



מזכירות החברה

פרוטוקול

ישיבת ועדת מקרקעין מס' 26/1, לשכה ראשית ירושלים

יום שלישי, כ"ד סיון תשפ"ו, - 09/06/2026 09:30 - 11:00

חברים:

יו"ר הוועדה - עו"ד רועי אביקסיס

גידי אייזון (נוכחות בזום); אבי בלדי; יעקב וינברגר; מוטי יוגב; דגן לוין (נוכחות בזום); חגי מיורק; מיכל סיבל-דראל; יהושע שרמן

חסרים:

גיא יפרח; שמואל ליטוב; חיים מנחם

משתתפים:

יו"ר דירקטוריון קק"ל: אייל אוסטרנינסקי

מנכ"ל: אילן שוחט

יהודית אורציקי; מורן אמלארד - בן-גיגי; זהבית אמסלם; עובד ארד (נוכחות בזום); אורלי בן ארי; אליחי בן ישי (נוכחות בזום); אור גביש (נוכחות בזום); אליהו גפני (נוכחות בזום); רינה חן; גבי נועה טל (נוכחות בזום); דוד מזרחי; ד"ר גדי פרל; יאיר שטול; עו"ד קרן תורג'מן סגל (נוכחות בזום)

סדר יום:

1. הצגת מכלול המקרקעין
2. הגדלת התב"ר המיועד לעידוד התיישבות בפריפריה
3. שילוב אנשי חינוך כמנוע להתיישבות
4. תכניות להתחדשות עירונית
5. שונות

תמצית דיון והחלטות:

1. הצגת מכלול המקרקעין

יו"ר הוועדה רועי אביקסיס פתח את ישיבת ועדת המקרקעין הראשונה לקדנציה, והדגיש כי הוא רואה בוועדה מנוע משמעותי.

המנכ"ל ציין כי ועדת המקרקעין היא ועדה מהותית שתהיה רלוונטית במיוחד לאחר המלחמה. גידי אייזון ציין כי מכלול המקרקעין עבר שינוי משמעותי **מגוף** שעיקר תפקידו היה לפקח על רמ"י, לגוף מניע המציע את קק"ל בנושאי התיישבות ומועצת רמ"י.

יו"ר הוועדה הציג את תפיסת ועדת המקרקעין כמנוע ההכנסות של קק"ל. ציין כי בשנים האחרונות, בהובלת דוד מזרחי, נוספה שכבה נוספת לפעילות הוועדה מעבר לניהול נכסים שוטף - קידום פרויקטים לאומיים.

המנכ"ל הדגיש כי התחדשות עירונית היא הכלי המשמעותי ביותר לפריפריה שינוי פני העיר עצמה, בשונה מפרויקטים נקודתיים שהיו עד כה. ציין כי מדובר בהשקעה שתחזיר את עצמה.

דוד מזרחי ציין כי המקרקעין הם נשמת אפה של האומה המתחדשת, כאשר הסעיף הראשון בתקנון קק"ל הוא רכישת קרקעות להתיישבות.

דוד הציג את חזון מכלול המקרקעין בשלושה תחומים: מדיניות רמ"י – חיזוק השפעת קק"ל וקידום החלטות. ניהול נכסים – הקמת מערכת כוללת (כולל GIS) הנמצאת בשלבי מכרז מתקדמים. בקרת רמ"י – הפיכת מודל הבקרה מבדיקת שלב הכנסות בלבד, לבדיקה בכל ארבעת שלבי הקרקע: רישום, תכנון, שיווק ועסקה. ציין החזרי נכסים וכספים משמעותיים (יחידות דיור, שטחי תעסוקה, נכסים בחדרה ובחיפה).

