

## הקמת מעלית ומעברים תת קרקעיים להנגשת הרובע היהודי לרחבת הכותל המערבי

### החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי – ספק יחיד

במסגרת פעילות הממשלה לקידום פיתוחה ושגשוגה של ירושלים, ובהתאם למדיניות הממשלה להנגשת אתרי מורשת מרכזיים ולאור החשיבות ההיסטורית של הרובע היהודי והכותל המערבי, התקבלה ביום 28.5.17 החלטת ממשלה מספר 2679 (להלן: "החלטת הממשלה"), שעניינה, הקמת מעלית ומעברים תת קרקעיים להנגשת הרובע היהודי לרחבת הכותל המערבי (להלן: "הפרויקט").

החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ (להלן: "החברה לשיקום ופיתוח הרובע"), הינה חברה ממשלתית בבעלות מלאה של מדינת ישראל, ואשר בהתאם להסכם חכירה, הינה בעלת זכויות החכירה בקרקע, אשר בה יתבצע הפרויקט (מצ"ב הסכם החכירה של החברה לשיקום ופיתוח הרובע עם רשות מקרקעי ישראל).

מכוח זכויותיה בקרקע, יזמה החברה לשיקום ופיתוח הרובע את הפרויקט (עוד קודם אישור החלטת הממשלה) והגישה לאישור את תכנית מתאר מקומית מס' 13371/א', לקביעת שטחים למעליות ומעברים תת קרקעיים בין הרובע היהודי לרחבת הכותל המערבי, אשר קיבלה את אישור הועדה המחוזית לתכנון ובניה ביום 24.4.14 ופורסמה ב.פ. 6790 מיום 24.4.14.

בנוסף, קיבלה הרשות לשיקום ופיתוח הרובע היהודי את תמיכתה של רשות העתיקות בביצוע הפרויקט וכן, סיוע בקידומו.

העבודות להקמת המעלית והמעברים התת קרקעיים אמורות להתבצע בתוך אזור מאוכלס בצפיפות גדולה, הרווי בממצאים ארכיאולוגיים. מדובר בפרויקט מורכב ובעל מאפיינים ייחודיים ברובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים.

לחברה לשיקום ופיתוח הרובע יש ניסיון רב שנים בפרויקטים רבים המבוצעים ברובע היהודי.

פרויקט ההנגשה הינו בהתאם למדיניות הממשלה להנגשת אתרי מורשת מרכזיים ובשל מיקומו בעיר העתיקה, אזור בעל רגישות גבוהה, משרד הבינוי והשיכון רואה חשיבות רבה ומכרעת שיבוצע ע"י גוף ממשלתי ממלכתי, בעל ניסיון וכושר ביצוע מוכח, המכיר לפני ולפנים את כל הכללים הנדרשים.

ת.כ.מ.

שנערך ונחתם בירושלים ביום לחודש ב' תש"ו

מדינת ישראל על ידי מינהל מקרקעי ישראל (שיקרא להלן "המינהל") מצד אחד

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בע"מ (שתקרא להלן "החברה") מצד שני

ב"מ (שקרא להלן "החברה") מצד שני

ושר האוצר הפקיע חטיבת קרקע הנמצאת בתוך הזמות העיר העתיקה בירושלים, אשר שטחה כ-116 דונם, וגבולותיה קבועים בקו בצבע כחול, בתשרי מס' 322/108/א, הערוך בקנה מידה 1:500 והחתום בידי שר האוצר, למעט השטחים שגבולותיהם קבועים בקו אדום בתשרי האמור - וזאת בהתאם להודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, שפורסמה בילקוט הפרסומים מיום כ"ב בניסן תשכ"ח (18 באפריל 1968) עמ' 1238 (להלן "הקרקע המופקעת"). (העתיקה התשריט מצורף בזה כנספח א')

