

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

12-1

מחלקה

לשכת השר דוד לוי

פרו"ק אה"ל
1.88 - 9.89



תיק מס'

12-1


 שם תיק: לשכת השר דוד לוי - פרויקט ממילא
 מזהה פנימי: **גל-1/14676**
 מזהה פריט: 000qqlq
 כתובת 2-106-11-4-8
 תאריך הדפסה: 22/10/2017



לשכת השר דוד לוי



פרויקט ממילא נספח כלכלי ותפעולי

ינואר 1988

תוכן העניינים

2	הקדמה
3	עלויות משוערות
10	נתוני מסחר
12	פעילות בסביבת הפרויקט
14	1. משרדי ממשלה
15	2. גן הפעמון
15	3. אזור ימין משה
16	4. אליאנס פרנסז ירושלים
17	5. סינמסק
18	6. תיאטרון החאן
19	7. טיילת החומות
20	8. בריכת השולטן
20	9. חוצות היוצר
21	10. היברו יוניון קולג'
22	11. המצודה
24	12. הטחנה
25	סקר פעילות בתי עסק ומסחר
26	ביקושי חניה
33	נתוני תנועה בצומת ממילא
35	אגד - מסוף שער יפו
35	קווי אוטובוסים עיקריים העוברים ברחובות הסמוכים למתחם
36	בתי מלון
38	פרויקטים מתחרים - בתחום המסחר
38	מגורים
39	אפשרויות מימון
39	מבנה החברה
40	הגן הלאומי
40	מסכת היחסים עם עיריית ירושלים
41	שירותים ציבוריים
41	מתקן זמני לטיפול באשפה
41	אגד - חניון שער יפו
42	מוניות מגדל דוד
43	פינוי דיירים ובתי עסק
44	חדר הרצל
44	שעבוד וחיובים של קרתא

הקדמה

בנספח זה מובא חומר עזר ורקע כללי שהוכן ע"י חבי קרתא לשימושו של המציע. החומר כולל נתונים בדבר עלויות משוערות של הפרוייקט, תסקיר של אתרים ומוקדי פעילות מגוונים בסביבת מתחם ממילא, סקר פעילות בתי עסק ומסחר, נתוני מלונאות בסביבת אתר ממילא, ספירת תנועה בצומת ממילא, נתוני תחבורה ציבורית באיזור הפרוייקט. כמו כן, כולל נספח זה הבהרות בנושאים תפעוליים הקשורים בחבי קרתא, במתחם ממילא ולפיתוחו.

חבי קרתא מדגישה כי כל המידע הכלול בנספח זה, אינו מחייב את קרתא ואינו מהווה מצג מחייב בפני המציע. על המציע מוטל לבדוק כל נושא בעצמו ועל אחריותו וכפי שימצא לנכון. קרתא תשמח למסור הבהרות לגבי המקורות והנתונים הכלולים בנספח זה.

עלויות משוערות

להלן פרוט עלויות בנייה משוערות של הפרוייקט כפי שנערכו עבור חברת קרתא.

1. העלויות מהוות אומדן בלבד, ואינן מחייבות את קרתא.
 2. החישוב לא נערך על סמך תכנון מפורט, אלא על תכנון ברמת תכנית בנין עיר, על פי מיטב השיפוט המקצועי של עורכי האומדן.
 3. אומדני העלויות נעשו בהתייחס למחירים שהיו קיימים בשוק הבנייה בירושלים בעת עריכת האומדן, היינו קיץ 1987.
 4. חלק מהמרכיבים נעשה על פי תכניות בניין עיר שטרם אושרו - איזור המגורים המלון והחניון.
- באם יהיו שינויים בתכניות בהליכי האישור, תהיה לכך השפעה על האומדנים.

אזור סמרי - אשלים והסביר																	
פירוט משלים לפי סכמים ואיחודים																	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
מס' פרויקט	מס' חלק	מס' חלק	מס' חלק	מס' חלק	מס' חלק	מס' חלק	מס' חלק	מס' חלק	מס' חלק	מס' חלק	מס' חלק	מס' חלק	מס' חלק	מס' חלק	מס' חלק	מס' חלק	מס' חלק
2,980	525		16,067	1,490	24,392					2,777		1,000					
																	756.00
																	757.00
																	756.00
																	756.50
																	759.00
											900	1,000	1,800				759.50
																	760.50
																	761.00
																	761.50
																	762.00
																	762.50
																	763.50
																	764.00
																	764.50
																	765.00
																	767.00
																	767.50
																	768.00
																	768.50
																	770.00
																	770.50
																	772.00
																	773.00
																	773.50
																	776.00
																	777.00
																	779.50
																	780.00
																	782.50
																	783.00
																	785.50
																	786.00
																	788.50
																	789.00
																	792.00
2,980	525	6,454	16,067	1,490	24,392	3,140	146	2,816	14,041	3,230	3,000	6,470	6,449	22,579	12,137	7,003	770
100	150	210	130	220	120	420	1,250	240	285	1,150	475	310	680	650	590	620	770/4
298,000	78,750	1,355,340	2,091,310	327,800	2,927,040	1,318,800	182,500	675,840	4,001,685	3,714,500	1,425,000	12,005,700	4,385,320	14,676,350	7,160,830	4,341,860	770
7,078,240																	

פרויקט ספילא																			
אזור המלונות - שטחים ומחיר																			
פירוק שטחים לפי סטלטים ושימושים																			
2																2			
גינון	כבישים	שטחים מיועפים בריכה	תשתית סלרבות	תשתית פימח	הריסות					תחנות	חדרי טכנות	סטלטים	סמסנים	מלון - שירות	מלון - ציבור	מלון דירות	מלון - חדרים	2111	
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	
1,733	1,420	2,006	5,159	1,733	9,566						1,485	580	2,800	2,800					כללי
																			756.00
																			757.00
																			758.00
																			758.50
																			759.00
																			759.50
																			760.50
																			761.00
										6,360									761.50
																			762.00
																			762.50
																			763.50
										407									764.00
										6,360									764.50
																			765.00
																			767.00
																798			767.50
																6,334			768.00
																			768.50
																			770.00
																			770.50
																			772.00
																			773.00
																			773.50
																			776.00
																			777.00
																			779.50
																			780.00
																			782.50
																			783.00
																			785.50
																			786.00
																			798.50
																			799.00
																			792.00
1,733	1,420	2,006	5,159	1,733	9,566	0	0	0	13,127	1,485	580	2,800	2,800	10,800	2,398	21,764			סך מ"ר
90	75	300	225	175	120				300	1,500	500	390	425	1,200	1,000	950			מחיר / מ"ר
138,640	106,500	1,604,300	1,160,775	303,275	1,147,920	0	0	0	3,938,100	2,227,500	290,000	1,092,000	1,190,000	12,960,000	2,898,000	18,667,400			סך עלות
סך הכל הריסות פימח וגינון: 4,461,910																			
סך הכל בנייה: 443,265,000																			
סך הכל עלות אזור המלונות: 447,726,910																			

פרוייקט סביבא																			
פילוח מחירים לפי סטנדרטים ושימושים																			
איזור סביבת - מחירים ומסחר																			
3																			
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	
רביעות	מטריקות	מטריקות	מטריקות	מטריקות	מטריקות	מטריקות	מטריקות	מטריקות	מטריקות	מטריקות	מטריקות	מטריקות	מטריקות	מטריקות	מטריקות	מטריקות	מטריקות	מטריקות	
מטריקות	מטריקות	מטריקות	מטריקות	מטריקות	מטריקות	מטריקות	מטריקות	מטריקות	מטריקות	מטריקות	מטריקות	מטריקות	מטריקות	מטריקות	מטריקות	מטריקות	מטריקות	מטריקות	
מטריקות	מטריקות	מטריקות	מטריקות	מטריקות	מטריקות	מטריקות	מטריקות	מטריקות	מטריקות	מטריקות	מטריקות	מטריקות	מטריקות	מטריקות	מטריקות	מטריקות	מטריקות	מטריקות	
9.662	3.545	8.234	9.662	9.662	15.988													1773	
																			756.00
																			757.00
																			758.00
																			758.50
																			759.00
																			759.50
																			760.50
																			761.00
																			761.50
																			762.00
																			762.50
																			763.50
																			764.00
																			764.50
																			765.00
																			767.00
																			767.50
																			768.00
																			768.50
																			770.00
																			770.50
																			772.00
																			773.00
																			773.50
																			776.00
																			777.00
																			779.50
																			780.00
																			782.50
																			783.00
																			785.50
																			786.00
																			788.50
																			789.00
																			792.00
9.662	3.545	8.234	9.662	9.662	15.988	0	0	0	0	0	0	0	0	2,998	9,000	300	3,000	29,754	
60	75	180	90	125	120									210	360	525	300	550	
579,720	265,875	1,482,120	869,580	1,207,750	1,718,560	0	0	0	0	0	0	0	0	629,580	3,240,000	420,000	900,000	15,314,700	
סך הכל רביעות פינתה 111111 6,323,105																			
סך הכל רביעות פינתה 421,004,280																			
סך הכל רביעות פינתה 427,327,385																			
סך הכל רביעות פינתה 15,314,700																			

פרוייקט שמים לפי סטלטים ומיטות																		
4	4																	
ס"ר	ס"ר	ס"ר	ס"ר	ס"ר	ס"ר	ס"ר	ס"ר	ס"ר	ס"ר	ס"ר	ס"ר	ס"ר	ס"ר	ס"ר	ס"ר	ס"ר	ס"ר	ס"ר
גינון ונסיעות	כבישים וסדרכות	כיכרות וסדרכות	שמים ופיטוח	רביסות	סלסות	סנסים	חורי סכונות	סלסות	שירותים טעלות	גישור	ארובה סטציות	שם סטציות ומניות	תניות לרכב פרטי	ארמינג אוטובוסים ומניות	סלסות	סלסות	סלסות	סלסות
	250	3,600			1,000								4,364					772
						300	150	750	180				6,000	5,708				755.00
								1,100										757.00
																		758.00
																		758.50
																		759.00
																		759.50
	3,250					2,150	200		70				9,251					760.00
																		761.00
																		761.50
																		762.00
																		762.50
	777					777	200						8,344					763.00
																		764.00
																		764.50
																		765.00
	1,267		2,850			1,267	400					960	5,717					766.00
																		767.50
	200											300						768.00
																		768.50
																		770.00
	2,650			4,940								680						771.00
																		772.00
																		773.00
																		773.50
																		776.00
																		777.00
																		777.50
																		780.00
																		780.50
																		782.50
																		783.00
																		785.50
																		786.00
																		786.50
																		789.00
																		792.00
0	8,394	3,600	2,850	4,940	1,000	0	5,294	1,100	150	750	250	980	960	5,717	27,959	5,708		793.00
	100	150	210	220	120	0	240	310	1,150	475	310	1,250	420	590	285	390		793.50
0	839,400	540,000	598,500	1,086,800	120,000	0	1,270,560	341,000	172,500	356,250	77,500	1,225,000	403,200	3,373,030	7,968,315	2,226,120		794.00

סך הכל וריסוי פיטוח וגינות: \$ 3,184,700 סך הכל בנייה: \$17,413,475 סך הכל אזור הארמינג: \$20,598,175

סכום עלויות כלליות של הפרוייקט		
אזור המסע	עלות באלפי \$	עלות \$
עלות הבניה והפיתוח	54,117	84,32
אגרות בניה ופיתוח	1,943	3,03
חבולי חשמל	799	1,24
חכנון 6%	3,246	5,06
ניהול 4%	2,165	3,37
עלות סכירות 1.5%	812	1,26
רו"ח ושונות	1,100	1,71
סליב ופירוק באחוזים	64,182	100,00 X
אזור המסע (באלפי \$)	64,182	1

אזור הסגורים		
אזור המסע	עלות באלפי \$	עלות \$
עלות הבניה והפיתוח	27,320	84,95
אגרות בניה ופיתוח	841	2,61
חבולי חשמל	313	0,97
חכנון 6%	1,640	5,10
ניהול 4%	1,093	3,40
עלות סכירות 1.5%	410	1,27
רו"ח ושונות	546	1,70
סליב ופירוק באחוזים	32,171	100,00 X
אזור המסע (באלפי \$)	32,171	1

אזור המלונות		
אזור המסע	עלות באלפי \$	עלות \$
עלות הבניה והפיתוח	47,727	86,30
אגרות בניה ופיתוח	960	1,74
חבולי חשמל	410	0,74
חכנון 6%	2,863	5,18
ניהול 4%	1,909	3,45
רו"ח ושונות	1,432	2,59
סליב ופירוק באחוזים	55,301	100,00 X
אזור המלונות (באלפי \$)	55,301	1

אזור המסע		
אזור המסע	עלות באלפי \$	עלות \$
עלות הבניה והפיתוח	20,598	85,47
אגרות בניה ופיתוח	711	2,95
חבולי חשמל	370	1,54
חכנון 6%	1,236	5,13
ניהול 4%	824	3,42
עלות סכירות 1.5%		
רו"ח ושונות	360	1,49
סליב ופירוק באחוזים	24,099	100,00 X
אזור המסע (באלפי \$)	24,099	1

סכום עלות הפרוייקט		
אזור המסע	עלות באלפי \$	עלות \$
עלות הבניה והפיתוח	149,770	85,22
אגרות בניה ופיתוח	4,485	2,53
חבולי חשמל	1,892	1,08
חכנון 6%	8,985	5,11
ניהול 4%	5,991	3,41
עלות סכירות 1.5%	1,222	0,70
רו"ח ושונות	3,438	1,96
סליב ופירוק באחוזים	175,753	100,00 X
סכום הפרוייקט (באלפי \$)	175,753	1

נתוני המסחר בירושלים

להלן נתוני פריון תקופתי של המסחר הקמעונאי כולל בתי מלון. נתונים אלה נלקחו מאגף המכס במשרד האוצר, ותודתנו נתונה לאנשי היחידה לעיבוד נתונים על עזרתם. הנתונים הינם ברמה סטטיסטית, היינו לא ניתן לזהות באמצעותם עסק בודד, בגלל כללי סודיות.

