מדינת ישראל

משרדי הממשלה

בחברה לשיקום פרוצי פיתוח — תרשומת

המפעל הוא נכס ציבורי פרוצי שהם בשיכון ונכסי חברה סקרה
כללית על פעילותו פרוצי פיתוח, פרבריות ערבים
בבעלות פרטים פרוצי פיתוח תנאי מכירת ציבור פרוצי
מכירה קרקע מפעלים לאומיים באומנות ירושלים עזה פרוצי וכו'

8.75 — 6.75

שר השיכון
MINISTER OF HOUSING

ירושלים, ה' באלול תשל"ה
12 אוגוסט 1975 32940

לכבוד
מר אליהו אלישר
נשיא רעד עדת הספרדים ועדות המזרח בירושלים
רחוב החבצלת 12 א'
ירושלים

שמחתי להפגש עם נציגי ועד העדה ולשוחח עמכם על בעיות הרובע היהודי.

הנושאים שהועלו בפגישה נמצאים בטפול. לענין פתיחת בית הספר התיכון אבקשכם לבוא בדברים עם נציגי משרד החינוך והתרבות לקבלת אישורים לפתיחת בית הספר. עם קבלת האישור תנסה החברה לשיקום הרובע היהודי לאתר מבנה מתאים לבית הספר.

בברכה

א. עופר

—

ועד עדת הספרדים ועדות המזרח בירושלים

COUNCIL OF THE SEPHARADI AND ORIENTAL COMMUNITIES, JERUSALEM

רח׳ החבצלת (הסולל) 12 א׳ — Phone 23913 טלפון 20879

JERUSALEM ירושלים — P. O. B. 10 ת. ד. 10

כ"ד מנ"א תשל"ה

1 .8 .75

מש/11

לכבוד
שר השיכון
מר א. עופר
משרד השיכון
ירושלים.

אישי השר

הנני להודות לך על פגישתנו אתך ביום ד׳ 30.7.75 ועל גישתך החיונית והמעשית בכמה מהבעיות שהעלינו בפניך.

תקותנו שהבטחותיך בענין מתן שיכונים ברובע היהודי לאלה מבני המקום ששמרו על החומות עד לכיבושה של העיר העתיקה ע׳י הירדנים ב- 1948, תתממשנה בקרוב.

אנו שמחים שגם אתה שבור כמונו שמחובת כולנו לרבות כל משרדי הממשלה לפעול לאיכלוס מירבי של הרובע היהודי וד׳ל. אחת הבעיות המידיות והזולות ביותר תהיה בלי ספק פתיחת כיתות לימוד ל-200 התלמידים שלנו החל משנת הלימודים הבאה עלינו לטובה.

הזכרנו את בנין המכון "משגב ירושלים" שאנו מקימים יחד עם האוניברסיטה העברית. מפעל כביר זה הרצוי לכל העם בארץ ובתפוצות יביא ברכה לחיזוק יסודות האחדות בעמנו. בהקשר לכך שמחנו על הודעתך שהחברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה תשתתף, כפי שהיה מוסכם עוד מראשית הדיונים איתה, ב- 25% מהוצאות הבניה של המכון.

הנני מצ"ב לידיעתך צילום מכתבם של המהנדסים שלנו מ. ספדיה וצ׳ קנטורובסקי מיום 18.6.75, הסוקרים את מצב הבנייה של המכון כיום.

כ"כ הנני מצ"ב עותק מהפרוספקט של המכון.

ברכתנו להצלחות בכל אשר תפנה,

שלך בכבוד רב,

אליהו אלישר
נשיא

ב"ה בז"א תש"ן

1 .8 .75

מס\17

לכבוד
מר מרכז
מר מ. ברגר
מנהל המרכז
<u>ירושלים.</u>

אדון יקר

הנני לאשר קבלת מכתבך מיום 30.7.75 ואת הרצון הטוב שבו הוא כתוב ותודתי הנאמנה לכם בעד הצעתם המכבדת.

מדרגת מנהל המרכז מן המרכזים הגדולים בעם בעבר הנהגה ע"י הרבנים ב- 1948, הנמצאים בחו"ל.

אך מאחר ובזמן זה אין אדם אחר בארץ המתאים לתפקיד הגדול הזה ובמיוחד בעד מי שהרב מאיר הגדרה בעבר על הדרך הנכונה הרי ד"ר. אמר הנבחרת הנכונה הזו בעד מי שהרב מאיר הגדרה לפני 200 הנמצאים עדיין אינו מוכן לקבל תפקיד.

הרבנים אינם בעד המרכז "מעבר לגבולות" אשר מדברים זאת כי מתרגזים הנבחרים. בעיה בעד זה הנבחר לפי הנו בעיה רבתי בארץ בזמן הזה לתפקיד חדש הנמצא בחוץ לארץ. בעבר לפי מאמר על הדרך מאמרים לפני הנהגה הנוכחית, כפי אמרו בעד הרבנים אינם, ב- 1925 מתרגזים הנבחרים על המרכז.

הנני מ"ב לדרישת בקרה מהנה על המרכזים עדיין מ. ברגר רק לקבלת מכתב מיום 18.8.81, המדברים אם מצב הנבחרים על המרכז בזמן.

ב"ב הנני מ"ב בתודה מלאה על המרכז.

בברכה רבה ואיחולים הנני,

עדי מכבדת רב,

אליעזר אליעזר
רפא"ל

משה ספדיה אדריכלים בע"מ
רח' אגרון 8 ירושלים טלפון 02-221471

משה ספדיה

ברנרד מרסון

18.6.75

154

לכבוד
מר א. אלישר
משגב ירושלים
ת.ד. 10
ירושלים

מר אלישר הנכבד,

בהתאם לבקשתך הנני לתת סקירה על פעולות התכנון והבצוע שנעשו בהקשר לבנין "משגב ירושלים" מאז תחילת 1971, וכמו-כן לתת את חוות דעתנו על אפשרות בצוע המבנה בשלבים.

בפברואר 1971 פנית אלינו בשם ועד העדה הספרדית ובשתוף עם נציגי החברה לשקום ופתוח הרובע בהזמנה לתכנן את בנין "משגב ירושלים" באתר של בנין משגב לדך. מחשבות ראשונות היו לשפץ את חורבות בנין משגב לדך העתיק, אך לדאבוננו התמוטט הבנין בתקופה זו.

במרץ 1971 עובדה פרוגרמה מפורטת והוכנו תכניות פרלימינריות.
עם הצטרפות האוניברסיטה העברית בירושלים כשותף למוסד משגב ירושלים המוסד לחקר תרבות ספרד, גובשה הפרוגרמה על כל פרטיה ותכניות סופיות הוגשו, לאחר אשורכם, לחברה לשקום הרובע - לאישורה. לאחר אשור החברה הוגשו התכניות לועדה המקומית ולועדה המחוזית לשם קבלת אשורם.
הועדה המקומית אשרה את התכניות ב- 2.2.72 והועדה המחוזית ב- 16.5.72.
לאחר אשורים אלה הוכנו תכניות עבודה מפורטות וכתבי כמויות המוכנים לבצוע. כמו-כן למעשה נמצא בידינו רשיון הבניה אשר נקבלו לאחר תשלום האגרה הדרושה.

בתקופה שבין 1972 ותאריך מכתב זה אני ער לעובדה שמשגב ירושלים הוציאו מעל למיליון ל"י עבור תכנון, כולל יועצי קונסטרוקציה, אינסטלציה, חשמל, תאום פיקוח וכד', וכמו-כן פעולות בצוע בשטח שחויבו ע"י מצב הבניה בסביבה. למשל: עבודות חפירה, חיזוק יסודות הבנינים השכנים כדי לאפשר את בנית המוסד, ובצוע היסודות המשותפים לישיבת פורת יוסף.

התשלומים הראשונים עבור התכנון הועברו אלינו ע"י החברה לשיקום ופיתוח הרובע אשר היתה הגוף המתאם בין כל הגורמים.

המצב היום הוא שכל הפעולות הדרושות לבצוע הבנין הושלמו על כל האשורים הדרושים.

.../2

מכתב למר א. אלישר
מיום 18.6.75
דף מס. 2

נשאלנו על האפשרות לבצע את בנין המכון בשלבים. לאחר התיעצות עם המהנדס צבי קנטורובסקי הגענו לסיכום שיש אפשרות לבצע את הבנין, בשלשה שלבים זהים, דהיינו - בערך 1000 מ"ר לכל שלב. השלמת השלב הראשון תאפשר שימוש במקלט/ארכיב ובאולם ההרצאות. השלב השני יכלול את הספריה, האדמיניסטרציה ומוזיאון, והשלב השלישי את הקפיטריה, חדרי סמינר וחוקרים, ומגורי החוקרים.

כדי לבצע שלשת שלבים אלה יהיה צורך לעשות שנויים קלים בלבד בתכניות וכל שלב יהווה יחידה שמושית בפני עצמה. כמו-כן יהיה צורך להכין בסיס לאגורן אשר יוכל להעביר חומרי בנין מעל ישיבת פורת יוסף אל האתר עבור שלב ב' ו-ג' אשר יבוצעו לאחר השלמת הישיבה.

לדעתנו יש פתרון לבעיות טכניות אלה אם כי הבניה בשלבים יקרה יחסית מבניה בבת אחת. מאידך יש יתרון רב לבצע שתי קומות הקרקע הכוללות יסודות וחפירות בתקופה המידית לפני שהגישה הישירה נסתמת.

אני תקוה שנתונים אלה יהיו לעזר ויאפשרו למכון "משגב ירושלים" להחליט על בצוע הבנין.

בברכה,

משה ספדיה

משה ספדיה

לוטה מכתב מעירית ירושלים מיום 13.7.72.

- - - - - - - -

אינג' צ. קנטורובסקי, ד לוית, ירושלים בע"מ שרותי תאום ופתוח.

לכבוד מר א' אלישר,

נכבדי,

הנני קשור בפרויקט "משגב ירושלים" מאז תחילת 1972. עקבתי אחר הכנת תכניות העבודה וטפלתי בחזוק יסודות מבנה קודם הגובל עם בנין זה, ובהכנת יסודות משותפים לבנין זה ולבנין "פורת יוסף". הנני מצטרף לדעתו של אדר' מ. ספדיה שנתן לבצע את הקמת הבנין. כל הקדמה בתחילת העבודה תחסוך בהוצאות. הבצוע בשלבים יגדיל את ההוצאות, דבר הקיים לגבי כל בנין אחר באיזה שהוא אתר, ובמיוחד באתר זה עם גישה מצומצמת. הבצוע בשלבים נתן להעשות כאשר כל חלק יהייה שמושי לכשעצמו.

בכבוד רב,

אינג' צ. קנטורובסקי

11 30

ועד עדת הספרדים ועדות המזרח בירושלים

COUNCIL OF THE SEPHARADI AND ORIENTAL COMMUNITIES, JERUSALEM

רח׳ החבצלת (הסולל) 12 א׳ — טלפון Phone 23913 20879

226461

JERUSALEM ירושלים — P. O. B. 10 ת. ד. 10

ט״ז אב תשל״ה

24.7.75

לכבוד
שר השיכון
מר א. עופר
משרד השיכון
רח׳ הלל 23
ירושלים.

תשלח
בעיתה הבהיר
הנ״ל אעפ״כ
קרת אחרת לבלו
בקשתיכם

אין לי זכות

כבוד השר,

רק היום נודע לנו רשמית שקבלת עליך תפקיד נוסף בעל ערך מדיני ממדרגה ראשונה והוא שיקום ואכלוס הרובע היהודי בעיר העתיקה.

הננו מאחלים לך הצלחה מלאה בתפקידך האחראי הזה בזמנים אלה שהמצב המדיני ותביעותיהם של הערבים על ירושלים מגבירים את חומרת המצב.

היינו הראשונים לחזור ולהאחז במוסדותינו החינוכיים שהקימו אבותינו לפני מאות בשנים. כיום יכנסו בבתי אולפנא אלה בראשית שנת הלימודים הבאה עלינו לטובה 200 תלמידים כן ירבו.

לצערנו אלה שהיו לפניך אחראים לאכלוס הרובע לא איפשרו הקמת בית ספר או כיתות מתאימות לתלמידים אלה. בהקשר זה הנני מתכבד לצרף בזה העתק ממכתב ששלחנו לשר החינוך מר אשר ידלין והעתקים לראש הממשלה ועוד.

נהיה אסירי תודה לך אם תעיין בבעיה חמורה זו מכיון שיש לנו הוכחות מספיקות שעם רצון טוב של כל הגורמים ניתן יהיה לפתוח כיתות אחדות כיסוד לחטיבת ביניים החל משנת הלימודים הבאה.

הנני לרשותך בכל עת אם תואיל לקבל אותנו לשיחה אשר בה נגולל את בעיותנו החמורות בהתאם לתזכיר שהמצאנו לראש הממשלה מר יצחק רבין ביום 7.1.75 וכן העתק ממכתב בו סוכמו תוצאות הפגישה עם ראש הממשלה ושר המשפטים ועוזריהם.

היות וכפי שהודיעו לנו תבקר במקום ב- 30 להודש זה דומני שכדאי היה שתשמע את בעיותינו לפני כן

32295

בברכת הצלחה ובכבוד רב,

אליהו אלישר
נשיא

יש לדון בהמלצות

העתקה

יד' אב תשל"ה
22.7.75

לכבוד
הא' אשר ידלין
שר החינוך והתרבות
משרד החינוך
ירושלים.

כבוד השר,

הנדון: תלמידי המתיבתא הגדולה ברובע היהודי
בעיר העתיקה, ירושלים.

כידוע לכב' באנו לידי הסדר, לפני מספר שנים עם האגודה לקידום החינוך, לקיום בי"ס תיכוני דתי ברובע היהודי בעיר העתיקה, ירושלים.

אנו מרוצים מהסידורים שנעשו עד כה ונדמה לנו שגם הנהלת האגודה ומשרדך מרוצים משיתוף הפעולה שהושג ביגינו.

מאידך, עלינו לציין כי לא עלה על דעתנו שנהפוך את בניני המתיבתא והפנימיה שהקימונו בכסף רב ובמאמצים כבירים לבית מלון ומטבח לתלמידים שילמדו מחוץ לעיר העתיקה-בבית ספר בבית הכרם בניגוד להחלטתנו.לאכלס את הרובע היהודי.

היינו הראשונים לחזור לרובע היהודי עם תלמידינו ושאיפתנו היא שהתלמידים של המתיבתא ילמדו ברובע ויהוו חלק של הישוב במקום ולא רק עוברי אורח של לינת לילה.

אין אנו מקבלים את הטענות כי קיים חוסר מקום לפתיחת כיתות או שמספר התלמידים קטן בכדי להקים חטיבת ביניים ברובע היהודי.

לפי הידוע לנו יש בנינים ברובע היהודי שאפשר לשמשם לכיתות עבור תלמידי המתיבתא.מן הראוי שיעשה מאמץ יוצא מן הכלל כדי לישב ולאכלס את הרובע לאור ערכו ההסטורי וערכו המדיני לאור תביעות שכנינו בירושלים.

אנו מצטערים לומר כי אם לא יימצא הסדר לפתיחת בי"ס ברובע היהודי שבו ילמדו תלמידינו,(כיום נמצאים בפנימיה ברובע מאתיים במספר, כן ירבו, תחל משנת הלימודים הבאה) נאלץ לבטל את ההסכם עם האגודה לקידום החינוך ולהעמיד את המבנים שלנו ברובע למטרות יותר חיוביות כדי שתקדמנה שאיפותינו לאכלוס העיר העתיקה.

בכבוד רב,

א. אלישר
נשיא

דוד סיטון
יו"ר ועה"מ

העתק: ראש הממשלה.
שר המשפטים ויו"ר ועדת השרים
לשיקום הרובע היהודי.
ראש העיר מר טדי קולק.
מר א' שמואלי - משרד החינוך
מר א' גפני - מנכ" משרד האוצר.
מר צ. טרלו - מנכ"ל משרד המשפטים.

ועד עדת הספרדים בירושלים

COUNCIL OF THE SEPHARADI COMMUNITY, JERUSALEM

Phone 226461/62 טלפון

רחוב החבצלת (הסולל) 12 א'

JERUSALEM ירושלים כ"ד טבת תשל"ח

P.O.B. 10 ת. ד.

7.1.75

דחוף

לכבוד
מר יצחק רבין
ראש הממשלה
ירושלים

כבוד ראש הממשלה,

אנו מצטערים מאד שבימים קשים אלה, שעה שזמנך נתון כולו ורובו לבעיות חוץ ולבעיות פנים המובנות לנו מאד, נאלצים אנו לפנות אליך בענין דוחק לנו מאד מאד והוא איכלוס הרובע היהודי בעיר העתיקה. יחד עם אחינו האשכנזים והספרדים שחררנו את ירושלים. דמם, דם יהודי לא מעט, נשפך בכל המלחמות כבמלחמת "ששת הימים". לאחר השחרור מצאה הממשלה לנכון להפקיע את הרכוש היהודי וחלא-יהודי ברובע היהודי שבעיר העתיקה. להומנו חשבנו שהענין נעשה על רקע מדיני לאפשר שיקום ופיתוח הרובע ואכלוסו מחדש ע"י יהודים, בעיקר מאלה שנולדו, סבלו מתו או נלקחו לשבי הירדני.

מזה 700 שנה מוסדותינו היוו את מרבית הישוב היהודי על מוסדותיו בעיר העתיקה: בתי כנסת, ישיבות מפוארות, תלמודי תורה ומוסדות חסד, בתי דין, בית חולים ראשון "משגב לדך" ועוד. כל הרכוש הזה עדיין בידי הממשלה כמפקידה אותו.

לא עברו ימים, ולהמהון לב החליטה ועדה ממשלתית לחלק את רכוש מוסדותינו למוסדות חדשים שקמו וצצו כמטריות אחרי השחרור. להם הועברו נכסי העדה. על חלק מאדמת בית"ח "משגב לדך" הוקם ביתו של מבקר המדינה ד"ר נבנצל, מבלי שהישמע חוות דעתנו על כך. את בניני הצבור שלנו כמו בתי דין, חלק מבית הראש"ל וכו' ניתן ל"נחל מוריה" ול"ישיבת הכותל". יתר הרכוש הרב נמסר לאנשים שלא היה להם אף מעט אחיזה כלשהיא ברובע היהודי. בו בזמן נמנעה כל אפשרות מבני העיר העתיקה עצמם ועל אף סבלם עד מלחמת השחרור, לחזור ולהאחז ברובע היהודי שם נולדו, וחיו אבות אבותיהם במשך דורות רבים.

נציין גם שכל אדמות הקדש טורא (הקדש ועד העדה), אף הם הופקעו לפני מלחמת "ששת הימים" ועד היום טרם נענתה תביעתנו בבתי המשפט בנדון.

הקצר היריעה מלחזור על כל התזכירים, הפניות בעל-פה ובכתב שפנינו לראשי הממשלה שקדמו לך, מכובדנו הנעלה, אלה נמצאים בתיקים הרשמיים שבמשרדך.

הודענו בכתב ובע"פ שעמדנו כעדה ותיקה ראשונה בישוב היהודי בארץ-ישראל מזה 700 שנה, לא נלך להשפט בבתי המשפט. טענותינו מבוססות לא על "קושאנים" וכו', אלא על ספרות ארוכה ומבוססת על זכויותינו על כל הטענות והדרישות על נכסינו.

2/..

ראש הממשלה לשעבר, הגב' גולדה מאיר, קיבלה את טענותינו. היא פיצתה כבורר יחיד בנדון את שר המשפטים. חלק מטענותינו נתקבלו על ידי שר המשפטים לשעבר י.ש. שפירא, והשגנו הלוואה נושאת ריבית שמחובתנו לפרוע אותה. אל כל סכום ההלוואה תקדשנו לשיפוץ בתי החינוך בעיר העתיקה שבניהול משרד החינוך. חידשנו את הביקתנו בפני השר צדוק ויתר הגורמים באוצר ועוד. עד היום אין אנו יודעים איך יפול דבר.

כל אשר אנו דורשים ועושים היינו לעניני חינוך והרבות בעיר העתיקה. שיקמנו את בתי הכנסת ע"ש ריב"ז מבלי לקבל אגורה ממשלת ישראל.

שיקמנו את מוסדותינו החינוכיים בעזרת "יד אבי הישוב" והשתתפות 25% מסעם החברה לשיקום ופיתוח העיר העתיקה.

השקענו בערך מליון לירות להקים מכון למורשת יהדות מזרח והמזרח על אדמת בית החולים "משגב לדך" שנותרה לאחר שהמגרש ברובו נמסר לד"ר נבנצל. הובטחה לנו השתתפות מהחברה לשיקום העיר העתיקה 1 דולר או לירה מול לירה או דולר מול מכום שייתרם להקמת המכון. זה קרוב לשנה אין אנו יכולים להמשיך במעולה וכל מניותינו לקבלת החלטה בנדון נשארה ללא סיכום.

200 תלמידים לומדים במוסדותינו שבהנהלת משרד החנוך ו-120 מהם כבר לנים במקום. הם מהווים רוב האוכלוסיה היהודית אשר לנה ברחוב היהודי.

אנו פונים אלך, כבוד ראש הממשלה, שתקיים את הודעת קודמיך בכתב ובע"פ בנדון לברר ולמלא את תביעותינו הצודקות ע"מ שתקבלנה טיפול מיוחד ומהיר. אנו על סף יאוש מהסחבת ומחוסר כל התענינות בתביעותינו שכל כולן הן למען מוסדות חינוך שבהנהלתו ומיקוחו של משרד החינוך. כל המבנים ששיקמנו במליוני לירות משלנו ומ"יד אבי הישוב" העמדנו לרשות משרד החינוך, במשתמותנו, להיטול מערים ולעזרה למשפחות מחוסרות יכולת.

בשם לא היענות תביעותינו חנ"ל, נאלץ לסגור את מוסדותינו בעיר העתיקה ולהחזיר את התלמידים אשר לומדים בבתי טערנו העל-יסודיים לבתיהם, וכולם בני משפחות מרובות ילדים, ולהכריז קבל עם שהמוסדות המטפלים בדבר עוינים את צבורנו, ממלים לרעה ביגינו לבין מוסדות אחרים שכל זכותם שיש להם מי שיטען בשמם, שעה שלנו אין ניתן מתחון מת במוסדות הממסדיים האחראים למצב. אין אנו דורשים טובות. את המגיע לנו אנו מבקשים שיוחזר לנו ובאותה עזרת הנתנה ליתר המוסדות בשכנותנו ברחוב היהודי.

בתקוה שתורה לזרז את הדיון והחלטה על תביעותינו.

הננו בכל הכבוד והתעצה

דוד סיטון
יו"ר תועד העועל

אליהו אליעזר
נשיא

יעל אחר הפגישה

העתקה

יא' בסיון תשל"ה
21.5.75

לכבוד
צבי טרלו
מנכ"ל משרד המשפטים
ירושלים.

ה"ה
ארנון גפני
מנהל התקציבים / משרד האוצר
ירושלים.

דחוף ביד

א.נ.,

בהמשך לפגישה שהתקימה ביום שני ט' בסיון תשל"ה (19.5.75) במשרדו של ראש הממשלה, בנוכחותו, בנוכחות שר המשפטים שר חיים צדוק, בהשתתפותכם ובהשתתפותם של מר א. מזרחי ומר יחיאל גוטמן, הנני שמח להודיעכם שהנהלת ועד עדת הספרדים ובית החולים "משגב לדך" בירושלים נענו להצעה שעליה סוכם בישיבה הנ"ל ומינו ועדה לדון אתכם לסיכום תביעותינו בדרך "עסקת חבילה" על כל הנושאים שהועלו בישיבה הנ"ל.

אני שמח להודיעכם שהח"כ מר יצחק נבון בתור יו"ר ועד המנהלים Board of Governors של המכון לחקר יהדות ספרד והמזרח הסכים להשתתף באותן ישיבות בהן תדון בעלת הקמת "משגב ירושלים".

יתר חברי הועדה הם האדונים :

דוד סיסון : יו"ר הועד הפועל של העדה.

ראובן קשאני: חבר בהנהלה ומנהל כללי של בית החולים הכללי "משגב לדך".

והחתום מטה: בתוקף תפקידו כנשיא העדה ויו"ר הנהלת בית החולים "משגב לדך".

אין אנו רואים צורך לע"ע במינוי עורכי דין כחברים קבועים מצידנו או מצדכם בדיונים המוקדמים. כשנגיע לסיכום מחייב לא יהיה כל קושי למסור הנסוח לעורכי הדין.

התפלאתי מאד על כמה הערות שהושמעו בישיבה הנ"ל כאילו מר אדי יפה אמר לכם שההסכם בין משרד הבריאות ומוסדותינו להקמת בית חולים ממשלתי משותף לנו היה אך ורק שבית החולים ישא את השם "משגב לדך".

"אוע מונים הובען מיער" ! לכן אני מצרף בזה צילום של ההסכם בין משרד הבריאות לבינינו המכחיש דברים אלה מכל וכל.

לא האמנתי למשמע אוזני שאין אתם יודעים על הסכם מפורש וחתום בראשי תיבות להקמת קרן לחיסול פערים ע"י היהדות הספרדית בראשותו של נשיא הפדרציה העולמית של הקהילות הספרדיות מר נסים ד. גאון בגבולות של 50 מיליון דולר בתקופה של מספר שנים והסוכנות והממשלה ישתתפו דולר לעומת כל דולר בהקמת הקרן.

לפגישתנו הראשונה אביא אתי את טופס ההסכם על קרן זו - להמחשת היחסים בנדון.

2/..

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

2/..

אשמח איפה אם תואילו לזמן בתיאום אתנו ובעיקר עם חבה"כ מר יצחק נבון את הישיבה הראשונה של הועדה המשותפת בכדי שנגיע בהקדם האפשרי לסיכום וניגש לפעולה לפי סדר יום שהנני מציע כלהלן :

א. המכון לחקר יהדות ספרד והמזרח "משגב ירושלים".

ב. הקמת כתות ברובע היהודי עבור תלמידי המחיבתא הגדולה לקיים ישוב יהודי שתמיד יומם ולילה ברובע ולא סתם "אכסניית לינה".

ג. תביעותינו לפצויים עבור רכוש מוסדות העדה.

ד. בית החולים "משגב לדך" - פצויים והקמתו מחדש.

ה. השלמת שיפוצים לבתי הכנסת ע"ש ריב"ז.

הח"כ מר יצחק נבון פנוי לפגישות בימים ראשון ו/או חמישי.

בברכה ובכבוד רב,

(חתום)

אליהו אלישר

העתק: לחה"כ מר יצחק נבון, יו"ר.
ועד המנהלים של "משגב ירושלים"
מר אלי מזרחי, לשכת רה"מ, לידיעת כב'
ראש הממשלה.

[illegible] mean [illegible] that [illegible] to [illegible] [illegible] [illegible]

ועד עדת הספרדים ועדות המזרח בירושלים

COUNCIL OF THE SEPHARADI AND ORIENTAL COMMUNITIES, JERUSALEM

Phone 23913 טלפון
20879

רח' התבצלת (הסולל) 12 א'

JERUSALEM ירושלים
P. O. B. 10 ת. ד. 10

ט"ז אב תשל"ה
24.7.75

לכבוד
שר השיכון
מר א. עופר
משרד השיכון
רח' הלל 23
ירושלים.

כבוד השר,

רק היום נודע לנו רשמית שקבלת עליך תפקיד נוסף בעל ערך מדיני ממדרגה ראשונה והוא שיקום ואכלוס הרובע היהודי בעיר העתיקה.

הננו מאחלים לך הצלחה מלאה בתפקידך האחראי הזה בזמנים אלה שהמצב המדיני ותביעותיהם של הערבים על ירושלים מגבירים את חומרת המצב.

היינו הראשונים לחזור ולהאחז במוסדותינו החינוכיים שהקימו אבותינו לפני מאות בשנים. כיום יכנסו בבתי אולפנא אלה בראשית שנת הלימודים הבאה עלינו לטובה 200 תלמידים כן ירבו.

לצערנו אלה שהיו לפניך אחראים לאכלוס הרובע לא איפשרו הקמת בית ספר או כיתות מתאימות לתלמידים אלה. בהקשר זה הנני מחכבד לצרף בזה העתק ממכתב ששלחנו לשר החינוך מר אשר ידלין והעתקים לראש הממשלה ועוד.

נהיה אסירי תודה לך אם תעיין בבעיה חמורה זו מכיון שיש לנו הוכחות מספיקות שעם רצון טוב של כל הגורמים ניתן יהיה לפתוח כיתות אחדות כיסוד לחטיבת ביניים החל משנת הלימודים הבאה.

הנני לרשותך בכל עת אם תואיל לקבל אותנו לשיחה אשר בה נגולל את בעיותנו החמורות בהתאם לתזכיר שהמצאנו לראש הממשלה מר יצחק רבין ביום 7.1.75 וכן העתק ממכתב בו סוכמו תוצאות הפגישה עם ראש הממשלה ושר המשפטים ועוזריהם.

היות וכפי שהודיעו לנו תבקר במקום ב- 30 להודש זה דומני שכדאי היה שתשמע את בעיותינו לפני כן

בברכת הצלחה ובכבוד רב,

אליהו אלישר
נשיא

העתקה

יד' אב תשל"ה
22.7.75

לכבוד
הא' אשר ידלין
שר החינוך והתרבות
משרד החינוך
ירושלים.

כבוד השר,

הנדון: תלמידי המתיבתא הגדולה ברובע היהודי
בעיר העתיקה, ירושלים.

כידוע לכב' באנו לידי הסדר, לפני מספר שנים עם האגודה לקידום החינוך, לקיום בי"ס תיכוני דתי ברובע היהודי בעיר העתיקה, ירושלים.

אנו מרוצים מהסידורים שנעשו עד כה ונדמה לנו שגם הנהלת האגודה ומשרדך מרוצים משיתוף הפעולה שהושג בינינו.

מאידך, עלינו לציין כי לא עלה על דעתנו שנהפוך את בניני המתיבתא והפנימיה שהקימונו בכסף רב ובמאמצים כבירים לבית מלון ומטבח לתלמידים שילמדו מחוץ לעיר העתיקה-בבית ספר בבית הכרם בניגוד להחלטתנו.לאכלס את הרובע היהודי.

היינו הראשונים לחזור לרובע היהודי עם תלמידינו ושאיפתנו היא שהתלמידים של המתיבתא ילמדו ברובע ויהוו חלק של הישוב במקום ולא רק עוברי אורח של לינת לילה.

אין אנו מקבלים את הטענות כי קיים חוסר מקום לפתיחת כיתות או שמספר התלמידים קטן בכדי להקים חטיבת ביניים ברובע היהודי.

לפי הידוע לנו יש בנינים ברובע היהודי שאפשר לשמשם לכיתות עבור תלמידי המתיבתא.מן הראוי שיעשה מאמץ יוצא מן הכלל כדי לישב ולאכלס את הרובע לאור ערכו ההסטורי וערכו המדיני לאור תביעות שכנינו בירושלים.

אנו מצטערים לומר כי אם לא יימצא הסדר לפתיחת בי"ס ברובע היהודי שבו ילמדו תלמידינו,(כיום נמצאים בפנימיה ברובע מאתיים במספר, כן ירבו, החל משנת הלימודים הבאה) נאלץ לבטל את ההסכם עם האגודה לקידום החינוך ולהעמיד את המבנים שלנו ברובע למטרות יותר חיוביות כדי שתקדמנה שאיפותינו לאכלוס העיר העתיקה.

בכבוד רב,

א. אלישר
נשיא

דוד סיטון
יו"ר ועה"מ

העתק: ראש הממשלה.
שר המשפטים ויו"ר ועדת השרים
לשיקום הרובע היהודי.
ראש העיר מר טדי קולק.
מר א' שמואלי - משרד החינוך
מר א' גפני - מנכ" משרד האוצר.
מר צ. טרלו - מנכ"ל משרד המשפטים.

ועד עדת הספרדים בירושלים

COUNCIL OF THE SEPHARADI COMMUNITY, JERUSALEM

Phone 226461/62 טלפון

רחוב החבצלת (הסולל) נו"א

JERUSALEM כ"ד טבת תשל"ח ירושלים

P.O.B. 10 ת.ד.

7.1.75

לכבוד
מר יצחק רבין
ראש הממשלה
ירושלים

כבוד ראש הממשלה,

אנו מצפצפים מאד שביטים קשים אלה, שעת שזמנך נתון כולו ורובו לבעיות חוץ ולבעיות שניט המובנות לנו מאד, נאלצים אנו לפנות אליך בענין רוחק לנו מאד מאד והוא איכלוס הרובע היהודי בעיר העתיקה. יחד עם אחינו האשכנזים והספרדים שחררנו את ירושלים. דמם, דם יהודי לא מעט, נשפך בכל המלחמות במלחמת "ששת הימים". לאחר השחרור מצאה הממשלה לנכון להשקיע את הרכוש היהודי והלא-יהודי ברובע היהודי שבעיר העתיקה. להומנו חשבנו והענין נעשה על רקע מדיני לאשר שיקום ועיתוח הרובע ואכלוסו מחדש ע"י יהודים, בעיקר מאלה שנולדו, סבלו כתו או נלקחו לשבי הירדני.

מזה 700 שנה מוסדותינו היוו את מרבית הישוב היהודי על מוסדותיו בעיר העתיקה: בתי כנסת, ישיבות מפוארות, תלמודי תורה ומוסדות חסד, בתי דין, בית חולים ראשון "משגב לדך" ועוד. כל הרכוש הזה עדיין בידי הממשלה כמשקיעה אותו.

לא עברו ימים, ולהמהון לב החליטה ועדה ממשלתית לחלק את רכוש מוסדותינו למוסדות חדשים שקמו וצצו כפטריות אחרי השחרור. להם הועברו נכסי העדה. על חלק מאדמת בית"ח "משגב לדך" הוקם ביתו של מבקר המדינה ד"ר נבנצל, מבלי שהישמע חוות דעתנו על כך. את בניני הצבור שלנו כמו בתי דין, חלק מבית הראש"ל וכו' ניתן ל"נחל מורית" ול"ישיבת הכותל". יתר הרכוש הרב נמסר לשנטים שלא היה להם אף פעם אחיזת כלשהיא ברובע היהודי. בו בזמן נמנעה כל אפשרות מבני העיר העתיקה עצמם ועל אף סבלם עד מלחמת השחרור, לחזור ולהאחז ברובע היהודי שם נולדו, וחיו שבוע אבותיהם במשך דורות רבים.

נציין גם שכל אדמות הקדש מורא (הקדש ועד העדה), אף הם הופקעו לפני מלחמת "ששת הימים" ועד היום טרם נענתה הבטחתנו בבתי המשפט בגדון.

הקצר היריעה מלחזור על כל החזכירים, המניות בעל-פה ובכתב שפנינו לראשי הממשלה שקדמו לך, מכובדנו הנעלה, אלה נמצאים בחיקים הרשמיים שבמשרדך.

הודענו בכתב ובע"פ שטעמדנו בעדה ותיקה ראשונה בישוב היהודי בארץ-ישראל מזה 700 שנה, לא נלך להשפט בבתי המשפט. טענותינו מבוססות לא על "קושאנים" וכו', אלא על ספרות ארוכה ומבוססת על זכויותינו על כל הטענות והדרישות על נכסינו.

2/..

ראש הממשלה לשעבר, חבר' גולדה מאיר, קיבלה את טענותינו. היא מינתה כבורר יחיד בנדון את שר המשפטים. חלק מטענותינו נתקבלו על ידי שר המשפטים לשעבר י.ש. שפירא, ותשגנו חלוואה נוספת ריבית שמחובתנו לפרוע אותה. אל כל סכום ההלוואה הוסדשנו לשיפוץ כתי החינוך בעיר העתיקה שבניהול משרד החנוך. חידשנו את הקלתנו בבני חשר צדוק ויתר חגורסים באוצר ועוד. עד היום אין אנו יודעים איך יפול דבר.

כל אשר אנו דורשים ועושים היינו לעניני חינוך והרבות בעיר העתיקה. שיקמנו את בתי הכנסת ע"ש ריב"ז מבלי לקבל אגורה ממשלת ישראל.

שיקמנו את מוסדותינו החינוכיים בעזרת "יד אבי הישוב" והשתתפות 25% מטעם החברה לשיקום ופיתוח העיר העתיקה.

השקענו בקרן הליון לירות להקים מכון למורשה יהדות מזרח והמזרח על אדמת בית החולים "משגב לדך" שנותרה לאחר שהמגרש ברובו נמסר לד"ר נבנצל. הובטחה לנו התנגדות מהחברה לשיקום העיר העתיקה ! דולר או לירה מול לירה או דולר מול מכום שייחדם לתקשה המכון. זה קרוב לשנה אין אנו יכולים להמשיך במעולה וכל מניותינו לקבלת החלטה בנדון נשארה ללא מיכום.

200 תלמידים לומדים במוסדותינו שבהנהלת משרד החנוך ו-120 מהם בכר לנים במקום. הם מהווים רוב האוכלוסיה היהודית אשר לנה ברחוב היהודי.

אנו פונים אליך, כבוד ראש הממשלה, שתקיים את הודעת קודמיך בכתב ובע"פ בנדון לברר ולמלא את תביעותינו הצודקות ע"מ שתקבלנה טיפול מיוחד ומהיר. אנו על סף יאוש מהסחבת ומחוסר כל התענינות בתביעותינו זכל כולן הן לתקן מוסדות חינוך שבהנהלתו ומיקומו של משרד החינוך. כל המבנים שקמנו במליוני לירות משלנו ומ"יד אבי הישוב" העמדנו לרשות משרד החינוך, בהשתתפותנו, להיטול מערים ולעזרה למשפחות מחוסרות יכולת.

כאם לא חיענה תביעותינו חנ"ל, נאלץ לסגור את מוסדותינו בעיר העתיקה ולהשאיר את התלמידים אשר לומדים בבתי שערנו העל-יסודיים לבתיהם, וכולם בני משפחות מרובות ילדים, ולהבריז קבל עם שהמוסדות המטפלים בדבר עוינים את גבורנו, מעלים לרעה ביניינו לבין מוסדות אחרים זכל זכותם שיש להם מי מיעטן בשמם, אעה שלנו אין ניתן מתחון פת במוסדות הממסדיים המתראים לפצב. אין אנו דורשים טובות. את המגיע לנו אנו מבקשים מיוחדר לנו ובאותה עזרה הנתנה ליתר המוסדות בשכנותנו ברחוב היהודי.

בשעה שתורה לזרז את הדיון והחלטה על תביעותינו.

הננו בכל הכבוד והתערצה

דוד מיסון
יו"ר תועד הפועל

אליהו אליעזר
נשיא

יעל ועמ המשפטים

העתקה

יא' בסיון תשל"ה
21.5.75

לכבוד
צבי טרלו
מנכ"ל משרד המשפטים
ירושלים.

ה"ה

ארנון גפני
מנהל התקציבים / משרד האוצר
ירושלים.

דחוף ביד

א.נ.,

בהמשך לפגישה שהתקימה ביום שני ט' בסיון תשל"ה (19.5.75) במשרדו של ראש הממשלה, בנוכחותו, בנוכחות שר המשפטים שר חיים צדוק, בהשתתפותכם ובהשתתפותם של מר א. מזרחי ומר יחיאל גוטמן, הנני שמח להודיעכם שהנהלת ועד עדת הספרדים ובית החולים "משגב לדך" בירושלים נענו להצעה שעליה סוכם בישיבה הנ"ל ומינו ועדה לדון אתכם לסיכום תביעותינו בדרך "עסקת חבילה" על כל הנושאים שהועלו בישיבה הנ"ל.

אני שמח להודיעכם שהח"כ מר יצחק נבון בתור יו"ר ועד המנהלים Board of Governors של המכון לחקר יהדות ספרד והמזרח הסכים להשתתף באופן ישיבות בהן תדון בעלית הקמת "משגב ירושלים".

יתר חברי הועדה הם האדונים :

דוד סיסון : יו"ר הועד הפועל של העדה.

ראובן קשאני: חבר בהנהלה ומנהל כללי של בית החולים הכללי "משגב לדך".

והחתום מטה: בתוקף תפקידו כנשיא העדה ויו"ר הנהלת בית החולים "משגב לדך".

אין אנו רואים צורך לע"ע במינוי עורכי דין כחברים קבועים מצידנו או מצדכם בדיונים המוקדמים. כשנגיע לסיכום מחייב לא יהיה כל קושי למסור הנסוח לעורכי הדין.

התפלאתי מאד על כמה הערות שהושמעו בישיבה הנ"ל באילו מר אדי יפה אמר לכם שההסכם בין משרד הבריאות ומוסדותינו להקמת בית חולים ממשלתי משותף לנו היה אך ורק שבית החולים ישא את השם "משגב לדך".

"אוע מונים הובען מיער" ! לכן אני מצרף בזה צילום של ההסכם בין משרד הבריאות לבינינו המכחיש דברים אלה מכל וכל.

לא האמנתי למשמע אוזני שאין אתם יודעים על הסכם מפורש וחתום בראשי תיבות להקמת קרן לחיסול פערים ע"י היהדות הספרדית בראשותו של נשיא הפדרציה העולמית של הקהילות הספרדיות מר נסים ד. גאון בגבולות של 50 מיליון דולר בתקופה של מספר שנים והסוכנות והממשלה ישתתפו דולר לעומת כל דולר בהקמת הקרן.

לפגישתנו הראשונה אביא אתי את טופס ההסכם על קרן זו - להמחשת היחסים בנדון.

2/..

אשמח איפה אם תואילו לזמן בתיאום אתנו ובעיקר עם חבה"כ מר יצחק נבון את הישיבה הראשונה של הועדה המשותפת בכדי שנגיע בהקדם האפשרי לסיכום וניגש לפעולה לפי סדר יום שהנני מציע כלהלן :

א. המכון לחקר יהדות ספרד והמזרח "משגב ירושלים".

ב. הקפת כתות ברובע היהודי עבור תלמידי המחיבתא הגדולה לקיים ישוב יהודי פתמיד יומם ולילה ברובע ולא סתם "אכסניית לינה".

ג. תביעותינו לפצויים עבור רכוש מוסדות העדה.

ד. בית החולים "משגב לדך" - פצויים והקמתו מחדש.

ה. השלמת שיפוצים לבתי הכנסת ע"ש ריב"ז.

הח"כ מר יצחק נבון פנוי לפגישות בימים ראשון ו/או חמישי.

בברכה ובכבוד רב,

(חתום)

אליהו אלישר

העתק: לחה"כ מר יצחק נבון, יו"ר.
ועד המנהלים של "משגב ירושלים"
מר אלי מזרחי, לשכת רה"מ, לידיעת כב' ראש הממשלה.

ELIEZER RIVLIN, Barrister-at-Law, Advocate

אליעזר ריבלין, עורך דין

רחוב בן-יהודה 2, בנין סנסור חדרים 236 237
2, Ben-Yehuda St., Sansour Bldg. Rooms 236 237
P.O.B. 466 Tel. 23525 ת.ד. 466 טל. 23525
Jerusalem ירושלים

11.8.1975

12.VIII.1975
דואר נכ:

לכבוד
החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בע"מ
לידי מנכ"ל החברה, מר בלוסקינוס
ת.ד. 14012,
ירושלים.

לעתים בכלל
ראיה
ישלח

ר ש ו ם

בלי לפגוע בזכויות

א.נ.,

הנדון: הפירות מתחת בנייני בוטב'י "יער"
בכפר בתי-מחסה 7 א'.

בשם מרשי, מר חיים רודל מכפר בתי-מחסה, הרובע היהודי ירושלים, הנני להודיעכם בזאת כדלקמן:-

א. סכנת המבנה עקב ביצוע החפירות ויצירת החלל

1. מכתבי אליכם מ-20.7.1975 ומכתבו של מרשי אליכם מ-30.7.1975 לא מצאו מענה עד היום.

2. מכתב של מחלקת הפקות על העבודה של משרד העבודה מ-27.7.1975 ומכתב מהמחלקה לשרותי הנדסה של עיריית ירושלים מ-31.7.1975 מאמתים את טענותינו בדבר הסכנה החמורה הדת האסון הנובעת מהחפירות ומיצירת החלל מתחת לקוטב'ים המוחזקים ע"י מרשי וע"י משפחות זיבנברג, שטרנברג וגב' חנה לרנר. העתקים מ-2 המכתבים הנ"ל נשלחו אליכם לידי המהנדס אקסלרוד.

3. מרשי ויתר השכנים הוזהרו ע"י מחלקת ההנדסה של עיריית ירושלים כי הבנין שלהם הפך להיות בנין מסוכן והם נדרשו לנקוט באמצעים דחופים כמפורט במכתב הנ"ל של עיריית ירושלים להבטחתם הם ולהבטח הציבור כלו.

4. כמו כן מסתבר כי החפירות הנ"ל נעשו ללא רשיון מתאים וללא פיקוח נאות.

ב. חוסר זכות לבצע חפירות ו/או בניה של גלריה במקום

1. בהתאם לחסכם שביניכם ובין מרשי ובהתאם לחוק, אין לכם כל זכות לבצע, בעצמכם ו/או באמצעות גורם אחר לכשהו, חפירות ו/או עבודות בניה כלשהם לצורך בניה גלדיה מתחת לקוטב' של מרשי.

2. המקום יועד לבנייה קוטב'ים למגורים בלבד.

לאור האמור לעיל, הנכם מתבקשים בזאת לפעול בהתאם להנחיות של המחלקה לשרותי הנדסה של עיריית ירושלים במכתבה מ-31.7.1975 דלעיל, לדאוג כי הסכנה החמורה שנוצרה עקב החפירות ו/או יצירת החלל תעלם וכמו כן לדאוג להחזרת המצב מתחת לקוטב'ים הנ"ל לקדמותו בדייקנות וכל זאת תוך 15 יום מהיום שאלמלי כן נאלץ לבצע את הנ"ל על חשבונכם ו/או לנקוט נגדכם בצעדים משפטיים ובצעדים אחרים למימוש הנ"ל.

בכבוד רב

א. ריבלין

א. ריבלין, עו"ד.

העתקים:
1. מר אברהם עופר, שר השיכון.
2. עיריית ירושלים המחלקה לשרותי הנדסה.
3. משרד העבודה, מחלקת הפקות על העבודה, ת.ד.2093 ירושלים.
4. מר אקסלרוד, מהנדס החברה לשיקום ופתוח הרובע היהודי, ת.ד. 14012 ירושלים.

ולא יגיע.

MINISTRY OF HOUSING
THE MINISTER'S OFFICE

משרד השיכון
לשכת השר

תרשומת מפגישה עם שר השיכון בנושאי הרובע היהודי שנערכה
ביום 11.8.75 בלשכת השר בירושלים

נכחו: ר. גלוסקינוס, נ. גרנות, ח. דביליצקי, ש. שטיינר

א. נושאים עם ועד עדת הספרדים:

1. בית ספר תיכון ממלכתי - דתי ל-200 תלמידים

א. ר. גלוסקינוס יבקש מועד העדה הספרדית להמציא אישור משרד החינוך להקמת בית ספר לתלמידי פנימית "המתיבתא".

ב. ר. גלוסקינוס יברר אפשרויות פיסיות למקם את בית הספר התיכון. ניתן למקם מספר כיתות באופן זמני ב"מדרשה למורשת היהדות" במידה וזו תפנה את המקום.

2. משגב ירושלים - 02/04 (38) - הקרקע לצרכי בניה תימסר לועד העדה הספרדית.

3. כניסה לארבעת בתי הכנסת

החברה תפעל לפתרון בעיות הכניסה לארבעת בתי הכנסת.

ב. חשבונות עם דיירים שקבלו בעבר דירותיהם

הגב' ח. דביליצקי תרכז ועדה שתנהל מו"מ עם דיירים בעלי חובות במגמה להגיע לסיכום החשבון עם הדיירים. הועדה תהיה מוסמכת להחליט בהתאם לעקרונות כלליים כפי שיונחו ע"י המנהל הכללי.

חברי הועדה: גב' דביליצקי, צ. ארבל, עו"ד י. הכהן.

ג. מקלטים

1. המקלטים ברובע היהודי יהפכו למקלטים צבוריים וההחזקה תהיה צבורית, כפי שיסוכם בין החברה והג"א.

2. פרוט החלטת יו"ר מועצת המנהלים בענין החזרת כספים שנגבו עבור מקלטים יובא לאישור למועצת המנהלים הקרובה.

3. פינוי גלרית א. מריעוז - המבנה התפוס כיום ע"י מר ע. מריעוז נמצא על קרקע שהינה חלק טרמינל. בשעתו הושגה פשרה לפיה יתפנה מר א. מריעוז למבנה הנמצא ברח' השלשלת. מבנה זה נתפס ע"י שלטונות צ.ה.ל.

השר ישוחח בענין עם תת-אלוף ורדי.

א. ש

ירושלים, 11 באוגוסט 1975

חוזר א - פגישה

שנערכה [illegible]
[illegible]

סיכום ~~מדיון~~ עם שר השיכון בנושאי הרובע היהודי
~~מה-11.8.75~~

נכחו: שר השיכון
ר. גלוסקינוס
נ. גרנות
ח. דביליצקי
ש. שטיינר

סיכם:

א. נושאים עם ועד עדת הספרדים:

1. בית ספר תיכון ממלכתי-דתי ל-200 תלמידים

ויקבל אישור בע"פ [illegible]

ר. גלוסקינוס: יקבל ~~הסכמת~~ משרד החינוך להקמת בית ספר ~~שיאפשר~~ לתלמידי פנימית "המתיבתא".