ציין כי הסתיימו 3 הסכמים שהיו פתוחים במשך שנים: חליפין, חלף היטל השבחה והסכם נתונים. לגבי הסכם החליפין: לאחר 17 שנים נחתם הסכם על ידי קק"ל (מחכים לחתימת מנהל רמ"י הנכנס)



מזכירות החברה

שלפיו על כל דונם שקק"ל מעבירה במרכז הארץ, היא מקבלת דונם בנגב מדובר בכ- 50 אלף דונם. לגבי הסכם הנתונים: קק"ל תקבל מרמ"י את כלל נתוני הקרקע.

בתחום ההתיישבות דוד מזרחי עדכן על פרויקט הדיור בקריית שמונה: 57 יחידות דיור ציבורי שעברו את ועדת הפטור בחשכ"ל לצורך רכישה מעמידר. הדירות דורשות שיפוץ בעלות של כ-150 אלף שקלים ליחידה. המנכ"ל הציע לשלב סטודנטים להנדסה ממכללת תל חי בשיפוץ. דוד ציין כי מתקיימים דיונים עם ראש החוג בתל חי.

תב"ר הכולל 102 מיליון שקלים לרכישת דירות בפריפריה לגרעינים ומכילות הושלם תוך שמונה חודשים.

דירות ברכישה בנהריה וערד כבר נסגרה העסקה וימסרו בקיץ הקרוב. דוד ציין כי הביקוש מצד גרעיני מכילות, שוטרים, שירות בתי הסוהר ומורים הוא עצום.

מוטי יוגב הציע לשלב גם עולים חדשים באמצעות דירות קלט לתקופה של שנה-שנתיים. עמית עמר ציין כי ניתן לעבוד עם עמותות קליטה כגון נפש בנפש וקליטת קהילות ישראל. דוד ציין כי ייקבע דיון ייעודי לנושא.

דוד מזרחי עדכן על ערים נוספות בתוכנית: נוף הגליל, עכו, כרמיאל וקצרין כולן עם ביקוש גבוה. בקצרין חתמו עם מועצת המכילות, וראש העיר ביקש הקמת גרעין הייטק, שינוי מדיניות הדורש אישור. מוטי יוגב תמך ברעיון גרעין ההייטק בקצרין.

דוד מזרחי סקר בקצרה את הפרויקט בנייני האומה בו לקק"ל יש בעלות של כ-75 אחוזים: כ-400 יחידות דיור, כ-1,000 חדרי מלון, 300 יחידות דיור מוגן ו-35 אלף מ"ר מסחר. הפרויקט נמצא בשלב היתר חפירה ודיפון לבניין המשרדים הראשון, היתר שמתוכנן להתקבל באוקטובר 2026. ציין כי בשלב זה יידרשו החלטות מימוניות דחופות.

יהושע שרמן ציין כי לכל שנת עיכוב בפרויקט בנייני האומה יש משמעות כלכלית וביקש לקדם את הנושא. מיכל סיבל דראל ציינה כי ההצגה המקורית לדירקטוריון בנוגע לרווחיות הפרויקט התבררה כלא מדויקת. מוטי יוגב העלה חשש כי הפרויקט שואב משאבים ניהוליים מהמשימה המרכזית של גאולת קרקעות והתיישבות, ושאל היכן היתרונות והחסרונות של ניהול הפרויקט בקק"ל. יו"ר הוועדה רועי אביקסיס ציין כי יקיים דיון ייעודי בתיאום עם היו"ר והמנכ"ל.

דוד מזרחי הצג את עקרונות גיוון ההכנסות: מיצוי ערך נכסים קיימים, התחדשות עירונית כדי להקטין גריעת שטחים, ניהול שלבי תכנון מתחילתם, ויעדים מדידים. ציין כי השקעות ראויות לקק"ל כוללות אנרגיה, דיור להשכרה והייטק בפריפריה ועוד.

הימנותא ירושלים- עובד ארד סקר את הנושא. דוד מזרחי הוסיף כי בשנה האחרונה הוסדרו מניות החברה, הוקם דירקטוריון המתכנס אחת לחצי שנה, ונכתבו נהלי עבודה כולל נוהל השכרת קרקע חקלאית.

