

חלק ב' 3

סקרי מיגון של המתקנים

BERENFELD

International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

6 במרץ 2026
26063-היכל נוקיה

טל': 052-6385683
מייל: anatd@sportp.co.il

לכבוד
גב' ענת דואני – עו"ד – סמנכ"ל כספים
היכלי הספורט ת"א – יפו בע"מ
תל-אביב

ג.נ.,

הנדון: היכלי הספורט בע"מ
היכל מנורה מבטחים - רח' יגאל אלון 51, תל אביב
סקר מידע חיתומי

=====

BERENFELD
International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia 
Global Network

נחמן ברנפלד - סהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - סהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

תוכן עניינים

<u>מס' עמוד</u>	<u>תאור</u>	<u>מס'</u>
3	כללי	.1
3-4	תאור ההיכל	.2
5	מערכות מרכזיות	.3
6-9	אמצעי מיגון	.4
9	סיכוני טבע	.5
9	צד ג'	.6
10	M.P.L	.7

BERENFELD

International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שטאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שטאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

1 כללי

- 1.1 לבקשתכם ביצענו סקר מידע חיתומי במבנה היכל הספורט מנורה בתל אביב.
- 1.2 בתאריך 3.2.26 ביקרנו במקום ונפגשנו עם מר גיא רוזנבלט – מנהל היכל, אשר הציג בפנינו את הרכוש הנסקר ומסר לנו פרטים על היכל והשיפוצים שבוצעו בו.

2 רקע

- 2.1 היכל מנורה (מבטחים) נקרא בעבר היכל נוקיה, ולפני כן נקרא רשמית היכל הספורט ע"ש יוסף בורשטיין ונודע בשמו הבלתי רשמי היכל הספורט יד אליהו הוא היכל כדורסל ובידור הממוקם בשכונת יד אליהו שבתל אביב. בהיכל 10,383 מקומות ישיבה, ומתקיימים בו אירועי ספורט, בידור וכינוסים מהבולטים בישראל.
- 2.2 היכל הספורט, השייך לעיריית תל אביב-יפו ומנוהל על ידי חברת "היכלי הספורט תל אביב-יפו", משמש זה שנים רבות כמגרשה הביתי הבלעדי של קבוצת מכבי תל אביב בכדורסל.
- 2.3 ההיכל מורכב משני מפלסים (אולם ויציע), שכל אחד מהם מחולק ל-12 שערים. עד פתיחתו של פיס ארנה ירושלים בשנת 2014 היה היכל מנורה מבטחים ההיכל הגדול בישראל.
- 2.4 ההיכל נבנה בשנת 1963 כמגרש פתוח ללא קורת גג, כחלק מקומפלקס ספורט שבו הייתה גם בריכת גלית. המגרש שנקרא אז על שם יוסף בורשטיין, היה מרוצף באריחים, והיכל כ-5,000 מקומות ישיבה על יציעי בטון (המהווים כיום את גוש המושבים התחתון).
- 2.5 בין 2005 ל-2007 עבר ההיכל שיפוץ אדריכלי רחב-היקף שכלל הרחבה של קירות, הוספת כאלף מקומות ישיבה, קוביית מסכים היורדת מהתקרה, 24 תאי צפייה והוספת חנויות ומסעדות בשטחו. בנוסף הוחלפו כיסאות המתכת האדומים בכיסאות פלסטיק כחולים מתקפלים, ומקומות הישיבה לנכים הועברו מהפרקט לאולם. במסגרת השיפוץ הושארה פינה נוסטלגית בעלייה ליציע מס' 6 וניתן לראות שם בין היתר איך נראתה טריבונה טרום השיפוץ ואיך היו מסודרים כיסאות המתכת האדומים.



Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia 
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

2.6 עבודות השיפוץ בשנת 2005-7 כללו:

- התקנת מערכת מיזוג אויר מרכזית.
- מערכת חשמל חדשה.
- בניית מעטפת חיצונית זכוכית וקומת גלריה.
- בניית טריבונה עליונה כולל החלפת כל הכסאות בהיכל.
- מעליות.
- מסכי לד, לוח תוצאות וכו'.

3 תאור ההיכל

- 3.1 מבנה היכל הספורט ממוקם ברחוב יגאל אלון בתל אביב.
- 3.2 המבנה בנוי שלד בטון, קירות בטון ומעטפת חיצונית זכוכית, גג במרכז האולם קונסטרוקציה פלדה ולוחות פח, רצפת פרקט בהיכל ובטון בשאר המבנה.
- 3.3 בהיקף המבנה שטחים מסחריים עם חלונות ויטרינה זכוכית.
- 3.4 המבנה כולל חדרי הלבשה, חדרי שופטים, חדרי VIP, חפ"ק, משרדים, חדר כושר וכד'.
- 3.5 קומת מרתף – קומת המרתף משמשת ברובו כשטחים תפעוליים ושרותי תעשייה ומחסנים וחלקה אזור המושכר למכבי תל אביב כדורסל ומטבחים לזכיין המזונות בהיכל.
- 3.6 באולם הותקנו מערכות תאורה והגברה, מסכי תוצאות, מסכי לד, במות הידראוליות ובמרכז הגג קוביה אלקטרונית.
- 3.7 בשנת 2022 הותקנה קובית משחק חדשה במרכז ההיכל.

BERENFELD

International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia
Global Network

נחסן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

מערכות מרכזיות 4

מערכות מרכזיות 4.1

4.1.1 מערך מיזוג אויר בתפוקה כוללת כ- 1,650 טון קרור.

4.1.2 5 שנאי מתח גבוה ומערך חשמל.

4.1.3 2 גנרטורי חרום.

4.1.4 מעליות נכים, מעלית נוסעים ומעלוני נכים.

4.1.5 במות הרמה עם מספריים.

4.1.6 מערכת ספרינקלרים, גילוי אש/עשן.

4.1.7 מערכת פנלים סולאריים.



Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

5. אמצעי מיגון אש

5.1 **רישיון עסק** – ברשות ההיכל רישיון עסק נפרד לפעילות ספורט, רישיון נפרד לאירועים ורישיון נפרד לקרקס.

5.2 ציוד כיבוי

5.2.1 בשטח ההיכל עמדות כיבוי הכוללים גלגלונים, זרנוקים וברזי כיבוי.

5.2.2 בהיקף ההיכל ברזי כיבוי "3".

5.2.3 **אחזקה** – חברת "ברק אש" מתחזקת את המערכת בחוזה אחזקה קבוע. בדיקה אחרונה בוצעה ב- 10/25.

5.3 מערכת גילוי אש/עשן

5.3.1 בשטח כל ההיכל מותקנת מערכת גילוי אש/עשן עם רכזת ראשית דגם ADR7000 תוצרת "טלפייר".

5.3.2 נמסר לנו כי המערכת הותקנה לפי תקן 1220.

5.3.3 נמסר לנו כי המערכת מחוברת לעמדת הבקרה של השומר ולמכבי אש.

5.3.4 **אחזקה** – חברת "ברק אש" מתחזקת את המערכת בחוזה אחזקה קבוע. בדיקה אחרונה בוצעה ב- 12/25.

5.4 מערכת ספרינקלרים

5.4.1 בכל שטח ההיכל, למעט באולם עצמו, מותקנת מערכת ספרינקלרים המופעלת באמצעות משאבת דיזל בהספק כ- 150 כ"ס בספיקה 150PSI.

5.4.2 **אחזקה** – חברת "ברק אש" מתחזקת את המערכת בחוזה אחזקה קבוע. בדיקה אחרונה בוצעה ב- 5/25.

5.4.3 נמסר לנו כי המערכת הותקנה לפי תקן ישראלי 1596.



Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

5.5 מערכ חשמל ומתח גבוה

5.5.1 בכל אגף חדר חשמל.

5.5.2 מטפי כיבוי אוטומטיים בגז מותקנים בלוחות החשמל מעל 100A.

5.5.3 יציאות כבלי החשמל מחדר החשמל אטומים בחומר מעכב בעירה.

5.5.4 אינפרא אדום – אחת לשנה מבוצע צילום אינפרא אדום בלוחות החשמל. בדיקה אחרונה בוצעה ב- 5/25 ע"י חברת "תרמו צ'ק" ונמצאה תקינה.

5.5.5 אחזקה – אחת לשנה מתוחזק ציוד השנאים ומתח גבוה על ידי מהנדס בודק.

5.6 מערכת מפוחי עשן – בגלריה של חלונות הזכוכית בהיקף ההיכל ובגג ההיכל מותקנת מערכת מפוחי עשן. המערכת נבדקת אחת לשנה על ידי חברה מיומנת. בדיקה אחרונה בוצעה ב- 4/25 ע"י חברת "מטלפרס".

5.7 חדר שרתים - חדר השרתים ממוקם בסמוך לחדר הבקרה הראשי של ההיכל.

5.8 עבודות בחום וקבלנים

5.8.1 מנהל ההיכל מסר לנו כי עבודה בחום/ריתוך מבוצעת רק על ידי עובדי ההיכל. העובדים עוברים הדרכה קבועה בנושא עבודות בחום וכיבוי. העבודה מבוצעת עם צופה אש עם נוהלי עבודה והוראות בטיחות.

5.8.2 קבלנים מוחתמים טרם עבודה על נוהלי עבודה והוראות בטיחות.

5.9 גרמי מדרגות – בהיכל 9 שערים עם גרמי מדרגות כפולים.

5.10 שערים

5.10.1 בהיכל 12 שערים לכניסת/יציאת קהל. בעת אירוע כל השערים נשארים פתוחים עד סיום האירוע.