ר. גלוסקינוס יברר אפשרויות פיסיות למקם את בית ספר התיכון.

ניתן למקם מספר כיתות באופן זמני ב"מדרשה למורשת היהדות" במידה וזו תפנה את המקום.

2. משגב ירושלים - 02/04(38) ~~מסירת~~ נמסר לו בע"פ [illegible] הקרקע לצרכי בניה ~~נמצאת בטפול שר השיכון~~.

3. כניסה לארבעת בתי הכנסת

החברה תפעל לפתרון בעיות הכניסה לארבעת בתי הכנסת.

ב. חשבונות עם דיירים שקבלו בעבר דירותיהם

הגב' ח. דביליצקי תרכז ועדה שתנהל מו"מ עם דיירים בעלי חובות במגמה להגיע לסיכום החשבון עם הדיירים. הועדה תהיה מוסמכת להחליט בהתאם לעקרונות כלליים כפי שינוסחו ע"י המנהל הכללי.
חברי הועדה: גב' דביליצקי, צ. ארבל, עו"ד י. הכהן.

ג. מקלטים

1. המקלטים ברובע יהפכו למקלטים צבוריים וההחזקה תהיה צבורית, כפי שיסוכם בין החברה והג"א.

2. פרוט החלטת יו"ר מועצת המנהלים בענין החזרת כספים שנגבו עבור מקלטים יובא לאישור למועצת המנהלים הקרובה.

3. פינוי גלרית א. מריעוז

המבנה התפוס כיום ע"י מר ע. מריעוז נמצא על קרקע שהינה חלק טרמינל.
בשעתו הושגה פשרה לפיה יתפנה מר א. מריעוז למבנה הנמצא ברח' השלשלת.
מבנה זה נתפס ע"י שלטונות צ.ה.ל.

השר ~~הסכים לשוחח~~ ישוחח בענין עם תת-אלוף ורדי.

/יע

ירושלים, כ"ט באב תשל"ה
6 באוגוסט 1975

לשכת שר המשפטים

1/4/977

א ל: עוזר שר השכון

בהמשך לשיחת הטלפון שלנו הרינו להודיעך כי מר מאיר גבאי, המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, יהיה נציג משרד המשפטים בדירקטוריון החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ.

לטיפ
קבלת הביקור שמו
ר' שיחתך עם גבוק.

בברכה,

יחיאל גוטמן

יועץ לשר המשפטים

העתק: מר מאיר גבאי

משפטים

ירושלים, כ"ח באב תשל"ה
5 באוגוסט 1975

ס ו ד י

אל: שר השיכון

בעקבות שאלתך בענין תחולת מס רכוש בעיר העתיקה בירושלים, הנני שולח לך בזאת חוות דעת של ד"ר יעקב מירון, יועץ למשפט ארצות ערב במשרד המשפטים, מיום כ"ד באב תשל"ה (1.8.75) בענין הנ"ל.

אם דעתך שונה מהמלצתו של ד"ר מירון, אני מציע שקויים דיון בדרג מנכ"לים בין משרדי האוצר, השיכון והמשפטים, ולאחר מכן, אם יהיה צורך, בדרג השרים.

ב ב ר כ ה
חיים י. צדוק

העתק: היועץ המשפטי לממשלה
מנכ"ל משרד המשפטים

מדינת ישראל

משרד המשפטים

המשרד הראשי

תאריך: כ"ד אב תשל"ה

1 אוגוסט 1975

יספרנו: _____

סודי

אל: המנהל הכללי

מאת: יועץ למשפט ארצות ערב

הנדון: פטור ממס רכוש בעיר העתיקה

ביום 29/7/75 העברת אלי את בקשת שר המשפטים לחוות דעה ולהמ/י, לתחולת מס רכוש בעיר העתיקה, וזאת לאור פניית שר השיכון ששמע כי "מקדמת-דנא אין משלמים מסי רכוש בעיר העתיקה". שמועה זו היא נכונה, והמלצתי היא לקיים את המצב החוקי הקיים. להלן האסמכתאות והנימוקים.

א. המצב החוקי

1. פקודת מסי העיריה ומסי הממשלה (פטורים) 1938 (שתקרא להלן "פקודת הפטורים") קבעה, בסעיף 13(ה) שלה, פטור ממס רכוש עירוני ל"כל נכס ביתי וקרקע בתוך חומות העיר ירושלים".

13. The following [illegible] property tax:

(a) ----

(b) ----

(c) ----

(d) ----

(e) any house property or land within the city walls of Jerusalem.

(Rates and Taxes (Exemption) Ordinance 1938)

2. ברור שהפטור התייחס למס רכוש עירוני כפי שנהג אז על פי פקודת מס רכוש עירוני מיום 30 נובמבר 1929 (- שהחליפה את מס ה"ורקו" העות'מאני, אם כי המס החדש הונהג בירושלים כבר ב-4 ביולי 1929. ראה: A. Granovsky, The Fiscal System of Palestine, Jerusalem 1935 p. 218.)

2/..

ירושלים • רחוב צלאח א-דין טלפון 271111 • ת.ד. 1087 • מיקוד 91000

עם זאת נשאר הפטור בתוקפו גם לאחר בטול פקודת מס הרכוש העירוני משנת 1929, שכן פקודת מס הרכוש העירוני 1940 לא ביטלה את פקודת הפטורים 1938, (ראה סעיף 30, שהוא סעיף הביטולים בפקודה משנת 1940, שבכלל איננו מזכיר את פקודת הפטורים 1938).

3. ראיה נוספת להמשך תחולתו של הפטור עד תום תקופת המנדט, ואף לאחר כיבוש העיר העתיקה על ידי צבא עבר-הירדן, מצויה בחוק הירדני מספר 11 לשנת 1954, "חוק מס הבניינים והקרקעות בתוך איזורי העיריות והמועצות המקומיות 1954", (ע"ר ירדני לשנה 1954, עמוד 246). חוק זה ביטל את החלק השלישי של פקודת הפטורים 1938. בדרך זו בוטל גם סעיף 13(ה) לפקודת הפטורים 1938 (המצוטט בסעיף 1 לעיל), אולם סעיף 12(1)(ח) לחוק הירדני משנת 1954 (בעמוד 249) חזר וקבע מפורשות פטור ממס רכוש ל"כל בניין או קרקע הנמצאים בין חומות ירושלים".

.החוק הירדני משנת 1954 תוקן פעמיים (בחוק מספר 42 לשנת 1963, עתון רשמי לשנת 1963 עמוד 1833, וכן בחוק מספר 9 לשנת 1967, ע"ר לשנת 1967 עמוד 95) אולם מבלי לפגוע בחח-סעיף-קטן 12(1)(ח) הנ"ל.

מכאן שערב החלת צו סדרי השלטון והמשפט (מס' 1) תשכ"ז 1967 על ירושלים העתיקה, מס רכוש לא חל בעיר העתיקה על-פי החוק המקומי הירדני.

4. עם החלת "המשפט" "של המדינה" על העיר העתיקה, על-פי הצו הנ"ל משנת תשכ"ז-1967, בטל תוקפו של החוק הירדני משנת 1954 ובמקומו בא, לכאורה, חוק מס רכוש וקרן פיצויים תשכ"א-1961.

ברם, תחולתו של חוק מס רכוש וקרן פיצויים תשכ"א-1961 היא לכאורה בלבד משום שחוק ישראלי זה (בסעיף 67 שלו) ביטל את פקודת מס הרכוש העירוני 1940, אך לא ביטל את פקודת הפטורים 1938, על סעיף 13(ה) שבה. בחוק הישראלי אין שום ביטול של סעיף 13(ה) לפקודת הפטורים 1938, וממילא יש לאמר כי הפטור שריר וקיים.

3/..

5. ניתן לנסות ולטעון כי המס שעל-פי "חוק מס רכוש וקרן פיצויים השכ"א-1961" איננו זהה למס שעל-פי פקודת מס הרכוש העירוני 1940, וכי על-כן הפטור שניתן לגבי המס המנדטורי איננו חל לגבי המס הישראלי. במבט ראשון סיכוייה של טענה כזו נראים לי קלושים.

ניתן לנסות ולטעון גם כי לנגד עיני המחוקק הישראלי בשנת תשכ"א-1961 לא עמד הפטור שבסעיף 13(ה) לפקודת הפטורים 1938, היות והעיר העתיקה היתה מחוץ לגבולות המדינה בעת חקיקת החוק. גם טענה זו נראית חסרת-סיכוי שהרי כבר ראינו (ב-בג"צ 222/68 חוגים לאומיים נ. שר המשטרה פד"י כ"ד (2) 141) כיצד פקודה מנדטורית שנותרה למעשה ללא נפקות בשנים שבין קום המדינה ומלחמת ששת הימים, הפכה להיות שרירה וקיימת עם איחודה של ירושלים.

לא נראה, איפוא, כי ניתן לערער את המסקנה כי מס רכוש איננו חל בעיר העתיקה.

ב. המלצות

השיקולים נגד שינוי המצב החוקי הקיים (להלן סעיפים 6 ו-7) גוברים על השיקולים שיכולים להיות בעד הנהגת מס רכוש בעיר העתיקה (להלן סעיפים 8 ו-9).

6. אין טעם להנהיג מס רכוש בעיר העתיקה כי, גם ללא פטור כללי לגבי העיר העתיקה, פקודת הפטורים 1938 קובעת עילות רבות שיכשילו את הטלת המס על חלק ניכר ביותר מהעיר העתיקה. דוגמא מעטה ניתנת על-ידי ע.א. 126/43 האפוטרופוס על טרה סנטה נ. עיריית ירושלים (1943) 2 אל"ר 559, 574. בנין "קאזה נובה" שברובע הנוצרי של העיר העתיקה נפטר, בפסק-דין זה, מתשלום מסים ע י ר ו נ י י ם לאחר שהוכח כי הוקדש כדין בתור וקף

4/..

לצרכי צדקה, וכי אין הוא מנוהל לשם עשיית רווחים. בניינים אחרים אפילו אינם צריכים להוכיח שאין הם מנוהלים לשם עשיית רווחים, שכן בסעיף 12 לפקודת הפטורים 1938 מנויים כל סוגי בתי הפולחן, מנזרים, מרפאות, בתי ספר ומדרסות, בתי-מחסה, בתי תמחוי, מטבחים לנצרכים, תכיות, זאויות וכיו"ב שמעצם מהותם פטורים ממס רכוש. (בתקופה הירדנית קבע החוק מספר 46 לשנת 1962 (ע"ר לשנת 1962 עמוד 1361) פטור כללי ממסים ואגרות לכל נכסי ה-וקף למטרות צדקה, הן ה-וקף המוסלמי והן ה-וקף הנוצרי, ללא דרישה שיוכיחו כי הנכסים מנוהלים שלא לשם עשיית רווחים). כמו כן עשויה להתעורר טענה של "זכויות מוקנות" בפיהם של מוסדות נוצריים. למשל, בע.א. 126/43 הנ"ל הוצג פירמאן שאסר "לגעת לרעה" באבות הנוצרים של אותו "קאזה נובה". קרוב לודאי שהמניע של שלטון המנדט, בקביעת הפטור הכללי לגבי העיר העתיקה, לא היה זר לכל השיקולים הללו.

7. אף אם נניח שחלק מהנכסים בעיר העתיקה יוותר מחוץ לפטורים הרבים שבפקודת הפטורים 1938, עדיין יש להביא בחשבון את החיכוכים שיווצרו בהכרח עם כל נסיון לגבות מסים מגורמים מוסלמיים ונוצרים אשר נהנו עד כה מפטור. אם מדינת ישראל ויהרה, למעשה ל-וקף המוסלמי, על החזקה בשטח כמו שוק הכותנה הגובל בהר-הבית (עם כל המשמעות החמורה שיש בויתור זה לגבי טענת בעלות בעתיד), על אחת כמה וכמה שהיא תוותר על אותו סכום כסף שניתן לגביה כמס, בתוספת חיכוכים די רציניים.

8. מאידך, עשוי להיות טעם בהנהגת מס רכוש בעיר העתיקה במסגרת מדיניות המכוונת לנער את העיר העתיקה מניוונה. הטלת המס עשויה להביר ביתר דיוק מיהם המחזיקים ומיהם הבעלים של נכסים רבים, וממילא מהם הנכסים השייכים למינהל מקרקעי ישראל. אולם מטרות מדיניות כאלה חורגות מהמטרה הפיסקלית שלמענה מחילים חוק מסים על שטח כלשהו.

5/..

סודי

משרד המשפטים

המשרד הראשי

תאריך: _____

_____

מספרנו: _____

9. כמו כן עשוי להיות טעם בהנהגת מס רכוש לגבי היהודים המתיישבים בעיר העתיקה מאז מלחמת ששת הימים, למניעת הפלגה בינם לבין יתר תושבי ישראל. אולם גם הטלה מוגבלת של המס, למשל לגבי בניינים שנבנו או שופצו מאז 1967, תסבך אותנו עם גורמים מאלה שנמנו לעיל בסעיפים 6 ו-7, שהרי מה מונע מהם לבנות ולשפץ כיום?

10. מסקנתי היא, איפוא, כי, בהנחה שהמדיניות הנוכחית בעינה עומדת, מס רכוש אינו חל בעיר העתיקה, וגם אין להקן את החוק כדי להחילו.

בברכה

ד"ר יעקב מירון

ירושלים • רחוב צלאח א־דין טלפון 271111 • ת.ד. 1087 • מיקוד 91000

לוי-לוביאה

מערך השיכון
הציבורית

כד' באב תשל"ה
1 באוגוסט 1975

לכבוד
מר ר. גלוסקינוס
מנכ"ל החברה לשיכון ולפיתוח חרובע היהודי בע"מ
העתיקה בי-ם בע"מ

הנדון: התחזית זרם מזומנים לתקופה 16.7.75 ל - 31.10.75 (באלפי ל"י).
מכתבכם מיום 16.7.75

קיימתי שיחה עם מר ד. וינשל, בנושא בחודש זה נקציב לכם סך 2 מליון ל"י, אתם מתבקשים להגיש למר י. שחם ממנב"ל, ולנו תקציב חברתכם (מתוקן) לשנת זו וכן מקורות המימון הקציבי - ואמיתיה, עם תחזית מזומן עד 31.3.1976.

בכבוד רב,

ד. בן-יהודה
חשב מערך השיכון

העתקים: מר ד. וינשל, מנכ"ל
מר י. שחם, ממנב"ל
מר ב. סלומון, כאן
לשכת השר

Jeanette
מצירו של אברהם אלמן
285151

בולבה בבר

ועדת לשמור מחסום ארכיאולוגי:

פרופ. נ. אלבוגן

פרופ. מ. בירן

פרופ. מ. פלמוני

מר י. יגאל — נציג מנהל המקומות הקדושים

מר יוסף מיסר — נציג הרבנות

ד"ר ישראל קפלן

מר ל. י. רחמני

מר אמוס נצר

פרופ י. פרוור (מנהל)

מר אברהם אלמן

ד"ר צוריאל (מנהל) ~~285018~~

כ"ב באב תשל"ה
30 ביולי 1975

15/11/34

לכבוד
מר ד. גלוסקינוס
החברה לשקום הרובע היהודי
ת"ד 14012
ירושלים

שלום רב,

נמסר לי ע"י שר הדתות ד"ר י. רפאל, כי שר השכון כאחראי לחברת לשקום הרובע היהודי, הבטיח להשתתף בשקום בית הכנסת רמב"ן בסך 275,000 ל"י בשנה התקציבית הזו. לבסוד קבלת העתק מכתבו של עוזר שר השכון אל עוזר שר המשפטים מז' באב ש"ז, המאשר זאת בכתב.

שר השכון הטיל עלי את המשימה, לארגן את עבודת סוף שקום בית הכנסת ולהביאו לגמר במועד קצר מאוד, עד לחגים הבאים עלינו לטובה.

פניתי לגורמים שעזרו בעבר למשימה זו, קרן יד אבי הישבב ומשרד הדתות, וקבלתי כבר מקדמות על חלק מהבטחותיהם והודות לכך התחמתי את מנהלי האגודה וקבלן, בהדרכת ובעזרת מר טנאי, על הוזה עבודה לגמר הכבנה. ב"ה התחילו בטרם רב בעבודה.

לא הייתי רוצה לראות שום עכובים בתנופה החדשה הזו, ולכן אבקשך לשחרר לאגודה חלק גדול מהבטחת שר השכון מיד.

ב ב ר כ ה,

ישראל מ. וינברג
סגן מנהל כללי

העתק לד"ר י. רפאל, שר הדתות
מר א. עופר שר השכון
ח"כ ז. ורהפטיג, רח' נרקיס 7 ירושלים

[illegible]

לתיק

האגודה לשקום בית-הכנסת הרמב"ן

ב"ה, ירושלים, כ"ב מנחם אב תשל"ה

30 ביולי 1975

מרדכי

לטיפולך בבקשה

לכבוד
מר אברהם עופר
שר השיכון
ירושלים.

אב תשיבו לטיפל

שלום רב,

הנדון: בית-הכנסת רמב"ן.

הנני שמח להודיעך, כי התמתי בשם האגודה עם הקבלן להמשך ועד לגמר בניית בית-הכנסת. באותו יום התחיל הקבלן את עבודתו ואנו מצפים כי אם לא יהיו עכובים תקציביים, העבודה השלמת תביא לגמר הבניין, בסביבות החגים הבעל"ט.

בהתאם להבטחתך, אבקשך מאד לשחרר את הבטחתך שהבטחת לי לעניין.

באותה הזדמנות, תרשה לי לחדש בקשתנו לקבל אשור רשמי מאת החברה לשקום העיר העתיקה, לקבלת שתי חנויות שברחוב היהודים שיצטרפו לחלל בית-הכנסת, להגדילו ולהוות כניסה ראשית לתוכו. בשעתו הובטח לי הדבר בע"פ, אולם אינני יכול להכליל את עבודת שפוץ החנויות והצטרפותם לבית-הכנסת, בלי אשור רשמי.

אודה לך על טפולך הזריז בשתי בקשותי.

ב ב ר כ ה,

ח"כ ד"ר זרח ורהפטיג
יו"ר האגודה.

ירושלים 28/7/75

נציגות תושבי הרובע היהודי
העיר העתיקה, ירושלים
ת.ד. 14102

לכבוד
מועצת החברה לפיתוח הרובע היהודי

אדוני היו"ר!

נפגשנו פעמיים עם " ועדת פיוס" בראשותך והעלינו בפניה את סעוניינו בע"פ ובכתב בכל התחומים : האטה בפיתוח בנוי ואיכלוס , הזנחה בבינוי והשלמת מקלטים ומערכת כבוי אש, התעלמות מבעיית השירותים והאחזקה , הזנחה בבטיחות המקובלת באתרי בניה, יחס שרירותי לאוכלוסית הרובע ויחסי עבודה מעוררים בתוך החברה ועל הכל ,חוסר גישה ומודעות לטיפול באחר מיוחד במינו כרובע היהודי.

בפגישה השניה נתבקשנו להתיחס לרשימת איכלוס מעודכנת ל- 25/6/75 שהוכנה ע"י החברה שהכוללת 186 משפחות שהחברה מתימרת לאיכלוסן. בדקנו רשימה זו פעמיים ומתברר שהיא כוללת מקרים רבים שאינם יכולים להיות מוגדרים כתושבי רובע פעילים (בעלי דירות המתגוררים בקביעות ברובע). מצ"ב רשימת המקרים הנ"ל הכוללים , לצרכי ניפוח תושבים ארעיים שאינם בעלי דירות, דירות ריקות לחלוטין, דירות שלא ניבנו ולא אוכלסו ע"י החברה (בית נבנצאל) דירות שכורות וכיו"ב.

מכאן שלצערנו מוכחת טענתנו שבשנתיים האחרונות גדלה אוכלוסית הרובע בכ- 30 משפחות בלבד.

בהתאם למוסכם בפגישה הננו מבקשים שתוכן רשימת 225 הדירות שהחברה הצהירה לאחרונה על השלמתן בפירוט הבא: כתבת,בעלות (באם אין בעל מיועד תצוין הסיבה לכך) מועדי מסירת המפתח, מועדי איכלוס צפויים. בהקשר זה ברצוננו להעיר שבתנאי הלחץ לקבלת דיור ברובע לא מובן לנו מדוע 40 הדירות המהוות השלמה ל- 186 הנ"ל אינן מאוכלסות עדיין?.

באשר לטיפול בנושא " תיקון לחשבון הסופי" (הפסנס על הגדרת הנושא הינו בלעדי של החברה) הננו מוחים על הסחבת במתן התשובה לפניתנו מפברואר 1975 לגבי הכספים ועל השלמת יו"ר המועצה עם אי ביצוע הנחיותיו בנושאים שכבר סוכמו. דבר המהווה "חידוש" שלילי ביחסי מועצת מנהלים - מנכ"ל.

עמדתנו ביחס לצורת שיתופנו ומעורבותנו בעניני הרובע בכל הקשור לחברה וההצעה למסור את נושא " תיקוני החשבון הסופי" לבוררות טרם סוכמה.

לצערנו לא זכינו בפגישות הנ"ל לשמוע את עמדת המועצה בנושאים הינם בבחינת " יקום או יפול". באשר להתיחסות המנכ"ל בכתב, שהוכנה לפגישה השניה, אין לנו אלא לחזור ולציין שהדברים אך מחזקים את דעתנו בדבר אי התאמתו לפרוייקט מיוחד מורכב ובעל חשיבות לאומית.

הננו מביעים פליאתנו על כך שמליאת המועצה טרם קיבלה דווח מפורט על ההתפתחויות של החדשים האחרונים. נוחר לנו לקוות שעמדתנו תובא בהקדם בפני המליאה כפי שנמסר לנו בפגישה.

בהזדמנות זו הננו מוצאים לראוי להביע את מלוא הערכתנו ותמיכתנו לכוונות שהביע בפניגו מר א. עופר, שר השיכון ביחס להפיכת הרובע לישוב חי בקצב מזורז.

בברכה,

י. בן צור

י. אבל

העתק: מר א. עופר, שר השיכון
חברי מועצת המנהלים

הערות לרשימת האיכלוס של החברה לפיתוח הרובע
מעודכנת ל-25/6/75 (וההערות כנ"ל)

1. בית הקמרונות- שתי דירות לא מאוכלסות (לטעבר של צור והגואל) החברה טענה לפני כחצי שנה שהיא הצליחה לקבלן בחזרה. מדוע אינן מאוכלסות עדיין? האם מר עזר בן-סימון (14), עובד החברה , הינו בעל הדירה.

2. בית מנדל- שתי דירות לא מאוכלסות (אילן ורוטשילד).

3. קוטג'ים יער- שתי דירות לא מאוכלסות (אילן וזיכנברג).

4. בנין חדש, משגב לדך- דירה ויג אריאלה (31) לא מאוכלסת.

5. מאפיה, מבוא חיי עולם- דירת "שיבת חלב" בשימוש עתיים בשבוע בלבד!!

6. שיפוצים, מבוא חיי עולם- דירת צ'יזיק מילכה (34) לא מאוכלסת.

7. בסט- דירות יעקב בן מנחם(51) רצהבי אריה (53) גורן דוד(54) שיינפלד יוסף(56) גלאס יוסף(67) מלאכי זכריה(68) צור יגאל(71) לא מאוכלסות- רח חלקן מושכרות. בגוש זה יש לפחות 10 דירות ריקות קרוב לשנתיים.

8. צפון טוני הלכות- דירות לוי יצחק(74) ושקד אברהם(76) - לא מאוכלסות.

9. רח' בית אל - היהודים - שתי דירות של גלוזמן צבי(89) לא מאוכלסות.

10. תפארת ישראל- דירות שטרן אברהם(98)עפרון עמנואל(104)סבן יצחק(105) קצבורג יוסף(106)- לא מאוכלסות.

11. קוטג'ים הארי- דירת גוטמן גרט (121) לא מאוכלסות.

12. בנין אור החיים-דירת מזרחי חנה(140)ובן טולילה עמרם(141)- לא מאוכלסות.

13. חב"ד- דרייליך שמואל(153) מופיע יעמיים ברשימה(136)!!??

14. רח'343- דירות מ-156 עד 160 כל הדירות הן זמניות ולא בגדר של איכלוס קבע.

15. משגב לדך(15) - בבנין מספר דירות לא מאוכלסות (ספדי,גולן,פז וביבר) ודירה אחת שטרם שופצה למרות שהשלד שופץ לפני כשנתיים.

16. משגב לדך- בנוסף לדירת אליאב(אותם ניסו לפנות בכח) קיימות עוד 5 דירות בלתי מאוכלסות. דירת דבירי חיים (165)לא מאוכלסת.

17. רח' 381- דירות מ- 167 עד 172 כל הדירות הן זמניות ולא בגדר של איכלוס קבע.

18. אשורים- דירה 173 כנ"ל.

19. בית נבנצאל- דירות 177-179 לא ניבנו ולא אוכלסו ע"י החברה.

20. דירות ביטיבת הכחל- הדירות מ-180-185 הן זמניות ולא בגדר של איכלוס קבע.

<u>הערות</u>: דירה מאוכלסת לגבינו הינה דירה של משפחה שטופצה או נבנתה והמשפחה מתגוררת בה בקביעות בנוסף ל- 186 הדירות המצוינות בטשימה(שמהן יש להפחית את כל הדירות הבלתי מאוכלסות) יש ברובע כ-35 דירות ריקות בבנינים שהושלמו לפני כשנתיים!!!

ירושלים, 27 ביולי 1975

סדר יום לביקור מר תיכון ברובע היהודי ~~ב-30.7.75 (יום ב')~~ עם כולם

השעה	הנושא	משתתפים חיצוניים	מטעם החברה
10.30 - ~~9.00~~ 11.45	ביקור במוסדות	ראש העיר, סגן ראש העיר מ. בנבנישתי. נציגי מוסדות לפי הפרוט.	גב' חיה דביליצקי מר צבי ארבל

מס' סדורי	השעה	שם המוסד	נציגי המוסד
1.	~~9.00 - 9.30~~ 10.30	מסיבתא	מר מרבק ומר אליסר
2.		בתיהכנ"ס הספרדיים	מר אליסר
3.	~~9.30~~ 11.00	כולל פולין	הרב דויטש, מר י. וינברג
4.	~~9.45~~ 11.15	חנות של המשמר האזרחי	רב פקד שוורץ ומר ע. פרוספר
5.		מוזיאון חצר הישוב הישן	גב' רות חשין וגב' רבקה וינגרטן
6.	~~10.00~~ 11.30	הכנסיה הצלבנית	גב' רות חשין ומר מ. בן דב
7.	~~10.15~~ 11.45	ישיבת חיי עולם	הרב ברנשטיין

/יע

בית רוטשילד, ככר בתי מחסה, חרובע היהודי, ירושלים ת. ד. 14012 טלפון 284721

ירושלים, 27 ביולי 1975

סדר יום לפגישות שר השיכון ברובע היהודי
ב- ~~30.7.75~~ 1/9/75

11.45 פגישה בנושא אחזקה -
ראש העיר
חיה דביליצקי
צבי ארבל
יצחק פייטלים מהנדס אחזקה

11.00 פגישה בנושאים: 1. גוש 38
2. בביש מטעי האשפות
3. חניה מאולץ לחומה מקום לדיון
ראש העיר
שלום ברדי - אדר'
נחום גרנות
אקסלרד טוני - מהנדס

~~11.15~~ פרופ' אביגד
א. איתן - מנהל אגף העתיקות
נחום גרנות
א. אקסלרד
פגישת בשלה

/יע

בית רוטשילד, ככר בתי מחסה, הרובע היהודי, ירושלים ת. ד. 14012 טלפון 284721

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

תאריך: יט' באב תשל"ה
27 ביולי 1975

מספר: ת.ע. 2185

לכבוד
כב' שר השכון
מר א. עופר
משרד השכון
י ר ו ש ל י ם
- - - - - - - -

מכתבך מס. 8184 מיום 3.7.75 בנושא הטרמינל ברובע היהודי הגיע למשרדי ביום 13.7.75 וכבר ביום ו', 25.7.75, התקיימה ישיבה מיוחדת של הועדה המחוזית אשר דנה בנושא.

בברכה

ר. לוי
הממונה על מחוז ירושלים

ירושלים, י"ז באב תשל"ה
25 ליולי 1975
8166

לישיבה עם רלנק

ראשי פרקים של בעיות בתחום הטפול העירוני לדיון אפשרי בין
שר השיכון וראש העיר ב - 30.7.75

---

1) מדיניות מינהל

א. מוסדות צבור: (מבני חנוך תרבות וכו')

1. ייזום ועיתוי ההקמה.
2. מימון.

2) בעיות תפעוליות ברובע

ב. נקיון: (שטחים צבוריים)

1. במשך הבניה. תפרה
2. לטווח ארוך לאחר סיום הבניה.
3. הצורך בשטיפת שטחים מרוצפים במים.

העירייה	החברה
מים	נעילת
ביוב	שערים
הוצאת אשפה	מקלטים
תאורה	אחזקה

ג. החזקת מערכת אספקת המים:

ד. החזקת מערכת הביוב הצבורית:

3) בירות עירוניות
ובביטול מחוץ לרובע

ה. החזקת דרכים וככרות מרוצפים

ו. החזקת תאורה צבורית

4) קבלת הלוואה לטווח ארוך
5) שימוש בפרסום אשר יהא הגיאן
6) מס ארנונה עירוני מעל הרגיל

ז. החזקת גינון צבורי

ח. שאלת הקמת חברת אחזקה

1. הצורך בהקמת החברה ותפקידיה, בעיות ארגוניות ופיננסיות, ואלטרנטיבות
2. חברה של אוכלוסית הרובע (כולל מוסדות צבור חסרי יכולת פיננסית ?)
3. חברת בת של החברה לשיקום הרובע (החברה משתדלת שלא להשאיר בידיה נכסים שיכולים לתת הכנסות בעתיד)
4. חברה עירונית או משותפת לגורמים הנ"ל.

2/..

ט. <u>החזקה ופיתוח אתרים למשיכות לביקורי תיירים ומבקרים</u>

1. חצר הישוב הישן (החזקה)

2. 4 בתי כנסת (החזקה)

3. אתרים ארכיאולוגיים (הכנסיה הצלבנית, חומת חזקיה ומרתף ישיבת הכותל "הבית השרוף" ו "הניאה" ועוד)

4. אתרים נוספים בעתיד: גן זכרון "החורבה", האמפיתיאטרון ואתרים אחרים אפשריים בעתיד.

ו. <u>החזקת קמרונות צבוריים</u>

e. [illegible]

1. [illegible] (Motor)

2. [illegible] (Motor)

3. [illegible] ([illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] "[illegible]" [illegible] "[illegible]" [illegible])

4. [illegible] [illegible] [illegible] "[illegible]", [illegible] [illegible] [illegible].

f. [illegible]

[illegible]

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, י"ז באב תשל"ה
25 ליולי 1975
8165

מר

לכבוד
מר שטיינר
עוזר שר השיכון
משרד השיכון
רח' הלל 23
ירושלים

מירון
תן לי בבקשה

מירון
תן לי את מר כהלפמן

א.נ.

הנדון: פנייתו של מר א. לויתן.
מזכרכם מה - 8.7.75.

השגתו של מר א. לויתן על תאריך הרשמתו אינה רלוונטית לחלוטין, זאת הואיל ומר לויתן נמצא במקום ה - 39 ברשימת המועמדים לדיור ברובע.

מר לויתן הוזמן לבחירת דירה בפברואר ש.ז. עם זאת הודיעה החברה במרץ 1973 למר לויתן כי זכותו לבחור דירה מעל לטרמינל.

אנו הודענו למר לויתן כי הזמנה נוספת כיום לבחירת דירה מותנית בכך כי יודיע לנו על ויתורו על בחירת דירה מעל הטרמינל, אשר ברור שאכלוסו רחוק.

בכבוד רב,

ד. גלוסקינוס
המנהל הכללי

בית רוטשילד, ככר בתי מחסה, הרובע היהודי, ירושלים ת. ד. 14012 טלפון 284721

לשכת שר המשפטים

ירושלים, כ"ב בתמוז תשל"ה
1 ביולי 1975

1/4/977

לכבוד
מר א. לויתן
רח' כורש 14
ירושלים

שלום רב,

אני מאשר קבלת מכתבך מיום 25.6.75 כפי שבודאי ידוע לך קבעה הממשלה לאחרונה כי שר השיכון יהיה השר הממונה על החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה.

אי לכך אני מעביר את מכתבך ללשכת שר השיכון.

בכבוד רב

יחיאל גוטמן
יועץ לשר המשפטים

העתק: ש. שטיינר, לשכת שר השיכון

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

בבוקר בבוקר

ירושלים, 25 ליולי 1975

8182

לכבוד
שר השיכון
מר אברהם עופר
משרד השיכון.

כבוד השר,

הנני מצרף את נוסח הסיכום המוצע בענין העסקת יועצים בכירים בחברה.

נראה לי כי ההסדר המוצע יאפשר פעילות תקינה של הפונקציונרים השונים כולל זו של הח"מ ויהיה תואם הסדרים ארגוניים מקובלים.

בכבוד רב,

ר. גלוסקינוס
המנהל הכללי

/יע

בית רוטשילד, ככר בתי מחסה, הרובע היהודי, ירושלים ת. ד. 14012 טלפון 284721

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, 25 ליולי 1975

1065/8179
1241

לכבוד
שר השיכון
מר אברהם עופר
משרד השיכון.

כבוד השר,

הנדון: העסקת יועצים בחברה

הנני מסכם בזה את הנחיותיך מה-21.7.75 בנדון.

החברה תעסיק כיועצים את הרשומים מטה:

- מר א. רובינשטיין - בנושא רישום מקרקעין.
- מר נ. גרנות - בנושאי הבניה
- גב' ח. דביליצקי - בנושאי האכלוס
- אדריכל שנברג - בנושא רישוי תכניות בניה.

מעמדם של הנ"ל יהיה של יועצים בכירים הכפופים ישירות למנהל הכללי.

אני מבין שמר גרנות והגב' דביליצקי יעבדו בחברה חלק נכר מזמנם ויעסקו באופן פעיל בתחומיהם.

במידה ויתעורר הצורך בהשתתפות בדיונים או במסירת דיווח ע"י היועצים לשר הם יוזמנו באמצעות ועם הח"מ.

עם שובי משרות המילואים יסוכמו תנאי העסקתם הטעונים אישור ועדת הכספים של החברה.

בכבוד רב,

ר. גלוסקינוס
המנהל הכללי

העתק: מר א.ש. שמרון

/יע

בית רוטשילד, ככר בתי מחסה, הרובע היהודי, ירושלים ת.ד. 14012 טלפון 284721

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, ט"ז באב תשל"ה
24 ליולי 1975
8140

לשיתוף בלפקידים
א.ל
שלמה
א.ל

לכבוד
שר השיכון
מר אברהם עופר
משרד השיכון
ירושלים

כבוד השר,

הנדון: הקצאת מבנים למדרשה למורשת היהדות.

בהזדמנויות קודמות מסרתי לך על אפשרות להציע למדרשה למורשת היהדות מבנה נוסף.

ב- 23.7.75 קיימתי סיור עם חבר הכנסת מנחם הכהן במבנה המוצע. המדובר במבנה הנקרא "בקור חולים" בשטח של כ- 600 מ"ר, שנבנה על ידי החברה כמרפאה עבור קופת חולים של ההסתדרות הכללית. קופת חולים אינה מעוניינת בקבלת המבנה בגלל גדלו וריחוקו ממרכז הרובע.

הח"מ הביא בפני חבר הכנסת מ. הכהן את ההצעה לותר על השטח הנמצא בידי המדרשה למורשת היהדות כיום. זאת תואיל וניתן לבנות במקום 10 דירות.

חה"כ מ. הכהן הביע נכונות לקבלת שטח לבניה במסגרת התכנית הנערכת ע"י האדריכל מ. ספדיה, ברחבת הכותל, תמורת קבלת השטח ברחבת הכותל בנוסף למבנה "ביקור חולים". תוותר המדרשה על המבנים הנמצאים בידה כיום ובכך תתאפשר בניית 10 דירות נוספות.

ביחס להקצאת שטח ברחבת הכותל יקבע חה"כ מ. הכהן דיון אתך.

הקצאת מבנה "ביקור חולים" למדרשה למורשת היהדות טעונה אישור ועדת האכלוס של החברה.

בכבוד רב,

ר. גלוסקינוס
המנהל הכללי

בית רוטשילד, כבר בתי מחסה, הרובע היהודי, ירושלים ת. ד. 14012 טלפון 284721

[illegible]

[illegible]

[illegible]

אגף סימון ותקציבים

ט"ו באב תשל"ה
23 ביולי 1975

24.VII.1975

אל מר ח' שטסל, החשב הכללי

הנדון: הגבלות החשכ"ל על אשראי בגין
דירות חריגות - הרובע היהודי
בעיר העתיקה

בהמשך לשיחתך עם שר השיכון, ר"פ מכתבי למר
ג' גזית בנדון, לתשומת לבך.

ב ב ר כ ה

ישראל שחם
סגן מנהל כללי

העתק: שר השיכון
סגן החשב הכללי

בעניין מרדכי בן-אברהם

ב"ה, יום ג' אב תשל"ה
29 בחודש 1975

אל: מר מ' מוסד, תל אביב

הנדון: הסכמה בתנאים על שחרור בערבות
ערבות מרדכי - מרכז מחדרי
בקר מרחבים

בתוקף סמכותי כנ"ל, אני מאשר/ת את
ש' בקר בערבות, לעבודה זר.

בברכה

יעקב בוגו
מנהל מחוז בקר

העתקים לידיעה:
מרכז תנועה אביב

אגף מימון ותקציבים

ט"ו באב תשל"ה
23 ביולי 1975

אל סגן החשב הכללי

הנדון: הגבלות החשכ"ל על אשראי בגין דירות חריגות
במחיר או בשטח - הרובע היהודי בעיר העתיקה

בהנחיית שר השיכון החליט משרד השיכון לתת עדיפות גבוהה לבינוי ולאכלוס הרובע היהודי.

בהתאם להנחייה האמורה, אין לראות בפעילות ברובע "השתכנות" במובנה המצומצם של המילה, אלא פעולה התיישבותית דחופה ביותר.

לפיכך, אנו מציעים, כי ההלוואות להשתכנות ברובע תשוחררנה מהגבלות שטח ומחיר וזאת משני טעמים:

א. הבינוי נובע מתכניות ארכיטקטוניות ספציפיות לרובע, שהן בלתי סטנדרטיות ולא תמיד ניתן להחיל עליהן כללי שטח דירה המקובלים עלינו ועליכם.

כזכור לך קבענו בשעתו, בוועדת חריגים, מגבלת שטח של 140 מ"ר מטעמים הנ"ל.

ב. לפי מחקר שנערך בהזמנת החברה לשיקום הרובע ע"י החברה לתכנון ויעוץ כלכלי מסתכמת העלות של בניית מגורים ברובע בסך -.3,600 ל"י למ"ר. מכאן שאפילו דירה בשטח סטנדרטי להלוטין של 80 מ"ר תעלה כ-.288,000 ל"י.

אשר לסכומי ההלוואות למשתכן (ומקורותיהן), נמצא הנושא בבדיקה נפרדת, שמטרתה להשתית את הסיוע למשתכנים ברובע על הנוהלים המקובלים במשרד השיכון.

אודה לך באם תביא את העניין לדיון בוועדה המשותפת.

ב ב ר כ ה

ישראל שחם
סגן המנהל הכללי

העתק: שר השיכון
מנכ"ל משרד השיכון
החשב הכללי

מנכ"ל החברה לשיקום הרובע היהודי
מר ש' שטנר, אגף התקציבים באוצר
מר א' אטיאס, ממונה על מימון ותקציבים

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, ט"ו באב תשל"ה
23 ליולי 1975
8132

לכבוד
שר השיכון
מר אברהם עופר
משרד השיכון
ירושלים

משרד השיכון ירושלים
לשכת השר
25.VII.1975

כבוד השר,

הנני מצרף בזה את מכתבי אל ניצב א. איבצן בענין סגירת שער האשפות. קבלתי היום הודעה ממשטרת ישראל על סגירת שער האשפות לתנועת משאיות פרט למובילי בטון, מיום א' ה- 27.7.75.

בכבוד רב,

ר. גלזסקינוס
המנהל הכללי

ל/ל

בית רוטשילד, ככר בתי מחסה, הרובע היהודי, ירושלים ת. ד. 14012 טלפון 284721

[illegible]

[illegible]

[illegible]

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, 23 ביולי 1975

8130

דחוף ביד

לכבוד
ניצב אריה איבגן
מפקד המחוז
משטרת ישראל

נכבדי,

הנדון: כניסת רכב להובלת חמרי בנין לרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים

החברה מבצעת מזה מספר שנים עבודות בניה ושיקום ברובע היהודי.

הואיל ורכב משא כבד לצורך הובלה חמרי בנין אינו מסוגל להכנס לחומי הרובע היהודי מכיוון שער יפו (בגלל קשתות נמוכות) המירה משטרת ישראל כניסת רכב כבד מכיוון שער האשפות לתוך העיר העתיקה לאורך רח' בתי מחסה ומשם לתוככי הרובע היהודי.

זאת על אף קיומו של תמרור אין כניסה בשער האשפות.

כפי שאני מבין יש בדעתכם לאסור בעתיד כניסת רכב כבד מכיוון שער האשפות, פרט למשאיות המותאמות במיוחד לצורך הובלה במון מוכן.

יחד עם זה הנני להפנות את תשומת לבך כי גם משאיות אחרות מובילות חמרים באופן המותאם לצרכי ענף הבניה.

בין היתר יש לציין משאיות בעלות ארגז מתרומם המובילות חצץ, חול וחמרי בנין אחרים. אף כניסתו של רכב מסוג זה אפשרי מכיוון שער האשפות בלבד.

החברה השקיעה בתאום עם העיריה בשעתו אמצעים מרובים על מנת להנמיך את מפלס הכניסה של שער האשפות לאפשר כניסת רכב כבד.

בשיחה שהיתה לח"מ עם רב פקד ליכטמן הוצע על ידינו כי החברה תדאג להצבתם של 2 אנשים לכיוון התנועה אשר יהיו מצוידים במכשירי קשר על מנת למנוע נסיעת רכב בו-זמנית ע-2 כיוונים.

2/...

בית רוטשילד, ככר בתי מחסה, הרובע היהודי, ירושלים ת. ד. 14012 טלפון 284721

Barcino Orion S

AIR MAIL

כמו כן הננו נכונים לסידורים אחרים על מנת להגביר הבטיחות במקום.

הנני מוצא לנכון להדגיש לפניך כי הרובע היהודי נבנה תוך קשיים אובייקטיביים מרבים, הוספת החובה של הובלת משאיות ברכב קל בלבד יהיה גורם נוסף שיגרום הארכת משך הבניה, סרבולת ויקורה. בכך יגרמו הפרעות לפעולות הבניה המבוצעות על-ידי הישיבות: "כורת יוסף" ו"ישיבת הכותל" וכן לפעולות הבניה של החברה עצמה.

אני מבקש לאשר את הסידור המוצע על ידינו (או על סידור אחר שעליו ניתן לסכם) בדבר המשך כניסת רכב משא לצורך בניית הרובע היהודי משעה האשעות.

כפי שנמסר לי ע"י רב פקד ליכטמן תסגר התנועה למשאיות (פרט למובילי בטון) בהתאם להסדר הנ"ל החל מיום א' 27.7.75.

בכבוד רב,

ר. גלוסקינוס
המנהל הכללי

מדינת ישראל

משרד המשפטים

ירושלים

בברכה

מאת

שר המשפטים

לכבוד

לשר שר הדתות

ועד עדת הספרדים ועדות המזרח בירושלים

COUNCIL OF THE SEPHARADI AND ORIENTAL COMMUNITIES, JERUSALEM

רח' התבצלת (הסולל) 12 א'

טלפון 23913 Phone
20879

JERUSALEM ירושלים
P. O. B. 10 ת. ד. 10

יד' אב תשל"ה
22.7.75

לכבוד
מר אשר ידלין
שר החינוך והתרבות
משרד החינוך
ירושלים.

כבוד השר,

ראר נבנס
הפטיר
יז אב תשלה 25.7.75
ר. ש.

הנדון: תלמידי המתיבתא הגדולה ברובע היהודי בעיר העתיקה, ירושלים.

כידוע לכ' באנו לידי הסדר, לפני מספר שנים, עם האגודה לקידום החינוך, לקיום בי"ס תיכוני דתי ברובע היהודי בעיר העתיקה, ירושלים.

אנו מרוצים מהסידורים שנעשו עד כה ונדמה לפי שגם הנהלת האגודה ומשרדך מרוצים משיתוף הפעולה שחושג בינינו.

מאידך, עלינו לציין כי לא עלה על דעתנו שנהפוך את בניני המתיבתא והפנימיה שהקימונו בכסף רב ובמאמצים כבירים לבית מלון ומטבח לתלמידים שילמדו מחוץ לעיר העתיקה- בבית ספר בבית הכרם בניגוד להחלטתנו לאכלס את הרובע היהודי.

היינו הראשונים לחזור לרובע היהודי עם תלמידינו ושאיפתנו היא שהתלמידים של המתיבתא ילמדו ברובע ויהוו חלק של הישוב במקום ולא רק עוברי אורח של לינת לילה.

אין אנו מקבלים את הטענות כי קיים חוסר מקום לפתיחת כיתות או שמספר התלמידים קטן בכדי להקים חטיבת ביניים ברובע היהודי.

לפי הידוע לנו יש בניינים ברובע היהודי שאפשר לשמשם לכיתות עבור תלמידי המתיבתא. מן הראוי שיעשה מאמץ יוצא מן הכלל כדי לישב ולאכלס את הרובע לאור ערכו ההסטורי וערכו המדיני לאור תביעות שכנינו בירושלים.

אנו מצטערים לומר כי אם לא יימצא הסדר לפתיחת בי"ס ברובע היהודי שבו ילמדו תלמידינו (כיום נמצאים בפנימיה ברובע מאתיים במספר, כן ירבו, החל משנת הלימודים הבאה) נאלץ לבטל את ההסכם עם האגודה לקידום החינוך ולהעמיד את המבנים שלפו ברובע למטרות יותר חיוביות כדי שהקדמנה שאיפותינו לאכלוס העיר העתיקה.

בכבוד רב,

א. אלישר
נשיא

עוד טיפון
יו"ר ועה"ע

העתק: ראש העיר
שר המשטרים ויו"ר ועדת השרים לשיקום הרובע היהודי.
ראש העיר מר טדי קולק
מר א' שמואלי- משרד החינוך

בלשון
הי"חב"ד
17.7.76
לשיתוף עם רבי לוי
ובתבנישטי

K.L

שלום וברכה

שלמה

K.L

רפאל לוי

לר'
שי' הישבון
ואבקרקס עליכי
כ"ם הישר

בהמשך לשיחתנו בקשר בינינו
הידוע היקרה. רצה פרוטוקול
מישיבה הקודמת המצ"ב ובכן
שפרוטוקול מעולם עדיין כו'

בברכה וסגולה
רפ' לוי

8. (2185) תכנית מתאר מס' 2185 לרובע היהודי בעיר העתיקה.

היוזם: החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 4.8.74:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1) יש לסמן על גבי תשריט התכנית את גבולות גושי התכנון מיהודו-בסיס לתכניות מפורטות.

2) יש לפרט בתקנון את שטחי הרצפות ומספר החדרים לגבי כל גוש תכנון. בעת הגשת תכניות מפורטות תותרנה סטיות בלתי משמעותיות במנגני השטח"כ שטחי הבניה ברובע יהיו בהתאם לסעיף 10/ח' בתקנון.

3) תכנית לשימור תהווה נספח לתכנית המופקד והדבר יתבטא בתקנון.

4) לבטל את החזית המסחרית מול בתי המנסטן בגוש תכנון מס' 13.

5) החניון התת קרקעי והמלון בגוש תכנון 29 יהיו כפופים לבדיקות נוספות בכל הקשור בארכיאולוגיה ובדיקות הדומיות אחרות.

6) יצורף נספח בלתי נפרד מהתקנון הנוקב בגובה המכסימלי של הבנינים בתכנית.

המשך הדיון מישיבת ועדת המשנה המחוזית מיום 1.5.75.

מכתב עמוס קלונר, מאגף העתיקות, מיום 1.6.75.

בחלקו הראשון של הדיון השתתפו מר שמרון - יו"ר מועצת המנהלים של החב' לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי, ומר' גרדי-עורך התכנית מטעם החב' לפיתוח הרובע היהודי; וכן נכחו אדר' בר מחב' הרובע ומר אבסי-דובר מטרד הפנים.

בתחילת הדיון חזר מר סהר בקצרה על הערות לסכת התכנון לתכנית, לאור בדיקתה עם אדר' ברוצקוס, אותן התחיל להציג בישיבה הקודמת, והשלים את ההערות תוך מתן המלצות לתיקונים ושינויים בתכנית לקראת הפקדתה.

