

מדינת ישראל

משרדי הממשלה

משרד התע"מ
תע"מ

ארכיון המדינה
תע"מ
פ.ד. - יוני 1994

מדינת ישראל
ארכיון המדינה

גל

מדינת ישראל
משרדי הממשלה

19256/11



שם תיק: לשכת השר עוזי ברעם -תוכניות פיתוח לתיירות

מזהה פיו: גל-11/19256

מזהה פריט: 0006v7k

כתובת: 2-113-8-1-6

תאריך הדפסה: 15/01/2018

מחלקת



7065

מדינת ישראל משרד התיירות
STATE OF ISRAEL MINISTRY OF TOURISM

אגף תכנון וכלכלה
29 ביוני 1994
ת.94-018120

אל: חברי ועדת השקעות,

הנדון: פרטיכל ועדת השקעות אשר התקיימה ב-13.6.94 בשעה 14.00

נוכחו: יו"ר מר אלי גונן, מנכ"ל משרד התיירות
מר ג.שניר, סמנכ"ל לתכנון וכלכלה
מר ע. יהודה, יועץ השר
גב' א.דורון, הדוברת
מר ע. קדמי, היועץ המשפטי
מר ג.שמיר, ממונה על תכנון פיסי
גב' חנה איפרגן מנהלת המח' למימון והשקעות
מר י.קליגר, יועץ כלכלי
מר י.אבן, אגף התקציבים
מר ה.אדל, המח' למימון והשקעות

נעדר: מר ש.שי משנה למנכ"ל

להל"ן הנושאים אשר הובאו לדיון:

1. דו"ח על פרויקטים בנגב אשר נמצאים בטיפול.

א. תוספות לכתבי אישור
- מלון אשלו
- מלון קיסר
- מלון דנים
- מלון היאט

ב. פרויקטים חדשים
- אשלו אטרקציה
- מלון פרדייז - חברת בעין בוקק בע"מ
- מלון מרפא בעין בוקק
- מלון הצוק מצפה רמון
- מרחצאות חמי זהר
- מלון מצדה - ערד

2. מלון תל-אביב בצפת
3. מלון המלך שלמה
4. פינת האגם בע"מ
5. מלון הגליל - טבריה
6. מלון נאות המדבר - ב"ש
7. מלון הרלינגטון - אשקלון

8. ספרינקלרים
מלונות מקסים, פארק בנתניה ומלון שרתון ת"א

9. דיון עקרוני

- מרכזי נהיגה, תחרויות מכוניות וכדומה.
- מרכז לסיורים בג'יפים או רכב מדברי.

10. שונות:

תוספות השקעה: מלון אורכידאה, מדיסאן סנטר, וצפארי.
מלון קולטון טבריה
מלון סאן-טון בת ים
פרויקט רכבל מנהרה

להלן הנושאים אשר הובאו לדיון:

פרויקטים תיירותיים בנגב

א. הוחלט כי תכניות ההשקעה שתוגשנה על גבי טופס בקשה למפעל מאושר עד 27.6.94 תאריך שבו פג תוקפו של חוק הנגב תזכנה במענק הנגב.

לתכניות הזכאיות לקבלת מענק הנגב יקבעו על ידי צוות מורכב מ-מר ג. שניר, מר י. אבן וגב' חנה איפרגן.

2. אי לכך פרויקטים שאין להם עדיין ת.ב.ע יקבלו מענק בנגב אם יעמדו בתנאים שיקבעו על ידי הצוות המוזכר לעיל.

ב. מרחצאות

לאחר שהובאה לדיון בקשה לקבלת מפעל מאושר להקמת פרויקט מרחצאות "ארצי" (חברת אשלון) בים המלח הוחלט להקים צוות שיבדוק את הכדאיות הכלכלית של הפרוייקט בהתחשב בעובדה כי כל מלון בים המלח מכיל מרכז בריאות שלו וגם כי קיימים בארץ פרויקטים נוספים מסוג זה בים המלח (חמי זוהר), טובב כנרת, חמי יואב.

לאור האמור לעיל גם פרויקט מרחצאות של מלון עין בוקק (פרדייז) יובא לדיון חוזר למרות שיש לו ת.ב.ע מאושרת.

ג. מלון הצוק מצפה רמון

הוחלט להמליץ בפני מנהלת מרכז השקעות על מתן מעמד של מפעל מאושר להקמת מלון בן 400 חדר עם מרכז בריאות, מרכז כנסים בהשקעה מוכרת 106,770,000 ש"ח (3/94).

הועדה החליטה לתת לפרויקט תוספת מענק הנגב.

ד. מלון פרדייז (חברת עין בוקק מרחצאות בע"מ)

הוחלט להמליץ בפני מנהלת מרכז השקעות על מתן מעמד של מפעל מאושר להקמת מלון בן 344 חדרים ברמה B בהשקעה מוכרת של 91,882,600 ש"ח (מדד 3/94).
הועדה החליטה לתת לפרוייקט תוספת מענק בנגב.

ה. מלון מצדה ערד

הוחלט להמליץ בפני מנהלת מרכז השקעות על מתן מעמד של מפעל מאושר להקמת מלון בערד ברמה B בן 350 חדר המכיל מרכז כנסים, מועדון בריאות, מועדון לילה ודיסקוטק.
ההשקעה המוכרת בפרוייקט מסתכמת ב-93,424,420 ש"ח.
הועדה החליטה לתת לפרוייקט תוספת מענק הנגב.

2. מלון תל-אביב - צפת

הוחלט להמליץ בפני מנהלת מרכז השקעות על מתן מעמד של מפעל מאושר לביצוע שיפוצים במלון תל-אביב ברמה C בן 38 חדרים.
ההשקעה המוכרת בפרוייקט מסתכמת ב-968,000 ש"ח מזה 636,000 ש"ח במחירים שוטפים והיתרה 332,000 ש"ח צמוד למדד 4/94.

3. מלון המלך שלמה

הוחלט להמליץ בפני מנהלת מרכז השקעות על מתן מעמד של מפעל מאושר לביצוע שיפוצים במלון המלך שלמה בן 419 חדרים בהשקעה מוכרת של 19,017,000 ש"ח (מדד 4/94) לאחר הפחתת הוצאות בצידוד מתכלה אשר עולות על המסגרת המקובלות.

4. פינת האגם

יובא לדיון חוזר לאחר תקון הסקר הכלכלי

5. מלון הגליל טבריה

הוחלט להמליץ בפני מנהלת מרכז השקעות על מתן מעמד של מפעל מאושר לביצוע שיפוצים במלון גליל בטבריה בהיקף ההשקעה המוכרת של 4,887,480 ש"ח (מדד 2/94)

6. מלון נאות המדבר - באר שבע

הוחלט להמליץ בפני מנהלת מרכז השקעות על מתן מעמד של מפעל מאושר לביצוע שיפוצים במלון נאות המדבר בן 161 חדרים בהשקעה המוכרת של 5,976,000 ש"ח (מדד 3/94).



משרד התיירות

מדינת ישראל משרד התיירות
STATE OF ISRAEL MINISTRY OF TOURISM

7. מלון הרלנגטון - אשקלון:

הוחלט להמליץ בפני מנהלת מרכז השקעות על מתן מעמד של מפעל מאושר להקמת מלון ברמה B בן 218 חדרים הכולל מרכז כנסים, מועדון לילה, מועדון בריאות בהשקעה מוכרת של 58,190,000 ש"ח (מדד 3/94).
התייחסותינו תועבר למרכז השקעות לאחר בדיקת העדר חסיפת בעלי מניות בחברה על היועץ המשפטי מר ע.קדמי.

8. ספרינקלרים:

מלונות מקסים

הוחלט להמליץ על מתן מעמד של מפעל מאושר להתקנת ספרינקלרים במלון מקסים בהשקעה מוכרת של \$ 82,800.

מלון שרתון

הוחלט לדחות את הבקשה מאחר והתקנת הספרינקלרים הסתיימה לפני הגשת הבקשה למפעל מאושר.

9. דיונים עקרוניים

א- מרכזי נהיגה תחרויות מכוניות וכד' הוחלט שיוקם צוות מורכב ב-ג. שניר, מר מ.אבן, וגב' ח.איפרגן שתגבש מדיניות בנושא.

ב- מרכז לסיורי מדבר

הוגשה הצעת מדיניות לגבי אטרקציות מסוג זה ודוח על מצאיי וביקוש החברות העוסקות בסיורי מדבר.

הוחלט להמליץ בפני מנהלת מרכז השקעות על מתן מעמד של מפעל מאושר לפרויקטים מסוג זה ללא קביעת מספר מקסימלי של חברות שתזכנה במעמד זה.

10. - שונות

פארק צפארי - ת"א

הוחלט להמליץ בפני מנהלת מרכז השקעות על תוספת השקעה לכתב-
האישור בהיקף של 1,448,879 ש"ח במחירים נומינלים.

מדיסאן סנטר

הוחלט להמליץ בפני מנהלת מרכז השקעות על תוספת לכתב האישור
בסך של 4,975,000 ש"ח כך שהתכנית ההשקעה תסתכם ב-12,852,000
ש"ח מזה 1,166,700 צמוד למדד 1/94 והיתרה 11,685,300 במחירים
נומינלים.
תוספת זו נובעת מהגדלת שטח הבניה והוספת וחזיון אור-קולי.

מלון קולטון - טבריה

מאחר והוחלט בועדת השקעות מ-10.5.93 להכיר בעבודות שיפוצים החל
מתאריך 1.10.92 לא נוכל להכיר בעבודות שבוצעו לפני התאריך
האמור - דהינו 1.10.92.

מלון סאנטאן - בת ים

הוחלט לשחרר כתב האישור לפרויקט מאחר והוגשו מסמכים מספקים-
בהקשר לפינוי עולים מהמלון.

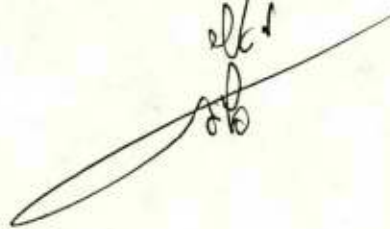
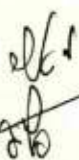
מלון אורידאה

הוחלט להמליץ על תוספת של 10% מהתכנית המאושרת ותוספת של ביצוע
ניקוז מי גשמים ושטפונות בסך התוספת מסתכם בכ-3,000,000 ש"ח
(מדד 5/92).

פרויקט רכבל - מנהרה - דיון חוזר

הוחלט להעניק איזור פיתוח א' לאטרקציות בגליל איזור מס' 20
במפת אזורי פיתוח בתיירות.

רשמה: חנה איפרגן



יו"ר

מר א. גונן

מנכ"ל משרד התיירות



משרד התיירות

מדינת ישראל משרד התיירות
STATE OF ISRAEL MINISTRY OF TOURISM

התיירות
השר
317194

אגף תכנון וכלכלה

27 ביוני 1994
י"ח תמוז תשנ"ד
ת. 94-18092

אל: מר עמוס יוסף, ממ"י

הנדון: תוספת נושא לישיבת הועדה המשותפת שתקיים ביום 11.7.94

הנושא: אשקלון, הקמת כפר נופש גני אשקלון בחוף ברנע - בקשה להקצאת קרקע.

היזמים: קוורטרו נכסים והשקעות בע"מ מס. תאגיד 7-894280-51 המייצגת משקיעים איטלקיים SIVIAGGI S.P.A - בעלת סוכנות נסיעות וחברת ניהול של 4 כפר נופש באזור הים התיכון.

השטח המבוקש: 50 דונם בחוף ברנע גוש 1966 חלקות 387,386, וחלק מחלקה 1 וגוש 1036 חלקות 30,345,354. השטח כלול בתכנית מפורטת מס. 165/03/4.

הפרוגרמה: בשלב ראשון כפר נופש בהיקף 120 יחידות, בשלב סופי 200 יחידות.

המלצות: ראש העיר אשקלון ממליץ במכתבו המצ"ב מיום 4.5.94 על הקצאת שטח ליזמים.

בברכה,
גדשון שמר
ממונה על תכנון פיסי

העתק:
מר אלי גונן, מנכ"ל
מיכה טילקין, מנהל מחוז ירושלים, ממ"י
גב' חנה איפרגון, מנהלת המחלקה למימון והשקעות
עמית בן יהודה, יועץ שר התיירות

169

(Handwritten mark)

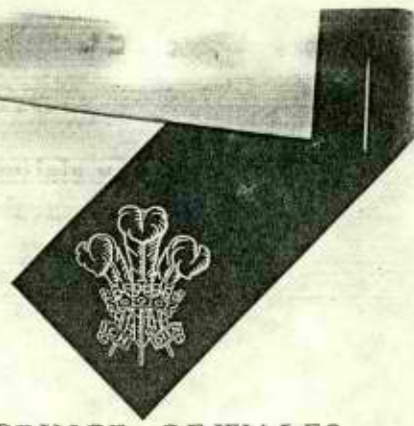
שדד התיירות
לשכת השר

17838

22.6.94

6 June 1994

Mr. Baram
Minister for Tourism
Ministry of Tourism
24, King George Street
93262, Jerusalem
ISRAEL



THE PRINCE OF WALES
BUSINESS LEADERS
FORUM

(Handwritten notes in Hebrew)

Dear Mr. Baram,

The International Hotels Environment Initiative (IHEI) is a programme of the Prince of Wales Business Leaders Forum, a group of international business leaders who believe that corporate citizenship, sustainable development and environmental responsibility are important to global business success. The IHEI was started as an industry initiative in early 1992 by a group of hoteliers who felt that a mechanism was needed for better networking of environmental information. The aims of the IHEI are to:

- demonstrate that environmental management makes good business sense;
- facilitate access for hotels to environmental information; and
- act as a focal point for the exchange of information and techniques between hotels in different parts of the world.

We are conducting a survey of what materials already exist to help the industry become environmentally pro-active. The information will be compiled into a directory which will be promoted and distributed internationally. The benefits of this are threefold. The directory will:

- promote existing tools available to the hotel sector for improving environmental performance;
- provide hotels with information on where to find guidance appropriate to their different needs; and,
- help avoid duplication of efforts in the future.

Accordingly, we are writing to inquire whether your organisation knows of any environmental information which relates specifically to hotels and which can be included in the directory to help this sector take environmental action. We invite you to submit the information on the attached form and would appreciate receiving the completed forms by June 24th. For further information please contact either Karen Fletcher or Kate Young at the IHEI.

We hope to hear from you soon as the contribution of your knowledge and experience will help to improve the environmental performance of hotels around the world.

Sincerely,

(Handwritten signature of Karen Fletcher)

Karen Fletcher, Programme Development Coordinator.

Promoting good corporate citizenship and international partnership action for sustainable development



(-147)

7.6.94

משרד התירות

V

משרד התירות	
ליזמת השר	
מס' 17133	
מוקבל	
15-06-1994	

לכבוד
 שר התירות
 משרד התירות
 ירושלים

כבוד השר,

הנדון: ה"מרינה" בהרצליה

לפני כ-3 חודשים הואלת לקבלנו ולשמוע עצומותינו בענין הנ"ל.

הדגשנו בפניך כי נכס יקר ערך ביותר נמסר ליזמי המרינה בכמעט לא כלום משום הטענה כי המרינה תהיה מקור לא אכזב לתירות ותביא מטבע זר למדינה.

הצגנו בפניך - ואף סיפקנו תיעוד מתאים - כי היזמים משתמשים בתואנה של הקמת מרינה כתרופה להקמת שיכונים ובניה בצורה שתשלול מהמרינה את אופיה ומשיכתה וע"י כך יגנע אחד ממקורות המשיכה לתיירים ארצה.

הבהרנו לך כי כל ההחלטות הנוגעות לעניינים הנ"ל מתקבלות בגוף שהוקם ע"י עיריית הרצליה והנקרא "החברה העירונית לפתוח התירות בהרצליה בע"מ" וכי למנהל לשכת התיירות הממשלתית שמורה הזכות למנות שני מנהלים לדירקטוריון החברה האמורה. מינוי כזה לא נעשה מעולם.

הדגשנו בפניך - והדבר ברור מעצמו - כי נוכחות ממונים של משרד התיירות בגוף זה יכולה להגן על אופיו התיירותי של הפרויקט ולהתריע על צעדים הפוגעים במטרה האמורה. הבאנו בפניך חומר המראה כי היזמים בעודד ראש עיריית הרצליה (העומד יחד איתם לדין על מירמה והפרת אמונים בקשר לעניינים הנ"ל) מתכוונים לעשות כל מה שניתן לצמצום המרינה והגדלת השימושים הרגילים למגורים בשטחה.

הראנו לך כי במסמך שהיזמים הכינו עבור העירייה, 3 שנים לפני שניגשו להקמת הפרויקט, כבר נאמר, בין היתר:

"בגלל סיבות "הסטוריות" ותועלתיות המרינה נשארה לכאורה הגורם המרכזי של הפרויקט".

"על הקושי שבהקטנת מספר הסירות אפשר להתגבר בקלות יחסית: בתכנון מתוחכם אפשר להכין את הרציפים הדרושים או להראות את מיקום הסירות בלי לגשת לביצוע מיידי של כל הרציפים";

"עקרונות בינוי - לארגן את הבינוי בצורה שתאפשר בזמן הביצוע ואחר-כך הגדלת השטחים המיובשים על חשבון שטחי מים כולל המרינה".

אחת הדרכים לנסות ולמנוע הפגיעה הנ"ל באינטרס כל כך מובהק של המדינה היא לדאוג למציאותם של כלבי שמירה בגוף המקבל את ההחלטות שיוכלו להתריע בעוד מועד. הודענו אפילו כי אנו, או אחד מאיתנו, מוכן לקבל על עצמו התפקיד ללא תמורה כלשהי, אם אינך יכול לחשוב על אנשים מתאימים אחרים.

חששך היחיד היה כי אם יבוצע מינוי דירקטורים מטעם המשרד יהיה המשרד אחראי בצורה כלשהי למה שנעשה עד כה. חשש זה אינו נראה לנו. שלטון כרוך כנראה גם בקבלת אחריות ונשיאה בעול. אין אנו רואים "אחריות" של המשרד לנעשה בניגוד להתראת נציגיו או לפני שמונו. אולם, משהובא מצב הדברים לידיעת השר ויש לו אפשרות חוקית לשמור על אינטרס המשרד והמדינה והוא אינו נוקט בצעדים, אז ורק אז, נראה לנו כי המשרד פותח עצמו לטענה כי היה יכול לבדוק ולמנוע נזקים ונמנע מעשות זאת. אנו ממילא עומדים להעביר החומר כולו לידיעת מבקרת המדינה ונשמח להכליל בחומר המועבר כי משהבאנו העובדות לידיעת משרד התיירות הוא מינה זה עתה שני נציגים שיוכלו להתריע על פגיעות חדשות.

כל יום שעובר ללא מעש רק מגדיל הסיכון לנזקים. אנא החלטתך המהירה ואנו מקווים, החיובית. אין ספק כי ע"י ביצוע המינויים הנ"ל תשרת את האינטרס האמיתי של משרדך והמדינה.


דן פלדי
יו"ר הוועד

בכבוד רב,
יעקב דוידור, עו"ד
חבר הוועד


תירות(2)



משרד התיירות

מדינת ישראל משרד התיירות
STATE OF ISRAEL MINISTRY OF TOURISM

אגף תכנון וכלכלה
6 ביוני 1994
ת. 94-5961

אל: חברי ועדת השקעות,

הנדון: סדר יום לוועדת השקעות אשר תתקיים ב-13.6.94 בשעה 14.00

להל"ן הנושאים אשר יובאו לדיון:

1. דו"ח על פרויקטים בנגב אשר נמצאים בטיפול.

א. תוספות לכתבי אישור

- מלון אשלון

- מלון קיסר

- מלון דנים

- מלון היאט

ב. פרויקטים חדשים

- אשלון אטרקציה

- מלון פרדייז - חברת בעין בוקק בע"מ

- מלון מרפא בעין בוקק

- מלון הצוק מצפה רמון

- מרחצאות חמי זהר

2. מלון תל-אביב בצפת

3. מלון המלך שלמה

4. מלון מצדה - ערד

5. פינת האגס בע"מ

6. מלון הגליל - טבריה

7. מלון נאות המדבר - ב"ש

8. מלון הרלינגטון - אשקלון

9. ספרינקלרים

מלונות מקסים, פארק בנתניה ומלון שרתון ת"א

10. דיון עקרוני

- מרכזי נהיגה, תחרויות מכוניות וכדומה.

- מרכז לסיורים בג'יפים או רכב מדברי.

11. שונות:

תוספות השקעה: מלון אורכידאה, מדיסאן סנטר, וצפארי.

מלון קולטון טבריה

מלון סאנ-טון בת ים

פרויקט רכבל מנהרה

בכבוד רב,

חנה איפרגן

מנהלת המח' למימון והשקעות



משרד התיירות

מדינת ישראל משרד התיירות
STATE OF ISRAEL MINISTRY OF TOURISM

אגף תכנון וכלכלה

25 במאי 1994
ת.94-5914

אל: חברי ועדת השקעות,

הנדון: מלון אשלוו - בע"מ

תיאור הפרוייקט

המלון אשר עתיד לקום במגרש 3.4.7 בעין בוקק, לחוף של ים המלח, הינו מלון ברמה A. הפרוייקט קיבל בעבר כתב אישור במתכונת מצומצם יותר - 239 חדרים ויעודים מיוחדים שונים ולא כלל השקעה בתשתית והגנה מפני עליית מפלס המים.

כיום מכיל הפרוייקט את המרכיבים הבאים:
-310 חדרים ברמה A, בתוספת שטחים ציבוריים שרותיים מתאימים.
-יעודים מיוחדים: מועדון לילה, לובי בידורי, בית כנסת והשקעה בתשתית הגנה מפני עליית המפלס.