והחברה הוקמה על ידי ממשלת ישראל על מנת שהיא תספק בשיקומו ובפיתוחו של הרובע היהודי, והושל עליו, בין היתר לתכנון ולבצע פעולות שיקום ופיתוח ברובע היהודי כדי להפוך אותו למרכז לאומי, דתי, היסטורי ותרבותי, לאתר תיירות ומקום מגורים וכן להבטיח שירותי ציבור ושירותי החזקה, כל זאת תוך תדגשת אופיו וצביונו המיוחד של הרובע היהודי וכן לפעול במפעלי בנין, פיתוח ושיקום בתחומי הרובע היהודי, להשתתף קשתות וכל השתתפות אחרת שהיא במפעלי בנין, פיתוח ושיכון כנ"ל ולעודד ולקדם מפעלים כאלה בכל דרך ואופן שהחברה תמצא לנכון.

החברה הוקמה על ידי ממשלת ישראל על מנת שהיא תספק בשיקומו ובפיתוחו של הרובע היהודי, והושל עליו, בין היתר לתכנון ולבצע פעולות שיקום ופיתוח ברובע היהודי כדי להפוך אותו למרכז לאומי, דתי, היסטורי ותרבותי, לאתר תיירות ומקום מגורים וכן להבטיח שירותי ציבור ושירותי החזקה, כל זאת תוך תדגשת אופיו וצביונו המיוחד של הרובע היהודי וכן לפעול במפעלי בנין, פיתוח ושיקום בתחומי הרובע היהודי, להשתתף קשתות וכל השתתפות אחרת שהיא במפעלי בנין, פיתוח ושיכון כנ"ל ולעודד ולקדם מפעלים כאלה בכל דרך ואופן שהחברה תמצא לנכון.

החזיק

החזיק

אי לכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. בהסכם זה "הקרקע המופקעת" - לרבות המבנים שעליה.
3. הצדדים יבקשו משר האוצר לאשר בשולי חוזה זה כי הוא ישלים לפי בקשת החברה את הליכי המפקעה של הקרקע המופקעת ויפרטם הודעה מקיפה או הודעה מקיפה מדי פעם בפעם, לפי הצורך, בהתאם לסעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, על מנת שהקרקע המופקעת תפיק לקנין למדינת ישראל כחוק.
4. החברה תישא בהוצאות המפקע ובהשלום פיצויים לזכאים. כדי למצוץ ספקות מואחר בזה כי בסעיף זה "הוצאות המפקע" לרבות השלומים לאנשים המחזיקים בנכסים שבקרקע המופקעת תמורת פינויים. החברה תוסיף על ידי שר האוצר לנהל מו"מ בדבר השלום פיצויים ובדבר פינוי המחזיקים והחברה תקבל מאת האנשים שישולמו להם פיצויים כאמור האחרות בכתב שהם פוטרם את שר האוצר מכל תביעה או דרישה מצדם.
5. ידוע לצדדים כי החברה כבר קיבלה להחזקתה נכסים הנמצאים בתחומי הקרקע המופקעת. שהיו פנויים או שנחפזו והצדדים מסכימים כי כל נכס נוסף בתחומי הקרקע המופקעת יעבור להחזקתה של החברה מיד עם התפנותו.
6. החברה תבקש מאת היועץ המשפטי לממשלה לנקוט לפי הצורך, בכל הליך משפטי, שבתחום סמכויותיו, על מנת לגרום לפינויה המוחלט של הקרקע המופקעת ולהטבת התוצאה בה לידי החברה. החברה מתחייבת לנהל כל הליך, כזה באמצעות עורכי הדין שלה ועל חשבונה, את היועץ המשפטי לממשלה יסכים לכך.
7. החברה תהיה פטאית לעשות בתוך כל נכס שבחומי הקרקע המופקעת שערך או שיעבור לחזקתה, בהתאם לאמור לעיל כל פעולה שתמצא לנכון על מנת לבצע את המטרות שלשמן הוקמה ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, היא תהיה רשאית לערוך סקרים,

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בע"מ

משרד האוצר

ב' תש"ו

להכנת חכירות להרוס מבנים קיימים להתוות דרכים ורחובות, לשפץ מבנים קיימים להוסיף עליהם ולהקים מבנים חדשים, להעביר קווי הספקה של שירותים ולעשות כל פעולת הריסה או בנייה אחרת כפי שתמצא לנכון. החברה תדאג לקבל את הרישיונות המתאימים לפעולות הנ"ל במידה שהן מעורבות רישיון.