מר גרדי מסר כי נפגש קודם לכן עם מר סהר לשמיעת ההערות לתכנית וברובן הוא מסכים להן, אולם ברצונו להעיר כלהלן:

- להמלצה לבטל בתכנית היתר לחריגות מבנית אבן ציין כי ההוראה הכללית הקיימת בתקנון לפיה כל הקירות והגגות יהופו אבן טבעית מסותתת מרובעת היא מוגזמת, כאשר יש מקרים ברובע, כמו בירושלים בכלל, שבהם הפתרון של חיפוי באבן יהיה בלתי סביר ואז יהיה צורך לעבור על הוראת התכנית. לפיכך הם מבקשים להסתיר בתקנון אפשרות לחריגים באישור הועדה המקומית והועדה המחוזית.

- להמלצה לקבוע מגבלת גובה בניה של 4 קומות או 11 מ' לפי הנמוך יותר, ציין כי בד"כ אין מגיעים בבניה ברובע לגובה 4 קומות, אולם יש מקרים שבהם השיפוע הטופוגרפי וחשיפת חללים תת-קרקעיים יוצרים 4 קומות בצד אחד של הבנין כך שלא ניתן לעמוד במגבלת גובה של 11 מ', כאשר בנין בן 4 קומות גובהו 12 מ' או אפילו 13 מ' עם מעקה הגג. הוא מציע להוסיף על אחת מ-3 האפשרויות: לקבוע כי שאלת הגובה תבדק בכל מתחם לגופו המסגרת תכניות מפורטות; להשמיט בתקנון חריגים מגובה של 11 מ', כאשר הועדה המקומית והועדה המחוזית לקבוע בתקנון מגבלת גובה של 13 מ'.

- להמלצה להדגיש בתקנון שמירת הכיפות ופתיחתן לנוף ציין, כי אמנם זו כוונת התכנית, אולם בניסוח שהוצע על ידם נוספו המילים "ככל האפשר" מאחר יש מקרים שבהם שמירת מבט פתוח אל הנוף היא בלתי אפשרית. בחל שיפוע הקרקע ברובע יש מקרים שבהם הכיפות אינן פתוחות לנוף בכל הכיוונים, וכן יש מקרים שבהם הכיפות קיימות על בנינים נמוכים, לעיתים אף בני קומה אחת, ובמקרים אלה הן תהיינה גלויות צריך יהיה לפנות את השטח מסביבן ואין זו אכוונה. הם מבקשים להשאיר את המילים "ככל האפשר" כאשר כל מקרה יבדק לגופו במסגרת התכניות המפורטות לגושי התכנון.

- בקשר למספרי יחידות הדיור המופיעים בתקנון ובנספח לפי גודל תכנון, ציין כי הם אמנם אמדן אשר נקבע לאור לימוד הבעיות הרובע עפ"י דגם. בתקנון המקורי כפי שהוגש על ידם לא נכללה טבלת יחידות הדיור והיא צורפה לאחר מכן לאור דרישת הועדה המקומית. הכוונה היא אמנם שמספר יחידות הדיור הסופי יקבע בכל גוש תכנון לאור שיקולים ארכיטקטוניים.

- בקשר לנספח הגגות ציין כי מאחר שבתכנון המהמים הרובע נעזרים במפות מדידה בקנ"מ 1:100 אין כל טעם להגיש נספח גגות לגבי גגות קיימים סופיים לכל יחידת תכנון, והוא אף מעדיף זאת על פני נספח גגות במסגרת תכנית המתאר.

- לשאלת מועד הביצוע של התכנית ציין כי ניתן אמנם לראות מועד מקורב של 10 שנים לביצוע, אולם יש לזכור כי הדראה כזו לא מקבע את קצב הביצוע אלא הנוסא הוא פועל יוצא של שיעור תקציבים ומימון.

מר קמרון הציע להמנע מלוחות בתכנית מועד לביצועה.

- להמלצה בקשר לאיסור בתי מלון ברובע, עם מתן מסרות, בכפיפות להליכי הפקדה, לשרותי הארחה במסגרת אכסניות ובתי הארחה מצומצמים, ציין מר גרדי כי בתכנית סומבו אמנם שני בתי מלון אולם הוחלט לבטל את בית המלון במתחם ה"חרש". המלון הנוסף ליד שער ציון בא לחת תשובה לצרכי הלינה של תיירים הבאים לירושלים ומבקשים להתפלל ליד הכותל המערבי גם בשבתות, ומיקומו מאפשר גישה ברגל אל הכותל. אם לא יתוכנן בית המלון, ומאחר שהצורך קיים, יפתח פתח ליצירת בתי הארחה ובתי מלון ע"י אנשים פרטיים וללא שליטה. כמתכנן היה מעדיף 3 בתי מלון קטנים של 30-40 חדרים, מפוזרים ברובע, במקום בית מלון אחד של 250 חדרים, אלא שקיימת בעיה בענין זה לאור שיקולים כלכליים. הוא מציע להתיעץ עם מומחים לנושא ולברר אפשרות להקים בתי הארחה קטנים שישתלבו באופי הרובע ויהיו גם רווחיים מבחינה כלכלית. יחד עם זאת הוא סבור כי יש לאסור שמוסדות ציבור ישמשו כאכסניות פרט לתקופות חופשה מלימודים.

מר קמרון הציע בקשר לנוסח ההמלצה בנושא זה להוסיף אפשרות לשרותי הארחה גם במסגרת פנסיון.

- בנושא הטרמינל - חניון תת קרקעי בשלש קומות ל-600 כלי רכב ליד שער האשפות, כאשר הכניסה אליו תהיה ע"י מינהרה נמוכה מתחת לחומה - קיימת המלצה שלא להזכירו בתכנית המתאר אלא לקבוע לו מועד לדיון נפרד ויסודי. מר סהר הזכיר בדברי ההסבר שלו את עמדתו השלילית של אדר' ד.א. ברוצקוס, אשר סבור כי אין לרכז חניה בתוך הרובע אלא לשמור על חוויית הכניסה ברגל אל העיר העתיקה, ושל אליעזר ברוצקוס אשר סבור כי החניון יגביר את רמת המוטוריזציה באזור.

כמו כן הזכיר חוות דעת לא חיובית ביותר בנדון מיום 1.6.72 ע"י יועצי הועדה (האדריכלים ברוצקוס מינצקר וסהר, חיק עכ/11) וכן סיכום מאוחר יותר מיום 30.2.73 המאפשר זאת רק בתנאים מוקדמים ובסייגים (בהשת' ה"ה טדי קולק, יהודה תמיר, ברוצקוס, אבניאלי, מינצקר, יפה, סהר, צפרוני, טרנר) ובכפוף לכל מה שיוחלט ע"י ועדות התכנון והבניה (אד' ברוצקוס הסתייג אז מהסיכום). התנאים והסייגים דאז אינם באים לידי ביטוי בתכנים המוצעת.

מר גרדי ציין כי החניון לא נקבע בתכנית כדבר רצוי, מה גם שהוא פתרון יקר מאד, אלא כדבר הכרחי. הוא מסכים כי נושא זה דורש דיון נפרד, אולם הוא מציע לא להוציאו כליל מתכנית המתאר אלא לציין לגביו בתקנון התכנית כי על אף סימנו בתשריט הוא כפוף לדיון מיוחד ואפשר יהיה לשנותו או אף לבטלו. לדעתו אין סתירה בין סימון החניון בתכנית המתאר לבין הקביעה כי אישורו יהא ענין לדיון בתכנית מפורטת. הוא הזכיר כי החניון אינו מיועד לתיירים אשר בכל מקרה יבואו אל העיר העתיקה ברגל ממקומות החניה ליד שערי העיר וחוויית הכניסה לעיר לא תמנע מהם, אלא החניון מיועד לאנשי הרובע עצמם וכן לצורך אספקת שרותים לרובע.

- להמלצה לסמן את הדרך שבין שער ציון לשער האשפות כ"דרך קיימת", כאשר בשאלת אפשרות שחזור דרך המדרגות שהיתה קיימת שם או השארתה כדרך חרום וכו' יתקיים דיון בעתיד, ציין מר גרדי כי דרך זו אינה דרך רשומה ומאושרת ולכן גם בהצעת התכנית אין היא מסומנת כדרך לביטול. הצעתם הוא שלא לסמנה כדרך קיימת אלא כשפ"צ, כאשר יתכן שלאור דרישה בטחונית היא תקבע כדרך לרכב חרום בשפ"צ. שאלת הדרך קשורה בשאלת הטרמינל, והיא תהיה טעונה דיון מחדש אם יוחלט לבטל את הטרמינל.

- להמלצה להתייחס לשיקום ושימור בתי הכנסת שהיו קיימים ברובע - האפשרויות שהועלו ע"י מר סהר: לקבוע סעיף מחייב בתכנית בקשר להפקדת נספח שיקום ושימור בתי הכנסת, כתוספת לתכנית, תוך פרק זמן נקוב מראש; או לקבוע מועד לדיון נפרד ומיוחד בנושא מרכזי זה מבלי להזכיר זאת בינתיים בתכנית - הביע מר גרדי נכונות לערוך נספח שימור בתי כנסת וציין כי הכוונה היא לשמר את כל בתי הכנסת שהיו קיימים ברובע כבתי כנסת, כאשר יתכן שחדרי תפילה לא יכנסו למסגרת השימור.

- להערה בקשר להיקף השימור המצומצם המתבטא בנספח השימור - בענין זה הזכיר מר סהר את עמדתו של אדר' ברוצקוס כי היקף השימור המתחייב ברובע הוא רחב בהרבה מהמוצע בתכנית דכי התכנית צריכה לקבוע גם הוראות שימור למניעת שינוי או תוספות באתרים משוחזרים- ציון מר גרדי כי נראה לו שקיימת אי הבנה בקשר למונחים בתכנית. התכנית כוללת 3 סוגי אתרים- לשימור, לשיקום ולתוספות חדשות. כשמדובר בנספח באתרים לשימור, הכוונה היא לאותם מבנים או חזיתות של מבנים בעלי ערך הסטורי אשר פרט לשבודות ניקוי ושפוץ לא יבוצע בהם כל שינוי והם יישמרו כפי שהם. אתרים מסוג זה יש מעטים ברובע והם נקבעו על יסוד סקרים שנערכו בשיתוף עם מר מינצקר, האחראי מטעם משרד החינוך והתרבות על שימור עתיקות. הוא מדגיש כי ערכו של הרובע איננו בבנינים מיוחדים שבו אלא באנסמבל הכללי שלו. רובו של הרובע מיועד לשיקום ואין זה מעשי לדעתו להרבות בשימור בנינים או חזיתות באזורי שיקום אם רוצים להחיות את הרובע. יחד עם זאת הוא מסכים שהתכנית תכלול איסור לשינויים או תוספות בבנינים ששחזורם כבר הושלם.

- בקשר להוראת התכנית כי לכל הרובע היהודי תהיה אנטנת טלויזיה מרכזית אחת, הביע מר סהר ספק לאור היותה חמורה מן התקנה הקיימת מטעם שר הפנים המחייבת אנטנה מרכזית לכל בנין חדש, לאור הנסיון בקשר לקשיי האכיפה, ובהתייחס לעמדתו שלו ושל אדר' ברוצקוס כי האנטנות כאלמנטים קוויים אינם מהווים בהכרח פגם מבחינת הצביון הארכיטקטוני. מר גרדי הסביר כי למעשה קיימת כבר תשתית לתמסורת מהאנטנה המרכזית אולם לא היה מתנגד לביטול סעיף זה.

לאחר שהמוזמנים עזבו את חדר הישיבות התקיים הדיון הפנימי בנושאים הטונים שהוזכרו בקשר להפקדת התכנית.

לשלשת הנושאים אשר בקשר אליהם ביקש מר גרדי כי הוראות התכנית תנוסחנה בגמישות שתאפשר חריגות במקרים מיוחדים (אבן, כיפות, גובה בניה), ציין מר סהר כי עפ"י החוק ניתן בהליכי הקלה לאשר סטיה מתכנית באם אין בכך כדי לשנות את אופי הסביבה. הוראות התכנית בנושאים אלה צריכות לדעתו להיות מחייבות כאשר כל בקשה להקלה תהיה כפופה להליכי פרסום וטעונה אשור שתי ועדות התכנון, דהיינו, תבחן בקפדנות.

מר לוי ציין כי לדעתו אין חלוקי דעות מהותיים בקשר להוראות התכנית, המדגישות שיש לשמור על אופיו של הרובע, והוא סבור כי אין להכביד על ביצוע התכנית. לאור הסברי מר גרדי כי יש מקרים שבהם שמירת הוראותיה החמורות של התכנית אינה אפשרית (אבן, כיפות), ניתן לדעתו לאפשר בתכנית חריגות באשור הועדה המקומית והועדה המחוזית. ואילו את נושא הגובה ניתן לדעתו להשאיר לבדיקה בכל מקרה לגופו במסגרת התכניות המפורטות.

מר איש שלום הצטרף לעמדתו של מר סהר לקבוע הוראות חד-משמעיות בתכנית מפני שאין בכך כדי לסגור את האפשרות לאשור הקלות בהליכים הקבועים לכך בחוק. הוא סבור כי גמישות מעורפלת בהוראות התכנית (כמו המילים "ככל האפשר") עלולה להיות פתח שיתרחב ללא שלימה. כל מקרה שבו לא ניתן יהיה לעמוד בהוראות המחמירות של התכנית יובא לדיון בועדה המחוזית לקבלת הכרעתה.

מר גורפינקל הביע דעתו כי ההבדל בין ההצעה לאפשר בתכנית חריגות באשור הועדה המקומית והועדה המחוזית לבין האפשרות לאשר חריגות בהליכי הקלה, איבנו עקרוני. בשני המקרים טעונה כל חריגה אשור שתי ועדות התכנון, אלא שהדרך של פרסום הקלה היא ארוכה יותר ובחירתה מבטאית בוקבות ומעין חשש של הועדה מפני עצמה שמא תכשל בדרך הראשונה. הוא סבור כי הדרך הפחות בוקשה תשרת טוב יותר את התוצאה הסופית.

מר סהר חזר והסביר כי תשובתו לבקשתו של מר גרדי לאפשר הקלות במקרים מיוחדים -כשלא ניתן לעמוד במגבלת גובה של 11 מ' או במגבלה של פתיחת כיפות לגוף וכו' - איבנה שלילית. הזקקות לדרך של פרסום הקלה מטרתה לגרום למירב הקפדנות להמנע מהקלות. להערתו של מר חביב כי הקלות מתכנית בכל הנוגע למגורים טעונות אישור הועדה המקומית בלבד, ציין כי בהתאם להמלצת לשכת התכנון יש לראות את הרובע היהודי כאזור מעורב מיוחד שגם השימושים בו מעורבים, ולפרש זאת בתכנית בצורה שאיבנה משתמעת כיעוד למגורים גם לצורך הליכי הקלה. בהתאם לכך תהיה ממילא כל הקלה טעונה דיון הן בועדה המקומית והן בועדה המחוזית כאמור בתיקון מס' 4 לחוק.

המלצות לשכת התכנון המחוזית ומתכנן המחוז לתיקונים בתקנון התקבלו על דעת כל חברי הועדה, בתוספת טעיף הקובע הליכי הקלה באמצעות הועדה המחוזית לגבי כל שינוי מצביון ארכיטקטוני או מהוראות הנוגעות לבינוי ברובע, עם קביעת הרובע כאזור מעורב מיוחד ולא כאזור מגורים.

הוסכם גם להעדיף חובת צירוף בספחי גגות סופיים לתכניות מפורטות על פני נספח גגות לתכנית המתאר.

- בקשר להמלצת לשכת התכנון המחוזית כפי שהוסברה ע"י מר סהר, לקבוע איסור מוחלט על הקמת בתי מלון ברובע, כאשר איסור זה לא יחול על מוסדות המקיימים שרותי הארחה במסגרת אכסניות ובתי הארחה מצומצמים אשר אינם מהווים בתי מלון מסחריים מבחינת היקפם וצביונם, כפוף לאשור מיוחד בדרך של הפקדה לכל מקרה, הציע מר לוי לקבלה כדבר המתחייב מאופיו של הרובע היהודי אולם תוך המנעות מניסוח "איסור מוחלט". אילו היו בפני הועדה הצעות לאתור 3 אכסניות קטנות ברובע עם כ-200 מקומות ליבה היה בכך כדי לעבות על צרכי תיירים המבקשים להגיע בשבתות ובחגים ברגל אל הכותל. כל עוד אין הצעות כאלה וביבתיים בוצרות עובדות בשטח, יתכן שיחסרו שטחים לצורך זה. הוא העלה אפשרות לדחות את הכרעה בנושא בית המלון ולבקש כי תוגשנה הצעות לאיתור מספר בתי הארחה במקומו.

מר שנברגר תמך בהצעה לאסור באופן מוחלט הקמת בית מלון גדול ברובע, בציינו כי מלבד הפגיעה באופי הסביבה בשל גודלו של בבין בית מלון הוא מוסיף גם פגיעה ע"י השימושים המלווים אליו בד"כ (שמחות) וע"י עומסי התחבורה הכרוכים בו. הוא תמך בהצעה לאפשר הקמת בתי הארחה מצומצמים והציע לחייב את היוזמים להצביע על איתורים אפשריים להקמתם. הוא הזכיר כי קיימת מושבה שבתי מחסה - אשר בהם פועלת עתה ישיבת הכותל ואשר הובטח להחזירם לועד בתי מחסה - ישמשו להכנסת אורחים הבאים לעשרת ימי תשובה, ויתכן שמקום זה יוכל להכנס למסגרת של אכסניות ובתי הארחה אשר יהיו ברובע.

מר איש שלום תמך גם הוא באיסור מוחלט להקים בתי מלון ברובע וציין כי ידוע שגם בתי מלון קטנים הופכים במשך הזמן לגדולים בשל בימוקים כלכליים. יש למצוא פתרונות לארוח תיירים שלא במסגרת בתי מלון בהגדרתם המקובלת.

מר בצראי הציע להמנע מלבקש הצעות לאחור אכסניות ובתי הארחה, כי בכך יש מעין הזמנה להציע בתי מלון. הוא ציין כי גם לפני 1948 לא היו בתי מלון ברובע ולא חסרו מקומות ליבה למי שבקשר להשאר בעיר העתיקה בשבתות ובחגים.

לאחר דיון ובדיקה חוזרת של נוסח המלצת לשכת התכנון ע"י מר סהר התקבלה הצעה זו ללא שינוי.

- להצעה שלא להזכיר את טרמינל החניה בתכנית זו ולקבוע מועד לדיון מיוחד ונפרד בנושא זה, ציין מר בצראי כי ההחלטה לאפשר חניון ברובע בתנאים התקבלה לאחר דיונים רבים עם צוות תכנית אב לתחבורה והועדה המקומית. ידוע כי החניון דרוש מאחר שאין אפשרות אחרת לספק חניה ברובע, כאשר הכרובה היא גם להוציא מתוכו כל תנועת כלי רכב, וידוע כי המקום שבו מסומן החניון בתכנית הוא היחיד שבו ניתן יהיה לבצעו. הוא הציע שלא להוציא את החניון מהתכנית אלא לקבוע בתקנות התכנית כי לענין זה יתקיים דיון נפרד.

מר בר-רוסף ציין כי אם לא יסומן בתכנית המתאר פתרון לחניה, אין ספק כי לעת הדיון באשור התכנית תתקבלנה בקשר לכך התנגדויות רבות של אנשי הרובע וברור שהועדה תצטרך לתת באותו שלב את הדעת לנושא. כדי למנוע התנגדויות וטענות בקשר להעדר פתרון לחניה הוא מציע להשאיר אפשרות לחניון תת-קרקעי במסגרת תכנית המתאר ולפרש כי הדיון הרחב באשורו ובתנאים להקמתו יתקיים בתקופת הפקדה של התכנית.

מר סהר ציין כי הועדה מפקידה תכנית במגמה לתת לה תוקף. אין ספק כי סימון חניון בתכנית המתאר יתפרש כקביעה מראש שאמנם חניון זה תת קרקעי במקום זה הוא אחד מיעדי התכנית וזאת למרות שעצם אשורו של החניון התת-קרקעי ברובע היהודי מותנה עדיין בתנאים ובסייגים שונים גם לדעת המקילים (כגון הסיכום הנ"ל מיום 30.2.73). לפיכך לא ניתן בשלב זה להגיע לכלל הכרעה מחייבת והוא סבור כי יש להעדיף שנושא החניון ידון בנפרד במסגרת תכנית בפרדת ואין לתת בתכנית הנוכחית כל התחייבות מראש וללא תנאים בקשר ליעד כזה.

לאחר דיון בסוגיה זו הוחלט שלא להזכיר את החניון בתכנית המתאר אלא לקבוע לו מועד לדיון מעמיק בנפרד. החלטה זו התקבלה ברוב קולות של 6 חברים נגד קולו של מר בצראי אשר ביקש לסמן את החניון בתכנית בכפיפות לדיון בעתיד.

בהקשר זה הוסכם גם לסמן את הדרך בין שער ציון לשער האשפות כ"דרך קיימת" בציון אפשרות בתקנות לדיון בעתיד בשאלת השארתה כדרך או שחזור רח' המדרגות.

- בקשר לשימור ושיקום בתי הכנסת ברובע היהודי תמכו ה"ה איש שלום וסהר בהצעה לפיה תקבע בתקנות תכנית המתאר החובה להגיש בספח להפקדה שיאתר את כל בתי הכנסת ברובע המיועדים לשימור או לשחזור. מר לוי הציע לדרוש הגשת הנספח לעת מתן תוקף לתכנית. מר שנברגר, בתמיכת ה"ה איש שלום וסהר, הציע לחייב עריכת סקר בתי הכנסת שהיו קיימים ברובע אשר יהווה בסיס לתכנית שיקום ושחזור בתי הכנסת שתובא לאשור הועדה.

מר בן אשר ציין כי אין הוא רואה כל הבדל בין שיקום ושימור בתי כנסת לבין שיקום ושימור אלמנטים אחרים ברובע. לדעתו נושא בתי הכנסת צריך להכלל גם הוא במפת השימור הכללית אשר תהווה בספח לתכנית ואין הוא רואה מקום לדרוש הגשת נספח בפרד בנושא זה.

מר לוי הציע לקבוע בתקנון סעיף מיוחד המחייב שימור ושיקום בתי הכנסת שהיו ברובע, כאשר הוא מצידו, כיו"ר הועדה, יפנה בכתב אל החב' לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי ויבקשם לערוך ולהגיש לועדה סקר בתי הכנסת.

הצעתו זו של מר לוי התקבלה ע"י חברי הועדה.

- לבושא הכללי של אתרי השימור ברובע וביקורתו של אדר' ברוצקוס בקשר להיקף השימור המצומצם שהוצע ע"י החב' לשיקום ולפיתוח הרובע, והצעתו בקשר לשימור אתרים משוחזרים, הציע מר סהר למבוע עיכוב התכנית ע"י כך שתכלל בה הוראה מחייבת להפקדת בספח שימור במועד מאוחר יותר כדי לאפשר בירורים בין גורמי הרובע ואדר' ברוצקוס בתאום עם גורמים אחרים כגון משרד הדתות ואגף העתיקות. בנספח כזה ניתן יהיה לקבוע גם אתרים משוחזרים שתחול עליהם הוראת איסור לשינויים או תוספות.

מר שנברגר הציע למבות הגורמים הנ"ל במסגרת ועדה מיוחדת לענין זה ומר סהר תמך בהצעה.

מר לוי הציע לדרוש שהחב' לשיקום ולפיתוח הרובע תערוך סקר אתרים לשימור ברובע בתאום עם אדר' ברוצקוס ומר מיבצקר מאגף העתיקות, ותגיש אותו לדיון הועדה תוך 6 חדשים.

הועדה קיבלה את הצעתו הנ"ל של מר לוי.

כן החליטה הועדה להשאיר בתוקפו את סעיף התכנית בדבר אבטנת שלוחיזיה מרכזית לרובע.

- בקשר למועד הביצוע של התכנית ובהתייחס להערתו של מר חביב כי הוראה בענין זה ובענין שלבי ביצוע בתכנית בדרשת עפ"י החוק, התקבלה ההצעה לכלול סעיף בתכנית המתאר לפיו תחול החובה לקבוע בכל תכנית ממורטת מועד לביצועה, וכן, לחייב באותו סעיף ביצוע בשלבים צמודים של מגורים עם השרותים הדרושים עבורם.

בהקשר זה הביע מר שנברגר דעתו כי החב' לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי צריכה לשאת באחריות דיורות על קצב אכלוס הרובע בפני הצבור או בפני גורם ממלכתי כל שהוא כגון משרד הפנים.

מר איש שלום ציין כי אילו היה בקביעת מועד לביצוע תכנית המתאר כדי להשפיע על התקדמות הביצוע ברובע היה תומך בקביעה כזו, כאשר לדעתו מודל חמור הוא שעד עתה גרות ברובע פחות מ-200 משפחות.

7 מר שנברגר ביקש את היו"ר לפעול מחוץ למסגרת הועדה לאור הערתו והערת מר איש שלום בקשר לקצב אכלוס הרובע.

בקשר לתכניות המפורטות ליחידות תכנון שונות ברובע אשר הופקדו בעבר עלתה השאלה האם הן תהייבנה בפרוטות להוראות תכנית המתאר ושעונות בחיבה מחדש ותיקון לאור הוראותיה.

מר בן יוסף ציין כי חלק גדול מתכניות אלה כבר בוצע.

מר לוי ציין כי מאחר שממילא קיים פיגור באכלוס הרובע ומתפקדבו לתרום לזרוז הבניה והאכלוס אין הוא רואה לנכון לחזור ולדון בתכניות המפורטות אשר כבר הוחלט להפקידן, אולם יש לזרז הפקדתן ואשורן למתן תוקף.

מר גורפינקל הציע לבדוק כל תכנית לגופה, לתת תוקף לאותן תכניות שתמצאנה ראויות לאשור ולוקן במידת האפשר את התכניות המעונות תיקון. הוא ציין כי ממילא תכנית מתאר עדיפה על תכניות מפורטות ולפיכך הוראותיה של התכנית הנדונה מחייבות. מר חביב ציין כי במקום שלא קיימת תכנית מתאר מאושרת מעמדה של תכנית מפורטת הוא כשל תכנית מתאר, לא רק מבחינת הליכי אישורה אלא גם בתכנה, ולפיכך יש להתייחס אל התכניות המפורטות שהופקדו לרובע כאילו הן תכניות מתאר חלקיות.

בנושא זה התקבלה הצעה לבדוק לגופה כל תכנית מפורטת שהופקדה לרובע לעת אישורה למתן תוקף, כדי לוקנה במידת הצורך ובמידת האפשר לאור הוראות תכנית המתאר כפי שתופקד, מבלי לכלול הוראה בענין זה בתקנון תכנית המתאר.

לסיום הדיון ציין מר סהר כי ההמלצות שפורטו בפני הועדה המחוזית במהלך הדיון לעיל עונות גם על המלצות הועדה המקומית בקשר לתכנית המתאר, פרט להצעתה לביטול החזית המסחרית בגוש 16 מול בתי הכנסת הספרדיים. ההכרעה בנושא זה בשארה פתוחה במסגרת הפקדת התכנית המפורטת ליחידת תכנון 16 ולכן אין בנושא זה מענה פתרון בתכנית המיתאר.

לאור הב"ל, ובגמר הדיונים,

<u>הוחלט</u>: א. **להפקיד** את התכנית בשינויים כדלהלן:

1) סעיפי התקנון המתייחסים לבנית אבן (9ג') ולשמירת כיפות ופתיחתן אל הנוף (9ו') לא יכללו היתר כללי לחריגים.

2) תקבע בתכנית מגבלה כללית של גובה בניה מכסימלי של 4 קומות או 11 מ' - לפי הנמוך יותר, עם אפשרות להגמכת מכסימום הגובה בקרבת הכותל המערבי (כנון במתחם 03) ע"י הועדה המקומית והועדה המחוזית במסגרת תכניות מפורטות עפ"י מודלים.

3) בתקנון התכנית יכלל סעיף הקובע כי הקלות לגבי כל שינוי מצביון ארכיטקטוני ומהוראות הנוגעות לבינוי ברובע תהייבנה כפופות להליכי הקלה עפ"י החוק, עם הדגשה כי הרובע מהווה איזור תכנון מיוחד ומעורב שאינבר בופל בהגדרת בניה של המדינה או בניה למגורים או בניה לאכסון בני אדם כמשמעותם עפ"י סעיף 147 לחוק ולפיכך כל הקלה בכל תחום התכנית תהא טעונה אישור הועדה המחוזית.

4) **התכנית** לא תכלול בספח תכנית גגות, אולם, בתקנון התכנית תקבע חובה לצרף לכל תכנית מפורטת תכנית גגות הכוללת גבהים קיימים סופיים עפ"י מדידה מצבית ע"י מודד מוסמך.

5) בית המלון המוצע בקרבת שער ציון יבוטל. בתקנון התכנית יכלל איסור מוחלט על הקמת בתי מלון; איסור זה לא יחול על מוסדות המקיימים שרותי הארחה מצומצמים אשר אינם מהווים בתי מלון מסחריים מבחינת היקפם וצביונם, כפוף לאישור מיוחד בדרך של הפקדה ופרסום של תכנית בפרדת לכל מקרה ומקרה.

6) יש לבטל בתשריט את סימון החניון התת קרקעי ואין להזכירו בתקנון התכנית.

7) יש לסמן את הדרך משער ציון לשער האשפות כ"דרך קיימת", ולהוסיף בתקנון התכנית סעיף המאפשר דיון בעתיד בשאלת שחזור רח' המדרגות או השארתה כדרך חרום, כפי שימצא לנכון בנסיבות שתהייבנה.

8) יש לכלול בתקנון סעיף המחייב שיקום ושימור בתי הכנסת שהיו ברובע היהודי.

9) התכנית לא תכלול בספח מפת שימור, אולם, בתקנון התכנית תכלל הוראה המחייבת הפקדת בספח שימור למועד מאוחר יותר.

10) התכנית תכלול הוראה לפיה תחול החובה לקבוע בכל תכנית מפורטת מועד לביצועה. זאת בנוסף להוראה כללית בתכנית בדבר ביצוע בשלבים צמודים של מגורים עם השרותים הדרושים עבורם מבחינת מוסדות ציבור, חינוך מסחר וכו'.

11) ההפקדה תבוצע לאחר שהתכנית תתוקן להנחת דעת מתכנן המחוז לגבי עריכתה וניסוחה בהתאם לב"ל ובשים לב לנקודות הבאות:

(א) תקנון התכנית יכלול התייחסות לתכנית עמ/9 עפ"י ההכרעות שנתקבלו בקשר אליה ע"י הועדה המחוזית; תובהר בו .תייחסות לתכנית המתאר לירושלים ולתכניות אחרות במידת הצורך.

(ב) בסעיף "מטרת התכנית" יובהר כי התכנית בועדה כבסיס לתכניות מפורטות שלפיהן יוצאו היתרי בניה, וכן, יצויין בתקנון התכנית כי אין להוציא היתר לעבודה מכוח התכנית עצמה אלא עפ"י תכניות מפורטות.

(ג) בתקנות התכנית יובהר איזה מהגדרות המקרא בתשריט מהוות שיבוי להוראות תכנית המתאר לירושלים ויבחנו לגביהן הגדרות ופרטים.

(ד) יובהרו בתקנון ההליכים החוקיים שידרשו לגבי תכניות הביבוי.

(ה) יקבע בתכנית איסור הריסה אלא עפ"י היתרים שיוצאו בהליכים מוגדרים מראש.

(ו) יבוטל בתקנון התכנית היתר כללי לשיפוץ בניינים.

(ז) התכנית תקבע כי היתרים קודמים ישארו בתוקף גם אם אינם תואמים את הוראות התכנית מבחינת גובה הבניה.

(ח) יודגש בתקנון כי ההוראה בקשר לכיפות חייבת להתממש הלכה למעשה בתכניות המפורטות על בספחיהן ועל המודלים המוגשים אתן.

(ט) יבוטל היעוד למלונאות במתחם ה"חוש" ובמקומו יקבעו מגורים בשילוב מוסדות.

(י) יובהר בתקנון התכנית כי מספר הדירות האמור בה ובטבלת הנספח מס' 4 מובא כאמדן ולא כקביעת זכות בניה, וכי מספר הדירות הסופי בכל מתחם יהיה תוצאה של התאמת הביבוי מבחינת העיצוב והצביון ולא תוצאה של יעד כמותי או של "זכויות בניה".

(יא) יפורש כי מוסדות הציבור הנזכרים ב סעיף 9 ח' לתקנון הם לשרות המגורים ברובע עצמו בלבד.

(יב) יבוטלו כותרות ופרטים שבהעתק האור של מפת הרקע לתשריט אשר אינם חלק מהוראות התשריט (כגון "כביש אספלט", "דרך עפר" וכו').

(יג) התקנון יכלול הוראות מיוחדות לגבי שטחים פתוחים ציבוריים בזיקה לצביון הרובע ולבושא העתיקות.

(יד) התקנון יכלול הוראות כלליות מפורשות לענין בושא העתיקות ודרך הטיפול בו בזיקה לחוק העתיקות ולרשות המוסמכת לכך.

(טו) בנספח גבולות גושי התכנון תשולב אינפורמציה שלמה ועדכנית המאפשרת הבחנה ברורה מה הם המתחמים אשר לגביהם הופקדו כבר תכניות מפורטות ומה הם המתחמים (גושי התכנון) הטעונים עדיין תכניות מפורטות בעתיד, והדבר יאוזכר גם בתקנון.

ב. הועדה המחוזית תקיים דיון נפרד בשאלת החניון התת קרקעי במועד מאוחר יותר.

ג. גורמי החב' לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי נדרשים להגיש תוך 6 חדשים סקר אתרים לשימור בתאום עם אדר' ברוצקוס ומר מיבצקר מאגף העתיקות, כבסיס לעריכת נספח שימור לתכנית המתאר. וכן יוגש סקר בדבר שמירת מקומות קדושים שיערך בהתיעצות עם שר הדתות כאמור בסעיף 99 לחוק.

ד. כל תכנית מפורטת ברובע אשר הופקדה בעבר וטרם קיבלה תוקף תבדק לגופה לעת הדיון בה למתן תוקף כדי לתקנה במידת הצורך ובמידת האפשר לאור הוראות תכנית המתאר הנדונה.

משרד הפנים
אגף התכנון

מתוך הדו"ח של הוועדה המחוזית
החלטת הועדה בישיבתה מס. 243
מיום 3.6.75

נציגות תושבי הרובע היהודי, ירושלים

ב"ה, מנחם אב תשל"ה

חוזר מס' 6

א. אחריות מיניסטריאלית לפיתוח הרובע ולאיכלוסו.

כידוע קיבל שר השיכון, מר א' עופר, את הפקיד יו"ר ועדת השרים המשמשת כדירקטוריון החברה לפיתוח הרובע. בפגישה שנערכה ביוזמת השר ביום כ"ב בתמוז ש"ז (75.7.1) הבהיר השר שכוונתו להטיל את מלוא משקלו האישי לקידום פיתוח הרובע ואיכלוסו במגמה להפוך את הרובע לישוב חי בזמן קצר ככל שניתן.

הנציגות מברכת על גישה חיובית זו ומציינת בסיפוק שהשר הספיק כבר לסייר ברובע מספר פעמים, מאז נכנס לתפקידו, וכן קיים מספר פגישות עם הגורמים הנוגעים לפיתוח הרובע.

כמו כן הודיענו השר שבדעתו להקצות כספים גם להשקעות זמניות על מנת להקל ככל האפשר על חיי התושבים משך זמן הבניה. פרטים נוספים נודיע בחוזר הבא.

ב. ועדת פיוס

פגישה שניה שנערכה ביום כ"ט בתמוז (75.7.8) הוקדשה לסקירת כל הנושאים העומדים על הפרק. העילה להחלפת מנכ"ל החברה, לדעתנו, היו כל המסמכים אותם הצגנו לחיזוק טענותינו בנקודות השונות. לא נקבעה פגישה נוספת ויו"ר הועדה ידווח את עמדותינו למליאת מועצת החברה. דווח זה היה צריך להמסר, לדעתנו בשלב מוקדם יותר.

בפגישה הנ"ל הועלו מספר ענינים מעשיים בהם הובהר לנו ע"י מר א.ש. שמרון מה הן ההנחיות הברורות שניתנו למנכ"ל החברה, כדלקמן:

1. מקלטים - התושבים אינם חייבים בתשלום עבור מקלט או דיקת הנאה למקלט, אם חיוב כזה לא נכתב במפורש בחוזה. גם אם נכתב סעיף מפורש כנ"ל - אין חובה לשלם אם אין מקלט כזה במציאות, כלומר בבית הדייר.

   תושבים ששלמו עבור מקלט שלא היו חייבים עבורו, כנ"ל, זכאים לקבל כספם בחזרה.

2. שטחים משותפים - אין התושבים חייבים לשלם עבור שטחים נוספים על אלו שנרשמו ונמדדו לפי הרשום בחוזה, כפוף למדידה סופית של אותם שטחים. אין גם חובה לרכוש שטחים נוספים על אלו שכבר נרכשו.

   תושבים ששלמו עבור שטחים כאלה, זכאים לקבל כספם חזרה.

3. רבית פגורים - הרבית אותה תשלם החברה עבור כספים שהיא חבה לתושבים תהיה באותו שיעור שהחברה גובה מתושבים החייבים לה. גובה הריבית טרם נקבע.

4. הליכים לקבלת כספים חזרה - תביעת כספים מהחברה תעשה ע"י מכתב אישי למנכ"ל החברה תוך פירוט מתאים. רצוי להפקיד בידינו העתק של התביעה כדי שנוכל לעקוב אחרי אופן טיפול המנכ"ל בתביעות התושבים. יש, כמובן, לתת בידי המנכ"ל שהות מספקת לבדיקת מהימנות הבדיקה.

ג. חובות תושבים לחברה

לטענת החברה חבים התושבים סכום של 2.5 מליון ל"י. ברצוננו לבדוק באם סכום זה הינו ממשי ומתיחס למרבית התושבים. לשם כך עלינו לקבל ייפוי כח מכל תושב ברובע. רצ"ל טופס ייפוי-כח. המעונינים יחתמו עליו וימסרוהו בתיבת הדאר של נ' בר-גיורא.

2/..

מי שסבורים שאינם חבים כל סכום שהוא לחברה זכאים לקבל ממנה הודעה שאכן סיימו כל חובותיהם לחברה. יש לחבוע בכתב מהחברה לקבל הודעה כזו.

ד. רופא ילדים.

מקופ"ח הכללית הודיעונו שהם מטפלים בחלונות התוטבים. בשלב זה ניתנה הסכמת הקופה לתת שרות, במקרה הצורך, ע"י רופאת הילדים במרפאת מוסררה.

ה. מעון יום אא"ע

ב- 75.9.1 ייפתח ברובע היהודי מעון יום של ארגון אמהות עובדות.

ההרשמה תערך ביום חמישי ט' באב, 75.7.17 בין השעות 8.00 - 10.00 במשרדי הארגון ברח' שטראוס 17.

הארגון מוכן לפתוח שלוש קבוצות בתנאי שירשמו מספיק ילדים לכל קבוצה. לכן חשובה ביותר ההרשמה בתאריך האמור.

קבוצה ראשונה: ילדים בני שנה עד שנתיים.

קבוצה שניה: ילדים בני שנתיים עד שלוש.

קבוצה שלישית: ילדים בני שלוש עד ארבע.

הורים: כל הגורמים חברו יחד כדי להגשים פתיחת מעון זה. כיום תלויה פיתחתו בכם בלבד. אל תדחו הרשמת ילדיכם.

ב ב ר כ ה

הנציגות

אושר בפגישה
עם שר האוצר
ושר המשפטים
לרבות את השאלה
ולוקחים מלבא יחוף
אל

15.7.75

-93-32

ס ו ד י

אל: שר האוצר

שר המשפטים

מאת: הספקה על מטבע חוץ

הנידון: חכירת קרקע מהאפטריארכיה הארמנית בירושלים עבור החברה לשיקום ופיתוח העיר העתיקה

שר השיכון ועו"ד בר זאב פנו אלי בעל-פה כדי לקבל אישור עקרוני בדבר מתן היתר לחברה לשיקום ולפיתוח העיר העתיקה לשלם לאפטריארך הארמני סכום של מליון דולר לחשבון בחו"ל.

התשלום הנ"ל מהווה תמורה עבור חכירת קרקע בתחומי העיר העתיקה. הצדדים המעורבים בעסקה הם תושבי ישראל ועל כן העסקה צריכה להתבצע בלירות ישראליות. הבקשה להקצבת מליון דולר והעברתם לחוץ לארץ חינם חריגה הן מבחינת עצם ההקצבה והן מבחינת העובדה שלאחר ביצוע ההעברה יהיה בידי תושב ישראל (המוכר בטקרה דנן) מטבע חוץ המוחזק מחוץ לישראל.

לאור הנ"ל, אין אני מוצא לנכון לתת את ההיתר המבוקש אלא אם כן תתקבל על ידכם החלטה שיש לחרוג מן המקובל.

ברצוני לציין כי בעבר היו מספר מקרים שלאור שקולים מדיניים ופוליטיים נתנה הקצבה מטבע חוץ תמורת מכירת קרקע. בכל המקרים הדבר הוכרע בדרג המדיני.

ב ב ר כ ה,

ד. קנטרוביץ

העתק: שר השיכון

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, י"ב באב תשל"ה
20 ליולי 1975
1065/8080

אבקש פרטים נוספים
לשיבה עמדתי לעדה
המרכזית
לתכנון 22/9/75
א.ל.

לכבוד
שר השיכון
מר אברהם עופר
משרד השיכון
ירושלים

כבוד השר,

הנני מצרף בזה סיכום מדיון מה - 14.7.75 בענין פינוי משפחות ערביות מהרובע היהודי.

הדיון זומן על פי סיכומו של שר המשפטים מה - 25.6.75. שר המשפטים הטיל על מר ש. פלג לזמן צוות אשר יבחן את פינויין של המשפחות שנותרו ברובע "בהתאם לצרכי התכנון והבניה ולפי הרגישויות".

משמעות סעיף ד' בסיכום הדברים המצורף הנה דחיית תחילתו של פרויקט המכיל 20 דירות, מנובמבר ש.ז. לפחות עד אפריל 1976.

בכבוד רב,

ר. גלוסקינוס
המנהל הכללי

העתק: מר ש. פלג
הממונה למנכ"ל, משרד השיכון

בית רוטשילד, כיכר בתי מחסה, הרובע היהודי, ירושלים ת. ד. 14012 טלפון 284721

[illegible]

[illegible]

[illegible]

ירושלים, 18 ליולי 1975

סיכום מדיון 14.7.75 בנוכחות

מר ש. פלג - משרד השיכון
מר ע. פינשטיין - משרד השיכון
גב' י. ורד - משרד החוץ
מר י. פלמון - מרכז ועדת השרים לעניני ירושלים
מר ר. גלוסקינוס - מנכ"ל החברה
מר ע. בן-סימון

הועדה התכנסה על פי בקשת שר המשפטים לדיון באפשרות של הוצאת מבנים מפעולות הפינוי של החברה.

להלן החלטות הועדה:

א. לבצע הוצאות לפועל של פינוי התושבים שלהלן:

- זריר האשם
- ביחס לתותאנג'י הסכים מר י. פלמון לבדוק את הנושא, באם יוברר כי אין אפשרות אחרת יוצא הפינוי לפועל.

ב. מבקשים מעו"ד בן-זאב לבקש בהקדם דיון בביהמ"ש העליון ביחס ל:-

ערבי עומר
אלמנת עלי אל מוגרבי
מוחמד אבראאיג עבד חאק
מוחמד רושק אל מוגרבי
מוחמד סעיד שויקי

ג. לא תנקט יזמה פעילה אך במידה ותהיה פניה ישולמו פיצויים לחנונים ברחובות: השלשלת, דוד ואל בסירה.

ד. ביחס למחזיקי דירות ברחוב השלשלת סוכם כלהלן:

א. מחלקת הפינויים של החברה רשאית לנהל משא ומתן בעל פה.
ב. טפול אינטנסיבי ומשפטי יבוצע רק לאחר:
- גמר פינוי משפחת תותאנג'י
- גמר יסודות בעזריה.

2/...

ג. לאור אופן הטיפול בנ"ל עלולה להדחות הפעלת פרויקט של 20 דירות לאביב 1976.

ד. אופן טיפול זה הופלץ ע"י חברי הועדה בגלל הרגישות הפוליטית הרבה של הצבור הערבי ביחס לפינויים ברח' השלשלת.

רשם: ר. גלוסקינוס

העתק: מר ש. פלג
מר ע. פינשטיין
גב' י. ורד
מר י. פלמון
מר ע. בן סימון

/יע

מ ז כ ר (להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל:	~~לסדר בלק 3~~ 7/30
מאת:	~~מ"מ ישראל ע"ש אמנון~~
הנדון:	~~ואלה בלה~~
התאריך	
תיק מס'	

מסרג' לדבורה יצברה שלום

1) מרשרתא.
2) תמות שלם המשמר האחרון.
3) כולל כולין
4) ~~אברשה לשם הבמת~~
5) מוציאון תבל ישוה ישן ירשלים
6) רבי בשמים הספרדים.
7) ישירת מ"ו עולם
8) ~~ישירת תבל~~
9) " שערי תסד גילות תסדים

27 יד 11/8

בריל כניסה לפל הסלות לדבר
מנקד תמוז גיבר אריבן

8/30

מדף 1010

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

לתיק הפרויקט

ירושלים, 6 ביולי 1975

רשימה מוצעת של מוסדות צבור
לביקור שר השיכון

(לפי סדר הביקורים)

1. ישיבת הכותל
2. בית הסופר
3. תחנה לאם ולילד
4. קופת חולים לאומית
5. צרכניה
6. מעון לפעוטות של ארגון אמהות עובדות (בהכנה לפתיחה).
7. מעון לפעוטות של תנועת האשה הדתית הלאומית.
8. קופת חולים של ההסתדרות הכללית.
9. בית הכנסת רמב"ן
10. מעון סטודנטים של תנועת בית"ר
11. יד בן-צבי
12. מכון של אוניברסיטת בר-אילן.
13. איבר קורת יוסף

בית רוטשילד, ככר בתי מחסה, הרובע היהודי, ירושלים ת. ד. 14012 טלפון 284721

[illegible]

[illegible], [illegible]

[illegible]

(for one hundred)

1. [illegible]
2. [illegible]
3. [illegible]
4. [illegible]
5. [illegible]
6. [illegible] (each [illegible]).
7. [illegible] [illegible] [illegible].
8. [illegible] [illegible].
9. [illegible]
10. [illegible] [illegible]
11. [illegible]
12. [illegible] [illegible].

משרד השיכון-לשכת השר
MINISTRY OF HOUSING
MINISTER'S OFFICE

תרשומת מפגישת שר השיכון עם ר. גלוסקינוס, מנכ"ל חברת לפיתוח הרובע היהודי שנערכה ביום 30.6.75 בכנסת

השתתפו: ש. פלג, ש. שסיינר

סוכם:

1. סכום חיוב הוצאות הפיתוח בצמוד, למשתכן יהיה כמקובל באתרי הבנייה בירושלים.

2. ועדה המורכבת משני שמאים, מהנדס משרד השיכון ובציג החברה תקבע אחת לשנה עלות הבנייה, מחירי השוק והמחירים למשתכן.

3. החברה תציע למשתכנים החייבים לה כסף ונכנסו כבר לדירות להסדיר את החוב ע"י משכנתאות.

4. ר. גלוסקינוס ידון עם מנכ"ל משרד הדתות על האמצעים שיבטיחו שבתי הכנסת ברובע ישמשו את תושבי הרובע.

5. ר. גלוסקינוס הודיע כי במחצית חודש יולי 1975 תימסרנה 9 החנויות הראשונות לשוכרים. החנויות תפתחנה בחודש אוגוסט 1975.

6. החברה תבצע פתרון זמני גם במקומות בהם צפויות עוד חפירות, על מנת לאפשר תנועת הולכי רגל נוחה ברובע.

[illegible]
MINISTRY OF HOUSING
MINISTER'S OFFICE

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

1. [illegible]

2. [illegible]

3. [illegible]

(1) [illegible]

(2) [illegible]

(3) [illegible]

משרד השיכון-לשכת השר
MINISTRY OF HOUSING
MINISTER'S OFFICE

ירושלים, י"ד באב תשל"ה
22 יולי 1975

לכבוד
גב' מרים וורטמן
מזכירת ארגון אמהות עובדות
ירושלים

גב' וורטמן הנכבדה,

הנני מתכבד לאשר קבלת מכתבך לשר השיכון.

שר השיכון איננו עוסק בפרטים האמורים במכתבך. הנושא מופקד בידי החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי ועליך לתאם הענין עם מנכ"ל החברה.

ביקשתי מטר גלוסקינוס להקל עליכם בתשלום שכר הדירה ככ"ל האפשר.

בברכה,

ש. שטיינר
עוזר השר

העתק: מר ר. גלוסקינוס, מנכ"ל החברה לשיקום הרובע היהודי

ארגון אמהות עובדות, ירושלים

ירושלים 15.7.75
484/75

לכבוד
השר אברהם עופר
משרד השיכון
רח' הלל, בנין רסקו
ירושלים.

כבוד השר,

הנדון: מעון א.א.ע. ברובע היהודי.