אומדן ההשקעה

ש"ח	104,114,200	אומדן השקעה לפרוייקט
		במחיר מרץ 94
(באלפי ש"ח)		
310		מספר חדרים
280,040		תקרת השקעה לחדר
86,812.4		השקעה ללא יעודים מיוחדים
17,331.8		יעודים מיוחדים
20%		אחוז מההשקעה בחדרים
104,144.2		סה"כ השקעה (ללא קרקע)



מדינת ישראל משרד התיירות
STATE OF ISRAEL MINISTRY OF TOURISM

משרד התיירות

הערות (המשך)

4 - הערה והנה המכס
מחוק של מסלול אחר
אין צורך בקבלת

5 - לא ברור אם "היחודיות" של "העובד" ב'דור' "



מדינת ישראל משרד התיירות
STATE OF ISRAEL MINISTRY OF TOURISM

אגף תכנון וכלכלה
6 ביוני 1994
ת.94-5970

אל: חברי ועדת השקעות,

הנדון: מלון דנים - ים המלח-(סקר מ-19.7.93)

תיאור הפרוייקט

מלון דנים מתוכנן להקמה על מגרש 3.4.3 בעין בוקק. התוכנית המקורית אשר הוגשה למרכז השקעות כללה מלון ברמה 5* בן 220 חדרים, מרכז בריאות, מרכז מרפא, אולמות כנסים ובית כנסת. תוכנית זו קיבלה כתב אישור בתאריך 30.1.90. בקשה זו כוללת את התוכנית המקורית בתוספת של 100 חדרים נוספים.

אמדן ההשקעה

תקרת השקעה המוכרת ע"י משרד התיירות לחדר במלון נופש בדרגה A: 254,519 ש"ח מדד 7/92.
השקעה מוכרת במלון: 81,446,080 ש"ח
השקעה מוכרת ביעוד מיוחד 20,361,520 ש"ח מדד 7/92.
תוספת 25% לברוטו (בהתאם להנחיות משרד התיירות, ניתן להוסיף יעודים מיוחדים בגובה של עד 33% מהשקעה מוכרת במלון 5*).

סה"כ השקעה 101,807,660 ש"ח

בעלות הפרוייקט

החברה בעלת הפרוייקט: דנים השקעות בע"מ.

בעלי המניות: אבי דן 100%
בעל הפרוייקט מר אבי דן הינו יזם ישראלי המתגורר בארה"ב/
ובשליטתו מספר חברות נוספות: -רזבר אינק ארה"ב
-גלובל תעשיות פלסטיק בע"מ
-קוין גיל בע"מ
-חברת חלקה 83 בגוש 7052 בע"מ

תוכניות מימון -

<u>מקור מימון</u>	<u>באלפי ש"ח</u>	<u>באחוזים</u>
הון עצמי	30,542.3	30
מענקים	29,524.2	*29
הלוואות	41,741.1	*41
	<u>101,807,6</u>	<u>100</u>

*במידה ויאושר מענק הנגב בשיעור 9% אז' שיעור המענקים יעמוד על 38% - סה"כ 38,686.9 אלפי ש"ח, ושיעור ההלוואות יעמוד על 32% - סה"כ 32,579.4 אלפי ש"ח.

כדאיות למשק -

הבדיקה למשק בוצע במחירי גורמי יצור
שנות החזר השקעה בשיעור נכיון 9% : 17
ערך נוכחי נקי בשער נכיון 9% : 15,938 אלף ש"ח
הפרויקט כדאי למשק משער נכיון 11% ומטה

כדאיות לפירמה

הבדיקה לפירמה בוצעה במחירי שוק כאשר ההשקעה כוללת
הלוואות בזמן הבניה.
השקעת הפירמה: 65,762 אלפי ש"ח
הפרויקט כדאי לפירמה משער נכיון 13.6% ומטה
הענ"נ לפרויקט בשער נכיון משוקלל 7.3% : 37,902 אלפי ש"ח
שנות החזר ההשקעה בשער נכיון משוקלל 7.3% : 10

הערות

1. אין ת.ב.ע לתוספת חדרים ושטחים ויעודים בהתאם.
2. מאחר והפרויקט הוגש כתוספת לכתב האשור המקורי הוא יהיה זכאי לסיוע בהתאם למפת איזור פתוח הישנה.
בתכנית המקורית לא נכללו בכלל יעודים מיוחדים למרות שהם מופיעים בתאום הפרויקט בכתב האישור וזאת מאחר והיזם היה בתהליך שינוי ת.ב.ע לתכנית הגדולה.

אגף תכנון וכלכלה

25 במאי 1994
ת. 94-5937

אל: חברי ועדת השקעות,

הנדון: מלון היאט בעין בוקק, ים המלח

תיאור הפרוייקט

הפרוייקט הנוכחי מיועד להרחיב את בית המלון ב-250 חדרים. המלון יהיה בדרגה 5 כוכבים דה לוקס, שטח המלון יהיה 72,150 מ"ר בהתאם לת.ב.ע הכוללת 4 חלקות.

סה"כ החדרים במלון יהיה 900 חדר לפי החלוקה הבאה:

810	חדר מלון רגיל
80	40 סוויטות של 2 חדרים
6	2 סוויטות של 3 חדרים
4	1 סוויטות של 4 חדרים מתאימים.

900 חדר

כל השטחים הציבוריים יהיו בהתאם לקריטריונים של משרד התיירות ואף גבוהים מהם, בהתייחס לכוונת היזמים להפוך את השטחים הציבוריים לשטחי בידור ומופעים.

כוונת היזמים הוא, לתפעל את המלון כמלון נופש ופעילות ספורטיבית והן כמרכז בריאותי המנצל את אוצרות הטבע אשר בים המלח.

אומדן ההשקעה

סעיף	(באלפי ש"ח)	אחוז
בניה 72,150 מ"ר	14,391	61
ציוד רהוט ודקורציה	5,662	24
שונות	1,887	8
תכנון ופקוח	1,651	7
	<u>23,591</u>	<u>100</u>

תוכניות מימון-

באחוזים	באלפי ש"ח	מקור מימון
30	7,077	הון מניות נפרע
17	4,011	מענק הון
9	2,123	מענק מיוחד
12	2,831	מענק השקעה
32	7,549	אשראי לזמן ארוך
<hr/>	<hr/>	
100	23,591	

בעלי מניות

100% אטבליסמנט נהל (חברה זרה)

כדאיות למשק -

סה"כ הפרוייקט אחרי התוספות כדאי למשק משער נכיון של 11% ומטה
ע.נ.נ של המלון לאחר התוספת, בשער נכיון של 9% לתקופה של 26 שנה מסתכם ב-53,311 אלף ש"ח
שנות החזר ההשקעה כולל התוספת בשער נכיון 9% : 18 שעות הרווח התפעולי מסך ההכנסות, לאחר תוספת החדרים במחירי ג"י 27%.

כדאיות למשקיע

פרוייקט המלון לאחר תוספת החדרים נמצא כדאי למשקיע משער נכיון של 11% ומטה.
הע.נ.נ לאחר תוספת החדרים, בשער נכיון של 6%, לתקופה של 26 שנה הינו 117,520 אלף ש"ח
שנות החזר ההשקעה של מלון, לאחר תוספת החדרים, בשער נכיון 12:6 שנים.

הערות
- אין לימודים לאוספה 250 חדרים
גאוגרפיה קולומביה מאפיה גאון בן 800 חדרים
בלבד (אוספה) 150 חדרים בלבד -
א. אומה"ל כדאי מהן מענק נ"ג (10%) עבור
150 אלף 250 חדרים -

אגף תכנון וכלכלה
18 במאי 1994
ת. 94-5876

אל: חברי ועדת השקעות,

הנדון: אשלון-אטרקציה

תיאור הפרוייקט

- במסגרת הפרוייקט יוקמו האטרקציות הבאות:
1. מרכז בריאות ארצי-בסגנון חמי טבריה הנמצא אף הוא בבעלות חברת "הולידי אין".
 2. מרכז כנסים ומופעים איזורי, המקום יוכל לשמש להופעות בידור כמו גם להקרנת סרטי קולנוע.
 3. מיני גולף.
- במסגרת מרכז הכנסים האיזורי יהיה פיתוח חוף למתקני חוף, בריכות מחוממות ואיזור בידור מיוחד לילדים;
- בכל אחד משלושת האתרים הנ"ל יוקם מזנון/קפטריה אשר יספק שרותי מזון ומזכרות לאורחים הנופשים במקום.

אומדן ההשקעה

אומדן השקעה חושב לפי מדד הבניה לחודש מרץ 1994
בשקלים חדשים

17,372,100	מרכז בריאות ארצי
8,835,750	מרכז כנסים/מופעים
2,250,000	פיתוח החוף ומתקני חוף
900,000	בריכה מחוממת עם מים מלוחים
4,200,000	בריכה מחוממת עם מים קרים/
1,491,150	אטרקציות
37,090,650	איזור בידור מיוחד לילדים
	סכ"ה

בעלות הפרוייקט

החברה בעלת הפרוייקט: אשלון מלונאות בע"מ.

בעלי המניות בחברה:

אחוז בעלות

99.999
0.001

100.00

שם

אשטרום נכסים בע"מ
אשטרום חברה להנדסה בע"מ

תוכניות מימון -

<u>באחוזים</u>	<u>באלפי ש"ח</u>	<u>מקור מימון</u>
30	11,127.19	הון עצמי
29	10,755.29	מענקים
41	15,207.17	הלוואות
<u>100</u>	<u>37,090.65</u>	

יכולת פיננסית
נבדקה ונמצאה מספקת

תחשיב כדאיות כלכלית למשק -

תוצאות התחשיב:
רווח תפעולי במחירי שוק: 4,704 אלפי ש"ח
רווח תפעולי במחירי גורמי יצור: 4,973 אלפי ש"ח
שעור הרווח התפעולי מתוך סה"כ פדיון: 43%
שנות החזר השקעה בשער נכיון 7% : 11
ערך נוכחי נקי בשער נכיון 7% : 11,387 אלפי ש"ח
שעור תשואה פנימי למשק: 11.3%

תחשיב כדאיות כלכלית לפירמה

תוצאות התחשיב:

ערך נוכחי נקי בעשר נכיון משוקלל 7.3% : 10,744 אלפי ש"ח
שנות החזר השקעה בשער נכיון משוקלל 7.3% : 9
שעור תשואה פנימי: 13.8%

הערות =

- אין ו.ה.ס. למב"ח המוצג -
- למב"ח המוצג הוסף ס' סיוע של 29%, הפחיתו 22%
- סיוע של 22% גורם באיבוד 3' ה"כ' -

אגף תכנון וכלכלה

29 במאי 1994

ת.94-5224

אל: חברי ועדת השקעות,

הנדון: מלון פרדייז בעין בוקק

תיאור הפרוייקט

המלון אשר עתיד לקום במגרש 3.4.5 בעין בוקק, לחופו של ים המלח, הינו מלון ברמה B (מקביל ל-4 כוכבים בעבר). היזם הינה חברת בת של אלעד מלונות - המנהלת רשת ארצית של בתי מלון בשם "פרדייז".

הפרוייקט כולל את המרכיבים הבאים:

344- חדרים ברמה A, בתוספת שטחים ציבוריים ושרותיים מתאימים.

- יעודים מיוחדים: דיסקוטק, אולם כנסים, מועדון בריאות, חדרי טיפולים, מרכז ספורט, מועדון לילה ובית כנסת.

אומדן ההשקעה

תחשיב באומדן נעשה באופן הבא (במחיר מרץ 94 באלפי ש"ח):

344	מספר חדרים
213,541	תקרת השקעה לחדר
73,458.1 ש"ח	השקעה ללא יעודים מיוחדים
18,364.5	יעודים מיוחדים
25%	אחוז מההשקעה בחדרים
91,822.6	סה"כ השקעה (ללא קרקע)

פירוט היעודים המיוחדים

מ"ר ברוטו	יעוד
1,200	אולם כנסים
750	מועדון בריאות
375	חדר טיפולים
500	מרכז ספורט
250	מועדון לילה
225	דיסקוטק
75	בית כנסת
3,375 מ"ר	סה"כ
\$ 1,835	מחיר משוער למ"ר
18,579 אלפי ש"ח	עלות יעודים מיוחדים
18,365 " "	מזה, מוכר לתקרת השקעה

החברה בעלת הפרוייקט: "עין בוקק חמי זוהר" - מלון מרחצאות מרפא ונופש בע"מ.

בעלי מניות	סה"כ
99.99%	אלעד מלונות
0.01%	מרמיד ישראל
100%	סה"כ

כדאיות למשק

הבדיקה למשק נעשתה במחירי גורמי יצור. הפרוייקט כדאי למשק משער נכיון 10.4% ומטה. ערך נוכחי נקי בשער נכיון 7%: 30,462 אלפי ש"ח. שנות החזר השקעה בשער נכיון 7%: 15.

כדאיות לפירמה

הבדיקה לפירמה נעשתה במחירי שוק, כאשר ההשקעה כוללת הלוואות בזמן הבניה. השקעת הפירמה: 59,312.5 אלפי ש"ח (כולל הלוואות בזמן הבניה ובניכוי מענקים).

הפרוייקט כדאי לפירמה משער נכיון 10.8% ומטה. ערך נוכחי נקי בשער נכיון משוקלל 7.3%: 20,866 אלפי ש"ח. שנות החזר השקעה בשער נכיון משוקלל 7.3%: 14.



מדינת ישראל משרד התיירות
STATE OF ISRAEL MINISTRY OF TOURISM

משרד התיירות

תוכנית במימון

30	27,546.80	הון עצמי
38	34,892.60	מענקים
32	29,383.25	הלוואות
<hr/>	<hr/>	
100	91,822.65	

המלצה

להמליץ בפני מינהלת מרכז השקעות להעניק לפרוייקט מעמד של "מפעל מאושר".

אגף תכנון וכלכלה
29 במאי 1994
ת. 94-5923

אל: חברי ועדת השקעות,

הנדון: מלון הצוק- מצפה רמון

תיאור הפרוייקט

הפרוייקט יקום על מגרש בגודל 35 דונם. במסגרת הפרוייקט יוקם מלון בן 400 חדרים כפולים בגודל תיקני של 23.5 מ"ר נטו לחדר. בנוסף יבנו הייעודים המיוחדים הבאים:
-מרכז ספורט ובריאות בשטח של 4.000 מ"ר
-מרכז כנסים בשטח של 1,540 מ"ר

אמון ההשקעה

אמון ההשקעה מחושב על פי תקרת השקעה לחדר למלון נופש ברמה B, מדד מרץ 1994
תקרת ההשקעה לחדר 215,866 ש"ח

בניית 400 חדרים	85,476,400 ש"ח
ייעודים מיוחדים (25%)	21,354,100 ש"ח
סה"כ	106,770,500 ש"ח

בעלות הפרוייקט

החברה בעלת הפרוייקט: נוף המכתש בע"מ.
בעלי המניות:

אחוז בעלות

שם

1	חברה לניהול ואחזקת מניות יהודה (1989) בע"מ
99	חברת אקרון הוטלס קורפוריישן אקוון הוטלס נשלטת ע"י קבוצת לוואיס

תוכניות מימון -

<u>מקור מימון</u>	<u>באלפי ש"ח</u>	<u>באחוזים</u>
הון עצמי	32,031.1	30
מענקים	43,775.9	41
הלוואות	30,963.5	29
	<u>106,770.5</u>	<u>100</u>

* לצורך בדיקת היכולת הפיננסית לתחשיב הכלכלי לא הונח כי הפרויקט יקבל השלמת מענקים למענק הנגב.

כדאיות למשק -

באלפי ש"ח

שער הרווח התפעולי מתוך סך הכנסות הוא 34.0%
הבדיקה למשק בוצעה במחירי גורמי יצור.
שנות החזר השקעה בשיעור תשואה נידרש 7% : 21 שנים שיעור
התשואה אשר התקבל על הפרוייקט הוא 8.5%

הענ"נ (בש יעור תשואה נידרש של 7%) אשר התקבל מסתכם ב-
12,843 אלף ש"ח.

כדאיות כלכלית לפירמה

הבדיקה לפירמה בוצעה במחירי שוק. השקעת הפירמה בניכוי
מענקים מסתכמת ב- 68,902 אלף ש"ח
הפרוייקט כדאי לפירמה במחירי הון הנמוכים מ-10.4%
הענ"נ לפרוייקט במחירי הון של 7.4% מסתכם ב-16,648 אלף
ש"ח.
שנות החזר השקעה מסתכמים ב-15 שנים.

המלצות

- להמליץ בפני מינהלת מרכז ההשקעות להעניק לפרוייקט מעמד
של מפעל מאושר במסלול מענקים.

- להעניק לפרוייקט מספר סף-8% בהנחה (נצ"ב) -

אגף תכנון וכלכלה
29 במאי 1994
ת. 94-5924

אל: חברי ועדת השקעות,

הנדון: מרחצאות חמי זוהר

תיאור הפרוייקט

מרחצאות חמי זוהר ממוקמים בנווה זוהר על גבעה הנשקפת לים המלח והרי אדום על מגרש 4.2.2 בחמי זוהר. שטחו של המגרש מגיע ל-11,450 מ"ר והפרוייקט מתחלק ל-3 חלקים עיקריים:

1. אגף הנופש: בריכות מ-3 סוגים: מי ים המלח, מי גופרית ומים מתוקים חלקן מקורות וחלקן פתוחות. במפלס הגלריה יוקמו סאנות וגקוזי וסולאריום הנשקף אל ים המלח.
2. לאנג' ומסעדה יוקמו בצמוד למפלס הראשי מול נוף ים. אגף הטיפול האישי: באגף זה ינתנו השירותים הבאים: טיפול רפואי ע"י רופאים ואחיות לחולים במחלות פרקים ועור, טיפולים קוסמטיים, מכוני יופי ובריאות, טיפולים באמבטיות, מסאגי ים וחנישות בוץ.
3. כמו כן יבנו באגף זה בריכות טיפולים ג'קוזי טיפולי וחדרי מנוחה.
3. אגף הקליניקות: באגף זה יקומו כ-100 חדרי טיפול בנוסף יוקמו חדרי מנוחה.

אמדת ההשקעה

אמדת השקעה (לפי מדד מרץ 1994).

באחוזים	אומדת בש"ח	סעיף
22.5	10,800,000	בריכות מקורות ופתוחות
2.5	1,200,000	מלתחות ושרותים
7.5	3,612,000	מזנון ומסעדה
9.2	4,404,000	עולם הסאונה והגקוזי
8.1	3,900,000	לובי וקבלה
3.4	1,651,500	בריכה טיפולית
32.8	15,750,000	חדרי טיפול וקליניקות
12.1	5,782,500	מכונות ושירותים
1.9	900,000	מבנים
100	48,000,000	



משרד התיירות

מדינת ישראל משרד התיירות
STATE OF ISRAEL MINISTRY OF TOURISM

החברה בעלת הפרוייקט: "עין בוקק חמי זוהר" מרחצאות מרפא ונופש בע"מ.

בעלות הפרוייקט

בעלי המניות:

שם	אחוז בעלות
אלעד מלונות	99.99
מרמיד ישראל	0.01
סה"כ	100

תוכניות מימון-

מקור מימון	באלפי ש"ח	באחוזים
הון עצמי	14,400	30
מענקים	13,920	*29
הלוואות	19,680	*41
	48,000	100

*במידה ויאושר מענק הנגב בשעור 9% אזי שעור המענקים יעמוד על 38%-סה"כ 18,240 אלפי ש"ח, ושעור ההלוואות יעמוד על 32%-סה"כ 15,360 אלפי ש"ח.

כדאיות למשק - תוצאות תחשיב

באלפי ש"ח

הבדיקה למשק בוצעה במחירי גורמי יצור הפרוייקט כדאי למשק משער נכיון 11.3% ומטה הענ"נ בשעור נכיון של 7%: 14,683 אלפי ש"ח שנות החזר השקעה בשעור נכיון 11:7%

תחשיב כדאיות כלכלית לפירמה

תוצאות התחשיב:

הבדיקה לפירמה בוצעה במחירי שוק, כאשר השקעה כוללת הלוואות בזמן בניה.

השקעת הפירמה: 31,467 אלפי ש"ח (כולל הלוואות בזמן הבניה) הפרוייקט כדאי לפירמה משער נכיון 13.7% ומטה הענ"נ בשעור נכיון משוקלל של 7.3% מסתכם ב-13,470 אלף ש"ח שנות החזר השקעה בשער נכיון משוקלל 9:7.3% שנים.

הגנרל

אנחנו עובדים עם ה"א"א של 29%, גבולות (אנחנו) 22% גבולות כ-אנחנו גבולות (אנחנו) 16% גבולות ועוד הקטנה (אנחנו) של 16% גבולות (אנחנו) (אנחנו) (אנחנו)



אגף תכנון וכלכלה

5 באפריל 1994

מדינת ישראל משרד התיירות
STATE OF ISRAEL MINISTRY OF TOURISM

ת.94-5633

אל: חברי ועדת השקעות,

הנדון: מלון תל-אביב בצפת

תיאור הפרוייקט

שיפוצים בכל החדרים, שיפוץ חלק מחדר אוכל, חדר כושר, מרכזיה חדשה, ציוד למטבח.