הנתונים נערכו לגבי התקופה שבה שער החליפין היה 1.5 שקל חדש = 1 דולר של ארה"ב. הנתונים אינם כוללים כל תיקונים או התאמות בגין מחזור עסקי שלא דווח לשלטונות המס. הנתונים הינם השוואתיים, ומתייחסים לירושלים, לתל-אביב ולשאר הארץ.

קמעונאות - קניות לפי דו"ח מע"מ - 5/87 - 6/86, במליוני שקלים

1. מסי ענף בסווג האחיד של ענפי הכלכלה	ירושלים	תל-אביב	שאר הארץ
510 חנויות כלבו	13.1	190	48.4
511 סחורות מעורבות (פרט לכלבו)	16.6	30.6	42.6
515 סחורות מעורבות (פרט לכלבו)	0.2	45.3	10.4
520 סופרמרקטים למזון	88.5	5.7	* 5,037.8
521 מכולת, צרכניות, מעדניות	83.7	104.8	916.8
522 פירות וירקות	20.0	48.8	146.9
523 בשר, דגים, עופות	86.9	141.4	399.0
524 קונדיטוריה וממתקים	11.6	5.1	45.4
528 קמעונאות מזון ל.כ.מ.א.	14.3	35.1	100.6
529 מזון ב.צ.נ.	-	0.6	-
530 בגדים, כלי מיטה, מגבות	43.2	202.2	367.4
531 כרים	6.7	53.5	20.8
532 שטיחים, אריגים, וילונות	6.3	22.2	26.6
533 נעליים	16.5	49.5	98.5
538 טקסטיל ל.נ.מ.א.	13.3	60.6	81.5
540 כלי בית ומטבח	12.3	59.1	65.5
541 ציוד חשמלי וגז	67.6	442.7	729.1
542 רהיטים ועגלות ילדים	20.2	81.1	166.5
543 אמנות, חכשיטים, קדושה, שעונים	28.6	103.2	134.4
544 כלי רכב וחלקי חילוף	76.0	258.0	218.2
550 צרכי בניין	26.3	236.3	431.1
551 דלק	95.5	114.0	* 2,187.6
552 דברי דפוס וציוד משרדי, מכשירי כתיבה	37.8	181.0	* 2,001.6
553 בתי מרקחת, חמרוקיות, ציוד אופטי	41.3	117.8	290.7
554 פרחים	5.1	8.0	43.8
558 סחורות לנמא	32.9	99.0	150.3
566 מסחר בלתי מסווג	-	8.8	0.1
569 מסחר בלתי מסווג	0.4	7.7	25.9
570 מסעדות, סטייקיות ומזנונים	55.4	235.0	325.4
571 בתי קפה ומילק בארים	16.0	34.2	97.8
572 אולמי מסיבות	6.5	33.7	80.7
573 קיוסקים ופלאפל	10.9	12.3	64.2
574 אוכל במקום עבודה	6.9	10.3	43.6
578 שירותי אוכל אחרים	3.9	4.5	35.8
579 אוכל ב.צ.נ.	-	16.2	2.6
580 בתי מלון, פנסיונים	117.7	220.0	337.5
581 אכסניות	9.2	0.8	3.7
582 נופש וקייטנות נוער	1.1	8.7	21.3
588 שירותי הארחה ל.נ.מ.א.	39.5	5.2	8.9
589 הארחה ב.צ.נ.	-	0.1	0.3
סה"כ	1,132.1	3,296.5	13,795.3

1. מבוסס על הסיווג האחיד של ענפי הכלכלה 1970, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה פרסום מס. 46.

* הדיווח מבוסס על מקום רישום העוסק. רשתות כמו סופרמרקטים ותחנות דלק מרווחים במרוכז במקום הרישום.

ב.צ.נ. - בלי ציון נוסף
ל.נ.מ.א. - לא נזכר במקום אחר

פעילויות בסביבת הפרויקט

חברת קרתא, כיצעה סקר פעילויות מקיף לגבי האזור הגובל במתחם ממילא. סקר זה, שעיקריו מובאים להלן, כולל -

1. משרדי ממשלה באזור המתחם.
2. פעילויות תרבות ומוקדי פעילות באזור.
3. איפיון בתי עסק ומסחר באזור המתחם.

הסקר כלל את האזורים הבאים:

- א. רחוב דוד המלך: מצומת ממילא עד אזור גן הפעמון.
- ב. רחוב אגרון: מצומת ממילא עד אזור ככר צרפת.
- ג. רחוב שלמה המלך: מצומת ממילא עד אזור ככר צה"ל.
- ד. רחוב שלומציון המלכה: מצומת ממילא עד רחוב יפו.
- ה. רחוב קרן היסוד: מככר צרפת עד אזור גן הפעמון.
- ו. רחוב לינקולן.
- ז. רחוב ושינגטון.
- ח. רחוב הס.
- ט. רחוב שמעון בן-סירא.
- י. רחוב בן-שטח.
- יא. רחוב יפו: מככר צה"ל עד רחוב חשין.
- יב. רחוב כורש.
- יג. רחוב ינאי.
- יד. רחוב ידידיה.
- טו. אזור ימין משה.

4. יש לציין כי הסקר אינו כולל פעילויות בעיר העתיקה והפעילויות ברובע היהודי.

1. משרדי ממשלה באזור המתחם

שטח במ"ר	זכויות המדינה בנכס	המשרד המחזיק	כתובת
1,000	שכירות	חינוך-חלק מהנהלה ראשית	דוד המלך 6
1,600	שכירות	חינוך-חלק מהנהלה ראשית	דוד המלך 8
700	שכירות	חינוך-חלק מהנהלה ראשית	דוד המלך 18
1,000	שכירות	בריאות	דוד המלך 20
3,000	שכירות	מסחר ותעשייה	אגרון 30
400	בעלות	מכס ומע"מ	קרן היסוד 15
1,500	בעלות	מכס ומע"מ - הנהלה	קרן היסוד 20
3,000	שכירות מוגנת	מסות, בריאות, תיירות	קרן היסוד 38
4,000	שכירות מוגנת	פנים, אוצר, חינוך	שלומציון המלכה (בנין גנרלי)
400	בעלות	מס רכוש ושבח	כורש 16
1,200	שכירות מוגנת	משפטים	רח' יריריה
200	שכירות	מפקדת יו"ש	רח' ינאי
900	שכירות מוגנת	משפטים	יפו 19
600	שכירות מוגנת	מינהל מקרקעי ישראל (עמידר)	יפו 17
2,000	בעלות	דתות, עבודה, בזק	יפו 30
9,600	בעלות	תקשורת (דואר מרכזי)	יפו
4,600	בעלות/שכירות	בזק	יפו בנין מצפה
4,000	שכירות מוגנת	ביהמ"ש (השלום, העליון)	מגרש הרוסים
2,000		טאבו והוצל"פ	חשין 1
5,000	שכירות מקרתא בשטח המתחם	חינוך	ממילא 22-20

46,700 = סכ"ה

* המדינה מחזיקה בירושלים משרדים ארכיביים, מוסדות ושטחים פונקציונליים בשטח כולל של כ-350,000 מ"ר.

2. גן הפעמון

- הגן הנמצא למרגלות מתחם עומריה ברחוב קרן היסוד משמש מרכז פעילות תרבות, ספורט ובילוי בעיקר לילדים ולנוער.
- הגן כולל: מדשאות, טיילת, מתקני ספורט ונופש פעיל, אמפיתאטרון, מגרש החלקה לגלגליות, ספריה ותאטרון בובות בקרון רכבת המוצב בפעתי הגן.

פעילות

- מופעי חוצות לילדים: באמפיתאטרון או במדשאות, 3 פעמים בשבוע בשעות אחה"צ (בחופשת הקייץ כ-6 פעמים בשבוע) בין 30 ל-300 צופים בימי החופשות.
- תאטרון הקרון: תאטרון בובות המציג כ-5 הופעות במשך השבוע (לרבות 2 הופעות בשבת) בשעות אחה"צ והופעות סגורות לתלמידי בתי ספר בשעות הבוקר.
- ריקודי עם: מח' התרבות בעיריה מפעילה הרקדה מידי מוצ"ש בהשתתפות כ-800 - 1,000 איש.
- הופעות באמפיתאטרון: מתקיימות בימי ב' ו-ה' בשעות הערב (כניסה חופשית) וכוללות הופעות פולקלור וקונצרטים של מוסיקה קמריה. לפעילות זו מגיעים תיירים רבים מתי המלון שבסביבות הגן.
- משטח החלקה לגלגליות: המשטח פתוח לקהל בשעות 10:00 - 20:00 וניתן לקבל גלגליות בהשאלה במקום ללא תשלום.
- ספריה: מיועדת לילדים ולנוער פועלת בשעות אחה"צ בתפוסה של 50-60 איש. התפוסה במקום מלאה בדרך כלל. כמו כן מקיימים במקום פעם בשבוע "שעת סיפור".

3. אזור ימין משה

שכונת ימין משה

שכונת מגורים במדרונות שמול הר-ציון כוללת 120 יחידות דיור חד משפחתיות ומורכבת מאוכלוסייה של בעלי מקצועות חופשיים (אדריכלים, עו"ד, רופאים, מוזיקאים אמנים וכדו'). חלק מיחידות הדיור משמשות גם כסדנאות אמנים ואף גלריות (כ-10 במספר) החניה המשרתת את השכונה מרוכזת בחלק העליון של השכונה והגישה אליה היא מרחוב קרן היסוד. קיימת גישה נוספת לחלקיה התחתונים של השכונה מכיוון צפון, היינו מכיוון מתחם ממילא, אך אין כניסה לרכב לתוככי השכונה. השכונה הוקמה ע"י שיפוץ ותוספת למבנים קיימים לאחר שהשכונה שהיתה שכונת ספר לפני 1967 פונתה מדייריה הקודמים. הטיפול בפניו, במכירת הנכסים, בהקמת התשתית נעשתה ע"י החברה לפתוח מזרח ירושלים בע"מ שהיא חברה ממשלתית. האחזקה השוטפת של השטחים הציבוריים וכן מתן חלק מהשרותים העירוניים בשכונה כגון נקיון הוצאת אשפה, אחזקת אנטנה מרכזית, נעשה עד היום ע"י החברה לפתוח מזרח ירושלים הגובה לצורך זה סכום של כ-13 \$ לחודש מכל דייר וזאת בנוסף לתקציב העומד לרשותה מעירית ירושלים לצורך זה.

מרכז המוסיקה

המרכז נמצא בסמוך לטחנה המציינת את השכונה ומופעל ע"י קרן רוטשילד, המקום כולל אולם של כ-150 מקומות, אולפן הקלטות וחדרי משרד. עיקר הפעילות של המרכז בקיום כיתות אומן להן מוזמנים אומנים בעלי שם בתחום המוסיקה המערבים שעורים לנגנים מצטיינים. השעורים פתוחים לקהל ובמסגרת זאת נערכים אף קונצרטים, הרצאות והופעות האמנים עצמם. הכניסה למופעים חינם. במקום מועסקים כ-10 אנשים.

בית הקונפרציה הציונית

מרכז תרבות של הקונפרציה הציונית
קומת קרקע - אולם קונצרטים ל-80 איש.
קומת כניסה - קפיטריה ומסעדה חלבית.
קומה עליונה - אולם הרצאות הכולל כ-120 מושבים
2 חדרי סמנריונים ומשרדים.

סה"כ שטח כ-800 מ"ר.
אין למקום חניה מוסדרת וכיום חונים רוב באי המקום ברחוב אמיל בוטה ובמגרש הפתוח
שבין מלון המלך דוד לבית הקונפרציה.
כרטיס כניסה לארועים במחיר 8-6 ש"ח.
חלק מבאי המקום הם תיירים המתאכסנים במלונות שבסביבה.

משכנות שאננים

בית הארחה לאנשי רוח, אמנים, מוסיקאים, סופרים וכד' הבאים לתרום לחיי התרבות
בירושלים והקשורים במוסדות מחקר ותרבות כגון אוניברסיטה, מרכז המוסיקה וכד'.
המקום כולל 13 דירות מרוהטות בנות 2-3 חדרים.
חדר הרצאות ל-80 איש ולובי המכיל כ-50 איש.
חדר ההרצאות מנוצל להרצאות הניתנות ע"י האורחים או הופעות מוסיקאים המלוות בהרצאות
וערבי הקראה של ספרות ושירה.
הלובי מנוצל לקבלות פנים וארועים אחרים.
הבית מופעל ע"י עמותה הנתמכת ע"י קרן ירושלים ותפעולו נעשה ע"י חברת בת.
מחיר השהיה במקום הוא - \$90 ליום עד 30 יום ו-\$72 ליום עבור שהות ארוכה.
מימון השהיה נעשה ע"י האורחים או ע"י המוסדות המזמינים אותם.
המקום מעסיק כ-25 אנשים.

מסעדה

סמוך למקום נמצאת מסעדה המשרתת גם את האורחים במחירי הנחה ופתוחה לקהל הרחב. המסעדה
שייכת לקרן ירושלים ומושכרת לקבלן המפעיל אותה.

4. אליאנס פרנסו ירושלים

המרכז לתרבות צרפת נמצא ברחוב אגרון 8.
המקום מופעל ע"י עמותה ישראלית בשם אליאנס פרנסו שהיא שלוחה של המוסד בפריז.
במקום מתקיימות הפעילויות הבאות:-
- קורסים לצרפתית לילדים ולמבוגרים - סה"כ מתקיימים כ-25-30 שעורים שבועיים לכ-20
איש בכל שעור.
- קייטנות וגני ילדים של אחה"צ.
- ספריה צרפתית עם 25,000 ספרים.
- תערוכות.
- הרצאות או סרטים פעמיים בשבוע. אולם ההרצאות מכיל כ-120 מקומות.
המקום מעסיק כ-20 איש.