5.10.2 בחדר בקרה הראשי מפסק מהיר לפתיחה מהירה של הדלתות.



Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia 
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

5.10.3 בעת הפסקת חשמל נפתחים השערים אוטומטית.

- 5.11 **מערכת כריזה – בשטח ההיכל מערכת כריזה.**
- 5.12 **שילוט ותאורת חרום – בכל שטח ההיכל שילוט ותאורת חרום ליציאה.**
- 5.13 **הדרכה – אחת לשנה מבוצעת הדרכה לעובדים בנושא כיבוי אש, מילוט וכד'.**
- 5.14 **מתקני הרמה – ברשות ההיכל מתקני הרמה. נמסר לנו כי העובדים עם הבמות הינם עם רישיון עבודה בגובה.**
- 5.15 **קוביית תוצאות במרכז תקרת האולם – אחת לשנה נבדקת תקינות חיבור הקובייה על ידי מהנדס בודק. בדיקה אחרונה בוצעה ב- 4/25 ע"י מהנדס קונסטרוקציה – מר רמי שמש מחברת "רשגד" ונמצאה תקינה.**
- 5.16 **אולם VIP – האולם משמש בין היתר גם לאירועים. במקום אין חימום בגז.**
- 5.17 **אלכוהול – מכירת משקאות אלכוהולים הינה באחריות המזמין לקבלת רישיון מכירה ובאישור המשטרה.**
- 5.18 **מכבי אש – תחנת מכבי האש נמצאת במרחק כ- 5 דקות נסיעה.**
- 5.19 **מערכת מצלמות במעגל סגור – בשטח כל ההיכל ובהיקף המבנה מותקנת מערכת מצלמות במעגל סגור. המערכת מחוברת לחדר הבקרה של ההיכל כולל הקלטה.**
- 5.20 **שמירה – במקום שמירה קבועה 7 ימים בשבוע 24 שעות ביממה על ידי חברת G1.**
- 5.21 **חדר בקרה – בהיכל חדר בקרה המאוייש 7/24 הוא במערכות טמ"ס, בקרה, רכזת גילוי וכד'.**
- 5.22 **מערכת אזעקה לפריצה - במשרדי ההיכל מותקנת מערכת אזעקה המחוברת לחדר הבקרה.**

BERENFELD
International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

נחמן ברנפלד - מהנדס

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Concordia
Global Network

קובי וינר - שמאי

Amir Berenfeld - Eng

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

5.23 **כסף מזומן** – נמסר לנו כי מכירת כרטיסים לאירועים השונים הינם באחריות ובתפעול המזמין.

6. סיכוני טבע

6.1 נציג המבוטחים מסר לנו כי ההיכל הזקם לפני יותר מ- 60 שנה ואינו עומד בתקן הישראלי לרעידות אדמה.

6.2 ההיכל ממוקם באזור 1 עפ"י המדרג של "מיוניק-רי" (אזור פחות רגיש במדינת ישראל).

7. צד ג'

7.1 ההיכל מרוחק ממבנים שכנים.

7.2 בהיקף ההיכל מגרשי חניה.

BERENFELD

International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שמאי


אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

8. M.P.L. – נזק מירבי משוער

8.1 במקרה של שריפה בהיכל אנו אומדים את הנזק המשוער לרכוש, לא כולל אובדן רווחים, בגבולות 60% מסכום הביטוח.

8.2 תקופת שיקום – 36 חודש.

בכבוד רב,

אמיר ברנפלד - מהנדס
ברנפלד שמאים בינלאומיים בע"מ

רצ"ב: אישורי מיגון
צילומים
חשבון שכ"ט

BERENFELD
International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia 
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

5 במרץ 2026
26063-בלומפילד

טל': 052-6385683
מייל: anatd@sportp.co.il

לכבוד
גב' ענת דואני – עו"ד – סמנכ"ל כספים
היכלי הספורט ת"א – יפו בע"מ
תל-אביב

ג.ג.,

הנדון: היכלי הספורט בע"מ
איצטדיון הכדורגל בלומפילד יפו
סקר מידע חיתומי

=====

BERENFELD
International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia 
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

תוכן עניינים

<u>מס' עמוד</u>	<u>תאור</u>	<u>מס'</u>
3	כללי	.1
4-5	תאור האיציטדיון	.2
5	מערכות מרכזיות	.3
6-9	אמצעי מיגון	.4
9	סיכוני טבע	.5
9	צד ג'	.6
10	M.P.L	.7

BERENFELD
International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia 
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

1. כללי

- 1.1 לבקשתכם ביצענו סקר מידע חיתומי באיצטדיון בלומפילד ביפו.
- 1.2 בתאריך 8.2.26 ביקרנו באיצטדיון ונפגשנו עם נציגי חברתכם אשר הציגו בפנינו את הציוד הנסקר ומסרו לנו על פרטים על אחזקת הציוד ופעילות האיצטדיון.
- 1.3 חברתכם בשיתוף עיריית תל אביב ביצעו עבודות שיפוץ נרחבות באיצטדיון הכדורגל בלומפילד.
- 1.4 בשנת 2016 נסגר האיצטדיון והחל בעבודות שיפוץ והרחבה אשר כללו: הגדלת כמות המושבים ל- 29,600 איש, בניית חדרי הלבשה, מזנונים, 10 תאי צפיה, כר הדשא הוחלף בדשא היברידי, חוזק מבנה האיצטדיון לפי תקן רעידת אדמה וכו'. במסגרת הפרויקט כל המבנים הישנים שמתחת ליציעים נהרסו. ביציעים הנתרים נעשתה עבודה מסיבית של שיקום בטונים.



Nachman Berenfeld - Eng
Kobi Wieener - Loss Adjuster
Amir Berenfeld - Eng

A member of the **חברים ברשת העולמית**
Concordia™
Global Network

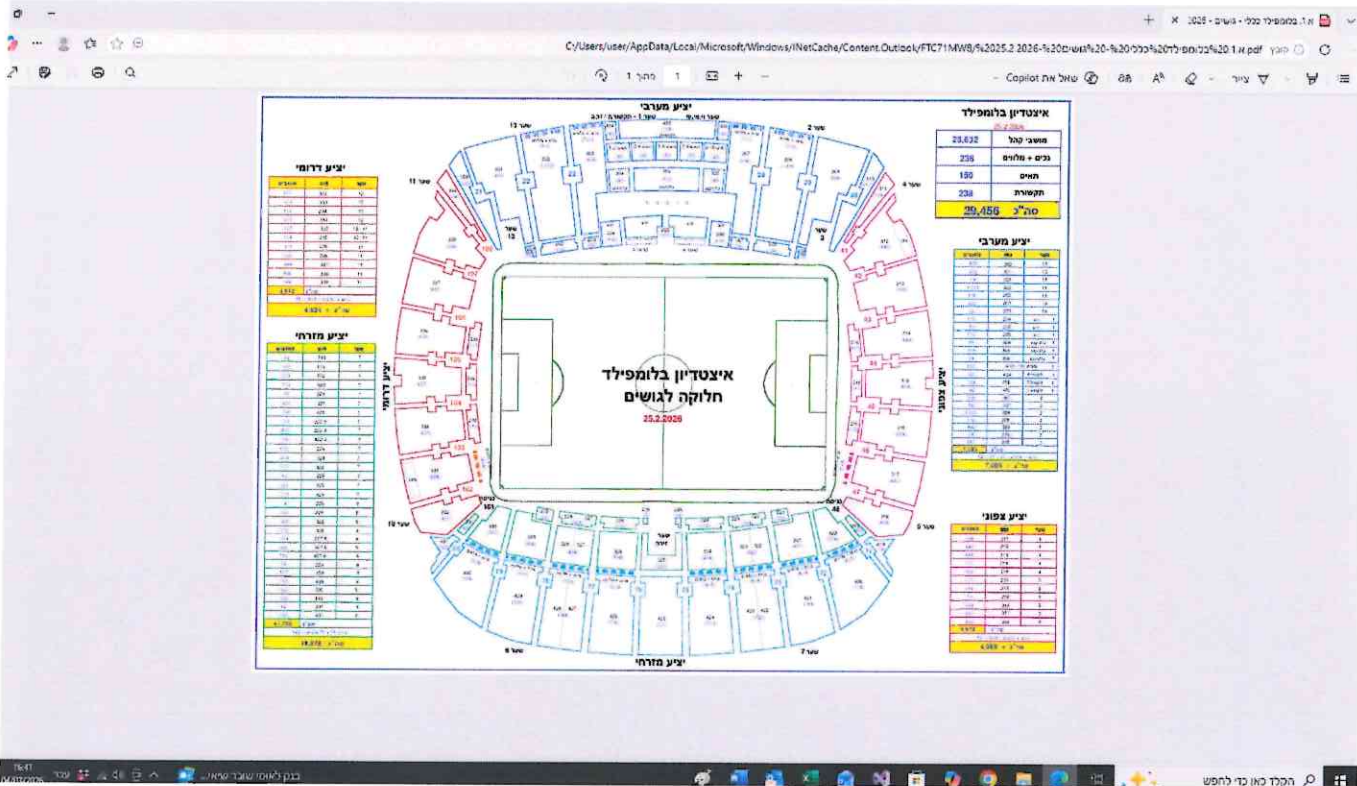
נחמן ברנפלד - מהנדס
קובי וינר - שמאי
אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

2. תאור האיצטדיון

2.1 **איצטדיון בלומפילד הוא איצטדיון כדורגל בתל אביב, בבעלות עיריית תל אביב-יפו ובניהול חברת "היכלי הספורט תל אביב-יפו".** האיצטדיון הוקם בשנת **1962** ועבר הרחבה בשנים **2019-2016** ומכיל **29,400** מקומות ישיבה.

