

# קורס מבוא לתכנון וסטטוטוריקה בקק"ל

## חברת הימנותא בע"מ

אבינעם תומר – מנהל תחום תכנון והשבחה, הימנותא בע"מ

14/06/2022

# תוכן עניינים

- רקע היסטורי
- ייעדי החברה
- יחידות וועדות הימנותא
- סקירת פעולות היחידות ודוגמאות
- ממשקים עם קק"ל

מתוך מאמרו של ד"ר גבריאל א. אלכסנדר: ייסודה של חברת הימנותא בע"מ ותפקידה הראשוניים

**הנחת מוצא: קרקע קק"ל – רכישה לצמיתות בכספי העם היהודי**

**רכישת קק"ל-גרמניה של כ- 130 דונם מקרקע  
בבעלות גרמנית במושבה הגרמנית בחיפה  
באמצעות חברת "מהימן" - כלי להעברת כספים**

**1936-7**

**+  
מו"מ לרכישת קרקע בבעלות גרמנית  
בשרונה ובעמק בית שאן – גאולת קרקע**

**פרסום צו לחוק הגרמני לפיקוח על מטבע חוץ המחייב  
רישיון פדרלי לביצוע עסקאות רכישת קרקע מגרמנים  
חוזרים בהון גרמני יוצא**

**10 10 1937**

## הקמת חברת הימנותא

בדברי ההסבר לרשם החברות הבריטי בפלשתינה צוין כי מטרת החברה היא נאמן ליהודי גרמניה להוצאת הונם מהרייך השלישי. בפועל, היה זה כלי משפטי לרכישת קרקעות בשילוב הון פרטי יהודי-גרמני.

06

06

1938

מס' P 73

ממשלת פלשתינה

פקודת החברות

תעודה לאיגודה של חברה פרטית

בזה אני מאשר שהימנותא בע"מ נתאגדה על פי פקודת החברות כחברה מוגבלת ב-6 ליוני 1938.

ניתן בחתימתי בירושלים ב-7 ליוני 1938.

תזכיר התאגדות  
של  
הימנותא בע"מ

1. שם החברה הוא: הימנותא בע"מ.

2. המטרות שלשמן הוקמה החברה הן:

א. לקנות, לחכור, לשכור, או באופן אחר לרכוש, להחזיק, לנהל, לפתח, לערוך פרצלציה, לחלק, לעבד, לשכלל, להחכיר, להשכיר, למכור, להחליף, למשכן, לבנות על או באופן אחר לממש ובכלל לעסוק בקרקעות ובזכויות אחרות ובנדל"ן ובמטלטלין ובכל רכוש או ענין בפלסטינה.

\* ב. לקבל על עצמה את התפקיד ולפעול כנאמן ו/או מוציא לפועל או מנהל של, או למען כל אדם או גוף מסוג כל שהוא, בין מאוגד או לא מאוגד, וכן לקבל על עצמה לבצע ולמלא כל נאמנות, בין ציבורית ובין פרטית, לרבות כל נאמנות פיננסית דתית, למטרות צדקה או נאמנות אחרת כלשהיא, וכל תפקיד אחר הדרוש מהימנות ולמטרה זו ליהנות מהסמכויות הנרחבות ביותר הדרושות כדי לפעול ביעילות כנאמן, מוציא לפועל או מנהל כאמור לעיל או כדי לבצע את הנאמנות או את התפקיד לעיל.

\*\*\*\*\*

## חתימת הסכם בין חברת הימנותא לקק"ל

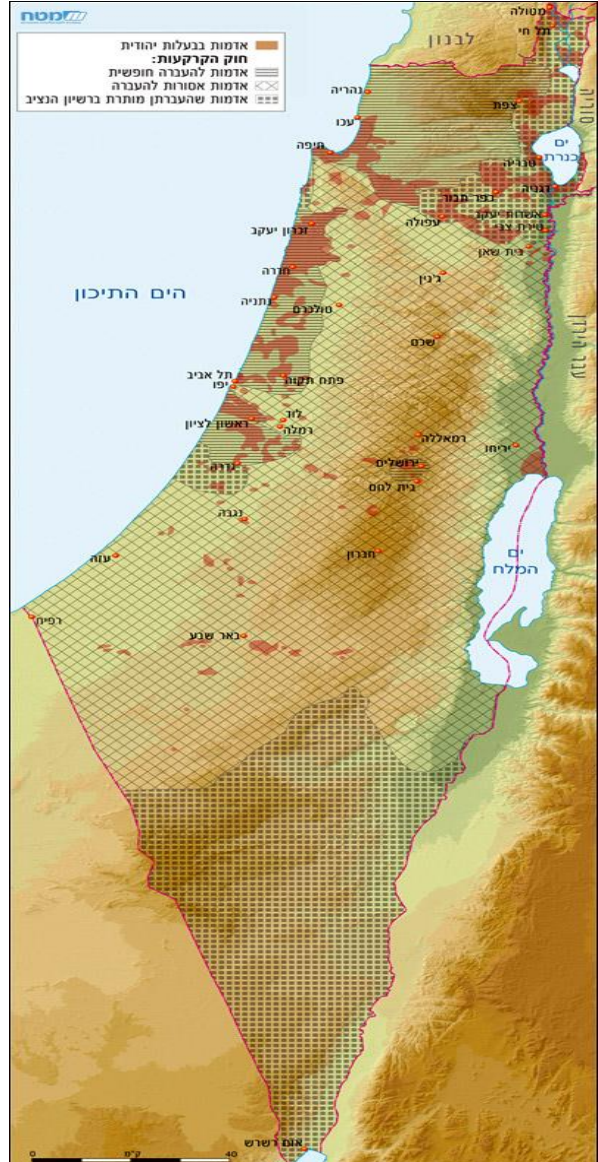
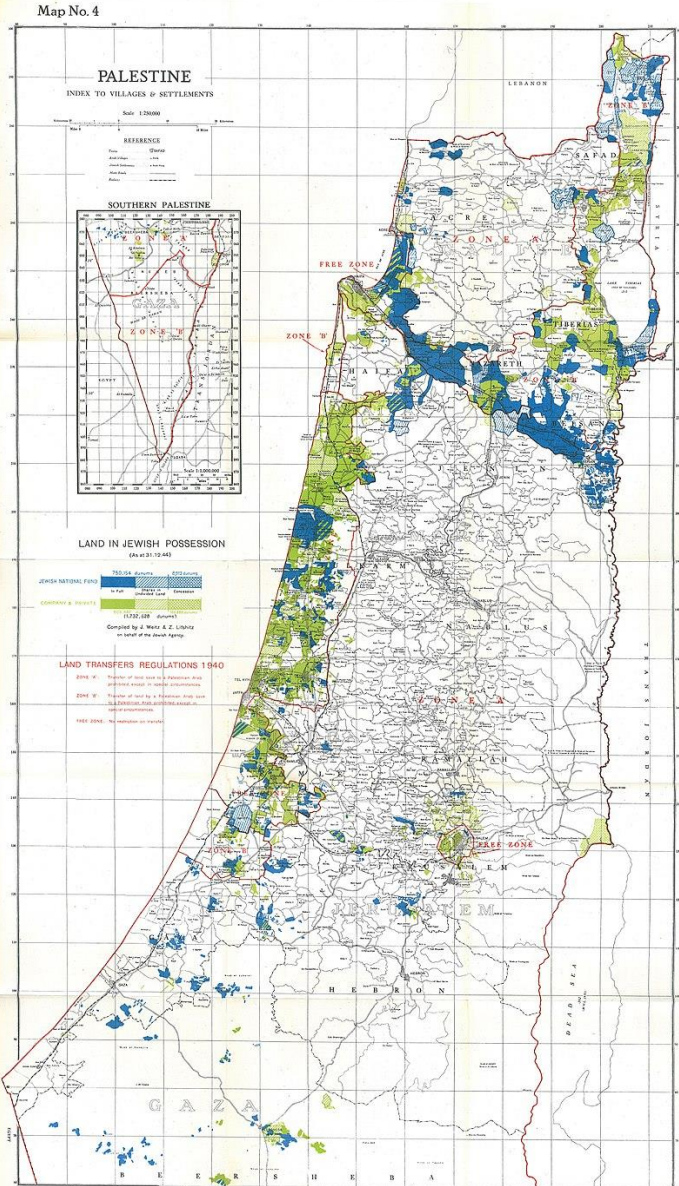
הכרה רשמית בהימנותא כחברת בת של קק"ל הפועלת בשם קק"ל וכבא כוחה –  
עדיין קיים טשטוש חוקי