5. סינמטק - הארכיון הישראלי לסרטים סינמטק ירושלים

הסינמטק נמצא במעלה רח' דרך חברון מעל מתחם "גיא בן הנום" ומשמש מרכז פעילות חינוכית ותרבותית הקשורה לאומנויות הקולנוע. במקום 2 אולמות הקרנה, ארכיון סרטים, ספרייה וקפיטריה. (אולם גדול בן 380 מקומות ואולם קטן בן 80 מקומות ישיבה).

פעילויות

א. סרטי קולנוע

הקרנות סרטים לקהל הרחב הכולל בין היתר כ-5,000 מינויים. סכ"ה מתקיימות כ-30 הקרנות לקהל ולחברים במשך ימות השבוע. מספר הצופים השנתי במסגרת פעילות זו מגיע לכ-150,000 איש. אין התפלגות קבועה בין תיירים לישראלים ולא נעשו בדיקות בנדון אך לדעת מנהלי המקום רוב המבקרים הם ישראלים.

ב. פרויקט החינוך

כולל כ-17 הקרנות והרצאות בשעות הבוקר בפרויקט משתתפים תלמידים מרוב בתי הספר בירושלים. כמו כן מקיימים במקום סדנאות למבוגרים והקרנות מיוחדות לחיילים במסגרת הפעילות של קצין חינוך ראשי.

ג. ספריית מחקר

ספרייה מקצועית הכוללת ספרות, תמונות, צילומים, תסריטים וחומר אחר הקשור באמנות הקולנוע, עיקר המשתמשים בספרייה הם אנשי מקצוע בתחום הקולנוע והטלוויזיה וסטודנטים המתמחים במקצועות אלה.

ד. ארכיון סרטים

הארכיון כולל 6,000 סרטים (7,500 עותקים). ההשאלה נעשית רק למסגרות מיוחדות כגון סינימטקים בחיפה ות"א וכן לחוג לקולנוע באוניברסיטת ת"א. כיום מתפתחת במקום גם ספרייה וידיאו ומטרת עיקר הפעילות היא שימור וקיטלוג חומר קולנועי וסיווגו.

ה. פסטיבל

הפסטיבל נערך פעם בשנה בסוף חודש יוני ומשתתפות בו כ-20 מדינות. במשך הפסטיבל מתקיימות הקרנות רצופות במשך 8 ימים ולצורך זה נעזרים אף באולמות של תאטרון החאן הסמוך ואולם הקולנוע בתאטרון ירושלים. במהלך הפסטיבל מבקרים במקום כ-35 - 30 אלף איש.

ו. קפיטריה

הקפיטריה הפועלת במקום מהווה מוקד משיכה בפני עצמו. במקום בר ומסעדה הפתוחים משעה 9:00 עד 24:00 ובשעות הפעילות של הסינמטק המקום מלא עד אפס מקום. כאמור אין תמיד זהות בין המבקרים בקפיטריה לבין צופי הסינמטק.

מועסקים

במקום מועסקים בסכ"ה כ-40 איש.

מחירי כניסה

כניסה להקרנה לבודד - 5 ש"ח.
למינויים - 3.5 ש"ח.

חניה

החניה המשרתת את באי הסינמטק נמצאת במרחק של כ-150 מטר מהמקום, מול מלון הר-ציון והיא משמשת גם את באי המלון.

6. תאטרון החאן

המקום נמצא בסמוך לתחנת הרכבת ברחוב דוד רמז ומהווה קומפלקס של:

- א. אולם תאטרון - 300 מקומות ישיבה.
- ב. מועדון לילה - 200 מקומות ישיבה.
- ג. פיאונו בר - 70 מקומות ישיבה.
- ד. מסעדה - 100 מקומות ישיבה.

אולם התאטרון: פועל במשך 6 ימים בשבוע ומקיים בדרך כלל 5-6 מופעים בשבוע וכן

מופעים מיוחדים במסגרת פסטיבל ישראל. פסטיבל הסרטים ופסטיבל תאטרון הבובות.

התפוסה הממוצעת בתקופה האחרונה היא כ-100 איש לערב הצגות רגיל.

מחיר כרטיס הכניסה לתאטרון - 20 ש"ח.

כמו כן מתקיימת פעילות מיוחדת לנוער בשעות הבוקר במסגרתה מעמדים את האולם לרשות חוגי תאטרון, פעילות בתי ספר והצגות לנוער ולילדים.

מועדון לילה: המועדון מיועד לתיירים ומבקרים.

- פעילות במשך 7 ימים בשבוע מ-9:00 בערב.

- פעילות כוללת ערבי פולקלור, ריקודי עם וכד'.
המקום מושכר ל"קבלן".

- התפוסה מושפעת ישירות ממצב התיירות.

- מחיר כרטיס כניסה למועדון - 21 ש"ח.

פיאונו בר: פועל במשך 7 ימים בשבוע החל משעה 9:00.

- במקום מוגשות ארוחות קלות ומשקאות.

- בדרך כלל מתקיימת הופעה של זמרת ופסנתרן.

- המקום מופעל ע"י "קבלן".

מסעדה: "אגס ותפוח", מסעדה חלבית.

- המסעדה פתוחה מידי יום למעט ערב שבת משעה 12:00 - 24:30.

עובדים: במקום עובדים כ-60 איש כולל בתאטרון.

חניה: החניה היעודית הרשמית של החאן נמצאת בגן הפעמון מרחק של כ-200 מטר מהמקום.

7. טיילת החומות

- מפעל המאפשר טיולים רגליים על חומות העיר העתיקה. את האתר מפעילה החברה לפיתוח מזרח ירושלים המתחזקת את הטיילת.
- לאתר אין מסגרת של סיורים קבועים והעליה לטיילת פתוחה לקבוצות ובודדים בתמורה.
- ההפעלה היא בין השעות 9:00 בבקר ל-17:00 אחה"צ במשך כל השנה.
- מוקדי העליה לחומה: המוקד העיקרי הינו שער יפו וחפיר המצודה מהם ניתן לפתוח בהליכה לשני הכיוונים. שער האריות, שער שכם ושער ציון.
- הסיור מאפשר להקיף כמעט את כל העיר העתיקה תוך הליכה על החומות.
- העליה לטיילת כרוכה ברכישת כרטיס במחיר: - 2 ש"ח למבוגר
- 1 ש"ח לילד
- 1/2 ש"ח לבודד בקבוצה
- רוב הקבוצות באות מלוות במדריכים וכוללות טיולי בתי ספר, סמנריונים, תיירים וכו'.
- ההתפלגות בין קבוצות לבודדים היא כ-50% (בהתחשב בעובדה שרוב הילדים מגיעים בקבוצות).
- אין נתונים לגבי ההתפלגות בין תיירים למקומיים.
- סה"כ ביקרו בשנת 86/7 כ-192,000 איש (ראה הטבלה המצ"ב והכוללת התפלגות לחודשים).

טיילת החומות

דו"ח מבקרים לתקופה 1.4.86 - 11.3.87

החודש	מבוגרים	ב-%	ילדים	ב-%	קבוצות	ב-%	סה"כ
אפריל 86	8,617	46.9	7,454	40.6	2,294	12.5	18,365
מאי 86	7,290	38.3	10,120	53.2	1,626	8.5	27,036
יוני 86	5,758	26.3	12,370	56.5	3,756	17.2	21,884
יולי 86	6,293	30.5	9,025	43.8	5,297	25.7	20,615
אוגוסט 86	10,142	40.1	11,058	43.8	4,070	16.1	25,270
ספטמבר 86	4,844	49.5	3,823	39.1	1,111	11.4	9,778
אוקטובר 86	8,150	50.3	6,094	37.6	1,950	12.1	16,194
נובמבר 86	3,403	30.3	6,626	58.9	1,213	10.8	11,242
דצמבר 86	3,763	55.7	2,384	35.3	610	9	6,756
ינואר 87	5,108	39.8	6,757	52.7	961	7.5	12,826
פברואר 87	4,709	59.5	2,233	28.2	977	12.3	7,919
מרץ 87	7,399	51.7	5,586	39	1,334	9.3	14,319
סה"כ	75,475	39.3	91,530	47.6	25,199	13.1	192,204

8. בריכת השולטן

- אמפיתאטרון בואדי שלמרגלות שכונת ימין משה וחומות העיר העתיקה, המשמש להופעות ואירועים בתקופת חודשי הקיץ מאי אפריל עד ספטמבר אוקטובר.
- המקום מופעל ע"י מחלקת התרבות של עיריית ירושלים.
- במקום מתקיימים כ-25 אירועים מדי שנה (רצ"ב תכנית אירועים לשנת 1987).
- האירועים מתקיימים בשעות הערב למעט כ-4 ארועים לילדים המתקיימים בשעות היום.
- המקום מכיל פורמלית 8,000 מקומות (הישיבה היא על הארץ או על מושבים מאולטרים ובלתי מוסדרים).
- הכניסה לארועים בתמורה לכרטיס במחיר 20 - 35 ש"ח למעט במקרים מיוחדים שהכניסה ללא תמורה והארוע ממומן ע"י תורם.
- בתקופת הארועים מוצבת במקום במה עם קונכייה אקוסטית.
- לאתר 5 כניסות (שערים) מכל כיוונו.
- הסדרי החניה: בעת הארועים מנצלים את חניון מגול דוד והרחובות שבסביבת האתר.

סיוטת תוכנית הפעילות בבריכת השולטן - 1987

1.	16.4	- הזמר האנגלי ניק קרשהו
2.	18.4	- להקת סנטנה
3.	18.5	- פתיחת הפסטיבל בגיא בן הינום
4.	21.5	- גני ילדים ארוע בקר
5.	26.5	- שירי משוררים בבריכת השולטן בשידור ישיר בטלוויזיה
6.	30.5	- קונצרט קלסי עם התזמורת הסמפונית
7.	1.6	- מיילס דייוויס
8.	4.6	- יוריטמיקס
9.	9.6	- אי סובלנות - סרט על מסך ענק
10.	13.6	- אי סובלנות - בלווי תזמורת חיה
11.	17.6	- כנס מחנסי"ם
12.	29.6	- צ'יק קוריאה וגרי ברטון
13.	30.6	- אורטוריה "אליהו" עם מקהלה מיוטה (מארה"ב) ותזמורת סמפונית ירושלים.
14.	9.7	- ריי צ'רלס
15.	11.7	- מופע בשדור טלוויזיוני בנ"ל למען ילדי העולם
16.	18.7	- דאלארס - זמר יווני בלווי תזמורת
17.	8.8	- בלט פולקלוריקו דה מקסיקו
18.	22.8-21	- יריו חוצות היוצר
19.	31.8	- בוב דילן
20.	6.9	- ערב שירי קנטרי
21.	17.9	- אלווין איילי
22.	20.9	- "ספרטקוס" - הבלט הלאומי מהונגריה
23.	21.9	- לאונרד כהן

האירועים אינם סופיים וייתכנו שינויים.

9. חוצות היוצר

- מבנה הנמצא בגן מיטשל, במרחק כ-150 מטר דרומית לשער יפו על רחי חטיבת ירושלים (דרך חברון) וכולל סדנאות אמנים, גלריות ומסעדות.
- המקום כולל 2 מסעדות, בית קפה ו-26 סדנאות אומנים המייחדים כ-1/3 מהסדנא לצרכי תצוגה ומכירה.
- המבנה הוקם ע"י החברה לפיתוח מזרח ירושלים בע"מ (חב"י ממשלתית) שהיא גם בעלת המקום ומפעילה אותו ע"י השכרת הסדנאות לאומנים. בין היתר מטרת ההקמה והתפעול היא לקדם את תחומי האמנות והיצירה הפלסטית בירושלים.
- כל הנכסים במקום מושכרים בשכירות חופשית כשהתקשרות היא לתקופות של שנתיים ואופציות להארכה.

- דמי השכירות המשולמים ע"י מפעילי הסדנאות מסוכסדים ע"י החברה ועומדים על סך של כ-4\$ למ"ר לחודש. במקום גם שתי גלריות המשלמות דמי שכירות גבוהים יותר בין 6 ל-8\$ למ"ר.
- ההתקשרות עם המסעדות היא ל-5 שנים עם אופציה להארכה וזאת בשל ההשקעות הגדולות הדרושות לפתיחת והפעלת מסעדה. דמי השכירות בתום תקופת השכירות נקבעים מחדש ע"י השמאי הממשלתי.

י ר י ר ח ו צ ו ת ה י ו צ ר

- היריד נערך בקיץ ובמסגרתו החברה מציבה ביתנים ודוכנים בתחומי הכנין ובגן מיטשל הסמוך עד לבריכת השולטן.
- היריד נמשך 10 ימים ומופעל בשעות הערב מ-7:00 עד שעה 11:00.
- סה"כ מוצבים במקום כ-70 ביתנים המושכרים לאומנים המציעים את עצמם לועדת קבלה.
- דמי הזכיון עבור ביתן מסתכם ב-400\$ לכל תקופת היריד ובתמורה מספקת החברה מלבד הביתן, שרותי מים, חשמל, קישוט, הופעות אומנים, שמירה, פרסום, ארגון וכו'.
- הכניסה ליריד הוא בתמורה המסתכמת ב: - 2\$ למבוגר
- 1\$ לילד
- היריד לא הופעל בשנתיים האחרונות בשל בעיות תקציביות. השנה הוא יהיה פתוח בין 11/8 - 22/8.
- מנסיון שנים קודמות ההכנסות מהיריד אינן מכסות את הוצאות ארגונו והוא מסוכסד. מטרת קיומו לקדם את נושא האומנויות הפלסטיות ולסייע לאומנים לשווק את יצירותיהם.