8. לאחר הקניית הקרקע המופקעת למדינה, המינהל מתחייב בזה להחכיר לחברה והחברה מתחייבת בזה לחכור מאת המינהל את הקרקע המופקעת לתקופה של 49 שנים עם זכות להחריה לחדש את החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים. תקופת החכירה תחיל מימם רישומה במשרד ספרי האחוזה.

9. הצדדים מתחייבים בזה לרשום את החכירה בלשכת רישום הקרקעות בין בצורת חכירה אחרת על כל הקרקע המופקעת ובין בצורת חכירות נפרדות לגבי יחידות הרישום השונות הכלל כפי שהדבר אפשרי ונחוץ.

10. כל הפעולות הדרושות לשם רישום זכות החכירה ייעשו על ידי החברה ועל חשבונה. החברה תכין, בין היתר, את התיקים בלשכת רישום הקרקעות, תשא בהוצאות הכנות התיקים וכן בהוצאות הכנות הכסמכים והמפות לצרכי רישום, בכל התשלום הקשורים בבניול וברישום כולל רישום ו/או חידוש רישום הקרקע המופקעת או כל חלק ממנה. חלוקת הפודרה הוצאות הפדירה ומפות הפרצלציה הכל לפי הצורך.

11. תמורת החכירה וכל יתר הזכויות המוענקות לחברה בהסכם זה תשלם החברה למינהל סכום של 1. ליל לכל יחידת רישום. יחד עם זאת מוסכם בין הצדדים כי החברה לא תהיה זכאית לדרוש מאת המינהל לחזור לה את ההשקעות שהשקיעה בעבר או תשקיע בעתיד בפעולות הבדוני השיקום והפיתוח בתחומי הקרקע המופקעת ויש לראות את הקרקע המופקעת, על כל המבנים ועל כל המחבר אליה חיבור של קבע, כפי שהוא מזמן לזמן כרכוש בלעדי של מדינת ישראל בכפוף לזכויות המוענקות בהסכם זה לחברה ובכפוף לזכויות שינבעו מהם לצדדים שלשימים.

12. החברה תהיה אחראית בתקופת החכירה לאחזקתן של השטח, ניהולן והפיקות עליו והמינהל לא יישא באחריות כלשהי כלפי צד שלישי, הנזכרת מפעולות הפיתוח והבניה שיעשו על ידי החברה והחברה לבדה תישא בכל נזק עשוי להגרם כאמור. ואם תוטל חובה תשלום כלשהי על המדינה, כתוצאה מפעולותיה או מחלילה של החברה תהיה החברה חייבת לשפוט את המינהל שיפוי מלא עבור כל נזק והוצאות שינגרמו למינהל.

13. כל המסים, הארנונות המלונות ותשלומי החובה לסוגיהם, הפיסיים והממשלתיים, המשתלמים על ידי הבעלים או המחזיקים בקשר לקרקע המופקעת, וכן כל תשלום חובה לרבות מס השבחה בקשר לשינוי ייעוד של נכס כלשהו בתחומי הקרקע המופקעת יהולו על החברה.

14. החברה תבטח את הנכסים שבחזקתה נגד אש ורעידת ערמה ובמקרה שיארע אחר הארועים האלה, תשקמש בדמי ביטוח לשיקום הנכסים שנפגעו.

15. החברה תהיה רשאית להחכיר כל נכס שבתחום הקרקע המופקעת בחכירה משנה לכל אדם או גוף שתמצא לנכון ובחנאים שהמצא לנכון ובלבד שתקופת חכירת המשנה לא תעלה על תקופת החכירה הראשית. כן תהיה החברה רשאית במקום להעניק חכירות משנה לתקופה ארוכה, להשכיר כל נכס בחכירה משנה לכל אדם או גוף כפי שתמצא לנכון ובחנאים שתמצא לנכון. החברה תהיה רשאית להתקשר בחוזה המחייב אותה לבצע החכירה או השכרה כאמור לגבי כל נכס שבתחומי הקרקע המופקעת החל מהזמן שבמסגרתו יעבור לחזקתה והיא תהיה רשאית להעביר את החזקה בנכס האמור אף אם שרם נרשמה החכירה הראשית במשרד ספרי האחוזה.