בעלות הפרוייקט

ברנזון חיים 60%
ברנזון רבקה 40%

אומדן ההשקעה

1. השקעות עד 31.12.93:

א. עבודות בנייה כולל עבודות חשמל ואינסטלציה סניטריות תקוני טיח צבע וסיד, תקוני דלתות וחלונות

285.000

20.000
46.000
19.000
135.000
19.000
87.000
25.000

ב. מזוג אויר
ג. טכסטיל ושטיחים
ד. רהוט
ה. ציוד
ו. גגון
ז. רכב
ח. נהול פרויקט

ש"ח 636.000

2. השקעות עתידיות

א. תוספת 10 חדרים:

976.000

150.161 ש"ח X 10 חדרים X 65% =

ב. עבודות בנייה:

30.000 20 מ"ר שרותים צבוריים
70.000 החלפת רצוף
40.000 תקרה אקוסטית
15.000 סיר בכניסה
25.000 גלאי עשן

40.000 עבודות חשמל
40.000 בשטחים צבוריים ובחוץ
40.000 ח' קרור במטבח

260.000
80.000

ג. ציוד ורהוט וילונות

78.000

ד. תכנון ופקוח עד 8%

ש"ח 1.394.000

ש"ח 2.030.000

סה"כ שלב א' + ב'



מדינת ישראל משרד התיירות
STATE OF ISRAEL MINISTRY OF TOURISM

94-5640

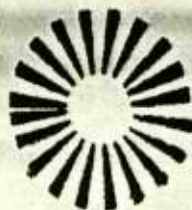
3. תוכניות מימון -

באחוזים	באלפי ש"ח	מקור מימון
30	540	הון מניות
12	216	מענק השקעה
17	306	מענקי הון
41	738	הלוואות
<u>100</u>	<u>1800</u>	

4. פוטנציאל שיווקי =

מספר חדרים: 38
מספר מיטות: 76

1994/95	1993/94	
50%	46%	תפוסת חדרים
44%	40%	תפוסת מיטות
120 ש"ח	100	מחיר לינה
12,200	11,000	מספר לינות
4,392	3,630	מתוך זה לינות תיירים
		הכנסות
		(בש"ח שלמים)
527,040	363,000	הכנסה מתיירים
350,000	200,000	הכנסה ממזון ומשקאות
692,960	737,000	הכנסות מפנסיון
<u>1,570,000</u>	<u>1,300,000</u>	
		הוצאות
		(בש"ח שלמים)
		משכורת ושכר עבודה
345,000	325,050	מזון ומשקאות
235,000	186,675	פרסום
60,000	27,556	בצק בית
120,000	98,273	אחות
285,000	262,461	
<u>1,045,000</u>	<u>900,015</u>	סה"כ הוצאות
525,000	399,985	עודף הכנסות על הוצאות



26 באפריל 1994

לכבוד
גב' חנה איפרגן
מנהלת המחלקה למימון והשקעות
משרד התיירות
ירושלים

חנה שלום,

הנדון: שיפוצים במלון חל-אביב בצפת

מכיוון שלדברייך לא ניתן להציג יחדיו את השיפוצים ואת תוספת
החדרים במלון, הרינו לבקשך בזאת לדון רק בשיפוצים בהשקעה לפי
הפרוט הבא:

636,000 ש"ח	-	[1] שיפוצים שבוצעו
260,000 ש"ח	-	[2] שיפוצים עתידיים
<u>72,000 ש"ח</u>	-	[3] תכנון ופקוח
968,000 ש"ח		סה"כ
=====		=====

מכיוון שמדובר במלון עירוני בן 38 חדרים ברמה של 3 כוכבים לפי
תקרת השקעה מוכרת של 154,963 ש"ח הרי 10% ממכפלת החדרים בתקרת
ההשקעה הינה 589,000 ש"ח ולפיכך המלון עומד בקריטריונים.

אודה לך אם תעלי את הנושא מחדש בוועדת ההשקעות.

בברכה,

עופר פופס



משרד התיירות

מדינת ישראל משרד התיירות
STATE OF ISRAEL MINISTRY OF TOURISM

אגף תכנון וכלכלה

30 במאי 1994
כ' סיון תשנ"ד
ת. 94-5936

אל: חברי ועדת השקעות

הנדון: מלון המלך שלמה - אילת

תאור הפרוייקט ואומדן ההשקעה

המלון יעבור תוכנית שיפוצים מקיפה אשר תכלול שפוץ כל חדרי המלון והשטחים הציבוריים.

במסגרת תוכנית זו יכללו המרכיבים הבאים:

ש"ח	סעיף
12,257,000	חדרים
660,000	מועדון בריאות
1,245,000	לובי עליון
450,000	לובי תחתון
4,500,000	מטבח
1,200,000	חדר אוכל ראשי
405,000	יאכט פאב
600,000	קפה רויאל
450,000	פיאנו בר
600,000	דיסקו סיבא
390,000	מסעדת דגים
1,950,000	בריכת שחיה
150,000	מגרש טניס
<hr/> 25,357,000	

הרכב התוכנית

עבודות בניה, מלאכות ומערכות ציוד, ריהוט וציוד מתכלה

ש"ח 16,448,000
ש"ח 8,909,000

על פי הצהרת החברה ההשקעה בריהוט מתכלה לא תעלה על 25% מסך הכל ההשקעה המאושרת.



משרד התיירות

מדינת ישראל משרד התיירות
STATE OF ISRAEL MINISTRY OF TOURISM

תוכנית המימון (ב \$)

2,535,700

3,465,457

2,451,177

8,452,334

הון מניות
הון עצמי - עודפים
מענקים

כדאיות למשק

הבדיקה למשק בוצעה במחירי גורמי יוצר.
שיעור התשואה המינמלי הנדרש על-ידי המשק הינו 7%.
שיעור התשואה שהתקבל הינו 18.9%.
בערך הנוכחי הנקי של כ-10 מ'\$. תקופת החזר ההשקעה 6 שנים.
שיעור הרווח התפעולי מתוך ההכנסות הינו 28.9%.

כדאיות לפירמה

הבדיקה לפירמה בוצעה במחירי שוק.
השקעת הפירמה בניכוי מענקים מסתכמת ב-18,003,468 ש"ח
(\$ 6,001,156). הפרוייקט כדאי לפירמה במחירי הון נמוכים מ-15%
(שיעור התשואה הפנימי).
הערך הנוכחי הנקי (במחירי הון של 7%) מסתכם ב-15,945,12.6 ש"ח,
(\$5,315,042).
שנות החזר ההשקעה (במחירי הון של 7%) מסתכמות ב-8 שנים.

בעלות הפרוייקט

שם החברה בעלת הפרוייקט: ישרוטל בע"מ

בעלי מניות בחברה הם: ACORN INTERNATIONAL HOTEL CORPORATION
חברה זרה

המלצה

להמליץ למנהלת מרכז השקעות להעניק לפרוייקט מעמד של מפעל מאושר
ולאשר מענקים בהתאם למפת אזורי פיתוח הישנה מאחר ולא עברו 3
שנים מאז הגשת תכנית ההשקעה. יש להפחית מהאומדן ההשקעה את
ההוצאות בצידוד מתכלה אשר עולות על 25%.

אי לכך ההשקעה המוכרת תסתכם ב-19,017,000 ש"ח.

אגף תכנון וכלכלה
18 במאי 1994
ת. 94-5879

אל: חברי ועדת השקעות,

הנדון: מלון במצדה

תיאור הפרוייקט

חברת מריו לזניק מלונות בע"מ זכתה במכרז באתר מלון מצדה בערד, ובכוונתה לבנות במקום מלון בן 350 חדר, ברמה B, בתוספת יעודים מיוחדים - אולם כנסים. מועדון בריאות, חדר טיפולים לחולי ספורט, מועדון לילה, דיסקוטק ובית כנסת. אסטמה, מרכז

בעלות הפרוייקט

החברה בעלת הפרוייקט: מריו לזניק בע"מ.

בעלי המניות בחברה:

אחוז בעלות

שם

99

מריו לזניק מרכזי מסחר, קניונים ומלונאות תום השקעות פיתוח ובניה (1989) בע"מ

1

תוכניות מימון-

<u>מקור מימון</u>	<u>באלפי ש"ח</u>	<u>באחוזים</u>
הון עצמי	28,027,260	30
מענקים	35,501,200	38*
הלוואות	29,895,740	32
סה"כ	93,424,200	100

* כפי שמוצג בתוכנית המימון



מדינת ישראל משרד התיירות

STATE OF ISRAEL MINISTRY OF TOURISM

משרד התיירות

תחשיב כדאיות כלכלית למשק -

תוצאות התחשיב:

הבדיקה למשק נעשתה במחירי גורמי יצור
 רווח תפעולי במחירי שוק: 8,572 אלפי ש"ח
 שעור הרווח התפעולי מתוך סך הכנסות: 29.8%
 רווח תפעולי במחירי גורמי יצור: 9,294.2 אלפי ש"ח
 שנות החזר השקעה בשער נכיון 7% : 20
 ערך נוכחי נקי בשער נכיון 7% : 14,536 אלפי ש"ח
 ערך נוכחי נקי בשער נכיון 9% : (3213)
 שנות החזר השקעה בשער נכיון 9% : מעל 25 שנה
 שעור תשואה פנימי למשק: 8.6%

תחשיב כדאיות כלכלית לפירמה

תוצאות התחשיב:

ערך נוכחי נקי בשער נכיון משוקלל 7.0% : 16,780 אלפי ש"ח
 שנות החזר השקעה בשער נכיון משוקלל 7.3% : 16
 שעור תשואה פנימי: 10.2%
 ענ"נ בשער נכיון משוקלל 8.3% : 10,515
 שנות החזר השהיה בשער נכיון משוקלל: 18

הערות:

כפוף לקבלת פרוצדורה או בדקת אב"ח (י"ח)
 אב"ח של מן המגזר של ממשלה (מאשר ולכחם) בעבר
 אוספה 9% (מערך י"ח)



מדינת ישראל משרד התיירות
STATE OF ISRAEL MINISTRY OF TOURISM

משרד התיירות

אגף תכנון וכלכלה
6 ביוני 1994
ת.94-5968

אל: חברי ועדת השקעות,

הנדון: מלון גליל - טבריה

תיאור הפרוייקט

במסגרת תכנית השיפוצים מתוכנן: שיפוץ 84 החדרים בקומות א'-ו'. כולל עבודות הריסה, תיקוני טיח, שיפוץ חדר אמבטיה, תיקוני דלתות, חלונות, עבודות חשמל, שטיח, נגרות קבועה וריהוט ניד.
9 חדרים בקומה ז'. במקור היו בקומה זו 2 חדרים גדולים. תבוצע הריסה מחיצות ובניתן מחדש, תיקוני טיח וריצוף, חדרי רחצה, נגרות, חלונות, עבודות חשמל, מיזוג אויר, שטיח וריהוט ניד.
שיפוץ ושינוי דקורציה בחדר האוכל, הלובי, השרותים הציבוריים והשטחים הציבוריים. בניית בריכת שחיה על הגג ביציאה מחדר האוכל. קניית רכב מסחרי.

אמדן ההשקעה (באלפי ש"ח)

1,924	84 חדרים בקומות א'-ו'
371	9 חדרים בקומה עליונה
280	חדר אוכל
460	מטבח
190	לובי
100	שרותים ציבוריים
320	בניית בריכת שחיה על הגג
770	שטחים ציבוריים
353	תכנון ופקוח עד 8%
220	רכב מסחרי 5% מההשקעה
<hr/>	
4,988	

בעלות הפרוייקט

החברה בעלת הפרוייקט: חוף אלמוג בע"מ.



משרד התיירות

מדינת ישראל משרד התיירות
STATE OF ISRAEL MINISTRY OF TOURISM

בעלי המניות:

שם המחזיק	מס' מניות
החברה לרשומים של בלל	38,377,120,000
עמרם אהרוני	768,000,000
עפרון צבי	16
משאבים מאוחדים (1981) בע"מ	15,999,984
ברלב יהודה	160,000
חנן רויז	160,000
קלדר הולדינגס	1,600,000
אלברט שומברג	4,960,000

תוכניות מימון-

מקור מימון	באלפי ש"ח	באחוזים
הון עצמי	1,496,400	30
מענקים	1,446,000	29
הלוואות	2,045,080	41
	<u>4,987,480</u>	<u>100</u>

כדאיות למשק -

הבדיקה למשק בוצע במחירי גורמי יצור שנות החזר השקעה בשיעור לפרוייקט 10 שנים ערך נוכחי נקי אשר התקבל מסתכם ב-2,298 אלף ש"ח שיעור תשואה המינמלי הנדרש ע"י המשק הוא 7% שיעור התשואה אשר התקבל על הפרוייקט הוא 13.5% ולכן הפרוייקט כדאי למשק

כדאיות לפירמה

הבדיקה לפירמה בוצעה במחירי שוק. השקעות הפירמה בניכוי מענקים מסתכמת ב-3,541.5 ש"ח במחירים שוטפים. שיעור תשואה אשר התקבל לפרוייקט הוא 16.2% הענ"נ לפרוייקט במחירי הון של 7.1% מסתכם מ-2,052 אלף ש"ח שנות החזר ההשקעה 7 שנים

המלצות

-להמליץ בפני מינהלת מרכז ההשקעות להעניק לפרוייקט מעמד של מפעל מאושר במסלול מענקים.



משרד התיירות

מדינת ישראל משרד התיירות
STATE OF ISRAEL MINISTRY OF TOURISM

אגף תכנון וכלכלה
6 ביוני 1994
ת. 94-5969

אל: חברי ועדת השקעות,

הנדון: מלון נאות מדבר-שיפוצים

תיאור הפרוייקט

מלון נאות המדבר בבאר-שבע בכניסה הדרום מערבית של העיר, משתרע על מגרש של 49.5 דונם. שיפוצים במלון הקיים כולל חדרים, שטחים ציבוריים, מיחשוב המלון באופן מלא, כיסוי לחימום הבריכה, שפוף חדרי אוכל, שיפוף מערכת אינסטלציה וכיבוי אש, מערכת מיזוג.

אמון ההשקעה

1,445,000	שפוף 52 חדרים באגף א':
1,951,000	שפוף 109 חדרים באגפים ב' ג' ד':
100,000	שפוף פרוזדורים (כולל מדרגות)
150,000	שפוף לובי
500,000	שיפוף מטבח כולל ציוד המטבח
70,000	שפוף חדר אוכל קטן
120,000	שפוף חדר אוכל גדול
60,000	שפוף הבר
30,000	דקורציה/ריהוט
20,000	שפוף אולם
600,000	מיזוג אוויר
110,000	ספרניקלרים בכל המלון
70,000	בצוע מעלית חדשה
140,000	מערכת מחשוב חדשה
320,000	שיפוף הבריכה
40,000	גנון, משטחי גרנולוט, שבילים
250,000	תכנון ובצוע
<u>5,976,000</u>	



משרד התיירות

מדינת ישראל משרד התיירות
STATE OF ISRAEL MINISTRY OF TOURISM

בעלות הפרוייקט

שם	אחוז בעלות
גוטמן זאב	3.07
איזנמן זאב	2.30
קוט מאיר	3.07
מלון זוהר באר שבע	34.63
ברבדון אמיל	5.00
עו"ד קיויתי בלפור	50.00
אמונה שמעון	1.93
	<hr/>
	100.00

תוכניות מימון-

מקור מימון	באלפי \$	באחוזים
הון מניות נפרע	600	30
מענק השקעה	580	29
הלוואות לזמן ארוך	820	41
	<hr/>	<hr/>
	2,000	100

תוכנית מכירות
כל הסכומים באלפי ש"ח
ב-1995

שיעור תפוסת חדרים	75
שיעור תפוסת מיטות	70
מס' לינות	102,000
מזה תיירים	51,000
מזה ישראלית	51,000

הכנסות

מחיר ממוצע ללינה	110
הכנסות מלינה	11220
הכנסות ממזון ומשקאות	7070
הכנסות אחרות	1120
שונות	120
סה"כ הכנסות	<hr/> 19,530



משרד התיירות

מדינת ישראל משרד התיירות
STATE OF ISRAEL MINISTRY OF TOURISM

הוצאות

2,120
5,472
5,957

13,549

עלות מזון ומשקאות _____
עלות שכר כולל הוצאות נלווים _____
הוצאות תפעול אחרות _____
סה"כ הוצאות _____

5,981
470

רווח תפעולי
הוצאות מימון

אגף תכנון וכלכלה
9 ביוני 1994
ת.94-5878

אל: חברי ועדת השקעות,

הנדון: הרלינגטון 2

תיאור הפרוייקט

מלון הרלינגטון 2 יוקס בחוף אפריזר באשקלון על מגרש 20 בשטח של 25 דונם.
מגרש זה נמצא צפונית למרינה המתוכננת על מצוק המשקיף על הים. המלון המתוכנן יהיה ברמה B על שטח בנוי של 13,500 מ"ר יכלול 3 מגדלים כשבכל מגדל כ-110 חדרים.
בשלב א', אליו מתייחסת בקשה זו יבנו 2 מגדלים הכוללים 218 חדרים. במסגרת היעודים המיוחדים של הפרוייקט יבנו אולם כנסים בשטח 1200 מ"ר, מועדון לילה בשטח 340 מ"ר מועדון בריאות ומועדון ילדים (משחקה).

אומדן ההשקעה

אמדן השקעה חושב לפי תקרת השקעה לחודש מרץ 1994
תקרת השקעה לחדר במלון נופש דרגה B - 213,541 ש"ח

46,551,938 ש"ח

בנית 218 חדרים
ייעודים מיוחדים

11,637,985 ש"ח

58,189,923 ש"ח

סכ"ה השקעה

בעלות הפרוייקט

החברה בעלת הפרוייקט: הרלינגטון 2 בע"מ.

בעלי המניות בחברה:

אחוז בעלות
100

שם
ברלינגטון 222 בע"מ



משרד התיירות

מדינת ישראל משרד התיירות
STATE OF ISRAEL MINISTRY OF TOURISM

תוכנית מימון -

<u>מקור מימון</u>	<u>באלפי ש"ח</u>	<u>באחוזים</u>
הון עצמי	17,757.0	30
מענקים	17,165.1	29
הלוואות	24,268.1	41
	<u>59,189.9</u>	<u>100</u>

תחשיב כדאיות כלכלית למשק -

תוצאות התחשיב:
רווח תפעולי במחירי שוק: 5,528.8 אלפי ש"ח
רווח תפעולי במחירי גורמי יצור: 6,006.1 אלפי ש"ח
שנות החזר השקעה בשער נכיון 7% : 17
ערך נוכחי נקי בשער נכיון 7% : 14,615 אלפי ש"ח
שעור תשואה פנימי למשק: 9.7%

תחשיב כדאיות כלכלית לפירמה

תוצאות התחשיב:
ערך נוכחי נקי בשער נכיון משוקלל 7.1% : 11,666 אלפי ש"ח
שנות החזר השקעה בשער נכיון משוקלל 7.1% : 15
שעור תשואה פנימי: 11.3%

המלצה

להמליץ בפני מנהלת מרכז השקעות על מתן מעמד של מפעל מאושר להקמת מלון בן 218 חדרים ברמה B בהשקעה מוכרת של 58,190,000 ש"ח (מדד 3/94).



מדינת ישראל משרד התיירות
STATE OF ISRAEL MINISTRY OF TOURISM

אגף תכנון וכלכלה

17 אפריל 1994

ת.94-5700

אל: חברי ועדת השקעות,

הנדון: צוק מנהרה - בע"מ
סקר חברה לפיתוח מפעלי תיירות משנת 1992
- מסלול משולב

תיאור הפרוייקט

הקמת רכבל באורך מסלול של 1,850 מ"ר בצוק מנהרה אשר יוקם על ידי חברה אוסטרית המתמחה בפרוייקטים מסוג זה (DOPPELMAYR).
תכנית ההשקעה כוללת 2 תחנות תחתונה ועליונה התחנה התחתונה בנוסף למבנה הרכבל תכלול מזנון תחנת מידע שירותים מגלשות ישובות, ותשתית.
בתחנה העליונה אשר בקצה הצוק, מבנה הרכבל, מסעדה, אולם למופע אור קולי ותשתית.

תכנית ההשקעה

תכנית ההשקעה של הפרוייקט לאחר בדיקת מהנדס הינה כדלקמן:

אלפי ש"ח	
7,740	-רכבל
4,595	-תחנה תחתונה
	מזה מבנה רכבל 2,275
	תשתית ופיתוח 1,190
	מגלשות יבשות 1,130
3,115	-תחנה עליונה

15,450 (מדד 7/91)

בעלות הפרוייקט

חברת צוק מנרה בע"מ מס' 511380131 בעלי המניות בחברה:
בעלותה של: קיבוץ מנהרה, החב' הכלכלית קרית שמונה בע"מ,
חברת ALMIRA CAPITAL CORP שהשומה בפנמה
היכולת הפיננסית לממן 33% מהתכנית הוכחה לגבי החברות לעיל
למעט החברה הכלכלית שטרם הומצאו עבורה בטחונות מתאימים.

תוכניות מימון - במסלול משולב

ההשקעה הכוללת מסתכמת ב-16,301,758 וכוללת בנוסף לתכנית ההשקעה בפרויקט: ש"ח

664,433	הוצאת הרצה
163,325	הון חוזר
24,000	הקרקע
<hr/>	
851,758	

תכנית המימון הינה כדלקמן:

(לפי האופי החציה) (30%) (6%) (64%)	ג'א'א'א' n'e	באלפי ש"ח	
	4,890.5	5,379.6	הון עצמי
	927.0	2,626.5	מענק הון (17%)
	10,484.3	8,295.7	הלוואות בערבות מדינה
	<hr/>	<hr/>	
	16,301.8	16,301.8	

כדאיות למשק -

הפרויקט נבדק במחירי גורמי יצור בשער ניכיון של 12% שנות החזר ההשקעה: 23 שנה
 ערך נוכחי נקי: 298,000 ש"ח
 שיעור תשואה פנימי: 12.3%
 שער הניכיון שמהווה בסיס לסקרים כלכלים עכשיו
 הינו 10% ו-7% ומשקף יותר את מצב המשק בישראל.
 ברור כי בשער ניכיון של 10% תקופת החזר ההשקעה
 הינה 15 שנה בלבד וערך נוכחי נקי יעלה על 2.5 מ' ש"ח.

המלצות

על המשרד להחליט בדבר אישור התכנית למרות שהסקר כלכלי אינו חדש וגם קיומה של בעית יכולת פננסית של החברה הכלכלית כאשר חלקה בהון עצמי מסתכמת ב-21%.

מס' ה' מוציא: 20-4-94-4



מדינת ישראל משרד התיירות
STATE OF ISRAEL MINISTRY OF TOURISM

1. צוק מנרה בע"מ חברה מס' 511380132

הוחלט לאשר את תכנית ההשקעה בהיקף של 15,350,000 ש"ח (מדד 7/91) להקמת רכבל בצוק מנרה בתנאים הבאים:

א-הצהרה מבעלי המניות בחברה שיודיעו על כוונתם לממן את חלקה בהון העצמי של החברה הכלכלית לקרית שמונה במידה והיא לא תעמוד בהתחייבותיה למימון הפרויקט.