10. ה י ב ר ו י ו נ י ו נ ק ו ל ג י

- אכסניה ומרכז אקדמי של האיגוד העולמי ליהדות מתקדמת.
- המרכז נמצא בשכנות וגובל באגפו הדרומי של פרוייקט ממילא. למרכז כניסה מרחוב שמע החודש הגובל באזור המגורים של פרוייקט ממילא וכן כניסה ראשית מרחוב דוד המלך.
- חלק מהמרכז הוקם ב-1963 וחלקים אחרים הושלמו לאחרונה ונמצאים בשלבי בניה שונים:
- בנין מנהליה ובניינים קיימים בשטח של כ-1,800 מ"ר.
- בנין ספריה ומרכז מבקרים הנמצאים בשלבי הקמה בשטח של כ-4,800 מ"ר.
- מכון למחקר ארכיאולוגי, מוזיאון ומרכז אקדמי בשטח של כ-3,200 מ"ר.
- בית כנסת ושירותים נלווים מתוכננים בשטח של כ-4,500 מ"ר.
- אכסניה בת 50 חדרים בני 6-1 מיטות בשטח של כ-4,500 מ"ר.
- עיקר הפעילות של המרכז בקיום סדרות לימוד לתלמידי חו"ל בתחומים הנאים:
 - לימודים לקראת הסמכה לרבנות רפורמית.
 - תכניות לימודים חד-שנתיות בתחומי הרבנות וחזנות.
 - השתלמויות סמינריונים ותכניות לימודים בתחומי היהדות והארכיאולוגיה לתלמידים אורחים מאוניברסיטות בחו"ל והקניית "קרדיטס" בגין לימודים אלה.
- כיום לומדים במקום כ-160 תלמידים.
- אכסנית הנוער הנמצאת במרכז מופעלת כגוף נפרד ופתוחה לאורחים ללא קשר למוסדות האחרים של המרכז.

11. המצודה - מגדל דוד

המצודה "מגדל דוד" הינה אחד מאתריה החשובים והמפורסמים ביותר של העיר. המקום נמצא בסמוך לשער יפו בעיר העתיקה. במקום מצויים שרידים ארכיטקטוניים מרשימים ביופיים החל בימי בית ראשון ובית שני. דרך התקופות ההרודיאניות, הביזאנטית, הערבית ועד לתקופות הצלבנות והעותומאנית, המשולבים בגן ארכיאולוגי ייחודי. כמו"כ נמצאת במקום התצפית על מגדלי המצודה וממנה נשקפים מראות העיר.

פעילויות

- א. מוזיאון הכולל את האתר הארכיאולוגי ומשתרע על שטח של כשלושה דונם, תערוכת מודל ירושלים, תערוכת בובות של דמויות ירושלמיות עם לבוש אוטנטי, תצפית מגדל פצאל הכולל פנורמות.
- ב. חזיון רב מסכי על ירושלים מוקרן מ-16 מקרנות מלווה בטקסט ומוסיקה כ-11 הקרנות ביום. משך ההקרנה כמחצית השעה וההקרנות מתקיימות ב-5 שפות. אולם החזיון מכיל כ-100 מקומות ישיבה ומנוצל לפעילויות נוספות.
- ג. חזיון אורקולי בן 45 דקות הממחיש את ההיסטוריה של ירושלים לדורותיה. החזיון מופעל במשך 8 חודשים בשנה 3 הצגות מידי ערב (ב-3 שפות). החזיון מתקיים תחת כיפת השמיים בין השרידים הארכיאולוגיים.
- ד. יחידה חינוכית המקיימת פעילות לילדים תלמידי בתי ספר הנאים לסייר במקום.
- ה. קונצרטים המתקיימים בתדירות של אחת לשבוע בחודשים מאי - ספטמבר בשעות אחה"צ.
- ו. אירועים מיוחדים במסגרת פסטיבל ישראל המתקיימים במקום.
- ז. מפגשים של כנסים וקונגרסים.
- ח. קבלות פנים של ראש העיר - פעמיים בשנה ביום העצמאות ובחג הסוכות.
- ט. כמו"כ משמש המקום אתר אליו מובאים מבקרים רשמיים של המדינה ושל עיריית ירושלים במהלך ביקורם בירושלים.

במצודת מגדל דוד
בהשוואה לשנה הקודמת

סה"כ מוזיאון + אור-קול + יח' חינוכית		חוג'מ* 1986	סה"כ עמדת 1985	חינוכית 1986	יחידה 1985	קול 1986	אור - 1985	העיר 1986	מוזיאון		מספר המבקרים בחודש
1986	1985								1986	1985	
8,707	8,506	1,968	1,741	272	-	-	-	8,707	8,506	ינואר	
7,696	3,134	1,491	925	624	-	-	-	7,696	3,134	פברואר	
12,698	5,476	1,797	1,536	780	-	-	-	11,918	5,476	מרץ	
16,162	17,768	1,541	2,661	790	-	2,594	2,705	12,778	15,063	אפריל	
16,655	15,567	2,406	5,958	1,331	-	3,442	6,167	11,662	7,400	מאי	
27,445	19,251	4,931	2,377	1,558	-	11,741	6,167	14,146	13,084	יוני	
23,133	19,935	2,618	2,509	801	-	7,213	7,826	15,119	12,109	יולי	
23,647	19,809	3,318	2,913	341	-	7,517	9,366	15,789	10,443	אוגוסט	
12,314	8,306	1,540	621	155	-	4,135	3,008	8,024	5,298	ספטמבר	
13,333	11,642	2,425	1,968	588	-	3,089	3,636	9,456	8,006	אוקטובר	
8,796	8,444	1,775	1,462	679	-	813	1,907	7,304	6,537	נובמבר	
8,338	11,297	2,007	1,358	482	-	-	-	7,856	11,297	דצמבר	
<u>179,620</u>	<u>147,135</u>	<u>27,817</u>	<u>26,359</u>	<u>8,401</u>	<u>-</u>	<u>40,544</u>	<u>40,782</u>	<u>130,675</u>	<u>106,353</u>	סה"כ	

* מוזיאון עמדת בשער מנדלבאום המופעל ע"י המצודה.

12. התחנה

התחנה - מרכז מסחרי (WINDMILL) חוש שהוקם במבנה של תחנת הרוח ששוקם ושומר בסמוך למלון המלכים בככר צרפת ברחוב רמב"ן.
המקום שייך לחברה הנקראת "ג'רוסלם ווינדמיל שופינג סנטר" שבבעלות אדוארד רייכמן.
במקום 17 בתי עסק כמפורט להלן: -

<u>שטח במ"ר</u>	<u>סוג</u>	<u>מפלס תחתון</u>
35	מעוניה	
72	בית קפה	
83	צ'יוד משרדי וגרפיקה	
94	משרדים בשימוש הבעלים	
284	תחתון	סכ"ה מפלס
		מפלס אמצעי
44	אופנה וביגוד	
38	מספרה	
21	פרפומריה תמרוקים וחפצי נוי	
22	בגדי נשים	
14	תכשיטים מתנות ומזכרות	
23	צמר וסידקין	
18	בוטיק לנשים	
19	תכשיטים	
20	בגדי ים והלבשה תחתונה	
49	בגדי נשים	
47	בגדי נשים	
29	גלריה לאמנות	
344		סכ"ה מפלס אמצעי
		מפלס עליון
	מסעדה סינית כשרה המשולבת במגדל התחנה	
275		סכ"ה מפלס עליון
275		סכ"ה שטחי מסחר
878		

כל מפעילי העסקים שוכרים את החנויות בדמי שכירות של 29 - 31 דולר למ"ר לחודש.
בנוסף לדמי השכירות משולמים דמי ניהול חודשיים על בסיס הוצאות בפועל שעומדים היום על סך 4.3 ש"ח למ"ר.
דמי הניהול מכסים הוצאות ואחזקה, נקיון בשטחים ציבוריים ובשירותים, תאורה בשטחים ציבוריים, מיזוג וחימום לכל הפרוייקט.
הניהול השוטף של המרכז מבוצע ע"י חברת אמבסדור.

סקר פעילות בסביבות הפרוייקט - סקר בתי עסק ומסחר

מספר עונדים				רמת				קהל יעד			שטח במ"ר			ריכוז
+10	5-10	3-5	1-2	נבנה	כינוני	עממי	תיירות	מערב	מקומי	מעל 60 מ"ר	60-30	עד-30	סה"כ	זוג
2	7	11	14	5	10	19	3	9	22	6	11	17	34	מסעדות ומזונים
		5	6	1	4	6		3	8	1	1	9	11	מכולות, מעדניות
	1	1	9	3	8		1	7	3		3	8	11	גלריות ואמנות
	1	2	21	2	14	8	5	12	7	2	1	21	24	מחנות ותכשיטים
		1	2			3		1	2	1		2	3	בתי טרקחת, תמרוקים
		2	3	1	1	3			5		2	3	5	כלי בית, ודקורציה
		4	2		2	4		1	5			6	6	מספרות
		2		1	1				2	1	1		2	מוסיקה, חקלימים
		2	2		4		1		3			4	4	ספרים
			7		2	5			7			7	7	בעליים, סנדלריה
	1	1	12		4	10			14		4	10	14	אופנה, הלבשה, כחסי
	1	1	7			9			9		3	6	9	בתי דפוס, כפול
			2			2			2			2	2	מוצרי צילום
			1		1				1			1	1	אופטיקה
	2	4	1		5	2			7		5	2	7	בית משרדי
	2	9	17		5	23			28		5	23	28	ברכי חשמל מכירה התיקון, המסקה סכני
	3	15	19	1	25	11		1	36	3	16	18	37	רהיטים, נורות,
	2	4	6		6	6			12	2	4	6	12	מכוניות וחלפים
		10	2	2	9	1	2	7	3		2	10	12	הסברות רכב
	2	8	8	1	13	4	2	10	6		5	13	18	מסיעות ותיירות
10					10			10		5	5		10	מניפי בנקים
		1	2		2	1			3		2	1	3	מקומות, תיווך
			4			4		1	3			4	4	מרחים
			1		1				1			1	1	אוסמים
		1			1				1			1	1	בנק
		1			1				1		1		1	בנק
12	22	85	146	17	129	101	14	62	191	21	71	175	267	סה"כ

ביקושי חניה

להלן מובאים נתוני החנייה, החניונים כמע"ר של ירושלים, הנתונים מבוססים על מידע שנתקבל מהמחלקה לשירותי הנדסה בעירית ירושלים.

רכוז מקומות חניה במעייר
מעכב ירושלים נכון ליום יוני 87

סה"כ כללי (ז+י)	סה"כ במעייר פרטיים (ט+ח)	מגרשי חניה פרטיים לבעלי זכויות בלבד	מגרשי חניה חניונים פרטיים לצבור בתשלום	סה"כ במעייר (חניה) עירונית (ד+ה+ו)	מגרשי חניה חניונים עירוניים ללא תשלום	מגרשי חניה חניונים עירוניים בתשלום	סה"כ במעייר (רחובות) (ב+ג)	חנית רחוב ללא תשלום	חנית רחוב בתשלום	חתך עם מקומות מספרי
יא	י	ט	ח	ז	ו	ה	ד	ג	ב	א
157	56	40	16	101	11	15(א)	75	31	44	מס' רחובות או מגרשי חניה קיימים
2	1	-	1(ג)	1(ב)	-	1(ב)	-	-	-	כנייל בבצוע
159	57	40	17	102	11	16	75	31	44	סה"כ
7564	3627	1394	2233	3937	540	966	2431	988	1443	מקומות חניה קיימים
330	110	-	110	220	-	220(ב)	-	-	-	כנייל בבצוע
7894	3737	1394	2343	4157	540	1186	2431	988	1443	סה"כ

(א) החניונים מופעלים ע"י קבלן

(ב) חניון גן העצמאות שלב ב' (תח קרקעי + עילי)

(ג) חניון אחים ישראל ברח' כורש

יוני 1987

א. חניית רחוב בגבולות המע"ר בתשלום

<u>מס' מקומות חניה</u>	<u>בתשלום עד השעה</u>	<u>שם הרחוב</u>
47	19:00	1. רח' יפו
77	19:00	2. הלני המלכה
20	19:00	3. הרב קוק
29	19:00	4. מ שלמון
120	14:00	5. עליאש
14	14:00	6. מזיא
18	19:00	7. רבלין
50	19:00	8. שמאי
23	14:00	9. יוחנן מגוש חלב
5	19:00	10. הסתדרות
125	19:00	11. הלל
110	19:00	12. אגריפס (לכל אורכו) ממחנה יהודה לאבן ישראל 19:00
12	19:00	13. אבן ישראל
13	14:00	14. רבי עקיבא
16	14:00	15. בן סירא
28	14:00	16. הסורג
46	19:00	17. שמעון בן שטח
23	19:00	18. שלומציון המלכה
87	14:00	19. כורש
24	14:00	20. רח' ינאי
5	14:00	21. רח' ירידיה
20	14:00	22. רח' אלישר
4	14:00	23. רח' פרומקין
34	14:00	24. רח' הורקנוס
44	14:00	25. החבצלת
45	14:00	26. מסילת ישרים
21	14:00	27. הנדיב
20	19:00	28. בצלאל
28	14:00	29. הגידם
24	14:00	30. שץ
68	14:00	31. שמואל הנגיד
26	14:00	32. המעלות
38	14:00	33. מיכל פינס
5	14:00	34. אריסטובלוס
8	14:00	35. הנביאים
6	19:00	36. לונץ
20	19:00	37. זמורה (מגרש הרוסים)
38	19:00	38. חשין
10	19:00	39. גרוזנברג
20	14:00	40. נרקיס
22	14:00	41. אבולעפיה
16	19:00	42. שטראוס
15	19:00	43. פרג
19	14:00	44. מנורה
<u>1,443</u>		

