה 2.10 מ' בגודל וגוונים שיאושרו בתיאום עם מנהל מח' תכנון מבנים בכל היקף החלל. בגובה מעל ובתקרות תבוצע צביעה מסיד סינטטי נגד עובש/אקריןול או ש"ע. מפגשי חיפוי הקרמיקה יבוצעו עם פינות מעוגלות.

קירות מסלחות יחופו באריחי קרמיקה או גרניט פורצלן כנ"ל עד לגובה התקרה.

בית חדש מקבוצת
 בית ירושלמי בע"מ
 ח.פ. 516099082

במעברים, בחדרי לובי ובחללים נגישים לשימוש הציבור הרחב יותקנו אריחי קרמיקה או גרניט פורצלן כנייל בגובה 1.4 מ'.

מעל כיורים ומשטחי שיש של מטבח או אחר יותקנו אריחי קרמיקה או גרניט פורצלן כנייל בגובה 60 ס"מ מעל המשטח וברוחב שלא יפחת מרוחב המשטח או הכיור או 60 ס"מ לפי הגבוה.

17. דלפק כניסה

הריהוט הקבוע שיותקן ע"י היזם יכלול דלפק כניסה סמוך לכניסה המתוכננת לחלל העירוני. ככל שהחלל העירוני מחולק לחללי משנה נפרדים או שהוא מיועד למספר שימושים נפרדים יותקן דלפק כניסה כאמור לכל שימוש. דלפק כניסה ייעשה מסנדוויץ מצופה פורמיקה על פי תכנון שיאושר מראש עם מנהל מח' תכנון מבנים. בדלפק יוכנו 2 עמדות עבודה לפחות שיכללו משטח עבודה בעומק 60 ס"מ וכן 4 שקעי חשמל + שקע טלפון + שקע מחשב + חיבור לתשתית אינטרקום לכל עמדה. אל דלפק הכניסה יגיעו כל מערכות הטיפול והשליטה המיועדים לשימוש שוטף במהלך היום כגון אינטרקום, מיקרופון שמע, מרכזיית טלפון וכד'.

18. מיזוג אויר

המבנה יכלול מערכת מיזוג אויר (חימום וקירור) ואספקת אויר צח מלאה בהתאם להגדרות אפיון לתכנון מע' מיזוג אויר לרבות איזורזר שירותים ואספקת אויר צח לחדרים פנימיים. מתכנן מיזוג האוויר יאשר את התאמת המערכת לאפיון. תבוצע הכנה למערכת בקרה אוטומטית + שעוני הפעלה במרכזיה למיזוג. כל השליטה על המערכת תיעשה מתוך החלל הציבורי בארונות סגורים.

איפיון נתוני תכנון

במבנים ובחללים עירוניים ששטחם קטן מ 500 מ"ר שלהם חצר צמודה או מיקום מתוכנן אחר שאושר מראש ע"י מנהל מח' תכנון והמבטיח את הגישה ושבהם ניתן להתקין מזגנים מפוצלים לכל החללים, יותקנו מזגני inverter נפרדים לכל החללים הכלולים בחלל העירוני. המזגנים יהיו מסוג תדיראן או אלקטרה או דגם ש"ע מאושר שאושר מראש ובכתב ע"י בא כוח העירייה.

בית חדש מקבוצת
 בית ירושלים בע"מ
 ח.פ. 516099082

אגף מבני ציבור מנהל האגף

בחללים עירוניים ששטחם מעל 500 מ"ר המערכת תתוכנן כמערכת VRF inverter ותבוצע כך שתאפשר חיכוך בעלויות תפעול שוטפות ותתוכנן על פי גודל האגפים ושעות פעילותם. המזגנים יהיו מסוג מיצובישי או ש"ע מאושר שאושר מראש ובכתב ע"י בא כוח העירייה.

במבנים מסחריים גדולים המתוכננים להשכרה לכמות גדולה של שוכרים אשר בהם מתוכננת כחלק ממערכת המבנה המשותפות הקמת מערכת אספקת מיזוג (קירור וחימום) ואויר צח מרכזית הכוללת חלוקה ואספקה של הקירור והחימום באמצעות מערכת ניהול מרכזית הכוללת מדידת השימוש לכל שוכר במבנה ותתאפשר אספקת המיזוג ע"י המערכת המרכזית של המבנה בכפוף לאישור מראש של המערכת ושל הסדרי החיוב.

עלות הקמת מערכת מיזוג האויר תכלול בנוסף לאחריות הכוללת, גם שירותי אחזקה, תמיכה טכנית באתר וכל הנחוץ להפעלה יעילה של המערכת ע"י המשתמש במבנה בשנה הראשונה. זמן מענה לקריאה לא יעלה על 24 שעות.

1. לחלו נתוני תכנון ואפיון מינימליים להגדרת רמת נוחות הנדרשת ע"י אגף מבני ציבור בעיריית ירושלים להקמת מבני ציבור תחת ליווי הנדסי של האגף.

הגדרת האפיון הנ"ל אינה מחליפה כל חובה חוקית ואחרת של מתכנן המערכת אלא באה להוסיף עליה ולהגדיר מראש את דרישות התפקוד שיבדקו במהלך הרצת מערכת מיזוג שתימסר לידי אגף מבני ציבור.

חישוב תפוקת הקירור והחימום במערכת עבור כלל החללים הכלולים בחלל העירוני לא תפחת מ 650 BTU/מ"ר.

טווחי טמפרטורות חוץ לתכנון

3°C - 35°C	טווח טמפר' חוץ רגילות בירושלים
35°C - 40°C	תחום קיצון של טמפר' חוץ בקיץ לתכנון
-2°C - 3°C	תחום קיצון של טמפר' חוץ בחורף לתכנון

חימום

בטווח טמפר' חוץ רגילות בירושלים המערכת תתוכנן להביא כל חלל במבנה לטמפר' מטרה של 23°C מעלות לאחר 30 דקות מהפעלת המערכת בחלל רגיל ולאחר 60 דקות מהפעלה בחלל כפול. לאחר שהגיעה המערכת לטמפר' מטרה תופעל המערכת לשמירת הטמפר' עד 75% מהזמן.

בית חדש מקבוצת
 בית ירושלים בע"מ
 ח.פ. 516099082

אגף מבני ציבור

מנהל האגף

בתחום קיצון של טמפי חוץ בחרף לתכנון תבטיח המערכת טמפי של 18°C
במבנה בטמפי חוץ של 2°C - (בתוספת 1°C נוספת לכל עליה של 1°C בטמפי חוץ)
לאחר הפעלה של 60 דקות.

ג. קירור

בטווח טמפי חוץ רגילות בירושלים המערכת תתוכנן להביא כל חלל במבנה
לטמפי מטרה של 18°C לאחר 30 דקות מהפעלה המערכת בחלל רגיל ולאחר
60 דקות מההפעלה בחלל כפול.

לאחר שהגיעה המערכת לטמפי מטרה תופעל המערכת לשמירת הטמפי עד
 75% מהזמן.

בתחום קיצון של טמפי חוץ בקיץ לתיכנון תבטיח המערכת טמפי של 23°C
במבנה בטמפי חוץ של 40°C (בהפחתת 1°C לכל ירידה של 1°C בטמפי החוץ)
לאחר הפעלה של 60 דקות.

ד. אויר צח

המערכת תבטיח בפעולתה החלפות אויר על פי הנדרש בתוספת השנייה
 לתקנות התיכנון והבנייה (סעיף 2.61) ולא פחות מ- 3 החלפות אויר צח בשעה
 בכל חלל במבנה.

בחדרי כינוסים ופעילות תובטח בנוסף אספקת אויר צח של 15 מ"ק לאדם
 לשעה.

1. באחריות היזם לוודא כי איפיון המערכת לעיל והדרישות המפורטות להלן ימסרו
למתכנן מיזוג האויר ולקבלן המתקין את המערכת. המערכות יעמדו בדרישות
הבאות :

א. המערכת תכלול כיסוי מלא של כל השטח הכלול בחללים העירוניים למעט
 מחסנים וכולל מרחבים מוגנים. בכל חלל הניתן לסגירה תותקן יחידה נפרדת.
 בחללי שירותים ומלתחות המערכת תכלול אספקת אויר צח ללא חימום או
 קירור.

ב. המערכת כולה תתאים לדרישות ת"י 994 ותותקן ע"י מתקין מוסמך ע"י היצרן.
 ג. לכל יחידות המזגן (פנים וחץ) יותקנו נקזים מובנים סמויים בתוך הקירות
 שיתוכננו מראש בתכנון האינסטלציה.

ד. כל המזגנים ישלטו ע"י מפסק ניתוק מרכזי סמוך ליציאה המאפשר כיבוי כל
 המזגנים בחלל העירוני.

ה. תתאפשר שליטה בטמפ המזגן ובמהירות הזרימה מכל חלל.

בית חדש מקבוצת
 בית ירושלמי בע"מ
 ח.פ. 516099082

1. ככל ויותקנו יחידות חיצוניות במקום אליו קיימת גישה הם ימוקמו בתוך כלובי מתכת ננעלים להגנה מפני גניבה והשחתה. גובה מינ. להתקנה 2.5 מ' לתחתית היחידה.

2. כל מעבה יכול מתג לניתוק מלא (דו קוטב) בסמוך אליו.

3. כל יחידת מיזוג תותקן ממעגל נפרד בלוח החשמל.

2. הרצת המערכת תכלול בחינת תיפקודה בכל טווחי טמפר' החוץ לתיכנון ומתן אחריות ובדק ע"פ חוזה מיום הפעלת המערכת באופן תקין.

3. בכל מקרה של טענות סובייקטיביות של משתמשים לאי נוחות, תיעשה בדיקה של תיפקוד המערכת בפועל מול איפיון המערכת שהוגדר לעיל. בהעדר חובה אחרת, מחויבות היזם תוגדר להבטחת תיפקוד המערכת בגבולות האיפיון המוגדר.

4. אם לא הוגדר אחרת במפורש בחוזה בהתייחס למערכת מיזוג האוויר תקופת האחריות למערכת מיזוג האוויר לא תפחת מ 5 שנים.

19. תאורה ותאורת חירום

- תאורת חירום תתוכנן ותבוצע ע"פ כל דין והנחיות יועץ בטיחות.
- תאורת מרחבים מוגנים תעמוד בדרישות פיקוד העורף אך לא תפחת, לצורך שימוש דו תכליתי, מהדרישות המפורטות להלן לשימוש שוטף במרחב המוגן.
- ככל שלא הוגדר ואושר אחרת בכתב, גופי תאורה יהיו גופי לד בגוון K 4000 מוגנים משבירה בגודל 60 x 60 מסוג BACK LIGHT מונע סינוור. הגופים יעמדו בדרישות כל תקן ודין לרבות ת"י 20 והוראותיו בנושא פוטו ביולוגי. הגופים יהיו שקועים ומשולבים בתקרה אקוסטית או מותקנים על הטיח ללא ריצוד (FLICKER FREE). במעברים ציבוריים ניתן לשלב גופי תאורת לד עגולים בעלי תכונות ש"ע.
- עוצמת התאורה תהיה בהתאם לנדרש לשימושים השונים של חלקי המבנה ע"פ סטנדרטים מקובלים, סעיף 2.81 לתקנות התכנון והבנייה המאמץ את דרישות ה IES Code ות"י 12464 (לפי הגבוה) ולא תפחת מ 2 יח' של 60 x 60 בהספק של 22w כ"א בכל חלל סגור או מיח' 60/60 ס"מ בהספק של 22w בכל 4.0 מ"ר (על פי הגבוה).
- ניתן יהיה מטעמים אדריכליים לשלב גופי לד ש"ע בגודל 30 x 120 ס"מ.
- הנצילות האורית של הגופים במונחי lm/w לא תפחת מ 100.

בית חדש מקבוצת
 בית ירושלים בע"מ
 ח.פ. 516099082

אגף מבני ציבור

חנהל האגף

- תבוצע הכנה למערכת בקרה אוטומטית + שעוני הפעלה במרכזיה לתאורה בחלוקה לקומות ולאגפים שונים.
- נוסף על הדרישות ע"פ כל דין, תותקן בכל המעברים, המסדרונות, המדרגות, חדרי השירותים ובסמוך לארונות החשמל תאורת התמצאות הכוללת מנורות חירום תיקניות במתח נמוך המופעלות אוטומטית בהעדר מתח והכוללות סוללה לתאורה למשך שעה וחצי לפחות. בגופי תאורת ההתמצאות הרלוונטיים יוסף הכיתוב "יציאה".
- מעל דלת היציאה הראשית לכל שימוש ציבורי יותקן גוף תאורה חיצוני הנשלט מתוך המבנה.
- לכל הגופים תינתן אחריות יצרן וקבלן למשך 5 שנים ממסירת המבנה.

20. חשמל תקשורת ושליטה על מערכות

- גודל החיבור לחלל הציבורי יותאם להזנת כל השימושים בו זמנית ובנוסף תישמר יתרה של 25% להגדלת צריכה עתידית ותוספת מעגלים ושימושים.
- בכל הלוחות ישמר מקום לתוספת 20% חיבורים לחיבורים עתידיים. הלוחות יבוצעו מפח צבוע בתנור ויהיו ניתנים לנעילה. הלוחות יכללו אופציה לחיבור למערכת בקרה מובנית באמצעות מגע יבש לכל מעגל. טרם המסירה תבוצע בלוחות בדיקה טרמוגרפית בעומס מלא. הלוחות יבוצעו במפעל בעל תו תקן ISO 9002 ת"י 2002. הציוד יהיה מתוצרת מפעל מוכר ובעל מוניטין שיאושר מראש ע"י מתכנן החשמל. כל הלוחות והארונות יהיו משולטים על הלוח עצמו ועל הארון החיצוני בציון תיאור הלוח.
- לכל קומה יתוקן לוח נפרד המשרת אותה.
- בכל לוח יימצאו תרשים ותכניות הלוח והתנתקן המוזן על ידו. לכל שימוש או ייעוד ולכל איזור יותקן מעגל נפרד שיוגן במפסקים חצי אוטומטיים או אוטומטיים. המעגלים והשימוש בהם יסומנו באופן ברור ובר קיימא.
- בסמוך לדלת הכניסה יותקן בארון ננעל פאנל הפעלה לצורך שליטה על מתג כיבוי כולל של כל מערכות המיזוג והתאורה של החלל העירוני ודריכת מערכת אזעקה לגילוי פריצה.
- בשלב התכנון תתבצע סימולציה לבחינת הקרינה הצפויה מלוחות החשמל. הבחינה תתבצע הן על הלוחות המשרתים את החלל הציבורי והן על לוחות אחרים הממוקמים בסמוך (עד 10 מ') לחלל העירוני. ישמרו מרחקים בין לוחות חשמל למקומות בהם יש שהייה קרובה בהתאם להוראות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות ובכל מקרה לא ימוקם לוח חשמל הצפוי ליצור קרינה של מעל 4 מיליגאוס בעומס מלא במרחק פחות מ 2 מ' מחלל סמוך של שהייה קבועה.