2.2 להלן חלוקת שטחי האיצטדיון:





Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

- 2.3 משרדי הנהלת האיצטדיון, חדרי עיתונאים, חדרי הלבשה וכד' ממוקמים במפלס הקרקע דרך שער VIP/1.
- 2.4 מבנה האיצטדיון בנוי שלד בטון, קירות, טריבונות וגג בטון. באגף המערבי מעטפת הבטון מחופה בלוחות פח ומעל מרבית המושבים באגף המערבי נבנה קירות גג מתכת/פח.
- 2.5 לאורך היציעים המערבי והמזרחי עוברת קונסטרוקציה פלדה בגובה כ- 20 מ' ועליה מערכות הגברה, תאורה וכד'.
- 2.6 בהיקף האיצטדיון 13 שערי כאשר על הדשא ישנם 16 שערים.

3. תאור המערכות המרכזיות

3.1 דרגנועים ומעליות נוסעים

- 3.1.1 באיצטדיון 4 דרגנועים ו-7 מעליות נוסעים/משא תוצרת "שינדלר" משנת יצור 2019.
- 3.1.2 **אחזקה** – הדרגנועים והמעליות מתוחזקים בהסכם שרות קבוע עם הספק.

3.2 מיזוג אוויר

- 3.2.1 מערך מיזוג האוויר כולל: 2 צ'ילרים בתפוקה כ- 200 טון/קירור כ"א עם 6 מדחסים בכל יחידה. הצ'ילרים תוצרת TRANE משנת יצור 2019.

3.3 גנרטורי חרום

- 3.3.1 באיצטדיון 2 גנרטורי חרום כדלקמן: אחד בהספק 1,250KVA והשני בהספק 900KVA. הגנרטורים תוצרת "קמינס"/"קטרפילר" משנת יצור 2019.



Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia 
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

3.4 מערכת כיבוי אוטומטי במים - במקום מערכת כיבוי אוטומטית במים (ספרינקלרים) עם מנוע חשמלי, משאבת רוכב ולוח חשמל ופיקוד משנת יצור 2019.

3.5 מערך החשמל ומתח גבוה

3.5.1 במקום 3 שנאים יבשים בהספק 1,250KVA כ"א ו-2 לוחות חלוקה.

3.5.2 מטפי כיבוי אוטומטיים בגז מותקנים בלוחות החשמל מעל 100A.

4. אמצעי מיגון אש

4.1 **מכבי אש** – נציג חברתכם מסר לנו כי ברשותם אישור מכבי אש.

4.2 **רישיון עסק** – נציג חברתכם מסר לנו כי ברשותם רישיון עסק הן לאירועי ספורט והן לאירועי תרבות.

4.3 ציוד כיבוי

4.3.1 בשטח האצטדיון עמדות כיבוי הכוללים גלגלונים, זרנוקים וברזי כיבוי.

4.3.2 בהיקף האצטדיון ברזי כיבוי "3".

4.4 מערכת גילוי אש/עשן

4.4.1 בשטח המתחם הבנוי של האצטדיון (למעט היציעים עצמם) מותקנת מערכת גילוי אש/עשן עם רכזת דגם SIMPLEX4100.

4.4.2 המערכת הותקנה לפי תקן 1220.

4.4.3 נמסר לנו כי המערכת מחוברת לעמדת הבקרה של השומר ולמכבי אש.

4.4.4 **אחזקה** – חברת "אפקון" מתחזקת את המערכת בחוזה אחזקה קבוע.

BERENFELD

International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia
Global Network

נחמן ברנפלד - סהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - סהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

4.5 מערכת ספרינקלרים

4.5.1 בשטח המתחם הבנוי של האצטדיון מותקנת מערכת ספרינקלרים (למעט היציעים עצמם) המוזנת מ-2 משאבות חשמלית ומאגר מים בנפח כ-100 קו"ב.

4.5.2 נמסר לנו כי המערכת מופעלת לבדיקה אחת לשבוע.

4.5.3 **אחזקה** – חברת "ברק אש" מתחזקת את המערכת בחוזה אחזקה קבוע..

4.5.4 נמסר לנו כי המערכת הותקנה לפי תקן ישראלי 1596.

4.6 מערכת חשמל ומתח גבוה

4.6.1 בכל אגף חדר חשמל.

4.6.2 מטפי כיבוי אוטומטיים בגז מותקנים בלוחות החשמל מעל 100A.

4.6.3 יציאות כבלי החשמל מחדר החשמל אטומים בחומר מעכב בעירה.

4.6.4 הגנה בפני ברקים – בלוחות החשמל מותקנים מפסקי הגנה בפני ברקים.

4.6.5 **אינפרא אדום** – אחת לשנה מבוצע צילום אינפרא אדום בלוחות החשמל.

4.6.6 **אחזקה** – אחת לשנה מתוחזק ציוד השנאים ומתח גבוה על ידי מהנדס בודק.

4.7 חדר שרתים

4.7.1 באיצטדיון 2 חדרי תקשורת: חדר ראשי בקומה 2 וחדר משני בקומה 6.

4.7.2 הציוד בחדרים כולל מחשבי שרת, ציוד תקשורת, האבים, סוויטצ'ים, בקרים וכד'.

4.7.3 החדרים ממוזגים ומותקנת בהם מערכת גילוי אש/עשן.

4.7.4 **מכשירי אל פסק** – החדרים והציוד העיקרי באיצטדיון מגובה במכשירי אל פסק



Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

4.8 עבודות בחום וקבלנים

4.8.1 נציג האצטדיון מסר לנו כי עבודה בחום/ריתוך מבוצעת עם צופה אש עם נוהלי עבודה והוראות בטיחות.

4.8.2 קבלנים מוחתמים טרם עבודה על נוהלי עבודה והוראות בטיחות.

4.9 גרמי מדרגות – בכל אגף (מערבי ומזרחי) 2 גרמי מדרגות פנימיים עם דלתות בהלה. בנוסף הקהל יכול להתפנות גם לכיוון שטח המגרש ולצאת באמצעות 16 שערים.

4.10 בהיקף האיצטדיון ישנם סה"כ 64 שערים עם מנעולי בהלה.

4.11 באגפים הצפוני שער מתכת לכניסה/יציאת כלי רכב המשמשים גם כיציאות חרום.

4.12 מערכת כריזה – בשטח האצטדיון מערכת כריזה.

4.13 שילוט ותאורת חרום – בכל שטח האצטדיון שילוט ותאורת חרום ליציאה.

4.14 הדרכה – אחת לשנה מבוצעת הדרכה לעובדים בנושא כיבוי אש, מילוט וכד'.

4.15 VIP אולם

4.15.1 האולם משמש בין היתר גם לאירועים.

4.15.2 מטבח – מנדפים – מערכת כיבוי אוטומטית מותקנת במנדפים דגם PLC300.

4.15.3 החימום הינו חימום חשמלי בלבד ללא גז.

4.16 קונסטרוקציה הגברה – מתקני הקונסטרוקציה באגפים המערבי והמזרחי נבדקים אחת לשנה.

4.17 בשטח האצטדיון אין מכירת משקאות אלכוהולים.

4.18 דוכני מזון – אין חימום בדוכנים.

BERENFELD

International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the *חברים ברשת העולמית*

Concordia 
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

4.19 **מכבי אש – תחנת מכבי האש נמצאית במרחק כ- 5 דקות נסיעה.**

4.20 **מערכת מצלמות במעגל סגור – בשטח כל האיצטדיון מותקנת מערכת מצלמות במעגל סגור עם כ- 400 מצלמות. המערכת מחוברת לחדר הבקרה של האצטדיון כולל הקלטה.**

4.21 **שמירה – במקום שמירה קבועה 7 ימים בשבוע 24 שעות ביממה על ידי חברת G-One. נמסר לנו כי השומרים הינם שומרים קבועים.**

4.22 **מערכת אזעקה - בשערים מותקנת מערכת אזעקה המופעלת בהתאם פתיחת השערים.**

6. סיכוני טבע

6.1 **נציג המבוטחים מסר לנו כי האיצטדיון חוזק בשנת 2016 בהתאם לתקן הישראלי לרעידות אדמה.**

6.2 **האיצטדיון ממוקם באזור 1 עפ"י המדרג של "מיניק-רי" (אזור פחות רגיש במדינת ישראל).**

7. צד ג'

7.1 **האיצטדיון מרוחק ממבנים שכנים.**

7.2 **בהיקף האצטדיון מגרשי חניה.**

BERENFELD
International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

נחמן ברנפלד - מהנדס

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Concordia 
Global Network

קובי וינר - שמאי

Amir Berenfeld - Eng

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

8. M.P.L. – נזק מירבי משוער

8.1 במקרה של שריפה באיצטדיון אנו אומדים את הנזק המשוער לרכוש, לא כולל אובדן חוחים, בגבולות 35% מסכום הביטוח.

8.2 תקופת שיקום – 36 חודש.