יוני 1987

ב. חניית רחוב בגבולות המע"ר - ללא תשלום

<u>מספר מקומות חניה</u>	<u>שם הרחוב</u>	<u>מספר סידורי</u>
96	אגרון	.1
102 (140 ביום)	ממילא	.2
22	גוש חלב	.3
38	שושן	.4
10	חבצלת	.5
8	ישעיהו	.6
18	יהודית (מ' יהודה)	.7
20	נבון (מ' יהודה)	.8
10	מיוחס (מ' יהודה)	.9
14	שילר (מ' יהודה)	.10
25	רפאל עזרא (מ' יהודה)	.11
28	התבור (מ' יהודה)	.12
25	הנציב (מ' יהודה)	.13
25	אוהל משה (מ' יהודה)	.14
46	שומרון (מ' יהודה)	.15
50	זכון טוביה (מ' יהודה)	.16
13	יוסף בן מתתיהו (מ' יהודה)	.17
26	הוקל (מ' יהודה)	.18
15	שיקמה (מ' יהודה)	.19
26	בית יעקב (מ' יהודה)	.20
12	אשכול (מ' יהודה)	.21
18	הערמונית (מ' יהודה)	.22
25	שומרי הכותל	.23
25	נרקיס	.24
12	בצלאל	.25
6	מנורה	.26
85	ר' עקיבא המתמיד	.27
12	רפאלי	.28
68	קק"ל	.29
68	שבטי ישראל	.30
40	גרוזנברג	.31
988		

סה"כ

יוני 1987

ה. רשימת חניונים עירוניים בתשלום

ע"י כרטיסים

חניון מס'	שם החניון	כתובת	מס' מקומות חניה	תשלום עד שעה
.1	מלון מרכז	רח' פינס	38	19:00
.2	הרב אגן פינת הרב קוק	הרב אגן פינת הרב קוק	24	14:00
.3	יפו פינת ריבלין	יפו	32	19:00
.4	הסורג	הסורג	28	14:00
.5	ריבלין - נחלת שבעה	פינת בן שטח ריבלין	14	19:00
.6	מסילת ישרים	מסילת ישרים	28	14:00
.7	בית עיני	אגריפס 11-פינת שילה (מ' יהודה)	26	14:00
.8	המתמיד	רבי עקיבא פינת המתמיד	66	14:00
.9	חניון צוותא	המלך ג'ורג' פינת המעלות	87	14:00
.10	חניון מנורה	רח' מנורה	110	14:00
.11	בית המהנדס עילי	ע"י בית העם הלל	28	19:00
			481	
			סה"כ	

ע"י קבלן

מס' מקומות חניה	מחיר חניה לשעה	כתובת	שם החניון
185	1.1 ש"ח	רח' הלל	גן העצמאות
40	1.65 ש"ח	שמאי	שמאי
60	1.0 ש"ח	הנביאים	הנביאים
420	1.35 ש"ח	רח' הלל	גן העצמאות תת קרקעי
705			

סה"כ 1186 מקומות חניה

יוני 1987

ו. חניונים לשמוש הצבור ללא תשלום

חניון מספר	שם החניון	כתובת	מס' מקומות חניה
.1	נבון א'-מ' יהודה	פינת נבון	20
.2	נבון ב'-מ' יהודה	רח' נבון-מ' יהודה	22
.3	ינאי בנין גר	רח' ינאי	14
.4	רבי עקיבא	סוף רבי עקיבא (כולל שטח ולרו)	100
.5	עצי הזית	גן העיר ע"י בית הלברייך	31
.6	מול מלון הר ציון	(סנימסק)	95
.7	סופרמרקט אגרון	רח' אגרון	46
.8	חניון פלאז'ה	מלון פלאז'ה	50
.9	אליהו מני	מחנה יהודה	70
.10	אמיל בוטה	אמיל בוטה	24
.11	ימין משה	ימין משה	68
			540
			סה"כ

יוני 1987

ח. מגרשי חניה פרטיים בתשלום

מספר <u>מקומות חניה</u>	שם וכתובת	מספר <u>סידורי</u>
135	מונבז	.1
40	זיזה - סוף הרב אגן	.2
100	קוקיה - אגד הישן הרב אגן	.3
42	פינת הרב קוק - מול הכניסה לרב אגן	.4
38	אלישר פינת אריסטובלוס	.5
120	אינטרפלאזיה רח' יפו AVIS	.6
350	מרכז כלל רח' כי"ח	.7
370	ממילא ע"י שער יפו	.8
40	אוריון - רח' שמאי	.9
235	מגדל העיר - רח' מסילת ישרים	.10
32	אבולעפיה פינת מסילת ישרים	.11
310	מגרש הרוסים	.12
59	היכל שלמה	.13
32	"חניונית" רח' הנביאים	.14
30	המשביר	.15
300	טליטא-קומי (רג'ואן)	.16
<u>2,233</u>	סה"כ	
110	בבניה כורש האחרים ישראל	.17
<u>2,343</u>	סה"כ כללי	

יוני 1987

מקומות חניה פרטיים (של מוסדות) במע"ר המצומצם .ט

מספר מקומות החניה	מיקום מגרש החניה	מספר סידורי
34	מגרש חניה של בנק הפועלים כניסה מהמתמיד	.1
	מגרש חניה של אוצר החיל (מאחורי בנק הפועלים והבינלאומי, רח' הלל)	.2
54	מגרש חניה של ידיעות אחרונות מהלל -	.3
28 בקומת גג	מרב' עקיבא -	
46 בקומת קרקע		
93	מגדל רסקו תת קרקעי	.4
20	מלון מגדל רסקו	
14	בית-ספר מעלה	.5
48	בית ספר ארלוזורוב	.6
15	אולמי לב ירושלים	.7
19	מלון אייל	.8
80	בנין האחים ישראל רח' בן סירא	.9
27 תת קרקעי	בנין קופת חולים מאוחדת	.10
28 תת קרקעי +	בטוח לאומי - רח' בן שטח	.11
28	בית אגרון	.12
8	משרדי רסקו (ברח' בינקיני)	.13
11	בית ספר כי"ח	.14
28	מגרש מפלגת העבודה (רח' יפו)	.15
16	הנביאים פינת ישעיהו	.16
52	בית חולים זיו (כניסה מרח' הנביאים)	.17
29	רח' הרב אגן (הנוער העובד והלומד)	.18
20	בנק טפחות	.19
16	אגריפס פינת בית יעקב	.20
16	אגריפס מול בית עיני (ליד שוק העירקים)	.21
34	רח' ינאי	.22
24	מבטחים רח' מסילת ישרים	.23
45	בית עיני מחנה יהודה	.24
8	מלון בת שבע	.25
16	משרד הבריאות רח' יוסף בן מתתיהו	.26
42	בתי רח' המעלות כניסה משמואל הנגיד	.27
70	מלון פלאז'ה	.28
20	סולל בונה	.29
18	מיטשל רח' שטראוס	.30
28	המח' לבריאו הציבור רח' דבורה הנביאה	.31
8	קופ"ח שטראוס	.32
45 מגרש א'	הסוכנות	.33
92 מגרש ב'	הסוכנות	.34
12	מלון "מנורה" המלך דוד	.35
70	בתי המשפט מגרש הרוסים	.36
25	המשלחת הדתית הרוסית מגרש הרוסים	.37
42	משטרת ישראל מגרש הרוסים	.38
35	רווחה + בזק + משרד הדתות מגרש הרוסים	.39
30	האוניברסיטה העברית מגרש הרוסים	.40
1,394 מקומות חניה	סה"כ כללי	

נתוני תנועה

להלן נתוני תנועה, רכב ואוטובוסים בסביבות הפרוייקט
 ספירות התנועה בצומת ממילא לקוחים מדו"ח תקופתי מס' 11 - ספירת תנועה בירושלים,
 יוני-נובמבר 1983, שנערך על ידי המכון הישראלי לתכנון ומחקר תחבורה בעירית
 ירושלים.

צומת ככר ממילא

סיכום עוצמת התעבורה בשמונה שעות השיא - ביחידות רכב מושווה
 יוני - נובמבר 1983

סה"כ	דרך משנית - ממילא - אגרון		דרך ראשית דוד המלך - בן-סירא		שעה	מס' סד'
	מכיוון מערב	מכיוון מזרח	מכיוון דרום	מכיוון צפ'-מע'		
2854	659	411	1062	722	08.00 - 09.00	1
2717	458	478	873	908	16.00 - 17.00	2
2728	437	488	764	1039	17.00 - 18.00	3
2583	596	418	985	584	07.00 - 08.00	4
2568	432	441	764	931	15.00 - 16.00	5
2465	417	442	655	951	12.00 - 13.00	6
2435	312	450	652	1021	13.00 - 14.00	7
2381	420	427	731	803	10.00 - 11.00	8
20731	3731	3555	6486	6959		

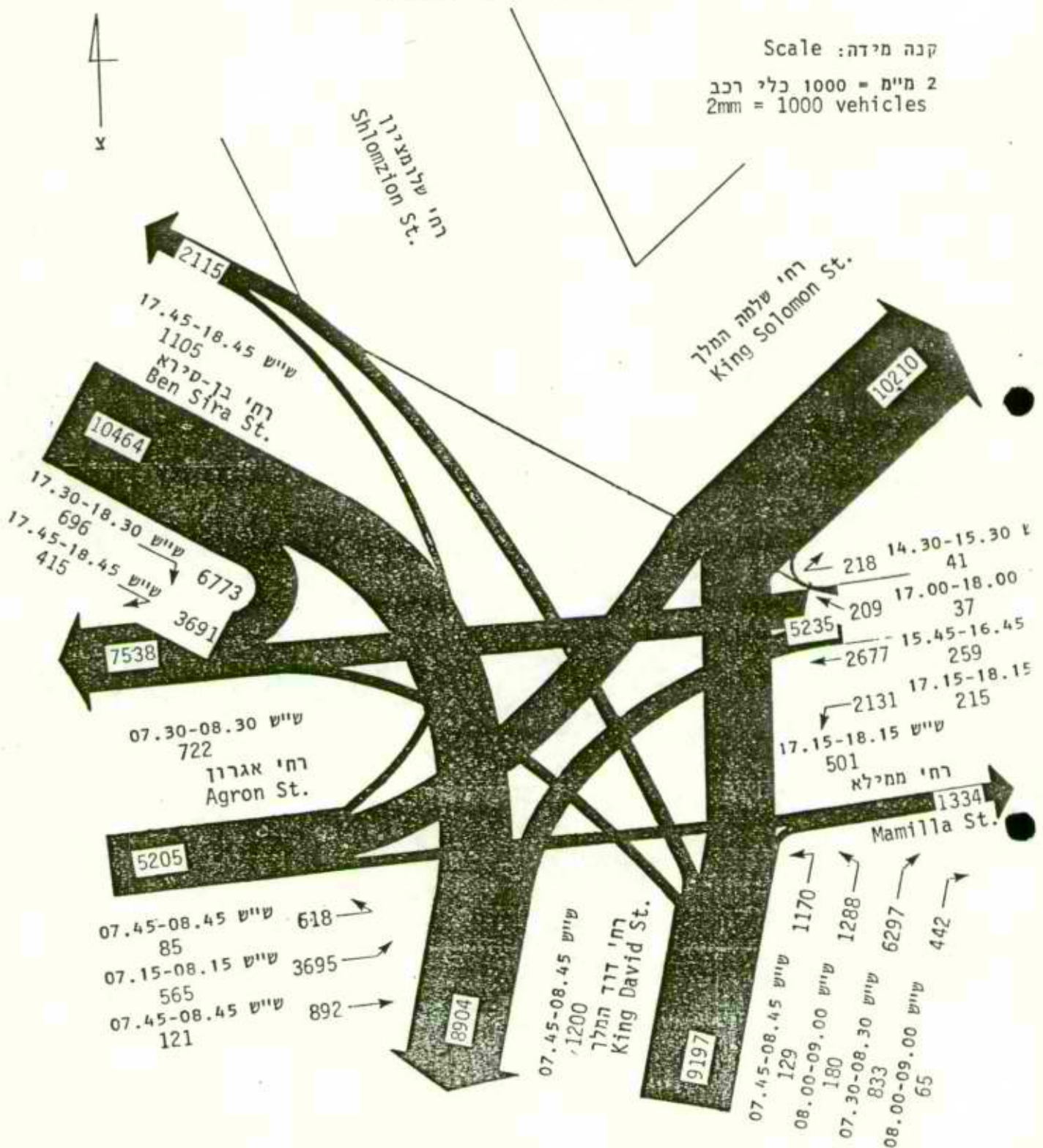
צומת ככר ממילא

התפלגות עוצמת תעבורה יומית-לירימ

Mamilla Junction
Daily count of Vehicles

קנה מידה: Scale

2 מ"מ = 1000 כלי רכב
2mm = 1000 vehicles



Number of vehicles

2940- מסי כלי רכב 07.45-08.45 - ש"ש כללית
3064- נפח הנועה בירימ

אגר - מסוף שער יפו

- שעות הפעלה - 05.30 בבוקר עד 24.00 בלילה
(סה"כ 18.5 שעות פעילות ביממה)

- המסוף משמש תחנת יציאה וחזרה לקווים הבאים:

114 יציאות ביום	קו 20 (שער יפו - עיר גנים)
" " 48	קו 13 (שער יפו - עיר גנים דרך רחוב ברזיל
" " 38	קו 30 (שער יפו - גילה)
" " 80	קו 3 (שער יפו - רוממה, מטסדורף)
" " 92	קו 19 (שער יפו - הדסה עין כרם)
" " 3	קו 41 (שער יפו - עטרות)

סה"כ 375 יציאות ביום

- בממוצע $(\frac{372}{18.5})$ כ-20 יציאות בשעה.

