

הכירו את האחראית על אחת מעתודות הקרקע הגדולות האחרונות בתל אביב

מנהיגה שקטה, יצירתית, יודעת למתוח קווים אדומים וגם מניעה את פרויקט הגוש הגדול, שמשנה את קו הרקיע של תל אביב. עבור עו"ד גלית רוזובסקי, השליחות שלה לא מסתיימת בנדל"ן וכעת היא מתפנה להסביר על התהליך המורכב, בעלי הקרקעות, ומה הרגישה כששמעה את קול ציוץ הציפורים בשטח שדה התעופה דב הוז | אורי גפן

שמדברים על עתיד הנדל"ן בישראל, קשה להתעלם משם אחד שחוזר שוב ושוב מאחורי הקלעים של המהלכים הגדולים ביותר - עורכת הדין גלית רוזובסקי. בשני העשורים האחרונים היא ניצבת בחזית העשייה בפרויקטים רבי משמעות עבור מדינת ישראל כולה, ועושה זאת במנהיגות שקטה, עבודת צוות יעילה ומשמעותית, נחישות ומקצועיות בכל צעד. "אנחנו לא עובדים בשביל הכותרות. אנחנו עובדים בשביל כל אחד ואחת מבעלי הקרקע כדי להביא להם את התוצאה הטובה ביותר", היא אומרת.

בשנים האחרונות מובילה עו"ד רוזובסקי את הבעלים בפרויקטים גדולים כמו חסן עראפה בתל אביב ובצפון כפר סבא, ובמשך למעלה משני עשורים עומדת במרכזו של אחד הפרויקטים הקרקעיים המורכבים, הרגישים והמשפיעים ביותר בישראל - "הגוש הגדול" בצפון תל אביב. בנוסף, זה למעלה מ-30 שנה שהיא שותפה לעיצוב החשיבה של דור העתיד כמרצה באוניברסיטה בנושאים של יזמות מקרקעין והתחדשות עירונית.

"הייחודיות של פרויקט הגוש הגדול אינה רק בהיקפו, אלא גם במבנה הניהול שלי", מסבירה רוזובסקי. "כבר בשנת 1975 מינה בית המשפט מנהלים מיוחדים לניהול הקרקע, במטרה לבצע תהליך ארוך טווח של תכנון, השבחה וחלוקה בין בעלי הזכויות, קבוצה המונה כיום 1,882 בעלי קרקע. זהו מודל חריג של פרויקט המתנהל תחת פיקוח שיפוטי לאורך עשרות שנים, תוך שילוב אינטרסים משפטיים, תכנוניים, כלכליים וציבוריים".

שטחו של הגוש הגדול עצום בהיקפו, וכולל כ-1,067 דונם על רצועת החוף הצפונית של תל אביב. הקרקע שימשה בעבר את שדה התעופה דב הוז, ולכן גם לא ניתן היה לפתחה, הפכה עם השנים לאחד ממוקדי הפיתוח המשמעותיים במדינת ישראל. השטח מחולק לשני אזורים מרכזיים: בחלק המזרחי הוקמו שכונות רמת אביב החדשה וגופי ים, ובחלק המערבי (אזור שדה דב לשעבר) עתידה לקום

שכונת שדה דב החדשה ומתחם אשכול. מדובר ברצף אורבני חדש של עשרות אלפי יחידות, המשנה את המרחב האורבני של תל אביב מהקצה אל הקצה ומציג תכנון מודרני, ירוק, מותאם אקלים וצופה עתיד.

רוזובסקי הצטרפה לצוות המנהלים כבר בשנות התשעים, ליוותה מקרוב את מנהלים שמונו עוד בשנות השבעים, ובשנת 2009 מונתה כחלק מצוות המנהלים המיוחד. נוסף על היותה אחת מהמנהלים המיוחדים, היא גם אחראית על קביעת אופן עבודתם של המנהלים ועל הקשר עם הבעלים. תפקיד המשלב הנהגה, תיאום, אחריות ושקיפות מול בית המשפט, רשויות המדינה ואלפי בעלי הזכויות. "זה תהליך מתמשך וארוך שדורש סבלנות, התמקדות והמון מחשבה", היא מספרת. "בנוסף, אנחנו לא עוסקים רק בקרקע. אנחנו עוסקים בציפיות, בחלומות, בעתיד של אלפי משפחות ומופעלים עלינו לחצים אדירים".