בכבוד רב,

אמיר ברנפלד - מהנדס
ברנפלד שמאים בינלאומיים בע"מ

רצ"ב: חשבון שכ"ט

BERENFELD

International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia 
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

5 במרץ 2026
26063-היכל שלמה

טל': 052-6385683
מייל: anatd@sportp.co.il

לכבוד
גב' ענת דואני – עו"ד – סמנכ"ל כספים
היכלי הספורט ת"א – יפו בע"מ
תל-אביב

ג.נ.,

הנדון: היכלי הספורט בע"מ
היכל קבוצת שלמה – רח' אייזיק רומבה 5, תל-אביב
סקר מידע חיתומי

=====

BERENFELD

International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia 
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

תוכן עניינים

<u>מס' עמוד</u>	<u>תאור</u>	<u>מס'</u>
3	כללי ורקע	.1
4	תאור ההיכל	.2
5	מערכות מרכזיות	.3
5-8	אמצעי מיגון	.4
8	סיכוני טבע	.5
8	צד ג'	.6
9	M.P.L	.7



Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia 
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

1. כללי

- 1.1 לבקשתכם ביצענו סקר מידע חיתומי בהיכל הספורט קבוצת שלמה.
- 1.2 בתאריך 3.2.26 ביקרנו במקום ונפגשנו עם מר אבי אליהו, מנהל ההיכל, אשר הציג בפנינו את הרכוש הנסקר.

2. רקע

- 2.1 היכל קבוצת שלמה נבנה על ידי עיריית תל-אביב בשנים 2013-14 במטרה להקים אולם ביתי לקבוצת הכדורסל של הפועל תל-אביב.
- 2.2 ההיכל הוקם על השטח בו היה קולנוע "דרייב אין" בתל-אביב הממוקם צפונית למרכז הירידים בתל-אביב.
- 2.3 היכל שלמה הינו היכל רב תכליתי השוכן במתחם הדרייב אין ומשמש אולמה הביתי של קבוצת הכדורסל של הפועל תל-אביב.
- 2.4 האולם נחנך בחודש דצמבר 2014 והוא מכיל 3,587 מקומות ישיבה ב-4 יציעים.
- 2.5 ההיכל הינו בבעלות עיריית תל-אביב יפו.



Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia 
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

3. תאור ההיכל

- 3.1 מבנה היכל קבוצת שלמה ממוקם ברח' אייזיק רומבה 5 בגני התערוכה בתל-אביב.
- 3.2 ההיכל בנוי שלד בטון, קירות בטון ובלוקים, ריצפת ההיכל בטון עם חיפוי פרקט במגרש הכדורסל, ביתר גרניט פורצלן ובמחסנים בטון מוחלק, גג חלקו הנמוך בטון וחלקו העליון גג קל, חיפוי חיצוני חלקו אלומיניום וחלקו זכוכית. ההיכל ממוזג אויר בתפוקה כוללת של כ-500 טון קירור, 2 מעליות נוסעים, מזגנים מפוצלים, גנרטור חרום, מערכת כיבוי אוטומטית במים, מערך חשמל, שנאי מתח גבוה, אינסטלציות, תאורה וכד'.
- 3.3 המבנה כולל: 2 חדרי שופטים, חדר VIP, חדר כושר, 4 חדרי הלבשה, 2 מטבחונים ומשרדים. בחזית האולם מבנה קופות בנוי בטון בקוטר כ-10 מטר.
- 3.4 באולם מותקנות מערכות תאורה והגברה, לוח תוצאות וקובית לד היורדת מהתקרה במרכז האולם.
- 3.5 במקום מצלמות היקפיות ופנימיות ומצלמות ממונעות בזירה (מגרש הכדורסל).
- 3.6 בכניסות להיכל, דלתות מבוקרות ו-4 שערים. בכל שער 3 כניסות רגילות וכניסה אחת לנכים.
- 3.7 באולם מערכת כבילה לחיבור לשידורי הטלוויזיה כן חדר בקרה השולט על כל מערכות האולם. המקום מאויש כל הזמן.
- 3.8 שטח האולם כ-6,550 מ"ר.
- 3.10 באגף הצפון מזרחי ממוקם גנרטור החרום בתוך מבנה עגול ללא הגג בנוי בטון בקוטר כ-20 מ'.
- 3.11 בנוסף קיימים 4 מחסומים חשמליים שערי כניסה, עמודי תאורה, חנייה הצמודה לאולם וכד'.

BERENFELD

International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia 
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

4. מערכות מרכזיות בהיכל

- 4.1 מערך מיזוג אויר מרכזי בתפוקה כוללת של כ-400 טון קירור 5 צ'ילרים .
- 4.2 שנאי מתח גבוה בהספק 2,220KVA מקורר אוויר, מערך חשמל ולוח חשמל ראשי בהספק 2,200A עקב הקמת אולם אימונים.
- 4.3 גנרטור חרום בהספק 480KVA.
- 4.4 2 מעליות נוסעים.
- 4.5 מערכת כיבוי אוטומטית במים (לחץ של העיריה) ומערכת גילוי אש/עשן.

5. אמצעי מיגון אש

- 5.1 **מכבי אש** – אישור מכבי מס' 2025/000058376 מיום 3.8.2025.
- 5.2 **רישיון עסק** – אירועים עד 2031, 27/1/2026, רישיון ניהול ספורט מיום 29.9.25 עד 31.7.26 מס' 5101217023.
- 5.3 ציוד כיבוי
- 5.3.1 בשטח ההיכל עמדות כיבוי הכוללים גלגלונים, זרנוקים וברזי כיבוי, נבדקו ביולי 2025.
- 5.3.2 בהיקף האצטדיון ברזי כיבוי "3".
- 5.4 מערכת גילוי אש/עשן
- 5.4.1 בשטח ההיכל מותקנת מערכת גילוי אש/עשן עם רכזת תוצרת אורד.
- 5.4.2 המערכת הותקנה לפי תקן 1220.
- 5.4.3 נמסר לנו כי המערכת מחוברת לעמדת הבקרה של השומר ולמכבי אש.



Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia 
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

5.4.4 אחזקה – חברת "אורד" מתחזקת את המערכת בחוזה אחזקה קבוע.

5.5 מערכת ספרינקלרים

5.5.1 בשטח ההיכל מותקנת מערכת ספרינקלרים המוזנת מערכת מים של העיריה.

5.5.2 נמסר לנו כי המערכת מופעלת לבדיקה אחת לשבוע.

5.5.3 אחזקה – חברת "ברק אש" מתחזקת את המערכת בחוזה אחזקה קבוע..

5.5.4 נמסר לנו כי המערכת הותקנה לפי תקן ישראלי 1596.

5.6 מערך חשמל ומתח גבוה

5.6.1 בכל אגף חדר חשמל.

5.6.2 מטפי כיבוי אוטומטיים בגז מותקנים בלוחות החשמל מעל 100A.

5.6.3 יציאות כבלי החשמל מחדר החשמל אטומים בחומר מעכב בעירה.

5.6.4 אינפרא אדום – אחת לשנה מבוצע צילום אינפרא אדום בלוחות החשמל – מהנדס חשמל יולי 2025 אלמור.

5.6.5 אחזקה – אחת לשנה מתוחזק ציוד השנאים ומתח גבוה על ידי מהנדס בודק – אלמור.

5.7 חדר שרתים

5.7.1 חדר השרתים ממוקם בקומה (1-) באגף המערבי. 2 חדרי תקשורת/שרתים בצד המזרחי.

5.7.2 מערכת כיבוי אוטומטית בגז מותקנת בחדר השרתים.



Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia 
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

5.8 עבודות בחום וקבלנים

5.8.1 מנהל ההיכל מסר לנו כי עבודה בחום/ריתוך מבוצעת עם צופה אש עם נוהלי עבודה והוראות בטיחות.

5.8.2 קבלנים מוחתמים טרם עבודה על נוהלי עבודה והוראות בטיחות.

5.9 גרמי מדרגות – 13 גרמי מדרגות.

5.10 שערי חרום – בהיכל 58 שערי חרום.

5.11 בהיכל ישנם 3 שערי כניסה א', ב', ג' 3 כניסות רגילות וכניסה אחת לנכים, שער ד' יש כניסה רגילה אחת וכניסת נכים.

5.12 מערכת כריזה – בשטח ההיכל מערכת כריזה.

5.13 שילוט ותאורת חרום – בכל שטח ההיכל שילוט ותאורת חרום ליציאה.

5.14 הדרכה – אחת לשנה מבוצעת הדרכה לעובדים בנושא כיבוי אש, מילוט וכד'.

5.15 מתקני הרמה – ברשות ההיכל במת הרמה מתקני הרמה. נמסר לנו כי העובדים עם הבמות הינם עם רישיון עבודה בגובה. רישיון קיים.

5.16 אולם VIP – האולם משמש בין היתר גם לאירועים. במקום אין חימום בגז.

5.17 בשטח ההיכל אין מכירת משקאות אלכוהולים למעט בחדר VIP בלבד.

5.18 מכבי אש – תחנת מכבי האש נמצאת במרחק כ- 5 דקות נסיעה.

5.19 בשטח המעברים במבנה מותקנים מפוחי עשן להוצאת עשן.

5.20 מערכת מצלמות במעגל סגור – בשטח כל ההיכל מותקנת מערכת מצלמות במעגל סגור עם 96 מצלמות. המערכת מחוברת לחדר הבקרה של ההיכל כולל הקלטה.

BERENFELD

International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia 
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

5.21 **שמירה – במקום שמירה קבועה 7 ימים בשבוע 24 שעות ביממה על ידי חברת ג' 1 נמסר לנו כי השומרים הינם שומרים קבועים. נקודות החתמה ויש לשומר לחצן מצוקה.**

5.22 **מערכת אזעקה - אין מערכת אזעקה לפריצה אלא בקרת דלתות הכוללת התראות בחדר הבקרה במידה והדלת נפרצת.**

6. סיכוני טבע

6.1 **נציג המבוטחים מסר לנו כי ההיכל הוקם לפי התקן הישראלי לרעידות אדמה.**

6.2 **ההיכל ממוקם באזור 1 עפ"י המדרג של "מיוניק-רי" (אזור פחות רגיש במדינת ישראל).**

7. צד ג'

7.1 **ההיכל מרוחק ממבנים שכנים.**

7.2 **בהיקף ההיכל מגרשי חניה.**

BERENFELD
International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia 
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

8. M.P.L. – נזק מירבי משוער

8.1 במקרה של שריפה בהיכל אנו אומדים את הנזק המשוער לרכוש, לא כולל אובדן רווחים, בגבולות 60% מסכום הביטוח.