- הנתונים הנ"ל מבוססים על ימי פעילות רגילים. בימי חג, חול המועד, אירועים כגון שבוע של יום ירושלים, הפעילות גדלה בכ-20 אחוזים.

קווי אוטובוסים עיקריים העוברים ברחובות הסמוכים למתחם
(יפו, אגרון, המלך דוד, קרן היסוד)

<u>עובר ברחובות</u>	<u>מספר נסיעות ביום</u> (בשני הכיוונים)	<u>יעדים (הלוך וחזור)</u>	<u>קו מספר</u>
יפו	50	גאולה - שער האשפות	1
יפו	160	שער יפו - מטסדורף	3
קרן היסוד	282	גבעה צרפתית - גונן	4, 4א
דוד המלך	70	תלפיות - מרכז העיר - גונן	5
דוד המלך	110	תלפיות - מרכז העיר - גונן	6
קרן היסוד	136	רמת רחל - צאנז	7
קרן היסוד	152	בניני האומה - תלפיות מזרח	8
יפו	96	שער יפו - עיר גנים	13
קרן היסוד	121	תלפיות - בית הכרם	14
אגרון	216	כפר שאול - רחוב הח	15
ככר צרפת	90	גונן - עין כרם	17
דוד המלך	325	גונן - ק. יובל	18
יפו - אגרון	184	שער יפו - הדסה עין כרם	19
יפו	228	שער יפו - עיר גנים	20
דוד המלך	179	תלפיות - רמת שרת	21
ככר צרפת	126	פת - מרכז העיר	22
יפו, המלך דוד	76	שער יפו - גילה	30
חטיבת ירושלים	24	רובע יהודי - מרכז העיר	38
רחוב יפו	3	שער יפו - עטרות	41
קרן היסוד	85	תלפיות מזרח - פסגת זאב	48

סה"כ אוטובוסים חולפים ביום 2,713

בתי מלון

להלן נתונים על בתי המלון בסביבת הפרוייקט, ותפוסתם

יש להדגיש כי מרבית תנועת התיירות המגיעה לישראל, למעלה ממיליון תיירים בשנת 1987, עוברת בסיורים בעיר העתיקה בירושלים. סיורים כאלה מתחילים או מסתיימים ברחבת שער יפו, היינו, באיזור הפרוייקט.

סקר פעילות באזור מתחם ממילא

בתי מלון באזור המתחם

ואחוזי תפוסה במלונות באזור המתחם בחודשים 4/87 - 2/86

				ממוצע 1986	תפוסה באחוזים: (מעוגל)												מס' חד'י	דרגה	כתובת	שם המלון
4/87	3/87	2/87	1/87		12/86	11/86	10/86	9/86	8/86	7/86	6/86	5/86	4/86	3/86	2/86					
93	87	58	51	60	58	59	61	56	76		54	91	79	62	53	133	3	מנדלי	וינדוויל	
82	83	61	58	57	47	67	56	69	82		47	56	49	57	51	300	4	קרן היסוד 39	מוריה	
84	77	50	30	47	44	47	60	42	63		40	63	54	65	26	140	4	דרך חברון 31	אריאל	
85	74	59	37	58	44	56	80	65	64		38	56	75	75	50	202	4	המלך גורג' 60	המלכים	
80	81	45	50	58	65	58	65	69	72		54	55	64	55	24	258	5	המלך דוד 23	המלך דוד	
65	74	50	45	49	46	35	63	55	73		37	43	42	53		414	5	המלך גורג' 47	פלאזה-שרתון	
58	89	62	72	40	62	44	54	46	66		23	28	27	34	30	150	5	המלך דוד 32	המלך שלמה	
83	86	76	54	66	54	67	62	64	88		70	57	46	66	60	312	5	ז'בוטינסקי 3	לרום	
66	89	44	52	61	59	50	73	46	71		53	61				64	ליימ	המלך דוד 24	מנורה	
89	63	34	51	41	32	34	54	32	63		28	38				70	3	המלך גורג' 42	טירת בת שבע	
																150	ב'	דרך חברון 15	הר ציון	
																68	3	המלך דוד 26	י.מ.ק.א	
78.50	80.30	53.90	50	53.70	51.10	51.70	62.80	54.40	71.80		44.40	54.80	54.50	58.38	42			ממוצע בלתי משוקלל באזור המתחם		
79	76	54	48	55	49	53	62	55	73		42	52	62	63	44			ממוצע כללי בירושלים עפ"י המדגם		

פרוייקטים מתחרים - בתחום המסחר

בירושלים נמצאים עתה בבניה ובהליכי תכנון או ייזום מספר פרוייקטים, שיש להם פוטנציאל תחרותי - קטן או גדול - בפרוייקט ממילא. אין אנו רוצים לשפוט במסמך זה את עוצמת התחרות שעלולה לנבוע מיזמות אחרות אלו כלפי פרוייקט ממילא, וגם לא את סבירותם או את לוחות הזמנים להקמתם. נסתפק כאן בציון הפרוייקטים, כפי שידועים לנו.

יתכן שיש פרוייקטים שקיומם לא ידוע לקראת. אין אנו אחראים לנתונים אלה, ואנו נותנים אותם לצורך אינפורמציה כללית בלבד.

1. מרכז מסחרי - קניון - באיזור מנחת, בדרום-מערב העיר, גובל בשכונת קטמונים ובמנחת. המרכז נמצא בהליכי רישוי ולאחר מכרז קרקעי, שטח המרכז כ-35,000 מ"ר מסחר, יתרון שהשטח המסחרי יוגדל.
2. מתחם העיריה - נמצא בגבול הדרומי של מגוש הרוסים, לא הרחק מפרוייקט ממילא. בשלבי סיכום עם היזם. המתחם יכלול כ-8,000 מ"ר מסחר.
3. מתחם שמידט במרכז העיר - מסחר ומשרדים, כ-16,000 מ"ר, בהליכי רישוי.
4. עזר הדרום - בהליכי רישוי, כ-8,000 מ"ר.
5. איזור תעשייה תלפיות - בדרום העיר, מבנים של מספר קבלנים בהקמה, למעלה מ-20,000 מ"ר, חלקם עשוי לשמש לתעשייה.
6. "סנטר" - בכניסה לירושלים מכיוון ת"א - החלק הראשון הופעל בשנה זו (1987). בהליכי רישוי נמצאת הרחבה של איזור המסחר.
7. מרכז כלל - ברחוב יפו ליד שוק מחנה יהודה - בהליכי רישוי נמצאת בניית שלב מסחרי נוסף הסמוך למרכז.

מגורים

מיקום מתחם ממילא הינו באיזור המבטיח, לדעת קראת, השגת מחיר גבוה עבור דירות מגורים. הדירות תימכרנה במחירים המייצגים את החלק הגבוה ביותר בשוק הדיור בישראל. באתרים סמוכים, הנשקפים גם הם אל העיר העתיקה, ואשר נבנו מלכתחילה באוריינטציה של בניית עילית, הושגו מחירים גבוהים ביותר. כך המצב בימין משה, טלביה, ברובע היהודי ובמתחם הנמצא מדרום למלון המלך דוד.

פלח שוק זה אינו נע יחד עם ענף הבניה למגורים בארץ, והתנהגותו בעבר הצביעה על יציבות מחירים טובה ורמת ביקושים שאינה נופלת באחת.

חלק הפלח העליון בשוק הבניה בישראל גדול בעשור האחרון במונחים יחסיים ומוחלטים.

אפשרויות המימון בישראל

המימון בהון עצמי הנדרש לפרוייקטים של נכסי ולא-ניירי בישראל גבוה, יחסית, מהמקובל בארה"ב ובאירופה.

מימון בהלוואות ניתן כנגד שיעבודים, המקנים למוסדות המלווים רמת בטחון גבוהה במידה משמעותית מסכומי ההלוואות.

קיימים כיום בשוק ההון מקורות עד 17 שנה, עם תקופת GRACE של מספר שנים לגבי החזר הקרן. ההלוואות לתקופה כזו צמודות למדד המחירים לצרכן.

בנוסף למקורות הבנקאיים הרגילים, יזמה הממשלה לאחרונה רפורמה בשוק ההון, שמשמעותה לגבי השקעות הינה, אפשרות גיוס לטווח ארוך באגרות חוב בשוק החופשי, ע"י פיננסי מקורות כתוצאה מהקטנת ביקוש ממשלתי ישיר לאשראי.

מבנה החברה

קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ הוקמה בשנת 1972 כחברה ממשלתית-עירונית ע"פ החלטת ועדת השרים לענייני כלכלה משנת 1971.

בהחלטת ועדת השרים הנ"ל, נקבע שהחברה תתנהל על בסיס כלכלי ופעולותיה ימומנו באמצעות הון מניות של 1 (אחד מיליון מניות רגילות, בנות 1 ל"י כל מניה) והלוואות בריבית המקובלת לגבי פרוייקטים דומים, מניות החברה יוחזקו בידי מדינת ישראל (74%) ועירית ירושלים (26%).

המטרות העיקריות של החברה הן לתכנן ולפתח את מרכז ירושלים ובעיקר לתכנן ולפתח את מתחם ממילא ולפנות את הדיירים הנמצאים במתחם המשתרא על שטח של כ-100 דונם בגוש שומה מס' 30033, 30034, ושהופקע ע"י שר האוצר לפי הסעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 בהתאם להודעה שפרסמה בילקוט הפרסומים מס' 1656 מיום 30.8.70 עמוד 2808.

קרתא רכשה את השטח הנ"ל שהופקע ממינהל מקרקעי ישראל ע"פ הסכם מכר שנחתם ביום 17.12.72 ושלמה למינהל את מלוא התמורה.

בכתב הרשאה שקיבלה קרתא משר האוצר ביום 24.9.73 הרשה שר האוצר את קרתא לתכנן את השטח, לנהל מו"מ בדבר פיננסי השטח מהמחזיקים, לתפוס חזקה בשטח שפונה ולשלם פיצויים לבעלים ולמחזיקים עבור זכויותיהם בשטח.

חלוקת הון המניות המונפק והנפרע בזמן יסוד החברה בשנת 1972 נקבע כמפורט להלן:

<u>שם בעל המניה</u>	<u>מספר המניות</u>
ממשלת ישראל	739,996
עיריית ירושלים	259,999
חיפושי נפט והשקעות בע"מ	1
נכסים מ.י. בע"מ	1
חברה כלכלית לירושלים בע"מ	1
"פרזות" חברה ממשלתית עירונית לשיכון בע"מ	1
הרשות לבינוי ופינוי איזורי שיקום	1

סה"כ 1,000,000

כל המניות הן מסוג אחד (מניות רגילות) ובעלות זכויות שוות.
בשנת 1983 הוגדל הון המניות הנ"ל והועמד על 178,481,000 ש"י

בשנת 1987 אוחד הון המניות של החברה וחולק מחדש כך שבכל 1000 מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח לכל מניה, אוחדו למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח. הון המניות הרשום של החברה הוגדל לסך של 5,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח, וכן הונפקו והוקצו 346,126 מניות רגילות לבעלי המניות העיקריים בחברה.

חלוקת הון המניות בחברה לאחר איחוד הון המניות, הגדלתו והקצאתו היא כדלקמן:

<u>מספר המניות הרגילות בנות 1 ש"ח</u>	<u>שם בעל המניה</u>
382,291	ממשלת ישראל
134,316	עיריית ירושלים
1	חיפוש נפט והשקעות בע"מ
1	נכסים מ.י. בע"מ
1	חברה כלכלית לירושלים בע"מ
1	"פרוזות" חברה ממשלתית עירונית לשיכון בע"מ
1	הרשות לבינוי ופינוי איזורי שיקום
<u>516,612</u>	סה"כ מניות שהופקו והוקצו

הגן הלאומי

שטח החניון וחלק קטן מאיזור המגורים נמצאים בתחום הגן הלאומי שהוכרז סביב חומות ירושלים.

על הגן הלאומי מופקדת רשות הגנים הלאומיים, שהיא רשות סטטוטורית הפועלת לצידו של משרד ראש הממשלה.

הכרזה זו כגן לאומי אינה משנה את ייעודי השטח בתכנון, היינו חניון ומגורים. יהיה צורך, לגבי רישוי עסקים, יתכן שיהיה צורך לקבל את הסכמתה של רשות הגנים הלאומיים.

בעבר, ניתנה הסכמה כזו מצד הרשות, וקרתא יחד עם עיריית ירושלים יפעלו להארכת הסכמה זו.

מסכת היחסים עם עיריית ירושלים

לעיריית ירושלים מספר רב של נקודות המשיקות לבניית הפרוייקט ולתפעולו. קרתא פנתה לעיריה, בכוונה לקבל מספר החלטות מראש, הנוגעות לבניה והפעלה של הפרוייקט. העיריה נענתה לפנית קרתא והביעה את נכונותה לפעול בגמישות מירבית על מנת לאפשר הפעלה מרוכזת של מדרחוב ממילא ואחזקתו ע"י היזם.

שירותים ציבוריים

- על תוואי כביש הגישה לשער יפו בסמוך לשער היו קיימים שירותים ציבוריים שהופעלו על ידי עיריית ירושלים ושימשו את ציבור המבקרים באיזור.
- לצורך ביצוע הכביש, קרתא לקחה על עצמה להעתיק את השירותים הנ"ל, ולהעבירם באופן זמני לבניין טנוס, הנמצא בקצה הפרוייקט בפינת רחובות העמק ושמאע השירותים הנ"ל נמסרו לתפעול לעיריית ירושלים ומשמשים את הציבור הרחב.
- לפי האינפורמציה שבדינו, השירותים בבניין טנוס נמצאים בחלק מהבניין הנמצא מחוץ לתחום קווי הבניין של מתחם המגורים.
- אף שאין התקשרות כתובה או מפורשת בנדון, היה מקובל על כל הגורמים הנוגעים בדבר, שקרתא תדאג להעמיד שירותים ציבוריים לרשות הציבור בכל שלבי בניית הפרוייקט עד להשלמתו. כמו כן, ברור שהפרוייקט יכלול מתקן קבע של שירותים ציבוריים. כדי שניתן יהיה בעתיד להרוס את בניין טנוס, יהיה צורך להקים שירותים חליפיים באחד מחלקי הפרוייקט.