הרחבת הפעילות לרכישה באמצעות הון פרטי שאינו רק גרמני

06

07

1938



- הספר הלבן קבע כי יש להגביל מכירת קרקע ליהודים בארץ ישראל. מכוחו פורסמו "תקנות העברת קרקעות בארץ ישראל" שהגבילו מכירת קרקע ליהודים בחלוקה ל- 3 אזורים:
  - א. השומרון וחלקים נרחבים ממחוזות עזה וב"ש: **נאסרה** מכירה ליהודים.
  - ב. עמק יזרעאל, הגליל, קטע ממישור החוף והנגב הדרומי: **הותרה** מכירה ליהודים באישור הנציב העליון.
  - ג. אזור החוף: **הותרה** מכירה ליהודים

24	07	1940
----	----	------

**דיון רשמי ראשון בהימנותא באסיפה כללית של קק"ל:**

**א. הצגת מאזן ראשון לחברה**

**ב. חלוקת מניות חדשה (16/20 לקק"ל, 4/20 למנהלי החברה)**

30	07	1940
----	----	------

**החלטה רשמית לרכישה ראשונה ע"י הימנותא**

**פרדס שוגרמן באזור בית דגן בסכום של 12,650 ל'**

**(קדמו רכישות: ת"א י-ס ובני ברק)**

11

08

1940



**התנגדות יהושע חנקין וחברת הכשרת היישוב:**

**”שיטת פיצול וחלוקת פעולת רכישת הקרקעות ע”י סרסורים פרטיים וזה בניגוד לפוליטיקה המסורתית של ההסתדרות הציונית... החלטתם לחרוג ממסגרת פעולתכם המקובלת ויסדתם את חברת הימנותא בכדי לאפשר לכם לטפל באופן ישיר בקניית ומכירת קרקעות עבור אנשים פרטיים”**

**על כך ענו בקק”ל: הימנותא אינה לרכישת ומכירת קרקע לפרטיים, אלא שם מושאל לקק”ל**

**סיכום פעילות הימנותא לשנת 1940: רכישת 7900 דו’**

1.1	הגדלת אינוונטר המקרקעין של החברה בהתאם למדיניות וסדר העדיפויות לרכישה.	רכישת מקרקעין
2.1	קידום תב"עות.	השבחת מקרקעין
2.2	ייזום פרויקטים בתחום הבינוי.	
2.3	ייזום פרויקטים כלכליים בהתאם למדיניות המאושרת	
3.1	שמירה תכנונית בחלקות הימנותא.	שמירה על זכויות הימנותא במקרקעין
3.2	פירוק שיתוף בחלקות הימנותא.	
3.3	פיקוח על חלקות הימנותא.	
3.4	פיקוח על נכסים מבונים.	
3.5	רישום שוטף וסנכרון ספר הנכסים של הימנותא אל מול שאר מערכות הימנותא ומרשם המקרקעין.	
3.6	עסקאות עבר - פרויקט הרישום.	
3.7	מימוש חלקי חלקות בייעוד חקלאי.	
4.1	סיום ההתחשבות עם רמ"י בגין עסקאות על חשבון.	השאת רווחים תוך שימוש מיטבי בנכסי החברה
4.2	השאת הכנסות החברה מהשכרה.	
4.3	ניהול מערך הגביה מדמי שכירות.	
4.4	מימוש נכסי מקרקעין.	
4.5	חסכון במיסוי מוניציפלי/היטלי השבחה.	
4.6	גיבוש שומות לצרכים שונים.	
4.7	שיפוץ נכסים מבונים לצורך השאת הכנסות החברה מהשכרה.	
4.8	שמירה על רמת תחזוקה הולמת של נכסי החברה לצורך השאת החברה מהשכרה.	

## פורומים



- השבחה
- פירוקי שיתוף
- נהלים
- חובות

## וועדות



- דירקטוריון
- הנהלה
- התקשרויות במקרקעין
- מכרזים
- פשרות
- תיקון ליקויים

## יחידות



- עסקאות
- פיקוח
- תכנון והשבחה
- רישום
- ייזום ובינוי
- שיווק, מיסוי ושומות
- שימוש בנכסים
- משפטי
- כספים
- ביקורת פנים

- סוגי רכישות: מכר, חליפין
- מטרת רכישות: עתודת הרחבות, גאולה חקלאית, הרחבת א.ת.
- מצפים בגליל:
- מושבות: גדרה, כפר תבור
- חליפין מול מדינה – בקשות הימנותא ובקשות מדינה (הסכס נתניה)

**רכישות בשנה האחרונה: כ- 2,000 דו' בעלות של כ- 200,000,000 ₪.**

06/2022 מקור ראשון

לאחר הרכישה החלו בני החמולה לגדר שטח נרחב, להקים בו סככות וחממות המשמשות למראית עין לחקלאות, אך בפועל רובן הוסבו עד מהרה למתחמי מגורים ומסחר. גידור השטחים והקמת הסככות בתוכן נעשות אף הן תוך חריגה מהמותר בחוק. איש קש ששלחה תנועת רגבים למקום, תיעד במצלמה נסתרת כי חלק ניכר מהעסקאות כרוכות לכאורה בהלבנת הון והעלמת מיסים.

למהלך להריסת המתחם החל לפני שנים, לאחר שחברת הבת של קק"ל לגאולת אדמות 'הימנותא' רכשה חלק קטן מהאדמות והחלה לפעול מול בתי המשפט בדרישה להריסתו. לאורך השנים נקנסה משפחת

אבו-עסא וחלק מהמבנים הלא חוקיים שבנתה על אדמה לא לה נהרסו, אך לאחר זמן קצר שבו ונבנו מחדש יחד עם פיתוח חקלאות, תשתיות לחשמל סולארי ועוד. בעלי הקרקע ניצבו מול הפלישה לאדמותיהם חסרי אונים לאחר שבני החמולה נהגו בסחבת משפטית והתשה בבית המשפט.

אתמול עם שחר פשטו כוחות היחידה הארצית לאכיפה מצוידים בכלים כבדים והרסו את מתחם החממות. עשרות שוטרים ואנשי אבטחה ליוו את העבודות.

"הימנותא תפעל ללא משוא פנים על מנת לשמור על האדמות שלה" אמר יו"ר החברה, זאב נוימן. לדבריו, "כמחזיקה בחלק בקרקע במושא, נאבקנו למען הזכויות שלנו בדאגה שהשימוש בקרקע יעשה על פי חוק".