2. הגדלת התב"ר המיועד לעידוד התיישבות בפריפריה

דוד מזרחי הצג את הבקשה להגדלת התב"ר ב-100 מיליון שקלים לשלב הבא. ציין כי 100 מיליון שקלים יניבו כ-25 דירות בנוף הגליל ו-25 בעכו. הציע כי ההון העצמי יהיה 100 מיליון שקלים, עם מינוף בהלוואות בנקאיות -ללא המינוף לא ניתן לעמוד ביעדים הנדרשים לתוכנית. יו"ר קק"ל הציע לפצל ל-50 מיליון לכל שנה ב-2026 ו-2027.

מוטי יוגב ציין כי יש לשקול היכן קונים דירות בהתאמה לצורך ההשפעה הקהילתית, לא רק הכלכלי. חגי מיורק תמך בפרויקט וציין כי הפרויקט מכוון לאזורים בהם חלה שחיקה של כוחות קהילתיים בלתי פורמליים גם בלא בעיה דמוגרפית נראית לעין, כמו נהריה. הדגיש כי קהילות (ולא יחידים) הן המפתח להישארות לאורך שנים, וכי זו כניסה היסטורית משמעותית של קק"ל.

מיכל סיבל דראל ברכה על הפרויקט ושאלה מה פרמטרי ההצלחה מעבר לביקוש, כיצד בוחרים ערים, ומה ההגדרה של פריפריה. הדגישה כי 80 מיליון השקלים הראשונים הם פיילוט שיש ללמוד ממנו לפני הזרמת כסף נוסף. יו"ר קק"ל ציין כי פרמטר הצלחה הוא עצם הגעת משפחות נוספות לאותם יישובים. גדי פרל ביקש לעגן זאת בהגדרות ניהוליות ברורות.

יהושע שרמן ציין כי בפרויקט חברתי המדד הוא בסופו של דבר ראש הרשות, כל מקום שמגיעים אליו מדברים על הצורך בפרויקט, ואין מדידה מיידית אלא בטווח של 10 שנים. שרמן ביקש לשקול הכנסת איגוד ישיבות ההסדר כארגון גג נוסף, בטענה כי שיעור ההישארות בפריפריה של בוגריה גבוה ממכילות. יו"ר קקל ציין כי מקום ומועצת המכילות מייצגים את כלל מגווני החברה, ואילו ישיבות ההסדר מייצגות גוון מסוים ולכן אינן מתאימות לאירוע זה.



מזכירות החברה

גדי פרל ציין כי מדיניות ועדת הכספים דורשת שכל תב"ר יגיע עם אבני דרך לביצוע ותאריכים, כדי לאפשר ניהול תזרים ומיצוי הכסף הפנוי. הוסיף כי מתקבלות פניות בתוך הארגון בנושא. מיכל סיבל דראל חזרה על הדרישה להגדיר פרמטרי הצלחה לפני הזרמת כסף נוסף, וביקשה להסיק לקחים מהפילוט הראשון. יו"ר קק"ל ציין כי קשה להגדיר אבני דרך בתב"ר זה בשל תלות בגורמים חיצוניים כגון עיכוב אישור האוצר מפברואר לחודש ראשון ביוני. הציע פיצול דו-שנתי כפתרון תזרימי. גדי פרל הציע לצבוע את הכנסות השכירות מהדירות שנרכשו כהכנסה ייעודית לרכישות נוספות, מעגל מימון עצמי לפחות לחמש שנים ראשונות. ליאורה כהן נצר ציינה כי אפשר לשלב זאת בבסיס התקציב לשנים הבאות.