נתבקשנו ונענינו לפתוח מעון-יום ברובע היהודי. ההפעלה תהיה מלווה בגרעון גדול. בגלל התנאים המיוחדים ברובע יהיה מספר הילדים מצומצם מאד.

בהתחשב עם הנ"ל וכדי להקל עלינו נבקשך מאד לאשר לנו שכר דירה מינימלי וסמלי.

תודתנו נתונה מראש לתשובתך החיובית.

בברכה רבה,

מרים וורטמן

מרים וורטמן
מזכירת הארגון

העתק: מר גלוסקינוס - מנהל החב' לפיתוח הרובע היהודי.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

לשכת שר האוצר

סיכום דברים

מישיבה שהתקיימה ב-22.7.75

בלשכת שר האוצר בירושלים

ירושלים .....

מס' .....

השתתפו: שר האוצר - י.רבינוביץ
א.גפני-מנ"כל האוצר
ד.קנטרוביץ-המפקח על מט"ח.
שר המשפטים-ח.צדוק.
צ.טרלו-מנ"כל משרד המשפטים.
שר השיכון-א.עופר
ד.וינשל-מנ"כל משרד השיכון.

חכירת קרקע מהפטריארכיה הארמנית בירושלים עבור החברה לשיקום הרובע היהודי בעיר העתיקה.

שר השיכון הציג את הנושא: ברובע היהודי יש ארבע דונם השייכים לכנסיה הארמנית. קרקע זו דרושה לפתוח הרובע היהודי. לא נהוג להפקיע קרקעות של כנסיות. הכנסיה הארמנית רוצה עבור חכירת הקרקע לתקופה של 99 שנה - 1 מליון דולר.

סוכם: 1. לחכור את הקרקע

2. לעשות מאמצים שהחכירה תהיה לתקופה ארוכה יותר מ-99 שנה.

3. לנסות להגיע להסדר עם הכנסיה שחלק מהחמורה יהיה בלירות.

4. לקבוע סעיף בחוזה החכירה שחברת הרובע היהודי תהיה רשאית להעביר הקרקע לגוף אחר.

רשם: מאיר דיין
עוזר שר האוצר

04.VIII.1975

משרד השיכון-לשכת השר
MINISTRY OF HOUSING
MINISTER'S OFFICE

ירושלים, י"ד באב תשל"ה
22 יולי 1975

ל: עוזר שר המשפטים

אני מאשר קבלת מכתבך בענין דירקטוריון חדש לחברה לשיקום הרובע היהודי בירושלים.

שר השיכון מטפל בענין ויביא את החלטתו לאישור ועדת שרים לענין ירושלים.

בברכה,

ש. שטיינר
עוזר השר

העתק: עו"ד מ. בן זאב
מר י. ורדי, מנהל יחידת החברות וכלכלת הבניה

[illegible]
MINISTRY OF HOUSING
MINISTER'S OFFICE

[illegible]

[illegible], THE 2ND MARCH
1976 [illegible] 22

[illegible] YOUR AS ADVISED

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

B. [illegible]
[illegible]

[illegible]
[illegible]

משרד השיכון-לשכת השר
MINISTRY OF HOUSING
MINISTER'S OFFICE

ירושלים, י"ד באב תשל"ה
22 יולי 1975

אל: עוזר שר המשפטים

אני מאשר קבלת מכתבך בענין דירקטוריון חדש להברת לשיקום הרובע היהודי בירושלים.

[illegible]ר השיכון מטפל בענין ויביא את החלטתו לאישור ועדת שרים לענין ירושלים.

בברכה,

ש. שטייבר
עוזר השר

העתק: עו"ד מ. בן זאב
מר י. ורדי, מנהל יחידת החברות וכלכלת הבנייה

[illegible]
MINISTER'S OFFICE
[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

לשכת שר המשפטים

ירושלים, כ"ב בתמוז תשל"ה

1 ביולי 1975

1/4/977

לפי החלטת הממשלה אני מהביא הדירקטוריון לאשרה. מרים לציון ירושלים

אל: מנהל לשכת שר השיכון

נמשיך בהתאם
החלטה
מלפים בבקשה
אל

אני מעביר אליך לעיונו של שר השיכון צילום ממכתבו של עו"ד בן-זאב אל שר המשפטים בענין מינוי דירקטוריון לחברת הרובע.

כזכור החליטה הממשלה בישיבה ביום 22.6.75 כי חברי הדירקטוריון יאושרו ע"י ועדת השרים לענין ירושלים.

אנא הבא לידיעת השר כי ברשימת חברי הדירקטוריון החדש, יש לכלול את נציג משרד המשפטים.

לשר

אין בל הברית, אלא רבוי שבעות יום ועדת בין השרים. אנא בהחלטתך הקרונית.

בברכה

יחיאל גוטמן

יחיאל גוטמן
יועץ לשר המשפטים

העתק: עו"ד מ. בן-זאב

בן־זאב את קמר, עורכי־דין
EV & KAMMAR, ADVOCATES & NOTARIES

JUSALEM:
17 Abarbanel St., Rehavia, Tel. 61051

TEL-AVIV:
24 Hanevi'im St., Tel. 280452

ירושלים:
רחביה, רח' אברבנאל 17 — טלפון 61051

תל־אביב:
רח' הנביאים 24 — טלפון 280452

משה בן־זאב
עורך־דין ונוטריון

אריה קמר
עורך־דין ונוטריון

יונתן הכהן
עורך־דין

..-ZE'EV
..e & Notary

ARIE KAMMAR
Advocate & Notary

JONATHAN HACOHEN
Advocate

Jerusalem, ירושלים, 18 ביוני 1975

No. מס' 2291 ר/מ/ר

לכבוד
שר המשפטים
משרד המשפטים
רח' צאלח-א-דין
ירושלים

כבוד השר,

הנדון: החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בע"מ

לאחר שמר גוטמן המציא לי את ההחלטה המיוחדת בדבר שינוי תקנות החברה מטרתי העתק של התקנות החדשות, ביחד עם ההחלטה המיוחדת, לרשם החברות, כנדרש עפ"י החוק ובזה הובאו התקנות החדשות, באופן קונסטרוקטיבי לפחות, לידיעת הציבור.

בהתאם לתקנות 61-63 מתמנים חברי הדירקטוריון ע"י השר הממונה, לאחר התייעצות בוועדה המייעצת למינוי דירקטורים בחברות ממשלתיות. מספר הדירקטורים לא יפחת מ-5 ולא יעלה על 17.

הדירקטורים מתמנים לתקופה של 3 שנים, אלא אם צויינה תקופה קצרה מזו בהודעת המינוי.

יו"ר הדירקטוריון גם הוא מתמנה ע"י השר הממונה והוא אחד מחברי הדירקטוריון.

אמנם קבענו בתקנות, תקנת מעבר לפיה עד למינוי הדירקטורים הראשונים עפ"י התקנות החדשות ממשיכים לפעול הדירקטורים שנתמנו עפ"י התקנות הקודמות, אולם נראה לי שרצוי שתקנת המעבר תהיה באמת לתקופת מעבר בלבד.

בהיותך השר הממונה של החברה הריני מציע לך לדאוג למינוי דירקטוריון עפ"י התקנות החדשות.

בכבוד רב,

משה בן-זאב, עו"ד
היועץ המשפטי של החברה

העתקים: א. ש. שמרון - יו"ר
רוני גלוסקינוס - מנכ"ל

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, י"ב באב תשל"ה
20 ליולי 1975
1065/8080

לכבוד
שר השיכון
מר אברהם עופר
משרד השיכון
ירושלים

כבוד השר,

הנני מצרף בזה סיכום מדיון מה - 14.7.75 בענין פינוי משפחות ערביות מהרובע היהודי.

הדיון זומן על פי סיכומו של שר המשפטים מה - 25.6.75. שר המשפטים הטיל על מר ש. פלג לזמן צוות אשר יבחן את פינויין של המשפחות שנותרו ברובע "בהתאם לצרכי התכנון והבניה ולפי הדגישויות".

משמעות סעיף ד' בסיכום הדברים המצורף הנה דחיית תחילתו של פרויקט המכיל 20 דירות, מנובמבר ש.ז. לפחות עד אפריל 1976.

בכבוד רב,

ר. גלוסקינוס
המנהל הכללי

העתק: מר ש. פלג
הממונה למנב"ל, משרד השיכון

בית רוטשילד, כבר בתי מחסה, הרובע היהודי, ירושלים ת.ד. 14012 טלפון 284721

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, 18 ליולי 1975

סיכום מדיון 14.7.75 בנוכחות

מר ש. פלג - משרד השיכון
מר ע. פינשטיין - משרד השיכון
גב' י. ורד - משרד החוץ
מר י. פלמון - מרכז ועדת השרים לעניני ירושלים
מר ר. גלוסקינוס - מנכ"ל החברה
מר ע. בן-סימון

הועדה התכנסה על פי בקשת שר המשפטים לדיון באפשרות של הוצאת מבנים מפעולות הפינוי של החברה.

להלן החלטות הועדה:

א. לבצע הוצאות לפועל של פינוי התושבים שלהלן:

- זריר האשם.
- ביחס לתותאנג'י הסכים מר י. פלמון לבדוק את הנושא, באם יוברר כי אין אפשרות אחרת יוצא הפינוי לפועל.

ב. מבקשים מעו"ד בן-זאב לבקש בהקדם דיון בביהמ"ש העליון ביחס ל:-

ערבי עומר
אלמנת עלי אל מוגרבי
מוחמד אבראאיג עבד חאק
מוחמד רושק אל מוגרבי
מוחמד סעיד שויקי

ג. לא תנקט יזמה פעילה אך במידה ותהיה פניה ישולמו פיצויים לתנונים ברחובות: השלשלת, דוד ואל בסירה.

ד. ביחס למחזיקי דירות ברחוב השלשלת סוכם כלהלן:

א. מחלקת הפינויים של החברה רשאית לנהל משא ומתן בעל פה.
ב. טפול אינטנסיבי ומשפטי יבוצע רק לאחר:
- גמר פינוי משפחת תותאנג'י
- גמר יסודות בעזריה.

2/...

בית רוטשילד, כיכר בתי מחסה, הרובע היהודי, ירושלים ת. ד. 14012 טלפון 284721

ג. לאור אופן הטיפול בנ"ל עלולה להדחות הפעלת פרויקט של 20 דירות לאביב 1976.

ד. אופן טיפול זה הומלץ ע"י חברי הועדה בגלל הרגישות הפוליטית הרבה של הצבור הערבי ביחס לפינויים ברח' השלשלת.

רשם: ר. גלוסקינוס

העתק: מר ש. פלג
מר ע. פינשטיין
גב' י. ורד
מר י. פלמון
מר ע. בן סימון

/יע

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, י"ב באב תשל"ה
20 ליולי 1975
8078

לכבוד
שר השיכון
מר אברהם עופר
משרד השיכון
ירושלים

כבוד השר,

הנדון: דו"ח הצוות בתנאי מכירת דירות ברובע היהודי.

הנני מצרף בזה את דו"ח הצוות לבדיקת תנאי מכירת דירות ברובע היהודי שיתכנס בעקבות סיכום בינך לבין שר האוצר ושר המשפטים מה - 10.2.75.

הנני מציע לבדוק את האפשרות לאמץ את ההמלצות על פי סעיף 80 של תקנות ההתאגדות של החברה.

הנני מצרף בזה את נוסח סעיף 80 של התקנות.

בכבוד רב,

ר. בלוסקינוס
המנהל הכללי

בית רוטשילד, כיכר בתי מחסה, הרובע היהודי, ירושלים ת. ד. 14012 טלפון 284721

סעיף 80 של תקנות התאגדות החברה

הודיע האוחז במניה א' בהודעה בכתב לחברה או ליושב ראש הדירקטוריון כי קיים ענין או סוג מסוים של ענינים שלגביהם תהיה החלטת הדירקטוריון טעונה אישור, תופבר החלטת הדירקטוריון באותו ענין או באותו סוג של ענינים, מיד לאחר שנתקבלה לאישורו של האוחז במניה א'; ולאותה החלטה לא תהיה נפקות עד לקבלת האישור האמור בהודעה בכתב מאת האוחז במניה א'.

בית רוטשילד, ככר בתי מחסה, הרובע היהודי, ירושלים ת. ד. 14012 טלפון 284721

בן־זאב את קמר, עורכי־דין ונוטריונים
BEN-ZE'EV & KAMMAR, ADVOCATES & NOTARIES

JERUSALEM: ירושלים:
17 Abarbanel St., Rehavia, Tel. 61051 רחביה, רח' אברבנאל 17 — טלפון 61051
TEL-AVIV: תל־אביב:
24 Hanevi'im St., Tel. 280452 רח' הנביאים 24 — טלפון 280452

MOSHE BEN-ZE'EV
Advocate & Notary
ARIE KAMMAR
Advocate & Notary
JONATHAN HACOHEN
Advocate

משה בן־זאב
עורך־דין ונוטריון
אריה קמר
עורך־דין ונוטריון
יונתן הכהן
עורך־דין

Jerusalem, 15 ביולי 1975 ירושלים,

No. 2345 4/א/רי מס'

גיל
ר' נדר ברית מ' כהן

לכבוד
שר השיכון
משרד השיכון
ירושלים

משרד השיכון ירושלים
לשכת השר
18.VII.1975
דואר נכנס

כבוד השר,

הנדון: החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בע"מ –
מינוי דירקטוריון

בזמנו הפניתי תשומת לב שר המשפטים לצורך למנות לחברה דירקטוריון לפי התקנות החדשות, ואני סבין שסכתבי הועבר אליך.

בינתיים נתקבל בכנסת חוק החברות הממשלתיות תשל"ה–1975 הקובע פרוצדורה אחרת למינוי דירקטורים. לפי החוק החדש הדירקטורים צריכים להתמנות ע"י שר האוצר ביחד עם השר שנקבע לפי אותו חוק כאחראי לענייני החברה, וזאת לאחר התייעצות עם רשות החברות הממשלתיות.

חוק החברות הממשלתיות ייכנס לתוקפו ששה חדשים לאחר קבלתו בכנסת, כלומר ביום 25.12.75. לפי הוראת מעבר שבחוק זה, הרי מי שנתמנה דירקטור לפני תחילתו של החוק יוכל להמשיך ולכהן בתפקידו במשך 18 חדשים לאחר תחילתו של החוק, ואז יחדל לכהן אלא אם כן נתמנה שנית לפי הוראות החוק.

מן האמור לעיל נובע שקיימות כעת שתי אפשרויות:

א. לחכות עם מינוי דירקטורים לחברה עד לאחר שהחוק ייכנס לתוקף ואז למנות דירקטורים בהתאם לחוק החדש לתקופה של שלוש שנים או;

ב. למנות דירקטורים עכשיו, לפי התקנות החדשות של החברה, תוך הנחה שאותם הדירקטורים יוכלו לכהן בסה"כ תקופה של כשנתיים ימים. כמובן ניתן יהיה לחדש את מינויים של אותם דירקטורים או מי מהם לאחר היכנס החוק החדש לתקפו לתקופה נוספת.

בכבוד רב,

משה בן־זאב, עו"ד

משרד השיכון-לשכת השר
MINISTRY OF HOUSING
MINISTER'S OFFICE

ירושלים, ז' באב תשל"ה
15 יולי 1975

אל: עוזר שר המשפטים

הנדון: השתתפות החברה לשקום הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים
בשיקום ביכ"נ הרמב"ן

בהתאם לבקשתך הנני להודיעך כי משרד השיכון מתעתד אמנם לאפשר לחברה להשלים את חלקה בסך 275.000 ל"י בשיקום ביכ"נ הרמב"ן בשנה הנוכחית.

בברכה,

ש. שטיינר
עוזר השר

העתק: מר ר. גלוסקינוס, מנכ"ל החברה לשיקום הרובע היהודי
מר י. שחם, מנהל אגף מימון ותקציבים, כ א ן
מר ד. בן יהודה, החשב הכללי, כ א ן

לשכת שר המשפטים

ירושלים, א' באב תשל"ה
9 ביולי 1975

אל: עוזר שר השיכון

שלום רב,

רצ"ב אני מעביר אליך צלום ממכתבו של ראש העיר אלי ובו הוא מבקש אסמכתא בכתב לענין ביכ"נ הרמב"ן.

כפי שידוע לך שוחחתי עם שר השיכון בנדון ע"פ בקשת שר המשפטים והבנתי ממנו שיש לו מגמות חיוביות בענין זה.

אני מבין שראש העיר נצרך לאסמכתא בכדי לקבל את יתרת הכסף ממשפחת רוטשילד.

אודה לך אם תוכל להעביר אלי בכתב החלטתכם בענין זה.

בברכה

יחיאל גוטמן

יחיאל גוטמן
יועץ לשר המשפטים

ראש העיר
رئيس البلدية
MAYOR OF JERUSALEM

ירושלים, כד' תמוז תשל"ה
3.7.1975

לכבוד
מר י. גוטמן
עוזר שר המשפטים
משרד המשפטים
י ר ו ש ל י ם.

חיליק היקר,

בפגישתי עם השר צדוק, בה נוכחת, ביקש ממך השר לבקש משר השיכון שהסכום של 275 אלף לירות שהרובע התחייב לשלם כחלקו בהשלמת בית הכנסת רמב"ן ישולמו במלואם עוד השנה על מנת לאפשר סיום העבודות עד לביקור הגב' רוטשילד בארץ בסוכות.

אתה הודעת לי שהשר עופר נתן לך הבטחה כזו אך מאחר שאני מכיר את הקשיים הכספיים של ממשלת ישראל הייתי מודה לך לו היית משיג לי התחייבות זאת בכתב.

אנשי "יד אבי הישוב" מוכנים מצידם להוסיף לתרומה המקורית סכום נוסף של 250 אלף לירות אם תתקבל השתתפותה של חברת הרובע. שני הסכומים האלה יחד בתוספת סכום ששר הדתות הבטיח יאפשרו לסיים את העבודות.

הזמן דוחק ואסור לנו להיכשל בגלל אי מילוי הבטחה מצד הממשלה ומתוך כך אני פונה אליך בבקשה זו.

ב ב ר כ ה

טדי קולק

העתק: הגב' רות חשין, מנהלת קרן ירושלים.

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, ו' באב תשל"ה
14 ליולי 1975
8006

לכבוד
שר השיכון
מר אברהם עופר
משרד השיכון
ירושלים

כבוד השר,

הנדון: תקציב לישיבת "פורת יוסף".

כידוע התחייבה החברה לשאת ב - 25% מהוצאות הקמת הישיבה.

א.	עד לסיום שנת הכספים 1974/75 הועברו לישיבה	ל"י 1,929,000.-
ב.	הישיבה הגישה חשבונות שאושרו לתשלום אך תשלומם מתעכב בהעדר תקציב	ל"י 820,000.-
ג.	בהתאם לתחזית יש צורך לשלם במשך השנה	ל"י 1,680,000.-
	סה"כ תקציב דרוש ב- 1975/76 (סעיפים ב' + ג')	ל"י 2,500,000.-

בכבוד רב,

ר. גלוסקינוס
המנהל הכללי

העתק: מר א.ש. שמרון.
מר ל. רוזנברג.

בית רוטשילד, סמר בתי מחסה, הרובע היהודי, ירושלים ת.ד. 19013 טלפון 284721

ירושלים, 14 ליולי 1975

8019

לכבוד
שר השיכון
מר אברהם עופר
משרד השיכון

כבוד השר,

הנדון: תקציב לישיבת הכותל

א. בהתאם לבקשת הישיבה השתתפות החברה בהנצאות בניית הישיבה מסתכמת במשך שנת התקציב 1975 כלהלן:

	ל"י
על עבודות שבוצעו עד 31.3.75	906,000
הוצאות צבוריות במשך שנת 1975	750,000
סך הכל	1,656,000

ב. מאידך חייבת הישיבה לחברה תשלום דמי חכירה ראשוניים עבור הקרקע שהוקצתה לישיבה. הקרקע הוערכה בשנת 1972 כ-2,000,000 ל"י, התשלום עוכב בשעתו לפי בקשת שר המשפטים. לפי 40% דמי חכירה ראשוניים מסתכם הסכום הנדרש ב-800,000 ל"י.

הערכה מחודשת של הקרקע או חישוב הקרקע בצרוף רבית למשך 3 שנים יקטין באופן ניכר את התחייבויות החברה לישיבה.

בכבוד רב,

ר. בלוסלינום
המנהל הכללי

העתק: מר א.ש. שמרון

בן־זאב את קמר, עורכי־דין ונוטריונים
BEN-ZE'EV & KAMMAR, ADVOCATES & NOTARIES

JERUSALEM: 17 Abarbanel St., Rehavia, Tel. 61051
ירושלים: רחביה, רח' אברבנאל 17 — טלפון 61051

TEL-AVIV: 24 Hanevi'im St., Tel. 280452
תל־אביב: רח' הנביאים 24 — טלפון 280452

MOSHE BEN-ZE'EV
Advocate & Notary

ARIE KAMMAR
Advocate & Notary

JONATHAN HACOHEN
Advocate

משה בן־זאב
עורך־דין ונוטריון

אריה קמר
עורך־דין ונוטריון

יונתן הכהן
עורך־דין

Jerusalem 13 ביולי 1975 ירושלים

מספרנו: רי/א/6

לשיתוף עם בלפקיים
בן צאם רחוה
שמעתי אל
אל

לכבוד
שר השיכון
משרד השיכון
ירושלים

כבוד השר,

הנדון: החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה –
חוזים עם משתכנים

הריני ממציא לך בזה נוסח ההסכמים עם המשתכנים כפי שהם נהוגים בחברה כיום. בזמנו הצענו לחברה לעדכן את הנוסח ולהכניס בו הוראות נוספות אולם טרם נתקבלה החלטה בנדון.

נוסח ההסכמים כפי שהם מקובלים היום הוא הנספח א' ואילו נוסח ההסכם המתוקן, שטרם אושר ע"י החברה הוא הנספח ב'.

בכבוד רב,

משה בן-זאב, עו"ד

נספח א

חוזה התחייבות לחכירת משנה לדורות

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ לחודש _____ 197

ב י ן

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ, חברה הרשומה בישראל כדין (להלן - "החברה")

מצד אחד

ל ב י ן

_____

_____

_____

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד (להלן - "החוכר")

מצד שני

הואיל ושר האוצר הפקיע חסיבת קרקע הנמצאת בתוך חומות העיר העתיקה בירושלים בהתאם להודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, שפורסמה בילקוט הפרסומים מיום כ' בניסן תשכ"ח (18.4.68) עמ' 1238 (להלן - "הרובע היהודי");

והואיל והחברה הוקמה על ידי ממשלת ישראל כדי שתעסוק בשיקום ובפיתוח הרובע היהודי בהתאם למטרות הקבועות בתזכיר ההתאגדות שלה;

והואיל ובתאריך 14/7/70 נחתם הסכם בין החברה לבין מדינת ישראל על ידי מינהל מקרקעי ישראל לפיו התחייב מינהל מקרקעי ישראל להחכיר לחברה את הרובע היהודי לתקופה של 49 שנים עם זכות לחדש את החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים;

והואיל ובהתאם להסכם הנ"ל רשאית החברה להחכיר כל נכס או קרקע שבתחום הרובע היהודי בחכירת משנה לכל אדם או גוף כפי שתמצא לנכון ובתנאים שתמצא לנכון ובלבד שתקופת חכירת המשנה לא תעלה על תקופת החכירה הראשית, וכן רשאית היא להתקשר בחוזה המחייב אותה לבצע החכרת משנה כאמור ולהעביר חזקה בנכס או קרקע כנ"ל אף אם טרם נרשמה החכירה הראשית בספרי האחוזה;

והואיל והחברה מפתחת את הקרקע המתוארת ביתר פירוט בנספח א' והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו ועומדת להקים עליה מבנים שיכילו דירות/קוטג'ים;

והואיל והחוכר מעונין לחכור מאת החברה בחכירת משנה לדורות דירה מתוך המבנים הנ"ל המתוארת בפרוספקט המצורף להסכם זה כנספח ב' והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו בתור דירת
.....
הנמצאת ברחוב ....., מס' ....,
קומה ....., והידועה גם כחלקה (אדמיניסטראטיבית)
..... בגוש (אדמיניסטראטיבי) .....
והידועה בחברה גם כ ..... כמסומן
בתשריט הנמצא במשרדי החברה (להלן ה"מוחכר");

והואיל והחברה מסכימה להחכיר לחוכר את המוחכר בחכירת משנה לדורות כאמור;

והואיל וידוע לצדדים כי אין עדיין אפשרות לרשום את החכירה הראשית מאת מנהל מקרקעי ישראל לחברה וכן את חכירת המשנה מאת החברה לחוכר בספרי האחוזה וטרם ידוע מתי תווצר אפשרות כזאת;

והואיל והחברה מסכימה להתחייב כלפי החוכר להחכיר לו את המוחכר בחכירת משנה לדורות מיד לכשיהיה הדבר אפשרי והחוכר אף הוא מצדו מסכים להתחייב כלפי החברה לחכור את המוחכר כאמור מיד לכשיהיה הדבר אפשרי והכל בהתאם לתנאי חוזה חכירת משנה לדורות המצורף כנספח ג' לחוזה זה (להלן "חוזה החכירה");

אי לכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן :

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. (א) החברה מתחייבת להשלים את עבודות הפיתוח והבניה של המוחכר ולמסור את החזקה בו לידי החוכר עד לתאריך _____; אולם החוכר מצהיר בזה כי אם יחול פיגור בהשלמת עבודות הפיתוח והבניה ובמסירת החזקה של המוחכר לידיו לתקופה שאינה עולה על ששה חודשים לא ייחשב הדבר כהפרת התחייבותה האמורה של החברה והחברה לא תשא כל אחריות בקשר לפיגור הנ"ל והתאריך הקבוע בסעיף זה לעיל ייחשב כמוארך אוטומטית לתקופת הפיגור האמורה.

(ב) לענין סעיף קטן (א) דלעיל עבודות הפיתוח והבניה של המוחכר תחשבנה כמושלמות מיד עם סיום עבודות הבניה במוחכר והיות המוחכר ראוי למגורים אף אם טרם נשלמו עבודות הפיתוח והבניה של הקרקע והמבנה על כל הדירות האחרות שבו.

3. (א) החברה מתחייבת לבצע את פעולות הבניה במוחכר בהתאם לתוכנית שבנספח ב', אולם תהיה רשאית לסטות מהתוכנית, על פי שיקול דעתה, ובלבד שהסטיות האמורות לא תהיינה בעלות אופי מהותי.

(ב) שטח המוחכר הוא _____ ממ"ר, המורכב מ-

(אא) _____ ממ"ר מגורים נטו (הכולל _____ ממ"ר שטח רצפה ו _____ ממ"ר שטח קירות פנימיים וחיצוניים)

(בב) _____ ממ"ר שטחים נוספים (הכוללים _____ ממ"ר שטח רצפה ו _____ ממ"ר שטח קירות פנימיים וחיצוניים)

(גג) _____ ממ"ר שטח גג (הכולל _____ ממ"ר שטח רצפה ו _____ ממ"ר שטח קירות פנימיים וחיצוניים)

(דד) _____ ממ"ר מתוך שטח החלקים המשותפים המפורטים בנספח ד' המצורף לחוזה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו (והכולל _____ ממ"ר שטח רצפה ו _____ ממ"ר שטח קירות פנימיים וחיצוניים.

המונח "שטח מגורים נטו" בחוזה זה משמעו שטח המוחכר למעט השטחים הנוספים, שטח הגג ושטח החלקים הנוספים ולרבות השטח עליו מצויים הקירות הפנימיים והחיצוניים של המוחכר.

המונח "שטחים נוספים" בחוזה זה משמעו שטח המרפסות, שטח חדר המדרגות הפנימי שבמוחכר, שטח המחסן ושטח החצר המצורפים למוחכר עד כמה שנמצאים במוחכר ושטח הקירות הפנימיים והחיצוניים של שטחים אלה.

המונח "שטח גג" בחוזה זה משמעו שטח הגג שהוא חלק המוחכר ושטח הקירות הפנימיים והחיצוניים של שטח הגג.

המונח "שטח החלקים המשותפים" משמעו בחוזה זה השטחים המשותפים לכל הדירות ולכל המוחכרים ו/או המושכרים המצויים בבנין בו נמצא המוחכר ושטח הקירות הפנימיים והחיצוניים של שטחים אלה.

(ג) כמו כן מתחייבת החברה להעניק לחוכר זיקת הנאה במקלט שייבנה לפי דרישות הג"א. מיקום המקלט יודע לחוכר מאחר יותר.

מבוטל

4. (א) כתמורה להתחייבויות החברה, מתחייב החוכר, בנוסף ליתר התחייבויותיו לפי חוזה זה, לשלם לחברה את מחיר המוחכר שהוא, בכפוף לאמור בסעיף קטן (ב) דלהלן, סך _____ ₪ (_____ ₪)

מחיר המוחכר [redacted] כולל [redacted] ממחיר הקרקע [redacted]

(אא) _____ ₪ (_____ ₪)

עבור כל ממ"ר בשטח המגורים נטו [redacted] עבור כל ממ"ר עד שטח של _____ ממ"ר.

מבוטל

(בב) _____ ₪ (_____ ₪)

עבור כל ממ"ר בשטח המגורים נטו הנוסף על השטח המצויין בסעיף קטן (אא) דלעיל.

מבוטל

(גג) _____ ₪ (_____ ₪)

עבור כל ממ"ר בשטחים הנוספים ובשטח החלקים המשותפים. בסיס חישוב זה [redacted] בשטח המוחכר שבין _____ ממ"ר לבין שטח המגורים נטו.

מבוטל

(דד) _____ ₪ (_____ ₪)

עבור כל ממ"ר בשטחים הנוספים הנוסף על השטח המצויין בסעיף קטן (גג) דלעיל.

מבוטל

(הה) _____ ₪ (_____ ₪)

עבור כל ממ"ר בשטח הגג עד _____ ממ"ר.

מבוטל

(וו) _____ ₪ (_____ ₪)

עבור כל ממ"ר בשטח הגג הנוסף על השטח המצויין בסעיף קטן (הה) דלעיל.

מבוטל

(זז) _____ ₪ (_____ ₪)

המהווה השתתפות החוכר בחלק מהוצאות פיתוח הקרקע והכלול ברישא הסעיף.

~~הערה: לגבי מוחכר משופץ בשלימותו ולגבי מוחכר משופץ בחלקו - ביחס לחלק המשופץ בלבד, ראוים על אף האמור בסעיף 3(ב) דלעיל את שטחי המוחכר השונים לשם קביעת מחיר המוחכר על פי בסיסי החישוב הבאים,~~

מבוטל

כשטח המרצפות ועוד % _____ מהן, וזאת בכל שטח הפנים של בסיסי החישוב הנ"ל
למעט _____
_____

5. תשלום הסכומים המפורטים בסעיף 4 דלעיל יוסדר על ידי החוכר כדלקמן :

(א) סך _____ ₪ (_____ ₪)
ישולם על ידי החוכר בשעורים ובמועדים כדלקמן :

(אא) סך _____ ₪ (_____ ₪)
ישולם במעמד החתימה על חוזה זה וחתימת החברה על החוזה מהווה אישור על קבלתו;

(בב) סך _____ ₪ (_____ ₪)
מהסכום הנקוב בסעיף 5(א) דלעיל ישולם עד ליום _____;

(גג) סך _____ ₪ (_____ ₪)
מהסכום הנקוב בסעיף 5(א) דלעיל ישולם עד ליום _____;

(דד) סך _____ ₪ (_____ ₪)
מהסכום הנקוב בסעיף 5(א) דלעיל ישולם עד ליום _____.

(ב) סך --.4,500 ₪ (ארבעת אלפים וחמש מאות ₪) יינתן לחוכר על ידי החברה כהלוואה עומדת. ההלוואה תישא ריבית שנתית של % _____ שתחושב מיום החתימה על חוזה זה. ההלוואה והריבית יהיו למענק בתום עשר שנים מיום מסירת החזקה במוחכר לחוכר ובלבד שהחוכר לא יפסיק להתגורר במוחכר בדרך קבע במשך כל תקופה זו. הפסיק החוכר להתגורר במוחכר לפני תום עשר השנים הנ"ל, או העביר זכויות כלשהן ביחס למוחכר שלא בהסכמת החברה או העביר זכויות במוחכר והחברה התנתה זאת בפרעון הלוואה זו, אזי תפרע ההלוואה ותשולם הריבית שהצטברה עד אז תוך שבועיים ימים מיום שתדרוש זאת החברה. החברה לא תדרוש את פרעון ההלוואה ותשלום הריבית אלא בקרות אחד המקרים המתוארים לעיל או בכל מועד המאוחר מהמועד בו קרה אחד מהמקרים אלה.

2

6. עם תשלום הסכומים הנקובים בסעיף 5 דלעיל ייחשב החוכר כמי ששילם דמי חכירה חד פעמיים בסך _____ ₪
עבור הערך היסודי של הקרקע ויהא פטור מתשלום דמי חכירה שנתיים בתקופת החכירה הראשונה של 49 שנים. הוראות חוזה חכירת המשנה (נספח ג' לחוזה) בדבר תשלום דמי חכירה שנתיים לא יחולו על החוכר למשך התקופה הנ"ל.

~~(ב) השיעורים והסכומים בסעיף קטן (א) דלעיל, יהיו כפי שהיקבע החברה בטופס שכל יופסד המוחכר לרשות החוכר, או בטופס מאוחר יותר.~~

7. בכפיפות למילוי ההתחייבויות המוטלות על החוכר לפי חוזה זה מתחייבת בזה החברה להחכיר את המוחכר לחוכר בחכירה משנה לדורות והחוכר מתחייב בזה לחכור מאת החברה את המוחכר כאמור, מיד לכשתהיה אפשרות לרשום את חכירת המשנה לדורות במשרד ספרי האחוזה. החברה שומרת לעצמה את הזכות לקבוע שהמוחכר יירשם כחלק מבית משותף.

8. (א) החברה מצהירה בזה כי עד למועד מסירת החזקה במוחכר לחוכר תיפעל החברה במיטב יכולתה כי ייעשו הפעולות הבאות:

1) שר האוצר ישלים את תהליכי ההפקעה ויפרסם הודעת הקניה בהתאם לסעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, ביחס למוחכר.

2) מינהל מקרקעי ישראל יחכיר לחברה את הקרקע בה מצוי המוחכר בחכירה ראשית לדורות וירשום את החכירה הראשית לדורות במשרד ספרי האחוזה.

(ב) אם עד לגמר פעולות הפיתוח והבניה לפי חוזה זה על ידי החברה לא תרשם זכות החכירה הראשית לדורות על שם החברה וזאת מחמת ששר האוצר לא הפעיל את סמכותו לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943, או מחמת כל סיבה שאינבה תלויה בחברה, ולא תהיה באפשרותה של החברה לרשום לזכות החוכר חכירת משנה לדורות - יקבל החוכר מאת החברה את החזקה במוחכר בתוקף חוזה זה ויהשיך להחזיק בו על פי חוזה זה עד שתיווצר האפשרות לרשום את חכירת המשנה לדורות במשרד ספרי האחוזה ועד לרישומה בפועל של חכירת המשנה לדורות כאמור, ומאותו יום ואילך יהשיך החוכר להחזיק במוחכל מכח חוזה החכירה שהחוכר מצהיר בזה כי קרא אותו, הבין את תכנו ומוכים לכל תנאיו.

9. במשך תקופת החזקה במוחכר על ידי החוכר מכוח חוזה זה יחולו על החזקה הנ"ל כל התנאים וההוראות של חוזה החכירה המצורף לחוזה זה כנספח ג', והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו ורואים את כל התנאים וההוראות של חוזה החכירה וכל ההצהרות והמצגים הכלולים בו כאילו נכללו בחוזה זה והם מחייבים את הצדדים לכל התקופה שבה יחזיק החוכר את המוחכר כאמור. לענין סעיף זה תקופת החזקה במוחכר מכח חוזה זה תתחיל מהיום שבו יועמד המוחכר לרשות החוכר ע"י החברה.

10. (א) אם תוך תקופת החזקה במוחכר על ידי החוכר מכח חוזה זה יווצרו התנאים המאפשרים את רישום החכירה במשרד ספרי האחוזה מתחייבת החברה להודיע על כך בכתב לחוכר.

(ב) החוכר מתחייב תוך 3 חדשים ממועד קבלת ההודעה כאמור בסעיף קטן (א) לבצע על חשבונו הוא את כל הפעולות הדרושות לשם רישום החכירה במשרד ספרי האחוזה. החוכר יכין, בין היתר, את התיקים במשרד ספרי האחוזה, ישא בהוצאות הכנת התיקים וכן בהוצאות הכנת המסמכים והמפות ובכל התשלומים הקשורים בביול וברישום ללא יוצא מן הכלל כולל רישום או חידוש רישום הקרקע, חלוקה, הפרדה, הוצאות מדידה מפות הפרצלציה, וכל יתר הפעולות הדרושות לפי הצורך.

(ג) אם החוכר לא יבצע את האמור בסעיף קטן (ב) לעיל במועד הקבוע באותו סעיף או בכל מועד מוארך שהחברה תסכים לו, רשאית החברה לבצע את כל הפעולות הנ"ל על חשבונו של החוכר והחוכר מתחייב לשלם לחברה תוך 30 יום מיום דרישתה בכתב את כל ההוצאות שתוציא החברה בגין פעולותיה לפי חשבון שיוגש לחוכר על ידי החברה, לרבות שכר-טרחה של כל בעל מקצוע שלשירותיו תזדקק החברה לענין זה.

(ד) לשם ביצוע הפעולות כאמור בסעיף קטן (ג) לעיל מתחייב החוכר להופיע במשרד ספרי האחוזה או בכל מקום אחר בכל עת שיידרש לכך על ידי החברה ולחתום על המסמכים הנדרשים ולבצע כל פעולה המוטלת עליו. החברה מתחייבת לתאם מראש תוך התחשבות בזמנו של החוכר את ביצוע הפעולות האמורות בסעיף זה.

11. מבלי לגרוע מכל האמור בחוזה החכירה נדבר ביטולו, מוסכם בין הצדדים כי החברה תהיה רשאית לבטל את ההסכם תוך 14 יום מיום משלוח הודעה בכתב על כך לחוכר אם לא יקיים אחת מאלה:

(א) לא יקבל את החזקה במוחכר תוך 30 יום מיום קבלת הודעה בכתב מאת החברה על השלמת עבודות הבניה במוחכר;

(ב) לא יסלק במועד, תשלום מן התשלומים שעליו לשלם על פי חוזה זה, על כל נספחיו.

12. (א) בכל מקרה של ביטול החוזה מכח סעיף 11 לעיל ולמבלי שהחוכר יקבל את חזקת המוחכר לידיו יהיה על החברה להחזיר לחוכר כל סכום שהיא קיבלה ממנו לפי חוזה זה אחרי ניכוי כל ההוצאות ההפסדים והנזקים שנגרמו לחברה כתוצאה מביטול ההסכם כאמור. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל מוסכם בזה בין הצדדים כי בתוך חשובי הנזקים ייכלל כל הפסד שייגרם לחברה עקב מסירת המוחכר לאחר בתנאים נחותים מהתנאים שבהם התחייב החוכר לקבל את המוחכר לספרי החשבון של החברה יהוו לענין זה ראיה חותכת ובלבד שהתנאים שבהם נמסר המוחכר לאחר יהיו סבירים לפי תנאי השוק וכל יתר הנסיבות שישררו אותה שעה.

(ב) על ביטול החוזה לאחר קבלת החזקה בפועל על ידי החוכר יחולו תנאי חוזה החכירה.

13. מוסכם ומוצהר בזה בין הצדדים כי המועדים הנקובים בחוזה זה מהווים תנאי עיקרי ויסודי של החוזה.

14. כמועד תחילת תקופת החכירה בחוזה החכירה ייחשב היום שבו יודיע המוחכר לרשות החוכר על ידי החברה ומכומיט שולמו לחברה לפי חוזה זה ייחשבו לצורך חוזה החכירה כ;ילו שולמו על פיו.

15. התרופות המיוחדות שנקבעו בחוזה זה לגבי הפרת תנאי מתנאיו אין בהם כדי לגרוע מזכותו של כל צד לדרוש ולתבוע מבית משפט כל סעד ותרופה אחרת על פי דיני החוזים הכלליים.

16. המונח "החברה" בהסכם זה כולל את החברה וכל אדם או גוף אשר יורשה לפעול בשמה או אשר היא תעביר לו את זכויותיה בהסכם זה הן לפי הסכם זה והן בתוקף החוק ובלבד שהחברה תודיע על כך ליוזם בכתב.

המונח "החוכר" בהסכם זה כולל את _____

כולם יחד וכל אחד לחוד.

17. הצדדים מוותרים בזה על הצורך במשלוח התראות נוטריוניות או אחרות לצרכי הסכם זה וכל הנובע ממנו.

18. (א) החוכר מצהיר כי ראה את המוחכר ומצאו מתאים למטרותיו ואין לו ולא יהיו לו כל טענות בקשר למצבו או טענות בדבר כל פגם בו.

(ב) החוכר מצהיר שהוא ער לחשש רטיבות בקירות בהיות המוחכר משופץ. החברה מצדה תשוב ותבצע תיקוני טיח וסיד באופן חד-פעמי לאחר דרישת הדייר, במקומות הרטובים.

19. לא סילק החוכר איזה תשלום מן התשלומים שחייב לסלקם על פי חוזה זה על כל נספחיו, אזי, אם לא יבוטל החוזה על ידי החברה, כאמור בסעיף 11 דלעיל, יהיה החוכר חייב לשלם לחברה ריבית בשעור הגבוהה ביותר שנהוג יהיה באותה עת לשלם בעד הלוואות בנקאיות. הריבית תתווסף על תשלום לא משולם בעד התקופה שבין מועד התשלום הקבוע בחוזה זה על כל נספחיו לבין מועד התשלום בפועל.

20. סכום מס ערך מוסף, היטל וכל תשלום חובה אחר, אשר יוטל על פי חיקוק בקשר לעסקה נשוא חוזה זה, ישולם על ידי החוכר, וזאת בין אם אלה יוטלו על מוכר או מחכיר ובין אם יוטלו על קונה או חוכר.

החוכר ישלם את הסכום שיוטל לידי החברה או לידי אותו אדם או גוף שהחברה תורה בכתב, ובמועד שייקבע על ידי החברה.

הוטל מס, היטל או תשלום חובה אחר ביחס לתשלום מהתשלומים שעל החוכר לשלם על פי חוזה זה, ישולם הסכום שהוטל לידי החברה, או לידיו של מי שהחברה תורה, בעת תשלום אותו התשלום.

21. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הן :

החברה : החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ, ככר בתי מחסה, בית רוטשילד, ת.ד. 14012, ירושלים.

החוכר : _____

_____

וכל הודעה אשר תשלח בהתאם להסכם זה בדואר רשום לפי אחת הכתובות לעיל תיחשב שנתקבלה כדין שלושה ימים אחרי המשלוח.

22. תנאים מיוחדים : _____

_____

_____

ולראיה באו הצדדים על החתום :

_____ _____

ה ח ו כ ר ה ח ב ר ה

תאריך _____

לכבוד
החברה לשיקום ולפיתוח
הרובע היהודי בעיר העתיקה
בירושלים

א.נ.,

הנדון: התחייבות להתגורר במגורי קבע ברובע היהודי

הואיל והצבתי/נו מועמדותי/נו לקבל זכות חכירת משנה בדירת מגורים ברובע היהודי על מנת לקבל ברובע היהודי מקום מגורים קבוע ובלעדי בשבילי ובשביל בני משפחתי ושהיא בלבד תשמש לי מקום מגורים קבוע.

והואיל ואישרתם אותי/אותנו כמועמד/ים לקבלת זכות חכירת משנה לגבי דירת מגורים ברובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בין היתר על סמך הודעתי כי בדעתי להחזיק בדירה שתוחכר לי כמקום מגורים קבוע ובלעדי,

והואיל ומשימתכם לאכלס את הרובע היהודי בתושבים שיראו את הרובע כמקום מגורים קבוע,

לפיכך הנני/הננו מתחייב/ים כי משתועמד לרשותי/נו דירה למגורים ברובע היהודי בחכירת משנה לדורות נתגורר בה אני/אנו ובני משפחתי/נו בדרך קבע.

אני מתחייב שפרט לדירה שתועמד לרשותי/נו, כאמור לעיל, לא אתגורר באופן קבוע בכל דירת מגורים בכל מקום אחר בישראל ומחוצה לה.

הנני/הננו יודע/ים כי התחייבתי/נו זאת הינה יסוד ראשוני להסכמתכם לראות אותי/אותנו כמועמד למגורים ברובע היהודי בירושלים ולהחכיר לי/לנו בחכירת משנה לדורות את הדירה הנ"ל.

הנני/הננו יודע/ים והנני/הננו מסכים/ים לכך כי אם לא אעמוד/נעמוד בהתחייבותי/נו כאמור בכתב זה תהיה החכרה זכאית לראותי/נו כמפר/ים תנאי יסודי בחוזה חכירת משנה לדורות או חוזה ההתחייבותלהכירת משנה לדורות כפי שייכרת בינכם/נו ותעמודנה לכם כל הזכויות אשר תהיו זכאים להן עם הפרת תנאי יסודי מצידי/נו.

ידוע לי/לנו כי התחייבותי/נו זאת תהווה חלק בלתי נפרד מחוזה חכירה המשנה וחוזה לחכירת משנה לרבות נספחי חוזים אלו אשר יכרתו בקשר לזכויות החכירה אשר נקבל בדירת המגורים הנ"ל.

בכבוד רב,

_____

סטנדרט הבניה – הנחיות למתכננים

סוג העבודה	תאור העבודה	סטנדרט פרוט העבודות
ריצוף מוזיאקה ומדרגות	מרצפות ושוליים	כל המרצפות מוזאיקה מצמנט לבן בחדר מגורים 30/30 ביתר החדרים 20/20
	בחדרי מדרגות	מוזאיקה מצמנט לבן
	אדני חלונות	אבן או שיש לפי תכנית
חיפוי קירות	במטבח	ארבע שורות חרסינה מעל לקערה ומעל שולחנות השיש
	במקלחות	חרסינה בגובה של 1.80 מ' (12 שורות) בפינת המקלחת
	קערות רחצה	0.60 × 0.60 חרסינה מעל לקערת הרחצה
	אמבטיה	שש שורות חרסינה מעל לאמבטיה + שלוש שורות מתחת למפלס האמבטיה
	שירותים	8 שורות מסביב לאסלה
הערה: בבנין לשפוך תותר הגדלת שטח החיפוי לשם ישור קוים ומניעת מרווחים ריקים.		
סבוניות	במטבח	סבוניה עם מדף
	במקלחת	סבוניה רגילה
	בכיורי רחצה	סבוניה רגילה
	באמבטיה	סבוניה כפולה עם ידית
	בשרותים	מחזיק ניר
נגרות	דלתות לחדרי דיור, נוחיות, מקלחת ומטבח	משקופים עם כנפי דלתות לכל החדרים. הפרזול כולל מנעול צילינדר ואין לדלת הכניסה, אביזרי אלום לדלתות ו[illegible] והחלונות.
	תריסים	כל התריסים בהתאם לאשור של החברה בכל מבנה בנפרד.
	סורגים	בכל החלונות בהם אין תריסים יותקנו סורגים.
	ארונות	ארון מתחת לשולחנות השיש במטבח עד 2.0 מ"א. ארון כביסה בהתאם להנחיות משרד השיכון. ארון חשמל, גז ומים לפי התכנית.
צבע לנגרות	כל הדלתות	לכה יצוקה בשכיבה
	יתר חלקי הנגרות	לכה רגילה % 60.
אינסטלציה סניטרית	כלים כולל חיבור מים קרים וחמים	קוי מים קרים וחמים עם האביזרים הדרושים 1 קערת מטבח, 1 קערת רחצה, 1 אסלה, 1 אמבטיה מקלחת ודוד חשמלי. הערה: תוספת קערת מטבח, קערת רחצה ואסלה ב"ש רק לפי הוראות החברה.
	דוד חשמלי כולל חיבור לחשמל	דוד חשמלי 120 ליטר כולל הכנת צנורות חשמל במעגל מיוחד מתחת לטיח.
	מכונת כביסה	הכנה למכונת בלבד עם צנורות מים חמים וקרים.

סוג העבודה	תאור העבודה	סטנדרט פרוט העבודות
חשמל	נקודות מאור	1 נקודת אור רגילה בכל החדרים והמרפסות 2 נקודות אור רגילות בחדר מגורים
	חברוי קיר	חיבורי מעגל נפרד לחימום, מספר הנקודות בהתאם לתכנון.
		2 חבורי קיר לכל חדר שינה 3 חבורי קיר לחדר מגורים 1 חיבור קיר בהול. 1 חבור קיר מוגן במרפסת 1 חבור במעגל נפרד למכונת כביסה, 1 נקודה קומפלט לדוד במעגל נפרד.
	נקודת כוח	3 נקודות כוח למטבח.
	פעמון	פעמון - טרנספורמטור קומפלט.
	תאורה בחדר מדרגות	אוטומט לתאורה בחדר מדרגות, קומפלט עם כפתור לחץ. מספר מואר בחוץ לכל חדר מדרגות.
	חימום	הכנה לתנור חשמלי מסוג חומסור.
	הכנה לטלפון	חבור קיר בהכנה לטלפון.
טלויזיה	הכנה לטלויזיה	צנרת בלבד עד למקום ריכוז
טיח	טיח פנים	טיח רגיל סרגל, פינות רשת מתוחה לפי הוראות המתכנן.
	ציפוי בחדר מדרגות המשמש 4 דיירים ויותר	טיח בגובה 1.20 מ' או ציפוי אחר לפי תכנית
גז	הכנה לגז	הכנה לגז על ידי צנורות בהתאם להנחיות של חברות הגז עד לכניסה למטבח.