8.2 תקופת שיקום – 36 חודש.


בנבוכד רב,
יעקב וינר - שמאי
ברנפלד שמאים בינלאומיים בע"מ

רצ"ב: חשבון שכ"ט

BERENFELD
International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שטאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

נחמן ברנפלד - מהנדס

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Concordia 
Global Network

קובי וינר - שטאי

Amir Berenfeld - Eng

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

5 במרץ 2026
26063-איצטדיון שכונת התקווה

טל': 052-6385683
מייל: anatd@sportp.co.il

לכבוד
גב' ענת דואני – עו"ד – סמנכ"ל כספים
היכלי הספורט ת"א – יפו בע"מ
תל-אביב

ג.ג.,

הנדון: היכלי הספורט בע"מ
אצטדיון התקווה – שכונת התקווה
סקר מידע חיתומי
=====

BERENFELD
International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the *חברים ברשת העולמית*

Concordia 
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

תוכן עניינים

<u>מס' עמוד</u>	<u>תאור</u>	<u>מס'</u>
3	כללי	.1
3	תאור האיציטדיון	.2
4	מערכות מרכזיות	.3
4-6	אמצעי מיגון	.4
6	סיכוני טבע	.5
6	צד ג'	.6
7	M.P.L	.7



Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia 
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

1. כללי

- 1.1 לבקשתכם ביצענו סקר מידע חיתומי באצטדיון התקווה בשכונת התקווה.
- 1.2 בתאריך 3.2.26 ביקרנו באצטדיון ונפגשנו עם מר גדי פלג מנהל האצטדיון אשר הציג בפנינו את הרכוש הנסקר ומסר לנו פרטים על אחזקת הציוד.
- 1.3 חברתכם בשיתוף עיריית תל אביב ביצעו עבודות שיפוץ נרחבות באצטדיון הכדורגל התקווה.
- 1.4 האצטדיון שופץ במהלך השנים 2023/24. עבודות השיפוץ כללו: שיפוץ הטריבונה המרכזית (הדרומית) המכילה 2302 מקומות ישיבה וחלק מהיציע המערבי המכיל 270 מקומות, בניית משרדים וחדרי הלבשה חדשים מתחת לטריבונה, החלפת הדשא, התקנת תאורה, לוח תוצאות ממוחשב, מזנון, כר הדשא הוחלף וכד'.

2. תיאור האצטדיון

- 2.1 איצטדיון התקווה הינו אצטדיון כדורגל בשכונת התקווה בתל אביב, בבעלות עיריית תל אביב-יפו ובניהול חברת "היכלי הספורט תל אביב-יפו". אצטדיון ממוקם בצד מערבי דרומי של שכונת התקווה בסמוך לנתיבי איילון. האצטדיון כולל כ- 2,550 מושבים (ללא הטריבונה המושבתת).
- 2.2 משרדי הנהלת האצטדיון, חדרי הלבשה, מחסנים וכד' ממוקמים מתחת לטריבונה המרכזית במפלס הקרקע.
- 2.3 בצד המזרחי של האצטדיון מבנה דו קומתי הבנוי שלד בטון, קירות בלוקים, גג בטון, רצפת מרצפות, ומשמש את משרדי אגודת בני יהודה, חפ"ק מערך המחשוב של האצטדיון. שטח המבנה כ- 670 מ"ר. הטריבונות באגף הדרומי וחלק קטן באגף המערבי חוזקו לא בהתאם לתקן רעידות אדמה.



Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

3. מערכות מרכזיות

3.1 גנרטור חרום – במקום גנרטור חרום בהספק 450KVA תוצרת LEROY SOMER משנת יצור 2022. הגנרטור מתוחזק על ידי אנשי האצטדיון ומופעל אחת לשבועיים.

3.2 מערך החשמל ומתח נמוך

3.2.1 במקום לוח חשמל ראשי בהספק 630A. הלוח משנת 2024.

3.2.2 לוח חשמל נבדק על ידי מהנדס בודק לפני המסירה.

4. אמצעי מיגון אש

4.1 מכבי אש – נציג המבטחים מסר לנו כי ברשותם אישור מכבי אש מיום 30.12.2025.

4.2 רישיון עסק – נציג המבטחים מסר לנו כי ברשותם רישיון עסק, היתר זמני מס' 020015-00/13-04 מיום 22.12.25.

4.3 ציוד כיבוי

4.3.1 בשטח האצטדיון עמדות כיבוי הכוללים גלגלונים, זרנוקים וברזי כיבוי "3".

4.3.2 בהיקף האצטדיון ברזי כיבוי "3".

4.4 מערכת גילוי אש/עשן

4.4.1 בשטח המתחם הבנוי הסגור של האצטדיון מותקנת מערכת גילוי אש/עשן עם רכזת תוצרת ADVANCED במשרדים, חדרי הלבשה ומזנון.

4.4.2 המערכת הותקנה לפי תקן 1220.

4.4.3 נמסר לנו כי המערכת מחוברת לעובדי האצטדיון בלד.



Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

4.4.4 אחזקה – חברת מערכות תחזוקה 26 בע"מ מתחזקת את המערכת בחוזה אחזקה קבוע.

4.5 מערך חשמל ומתח גבוה

4.5.1 בכל אגף חדר חשמל.

4.5.2 מטפי כיבוי אוטומטיים בגז מותקנים בלוחות החשמל מעל 100A.

4.5.3 יציאות כבלי החשמל מחדר החשמל אטומים בחומר מעכב בעירה.

4.5.4 אינפרא אדום – בדיקת מערכות החשמל בוצעה ב- 15.12.2024 על ידי חברת AUTHORITY LABS LTD.

4.5.5 אחזקה – אחת לשנה מתוחזק ציוד על ידי חברת AUTHORITY LABS LTD.

4.6 חדר שרתים

4.6.1 חדר השרתים ממוקם במבנה המזרחי בקומה השנייה, אישור כניסה לחדר רק למנהל האצטדיון ומנהל האחזקה ויש מטף ידני במקום.

4.6.2 מערכת כיבוי אוטומטית בגז מותקנת בחדר השרתים.

4.7 עבודות בחום וקבלנים

4.7.1 נציג האצטדיון מסר לנו כי עבודה בחום/ריתוך מבוצעת עם צופה אש עם נוהלי עבודה והוראות בטיחות.

4.7.2 קבלנים מוחתמים טרם עבודה על נוהלי עבודה והוראות בטיחות.

4.8 גרמי מדרגות – 12 גרמי מדרגות חיצונים בטריבונות.

4.9 שערי חרום – באצטדיון 4 שערי חרום לכיוון המגרש ובנוסף ליד כל כניסת קהל שער יציאה עם פתיחה מהירה.



Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia
Global Network

נחמן ברנפלד - סהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - סהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

- 4.10 באגפים המזרחי והדרומי 2 שערי מתכת לכניסה/יציאת כלי רכב המשמשים גם כיציאות חרום.
- 4.11 מערכת כריזה – בשטח האיצטדיון מערכת כריזה.
- 4.12 שילוט ותאורת חרום – בכל שטח האצטדיון שילוט ותאורת חרום ליציאה.
- 4.13 הדרכה – אחת לשנה מבוצעת הדרכה לעובדים בנושא כיבוי אש, מילוט וכד'.
- 4.14 בשטח האצטדיון אין מכירת משקאות אלכוהולים.
- 4.15 מכבי אש – תחנת מכבי האש נמצאת במרחק כ- 10 דקות נסיעה, ברחוב דרך יגאל אלון.
- 4.16 מערכת מצלמות במעגל סגור – בשטח כל האיצטדיון מותקנת מערכת מצלמות במעגל סגור עם 46 מצלמות. המערכת מחוברת לחדר הבקרה של האצטדיון כולל הקלטה.
- 4.17 בקרוב תותקן באיצטדיון מערכת צופה רואה מרחוק.

6. סיכוני טבע

- 6.1 נציג המבוטחים מסר לנו כי האיצטדיון הוקם לפני הגדרת התקן הישראלי לרעידות אדמה והאיצטדיון לא עומד בתקן.
- 6.2 האיצטדיון ממוקם באזור 1 עפ"י המדרג של "מיוניק-רי" (אזור פחות רגיש במדינת ישראל).

7. צד ג'

- 7.1 האיצטדיון מרוחק באגף הצפוני כ- 3 מטר מהחומה.
- 7.2 בהיקף האצטדיון מגרשי חניה.

BERENFELD

International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia 
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

8. M.P.L – נזק מירבי משוער

8.1 במקרה של שריפה באיצטדיון אנו אומדים את הנזק המשוער לרכוש, לא כולל אובדן רווחים, בגבולות 50% מסכום הביטוח.

8.2 תקופת שיקום – 36 חודש.