מיתקן זמני לטיפול באשפה

- תחנת המעבר אליה מרוכזת האשפה מהאיזור ומהעיר העתיקה מוצבת כיום בפאתי חניון מגדל דוד.
- התחנה כוללת רמפה לעליית כלי רכב, מתקן רחיסה למיכלים גדולים וביתן שירות. הפעלת התחנה תופסת חלק ניכר משטח חניון מגדל דוד באיזור המיועד לבניית מגורים.
- תחנה זו הוקמה כתחנה חליפית לתחנה קטנה שהיתה מוצבת סמוך לשער יפו על תוואי כביש הגישה החדש לשער יפו, והיה צורך לבטלה כדי שניתן יהיה לבצע את סלילת הכביש.
- התחנה הקיימת, על המתחם המיועד לבניית המגורים, מהווה מטרד, ריח וליכלוך וקרתא פועלת להעתקתה למקום אחר.

אגד - חניון שער יפו

- חברת אגד החזיקה בזמנו במסוף ברחוב ממילא פינת רחוב יפו. זכויות החזקה של אגד במקום לא הוגדרו.
- במגמה לפנות את המסוף הקודם שהיה על השטח שיועד לכביש עוקף יפו וכדי שניתן יהיה לבצע את הכביש הנ"ל, נחתם הסכם עם חברת אגד.
- ע"פ ההסכם ניתנה לאגד רשות שמוש במגרש החניה הזמני ליד שער יפו, וכן ניתנה להם הרשות להקים את מבני השירות הנמצאים במקום כיום.
- ההסכם הנ"ל היה לתקופה של 3 שנים החל מ-25.7.75.
- בתום שלוש השנים, הוארך ההסכם ע"פ חוזי שכירות רגילים, עד היום.

סעיף 8.ב' להסכם קובע:

"אגד מצהירה בזה כי רשות השימוש שניתנה לה הינה רשות שימוש שניתנת לביטול לאחר העברת התחנה למקומה החדש כפי שיאושר הדבר על ידי הרשויות המוסמכות לתכנון ולבניה (להלן "השטח החדש")."

בסעיף 18 להסכם נאמר:

"שר התחבורה או מי שימונה על ידו יפסוק בחילוקי הדעות שיהיו בעניין ביצוע ההסכם וכל סעיף מסעיפיו ובכללם העברת אגד לשטח החניה החדש כאמור בסעיף 8.ב' מהסכם זה".

מבלי להכנס לסוגיה הפורמלית, המצב היום הוא שאגד ממשיכה להחזיק במגרש החניה הזמני שניתן לחזקתה ע"פ ההסכם מ-25.7.75, וכל הסדר עתידי צריך להתייחס לפתרון החניה או הפעלת המסוף של אגד במקום.

ע"פ מגעים שהתקיימו לאחרונה עם אגד בעקבות הצורך המיידית להשלמת רחוב העמק, הוסבר הצורך להעתיק את מגרש החניה ולהעבירו לחניון מגדל דוד, הנמצא בחלקו על האתר המיועד למגורים.

הנושא כולו ימצא את פתרונו עם השלמת בניית החניון והקצאת שטח מתאים בקומה המיועדת לחניית אוטובוסים.

מוניות מגדל דוד

חברת מוניות מגדל דוד בע"מ, הנמצאת בבעלות בעלי מוניות ממזרח העיר, החזיקה בתחנת מוניות ומבנה בתוך שער יפו. בעקבות מלחמת ששת הימים, הוסר מבנה זה והוקם מבנה חדש מחוץ לשער, סמוך למבנה השירותים שהיה במקום. השטח שעל תוועי כביש הגישה לשער יפו, שימש את חברת המוניות לחניה נוסף על החניה בתוך רחבת שער יפו.

כדי לאפשר את תכנון וביצוע כביש הגישה החדש לשער יפו ולאחר מ"מ ממושך עם בעלי המוניות, נחתם הסכם על פיו התחייבה קרתא, בין היתר, להעמיד לרשות חברת המוניות לפחות 8 מקומות חניה מחוץ לשער יפו ובקרבתו, ואכן, קרתא העמידה לרשות חברת המוניות 8 מקומות חניה בחניון מגדל דוד.

כמו כן, התחייבה קרתא כי תנאי לביטול מקומות חניה אלה יהיה העמדת סידור חליפי מתאים לרשות המוניות.

התחייבות נוספת הקיימת במסגרת ההסכם, מעניקה למוניות עדיפות ראשונה לרכוש זכויות בחנות או משרד לצרכי שימושם וקיום משרד מוניות במידה וייבנו בעתיד חנויות או משרדים מתאימים באזור שער יפו.

ההתחייבות הנ"ל תבוא לידי ביטוי בהתקשרות עתידית שתיעשה בין קרתא ליזם. הפתרון הסופי עשוי להיות על ידי הקצאת שטח לחניה והשכרת משרד למוניות בתוך החניון שייבנה.

פינוי דיירים ובתי עסק

1. דירות מגורים

במתחם ממילא נותרו לינואר 88 שבע דירות מגורים המוחזקות על ידי כ-9 משפחות בכ-16 חדרים. (בחלק מהדירות גרות 2 משפחות, כגון הורים וכן נשוי).

פינוי הדיירים הנ"ל שנותרו כממילא טרם הסתיים והמו"מ איתם בעיצומו. נגד כל הדיירים הוגשו תביעות לפינוי לפי סעיף 8 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, ולגבי חלק מהם ניתנה ארכה לפינוי על ידי בית המשפט. כנגד חלק אחר, יש בידי קרתא צוי פינוי. קרתא ממשיכה בהליכים לפינוי יתרת המחזיקים.

2. בתי עסק ומשרדים

במתחם ממילא נותרו 2 משרדים, משרד אחד מוחזק על ידי החברה לפיתוח מזרח ירושלים ברחוב ממילא, בשטח של כ-175 מ"ר, והשני על ידי חברת החשמל לירושלים בע"מ, ברחוב המלך דוד, המחזיקה בכ-1,350 מ"ר.

- לגבי החברה לפיתוח מזרח ירושלים, הוחלט לקיים בוורות שנערכת על ידי היועץ המשפטי לממשלה, שהטיל את קביעת שעור דמי הפינוי על שמאי הממשלתי.
- לגבי חברת החשמל, יש הסכם לפינוי הנכסים המוחזקים על ידם בסוף אוגוסט 1988.
- חברת החשמל מקימה את משרדיה באיזור התעשייה בגבעת שאול ולשם היא מתכוונת להעביר את משרדיה שברחוב דוד המלך.
- משפחת שטרן מחזיקה בחנות ברחוב ממילא, בשטח של כ-50 מ"ר, ובחודר הידוע כחדר הרצל. נגד משפחת שטרן יש פסק דין פינוי עליו הגישה ערעור לבית המשפט העליון. טרם נקבע מועד לשמיעת הערעור.
- כן נמצאים במתחם ממילא 3 בתי כנסת בשטח של כ-300 מ"ר.
- קרתא הגישה תביעות לקבלת צווי פינוי נגד המחזיקים בבתי הכנסת. כמו כן, החלה במגעים עם המועצה הדתית כדי להביא לפינוי ולפתרון הולם של הבעיה.

חדר הרצל

הבית ברחוב ממילא מס' 18 (גוש 30033, חלקה 412, מבנה מס' 5 בנספח 4 לתכנית המסחר 2909), נבנה בשנות השמונים של המאה הקודמת, על ידי יהודה שטרן, והיה מראשוני הבתים שנבנו על ידי יהודים ביזמה פרטית מחוץ לחומות העיר העתיקה.

הבית ובני המשפחה נקשרו להיסטוריה הציונית כאשר ארחו בבית את בנימין זאב הרצל והמשלחת הציונית שנלוותה אליו בביקורו בארץ בשנת 1898, כשבא לפגוש את קיסר גרמניה וילהלם השני.

בשנת 1950 קבעה עיריית ירושלים בחזית הבנין שלט המציין את עובדת איכסונו של הרצל במקום.

בני משפחת שטרן המחזיקים בחלק מהבנין, מקיימים בו תצוגה של חפצים ומסמכים מתקופת הביקור והמקום פתוח לביקורי מבקרים ותיירים.

לאחר דיונים, נקבע במסגרת תכנית המסחר 2909 (סעיף 15. בי 1) כי הבנין מיועד לשימור מלא.

הבנין עצמו וזכויות החזקה בו כלולות במסגרת השטח המופקע במתחם ממילא ומתנהלים הליכים משפטיים לפינוי הבית וקבלת החזקה בו.

עם העלאת הדרישה וההחלטה לשימור הבנין, הקימה קרתא ועדה ציבורית שכללה נציגים של שר החינוך והתרבות, ראש עיריית ירושלים ויו"ר ההסתדרות הציונית, שתפקידה להמליץ בפני החברה את דרכי שימור הבנין ומוצגיו.

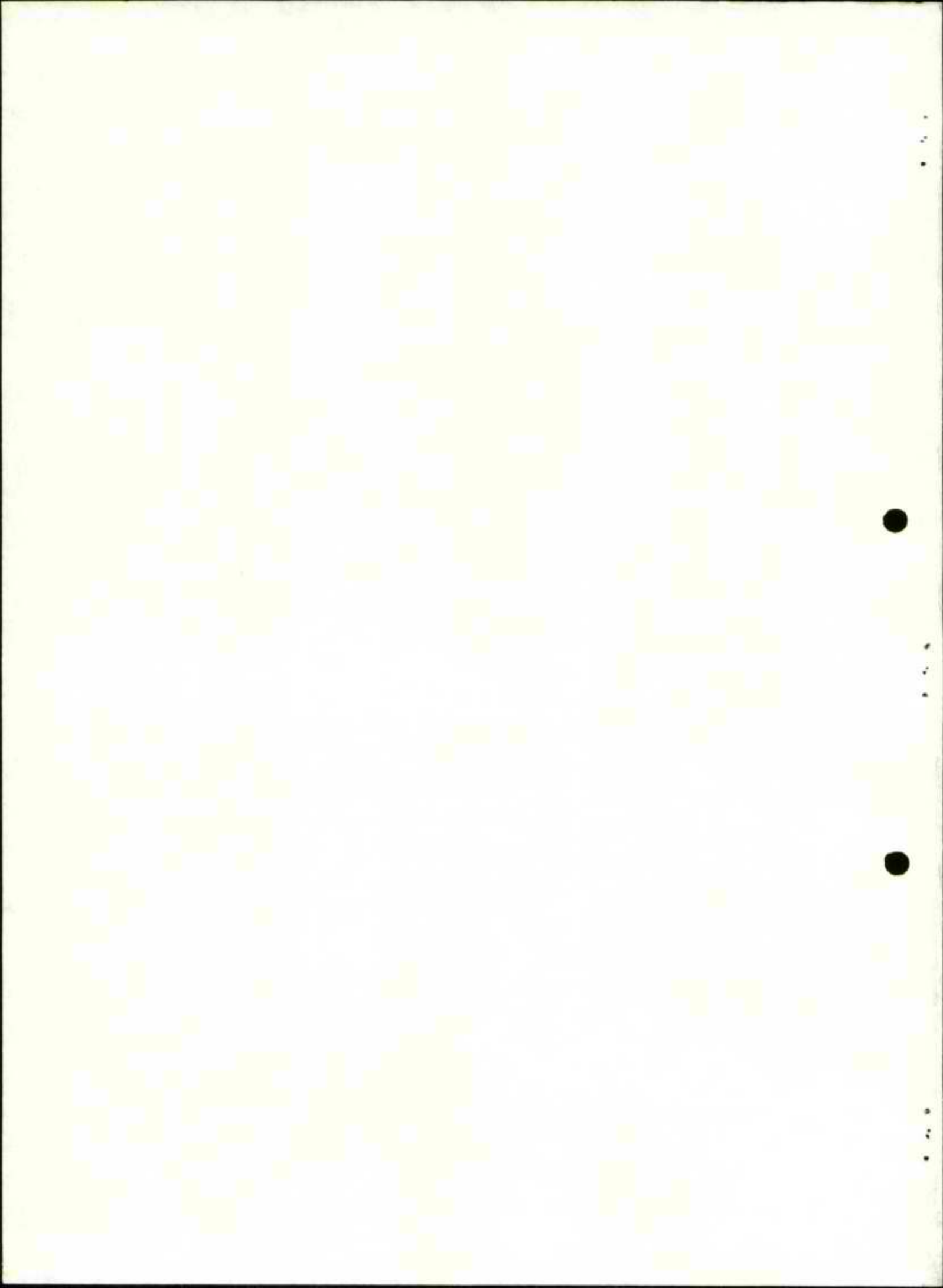
לאחר קבל המלצות הוועדה, מתכוונת קרתא להחליט בדבר המשך טיפולה בבניין ובדרכי שילובו בפרוייקט ועל היזם יהיה לפעול על פי החלטות קרתא בנדון.

שיעורים וחובים של קרתא

ב-11.2.76 נחתמה על ידי קרתא הצהרה והתחייבות לשיעבוד נכסיה כלפי הממשלה והעתק מהתחייבות זו צורף לתיק החברה אצל רשם החברות.

העילה להטלת השיעבוד הצף היתה כספים שהועברו לקרתא מהאוצר, אשר מעמדם ותנאי החזרתם לא הוגדרו.