הערות כלליות

א. בדירה המשתרעת על שתי קומות ומעלה יותקן בשרותים כיור רחצה נוסף ובחדר אמבטיה תותקן אסלה נוספת.

ב. כיור רחצה נוסף יותקן בדירות המכילות לפחות 4 חדרים לפי התוכנית.

ג. סיוד החדרים בגונים לפי הוראות המתכנן.

ד. לכל חריגה מהסטנדרט צריך לקבל אישור הנהלת החברה מראש.

5.4.74

חוזה חכירת משנה לדורות

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ לחודש _____ 197

ב י ן

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ, חברה רשומה בישראל כדין (להלן - "המחכיר")

מצד אחד

ל ב י ן

_____

_____

_____

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד (להלן - "החוכר")

מצד שני

הואיל והמחכיר הוא החוכר בחכירה ראשית לדורות מאת מדינת ישראל ע"י מינהל מקרקעי ישראל (להלן - "המינהל") של הקרקע המתוארת ביתר פירוט בנספח א' לחוזה זה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן - "הקרקע") והמחכיר רשאי לבנות עליה ולהחכירה בחכירת משנה לדורות;

והואיל והמחכיר פתח את הקרקע ובנה עליה מבנים המכילים דירות למטרת מגורים;

והואיל והחוכר מעונין לחכור את הקרקע והמבנה הבנוי עליה והמתואר ביתר פירוט בנספח ב' לחוזה זה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן - "המוחכר") למטרת מגורים;

והואיל ועד ליום חתימת הסכם זה לא היתה אפשרות לרשום חכירת המשנה לדורות לפיו קבלו על עצמם הצדדים לחתום על חוזה זה כאשר יווצרו התנאים לרישום חכירת המשנה לדורות במשרד ספרי האחוזה; והחוכר שילם את מחיר המוחכר כמותנה בחוזה ההתחייבות לחכירת משנה לדורות וקיבל את המוחכר לחזקתו ביום _____;

והואיל ונוצרו התנאים לרישום חכירת המשנה לדורות.

אי לכך נערך ונחתם חוזה חכירת משנה לדורות זה לפי התנאים כדלקמן:

הקדמה

1. (א) המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

(ב) חוזה התחייבות לחכירת משנה לדורות אשר נחתם בין הצדדים ביום_____. הינו חלק בלתי נפרד מהסכם זה והוראותיו מחייבות את הצדדים עד כמה שלא שונו על ידי חוזה זה, ובמקרה של סתירה בין ההוראות של חוזה ההתחייבות לחכירת משנה לדורות לבין חוזה זה יהיה הוראות חוזה זה המחייבות.

2. נשוא חכירת המשנה לדורות (להלן - "חכירת המשנה")

המחכיר מחכיר בזה בחכירת משנה לחוכר והחוכר חוזה בזה מהמחכיר בחכירת משנה את המוחכר.

3. תקופת חכירת המשנה

תקופת חכירת המשנה היא תקופה מוחלטת של _____(_____) שנים
החל מיום _____ בחודש_____ שנת_____
וכלה ביום_____ בחודש _____ שנת _____
(להלן "תקופת חכירת המשנה").

4. מטרת חכירת המשנה

המוחכר מוחכר לחוכר לתקופת חכירת המשנה למטרת מגורים בלבד ואסור לחוכר להשתמש במוחכר או בחלק ממנו למטרה אחרת מבלי לקבל על כך הסכמה מפורשת מראש ובכתב מאת המחכיר.

5. חזקה וויתור על ברירות

החוכר מאשר, שקיבל את המוחכר לחזקתו ביום_____ במצב כמות שהוא והחוכר מצהיר כי הוא מוותר על כל הברירות על פי כל דין לרבות לאחר ראיה ומחמת מום.

6. דמי חכירה ואופן התשלומים

המחוכר מתחייב לשלם למחכיר, לפי ערך הקרקע ליום מסירתה על ידי המחכיר לחוכר, אשר נקבע לסך _____ ל"י לכל ממ"ר וסך הכל ל_____ל"י לכל הקרקע (להלן "הערך היסודי של הקרקע").

(א) 1) דמי חכירה חד פעמיים בשיעור %_____מהערך היסודי של הקרקע בסך _____ ל"י.

2) דמי חכירה שנתיים בשיעור של %_____ מההפרש בין הערך היסודי של הקרקע לבין דמי החכירה החד-פעמיים (להלן - "יתרת הערך היסודי של הקרקע") המהווה %_____מהערך היסודי של הקרקע המסתכמים ב-
_____ ל"י.

הסכומים שהחוכר שילם כדמי חכירה למחכיר לפי חוזה החחייבות לחכירת משנה לדורות ייזקפו לזכות חשבון דמי חכירה הנ"ל.

(ב) עם גמר שבע שנות חכירת המשנה הראשונות ביום _____ ואחרי כן עם גמר כל פרק זמן של שבע שנים של תקופת חכירת המשנה יוגדלו דמי החכירה היסודיים, בשיעור של 35% והחוכר מתחייב לשלם למחכיר את דמי החכירה השנתיים כפי שהוגדלו בהתאם לאמור, אולם תינתן לחוכר זכות לבקש באותו זמן הערכה חדשה של השמאי הממשלתי ואם יתברר כי ערך הקרקע לפי ההערכה, קטן מהערך המקורי בצירוף ההעלאות הנ"ל, ייקבעו דמי החכירה על בסיס ההערכה.

(ג) החוכר משלם בעת חתימת חוזה זה את דמי החכירה השנתיים בעד התקופה מיום חתימת החוזה עד ליום _____ בסך _____ ל"י, החל מהתאריך האחרון מתחייב החוכר לשלם את דמי החכירה השנתיים כאמור בסעיפים קטנים א(2) ו-ב' בסעיף זה עבור כל שנה מראש. התשלומים האמורים ייעשו במשרד המחכיר או במקום אחר, אם וכפי שהמחכיר יורה.

(ד) במקרה והחוכר מפגר בתשלום כל שהוא ייחשב כל תשלום על חשבון חוב לפי סדר העדיפויות הבא: הוצאות הגביה, הריבית, הקרן.

7. <u>הערכה חדשה</u>

(א) המחכיר יהיה רשאי לדרוש העלאת דמי החכירה לפי הערכה חדשה של הקרקע על ידי השמאי הממשלתי וזאת מבלי לקחת בחשבון את ההעלאה בערך הקרקע כתוצאה מפיתוח על ידי החוכר או על חשבונו, בכל אחד מהמקרים המפורטים להלן:

1) כשהחוכר יבקש הסכמת המחכיר להעבור את זכויותיו לפי חוזה זה, כולן או מקצתן, או להחכיר את המוחכר בחכירת משנה, כאמור בסעיף 17(א).

2) כשהחוכר יכנים שינויים או הוספות בבנינים שהוקמו כאמור בסעיף 10 לחוזה.

3) אם שונה היעוד של הקרקע לפי חוק התכנון והבניה או הוגדלה האפשרות של ניצול הקרקע מעל לניצול המותר בעת החכירה והמחכיר יסכים לבקשת החוכר לנצל את הקרקע לפי יעודה החדש או לממש את אפשרות הניצול המוגדל.

(ב) בכל מקרה שהמחכיר ידרוש העלאת דמי החכירה כאמור לעיל, יודיע על כך לחוכר במכתב רשום, והחוכר יהיה רשאי לערער עליה תוך 30 יום מיום קבלת הודעת המחכיר בפני מי שימונה לצורך זה על ידי הדירקטוריון של המחכיר. ההחלטה בדבר הערך הנ"ל תהיה סופית ותחייב את החוכר ואת המחכיר.

(ג) במקרה של העלאת דמי החכירה בהתאם לאמור בפסקה א(3) לעיל חייב החוכר לשלם למחכיר תוך 30 יום מיום ההודעה את ההפרש בדמי החכירה הראשוניים החד-פעמיים, דהיינו את ההפרש בין דמי החכירה החד-פעמיים אשר היה על החוכר לשלם לתאריך הסכמת המחכיר בלי שינוי היעוד או הגדלת האפשרות של ניצול הקרקע לבין דמי החכירה לפי הערכת החדשה.

(ד) את דמי החכירה השנתיים המוגדלים על יסוד הערכה החדשה ישלם החוכר למחכיר כנאמר בסעיף 6 סעיפים קטנים א(2), ב, ג, ד, תוך 30 יום מיום ההודעה הסופית של המחכיר לחוכר בעד התקופה מתאריך הסכמת המחכיר לאותו אירוע מהמפורטים בסעיף 7 סעיף קטן א(1), (2) או (3) ששמש יסוד להגדלת דמי החכירה.

8. ר י ב י ת

החוכר מתחייב לשלם למחכיר ריבית בשיעור הגבוה ביותר שנקבע בחוק ליום פרעון התשלום או בהעדר חוק - בשיעור הגבוה ביותר שנהוג לשלם בעד הלוואות בנקאיות רגילות עבור כל סכום שבפיגור אשר החוכר חייב לפי חוזה זה כולל מסים מיום שבו חל פרעונו ועד ליום סילוקו למעשה וזאת מבלי לפגוע בזכויות של המחכיר בהתאם לתנאי חוזה זה והוראות כל דין.

9. חידוש חכירת המשנה

לא יאוחר משנה אחת לפני גמר תקופת חכירת המשנה יהיה החוכר רשאי לבקש מהמחכיר במכתב רשום חידוש חכירת המשנה לתקופה נוספת של _____ שנים (שתיקרא להלן - "תקופת חכירת המשנה המחודשת") לפי תנאי חוזה חכירת משנה שיהיו נהוגים אז לגבי החכרת מקרקעין על ידי המחכיר בסביבת הקרקע ולמטרה של חכירת משנה זאת ובתנאי כי המחכיר לא יהיה רשאי לדרוש מהחוכר לשלם פעם נוספת דמי חכירה חד פעמיים כאמור בסעיף 6 (א)(1).

10. תקנות בנוגע לבניה

כל בניה או שינוי במוחכר שהוקם או תוספת עליו טעונה אישור מראש ובכתב מאת המחכיר ואישור תכנית הבניה על ידי הרשויות המוסמכות.

החוכר מתחייב להרוס על חשבונו כל שינוי או הוספה שנעשו על ידו ללא הסכמת המחכיר ו/או אישור הרשויות המוסמכות תוך 15 יום מתאריך משלוח הודעה במכתב רשום על ידי המחכיר וזאת בלי לפגוע בזכויות אחרות של המחכיר, לרבות זכותו לבטל את החוזה בגלל הפרתו על ידי החוכר.

11. שינוי גבולות הקרקע

(א) החוכר מצהיר, כי ידוע לו ששטח הקרקע וגבולותיה אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים.

(ב) הוסכם במפורש בין הצדדים, כי במקרה וכתוצאה מהשינויים לפי חוק התכנון והבניה, הסדר קרקעות וכיוצא באלה יוגדל או יוקטן שטח הקרקע ו/או ישתנו גבולותיה, מתחייב החוכר:

1) להסכים לכל שינוי בגבולות ו/או בשטח הקרקע כפי שיווצר עקב הפעולות הנזכרות לעיל.

2) לראות את הקרקע בגבולותיה החדשים כנשוא החכירה ולקבל את החזקה בה.

3) אם יתברר כ עקבות שינוי בשטח ו/או בגבולות הקרקע יגדל או יקטן שטח הקרקע לפיו נקבע הערך היסודי, יתוקנו דמי החכירה החד-פעמיים והשנתיים בהתאם לשיעור ההגדלה או ההקטנה של השטח. ואולם רשאי כל צד לדרוש כי דמי החכירה השנתיים והחד פעמיים יתוקנו על בסיס הערכה על ידי השמאי הממשלתי שיעריך את הקרקע לפי מצבה החדש לתאריך ההערכה היסודית הנזכרת בסעיף 6 דלעיל.

(ג) החוכר מתחייב לא לבוא בתביעות כל שהן כלפי המחכיר בכל הנובע מהשינויים שיחולו לגבי שטח הקרקע ו/או גבולותיה וקביעת גובה דמי החכירה החד-פעמיים והשנתיים הנזכרים בסעיף קטן (ב) (3).

(ד) אם החוכר יבקש זאת מהמחכיר ויהיו לבקשתו נימוקים משפטיים או עניניים במסגרת חוק התכנון והבניה או פקודת הסדר זכויות במקרקעין, יצטרף המחכיר לבקשתו של החוכר שתהיה מופנית לרשות המתאימה, לפי הענין, כי גבולות הקרקע לא ישונו.

12. <u>קביעה סופית של שטח הקרקע</u>

(א) אם יתברר בעקבות מדידה לצרכי רישום כי שטח הקרקע קטן יותר או גדול יותר מהשטח לפי נקבע ערך הקרקע היסודי, יתוקנו דמי החכירה החד פעמיים והשנתיים לפי השטח הסופי לפי העקרונות הקבועים בסעיף 11 (ב) (3).

(ב) במקרים המפורטים בסעיף 11 (ב) (3) ו-12 (א) מתחייב כל צד לשלם לצד השני את ההפרשים שינבעו מהתיקונים בשטח הקרקע.

13. <u>החזרת חלק מהקרקע</u>

(א) במקרה והחוכר לא ישתמש בכל שטח הקרקע שחכר מאת המחכיר לפי חוזה זה, ו/או לא יהיה דרוש לו חלק מהשטח לצרכי מטרת החכירה יהיה המחכיר רשאי לבטל את החוזה לגבי אותו חלק של הקרקע אשר החוכר לא השתמש בה או שנמצא שאינו דרוש לו (להלן "השטח המבוקש") ולקבל אותה לרשותו ולהחזקתו.

(ב) במקרה שהמחכיר יחליט לקבל לרשותו את השטח המבוקש יודיע לחוכר על כך במכתב רשום.

(ג) החוכר רשאי תוך 20 יום מתאריך משלוח המכתב האמור בסעיף קטן ב' לעיל לערער על החלטת המחכיר בפני מי שיתמנה לענין זה על ידי הדירקטוריון של המחכיר.

(ד) החוכר מתחייב לפי דרישת המחכיר להופיע בלשכת רישום הקרקעות ולחתום על כל התעודות הדרושות לשם ביטול חכירת המשנה לגבי השטח המבוקש וכן לחתום על כל התעודות, המסמכים והמפות הדרושים לשם הפרדת השטח המבוקש מעודף הקרקע אשר ישאר ברשותו של החוכר על יסוד חוזה זה.

(ה) כל ההוצאות הקשורות בהפרדת השטח המבוקש והעברתו לרשות המחכיר תחולנה על הצדדים לפי היחס בין גודל השטח המבוקש לבין השטח שנשאר ברשותו של החוכר.

(ו) דמי החכירה החד-פעמיים שישולמו לחוכר עקב החזרת השטח המבוקש לידי המחכיר וכן דמי החכירה השנתיים החדשים בעד הקרקע שתישאר ברשותו של החוכר יקבעו על ידי השמאי הממשלתי.

14. <u>השימוש בנכסים המוחכרים ואחריותו של החוכר</u>

(א) החוכר מתחייב להחזיק את המוחכר במצב טוב ותקין וכמנהג בעל הבית הדואג לרכושו ולעשות על חשבונו את כל התיקונים הדרושים כדי להחזיקו באותו מצב.

(ב) החוכר מתחייב לבצע את כל העבודות ולהתקין את כל המתקנים בקרקע כפי שיידרש על ידי הרשויות המוסמכות וגם למלא אחרי כל חובה לפי כל דין החלה או שתחול על המחכיר לגבי המוחכר על חשבונו הוא ללא כל זכות לדרוש החזרת ההוצאות מאת המחכיר.

(ג) החוכר מתחייב למלא במשך כל תקופת החכירה אחרי כל דין וכל הוראה ודרישה של כל רשות מוסמכת בקשר עם הבניה על הקרקע, ביצוע עבודות אחרות, החזקת המוחכר והשימוש בו ומקבל על עצמו בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי-מילוי כל דין לרבות כל הוראה ודרישה כאמור.

(ד) החוכר בלבד יהיה אחראי כלפי המחכיר, וכן כלפי כל צד שלישי לכל עבירה או נזק כל שהוא שייגרם לגופו או לרכושו של אדם כל שהוא (לרבות החוכר) או קנס או פיצויים שיוטלו עקב או כתוצאה מפעולות הפיתוח והבניה על המוחכר, הנהלתו והשימוש בו, ומכל הפעולות האחרות ו/או המחדלים במוחכר ועל המחכיר לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

(ה) יידרש המחכיר לשלם לאדם כל שהוא פיצויים על נזק שהאחריות עליו תחול לפי הוראות סעיף זה על החוכר, מתחייב בזה החוכר לפצות את המחכיר על כל סכום שיידרש לשלמו בצירוף הוצאות משפט ושכד-טרחת עורך-דין, אם הוגשה תביעה נגד המחכיר בגין תשלום כזה.

אם תופנה דרישה או תוגש תביעה כל שהיא נגד המחכיר בקשר לפעולותיו או מחדליו של החוכר על פי סעיף זה יודיע המחכיר על כך לחוכר והחוכר יהיה רשאי להתגונן נגד כל דרישה או תביעה כזו על חשבונו באם יודיע על רצונו זה למחכיר תוך 7 ימים מיום קבלת הודעתו כאמור.

15. <u>תשלומי פיתוח ומסים</u>

(א) כל המסים, הארנונות, המלוות ותשלומי החובה לסוגיהם, לעיריה ולאוצר המדינה המשתלמים על ידי הבעלים ו/או המחזיקים בקרקע החלים על המוחכר יחולו על החוכר החל מיום קבלת החזקה כנאמר בסעיף 5.

(ב) החוכר מתחייב להחזיר למחכיר כל תשלום שיעשה על ידי המחכיר בקשר עם הקרקע או המוחכר והחל על החוכר לפי החוזה הזה או הוראות כל דין תוך 14 יום ממועד משלוח הדרישה.

16. <u>ביטוח המוחכר</u>

(א) החוכר מתחייב לבטח את המוחכר נגד אש ורעידת אדמה על חשבונו הוא בחברות ביטוח בסכום השווה לערכו המלא של המוחכר ולהחמיד בביטוח במשך כל תקופת החכירה.

(ב) במקרה שהמוחכר יינזק או יוחרב מתחייב החוכר לבנות מחדש את הנכסים שניזוקו או שנחרבו ולשם זה להשתמש בכל הכספים שיקבל מאת חברות הביטוח. אם החוכר לא יקיים התחייבותו זו תוך תקופה של שלוש שנים מהשנה בו ניזוקו את נחרבו הנכסים כאמור, יהיה המחכיר רשאי לבטל את החוזה ולדרוש מהחוכר את סכום הביטוח ששילמה חברת הביטוח לחוכר או שהיא חייבת לשלמו.

17. <u>העברת ומשכון זכויות החוזה ודמי הסכמה - מניית המחכיר</u>

(א) אסור לחוכר להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה בשלמותן או בחלקן בצורה כל שהיא אי להחכיר את המוחכר בחכירת משנה לחכירת משנה זו, להשכירו או למסור חזקה או שימוש בו במלואו או בחלקו, מבלי לקבל לכך הסכמתו של המחכיר בכתב ומראש. המחכיר יתן את הסכמתו כאמור אם החוכר יבקש לעזוב את המוחכר לתקופה קצרה וקצובה מתוך כוונה לחזור אליו. המחכיר יכול להתנות את הסכמתו בתשלום דמי הסכמה בהתאם לאמור בסעיף קטן ד' להלן ומילוי יתר התנאים המקובלים אצל המחכיר בזמן מתן ההסכמה, לרבות המצאת אישורים על תשלום כל המסים, האגרות, היטלי החובה ומס שבח מקרקעין, וחוספת מס. הסכמת המחכיר דרושה גם לקבלת משכנתא על זכותו של החוכר במוחכר.

(ב) אם החוכר הוא תאגיד שהונו במניות, מתחייב החוכר להקצות למחכיר עם חתימת חוזה זה מניה שתיקרא "מניית המחכיר" אשר אליה תהיינה צמודות הזכויות הבאות:

בלי הסכמתו בכתב ומראש של מחזיק מניית המחכיר, לא תיעשה כל הקצאה, פדיון, ולא העברה ו/או המרה של מניות בחברה.

המחכיר רשאי להתנות את הסכמתו בתשלום דמי הסכמה ומילוי יתר התנאים בהתאם לאמור בסעיף זה סעיף קטן (א). פרט לזכויות אלה לא תהיינה לבעל מנית המחכיר כל זכויות אחרות בתאגיד, והן לא תבוטלנה או תשתנינה אלא בהסכמת המחכיר בכתב ומראש. המחכיר מתחייב עם תום תקופת חוזה זה, עם ביטולו או עם פוג תקפו להעביר את מנית המחכיר כפי שיורו לו מנהלי התאגיד.

(ג) במידה והחוכר הינו איגוד כל שהוא כמשמעותו בחוק מס שבח מקרקעין תשכ"ג-1963, יחולו עליו הוראות סעיפים קטנים (א) ו-(ב) וכן ההוראות הבאות:

1) כל פעולה באיגוד כמשמעותה בחוק מס שבח מקרקעין תשכ"ג-1963, יראו אותה כהעברת זכויות לצורך סעיף זה.

2) החוכר מתחייב להמציא למחכיר עותק של כל הודעה ו/או הצהרה שתימסר על ידו לשלטונות מס שבח מקרקעין על כל פעולה באיגוד האמורה לעיל.

3) החוכר מתחייב להמציא למחכיר הודעה בדבר כל שינוי שהוא באיגוד גם אם שינוי זה אינו מחייב הודעה לשלטונות מס שבח מקרקעין.

(ד) דמי הסכמה יהיו באותו שיעור כפי שיהיו נהוגים אצל המחכיר באותה עת לגבי העברת זכויות באותו סוג של מוחכר.

החוכר רשאי לערער על החלטת המחכיר הקובעת את דמי ההסכמה תוך 30 יום מיום תאריך ההודעה בפני מי שימונה לענין זה על ידי הדירקטוריון של המחכיר. ההחלטה בדבר הערעור תהיה סופית.

(ה) אי מילוי תנאי אחד או יותר מתנאי סעיף זה יהווה הפרת החוזה.

18. <u>אוצרות טבע ועתיקות</u>

(א) החוכר מצהיר בזה והוא מסכים לכך כי הזכויות המוענקות לו בחוזה זה מתייחסות אך ורק לגבי שטח הקרקע בלבד ואין הם מתייחסות לגבי כל העומק שמתחת לשטח הקרקע וכי ידוע לו שכל אוצרות טבע כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, חול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם וכן עתיקות ואתרי עתיקות שימצאו בקרקע של המוחכר הם רכושם של המחכיר ו/או המדינה ואין הם נכללים במוחכר ותנאי החכירה לפי חוזה זה אינם חלים עליהם, על החוכר לאפשר למחכיר ו/או למדינה - הכל לפי הענין - להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע והעתיקות האמורים לעיל בהתאם לחוקים המחייבים ועל סמך חוזה זה. החוכר מתחייב להודיע מיד למחכיר על המצאות ממצא ארכיאולוגי במוחכר או מה שנראה לו לכאורה כממצא ארכיאולוגי ולמסרו מיד במידה והדבר אפשרי למחכיר או למוסד אחר שהחוק מחייב.

(ב) החוכו לא יעשה חפירות במגרש מעל המידה הדרושה לביצוע מטרת החכירה.

(ג) החוכר לא ימכור חומרים שהוציא מהקרקע, היות והם רכושם של המחכיר ו/או המדינה, אלא אם יקבל לכך הסכמת המחכיר בכתב.

הפר החוכר איסור זה, רשאי המחכיר לדרוש פיצויים. גובה הפיצויים ייקבע לפי מחירי החומרים שנמכרו הנהוגים במינהל מקרקעי ישראל בזמן הפרת האיסור ולפי כמות החמרים, שתיקבע על ידי המחכיר. החוכר מתחייב לשלם את הפיצויים, כפי שנקבעו בהתאם לאמור לעיל על ידי המחכיר במשך 14 יום ממועד משלוח הדרישה לתשלום.

19. <u>שמירת שבת ומועדי ישראל</u>

על החוכר וכל הבא מזכותו להימנע מכל עבודות בנין ומלאכה במוחכר בשבתות ובחגי ישראל.

20. <u>העברת זכויות החוזה על ידי המחכיר</u>

(א) המחכיר רשאי להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה מבלי לקבל על כך את הסכמת החוכר.

(ב) החוכר מתחייב במקרה של העברה כזו, למלא את כל התחייבויותיו לפי חוזה זה כלפי מקבל ההעברה.

(ג) במקרה שהמחכיר יתפרק או יחדל להתקיים מכל סיבה שהיא, תימשך חכירת משנה זו עד תום תקופתה כחכירה ראשית מאת המדינה ובמקום המחכיר תבוא המדינה לכל דבר וענין הנובע או הכרוך בהסכם זה. בכפוף לאמור בסעיף זה תנאי החכירה שתהיה לחכירה ראשית יהיו זהים לתנאי חכירה זו.

(ד) אם בזמן מן הזמנים תועמד למכירה זכות הבעלים על המוחכר מתחייב בזה המחכיר כי תנתן לחוכר זכות ראשונה לקנות את המוחכר בתנאים שבהם תועמד הזכות למכורה.

21. <u>זכות מעבר לביצוע עבודות במוחכר ואחזקתן</u>

(א) הזכות למחכיר להעביר דרך המוחכר, בתוכו או מעל לו בעצמו או על ידי אחרים או באמצעות איזה מוסד או חברה צנורות למים, לחיעול, לביוב ולגז, לקבוע עמודי חשמל או טלפון, למתוח חוטי חשמל, טלפון ו/או למטרות אחרות, הכל לפי התכניות המאושרות על ידי הרשויות המוסמכות. החוכר יאפשר למחכיר לפועליו ו/או לפקידיו וכן לפועליו ו/או לפקידיו של המוסד או חברה כנ"ל או לכל אדם אחר הפועל מטעמו של המחכיר, להכנס למוחכר ולהוציא לפועל את העבודות הדרושות לכך ואת כל התיקונים בקשר לכך אשר ידרשו מזמן לזמן.

(ב) המחכיר מתחייב לפצות את החוכר עבור כל נזק שייגרם לחוכר על ידי ביצוע העבודות הנ"ל.

22. זכות כניסה למוחכר

למחכיר או לכל אדם מטעמו הרשות להכנס בכל זמן המתקבל על הדעת למוחכר לשם בדיקת השימוש בכוחכר לפי הוראות חוזה זה.

23. ויתורים

(א) החוכר אינו מוגן לפי חוק הגנת הדייר תשט"ו-1955 או לפי כל חוק אחר הדן בהגנת הדייר.

(ב) שום ויתור, הנחה, קבלת תשלום איזה שהוא, המנעות מפעולה או מתן ארכה מצד המחכיר לא ייחשב כויתור על זכויות ולא ישמש מניעה לתביעה, אלא אם כן ויתר המחכיר על זכויותיו במפורש ובכתב.

(ג) הצדדים מוותרים בזה על הצורך במשלוח התראות נוטריוניות או אחרות לצרכי חוזה זה וכל הנובע ממנו, ועצם אי קיום או הפרת תנאי מתנאי חוזה זה ישמש במקום התראה כזו.

24. ביטול החוזה וסיומו

(א) הפר החוכר תנאי מתנאי חוזה זה והיתה הפרת החוזה הפרה יסודית (ראה להלן) הרשות בידי המחכיר לבטל את החוזה על ידי מתן הודעה במכתב רשום, לאחר שנמסרה לחוכר הודעה מוקדמת על כוונת המחכיר לעשות כך ואם על אף הודעה מוקדמת כזו לא קויים תנאי מתנאי החוזה כאמור תוך זמן סביר שבשום מקרה לא יעלה על שלשה חדשים מיום משלוח ההודעה המוקדמת. הצדדים מסכימים בזה כי התנאים שבסעיפים 4, 6, 10, 14, 17 ו-19 של החוזה הינם תנאים שהפרתם תיחשב כהפרה יסודית, בין אם נאמר באותו סעיף שבגללה רשאי המחכיר לבטל את החוזה ובין אם לאו.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) רשאי המחכיר בכל אחד מהמקרים הבאים לבטל חוזה זה לאחר ששלח לחוכר הודעה מוקדמת של 14 יום בלבד ואלה המקרים:

1) אם החוכר הפר הוראת סעיף 17(א) של החוזה.

2) אם החוכר, בהיותו תאגיד שהונו במניות, היקצה או הסכים להעביר מניות או המיר מניות רשומות על שם בעליהן למניות למוכ"ז מבלי שיקבל על כך הסכמתו של בעל מניית המחכיר על פי סעיף 17(ב) של החוזה.

(ג) אם היה החוכר תאגיד וניתנה החלטה לפרוקו בין מרצון בין על ידי בית המשפט ובין שנתפרק התאגיד בכל צורה אחרת, יפוג תקפו של חוזה זה מיד עם מתן החלטת הפירוק או מיד עם הפירוק עצמו והכל לפי התאריך המוקדם יותר.

(ד) עם ביטול החוזה על ידי המחכיר על פי הסעיפים הקטנים (א) ו-(ב), ועם פוג תקפו של החוזה לפי ס"ק (ג) לעיל יהיה חייב החוכר:

1) לפנות מיד את המוחכר.

2) להחזירו מיד למחכיר כשהוא פנוי מכל חפץ ואדם וחפשי מכל שעבוד או זכות לצד שלישי.

3) להרוס את המבנים, הגדרות, המטעים וכל דבר המחובר על הקרקע כנדרש על ידי המחכיר בכתב (להלן "המחוברים שלא כדין"), או מיד לאחר ביטול החוזה או פוג תקפו וכן להרחיק את ההריסות מהמוחכר ולהחזיר לקדמותו את המצב כפי שהיה קיים לפני הקמתם של "המחוברים שלא כדין".

4) לנקוט מיד בכל הפעולות הדרושות לשם ביטול הרישום של זכות חכירת המשנה כולל תשלום כל אגרות, מיסים והוצאות אחרות ללא יוצא מן הכלל הכרוכות בדבר.

5) לשלם למחכיר את כל הנזקים וההפסדים שנגרמו או שייגרמו לו עקב הפרת החוזה וביטולו או עקב פוג תקפו (כולל נזק והפסד עקב החכרת הנכס לאחר).

לא קיים החוכר את המוטל עליו לפי סעיפים קטנים (3) ו-(4) לסעיף זה הרשות בידי המחכיר לעשות בעצמו כל הפעולות האמורות על חשבונו של החוכר ולגבות ממנו את כל ההוצאות ששולמו על ידו, בצירוף ריבית בשיעור מכסימאלי שהחוק יתיר באותה שעה או בהעדר חוק - בשיעור הגבוה ביותר שנהוג לשלם בעד הלוואות בנקאיות רגילות וזאת מיום עשית ההוצאות ועד ליום החזרתן בפועל על ידי החוכר למחכיר, ובמקרה של פוג תקפו לפי סעיף 24 (ג).

(ה) 1) במקרה של ביטול החוזה על ידי המחכיר על פי סעיף 24 (א) ו-(ב), יהיה המחכיר חייב, לאחר שהחוכר קיים את המוטל עליו לפי הוראות סעיף 24 (ד) (1) ו-(2) לשלם לחוכר את שווי המחוברים שהוא שלם את מחירם או שהוקמו על ידיו ושלא נדרש להרוס אותם לפי סעיף קטן (ד) (3) לעיל ליום ביטול החוזה, כפי שערכם יקבע על ידי השמאי הממשלתי, בנכוי כל הסכומים המגיעים למחכיר מהחוכר לפי סעיף קטן (ד) לעיל ויתר סעיפי חוזה זה ושטרם שולמו, ובניכוי סכום שווה לתשלום שהיה על החוכר לשלמו למ[illegible]ר לפי סעיף 17 לו הועברו ביום ביטול החוזה או ביום פוג תקפו זכויות [illegible]זוכר בשלימותן לאחר בהסכמת

המחכיר נגד תשלום דמי הסכמה שיחושבו וייקבעו לצורך זה בהתאם לאמור בסעיף 17 (ד), אך בשום מקרה לא יהיה המחכיר חייב לשלם לחוכר בעד המחוברים יותר מהאמור בפסקה (2) להלן פחות הניכויים האמורים לעיל, גם זה אחרי ששולם הסכום על ידי חוכר חדש למחכיר.

2) מוסכם בזה כי על המחכיר לאחר ביטול החוזה או פוג תקפו כאמור לנקוט תוך זמן סביר בכל הפעולות הדרושות המקובלות אצל המחכיר, לרבות על פי מכרז פומבי, כדי למצוא חוכר מתאים חדש ולעשות אתו חוזה חכירה משנה בהתאם לתנאים שלפיהם נוהג המחכיר להחכיר מקרקעין מעין אלה. הותנה בחוזה החכירה כי על החוכר החדש לשלם דמי חכירה חד פעמיים כמוגדר בסעיף 6 (א) (1) - או תמורה אחרת בעד המקרקעין (כל אלה להלן - "מחיר הקרקע") יקבע השמאי הממשלתי את החלק המתאים ממחיר הקרקע שיש לראותו כתמורה בעד המחוברים.

ההוראות בסעיפים קטנים (ד) ו-(ה) לסעיף זה תוקפן יפה גם לאחר סיום החוזה עם תום תקופת החכירה המחודשת, אלא שאם המוחכר לא יוחכר לחוכר תוך 3 חדשים מתום תקופת החכירה, יקבע המחיר על ידי השמאי הממשלתי אשר יקבע את החלק המתאים באותו מחיר שיש להחזירו לחוכר כתמורה בעד המחוברים, בהתאם לסעיף קטן (ה), לעיל.

25. הצדדים מסכימים כי התרופות המיוחדות שנקבעו בחוזה זה לגבי הפרה תנאי מתנאיו אין בהן כדי לגרוע מזכותו של כל צד לדרוש ולתבוע מבית משפט כל סעד ותרופה אחרת על פי דיני החוזים הכלליים.

26. כל ההוצאות הקשורות עם עריכת חוזה זה ועם רישומו בלשכת רישום המקרקעין לרבות הוצאות מס בולים, יחולו על החוכר בלבד.

27. <u>כתובת הצדדים</u>

המחכיר: החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ, רחוב בתי מחסה, בית רוטשילד, ירושלים.

החוכר: _____

_____

_____

הודעה אשר תישלח בהתאם לחוזה זה בדואר רשום לפי אחת הכתובות דלעיל תיחשב שנתקבלה כדין שלושה ימים אחרי יום המשלוח.

28. <u>תנאים מיוחדים</u>

_____ _____

המחכיר החוכר

ה ר ש י מ ה

המקום _____ השטח _____ ממ"ר בערך

גוש רשום _____ חלקות _____

_____ _____

_____ _____

_____ _____

גוש שומה _____ חלקות _____ רשום ב- _____ מספר _____ כרך _____

_____ _____ _____ _____

_____ _____ _____ _____

מגרש מספר _____ לפי ת.ב.ע. _____ בגוש _____ חלקה _____

לפי תרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד של חוזה זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום :-

_____ _____

המחכיר החוכר

חוזה התחייבות לחכירת משנה לדורות - נספח ד'

החוכר : _____

פירוט חלקים משותפים בבנין _____

א. להלן פירוט החלקים אשר לחוכר תהיינה זכויות חכירת משנה בהם בהתאם ליחס שטח המוחכר לכלל שטחי היחידות בבנין _____ או בכניסה בה נמצא המוחכר (הכל לפי הענין).

ב. אין באמור בחוזה על כל נספחיו, לרבות נספח זה, כדי לחייב את החברה לרשום את הבנין בו נמצא המוחכר (להלן "הבנין") כבית משותף או כחלק מבית משותף. בעת רישום חכירת המשנה בלישכת רישום המקרקעין תמצא החברה דרך לרישום זכויות החוכר בחלקים המשותפים אף אם הבנין לא יהווה בית משותף או חלק מבית משותף על פי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1959.

ג. החלקים המפורטים מטה הינם החלקים המשותפים אשר החברה קבעה אותם כמשותפים לכל היחידות בבנין או בכניסה שתהוונה יחידות רישום בלישכת רישום המקרקעין :

(1) חדר מדרגות : _____ ממ"ר; (2) גג : _____ ממ"ר;

(3) חצר: _____ ממ"ר; (4) חדר אשפה : _____ ממ"ר;

(5) מחסן : _____ ממ"ר; (6) חדר חשמל : _____ ממ"ר;

(7) חדר גז : _____ ממ"ר; (8) : _____ ממ"ר;

ד. החלקים המפורטים לעיל הינם שטחים שנותרו לאחר הצמדת שטחים כלליים ליחידות מסויימות. החלקים המשותפים הנ"ל מסומנים בתשריטי הבנין בצבע _____. תשריטי הבנין נמצאים במשרדי החברה ועל החוכר לעיין בהם לפני החתימה על חוזה זה. חתימת החוכר על חוזה זה ועל נספח זה ישמשו ראיה שהחוכר ראה את התשריטים והבינם.

ה. מדידת החלקים המפורטים בסעיף ג' דלעיל נעשתה באופן זמני, ומכאן שישנה אפשרות שלאחר קיום מדידה סופית ישתנה שטחם של החלקים המשותפים כפי שפורט לעיל ולאחר מדידה סופית יודע לחוכר שטחם המדוייק של החלקים המשותפים.

ו. בבנין נמצאות יחידות אלה :

(1) (2)

(3) (4)

(5) (6)

(7) (8)

(9) (10)

(11) (12)

ז. (1) למנחכר לא יהיו זכויות בחלקים המשותפים המסומנים בסעיף ג' במספרים _____ _____. כך שלגבי חלק מהשטחים המשותפים תהיינה לחוכר זכויות ביחס שונה מהיחס שלגבי חלקים משותפים אחרים.

(2) אפשר שגם ליחידות אחרות בבנין לא יוצמדו זכויות לחלק מהחלקים המשותפים המסומנים בסעיף ג'. פירוט בענין זה אפשר לראות בתשריטי הבנין הנמצאים במשרדי החברה.

(3) על אף האמור בסעיפים קטנים (1) ו-(2) דלעיל תהיה החברה רשאית לקבוע ליחידות המנויות בסעיף ו' השתתפות בכל החלקים המשותפים או בחלק מהם.

ח. חלקו של החוכר בחלקים המשותפים הוא _____/_____. חלק זה נקבע חלק זה נקבע זמנית עד לאחר שתערך מדידה סופית של כל היחידות בבנין, ולא נלקחה בחשבון בשלב זה העובדה שלחלק מהיחידות לא יהא שיתוף בכל החלקים המשותפים. בשלב מאוחר יותר יודע לחוכר ולשאר חוכרי היחידות בבנין מהו הפירוט המדוייק של הזכויות בחלקים המשותפים, וזאת לא יאוחר מעת רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין.

ט. בתשריטי הבנין המצויינים לעיל מסומנים החלקים שהוצמדו ליחידות מסויימות בבנין. לאחר הצמדתם יהיו חלקים אלה חלק בלתי נפרד מהיחידה אליה הוצמדו.

י. בחישוב חלקה של יחידה בשטחים המשותפים נלקח בחשבון מלוא שטח היחידה לרבות מרפסות, קירות חיצוניים וחלקים אחרים שצמודים או יוצמדו ליחידה, ואולם ביחס ליחידה שהינה משופצת ואינה בבניה חדשה לא ילקחו בחשבון לצורך זה מלוא שטחי הקירות החיצוניים אלא 15% בלבד משטח הרצפות של היחידה (בלי מרפסות וחלקים פתוחים אחרים).

י"א.אם יירשם הבנין כבית משותף או כחלק מבית משותף יכללו ההוראות הנ"ל בתקנון הבית המשותף. אם לא יירשם הבנין כבית משותף או כחלק מבית משותף, וכל עת שהבנין לא יהיה כזה, ישתתפו חוכרי המשנה של היחידות בהחזקת החלקים המשותפים כדי חלקם היחסי כפי שנקבע לעיל.

י"ב.אם יירשם הבנין כבית משותף או כחלק מבית משותף תכין החברה תקנון בית משותף ותעבירו לידיעת החוכר. ניסוח תקנון הבית המשותף ייעשה על ידי החברה ולפי שיקול דעתה ובכפוף לאמור לעיל.

י"ג.למען הסר ספיקות מודגש בזה שאם יחולו שינויים בשטחי החלקים המשותפים לאחר מדידה סופית לא תראה החברה כמפרה חוזה אף אם ההבדלים יהיו מהותיים.

_____ _____

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי
בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

החוכר

נספח ב

חוזה התחייבות לחכירת משנה לדורות

לוח השוואה בין נוסח קודם לנוסח חדש

חוזה ישן	חוזה חדש
*מבוא	מבוא
*סעיף 1	סעיף 1
*סעיף 2(א)	סעיף 2(א)
סעיף 2 (ב)	סעיף 2(ו)
סעיף 3(א)	סעיף 3(א)
סעיף 3(ב)	סעיף 5(א)-(ב)
סעיף 4(א)	סעיף 7(א)
סעיף 4(ב)-(ג)	בוטל
4 הערה	5(ג)
סעיף 5(א)	סעיף 8(א)
סעיף 5(ב)	בוטל
סעיף 5(ג)-(ה)	סעיף 8(ב)-(ד)
*סעיף 6(א)-(ב)	סעיף 9(~~א~~)(ב)
*סעיף 7	סעיף 13(א)
*סעיף 8(א)-(ב)	סעיף 13(ב)-(ג)
*סעיף 9	סעיף 14
סעיף 10(א)-(ד)	סעיף 15(א)(ז)
*סעיף 11	סעיף 19
*סעיף 12(א)-(ב)	
~~[illegible]~~	סעיף 20(א)-(ב)
*סעיף 13	סעיף 21
*סעיף 14	סעיף 22
*סעיף 15	סעיף 23
*סעיף 16	סעיף 24
סעיף 17	בוטל
*סעיף 18	סעיף 26
*סעיף 19	סעיף 27
*נספח מדידות	סעיף 6
*נספח מגורי קבע	סעיף 12

חוזה חדש	חוזה ישן
*מבוא	מבוא
*סעיף 1	סעיף 1
*סעיף 2(א)	סעיף 2(א)
סעיף 2(ב)-(ה)	חדש
סעיף 2(ו)	סעיף 2(ב)
סעיף 3(א)	סעיף 3(א)
סעיף 3(ב)-(ג)	חדש
סעיף 4	חדש
סעיף 5(א)-(ב)	סעיף 3(ב)
סעיף 5(ג)	הערה לסעיף 4
*סעיף 6	נספח
סעיף 7(א)-(ד)	סעיף 4(א)
סעיף 8(א)	סעיף 5(א)
סעיף 8(ב)-(ד)	סעיף 5(ג)-(ה)
*סעיף 9	סעיף 6
סעיף 10-14	חדש
*סעיף 12	נספח
*סעיף 13(א)	סעיף 7
*סעיף 13(ב)-(ג)	סעיף 8(א)-(ב)
*סעיף 14	סעיף 9
סעיף 15	סעיף 10
סעיף 16	סעיף חדש
סעיף 17	חדש
סעיף 18	חדש
*סעיף 19-24 ~~20-25~~	סעיף 11-16
סעיף 25	חדש
*סעיף 26-27 ~~25-26~~	סעיף 18-19

* - נוסח זהה לסעיף המקביל כולו או בעיקרו.

דברי הסבר לנוסח מוצע של חוזה התחייבות

לחכירת משנה לדורות

- - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

<u>רשימת הסעיפים בנוסח המוצע וכותרותיהם</u>

סעיף 1 - הכללת המבוא בגדר החוזה.

סעיף 2 - מועד למסירת החזקה במוחכר.

סעיפים 3-4 - בניית המוחכר לפי תכניות ומפרטים.

סעיף 5 - שטח המוחכר.

סעיף 6 - מדידות חוזרות.

סעיף 7 - מחיר המוחכר.

סעיף 8 - פרעון מחיר המוחכר.

סעיף 9 - דמי חכירה חד-פעמיים.

~~סעיף 10 - השלום עבור מקלט.~~

סעיף 10 - רטיבות במוחכר משופץ.

סעיף 11 - בדק המוחכר.

סעיף 12 - מגורי קבע במוחכר.

סעיף 13 - התחייבות לחכור ולהחכיר וחזקה מכח חוזה זה.

סעיף 14 - תחולת תנאי חוזה החכירה.

סעיף 15 - רישום זכויות החכירה.

סעיף 16 - הגדרת הזכויות לפי החוזה.

סעיף 17 - איסור שינויים ותוספות בניה.

סעיף 18 - אנטנות מרכזיות.

סעיף 19-20 - ביטול החוזה.

סעיף 21 - תנאים עיקריים.

סעיף 22 - תחילת החכירה.

סעיף 23-26 - שונות.

סעיף 27 - תנאים מיוחדים.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

area 1 - [illegible] north.

area 2 - [illegible] north corner.

areas 3-4 - [illegible] for [illegible].

area 5 - [illegible] corner.

area 6 - [illegible].

area 7 - [illegible] corner.

area 8 - [illegible] corner.

area 9 - [illegible] north-[illegible].

area 10 - [illegible] [illegible].

area 11 - [illegible] corner [illegible].

area 12 - [illegible] corner.

area 13 - [illegible] [illegible] corner.

area 14 - [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible].

area 15 - [illegible] [illegible] [illegible].

area 16 - [illegible] [illegible].

area 17 - [illegible] for [illegible].

area 18 - [illegible] [illegible] [illegible] [illegible].

area 19 - [illegible].

area 20-21 - [illegible] north.

area 22 - [illegible].

area 23 - [illegible].

area 24-25 - [illegible].

area 26 - [illegible].

..12

דברי הסבר

הנוסח המוצע של חוזה ההתחייבות הנ"ל מתבסס על הנוסח הקודם אליו נוספו הוראות חדשות שהוברר, לאחר נסיון של מספר שנים, שיש מקום לבטלן, כמו כן בוטלו מספר הוראות של הנוסח הקודם.

להלן יתייחסו דברי ההסבר לפי סדר הסעיפים של הנוסח החדש.

א. מבוא וסעיף 1 - נשאר הנוסח הקודם.

ב. סעיף 2 (מקודם סעיף 2) - מועד למסירת המוחכר

מסעיף 2 המקורי נותרו בנוסח המוצע הסעיפים 2(א) ו-2(ו).

סעיף זה דן במועד שבו על החברה למסור את החזקה בנכס. לפי הנוסח המוצע נקבע מועד למסירת החזקה ולחברה ניתנת רשות להאריך אוטומטית את התקופה בשנה נוספת (סעיף 2(א)).

בנוסף למועד המוארך ניתנת לחברה רשות להאריך את התקופה למשך תקופה נוספת וזאת עקב התנאים שיהיו קיימים בענף הבניה בשל תנאי הרובע היהודי ובשל מצבים מיוחדים אחרים (מלחמה, שביתה וכיו"ב) (סעיף 2(ב)).

לחוכר תהיה הזכות לבחור, עקב הארכה נוספת של התקופה למסירת החזקה, בין ביטול החוזה לבין קבלת פיצויים עבור כל חודש של איחור (מעבר לשנה הראשונה). (סעיף 2(ג)).

ג. סעיף 3 (מקודם סעיף 3) - בניה לפי תכניות ומפרטים

מסעיף 3 המקורי נותר כאן סעיף 3(א) בלבד.
הסעיף דן בחובת החברה לבנות לפי תכניות והינה אף רשאית לשנות שינויים שאינם מהותיים (סעיף 3(א)).

לחברה זכות לבצע אף שינויים מהותיים במוחכר, אך במקרה כזה יהיה החוכר רשאי לבטל את החוזה (סעיף 3(ב)).

לחוכר הזכות לבטל את החוזה, אך לקבל דירה אחרת בשטח דומה. ובמקרה כזה הוא ייכלל בין עשרים המועמדים הראשונים לקבלת דירה ברובע היהודי.
כמו כן יהיה זכאי להבטחת מחיר כנגד התשלום שכבר שילם (סעיף 3(ג)).

ד. סעיף 4 (חדש)

סעיף זה מטרתו היא מתן הצדק לסבירות שינוי תכניות בניית דירות ברובע היהודי.

ה. סעיף 5 (בנוסח הקודם סעיף 3(ב)) - שטח המוחכר

סעיף זה מחולק לשניים, חלק ראשון מפרט את השטח המתוכנן של המוחכר (וזהו השטח האמור להירשם בטאבו) (סעיף 5(א)); וחלק שני (סעיף 5(ב)) מפרט את השטחים לצורך חישוב המחיר. סעיף 5(ג) מסביר שבחישוב השטחים של דירה משופצת אין לוקחים בחשבון את שטח הקירות.