בכבוד רב,
יעקב וינר - שמאי
ברנפלד שמאים בינלאומיים בע"מ

רצ"ב: חשבון שכ"ט

BERENFELD

International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

5 במרץ 2026
26063-אולם שטרית

טל': 052-6385683
מייל: anatd@sportp.co.il

לכבוד
גב' ענת דואני – רו"ח – סמנכ"ל כספים
מרכז הספורט הלאומי תל אביב יפו בע"מ
תל-אביב

ג.נ.,

הנדון: מרכז הספורט הלאומי תל אביב יפו בע"מ
אולם ספורט רב תכליתי – רח' שטרית 4, תל-אביב
סקר מידע חיתומי

=====

BERENFELD
International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia 
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

תוכן עניינים

<u>מס' עמוד</u>	<u>תאור</u>	<u>מס'</u>
3	כללי ורקע	.1
4	תאור האולם הרב תכליתי	.2
5	מערכות מרכזיות	.3
5-6	אמצעי מיגון	.4
7	סיכוני טבע	.5
7	צד ג'	.6
8	M.P.L	.7

BERENFELD

International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

1. כללי

- 1.1 לבקשתכם ביצענו סקר מידע חיתומי באולם הרב תכליתי ברחוב שטרית 4, תל אביב יפו.
- 1.2 בתאריך 8.2.26 ביקרנו במקום ונפגשנו עם מר נאור מור נציג האולם, אשר הציג בפנינו את הרכוש הנסקר.

2. רקע

- 2.1 אולם הספורט ממוקם ברחוב שלום שטרית 4, בתל אביב, בסמוך למרכז הטניס.
- 2.2 המרכז הינו מרכז ספורט רב תכליתי חדש וכולל מגרש כדורסל וכדורעף, חדר כושר, מלתחות וכד'.
- 2.3 האולם נבנה בשנים 2022-24 ונפתח בספטמבר 2024.
- 2.4 ההיכל הינו בבעלות עיריית תל-אביב יפו.
- 2.5 שעות הפעילות של המבנה הינה 7 ימים בשבוע בין השעות 06:00-22:00.



Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia 
Global Network

נחמן ברנפלד - סהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - סהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

3. תאור ההיכל

- 3.1 מבנה האולם ממוקם ברח' שלום שטרית 2 בתל-אביב.
- 3.2 המבנה בנוי שלד בטון ופלדה, קירות חלקם מסך זכוכית וחלקם מחופים פח, ריצפת מגרש הכדורסל הינה בטון עם חיפוי פרקט, גג בנוי קונסטרוקציה פלדה ולוחות פח. בשאר המבנה גג פח מונמך. ההיכל ממוזג אויר, מעלית נוסעים, מזגנים מפוצלים, מערכת צ'ילרים, מערכת חימום מים, גנרטור חרום, מערכת כיבוי אוטומטית במים, מערך חשמל, אינסטלציות, תאורה וכד'.
- 3.3 המבנה כולל: חדר כושר, 4 חדרי הלבשה, אמבטיות קרח, חדרי ישיבות, חדרי טיפולים, מטבחונים ומשרדים.
- 3.4 להלן חלוקת המבנה:
- קומה (1-) – חדרי הלבשה, חדר ישיבות, חדר מאמנים, חדרי טיפולים, חדר חשמל, חדר מערכת חימום מים, חדר חשמל ושנאי וחדר משאבות.
 - קומת קרקע – משרדים, מגרש רב תכליתי לכדורעף, כדוריד וכדורסל, שירותים, ממ"ד, חדר בקרה וחנות לממכר מוצרי ספורט.
 - קומה ראשונה – חדר כושר ומשרדי הנהלת החברה.
 - קומה שניה – ריקה במצב מעטפת עם מערכת ספרינקלרים.
- 3.5 בהיקף המבנה דלתות כנף מתכת וזכוכית.
- 3.6 באולם מותקנות מערכות תאורה והגברה, לוחות תוצאות LED ו- 2 מחיצות גלילה לחציית הפעילויות באולם.
- 3.7 באגף המערבי גרם מדרגות חיצוני ממתכת.
- 3.8 שטח האולם 4,227 מ"ר.
- 3.9 באגף המערבי מבנה משרדים של מרכז הטניס ובו מוצב הגנרטור והשנאי של המבנה.



Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

4. מערכות מרכזיות במבנה

- 4.1 מערך מיזוג אויר מרכזי.
- 4.2 מערך חשמל.
- 4.3 מעלית נוסעים.
- 4.5 מערכת כיבוי אוטומטית במים (לחץ של העיריה) ומערכת גילוי אש/עשן.

5. אמצעי מיגון אש

- 5.1 מכבי אש – נמסר לנו כי ברשות חברתכם אישור מכבי אש למבנה.
- 5.2 ציוד כיבוי
 - 5.2.1 בשטח המבנה עמדות כיבוי הכוללים גלגלונים, זרנוקים וברזי כיבוי.
 - 5.2.2 הציוד נבדק אחת לשנה על ידי חברה מיומנת.
- 5.3 מערכת גילוי אש/עשן
 - 5.3.1 בשטח המבנה מותקנת מערכת גילוי אש/עשן עם רצת דגם ADR7000 תוצרת "טלפייר".
 - 5.3.2 נמסר לנו המערכת הותקנה לפי תקן 1220.
 - 5.3.3 נמסר לנו כי המערכת מחוברת למכבי אש.
 - 5.3.4 אחזקה – המערכת מתוחזקת באופן קבוע על ידי חברה מיומנת.



Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia 
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

5.4 מערכת ספרינקלרים

5.4.1 בשטח המבנה מותקנת מערכת ספרינקלרים המוזנת מערכת מים של העיריה.

5.4.2 אחזקה – חברת "ברק אש" מתחזקת את המערכת בחוזה אחזקה קבוע..

5.4.3 נמסר לנו כי המערכת הותקנה לפי תקן ישראלי 1596.

5.5 מערכ חשמל ומתח גבוה

5.5.1 לוחות החשמל במבנה הינה חסיני אש.

5.5.2 יציאות כבלי החשמל מחדר החשמל אטומים בחומר מעכב בעירה.

5.5.3 שנאי מתח גבוה – השנאי ממוקם במבנה סמוך במרחק כ- 5 מ'.

5.6 גרמי מדרגות – במבנה גרם מדרגות פניי וגרם מדרגות חיצוני באגף המערבי.

5.7 שערים/דלתות יציאה – בהיקף המבנה דלתות כנף מתכת זכוכית עם מנעולי בהלה.

5.8 מערכת כריזה – בשטח המבנה מערכת כריזה.

5.9 שילוט ותאורת חרום – בכל שטח המבנה שילוט ותאורת חרום ליציאה.

5.10 הדרכה – אחת לשנה מבוצעת הדרכה לעובדים בנושא כיבוי אש, מילוט וכד'.

5.11 בשטח המבנה אין מכירת משקאות אלכוהולים.

5.12 מכבי אש – תחנת מכבי האש נמצאת במרחק כ- 5 דקות נסיעה.

5.13 מערכת מצלמות במעגל סגור – בשטח המבנה ובהיקף החיצוני מותקנת מערכת מצלמות במעגל סגור המחוברת לחדר הבקרה של המבנה.

BERENFELD

International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

5.14 מערכת אזעקה - בשערים מותקנת מערכת אזעקה המופעלת בהתאם פתיחת השערים.

5.15 מערכת בקרת מבנה – במבנה מותקנת מערכת בקרת מבנה על המערכות השונות.

6. סיכוני טבע

6.1 נציג חברתכם מסר לנו כי המבנה הוקם לפי התקן הישראלי לרעידות אדמה.

6.2 ההיכל ממוקם באזור 1 עפ"י המדרג של "מיוניק-רי" (אזור פחות רגיש במדינת ישראל).

7. צד ג'

7.1 ההיכל מרוחק ממבנים שכנים.

7.2 בהיקף ההיכל מגרשי חניה.

BERENFELD
International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia 
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

8. M.P.L. – נזק מירבי משוער

8.1 במקרה של שריפה בהיכל אנו אומדים את הנזק המשוער לרכוש, לא כולל אובדן רווחים, בגבולות 80% מסכום הביטוח.

8.2 תקופת שיקום – 24 חודש.


בכבוד רב,
יעקב וינר - שמאי
ברנפלד שמאים בינלאומיים בע"מ

רצ"ב: חשבון שכ"ט

15.02.22

לכבוד :

מרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ

נספח מיגונים מס B22/110/201/1000037

הזמנה : 553026

ביצוע : 3.11.2019

דרישות מיגון עבור רח' שיטרת 2, תל אביב

		מיגון קיים
<p>1. המבוטחים תופסים שטח של כ – 220 דונמים בגדה הצפונית של נחל הירקון . החלק הדרומי של האתר גובל בנחל הירקון בעוד החלק הצפוני ברחוב שיטרת . ממערב גובלים המבוטחים בשד' רוקח וממזרח ברח' פנחס רוזן . במכלול הנדון מס' מתחמים עיקריים :</p> <p>1. מרכז הטניס הכולל 16 מגרשי טניס קשים תחת כיפת השמים .</p> <p>2. מרכז הכדורסל הכולל 3 מגרשים תחת כיפת השמים .</p> <p>3. מרכז איגוד הטניס, הגידו, ההתעמלות, המהווה מבנה מנהלה וכן מבנה אולם אירועים "סטוקו" המושכר לאחרים וחנות מוצרי ספורט .</p> <p>4. מתחם החוויה האולימפית (רב ספורט) שהינו מבנה קשיח הכולל 4 קומות :</p> <ul style="list-style-type: none"> - מקלט ב (מסד) ובו גם מתקני מכבי שירותי בריאות וכן סאונה יבשה . - קומת מסד ובה אולמות הספורט הכוללים מגרש רב תכליתי עם 1,400 מקומות ישיבה, אולם התעמלות מכשירים, אולם התעמלות אומנותית ואולם גידו, אולם סטודיו, משרדים וחנות משקפיים ומזנון. מגרש הכדורסל מחופה פרקט ואילו שאר האולמות בטון מחופה משטחים שונים סופגי אנרגיה ובורות נחיתה מוגדרים ייעודיים . - בצמוד ממערב מגרש קט רגל דשא סינטטי וממזרח למבנה "מסעדת ארנולד" המושכרת לאחרים. מבנה זה הינו חד קומתי וכולל את כל דרישות הרישוי . - במקביל בחלק המבואה, מכון כושר מושכר לאחרים, וסטודיו המושכר לאחרים על פי פעילויות מתוזמנות. - בקומה א' מרכז ספא, ללא בריכה (קיים ג'אקוזי), חברת "מדיקס" לרפואת ספורט, משרדי אגודת "מכבי" ת"א ואיגוד השייט. - בקומה העליונה משרדי הועד האולימפי ומוזיאון החוויה האולימפית . 	<p>1.</p>	