המתחם הלא חוקי בגדרה לפני ההריסה ולאחריה. צילום: הרשות לאכיפה במקרקעין

לאחר שנים של מאבקים משפטיים סולקה אתמול (ד') הפלישה הבדואית ל"אדמות הבייל"ויים" באיזור גדרה. האדמות שנרכשו על ידי חלוצי תנועת ביל"ו הציונית עוד לפני קום המדינה מוחזקות כיום בבעלות משותפת של חקלאים באזור גדרה, רחובות, בסיס תל נוף והמושבים הסמוכים. לפני כחמש שנים רכשה חמולת אבו-עסא כחצי דונם משטח הקרקע במסגרת הסכם 'מושא' שבו אין לאף אחד מבעלי הקרקע הזכות לפעול בה ללא הסכם בעלי השותפות.



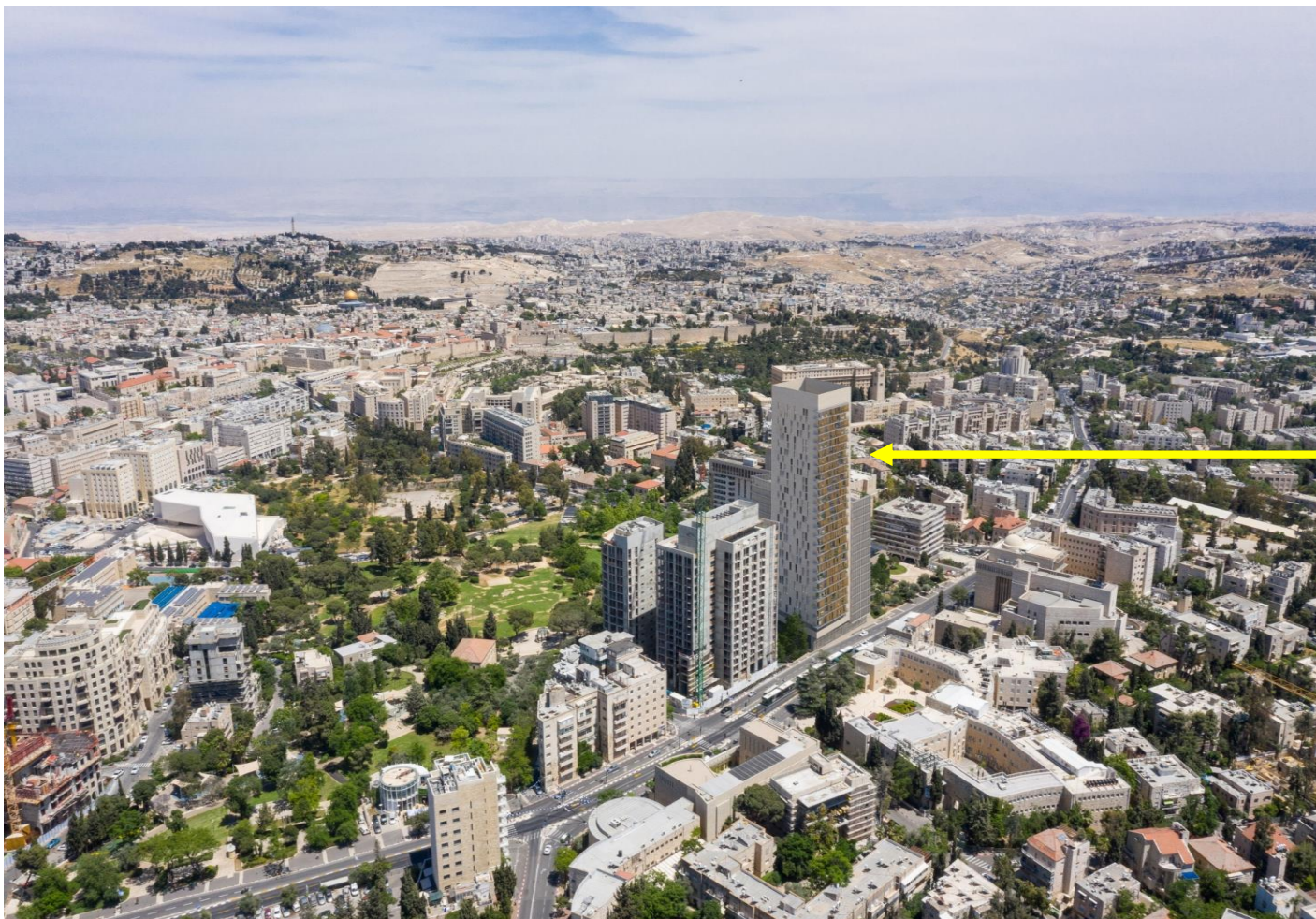
## שמירה תכנונית



דוגמא: בדיקת תוכנית תמל/1001/א תל השומר מרכז ב- 04/2017, גילתה טעות במדידה עם תוכנית סמוכה תל השומר מזרח, שהפחיתה את השווי הנכנס של חלקות הימנותא וקק"ל. בעקבות ההתנגדות תוקנה טעות בשווי הזכויות להימנותא וקק"ל בהיקף של כ- 28 מלש"ח

## תוכניות משיחות

ירושלים: בית קק"ל: כ- 16,000 מ"ר לתעסוקה וכ- 207 יח"ד



## תוכניות משיחות

זכרון יעקב: השבחה מחקלאי ותעשייה  
ל- 206 יח"ד מגורים (103 יח"ד להימנותא)



מורדות גילה דרום: השבחה משטח פתוח  
ל- 891 יח"ד (436 יח"ד להימנותא)



## תוכניות משיחות

נווה עוז נתניה: השבחה: ממגורים - 743  
1,960 יח"ד



פס הירק חיפה: השבחה מתעשייה, שצ"פ ומגורים  
כ- 109,000 מ"ר לשטחי מסחר ותעסוקה



## תוכניות משיחות

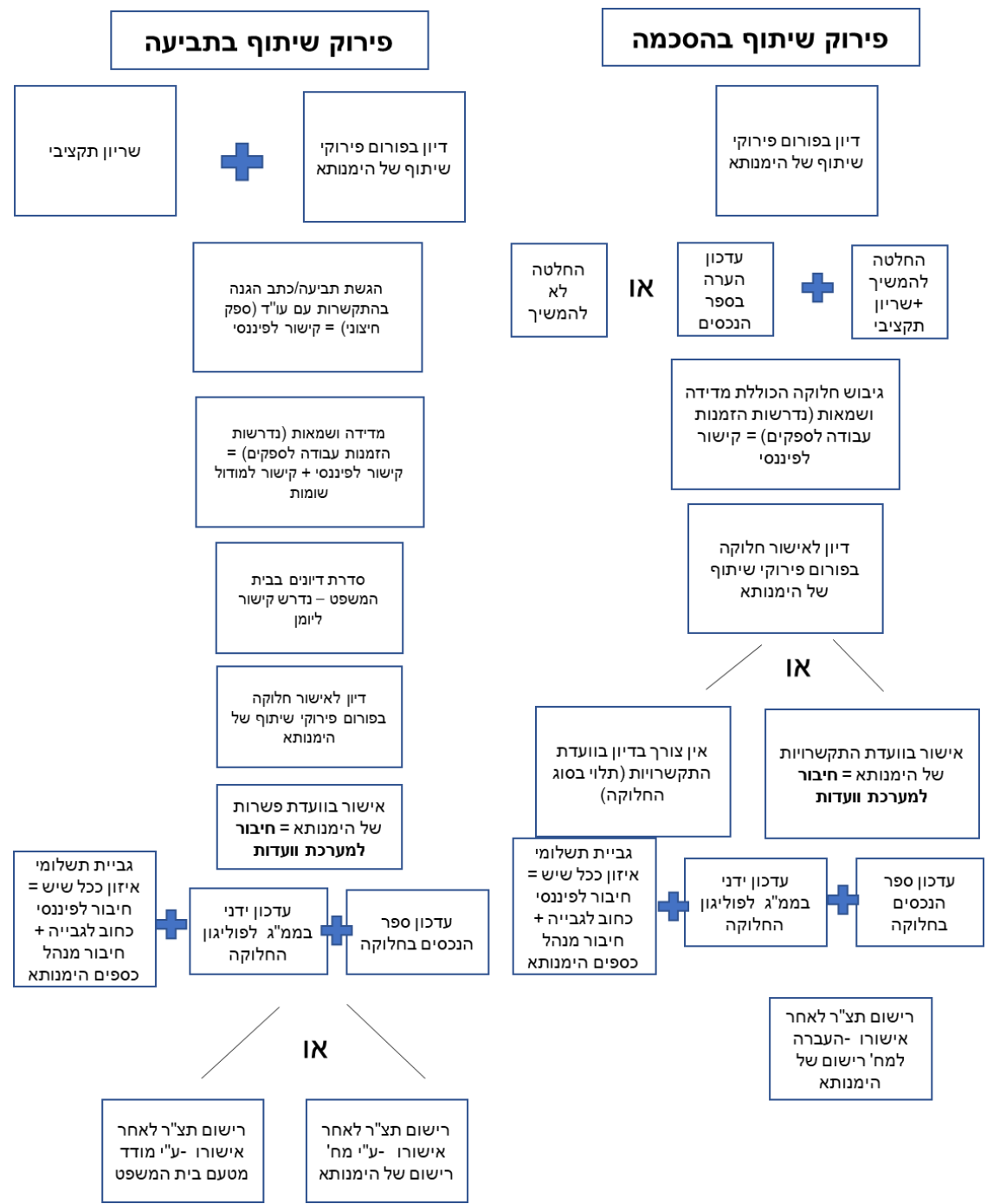
גן יבנה: השבחה מחקלאי  
כ- 2400 יח"ד מתוכן להימנותא כ- 20%