ב-הסדרת נושא קביעת סיוע בהתאם לאזור פתוח א או לחילופין הוכחת יכולת החזר ההלוואות על ידי חברת צוק מנרה בע"מ בהיקפים המתאימים לאזור פיתוח "ב" (בהתאם למפה החדשה).



12 במאי 1994

לכבוד
גב' חנה איפרגן
מנהלת המחלקה למימון להשקעות
משרד התיירות
ירושלים

לחנה שלום,


הנדון: תאריך התחלת השיפוצים חברת "ישפיע בע"מ"-טבריה
בעלת מלון קולטון אין ("פאר" לשעבר)

במכתבך אל משה דברת מיום 23.2.94 את כותבת שהמלון פעל כמרכז קליטה עד סוף 1992, ולכן רצתה הגב' רות מנדלבסון לקבוע את 1.10.1992 כתאריך מוכר לתחילת השיפוצ.

למעשה פנה אליך מלון "פאר" טבריה ב- 2.6.92 והודיע לך שהוא התחיל לבצע שיפוצ, וזאת נוכח הודעת הסוכנות מיום 29.3.92, שהם עומדים לפנות את המלון במהלך חודש אפריל. לוטה עותק ההודעה.

לכן לדעתי יש לראות ב-2.6.92 את התאריך המוכר לצורך מעמד מפעל מאושר ולהכיר בכל ההשקעות שנעשו מאותו תאריך.

בפועל התחילו השיפוצים ב-2.6.92 אבל עולים שהו במלון עד 28.6.92. שכן באותו יום פרצה שריפה במלון ולפי הודעת מכבה האש אסור היה להכניס אנשים למלון (רצ"ב אישור מכבה אש ואישור הסוכנות). לכן אם משום מה אינך מוכנה להכיר בתאריך התחלת השיפוצ ב-2.6.92, הרי אין ספק שיש להכיר בתאריך של 28.6.92 ולא באוקטובר, שכן מ-28/6 לא היו עולים, בוצע שיפוצ ומשרד התיירות קבל פניה על כך לפני תחילת העבודה.

מברכה,

שמחה פופס

העתק: גב' רות מנדלבסון - מרכז ההשקעות
מר קולטון - מלון קולטון אין - טבריה

לוטה: המכתבים בנדון.

מדינת ישראל
STATE OF ISRAEL

10-5 93 - 107 א קלטה

3. שיפוצים במלונות ששמשו כמרכזי קליטה

תכניות שיפוצים של מלונות ששמשו כמרכזי קליטה ושעורכים שיפוצים כדי להחזיר את החדרים למאגר התיירותי תטופלנה במסגרת מפעל מאושר וזאת החל מתאריך שבו הוחלט על ידי שר התיירות, דהינו 1.10.92. התאריך הקובע לגבי הכרה בתכנית ההשקעה יהיה תאריך הגשת הבקשה למרכז ההשקעה וזאת בתנאי שהבקשה הוגשה לאחר התאריך האמור, דהינו אחרי 1.10.92.



מדינת ישראל משרד התיירות
משרד התיירות
STATE OF ISRAEL MINISTRY OF TOURISM

אגף תכנון וכלכלה
25 במאי 1994
ת. 94-5940

אל: חברי ועדת השקעות,

הנדון: רמסי מוטור ספורט בע"מ - מרכז מוטורי קיבוץ תל יצחק

הבקשה

(א) קבלת הטבות חילופי להקמת המרכז לספורט מוטורי (שיכלול מסלולים למרוצי מכוניות, אופנועים וקרטינג ברמה בנ"ל כולל רמה פורמולה 1, טריבונות, מוסכי שרות למכוניות מרוץ וכו.), ובית ספר לנהיגה, בהשקעה כוללת של 12,8761.8 מ' \$ על שטח של 200000 מ"ר.

(ב) קבלת הטבות חילופי להקמת "החוויה המוטורית" בהשקעה של 1.6 מ' \$ על שטח של 2500 מ"ר.

(ג) קבלת מענק להקמת מלון בן 80 חדר ברמה B הכולל בריכת שחיה מקורה בהשקעה של 4.4 מ' \$ על שטח של 5000 מ"ר.

תיאור הפרוייקט

סביב מוטיב הרכב המוטורי, יוקמו פרויקטים מסחריים לפי נספח רצ"ב.
1. המרכז לספורט מוטורי לוקחת בחשבון 41 תחרויות מרוץ בשנה ברמות המועדון הארצי והבנ"ל.

סה"כ מספר צופים במרוצים השונים:

%	ארועים בשנה	שנה					
		3	2	1			
20	(6)	24,000	18,000	18,000	מועדון	מרוצי	
63	(6)	75,000	60,000	60,000	ארצית	מכוניות	
17	(1)	20,000	15,000	-	בנ"ל	ברמה	
26	(6)	24,000	18,000		מועדון	מרוצי	
52	(6)	48,000	36,000	36,000	ארצית	אופנעים	
22	(2)	20,000	20,000		בנ"ל		
26	(6)	24,000	18,000	18,000	מועדון	מרוצי	
52	(6)	48,000	36,000	13,500	ארצית	קרטינג	
22	(2)	20,000	20,000	-	בנ"ל		
				303,000	241,000	145,000	סה"כ צופים

אין הערכת חלוקה בין משתתפים/צופים מקומיים/מחו"ל

פעילות בית הספר לנהיגה מתבססת על:

תלמידים/שנה	1920	12- קורסים בני יום לנהיגה מתקדמת שיכללו
תלמידים/שנה	486	23- " " מירוץ
" "	13,000	במסגרת לימודי זהירות בדרכים ילמדו

אין חלוקה מקומיים/מחו"ל

2. החוויה המוטורית

ימחיש באמצעי משחקי וידאו, מולטימדיה, סימולטורים, וע"י תצוגת דגמים את התפתחות הרכב המוטורי. בנוסף יפעל בית מלאכה שהתמחותו בשיפוץ כלי רכב ישנים.
הערכת סה"כ מספר מבקרים בשנה = 86,414

בית המלון

יוקם בצמוד או מעל למרכז המסחרי כך, שחלק משטחי המסחר הדרושים יהיו בתוך המרכז המסחרי. עיקר תפוסת המלון מתבססת על אורחים במרוצי מכוניות (נהגים ומלווים טכניים) וצופים. אורחים נוספים יהיו משתתפי קורסים בבית הספר. תפוסת חדרים ממוצעת הוערך ב-43.1%.

מרכיבי ההשקעה

1. מרוצי מכוניות ובי"ס לנהיגה

סעיף	(באלפי \$)
קרקע	2,456.0
פתוח קרקע ותשתית	5,899.3
בניה	2,867.0
כח ותאורה	53.0
תכנון ניהול וייעוץ	705.5
ציוד מכוניות, משרדי וכלי רכב	881.0
סה"כ	12,861.8
שטח	מ"ר
מסלולים	62,000
יציע 5000 מושבים	20,000
תלולית עפר - 15000 צופים	40,000
שטחים מבונים	3,790
חניון	35,000
סה"כ	160,790
גודל המגרש	200,000

2. החוויה המוטורית

סעיף	(באלפי \$)
קרקע	18.2
פתוח קרקע ותשתית	46.2
בניה (1570 מ"ר)	1189.5
ציוד ומכונות חדש	295.0
שונות	35.0
הוצאות תכנון ופקוח	47.6
מבנים	

סה"כ 1631.9

א. שטחי תצוגה ושטחים נלווים (מ"ר)

שטחי תצוגה רכב ישן	1,000
אולם מולטימדיה	150
אולם סימולטורים	100
משרדים	30
מחסן כולל שיפוץ מכונניות	100
שרותים	30

סה"כ 1,410

ב. שטחים מסחריים

בית קפה	150
חנות מזכרות	10
סה"כ	160
סה"כ שטח בנוי	1570

מגרש הדרוש=2500 מ"ר

3. מלון

באלפי \$

360
2,759.7
824
286.7
50
128

4,408.4

קרקע ופתוח שטח
עבודות בניה
צ'וד
יעוץ, תכנון, ניהול ותאום
רישוי ואגרות
כללית

סה"כ

שטח בנוי ב-מ"ר

2611.28
589.00
537.00
30.00

3,767.30

קומות החדרים
שטחים ציבוריים
שטחי שרות
קיוסק על יד הבריכה

סה"כ שטח בנוי

בנוסף:

בריכת שחיה ומעברים סביב הבריכה 450.00

5,000.00

שטח המגרש:

דוחות רו"ח והפסד באלפי \$

(1) מרוצי מכוניות ובי"ס לנהיגה

שנה					הכנסות :
%	+3	2	1	0	
58.8	3,260	2,085	1,060	0	מרוצים
17.7	702	493	330	0	בי"ס
7.2	400	200	120	0	פרסום
21.3	1,183	947	757	0	הכנסות שונות
	5,545	3,724	2,267	0	סה"כ
					הוצאות:
16.3	905	905	729	0	שכ"ע וסוציאליות
0.0	0	0	0	480	הרצה
7.4	410	408	365	0	תפעול
5.8	323	323	292	0	שונות
8.2	457	457	457	0	פחת
0.2	10	8	6	0	מימון
	2,106	2,101	1,851	(480)	סה"כ
62.0	3,439	1,623	416	(480)	רווח(הפסד) לפני מס

(2) החוויה המוטורית

%	+2	1	
100	427.7	316.7	הכנסות
			הוצאות
26.7	114.0	102.6	שכ"ע וסוציאליות
13.8	59.0	50.4	תפעול
19.2	82.2	82.2	פחת
0.2	1.1	0.9	מימון
<u>59.9</u>	<u>256.3</u>	<u>236.2</u>	סה"כ
40.1	171.4	80.5	רווח(הפסד) לפני מס

*אין חלוקה בין הכנסות במט"ח לבין הכנסות בש"ח

(3) מלון

%	שנה +3	2	
100	1,676	1,173	הכנסות
			הוצאות
32.5	545	464	שכ"ע וסוציאליות
11.0	184	162	שונות
11.8	197	197	פחת
17.8	299	240	מזון ומשקאות
0.8	13	9	עמלות לסוכנים
0.4	6	5	כביסה וטלפון
0.4	6	5	מימון
<u>74.6</u>	<u>1,250</u>	<u>1,084</u>	סה"כ
25.4	426	89	רווח(הפסד)

*אין חלוקה בין הכנסות במט"ח/בש"ח



מדינת ישראל משרד התיירות
STATE OF ISRAEL MINISTRY OF TOURISM

משרד התיירות

בעלי מניות

50%
50%

רמסי בניה והשקעות בע"מ
קיבוץ תל יצחק

מריו לזניק חברה לבנין בע"מ

בעל שליטה:

בין צוות המפתח בחברה - אד קזרסון:

בעל דיפלומות (מ-דר"א/ישראל) במכניקה המנוע, במכניקת מרוצים, בניהול מוסך מכניקת מנועים ובהידראוליקת רכב.

נסיון כמשתתף במרוצים השונים: קרטינג, אופנועים, ומכוניות ויש לו שורת נצחונות בתחרויות בדר"א

נסיון בתפקידים אדמיניסטרטיביים שונים הקשורים במרוצי מכוניות בדר"א ובישראל

נסיון בהכנת מנועים לנהגי מרוצים ובתכנון והקמת מסלולי מרוצים

על פי בקשת מ.מ.ס.י הכין החוקה למרוצי מכוניות בארץ ושירת לכס כיועץ בכל הנוגע למרוצים.

סביב מוטיב הרכב המוטורי, יוקמו פרוייקטים מסחריים לפי פרוגרמה כדלקמן:

מס'	שם הפרוייקט
א.1	מסלולי מכוניות, טריבונות, מוסכי שרות למכוניות מרוץ, ניסוי רכב מיוחד
ב.1	בי"ס לנהיגה מתקדמת ונהגי מרוץ
2	מרכז בתי קולנוע
3	מרכז מסחרי
4	חניון מרכזי ובורסה למכוניות
5	תחנת דלק
6	בית מלון
7	"החוויה מוטורית"
8	אולמות לתצוגת רכב
9	איחסון וטיפול במכוניות
10	משרדים להשכרה
11	מרכז תחבורה
12	משחקה
13	פארק תעשיות רכב

אגף תכנון וכלכלה
25 במאי 1994
ת.94-5938

אל: חברי ועדת השקעות,

הנדון: אינטרנשיונל קוארדינטור סנטר בע"מ - מעלה אדומים

הבקשה

קבלת מענק להקמת מתקנים כדלקמן: מסלולי נהיגה ומשטחי החלקה, מטווח, חניונים, מבנה מרכזי ללימודים ומלון בן 60 חדר ברמה C הכולל בריכת שחיה, הכל בהשקעה של 9.2 מ' \$ על שטח של 160000 מ"ר.

תיאור הפרוייקט

הפעילות מבוססת על שיווק חבילות הכוללות הכשרה בתחומי הספורט (טרקטורונים, אופנועים), הנהיגה (מקצועית, רכב ציבורי, ונהגים חדשים), וההגנה וביטחון (אבטחת אישים, תעופה, ספנות, שגררויות, מתקנים, מידע, נהיגה במרדפים, מיון וסינון כ"א וכו') המשולבת עם תיירות.

שוק היעד

- משווקי חבילות תיור ייחודיות (בחו"ל) ואגודות הספורט
- גופים המעסיקים נהגים מקצועיים
- מוסדות אקדמיים בחו"ל בתחום נהגים חדשים
- גופים הזקוקים למאבטחים ו/או מכשירים מאבטחים בעצמם.

מספר מבקרים צפויים (בשנה):

במתקן - 57600 (20,736 מתוכם מחו"ל)
במלון - 52600 (אין חלוקה מקומיים/מחו"ל).

מרכיבי ההשקעה

סעיף	(באלפי \$)
א. קרקע	1625
ב. הוצאות פתוח ותשתית	1500
ג. מבנה מרכזי (בית ספר והנהלה)	2500
ד. כלי רכב	2000
ה. ציוד	300
ו. מלון	1300
סה"כ	9225



מדינת ישראל משרד התיירות
STATE OF ISRAEL MINISTRY OF TOURISM

משרד התיירות

דוח רווח והפסד

<u>באחוזים</u>	<u>באלפי \$</u>	<u>הכנסות</u>
77.0	7,834	מתקן
23.0	2,334	מלון
	<u>10,168</u>	סה"כ
80.4	4,668	הוצאות
19.6	1,137	מתקן
	<u>5,805</u>	מלון
		סה"כ
40.4	3,166	רווח
51.3	1,197	מתקן
	<u>4,363</u>	מלון
43		סה"כ

בעלי מניות

99%
1%

ת.ג.מכונים ביוטכנולוגים בע"מ
ל.ט.בי"ס לתחבורה בע"מ

אגף תכנון וכלכלה

12 ביוני 1994
94-5994

אל: חברי ועדת השקעות,

הנדון: כפר הנופש פינת האגם בע"מ

תיאור הפרוייקט

הקמת כפר נופש בן 30 יחידות בנות 4 מיטות הממוקם בצפון מערב כנרת. כפר הנופש יכלול חוות סוסים מסלולי רכיבה ומסעדה ל-120 סעודים.

השוק

צוות המפעל בעל נסיון בהקמה וניהול כפר "כורזים" בגליל שעוסק ברכיבה, טיפוח ואילוף. הפרוייקט משלב רכיבה, רחיצה בחוף כנרת וסיורים באיזור.

אומדן ההשקעה

ההשקעה הכוללת מסתכמת ב-9 מ' ש"ח (מדד 12/93). ההשקעה מוכרת לאחר הפחתת המסעדה והשטחים שכבר היו כלולים במחיר קבוע לחדר מסתכמת ב-6,895,000 ש"ח (מדד 12/93) לפי הפירוט:

אלפי ש"ח	
6,420	30 יח'
425	חוות סוסים
150	רכבים
<u>6,895</u>	

הופחת מאמדן ההשקעה בין היתר תשתית ופיתוח עבור מסלולי רכיבה שמשתרעים על שטח של 108 דונם בהיקף של 1,185,000 ש"ח.



משרד התיירות

מדינת ישראל משרד התיירות
STATE OF ISRAEL MINISTRY OF TOURISM

בעלות הפרויקט

חברת פינת האגם בע"מ מס' 511492712 בבעלותה של:
זלמן פלס 25%
בינימין מכנס 50%
דינה גודרסון 25%

כדאיות למשק

הפרוייקט נבדק בשער נכיון של 7%
ערך נוכחי נקי בשער נכיון 1,065 אלפי ש"ח.
שנות החזר השקעה בשער נכיון 15 שנים
שת"פ 8.5% ומטה

תוכנית במימון (להשקעה מוכרת)

הון עצמי	2700
מענקים	2000 (29% מההשקעה המוכרת)
הלוואות	4310
	<hr/>
	9,010

המלצה

להמליץ בפני מינהלת מרכז השקעות להעניק לפרוייקט מעמד של "מפעל מאושר" לפרוייקט שבנדון.
על חברי הועדה להחליט בדבר הכללת עבודות תשתית עבור מסלולי סוסים.



משרד התיירות

מדינת ישראל משרד התיירות
STATE OF ISRAEL MINISTRY OF TOURISM

אגף תכנון וכלכלה

12 ביוני 1994
ת.94-5988

אל: חברי ועדת השקעות,

הנדון: מלונות קיסר-חמי זוהר בע"מ

תיאור הפרוייקט

בכוונת היזמים להקים מלון חדש בעין בוקק ים המלח. המלון יהיה ברמה של 4 כוכבים ובו 300 חדר (לעומת 240 חדר בסקר קודם) וכן שטחים ציבוריים כנדרש.

התכנית המקורית של החברה היתה להקים את המלון בחמי זוהר על מגרשים 4.4.6 ו-4.5.4. הפרוייקט הועתק מחמי זוהר לעין בוקק למגרש 3.4.0 והמחצאות הצפונית של מגרש 3.5.5. על מגרש 3.4.0 יבנה המלון ועל מחצית 3.5.5 ייבנו מרכז נופש ומרכז המרחצאות. הכוונה להקים מעין חוף-גן לנופש ובריאות בסגנון גן טרופי על שטח לכ-3.5 דונם.

ייבנו 2-3 אזורי שיזוף המופרדים האחד השני באמצעים טבעיים וצמחיה. ייבנו אמבטיות ג'קוזי ואמבטיות בוץ, חדר כושר ומסגים וכן מסעדה.

המבנה המרכזי מתוכנן בשטח כולל של כ-1,000 מ"ר סך המבנים באתר יסתכמו ב-2,500 מ"ר. המלון יוקם על מגרש של כ-16 דונם ב-2-3 קומות.

תוכנית ההשקעות

באחוזים	ההשקעות באלפי \$	
2	720	קרקע
3	1,050	הוצאות פיתוח קרקע ותשתית
3	1,000	הוצאות תכנון ופיתוח מבנים
41	14,000	בניה
23	7,700	התקנות ומערכות במבנה
15	5,000	ציוד ומכונות/חדש
1	500	דיהוט ודקורציה
0	150	כלי רכב מסחריים
2	600	ציוד משרדי מחשב ותקשורת
2	615	הוצאות הרצה
4	1,494	הוצאות מימון בתקופת ההקמה
3	1,020	הון חוזר
100	33,849	סה"כ השקעה



משרד התיירות

מדינת ישראל משרד התיירות
STATE OF ISRAEL MINISTRY OF TOURISM

היזמים

היזמים ובעלי המניות הם האחים אלה המחזיקים בין היתר במלונות קיסר באילת, טבריה וירושלים.

תוכניות מימון-

מקור מימון	באלפי ש"ח	באחוזים
הון מניות נפרע	9,849	29
מענק השקעה	8,700	26
מענק הון	2,700	8
הלוואות לזמן ארוך	11,580	34
אשראי קצר מועד	1,020	3
	<hr/> 33,849	<hr/> 100

כדאיות למשק-הלאומי

ערך נוכחי נקי למשק הלאומי מסתכם ב-13.5 מליון \$ והשת"פ למשק הלאומי מגיע 10% מבחינת עלות ותועלת למשק לאומי הפרוייקט כדאי במידה סבירה.
אם נבחן רק את תזרים במט"ח למשק הלאומי, הכולל שה"כ השקעות ותשומות במט"ח לעומת הכנסות מיצוא והחלפת יבוא, עולה שהענ"נ הוא 18.8 מליון \$.
כתוצאה מכך, מחזיר הפרוייקט את ההשקעה במט"ח תוך 5 שנים. שער ה-\$ המוסף הוא כ-73%, ושער ה-\$ המוסף הוא כ-2.24 ש"ח.

הערה:

יש לציין שאין תוכנית בנין ערים ל-300 חדרים.



מדינת ישראל משרד התיירות
STATE OF ISRAEL MINISTRY OF TOURISM

משרד התיירות

אגף תכנון וכלכלה

12 ביוני 1994
ג' תמוז תשנ"ד
ת. 94-5980

אל: חברי ועדת השקעות,

הנדון: הצעה למדיניות להכליל במסגרת מתן מעמד של מפעל מאושר את
חברות לסיורי מדבר

1. רקע

-קיימות כ-11 חברות לסיורי מדבר המחזיקות כ-53 ג'יפים וקיבלו רשיון ממשרד התיירות (נספח 1).

-בנוסף לכך 9 חברות נוספות שמפעילות ביחד 56 ג'יפים, הגישו בקשה לקבלת רשיון ממשרד התיירות על פי הקריטריונים הרצ"ב (נספח 2 ו-3).

התפלגות החברות בפני הארץ הינה סבירה בלי התערבות של גורם ציבורי כלשהו.

לעומת זאת יש לציין כי 7 מתוך 20 החברות פועלות באילת.

2. עידוד לחברות סיורי מדבר - במסגרת חוק לעידוד השקעות הון

-למשרד התיירות פניות רבות לקבלת מפעל מאושר לחברות סיורי מדבר או כחלק מתכנית השקעה או כתכנית בפני עצמה.