בית חדש מקבוצת
בית ירושלמי בע"מ
ח.פ. 516099082

אגף מבני ציבור

מנהל האגף

- ככל שלא הוגדרה ע"י אגף חירום ובטחון דרישה להצבת מצלמות, יותקנו הכנות למצלמות מהפתחים השונים ומנקודה הצופה אל הלובי המרזי אל דלפק הכניסה ע"י חוטי משיכה.
- שליטה על טמפרטורת מערכת המיזוג למבנה תתאפשר מתוך החלל העירוני.
- לדלת הכניסה הראשית תחובר לתשתית מערכת אינטרקום באופן שיתאפשר זיהוי הנכנסים מעמדת קבלת הקהל/דלפק ופתיחה חשמלית של הדלת.
- המבנה יחובר לתקשורת קווית ולכל אחד מהחללים תחובר תשתית טלפונית.
- "תא שקעים לעמדת עובד" יכלול 4 שקעי חשמל + שקע טלפון + שקע מחשב + חיבור לתשתית אינטרקום לכל עמדה.
- מיקום "תא השקעים לעמדת עובד" על פי פרוגרמת אגף משתמש יקבע בהתאם לתוכנית ריהוט שתאושר עם האגף המשתמש.
- כל האינסטלציה החשמלית בחלל תהיה בהתקנה סמויה אלא אם אושר אחרת בכתב. השקעים יהיו מתוצרת "גוויס" או ש"ע. ההזנות בחיווט 2.5 מ"מ כולל חיווט הארקה.
- בכל חלל יקבע בנוסף לתא השקעים שקע נוסף בקיר הנגדי לקיר בו בוצעו השקעים.
- כל המערכות יותקנו בארונות תיקניים של חשמל, תקשורת, אינסטלציה מפח צבוע בתנור עם סוגר המותאם לשימוש ממועד.
- בבניין תתוכנן רשת טלפונים והזנת קווי מחשב כולל ארונות תקשורת לחיבור חיצוני של כל העמדות והטלפונים.
- רשת הטלפון ורשת המחשב תותקן בתצורת "כוכב" כך שכל החיוטים יגיעו בנפרד מהארון הראשי לארונות משנה ולשקעים ולא יבוצעו חיבורים מארון משנה לארון משנה.
- ככל שהחלל הציבורי אינו עולה על 25% משטח מבנה היזם, יחובר השטח הציבורי אל מערכת בקרת מבנה של המבנה העיקרי אשר תחובר לכל מערכות המבנה. ככל ושטח החלל הציבורי עולה על 25% משטח מבנה היזם, תותקן בחלל הציבורי מערכת בקרה עצמאית לשליטה על כל המערכות שבתחום החלל הציבורי.
- ככל והשימוש העירוני המוצע מצריך התקנת מערכות מיוחדות ייעודיות או שמוצעת התקנת מערכות מיוחדות מטעמים אחרים, תתבצע התקנת המערכות בהתייעצות עם מנהל/ת המחלקה לתכנון מבנים באגף מבני ציבור והמערכות יאושרו טרם ההתקנה ובסופה ע"י יועץ רלוונטי או גורם מומחה אחר המוסכם על העירייה.

21. סורגים ומסגרות

בכל פתחי המבנה תותקן מערכת סורגים תיקנית לפי ת"י 1635 בתיאום ואישור יועץ בטיחות ומח' בטחון לרבות מתן מענה לפתחי מילוט בהתאם להנחיית יועץ בטיחות וכב"א. הסורגים לא יאפשרו טיפוס.

בית חדש מקבוצת
 בית ירושלמי בע"מ
 ח.פ. 516099082

10

10
 10

10

חובילים בשירות

כל חלקי מסגרות חוץ יטבלו בגליון חס ויצבעו בשתי שכבות . מסגרות פנים תצבע בצבע יסוד ובשתי שכבות צבע עליון.
 עיצוב הסורג יוצג ויאושר ע"י מנהל/ת מח' תכנון מבנים.
 מעקות ומסעדים יתוכננו בהתאם לתקנות ולכל תקן ישראלי מחייב וחתך הפרופילים שלהם ואופן חיבורם לבניין יאושרו ע"י מתכנן שלד הבניין.
 במעקות בחדרי מדרגות פנימיים בתוך החלל הציבורי בשימושים בהם צפוי שימוש ע"י בני נוער יולחמו כדוריות מתכת עגולות על המעקות למניעת החלקה עליהם.

22. חלונות וזיגוג.

- האלומיניום יותקן ע"ג משקוף סמוי עיוור מפלדה מגולוונת בעובי 1.6 מ"מ לפחות. לא יהיה מגע בין האלומיניום למשקוף הפלדה.
- ככל שלא הוגדר אחרת חלונות מאלומיניום יבוצעו מפרופיל קליל 7000 או ש"ע מאושר. הזיגוג יהיה זיגוג בטיחותי דו שכבתי בעובי על פי אישור יועץ בטיחות. בחלונות וכנפיים במידה מינימלית העולה על 50 ס"מ עובי הזכוכית לא יפחת מ 4+4 מ"מ. כאשר הזכוכית מצויה במפלס בו היא משמשת כמעקה עובי הזכוכית לא יפחת מ 5+5 מ"מ. הפירזול יהיה מסוג "ארפל" או ש"ע מאושר.
- החלונות יפתחו בגרירה אופקית אלא אם אושר אחרת בכתב. חלונות חדרי שירותים יהיו מזכוכית אטומה ופתיחת דריי קיפ. לא יותרו חלונות רפפה.
- החלונות יהיו ניתנים לפתיחה וניקיון משני צידהם מתוך המבנה. יכול ובחלונות בהם הותקנה הגבלת פתיחה הניקיון יתאפשר באמצעות מפתח ייעודי לפתיחת המגביל לניקיון.
- לא יבוצעו חלונות גרירה אנכיים או חלונות שפתיחתם מהווה מפגע בטיחותי. בחלונות הרלוונטיים יותקנו מגבילי פתיחה למניעת נפילה.
- בסמוך לכבישים, רחבות ציבוריות וצירי תנועה הומים יאושרו החלונות ע"י יועץ אקוסטיקה אשר יגדיר את רמת ההתנגדות האקוסטית של החלון בכדי להגיע לתיפקוד שקט בתוך החלל הציבורי.
- אדני החלונות יהיו מאבן גושנית בעובי 5 ס"מ לפחות או באדני חלון מאושרים בהתאם לדוגמת הפרט המבוצע במבנה היזם.
- בחלל עירוני בתוך מבנה יזם לא יפחת הסטנדרט מהאמור ומסטנדרט המבנה.

23. קולר

בכל קומה תקבע הכנה לנקודת קולר (חשמל, מים, ניקוז). הקולר יותאם לשימוש לילדים ונכים.

בית חדש מקבוצת
 בית ירושלמי בע"מ
 ח.פ. 516099082

24. חדרי שירותים ומקלחות

- אסלות שירותים ייעשו על פי דרישות משרד הבריאות למבנה ציבור דהיינו אסלות תלויות בכמות על פי הליית שלא תפחת מהמופיע בתכנון מאושר. האסלות מחרס מסוג אידיאל סטנדרט דגם ECCO או ש"ע עם מכסה RIVER או ש"ע וצירים מנירוסטה. מכלי ההדחה יהיו מיכלים סמויים דו כמותיים לאסלות מתוצרת גיברט או ש"ע.
- השירותים יתוכננו בצמוד לקיר חיצוני ויכללו חלונות לאיוורור טיבעי. באישור מנהל/ת מח' תכנון מבנים ניתן יהיה למקם את השירותים בחלל פנימי ולחתקן איוורור מכני מאולץ אל מחוץ למבנה. האיוורור יותקן בגובה 2 מ' לפחות, יכלול מנגנון למניעת קטיעת אצבעות ויותאם לתקן. חיבורי החשמל לוונטה יהיו סמויים. הוונטה תתוכנן ל20 החלפות אויר בשעה.
- ברזים ואביזרי אינסטלציה על פי סטנדרט הבניין כולו. בהעדר הגדרה יבוצעו הנ"ל ממתכת בלבד מתוצרת "חמת" או ש"ע מאושר. יותקן כיור נטילה מחוץ לכל שירותים.
- לכל הכיורים תתאפשר אספקת מים חמים וקרים. יותקן בברזים מתקן וסת טמפ' מכויל לטמפ' 35 מעלות למניעת כוויות.
- כל כיור יותקן כחלק אינטגרלי של משטח שיש מסוג "קיסר" כולל סינר קדמי אנכי 20 ס"מ וסינר אחורי של 10 ס"מ. הכיור מדגם נורית 114 של חרסה או ש"ע. מעל כל כיור תותקן מראת קריסטל עובי 6 מ"מ עד לגובה 180 ס"מ מרצפה בהדבקה מליאה ע"ג דיקט המעוגן לקיר. המראה תבוצע עם מסגרת אלומיניום לאורך כל משטח השיש.
- משתנות יותקנו מתוצרת אידיאל סטנדרט דגם PINDAR או ש"ע עם מנגנון שטיפה אלקטרוני מתוצרת שטרן.
- איבזור השירותים יכלול :
 - פחי נירוסטה ליד הכיורים וכן מתקן לנייר לניגוב ידיים מנירוסטה.
 - מתקן סבון נוזלי ליד כל כיור.
 - מתקן לנייר טואלט מוסדי מנירוסטה או ש"ע.
 - בכל תא שירותים יותקן וו לתליית מעיל ומתקן נירוסטה או ש"ע מקובע לקיר למברשת אסלה
- בחדרי שירותים ומקלחות יבוצעו מחיצות מתועשות מסוג "טרספה" עם פירזול "נורבאו".
- תאי השירותים יכללו תאי שירותי נכים כנדרש ע"פ דין אשר יאובזרו באביזרי נירוסטה.
- הרצפה תהיה ניתנת לניקוי בקלות ותכלול שיפועים לנקודות ניקוז שיותקנו במרכז החלל (ולא ליד הקירות) בשיפוע מיני של 1%.
- בחלל עירוני בתוך מבנה יזם לא יפחת הסטנדרט מהאמור ומסטנדרט המבנה.

בית חדש מקבוצת
 בית ירושלמי בע"מ
 ח.פ. 516099082

25. אינסטלציה

- בחלל הציבורי תושלם התקנת מערכת ספרינקלרים תיקנית בכל שטח החלל באופן שיאפשר כיסוי מלא וקבלת אישור כיבוי אש לטופס 4 ואיכלוס.
- כל הצנרת ומערכת האינסטלציה תתוכנן בהתאם לדרישות למבני ציבור ותאפשר תחזוקה שוטפת פשוטה ומניעת סתימות.
- מטבחון ו/או מטבח יכללו מחמם מים חשמלי תיקני בקיבול 60 ליטר אשר יותקן באופן המונע גישה ממשותמש אקראי. פריקת הלחץ תיעשה באופן המונע אפשרות כווייה.
- בכל מקום בו ע"פ התכנון או הדרישה העירונית מתאפשרת אספקת מים חמים תותקן מערכת תיקנית למניעת כוויות עם הגבלת טמפר'.
- כל צנרת הביוב והניקוז תבוצע מגיבריט בריתוך.
- לא תותר ירידת צנרת ביוב וניקוז ו/או קולטנים למינהם אל מתחת לתקרת הבטון שמעל החלל העירוני.

26. מרחבים מוגנים

תכולת העבודה כוללת הקמת מרחב מוגן אינטגרלי בתוך החלל המיועד למסירה לעיריית ירושלים. התכולה תכלול את השלמת כל דרישות פיקוד העורף להתקנת מרחבים מוגנים ואיבזורם המלא לרבות התקנת כל הפירזול הנדרש ומערכת סינון אויר מוסדית למרחבים מוגנים בהתקנה עילית וקבלת אישור פיקוד העורף לאיכלוס החלל הציבורי.

27. שילוט

יבוצע שילוט הכוונה פנימי ע"ג לוחות PVC שקוף במידות 10 x 20 שיותקן על הדלתות השונות בהתאם לפירוט שיתקבל מאגף משותמש. הנ"ל בנוסף לשילוט חירום, שילוט יציאה ושילוט הכוונה כללי.

28. מקומות חנייה

- עבור השימוש העירוני יקבעו חניות נכים על פי דין עם נגישות נכים לחלל הציבורי.
- כל דרכי הגישה לחלל העירוני מהחנייה יהיו מרוצפות.
- מקומות חנייה שנדרשו ע"פ תקן החנייה בשל הימצאות החלל העירוני ישמרו במקום קרוב יחסית לחלל העירוני לשימוש חופשי של הציבור.

בית חדש מקבוצת
 בית ירושלמי בע"מ
 ח.פ. 516099082

- במידה ולא הוקצו מקומות חנייה לעירייה בהסכם וככל שהוצמדו (בתשלום או בלעדיו) מקומות חנייה ליתר הדירות והדיירים במבנה, יוצמדו גם לחלל הציבורי מקומות חנייה שירשמו ע"ש העירייה על פי מפתח של מקום חנייה לכל 100 מ"ר חלל עירוני.
- החניון יהיה מואר היטב, משולט מסומן ומאזורר רצפת החניון תהיה מחופה באפוקסי או בשכבת אימפרגנציה על הבטון.

29. דלתות פנים

כל הדלתות יהיו במידות שלא יפחתו מ 90 ס"מ נטו. הדלתות יהיו מסוג דלת עץ מלאה או במילוי פלקסבורד 100% בעלת תו תקן ישראלי מצופה דיקט 5 מ"מ מיני. ופורמיקה משני הצדדים, וסרגלי עץ גושני ("בוק") מ 4 צדדים, מנעול צילינדר, משקוף מפח פלדה בעובי מיני. 1.5 מ"מ מגולוון בתנור, הפרזול אל חלד מחברה בעלת מוניטין ונציגות בארץ. הדלת תכלול מחזיר שמן הכולל אפשרות למצב פתיחה קבוע ומותאם לעבודה מאומצת (כדוגמת אלפא דלתא של "דלתות שהרבני"). צירי הדלתות יהיו צירי ניארוסטה/אל-חלד המותאמים לעומסים מסיביים. לא יאושרו צירי "פיפיי". מספר הצירים בכל דלת לא יפחת מ 3.

הדלת תכלול מנגנון למניעת הילכדות ופגיעה מציר הדלת בהתאם לת"י 6185. הדלתות יהיו מסיביות ויעוגנו היטב לתשתית באופן שלא ייגרם נזק לא לדלת ולא לתשתית בטריקות דלת חוזרות ונמרצות.

לכל הדלתות ימסר "גרנד מסטר קיי" grand master key בשני עותקים. דלתות אשר יוגדרו כדלתות אש ממתכת, יכללו צוהר זכוכית ויעמדו בכל דרישות ת"י 1212. הדלתות יבוצעו בהתאם לאמור לעיל בהתאמות הנדרשות ולדרישות התקן ע"י יצרן מוכר בעל תו תקן ויתקבל אישור ממעבדה מוסמכת על התאמת הדלת לדרישות התקן. בכל הדלתות במבנים המיועדים לשימוש המגורי היהודי יותקנו מזוזות כשרות מקלף ובתי מזוזות ממין משובח ועמיד.

טרם התקנת דלתות הפנים, יבדק מול המשתמש הסופי הצורך בהתקנת דלות פלדלת תיקניות בתוך החלל המיועד למסירה ולפי בקשתו יותקנו בחללים מסויימים (כגון מחסני ציוד יקר, חדרי מחשבים) דלתות פלדלת תיקניות.

בית חדש מקבוצת
 בית ירושלמי בע"מ
 ח.פ. 516099082

30. דלתות חוץ ושערים

דלת הכניסה הראשית לחלל המבנה תעוצב ע"י המתכנן ותאושר ע"י מנהל מח' תכנון מבנים. רוחב הדלת נטו לא יפחת מ 90 ס"מ. מידות הדלת יאושרו ע"י יועץ הבטיחות. הדלת תכלול זיגוג מתאים

אגף מבני ציבור

מנהל האגף

ומנגנון מאושר ע"י אגף חירום ובטחון למניעת פריצה ובנוסף דלת סורג קידמית נוספת - ככל שתדרש ע"י אגף חירום ובטחון.

הדלת תכלול מנעול צילינדר, עינית, שרשרת בטחון, מנגנון למניעת הילכדות ופגיעה מציר הדלת בהתאם לת"י 6185, מחזיר שמן הכולל אפשרות לפתיחה קבועה ומנגנון בהלה ומותאם לעבודה מאומצת.

צירי הדלתות יהיו צירי ניארוסטה/אל-חלד המותאמים לעומסים מסיביים. לא יאושרו צירי "פייפ". מספר הצירים בכל דלת לא יפחת מ 3.

בכל הדלתות במבנים המיועדים לשימוש המגור היהודי יותקנו מזוזות כשרות מקלף ובתי מזוזות ממין משובח ועמיד.

אם לא אושר אחרת כל דלת חיצונית נוספת לחלל העירוני תהיה דלת פלדה תיקנית הכוללת את כל הרכיבים שפורטו בסעיף זה.

הדלתות יהיו מסיביות ויעוגנו היטב לתשתית באופן שלא ייגרם נזק לא לדלת ולא לתשתית בטריקות דלת חוזרות ונמרצות.