דוד מזרחי תמך ברעיון המעגל המימוני וציין כי גם להימנותא יש הכנסות, ציין לסיכום כי הוא ממוקד אך ורק בפריזמה הכספית לאזן בין דרישות הימנותא, בנייני האומה ושיקום הצפון והדרום. יהושע שרמן ציין כי קק"ל צריכה לוודא שהיא משלמת מחיר שוק נמוך ולא מנופח, ערך הדירות צפוי לעלות עם הזמן בעקבות השבחה, ולכן גם אם הפרויקט נכשל אפשר למכור ברווח ויש לקבוע מדדי מדידה ברורים, כמה דירות נרכשו ואוכלסו, כמה הושכרו דרך ארגוני הגג ובשוק החופשי, ומה יקרה לאחר חמש שנות שכירות. ציין כי ניהול ההשכרה מצריך כוח אדם ייעודי. אבי בלדי ציין כי לרכישת דירות למטרות חברתיות בפריפריה אין צורך בשיח כלכלי מעמיק הערך הנכסי נשמר בכל מקרה. מוטי יוגב ציין כי השקעה בהיקף כזה מחייבת לפחות חצי משרה ייעודית לניהול ומעקב הכנסות. חגי מיוק השבי כי להימנותא יש אגף ניהול נכסים שלם לכך. גדי אייזן ביקש להגדיר מדדי הצלחה ולקבל דיווח שנתי. הציע לבחון את שיעור אכלוס הדירות, השתקעות משפחות לאחר חמש שנים, מעורבות קהילתית, ואם יש הבדל בין ביצועי מקום לבין המכילות. ציין כי בסוף הקדנציה יהיה אפשר להסתכל אחורה על 5-6 שנים ולמדוד הצלחה. שאל גם לגבי יכולת קק"ל לגייס חוב למינוף.

דוד מזרחי ציין כי הדירות רשומות על שם הימנותא ולכן השאלה כמעט אינה רלוונטית לקק"ל עצמה, וחטיבת הכספים תבחן את הנושא.

היו"ר השיב לגדי אייזן שהעלה שאלה על ערים מעורבות ציין כי גם כרמיאל ונוף הגליל הן יעדים ציוניים ראשית במעלה, והסביר כי הסיבה המרכזית לפרויקט היא ציונית ולא רק חברתית-פריפריאלית.

היו"ר הצג את הרציונל הציוני מאחורי הפרויקט חיזוק נוכחות ציונית בערים מעורבות כנוף הגליל, כרמיאל ונהריה כמטרה לגיטימית ושונה מחיזוק יישובים מוחלשים כשלומי וחצור. הסביר כי כמו שמוצדק לפעול לחיזוק אוכלוסייה ליברלית בירושלים, כך מוצדק לחזק נוכחות ציונית בערים מעורבות. גדי אייזן ציין כי הרשימה צריכה לכלול גם חצור הגלילית ושלומי, ודוד מזרחי הבהיר כי חצור הגלילית כנראה תיכנס ברשימה הבאה. יו"ר קק"ל הציע דיון סטטוס כל שלושה חודשים ודיון שנתי במדדי הצלחה.

דוד מזרחי ציין כי נחתמו חוזים מסודרים עם מקו"ם ומועצת המכילות הכוללים מחויבויות לתוכנית חינוכית, ואבי מוסן נציג מחטיבת החינוך ילווה את תוכניות הגרעינים. יהושע שרמן ציין כי יש לרשום את הפרויקט בנפרד כדי לאפשר מעקב.

החלטה מס' 26070101/4

ועדת מקרקעין ממליצה על הוספת תקציב לתב"ר עידוד התיישבות בפריפריה בשלב זה על סך 100 מיל' ש"ח על פני שנתיים 50 מלש"ח לשנת 2026, ו-50 מלש"ח לשנת 2027, עבור רכישת יח"ד בערי הפריפריה, יישובי עדיפות לאומית ואזורים בעלי פוטנציאל התיישבותי וצורך דמוגרפי מובהק. הפעילות תתבצע עם ארגוני הגג (מועצת המכילות ומועצת הקבוצות וקהילות המשימתיות בישראל כמו שאושר בתב"ר 88.5 מיליון). אופן חלוקת התקציב יהא על פי אופן הביצוע בפועל. הנכסים ירכשו וינוהלו על ידי הימנותא. הנושא יובא לדיון בוועדת הכספים, בהנהלה ובדירקטוריון. המקור התקציבי הינו מיתרות קק"ל הפנויות מעבר לכרית הביטחון.