-לא קיימת מסגרת או נוהלים לאישור תכניות מסוג זה לא בחוק ולא בהוראת נוהל.

האפשרות היחידה הינה להכליל את הרכבים בתכנית ההשקעה בתנאי שההשקעה ברכבים תהווה חלק שולי מתכנית ההשקעה (עד 5%) ולא יותר מ-3 רכבים מבלי לציין איזה סוג של רכבים.

-בחברות לסיורי מדבר הרכבים מהווים את עיקר תכנית ההשקעה, חלק ניכר מהשקעה.

מטרת העידוד

.3

מטרת קביעת מדיניות בנושא הינה להאריך את שהותם של התיירים על ידי פעילויות מגוונות..

מתן מעמד של מפעל מאושר יאפשר לחברות סיורי מדבר לחדש את רכביהן על מנת להציע לתייר "WILDERNESS ADVENTURE" במדבר בתנאים טובים כפי שמקובל במדינות המתחרות באותו פלח שוק- לכן, לא מוצע להגביל את קבלת הטבות במסגרת החוק למסלול הטבות במס בלבד אלא לאפשר גם קבלת מענקים.

יש לציין כי תהיה השפעה של-מפת איזורי פיתוח בהתפלגות החברות בפני הארץ (גוש דן ורמת הגולן לא יהיו זכאים והגליל יקבל סיוע מופחת).

המלצה

.4

אנו ממליצים להכיר בחברות לסיורי מדבר כמפעל מאושר במסגרת אטרקציה תיירותית וזאת בתנאים המפורטים:

-קבלת רשיון ממשרד התיירות
-עמידה בתנאים לקבלת מפעל מאושר
-הגבלת הסיוע ל-200 ג'יפים בכל הארץ שמאפשר כניסתן של עוד 10 חברות חדשות בעלות 5 ג'יפים במוצע.

ב ב ר כ ה,

חנה איפרגן
מנהלת המחלקה למימון והשקעות

1 סכ

ת.94-5964

א. חברות לתיור מוכרות ע"י משרד התיירות		
שם	איזור	מס' ג'יפים
ג'וני סיורי מדבר בע"מ	אילת	5
רד סי ספורטס קלאב (ג.ב.) בע"מ	"	5
רד סי ספורטס קלאב (ג.ב.) בע"מ	"	5
פטרה ג'יפ בע"מ	שדה בוקר	5
ג'יפ תור עודד ערד (1993) בע"מ	ערד	5
אבי סיורי מדבר בע"מ	ירושלים	5
סמינרים ארכיאולוגים בע"מ	"	4
הי-הג'יפ בע"מ	הדרום	4
כנף נודד בע"מ	השרון	5
טרק ים בע"מ	חוף גליל המערבי	5
חוות באבא יונה בע"מ	עצבא הגליל	5

ב. חברות שהוגשו בקשה וטרם אושרו:

שם	איזור	מס' ג'פים
ג'יפ שיא	אילת	5
אוטורנטל הולידי צ'רט אילת	אילת	6
טרקטורוני המדבר בע"מ	"	4
רוח מדבר בע"מ	"	4
צל מדבר שירותי סיור בע"מ	מצפה רמון	8
ארץ בראשית-ברוש תיירות ונופש	תל-אביב	14
איילת השחר טיולי ג'יפים	גליל עליון	6
ארץ הגליל-תיירות כפרית בע"מ	" "	4
ג'ימי ג'יפ	רמת הגולן	5
		סה"כ 109

מדינת ישראל

משרד התיירות
המחלקה למסיעי
תיירים

משרד התחבורה
המפקח על התעבורה

ו' בניסן תשנ"ג
28 במרץ 1993
575

הנחיות לרישוי חברות לסיורי מדבר
=====

לאחרונה חתם כבוד שר התחבורה על תקנות חדשות המאפשרות רשוי חברות לסיורי מדבר בג'יפים. התקנות החדשות התפרסמו בקובץ התקנות התשנ"ב עמ' 742 ובקובץ התקנות התשנ"ג עמ' 429.

על פי צו הפקוח על מצרכים ושרותים (הסעת סיור, הסעה מיוחדת והשכרת רכב) התשמ"ה - 1985 ועל פי צו הפקוח על מצרכים ושרותים (סוכנויות לנסיעות, לנופש ותיירות פנים ומשרדים לתיור) התשכ"ז - 1967, להלן עקרי הדרישות להסעת סיור ברכב מדברי:

1. הדרישות לרשיון משרד לתיור של משרד התיירות הן:
 - א. תאגיד הרשום בישראל.
 - ב. לרשות המבקש משרד מתאים להנחת דעת הרשות המוסמכת.
 - ג. ערבות בנקאית בשקלים בסך ששווה ל-\$20,000.
 - ד. תעודת העדר רשום פלילי של הבעלים והמנהלים.
 - ה. עמידה בדרישות משרד התחבורה המפורטות בסעיף 2.
2. הדרישות לרשיון משרד להסעות סיור ברכב מדברי של משרד התחבורה הן:
 - א. עמידה בדרישות משרד התיירות שפורטו בסעיף 1.
 - ב. לרשות המבקש מקום חניה מתאים לסוגי הרכב שהוא מפעיל.
 - ג. קצין בטיחות.
 - ד. בבעלות המבקש לפחות 4 כלי רכב הרשומים על שם התאגיד מסוג רכב מדברי וגילם לא יעלה על 10 שנים.
 - ה. ברשות המבקש ביטוח להנחת דעת המפקח על התעבורה לתקופת הרשיון שיכלול הסעת נוסעים בשכר וביטוח צד ג' וכמו כן ביטוח תאונות אישיות לנוסעים גם בשעה שהם מחוץ לרכב.
 - ו. הרכב יסומן בשתי דפנותיו בשם החברה באותיות שגודלן 10 ס"מ לפחות ועובין 1 ס"מ לפחות.

3. מבקש רשיון שיעמוד בדרישות הנ"ל, יהיה זכאי לקבלת רשיון מתאים בתנאים הבאים:

- א. כל סיור ילווה על ידי מורה דרך בעל רשיון על פי תקנות שרותי תיירות (מורי דרך) התשכ"ז - 1967.
- ב. מכשיר קשר או פלאפון בכל סיור.
- ג. תיק עזרה ראשונה בכל רכב.
- ד. מטף כיבוי אש תקני כמפורט בתקנה 370 לתקנות התעבורה ובחלק ג' לתוספת השניה לתקנות התעבורה.
- ה. לפני יציאה לסיור יינתן תדריך על ידי מורה הדרך, קצין הבטיחות או מנהל החברה על הסיור ובו יכללו גם כללי בטיחות ועזרה ראשונה. כמו כן יודא המתדרך התאמה לתקנה 25 לתקנות התעבורה שלפיה לא ינהג אדם רכב אלא אם הוא בקיא בהפעלותו ובשימוש בו.
- ו. בעל הרשיון ינהל ספר רישום ובו יצויינו:

- 1) תאריך ושעת יציאת הסיור.
- 2) תאריך ושעת סיום הסיור.
- 3) מסלול הסיור.
- 4) מספר רישוי הרכב.
- 5) שם הנהג.
- 6) שמות הנוסעים.

4. הגשת הבקשה:

בשלב א' יש להגיש את המסמכים הבאים: בשני עותקים אחד עבור שמואל כהן במשרד התחבורה, ת.ד. 867, ירושלים, ואחד עבור מר יעקב משיח במשרד התיירות, ת.ד. 1018, ירושלים 91009.

- א. טופס בקשה לרשיון.
- ב. תזכיר תקנות ותעודה לאיגודה ולרישומה של החברה.
- ג. קורות חיים לגבי הבעלים והמנהלים.
- ד. תעודות העדר רשום פלילי של הבעלים והמנהלים.
- ה. הוכחה כי לרשות המבקש עומדים כלי הסעה בנוסף לתכנית הצטיידות.
- ו. כתובת המשרד המיועד כולל טלפון ופקסימליה. המשרד המיועד ייבדק ע"י האחראי על יחידת הבקורת האזורית במשרד התיירות, אשר תקבע אם המקום מתאים לקבלת קהל.
- ז. אם כתובת החניון אחרת מכתובת המשרד יש להמציא גם כתובת זו. מקום החניה ייבדק ע"י פקחי משרד התחבורה.
- ח. שם קצין הבטיחות, צילום תעודתו ואישור להעסקתו מהמחלקה לקציני בטיחות במשרד התחבורה רח' אחד העם 11 (מגדל שלום) קומה 5, תל אביב.
- ט. אישור מחברת הביטוח כאמור בסעיף 2 לעיל.
- י. רשיון עסק מהרשות המקומית.

את הערבות הבנקאית יש להמציא רק אחרי קבלת האישור העקרוני לרשיון.



משרד התיירות

מדינת ישראל משרד התיירות
STATE OF ISRAEL MINISTRY OF TOURISM

אגף תכנון וכלכלה
12 ביוני 1994
ת.94-5989

אל: חברי ועדת השקעות,

הנדון: מלון מרפא בעין בוקק מגרש 3.5.2

תיאור הפרוייקט

המלון שיבנה על מגרש 3.5.2 בעין בוקק הינו מלון מרפא הפונה לפלח מצומצם יותר מזה שפונים אליו רוב מלונות ים המלח, לפלח החולים הקשים. מלון זה יהווה מקום מרפא אקסלוסיבי לאוכלוסיה זו, בו יוכלו למצוא אם כל המתקנים הדרושים באופן מיוחד להם וכן יוכלו להרגיש בנוח ללא צורך להתערבב בנופשים רגילים.

המלון הינו בן 80 חדר בלבד, ויכלול יעוד מיוחד של מרכז מרפא וטיפולים מיוחדים אשר יתן את כל השירותים הדרושים לחולים קשים בתוספת טיפולים ייחודיים.

אומדן השקעה

במחירי מרץ 94 באלפי ש"ח

80
213,541
17,083.3
4,270.8
25%

21,354.1

מספר חדרים
תקרת השקעה לחדר
השקעה ללא יעודים מיוחדים
יעודים מיוחדים
אחוז מההשקעה הסטנדרטית

סה"כ השקעה (ללא קרקע)

יעודים המיוחדים:

800 מ"ר ברוטו
\$1,835
4,404 אלפי ש"ח
" " 4,271

מרכז בריאות וטיפולים מיוחדים
מחיר משוער למ"ר
עלות יעודים מיוחדים
מזה, מוכר לתקרת השקעה



משרד התיירות

מדינת ישראל משרד התיירות
STATE OF ISRAEL MINISTRY OF TOURISM

בעלות הפרוייקט

החברה בעלת הפרוייקט "עין בוקק חמי זוהר" מלון מרתצאות
מרפא ונופש בע"מ

בעלי המניות:

99.99%	אלעד מלונות
0.01%	מרמיד ישראל
100%	סה"כ

תוכניות מימון-

<u>באחוזים</u>	<u>באלפי ש"ח</u>	<u>מקור מימון</u>
30	6,406.2	הון עצמי
38	8,114.6	מענקים
32	6,833.3	הלוואות
100	21,354.1	

כדאיות למשק

הבדיקה למשק נעשתה במחירי גורמי יצור
ערך נוכחי נקי בשער נכיון 7%: 6,281 אלפי ש"ח
הפרוייקט כדאי למשק משער נכיון 10.1% ומטה
שנות החזר השקעה בשער נכיון 7%: 16

המלצה

-להמליץ בפני מינהלת מרכז ההשקעות להעניק לפרוייקט מעמד
של מפעל מאושר במסלול מענקים.

הנדסת בנין וארכטקטורה

מספרנו: 2.07
תאריך: 2.3.94אינג' ארכ' א. אדלר - אינג' נ. סקיפ
רח' תרנא 60 חדרה מיקוד 38 381
טל 06-322005 פקס 06-325179לכבוד
מר יואב בלום
מדיסאן סנטר ים המלח
תל - אביב
א.נ.הנדון: מדיסאן סנטר ים המלח - עדכון אומדן השקעה

1. ב-29.7.90 ערכנו אומדן השקעה לפרויקט על סמך סקיצה רעיונית, ללא תוכניות מפורטות וללא כתבי כמיות. באומדן הראשוני נלקח בחשבון שטח מבנה קטן יותר וכמו כן לא נלקחו בחשבון האלמנטים הראים: בניית חדר חשמל, רכישת גנרטור לשעת חרום, תשלום לחברת חשמל, תשלום לדמי פתוח, בוצע חניון לכלי רכב (בעבר הוצע היה צ"ל של החברה לפתוח חוף ים המלח) נרכשו רהיטים (שולחנות וכסאות) נרכש ציוד מטבחים ודחסנית. בוצעה מערכת כבוי אש וכריזה.

בעתיד היוזמים יבצעו השקעות נוספות כדלקמן:
רכישת כלי רכב מסחריים.
ציוד רהוט והפקה לחזיון אור קולי, אותו יקרינו באולם קויס בקומת המרתף.

2. תאור הפרויקט:

א. קומת מרתף: (518 מ"ר)

כ-300 מ"ר מחסנים (חלק מהן ייועד בעתיד לאולם לחזיון אור קולי).
שרותים צבוריים, חדר משאבות, בריכת מים, חדר מכונות מעלות, מקלט (מרחב מוגן) חדר חשמל ובקרה חדר גנרטור, מעלית, חדר מדרגות פנימי וחדר מדרגות חרום היצוני.

ב. קומת קרקע: (988 מ"ר מבנה + 180 מ"ר פרגולה)
כניסה, מסעדה ומטבח, גליזריה, 11 חנויות, שרותים צבוריים, שטח צבורי, בריכת נוי, מזרקה וערוגות, מעלית, 2 חדרי מדרגות פנימיים, חצר משק (ללא קרוי) מרוצפת כוללת מבנה לדחסנית אשפה.

ג. קומת גלריה: (225 מ"ר מבנה + 90 מ"ר מרפסת פתוחה)
קפטריה, מטבח, מרפסת פתוחה (מעלית - ו-2 חדרי מדרגות).

ד. חדר טרנספורמטור:
נבנה מתחת לפני הקרקע (חפירה) כ-80 מ"ר.
המבנה נבנה מבטון מזוין (3 תקרות) כולל אטום (מתחת לפני הקרקע) וחדר מדרגות מקורה.

ה. מגרש חנייה.

3. אומדן השקעה:

א. קבלו "מדורים" חברה לפתוח ובנייה בע"מ

שקלים	באלפי	
590		1. עבודות עפר
3.480		2. עבודות כטון
150		3. בנייה
150		4. איטום
240		5. נגרות
510		6. מיס וביוב
810		7. עבודות חשמל
460		8. עבודות טיח (כולל תקרה)
680		9. רצוף וחפוי קירות
110		10. צבע
280		11. אלומיניום
1250		12. גג ופרגולות
190		13. תקרות דקורטיביות (אקוסטיות)
290		14. פתוח חוץ וגנון צמוד למבנה
210		15. מעלית
135		16. גנרטור
135		17. מערכת גלאי עשן
<u>9.670.000</u>	<u>9.670</u>	

- ב. מזוג אויר 680.000
- ג. ציוד מטבחים 250.000
- ד. ריהוט 100.000
- ה. עבודות פתוח שטח (משטח חנייה ושבילים מאבן משתלבת, כביש גישה מאספלט) 350.000
- ו. תכנון ופקוח עד 8% 884.000

		אגרות	ז.
	272.200	חברת חשמל	
	252.300	חברה לפתוח ים המלח	
543.000	<u>18.500</u>	אגרת בניה	
		כלי רכב:	ח.
250.000		2 כלי רכב מסחריים 4 X 4	
		חזיון אוד קולי	ט.
	150.000	רהוט וציוד	
	<u>75.000</u>	הפקה	
225.000			
<u>12.952.000</u> ש"ח			

4. הערות:

- א. קיימת תוכנית מאושרת לצורך תשלום מענקים (טופס 355) מיום 14.10.93 סה"כ ההשקעות בווכנית המאושרת 8.577.039 ש"ח (מדד בניה 7/93 117 נקודות) תוספת מס. 3 לכתב אשר מיום 23.12.90.
- ב. עד 13.2.94 הוצגו לפנינו חשבונות על סך 11.685.290 ש"ח
- ג. בעת עריכת אמדן השקעה זה, מדד תשומות הבניה 117 נקודות, 1/94.

בכבוד רב


איג' ארכ' אד-ארלר - שגי. טקיפ.
 משרד לתיירות כותן ואדמיסקורדח
 רשיון רכוס טקי 1247 - 8563
 חדרה רה' חרניא 80, טל. 22005-863

4,375
 51% +

פרוט השטחים:

מ"ר 518	קומת מרתף
מ"ר 1168	קומת קרקע
מ"ר 315	קומת גלריה
מ"ר 80	חדר חשמל

מ"ר 2081	


 במבוא ד"ר
 יואב בלוס - מנהל

J



משרד התיירות

מדינת ישראל משרד התיירות
STATE OF ISRAEL MINISTRY OF TOURISM

אגף תכנון וכלכלה
6 ביוני 1994
ת. 94-5961

משרד התיירות
לשכת השר

מס' 216194
ת. 94

אל: חברי ועדת השקעות,

הנדון: סדר יום לוועדת השקעות אשר תתקיים ב-13.6.94 בשעה 14.00
להל"ן הנושאים אשר יובאו לדיון:

1. דו"ח על פרויקטים בנגב אשר נמצאים בטיפול.

א. תוספות לכתבי אישור
- מלון אשלוך
- מלון קיסר
- מלון דנים
- מלון היאט

ב. פרויקטים חדשים
- אשלוך אטרקציה
- מלון פרדייז - חברת בעין בוקק בע"מ
- מלון מרפא בעין בוקק
- מלון הצוק מצפה רמון
- מרחצאות חמי זהר

2. מלון תל-אביב בצפת
3. מלון המלך שלמה
4. מלון מצדה - ערד
5. פינת האגם בע"מ
6. מלון הגליל - טבריה
7. מלון נאות המדבר - ב"ש
8. מלון הרלינגטון - אשקלון

9. ספרינקלרים
מלונות מקסים, פארק בנתניה ומלון שרתון ת"א

10. דיון עקרוני

- מרכזי נהיגה, תחרויות מכוניות וכדומה.
- מרכז לסיורים בג'יפים או רכב מזבירי.

11. שונות:

תוספות השקעה: מלון אורכידאה, מדיסאן סנטר, וצפארי.
מלון קולטון טבריה
מלון סאנ-טון בת ים
פרויקט רכבל מנהרה

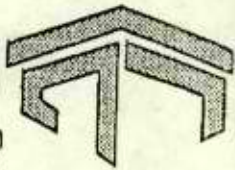
בכבוד רב,

חנה איפרגן
מנהלת המח' למימון והשקעות

תיק תכנון ונדסה



חברה לבנין והנדסה בע"מ CONSTRUCTION & ENGINEERING L.T.D.
רח' ולמן שזר 13 חיפה 34861, ת.ד. 7130 טל/פקס: 04-244511, ISRAEL, HAIFA 34861, Shazar St.,



צבוח תנה איפהלן

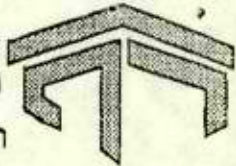
① רצ"ב 2 זכרים - כבוח ביקור
גס' 2 לפרויקט באלני.

② העברת בקרס גם לביקור אחר
הצות .

③ צו"ג מיצם מקקש הוצק
האם אפשר להצביח לו .

בברכה
גאון 2

ניב .
④ אנא הכיני אחר
הרשימה אשר
דיברנו עליה .



23/6/94 חיפה
מספרנו : 2863

לכבוד
גב' ח.איפרגן
מנהלת המחלקה למימון והשקעות
משרד התיירות - ירושלים

אכסנית בעלז - ירושלים

מ.ל.ת. מפעל לעידוד תיירות בע"מ (בעלז"א שיכון ורווחה)

דוח ביקור מס' 2 :

בהתאם לבקשתכם ולהזמנת היזם, נערך ביקור בפרויקט ביום 22/6/94.

מטרת הביקור: גדיקת מצב הפרויקט בשטח והתאמת הביצוע לתכנית רישוי.

באגף האכסניה בלבד !

להלן מימצאי הבדיקה והביקור :

כללית : הפרויקט מצוי היום בשלב של עבודות גימור אחרונות, כאשר להשלמת עבודות השלד, נותר להשלים יציקת רצפה במפלס 8.70- וחלוקה במחיצות של חלק מהשטחים.

במפלס 8.70- :

- טרם נוצקה רצפת החורים (6 יח') והשטח משמש כחלל עליון לאולם תפילה ("טיש") (מריצפה שבמפלס 12.00-).

הערה : נוצק קונזול בהיקף השטח החדר - כהכנה להשענת הרצפה החדרה.

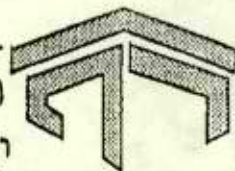
- טרם הושלמה הקמת המחיצות בחדרים הקיצוניים.

- טרם הותקנו התקרות האקוסטיות.

- טרם הושלמו חלונות האלומיניום.



חברה לבנין והנדסה בע"מ CONSTRUCTION & ENGINEERING L.T.D.
רח' זלמן שור 13 חיפה 34861, ת.ד. 7130 טל/פקס: 04-244511, ISRAEL, HAIFA 34861, Shazar St.



- 2 -

במפלט 12.00 - :

- טרם נוצקה תקרת החדרים (6 יח') שלעיל וטרם הוקמו המחיצות ב 5 יח' חדרים צמודות. והשטח משמש כחלל פתוח להמשכו של ה"טיש" במפלט זה.
- הוקם חדר נטילת ידיים, במקום חדר אירוח מתוכנן (טיפוס 3).
- הערה: סה"כ ובשונה מהתכנית, חסרים היום 12 חדרי אירוח במפלט זה.
- טרם הושלמו התקורות האקוסטיות.
- טרם הושלמו חלונות האלומיניום.