גילון: השבחה מחקלאי  
27 יח"ד להשלמת מכסת היישוב



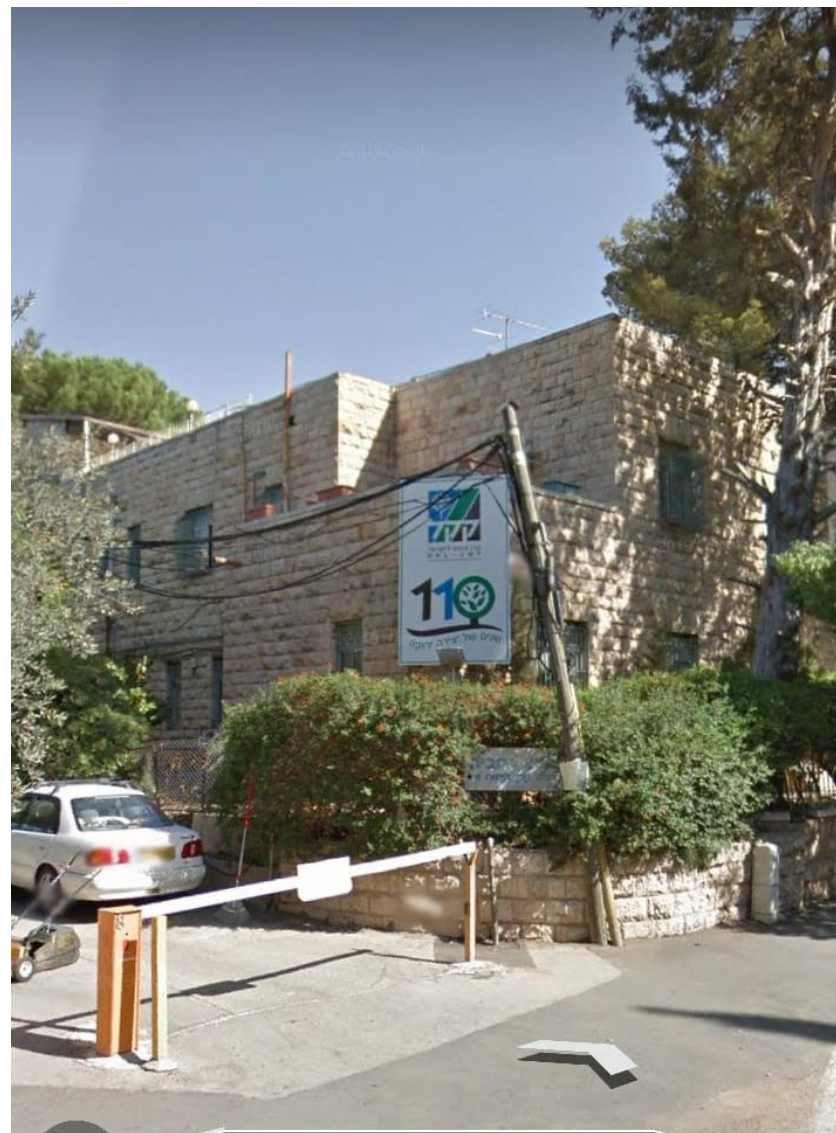
## פירוקי שיתוף



1920 מ"ר תעסוקה

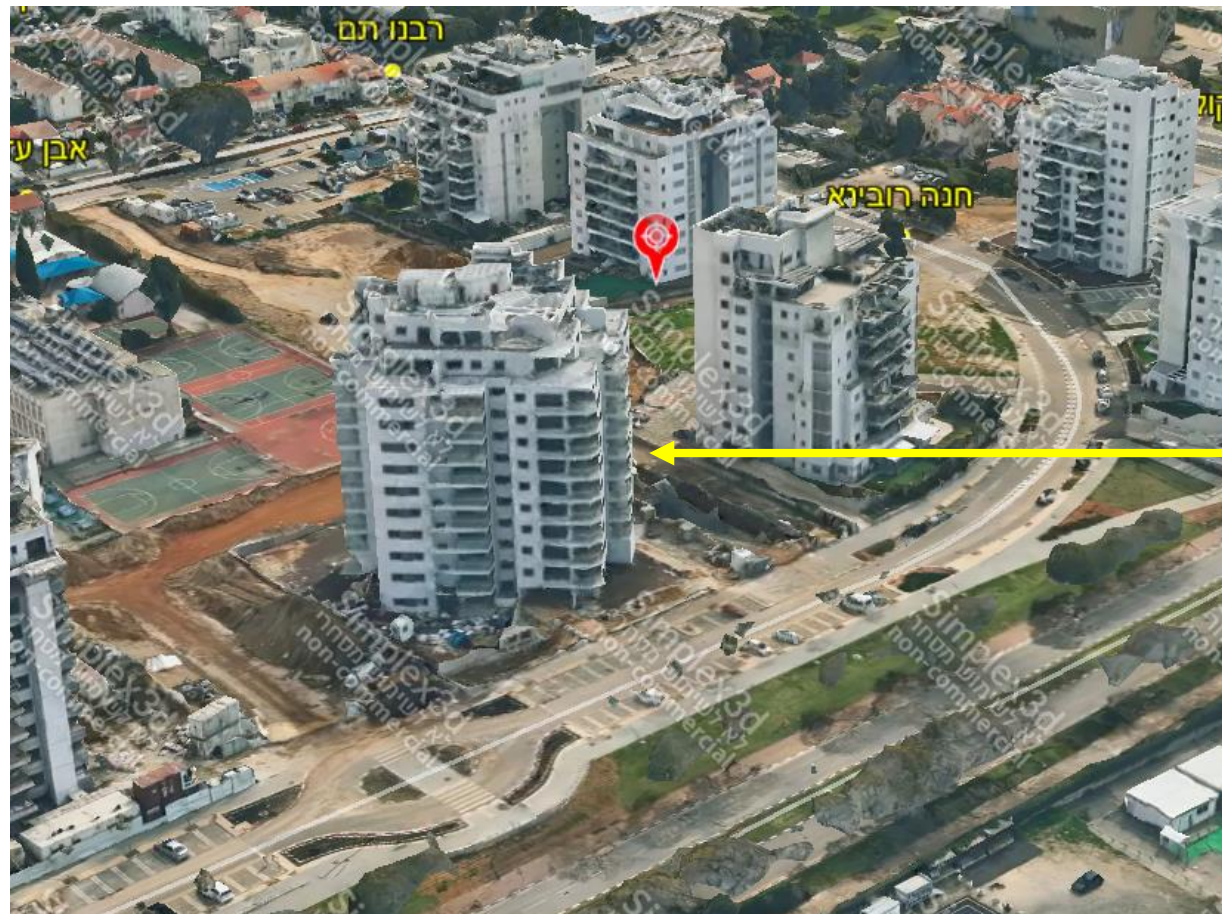


קק"ל 6 ירושלים  
990 מ"ר מבנה לשימור בחריגה למשרדים



אלחריזי נתניה: 45 יח"ד – להימנותא 34

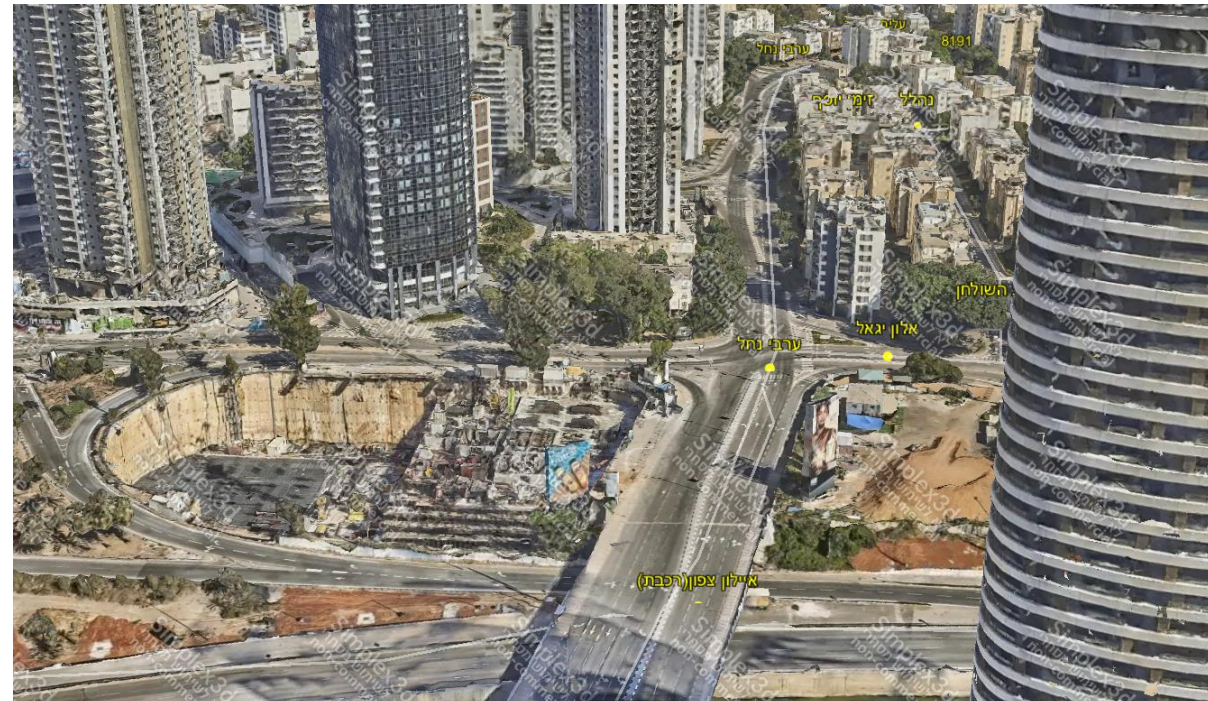
חנה רובינא הרצליה: 53 יח"ד – להימנותא 34



76 קומות, כ- 200,000 מ"ר לתעסוקה + 500 יח"ד מגורים



סיטי גבעתיים:



- **מיסוי עירוני: היטלי פיתוח וארנונה שוטפת**
- **היטלי השבחה: עשרות מיליונים בשנה**
- **סה"כ שומות: הוצאות שכ"ט לשמאים ובקרים: כ- 2 מלש"ח, מאות שומות**