לאורך השנים הצליח הצוות להביא לאחד המהלכים הדרמטיים



גלית רוזובסקי

צלום: יח'צ

"חלק גדול מהעבודה נשען על עבודת צוות, והפעלת שיקול דעת. תהליכי העבודה עצמם עברו מהפכה. תכנון שטח כזה מחייב שימוש בכלים ובמתודות מתקדמים. אם בשנות ה-90 בוצעה חלוקת הקרקע בשטח המזרחי באמצעות הוצאת פתקים מקופסה ורשימות בכתב יד, כיום אנחנו נעזרים בתוכנה מתקדמת לביצוע החלוקה. גם מערכות הבקרה והבדיקה עברו דיגיטציה, והמנהלים נערכים כדי לאפשר לכל הבעלים לצפות בחלוקה עצמה".

אופטימיות לשנת 2026

במקביל לעיסוקה בפרויקט הדגל של הגוש הגדול, עו"ד רוזובסקי מחזיקה בתפישת עולם רחבה ביחס לשוק הנדל"ן הישראלי. לדבריה, שנת 2025 הייתה אחת המאתגרות שידע הענף, נוכח מלחמה רב-זירתית, סביבת ריבית גבוהה, אי ודאות רגולטורית ותנודתיות גלובלית שהובילו לירידה בביקושים, להיעלמות כמעט מוחלטת של משקיעים, לבלימת עליות המחירים, ואף לירידות קלות באזורים מסוימים.

מגמה מעניינת נוספת היא שינוי בהרכב הרוכשים ובמפת הביקושים. "אנחנו רואים יותר רכישות על ידי יהדות התפוצות, ופחות רכישות מצד תושבי המדינה. בנוסף, מפת הביקושים משתנה, מרכז הארץ כבר אינו מוקד הביקוש היחיד".

ומה לגבי העתיד? רוזובסקי זהירה, אך אופטימית: "2026 תהיה, להערכתנו, שנת מעבר. לא זינוק חד, אבל כן התייצבות והתאוששות הדרגתית. קיים ביקוש משמעותי, וכאשר יא הוודאות תתפוגג נראה את הקונים חוזרים לשוק".

ביותר: פינוי שדה התעופה והפיכת אזור שהיה סגור לציבור במשך עשרות שנים למתחם עירוני פתוח ומתוכנן. "בבוקר הראשון שבו השדה הפסיק לעבוד שמעתי המון ציוצים של ציפורים", אומרת עו"ד רוזובסקי בחיור. "בהתחלה לא הבנתי מה אני שומעת, פשוט כי היינו כבר כל כך רגילים לרעש הרקע של השדה".

ההשפעה והשינוי שיביא איתו הפרויקט, ניכרים היטב בקו הרקיע החדש של תל אביב, ובכל דיון אסטרטגי על עתיד הנדל"ן בישראל, שכן מיטב היחסים ובעלי המקצוע פועלים במתחם זה. לצד הקשיים לאורך השנים, התווספו בחמש השנים האחרונות אירועים בסדר גודל לאומי ועולמי דוגמת מגפת הקורונה ומלחמת הרבות ברזל, אך גם הם לא עצרו את תהליך התכנון והשבחת הקרקע.

בשנת 2025 הגיע עוד רגע היסטורי: תחילת חלוקת הקרקע בחלק המערבי בין הבעלים, תהליך שצפוי להסתיים בשנת 2026. "זה רגע שיה במימוש והשבחת הקרקע, וצריך גם להבין שהמשמעות