הערה: יש להכין לדלת אפשרות לפתיחה חשמלית מרחוק באמצעות אינטרקום מצלמה ובאמצעות קודן.

31. ריהוט קבוע, מטבחון וארונות שירות מערכות.

הריהוט הקבוע במטבחון יכולל ארון מטבח תחתון ועליון עשויים סנדביץ או לוח גגרים בעובי מינ 18 מ"מ בציפוי פורמיקה מלא הכולל שתי מגירות לפחות, פירזול איכותי מתוצרת "בלום" או ש"ע, כיור חרסה או ש"ע למטבח ומשטח שיש קיסר בעובי 3 ס"מ.

אורך משטח שיש 1.5 מ' מינ. אורך ארונות מטבח 1.5 מ' מינ. יש לשמור מקום למקרר.

דלפק קבלה יעוצב בתיאום עם אגף משתמש (ראה סעיף נפרד).

כמו כן יבוצעו במסגרת הריהוט הקבוע עמדות מחשב, מדפי ספריה הצמודים לקירות היקפיים וכל ריהוט קבוע אחר תמחבר לקיר במידה ויקבע בתוכנית ריהוט. הני"ל יבוצע מסנדוויץ בגוון לאישור מנהל מח' תכנון מבנים או אגף משתמש.

ארונות שירות המערכות השונות בבניין (חשמל, מיזוג, מתח נמוך, כיבוי אש) יבוצעו מפח בעובי מינ 1.5 מ"מ צבוע בתנור ויכללו אוזניים שיאפשרו נעילה של הארונות מפתיחת בלתי מורשים.

ככל ומיקום הארונות בתחום החלל העירוני אושר במיקום שאינו אזור שירות פנימי של החלל הציבורי, יבוצע חיפוי עץ או חיפוי אסטטי אחר מעל ארון השירות הטכני שיאושר עם מנהל/ת המח' לתכנון מבנים.

32. תקרה אקוסטית

בחללים שאינם חללים רטובים תתוכנן ותותקן תקרה אקוסטית מלוחות מינרליים במידות טיפוסיות 60 x 60 כדוגמת "גורגיאן" או ש"ע חצי שקועה בעובי מינימלי 20 מ"מ ומקדם בליעה

$NRC=0.90$, פרופיל Z+L, בידוד אקוסטי עשוי צמר סלעים בעובי 2";

בית חדש/מבוצע
בית ירושלים בע"מ
ח.פ. 16099082

התקרה תתוכנן ותאושר ע"י מהנדס מתכנן רשוי ותתבצע בליווי מהנדס רשוי מטעם הקבלן.
התקרה תעוגן עם ברגים ודיבלים לתקרה במרחקים שלא יעלו על 0.7×0.7 מ' והביצוע יאושר ע"י מעבדה מוסמכת.
סוג התקרה יאושר מראש עם מנהל מח' תכנון מבנים.

33. עמדת עובד

בכל עמדת עבודה שהוגדרה בתכנון יש להתקין תא שקעים מורכב מ 4 שקעי חשמל, שקע טלפון ושקע תקשורת למחשב.

34. תשתית תקשורת ופריסת שקעים לחשמל תקשורת ומחשבים

בנוסף ל"תא השקעים לעמדת עובד" תבוצע בכל המבנה מערכת שקעי חשמל, טלפונים והכנה לרשת מחשבים (עם חוטי משיכה) בהתאם לפריסה מאושרת ע"י מנהל/ת מח' תכנון מבנים שלא תפחת משקע טלפון ומחשב לכל חלל ועוד שקע חשמל בכל 4 מ"א של קיר בגובה 180 ס"מ מפני רצפה (אלא אם אושר אחרת בכתב).

בכל חלל עירוני בשטח של 500 מ"ר ומעלה יוקם חדר תקשורת שאליו תגיע כלל התקשורת החיצונית (בזק ואחרים) וממנו תצא כל הכבילה הפנימית. חדר התקשורת יהיה ממוזג. אל החדר תגיע הזנה תלת פאזית.

בחלל בשטח של פחות מ 500 מ"ר יוקם ארון תקשורת ניתן לנעילה עליו יחולו כל הדרישות מחדר תקשורת.

בחלל עירוני בשטח 1,000 מ"ר ומעלה תיבנה מערכת גיבוי UPS מתאימה כחלק מהמפרט. מחדר התקשורת יצאו תעלות בכמות מתאימה אל ארונות מישניים, אל נקודות הזנה חיצונית ואל נקודות השימוש בתקשורת.

חל איסור להניח באותה תעלה תשתית תקשורת ותשתית חשמל.

תוכן תכנית תקשורת אשר תגדיר את כל השימושים המוזנים מחדר התקשורת ואת מיקומם. לכל נקודת תקשורת מיועדת תגיע נקודת חשמל. ככל תכנון מפורט ומוגדר של השימוש בתקשורת יבוצע חיווט מלא.

ככל ומערכת התקשורת מוקמת כהכנה לשימוש עתידי יבוצעו חוטי משיכה כהכנה בצנרת. רשת התקשורת שתוקם בכלל החללים העירוניים תכלול תשתית לפריסת רשת Wi-Fi בתקרת החללים השונים. כל נקודות ההכנה לרשת ("פורטים") יחוברו לחדר התקשורת בצנרת עם חוטי משיכה. אם לא בוצע תכנון מקצועי מפורט פריסת נקודות ה"פורטים" תיעשה בכמות של אחד לכל 50 מ"ר ובמרחק שלא יעלה על 10 מ' מנקודה לנקודה.

בחדרי ישיבות תבוצע הכנת צנרת בקיר ממיקום המחשב המרכזי בחדר וממיקום שולחן הישיבות אל סמוך אל מיקום אפשרי של מסך התלוי על הקיר.

בית חדש מקבוצת
בית ירושלמי בע"מ
ח.פ. 516099082

בחללים בהם תתאפשר הקרנה ממקורן תבוצע הכנת צנרת בקיר ממיקום המחשב המרכזי בחדר וממיקום שולחן הישיבות אל סמוך אל מיקום אפשרי של המקור. בנוסף תבוצע נקודת חשמל בתקרה להזנת המקור.
 ככל ומתוכנן מסך רחב להקרנה לציבור בצירוף מערכת סאונד או מתוכננת הקמת מערכת בקרה או מולטימדיה מרובות מסכים, יש להכין תכנון מפורט ע"פ הנחיות מומחה מולטימדיה ולבצע בהתאם לתכנון.

35. מערכת כיבוי אש תיקניות כולל חייגן.

העבודות בחלל העירוני יכללו את התקנת כל מערכות כיבוי האש הרלוונטיות לרבות מערכת גילוי אש ועשן כולל גלאים ורכות, טלפון כבאים, מפסקים, נצנצים, מערכת כריזת חירום, מתגי שליטה ונורות חיווי וכל דרישה אחרת של כיבוי אש העולה כתנאי לאיכלוס המבנה. המערכת מתוצרת "טלפיר" או ש"ע מאושר.
 במידת הצורך תכלול ההתקנה הזמנת חייגן.

36. מעליות

ככל והחלל העירוני כולל כמה מפלסים או שההגעה אליו אינה נגישה, יכלול החלל העירוני מעלית שתאפשר מעבר בין המפלסים.
 ככל שהמעלית תשתמש למעבר פנימי בין מפלסי החלל הציבורי בנוסף למדרגות גודל המעלית יאפשר כניסת כסא גלגלים תיקני ומלווה.
 בכל מקרה אחר גודל המעלית ייקבע ע"י יועץ המעליות ויובא לאישור מנהל מח' מבני ציבור.
 ככל ולא ניתן אישור מיוחד המעלית תהיה מסוג MRL בעלת שתי מהירויות.
 המעלית תכלול חיפוי פלביים בחלק הפנימי, מראה מגובה המעקה ועד לתקרה, מעקבה פלביים בקוטר 87 מ"מ בגובה 0.7 מהרצפה, פאנל עמיד הכולל סיפורה נגיש לבעלי מוגבלות, מערכת כריזה חכומה על הקומה, גופי תאורה דקורטיביים, תאורת חירום תקנית, דלתות פלביים אוטומטיות וכל הנדרש להשלמת המעלית, לקבלת אישורי הפעלה ולהפעלה בטוחה ומאושרת של המעלית.

37. מערכת כריזה והשמעת מוסיקה

מלבד מערכת כריזת החירום, תותקן בכל חללי הבניין המיועדים למסירה לעירייה ותופעל מדלפק הקבלה בכל חלל ציבורי ששטחו מ 200 מ"ר ומעלה מערכת כריזה תיפעולית שתיכלול מיקרופון צואר גמיש עם לחצן בדלפק הקבלה ומיקרופון נייד אלחוטי. המערכת תכלול מגבר ורמקולים

בית חדש מקבוצת
 בית ירושלמי בע"מ
 ח.פ. 516099082

ותיפרס בכל שטח החלל הציבורי באופן המאפשר כיסוי מלא במובנות גבוהה. המערכת תאפשר כניסה וחיבור למערכת הפעלת מוסיקה.

38. אולמות כושר, אולמות מחול חדרי ספינינג ובמות (אם נכללו בפרוגרמה)

רצפת **אולם המחול** תבנה מקונסטרוקציית עץ ע"פ מפרט החברה למתנ"סים לאולמות מחול כולל בולמי נאופרן קורות עץ וחיפוי למניעת החלקה כדוגמת רצפת אולם המחול בגבעה הצרפתית לחילופין תותקן באולם המחול רצפת מחול מקצועית רב שיכבתית העומדת בתקן Din 18032 כגון רצפת מחול של "ריצפרקט" שתאושר ע"י מנהל להקת הורה ירושלים. אולם המחול יכלול דופן מראות בגובה של 2 מ' בעובי 8 מ"מ הזכוכית מודבקת בהדבקה מלאה על דיקט בעובי 12 מ"מ המעוגן לקיר. המראות מזכוכית בטיחותית בעובי מינימאלי 8 מ"מ בציפוי עמיד. זכוכית המראות מלוטשת ללא עיוות הבבואה מסיבה כלשהי. בהרכבת המראות ישמר רצף המישור באופן שקו החיבור לא יעוות את הבבואה משני צידיו. בשני דפנות של אולם המחול יעוגנו לאורך הקירות "בארים" מעץ המשמשים ללימוד מחול ובלט. סידור אולם המחול והגדרת דופן המראות ומיקום הבארים ע"פ חו"ד המנהל המקצועי של להקת הורה ירושלים.

בחדר הספינינג יותקנו בדופן אחת מראות בגובה 2 מ' ע"פ מפרט המראות באולם מחול.

בחדר הכושר ובחדר הספינינג תותקן רצפת PVC בעלת תקן אירופי מתאים לשימוש כבד (HEAVY DUTY) בחדר כושר וספינינג, בעובי מינימאלי 2 מ"מ. הרצפה תבטיח עמידות ע"פ תקן וכל דין בשחיקה, בקריעה, בבעירה ונוכחות כימיקלים וחומרי ניקוי. הרצפה תותקן בגוון לבחירת האדריכל ע"ג שכבת בטון מוחלקת ומפולסת.

במות באולמות יחופו ברצפת עץ הכוללת קונסטרוקציית עץ, בולמי נאופרן וחיפוי מעץ ע"פ מפרט החברה למתנסים.

בית חדש מקבוצת
בית ירושלמי בע"מ
ח.פ. 516099082

נספח א

מסמכים נדרשים למסירת מבנה יזם לעיריית ירושלים (עדכון 4/2021)

להלן רשימת המסמכים והאישורים הנדרשים לקבלת המבנה בתום העבודות.
המסמכים יוגשו כרוכים וממוספרים ע"פ הסדר להלן בצירוף מסמך זה חתום ע"י הגורם המוסר

מס'	בדיקה	נמסר + חתימה	הערות
1.	טופס 4 ותעודת גמר בהתאם להיתר הבנייה		
2.	בדיקה ואישור של יועץ בטיחות לשטחי הפיתוח ולאכלוס המבנה ולהתאמתו לדרישות כל דין בציון קהל היעד. (במידה ויוחלט על ידי האגף המשתמש על התאמה לקהל יעד הכולל ילדים ובני נוער יחולו בנוסף לדרישות כל דין גם כל דרישות הבטיחות בחוזר מנכ"ל משרד החינוך ודרישות מפרט מנכ"ל למעט רוחב מסדרונות ומעברים אשר יותאמו, באחריות יועץ הבטיחות, לכמות המשתמשים הצפויה בפועל במבנה).		
3.	אישור אגף חירום ובטחון לקיום ותקינות אמצעי בטחון והגנה מפריצה.		
4.	קבלת עותק מכל האישורים שנמסרו לטופס 4 בתיק הפיקוח לבדיקת אגף מבני ציבור לרבות:		
	כיבוי אש		
	איכות סביבה		
	נגישות נכים		
	הג"א		
	גיחון		
	תברואה		
	שפי"ע גננות		
	שפי"ע אחזקה		
	תברואה		
	דרכים		
	בטיחות בדרכים		
	GIS		
	אחר		
5.	בדיקות תקינות של מכון התקנים		
	ריכוז בדיקות מכון התקנים בטון ואישור מתכנן שלד לבדיקות		
	בדיקות חיפוי אבן למבנה או לחלק הרלוונטי למבנה העירוני		
	איטום גגות ומרפסות המבנה		

בית חדש מקבוצת
בית ירושלמי בע"מ
ח.פ. 516099082

אגף מבני ציבור

מנהל האגף

איטום קירות וחלונות		
תקינות תקרות אקוסטיות (תלייה ועמידות אש)		
תקינות מעקות		
<u>הערות</u>	<u>נמסר + חתימה</u>	<u>בדיקה</u>
מערכת שרברבות		
מערכת אש וגילוי עשן		
מערכת גילוי וכיבוי בלוחות חשמל		
מעליות		
מתקנים בפיתוח (אם הותקנו)		
6. <u>מסירת סט תכניות עדות (AS-MADE) חתומות ע"י יועצים ומפקח כתואמות לביצוע.</u>		
אדריכלות		
פיתוח		
קונסטרוקציה		
חשמל		
אינסטלציה		
מיזוג אויר		
מעליות		
דוח קרקע		
מערכות מתח נמוך (גילוי אש, הגנה מפריצה, אינטרקום וכו')		
תכנית בטיחות (אם הוכנה)		
7. <u>מסירת 3 עותקים "ספר מתקן טכני" כרוך בנפרד הכולל :</u> תעודות אחריות ספק (לתקופה שלא תפחת מ 24 חדשים ממסירת הבניין), חוראות הפעלה ואחזקה בתחומים הבאים :		
מעליות		
מיזוג אויר ואספקת אויר צח		
מערכת גילוי אש		
מערכת ספרינקלרים		
מערכת הגנה מפריצה		
מערכת כריזה		
תאורת חירום		
גופי תאורה		
לוחות חשמל		
מערכת אינטרקום		

בית חדש מבוצע
 בית ירושלמי בע"מ
 ח.פ. 516099082

אגף מבני ציבור

מנהל האגף

		קונוקטורים ואו דודי חשמל
		מערכות אלקטרומכניות אחרות במבנה
		הסכם חתום עם חבי מעליות למתן שנת שירות מלאה כולל אישור מהנדס בודק להפעלת המעלית/המעליות.
הערות	נמסר + חתימה	בדיקה
		תעודת אחריות כללית של היזם לכל העבודות לתקופות שהוגדרו מול העירייה ובהעדר הגדרה אחרת לתקופות שהוגדרו בחוק המכר דירות בליווי ערבות בדק. תעודת אחריות איטום גג המבנה ל 10 שנים.
		תעודת אחריות למערכת מיזוג האוויר למשך 5 שנים לפחות אלא אם הוגדר אחרת במפורש בחוזה.
		רשימת ספקי כל המערכות כולל פרטי התקשרות עימם (טלפון, פקס, מייל, איש קשר)
		8. הצהרת מתכנן המבנה על התאמת המבנה בפועל בתום העבודות לדרישות ההיתר ולדרישות כל דין והצהרת מתכנן על שטח המבנה לאחר העבודות.
		9. הצהרת מתכנן השלד על תכנון המבנה על פי דרישות כל דין והתאמת המבנה בפועל לתכנון על פי הבדיקות במסגרת הפיקוח עליון.
		10. אישור מתכנן פיתוח על השלמת הפיתוח לרבות גישת נכים, גידור, השקייה וכד'.
		11. אישור יועץ מיזוג אוויר על התאמת מערכת המיזוג החימום ואספקת אוויר צח לאפיון העירוני למבני ציבור במפרט זה ולהתאמת המערכת לדרישות כיבוי אש וסילוק עשן.
		בדיקה ואישור של המבנה על ידי חברת חשמל/בודק חשמל מוסמך .
		13. אישור מהנדס מעליות .
		14. אישור יועץ חשמל/יועץ תאורה על התאמת התאורה לתכנון ולדרישות התקן והמפרט בצרוף פירוט רמת התאורה שתוכננה בכל חלל
		15. אישור בודק מוסמך / אישור חברת חשמל על המבנה
		16. אישור יצרן על עובי וסוג זכוכיות שסופקו לפרוייקט
		17. אישור יצרן ומפקח על התקנת זכוכיות מחוסמות ואו אל סורג בכל הזכוכיות במבנה שגובהן נמוך מ 1 מ'.
		18. אישור חשמלאי מוסמך לתקינות תאורת חירום, שילוט, מערכת כריזה תקינה וגיבוי כנדרש.
		19. אישור יועץ אקוסטיקה (אם נדרש בפרוייקט)
		20. דיסק תכניות המבנה
		21. אישור מנהל הפרוייקט / המפקח על ביצוע העבודות בהתאם להנחיות היועצים לרבות התאמת הריצוף לתכנון למניעת החלקה השונים ודו"ח עלות ביצוע העבודה (כולל מע"מ) לצורך עריכת ביטוח למבנה.