- ניהול שוטף לספר הנכסים
- רישום עסקאות שוטפות
- פרויקט רישום: תקציב 100 מלש"ח



• יחידות מושכרות: 320



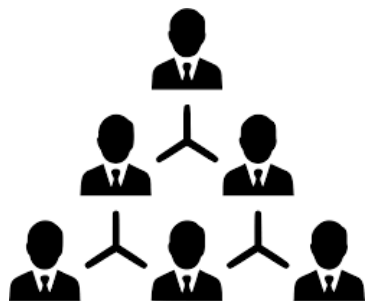
• חלקות פתוחות מושכרות: 750



• הכנסה שנתית: 18,700,000 ₪



- כפיפות לחברת האם בעצמאות ניהולית



- מערכות משותפות: פיננסי, מערכות מידע





# ממשקים עם ק"ל

## • תוכניות יער

מקרה לדוגמא: חפאג/1287/ מ/ 371 יערות מנשה: 62 חלקות הימנותא בתחום התוכנית

### הימנותא בע"מ

05/12/2011

לכבוד

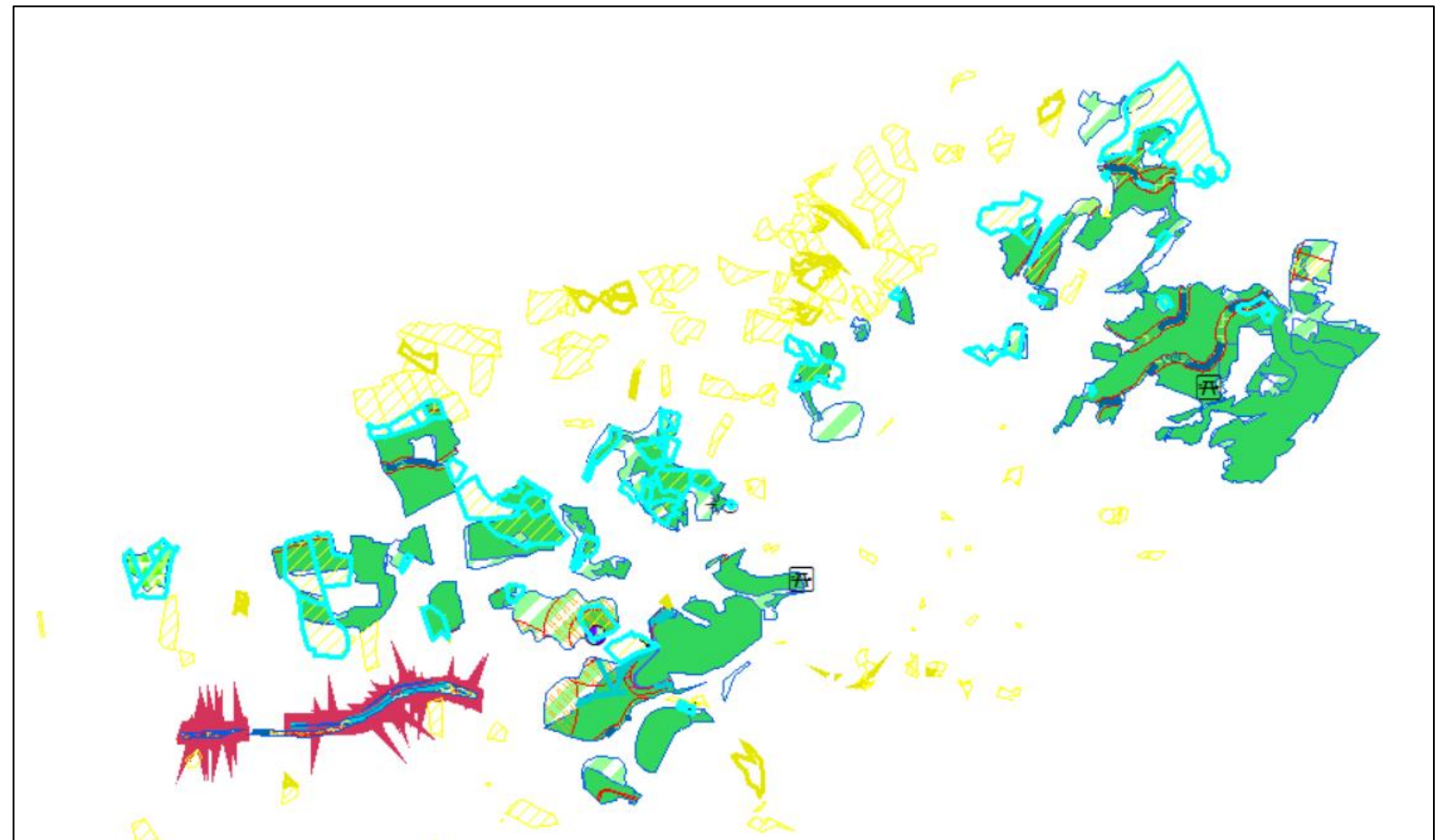
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה  
שד' הפל"ם 15 חיפה