במפלט 15.70 - :

- בשונה מהתכנית, הוקם חדרון מול הכניסה (החדרון לא לאירוח - עשוי ממחיצות גבס).
- טרם הושלמו התקורות האקוסטיות.
- הערה: הכניסה הראשית לאכטניה, המתוכננת במפלט זה, "חסומה" כיום במבנה סככה גדולה וסגורה, אשר הוקמה בצמוד למבנה.

במפלט 19.00 - :

- בשונה מהתכנית : חדר קיצוני (מטיפוס 10) הורחב ע"ח מרפסת (במקום 3.60 מ' רוחבו הינו 4.50 מ').
- שטח המעבר הפתוח מח. המדרגות הורחב (מ 2.00 ל 3.90)
- הערה: שטח הקומה הוגדל בהרחבתו בכ 1.90 מ' נוספים.
- חדר מדרגות ראשי : הושלם במלואו.
- ח. מדרגות משני : בשלב של שלד גמור, בלבד.

בכבוד רב
אינג' רופא מאיר

הענתק: אדרי ארדיטי

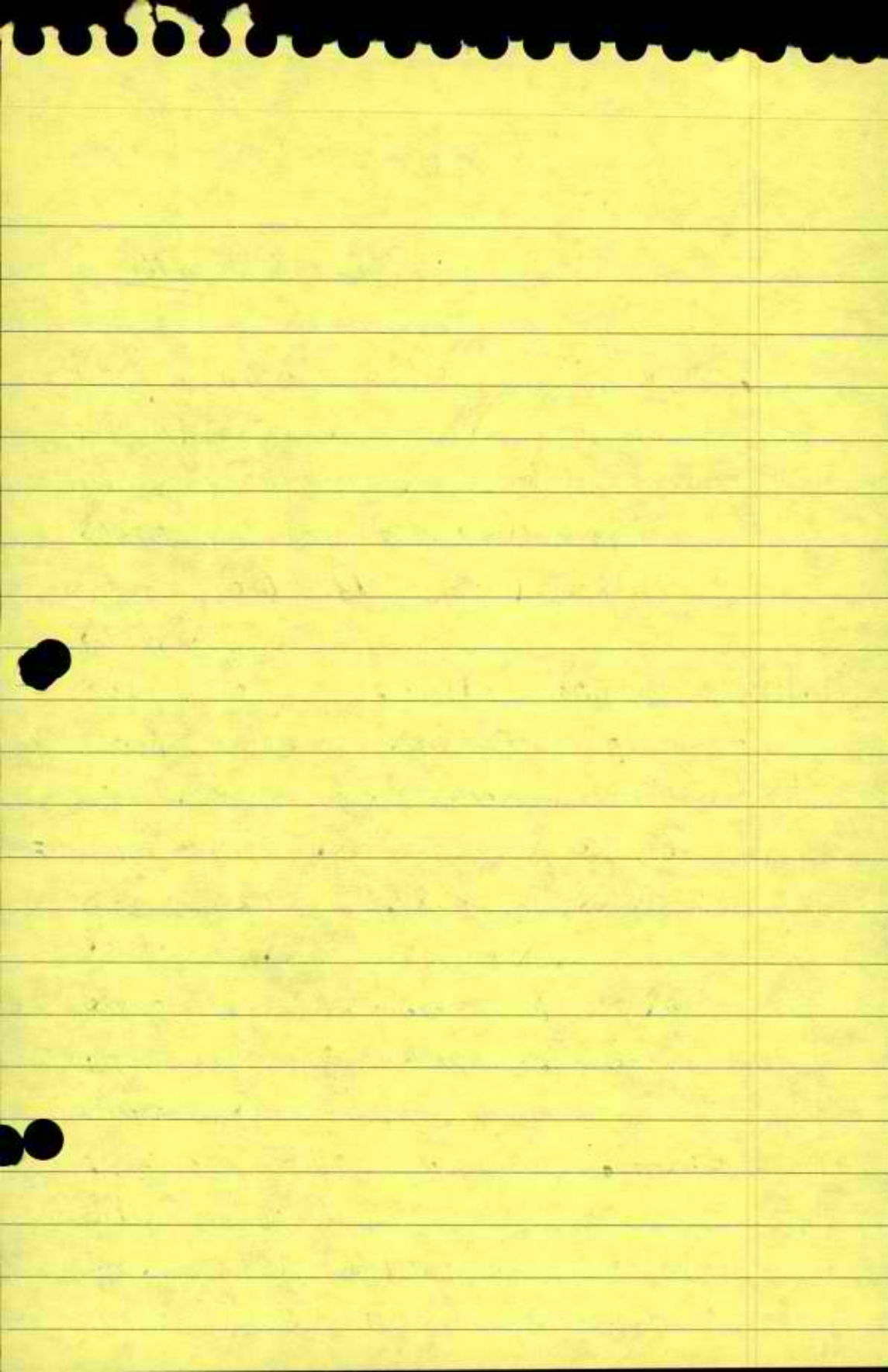
66446

תורה
תנוון ונל

210

למה / פניה כדאסא קוק מורה
הה"ט ינגד בע"ל ה"ט
מש יום אצלה ה"ט ה"ט
לאצור פיתום ב' לאט"ק דיה
קמת סוף ה"ט ה"ט נל
ל"ט

יטן שתי אפסולות לפתוח את הדאסא:
א- סוף נקבות לאט"ק דיה ה"ט
מ"ט בפתום שתי ה"ט ה"ט
ב- פתוח נל ה"ט ה"ט
קמת אצלה פיתום ה"ט
לאצלה ה"ט ה"ט
פתוח ה"ט ה"ט
פ"ט אצלה ה"ט ה"ט
במה לאצלה 22
פ"ט ה"ט ה"ט ה"ט
ה"ט ה"ט ה"ט ה"ט
קמת אצלה ה"ט ה"ט
ה"ט ה"ט ה"ט ה"ט



אנטיקוואר. הם קוראים חברה
עם אצורים אחרים בארץ רמון
בית אל אשכול אנטקוואר.

גם האקר מקבל שעה עולית
ניחא אמנם מהמלך הסגור מלכ

מספר 4 אב לטלפו 077 10
לונת את התקרב שלנו לקרב

קבשי התי. ולא ע' סת' קידה.
~~משיח~~ אצלה העדילות האלפית

על יד. אל קולט ידני טאט
טלתי בטנו את שתי האלפיות

האלפית המאוסת על 13 הינה
הטניה קרי החלטה, שהיא נאמן

קב'ה גם לנו.

המלך אמר היה להיות מזקן

לקיחה קימ 12.6 לטלפו.

אני מדיט שיתברר עימו קנולט.

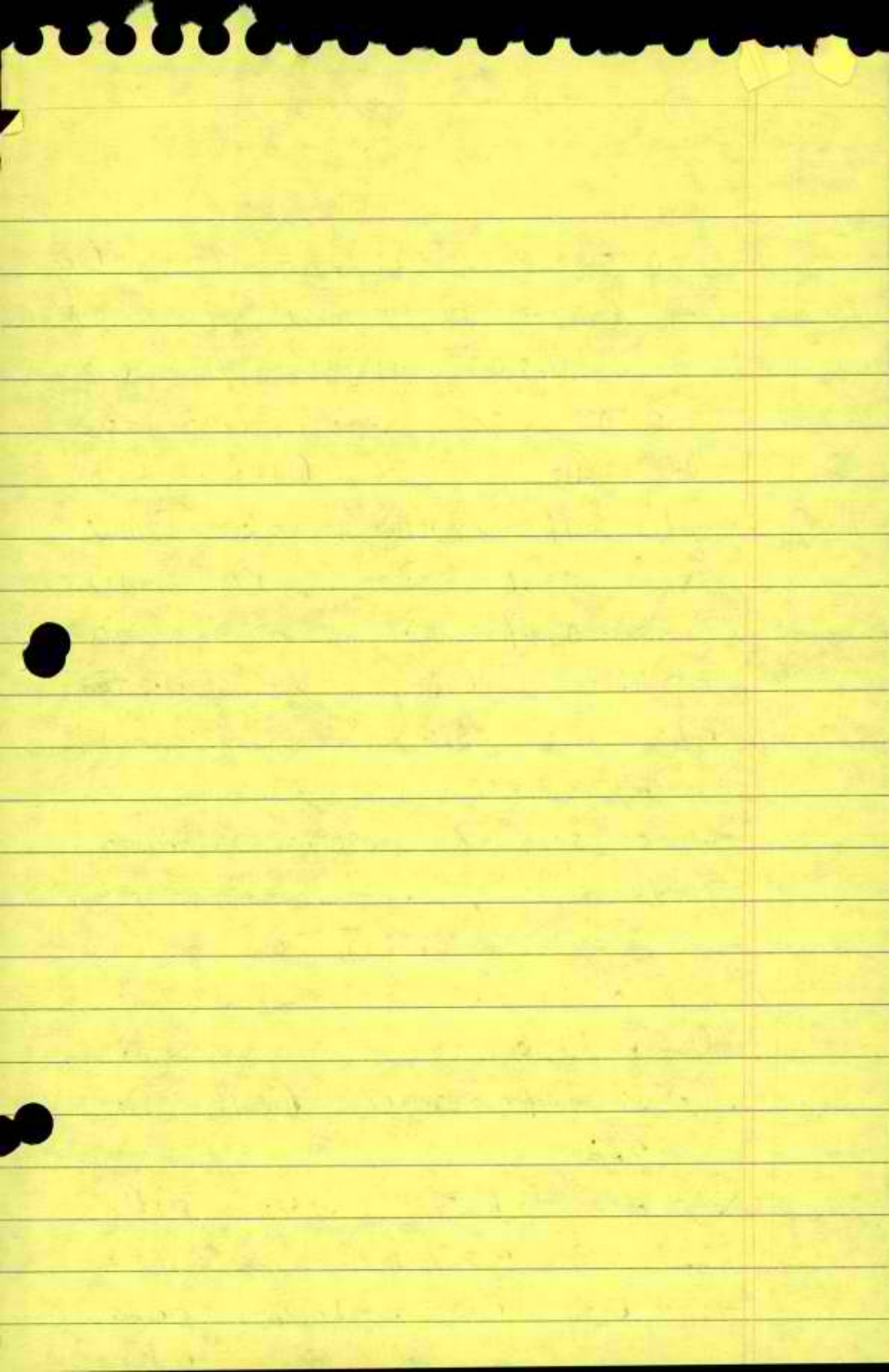
ג.ר

קולט הטלית שוליה היום הוקר

להתקף בין האלפיים 9 ל22

באמת העדילות. הנוטל בקום משה

לפיטור האקר.

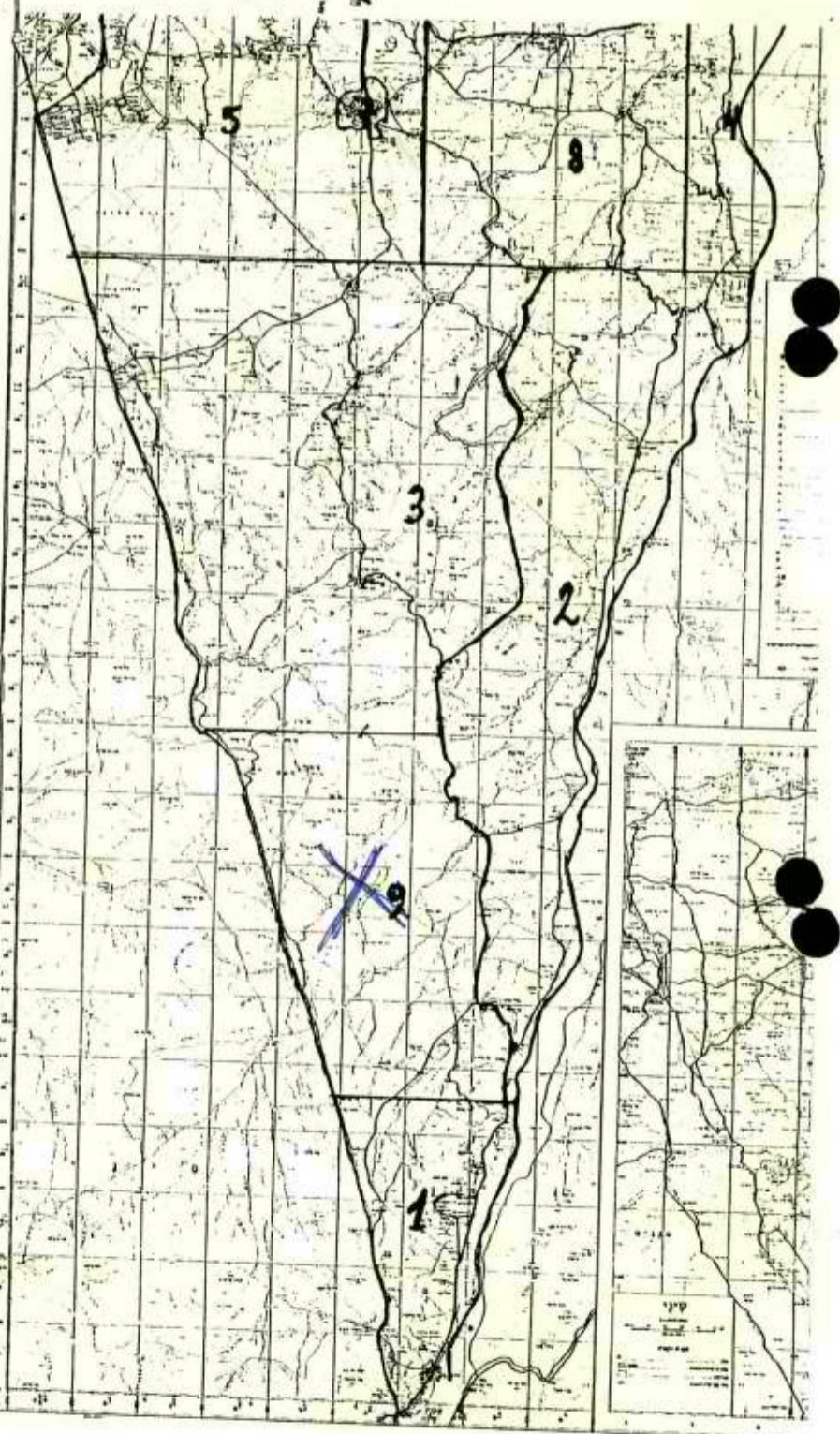
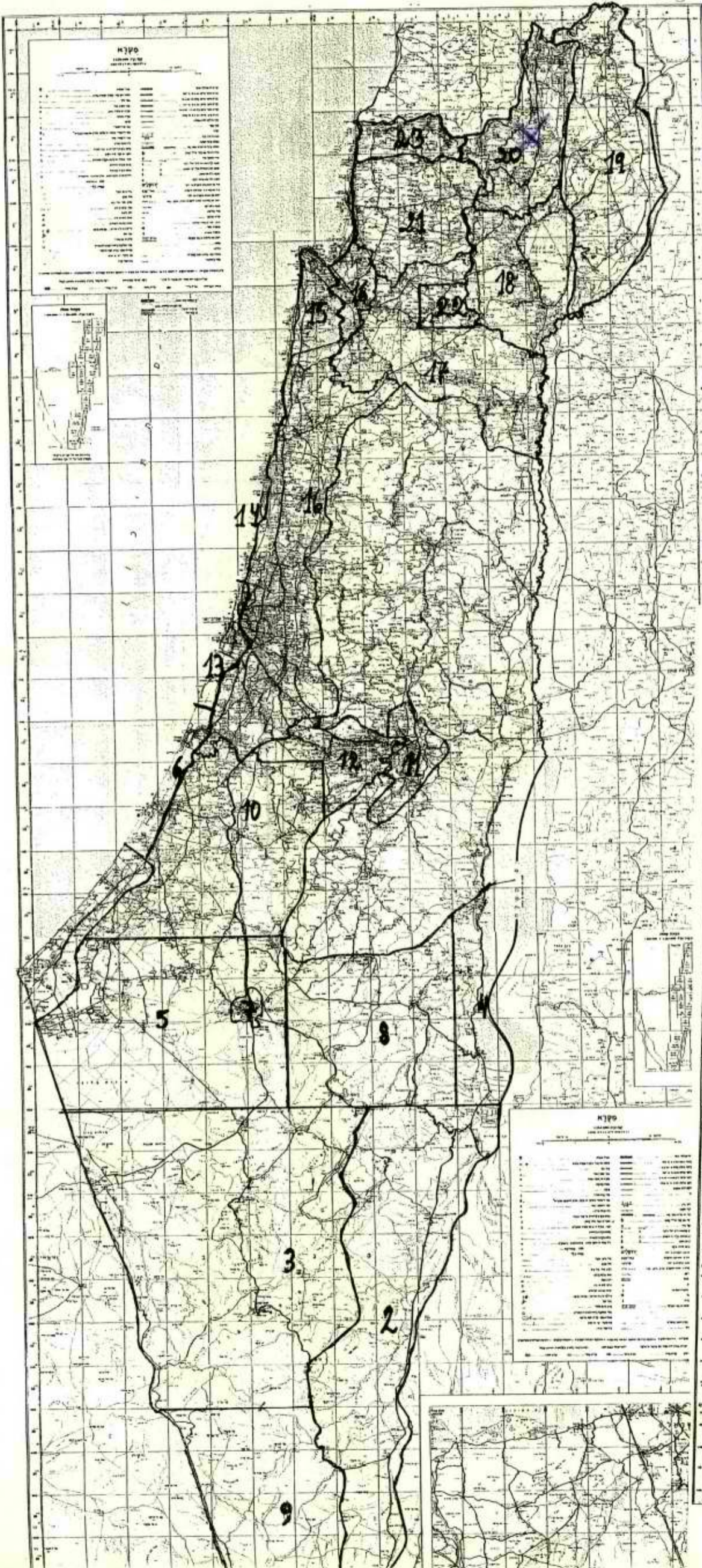


האיזור אכסון מפואר איכסון תיירותי אטרקציות

'א	'א	ג'	1. אילת אילות
'א	'א	ג'	2. הערבה
'א	'א	ג'	3. הר הנגב
'א	'א	ג'	4. ים-המלח
'א	'א	ג'	5. הנגב המערבי
'א	'א	ב'	6. החוף הדרומי
'א	'א	ג'	7. איזור באר-שבע
'א	'א	ג'	8. הנגב המזרחי
'א	'א	ג'	9. הנגב הדרומי
ג'	ג'	ג'	10. איזור לכיש
'א	'א	א'	11. ירושלים
'א	'א	ג'	12. הפרוזדור
ג'	ג'	ג'	13. החוף המרכזי
ג'	ג'	ג'	14. החוף המרכזי צ'
'א	'א	ב'	15. החוף הצפוני
ג'	ג'	ג'	16. מרכז הארץ
ג'	ג'	ג'	17. העמקים
'א	'א	ב'	18. סובב כנרת
ג'	'א	ג'	19. הגולן
ב'	'א	ג'	20. גליל עליון מזרחי
ב'	ג'	ג'	21. גליל תחתון מערבי
'א	'א	א'	22. איזור נצרת
ב'	'א	ג'	23. גליל עליון מערבי



תוכנית : 1557





קטן

א"תן זכה
א"סו"ל



713

לשכת שר התיירות

ח' סיון תשנ"ד
18 במאי 1994

ת.94-13664

לכבוד
מר פרוספר אזרן
ראש עיריית קרית שמונה
ת.ד. 1
קרית שמונה 10200

שלום רב,

מפת אזורי העדיפויות לתיירות אשר עברה לאחרונה בממשלה נגזרה ע"פ קריטריונים כלכליים של כדאיות למשק, ובראיה אינטגרטיבית אשר לקחה בחשבון את צרכי התיירות בישראל כולה.

לדוגמא קריית שמונה זכתה למעמד של אזור פיתוח א' למלונאות עממית ולאזור פיתוח ב' לאטרקציות, וזאת לאור הצורך בפיתוח המלונאות העממית בגליל העליון. עם זאת שמר לעצמו המשרד את הזכות להכיר באזור פיתוח א' נקודתי באטרקציה אשר תוכר על ידו כיחודית וכחשובה לפיתוחו התירותי של האזור. דוגמא לכך הינו פרוייקט צוק-מנרה.

המשרד רואה חשיבות רבה באטרקציה זו, ועושה כל שביכולתו על מנת לזרז את הליך מתן הסיוע ע"פ אזור פיתוח א' נקודתי לפרוייקט, הליך שיסתיים, להערכתי, לא יאוחר מאמצע חודש יוני 1994.

בברכה,
עמית בן יהודה

העתק: מר יצחק רבין - ראש הממשלה.
מר אלי גונן - מנכ"ל המשרד.
מר הלל צ'רניק - מנהל מלון "הולילנד" ירושלים.
מר אהוד רובינפלד - קיבוץ מנרה.
מר מוטי מרדכי - החברה הכלכלית.

יועץ ראש הממשלה ומנהל הלשכה
Head of the Prime Minister's Bureau

ירושלים, כ' בסיון התשנ"ד
30 במאי 1994
סימוכין: קיו-129-21

משרד התקשורת	
לשכת השר	
נתקבל מ: 8/5/94	
02-05-1994	
סיפול	
בתיק	

שר התיירות
שר האוצר

נכבדי,

אתכבד להעביר אליך מכתבו של ראש עיריית קרית שמונה מיום 11.5.94, בעניין פרויקט תיירותי צוק מנרה בגליל העליון.

ראש הממשלה מבקש התייחסותך למכתב זה עד יום 15.6.94.

תודה.