הערה: אין לאכלס את המבנה עד השלמת קבלת כל האמור במסמך וקבלת אישור על עריכת ביטוח למבנה.

בית חדש מקבוצת
 בית ירושלמי בע"מ
 ח.פ. 516099082

- $\frac{1}{2} \cdot 1$
 $\frac{1}{2}$
 $\frac{1}{2}$
 $\frac{1}{2}$

6. עריכת הביטוחים ו/או תיקונם והמצאת פוליסות הביטוח ו/או האישורים על קיום ביטוחים לעירייה לא יהיו אישור כלשהו מהעירייה על התאמת הביטוחים ולא יטילו עליה אחריות כלשהי בקשר לכך ו/או לא יהא בכך כדי לצמצם את אחריותו של היזם על-פי כתב ההתחייבות זה או על-פי דין.
7. העירייה לא תהא אחראית על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל ו/או דמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.
8. היזם לבדו אחראי כלפי העירייה לאבדן, נזק או קלקול לרכוש ו/או ציוד מכל סוג ותאור הנמצא או שהובא על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או שבאחריותו ו/או המשמש לצורך העבודות ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר לנזק כאמור. היזם רשאי שלא לערוך ביטוח לרכוש ו/או לציוד המפורט לעיל במלואו ו/או בחלקו, אולם יובהר כי בכל מקרה היזם פוטר, בשמו ובשם הבאים מטעמו, את העירייה ואת הבאים מטעם העירייה מאחריות לכל אובדן או נזק לרכוש או ציוד כלשהו כאמור ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות, ובלבד שהפטור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
9. היזם לבדו יהיה אחראי לנזקים אשר היו מבוטחים אילולא מעשה או מחדל של היזם ו/או הפועלים מטעמו, לרבות קבלנים מבצעי עבודות, קבלני משנה ועובדיהם, אשר יגרמו להפחתה מלאה או חלקית של תגמולי הביטוח אשר היו משולמים בגין אותם נזקים. מובהר, כי היזם יהיה אחראי לנזקים בלתי מבוטחים, לרבות נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית הקבועה בפוליסות. היזם פוטר את העירייה ו/או הפועלים מטעמה מאחריות לכל נזק ו/או אובדן כאמור למעט אם גרמו לנזק בזדון.
10. היזם מתחייב לשמור ולקיים את כל הוראות פוליסות הביטוח כלשונן ומבלי לפגוע בכלליות האמור, לשמור על כל הוראות הבטיחות והזהירות הנכללות בפוליסות הביטוח. ולדרישת העירייה לעשות כל פעולה כדי לממש את פוליסות הביטוח בעת הצורך.
11. הפר היזם את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויות העירייה, יהיה היזם אחראי לנזקים באופן מלא ובלעדי מבלי שתהיה לו טענה כלשהי כלפי העירייה על כל נזק כספי ו/או אחר שיגרם לו עקב זאת.
12. מבלי לפגוע באמור לעיל מוסכם ומוצהר בזה כי הפרת הוראות סעיף זה, כולן או חלקן, מהווה הפרה יסודית של חוזה זה. על אף האמור, אי המצאת אישור ביטוח במועד לא תהווה הפרה יסודית, אלא אם חלפו 14 ימי עסקים מבקשת העירייה בכתב להמצאת האישור וזה לא הומצא.

ע.ו

א.ח

בית חדש מקבוצת
בית ירושלמי בע"מ
ח.פ. 516099082

תאריך הנפקת האישור		אישור קיום ביטוחים נספח ב' - עבודות בשווי 20,000,000 - 100,000,000 ש"ח ביטוח ע"י הקבלן				
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.						
מבקש האישור הראשי	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור ויחשבו כמבקש האישור	המבוטח	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות		מעמד מבקש האישור	
סיווג יפואלים	תאגידים עירוניים ועובדים של הנ"ל	שם הקבלן:	עבודות: עבודות תכנון והקמת נלוות במקרקעין ברח' _____ בקשר לכתב התחייבות _____ תב"ע מס' _____		☒ נותן היתר העבודה ☐	
ת.ז. פ.ח.	500230008	או קבלני משנה				
מען	כ"כ פ 9200 א 1 יפואלים	ת.ז. פ.ח.				
כיסויים						
פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מס פר הפו ליש ה	נוסח ומחזור פוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה סכום מטבע	
כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה):	ביט				309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 313 כיסוי בגין נזקי טבע 314 כיסוי גניבה פריצה ושוד 316 כיסוי רעידת אדמה 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 328 ראשוניות 323 מוטב לתגמולי ביטוח - העירייה לעניין נזק לעבודות המתבצעות לטובת העירייה (בכפוף לאישור הבנק ההמלווה) 302 אחריות צולבת. 307 קבלנים וקבלני משנה 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 315 תביעות המל"ל 312 כיסוי נזק שנגרם כתוצאה משימוש בצמ"ח 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 322 מבקש האישור מוגדר כצד ג' 328 ראשוניות 329 רכוש מבקש האישור יחשב כצד ג' (למעט נזק שנגרם לרכוש מבוטח או שהיה יכול להיות מבוטח במסגרת פרק הרכוש). 304 הרחב שיפוי 309 ויתור על תחלוף מבקש האישור 319 מבוטח נוסף היה יחשב כמעבדים 328 ראשוניות	
רכוש עליו עובדים					2,500,000 ₪	
רכוש סמך פינוי הריסת נזק ישיר הנובע מתכנון / עבודה / חומרים לקויים					2,500,000 ₪	
נזק עקיף הנובע מתכנון /או עבודה /או חומרים לקויים					10% מערך העבודות	
תקופת תחלוף בת 24 חודשים					גבול אחריות בסכום השווה ל-10% מערך העבודות אך לא פחות מ-2,500,000 ₪ על בסיס נזק ראשון.	
נזק ישיר למתקנים /או כבלים תת קרקעיים					במלוא גבול האחריות	
נזק עקיף למתקנים /או כבלים תת קרקעיים					כלול	
רעידות והחלשות משען					16,000,000 ₪	
אחריות מעבדים					16,000,000 ₪	
					לגבי נזקים עקיפים 400,000 ₪	
					עד 20% מגבול האחריות הכולל בפוליסה	
					20,000,000 ₪	
אחריות מקצועית משולב עם חבות המוצר			ת. רטרו:		4,000,000 ₪	
חבות מוצר משולב עם אחריות מקצועית	ביט		ת. רטרו:		4,000,000 ₪	
פירוט השינויים: (בכפוף לשירותים המפורטים בחוזה בין המבוטח למבקש האישור. יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג') 009 בנייה / עבודות קבלניות גזולות 062 עבודות חשמל / איטום / אינסטלציה ביטוח/שינוי המל"ל שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא יכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול. חתימת האישור המבטח:						

בית חדש מקבוצת
בית ירושלמי בע"מ
ח.פ. 516099082

כתב התחייבות וייפוי כוח בלתי חוזר
מס' נכס 12101

אני הח"מ יצירה ת.ז. 038080891 הבעלים של חברת חירן קטן יצירה 14
ח.פ. 516389152 (להלן: "החברה"), בעל זכויות בחלקה 177 בגוש 30172
(מוסדר לפי תב"ע – 1091438 קואורדינטה X 219041, קואורדינטה Y 629117), ברחוב קנאי הגליל 14
ירושלים, מצהיר ומתחייב בעצמי ובשם החברה לאמור:

הואיל: ועל-פי תב"ע מאושרת 1091438 (להלן: "התב"ע"), שהוכנה על ידינו להריסת בניין מגורים קיים והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות, והוספת 17 יחידות דיור, מעל חניות ומחסנים בקומות תת קרקעיות, ברחוב קנאי הגליל 14 ירושלים, בחלקה 177 בגוש 30172 (מוסדר - לפי התב"ע קואורדינטה X 219041 קואורדינטה Y 629117) (להלן: "הבניין"), תיק בניין מס': 2023/497, התחייבנו לבנות על חשבוננו בהתאם להוראות התב"ע, בשטח המסומן בנספח הבינוי באות A בצבע כתום, המצוי בקומת קרקע תחתונה של הבניין והיקפו כ – 85 מ"ר, דירה אשר השימוש בה יותר לבעלי מוגבלויות בלבד, גינה מוצמדת עבור הדירה וכן מקום חניית רכב נכה 1 על-פי התקן לשטחים ציבוריים בתחום חניית הבניין, כל המפורט לעיל ברמת גמר מלא (להלן: "הנכס");

והואיל: ובינוי החלק המבונה של הנכס יבוצע בהתאם להוראות התב"ע ולהיתר הבניה שיתקבל מכוחה;

והואיל: ויש לרשום את הנכס בלשכת רישום המקרקעין על שם עיריית ירושלים (להלן: "העירייה") בהתאם להוראות התב"ע;

והואיל: ובהתאם להוראות התב"ע, השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יועברו לבעלות העירייה, כשהם פנויים מכל מבנה, אדם, גדר וחפץ;

והואיל: ותנאי לקבלת היתר בניה הוא רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין או פקיד ההסדר (ככל ולא ניתן לבצע הרישום בלשכת רישום המקרקעין) בדבר ייעוד שטח בתחום המבנה לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע את הנכס לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטחים המיועדים להפקעה בהתאם להוראות התב"ע ולחתימתנו על כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה;

והואיל: ואנו מסכימים לחתום על כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה ולקבל על עצמנו את התנאים המפורטים בו;

לפיכך הננו מצהירים ומתחייבים כדלקמן:

1. החברה תתכן ותבנה בעצמה ועל חשבונה את הנכס, בהתאם להוראות התב"ע ולפי פרוגרמה שתקבע על-ידי העירייה (לרבות, תכנון, יועצים, מדידות, העתקות, אגרות מים וביוב, פיקוח, פיתוח, בדיקות לסוגיהן, מע"מ וכו'), בהתאם לתקנים ולסטנדרטים המקובלים בעירייה.

2. טרם הגשת בקשה להיתר בנייה למחלקת רישוי בנייה, לבניית הבניין והנכס, אנו מתחייבים להעביר את הבקשה להיתר לבדיקה ולאישור של האגף למבני ציבור בעירייה. בנוסף, אנו מתחייבים להגיש סט תוכניות לביצוע ע"פ דרישת מחלקת תכנון מבני ציבור. אישור האגף כאמור יהא תנאי למתן היתר בנייה לנכס ולבניין. תשריט 1:100 של התכנון המאושר יצורף לכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה **כנספח א'**.
3. אנו מתחייבים לקיים אחר כל התנאים למתן היתר בנייה בהתאם להוראות התב"ע וכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה הכפופים להוראות התב"ע והדין לרבות ביצוע הוראות התב"ע וכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה בדבר זיקת ההנאה וכן אישור תכנית פיתוח עבור שטח זיקת ההנאה, ע"י הגורמים המתאימים בעירייה.
4. ידוע לנו כי תנאי לקבלת טופס 4 וטופס איכלוס לבניין הינו השלמת בניית ופיתוח הנכס להנחת דעת עיריית ירושלים, והעברתו לחזקת העירייה ורישומה על שמה וכן רישום זיקת ההנאה אצל רשם המקרקעין לכשיתאפשר ועד אז וככל ובשלב זה יש מניעה לרישום אצל רשם המקרקעין, אצל פקיד ההסדר. שטח זיקת ההנאה יפותח ע"י החברה בהתאם להוראות העירייה.
5. אנו מתחייבים לתכנן ולבנות את הנכס בהתאם לתוכנית שתאושר ע"י האגף למבני ציבור לרבות דרכי הגישה אליהם. על הנכס להיות מונגש לאנשים בעלי מוגבלות, בהתאם לחוק ולתקנות עדכניות ולתקנים המחייבים בעת מתן היתר בנייה ובהתאם להנחיות שיקבעו על-ידי האחראי לנגישות בעירייה. כמו כן, אנו מתחייבים להתקין עבור הנכס מערכות מים, ביוב, חשמל, כיבוי אש, מיזוג אוויר עצמאיות ומופרדות ממערכות הבניין ומונים נפרדים לחשמל ולמים. למען הסר ספק, חיבורי כל המונים ללא יוצא מן הכלל, יחוברו ישירות לספק (כגון חברת החשמל, תאגיד המים, בזק וכו') ולא לחיבור פנימי של המבנה ו/או החברה ו/או כל גורם אחר למעט הספק הישיר של כל מונה והצריכות הנמדדות על ידו.
6. אנו מתחייבים לבנות את הנכס ברמת גמר, לרבות ריצוף, טיח וצבע, מחיצות וחיפוי קירות פנימיים, נגרות, התקנת כלים סניטריים, נקודות חשמל ותאורת לד, מערכת מיזוג אוויר חסכונית מדירוג A, תקרות אקוסטיות ועבודות אלומיניום. בנוסף, חיבור לתשתיות מים, חשמל, ביוב והכנות לבזק ותקשורת, אינטרנט, הכנות למולטימדיה והקרנות. אנו מתחייבים להעביר את הנכס לעירייה במצב מושלם לרבות טופס 4 ותעודת גמר. מפרט חומרי גמר מחייב יצורף לכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה **כנספח A**.
7. אנו מתחייבים להעסיק את כל המומחים והיועצים הדרושים לצורך הקמת הנכס וביניהם: אדריכל, מהנדס קונסטרוקציה, מהנדס חשמל, מהנדס תברואה, יועץ מיזוג אוויר, יועץ תנועה, יועץ אקוסטיקה, יועץ בטיחות, יועץ בטיחות מוסדות חינוך, יועץ מעליות, מתכנן פיתוח ויועץ נגישות מתו"ס. ליווי ואישור התכנון ייעשה על ידי האגף למבני ציבור. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אנו מתחייבים כי במידה וידרוש האגף למבני ציבור כי יועסק כל יועץ נוסף לשם תכנון הנכס ו/או הקמתו, הרי שאנו נעסיק את היועץ, ונישא בכל הוצאות העסקתו, בעצמנו ועל חשבוננו בלבד, הכל

כמפורט בסעיף זה. אנו מתחייבים להפעיל את היועץ תוך 30 יום מעת קבלת דרישה לכך מעיריית ירושלים.