הנדון: - חפאג/1287/מ/341- יערות מנשה  
הסרת התנגדות חברת הימנותא בע"מ

א.ג.נ.

בהתאם לסיכום ישיבה מתאריך 05/12/2011, בין חברת הימנותא בע"מ ויוזמי תוכנית חפאג/1287/מ/341- יערות מנשה בק"ל, החלטנו להסיר את התנגדותנו לתוכנית בדון, לאחר שהובהר לנו כי חלקות חברת הימנותא בע"מ בתחום התכנית, תטופלנה ברוח הסיכום הנ"ל.

בברכה  
הימנותא בע"מ  
אלכסנדר  
51000229  
Yimnota Ltd





# ממשקים עם ק"ל

- בעלות במרכזי עבודה להימנותא



אשתאול



נס הרים



בית נחמיה



פס הירק

## • השבחת בשטחים פתוחים: נדליין מול ירוק

### HOW DOES IT WORK?

Waste-to-Energy plants are designed to incinerate unrecyclable Municipal Solid Waste (MSW) as well as other accepted industrial or commercial waste. They also simultaneously recuperate the energy and remove the pollutants from the eco-cycle thanks to very stringent flue gas cleaning processes.

#### ייצור חשמל

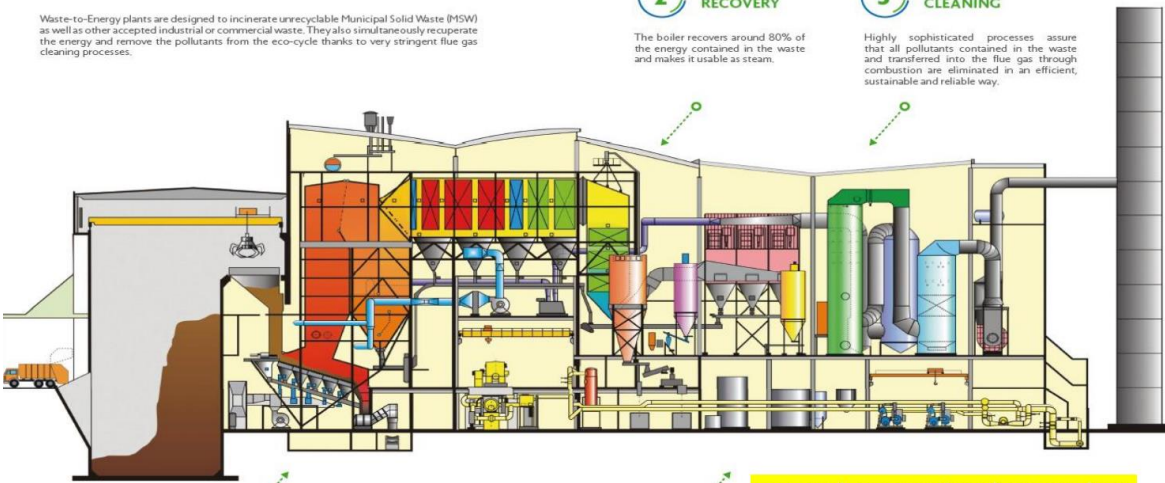
**2 ENERGY RECOVERY**

The boiler recovers around 80% of the energy contained in the waste and makes it usable as steam.

#### מערכת ניקוי וטיהור הגזים הנפלטים

**3 FLUE GAS CLEANING**

Highly sophisticated processes assure that all pollutants contained in the waste and transferred into the flue gas through combustion are eliminated in an efficient, sustainable and reliable way.



קליטת פסולת

ניצול האנרגיה להפעלת טורבינה ליצירת חום



חיפוש < הקלק וטע > HE >

צרו קשר

אודותנו < מכרזים, במקשביים, קול קורא ומשרות פנויות < פכסומי קול קורא < קול קורא - שימוש בקרקעות חברת הימנותא להקמת מתקני ייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות

### קול קורא - שימוש בקרקעות חברת הימנותא להקמת מתקני ייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות

# תודה



# נספחים

# ”הפזורה” בשפלה



- בשנים האחרונות, ניתן להצביע על תופעה מתגברת של "גאולת קרקע" הפוכה באזור "מושבות הברון" (מרחב רחובות גדרה מזכרת בתיה).
- באזור זה ישנו אחוז גבוה של קרקעות פרטיות שנרכשו בסוף המאה ה-19 וראשית המאה ה-20 כגאולת קרקע על ידי גופים ציוניים.
- בראש המגמה עומד אברהים אבו עסא, בדואי מהנגב, בן למשפחה עבריינית המוכרת היטב למשטרה, הרוכש באופן שיטתי תתי-חלקות בחלקות פרטיות (מושע), ומשתלט על החלק הארי בחלקה.
- אבו עסא מתמקד בהשתלטות מתוחכמת על אדמות חקלאיות פרטיות בבעלות יהודית, בודעו כי רשויות האכיפה הלאומיות (סיירת ירוקה ורמ"י) אינן פועלות באדמות שאינן ציבוריות.

- שיטת העבודה: גידור תת חלקה << בניית חממות ובתוכן מבני מגורים >> השתלטות בפועל על תתי חלקות נוספות שאינן בבעלות באמצעות מתקני חשמל סולארי, בריכות, גני אירועים ועוד >> מכירת החלקה "המושבחת" לבני מיעוטים.
- בחזקת אבו עיסא עסק מצליח בשם "משק בגבעה" – חווה חקלאית תיירותית הכולל קטיף עצמי, טיולי טרקטור, אירוח בדואי ועוד.
- המיפוי בשטח מלמד על הקמת עשרות מאחזים של בדואים. בכך יש ללמד על מגמה מדאיגה שעתידה ידוע, במידה ולא תטופל, תוך השפעה ישירה על המרחב כולו.