 איתן
 יועץ ראש הממשלה
 ומנהל הלשכה

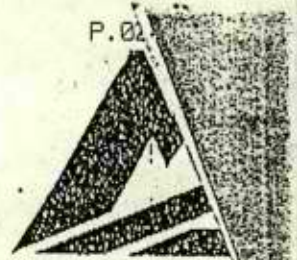


W. G.

החברה הכלכלית
לקרית שמונה
בע"מ



קיבוץ מנרה
צוק מנרה בע"מ



פתוח תיירות מנרה - קרית שמונה

11 במאי 1994

ד ת ו ר

לכבוד

ראש הממשלה - מר יצחק רבין, שר התיירות - מר ברעם, שר האוצר - מר בייגה שוחט
מנכ"ל משרד ראש הממשלה, מנכ"ל משרד התיירות, מנכ"ל משרד האוצר

אדונים נכבדים,

הנדון: פרוייקט תיירותי צוק מנרה בגליל העליון

הננו פונים אליכם בקריאה של הרגע האחרון בבקשה לעזרה להצלת הפרוייקט התיירותי צוק מנרה בגליל העליון בו השקענו ארבע שנים של מאמצים גדולים וכספים רבים הן בקבלת כל האישורים הדרושים והן באיתור משקיע זר, ואשר מטרתו פיתוח אטרקציה תיירותית ממדרגה ראשונה בהשקעה יחסית קטנה כ- 5 מליון דולר בשלב ראשון, אשר תהווה בסיס לפיתוח התיירות באזור קרית-שמונה והגליל העליון כולו.

ברצוננו לציין כי איתור משקיע אשר יהיה מוכן להשקיע בפרוייקט תיירותי באצבע הגליל דרש מאמצים גדולים. במשך כשלוש שנים ניסינו לעניין משקיעים מהארץ ומחו"ל וכל פעם נקטע המשא ומתן כאשר מטח קטיושות נורה באזור.

בסופו של דבר נמצא המשקיע הזר אשר לא נרתע ממסחי הקטיושות וצרוף אמונתו בכלכליות הפרוייקט ומניעים ציוניים הניעו אותו להתחייב בהסכם עמנו להשקיע בפרוייקט.

לאכזבתנו הגדולה, לאחר שעברנו את כל השלבים וקיבלנו את כל האישורים "נתקע" הפרוייקט כתוצאה ממזל גיש שיתואר להלן. כתוצאה מכך פקעה סבלנותו של המשקיע, לאחר המתנה של כששה חודשים. כל הסברנו לא הועילו והוא הודיע לנו חד משמעית כי במידה והבעיה האחרונה שנשארה לא תפתר תוך הימים הקרובים הוא מבטל את התחייבויותיו על פי ההסכם ויורד מכל העניין.

ברצוננו להטביר בקצרה היכן "נתקע" הפרוייקט:

בידנו נמצא היום רישוי מינהל ת.ב.ע. אישור עקרוני של משרד התיירות וחברת השקעות זרה שמעמיזה את ההון הדרוש יחד אתנו. הוקמה חברה משותפת לקיבוץ מנרה, החברה הכלכלית לקרית-שמונה וחברת "אלמירה" - חברה שויצרית המיוצגת בארץ ע"י מר הלל צ'רני מנכ"ל מלון הולילנד בירושלים.

כאשר הוגשה הבקשה הראשונה למשרד התיירות ולמרכז ההשקעות בחדש אוקטובר 1990 היה האזור שלנו מטווג אזור פיתוח א' לאטרקציות. גם כאשר נחתם ההסכם עם המשקיע בסוף שנת 1993 האזור היה מטווג אזור פיתוח א'.

החברה הכלכלית
לקרית שמונה
בע"מ



קיבוץ מנרה
צוק מנרה בע"מ



פתוח תיירות מנרה - קרית שמונה

עתה מתברר כי בחדש ינואר 1994 הותקנו תקנות לשינוי סוגי אזורי העדפה לאומית בתיירות לאטרקציות נאזורנו שונה מאזור פיתוח א' לאזור פיתוח ב'. עם זאת תקנה 2 ב' קובעת כי פרוייקט כמו הפרוייקט שלנו שהאזור בו הוא נמצא שונה והבקשה הראשונה הוגשה למרכז ההשקעות ולמשרד התיירות בשלש השנים האחרונות דהיינו, מינואר 1991 ינהגו כלפיו בפרוייקט כאזור פיתוח א'.

רצה הגורל והבקשה הראשונה של הפרוייקט שלנו הוגשה לראשונה שלשה חדשים לפני ינואר 1991 באוקטובר 1990, ועל כן למרות שבישיבת ועדת ההשקעות של משרד התיירות שנערכה ביום 20 באפריל 1994 אושר הפרוייקט, אין אנו זכאים לקבל אשר לאזור פיתוח א', אלא אם כן שר התיירות ושר האוצר יתנו אישור יחודי לפרוייקט וזאת על-פי סמכותם בהסתמך על חוק עדוד ההשקעות. לחילופין יכול משרד התיירות שלא לראות את בקשתנו מאוקטובר 1990 כבקשתנו הראשונה מאחר ולאחר מכן הגשנו בקשות מחודשות בגין הפרוייקט ועל-ידי כך לפתור את הבעיה.

מעבר לשני פתרונות חילופיים אלו ניתן, ולדעתנו אף מוצדק, לכלול שוב כבעבר את אצבע הגליל בסווג אזור פיתוח א' לאטרקציות.

לסיכום, אנו מבקשים את התערבותכם המיידית להצלת הפרוייקט לפני שהמשקיע יסוג וכל המאמצים הרבים ירדו לסמיון וחבל.

לוטה: חוברת הפרוייקט.

בכבוד רב
קיבוץ מנרה
קיבוץ מנרה


קרית - שמונה

מנרה אירו
ראש ועד ק. שמונה

צוק מנרה בע"מ

מדינת ישראל
STATE OF ISRAEL



משרד התיירות
MINISTRY OF TOURISM

JERUSALEM ירושלים

אגף תכנון וכלכלה
1 באפריל 1992

111 31

לכבוד
אהוד רובינפלד
צוק מנרה בע"מ
קיבוץ מנרה

א.נ.

הנדון: פרויקט צוק מנרה

תיק מס' 15643
תכנית מס' 3299

ועדת התאום של משרדנו בישיבתה מיום 22.3.92 החליטה לראות בחיוב את בקשתכם מיום 3.3.92 למעבר ממסלול מענקים למסלול המשולב בגין התכנית שבנדון.

בכבוד רב
אורי עינב
מח' מימון והשקעות

העתק: גב' ר. מנדלסון, מרכז השקעות
א. רוזנמן, עוזר השר
גלעד, חפ"ת
ג. שניר - סמנכ"ל לתכנון וכלכלה
ג. שמיר - ממונה על תכנון פיזי
ח. איפרגן, מנהלת המח' למימון והשקעות

טו טו



לשכת ראש המועצה

24 במאי 1994

משרד התיירות	
לייבה השר	
נתקבל ב- 13902	
01-05-1994	
טיפול	
בתיק	

לכבוד
מר עוזי ברעם
שר התיירות
משרד התיירות
ירושלים.

איילת השחר
ברעם
גדות
גונן
דן
דפנה

שלום רב,

שרים
תה

הנדון: סיווג האטרקציות התיירותיות בגליל העליון והגדרתו כאזור א'

יפתח
יראון

אדוני השר, לאור ההתפתחות במועצה וההאצה של פיתוח אתרי תיירות באזור הגליל העליון, אבקש לבדוק את האפשרות לשנות את הסיווג של אזורנו מאזור המוגדר כאזור ב' לאזור א'.

כפר בלום
כפר גלעדי
כפר הנשיא
כפר סאלד
להבות הבשן

מיותר להסביר לך אדוני השר, עד כמה חשוב עידוד השקעות התיירות באזורנו ופיתוח האטרקציות כגורם מרכזי בהגדלת מספר הלינות בגליל העליון.

מתניים
מלכה
מנרה
מעין ברוך
משגב עם

בברכה,
אהרון אלנסי
ראש המועצה

העתק: מר אלי גונן-מנכ"ל משרד התיירות
מר יוסף אנג'ל-יועץ השר לתיירות כפרית
מר משה עטיה-מנכ"ל עמותת התיירות ג.ע.
מר פרוספר אזורן-ראש העיר קרית שמונה
מר משה חניא-ראש העיר צפת
מר אהרון מעתוק-יו"ר מ.א. מרום הגליל
מר יצחק עלי-יו"ר מ.א. מבואות החרמון
מר חוסיין אלהייב-יו"ר מ.מ. טובא זנגריה
מר יוסי אלול-יו"ר מ.מ. חצור הגלילית
מר אהרון ברנזון-יו"ר מ.מ. ראש פינה
מר יוסי מזרחי-יו"ר מ.מ. יסוד המעלה
מר יוסי גולדברג-יו"ר מ.מ. מטולה

נאות מרדכי
סאסא
עמיעד
עמיר
צבעון
קדרים
שדה נחמיה
שמיר
שניר

15

RECEIVED	
[Illegible]	
[Illegible]	
[Illegible]	[Illegible]
[Illegible]	[Illegible]



לשכת סגן שר הבינוי והשיכון
אלי בן מנחם

4

10 מאי 1994
כ"ט אייר תשנ"ד
203

לכבוד

רעננה

שלום רב,

הנדון: בקשה לקבלת קריטריונים בקשר לחוזה סוציאלי במקום חוזה דל"ל - הנחה לרכישת דירה

הריני לאשר פנייתך לסגן-השר אלי בן מנחם מיום 30/3/94.

מבדיקתנו עולה כי הינך יחידה, המתגוררת בדירה תקנית של חב' "עמידר" (2.5 חדרים).

נמסר לנו כי הינך משלמת סך של 150 ש"ח בלבד לחודש - דמי שכירות לאחר הנחה (נכון ל 14/10/93).

כל בקשותיך למגורים בשכירות סוציאלית נדחו בכל הועדות משום שהינך דרה בדיוור תקני, בו הינך יכולה להמשיך ולגור כל ימי חיך.

עפ"י הכללים החדשים של משרד הבינוי והשיכון, לבודדים לא ניתן לרכוש את הדירה במעבר משכירות לרכישה, שכן בישובי המרכז הדירות דרושות למשרד לאכלוס חוזר. כל ההנחות שהיו קיימות בעבר במעבר משכירות לרכישה - בוטלו.

בכבוד רב,
לידן גור
רכזת פניות דיוור
לשכת ס/שר

5

ע מ י ד ר החברה הלאומית לשיכון עולים בישראל בע"מ.
סניף ערי השרון סוקולוב 11 הרצליה טל: 052-504560
מיקוד: 46497 פקסימיליה: 052-586758

כה' בתמוז תשנ"ד
4 ביולי 1994
מספרנו : 2965

לכבוד:
[Redacted]
ר' [Redacted]
רעננה

ג.נ.

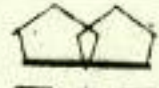
הנדון: פנייתך בבקשה לרכישת דירתך השכורה.
פ.ז. 168/0/0453/14
סימוכין: מכתב מיום 29/6/94

בחשובה לפנייתך שבנדון, הנני להבהיר כי עמידר לא התחייבה ואיננה מתחייבת למכור את הדירות שבבעלותה ו/או בניהולה לדיירים השוכרים דירות אלה או לאחרים.
עמידר מוכרת דירות על פי כללים הנקבעים בחאום עם משרד הבינוי והשיכון, ועל פי כללים אלה - אין כוונה למכור לך את דירתך השכורה.

בכבוד רב,
יהודה לובטון
מנהל הסניף

העתק:
מר י. מאזה/מנהל המחוז
גב' ל. שטיינברג/ממונה מחוזית לאיכלוס
גב' לילי/חשבות-לפעול בהתאם-התיק
גב' יפה/מינהלנית
לתיק היחידה

יל/דו



מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

מאריך: 27/04/94
בתוקף עד: 13/10/95

תעודת זכאות

שם משפחה	שם פרטי	מספר זהות
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
רחוב	בית	מיקוד אצל משפחה
[REDACTED]	דעונה	[REDACTED]

לכבוד

(לסימון הבנק - 10450)

נמצא זכאי/ת לסיוע בסיסי נמי שלא סרת בצה"ל
בקנייה ייחודיים בגיל 35 ויותר
במאיים הבאים:
(162) זכאי למסע הסיוע בכל קבוצות היטובים

נמך בן נמצא זכאי(ת) לסיוע בסכר זירה דרגה ח' במאיים הבאים:
(62) מימון הזכאות בקבוצות יטובים 01,02,03,10,11,
12,13,14,30,50,51,52,53 ו-54 בלבד

המקורות בללידות:

- (000) בחנאי מטירת תעודת זכאות מס. 46689031
- (010) בחנאי מטירת תעודת זכאות בחכנית חטרי זירה משנת 91 (001558768)
- (005) בחנאי מטירת תעודת זכאות בחכנית חטרי זירה משנת 92 (003224518)
- (020) בחנאי החזרת זירה במסגרת הסיכון הציבורי

תעודה זו היא אטמכמא לקבלת הסיוע ויש לשמור על שלמותה.
יש לשמור על תעודת הזכאות גם לאחר סיווג חוקפה.

בכבוד רב
משרד הבינוי והשיכון
באמצעות בנק מסכן

(91/002/000)
91/661/833



מוסד לביטוח לאומי
 רף כפר סבא טל: 09-909888
 תאריך: 04/01/92
 אר שור על זכאות גמלת נכות כ"ל ת

מספר זהות: [REDACTED]

נובת: [REDACTED]
 רעננה 43000
 הנני מאשר בזה כי הנ"ל זכאי לקצבה מתאריך 10/01/92
 החל מ 01/03/91 נקבעה דרגת אי-כושר של 75% יציבה
 סכום קצבה לחודשים:

ש"ח	886.00	מאי 1994
ש"ח	886.00	יוני 1994
ש"ח	886.00	יולי 1994

המוסד לביטוח לאומי
 רח' יצחקו ע"כ כפר-סבא

בכבוד רב,

פקיד תביעות.

אברהם ש"ח

(ישור זה תקף אם הוא חתום בחתימה המוסד.)

נוסח: [REDACTED]
 זהות: [REDACTED]
 טל: 09-909888 כפר סבא

רשימת סעיפי ליקוי

תאריך	אחוז משוקלל	סעיף	אחוז לסעיף	אחוז לש"ח	מחלק
01/03/90	50	000ד-33	50	לש"ח	79
19/11/92	55	000ד-33	50	לש"ח	79
		8888-88	0	מנוסה	
		0021-35	10	לש"ח	
		000ד-33	30	לש"ח	
		8888-88	0	מנוסה	
		000ה-33	70	לש"ח	

המוסד לביטוח לאומי
 רח' יצחקו ע"כ כפר-סבא

ש"ח 14 זהות: [REDACTED]
 גמלת: כ"ל תאריך: _____ פועל: _____
 סדר: _____

ועדות משרד השיכון-

ועדת איכלוס--6,5,1991 ---הבקשה נזחחה,

ועדת ממונים--26,6,91, דחיה.

ועדה עליונה,---17,11,91, דחיה.

ועדה ציבורית. --16.1.92-- דחיה.

ועדת בנק מחוז--3,8,92--דחיה.

ועדת ממונים--1,4,93--דחיה.

ועדה עליונה --13,5,93--דחיה.

ועדה ציבורית--8.9.93-- דחיה.

בקשה לנכיס א* --4,5,92-- נדחה ,

כל הבקשות, אשר הוגשו נדחו על- ידי כל הוועדות. הנימוקים :

המבקשת אנה עונה על הכללים והקריטריונים של משרד השיכון.

[Redacted]

רעננה--

ח*ז--

טלפון--

2

לכבוד

נב' [redacted]

רח' [redacted]

מעון לעובד

רעננה - [redacted]

גברת נכבדה,

הנדון: רכישת דירתך השכורה מעמידר
סימוכין: מכתבך מיום 18/7/94

תשובת מנהל סניף עמידר בהרצליה למכתבך מיום 29/6/94 נכונה ומדוייקת.

על פי הנחיות הדשות של משרד הבינוי והשיכון, אין עמידר רשאית למכור את הדירות השכורות לדיירים שמספר הנכסות במסכתם, זהה או נמוך ממספר החודרים בדירה.

הנחיה זו חלה כמובן על הדיירים בטעמך ואינה מכוונת אליך בלבד.

אנו ערים למאמציך במשך השנים האחרונות לרכוש את דירתך - וחבל שלא עשית זאת כאשר הדבר היה אפשרי, (ראי נא סעיף 1 במכתבי מיום 13/4/93 אליך).

אף שסובן רוגזך, על הפסד ההזדמנויות הרבות שניתנו לך לרכוש את דירתך ואשר אותן החמצת, עדיין אין הדבר מצדיק השתלחות לשונית והסתת עלבונות על עובד החברה, כפי שעשית במכתבך.

לכבוד רב,

שטיינברג

מנהל אגף ציהול לכוש ואיכלוס

- העתק: לשכת שר השיכון - בנימין בן אליעזר - קרית הממשלה ירושלים 91180
 סגן שר השיכון - משרד השיכון - קרית הממשלה ירושלים 91180
 מנכ"ל משרד השיכון - קרית הממשלה ירושלים 91180
 מנכ"ל חברת עמידר
 מר ישראל שורץ - מנהל אגף האיכלוס משרד השיכון ירושלים 91180
 משרד מבקר המדינה - נציב תלונות הציבור - ת"ד 699 ירושלים 91006
 גב' לילך גור - רכזת פניות דיור - לשכת סגן השר משרד השיכון
 קרית הממשלה ירושלים 91180
 מר שאול מוצרפי - עוזר לראש תחום הטיפול בפרט משרד השיכון י"ס 91180
 גב' אתי זיו - לשכת פניות הציבור
 מר יהודה מאזה - מנהל מחוז המרכז
 מר יהודה לובטון - מנהל סניף ערי השרון

שש/חפ

1
- הדירות יוקצו בכפוף להחלטת גודל דירה לגודל משפחה כפי שמוגדר להלן:

מס' חדרים	מס' נפשות מינימאלי
2	2
3	3
3.5	5
4	6
5	7

- בישובי פיתוח בהם קיים מלאי גדול של דירות בשכירות בשיכון הציבורי, יאושרו דירות בתנאי שד"ח לזכאים "בעלי דירה" שהינם עובדים נדרשים, ובתנאי שאין בבעלותם דירה בישובי פיתוח.

הטיפול בהקצאת ובהחלפת דירה לעולים חדשים ב-5 השנים הראשונות לעלייתם, באחריות משרד הקליטה.
עולים שאתיופיה, ימשיכו להיות מטופלים ע"י משרד הקליטה גם בתום 5 שנים.

2. הקצאת דירות בשכירות מסובסדת.

הקצאת דירות בשכירות מסובסדת תעשה רק באמצעות החלטת ועדה מוסמכת.

מספר הדירות בשיכון הציבורי במרכזים העירוניים הוא מצומצם, ולכן מוגבל לזכאים השרויים במצוקה כלכלית ותפקודית חמורה.

מי זכאי לדירה בשכירות מסובסדת בשיכון הציבורי?

בישובים בהם מלאי הדירות מצומצם, הקצאת דירות בשכירות מסובסדת תינתן בראש ובראשונה לזכאים שאושרה להם דירת נ"ר.
הקצאת דירות לקבוצות זכאות אחרות, משפחות חד-הוריות, נכים, וזכאים הסובלים מצפיפות דיור, תעשה בכפוף למגבלות מלאי הדירות בשיכון הציבורי בישובים השונים.

כיצד פונים בבקשה לקבלת דירה בשיכון הציבורי?

- "חסרי דירה" יפנו לבנקים למשכנתאות, ירשמו ולאחר קבלת תעודת זכאות יגישו פניה לדירה בשכירות בשיכון הציבורי, באמצעות הבנקים למשכנתאות.

- דיירים המתגוררים בשכירות מסובסדת בדירות של החברות המאכלסות המבקשים החלפת דירתם, יפנו לסניף החברה המאכלסת בישוב בו נמצאת דירתם.

מחזרת ישראל

משרד הבינוי וחינוך
המחלקה לפניות הציבור

תאריך: 05/07/94
מספר: 10933-12

אימי [REDACTED] ואני קבלנו את הדירה ברחוב [REDACTED] רעננה - כיום -
 רח* [REDACTED] רעננה.

קבלנו את הדירה מחב* עמידר-- ביום- 1.3.1965 זירה בגודלשל -- 54 מ*ר
 אני ואימי גרנו בדירה זו כל הזמן. עד אשר בשנת 1985- נפטרה אימי [REDACTED] ז"ל.
 ואני נותרתי לגור בדירה זו לבדי.

בינתיים החלו הבעיות עם חב* עמידר., כאשר בשנת--1989 שלחה לי חב* עמידר, תביעה-
 מטפסית להופיע לבית המשפט בכ*פס, היות ואני נחשבת לפולשת.
 כיצד אני פלשתי לדירה זו אם אני גרה בה כבר-- 30 שנה ויותר.
 הייתי צריכה לשלם הוצאות משפט--3000 שקל, על - מנת שחב* עמידר תסכים לעשות-
 איתי חוזה שכירות,

בינתיים שילמתי את הסכום הנ*ל, זאת על- מנת שאוכל לרכוש את הדירה.
 אך במקביל התחלתי להאבק במנגנון הבירוקרטי של משרד השיכון וחב* עמידר, זאת על- מנת-
 לבטל את המשפט, אשר עשו לי שלא בצדק, רצייתי שהצדק יצא לאור,
 אכן אחרי מאבק של 5 שנים תמימות, עם פניה לשר המשפטים ולגורמים אחרים, הלחתי לבטל
 את התביעה הנ*ל, והשופט אכן קבע להחזיר לי את כל הסכום, אשר שלמתי לחב* עמידר.

למרבה הצער, בזמן שחב* עמידר חתמה איתי חוזה שכירות - בשנת 1990- היא חתמה איתי על-
 חוזה שכירות דל*ל, אשר אז לא הבנתי את משמעות החוזה הנ*ל. !!
 אחרי מס* חודשים ביקשתי לרכוש את הדירה מח* עמידר, שלחו לי שמאי, אשר העריך את -
 ערך הדירה. אך אחרי חודש ימים אני מקבלת מחב* עמידר, אשר הם אומרים לי בגלל שיש לך-
 חוזה שכירות דל*ל את לא יכולה לקבל הנחה ברכישת הדירה, ואני צריכה לשלם מחיר מלא.
 מנהל עמידר הרצליה מר עדי סביר, הפנה אותי דרך בנק משכן ברעננה, למשרד השיכון-
 זאת על - מנת להחליף לי את חוזה דל*ל לחוזה שכירות סוציאלית.