ו. סעיף 6 (בנוסח הקודם נספח מדידות חוזרות)

מאפשר לחברה למדוד את שטח המוחכר שנית עם גמר הבניה, ועקב כך ישתנה המחיר הנקוב בחוזה.

ז. סעיף 7 (סעיף 4(א) בנוסח הקודם) - מחיר המוחכר

~~שיטת חישוב מחיר המוחכר לא שונתה, אך שוב אין אנו כוללים כל הצמדה שהיא כפי שהיה בנוסח הקודם.~~ לא רלוונטי

ח. סעיף 8 (מקודם סעיף 5) - פרעון מחיר המוחכר

מחיר המוחכר ייפרע במספר תשלומים (סעיף 8(א)). היתרה תכוסה עם קבלת החזקה. חלק מהיתרה יכוסה ע"י משכנתא (סעיף 8(ב)); ואולם תנאי ההלוואה וההחלטה אם אמנם יקבל כזו כפופים להכרעת הבנק אליו יופנה הדייר, ומכאן נובע שאין החברה מתחייבת שאמנם תינתן משכנתא (סעיף 8(ג)).

גם דין ההלוואה העומדת כדין המשכנתא (סעיף 8(ד)).

ט. סעיף 9 (מקודם סעיף 6) - דמי חכירה חד פעמיים

- דמי החכירה החד-פעמיים ~~ייקבעו לפי הנהוג במינהל מקרקעי ישראל.~~ ניתנים מראש, לפי שבבר מקלט כולם חינם.

~~י. סעיף 10 (חדש) - תשלום עבור מקלט~~

~~החברה גובה עבור שימוש במקלט לפי מחיר 4 1/2 ממ"ר של שטחים נוספים. סכום זה ייגבה מכל חוכר אף אם אין בבית בו יתבורר מקלט.~~

יא. סעיף 10 (חדש) - רטיבות במוחכר משופץ

לחברה מתעוררים קשיים עקב רטיבות במוחכרים משופצים. החברר כי על אף נסיונות החברה להתגבר על הרטיבות לא עלה בידה לבטלה, מחמת הרטיבות שאחזה במבנים שנים רבות, לפיכך מוסבר מחדש לחוכר החשש מרטיבות ומודגש שאין החברה אחראית לכל נזק שייגרם לחוכר עקב-כך. החברה מצידה תשתדל למצוא פתרון לנושא הרטיבות, ואם אמנם תמצא פתרון תמסור מידע בעניינו לחוכר.

יב. סעיף ~~12~~ 11 (חדש) - בדק המוחכר

ככל חברת-בניה אחרת מקבלת החברה על עצמה אחריות לגבי הבניה למשך השנה הראשונה מהיום שנקבע למסירת החזקה במוחכר, ותתקן על חשבונה כל ליקוי שיתגלה בתקופה זו.

יג. סעיף 12 (מקודם נספח) מגורי קבע במוחכר

מטרת סעיף זה לחייב את החוכר במגורי קבע במוחכר, על מנת שזה לא ישמש לו למטרות ספקולטיביות, אלא ישמש מקום למגורים ככוונת החברה.

יד. סעיף 13 (סעיפים 7-8 בנוסח הקודם)

לא שונה תוסח הקיים, למעט ~~[illegible]~~ נושא רישום המוחכר כחלק מבית משותף שהועבר לסעיף 16.

טו. סעיף 14 (מקודם סעיף 9)

לא שונה הנוסח הקיים.

טז. סעיף 15 (מקודם סעיף 10)

הנוסח המוצע קובע שהחברה היא אשר תבצע את רישום המוחכר על-שם החוכר. החברה תכין את התיקים בטאבו, תבצע במידת הצורך פרצלציה וכיו"ב. החוכר מצידו יעניק לחברה יפוי כח נוטריוני המאפשר לחברה לבצע את הפעולות הנ"ל.

החוכר ישלם לחברה סכום חד פעמי, באחוז שייקבע ע"י החברה מתוך כלל מחיר המוחכר, אשר ישמש כיסוי להוצאות המשוערות של החברה בקשר לרישום, לרבות עבור שכר טרחת עו"ד.

יז. סעיף 16 (חדש)

סעיף זה בא לפרט איזה רכוש בבית בו נמצא המוחכר ישמש כרכוש משותף, ואיזה חלק יוצמד לדירות הנמצאות בבית זה (16(א)). כמו כן לחוזה יצורף תקנון מוצע של הבית המשותף (לפי הוראות חוק המכר (דירות)).

החוכר יצהיר כי ידוע לו שהבניה ברובע היהודי חמשך לפי תכניות שיוכנו ע"י החברה, לפי שיקול דעתה, והוא לא יתנגד לכל תכנית שתוגש (16(ד)); כמו כן לא תהא לחוכר זכות לטעון שבניה מסויימת מסתירה לו נוף, או מונעת ממנו אור (16(ה)).

יח. סעיף 17 (חדש - קיים רק בחוזה החכירה)

החוכר מתחייב שלא לשנות או לבנות במוחכר ללא אישור החברה (וזאת בנוסף להוראה המקבילה בחוזה החכירה). כל שינוי שנעשה ללא אישור מהווה הפרת חוזה אם לא יבוטל תוך 15 ימים מיום שנדרש לעשות כן. כמו כן תהיה החברה רשאית להרוס את השינויים והתוספות, וזאת על חשבון החוכר. לפי סעיף זה אסור לחוכר לבנות כל אנטנה שהיא ללא אישור.

יט. סעיף 18 (חדש)

החברה מודיעה לחוכר שבעתיד תיבנה, כנראה, אנטנה מרכזית לרדיו ולטלויזיה. החברה תפנה את החוכר לבעלי האנטנה לשם חיבור המוחכר לה. תנאי ההתקשרות ביחס לחיבור לאנטנה יהיו לפי תנאי בעלי האנטנה.

..5

כ'. <u>סעיפים 24-19 (סעיפים 11–16 בנוסח הקודם)</u>

לא חל שינוי בנוסח המוצע ביחס לנוסח הקיים.

כא. <u>סעיף 25 (חדש)</u>

קובע שחוזה ההתחייבות יהא לנספח לחוזה החכירה.

כב. <u>סעיפים 27-26 (סעיפים 18–19 בנוסח הקודם)</u>

לא חל שינוי.

cl. [illegible] (ovvero 10-11 giugno mattina)

[illegible] giugno sono [illegible].

cm. [illegible] (sera)

[illegible] mattinata [illegible] [illegible].

cn. [illegible] (ovvero 11-12 giugno mattina)

[illegible].

חוזה התחייבות לחכירת משנה לדורות

שנערך ונחתם בירושלים ביום ____ לחודש _____ 197

ב י ן

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ, חברה הרשומה בישראל כדין (להלן - "החברה")

מצד אחד

ל ב י ן

_____

_____

_____

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד (להלן - "החוכר")

מצד שני

והואיל ושר האוצר הפקיע חטיבת קרקע הנמצאת בתוך חומות העיר העתיקה בירושלים בהתאם להודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, שפורסמה בילקוט הפרסומים מיום כ' בניסן תשכ"ח (18.4.68) עמ' 1238 (להלן - "הרובע היהודי");

והואיל והחברה הוקמה על-ידי ממשלת ישראל כדי שתעסוק בשיקום ובפיתוח הרובע היהודי בהתאם למטרות הקבועות בתזכיר ההתאגדות שלה;

והואיל ובתאריך 14.7.70 נחתם הסכם בין החברה לבין מדינת ישראל על-ידי מינהל מקרקעי ישראל לפיו התחייב מינהל מקרקעי ישראל להחכיר לחברה את הרובע היהודי לתקופה של 49 שנים עם זכות לחדש את החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים;

והואיל ובהתאם להסכם הנ"ל רשאית החברה להחכיר כל נכס או קרקע שבתחום הרובע היהודי בחכירת משנה לכל אדם או גוף כפי שתמצא לנכון ובתנאים שתמצא לנכון ובלבד שתקופת חכירת המשנה לא תעלה על תקופת החכירה הראשית, וכן רשאית היא להתקשר בחוזה המחייב אותה לבצע החכרת משנה כאמור ולהעביר חזקה בנכס או קרקע כנ"ל אף אם טרם נרשמה החכירה הראשית בספרי האחוזה;

והואיל והחברה מפתחת את הקרקע המתוארת ביתר פירוט בנספח א' והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו ועומדת להקים עליה מבנים שיכילו דירות/קוטג'ים;

והואיל והחוכר מעונין לחכור מאת החברה בחכירת משנה לדורות דירה בתוך המבנים הנ"ל המתוארת בפרוספקט המצורף להסכם זה כנספח ב' והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו בתור דירה מספר _____ ושתכיל _____ ושתיבנה לפי התכנית הכלולה בפרוספקט (להלן - "המוחכר");

והואיל והחברה מסכימה להחכיר לחוכר את המוחכר בחכירת משנה לדורות כאמור;

והואיל וידוע לצדדים כי אין עדיין אפשרות לרשום את החכירה הראשית מאת מינהל מקרקעי ישראל לחברה וכן את חכירת המשנה מאת החברה לחוכר בספרי האחוזה וטרם ידוע מתי תיווצר אפשרות כזאת;

והואיל והחברה מסכימה להתחייב כלפי החוכר להחכיר לו את המוחכר בחכירת משנה לדורות מיד לכשיהיה הדבר אפשרי והחוכר אף הוא מצדו מסכים להתחייב כלפי החברה לחכור את המוחכר כאמור מיד לכשיהיה הדבר אפשרי והכל בהתאם לתנאי חוזה חכירת משנה לדורות המצורף כנספח "ג" לחוזה זה (להלן - "חוזה החכירה");

אי לכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

<u>מועד למסירת החזקה במוחכר</u>

2. (א) החברה מתחייבת להשלים את עבודות הפיתוח והבניה של המוחכר עד לתאריך _____. אולם החוכר מצהיר בזה ומסכים שאם יחול פיגור בהשלמת עבודות הפיתוח והבניה במוחכר, ובעקבות כך עיכוב במסירת החזקה במוחכר, למשך שנה מהתאריך הנ"ל, אזי לא ייחשב הדבר כהפרת התחייבותה של החברה, והחברה לא תשא בכל אחריות בקשר לפיגור הנ"ל, והתאריך הקבוע בסעיף זה ייחשב כמוארך אוטומטית לתקופת הפיגור האמורה (להלן - "התקופה המוארכת").

(ב) החברה מצהירה בזה כי המועד הקבוע להשלמת עבודות הפיתוח והבניה של המוחכר כאמור לעיל, לרבות המועד שהוארך כאמור בסעיף קטן (א), נקבע לפי המועד בו עתידה בניית המוחכר להסתיים לפי תכנית החברה. ואולם, לאור התנאים המיוחדים השוררים ברובע היהודי, ולאור המצב השורר בענף הבניה, בין היתר בשל חוסר בכוח אדם ובחומרי בניה, עלול לחול איחור במועד גמר עבודות הפיתוח והבניה של המוחכר אף מעבר לתקופה המוארכת כאמור לעיל.

לכן מוסכם בזה כי מועד גמר עבודות הפיתוח והבניה של המוחכר ניתן להארכה על-ידי החברה אך מעבר לתקופה האמורה בסעיף קטן (א) דלעיל הן מפאת הנסיבות המתוארות ברישא של סעיף קטן זה והן מפאת הוראות כל חוק, תקנה, צו, מצב מלחמה או גיוס כללי, שביתה, אש, מעשה זדון ושאר גורמים ונסיבות שאינם צפויים מראש ואין באפשרות החברה למנעם.

(ג) הוארך המועד שנקבע בסעיף קטן (א) לגמר עבודות הפיתוח והבניה של המוחכר בשל נסיבות הקשורות לתנאיו המיוחדים של הרובע היהודי או בשל מחסור בפועלי בנין או בחומרי בנין, יהיה החוכר זכאי לאחד משני אלה:

(אא) להשתחרר מהתחייבויותיו שלפי חוזה זה, באמצעות הודעה בכתב שתחתם על-ידי החוכר במשרדי החברה או באמצעות תצהיר בכתב שנעשה בפני עורך-דין ואומת על-ידו ושנשלח לחברה בדואר רשום, ובמקרה כזה יחבטל החוזה מאליו ביום מסירת ההודעה לחברה, והחברה תחזיר תוך 30 יום מיום שנמסרה ההודעה האמורה, כל סכום שהוא שילם לה במזומנים (לא כולל סכום המשכנתא), ואולם החוכר לא יהיה זכאי לקבל והחברה לא תהיה חייבת לשלם כל תוספת שהיא בגין הסכום ששולם על ידו לרבות ריבית, שיפוי, פיצוי, הפרשי הצמדה וכיוצא באלה.

אם עד יום משלוח ההודעה כנ"ל חתם הרוכש על הסכם הלוואה כנגד משכנתא או התחייבות למשכנתא, אזי החברה, אם קיבלה מהבנק המלווה את סכום ההלוואה תחזיר לבנק המלווה את סכום ההלוואה במקום החוכר, או שתעשה כל סידור אחר עם הבנק לפיו יהיה החוכר פטור מחוזה ההלוואה וסכומים ששולמו על-ידי החוכר על-חשבון ההלוואה ייחשבו לענין סעיף קטן זה כסכום ששולם לחברה במזומנים.

(בב) לקבל מהחברה, עבור כל חודש של איחור מעבר לתקופה הנקובה בסעיף קטן (א) דלעיל, סך _____ ל"י (_____ לירות ישראליות), סכום שהנו מוסכם ומוערך כראוי מראש על-ידי הצדדים לחוזה בהתחשב עם כל הנסיבות ולכן הנו סופי, ולא ניתן לשינוי, תיקון או ביטול מכל סיבה שהיא, והחוכר לא יהיה זכאי לכל פיצוי, שיפוי או כל תרופה אחרת פרט לזו האמורה לעיל.

[illegible]

(d) [illegible]

(e) [illegible]

(f) [illegible]

(g) [illegible]

(h) [illegible]

(ד) בחר החוכר להשתחרר מהתחייבויותיו כאמור בסעיף קטן (ג)(אא) דלעיל, יהיה עליו להודיע על כך תוך ששה שבועות מיום שנסתיים המועד הקבוע בסעיף קטן (א) דלעיל. לא הודיע כאמור, יראוהו כמי שבחר באפשרות השניה המנויה בסעיף קטן (ג) דלעיל.

החברה תשלם את הסכום הנקוב בסעיף קטן (ג)(בב) בעת ההתחשבנות הסופית שתיערך עם החוכר בטרם יימסר לו המוחכר.

(ה) למעט ההוראות המנויות בסעיפים קטנים (ג) ו-(ד) דלעיל, לא תזכה הארכת המועד הקבוע לגמר עבודות הפיתוח והבניה של המוחכר בשל הנסיבות המנויות בסעיף קטן (ב) דלעיל את החוכר בתשלום שיפוי או פיצוי כלשהו, בעד כל נזק שייגרם לחוכר עקב ההארכה לרבות רבית בעד סכומי הכסף ששילם לחברה, ולא תהיה לחוכר כל עילה להשתחרר מהתחייבויותיו לפי חוזה זה, והחברה לא תראה עקב ההארכה כמפירת החוזה. כל טענה או תביעה מצד החוכר מכל סוג שהוא לא תשמע לרבות הטענה כי מכר את דירתו או שהסתיים חוזה השכירות ביחס לדירה בה גר או שאין לו כל מקום מגורים אחר.

(ו) מוסכם בזה כי "עבודות הפיתוח והבניה של המוחכר" תיחשבנה כמושלמות מיד עם סיום עבודות הבניה במוחכר, אף אם טרם נשלמו עבודות הפיתוח והבניה של הקרקע ושל הרובע היהודי בכלל ושל המבנה על כל הדירות האחרות שבו.

מיד עם תום עבודות הפיתוח והבניה של המוחכר תהא החברה חייבת להיות מוכנה למסור את החזקה במוחכר לחוכר ועל החוכר חובה לקבל את החזקה במוחכר מיד כשהחברה תודיע לו שהנה מוכנה למסור לו את החזקה כאמור.

<u>בניית המוחכר לפי תכניות ומפרטים</u>

3. (א) החברה מתחייבת לבצע את פעולות הבניה במוחכר בהתאם לתכנית שבנספח ב', ואולם היא תהיה רשאית לסטות מהתכנית, על-פי שיקול דעתה, ובלבד שהסטיות האמורות לא תהיינה בעלות אופי מהותי. כמו כן מתחייבת החברה שכל הפריטים במוחכר יהיו בהתאם למפרט המצורף לחוזה זה.

(ב) מלבד הסטיות האמורות בסעיף קטן (א) דלעיל, תהיה החברה רשאית לסטות מהתכנית, אף אם תהיינה הסטיות בעלות אופי מהותי, אם סטיות אלה נעשות שלא מטעמים התלויים בחברה והן נובעות משינוי הכרחי עקב בעיות שנתעוררו תוך הבניה בבנין בו נמצא המוחכר ועקב דרישות של בטיחות

[illegible]

שהתגלו לאחר הכנת התכנית נספח ב'. שונה שטח הדירה עקב הסטיות האמורות ביותר מ-15 ממ"ר, או היתה סטיה מהותית אחרת מהתכנית האמורה, אזי יהיה החוכר רשאי להשתחרר מהתחייבויותיו לפי חוזה זה, באמצעות הודעה שתתן עליה במשרדי החברה או באמצעות תצהיר בכתב שנחתם בפני עורך דין ואומת על ידו ושיישלח לחברה בדואר רשום. הודיע החוכר כאמור לעיל יפוג החוזה ביום מסירת ההודעה ויחולו על המקרה אותם התנאים המוסכמים כפי שמפורטים בסעיף 2(ג)(אא) דלעיל.

(ג) בחר החוכר להשתחרר מהתחייבויותיו כאמור בסעיף קטן (ב) דלעיל, רשאי הוא להודיע בהודעתו האמורה כי הוא מוותר על החלת תנאי סעיף 2(ג)(אא) על המקרה, וכי הוא מעונין להיכלל מחדש ברשימת המועמדים למגורים ברובע היהודי.

עשה החוכר כאמור בסעיף קטן זה, אזי יחולו הוראות אלה:

(אא) החברה תכליל אותו בין עשרים המועמדים הראשונים לדיור ברובע היהודי האמורים להתקשר אחרי מועד קבלת הודעת החוכר בחוזים בקשר לחכירת דירות ברובע היהודי ששטחן זהה, או קרוב לכך, לשטח הדירה כפי שהיה מתוכנן לפי חוזה זה עד כמה שניתן.

(בב) הסכומים ששילם החוכר על חשבון מחיר המוחכר לפי חוזה זה יהיו לפקדון בידי החברה ועם חתימת חוזה עם החוכר ביחס לדירה אחרת שיוסכם על החכרתה לחוכר ייזקף הפקדון על חשבון מחיר המוחכר בחוזה החדש.

(גג) מחיר המוחכר בחוזה החדש יהיה אותו המחיר שיהיה נהוג בחברה ביום חתימת החוזה החדש. ואולם בחישוב מחיר המוחכר בחוזה החדש יראו את הפקדון כאילו הוא מהווה את מלוא התשלום עבור חלק מהמוחכר בחוזה החדש שהוא אותו החלק אשר הפקדון היה מכסה במחיר חלק המוחכר על-פי חוזה זה ביום מסירת ההודעה לחברה כאמור בסעיף קטן (ב) דלעיל. האמור בסעיף קטן (גג) זה יחול רק ביחס לדירה שתוקצה לחוכר במסגרת סעיף קטן (אא) דלעיל. לא התקשר החוכר בחוזה ביחס לדירה שתוקצה לו במסגרת עשרים המועמדים הראשונים, אזי יבוטל תוקף סעיף (גג) זה.

4. החוכר מצהיר כי ידוע לו שהבניה ברובע היהודי הנה מיוחדת במינה, הן בשל אופיו של הרובע והן בשל תנאי הבניה בו. ולפיכך ישנה סבירות לאפשרות שינוי התכנית של המוחכר.

שטח המוחכר

5. (א) שטח המוחכר, על כל מרכיביו, ולרבות הקירות הפנימיים והחיצוניים, ולרבות החלקים היחסיים שבשטח המשותף, בהתאם לתכנית ולמדידות שנעשו בטרם נסתיימה בניית המוחכר, הוא _____ ממ"ר.

(ב) שטח המוחכר, לצורך חישוב המחיר, מורכב משטחים אלה:

(אא) _____ ממ"ר שטח מגורים;

(בב) _____ ממ"ר שטחים נוספים;

(גג) _____ ממ"ר שטח גג;

(דד) _____ ממ"ר מתוך שטח החלקים המשותפים.

המונח "שטח מגורים" בחוזה זה, משמעו שטח המוחכר למעט השטחים הנוספים, שטח הגג ושטח החלקים המשותפים, ולרבות השטח עליו מצויים הקירות הפנימיים והחיצוניים של חלק זה במוחכר.

המונח "שטחים נוספים" בחוזה זה, משמעו שטח המרפסות, שטח חדר המדרגות הפנימי שבמוחכר, שטח המחסן ושטח החצר המצורפת למוחכר, עד כמה שנמצאים במוחכר, ושטח הקירות הפנימיים והחיצוניים של שטחים אלה.

המונח "שטח גג" בחוזה זה, משמעו שטח הגג, שהוא חלק מהמוחכר, ושטח הקירות הפנימיים והחיצוניים של שטח הגג.

המונח "שטח החלקים המשותפים" בחוזה זה, משמעו השטחים המשותפים לכל הדירות ולכל המוחכרים ו/או המושכרים המצויים בבנין בו נמצא המוחכר, ושטח הקירות הפנימיים והחיצוניים של שטחים אלה.

(ג) במוחכר שהוא משופץ כולו או חלקו, מחושבים השטחים המפורטים בסעיף קטן (ב)דלעיל, עד כמה שהם משופצים, כשטח רצפותיהם ועוד 15%, וזאת על אף הגדרת המונחים באותו סעיף קטן.

מדידות חוזרות

6. החוכר מצהיר בזה שידוע לו שהשטח כפי שמובא בסעיף 5 דלעיל, ופירוט השטח למרכיביו, חושב באופן זמני בהתאם לתכנית שבנספח ב', ולפיכך תהא החברה רשאית עם תום העבודות במוחכר, לערוך מדידות חוזרות במוחכר, והשטחים שייקבעו עקב מדידות אלה יבואו במקום השטחים המפורטים בסעיף 5 דלעיל, ובהתאם לכך אף ישתנה מחיר המוחכר המפורט להלן שאף הוא חושב באופן זמני בהתאם לשטחים שנקבעו בסעיף 5.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

מחיר המוחכר

7. (א) בתמורה להתחייבויות החברה, מתחייב החוכר, בנוסף ליתר התחייבויותיו לפי חוזה זה, לשלם לחברה את מחיר המוחכר שהוא, בכפוף לאמור בסעיף קטן (ה) דלעיל, סך _____ ל"י (_____ לירות ישראליות).

(ב) מחיר המוחכר אינו כולל את מחיר הקרקע.

(ג) מחיר המוחכר כולל סך _____ ל"י (_____ לירות ישראליות), שהוא סכום השתתפותו של החוכר בחלק מהוצאות פיתוח הקרקע עליה נמצא המוחכר.

(ד) מחיר המוחכר היתר על הסכום המפורט בסעיף קטן (ג) דלעיל מחושב על-פי בסיסי חישוב כדלקמן:

(אא) _____ ל"י (_____ לירות ישראליות) עבור כל ממ"ר בשטח המגורים ובסה"כ _____ ל"י (_____ לירות ישראליות);

(בב) _____ ל"י (_____ לירות ישראליות) עבור כל ממ"ר בשטחים הנוספים ובשטח החלקים המשותפים ובסה"כ _____ ל"י (_____ לירות ישראליות);

(גג) _____ ל"י (_____ לירות ישראליות) עבור כל ממ"ר בשטח הגג עד _____ ממ"ר, ובסה"כ _____ ל"י (_____ לירות ישראליות);

(דד) _____ ל"י (_____ לירות ישראליות) עבור כל ממ"ר בשטח הגג עד _____ ממ"ר, ובסה"כ _____ ל"י (_____ לירות ישראליות).

פרעון מחיר המוחכר

8. מחיר המוחכר ישולם לחברה כקבוע להלן:

(א) סך _____ ל"י (_____ לירות ישראליות) ישולם על-ידי החוכר בשיעורים ובמועדים כדלקמן:

(אא) _____ ל"י (_____ לירות ישראליות) ישולם במעמד החתימה על חוזה זה וחתימת החברה על החוזה מהווה אישור על קבלתו;

(בב) _____ ל"י (_____ לירות ישראליות) מהסכום הנקוב בסעיף 7(א) דלעיל ישולם עד ליום _____ או עם _____ לפי הודעת החברה בכתב, לפי התאריך המוקדם יותר;

[illegible]

[illegible]

(גג) סך _____ ל"י (_____
לירות ישראליות) מהסכום הנקוב בסעיף 7(א) דלעיל ישולם
עד ליום _____ או עם _____
לפי הודעת החברה בכתב, התאריך המוקדם יותר;

(דד) סך _____ ל"י (_____
לירות ישראליות) מהסכום הנקוב בסעיף 7(א) דלעיל ישולם
עד ליום _____ או עם _____
לפי הודעת החברה בכתב, לפי התאריך המוקדם יותר;

(הה) סך _____ ל"י (_____
לירות ישראליות) מהסכום הנקוב בסעיף 7(א) דלעיל ישולם
עד ליום _____ או עם _____
לפי הודעת החברה בכתב, לפי התאריך המוקדם יותר;

(וו) סך _____ ל"י (_____
לירות ישראליות) מהסכום הנקוב בסעיף 7(א) דלעיל ~~ישולם~~ יפרע
~~עד ליום _____ או עם _____~~
~~לפי הודעת החברה בכתב, לפי התאריך המוקדם יותר.~~

(ב) יתרת מחיר המוחכר תשולם לחברה במועדים אלה:

(אא) סך _____ ל"י, שהוא הסכום המוערך כיום על-ידי החברה כסכום שהחוכר יהיה זכאי לקבלו כהלוואה כנגד רישום משכנתא, כמפורט בסעיף קטן (ג) דלהלן, ייראה כנפרע ביום שבו יתקשר החוכר עם הבנק המלווה, אליו יופנה החוכר, בחוזה הלוואה, ובלבד שהבנק יאשר כי אמנם עיסקת ההלוואה בוצעה. החוכר יהיה חייב להתקשר עם הבנק במשך החודשים האחרונים שלפני המועד שהחברה תקבענו למסירת החזקה במוחכר, ולא יאוחר מהמועד אשר ייקבע על-ידי החברה. על החוכר יהיה לסיים את הליכי קבלת ההלוואה לפי דרישות הבנק תוך 30 יום מיום שיידרש לעשות כן על-ידי החברה.

(בב) סך _____ ל"י ישולם לא יאוחר מיומיים לפני היום שהחברה תקבע אותו כיום מסירת החזקה במוחכר. מוסכם בזה שהיום שייקבע למסירת החזקה, לצורך סעיף זה הוא היום שהחברה תקבע אותו לפי שיקול דעתה, ושהודעה לגביו תימסר לחוכר בדואר רגיל.

(גג) החוכר מצהיר בזה שידוע לו שהסכום שנקוב בסעיף קטן (אא) דלעיל הוא מוערך בלבד, ואין החברה מתחייבת שאמנם יקבל החוכר הלוואה בסכום זה, או שבכלל יקבל הלוואה זו; ותנאי סעיף קטן (ג) שלהלן, יחולו גם על סעיף קטן זה.

[illegible]

(דד) לא קיבל החוכר הלוואה בסכום האמור או לא יקבל כל הלוואה שהיא, אזי יהיה עליו לשלם במועד הקבוע בסעיף קטן (בב) כל סכום שטרם שולם על-חשבון מחיר המוחכר במועד הקבוע בסעיף קטן זה.

(הה) במועד הקבוע בסעיף קטן (בב) ישלם החוכר אף כל סכום שיוסף למחיר המוחכר בהתאם להוראות חוזה זה.

(ג) ההלוואה המפורטת בסעיף (ב)(אא) דלעיל, הנה הלוואה שתינתן על-ידי בנק או מוסד מימון אחר אליו יופנה החוכר על-ידי החברה, וההלוואה תינתן כנגד רישום משכנתא על המוחכר או כנגד בטוחה אחרת או שתיהן כאחד. אין החברה מתחייבת שהחוכר יקבל הלוואה מעין זו, ואין היא אחראית לגבי סכום ההלוואה ותנאיה, ואלה ייקבעו על-ידי הבנק או מוסד המימון.

אין באמור בסעיף קטן זה כדי לגרוע מהוראות החוזה בדבר איסור עשיית איזו דיספוזיציה שהיא ביחס למוחכר ללא הסכמת החברה מראש ובכתב.

(ד) הסכום נשוא סעיף ~~(ב)~~ (11)(ב)8 יינתן לחוכר כהלוואה עומדת. ההלוואה והרבית שתישא תהא למענק בתום עשר שנים מיום כניסת החוכר למוחכר, ובלבד שהחוכר לא יפסיק להתגורר במוחכר כל משך מועד זה. הפסיק החוכר להתגורר במוחכר לפני תום עשר השנים הנ"ל, ייפרעו ההלוואה והרבית מיד כשיידרש לעשות כן. הלוואה זו תינתן כנגד רישום משכנתא על-ידי הבנק אליו יופנה החוכר על-ידי החברה.

החוכר מצהיר שידוע לו שהוראות סעיף קטן זה הינן בהתאם למדיניות הנקוטה כיום על-ידי ממשלת ישראל וגופים אחרים, ואולם יתכן כי עד ליום מסירת החזקה במוחכר תשתנה מדיניות זו; ולפיכך אפשר כי החוכר יחוייב לשלם את הסכום נשוא סעיף קטן זה על אף האמור לעיל בטרם יקבל את החזקה, ובמקרה כזה ישלם החוכר סכום זה במועד הקבוע בסעיף קטן (ב)(בב) לעיל.

דמי חכירה חד-פעמיים

9. עם תשלום הסכומים הנקובים בסעיף 5 דלעיל ייחשב החוכר כמי ששילם דמי חכירה חד פעמיים בסך _____ ל

עבור הערך היסודי של הקרקע ויהא פטור מתשלום דמי חכירה שנתיים בתקופת החכירה הראשונה של 49 שנים. הוראות חוזה חכירת המשנה (נספח ג' לחוזה) בדבר תשלום דמי חכירה שנתיים לא יחולו על החוכר למשך התקופה הנ"ל.

[illegible]

(b) [illegible] (a) [illegible]

(c) [illegible]

[illegible]

(d) [illegible]

[illegible]

6. (a) [illegible] _____ [illegible] _____ [illegible] _____.

(b) [illegible] (a) [illegible]

רטיבות במוחכר משופץ

10. (א) החוכר מצהיר כי ידוע לו שבהיות המוחכר כולו או חלק ממנו בגדר מבנה משופץ (משמע - שלא נבנה בבניה חדשה), לכן יש חשש שתופיע רטיבות בקירות המוחכר, ובעטיה אף יתקלף הטיח בו טוייחו הקירות.

(ב) מוסכם בזה כי החברה לא תהא אחראית לכל נזק שייגרם לחוכר ולרכושו בשל אותה רטיבות או בשל אותו קילוף טיח.

(ג) מיד לאחר שהרטיבות האמורה תיפסק, תהיה החברה חייבת לסייד מחדש את הקירות שהרטיבות נעלמה מהם. ואולם החוכר יהיה רשאי לדרוש שהסיוד מחדש אף ייעשה קודם לכן, והחברה תעשה זאת, ואולם לאחר שסיידה מחדש שוב לא תהא חייבת לשוב ולסייד מחדש פעם נוספת.

(ד) החברה מצהירה שהיא עושה ותעשה ככל שביכולתה, עד למסירת החזקה במוחכר לחוכר, על-מנת למנוע אפשרות שתופיע רטיבות בקירות, ולשם כך היא מתייעצת ותתייעץ עם מומחים בעלי ידע בין לאומי, והשתמש בשיטות מתקדמות לבלימת הרטיבות, עד כמה שיהיה באפשרותה.

(ה) אם תתגלה אפשרות לבלימת הרטיבות לאחר מסירת החזקה במוחכר לחוכר, תודיע החברה על כך לחוכר, וההוכר יהיה רשאי להשתמש בידע זה לשם ביצוע עבודות על ידו לבלימת הרטיבות.

בדק המוחכר

11. (א) החברה מתחייבת לתקן על חשבונה כל חלק מהמוחכר שהתגלה בו ליקוי במשך השנה הראשונה שלאחר המועד שנקבע למסירת החזקה, ובלבד שליקוי זה קשור לבניית המוחכר בלבד ואיננו נובע מהשימוש שעשה החוכר במוחכר.

(ב) לאחר תום אותה שנה שוב לא תהא החברה אחראית לכל ליקוי שיתגלה במוחכר.

(ג) התחייבות החברה כאמור בסעיף קטן (א) דלעיל לא תחול ביחס לרטיבות שתופיע בקירות המוחכר כאמור בסעיף 10 דלעיל.

מגורי קבע במוחכר

12. החוכר מצהיר שידוע לו שהחברה אישרה אותו כמועמד למגורים ברובע היהודי והתקשרה עמו בחוזה זה בין היתר על סמך התחייבותו להתגורר, הוא ומשפחתו, במוחכר באופן קבוע ובלעדי. ואף ידוע לו שמלכתחילה כוונת החברה היא לאכלס את הרובע היהודי בתושבים שיראו את הרובע היהודי כמקום מגוריהם הקבוע והבלעדי.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

(c) [illegible]

(d) [illegible]

(e) [illegible]

(f) [illegible]

(g) [illegible]

[illegible]

[illegible]

(a) [illegible]

(b) [illegible]

(c) [illegible]

[illegible]

[illegible]

לפיכך, מתחייב החוכר כדלקמן:

(א) לקבל את החזקה במוחכר במועד שייקבע על-ידי החברה למסירת החזקה;

(ב) להתגורר, הוא ומשפחתו, במוחכר תוך לאחר מסירת החזקה בה לידיו, בדרך קבע ובמשך כל השנה;

(ג) שלא להתגורר הוא ומשפחתו, באופן קבוע פרט למוחכר בכל מקום בין בישראל ובין מחוצה לה;

(ד) עמד החוכר בהתחייבויותיו כנ"ל - יראוהו כמפר תנאי עיקרי של חוזה זה.

15. (א) החברה מצהירה בזה כי עד למועד מסירת החזקה במוחכר לחוכר תפעל החברה כמיטב יכולתה כי ייעשו הפעולות הבאות:

(1) שר האוצר ישלים את תהליכי ההפקעה ויפרסם הודעת הקניה בהתאם לסעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי צבור), 1943, ביחס למוחכר.

(2) מינהל מקרקעי ישראל יחכיר לחברה את הקרקע בה מצוי המוחכר בחכירה ראשית לדורות וירשום את החכירה הראשית לדורות במשרד ספרי האחוזה.

(ב) אם עד לגמר פעולות הפיתוח והבניה לפי חוזה זה על-ידי החברה לא תירשם זכות החכירה הראשית לדורות על שם החברה, וזאת מחמת ששר האוצר לא הפעיל את סמכותו לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי צבור), 1943, או מחמת כל סיבה שאיננה תלויה בחברה, ולא תהיה באפשרותה של החברה לרשום לזכות החוכר חכירת משנה לדורות - יקבל החוכר מאת החברה את החזקה במוחכר בתוקף חוזה זה וימשיך להחזיק בו על-פי חוזה זה עד שתיווצר האפשרות לרשום את חכירת המשנה לדורות במשרד ספרי האחוזה ועד לרישומה בפועל של חכירת המשנה לדורות כאמור, ומאותו יום ואילך ימשיך החוכר להחזיק במוחכר מכוח חוזה החכירה שהחוכר מצהיר בזה כי קרא אותו, הבין את תוכנו ומסכים לכל תנאיו. במועד בו תיווצר האפשרות לרשום את חכירת המשנה לדורות יהיה על החוכר לחתום על חוזה החכירה, נספח ג'.

תחולת תנאי חוזה החכירה

14. במשך תקופת החזקה במוחכר על-ידי החוכר מכוח חוזה זה יחולו על החזקה הנ"ל גם כל התנאים וההוראות של הוזה החכירה המצורף לחוזה זה כנספח ג', והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו, וזאת אף אם טרם הושלמו כל פרטיו, ורואים את כל התנאים וההוראות של חוזה החכירה וכל ההצהרות והמצגים הכלולים בו כאילו נכללו בחוזה זה והם מחייבים את הצדדים לכל התקופה שבה יחזיק החוכר את המוחכר כאמור. לענין סעיף זה תקופת החזקה במוחכר מכוח חוזה זה תתחיל מהיום שבו יועמד המוחכר לרשות החוכר ע"י החברה.

[illegible]

[illegible]

(a) [illegible]

(b) [illegible]

(c) [illegible]

(d) [illegible]

[illegible]

(a) [illegible]

(b) [illegible]

(c) [illegible]

[illegible]

[illegible]

התחייבות לחכור ולהחכיר וחזקת מכח חוזה זה

13. (א) בכפיפות למילוי ההתחייבויות המוטלות על החוכר לפי חוזה זה מתחייבת בזה החברה להחכיר את המוחכר לחוכר בהכירת משנה לדורות והחוכר מתחייב בזה לחכור מאת החברה את המוחכר כאמור, מיד לכשתהיה אפשרות לרשום את חכירת המשנה לדורות במשרד ספרי האחוזה.

רישום זכויות החכירה

15. 16. (א) אם תוך תקופת החזקה במוחכר על-ידי החוכר מכוח חוזה זה יווצרו ההנאים המאפשרים את רישום החכירה במשרד ספרי האחוזה מתחייבת החברה להודיע על כך בכתב להוכר.

(ב) החברה מתחייבת כי מיד לאחר שיווצרו התנאים המאפשרים את רישום החכירה כאמור לעיל תבצע את כל הפעולות הדרושות לשם רישום החכירה במשרד ספרי האחוזה.

(ג) החוכר יישא בכל ההוצאות שהוציאן החברה לשם רישום החכירה, ולרבות הוצאות הכנת התיקים, הוצאות הכנת המסמכים והמפות, הוצאות הקשורות ברישום ללא יוצא מן הכלל, כולל חידוש רישום הקרקע, חלוקה, הפרדה, הוצאות מדידה, עורך-דין וכל יתר ההוצאות הקשורות.

(ד) במעמד החתימה על חוזה זה משלם החוכר סך _____ ל"י (_____ לירות ישראליות) שהוא _____% (_____ אחוזים) ממחיר המוחכר. מוסכם בזה שלמעט מקרה של שינוי במחיר המוחכר המפורט בסעיף 7(א) דלעיל, ייראה הסכום שמשלם החוכר כאמור בסעיף קטן זה, כמכסה את כל ההוצאות שהחברה אמורה לשאת בהן, לרבות שכר טרחת עורך-דין שיטפל ברישום החכירה. אם יתברר שמחיר המוחכר יהיה גבוה ממחיר המפורט בסעיף 7(א) לחוזה, אזי ישונה בהתאם הסכום שעל החוכר לשלם לכיסוי ההוצאות, והחוכר ישלם לחברה מיד עם דרישתה _____% (_____ אחוזים) מהמחיר הנוסף שייקבע בהתאם להוראות חוזה זה.

(ה) יחד עם ההודעה האמורה בסעיף קטן (א) דלעיל, או בהודעה שתישלח במועד אחר, תודיע החברה לחוכר איזהם סכומי המסים שחלים בקשר לרישום חכירת המשנה לדורות, לרבות כל תשלום, אגרות וביול הנדרשים על-פי דין לשם ביצוע הרישום. החוכר מתחייב לשלם סכומים אלה, במקומות אליהם יופנה, תוך שבועיים מיום שיידרש לעשות כן.

(ו) לשם ביצוע הפעולות כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל מתחייב החוכר להופיע במשרד ספרי האחוזה או בכל מקום אחר בכל עד שיידרש לכך על-ידי החברה, ולחתום על המסמכים הנדרשים ולבצע כל פעולה המוטלת עליו. החברה מתחייבת לתאם מראש תוך התחשבות בזמנו של החוכר את ביצוע הפעולות האמורות בסעיף זה. לא עשה החוכר כמוטל עליו בסעיף קטן זה, יעשו זאת מיופי כוחו כמפורט להלן, במקומו.

(ז) החוכר מתחייב להעביר לחברה תוך חודש ימים מיום החתימה על חוזה זה כתב יפוי כוח נוטריוני, שנוסחו כנוסח המצורף לחוזה, המייפה את כוחה ואת כוחם של אחרים כמפורט בו, לבצע את כל אותן הפעולות המנויות באותו יפוי כוח. הוראות יפוי הכוח מהוות חלק בלתי נפרד מחוזה זה.

[illegible]

[illegible]

הגדרת הזכויות לפי החוזה

16. 17. (א) זכות חכירת המשנה הניתנת לחוכר, ואשר ביחס אליה יחול חוזה חכירת המשנה לדורות, תחול ביחס לאלה:

(אא) דירת המגורים, לרבות כל השטחים הצמודים אליה בלעדית, כמפורט בחוזה זה וכמתואר בתכנית המצורפת לחוזה;

(בב) חלקים יחסיים בשטחים המשותפים שהם הרכוש המשותף בבית המשותף בו נמצאת דירת המגורים, והם משותפים לכל היחידות בבית המשותף, שהם:

(1) _____

(2) _____

(3) _____

(4) _____.

(גג) חלקים יחסיים בשטחים המשותפים שהם הרכוש המשותף בבית המשותף בו נמצאת דירת המגורים, והם משותפים ליחידות _____ ו_____ שבבית המשותף, שהם:

(91) _____

(2) _____

(3) _____

(4) _____.

(ב) שאר הרכוש המשותף הנמצא בבית המשותף ושלא צויין במפורש לעיל, יוצמד ליחידה מסויימת אחת, או למספר יחידות בבית המשותף. וזאת למעט אותו רכוש משותף שמטבע הדברים יהא צמוד לכל יחידות הבית המשותף כגון קירות חיצוניים, מערכת המים, חדר גז וחשמל וכיוצא באלה.

(ג) מוסכם בזה שההוראות הכלליות המפורטות בנספח "צ" לחוזה זה ייכללו בתקנון הבית המשותף שיחול ביחס לבית המשותף בו נמצא המוחכר.

(ד) החוכר מצהיר, כי ידוע לו שהבניה ברובע היהודי ותכנון הבניה טרם הסתיימו ולכן החברה תוסיף ותבנה ברובע היהודי בכל מקום ובכל דרך שתמצא לנכון, וזאת לפי שיקול דעתה הבלעדי. המשך הבניה והפיתוח ברובע היהודי ייעשה הן לפי תכניות קיימות והן לפי תכניות שהחברה תכין בעתיד. החוכר לא יתנגד לתכניות, לבניה ולפיתוח בכל מקום ובכל מקרקעין ברובע היהודי, בין בבנין בו נמצא המוחכר, עד כמה שטרם הסתיימה בנייתו, ובין בבנינים אחרים.

(ה) החוכר מצהיר כי ידוע לו שהבניה ברובע היהודי היגה ותהאה בניה צפופה, כשבין הבתים סימטאות צרות. ואפשר שעקב כך יימנעו מהחוכר אור שמש, אור בכלל, מראה נוף ופרטיות.

[illegible]

[illegible]

(a) [illegible]

(aa) [illegible]

(bb) [illegible]

(f) _____

(g) _____

(h) _____

(i) _____

(cc) [illegible]

(j) _____

(k) _____

(l) _____

(m) _____

(d) [illegible]

(e) [illegible]

(f) [illegible]

(g) [illegible]

איסור שינויים ותוספות בניה

17. מבלי לגרוע בכל האמור בחוזה החכירה ביחס לשינויים ותוספות במוחכר שנעשים על-ידי החוכר, מוסכם בזה כדלקמן:

(א) החוכר לא יבצע ולא יאשר ביצוע של כל שינויים ותוספות במוחכר (לרבות ברכוש המשותף של הבית המשותף בו נמצא המוחכר), אלא לפי אישור מראש ובכתב של החברה, ובכפוף לתנאי האישור שינתן.

(ב) "שינויים ותוספות במוחכר" לפי סעיף זה משמעם - לרבות כל שינוי בקירות המוחכר, כל בניה נוספת במוחכר, כל הריסה במוחכר, כל תוספת מתקן הן בין כתלי המוחכר והן בחלקיו החיצוניים, כל אנטנה שהיא, מתן לחליית כביסה, תוספת או החסרת חריסים ושערים, וכיוצא באלה. וכן כל צביעה באיזה חלק מחלקיו החיצוניים של הבית בו נמצא המוחכר.

(ג) בוצעו במוחכר, או בחלקים המשותפים של הבית המשותף בו נמצא המוחכר, איזה שינויים או תוספות, אזי, מבלי לפגוע בכל סעד או זכאית החברה לפי חוזה זה, יהיה החוכר חייב להסירם או להחזיר את המצב לקדמותו תוך 15 ימים מיום שנדרש לעשות כן. לא עשה כן החוכר, תהיה החברה רשאית להכנס למוחכר, או לכל חלק בבית המשותף בו נמצא המוחכר, ולהרוס את התוספות והשינויים או להחזיר את המצב לקדמותו, וזאת על חשבון החוכר. החוכר מצהיב כי הוא מסכים לכניסת החברה ו/או שליחיה לשם ביצוע האמור בסעיף זה, ומאשר מראש את פעולותיהם.
כל הוצאה שתוציא החברה בקשר לאמור בסעיף זה ישולם על-ידי החוכר לחברה תוך שבועיים ימים מיום שיידרשו לעשות כן, והחוכר מסכים כי הרישום בספרי החשבונות של החברה ביחס לסכום שהוצא יחייב אותו וישמש ראיה לגובה הסכום שהוצא.

אנטנות מרכזיות

18. בכוונת החברה לאפשר חיבור של מוחכרים ברובע היהודי לאנטנות מרכזיות של טלויזיה ורדיו; משחיבננה אנטנות כאלה, ועד כמה שתיבננה, תפנה החברה את החוכר לבעל האנטנות לשם חיבור המוחכר לאנטנות האמורות, ואולם אין באמור בסעיף זה כדי להחיב את החברה בכל הנוגע לתנאי ההתקשרות בין בעל האנטנה לבין החוכר, ותנאי ההתקשרות בין שניהם יהיו כפי שיהיה מקובל אצל בעל האנטנות.

הגדרת הזכויות לפי החוזה

20. (א) למען הסר ספיקות מודגש בזה שהזכויות הניתנות לחוכר בחוזה זה, ואשר ביחס אליהן תירשם זכות חכירת המשנה ויחול חוזה חכירת המשנה לדורות, הינן זכויות ביחס למוחכר בלבד שהוא שטח המגורים, השטחים הנוספים, שטח הגג שהוחכר במפורש והשטחים המשותפים למוחכר ולשאר הדירות והחנויות הנמצאות בבנין בו נמצא המוחכר, ואשר הוחכרו במפורש. כל שאר השטחים בבנין בו נמצא המוחכר וכל שטח בבנין שלא הוחכר לחוכר במפורש, לרבות הגג, החצר ושאר השטחים בבנין וברובע היהודי בכלל, לא יהיה לחוכר בהם כל זכויות, והחברה תהיה רשאית לעשות בהם כפי שתרצה ולפי שיקול דעתה הבלעדי, לרבות תוספות בניה, הריסת מבנים, תכנון מחדש והחברה תהיה רשאית לעשות כל פרצלציה או כל שינוי ברישום כפי שתמצא לנכון.

(ב) החוכר מצהיר כי ידוע לו שהחברה תוסיף וחבנה ברובע היהודי בכל מקום שתמצא לנכון, נואת לפי שיקול דעתה הבלעדי, הן לפי תכניות קיימות והן לפי תכניות שתכין בעתיד, ולחוכר לא תהא כל זכות למנוע מהחברה לבנות בכל מבנה ובכל מקום כפי שתמצא לנכון, בין אם מבנין בו נמצא המוחכר ובין במבנים אחרים, ולחוכר לא תהא זכות למנוע בניה כאמור בין בטענה של פגיעה באור, בנוף, במראה ובין מכל טענה אחרת.

ביטול החוזה

19. מבלי לגורע מכל האמור בחוזה החכירה בדבר ביטולו, מוסכם בין הצדדים כי החברה תהיה רשאית לבטל את ההסכם תוך 14 יום מיום משלוח הודעה בכתב על כך לחוכר אם לא יקיים אחת מאלה:

(א) לא יקבל את החזקה במוחכר תוך 30 יום מיום קבלת הודעה בכתב מאת החברה על השלמת עבודות הבניה במוחכר;

(ב) לא יסלק חשלום מן התשלומים המפורטים בחוזה זה במועדו;

(ג) לא יחזור בו מהפרת כל תנאי עיקרי של חוזה זה תוך 30 יום כיום קבלת דרישת החברה לעשות כן.

20. (א) בכל מקרה של ביטול החוזה מכוח סעיף 19 לעיל ולפני שהחוכר יקבל את חזקת המוחכר לידיו, יהיה על החברה להחזיר לחוכר כל סכום שהיא קיבלה ממנו לפי חוזה זה אחרי ניכוי כל ההוצאות, ההפסדים והנזקים שנגרמו לחברה כתוצאה מביטול ההסכם האמור. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מוסכם בזה בין הצדדים כי בתוך חישובי הנזקים ייכלל כל הפסד שייגרם

[illegible]

לחברה עקב מסירת המוחכר לאחר בתנאים נחותים מהתנאים שבהם התחייב החוכר לקבל את המוחכר, וספרי החשבון של החברה יהוו לענין זה ראיה חותכת ובלבד שהתנאים שבהם נמסר המוחכר לאחר יהיו סבירים לפי תנאי השוק וכל יתר הנסיבות שישררו אותה שעה.