## אדמות הביל"ויים עוברות לידיים ערביות

רשת המקבצים הבדואים שהוקמה באיזור גדרה הוציאה מהבית את החקלאים לכנס חירום. "70 שנה לאחר הקמת המדינה, נמשך המאבק על אדמות הלאום"

עשרות חקלאים מגדרה ויישובי הסביבה נפגשו השבוע למה שהם כינו 'מפגש חירום' בעקבות מגמה מסיבית ומתמשכת של רכישת קרקעות באיזור על ידי ערבים.

בפאנל הדוברים בכינוס השתתפו אלכס חפץ, מנכ"ל חברת הימנותא, ראש המועצה האזורית ברנר דורון שידלוב, העיתונאי יועז הנדל, מפקד תחנת משטרת יבנה, ועמיחי יוגב, מנהל הפעילות של תנועת רגבים בדרום ובשפלה.

בשנתיים האחרונות הוקמה באיזור רשת מקבצים בלתי חוקיים על ידי ערבים ובדואים, תופעה המתאפשרת הודות לרכישה חלקית של קרקע באופן חוקי, הנמשכת בהשתלטות אגרסיבית על קרקעות פרטיות סמוכות, השייכות לחקלאים יהודיים באיזור גדרה, רחובות, בסיס תל נוף והמושבים הסמוכים.

אלכס חפץ מנכ"ל הימנותא ששמע את הדברים אמר לחקלאים כי יו"ר קק"ל והנהלה, הנחו את הגורמים המקצועיים בקק"ל באמצעות הימנותא, לרכוש במחירי שוק מחקלאים ומבעלי קרקע קרקעות במתחם זה ובכל מקום.

"קק"ל תתכלל את האירוע ותרתום גופי ממשל שונים כמו רשות המסים, פיקוח על הבניה, סיירת ירוקה, רשות מקרקעי ישראל וכל גוף שיוכל לסייע להפסיק את התופעה", ציין חפץ.