אופן המימון יומלץ לדירקטוריון אחרי דיון של הגורמים המוסמכים בקק"ל ועל בסיס המלצות גורמי המקצוע. ככל שלא תיקבע מדיניות בנושא, אופן המימוש ימשיך כפי שהיה קיים עד כה.



מזכירות החברה

הצבעה:
אושר פה אחד

3. שילוב אנשי חינוך כמנוע להתיישבות

מיכל סיבל דראל שאלה מדוע להתמקד בפריפריה ולא במרכז ששם הבעיה גדולה יותר, יהושע שרמן חלק על כך וציין כי עובדי הוראה בפריפריה מקבלים תמריצי מדינה, וכי הבאת כוח הוראה לפריפריה תורמת הן אנושי וכלכלי.

יו"ר קק"ל הוסיף כי בהחלטת הממשלה לשיקום הצפון הוכנסו 20 מיליון שקלים להקמת שני כפרי סטודנטים לרפואה בגליל, מתוך הבנה שמי שחי בקהילה מקומית נוטה להישאר.

מוטי יוגב ציין כי מורה שבוחר ללכת לפריפריה הוא כבר מסונן לטובה, והוסיף כי גם הבאת רופאים לפריפריה היא צורך משמעותי.

חגי מיורק ציין כי המטרה היא למשוך מורים מבחירה ושליחות, לא כאלה שנקלעו להוראה מחוסר ברירה. הציע לעבוד עם קהילות מורים שמחויבים לשליחות, ואמר כי שליחים שחוזרים מחו"ל יכולים להיות מאגר מרכזי ואיכותי לפרויקט. הציג לדוגמה את עיריית תל אביב שבנתה בניינים ייעודיים למורים, ואמר כי רשויות חלשות כלוד ורמלה וקריית אתא אינן מסוגלות לעשות זאת לבד. דוד מזרחי הבהיר כי מדובר במדיניות בשלבי גיבוש, הקריטריונים עדיין נבנים, ויש עוד עבודה לעשות לפני ביצוע. מיכל סיבל דראל שאלה מדוע הוקצו 150 מיליון שקלים דווקא לאנשי חינוך. יו"ר קק"ל ציין כי בכל מפגש עם ראשי רשויות בפריפריה עולה כחוט השני הצורך במורים מבחירה, ומכאן הגיעה ההחלטה. מוטי יוגב ציין כי מדובר לא רק במורים אלא גם בעובדים סוציאליים ובכל הגרעין הקהילתי הנדרש.

החלטה מס' 26070102/4

בהמשך להחלטת הדירקטוריון מיום 18.6.2025 (מס' 25250804/1), אשר אישרה מתווה ותקציב לעידוד התיישבות בפריפריה באמצעות גרעיני משימה ובוגרי מכינות. ועדת מקרקעין ממליצה לאשר תוכנית כוללת בסך 150 מלש"ח לצורך רכישת דירות או זכויות במקרקעין בהתאם למדיניות ולנהלי קק"ל, אשר יירשמו על שם הימנותא וינהלו על ידה. מקבצי דיור יושכרו בשכירות מופחתת לאנשי הוראה, בהתאם למדיניות המפורטת בדברי ההסבר ולקריטריונים הפרטניים אשר יאושרו בוועדה המקצועית להתיישבות ומקרקעין.