(ב) על ביטול החוזה לאחר קבלת החזקה בפועל על-ידי החוכר יחולו תנאי חוזה החכירה, וזאת בנוסף לאמור בסעיף 19 דלעיל.

תנאים עיקריים

21. מוסכם ומוצהר בזה בין הצדדים כי המועדים הנקובים בחוזה זה מהווים תנאי עיקרי ויסודי של החוזה, וזאת בנוסף לאותם התנאים המנויים בחוזה החכירה כתנאים עיקריים.

תחילת החכירה

22. כמועד תחילת תקופת החכירה בחוזה החכירה ייחשב היום שבו יועמד המוחכר לרשות החוכר על-ידי החברה וסכומים ששולמו לחברה לפי חוזה זה ייחשבו לצורך חוזה החכירה כאילו שולמו על פיו.

ש ו נ ו ת

23. התרופות המיוחדות שנקבעו בחוזה זה לגבי הפרת תנאי מתנאיו אין בהם כדי לגרוע מזכותו של כל צד לדרוש ולתבוע מבית משפט כל סעד ותרופה אחרת על-פי דיני החוזים הכלליים.

24. המונח "החברה" בהסכם זה כולל את החברה וכל אדם או גוף אשר יורשה לפעול בשמה או אשר היא תעביר לו את זכויותיה בהסכם זה הן לפי הסכם זה והן בתוקף החוק ובלבד שהחברה תודיע על כך ליוזם בכתב.

המונח "החוכר" בהסכם זה כולל את _____

_____ כולם יחד וכל אחד לחוד.

25. מוסכם בזה שמרגע שהחוכר יחזיק במוחכר מכוח חוזה החכירה כאמור בסעיף 1(ג) דלעיל, יהיה חוזה זה כנספח לחוזה החכירה, ותנאי חוזה זה יהיו חלק בלתי נפרד מחוזה החכירה, וזאת בכפוף לאמור בסעיף 1(ב) לחוזה החכירה.

26. כתובת הצדדים לצרכי הסכם זה הן:

החברה: החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ, ככר בתי מחסה, בית רוטשילד, ת"ד 14012 ירושלים

החוכר: _____

_____

_____

וכל הודעה אשר תישלח בהתאם להסכם זה בדואר רשום לפי אחת הכתובות לעיל תיחשב שנתקבלה כדין שלושה ימים אחרי המשלוח.

27. תנאים מיוחדים:

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

ולראיה באו הצדדים על החתום,

בירושלים, היום _____ תשל"

197 _____

_____ _____

ה ח ו כ ר ה ח ב ר ה

ריבץ

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, ה' באב תשל"ה
13 ליולי 1975
7095

20.VII.1975

לכבוד
מר ישראל ד. וינברג
סמנכ"ל הדתות.

א.נ.,

הנדון: דפדפת על הרובע, - מכתבך מה - 7.7.75.

גם אנו שמנו לב לעובדה המצערת על השמטת ישיבת הכותל מהתוברת.

לפי בקשתנו עובדה ע"י יועץ החברה ליחסי צבור הצעה להשלמת בדפדפת ע"מ לכלול גם את הישיבה. ההצעה תואמה עם מר י. גלט מהישיבה וכפי שנמסר לנו היא מניחה את דעתו.

בכבוד רב,

ר. גלוסקינוס
מנהל החברה

העתק: שר הדתות
שר השכון - מר א. עופר
מר א.ש. שמרון

בית רוטשילד, כבר בתי מחסה, הרובע היהודי, ירושלים ת. ד. 14012 טלפון 284721

SCANNED

משרד השיכון
לשכת חשר

לא ב
מבוקר

נציג לשכת
ירושלים

4/3

ירים 325537
אבן - 622751

הלוח ציר אם הלוח יקבל
הסכמה מקבלן לשמור
ביחד עם המציבה ומסיגו לה בתקבול
הלוחות בין הלוחות לתאבוק תשובה שבקה.

20/8/75

לדון אל דיקלרין הרלבן
K.

שר הדתות

ב"ה, ירושלים, א אב תשלה

9 ביולי 1975

מספרנו: מ/1183

אל: שר השיכון

בהמשך לשיחתנו מיום אתמול, הריני להודיעך בזאת, כי-אם אמנם לא יהא היצוג של המשרדים בהנהלת החברה לביטי ופיתוח הרובע היהודי בירושלים בדרג מנכלי"ם - הריני לבקשך לצרף להנהלה זו כנציג משרד הדתות את המהנדס דוד צוקר מירושלים.

כתובתו: דוד צוקר, רחוב ארלוזורוב 8; ירושלים.

בברכה,

ד"ר יצחק רפאל

משרד השיכון

לשכת חשב

לש"ר

ל' ציטרון

א. גלבוע

משרד השיכון-לשכת השר
MINISTRY OF HOUSING
MINISTER'S OFFICE

ירושלים, כ"ט תמוז תשל"ה
8 יולי 1975

לכבוד
אינג' הלל מרדי
מנהל המחלקה הטכנית
תנועת המושבים

תנגי מחכבד לאשר קבלת מכתבך לשר השיכון.

בסיור שערך אתמול השר במדרשה נמסר לו כי הבעיה נפתרה לשביעות רצון כל הנוגעים בדבר.

השר ביקש מאנשי המדרשה להתחיל בבניית מוקדם ככל האפשר.

בברכה,

ש. שטייבר
עוזר השר

העתק: חבר הכנסת הרב מנחם הכהן
לשכת שר החקלאות
עו"ד ארווין שמרון - יו"ר מועצת המנהלים, החברה לפיתוח הרובע היהודי
ר. גלוסקינוס, מנכ"ל החברה לפיתוח הרובע היהודי

המחלקה הטכנית
ליד תנועת המושבים בע"מ

תאריך 26.6.75
מספר

לכבוד
מר אברהם עופר - שר השיכון
יו"ר ועדת השרים לעניני ירושלים.

הנדון:- המדרשה למורשת היהדות בירושלים העתיקה.

אדוני השר,

רבה של תנועת המושבים - הרב מנחם הכהן, המכהן כיו"ר המרכז למורשת היהדות, פנה אלינו באופן טבעי בהיותנו המתכננים של תנועת המושבים והמוסדות המסונפים לה, והטיל על משרדנו את תכנון אכסנית הקבע של המדרשה למורשת היהדות המיועדת להבנות בעיר העתיקה.

במשרדנו, המונה צוות גדול של אדריכלים ומהנדסים, הצטברו ידע רב ונסיון רחב ומגוון בתכנון מבנים ואתרים מסוגים שונים, כגון: בתי-כנסת, מדרשות, ישיבות, בתי ספר, מבנים למוסדות צבור וכד'. (כידוע לכבוד השר- אנו מרבים לתכנן גם בשביל המינהל לבניה כפרית שבמשרד השכון). מצבור זה של צוות גדול, מנוסה ובעל-ידע מאפשר לנו לעמוד באתגר שמציבת משימת התכנון בעיר העתיקה.

עם התקדמות עבודתנו בתכנון הנ"ל, התברר לרב מנחם הכהן ולנו, כי החברה לפתוח ירושלים העתיקה העניקה את הזכות לתכנן בעיר העתיקה ל-5 אדריכלים בלבד. עקב נוהג זה מתקפחת זכותנו הטבעית ליטול חלק פעיל בתכנון הבניה המתחדשת בעיר העתיקה.

אנו מצדנו בוחרים את המעולים שבעובדינו לטפול בתכנון, וכמובן מוכנים להעמיד את התכניות לבקרת של ועדות השפוט הנוגעות בדבר.

אנו פונים אליך ומבקשים כי בתוקף תפקידך כיו"ר ועדת השרים לעניני ירושלים תפעל לשינוי הנוהג הבלתי צודק הנקוט עד כה בידי הנהלת החברה לפתוח העיר העתיקה ונוכל להמשיך בתכנון המדרשה למורשת היהדות.

בהוקרה ובכבוד רב,

אינג' הלל מרדי
מנהל המחלקה.

העתק:- כבוד שר החלקאות והתקשורת - מר א. אוזן.
חבר הכנסת הרב מנחם הכהן.
עו"ד ארווין שמרון - יו"ר מועצת המנהלים
של החברה לפתוח העיר העתיקה.

רח' ליאונרדו דה וינצ'י 19 · תל-אביב
טלפונים: 25 84 86 - 25 84 73
רח' הארבעה 10 - תל-אביב
טלפון 258 - 258

שר השיכון
MINISTER OF HOUSING

ירושלים, כ"ח תמוז תשל"ה
7 יולי 1975

לכבוד
מר דב רוזן
מנהל המחלקה לעיריות ומועצות מקומיות
משרד הפנים

הנני מתכבד לאשר קבלת מכתבך מיום 29.6.75.

הצעתך להקמת מועצת מנהלים לחברה לשיקום הרובע היהודי מקובלת עלי.

בדעתי למנות דירקטוריון חדש לחברה ולדאוג להפעלתה כחברה ממשלתית לכל דבר.

בברכה,

א. עופר

מדינת ישראל

המחלקה לעיריות
ולמועצות מקומיות

משרד הפנים
הלשכה הראשית
ירושלים

תשובה
לפנות בדרך
שקלה והשפעה
על בשר תשובה שלמה
בשר

תאריך: כ' בתמוז תשל"ה
29 ביוני 1975

מספר: 6671/14כ

אל: כב' שר השיכון מר אברהם עופר

הנדון: חליפים לועדת השרים העליונה לענין ירושלים

... ר"ב הצעתי בנידון מיום 8.12.1969 למר זאב שר, שתכנה מדבר בעד עצמה - וזאת בהתאם למדובר בינינו שלשום, בהום ישיבת ועדת החליפין בהשתתפותך.

מר זאב שר שימש בשעתו בועדת החליפין כנציג שר המשפטים דאז מר יעקב שמשון שפירא.

בהזדמנות זו אני מברך אותך בברכת "ובנה ירושלים".

בברכת ירושלים השלימה
ובהוקרה

דב רוזן
מנהל המחלקה

העתק: לכב' שר הפנים
למנהל הכללי

הקריה דרך רופין 2 ירושלים 95435 טל' 60151 (02)

מדף 1045

[illegible]

01.VII 1975

העתק מדף 92 בתיק 6671/14 כרך א'

כ"ח בכסלו תש"ל
(8.12.1969)

6671/14כ

משרד הפנים
המחלקה לעיריות
ולמועצות מקומיות
ירושלים

אל: מר זאב שר, המשנה ליועץ המשפטי לממשלה

<u>הנדון</u>: חליפים לועדת השרים העליונה לענין ירושלים

להלן עמדתי בנידון בצורת "הנחות ומסקנות", וזאת לקראת פגישתנו לשם גיבוש הצעה משותפת לאור נסיוננו שתוגש, באמצעות שרי הפנים והמשפטים, לועדת השרים העליונה לענין ירושלים:

<u>הנחות</u>:

א) מחמת חוסר הגדרה ברורה על סמכותם ותפקידם של החליפים לשרים, נמצא, שהנושאים המובאים לפניהם לדיון הם מקריים וע"פ רוב גם שוליים;

ב) נוכחותם של אחדים מבין 15 החליפים בישיבות הדירקטוריון של החברה יוצרת שני סוגים של חליפים: חלק (קטון) היודע ומתמצא בענינים שנידונו בישיבות הדירקטוריון, ורוב החליפים שהם מחוץ לתמונה;

<u>הערה</u>: בגלל טרדותיהם המרובות של השרים אין לסמוך על כך שהשרים יפסרו אינפורמציה על דיוני הדירקטוריון לחליפיהם. דרך זו, דווח שוטף מלמעלה למטה, נוגד גם את כללי המינהל.

ג) חוסר אינפורמציה (לפעמים ניזונים החליפים בידיעות על החברה מהעיתונות...) - מחד, והעלאה מקריית של נושאים על שולחן החליפים, מאידך - אין בהם כדי לטעת הרגשת אחריות בלב החליפים, ולא לחזק את זיקתם לחברה, שהם, כביכול, שותפים לניהולה. חוסר ידיעה מביא לחוסר התענינות, וחוסר התענינות מביא לחוסר השתתפות, או להשתתפות פסיבית;

<u>הערה</u>: העובדה שהיה צורך בזירוז מיוחד מאת מנהל רשות החברות הממשלתיות (ראה מכתבו של מר יעקב סלמן מיום 25.8.69 אל החליפים): בבקשה מיוחדת למצוא את הזמן הדרוש כדי להשתתף באורח פעיל בישיבות ההנהלה ובועדותיה -, עובדה זו מעידה על חוסר יחס רציני של החליפים לתפקידם.

ד) פיצול עבודת החליפים במסגרת ועדות, שכל אחת מהן עומדת ברשות עצמה, משמש גורם נוסף לצמצום ידיעתם של החליפים על עניני החברה, ובסופו של דבר מחליש עוד יותר את הרגשת אחריותם;

2/..

ה) העובדה שיו"ר החברה, מר יהודה תמיר, הציע בישיבת הדירקטוריון מיום 28.7.69 "שהשרים ימנו ממלא מקום לחליפם, וזאת כדי לאפשר פעולה תקינה של הועדות" (כפי שנאמר במכתבו של מנהל החברה מיום 8.8.69 אל שר הפנים וכנראה גם ליתר השרים), - הצעה מרחיקה לכת זו מעידה על עצמה ואינה טעונה פירושים.

<u>אגב:</u> המושגים "חילופיהם" ו"חילופי חילופיהם" נזכרת במשנה (ברכות פרק ג' משנה א') לענין נושאי המטה של מת...

<u>מסקנות</u>

1) לדעתי אין זכות קיום לגוף זה דמתקרי "חליפים" בתור צל-צלה של ועדת השרים העליונה לענין ירושלים, הפועלת כדירקטוריון של החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ;

2) אם רצונם של השרים להשתחרר מעול ניהול החברה, עליהם להאציל מסמכותם לעובדיהם (החליפים), שישמשו כחברי הדירקטוריון של החברה;

3) ועדת השרים העליונה לירושלים תנחה את הדירקטוריון בהתאם למדיניותה של הממשלה ותפקח על פעולותיו, הן ע"י קבלת דווח חדשי בכתב והן ע"י קיום ישיבות רגילות עם חברי הדירקטוריון אחת לשלושה חדשים. תקציבה של החברה טעון אישורה של ועדת השרים;

4) חברי הדירקטוריון ישאו באחריות לניהול יומיומי של החברה, ואיש-איש ידווח לשר שלו על עניני החברה ומידת פעילתו בה, שר רשאי בכל עת להחליף את נציגו בחברה ע"י מתן הודעה בכתב ליו"ר הדירקטוריון;

5) שליש מחברי הדירקטוריון, שהרכבו יהיה מקביל להרכבה של ועדת השרים העליונה לענין ירושלים, יתמנו כחברי ההנהלה, וזאת בהתאם להחלטת ועדת השרים, חברי ההנהלה יתכנסו לפחות פעם בשבוע וישקדו על ביצוע החלטת הדירקטוריון, שיתכנס לפחות פעם בחודש.

<u>ולבסוף:</u>

ספיקות לגבי זכות קיומו של גוף "החליפים" הבעתי בהזדמנויות שונות, ובין השאר, במכתב תשובתי למר יעקב סלמן מיום 29.8.69 שהעתק הימנו ר"ב

בברכת ירושלים השלימה,

(-)

דב רוזן
מנהל המחלקה

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, 6 ביולי 1975

7035

לכבוד

מר אברהם עופר

שר השיכון

ירושלים.

כבוד השר,

הנני מצ"ב רשימה מוצעת של מוסדות הצבור הנמצאים ברובע היהודי בעיר העתיקה לביקור ביום ד' 16.7.75.

בין היתר לא נכללו המוסדות: "המתיבתא הספרדית והמדרשה למורשת היהדות.

בכבוד רב,

ר. גלוסקינוס
המנהל הכללי

בית רוטשילד, ככר בתי מחסה, הרובע היהודי, ירושלים ת. ד. 14012 טלפון 284721

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

הרוב

ירושלים, 4 ליולי 1975

7030

דחוף

לכבוד
שר השכון
משרד השיכון
ירושלים.

לשר ליצ'ב גלוסקינוס לטיפול
ותיה
שלמה, א.ל
21.7.75

כב' השר,

רצ"ב הנני מעביר אליך, בהתאם לבקשתך, את רשימת בלי החובות לחברה.

א.ל

בכבוד רב,

ד"ר גלוסקינוס
המנהל הכללי

בית רוטשילד, כבר בתי מחסה, הרובע היהודי, ירושלים ת. ד. 14012 טלפון 284721

רשימת חוכרים בעלי חובות

מס' סדורי	שם המבנה	מס' דירה	שם הדייר	סכום החוב
1	גוש 25 בנין D	9	וינגרטן רבקה	244,536.82
2	רח' בית אל	32/ה	חסדאי יעקב	
3	גוש 32 קוטג'ים יער	H	זיבנברג תיאודור	147,096.56
4	"	F	שטרנברג שלמה	136,094.-
5	גוש 25 קוטג'ים האר'י	B1	רותם מוריה	110,018.46
6	גוש 32 קוטג'ים יער	B	אילן ישעיהו	106,976.-
7	"	1	רודל חיים	92,585.-
8	גוש 31	5	שכטר עמיקם	90,429.85
9	גוש 32 קוטג'ים יער	C	קוק גרא	89,725.-
10	"	A	זיבנברג הרי	87,631.-
11	גוש 25 קוטג'ים הארי	C 2	גוטמן גרט	78,839.05
12	גוש 32 קוטג'ים יער	G	לרנר חנה	68,696.50
	גוש 26 בנין B	9	ירדני דן	45,460.-
14	גוש 34 בנין 26+	13	רוזובסקי שמואל	43,728.-
15	רח' בית-אל	32/ג'	שטיינר צבי	42,967.50
16	גוש 25 קוטג'ים האר'י	A 1	חרק אהרן	34,716.27
17	גוש 32 מזרח	31	טלגם משה	33,051.56
18	רח' חב"ד	64	נחום ארבל	30,224.75
19	גוש 25 קוטג'ים האר'י	C 1	קפלנסקי נעמי	27,846.35
20	גוש 31		יובל ישי	26,658.75

2/..

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
1	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
2	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
3	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
4	"	[illegible]	[illegible]	[illegible]
5	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
6	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
7	"	[illegible]	[illegible]	[illegible]
8	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
9	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
10	"	[illegible]	[illegible]	[illegible]
11	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
12	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
13	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
14	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
15	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
16	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
17	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
18	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
19	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
20	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

מס' סדורי	שם המבנה	מס' דירה	שם הדייר	סכום החוב
21	גוש 32 מזרח	4	צאיג יצחק	26,494.74
22	רח' משגב לדך	18	אילן מנחם	25,390.-
23	גוש 35 בסט	31	בירמן עוזי	23,453.89
24	גוש 26 בנין A	7	פריימן יהושע	20,273.98
25	גוש 34 בנין + 26	4,5	אברהמוביץ אברהם ונפתלי	19,158.75
26	גוש 34 בנין + 26	18	אלירז משה	18,582. 50
27	גוש 32 בית מנדל	4	רוטשילד אוולין	16,965.-
[illegible]	גוש 31 רח' גלעד		פבר יוסף	16,525.-
29	גוש 31 בית הקרנות		כלנתר רחמים	15,940.42
30	גוש 32 מזרח	13	פרוביזור יצחק	15,674.25
31	גוש 31	4	שוסטרמן ראובן	15,182.-
32	גוש 34 בנין + 26	17	מרקוביץ יהושע	14,424.50
33	גוש 35 בסט	7	שיינפלד יוסף	13,737.-
34	גוש 25 קוטג'ים האר"י	B 2	פוקס אליעזר	13,501.05
35	גוש 34 בית הקשתות	5	רוזנפלד אליעזר	12,841.12
36	גוש 32 בית הקמרונות	G 2	מרקוביץ חנוך	12,692.75
37	גוש 32 בית מנדל	3	אייסלר ישראל	10,327.13
[illegible]	גוש 31 בית הקרנות		בן חיים נסים	10,044.45
39	גוש 26 בנין A	1	שרעבי אשר	9,882.50
40	גוש 35 בסט	11	שיינברגר מרדכי	9,820,27
41	גוש 25 בנין ב'	11	חרל"פ יעקב	9,753.25
42	גוש 32 מזרח	3	גיאת זכריה	9,505.85
43	גוש 35 בסט	8	הרשוקיץ יעקב	8,416.65
44	גוש 31 בית הקרנות	3	בורשטיין משה	8,062.50
45	גוש 35 בסט	3	וואלס יעקב	7,948.-

3/..

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
21	[illegible]	4	[illegible]	[illegible]
22	[illegible]	18	[illegible]	[illegible]
23	[illegible]	31	[illegible]	[illegible]
24	[illegible]	7	[illegible]	[illegible]
25	[illegible]	4.5	[illegible]	[illegible]
26	[illegible]	18	[illegible]	[illegible]
27	[illegible]	4	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]
29	[illegible]		[illegible]	[illegible]
30	[illegible]	15	[illegible]	[illegible]
31	[illegible]	4	[illegible]	[illegible]
32	[illegible]	17	[illegible]	[illegible]
33	[illegible]	7	[illegible]	[illegible]
34	[illegible]	2	[illegible]	[illegible]
35	[illegible]	6	[illegible]	[illegible]
36	[illegible]	2	[illegible]	[illegible]
37	[illegible]	5	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]
39	[illegible]	1	[illegible]	[illegible]
40	[illegible]	11	[illegible]	[illegible]
41	[illegible]	11	[illegible]	[illegible]
42	[illegible]	5	[illegible]	[illegible]
43	[illegible]	8	[illegible]	[illegible]
44	[illegible]	3	[illegible]	[illegible]
45	[illegible]	5	[illegible]	[illegible]

מס' סדורי	שם המבנה	מס' דירה	שם הדייר	סכום החוב
46	גוש 35 בסט	22	סגל משה	7,650.-
47	גוש 34 בית הקשתות	6	שטיגליץ משה	7,299.35
48	גוש 35 בסט	10	אבידן ציון	7,152.75
49	"	16	אגסי יצחק	7,000.-
50	גוש 32 בית הקרנות	5	גביר רפאל	6,926.83
51	גוש 34 בית הקשתות	3	הדרי ישעיהו	6,642.95
52	"	4	הורוביץ שבתאי	6,630.-
53	גוש 26 בנין A	5	צידון אליעזר	5,800.-
54	גוש 32 בית מנדל	1	מרדכוביץ דניאל	5,780.-
55	גוש 34 בית הקשתות	1	בר-אור יעקב	5,624.28
56	גוש 35 בסט	27	נריה נחום	5,569.80
57	גוש 34 בית הקשתות	2	רייזרגולד צדוק	5,480.48
58	גוש 25 בנין D	6	אלקוצר חיים	5,236.25
59	גוש 35 בסט	29	צור יגאל	4,491.43
60	גוש 32 בית הקמרונות	D 1	אלמוג יהונתן	4,004.25
61	גוש 32 מזרח	27/א	בן שאול דוד	3,781.-
62	"	5	בדיחי יהודה	3,692.52
63	גוש 26 בנין A	4	ברנדווין לאה	3,515.-
64	גוש 32 מזרח	6	בקפזי אלימלך	2,848.13
65	גוש 26 בנין A	8	קליין שמואל	2,790.08
66	גוש 31 בית הקרנות	4	וויס דוד	2,501.50
67	גוש 32 בית מנדל	6	בן ישראל גדעון	2,427.25
68	גוש 32 בית הקמרונות	EF 1	מרידור רעננה	2,094.75
69	גוש 31	2	הדר אריאלה	2,094.50
70	גוש 32 בית הקמרונות	H 2	וינגרטן יהודה	1,993.91

4/..

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
46	am 30 [illegible]	22	[illegible]	7,650.-
47	am 24 den [illegible]	8	[illegible]	7,298.35
48	am 30 [illegible]	10	[illegible]	7,120.70
49	"	12	[illegible]	7,000.-
50	am 32 den [illegible]	5	[illegible]	6,876.80
51	am 24 den [illegible]	3	[illegible]	5,645.55
52	"	4	[illegible]	6,550.-
53	am 32 [illegible]	5	[illegible]	5,000.-
54	am 32 den [illegible]	1	[illegible]	5,700.-
55	am 24 den [illegible]	1	[illegible]	5,654.28
56	am 30 [illegible]	27	[illegible]	5,508.80
57	am 34 den [illegible]	2	[illegible]	5,450.45
58	am 28 [illegible]	5	[illegible]	5,216.25
59	am 30 [illegible]	29	[illegible]	4,491.45
60	am 32 den [illegible]	1	[illegible]	4,000.25
61	am 28 [illegible]	27/x	[illegible]	3,784.-
62	"	5	[illegible]	3,660.80
63	am 28 [illegible] A	4	[illegible]	3,516.-
64	am 32 [illegible]	6	[illegible]	3,318.15
65	am 28 [illegible] A	8	[illegible]	3,760.30
66	am 34 den [illegible]	4	[illegible]	3,501.10
67	am 32 den [illegible]	5	[illegible]	3,427.25
68	am 28 den [illegible]	1	[illegible]	3,090.75
69	am 34	5	[illegible]	2,000.50
70	am 28 den [illegible]	2	[illegible]	1,900.10

מס' סדורי	ש ם המבנה	מס' דירה	שם הדייר	
71	גוש 32 בית הקמרונות	C 1	לוינטהל אלבס	1,912.50
72	" "	E 2	פזן רפאל	1,912.50
73	גוש 35 צפון	3	לוי יצחק	1,912.50
74	גוש 35 בסט	24	גלאט יוסף	1,912.50
75	גוש 32 בית הקמרונות	H 1	אטינגר יוסף	1,874.25
76	גוש 31	2	מרג'וק משה	1,832.50
77	גוש 32 בית מנדל	9	אילן יפה	1,708.88
78	גוש 32 בית הקמרונות	A 2	בן צור יהודה	1,721.25
79	" " "	B 1	כרמי דב	1,687.50
80	" " "	F 2	אלמוג יעקב	1,687.50
81	גוש 35בסט	6	לופסקי אפשטיין	1,687.50
82	" " "	28	שגיא מרסל	1,531.15
83	גוש 32 בית הקמרונות	B 2	שריג פנחס	1,387.95
84	גוש 32 בית הקמרונות	A 1	ששון נעים	1,252.40

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
77	[illegible]	1	[illegible]	1,922.50
[illegible]	[illegible]	32	[illegible]	1,812.50
79	[illegible]	3	[illegible]	1,812.50
74	[illegible]	24	[illegible]	1,532.50
75	[illegible]	1	[illegible]	1,874.25
76	[illegible]	2	[illegible]	1,832.50
[illegible]	[illegible]	3	[illegible]	1,707.50
78	[illegible]	2	[illegible]	1,724.75
79	" " "	1	[illegible]	1,667.50
80	" " "	2	[illegible]	1,687.50
81	[illegible]	8	[illegible]	1,687.50
82	" " "	26	[illegible]	1,881.15
83	[illegible]	2	[illegible]	1,367.05
84	[illegible]	1	[illegible]	1,212.40

[illegible]

אגף מימון ותקציבים

לכבוד
מר ר' גלוסקינוס
מנהל החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי
ירושלים

הנדון: הגבלות החשב הכללי על אשראי בגין דירות חריגות במחיר ובשטח

בתבקשתי על-ידי שר השיכון לטפל בדחיפות בבימול ההגבלות האמורות בגין בנייה ברובע.

הואיל ולהערכתי מיפול זה היבו קטה, אבקשך להמציא לי מקסימום בתוגים מדבמיים על שטחי דירות ומחיריהן, תוך הבחנה בין דירות הנבנות על ידכם והמשרפצות.

הטיעון הבסיסי שבדעתי להשתמש בו הוא כי:

א. מחירי הדירות ברובע, אם החברה קובעת אותם באופן ריאלי, חייבים להיות יקרים יותר, ללא השוואה לכל אתר אחר במדינה, בשל התנאים הספציפיים.

ב. שטחי הדירות ברובע אינם בבחינת בנייה יזומה בשטחים חריגים, אלא שיקום ושיפוץ מבנים עתיקים, כלאמר שגורם החריגה אינו קיים בהם, מה עוד שהארכיטקטורה המיוחדת למבנים מסוג זה, יצרה שטחים שאינם "שטחי מגורים" הצמודים לדירה.

אודה לך על תשובה מדורגת לפנייתי זו.

הואיל ואצבר מהמשרד במשך שבועיים, יטפל בהסדר זה מר א' אסיאס. אנא, עמוד עמו בקשר.

ב ב ר כ ה

ישראל שחם
סגן מנהל כללי

העתק: שר השיכון
מר א' אסיאס

[illegible]

[illegible]

10 VII 1975

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

ירושלים, 3 ביולי 1975

שר האוצר	שר המשפטים	שר השיכון
מר יהושע רבינוביץ	מר חיים צדוק	מר אברהם עופר
משרד האוצר	משרד המשפטים	משרד השיכון

רבותי השרים,

הנדון: תנאי מכירת דירות ברובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים

בעקבות הסיכום ביניכם מיום 10.2.75 למנותנו לבדיקת תנאי מכירת דירות ברובע היהודי, הננו מתכבדים להביא לכם את תוצאות בדיקתינו והמלצותינו בנוגע:

1. בעיות רקע:

א. החברה ל יקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ התחייבה על מכירת דירות למועמדים שאושרו על ידה לדיור לפני מספר שנים.

מועצת המנהלים של החברה החליטה כי הקצאת הדיור תעמה על פי סדר ההרשמה הכרונולוגי של המועמדים, על החלטה זו נמסר לאחרונה לכל המועמדים הממתינים עדיין לחורם.

כיום ממתינים כ-530 מועמדים לקבלת הצעות לדיור.

ב. בגלל החשיבות המיוחדת באכלוס הרובע היהודי הוהיבה החברה בחוזה החכירה כלפי מתכניה תנאים מגבילים כלהלן:

1. המתכנים חייבים להתגורר מגורי קבע ברובע היהודי, הפרת תנאי זה הנו עילה לביטול החוזה.

2. מכירת דירות של מתכנים נעשות רק על פי אישור החברה. החברה נוהגת לרכוש בחזרה דירות ממתכנים שברצונם לסכור דירותיהם.

3. בנוסף למגבלות הפורמליות הנזכרות בחוזה החכירה קיים ענין באכלוס הרובע ע"י אוכלוסיה מגוונת שתתאים גם לאופיו המיוחד של המקום.

ג. במהלך ביצוע הבניה והשיקום נתקלת החברה בבעיות מיוחדות שכתוצאה מהן אין אפשרות לחזות מראש את משך הבניה. על בעיות אלה נמנות בעיקר: חפירות ארכיאולוגיות, התמוטטויות של מבנים ועינוי אוכלוסיה קודמת. כתוצאה מקשיים אלה אין אפשרות למכירת מבנים מיד עם תחילת הבניה.

ד. הקשיים בביצוע הבניה שנמנו בסעיף 1 ב' לעיל גורמים לכך שבמהלך הבניה חלים שינויים בתכנון ובעלות הבניה שקשה לחזות אותם, קשה ביותר לבודד את השינויים הנזכרים בעלות הבניה, כאלמנטים נפרדים.

קיימים קשיים שאין אפשרות להתבבר עליהם בחישוב עלות התשתית שהיא מיוחסת לבנינים האינדיבידואליים, ובידוד עלות אלמנטים מיוחדים לאופי הרובע היהודי.

2. שיטות אלטרנטיביות לקביעת מחירי דירות ברובע:

א. הועדה קבעה כי מן הראוי שמחירי הדירות ברובע יהיו אלה שהיו מתקבלים ע"י מכירה בין קונה מרצון למוכר מרצון (דהיינו תנאי שוק) ובלבד שתתקיימנה ההגבלות הנזכרות בסעיף 1 ב' דלעיל.

ב. הועדה ערה לכך כי כל מחיר שיקבע לדירות ברובע היהודי עלול לגרום לכך שלא תהיה אפשרות לכסות את כלל ההשקעות שהושקעו ברובע היהודי. עד כה היה מקובל כי התשתית ברובע היהודי כוסתה ע"י מענקים לחברה.

2/...

ב. הועדה שקלה את השיטות שלהלן לקביעת מחירי דירות ברובע:

1. מכירת דירות ע"י מכרזים.
2. מכירת דירות על בסיס חתיבים הנדסיים.
3. קביעת מחירים ריאליים ע"י ועדת מומחים לדיור ומקרקעין.

להלן היתרונות והחסרונות של השיטות הנ"ל, בהתאם לתנאי הרובע היהודי כפי שנזכרו לעיל.

ד. מכירת דירות ע"י מכרזים:

שיטה זו מקפחת בצורה אמינה ביותר את המחיר המתקבל בין קונה מרצון למוכר מרצון אולם כפי שהוזכר חייבת החברה להציע את דירותיה למכירה למועמדים מאושרים בהתאם לתורה, (ראה סעיף 1א' לעיל).

ה. קביעת מחירי דירות על פי חתיבים הנדסיים:

לשיטה זו ישנם החסרונות שלהלן:

- חוסר אפשרות לקביעת חתיב מדויק (ראה סעיף 1 ד' לעיל).
- העדר קשר הכרחי בין עלות הבניה לבין המחיר שהיה נקבע בין קונה מרצון למוכר מרצון.

ו. אומדן המחיר שהיה מתקבל בין מוכר מרצון לקונה מרצון ע"י ועדת מומחים:

בהעדר האפשרות לעריכת מכרזים הרי אומדן המחיר שהיה מו ג בין מוכר מרצון לקונה מרצון ע"י ועדת מומחים היא הדרך היחידה להתקרב למחיר זה.

מובן ששיטה זו עלולה להיות מלווה בטעויות בשיקוליה. עם זאת קיימת האפשרות לתקן טעויות מסוג זה מ ך הזמן.

3. המלצות:

א. אופן קביעת המחיר

1. מחירי הדירות ברובע היהודי יהיו קרובים ככל האפשר למחירים שהיו מתקבלים בין מוכר מרצון לקונה מרצון בכפוף למגבלות בסעיף 2 להלן.

2. המגבלות יחולו על רוכשי הדירות הנס:

התחייבות למגורי קבע ברובע היהודי.
מכירת דירות חזרה לחברה.
התאמה לאופיו של הרובע.

קביעת מחיר ריאלי יבטוח מספר מספיק של רוכשי דירות על מנת לשמור עיכוב באכלוס הרובע.

3. המחירים יקבעו ע"י ועדה בהרכב שלהלן:

- נציג השמאי הממשלתי.
- מהנדס, נציג משרד השיכון.
- שמאי נוסף שיקבע בהסכמת השמאי הממשלתי
- נציג החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

4. הועדה מציינת כי גם בשיטה המוצעת על ידה יתכן שלא תהיה אפשרות לכסות את כל ההשקעות בבניה ושיקום הרובע.

3/...

ב. מועדי מכירה ותשלומים:

להלן ההמלצות בדבר מועדי מכירת בנינים למגורים ברובע בהנחה שטולקו הקטיים מהסוגים המתוארים בסעיף 1 ג' לעיל, וכן גם למו ינויים בחכנון העלולים להגרם ע"י קשיים אלה.

1. בנינים חדשים - לאחר השלמת יחידות המבנה.
2. בנינים מיושקמים - לאחר גמר חיזוק הקירות (גמר ריפוץ שלד)
3. מועדי תשלומים בהתאם להחלטת ועדת הכספים של החברה מובא כמפורט בנספח הרצ"ב.

ג. אופן מכירת הדירות:

1. החברה תציע גם בעתיד את הדירות למועמדים מאושרים בהתאם לכללים הנהוגים בה כיום, דהיינו לפי סדר כרונולוגי של ההרשמה.
2. החברה תפנה לראשונה למספר מועמדים בכמות מסוקת למכירת הדירות המוצעות על ידה.
3. באם יוותר מספר דירות הם יוצעו לכלל צבור המועמדים המאושרים כאשר מספר מועמדים יבחרו באותה דירה יועדף הראשון בחור.
4. באם אף לאחר פניה לכלל המועמדים המאושרים יישארו בידי החברה דירות היא תפנה בהצע לצבור הרחב.

ד. הנחיות לועדה קביעת מחירים:

1. הועדה תראה לנגד עיניה מחשיבים ביחס לעלות הבניה כפי שיוכנו ע"י מהנדסי החברה.
2. באם יתברר שהמחיר הנקבע נופל מעלות הבניה ידווח על כך למועצת המנהלים של החברה.
3. באם יתברר כי מכירת הדירות אינה מתנהלת בקצב מספיק רצון ידאג נציג החברה לכינוסה של הועדה. (לעיון מחדש במחיר שנקבע).

בברכה,

א. שטנר	מ. פלג	א. שמרון	ר. גלוסקינוס
אגף התקציבים	המונה למנכ"ל	יו"ר מועצת המנהלים	המנהל הכללי
משרד האוצר	משרד השכון		

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי
בעיר העתיקה
ירושלים

נספח

החברה ל יקום ולפיתוח הרובע יהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

נוסח חלטת ועדת הכספים ל חברה מיום 4.6.74 בנו א עורי התלומים בחוזי חכירה

להלן לוח תלומים על פיו יש להכין חוזי חכירה. (הלוח מבוסס על הנוהלים המקובלים בחברת יכון ופיתוח וחברת מיכון עובדים).

מס' תלום	נושא תלום	לתקופת חכירה של 16-12 חודשים	12-6 חודש	6 חדשים ופחות
.1	חתימת חוזה	20%	20%	20%
.2	.....	10%	121/2%	30%
.3	.....	10%		
.4	.....	10%	171/2%	
.5	מ כנתא	30%	30%	30%
.6	בכניסה	20%	20%	20%

הערות:

1. מהווחי הזמן לתקופה של 12-16 חודש הנם עד 4 חודשים או יחסית לתקופה.

2. ביחס לתקופה של 6 חדשים ופחות תנתן למשתכן אפשרות לדקדים לקיחת מ כנתא על חשבון התשלום הראשון.

3. ביחס לתקופה של 6 חודשים ופחות יפרע התשלום הראשון חודשיים מיום חתימת החוזה.

4. שינויים ביחס לת לומים בהתאם לבעיות אינדיבידואליות של המשתכנים יהיו בסמכות המנהל הכללי.

5. ההפנייה לקבלת המשכנתא תעשה 3 חודשים לפני חתיית המ ירה הסופית של המבנה, כל עוד לא הוחלט אחרת.

6. בכל מקום ששעור המשכנתא עונה מ-30% ממחיר הדירה יחולקו התשלומים בסעיפים 1-4 ו-6 באופן יחסי.

החברה לשיקום ולשיפוץ הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

תרשומת מפגישה של נציגי דיירי הרובע, עו"ד השכון מר א. עופר
ונציגי החברה אשר התקיימה ביום 1.7.1975

משתתפים: עו"ד השכון מר א. עופר
מר א.ש. שמרון
מר ר. גלוסקינוס
מר ד. דלבר
מר א. אלפנדרי

נציגי הדיירים: מר א. וסרטייל
מר י. יחי
מר נ. בר-גיורא
מר י. בן-צור

עו"ד השכון מר א. עופר: מציין לפני הנציגים כי הוא יזם הפגישה, שמע כי יש לדיירים טענות ובעיות שרוצים להעלות לפניו.
תקוותו היא כי יגורו ברובע מאות משפחות, ויתחדל לסייע למשתכנים במידת האפשר.

נ. בר-גיורא: מברך את השר על קבלת התפקיד. הדיירים רואים עצמם כשותפים למפעל, רואים עצמם כחלוצים, יש דריסות אולם מצד שני יש נכונות מלאה גם לחת ולעמוד בדריסות.
הנציגות היא בהתנדבות ונבחרה ע"י התושבים.

ב ע י ו ת:

א) אין התקדמות בבניה.
משלימים בתים, אך אין התחלות חדשות החברר שגם מבחינה פורמלית אין הכנות מתאימות, כגון: אשורי תכניות, מכרזים וכו'.

ב) מדיניות אכלוס: הדיירים דורשים שכל חוכר דירה ברובע יגור בה. בנוסא זה אין חלוקי דעות עם החברה, לפי הערכתנו יש כ-80 דירות שמצבם הבעלותי אינו ברור. מדוע יש השהיה באכלוס? יש כ-70 חנויות ריקות, התיירות בשפל. כל זמן שרובע בבניה מצב המסחר והתיירות לא ישתפר.
מדוע ממשיכים לבנות חנויות, חלק מחנויות מתאימות לדיור לזוגות צעירים. מציע להפוך חנויות אלו לדיור לזוגות צעירים.

ג) מגדות: יש בתים גדולים שהם בידי מוסדות שאינם מפעילים אותם כמעט, ואינם תורמים לחיי הקהילה.
חלק ממבני מוסדות אלה אפשר להסב לדיור.

ד) פינויים: יש מקומות שעדיין לא פונו, מצד שני מקומות שפונו הדירות והעסקים עומדים שוממים וקיים חשש של פלישה.

2/.

ה. רכוש במצבו :

הדיירים דורשים לסדר את עניני המקרקעין, קיים חשש שבעת הרכוש שכום המס יהיה כזה שלא יוכלו לעמוד בו.

אין כל הסדרים עם מס רכוש, דורשים שהענין יסודר באופן מתאים, בינתיים רואים את החברה כמבטחת הרכוש במקרה פגיעה.

ו. שרותים :

אספקת השירותים אינה סדירה וחלק מן הנושאים נופלים בין העיריה ובין החברה, ההסדרים הם כאלה שנשארים שטחים שלא מטופלים מבחינת נקיון וכו'. יש בעיות של בטיחות בעת בצוע עבודות בניה ברובע.

יש להסדיר את ענין כבוי אש.

במוסדות חנוך וביה"ס - יש להתחיל עכשיו בבניה כדי שביה"ס יהיה מוכן כאשר הרובע יהיה מאוכלס.

ז. יחס החברה לדיירים :

הדיירים נפגשו עם חברי ועדת שרים לענייני ירושלים ובקשו שתהיה לנציגות הדיירים חבר בדירקטוריון החברה. לדעתנו לא יתכן לחקים פרוייקט כזה בלי לשתף את הדיירים בשתוף בהחלטות, בדירקטוריון.

כיום אין כמעט הדברות בשום נושא בין ועד הדיירים ובין החברה.

אסיפת דיירים דרשה בתוקף פיטורי המנכ"ל, יש בעיות של חשבונות סופיים.

הנהלה קודמת של החברה עסקה בעקר בבצוע ואילו הנהלה החדשה עוסקת בעקר בסדור ובדיקת תיקים ועצרה כמעט את כל נושא הבניה.

ח. מקלטים :

אין כיום ברובע מספר מינימאלי של מקלטים כפי שנדרש.

אין החזקה נאותה של מקלטים, והמקלטים כיום אינם ניתנים לשמוש.

שטח המקלטים הקיימים אינו עומד בצרכים הנדרשים ברובע.

לסיום ברצוני לומר : אנו שבורים שאי להגדיר בדיוק מהם תפקידי החברה ומהם יעדיה.

אנו מצידנו מוכנים לסייע ככל הנדרש כדי להזיז את הנושאים הקשורים ברובע.

<u>י. בן-צור :</u> ברצוני להוסיף כמה מלים על דברי חברי .

שרותים עירוניים : למעשה יחסים עם העיריה כמעט ואינם קיימים, יש בעיות של אחזקת הרובע.

החברה בתחילה עסקה גם באחזקה אולם ההנהלה החדשה פרקה מעליה תפקיד זה בלי לדאוג לטפול המתאים. בעיית האחזקה חריפה גם בגלל הדיירים הרבים המבקרים כבר היום ברובע.

3/.

יובל יעי : מוסדות חנוך אינם מוחזקים ברמה מחקבלת על הדעת, קיימת בעית רטיבות בדירות המסמשות לגני ילדים, יש לתת פתרון טוב וקבוע למוסדות החנוך.

א.ם. שמרון : קיימת עובדה של הרגשת תסכול אצל דיירים, אני יכול לאשר שלא קל לדיירים, כיון שזהו אתר בניה. הדיירים אינם מקבלים אותם השירותים כמו ברחביה או רמת אשכול, וכן לא קל היות והם מעוט קטן בעיר העתיקה.
איני יכול לומר שביחסים שנוצרו האשם רק בצד אחד.

איני סבור שפה המקום להכנס לענין קצב הבניה. איני יכול לומר ש-80 דירות שהושכרו הן ריקות. אולם ודאי שקיימים מקרים שאין גרים בדירות.

בתחילת פעילות החברה החוזה לא כלל התחייבות לגור ברובע.

החברה פועלת לקבל חזרה דירות בכל המקרים שבחוזה השכירה יש סעיף מגורים והדייר אינו גר.

כאשר עושים חוזה עם משתכן, עוברת תקופה עד שהדירה מאוכלסת, איני יכול לומר שהחברה יכולה לעשות יותר מאשר היא עושה כיום בנושא. בענין מוסדות, יש גם הפועלים יפה ויש גם שאינם פועלים.

למשל מרפאת קופ"ח לאומית אינה מופעלת, קיימת בעיה דומה עם תנועת בית"ר שאינה מפעילה את מעון הסטודנטים.

מצד שני יש מוסדות שפועלים יפה. יש לציין שקשה להפעיל לחץ על מוסדות ולדרוש מהם פעילות אינסנסיבית.

כללית הטענה מוצדקת.

פינויים : דווח על כך, נותרו כ-30 משפחות לפינוי.

טאבו : זהו ענין משפטי ממושך, והבעיה אינה תלויה בפתרונה בחברה, יש בעיות פרצלציה וכו'. זוהי בעיה סבוכה מבחינה משפטית.

שירותים : דעתו של שר המשפטים מר חיים צדוק היתה שונה מקונצפציה הקודמת, לדעתו של השר צדוק יש להגיע לתחום מוחלט בין תפקידי בניה והשיקום ובין אחזקה ושירותים. הוקמה ועדה לתיאום עם העיריה ולתחום תפקידים ופונקציות, אולם הנושא בקפאון. בנושא זה אני סבור יש להחליט על פתרון בדרג מיניסטריאלי.

מוסדות חנוך ברובע : דברים אלה אינם בגדר תפקידי החברה והיא יכולה רק לסייע.

.טרמינל : התכנית לא הוצאה מגדר התכנון, אלא אשור התכניות הופרד לצורך אשור מיידי של תכנית המתאר.

נציגות הדיירים בדירקטוריון: אני בדעה שיש מקום לשתף נציג דיירים בדירקטוריון.
שר המשפטים לא הסכים לכך כלל.

4/.

חמבונות סופיים : פה איני רואה בעיות עקרוניות, או שאדם חייב לפי חוזה או לאו, איני סבור שהחברה תקח דבר שלא מגיע, ומה שמגיע לא קל לקבל.

אני מוכן לומר שבמקרה שלא יהיה פתרון אפשר להציע פתרון ע"י בוררות.

אני רוצה להדגיש ולומר שלא נקח פרוטה אם אין הצדקה מספטית שמגיע שלום.

מקלטים : בנוסא זה עקר הצדק לצד הדיירים, וזהו נוסא פרובלמטי שיש למצוא פתרון בצורה הטובה ביותר האפשרית.

<u>רוני גלוסקינוס:</u> ברצוני לגעת במספר אספקטים :

קצב הבניה : הנני מסכים בהחלט שקדם הבניה אינו מסביע רצון, אני מקווה שסר המכון יוכל לסייע בנידון, בסיור שערכנו לסר הראנו כמה מן הקשיים הספציפיים לבניה ברובע.

בקשר למקלטים, לא תמיד מתאפשרת בנייתם מבחינה פיסית,למשל במספר מקומות בגלל ארכיאולוגיה המקלט בבנין בוטל, וכן בבנינים משוקמים אין אפשרות לבנות מקלט. היה צריך למצוא פתרון ולא תמיד הפתרון אפשרי.

פינויים : בנוסא זה יש לדעתי לחברה הצלחה, יש קשיים רק בעת האחרונה, נותרו מספר מועט של פינויים, לעתים צריך לפנות לביהמ"ש לקבלת צו פינוי ואח"כ הוצאה לפועל וכו' , קיימים קשיים פוליטיים והנוסא עלה בעת האחרונה לבוחרות.

יחסים עם דיירים : אני מקבל דברי הנציגות כי בלי שתוף פעולה קשה לנו וקשה לכם.

בקשר לעקוב אחרי אכלוס, יש בעיה ולא תמיד אפשר לבדוק.

ביחס לעסקים - הרי גם מר י. בן צור ציין כי כבר היום יקנם תיירים רבים הבאים לבקר ברובע. בקרוב עומדת החברה לפתוח את המרכז הראשון.

<u>השר א. קופר :</u> כאזרח במדינה עקבתי אחרי השקום, ואיני יכול לומר שהיתי מרוצה, מדיניותי היא שיהיה רובע חי ותוסס בכל המובנים, דהיינו כשכונת מגורים, כשכונה בעלת אופי לאומי, אני אבדוק מוסדות לראות האם הם פועלים ואבלה פה די הרבה זמן גם מפני שאני אוהב לבלות כאן.