8. במעמד מסירת הנכס אנו מתחייבים להעביר לידי הגורמים העירוניים תכנית AS MADE של הנכס חתומה ע"י מודד מוסמך או ע"י אדריכל הפרויקט, וכן תוכניות עבודה, אישורים של כלל היועצים, תעודות אחריות והנחיות שימוש עבור המתקנים בפרויקט.

9. עם העברת הקניין בנכס לידי העירייה לפי הוראות התב"ע והדין, אנו מתחייבים להעביר את החזקה בנכס לידי העירייה כשהוא במצב מושלם, בעל מערכות שלמות ומתפקדות ולאחר שקבלנו עבורו טופס 4 ותעודת גמר. כל החומרים המוצרים והמתקנים שיוקנו בנכס יעמדו בדרישות התקנים הישראלים המתאימים, ובהעדרם, מפרטי מכון התקנים (מפ"מ), לרבות, עיגון אבן, תוכניות, רשימות, מפרטים, פרטי בניין וגמר.

10. אנו מתחייבים להעביר את הנכס לעיריית ירושלים לשימוש ציבורי ולאפשר את כל השימושים הציבוריים המותרים לפי הוראות התב"ע וע"פ כל דין ולא להפריע לשימוש העירייה ו/או למי מטעמה בנכס, לרבות, גישה אליו, וכן אנו מצהירים שהעירייה רשאית להשתמש בנכס על פי שיקול דעתה הבלעדי, בהתאם להוראות התב"ע ועל פי כל דין מיד עם סיום ביצוע העבודות בנכס.

11. אנו מתחייבים לתקן בעצמנו ועל חשבוננו תוך 15 יום מיום שנקבל דרישה על כך מאת העירייה, כל ליקוי או פגם שיתגלה בנכס במשך התקופה הקבועה בדין לגבי אחריותנו כמבצעי העבודות לפי טיב הליקוי.

12. במשך תקופת בניית הנכס ועד למסירתו בפועל לחזקת העירייה, בתנאים כאמור לעיל, ובשטח זיקת ההנאה גם לאחר מסירת הנכס בפועל לחזקת העירייה, אנו נהיה אחראים לכל נזק שיגרם עקב הבנייה לגופו ו/או לרכושו של כל אדם למען הסר ספק, יובהר כי עד למסירת החזקה בנכס לידי העירייה, כאמור לעיל הנכס יהיה באחריותנו הבלעדית.

13. במידה והעירייה ו/או הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים (להלן: "הוועדה המקומית") ידרשו ו/או יתבעו לשלם בגין נזק כלשהו כאמור, האחריות תהא עלינו ואנו נשלם, על חשבוננו, כל סכום שידרשו לשלם והכל בכפוף לזכות העירייה ו/או הוועדה המקומית לפעול להטלת האחריות על צד ג'.

14. כמו כן, אנו מתחייבים לשפות את העירייה ו/או הוועדה המקומית בגין כל סכום שתידרש לשלם, כתוצאה ו/או בקשר לנזק כאמור, בכפוף לכך שתינתן לנו אפשרות להתגונן כנגד כל תביעה ו/או דרישה שתוגש.

15. אנו מתחייבים לבצע את הביטוחים הדרושים לעניין כל נזק שייגרם, אם יגרם, כאמור.

16. אנו מתחייבים לרשום הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 לטובת העירייה מכח כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה, תוך 30 יום מיום חתימתנו על כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה, ככל שהדבר אפשרי מבחינת רשם המקרקעין ו/או פקיד

ההסדר, ולהציג על כך אישור בפני אגף הנכסים בעירייה. ככל שהדבר אפשרי מבחינת רשם המקרקעין ו/או פקיד ההסדר, רישום הערת האזהרה יהיה תנאי לקבלת היתר בניה לבניין.

17. אנו מתחייבים לרשום בעצמנו ועל חשבוננו את הנכס על שם העירייה כתת-חלקה נפרדת בלשכת רישום המקרקעין, תוך שישה חודשים מיום שהדבר יתאפשר בדרך של רישום בית משותף מכוח הוראות התב"ע ו/או מכוח הוראות הדין. במידה ולא ניתן לרשום בית משותף, אנו מתחייבים, לרשום את הנכס על שם העירייה בחכירה לתקופה של 999 שנים, ככל שהדבר אפשרי וככל שמתנהל פנקס רישום אצל רשם המקרקעין ו/או פקיד ההסדר. הוראות סעיף זה יחולו בהתאמות הנדרשות גם לגבי זיקת ההנאה.

18. להבטחת התחייבויותינו דלעיל, ומבלי לגרוע מהוראות התב"ע המחייבות בעניין, אנו נותנים בזאת ייפוי כוח בלתי חוזר לממונה על נכסי העירייה ולמי שיוסמך על ידו לכך, להיות בא כוחנו, והננו מוסרים לו את כל הזכויות הניתנות להימסר לבא כוח בהתאם לחוק, הדרושות לשם רישום הנכס ומקומות החנייה, על חשבוננו, על שם העירייה, בתנאים הקבועים בתב"ע, ובכללם:

(א) להעביר את הסמכויות הניתנות לו בזה, כולן או מקצתן, לאחר או לאחרים, לבטל העברה זו, הכל לפי ראות עיניו ואנו מאשרים, מראש ולמפרע את כל מעשיו ופעולותיו של בא כוחנו ואת מעשי הבאים מכוחו או ממלאי מקומו בתוקף הרשאה זו.

19. ידוע לנו ואנו מסכימים כי כל ההוצאות הכרוכות ברישום הנכס על שם העירייה וכן רישום הבית המשותף, בין אם הרישום בוצע על ידינו ובין אם על ידי העירייה, יחולו עלינו, ואנו מתחייבים לשלם לעירייה את ההוצאות, בתוך 14 ימים מיום שנקבל דרישה לכך מהעירייה, ככל ושולם ע"י העירייה.

20. במידה והנפקת תעודת גמר וטופס 4 לצורך בינוי הבניין תתעכב מכל סיבה שהיא אנו מתחייבים לדאוג לקבלת טופס 4 ותעודת גמר רק לנכס ולהעבירו לחזקת העירייה לפני קבלת טופס 4 ליתרת בינוי הבניין ככול וניתן.

21. אנו מתחייבים להביא לידיעת כל הרוכשים של היחידות ובעלי הזכויות בבניין את דבר קיומו של כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה ולציין זאת בחוזים עמם וכן לדאוג להוראות מתאימות לשביעות רצון העירייה, שיעגנו את זכויות העירייה בנכס עפ"י התב"ע ועפ"י כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה בתקנון ובצו הבית המשותף. האמור לעיל יכלול התייחסות לכך שאחזקת שטח זיקת ההנאה יהיה באחריות החברה ו/או בעלי הזכויות בשטח המגרש.

22. לצורך הבטחת קיום מלוא התחייבויותינו, נמסור לעירייה באמצעות האגף למבני ציבור ובתיאום עמו ערבות בנקאית אוטונומית בסך 255,000 ₪ לטובת העירייה לתקופה של 3 שנים מיום חתימתנו על כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה, על פי הנוסח שיימסר לנו מאת העירייה. אנו מתחייבים להאריך את תוקף הערבות מעת לעת בהתאם לקבלת הודעה מאת

העירייה ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי. למען הסר ספק, תקופות הערבות יוארכו מעת לעת ולכל הפחות עד לרישום הנכס על שם העירייה.

23. ככל שלא נעמוד בהתחייבויותינו על פי כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה, תהא העירייה רשאית לחלט את הערבות על פי שיקול דעתה הבלעדי, ללא צורך בנקיטה בכל פעולה נוספת. עם סיום הבניה וקבלת טופס 4 תופחת ערבות הביצוע ב-90%. 10% הנותרים יהוו ערבות טיב לתקופה של שנה. אחריות היזם לליקויים תהיה בהתאם לחוק המכר העדכני לאותה עת.

24. אנו מסכימים ומתחייבים לקבל על עצמנו לשלם ו/או לשפות תשלום ו/או שיפוי מלא בכל סכום פיצויים אשר ייקבע על ידי כל גורם אשר מוסמך לכך על פי דין (להלן: "הגורם המוסמך") אשר תחויב בו העירייה ו/או הוועדה המקומית מיד לפי דרישתו, בגין התב"ע ו/או כתוצאה מכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה, כפיצויים בגין פגיעה במקרקעין ובמקרקעין סמוכים למקרקעין לגביהם חלים הוראות כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה וכל הכרוך בכך, לרבות תשלום הוצאות אשר נגרמו לעירייה ו/או לוועדה המקומית. בטרם תתקבל החלטה על ידי הגורם המוסמך תינתן לנו האפשרות להצטרף להליך המתנהל על ידי הגורם המוסמך בין כצד ג' או בכל הליך שייראה לעירייה וכן להשמיע טענותינו בפני הגורם המוסמך ולהגיש מסמכים בנדון.

25. אם תוך ההליך המתנהל אצל הגורם המוסמך תסכים העירייה ו/או הוועדה המקומית עם התובעים לתשלום כלשהו בפשרה או בהסכמה, לא תעשה זאת אלא בכפוף לכך שתינתן לנו האפשרות להשמיע תגובתנו, בכל מקרה ההחלטה הסופית בדבר פשרה או הסכמה כאמור תתקבל על ידי העירייה בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

26. העירייה ו/או הוועדה המקומית רשאיות לעקל ולממש בהליכי הוצאה לפועל כל מקרקעין, רכוש וכספים שלנו והמגיעים לנו מכל אדם או גוף ממשלתי או אחר על מנת לשלם כל סכום מהסכומים אשר עלינו לשלם על פי כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה.

27. אנו מצהירים ומתחייבים כי אין ולא תהיה לנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כספית או אחרת כלפי העירייה ו/או הוועדה המקומית לתשלום ו/או לתמורה בכסף ו/או בשווה כסף כלשהם בגין תכנון ובניית הנכס ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין וכן כל האמור בכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה.

2. אין באמור בכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה כדי לגרוע מחובתנו לתשלום היטל השבחה ו/או כל היטל אחר ו/או מס ו/או אגרה מכל סוג שהוא ע"פ כל דין, לרבות תשלומי ארנונה. אנו מתחייבים לשלם על חשבוננו את כל המיסים והאגרות שיחולו על הנכס עד למסירתו לידי העירייה ובשטח זיקת ההנאה גם לאחר מסירת הנכס לידי העירייה ככול ויחולו. אנו מתחייבים למסור את הנכס לידי העירייה כשהוא נקי מכל חוב שעבוד וכד'. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכות הקיימת לנו על פי דין, ככל שכלל קיימת ואשר אינה פוגמת בשום צורה ואופן בביצוע ומימוש כל התחייבות מהתחייבויותינו בכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה.

28. למען הסר ספק, אנו מצהירים כי ידוע לנו שאין בהתחייבויותינו בכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה כדי לגרוע מכל חיוב אחר שיוטל עלינו עפ"י התב"ע ו/או עפ"י כל דין ו/או לגרוע מכל

זכות, במידה שהוגבלה או סויגה בתב"ע. כמו כן, אנו מצהירים כי כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה בא להוסיף על כל התחייבות אחרת שלנו כלפי העירייה ו/או הוועדה המקומית ולא לגרוע ממנה. בכל סתירה בין האמור בכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה לבין הוראות התב"ע תגברנה הוראות התב"ע על הוראות התחייבות זו, יחד עם זאת כל הוראה בכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה שאין לגביה התייחסות בתב"ע, אנו מתחייבים לבצע בהתאם להוראות כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה.

29. לא נבצע עסקה כלשהי בבניין אלא בכפוף לאמור בכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה, וכתב ההתחייבות וייפוי הכח הבלתי חוזר יירשם כהערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.

30. כל ההוראות וההתחייבויות המפורטות בכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה יחייבו אותנו ואת כל הבאים מכוחנו, מטעמנו ו/או במקומו במקרקעי הבניין, בנכס ובשטח זיקת ההנאה. למען הסר ספק כל הוראות כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה, ללא יוצא מן הכלל, יחולו הן על הנכס והן על שטח זיקת ההנאה בהתאמות הנדרשות, גם אם צוין באופן מפורש וגם אם לא צוין מפורשות.

31. להלן פרטי איש קשר:

שם-פרטי: י' ד' ד' ד', שם-משפחה: י' י' י'

נייד: 052-6004550 מייל: Hurricane111@gmail.com

ולראיה באנו על החתום


הנשיא
קנאי הנליל 14 בע"מ
ח.פ. 516389152
חתימה

23.1.2025
תאריך

אישור עו"ד

אני הח"מ עו"ד משה ברקוביץ מאשר כי ביום 23.1.2025 הופיעו בפני
מר י' ד' ד' ד' ת.ז. 038080891 ומר י' י' י' ת.ז. —.

המוסמכים לחתום על כתב התחייבות זה בשם החברה ושחתימתם בצירוף חותמת החברה מחייבת את החברה לכל דבר ועניין וכי הם חתמו על כתב ההתחייבות בפני לאחר שהסברתי להם את משמעותו.



23.01.2025
תאריך

כתב התחייבות וייפוי כוח בלתי חוזר
מס' נכס 11236

אני הח"מ _____ יצחק כץ ת.ז. _____ 039756036 הבעלים של חברת הבית בשמואל הנביא 40 בע"מ
ח.פ. _____ 516088457 (להלן: "החברה"), בעל זכויות בחלקות 74-75, בגוש
30091 (מוסדר לפי תב"ע – 101-0859678, קואורדינטה X 221388, קואורדינטה Y 633132), ברחוב
שמואל הנביא 40, בשכונת בית ישראל, ירושלים, מצהיר ומתחייב בעצמי ובשם החברה לאמור:

הואיל: ועל-פי תב"ע מאושרת 101-0859678 (להלן: "התב"ע") שהוכנה על ידינו, להקמת תוספת 5 קומות לבניין קיים, 40 יח"ד ומסחר, בשכונת בית ישראל, ברחוב שמואל הנביא 40, ירושלים, בחלקות 74-75 בגוש 30091 (מוסדר - לפי התב"ע קואורדינטה X 221388; קואורדינטה Y 633132) (להלן: "הבניין"), התחייבנו לבנות על חשבוננו בהתאם להוראות התב"ע בקומת הכניסה, בשטח שלא יפחת מ-200 מ"ר לצורכי ציבור, למטרת טיפת חלב, וכן מקומות חניה על-פי התקן לשטחים ציבוריים בתחום חניית הבניין, כל המפורט לעיל ברמת גמר מלא (להלן: "הנכס"); תיק בניין מספר: 2023/507

והואיל: ובהתאם להוראות ולתשריט התב"ע תירשם זיקת הנאה למעבר ברכב לכלל הציבור לחלקה 76 הגובלת בתכנית, ללא מחסומים/מכשולים וללא מגבלה כלשהי בכל שעות היממה לשם הבטחת המעבר, אצל רשם המקרקעין (להלן: "זיקת הנאה");

והואיל: ובינוי החלק המבונה של הנכס יבוצע בהתאם להוראות התב"ע ולהיתר הבניה שיתקבל מכוחה;

והואיל: ויש לרשום את הנכס בלשכת רישום המקרקעין על שם עיריית ירושלים (להלן: "העירייה") בהתאם להוראות התב"ע;

והואיל: ובהתאם להוראות התב"ע, השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יועברו לבעלות העירייה, כשהם פנויים מכל מבנה, אדם, גדר וחפץ;

והואיל: ותנאי לקבלת היתר בניה הוא רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין או פקיד ההסדר (ככל ולא ניתן לבצע הרישום בלשכת רישום המקרקעין) בדבר ייעוד שטח בתחום המבנה לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע את הנכס לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטחים המיועדים להפקעה בהתאם להוראות התב"ע ולחתימתנו על כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה;

והואיל: ואנו מסכימים לחתום על כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה ולקבל על עצמנו את התנאים המפורטים בו;

לפיכך הננו מצהירים ומתחייבים כדלקמן:

1. החברה תתכן ותבנה בעצמה ועל חשבונה את הנכס, בהתאם להוראות התב"ע ולפי פרוגרמה שתקבע על-ידי העירייה (לרבות, תכנון, יועצים, מדידות, העתקות, אגרות מים וביו, פיקוח, פיתוח, בדיקות לסוגיהן, מע"מ וכו'), בהתאם לתקנים ולסטנדרטים המקובלים בעירייה.
2. טרם הגשת בקשה להיתר בנייה למחלקת רישוי בנייה, לבניית הבניין והנכס, אנו מתחייבים להעביר את הבקשה להיתר לבדיקה ולאישור של האגף למבני ציבור בעירייה. בנוסף, אנו מתחייבים להגיש סט תוכניות לביצוע ע"פ דרישת מחלקת תכנון מבני ציבור. אישור האגף כאמור יהא תנאי למתן היתר בנייה לנכס ולבניין. תשריט 1:100 של התכנון המאושר יצורף לכתב התחייבות ויפוי כח בלתי חוזר זה **כנספח א'**.
3. אנו מתחייבים לקיים אחר כל התנאים למתן היתר בנייה בהתאם להוראות התב"ע וכתב התחייבות ויפוי כח בלתי חוזר זה הכפופים להוראות התב"ע והדין לרבות ביצוע הוראות התב"ע וכתב התחייבות ויפוי כח בלתי חוזר זה בדבר זיקת ההנאה וכן אישור תכנית פיתוח עבור שטח זיקת ההנאה, ע"י הגורמים המתאימים בעירייה.
4. ידוע לנו כי תנאי לקבלת טופס 4 וטופס איכלוס לבניין הינו השלמת בניית ופיתוח הנכס להנחת דעת עיריית ירושלים, והעברתו לחזקת העירייה ורישומה על שמה וכן רישום זיקת ההנאה אצל רשם המקרקעין לכשיתאפשר ועד אז וככל ובשלב זה יש מניעה לרישום אצל רשם המקרקעין, אצל פקיד ההסדר. שטח זיקת ההנאה יפותח ע"י החברה בהתאם להוראות העירייה.
5. אנו מתחייבים לתכנן ולבנות את הנכס בהתאם לתוכנית שתאושר ע"י האגף למבני ציבור לרבות דרכי הגישה אליהם. על הנכס להיות מוגש לאנשים בעלי מוגבלות, בהתאם לחוק ולתקנות עדכניות ולתקנים המחייבים בעת מתן היתר בנייה ובהתאם להנחיות שיקבעו על-ידי האחראי לנגישות בעירייה. כמו כן, אנו מתחייבים להתקין עבור הנכס מערכות מים, ביוב, חשמל, כיבוי אש, מיזוג אוויר עצמאיות ומופרדות ממערכות הבניין ומונים נפרדים לחשמל ולמים. למען הסר ספק, חיבורי כל המונים ללא יוצא מן הכלל, יחוברו ישירות לספק (כגון חברת החשמל, תאגיד המים, בזק וכו') ולא לחיבור פנימי של המבנה ו/או החברה ו/או כל גורם אחר למעט הספק הישיר של כל מונה והצריכות הנמדדות על ידו. כמו כן אנו מתחייבים כי תהיה לנכס כניסה נפרדת (לא דרך השטח הפרטי של יתר חלקי הבניין) וכי הכניסה לנכס תהיה נפרדת מהכניסה לבניין. לאור האמור לעיל, העירייה תהיה פטורה מהשתתפות מתשלומי וועד בית, דמי ניהול, דמי אחזקה וכל תשלום אחר הנובע מתפעול המבנה בשטחים שאינם בשימושה הבלעדי של העירייה.

6. אנו מתחייבים לבנות את הנכס ברמת גמר, לרבות ריצוף, טיח וצבע, מחיצות וחיפוי קירות פנימיים, נגרות, התקנת כלים סניטריים, נקודות חשמל ותאורת לד, מערכת מיזוג אוויר חסכונית מדירוג A, תקרות אקוסטיות ועבודות אלומיניום. בנוסף, פיתוח חצרות, מתקני חצר וגידור, חיבור לתשתיות מים, חשמל, ביוב והכנות לבזק ותקשורת, אינטרנט, הכנות למולטימדיה והקרנות. אנו מתחייבים להעביר את הנכס לעירייה במצב מושלם לרבות טופס 4 ותעודת גמר. מפרט חומרי גמר מחייב יצורף לכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה כנספח A.

7. אנו מתחייבים להעסיק את כל המומחים והיועצים הדרושים לצורך הקמת הנכס וביניהם: אדריכל, מהנדס קונסטרוקציה, מהנדס חשמל, מהנדס תברואה, יועץ מיזוג אוויר, יועץ תנועה, יועץ אקוסטיקה, יועץ בטיחות, יועץ בטיחות מוסדות חינוך, יועץ מעליות, מתכנן פיתוח ויועץ נגישות מתו"ס. ליווי ואישור התכנון ייעשה על ידי האגף למבני ציבור. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אנו מתחייבים כי במידה וידרוש האגף למבני ציבור כי יועסק כל יועץ נוסף לשם תכנון הנכס ו/או הקמתו, הרי שאנו נעסיק את היועץ, ונישא בכל הוצאות העסקתו, בעצמנו ועל חשבוננו בלבד, הכל כמפורט בסעיף זה. אנו מתחייבים להפעיל את היועץ תוך 30 יום מעת קבלת דרישה לכך מעיריית ירושלים.

8. אנו מתחייבים לתכנן ולמסור לחזקת העירייה מקומות חנייה פ"י תקן בתחום חניית הבניין ע"פ תקן שיחול במועד מתן ההיתר ובהתאם לאישור מח' הסדרי תנועה בעירייה. נספח תנועה כפי שאושר במחלקה להסדרי תנועה יצורף לכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה **כנספח P**.

9. במעמד מסירת הנכס אנו מתחייבים להעביר לידי הגורמים העירוניים תכנית AS MADE של הנכס שתומה ע"י מודד מוסמך או ע"י אדריכל הפרויקט, וכן תוכניות עבודה, אישורים של כלל היועצים, תעודות אחריות והנחיות שימוש עבור המתקנים בפרויקט.

10. עם העברת הקניין בנכס לידי העיריה לפי הוראות התב"ע והדין, אנו מתחייבים להעביר את החזקה בנכס לידי העירייה כשהוא במצב מושלם, בעל מערכות שלמות ומתפקדות ולאחר שקבלנו עבורו טופס 4 ותעודת גמר. כל החומרים המוצרים והמתקנים שיותקנו בנכס יעמדו בדרישות התקנים הישראליים המתאימים, ובהעדרם, מפרטי מכון התקנים (מפ"מ), לרבות, עיגון אבן, תוכניות, רשימות, מפרטים, פרטי בניין וגמר.

11. אנו מתחייבים להעביר את הנכס לעיריית ירושלים לשימוש ציבורי ולאפשר את כל השימושים הציבוריים המותרים לפי הוראות התב"ע וע"פ כל דין ולא להפריע לשימוש העירייה ו/או למי מטעמה בנכס, לרבות, גישה אליו, וכן אנו מצהירים שהעירייה רשאית להשתמש בנכס על פי שיקול דעתה הבלעדי, בהתאם להוראות התב"ע ועל פי כל דין מיד עם סיום ביצוע העבודות בנכס.

12. אנו מתחייבים לתקן בעצמנו ועל חשבוננו תוך 15 יום מיום שנקבל דרישה על כך מאת העירייה, כל ליקוי או פגם שיתגלה בנכס במשך התקופה הקבועה בדין לגבי אחריותנו כמבצעי העבודות לפי טיב הליקוי.

13. במשך תקופת בניית הנכס ועד למסירתו בפועל לחזקת העירייה, בתנאים כאמור לעיל, ובשטח זיקת ההנאה גם לאחר מסירת הנכס בפועל לחזקת העירייה, אנו נהיה אחראים לכל נזק שיגרם עקב הבנייה לגופו ו/או לרכושו של כל אדם למען הסר ספק, יובהר כי עד למסירת החזקה בנכס לידי העירייה, כאמור לעיל הנכס יהיה באחריותנו הבלעדית.
14. במידה והעירייה ו/או הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים (להלן: "הוועדה המקומית") ידרשו ו/או יתבעו לשלם בגין נזק כלשהו כאמור, האחריות תהא עלינו ואנו נשלם, על חשבוננו, כל סכום שידרשו לשלם והכל בכפוף לזכות העירייה ו/או הוועדה המקומית לפעול להטלת האחריות על צד ג'.
15. כמו כן, אנו מתחייבים לשפות את העירייה ו/או הוועדה המקומית בגין כל סכום שתידרש לשלם, כתוצאה ו/או בקשר לנזק כאמור, בכפוף לכך שתינתן לנו אפשרות להתגונן כנגד כל תביעה ו/או דרישה שתוגש.
16. אנו מתחייבים לבצע את הביטוחים הדרושים לעניין כל נזק שייגרם, אם יגרם, כאמור.
17. תוך 6 חודשים מיום חתימתנו על כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה, אנו מתחייבים להכין תצ"ר על חשבוננו בהתאם להנחיות ולאישור העירייה (להלן: "התצ"ר").
18. אנו מתחייבים לרשום הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 לטובת העירייה מכח כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה, תוך 30 יום מיום חתימתנו על כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה, ככל שהדבר אפשרי מבחינת רשם המקרקעין ו/או פקיד ההסדר, ולהציג על כך אישור בפני אגף הנכסים בעירייה. ככל שהדבר אפשרי מבחינת רשם המקרקעין ו/או פקיד ההסדר, רישום הערת האזהרה יהיה תנאי לקבלת היתר בניה לבניין.
19. אנו מתחייבים לרשום בעצמנו ועל חשבוננו את הנכס על שם העירייה כתת-חלקה נפרדת בלשכת רישום המקרקעין, תוך שישה חודשים מיום שהדבר יתאפשר בדרך של רישום בית משותף מכוח הוראות התב"ע ו/או מכוח הוראות הדין. במידה ולא ניתן לרשום בית משותף, אנו מתחייבים, לרשום את הנכס על שם העירייה בחכירה לתקופה של 999 שנים, ככל שהדבר אפשרי וככל שמתנהל פנקס רישום אצל רשם המקרקעין ו/או פקיד ההסדר. הוראות סעיף זה יחולו בהתאמות הנדרשות גם לגבי זיקת ההנאה.
20. להבטחת התחייבויותינו דלעיל, ומבלי לגרוע מהוראות התב"ע המחייבות בעניין, אנו נותנים בזאת ייפוי כוח בלתי חוזר לממונה על נכסי העירייה ולמי שיוסמך על ידו לכך, להיות בא כוחנו, והננו מוסרים לו את כל הזכויות הניתנות להימסר לבא כוח בהתאם לחוק, הדרושות לשם רישום הנכס ומקומות החנייה וזיקת ההנאה, על חשבוננו, על שם העירייה, בתנאים הקבועים בתב"ע, ובכללם:

- (א) לעשות בשמנו את כל הפעולות הדרושות להכנת התצ"ר ולהפרדת הנכס מהחלקה לשם רישומו על שם העירייה, בהתאם להוראות התב"ע.
- (ב) להופיע בשמנו בלשכת רישום המקרקעין ולחתום על כל המסמכים הדרושים לרישום התצ"ר, הנכס והערת אזהרה על שם העירייה ואת זיקת ההנאה בהתאם להוראות התב"ע.
- (ג) להופיע בשמנו בכל המשרדים הנוגעים בדבר ולחתום על כל המסמכים הדרושים למטרת הרישום הנ"ל ואת זיקת ההנאה בהתאם להוראות התב"ע.
- (ד) להעביר את הסמכויות הניתנות לו בזה, כולן או מקצתן, לאחר או לאחרים, לבטל העברה זו, הכל לפי ראות עיניו ואנו מאשרים, מראש ולמפרע את כל מעשיו ופעולותיו של בא כוחנו ואת מעשי הבאים מכוחו או ממלאי מקומו בתוקף הרשאה זו.

21. ידוע לנו ואנו מסכימים כי כל ההוצאות הכרוכות ברישום התצ"ר ורישום הנכס על שם העירייה וכן רישום הבית המשותף ורישום זיקת ההנאה, בין אם הרישום בוצע על ידינו ובין אם על ידי העירייה, יחולו עלינו, ואנו מתחייבים לשלם לעירייה את ההוצאות, בתוך 14 ימים מיום שנקבל דרישה לכך מהעירייה, ככל ושולם ע"י העירייה.

22. במידה והנפקת תעודת גמר וטופס 4 לצורך בינוי הבניין תתעכב מכל סיבה שהיא אנו מתחייבים לדאוג לקבלת טופס 4 ותעודת גמר רק לנכס ולהעבירו לחזקת העירייה לפני קבלת טופס 4 ליתרת בינוי הבניין ככול וניתן.

23. אנו מתחייבים להביא לידיעת כל הרוכשים של היחידות ובעלי הזכויות בבניין את דבר קיומו של כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה ולציין זאת בחוזים עמם וכן לדאוג להוראות מתאימות לשביעות רצון העירייה, שיעגנו את זכויות העירייה בנכס עפ"י התב"ע ועפ"י כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה בתקנון ובצו הבית המשותף. האמור לעיל יכלול התייחסות לכך שאחזקת שטח זיקת ההנאה יהיה באחריות החברה ו/או בעלי הזכויות בשטח המגרש.

24. לצורך הבטחת קיום מלוא התחייבויותינו, נמסור לעירייה באמצעות האגף למבני ציבור ובתיאום עמו ערבות בנקאית אוטונומית בסך 600,000 ₪ לטובת העירייה לתקופה של 3 שנים מיום חתימתנו על כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה, על פי הנוסח שיימסר לנו מאת העירייה. אנו מתחייבים להאריך את תוקף הערבות מעת לעת בהתאם לקבלת הודעה מאת העירייה ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי. למען הסר ספק, תקופות הערבות יוארכו מעת לעת ולכל הפחות עד לרישום הנכס על שם העירייה וזיקת ההנאה.

25. ככל שלא נעמוד בהתחייבויותינו על פי כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה, תהא העירייה רשאית לחלט את הערבות על פי שיקול דעתה הבלעדי, ללא צורך בנקיטה בכל פעולה נוספת. עם סיום הבניה וקבלת טופס 4 תופחת ערבות הביצוע ב-90%. 10% הנותרים

יהוו ערבות טיב לתקופה של שנה. אחריות היזם לליקויים תהיה בהתאם לחוק המכר העדכני לאותה עת.

26. אנו מסכימים ומתחייבים לקבל על עצמנו לשלם ו/או לשפות תשלום ו/או שיפוי מלא בכל סכום פיצויים אשר ייקבע על ידי כל גורם אשר מוסמך לכך על פי דין (להלן: "**הגורם המוסמך**") אשר תחויב בו העירייה ו/או הוועדה המקומית מיד לפי דרישתן, בגין התב"ע ו/או כתוצאה מכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה, כפיצויים בגין פגיעה במקרקעין ובמקרקעין סמוכים למקרקעין לגביהם חלים הוראות כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה וכל הכרוך בכך, לרבות תשלום הוצאות אשר נגרמו לעירייה ו/או לוועדה המקומית. בטרם תתקבל החלטה על ידי הגורם המוסמך תינתן לנו האפשרות להצטרף להליך המתנהל על ידי הגורם המוסמך בין כד ג' או בכל הליך שייראה לעירייה וכן להשמיע טענותינו בפני הגורם המוסמך ולהגיש מסמכים בנדון.

27. אם תוך ההליך המתנהל אצל הגורם המוסמך תסכים העירייה ו/או הוועדה המקומית עם התובעים לתשלום כלשהו בפשרה או בהסכמה, לא תעשה זאת אלא בכפוף לכך שתינתן לנו האפשרות להשמיע תגובתנו, בכל מקרה ההחלטה הסופית בדבר פשרה או הסכמה כאמור תתקבל על ידי העירייה בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

28. העירייה ו/או הוועדה המקומית רשאיות לעקל ולממש בהליכי הוצאה לפועל כל מקרקעין, רכוש וכספים שלנו והמגיעים לנו מכל אדם או גוף ממשלתי או אחר על מנת לשלם כל סכום מהסכומים אשר עלינו לשלם על פי כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה.