התוכנית תתפרס על פני 3 שנים 26-28. בשלב זה יאושר תקציב בסך 50 מלש"ח לשנת 2026. מנגנון הביצוע יתבסס, בין היתר, עם ארגונים המכשירים או/ו קולטים אנשי הוראה בהתאם להשכלה רלוונטית בתחום החינוך בהתאם להחלטות הוועדה המקצועית. מהלך זה משקף הרחבה עדכנית של תפיסת ההתיישבות בקק"ל – מעבר מהתמקדות בנכסים פיזיים בלבד לבניית הון אנושי ויצירת השפעה מערכתית ארוכת טווח, בהתאם ליעדי הארגון בתחומי ההתיישבות והחינוך.

המקור התקציבי הוא מיתרות קק"ל הפנויות מעבר לכרית הביטחון. המלצה זו תובא לדיון בוועדת הכספים, בהנהלה ובדירקטוריון.

הצבעה:
אושר פה אחד

4. תכניות להתחדשות עירונית



מזכירות החברה

יו"ר קק"ל הציג חמישה טעמים לכניסת קק"ל להתחדשות עירונית: כלכלי- העלאת ערך הנכסים ושיפור רמת החיים לדיירים. חברתי-סביבתי- פרויקטי פיתוח נלווים: תשתיות, סביבה, ייעול אנרגטי. ביטחוני - מהמלחמה שיכונים ישנים ספגו הרס רב הביא דוגמאות מדימונה, ערד ובאר שבע שבהן היו ממ"דים שנותרו כשהשאר הבניין קרס. עמידות לרעידות אדמה - ישראל נמצאת על השבר הסורי-אפריקאי. ערים בסיכון גבוה: קריית שמונה, חצור, צפת, בית שאן, ערד ואילת. שימור קרקע - התחדשות עירונית (גובה במקום רוחב) תצמצם את הלחץ על מקרקעי ייעור, בעיקר בבית שמש ואזורים דומים. ציין כי עבודת מטה מתקדמת עם גופים חיצוניים, נבחנות חלופות, וקק"ל תיכנס כממנפת ותקבל דירות וערכים כלכליים בחזרה. קרא לקדם את הנושא כנושא דגל של קק"ל ולהביאו לדירקטוריון בקרוב. מיכל סיבל דראל הוסיפה כי מדובר גם בפיקוח נפש. המנכ"ל הדגיש כי התחדשות עירונית היא הכלי המשמעותי ביותר לפריפריה שינוי פני העיר עצמה, בשונה מפרויקטים נקודתיים שהיו עד כה. ציין כי מדובר בהשקעה שתחזיר את עצמה. דוד מזרחי הסביר כי השלב הנוכחי מתמקד בקידום תכנון ב-11 ערים קשות לא בהכנסות. הסביר כי הליך תכנוני אורך שלוש עד ארבע שנים, ולכן יש להתחיל כבר עכשיו. הקריטריונים לבחירת הערים: מיקום על השבר הסורי-אפריקאי, פוטנציאל הרס גדול של יערות, ואזורי עדיפות לאומית

26070103/4 מס' החלטה

ועדת מקרקעין ממליצה לוועדת הכספים ולדירקטוריון לאשר קידום תוכנית ייעודית לתוכניות ייחודיות וייעודיות לרשויות המקומיות שלהלן לקידום התחדשות עירונית. התקצוב מיועד לרשויות מקומיות באזורי עדיפות לאומית, בדגש על יישובים לאורך השבר הסורי אפריקאי, בהיקף תקציבי של עד 33 מיליון ₪ על פני שנתיים 26-27. בשלב זה מאושר תקציב בסך 16.5 מלש"ח לשנת 26. כמו כן ממליצה להסמיך את הגורמים המקצועיים לקבוע את רשימת הרשויות, אמות המידה לבחירה ומנגנון הביצוע ולוחות הזמנים המתאים בכל רשות בהתאם לנהלי קק"ל. המקור התקציבי הינו מיתרות קק"ל להפניות מעבר לכרית הביטחון. הנושא יובא לאישור ועדת הכספים, ההנהלה והדירקטוריון.

הצבעה:
אושר פה אחד

5. שונות

כותב/ת הפרוטוקול: זהבית אמסלם