כיום, לאחר שמרבית הכספים שהועברו לקרתא בעבר ע"י הממשלה ועיריית ירושלים הפכו להון מניות, אין עוד מקום להמשך השיעבוד וקרתא פועלת להסרתו.



ממילא

12.4.89

פרוייקט ממילא

גיא בן הינום, שמק הבכא, ממילא - כאן לחס דוד כובש עיר שלם.

ממילא, מיה מן אללה, ואדי אל מאס בפי הערבים.
מגזל דוד, שער יצו, החומה, רבדים רבדים של היסטוריה עתיקה ימים,
רביע רבדים של תרבויות קדומות של יהודים, של מוסלמים ושל
נוצרים.

ממילא לב ליבה של ירושלים, ירושלים; טבורו של עולם.

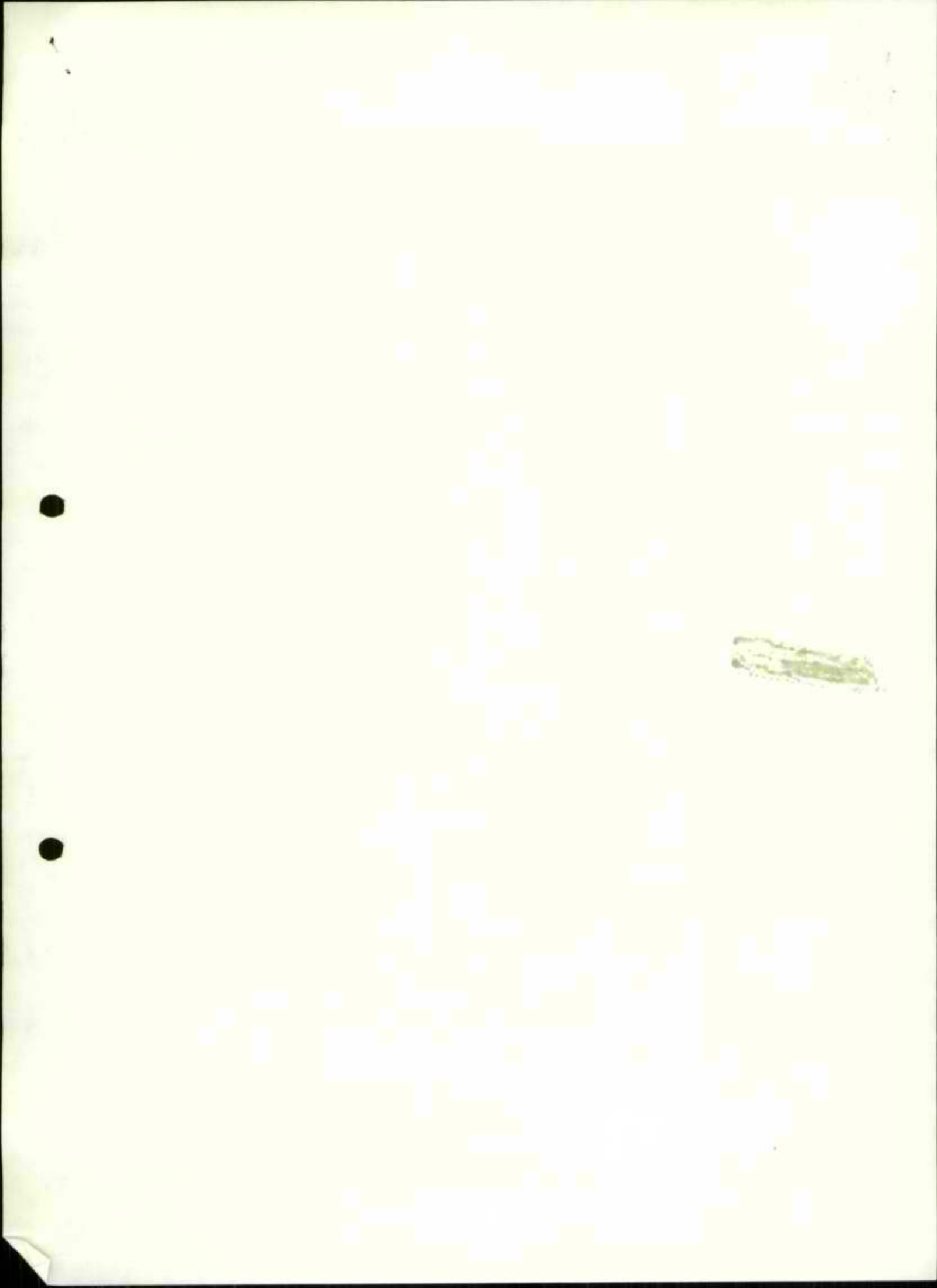
1948 - מלחמת השחרור - ירושלים נחלקת לשניים מהרסים וקיר חוצץ
ביניהם, ממילא הופכת לאזור ספר.

יוני 1967 - מלחמת ששת הימים, במחי דחפור אחד הוסרו המחיצות קיר
המגן שנועד לשם חייך בין יהודים לערבים, בין צלפים לניצלפים,
בין מדינה למדינה קרס, וחל, חומות ירושלים נגלו במלוא הדרן
והעיר כולה התעוררה לחיים חדשים.

ירושלים גדלה ומתעצמת, הכבישים נאנקים תחת עומס המכוניות, מרכזי
מגורים צדים חדשים לבקרים ובתווך ממילא שכוחה וזנוחה הממה לדלות
ועוני, אזור שהיה ספר וגבול נוח למצבה, סלמס בלב ליבה של העיר.

1970 - ממשלת ישראל ועיריית ירושלים הקימו את חברת קרח כדי
לגאול את האזור, השטח הופקע והוחל בפינוי חושבי ממילא.

לבעלי העסקים הוצעו מינוי העשייה ומלאכה נוחים ומרווחים, שוכני
הבתים המתים והזנוחים עוברים לדורות חדשים ונוחים.



-2-

לאחר הפינוי הוחל בהכשרת השטח לקראת התכנון והבניה, כשלמילא
 וועד התפקיד של חלוקת האזורים, של התמודדות לעומק עם בעיותיה
 הסכוכות של ירושלים.

כאן יקום מרכז מסחרי שישולב בנתי מגורים ואיגרות נוי, פארקים,
 בתי מלון, מוסדות ציבור, מרכזי חירות ובידור, בתי מסחר
 והניזונים רחבים ונוחים.

ממילא החדשה קודמת עוד ואידיים.
 מאה דונם של גנים של מגורים של חניה חירות ומסחר.
 מאה דונם של איכות סביבה חדשה.
 מאה דונם של תפיסה חדשה.

לא פרויקט רגיל הוא זה, על מקימו הוטל למזג חדש עם ישן, מערב
 עם מזרח, חירות עם מגורים, בתי חסק עם גנים וזניזונים, מערב
 להולכי רגל עם עורקי תנועה ותחבורה והכל צד לצד, בד בבד.

על הכיעור, הזוהמה והבניה הפראית נאזר לפנות מקומם בפני החן,
 הנקיון והתכנון כל זאת חוך שמירו על מבנהו של האויב, נאמנות
 לאופיו ולרוחו של המחוס.

פרויקט ממילא הוא אסגר נלכלכי רוחני ואסתטי, וכל שתפנה ניגודים.
 על פרויקט ממילא להתחרות עם יפי החומה, מגדל דוד, שער יפו וקסמי
 העיר העתיקה להתחרות אך לא לנצח.

מזה דורות התנקזו דרכי התחבורה כולם אל צומת זה, צומת רח' יפו
 והמעבר אל שווקי העיר העתיקה צומת בית לחם, חברון, שבס, יפו -
 הציר ההסטורי של דרכי האישת העתיקים אל ירושלים וממנה.

-3-

יומם ולילה יהמה האתר וישקוק פעילות המרכז המסחרי וימשוך אלפי
מנקרים ומטיילים, בחי המלון, בחי הקפה והמסעדות יהוו מוקד
לחיירים ועובדי אורח, בחי הבידור, מוסדות התרבות ונאומנות יקראו
לציבור מכל קצווי הארץ.

ממילא הוא ביטוי ארכיטקטוני מקורי ונועז שכן היפה לירושלים הוא
אם הנכון לה, כך תחרום ממילא את חלקו במיזוגם של שני עמים
באיחוד המזרח והמערב העתיק והחדש, אשר של הבנה בין יהודים
וערבים, תוכן חדש למושג - עיר שתוברה לה יחדיו.

סיון מוצרי אבן ושיש בע"מ
SIVAN STONE & MARBLE LTD.

TEL.(02) 9633555
FAX.(02) 961933

P.O.B. 2, ARBAT ARBA, 90100
ת.ד. 2, קרית ארבע, 90100



כ"י אלול תשמ"ט
20.9.89

לכבוד: מר סיריל שטיין

מר שטיין היקר:

הנדון: הספקת אבן לפרוייקט ממילא

בראשית מכתבי ברצוני לברך אותך על הזכות הגדולה שנפלה בחלקך מן השמים להיות שותף בבנינה של ירושלים עיר הקודש.

אני בעל מפעל אבן ושיש בקרית ארבע מזה עשר שנים. הגעתי לקרית ארבע מתוך דחף אידיאליסטי לבנות ולישב את יהודה ושומרון ולספק מקומות עבודה למתיישבים החלוצים.

בימים קשים אלה של התקוממות במגזר הערבי, מתחולל משבר במפעלים היהודים ביהודה ושומרון כתוצאה מאי-הופעתם של פועלים ערבים. אי לכך, אנחנו בתקופה האחרונה מעודדים להעסיק ידיים עבריות בלבד לעבודה בכל מגזרי התעשייה ביהודה ושומרון.

ברצוני לציין עובדה כואבת שאני מתאר לעצמי שאולי מתוך אחריות העל המכובדת והתשובה שלך בנושא פרוייקט ממילא לא הגיעה לידיעתך העובדה הבאה: במכרז שנערך לאספקת אבן לפרוייקט ממילא על אף העובדה שנתתי את ההצעה הזולה ביותר, נבחר ספק ערבי לספק את האבן שלמעשה מייצה אותו מתוך יהודי. דרך אגב, הספק הערבי מסתובב בחוצות ירושלים וחברון ומתרברב איך בעורמה הוא השיג את העבודה והביס את המפעל היהודי. בלב כואב אני מספר לך את הסיפור הזה שבימים אלה עומדים 20 פועלים יהודים תושבי קרית ארבע והסביבה, וביניהם עולים חדשים, מחוסר תעסוקה במפעלנו. ברצוני לציין שמפעלנו הוא מהמשוכללים ביותר בתעשייה הזאת.

אני בטוח מתוך ידיעה ברורה שאוכל לספק את כל הדרוש לפרוייקט הנ"ל באבן ממחצבות ישראליות/יהודיות ועבודה עברית ובכל זאת לעבוד באותם התנאים בהם אמור לעמוד הקבלן הערבי.

יודע אני שדברי אלה נפלו לאוזן קשבת ולב חם וגאה שמעבר לאינטרסים העיסקיים החשובים מניעים אותו רגשים עמוקים אידיאליסטיים ליישובה ולביסוסה של ארץ ישראל.

פנייתי דחופה ביותר מכיוון שנושא חתימת החוזה יכול להיערך בימים אלה.

בתודה ובברכת שנה טובה מצוות העובדים והנהלה,


סיון מוצרי אבן ושיש בע"מ
קרית ארבע

העתק:

מר דוד לוי -- סגן ראש הממשלה ושר הבינוי והשיכון
מר עמוס אונגר -- מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
הרב אליעזר ולדמן -- חבר כנסת

Handwritten signature

עיריית נתניה
The Municipality of Netanya

Office of the Deputy Mayor
Dr. Yitschak Ben Gad

לשכת סגן ראש העירייה
ד"ר יצחק בן-גד

כז' באב תשמ"ט
28 באוגוסט 1989

משרד הביטחון והשיכון
03-09-1989
לשכת העיר

לכבוד
מר ניסים אבולוף
יו"ר מועצת המנהלים של
חברת קרתא

ידידי ניסים,

אני מברך אותך על החומר והמאמר ששלחת על פרויקט ממילא. קראתי ומאוד התרשמתי. פרויקט ממילא הוא נדבך נוסף בחיזוקה של ירושלים בירת ישראל הניצחית.

בזמנו שמעתי את ידידי הסוב דוד לוי, סגן ראש הממשלה אומר: ירושלים ערים סביב לה (על משקל ירושלים הרים סביב לה ו ה' סביב לעמו... תהילים קכ"ה/2).

אני מסכים, העשייה הברוכה של דוד לוי ושאתה שותף לה, הביאה ברכה לירושלים ולעם ישראל.

תחזקנה ידיכם ואלוקי מרום יהיה בעזרכתם.

בכבוד זכב
Handwritten signature
ד"ר יצחק בן גד
סגן ראש העיר

העתק: מר דוד לוי, סגן ראש הממשלה.

Handwritten notes and signatures in the top left corner, including a circled 'X' and some illegible text.



ראש העיריה
رئيس البلدية
MAYOR OF JERUSALEM

ירושלים, ז' בתשרי תשמ"ט
18 בספטמבר 1988
מס' 915



לכבוד
מר דוד לוי
ס/ראש הממשלה
ושר הבינוי והשיכון
ירושלים

כבוד השר,

עם גמר המו"מ בענין פרויקט ממילא ובתקווה שבימים הקרובים אכן ייחתם ההסכם עם חברת "לאדברוק" ברצוני לברך אותך, אותנו, את העיר ואת המדינה על שהגענו לתחילת סוף הדרך בהקמת נדבך נוסף לחיזוקה של ירושלים בירת ישראל הנצחית.

בהזדמנות זו ברצוני גם לברך אותך ואת בני ביתך בשנה טובה וחתימה טובה.

Handwritten signature of Shimon Peres, with the text 'ב ב ר כ ה' (Shimon Peres) and 'טדי קולק' (Secretary) below it.