# מרחב רחובות

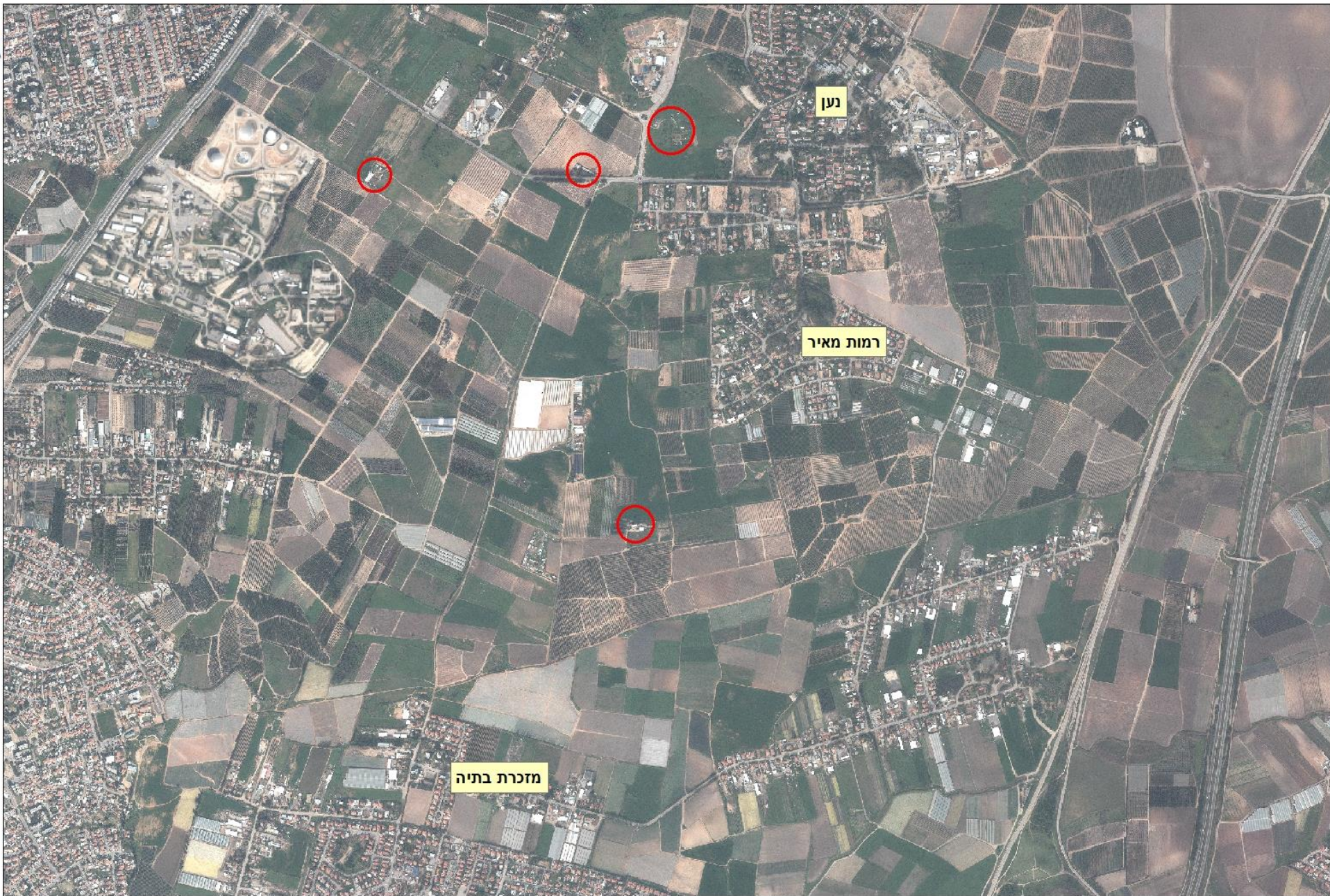








# מרחב מזכרת בתיה





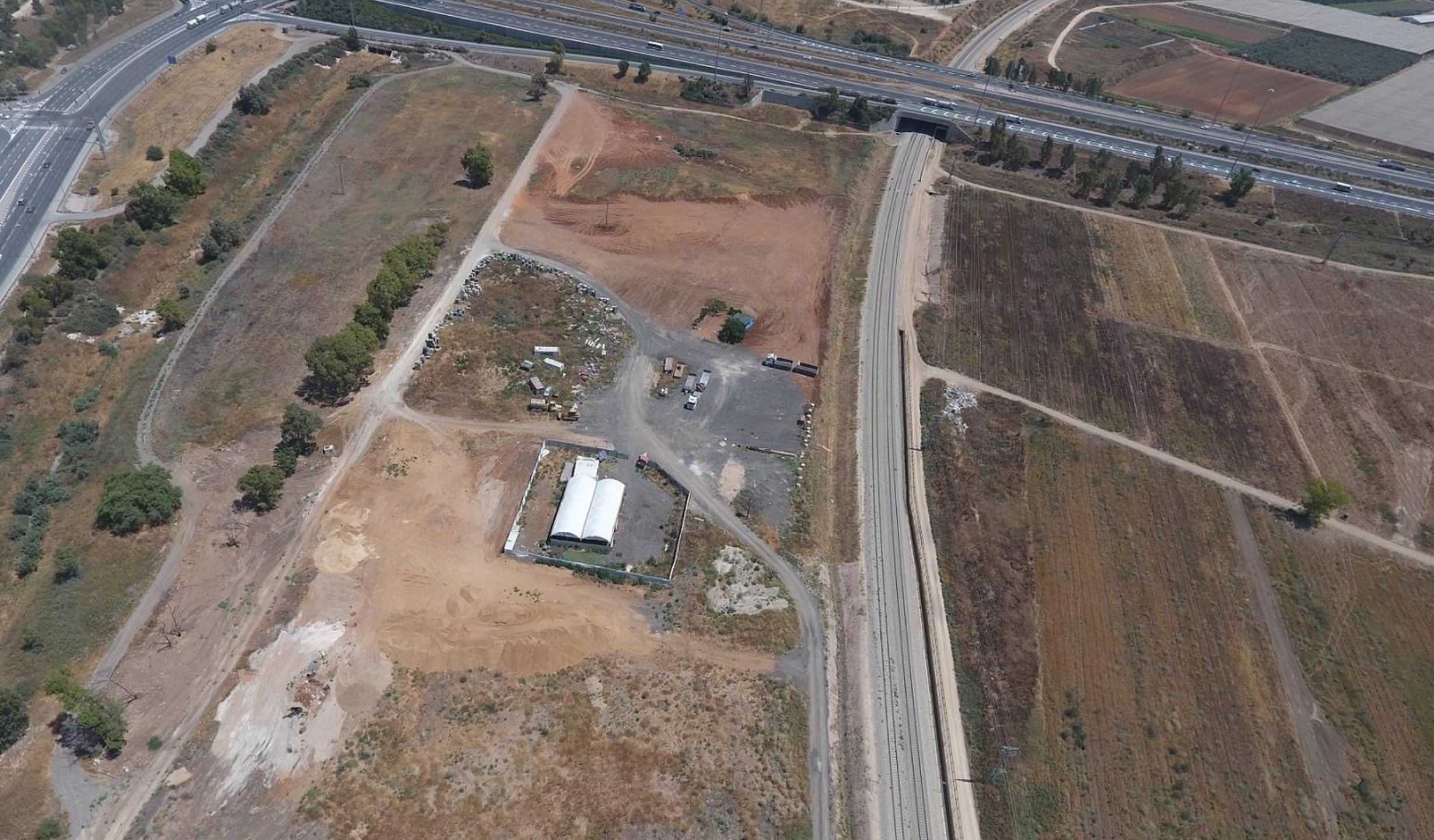
# מרחב רמלה



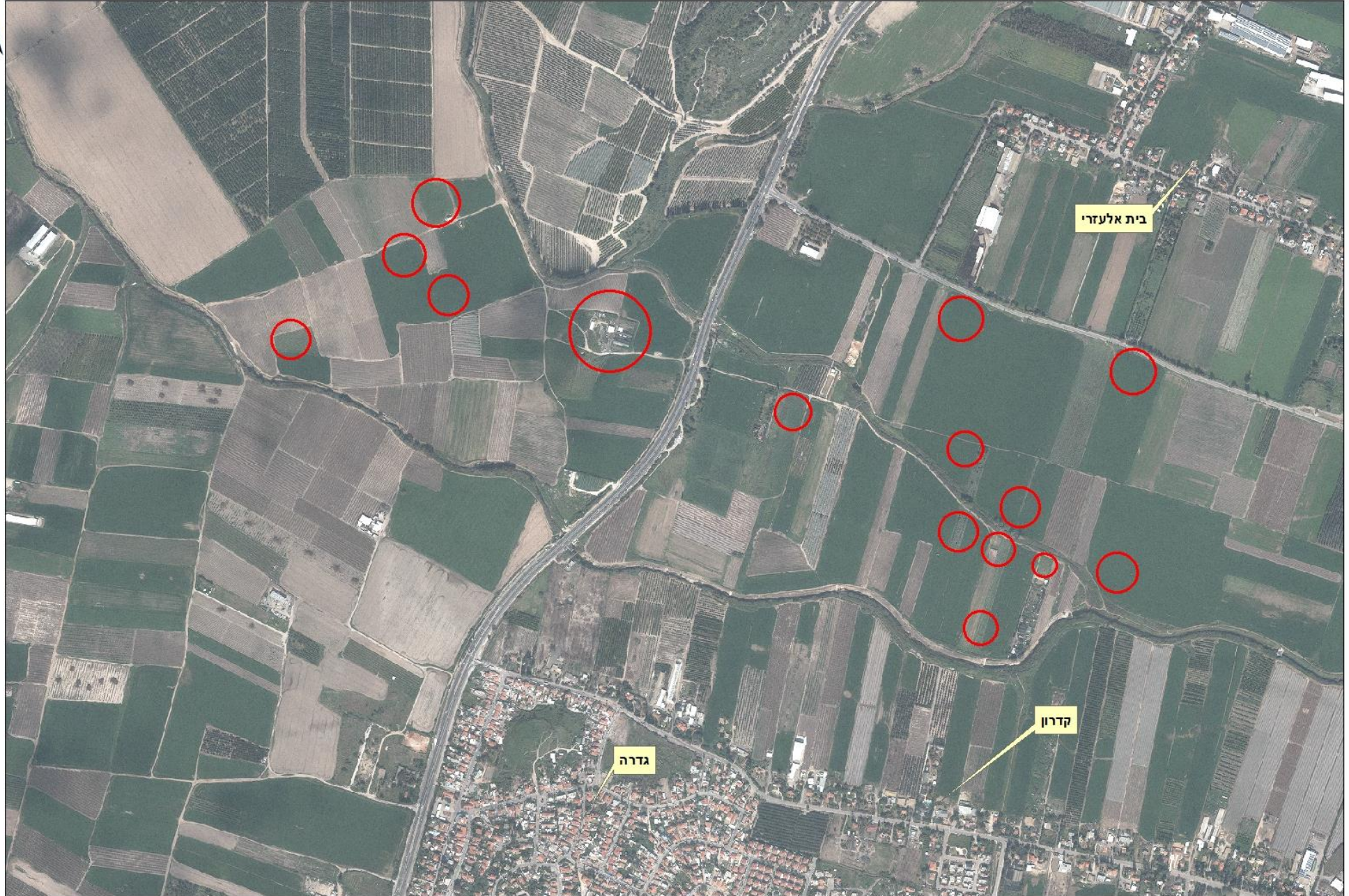
רמלה

מפעל נשר

מצליח



# מרחב גדרה





















# מקור ראשון

חדשות

דעות

יהדות

תרבות

בעולם

מגזין


ראשונות

חדש  
הסכתיים

עוד קטגוריות

## כך מאבדת הציונות את אדמות הגליל

אנחנו לא גזענים, אומרים האזרחים במושבות הוותיקות. אנחנו בעד דו־קיום, מבהירים ראשי המועצות. ובכל זאת, אלה ואלה מודאגים ממה שנראה כמו השתלטות ערבית יזומה על מיזמי נדל"ן עתידיים, בתי מגורים בלב היישובים וגם אלפי דונמים של שדות ומטעים שנקנים במחירים מופרזים והופכים למתחמי מנגלים. תחקיר דיוקן מגלה: כך מאבדת מדינת ישראל את מה שהשיגו גואלי הקרקעות כשעוד היה מותר לדבר על ייחוד הגליל

מאת  יאיר קראוס — י"ג באלול ה'תשפ"א (20:09 21/08/2021) בתוך דיוקן, מגזין



## מקרה לדוגמא: רכישת גו"ח 19042/60 צורית

**1998** – פרטי בעל הזכויות בחלקה, מגיש לוועדה המחוזית לתו"ב צפון תוכנית לשינוי ייעוד מחקלאי ל-11 יח"ד מגורים

**2004-2010** – התוכנית נגררת בדיונים בהתנגדויות

**2010** – התוכנית מאושרת לאישור בתנאים

**2010** – הימנותא רוכשת כ-80% משטח החלקה ובמקביל מקדמת תוכנית משוכפלת לאישורה

**2015** – הימנותא רוכשת את יתר הזכויות בחלקה ומאשרת את התוכנית בוועדה



# מקרה לדוגמא: רכישת גו"ח 10350/2 הרדוף