תחום ביטוח כללי

הפניקס חברה לביטוח בע"מ

משרד ראשי: דרך השלום 53, רמת השרון 53454

טל: 03-5735151 | info@fnx.co.il | www.fnx.co.il

קשר לקוחות: *3455
03-7332222

<p>5. מתחם האתלטיקה הקלה כולל את מסלול האתלטיקה וטריבונה מערבית המכילה 5,000 מקומות ישיבה לצופים . מסלול הריצה סינטטי ובנוי לריצת 400 מ' ומכיל 8 מסלולי ריצה .. במרכז רחבת דשא לפעילויות שונות .</p> <p>6. ממזרח מתחם אתלטיקה דומה אך ללא טריבונות ישיבה הכולל 6 מסלולי ריצה ובמרכזו "וולודרום"- מסלול עץ משופע המיועד למרוצי מהירות לאופניים במסלול מעגלי . המסלול בנוי עץ "אקויה" למקום טופס 4 ורישיון עסק בתוקף.</p> <p>במקום 640 מקומות ישיבה לצופים+400 במרכז הוולודרום . במקום גם מסלול ריצה 200 מטרים עם חיפוי סינטטי. מרכז הוולודרום מקורה אך פתוח בצדדים.</p> <p>7. 4 מתחמי חניוני כלי רכב מרובדים אספלט מהם שניים פתוחים לקהל וללא תשלום. סה"כ 1,000 כלי רכב בשטח כ- 27 דונמים . בעקבות הפקעות נת"ע רק 600 מקומות חנייה.</p> <ul style="list-style-type: none"> • כל שטח המרכז מגודר סביב בגידור רשת . • אין באתר בריכת שחיה . • למעט מבנה הרב ספורט, אין באתר גז בישול. 		
<p>2. המבוטחים שכרו את חברת "שלהבת" לעריכת סקרי בטיחות ויעוץ בטיחות שוטף הסקרים מבוצעים פעמיים בשנה כולל עריכת תיקי שטח .</p>		
<p>3. כל המתקנים נעולים לאחר שעות הפעילות בדלתות זכוכית או זכוכית במסגרת אלומיניום או דלתות עץ ו/או מתכת ונעולים במנעולי צילינדר או מנעולי תליה .</p> <p>3 תריסי גלילה מגנים על חללי חיבורים לטלוויזיה, בוולודרום ובמחסן במבנה מחוץ למבנה הרב ספורט .</p>		
<p>4. בכל האתרים המהווים מבנים סגורים כולל מסעדת "סטוקו" מותקנות מערכות גילוי אש ועשן הכוללת גלאי עשן הפרושים בכל שטחי המבנים כולל גלאי קרן אש במבנים הנדרשים לכך, לוחות חשמל וכיו"ב. המערכות מחוברת ע"י חייגן כנמסר, לשירותי הכיבוי ולמנויים.</p> <p>במבנה האולימפי כולו ובאולם הראשי בלבד, באולם הוולודרום ובמבנה התמך של הוולודרום (800 מ"ר) ובמסעדת "סטוקו" מותקנות מערכות ספרינקלרים . המערכות ניוונות מרשת המים העירונית בוולודרום וב"סטוקו" וממאגר מים ובית משאבות לשאר האתרים לעיל.</p> <p>באתרים השונים ציוד כיבוי ידני הכולל ארונות כיבוי מזוודים, גלגלונים ומטפים מטלטלים .</p> <p>בלוחות החשמל בזרם 100 אמפר ומעלה מותקנים מטפי כיבוי אוטומטיים .</p> <p>בוולודרום מותקן חדר שנאים של חברת החשמל ובאחריותה ואילו בחוות האנרגיה מחוץ למבנה ליד הציילרים מותקן חדר טרפו נוסף באחריות המבוטחים .</p>		

תחום ביטוח כללי

גז בצוברים מותקן ליד מבנה הרב ספורט לטובת מחליפי חום על הגג. קיימים גלאי גז.		
<ul style="list-style-type: none"> - לאצטדיון האתלטיקה רישיון עסק תקף. - לוולודרום רישיון עסק תקף - לאולם הספורט הראשי הרב תכליתי רישיון עסק תקף. - סלים, סולמות, שערים וכיו"ב עומדים בתקן 5515. - וילונות חלוקה של האולמות עומדים בתקן הפרדת אש 5517 - קיימים תסקירי בטיחות לקומפרסורים (קולטי אויר). - קיים תסקיר למנוף הרמה ולמלגזות . - מתקיימות ביקורות ללוחות ומתקני חשמל לרבות שנאים . - מתקיימים שני תסקירי בטיחות לשנה לפחות על פי יועץ בטיחות חיצוני ("לבטח"). 	5.	
בבניין המנהלה/משרדים, סעיף 3 לעיל, מותקנת מערכת אזעקה. כך גם באצטדיון האתלטיקה באזורים שמתחת לטריבוונה המהווים מחסנים, ובולודרום. המערכות מחוברות למוקד G-I קווית ואלחוטית וכוללות גלאים נפחיים וגלאים מגנטיים בפתחים באופן חלקי. קיימת מערכת טמ"ס ברוב חלקי המתחם.	6.	
		שיפורי מיגון נדרשים
		אש וחבויות
למבטחים אישור תקינות מערכת גילוי העשן, התאמתה לתקן 1220 על כל חלקיו וחיבורה לשירותי הכיבוי ו/או למוקד אזרחי וחיגן מנויים מטעם המבטחים.	7.	
למבטחים אישור כי מערכת הספרינקלרים תקינה, מתאימה לדרישות תקן 1596, כוללת חיבור רגשי הזרימה למערכת ההתרעות ומתחזקת ע"י חברה המוסמכת לכך בהתאם לתקן 1928. באחריות המבטחים כי מגוף ראשי של המערכת נמצא תמיד במצב "פתוח" כשהוא קשור בשרשרת.	8.	
למבטחים אישור תקינות ותחזוקת אמצעי הכיבוי הידניים (לרבות מטפים אוטומטיים), ע"י חברה המוסמכת לכך.	9.	
יש לבצע בדיקה של מערכת החשמל המותקנת בבית העסק. הבדיקה תכלול את כל לוחות החשמל והמכלולים הקשורים למערכת לרבות שנאים במידה וקיימים. הבדיקה תבוצע באמצעות חשמלאי בודק מוסמך. במידה ויתגלו ליקויים, הם יתוקנו במידי ויישמר אישור על התיקון. ביקורת החשמל תבוצע אחת לשנה והחל מ- 30 יום מתחילת תקופת הביטוח.	10.	

		בדיקה טרמוגרפית תבוצע אחת לשנה כמניעה ותכלול את כל לוחות החשמל . הבדיקה תבוצע ע"י חברה מוסמכת לכך .
11.		יש להרחיק כל דבר וחפץ מסביבת מטעני המלגזות ולהותירה פנויה ונקייה.
		<u>פריצה</u>
12.		יש לקבל אישור לתקינות מערכת אזעקה על כל מכלוליה, לרבות התקשורת החיצונית למוקד (קווית, סלולארית ואלחוטית), מטכנאי מערכת אזעקה מוסמך. יש לעדכן את האישור אחת לשנה באמצעות טכנאי מוסמך. האישור יהיה מצוי ברשות המבוטחים.
13.		על המבוטחים חלה חובה לוודא הפעלת מערכת האזעקה, בכל זמן שביט העסק אינו מאויש.
14.		בכל מקרה של קבלת הודעת קריאה מהמוקד אליו מקושרות מערכות/ות האזעקה המותקנות/ות במקום ו/או מחייגן מערכות/ות האזעקה, חלה חובה על המבוטח ו/או מי מטעמו, להגיע מיידית לבדיקה פיזית פנימית של בית העסק ובכלל זה, לבדיקה של מערכת האזעקה. ידוע לי היטב כי מדובר בדרישה מהותית. חתימה : _____
15.		על המבוטחים חלה חובה לנעול את כל פתחי העסק ולהפעיל את כל אמצעי המיגון המתוארים לעיל והנדרשים, בכל עת שאיננו מאויש.
		<u>כללי</u>
16.		בכל אירוע אשר אינו נכלל במסגרת רישיון העסק הקבוע של מרכז הספורט, יש לדרוש מהמפיק או מי מטעמו הוצאת רישיון/ היתר כנדרש ע"פ חוק.
17.		יש להקפיד על יישום דרישות יועץ בטיחות בביקורים המבוצעים במקום פעמיים בשנה.
18.		יש להתקשר עם ממונה בטיחות לליווי בטיחות המתקנים השונים ויישום המלצותיו .
19.		יש לקבל רישיונות עסק למבנה הרב ספורט, למתקני האתלטיקה בהם נוכחות קהל כולל מבנה הוולודרום .