הוא אמר לי אחרי שיאשרו לך חוזה סוציאלי תוכלי לקבל הנחה ברכישת הדירה הנ*ל.
 אז התחילו הבעיות עם משרד השיכון, כאשר כל הוועדות דוחות את בקשותי על ימין-
 ועל שמאל,

כל הוועדות טענו, שאני אינני עונה על הקריטריונים של משרד השיכון- על - מנת לקבל,
 חוזה סוציאלי במקום חוזה דל*ל,

לכן במשך 5 שנים אני פונה ללא הרף אל משרד השיכון, על מנת שיבדקו שוב את אוחס-
 הקריטריונים, פניתי בעשרות רבות של מכתבים אל כבודו של שר השיכון- מר בנימין בן-אליעזר-
 אך לא קבלתי ממנו ןלו תשובה עלובה אחד על כל המכתבים הרבים, אשר שלחתי לו,
 אף פניתי בהקשר לכך למבקר המדינה, זאת ללא תוצאות מניחות את הדעת.
 מפליא הדבר שבסוף חודש מרץ--1994 - הוציאה שמרד השיכון הנחיה חדשה, אשר קובעת-

ההנחיה החדשה קובעת, שאנשים בודדים אינם יכולים לרכוש את דירתם מחבי - עמידר או החברות המאכלסות האחרות.

לכן פנתי לגל הגורמים במדינה זו, על-מנת שיבטלו את רוע הגזירה הנ"ל, והעוול הזה, אשר חוללה משרד השיכון לכל אותם המסכנים, אשר הם (בודדים)

הרי אני גרה בדירה זו - 30 שנה, ובמשך --5 שנים אני פונה לכל המשרדים על-מנת להחליף את חוזה דל"ל לחוזה סוציאלי.

אך מה קרה פתאום, שחבי עמידר לא מוכנים למכור את הדירה לנו הבודדים.

לאן הגענו ומה עשינו, האם אנחנו לא אזרחים במדינה הזו??

האם אנחנו אזרחים סוג ב', אשר משרד השיכון החליט לזרסק אותנו לכלבים,

הגיע הזמן שאותם הוועדות, שאף מונו כנראה על-ידי משרד השיכון, יתנו את דעתם

דווקא אל הבודדים והמסכנים, אשר אין להם לא יום לא לילה . .

לא יתכן שאיזה פקיד זוטר במשרד השיכון יחליט, שאנשם בודדים הם לא בני אדם ככלם, אשר יש להם זכות אלמנטרית לרכוש את דירתם כמו כל תושבי מדינת ישראל,

האם לא כך הדבר??

שולחת

[Redacted]

רעננה--

[Redacted]

משרד התיירות
לשכת השר

נחבל מס' 31195
בתאריך



ת"ת
מס' 31195

אשקלון יופי ואיכות

עיריית אשקלון

לשכת ראש העיר

כ"ד אייר תשנ"ד
5 מאי 1994

אשר
לשכת ראש העיר
אשקלון
לשכת ראש העיר
אשקלון

תכנון

לכבוד
עו"ד מיכה טילקינ
מנהל המחוז
מנהל מקרקעי ישראל
רח' בן יהודה 34
ירושלים.

הנדון: המלצה להקצאת קרקע בתוך אשקלון להקמת כפר נופש.

המליצים בזה על הקצאת השטחים הבאים עבור פרויקט

"ASHKELON GARDEN VILLAGE LE VACANCES"

שטח: 30-50 דונם, חוף צפון ברנע, אשקלון, להקמת כפר נופש בינלאומי.
למותר לציין את החשיבות המרובה בנוכחותה של הברה בינלאומית שתיהנה בעת
כפרי נופש לפיתוח התיירות בעיר.

שטח: 30-50 דונם, חוף צפון ברנע, אשקלון, להקמת כפר נופש בינלאומי.
למותר לציין את החשיבות המרובה בנוכחותה של הברה בינלאומית שתיהנה בעת
כפרי נופש לפיתוח התיירות בעיר.

שטח: 30-50 דונם, חוף צפון ברנע, אשקלון, להקמת כפר נופש בינלאומי.
למותר לציין את החשיבות המרובה בנוכחותה של הברה בינלאומית שתיהנה בעת
כפרי נופש לפיתוח התיירות בעיר.

שטח: 30-50 דונם, חוף צפון ברנע, אשקלון, להקמת כפר נופש בינלאומי.
למותר לציין את החשיבות המרובה בנוכחותה של הברה בינלאומית שתיהנה בעת
כפרי נופש לפיתוח התיירות בעיר.

שטח: 30-50 דונם, חוף צפון ברנע, אשקלון, להקמת כפר נופש בינלאומי.
למותר לציין את החשיבות המרובה בנוכחותה של הברה בינלאומית שתיהנה בעת
כפרי נופש לפיתוח התיירות בעיר.

הנני מבקש מרובדו לפעול במהירות להקצאת השטח.

בכבוד
נני
ראש
לשכת ראש העיר

העתקים: עו"ד פד רימר - רח' יפאל אלון 155
בית פנינת אילון ת"א 67443
מר צבי צדה - במא אלומיניום
מר אלי יהלום - מהנדס העיר
מר רולנדו דייטר - מנהל מח' תכנון
גבי רחל הרמתי - מקדמת פרויקטים כלכליים וניהוליים



משרד המבחן
משרד המבחן

מס' תעודת זהות: _____
שם: _____

משרד המבחן

משרד המבחן
משרד המבחן
משרד המבחן
משרד המבחן

Handwritten notes and signatures in the right margin, including a large signature that appears to be 'M. G.'.

Main body of the document containing several paragraphs of text, which is mostly illegible due to blurring and low contrast.

משרד המבחן
משרד המבחן

משרד המבחן
משרד המבחן
משרד המבחן
משרד המבחן

משרד המבחן

$$\frac{15}{9} \Big/ \frac{6}{15}$$

חתונה
 ואלה רבנים

ארבעה חודשים
 831 - אביב

ח.ק.צ.ב.ר.
 844/3 - משיא

ע.ש.ל.ר. א"י ✓



Handwritten notes in a circle: $\frac{100}{100}$ and "100"

ג' בניסן תשנ"ד
15 במרץ 1994
ת.94-2500

Handwritten notes: "הדלת", "אברהם", "פנינה", "מלון"

מלון/כפר נופש לנכים אילת

היזמה לבניית מלון מיוחד לנכים באילת, ועל חוף הים, קימת עוד מתחילת שנות ה-80.

היזם הראשון, מר צבי סווט (שהוא בעצמו נכה, והוא ממפונה סיני) פנה בבקשה בשנת 1986 להקצאת 4 חלקות על שפת הים כולל כ-70 דונם להקמת כפר נופש בינלאומי לנכים - מגרשים 109 - 112.

ב-1987 הצטרפו למר סווט שני משקיעים נוספים ה"ה הלל ברקין ושלמה צפדיה. לאחר שהוסבר ליזם כי החלקות הנ"ל מבוקשות ע"י יזמים אחרים דנו בבקשה להקצות לו מגרש חלופי מס' 51 שגדלו כ-25 דונם (הנמצא בצפון אזור התיירות ומרוחק מהים). משרד התיירות השיב ביום 18.7.87 אל הפניה כי מגרש מס' 51 מיועד לחניון קמפינג, ואינו זמין להקצאה.

ביום 30/7/87 הודיע המשרד כי המגרש מיועד למלונאות, אולם התב"ע אינה מאושרת והיזם נתבקש להמציא פרטים ראשוניים.

במועד מאוחר יותר המשרד הודיע ליזם כי עקרונית הוא רואה בחיוב הקמת כפר נופש על מגרש 51 - ולצורך קידום הטיפול על היזם להגיש מסמכים ואישורים כנדרש.

ביוני 1988 - נשלח ליזם מכתב תזכורת על אי המצאת הנתונים כנדרש.

ביולי 1988, הוגשה על ידי היזם פרוגרמה לכפר הנופש וסוכם לשנות ולהתאימה לתב"ע ולתיקני משרד התיירות.

לקראת סוף 1988 היזמים בקשו תוספת שטח - את המגרשים 50, 51 ו-52 לצורך הפרויקט.

ב-1989 היזמים שינו גישתם ובקשו הקצאת מגרש 100 על חוף הים.

בנובמבר 1989 - השיבה ועדת תיאום של המשרד כי היא רואה בחיוב את הבקשה להקמת המיזם על בסיס התב"ע, ובקשה סקר כלכלי ויכולת פיננסית.

ביום 30.11.89, ובמענה לבקשת המשרד, הוגשה ע"י היזמים פרוגרמה למלון דירות על כן שוב הוחזרה הבקשה לוועדת התאום.

בפברואר 1990 הודע ליזם כי על הפרוגרמה להיות תואמת את הקריטריונים של המשרד, הואיל והפרוגרמות שהוגשו אינן תואמות את הקריטריונים כאמור.

במרץ 1990 ניתן אישור החפ"ת על יכולת פיננסית להקמת מלונת
בהשקעה של 13.4 מליון \$.

ב-3.4.90 התקיים דיון בוועדה משותפת לגבי מגרש 110 ליזם
הנ"ל. לא התקבלה החלטה.

ב-8.5.90 התקבלה החלטה בוועדה המשותפת ותוכן ההחלטה נשלח
ליזמים ביום 27.8.90 ע"י מר גרשון שמי"י. בין היתר כי הוועדה
ממליצה עקרונית להמשיך בהליכי ההקצאות. ההקצאה תבצע רק אם
ניתן לקבל היתרי בניה, וינתן אישור ראש עיריית אילת.

הואיל והעירייה הודיעה על הקפאת היתרי בניה באזור זה הוועדה
פנתה לראש העיר לפעול לביטול ההקפאה.

מאז 1990 לא נעשו פעולות כלשהן ע"י היזמים, ולא ע"י
הגורמים האחרים, באשר להקצאה האמורה במגרש 110 או בכל מגרש
אחר.

במרץ 1993 הודיע ראש העיר כי הגיע להבנה עם היזמים על הקמת
פרויקט כפר הנופש לנכים על מגרש 52, ובקש להקצותו ללא
מכרז.

במאי 1993 פנה היזם למנהל ממ"י ובקש הקצאת מגרש 52 ללא
מכרז, וזאת לאחר שנודע לו כי בכוונת ממ"י להוציאו למכרז.

תשובת ממ"י מ-16.5.93 היתה כי לא היתה התחייבות קודמת ואם
רצונם במגרש 52 - הם רשאים להשתתף במכרז.

ב-30.5.93 היזם פונה למנהל וטוען כי הובטחה והוקצתה לו
חלקה 110, ועל כן מבקשים ללא מכרז את החלקות 116, 117, 118
והודיעו כי אין בבקשה זו כל ויתור על חלקה 110.

ביום 13.3.94 התקימה פגישה של עו"ד ב. קריתי ומר ספלינט
אצל מנכ"ל משרד התיירות.

היזם ונציגו מדגישים כי המדובר בייזם חוץ, הפרויקט הינו
כלכלי ומיועד לשוק רחב של נכים מתו"י וגם מהארץ, ומבקשים
מגרש 110 או אחר מסביב ללגונה החדשה, לפני שתערך תכנית
הקצאה של המגרשים.

המנכ"ל הבהיר שוב כי לפי החומר שכפניי, וגם לפי עמדת ממ"י,
לא היתה כל מחויבות קודמת. כמו כן, הבהיר כי אין מקום לדון
בשלב זה על הקצאה פרטנית של מגרש מסוים בלגונה החדשה
המוקמת באילת, ולא ניתן להתחייב להקצאת מגרש למטרות
המבוקשות.

13/94

12.4.94 - תשרי 5754
2002/10/17

BENJAMIN KIRYATI, ADVOCATE
AMI SADAN, ADVOCATE
OHAD BITRON, ADVOCATE

קריטי, סדן ושות'
משרד עורכי דין
KIRYATI, SADAN & Co.
LAW OFFICES

בניסין קריטי, עורכי-דין
עמי סדן, עורכי-דין
אהד בתרון, עורכי-דין

315, HAYARKON ST., TEL-AVIV 63504

טלפון: 03) 6042933, 6042266, 6040810

רח' הירקון 315, תל-אביב 63504

פקסימיליה: (03) 6042652

17 במרץ 1994

משרד	
נתקבל	
04-01-394	
טיפול	
בתיק	

לכבוד
כבוד שר התיירות - מר עוזי ברעם
רחוב המלך ג'ורג' 24,
ירושלים

כבוד השר,

הנדון: מגדל יאיר - מלון לנכים באילת

בשם של יזמי מגדל יאיר הנני פונה לכב' השר כדלקמן:

1. חברת מגדל יאיר נוסדה על ידי נכי צה"ל קשים (ובראש המנוח צבי סווט ז"ל ונחום דוד יבדל לחיים) ויזמים עסקיים במטרה להקים באילת אתר נופש המיועד לנכים קשים - קוודרפלגים, פרפלגים נפגעי ראש ונכים אחרים הזקוקים למתקנים ומכשור מיוחד ו/או לטיפולים מיוחדים מאנשים שהוכשרו לכך.
רעיון הקמת הפרויקט התקבל בברכה רבה על ידי משרד הכחון וארגוני הנכים וזוכה לתמיכה רבה מצידם. העתק מכתב סמנכ"ל משרד בטחון וראש אגף השיקום רצ"ב.
 2. אוכלוסית הנכים לה מיועד הפרויקט הינה הן מקומית - נכי צה"ל ואחרים והן זרה - נכים מאירופה ואמריקה.
 3. בעולם קיימים מעט אתרים שמסוגלים לספק שירותים מקיפים לנכים, זאת בשל העלות הגבוהה הכרוכה הן בהקמה והן בתפעול אתר כזה.
 4. כיום אין באילת אתר כלשהו המציע אפשרויות נופש וטיפול הולמות לאוכלוסית הנכים. אמנם בבתי המלון ישנם חדרים המיועדים לנכים - אולם המדובר באכסון בלבד ללא כל המערכת הנלווית של מתקנים וטיפולים.
 5. בשנת 1990 ביום 8 במאי הוחלט להקצות ליזמים את מגרש 110 בחוף צפוני תוך פטירתם ממכרז העתק ההחלטה רצ"ב.
הקצאת המגרש התעכבה עד כה כאשר נטען שהמתנגדת היא עיריית אילת וההתנגדות הינה לאור הקפאה תכנונית של האיזור.
- הטענה נבדקה על ידי הח"מ והתברר שלא היתה בשום שלב הקפאה תכנונית כהגדרתה בחוק וגם כיום אין כזו, יתירה מזו, התכנון המחוודש של האיזור הושלם ואין כיום שום מניעה או עילה לאי הקצאת המגרש ליזמים.
6. ביום 15.3.94 התקיימה ישיבה בראשות מנכ"ל משרד התיירות, מר אלי גוכן, שבה נמסר ליזמים שמשרד התיירות מתנער ממחוייבותו להקצאת המגרש.

RECEIVED
OFFICE OF THE
DIRECTOR OF THE
BUREAU OF LAND MANAGEMENT
WASHINGTON, D. C.

DATE
BY

TO	
FROM	
SUBJECT	
DATE	
NO.	
DATE	



7. למותר לציין שדברים אלה נחתו כמקלחת מים צוננים על ראשי היזמים, שהשקיעו כבר מאות אלפי שקלים וחמש שנות עבודה בפרויקט. במאמר מוסגר יצויין שכדי לקבל את המלצת משרד התיירות להקצאה היה על היזמים להכין תכניות בניה, להכין תכנית עסקית, לבצע מחקרים מיוחדים באשר למאפיינים המיוחדים של אתר המיועד לנכים ועוד.

X < 8. בנסיבות אלו מבוקשת פגישה עם כבוד השר שבה יוצגו בפניו נתוני הפרויקט ומבוקשת קבלת עמדתו הסופית של משרד התיירות באשר לנכונותו או אי נכונותו להקצות את מגרש 110 ליזמים, בהתאם להחלטה מיום 8.5.90.

9. בימים הקרובים, לאחר קבלת המכתב, נתקשר למשרד כב' על מנת לקבל תשובה באשר לנכונות כבוד השר לקיום פגישה כאמור.

בכבוד רב,
בנימין קריתי, עו"ד

(BK115/21)

מדינת ישראל

מסרד הבטחון
סטנכ"ל וראש אגף השיקום

הקריה - תל-אביב

טל' 205002

די באלרל תשמ"ט
10 בספטמבר 1989

/ת

לכבוד
מר רפי חרכמן
ראש העירייה
א.ד.ת

א.נ.

הנדון: עבדי סרוט - כפר נרפס לנכים באילת

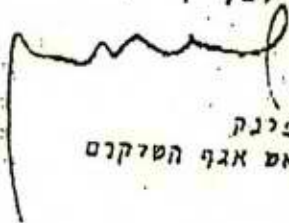
מר עבדי סרוט חינך נכה עה"ל בדרגה א 100 נכות (קטוע שתי רגלים) והורה שכול, מטבקש לחקים כפר נרפס לנכים באילת

לחקמת הכפר נודעת חשיבות לארסית ותזירותית רבה ומר סרוט קבל אף ברכמו של שר הבטחון - להצלחת יוזמתו.

מדברי מר סרוט עולה, כי עיריית אילת רואה אף היא את חשיבות הנושא ואולם, חקיקת שחוצתה לו להקמת הכפר היא במרחק רב, מהחוק, כך שיקשה מאד על הנכים לחגים לחוף בגרחיות הטירבית.

אשר על כן, הננו שטלדיצים בכל פה להעמיד לרשותו של מר סרוט את חשטח הפנרו חנטצא בחוף חצפונד (מגרס 110) להקמת כפר הנופש כאמור.

בכבוד רב,



א. פינק
סטנכ"ל וראש אגף השיקום

העתק: מר ח. ישראלי - משנה לטנכ"ל ועוזר מר קבאקרו
מר גוערו פת - מר התירות



דף מס' 1 : תצריד שליפת : 10-05-90

מ ע ר ן ה ח ל ט ו ת

מנהל מקרקעי ישראל
לשכת המנהל

1-20347-0-2910 - הנחלה מצומצמת עם תמ"ת

הנושא : אילות, מגרש 110, ואקמת מלון, לנכיס - אישור עקרוני לכטור שמכרו

מס' הנחלה : 110-08-90

אח' לביצוע: מחוז הדרום - מנהל המחוז

רשם: אגף עירוני - אורח סידים

מס' הנזכרתו 0 תדירות : 2 שבועות

חיזמים: מר צ. סוזט ואח"ים.

המיקום: מגרש 110 בקצה המזרחי של אזור התיירות הצפוני, על חוף תיזם.

ומגרש כלול בתכנית איחוד וחלוקח מצעת, שטעונו אישור מוטדות
התכנון (רצ"ל סמח).

גודל המגרש: 18.0 דונם.

יעוד הקרקע: מלונאות ונופש 7.

זכויות הכניה: 50% בסומת חומק, 75% בשוני קוטות.

מחות הפרוייקט: מלון מסוג מלונת בחינוך וכויות הבנית, ע"פ תב"ע נתקני
הפורט ופיזיוטרפיה מיוחדים לנכיס.

אמדן התשועה: כ-15.0 מליון דולר.

החלטת הועדה:

ד ו ו ה

המדות: אגף עירוני - אורח סידים

ס. הדות: בטכול

מ. הדות: 10-05-90

לאור הודעת יו"ר הועדה המקומית כי הוחלט בועדה לחפיה בנית כוני מלון
באזור, מובא חנושא לדיון חוזר בועדה,

החלטת הועדה מיום 8.5.90

1. הועדה ממליצה עקרונית להמשיך בחליכי בדיקה והקצאת הטטח לנכיס.
2. החקצאח ותכצע רק באגו ניחן יתיח לקבל חיתר בניה מחועדה המקומית לתכנון ובנית.
3. הועדה פונה ליו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה למעול לכטול החקצאח לגבי קטע החור, או לגבי המגרש השיוער לחוף הנכיס.
4. הועדה חשוב לדון בנושא רק לאחר הודעת העיריח כי חטטח חופטר וניתן לחקצאח.

אל:	השר	התאריך	24/2/77
מאת:	מנהל ר"מ	חיק מס'	
הנדון:	הקצ"צ ישום אחיד אג"ע		
סימכון:			

א. כ"ו

אז"ל ככ"א תנ"ל אה
 ה"צ"ן אה הקל"ב ה"רש"מ ב"א
 שלם אה"נ א"א. כ"י אה"א
 אה אה"מ א"ח"ס א"ן אה"ק
 א"ן ה"רש"מ (א"א א"ב).
 א"י א"ן א"א א"י א"ק
 אה"א א"ב א"א א"ב

א"י א"ב

א"י א"ב א"א א"ב א"א א"ב
 א"י א"ב א"א א"ב א"א א"ב
 א"י א"ב א"א א"ב א"א א"ב

1010



מזכירות הממשלה

ירושלים, ה' באדר התשנ"ד
16 בפברואר 1994

אל: חברי הממשלה

מאת: ממלא מקום מזכיר הממשלה

הנדון: נושאים לסדר היום של ועדת השרים לעניני כלכלה

מצורפים בזה נושאים לסדר היום של ועדת השרים לעניני כלכלה לפי הפרוט כדלקמן:

1. תקציב רשות שמורות הטבע לשנת 1994 (נספח 127 כל).
2. הצמדת מחירי המים השפירים והמליחים לתעשייה למחירי המים השפירים והקולחין לחקלאות בהתאמה - תגובה להצעת שר התעשייה והמסחר (תוספת א' לנספח 125 כל).
3. מענקי השקעה לכרמל אוליפינים (נספח 130 כל).
4. רכישת 2% מהון מניות תכשירי פריו בע"מ (נספח 131 כל).
5. הגדלת הון המניות הרשום והשקעה בהון המניות של חברת מכרות נחושת תמנע בע"מ (נספח 132 כל).

הנושאים הנ"ל ישולבו בסדר יומה של ועדת השרים.

בברכה,

מיכאל ניר