29. אנו מצהירים ומתחייבים כי אין ולא תהייה לנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כספית או אחרת כלפי העירייה ו/או הוועדה המקומית לתשלום ו/או לתמורה בכסף ו/או בשווה כסף כלשהם בגין תכנון ובניית הנכס ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין וכן כל האמור בכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה.

30. אין באמור בכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה כדי לגרוע מחובתנו לתשלום היטל השבחה ו/או כל היטל אחר ו/או מס ו/או אגרה מכל סוג שהוא ע"פ כל דין, לרבות תשלומי ארנונה. אנו מתחייבים לשלם על חשבוננו את כל המיסים והאגרות שיחולו על הנכס עד למסירתנו לידי העירייה ובשטח זיקת ההנאה גם לאחר מסירת הנכס לידי העירייה ככול ויחולו. אנו מתחייבים למסור את הנכס לידי העירייה כשהוא נקי מכל חוב שעבוד וכד'. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכות הקיימת לנו על פי דין, ככל שכלל קיימת ואשר אינה פוגמת בשום צורה ואופן בביצוע ומימוש כל התחייבות מהתחייבויותינו בכתב התחייבות וייפוי כוח בלתי חוזר זה.

31. למען הסר ספק, אנו מצהירים כי ידוע לנו שאין בהתחייבויותינו בכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה כדי לגרוע מכל חיוב אחר שיוטל עלינו עפ"י התב"ע ו/או עפ"י כל דין ו/או לגרוע מכל זכות, במידה שהוגבלה או סויגה בתב"ע. כמו כן, אנו מצהירים כי כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה בא להוסיף על כל התחייבות אחרת שלנו כלפי העירייה ו/או הוועדה המקומית ולא לגרוע ממנה. בכל סתירה בין האמור בכתב התחייבות וייפוי כח

בלתי חוזר זה לבין הוראות התב"ע תגברנה הוראות התב"ע על הוראות התחייבות זו, יחד עם זאת כל הוראה בכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה שאין לגביה התייחסות בתב"ע, אנו מתחייבים לבצע בהתאם להוראות כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה.

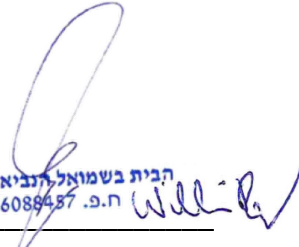
32. לא נבצע עסקה כלשהי בבניין אלא בכפוף לאמור בכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה, וכתב ההתחייבות וייפוי הכח הבלתי חוזר יירשם כהערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.

33. כל ההוראות וההתחייבויות המפורטות בכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה יחייבו אותנו ואת כל הבאים מכוחנו, מטעמנו ו/או במקומנו במקרקעי הבניין, בנכס ובשטח זיקת ההנאה. למען הסר ספק כל הוראות כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה, ללא יוצא מן הכלל, יחולו הן על הנכס והן על שטח זיקת ההנאה בהתאמות הנדרשות, גם אם צוין באופן מפורש וגם אם לא צוין מפורשות.

34. להלן פרטי איש קשר:

שם-פרטי: _____ יצחק _____, שם-משפחה: _____ כץ _____

נייד: _____ 054-2173003 מייל: _____ office@ktzlaw.com


הבית בשמואל הנביא 40 בע"מ
ח.פ. 516089487
חתימה

ולראיה באנו על החתום

05/09/2024

תאריך

אישור עו"ד

אני הח"מ עו"ד _____ אביטל נקי _____ מאשר כי ביום 05/09/2024 הופיעו בפני מר _____ יצחק כץ _____ ת.ז. 039756036 ומר _____ ויליאם רוז _____ ת.ז. 327030664 המוסמכים לחתום על כתב התחייבות זה בשם החברה ושחתימתם בצירוף חותמת החברה מחייבת את החברה לכל דבר ועניין וכי הם חתמו על כתב ההתחייבות בפני לאחר שהסברתי להם את משמעותו.

אביטל נקי, עו"ד
מ.ד. 84504
חתימה וחותמת

05/09/2024

תאריך

19/05/25
15:02:40

2025-0197

בקשה להעלאת נושא לדיון בוועדת כספים - מספר בקשה: 2025-62-008

אל: גזבר העירייה
מאת:

הנושא המוצע לדיון

אישור התקשרות בפטור ממכרז עם חברת ריט אזוריים ה.פ.
ליווינג בע"מ להקמת מבנה ציבור על מגרש מס' 3 בתב"ע
252379 הממוקמת בצומת פת.

דברי הסבר

ועדת הארבעה מתאריך 19/2/2025 המליצה להתקשר עם חברת ריט אזוריים ה.פ.
ליבינג בע"מ בפטור ממכרז ע"פ סעיף 198 א לפקודת העיריות מכרזים
לצורך בניה בתא שטח 3 ע"פ תב"ע 252379, 2 כיתות גני ילדים,
3 כיתות מעון יום ובית כנסת בשטח כולל של כ- 2,200 מ"ר, ובעלות של
14,400,022 ש"ח ובתוספת מע"מ. הסכום צמוד למדד תשומת הבניה, בהתאם
לתנאים המפורטים בהסכם המצורף כנספח לבקשה זו.
מצ"ב חוות דעת משפטית המאשרת את העמידה בתנאים שנקבעו בחוק לצורך קבלת
אישור המועצה להתקשרות בפטור ממכרז.
דברי הסבר מפורטים לבקשה מצורפים לסדר היום כנספח.
החלטה זו מצריכה אישור ברוב של חברי מועצת עיר.
נושא: 616 הסכמי פיתוח

משרדי ממשלה:

גופים עירוניים:

הצעת החלטה מבוקשת

ועדת הכספים ממליצה בפני המועצה לאשר אישור התקשרות בפטור ממכר
ז עם חברת ריט אזוריים ה.פ. ליווינג בע"מ להקמת מבנה ציבור על מ
גרש מס' 3 בתב"ע 252379 הממוקמת בצומת פת.
העתקים:

מונהל אגף תקציבים

סגן למונהל וכספים

ועדת כספים 611 בתאריך 24/03/2025

מועצה 711 בתאריך 27/03/2025

סטטוס 8-אושר במועצה

שם
מונהל

נספח לבקשה 2025-62-019

מספר סעיף	מינהל	אגף	שם הסעיף	תקציב מקורי	שינוי תקציבי	תקציב לאחר שינוי
95717353	מינהל תפעול	מוסך ותחבורה	דלק	21,980,000.00	-1,610,000	20,370,000
74202153	מינהל תפעול	האגף לשיפור פני העיר	בגדי עבודה	55,696.00	60,000	115,696
81018273	מינהל חינוך	הנהלת מינהל חינוך	מטה בינוי כיתות לימוד	5,055,000	-400,000	4,655,000
81102158	מינהל חינוך	האגף לחינוך כללי	בגדי עבודה	160,000	-70,000	90,000
81104600	מינהל חינוך	האגף לחינוך כללי	מכשירי כתיבה והדפסות	185,000	-50,000	135,000
81235409	מינהל חינוך	האגף לחינוך כללי	טלפונים	680,046	-50,000	630,046
81417531	מינהל חינוך	האגף לחינוך כללי	עבודות קבלניות	890,000	-50,000	840,000
81854288	מינהל חינוך	האגף לשירותי חינוך חרדי	מוכר שאינו רשמי-רשתות החינוך	11,086,530	-900,000	10,186,530
82107840	מינהל תרבות, חברה וספורט	האגף לתרבות ואמנויות	תמלוגים לבעלי זכויות	1,550,000	-70,000	1,480,000
84104324	מינהל לשירותי קהילה	אגף הרווחה	הסקה	47,000	-47,000	0
84104104	מינהל לשירותי קהילה	אגף הרווחה	שכר דירה	14,890,658	-220,000	14,670,658
86354109	מינהל לשירותי קהילה	הרשות לקליטה ועליה	שכר דירה	1,294,767	-60,000	1,234,767
87107498	מינהל תרבות, חברה וספורט	אגף הספורט	קניית שירותי ניקיון	1,473,634	-50,000	1,423,634
82608035	מינהל תרבות, חברה וספורט	הנהלת מינהל תרבות ופנאי	תגבור אירועי תרבות ופנאי	80,000,000	5,000,000	85,000,000
61816309	מינהל משאבי אנוש ומינהל עירוני	אגף לוגיסטיקה	פרסום	100,000	-30,000	70,000
61817960	מינהל משאבי אנוש ומינהל עירוני	אגף לוגיסטיקה	בקרה, פיקוח וליווי	400,000	-120,000	280,000
61807545	מינהל אסטרטגיה וחדשנות	אגף מחשוב ומערכות מידע	החזקת מערכות מחשוב	56,600,000	-50,000	56,550,000
76107810	מינהל כספי	השתתפויות ואחרות	תביעות והוצאות שונות	12,000,000	-200,000	11,800,000
62157836	מינהל כספי	אגף החשבות והניהול הפיננסי	עיבוד והפקה של תלושי שכר	4,000,000	-200,000	3,800,000
61807569	מינהל אסטרטגיה וחדשנות	אגף מחשוב ומערכות מידע	שינויים ושיפורים במערכות מחשוב	2,500,000	-200,000	2,300,000
61804621	מינהל אסטרטגיה וחדשנות	אגף מחשוב ומערכות מידע	הדפסות	1,690,000	-50,000	1,640,000
96104448	מינהל כספי	אגף החשבות והניהול הפיננסי	ביטוח חבות מעבידים	2,750,000	-100,000	2,650,000
62202156	מינהל כספי	האגף לארנונה וגבייה	בגדי עבודה	70,000	-50,000	20,000
62205458	מינהל כספי	האגף לארנונה וגבייה	דואר	11,000,000	-383,000	10,617,000
62117926	מינהל כספי	הנהלת מינהל כספי	בקרת תמיכות	520,000	-100,000	420,000
				230,978,331	-	230,978,331



כג' ניסן תשפ"ה
21 אפריל, 2025

לכבוד
מר משה ליאון
ראש העירייה
ירושלים

שלום רב,

**הנדון: הקמה מרכז פיס קהילתי- בב"ס נעם רמות (בשטח מאושר 1068 בפועל 1210 מ"ר)
מענק מס' 981/24- אישור לפרסום מכרז.**

1. תכניתכם שבנדון נבדקה ע"י מהנדס מטעמנו ונמצאה מתאימה לפרוגרמה של מפעל הפיס להקמת **מרכז פיס קהילתי**. רצ"ב מוחזרת התכנית כשהיא **מאושרת לפרסום מכרז**.
2. לסכום המענק הבסיסי מאושרות תוספות הנדסיות בשיעור 46.75% בגין ביסוס קרקע (6%), מרחק (6%) ציפוי אבן (5%), שיפוע (17%), הסקה (10%) וגז ראדון (2.75%) אשר תשולמנה עפ"י הביצוע והוצאות הבניה בפועל. סכום המענק כולל התוספות כאמור, הינו 9,347,133 ש"ח ולא יישא כל הצמדה. **סכום המענק כולל התקנת ציוד וריהוט, כמפורט בהנחיות המפורטות**.
3. לקבלת אישור התקשרות עם קבלן מבצע, עליכם להשלים לנו **באופן מרוכז** את המסמכים להלן **(הנחיות מפורטות וטפסים נדרשים ניתן להוציא מפורטל מנו"ף)**:
 - א. טופס בקשת הרשות להתקשרות עם קבלן.
 - ב. 3 תכניות הגשה בקנ"מ 1:100 חתומות ע"י הוועדה לתכנון ובנייה כשאליהן מצורף העתק מהיתר בנייה.
 - ג. עותק מהחוזה עליו מבקשת הרשות לחתום עם הקבלן הזוכה (חתום ע"י הקבלן), מפורט בהתאם למוגדר בהנחיות המפורטות.
 - במידה ותנאי התשלום בחוזה עם הקבלן אינם תואמים לתנאי התשלום הנהוגים בפיס, עליכם להמציא לנו פירוט, על מנת לקבל אישורנו לתנאי תשלום חריגים.**
 - ד. כתבי כמויות מפורט למבנה, כולל עבודות הפיתוח ותשתיות, מלווים בתוכניות פיתוח.
 - ה. טופס אומדן עלויות מפורט ומקורות מימון, מלווה בתב"ר מאושר.
 - ו. טופס פירוט מערך בדיקות האיכות אותן יבצע הקבלן בהתאם להתקדמות הבניה, **מאשר ע"י מפקח/מנהל הפרוייקט, הקבלן ומהנדס המועצה/העירייה** (יש לצרף טופס זה כחלק בלתי נפרד מהחוזה, המחייב את הקבלן לפעול לפיו).
 - ז. כתב התחייבות להקמת מרכז הפיס הקהילתי, חתום כנדרש.
4. בהתאם לפנייתכם, אושרה בקשתכם לפטור מפתחת חשבון עזר כאמור במכתבנו מיום 26/8/24, בכפוף למסמך העקרונות המפורט בפורטל מערכת מנו"ף.
5. אישור התקשרות בחוזה עם הקבלן והתחלת ביצוע העבודות, מותנה בקבלת כל המסמכים כאמור לעיל.
6. שם **המבנה** יהיה "בית הפיס לקהילה" או כל שם אחר שנודיעכם עליו בהמשך.



WORLD LOTTERY ASSOCIATION
CERTIFIED
WLA RESPONSIBLE GAMING
FRAMEWORK
LEVEL 4 / VALID UNTIL 2019



מכון התקנים הישראלי

7. לתשומת ליבכם לאור חשיבות הנושא של יצירת מקורות ותחזוקת המבנה נבקש שיהיה עדכון לתכנון כך שבגמר הפרויקט יותקנו על הגג פאנלים סולארים. בחשבון הראשון ייבדק הנושא האם הוטמעו השינויים שביקשנו בביצוע – יש לצרף הצהרה בחתימת מהנדס.

8. אישור זה כפוף לנהלים הקיימים במפעל הפיס לגבי שחרור כספי המענקים ומותנה בקיום כלל התחייבויות הרשות המקומית, לרבות הגשת דיווחים על ביצוע העבודות באמצעות אתר האינטרנט "פיס מנוף", שילוט המבנה, קיום טכס חנוכה וכו'.

תקופת המימוש המרבית לסיום פרויקט זה הינה עד 27/6/31 7 שנים ממועד הוצאת ההרשאה מיום 27/6/24. תקופת המימוש המרבית לקבלת אישור התקשרות הינה עד 27/6/27 3 שנים ממועד הוצאת ההרשאה), מענקים שלא ימומשו בהתאם לתקופות הביצוע כאמור לעיל, יוחזרו לחלוקה הכוללת לרשויות במסגרת אמת המידה ולא ליתרה לניצול של הרשות כפי שבוצע עד כה.

הקדמת הקצאות מאת מפעל הפיס לרשויות המקומיות מהווה מקדמה המותנית בהצטרפות עתידית מספקת של רווחים בפועל במפעל לצורך ביצועה (להלן: "הרווחים הצפויים"), בהתאם לדוחות הכספיים והוראות ההיתר.

מפעל הפיס יהיה רשאי לדרוש מהרשות המקומית השבת כל מקדמה שתועבר מעבר לחלק היחסי של הרשות המקומית ברווחים בפועל.

מובהר בזאת כי הרשות המקומית תהיה מחויבת בהשבת המקדמה ככל ותידרש כאמור.