הזמנה : 653419
ביצוע : 22.12.2021

דרישות מיגון עבור רח' מנחם בגין 144, תל אביב

		מיגון קיים
	1.	מדובר באתר בן כ - 3,000 מ"ר בחלל דו קומתי כאשר בקומתו התחתונה מבואה ומשרדים ובקומתו העליונה חדרי חוגים, חדר כושר, מלתחות, חדרי הלבשה וכן מגרש כדורסל בגודל מלא מחופה פרקט קנדי תקני (נמסר כי ערכו כ - 1 מיליון ₪), וכן טריבונוט ישיבה קבועות המכילות כ - 480 מקומות ישיבה ועמדת צילום עם מדרגות מתכנסות חשמלית . באולם 2 סלים קבועים ו- 6 סלים מתקפלים . חלק האולם בנוי בניה קשיחה וממוקם בין שני מבנים כך שגגו הינו פנלים מבודדים שעברו איטום . בין שני המבנים מחבר גשר הולכי רגל . הכניסה לקומת הקרקע ע"י דלתות אלקטרוניות ננעלות במנעולי צילינדר ומהוות דלתות קורסות וכן דלתות חירום במפלס העליון עשויות מתכת וננעלות במנעולי צילינדר . בין שתי הקומות מתברת מעלית . קימות מערכת טמ"ס המחוברת למרכז שליטה עירוני של עיריית ת"א.
	2.	באתר הנדון מותקנת מערכת גילוי אש ועשן מסוג "סימנס" המחוברת באמצעות חייגן לבקרת המתחם המאווישת ולשירותי כיבוי ולמנויים . המערכת כוללת גלאי עשן הפרושים בשטחי האתר לרבות לוחות חשמל וחיבור לרגשי זרימה של מערכת הספרינקלרים . באתר הנדון מותקנת מערכת ספרינקלרים . המערכת ניזונה מרשת המים המקומית בגיבוי ממאגר מים ובית משאבות של מתחם ה"מידטאון". בבית העסק ציוד כיבוי ידני הכולל ארונות כיבוי מזוודים, גלגלונים ומטפים מטלטלים . בלוחות החשמל בזרם 100 אמפר ומעלה מותקנים מטפי כיבוי אוטומטיים או לחילופין לוחות חשמל TYPE TEST / ת"י 61439 , שאינם דורשים כיבוי . קיים גנראטור חירום בבעלות מחם ה"מידטאון".
		שיפורי מיגון נדרשים
		אש וחבויות
	3.	למבטחים אישור תקינות מערכת גילוי העשן, התאמתה לתקן 1220 על כל חלקיו וחיבורה לשירותי הכיבוי ו/או למוקד אזרחי וחייגן מנויים מטעם המבטחים .
	4.	למבטחים אישור כי מערכת הספרינקלרים תקינה, מתאימה לדרישות תקן 1596, כוללת חיבור רגשי הזרימה למערכת ההתרעות ומתחזקת ע"י חברה המוסמכת לכך בהתאם לתקן 1928 . באחריות המבטחים כי מגוף ראשי של המערכת נמצא תמיד במצב "פתוח" כשהוא קשור בשרשרת.

תחום ביטוח כללי

5.	למבטחים אישור תקינות ותחזוקת אמצעי הכיבוי הידניים (לרבות מטפים אוטומטיים), ע"י חברה המוסמכת לכך.
6.	יש לבצע בדיקה של מערכת החשמל המותקנת בבית העסק . הבדיקה תכלול את כל לוחות החשמל והמכלולים הקשורים למערכת לרבות שנאים במידה וקיימים . הבדיקה תבוצע באמצעות חשמלאי בודק מוסמך . במידה ויתגלו ליקויים , הם יתוקנו במידי וישמר אישור על התיקון . ביקורת החשמל תבוצע אחת לשנה והחל מ – 30 יום מתחילת תקופת הביטוח . בדיקה טרמוגרפית תבוצע אחת לשנה כמניעה ותכלול את כל לוחות החשמל . הבדיקה תבוצע ע"י חברה מוסמכת לכך .
	<u>פריצה</u>
7.	על המבוטחים חלה חובה לנעול את כל פתחי העסק ולהפעיל את כל אמצעי המיגון המתוארים לעיל והנדרשים, בכל עת שאיננו מאויש.
	<u>נזקי מים</u>
8.	יש לאשר איטום גג הפנל המחפה על אולם הכדורסל. יש לאשר כי מגופים של גלגונים בארונות הכיבוי נמצאים במצב "OFF".

אשרה אייף הפניקס
הפניקס חברה לביטוח בע"מ
(00080)

הזמנה : 653422
 ביצוע : 22.12.2021
 12.02.23

לכבוד :

מרכז הספורט הלאומי תל אביב

הנדון: דרישות מיגון עבור שד' רוקח 2, תל אביב פאר הירקון + שדרות רוקח 67, תל אביב

על פי בקשתכם ביקרנו וסקרנו ביום 22.12.2021 את בית העסק ומצאנו כדלקמן :

		<u>מיגון קיים</u>
1.	א. מדובר במקבץ 9 מגרשי טניס עשויים אספלט צבוע יעודי . האתר מוקף כולו גידור ותאורה היקפית. במקום מבנה חד קומתי בנוי בחלקו בניה קשיחה ובחלקו בניה רכה וגגו אסבסט ופנלים . למקום חזית סגורה באלומיניום מזוגג בכנפות ניסטות ולו דלת אלומיניום מזוגגת נעלת במנעול צילינדר . פנימית משרד נעול בכנפות מזוגגות ומזונן וחנות השייכים לזכיין ואינם באחריות המבטחים .	
2.	ב. מקבץ בן 16 מגרשי טניס מוקף גידור היפקי ותאורת הצפה . המגרשים עשויים אספלט צבוע תקני במקום מבנה בנוי קלה בשטח כ – 160 מ"ר, המיועד למשרדים וכולל גם חנות השייכת לזכיין. המבנה מיועד להריסה ובמקומו יבנה מבנה תחליפי . למבנה 2 פתחי פלדלת וללא מיגונים נוספים.	
3.	בשד' רוקח 2, מערכת אזעקה המחוברת לחייגן מנויים וכוללת גלאים נפחיים . בשד' רוקח 67, אין מערכת אזעקה .	
3.	בשד' רוקח 2, מותקנת מערכת גילוי אש ועשן מסוג "טלפיר" המחוברת באמצעות חייגן למנויים. המערכת כוללת גלאי עשן הפרושים בשטחי האתר לרבות לוחות חשמל . כמו כן במקום ציוד כיבוי ידני הכולל ארונות כיבוי מזוודים, גלגונים ומטפים מטלטלים . בשד' רוקח 67, ציוד כיבוי ידני .	
		<u>שיפורי מיגון נדרשים</u>
<u>אש וחבויות לשתי הכתובות</u>		
3.	יש להציג למבטחים אישור תקינות מערכת גילוי העשן, התאמתה לתקן 1220 על כל חלקיו וחבורה לשירותי הכיבוי ו/או למוקד אזרחי וחייגן מנויים מטעם המבטחים .	
4.	יש להציג למבטחים אישור תקינות ותחזוקת אמצעי הכיבוי הידניים (לרבות מטפים אוטומטיים), ע"י חברה המוסמכת לכך.	
5.	יש להתקין מערכת גילוי עשן במבנה המשרדים החדש שיבנה בשד' רוקח 67.	
6.	יש לבצע בדיקה של מערכת החשמל המותקנת בבית העסק .	

תחום ביטוח כללי

הפניקס חברה לביטוח בע"מ

משרד ראשי: דרך השלום 53, נבעתים 53454

פסק: 03-5735151 | info@fnx.co.il | www.fnx.co.il

<p>הבדיקה תכלול את כל לוחות החשמל והמכלולים הקשורים למערכת לרבות שנאים במידה וקיימים . הבדיקה תבוצע באמצעות חשמלאי בודק מוסמך . במידה ויתגלו ליקויים , הם יתוקנו במידי ויישמר אישור על התיקון . ביקורת החשמל תבוצע אחת לשנה והחל מ – 30 יום מתחילת תקופת הביטוח . בדיקה טרמוגרפית תבוצע אחת לשנה כמניעה ותכלול את כל לוחות החשמל . הבדיקה תבוצע ע"י חברה מוסמכת לכך .</p>		
<p><u>פריצה</u></p>		
<p>על המבוטחים חלה חובה לנעול את כל פתחי העסק ולהפעיל את כל אמצעי המיגון המתוארים לעיל והנדרשים, בכל עת שאיננו מאויש.</p>	<p>.7</p>	
<p><u>כללי</u></p>		
<p>אין כיסוי ביטוחי לפעילות זכיינים במקום . יש לאסור פעולות טיגון וכל פעילות באש גלויה במזנונים . יש לבטל אספקת גז למבנים או לחילופין לאשר תקינות והתאמה לתקן 158 של מערכת הגז.</p>	<p>.8</p>	

התחייבות והצהרת המבוטחים :

א. מוצהר בזאת, כי כל הפרטים אשר נמסרו לסוקר והמופיעים בדו"ח פירוט הגנות (קימות ונדרשות), הינם נכונים ואושרו בחתימתי.

ב. הנני מתחייב לבצע לאלתר את דרישות המיגון המפורטות בסקר.

ג. מאשר קבלת עותק מסמך זה.

054-8182138

ניסים אשכנזי

שם המציע/מבוטח וחתימתו

טל' הסוקר

שם וחתימת הסוקר

תאריך

תחום ביטוח כללי

הפניקס חברה לביטוח בע"מ

משרד ראשי: דרך השלום 53, גבעתיים 53454

www.fnx.co.il | info@fnx.co.il | 03-5735151 :טקס

קשר לקוחות: *3455
03-7332222