ברצוני לציין שאפשר להפעיל חוקים מיוחדים ברובע, דברים המחייבים את המשתכנים החדשים אפשר אולי ע"י תשריר בכנסת לחייב גם את המשתכנים הותיקים.

אני סבור שבאופן בסיסי/ יש להחליף את האוירה בצבור בקשר לרובע.

5/.

אם נחב ברוח טובה נצליח לספר חדמית הרובע בצבור, אני מבין שפקד הקיים נובעים בגלל החובות, את הבעיה של חובות על חסבונות סופיים אפשר לפתור בצורה הוגנת.

חקציב : אין הגבלה חקציבית על הרובע.
עם חחילת חפקידי כאן ציינתי כי לא יהיו בעיות של הגבלת חקציב ברובע היהודי.

מגורים: אם אפשר להגדיל את בינינו המגורים ברובע ובמקומות אחרים במקום מוסדות שאפשר להוסיף דירות למשפחות אני בהחלט חומך בזה. במדיניות אכלוס אני בעד משפחות פעילות שיגורו ברובע. הוא הדין במוסדות, אם מוסדות, אז כאלה הפעילים, שמוסכים צבור רחב.

בנושא פינויים יש ועדה שבודקת מהם משפחות שמפריעות לבניה, זאת כדי לעשות הכל לפינויים.

איני מסכים עם ההצעה להכניס זוגות צעירים למבנים למשחר, איני סבור שזהו פתרון.

רשום בטאבו: איני סבור שפה יהיו בעיות, אני בדעה שאם אתם רשומים בחברה, הרי אין לכם בעיות של העברת רכוש, אפשר להקדים תחלום אגרת רשום ואח"כ החברה תטפל בענין הטאבו.

אחזקה: בנושא זה אני בהחלט לצדכם.

נתחי כבר הוראה לעשות רצוף ואספלט אפילו באופן זמני עד לסיום העבודות כדי למנוע סבל ככל הניתן. מאותה סיבה אני גם בעד התחלת בצוע הטרמינל בכל ההקדם.

עירותים: דעתי שונה מדעת שר המשפטים , נושא זה צריך להיות בטפול של גוף אחד, יש לבוא לידי סיכום עם העיריה, נחב עם העיריה בנושא. אני סבור שכל זמן שהחברה קיימת היא צריכה לטפל באחזקת הרובע.

מוסדות חנוך: זהו נושא שבטפול העיריה והיא צריכה לתת פתרונות הנדרשים.

נושא כיבוי אש: אנחנו נבדוק את הנושא

יחסים עם דיירים: בהחלט צריך שחוף פעולה. הועד פועל על רצון טוב בלבד וברור לי שאינו יכול לחייב את כולם. בענין נציג במועצת המנהלים איני בטוח שזה יהיה טוב לחברה או לנציג, כיון שעלולים להווצר חלוקי דעות בין חלק מן הדיירים ובין מטרות החברה, נציג זה ימצא תחת לחצים ויצטרך למעשה לייצג שני גופים בעלי אינטרסים מנוגדים.

חובות הדיירים : בנוסא של תשלום סופי, אני סבור שפה היה מחדל של החברה, שלא גבתה עד הפרוסה אחרונה מכל דייר את המגיע ממנו לפני מסירת מפתח.

איני יודע מדוע דחיתם הועת מר חמרון לבוררות, אפשר למצוא בורר מוסכם על שני הצדדים.

לחברה יש אורך נשימה, בשלב מסויים הרי יגיע הדייר לחברה לקבלת שירות כלשהו ואז יצטרך לשלם חובו.

חברה צבורית אינה יכולה לוותר על תשלומים המגיעים לה. אני שומע כאן כי הדיירים טוענים שאינם חייבים, איני מכיר בכל שנות חיי מקרה בו ראיתי שמצליחים לשכנע אדם שהוא חייב כסף.

איני בעד להגיש משפטים כיון שזה יוצר תדמית לא רצויה. כפי שציינתי, לחברה יש אורך רוח ופעם יגיע מצב שהדייר יצטרך שירות כלשהו מן החברה ואז יגבה ממנו הסכום. אפשר להוציא המרירות ע"י פתרון מוסכם. אני מציע לפתור את הבעיות העקרוניות בעניני הכספים ע"י בוררות מוסמכת ומציע למשל את שופט העליון לשעבר אולשן.

(נציגי המשתכנים ציינו בשלב זה שיביאו את ההצעה לבוררות בענינים עקרוניים כלליים עם החברה לידיעת הדיירים באסיפה של דיירי השכונה ושם יוחלט אם לקבל את הרעיון או לא).

השר המשיך בדבריו :

אני רוצה שתחשבו כאן כי תפקיד החברה להוציא מכם כסף.
אמרתי למנכ"ל כבר כי במידה ויש חובות גדולים עקב חשבון סופי, לאפשר למשתכן להוסיף את הסכום למשכנתא.

חנויות שוני סבור שניתן להשירם למקום מגורים.

מ ק ל ט י ם : נוסא זה דורש פתרון. איני סבור שיש אפשרות החזקת מקלט צבורי, צריך שיהיה לנוסא זה אחראי. אם העכוב בסיום המקלטים הוא כולל ממון, ינתן הממון הדרוש.

לסיום כבר ציינתי שכל דבר שצריך לגמור יש לסיים ואין הגבלה תקציבית. באותו ענין של הסרת הגבלות תקציביות, נתתי הוראה להתחיל בבצוע גוש רחוב חב"ד - רחוב היהודים (שטח ההתחרות) כדי למנוע את הרגשה של קפאון המסחר והתיירות ברובע. מבחינת יעדי החברה, היא צריכה להשלים בינוי ושקום הרובע ואחזקתו עד לסיום עבודותיה.

ר ש ם

דוד דלבר .

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, 1 ביולי 1975

1065/6998

לכבוד
שר השיכון
משרד השיכון
ירושלים.

כבוד השר,

בהמשך לשיחתנו מה-30.6.75 הנני מצרף בהתאם לבקשתך:

א. מאזן החברה ל-31.3.73.

ב. דו"ח המכון להכנון ויעוץ כלכלי בע"מ.
"בחינות כלכליות של שיקום הרובע היהודי".

ג. תקנות ההתאגדות של החברה.

בכבוד רב,

ר. גלוסלינוס
המנהל הכללי

משרד השיכון ירושלים
לשכת השר
02.VII.1975
דואר נכנס

בית רוטשילד, ככר בתי מחסה, הרובע היהודי, ירושלים ת. ד. 14012 טלפון 284721

MINISTRY OF HOUSING
THE MINISTER'S OFFICE

משרד השיכון
לשכת השר

תרשומת מפגישת שר השיכון עם ר. גלוסקינוס, מנכ"ל החברה לפיתוח הרובע היהודי שנערכה ביום 30.6.75 בכנסת

השתתפו: ש. פלג, ש. שטיינר

סוכם:

1. סכום חיוב הוצאות הפיתוח בצמוד, למשתכן יהיה כמקובל באתרי הבניה בירושלים.

2. ועדה המורכבת משני שמאים, מהנדס משרד השיכון ונציג החברה תקבע אחת לשנה עלות הבניה, [redacted] והמחירים למשתכן.

3. החברה תציע למשתכנים החייבים לה כסף ונכנסו כבר לדירות להסדיר את החוב ע"י משכנתאות.

4. ר. גלוסקינוס ידון עם מנכ"ל משרד הדתות על האמצעים שיבטיחו שבתי הכנסת ברובע ישמשו את תושבי הרובע.

5. ר. גלוסקינוס הודיע כי במחצית חודש יולי 1975 תימסרנה 9 החנויות הראשונות לשוכרים. החנויות תפתחנה בחודש אוגוסט 1975.

6. החברה תבצע פתוח זמני גם במקומות בהם צפויות עוד חפירות, על מנת לאפשר תנועת הולכי רגל נוחה ברובע.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, 30 ביוני 1975

722/6970

משרד השיכון ירושלים
נשלח הנבר
30.VI.1975
דואר נכנס

לכבוד
שר השיכון
מר אברהם עופר
משרד השיכון.

כבוד השר,

הנדון: זרוז הפעלת הבניה ברובע היהודי

הנני מודה לך על שהואלת להשתתף במועצת המנהלים של החברה ועל קיום הסיור ברובע היהודי, ב-27.6.75. הנני מקווה כי במקביל לקידום וזרוז פעילות הבניה ברובע בהתאם לעדיפויות שנקבעו על ידך בבקורך יכולת גם לעמוד על הקשיים המיוחדים המלוים את הפעילות במקום.

בעקבות הודעתך כי לא יחולו מגבלות תקציביות על פעילות החברה ולאור אישורך להגברת היקף הבניה ינקטו על ידינו הצעדים שלהלן:

א. יופעלו מיד עבודות הבניה והשפוץ של שלב א' של פרויקט המשולב של מסחר ומגורים ברח' היהודים/רח' חב"ד 19/01(29). עלות שלב א' של הפרויקט הנה 7 מיליון ל"י.

אמדן התקציב הנוסף הדרוש לשנת הכספים 1975 הנו 2 מליון לירות.

ב. החברה תתחיל מיד בהכנות לבניית החניון התת קרקעי. ביחס לרכישת הקרקע אתיחס בנפרד.

ג. החברה תפעיל משך השנה את כל הפרויקטים שתכנונם יסתיים ושניתנים יהיו לביצוע במהלך שנת הכספים 1975.

הנני תקוה כי הנחיותיך לזרוז הפעילות ברובע אמנם יקדמו את פעולות הבניה והשיקום ויקצרו את התקופה שבה יושלמו העבודות ברובע.

בכבוד רב,

ר. בלוסקינוס
המנהל הכללי

העתק: מר א.ש. שמרון

בית רוטשילד, כיכר בתי מחסה, הרובע היהודי, ירושלים ת. ד. 14012 טלפון 284721

AIR MAIL

30. VI. 1976

לשכת שר המשפטים

ירושלים, כ' בתמוז תשל"ה

29 ביוני 1975

אל: מזכיר הממשלה

הנדון: נתונים על אכלוס הרובע היהודי
בעיר העתיקה בע"מ

בהמשך לדיון שנערך ביום י"ג בתמוז תשל"ה (22.6.75) בממשלה על החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בע"מ, מבקש שר המשפטים להניח בפני השרים את המסמך המצ"ב ובו נתונים על אכלוס הרובע היהודי בעיר העתיקה.

ב ב ר כ ה

יחיאל גוטמן

יחיאל גוטמן
יועץ לשר המשפטים

נתונים על אכלוס הרובע היהודי בעיר העתיקה

1. עפ"י תוכנית המתאר של הרובע היהודי יבנו סה"כ 630 יחידות דיור ברובע.

2. לתוכנית המגורים ברובע היהודי נרשמו כ-1970 מועמדים מתוכם אושרו 970 מועמדים ו-1000 מועמדים נדחו.

3. מבין 970 המועמדים שאושרו עד סיום ההרשמה:

הוקצו דירות ל-225 משפחות.

נשרו בשל אי מילוי תנאים או חוסר עניין - 215 מועמדים.

ממתינים לקבלת דיור - 530 מועמדים.

4. מבין 225 המשפחות שאושרו להם דירות -

160 משפחות קיבלו דירות ומתגוררים ברובע (סה"כ 820 נפש).

30 משפחות נמצאות בשלבי קבלת דירות.

20 משפחות - הוקצו להן דירות שבניתן טרם הושלמה.

15 משפחות קיבלו דירות ואינן מתגוררות בהן.

החברה נוקטת ותנקוט בצעדים כדי להחזיר לעצמה דירות אשר לא קוימו לגביהן תנאי ההתקשרות המחיבים את הדיירים להתגורר בהן.

5. בשלבי בניה שונים נמצאות עכשיו 160 יחידות דיור נוספות.

6. במשך שלוש השנים הבאות תחל בניתן של 245 יחידות דיור נוספות. מאחר שהזמן הממוצע לבנית בית הוא שנתיים, יש לצפות כי הרובע ירושלם בעוד 5 שנים.

7. עם סיום הבניה ואכלוסו המלא של הרובע היהודי יתגוררו ברובע כ-3,500 נפש.

ירושלים, 25.6.75

סקירה כללית על התפתחות הרובע היהודי

כ ל ל י:

פעולות השיקום ברובע היהודי החלו מיד לאחר מלחמת ששת הימים ע"י משרד השיכון והיחידה לאכלוס מזרח ירושלים במשרד ראש הממשלה.

מוסדות אלה עסקו בעיקר בתכנון הרובע, פינוי אוכלוסיה ערבית ושיפוץ ראשוני של מבנים. לקראת הקמת החברה קבעה הממשלה ארבע יעדים בשיקום ופינוי של הרובע:

-- שכונת מגורים
-- מרכז לאומי
-- מרכז דתי
-- מרכז לתיירות.

מבנה החברה:

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה החלה לפעול באפריל 1969.

החברה נוהלה באופן פורמלי ע"י ועדת השרים לענייני ירושלים בתוספת ראש העיר אשר הוו את דירקטוריון החברה. השרים חברי הדירקטוריון מינו לעצמם חליפים שהוו את ועדת החליפים שפעלה באופן ממשי בדירקטוריון החברה.

לועדת החליפים יסדו ועדות המשנה לנושאים הבאים: (ראה נספח)

-- כספים.
-- מכרזים.
-- אכלוס.
-- פינויים.

תכנית פעולות כוללת:

א. הרובע היהודי (ללא רחבת הכותל) משתרע על שטח של 105 דונם.

תכנית המתאר מחלקת את הקרקע כלהלן:

היעוד	השטח (באלפי ממ"ר)
מגורים	49.2
בניני צבור	20.0
מסחר	7.2
מלונאות	3.5
בנים ארכיאולוגיים	1.2
סימטאות וכבכרות	18.0
שטחים לתכנון מיוחד	6.0
סה"כ	105.0

ב. שטחי הרצפות מתחלקים כלהלן: (בממ"ר)

סה"כ שטחי רצפה	
מגורים (630 דירות)	75,000
מוסדות צבור	55,000
מסחר	15,000
	145,000

2/..

עלות הפעולות:

להלן חישוב סך ההוצאה הכוללת על פיתוח הרובע היהודי (במיליוני ל"י, מחירים לסוף 1974):

	הרובע כולו	הוצאות החברה בלבד
סך הכל	435	366
בניה	297	232
תשתית	71	71
פינויים ורכישת קרקעות	30	30
פיקוח לאדמיניסטרציה	37	33

הוצאות החברה גבוהות בכ-60% מהמקובל באתרים אחרים בירושלים.

היקף הפעולות עד כה:

עד עתה נבנו 225 דירות ו- 160 דירות נוספות נמצאות בבניה. הופעלו למעלה ממחצית מוסדות הצבור ובוצעה כ-85% מהתשתית.

סך הכל ההוצאה עד מרץ 1975 נאמדת במחירים של סוף 1974 ב- 170 מיליון ל"י.

רכוז סעיפי התקציב לשנת 1975/76:

רכוז הכנסות (באלפי ל"י)	
סה"כ הכנסות	37,100
השתתפות הממשלה	18,000
הכנסות החברה	19,100

רכוז הוצאות (באלפי ל"י)	
סה"כ הוצאות	37,100
התחלות בניה חדשות (69 דירות, 35 חנויות)	6,865
תכניות בניה המשכיות (113 דירות, 19 חנויות)	17,800
מוסדות צבור	135
פתוח כלל שכונתי	5,000
פינויים	5,500
תכנון, פקוח מנהלה	1,800

הוצאה למטרה בשנת 1974 הסתכמה ב-21.8 מליון ל"י
מזה-הוצאות מטרד הטיכון 12.1 מיליון, ומימון מטרות אחרים 9.7 מיליון ל"י.

פעולות בניה נוכחיות וקשייהם:

כיום נמצאים בבניה 13 מבנים למגורים הכוללים 161 דירות, ביחס אליהם קיימים הקשיים שלהלן:

- 3 פרויקטים הכוללים 58 דירות, נערכות חפירות ארכיאולוגיות.
- 2 פרויקטים הכוללים 35 דירות, עיכובים חלקיים בגלל פינוי אוכלוסיה ערבית.

לחלק מהפרויקטים באתרים יש צורך להוביל חמרי בנין על גבי חמורים.

3/..

פעולות בניה נוכחיות (בבצוע בחודש יוני 1975)

מס' זהוי	שם הפרויקט	מס' דירות	מס' חנויות	שלב בניה נוכחי	הערות
(32)02/05	2 דירות ברחוב משגב לדך	2		יציקת הגגות	קשיי גישה, (הובלת חומרים רק ע"י חמורים)
(34)09/01	חצרות 9	8	3	גמר עבודות שלד	קשיי גישה (כנ"ל) בחלק מן המבנה טרם פונה דייר והעבודה מתעכבת.
(34)09/02	בית הפרחים	12	2	מסירה ראשונה	קשיי גישה (כנ"ל)
(34)09/06	בנית מקלט צבורי	-	-	נסתיימו עבודות היציקה	קשיי גישה (כנ"ל)
(32)12/05	גוש 32 - מערב	11	3	בצוע עבודות גמר	קשיי גישה(כנ"ל)
(33)16/02	בנין הקראים	7	4	סיום יציקת גג בקומה 2 ושיפוץ גג ביהכ"נס	
(33)[illegible]/05	בנין בית אל	5	5	בנית קירות	
(35)17/01	גוש 35	2	-	גמר עבודות נגדות	
(27)24/01	גוש 24	27	-	בחלק המזרחי (שטוץ) עבודות הריסה וחזוקים, בחלק המערבי עבודות מיח ורצוף	בחלק המרכזי עובדים באופן חלקי , טרם פונה הדייר.
(25)25/01	בנין F	4	-	בצוע עבודות שלד	קשיי גישה, טרם פונה משרד המוזיאון
(25)25/03	גוש 25	25	2	אגף מזרחי - בצוע עבודות שלד, אגף מערבי - עבודות גמר	
(27)28/02	חצר אשורית	10	-	-	העבודה הופסקה ע"י הארכיאולוגים
(38)[illegible]/01	גוש 38 B, E, Ga	22	-	השטח נמסר לקבלן, הוחל בעבודות ראשונות	קשיי גישה (כנ"ל) צפויים עכובים בגלל חפירות ארכיאולוגיות
(36)18/04	הגוש המרוקאי	26	-	השטח נמסר לקבלן עבודות מדידה לקראת הריסה	מתבצעות חפירות ארכיאולוגיות בשטח
	סה"כ	161	19		

שיפוץ עצמי:

עקב הדו"ח החמור של מבקר המדינה על נושא השפוץ העצמי, מינה שר המשפטים ועדה מיוחדת בראשות עו"ד י. נגר לבדיקת הנושא כולו.

הועדה בודקת את כל הקשור בנושא השיפוץ העצמי, עצם קביעת שיטת השפוץ העצמי, בדיקת המועמדים מבחינת תורם בדשימה, זכאות ואופי ההתקשרות עם החברה בנושא השיפוץ.

הועדה עדיין לא סיימה את עבודתה, עד לסיום עבודת הועדה והגשת מסקנותיה והמלצותיה לשר המשפטים, הוקפא הטפול בנושאים הקשורים בשיפוץ עצמי.

מ ס ח ר:

פעולות הבניה המתבצעת כעת ברובע והמצב הקיים במשק בכלל, אינם משמשים גורם מדרבן לפתוח המסחר ברובע.

הוזמנה תכנית אב לפתוח המסחר ברובע, בשלב זה מתוכננים להפתח בסוף אוגוסט כ-10 חנויות בבזאר, כאשר החברה נוקטת יזמה בשתוף גורמים שונים להרחבת התיירות ברובע.

מ ו ס ד ו ת:

קיימים ברובע כ - 22 מוסדות צבור, רוב המוסדות דלי אמצעים, ובחלקם היו בעלים על הנכסים שהם מחזיקים. לפני ההפקעה.

יש לחברה קשיים לגבות דמי שכירות מרוב המוסדות, ואין החברה מזדרזת לפנות את המוסדות בגין אי תשלום ולפגוע ע"י כך בפעילות המוסדות ברובע.

החברה פועלת להסדיר את ההתקשרות עם המוסדות, עם 9 מוסדות נחתמו חוזי הכירה ועם האחרים מתנהל מו"מ לחתימת חוזי הכירה (בחלק הגדול מן המקרים יש כבר סיכום דברים וחתימת החוזים מתבצעת כעת).

פ י נ ו י י ם:

להלן מספר המשפחות והעסקים שעדיין נותרו לפינוי:

א. נותרו 30 משפחות (כ - 85 חדרים)

מזה 10 משפחות שגרות ברחוב השלשלת.

ב. נותרו כ - 70 עסקים וחנויות, חלקם הגדול ברחוב חב"ד ורחוב היהודים.

ועדת הפינויים של החברה אשרה בפברואר ש.ז. קריטריונים חדשים לתשלום פיצויים עבור פינויים, נקבע מחיר מקסימאלי לחדר עד לסכום של -.25,000 ל"י כאשר גובה הסכום נקבע על סמך גודל החדרים, מצב הדירה, מצב המשפחה, אפשרויותיה למציאת דיור חליפין וכד'.

יש להדגיש שעקב המצב הפוליטי אחרי מלחמת יום הכפורים מתעוררים קשיים נכרים ועכובים רבים בפינויים.

הפינויים נעשים רק אחרי שמתקבל צו פינוי מביהמ"ש, מאידך אין המשטרה וגורמי הבטחון מזדרזים לתת סיוע לבצוע הוצאה לפועל של הצו.

בחדשים האחרונים עלה נושא הפינויים בעתונות הבינ"ל וקיימת רגישות רבה לנושא במערב החוץ ובעירית ירושלים.

מנגנון החברה:

מנגנון החברה מונה 30 עובדים, כאשר המחלקות העיקריות הנן: תכנון(9), אכלוס(5), כספים(3), פינויים(2), וביצוע ואחזקה (4); מזכירות (4), הנהלה (3).

פרוייקטים שבוצעו נדחה בגלל חוסר תקציב בשנת 1975

סה"כ תקציב נדרש בשנת 1975			**23,300,000 ל"י**
א. בניה למגורים ומסחר:			6,180,000 ל"י
ב. השתתפות בבנית מוסדות ציבור:			4,500,000 ל"י
ישיבת תורת יוסף	2,500,000 ל"י		
ישיבת הכותל	1,500,000 ל"י		
מוסדות אחרים	500,000 ל"י		
ג. פתוח כלל שכונתי:			9,150,000 ל"י
מערכת מרכזית לקליטת שדורי טלויזיה	550,000 ל"י		
טרמינל	8,000,000 ל"י		
תשתית ופתוח צמוד	600,000 ל"י		
ד. פינויים:			3,500,000 ל"י
העלות לפטריארכיה הארמנית עבור קרקע לטרמינל	3,500,000 ל"י		

פרויקטים בשלבי תכנון:

נמצאים כיום בשלבי תכנון 13 פרויקטים לבניה, הכוללים כ-160 חדרים ו-16 עסקים.

א כ ל ו ס:

פעולות נוהליות

מבקר המדינה הדגיש בנושא זה את ההעדפה באישור מועמדים, בהיצאת דירות ואת חוסר הסעד האלמנטרי.

הפעולות שנעשו

א. ההרשמה נסגרה והחברה גם זכתה בבג"צ בענין זה.

ב. ההקצאה הנה אך ורק לפי סדר הרשמה כרונולוגי.

ג. כל המועמדים קבלו הודעות לבתיהם על מקומם בתור. (ממתינים בתור כ-530 מועמדים).

כטעיה:

דיירים שנכנסו לפני חלופי ההנהלה חבים לחברה כספים מרובים. כל הדיירים קבלו חשבונות הוספים. שמדן מצב החובות (מיליוני ל"י).

סך הכל חובות מתקופה קודמת	**3.2**
נגבה עד כה	0.7
נותר לגביה	2.5

מכירות:

אין כיום דירות גמורות לא מכורות ברובע.

מגורי קבע:

מצב האכלוס ב יום הנו:

סך הכל דירות גמורות	**225**
דירות מאוכלסות	180
לפני אכלוס	30
דיירים המסרבים להכנס	15

החל מ-1972 הפכה חובת מגורי קבע לחלק מתנאי החכירה.

החברה ויועצה המ פחי פועלים כנגד דיירים שאינם מתגוררים ברובע, עד כה הוחזרו 5 דירות.

נספח

רשימת חברי הדירקטוריון עד כה

חברי הדירקטוריון:	החליפים
ראש הממשלה	עו"ד א.ש. שמרון
שר הבטחון	סא"ל נ. שקד
שר הבריאות	מר י. איתן
שר הדתות	מר י. וינברג
שר החוץ	גב' י. ורד
שר המשפטים	מר א. בר-זכאי
שר המשטרה	נצ"מ א. פליסיג
שר העבודה	מר א. גיל
שר הפנים	מר צ. רוזן
שר השיכון	מר ש. פלג
השר ג. האוזנר	ד"ר פ.י. יעקבי
השר י. גלילי	מר ע. ארנן
ראש העיריה	מר ע. הרוש
היועץ המשפטי	עו"ד מ. בן-זאב
רואה החשבון	מר מ. ברזילי
מבקר הפנים	מר ש.ה. וינוגרד

רשימת הועדות וחבריהם:

ועדת הכספים	ועדת אכלוס	ועדת מכרזים	ועדת פיטויים
א.ש. שמרון - יו"ר	א.ש. שמרון - יו"ר	א.ש. שמרון - יו"ר	א.ש. שמרון - יו"ר
א. בר-זכאי	י. וינברג	א. בר-זכאי	א. בר-זכאי
ד. רוזן	א. בר זכאי	ש. פלג	י. וינברג
י. איתן	ש. פלג	סא"ל נ. שקד	גב' י. ורד
	ע. הרוש	א. גיל	נצ"מ א. פליסיג
		י. לנדרס	סא"ל נ. שקד
			ע. הרוש

הוכן ע"י ר. גלוסקינוס
המנהל הכללי

1058

סקירה כללית על התפתחות הרובע היהודי

כ ל ל י:

פעולות השיקום ברובע היהודי החלו מיד לאחר מלחמת ששת הימים ע"י משרד השיכון והיחידה לאכלוס מזרח ירושלים במשרד ראש הממשלה.

מוסדות אלה עסקו בעיקר בתכנון הרובע, פינוי אוכלוסיה ערבית ושיפוץ ראשוני של מבנים. לקראת הקמת החברה קבעה הממשלה ארבע יעדים בשיקום ופינוי של הרובע:

- שכונת מגורים — מרכז לאומי
- מרכז דתי — מרכז לתיירות

מבנה החברה:

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה החלה לפעול באפריל 1969.

החברה נוהלה באופן פורמלי ע"י ועדת השרים לענייני ירושלים בתוספת ראש העיר אשר הוו את דירקטוריון החברה. השרים חברי הדירקטוריון מינו לעצמם חליפים שהוו את ועדת החליפים שפעלה באופן ממשי כדירקטוריון החברה.

לועדת החליפים ישנם ועדות המשנה לנושאים הבאים:

- כספים.
- מכרזים.
- אכלוס.
- פינויים.

שרי הממשלה

תכנית פעולות כוללת:

א. הרובע היהודי (ללא רחבת הכותל) משתרע על שטח של 105 דונם.

תכנית המתאר מחלקת את הקרקע כלהלן:

היעוד	שטח (אלפי ממ"ר)
מגורים	49.2
בנייני צבור	20.0
מסחר	7.1
מלונאות	3.5
גנים ארכיאולוגיים	1.2
סימטאות וככרות	18.0
שטחים לתכנון מיוחד	6.0
סה"כ	105.0

הערכים לא סגורים

ב. שטחי הרצפות מתחלקים כלהלן: (בממ"ר)

	סה"כ שטחי רצפה
מגורים (630 דירות)	145,000
מוסדות צבור	75,000
מסחר	55,000
	15,000

2/..

עלות הפעולות:

להלן חישוב סך ההוצאה הכוללת על פיתוח הרובע היהודי (במיליוני ל"י, מחירים לסוף 1974):

סך הכל	הרובע כולו	הוצאות החברה בלבד
	435	366
בניה	297	232
תשתית	71	71
פינויים ורכישת קרקעות	30	30
פיקוח ואדמיניסטרציה	37	33

הוצאות החברה גבוהות בכ60% מהמקובל באתרים אחרים בירושלים.

היקף הפעולות עד כה:

עד עתה נבנו 225 דירות ו - 160 דירות נוספות נמצאות בבניה. הופעלו למעלה ממחצית מוסדות הצבור ובוצעה כ-85% מהתשתית.

סך הכל ההוצאה עד מרץ 1975 נאמדת במחירים של סוף 1974 ב - 170 מיליון ל"י.

פעולות בניה
נוכחיות וקשייהם:

כיום נמצאים בבניה 13 מבנים למגורים הכוללים 161 דירות, ביחס אליהם קיימים הקשיים שלהלן:

— 3 פרויקטים הכוללים 58 דירות נערכות חפירות ארכיאולוגיות.
— 2 פרויקטים הכוללים 35 דירות עיכובים חלקיים בגלל אי פינוי אוכלוסיה ערבית.

לחלק מהפרוייקטים באתרים יש צורך להוביל חמרי בנין על גבי חמורים.

א כ ל ו ס:

פעולות נוהליות

מבקר המדינה הדגיש בנושא זה את ההעדפה באישור מועמדים, בהקצאת דירות ואת חוסר הסדר האלמנטרי.

הפעולות שננקטו:

א. ההרשמה נסגרה והחברה גם זכתה בבג"צ בענין זה.
ב. ההקצאה הנה אך ורק לפי סדר הרשמה כרונולוגי.
ג. כל המועמדים קבלו הודעות לבתיהם על מקומם בתור. (ממתינים בתור כ - 530 מועמדים).

3/..

ઉંમર મર્યાદા:

નીચે જણાવેલ વ્યક્તિઓ જે તારીખ સુધીમાં ઉંમર મર્યાદા ધરાવે (સંદર્ભ ક્રમાંક ૬, તારીખ તા.૧૦૧૧):

જાતિ	મહત્તમ ઉંમર	મહત્તમ ઉંમર તારીખ
	વર્ષ	
સામાન્ય	૬૬	૩૧૧૨
અનામત	૧૧	૧૧
અનુસૂચિત જનજાતિ	૩૦	૩૦
અનુસૂચિત જાતિ	૩૧	૩૧

મહત્તમ ઉંમર ધરાવતા ઉમેદવારો અરજી કરવાને પાત્ર રહેશે.

શૈક્ષણિક લાયકાત અંગે:

જે પણ ધરાવતા હોય ૧૦૦ ટકા ગુણાંક સાથે સામાન્ય. અનામત વર્ગના ઉમેદવારો માટે લાયકાત ૬૦-૬૬ ગુણાંક .

જે ઉમેદવારો ધરાવતા હોય ૧૧૧૧ થયા પહેલાં ૧૦૦ ટકા ગુણાંક ક્રમાંક ૬ .

અરજી કેમ કરવી
સ્વહસ્તે ફરજીયાત:

નીચે દર્શાવેલ સરનામે ૩૧ દિવસ દરમિયાન અરજીઓ રૂબરૂ મળી, તેમાં જરૂરી વિગતો નીચે મુજબ:

— ૩ ઓરિજીનલ અરજીઓ — ૩૬ ટકાથી ઓછા ગુણાંક ધરાવતા ઉમેદવારોની.
— ૨ ઓરિજીનલ અરજીઓ — ૩૬ ટકાથી વધારેના ગુણાંક ધરાવતા ઉમેદવારો માટે અલગ અલગ કલર.

નીચે જણાવેલ દસ્તાવેજો સાથે રૂબરૂ રજીસ્ટર પોસ્ટ દ્વારા જ અરજી કરવી.

અરજી સાથે:

જરૂરી દસ્તાવેજો:

દરેક દસ્તાવેજોની નકલ તા.૧૦ ૧૧૧૧ સુધીમાં, સ્વહસ્તે સહી કરી તમામ પેજ પર જોડવાની રહેશે.

ચકાસણી પ્રક્રિયા:

૧. અરજદાર ઉમેદવારે રજૂ કરેલ દસ્તાવેજો ચકાસવા.
૨. ઉમેદવારની યાદી તૈયાર કરવી અને જાહેર કરવી.
૩. જે ઉમેદવારનો સંપર્ક કરવાનો હોય તેવા ઉમેદવારો. (ઉમેદવારો ગુણાંક ૬૦-૧૦૦ ધરાવતા).

..\૩

כ ס פ י ם:

דיירים שנכנסו לפני חלופי ההנהלה חבים לחברה כספים מרובים. כל הדיירים קבלו חשבונות סופיים. אמדן מצב החובות (מיליוני ל"י)

סך הכל חובות מתקופה קודמת	3.2
נגבה עד כה	0.7
נותר לגביה	2.5

מ כ י ר ו ת:

אין כיום דירות גמורות לא מכורות ברובע.

מגורי קבע:

מצב האכלוס בפועל הנו:

סך הכל דירות גמורות	225
דירות מאוכלסות	180
לפני אכלוס	30
דיירים המסרבים להכנס	15

החל מ- 1972 הפכה חובת מגורי קבע לחלק מחוזי החכירה.

החברה ויועצה המשפטי פועלים כנגד דיירים שאינם מתגוררים ברובע, עד כה הוחזרו 5 דירות.

מחירי דירות:

המחירים נקבעו עד כה ע"י ועדת החליפים לפי אינטרסים שונים. כיום המחיר הנו 2,000.- ל"י למ"ר.

בעקבות הדיון בין שרי האוצר השכון והמשפטים מגבשת ועדה המורכבת מנציגי משרד השיכון, האוצר והחברה לשיקום הרובע הצעה למחירים ריאליים.

פעולות בשנת 1975

	נכלל בתקציב	לא נכלל בתקציב וניתן להפעלה
התחלת בניית דירות	* 69	65
		חניון תת קרקעי
רכישת קרקע מהפרטרי-ארכיה הארמנית	2.5 מיליון ל"י	3.5 מיליון ל"י

* מזה הופעלו עד כה 48 דירות.

סך הכל התקציב לשנת 1975 מסתכם ב - 37 מיליון ל"י מזה 18 מיליון השתתפות הממשלה והיתרה מהכנסות החברה.

4/..

מנגנון החברה:

מנגנון החברה מונה 30 עובדים, כאשר המחלקות העיקריות הנן: תכנון (9) אכלוס (5) כספים (3) פינויים (2) והיתר הנהלה, מזכירות ושונות.

השינויים במנגנון החברה כללו בין היתר:

— החלפת מחלקת האכלוס

— החלפת מחלקת הכספים

— תוספות: מהנדס ומזכיר (תפקידים שלא היו בחברה) וסגן אדריכל ראשי.

הוכן ע"י ד. גלוסקינוס

22.6.75

בית רוטשילד, ככר בתי מחסה, הרובע היהודי, ירושלים ת. ד. 14012 טלפון 284721

[illegible]

- [illegible] -

[illegible]:

[illegible] [illegible] [illegible] [illegible], [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] (2) [illegible] (3) [illegible] (3) [illegible] (2) [illegible] [illegible], [illegible] [illegible].

[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]:

— [illegible] [illegible] [illegible]

— [illegible] [illegible] [illegible]

— [illegible] [illegible] [illegible] ([illegible] [illegible] [illegible] [illegible]) [illegible] [illegible] [illegible].

[illegible] [illegible] [illegible]

[illegible]

[illegible]

רשימת חברי הדירקטוריון עד כה

חברי הדירקטוריון	החליפים
ראש הממשלה	עו"ד א.ש. שמרון
שר הבטחון	סא"ל נ. שקד
שר הבריאות	מר י. איתן
שר הדתות	מר י. וינברג
שר החוץ	גב' י. ורד
שר המשפטים	מר א. בר-זכאי
שר המשטרה	נצ"מ א. פליסג
שר העבודה	מר א. גיל
שר הפנים	מר ר. רוזן
שר השיכון	מר ש. פלג
השר ג. האוזנר	ד"ר פ. יעקבי
השר י. גלילי	מר ע. ארנן
ראש העיריה	מר ע. הרוש
היועץ המשפטי	עו"ד מ. בן-זאב
רואה החשבון	מר מ. ברזילי
מבקר הפנים	ש.ה. וינוגרד

בית רוטשילד, כבר בתי מחסה, הרובע היהודי, ירושלים ת. ד. 14012 טלפון 284721

[illegible]

[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]

[illegible]

בן־זאב את קמר, עורכי־דין ונוטריונים
BEN-ZE'EV & KAMMAR, ADVOCATES & NOTARIES

JERUSALEM: ירושלים:
17 Abarbanel St., Rehavia, Tel. 61051 — רח' אברבנאל 17 רחביה, טלפון 61051
TEL-AVIV: תל־אביב:
24 Hanevi'im St., Tel. 280452 — רח' הנביאים 24, טלפון 280452

MOSHE BEN-ZE'EV
Advocate & Notary
ARIE KAMMAR
Advocate & Notary
JONATHAN HACOHEN
Advocate

משה בן־זאב
עורך־דין ונוטריון
אריה קמר
עורך־דין ונוטריון
יונתן הכהן
עורך־דין

Jerusalem, 28 ביוני 1975 ירושלים,

No. 2251 מס'

לכבוד
שר המשפטים
משרד המשפטים
רח' צאלח־א־דין
ירושלים

כבוד השר,

הנדון: החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בע"מ

לאחר שמר בושמן המציא לי את ההחלטה המיוחדת בדבר שינוי תקנות החברה מסרתי העתק של התקנות החדשות, ביחד עם ההחלטה המיוחדת, לרשם החברות, כנדרש עפ"י החוק ובזה הובאו התקנות החדשות, באופן קונסטרוקטיבי לסמות, לידיעת הציבור.

בהתאם לתקנות 61-63 מתמנים חברי הדירקטוריון ע"י השר הממונה, לאחר הפייעצות בוועדה המייעצת למינוי דירקטורים בחברות ממשלתיות. מספר הדירקטורים לא יפחת מ-5 ולא יעלה על 17.

הדירקטורים מתמנים לתקופה של 3 שנים, אלא אם צויינה תקופה קצרה מזו בהודעת המינוי.

יו"ר הדירקטוריון גם הוא מתמנה ע"י השר הממונה והוא אחד מחברי הדירקטוריון.

אמנם קבענו בתקנות, תקנת מעבר לפיה עד למינוי הדירקטורים הראשונים עפ"י התקנות החדשות ממשיכים לפעול הדירקטורים שנתמנו עפ"י התקנות הקודמות, אולם נראה לי שרצוי שתקנת המעבר תהיה באמת לתקופת מעבר בלבד.

בהיותך השר הממונה של החברה הריני מציע לך לדאוג למינוי דירקטוריון עפ"י התקנות החדשות.

נתקבל
19 JUN 1975
הועבר ל
תיק מס'

בכבוד רב,

משה בן־זאב, עו"ד
היועץ המשפטי של החברה

העתקים: א. ש. שמרון - יו"ר
רוני בלוסקינוס - מנכ"ל

מזכירות הממשלה

מזכיר הממשלה

ירושלים, י"ד בתמוז תשל"ה
23 ביוני 1975

אל: שר המשפטים
שר השיכון

הנני מתכבד להביא להשומת לבכם החלטה מס. 370 של הממשלה מישיבתה ביום י"ג בתמוז תשל"ה (22.6.75):

"370. <u>החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ - השר הממונה</u>

מחליטים, שר השיכון יהיה השר הממונה על החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ.

הרכב הדירקטוריון של החברה יהיה מעון איזון ועדת השרים לענייני ירושלים."

בברכה

גרשון אבנר

מזכירות הממשלה

מזכיר הממשלה

ירושלים, י"ד בתמוז תשל"ה
23 ביוני 1975

אל: שר המשפטים
שר השיכון

הנני מתכבד להביא להשומת לבכם החלטה מס. 870 של הממשלה מישיבתה ביום י"ג בתמוז תשל"ה (22.6.75):

"870. **התקרה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ - השר המונה**

מ ה ל י ט י ם, שר השיכון יהיה השר הממונה על החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ.

הרכב הדירקטוריון של החברה יהיה מעון אישור ועדת השרים לענייני ירושלים."

ב ב ר כ ה

גרשון אבנר

העתק: מר יעקב לוי

אי.ת.

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה
בירושלים בע"מ - השר הממונה

הצעה להחלטה

מחליטים: שר השיכון יהיה השר הממונה על החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ.

דברי הסבר

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ נרשמה בירום י"ב בשבט תש"ל (31.1.69).
כשמטרתה העיקרית היא לשקם את הרובע היהודי שבעיר העתיקה בירושלים ולפתחו כמרכז לאומי, דתי, היסטורי ותרבותי, לאתר תיירות ולמקום מגורים, תוך הדגשת אופיו וצביונו הייחוד.

לפי תקנות החברה, חברי ועדת השרים לענין ירושלים היוו את הדירקטוריון של החברה, כמבצדו של הדירקטוריון פועלת ועדה של נציגי אותם שרים ("דירקטוריון החליפים").

על יסוד הנסיון שנצטבר מאז הקמת החברה החליטה ועדת השרים לענין ירושלים בהחלטה מס' ים/13 מיום 11.2.75 "לשנות את מבנה דירקטוריון החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ באופן שלא חברי ועדת השרים לענין ירושלים יהוו את דירקטוריון החברה, אלא יתמנה דירקטוריון כסקובל בחברות ממשלתיות". בהמשך להחלטה זו אשרה ועדת השרים לענין ירושלים, בישיבתה ביום 16.3.75, נוסח חדש של תקנות החברה.

2/.

נספח 218

לפי התקנות החדשות קובעת הממשלה את השר הממונה על החברה.

עם רישום התקנות החדשות של החברה, מוצע כי שר השיכון - שבמשרדו הידע והכלים המקצועיים הדרושים לפיקוח על פעולות החברה - יהיה השר הממונה על החברה.

ועדת השרים לענין ירושלים תוסיף לכהן בתפקידה הקיים ובמתכונתה הקיימת.

מוגש על ידי שר המשפטים

ט' בתמוז תשל"ה
18.6.75

ירושלים, ז' בתמוז תשל"ה

16 ביוני 1975

אל: מזכיר הממשלה

לסדר-הודעה

הנדון: חשר הממונה - החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

אבקשך להעמיד על סדר יומה של הממשלה בישיבתה הקרובה את ההצעה להחלטה המצ"ב.

ב ב ר כ ה

חיים י. צדוק

העתק: שר השיכון

לשכת שר המשפטים

הצעה להחלטה

השר הממונה - החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

מחליטים: שר השיכון יהיה השר הממונה על החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ.

דברי הסבר

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ קבלה זכות ~~להתחיל בעסקה ביום כ"א באלול תשכ"ט (4.9.69)~~ (31.1.69) כשמטרתה העיקרית היא לשקם את הרובע היהודי שבעיר העתיקה בירושלים ולפתחו כמרכז לאומי, דתי, היסטורי ותרבותי, לאתר תיירות ולמקום מגורים, תוך הדגשת אופיו וצביונו המיוחד.

לפי תקנות החברה, חברי ועדת השרים לענין ירושלים היוו את הדירקטוריון של החברה, כשבצדו של הדירקטוריון פועלת ועדה של נציגי אותם שרים ("דירקטוריון החליפים").

על יסוד הנסיון שנצטבר מאז הקמת החברה החליטה ועדת השרים לענין ירושלים בהחלטה מס' ים/13 מיום 11.2.75 "לשנות את מבנה הדרקטוריון החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ באופן שלא חברי ועדת השרים לענין ירושלים יהוו את דירקטוריון החברה, אלא יתמנה דירקטוריון כמקובל בחברות ממשלתיות". בהמשך להחלטה זו אשרה ועדת השרים לענין ירושלים, בישיבתה ביום 16.3.75, נוסח חדש של תקנות החברה.

2/.

לפי התקנות החדשות קובעת הממשלה את השר הממונה על החברה.

עם רישום התקנות החדשות של החברה, מוצע כי שר השיכון - שבמשרדו הידע והכלים המקצועיים הדרושים לפיקוח על פעולות החברה - יהיה השר הממונה על החברה.

ועדת השרים לענין ירושלים תוסיף לכהן בתפקידה הקיים רב ובמתכונתה הקיימת.

ז' בתמוז תשל"ה
(16.6.75)

מוגש על ידי שר המשפטים

27/6

משרד השיכון-לשכת השר
MINISTRY OF HOUSING
MINISTER'S OFFICE

930

פרופ' מ. בן-דוד

הרכב ההנהלה של החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

1. עו"ד ארוין שמרון - 31291/2
2. דר' יעקבי פ. י. - 35261
3. סגן אלוף נחמיה שקד - 691300
4. י. ליינברג (דתות) - 228371
5. יעל ורד (חוץ) - 536271
6. ניצב משנה פלייסיג (משטרה)- 224481
7. ארי בר זכאי (משפטים)- 271111
8. שניאור פלג
9. יוסף איתן (בריאות) - 38212
10. דב רוזן (מנים) - 60151
11. עמרם חרוש (דתות) - 224405
12. אבימר גיל (מע"צ) - 224411
13. עזריה ארנן (השר גלילי) - 39211

[illegible]יגים קבועים

1. עו"ד יונתן הכהן - 61051
2. שמואל וינוגרד (מבקר פנים) - 38023 (ב)
3. יורם גינור (נציג רשות החברות) - 63111

BRIDGE MESSAGE TO MADAM PRESIDENT DURING BRIDGE DINNER

EAST MANILA DEFENDED EVER

1. Stop Marcos - Z\P2916
2. [illegible] E. E. - P0525
3. Get ASAP [illegible] - P0616
4. [illegible] (MRN) - P2683
5. [illegible] (MRV) - P2685
6. Enemy [illegible] (BWURD) - P0422
7. Off of [illegible] (BWOOSE) - P1117
8. Message [illegible]
9. Stop [illegible] (BRENCH) - P1988
10. [illegible] (BCPD) - P0101
11. Word [illegible] (PATH) - P0844
12. Message [illegible] (BVMX) - P1122
13. Stop [illegible] (BOR ACPPA) - P1322

[illegible]

1. Stop [illegible] - P2016
2. Behind [illegible] (BOOR BCPD) - P2028 (C)
3. [illegible] (EYEA PATH BRIDGE) - P1122

משרד השיכון-לשכת השר
MINISTRY OF HOUSING
MINISTER'S OFFICE

הרכב התנהלה של החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

1. עו"ד ארוין שמרון - 31291/2
2. דר' יעקבי פ. י. - 35261
3. סגן אלוף נחמיה שקד - 691300
4. י. דיינברג (דתות) - 228371
5. יעל ורד (חוץ) - 536271
6. ניצב משנה פלייסיג (משטרה)- 224481
7. ארי בר זכאי (משפטים)- 271111
8. שניאור פלג
9. יוסף איתן (בריאות) - 38212
10. דב רוזן (פנים) - 60151
11. עמרם חרוש (דתות) - 224405
12. אבימר גיל (מע"צ) - 224411
13. עזריה ארנן (השר גלילי) - 39211

ציגים קבועים

1. עו"ד יונתן הכהן - 61051
2. שמואל וינוגרד (מבקר פנים) - 38023 (ב)
3. יורם גינור (נציג רשות החברות) - 63111

[illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

1. [illegible] - [illegible]
2. [illegible] - [illegible]
3. [illegible] - [illegible]
4. [illegible] - [illegible]
5. [illegible] - [illegible]
6. [illegible] - [illegible]
7. [illegible] - [illegible]
8. [illegible]
9. [illegible] - [illegible]
10. [illegible] - [illegible]
11. [illegible] - [illegible]
12. [illegible] - [illegible]
13. [illegible] - [illegible]

[illegible]

1. [illegible] - [illegible]
2. [illegible] - [illegible]
3. [illegible] - [illegible]

משרד השיכון-לשכת השר
MINISTRY OF HOUSING
MINISTER'S OFFICE

הרכב התנהלה של החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

1. עו"ד ארוין שמרון - 31291/2
2. דר' יעקבי פ. י. - 35261
3. סגן אלוף נחמיה שקד - 691300
4. י. ן'יינברג (דתות) - 228371
5. יעל ורד (חוץ) - 536271
6. ניצב משנה פלייסיג (משטרה)- 224481
7. ארי בר זכאי (משפטים)- 271111
8. שניאור פלג
9. יוסף איתן (בריאות) - 38212
10. דב רודן (פנים) - 60151
11. עמרם חרוש (דתות) - 224405
12. אבימר גיל (מע"צ) - 224411
13. עזריה ארנן (השר גליל) - 39211

ציגים קבועים

1. עו"ד יונתן הכהן - 61051
2. שמואל וינוגרד (מבקר פנים) - 38023 (ב)
3. יורם גינוור (נציג רשות החברות) - 63111

[illegible]

[illegible]

1. [illegible] - [illegible]
2. [illegible] - [illegible]
3. [illegible] - [illegible]
4. [illegible] - [illegible]
5. [illegible] - [illegible]
6. [illegible] - [illegible]
7. [illegible] - [illegible]
8. [illegible]
9. [illegible] - [illegible]
10. [illegible] - [illegible]
11. [illegible] - [illegible]
12. [illegible] - [illegible]
13. [illegible] - [illegible]

[illegible]

1. [illegible] - [illegible]
2. [illegible] - [illegible]
3. [illegible] - [illegible]