בכבוד רב,

יעקב מנבניסטי

מנהל אגף הקצאות ובקרת מבנים

העתק:

מר בנימין דרייפוס - מנכ"ל מפעל הפיס
מר שמואל זליגמן - גזבר העירייה
מר יואל אבן - מהנדס העירייה
מר אהרלה בן נון - מנהל אגף מבני ציבור בעירייה
גב' עירית בן מנחם - מנהלת מח' מבני פיס ומחשוב, כאן
גב' איילת בורשטיין - תקציבאית בכירה, כאן



ספטמבר, 2022

הנחיות להכנת תשתיות לפאנלים סולארים מעל מבני פיס

- א. יש לתכנן את גג המבנה כך שיכיל את כל המתקנים הטכניים הנדרשים כגון מתקני מיזוג אוויר, מערכת דוד סולארי עם קולטים וכן את המערכות הפוטו וולטאיות.
- ב. בתכנון יש לוודא כי נשאר שטח אפקטיבי גדול להתקנת המערכות הפוטו וולטאיות ותכנון שיאשר הפניית הפאנלים דרומה ובחשיפה מלאה שלהם (הפניות מדרום מזרח ועד דרום מערב) ככל הניתן ללא הצללות.
- ג. רצוי ככל האפשר לרכז מערכות טכניות בצורה מרוכזת ובדופן הצפונית על מנת להשאיר גג פנוי ורצוף.
- ד. הימנעות מבניית מעקות במרכזי הגגות/ גגות גבוהים בין מפלסים (מניעת הצללות על הגג).
- ה. יש לחשב עומסי תכנון קונסטרוקציית גג לעומס נוסף של 25 ק"ג/ מ"ר.
- ו. יש לתכנן ולבצע הכנות מקום בלוח החשמל למפסק אשר יותקן שם בעת הקמת המערכת הסולארית גודל המפסק והמקום בהתאם לגודל מערכת פוטו וולטאיות מתוכננת ובהתאם לשטח הגג.
- ז. יש לתכנן ולבצע שני שרולים אשר מהגג (מאזור המערכת) ישירות ללוחות מונים/ חדר חשמל ראשי – עבור העברת הכבילה המחברת את המערכת שעל הגג למונה חח"י. במידה וקיים פיר בבניין רצוי לקבוע את השרול בפיר ולא בתוך הקירות.
- ח. יש לתכנן ולבצע נישא להצבת הממירים מידות בהתאם לתכנון וגודל מערכת.
- ט. מונה ה"ייצור" של המערכת הפוטו וולטאית ימוקם בצמוד למונה הצריכה של המבנה, לכן יש לתכנן מראש נישות/ גומחות/חדרי חשמל עבור מונה זה, לרבות מקור הזנה מהלוח הראשי אל המונה ותוואי מהמונה לארון ריכוז הממירים.
- י. יש לתכנן גומחות גדולות יותר להתממשקות בין הצרכן לחברת החשמל (PCC) ותוואי צנרות בפיתוח.
- יא. במידה והמערכת הפוטו וולטאית מתוכננת להיפרס על כמה גגות באותו פרויקט (תחת אותו מונה חשמל) יש להכין תשתיות ותוואי צנרות בין המבנים לחיבור מערך ה DC או ה AC בהתאם לתכנון.
- יב. יש לתכנן ולבצע שתי נקודות מים (באזורים מנוגדים) לשם תחזוקה ושטיפת המערכת.

הצהרת מהנדס:

הריני לאשר כי תוכנו התשתיות עבור פאנלים סולארים

חתימה וחותמת
מהנדס הרשות

תאריך: _____



Security Standards Council



WORLD LOTTERY ASSOCIATION
CERTIFIED
WLA RESPONSIBLE GAMING
FRAMEWORK
LEVEL 4 / VALID UNTIL 2019



מכון החקיקה הישראלי

981/24

קאטרי יאות



תאריך הפקה: 23/07/24 12:41:59

מספר בקשה להיתר: 2022/0158.00

987590

מפעל הפיס
אישור לפדיון מכרז
בתנאים חמאריטים בטופס חסמה
תאריך 7.4.25
חתימה
אדריכל עמית שדח
מחנודס בודק
חברת שורש חנדסה (2003) בע"מ

חוק התכנון והבניה התשכ"ה-65
בקשה להיתר בניה או לשימוש במ

ועדה מקומית לתכנון ובניה
רשות רישוי

גוש	כתובת			
	שם הישוב :	שם הרחוב :	מס בית	מס
	ירושלים	יעקב אלעזר		
	סמל ישוב	סמל רחוב	16702129	3000
השם				
משפחה				
המבקש		מנח"י ו-1 נוספים		
בעל הזכות בנכס בעלות חכירה אחר		מחלקת נכסים		
עורך הבקשה הראשי		איגרא		
מתכנן שלד הבני		זולקוב		
תאור הבקשה		שני בתי ספר יסודיים 12 כיתות		

תאריך הדפסה: 07/04/2025
 תאריך הדפסה עברי: ט' ניסן תשפ"ה
 שנה: 2025 פרוגרמה: 85
 מחוז: 5 י-ם עירוני
 ישוב: 68 י-ם - מנחת
 אתר: 2 מורדות מלחה
 פרויקט: 62787
 סטטוס: בקשה להפעלה 30
 ח.מרכבה: 4501741431

מדינת ישראל



לכבוד
 מספר ספק: 500230008
 עיריית ירושלים

שינוי מספר: 2

הנדון: מוסדות ציבור בשכונות החדשות

הזמנה מספר: 1720572/2019
 סעיף תקציבי: 70100126

הננו מאשרים כי נשלם לכם סכום של עד 802,726.00 ש"ח. להלן: הסכום
 הסכום במילים: שמונה מאות ושניים אלף שבע מאות עשרים וששה ש"ח

וזאת בנוסף על סכום שכבר אושר
 סה"כ ההזמנה לאחר ההגדלה (הסכום כולל מע"מ)
 ש"ח 6,747,564.00
 ש"ח 7,550,290.00

להלן פירוט העבודה: הגדלה בעקבות הכנסות משיווקים 36 יח"ד במתחמים: 31963,31975,10946,26882,18853.
 תכנון וביצוע מתני"ס - גוש 30452 חלקה 35 תב"ע 12736 מגרש 202 (מקושר להזמנה 1902899).

תקופת ביצוע ההזמנה (כולל הזמן הנדרש להיערכות למכרז) 54 חודשים. תקופת הביצוע לכל שורה בהזמנה מפורטת בטבלת ריכוז העבודות המצ"ב והיא מחייבת את הרשות.

בהתאם לסעיף 3.4 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומן, יממן משרד הבינוי והשיכון (להלן: "משהב"ש") (באמצעות גביה משיווק של יח"ד בתחום הרשות) הקמת מוסדות ציבור "רשות" וחובה כהגדרתן בהחלטת המועצה, בתחום אותה רשות. גובה הסכום שיועבר לרשות המקומית (להלן: "הרשות") יהיה בהתאם לפרמטרים של משהב"ש כפי שנקבעו בהחלטת המועצה. הסכום שיגבה יועבר לרשות המקומית בהתאם לאבני הדרך ובכפוף לעמידה בהתחייבויותיה כפי שנקבעו בהסכם בין הצדדים וכפי שיפורטו להלן:

הצהרות והתחייבויות הרשות המקומית

1. כתנאי להעברת התקבולים, הרשות והועדה מקומית לתכנון ובניה יוותרו, על כל דרישה, טענה או תביעה כלפי משהב"ש באשר להעברת התקבולים לרשות, ולא תהינה זכאיות לקבל כל תשלום נוסף.
2. התקבולים שיועברו ממשהב"ש ינוהלו ברשות המקומית בתב"ר ייעודי, ולא יעשה בכספים אלה שימוש אחר כלשהו מלבד המטרות שהוגדרו בהחלטת המועצה הנ"ל,
3. בטרם פתיחת התב"ר על הרשות המקומית לקבל את אישור משהב"ש לרשימת העבודות שיבוצעו בכספים שיועברו. רשימת העבודות שתועבר תתייחס רק לעבודות חדשות שטרם החל ביצוע בגינם. במידה ותשונה רשימת העבודות יעודכן התב"ר בתאום עם משהב"ש.
4. הרשות תציג למשרד, תוך 30 יום מיום שנדרשה, כל מסמך ומידע נדרש לצורך ביקורת ובקרה על ביצוע העבודות המבוצעות מהתב"ר.
5. קיבלה הרשות מקומית תשלומים מעל למגיע לה, תחזירם למשהב"ש תוך 30 יום ממועד דרישתה בכתב. לא העבירה הרשות המקומית את ההחזר כאמור, יישא ההחזר בתוספת ריבית פיגורים המתפרסמת ע"י החשב הכללי במשרד האוצר, מיום המועד האחרון לתשלום ההחזר ועד לתשלום בפועל. אין האמור לעיל גורע מזכותה של משהב"ש לקזז את תשלומי היתר בתוספת הריבית כאמור, וכל סכום המגיע ממנו או לגבותם בכל דרך אחרת לרבות בדרך של קיזוז כמפורט להלן.
6. יוכל המימון האמור לשמש גם לביצוע/שדרוג/שיפוץ מבני ציבור חובה המיועדים לשרת, במישרין או בעקיפין, את יח"ד הכלולות בתוכניות החדשות בהיקף של עד 50% מגובה המימון (להלן: "מבני ציבור").
7. הרשות מסכימה כי משהב"ש יקזז מכל סכום המגיע לרשות, כל סכום שנדרש על ידי משהב"ש ולא שולם ע"י הרשות עד למועד שנקבע.
8. הרשות המקומית מצהירה כי הסכום שיועבר לרשות המקומית בגין הוצאות פיתוח נוספות, בהתאם להחלטה, מהווה את מלוא הוצאות הפיתוח שעל משהב"ש ו/או היזם לשלם לרשות המקומית, על פי החוקים הקיימים בגין הקמת מוסדות ציבור.
9. הרשות המקומית מצהירה כי ככל והרשות תקבל תקצוב/תמיכה ממשרד ממשלתי אחר עבור מוסדות הציבור, לא יעלה הסכום שמועבר מכלל משרדי הממשלה על 100% מהערך הכספי של המבנים.

תאריך הדפסה: 07/04/2025
 תאריך הדפסה עברי: ט' ניסן תשפ"ה
 שנה: 2025 פרוגרמה: 85
 מחוז: 5 י_ם עירוני
 ישוב: 68 י-ם - מנחת
 אתר: 2 מורדות מלחה
 פרויקט: 62787
 סטטוס: בקשה להפעלה 30
 ח.מרכבה: 4501741431



מדינת ישראל

10. רשות מקומית רשאית לבנות מבני ציבור שלא בהתאם להוראות החלטה זו, וזאת בכפוף לאישורה של הוועדה (להלן: ועדת פרויקטים או כל ועדה שמחליפה אותה) ובלבד שהרשות המקומית הציגה את מלאי "מבני ציבור רשות" בתחומה. סברה הוועדה כי ברשות מקומית קיים עודף של מבני ציבור שהרשות זכאית לו על פי תקן מבני ציבור, רשאית הוועדה לאשר לרשות המקומית להמירו במוסד ציבור אחר.
11. הרשות המקומית תהיה אחראית כלפי משהב"ש באחריות לכל נזק ו/או הוצאה שיגרמו למשהב"ש ו/או לצדדים שלישיים כתוצאה מכל מעשה ו/או מחדל רשלניים של הרשות המקומית בנוגע להתחייבויות הרשות המקומית נשוא ההסכם שנחתם בין הצדדים ונשוא כתב התחייבות ושיפוי זה.
12. ככל שתוגש תביעה כנגד משהב"ש, בעילה הקשורה להתחייבויות הרשות המקומית על פי כתב התחייבות ושיפוי זה על נספחיו, מתחייבת הרשות המקומית לקבל על עצמה את ניהול ההליך המשפטי בשם משהב"ש ולשאת בכל ההוצאות הכרוכות בכך. הרשות המקומית מתחייבת להסכים לבקשה של משהב"ש למחיקת משהב"ש מכל הליך משפטי. כמו כן, מתחייבת הרשות המקומית, לשפות ו/או לפצות את משהב"ש בגין כל חיוב שיוטל על משהב"ש בפסק דין או במסגרת פשרה ו/או בכל דרך אחרת ו/או בגין כל הוצאה כאמור. מבלי למעט מכלליותו של סעיף זה מתחייבת הרשות המקומית לנהוג כאמור ככל שתועלה טענה או תוגש תביעה כנגד משהב"ש ואשר עילתה באיחור בלוחות הזמנים לביצוע העבודות, טיב העבודות, נזקים לצדדים שלישיים שייגרמו בגין העבודות וחשוב הוצאות הפיתוח בגין חיוב היזם.
13. הרשות המקומית מתחייבת כי השירותים נשוא הזמנה זו, ייעשו על ידי קבלן מורשה הרשום ברשימת הקבלנים המוכרים. זאת, למעט התקשרויות שיבוצעו במסגרת מאגר הקבלנים הממשלתי (ראה הוראות תכ"ס, "מאגרי תחזוקה", פרק 12.6). המשרד לא יאשר את העברת התקציבים לרשות המקומית או מי מטעמה, אלא לאחר שהוכח בפניו כי הנ"ל יכלול כתנאי סף, בכל התקשרות בתחום שירותים נשוא הזמנה זו, תעודת קבלן מוכר בתוקף בתחום נושא המכרז, ובקבוצת הסיווג המתאימה להיקף העבודות.

העברת הסכומים שנגבו בגין החלטת המועצה לעיל, וכן העברת קדמי מימון ככל שיאושרו הינה כדלקמן:
 תנאים מוקדמים להעברת הכספים:

1. הרשות המקומית תפתח תב"ר על מלוא סכום הפרוייקט שיאושר על ידי משרד הפנים.
2. בתב"ר יצוינו הפרוייקטים הנכללים בתב"ר. – שיאושרו מראש על ידי משהב"ש.
3. הרשות המקומית תחתום על נספח זה ותעבירו למשהב"ש

אבני הדרך לתשלום יהיו באחת משתי הדרכים הבאות:

א. הזמנה לתכנון ולביצוע

לאחר שתעמוד הרשות המקומית בתנאים המוקדמים יועברו אליה התקבולים באופן הבא:

1. 25% לאחר עמידה התנאים המוקדמים.
2. 25% נוספים לאחר ביצוע 20% מכלל הפרוייקט. להוכחת סעיף זה יוצגו אישור מהנדס העיר, ואישור מהנדס/בקר מטעם המחוז.
3. 25% נוספים לאחר ביצוע 45% מכלל הפרוייקט לפי דו"ח מצטבר חתום של גזבר הרשות.
4. 25% נוספים לאחר ביצוע של 80% מכלל הפרוייקט. בסיום הביצוע יצורף דוח בקר על השלמת העבודה

ב. הזמנה לתכנון בלבד

לאחר שתעמוד הרשות המקומית בתנאים המוקדמים יועברו אליה התקבולים באופן הבא:

1. 25% - עמידה בתנאים מוקדמים
2. 25% - הגשת היתר בניה
3. 25% - קבלת היתר בניה
4. 25% - פרסום מכרז לביצוע / השלמת תכנון לביצוע

תאריך הדפסה : 07/04/2025
תאריך הדפסה עברי : ט' ניסן תשפ"ה
שנה : 2025 פרוגרמה : 85
מחוז : 5 י_ם עירוני
ישוב : 68 י-ם - מנחת
אתר : 2 מורדות מלחה
פרויקט : 62787
סטטוס : בקשה להפעלה 30
ח.מרכבה : 4501741431



הערות כלליות
האמור בהסדר זה יחול על עבודות פרטניות ולא על סל מוסדות ציבור
אי השלמת הפרוייקט, עד שנה לאחר קבלת אבן הדרך השלישית, תפעיל את המנגנון האמור בסעיף 5 לעיל ותמנע קבלת הרשאה
נוספת בגין מוסדות ציבור.

בכבוד רב,

צביקה אליהו

7/4/2025

רונן דוד
חשב המשרד

יהודה מורגנשטרן
המנהל הכללי

אהרון ישראל
מנהל אגף תקצוב ובקרה

גדי מארק
מנהל מחוז ירושלים

____/____/____

תאריך חתימת החשב

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיעו בפני נציגי הרשות
המקומית ה"ה שתפקידם : ראש הרשות המקומית וגזבר הרשות המקומית, ואשר הינם המוסמכים לחתום
ולהתחייב בשם עיריית _____ על האמור בהסכם זה וחתמו בפני על הסכם זה.

קראנו אנו מסכימים :

שם ראש המועצה	שם גזבר המועצה
חתימה	חתימה

שרי משיח

נספח לבקשה 2025-70-010

נ"ר ברגידה ת.ז. 043466788

נספח לבקשה 2025-70-011

אורן אורבך ת.ז 040720609