

מחלקת תכנון
ו' אב, תשפ"ה
31 יולי, 2025

לכבוד

גבי שירה תלמי, יו"ר ועדה מחוזית ירושלים

תצהיר

אני הח"מ, שקמה סיג, נושאת ת.ז. 040234429 משמשת כמתכננת מרחב ירושלים ברשות מקרקעי ישראל ומורשת ליתן תצהיר מטעמה, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת, שאם לא כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזה לאמור:

שלום רב

הנדון: התנגדות לתכנית 102-1227420 משקפיים דרום-מגורים מיוחד, מסחר, תעסוקה ומבנה ציבור

1. התכנית מוגשת על ידי שני בעלי זכויות חכירה מכוח חוזה חכירה שחתמו עם רמ"י, פסגות ניהול תחבורה בע"מ (להלן: "חברת פסגות") ו- מצפה גת יזמות בע"מ (להלן: "חברת מצפה").
2. לכל אחד מהחברות חוזה חכירה עם תנאי התקשרות שונים בהתאם למכרזים שפרסמה רמ"י בהם זכו.
3. החברות פנו לרמ"י לצורך תיאום התכנית המוצעת לאחר הדיון בהפקדת התכנית. אולם, הליך התיאום מול רמ"י לא הושלם ולא נבחנו כל ההיבטים הנדרשים.
4. התכנית המוצעת כוללת מגרשים אשר חורגים מגבולות החכירה של החברות, כמו כן התכנית מגדילה את השטחים שבחכירת החברות על גבי שטחים בבעלות קק"ל באמצעות חניה בתת הקרקע של מגרשי שצ"פ 7 ו-6 שטחים אלה אינם חלק ממקרקעי החוזים שנחתמו עימם.
5. רמ"י מתנגדת לחריגה מגבולות המגרשים שהוחכרו ובכלל זה להכללת שטחים תת קרקעיים שאינם חלק מגבולות החכירה.
6. בנוסף, בטבלאות האיזון שהוצגו בפני רמ"י נרשמו קרקעות בבעלות קק"ל ביעוד ציבורי מתחת לקו ונרשמו במצב היוצא על שם עיריית בית שמש. עמדת רמ"י הינה כי יש לראות את הבעלות במקרקעין אלו כבעלות פרטית ועל כן יש לרשום אותן מעל הקו תוך קביעת תמורה שמאית ראויה בטבלאות האיזון.
7. יצוין כי בהתאם לתנאי המכרז חברת פסגות רשאית לקדם שינוי לתכנית בהגדלת זכויות הבניה בדיוור מיוחד (דיוור מוגן) בלבד, והזכויות העתידיות המוקנות במכרז בו זכתה הינם עבור מטרת דיוור מיוחד (דיוור מוגן) בלבד. תנאי זה מעוגן גם בחוזה החכירה (ראו סעיף 10 לחוזה החכירה).
8. יוער כי בהתאם לרישומי רמ"י חברת פסגות העבירה את זכויותיה החוזיות לצד ג'.

מרחב עסקי ירושלים

רח' יפו 216 בנין שערי העיר, ת.ד. 36259, ירושלים 91361 | פקס: 02-5318706

www.land.gov.il | מוקד טלפוני: 03-9533333 / *5575 | שער הממשלה: www.gov.il | gov

9. לסיכום, עמדת רמ"י הינה כדלהלן:

9.1 חברת פסגות נדרשת לשמור על יעוד הקרקע שהוחכר לה למטרת דיור מיוחד (דיור מוגן) בתוך גבולות החכירה.

9.2 יש להבטיח כי החניות התת קרקעיות יתוכננו בתחומי המגרשים של בעלי זכויות החכירה

9.3 יש להשלים את הליך התיאום מול רמ"י לרבות לעניין טבלאות האיזון.

10. רמ"י שומרת לעצמה את זכותה לטעון טענות נוספות בפני הוועדה בהתאם לצורך.

שקמה סיג
מתכנת מרחב ירושלים
רשות מקרקעי ישראל
חתימה

31.4.25
ת א ר י ד

אישור

אני הח"מ, אמ' 25, עו"ד, מאשרת בזה כי ביום 31/7/25 הופיעה בפני שקמה סיג נושאת ת.ז. 040234429 והמוכרת לי אישית ולאחר שהזהרתיה כי עליה לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה, וכי תהא צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות הצהרתה זו וחתמה עליה בפני.

מגי שלי, עו"ד
מנהלת מחלקה לייעוץ משפטי במפעל
רמ"י מרחב עסקי ירושלים
עו"ד

דף 2 מתוך 2