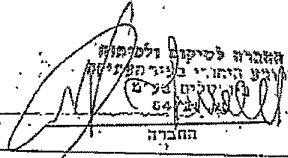
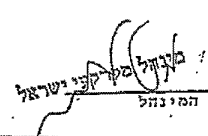
16. המינהל מצהיר בזה כי ידוע לו שהחברה תפעל בהענקת חכירות משנה או שכירות משנה בהתאם למטרות שלפניו הוקמה והיא לא תהיה מוגבלת בבחירת חוכרי המשנה או שכורי המשנה בכל כלל מהכללים שלפיהם פועל המינהל וענין זה יהיה בשיקול דעתה המוחלט של החברה. בכפוף לאמור לעיל, תדאג החברה במקרה של חכירות משנה לתקופות ארוכות לחייב את חוכרי המשנה באותן התחייבויות שהמינהל נוהג להטיל על אנשים או גופים החוכרים קרקעות ישיבות מסוג אולם, החברה תהיה רשאית לסטות מהכללים החלים על חכירות המוענקות על ידי המינהל אם ינתן לכך אישור, הן בצורה כללית והן לגבי כל מקרה ומקרה, על ידי הדיקטוריון של החברה. אם ניהול החברה יעבור בזמן מן הזמנים והממשלת ישראל לאחזיקה גוף שאינו בשליטת הממשלה, תהיה החברה

ההקשר וההקשר  
ההקשר וההקשר  
ההקשר וההקשר

רשאית להחכיר קרקעות רק בתנאים הקבועים על ידי המינוחל מבלי שהדבר יפגע בחוזים שיהיו כבר בתוקף אותה שעה.

- 17. במקרה שהחברה תתפרק או תחדל להתקיים מכל סיבה שהיא, תחזור החזקה בכל הנכסים הלא נדנים שבתחומי הקרקע המופקעת שהיו אותה שעה בהחזקת החברה למינוחל ואילו כל הכירות משנה או שכירות משנה שטרם הגיעה אותה עת לסיימה, המשיך עד לתום תקופתה בחכירה כאשית או שכירות ראשית בין המינוחל ובחוכר או השוכר הנדון, ויראו את הנאי חכירת המשנה או שכירות המשנה הנדונה כתנאים של חכירה ראשית או שכירות ראשית.
- 18. הפרשה של שטחים לצורכי ציבור, דרכים, גנים וכו' לא תיחשב כהפרת התחייבותיו של המינוחל לפי הסכם זה לגבי גודל השטח של הקרקע המופקעת שימסר לחברה למכירתה.
- 19. החברה מתחייבת בזה להעביר ללא תמורה לבעלות המדינה נכסים לא נדנים שתרכוש מחוז לתחומי הקרקע המופקעת והמינוחל מתחייב להכחיר לחברה כל נכס מן הנכסים הנ"ל בתנאים הקבועים בסעיף 11 לעיל.
- 20. במקרה שיחולו חילוקי דעות בין הצדדים בכל ענין הקשור להסכם זה או הנובע ממנו, יובא הענין להכרעת ראש ממשלה או להכרעת שר או שרים שראש ממשלה יקבע.
- 21. הצדדים מוותרים על הזדקק במשלה או הודעות או התראות נוספות ונזירות מצד אחד למשנהו.

ולדאיה באן הצדדים על התנאים:

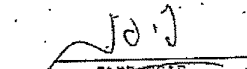



הממונה על הקרקע והמינוחל  
 המינוחל

החברה

מאשר שאפעל בהתאם לאמור בסעיפים 3 ו-4 להסכם דלעיל כאשר לפי דעתי הנסיבות יאפשרו זאת.

במפוז הש"ל  
14 ביולי 1970



פנחס סג"ר  
 שר האוצר