

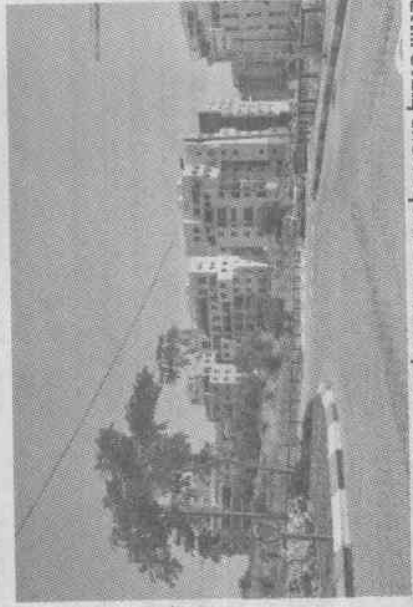
# האזרח הגדולה

# הקטן מול מדיניות השיווק של שר השיכון אריאל אטיאס

האם המינהל מתעלם משותפיו הפרטיים באזורי הביקוש? חוות גורדון לדוגמה / עינת פיפרנקל

**ה**אם במרוצתו לשווק קרקעות לבנייה מתעלם מינהל מקרקעי ישראלי משותפיו הפרטיים לקרקעות באזורי הביקוש? מאבק על מגרש אחד מספק הצצה אל תוך התנהלות הרשויות כלפי בעלי קרקעות פרטיים בתל אביב. בימים אלה מתגבשת עסקה לחילופי קרקעות בין מינהל מקרקעי ישראל לעיריית תל אביב, לפיה תעביר העירייה את זכויותיה כמתחם "חוות גורדון" לידי סמינר והקיבוצים, לידי המינהל ובתמורה תקבל שטחים בגמל יפו.

**רוצים לבנות בעצמם**  
חוות גורדון משתרעת על שטח של 3.5 דונם ומיועדת למגדל בן 25 קומות ר"ח וזירות דיוור. בישיבת מועצת עיריית תל אביב לפני שבועיים החלט לקדם את העסקה, אך טרם נחתם הסכם בין העירייה לבין מ"מ. בעלי הקרקע הפרטיים נמתחם מעוניינים לקנות מהמינהל את חלקו (7%) ואת חלק העירייה (45%) על מנת לבנות במקום עצמם, ולמכור את הדירות בשוק. מ"מ, מצידו, פועל כדי לקבל בעלות על חלקה של העירייה, על מנת לזווח רוב, ולהציא את המגרש למכרז. על המינהל למכור את המגרש במכרז פומבי



הגוש הגדול בצפון תל אביב. הפרטים לא הוצגו מכרז

(צילום: דן גורדון)

ברגע שהוא מהווה רוב בקרקע, מסביר עו"ד אמיר שפיצר, המייצג מספר בעלי קרקע במתחם. להשיג רוב בקרקע, תוך התנהלות "המנוגדת לעקרונות השקיפות המינהל התקין". לדבריו, בעלי הקרקע מחכים שנים לאישור התכ"ע (תכנית בניין עיר) ולדגש בו יזכו לבנות דירות ולמכור בשוק החופשי.

כעת, משאושרה התכ"ע, המינהל פועל על מנת למכור את המגרש במכרז. "בעלי הקרקע מנסים למנוע מצב בו יזם זכה במכרז ויציע סכום נמוך בתמורה לחלק של בעלי הקרקע", אומר שפיצר, שגם מייצג בעלי קרקע פרטיים במגדל. נאמן בצפון תל אביב.

ברגע שהוא מהווה רוב בקרקע, מסביר עו"ד אמיר שפיצר, המייצג מספר בעלי קרקע במתחם. להשיג רוב בקרקע, תוך התנהלות "המנוגדת לעקרונות השקיפות המינהל התקין". לדבריו, בעלי הקרקע מחכים שנים לאישור התכ"ע (תכנית בניין עיר) ולדגש בו יזכו לבנות דירות ולמכור בשוק החופשי.

**לא מוכן להידברות**  
במתכת לדיון כבי, מנהל מ"מ, כותב שפיצר כי במצב שבו למינהל יש עדיין רק 7% מהקרקע, רשא המינהל למכור את זכויותיו להם. שפיצר אומר ל"גלובס" כי כל עוד המינהל אינו רוב עליו לפחות להדבר עם בעלי הקרקע הפרטיים. מ"מ לא מוכן לדוברים עם בעלי הקרקע.

מחילופי מכתבים שהגיעו לידי "גלובס" בין המינהל לבין עו"ד מרים דנין, שמייצגת בעלי קרקע פרטיים אחרים בחוות, עולה כי מנהל מחוז תל אביב של המינהל, משה פופיק, רזה על הסף פגישת עם בעלי הקרקע. לדברי דנין, שהגישה בקשה לפירוק הונו, במקרקעי לבית המשפט השלום בהרצליה, "אם המינהל הינו הבעלים של פחות ממחצית המגרש הוא יכול למכור את המגרש לשאר השותפים בפסדו ממכרו. במינהל יכולים להדבר עמנו, כי הם עדיין לא הבעלים של יותר 50% מהקרקע".

דנין מסבירה כי לקוחותיה "אינם כרישי גדל". בעיניים כלות הם מלווים את המגרש עד שאושרה לו תכ"ע. ואז פתאום מגיע מ"מ ולא מוכן למכור לנו. למה לא תמכור ושתופים לשלך בוא תינת זכות ראשונים להוציא את זה למכרז במינהל מתנהגים כאילו מישהו בא לשדוד אותם".

נחתם ההסכם עם מ"מ, אך הנושא קיבל אישור עקרוני: "מזרז בעסקת הליפין במקרקעי בין העירייה למדינה, שבמסגרתה העירייה, שאינה יכולה לרכוש בתמורה כספית את שטחי הנמל, מעבירה חלק מזכויותיה בחוות גורדון, לרכישת הזכויות".

במינהל מוספים, כי בנוגע לחוות גורדון, "הוגשה כנגד המינהל ונגד בעלי זכויות פרטיים נוספים במקרקעי תביעה לפירוק השיתוף. המינהל רוחה מכל את הטענות המוצגות בתביעה ויגיב בהתאם במסגרת ההליך המשפטי".

**לעובת כלל הציבור**  
בעוד בעלי הקרקע הפרטיים טוענים כי המינהל מנסה למקסם את הרווח שלו על הקרקע באמצעות מכרז, המינהל מצרז טוען כי מדיניותו המוצהרת הינה לשאוף לשווק כמה שיותר קרקעות לציבור, ברוח מדיניות השיווקים המוגברת שמוביל שר השיכון, אריאל אטיאס.

ממינהל מקרקעי ישראל נמסר בתגובה כי "מדיניות מינהל מקרקעי ישראל היא לשווק זכויותיו במקרקעי במכרז פומבי, גם אם זכויותיו במקרקעי הן מועטות. זאת, בין השאר, כדי למקסם את הרווח לטובת כלל הציבור ולאפשר בצורה שוויונית לכלל אזרחי מדינת ישראל להתמודד במכרז לרכישת הזכויות".

27/0 - 6/5/19