

מדינת ישראל

משרדי הממשלה

משרד _____

חנה

פולגרמא

1981 - 1982

מס. ד.ט. _____

תיק מס' 17274/3

התביעה הממשלתית לפירוקים - פרונר



גל - 17274 / 3

מחלקת פיקוח
מחלקת לוגי
מס' 02-113-04-06-06
מס. פרוט. 62.5/3 - 134
מס. 353/99
15/10/2015

מחלקת _____

החברה הממשלתית לתיירות



החברה
הממשלתית
לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

ע י נ - ב ו ק ק

פ ר ו ג ר מ ת ל פ י ת ו ח

האגף לתכנון

מרץ - 1982



החברה
הממשלתית
לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

ע י ן - ב ן ק ק

פ ר ו ג ר מ ת ל פ י ת ו ח

האגף לתכנון

מרץ - 1982



תוכן העניינים

<u>ע מ ד</u>	<u>ה נ ו ש א</u>
2 - 1	1. מבוא
6 - 3	2. רקע פיזי וגיאוגרפי - עין-בוקק
11 - 7	3. הפוטנציאל התיירותי בעין-בוקק
19 - 12	4. פיתוח התיירות בעין-בוקק
23 - 20	5. אילוצים ובעיות פיתוח התיירות בעין-בוקק
25 - 24	6. עקרונות ואמצעים לפיתוח התיירות בעין-בוקק
	<u>נספח מס' 1</u>
26	מצבת החדרים במלונות עין-בוקק וחמי-זוהר
	<u>נספח מס' 2</u>
27	חחזית הביקוש הכולל ללינות באזור ים-המלח (עפ"י ויינשל - למידות).



1. מבוא

אזור ים-המלח מציע בחופיו השונים מספר אתרי תיירות קיימים ופוטנציאלים. עיקרם של אלה ממוקם בסביבות קליה - עין-פשחה, מניפת נחל קדרון ומצפה שלם, עין-גדי, נחל חבר, עין-בוקק וחמי-זוהר. המוקד המפותח מכולם הינו בעין-בוקק חמי-זוהר בו מרוכזים אמצעי אכסון, שרותי חוף, מסחר ומרפא בהיקף הגדול ביותר בכל האזור כיום.

לאחרים השונים קיימות תוכניות חלקיות אשר חלקן יטן ובלתי מעודכן כך למשל לאזור קליה עין-פשחה אשר עפ"י הערכות ראשוניות יהווה מוקד גדול ומפותח בעתיד הקרוב בעיקר בשל קירבתו היחסית לירושלים וכוונת משרד התיירות לרכז מאמץ בפיתוח האזור. מוקד נחל חבר אמור להיות המוקד הגדול מכולם ועפ"י תוכניות רעיוניות יכול האתר אלפי חדרי מלונות בטווח שנות האלפיים. יתר המוקדים ישמשו כמוקדי ביקור, רחצה ובילוי קצרים יחסית.

במסמך המצ"ב מפורטת פרוגרמה לפיתוח אתר עין-בוקק, כחלק ממכלול פיתוח משותף עם חמי-זוהר.

הפרוגרמה מציגה מסגרת לפיתוח המתחייבת מצרכים המתבקשים בפיתוח אתר תיירות בקנ"מ בינלאומי. יש לציין כי לאתר עין-בוקק, קיימת תוכנית מתאר מאושרת ופרוגרמה זו ממליצה על כוונות רח-תכנון לת.כ.ע. הקיימת. זאת מתוך רצון וכוונה לשמר את התוכנית הקיימת על סמך הכנה והכרה בצרכי הזמן והשטח במקום. כ"כ להתאים את צרכי הביקוש ולאפשר פיתוח של פונקציות תיירותיות מגוונות האמורות לשרת את תיירות הנופש ותיירות המרפא העממית שתפקוד את המקום.



- 2 -

נציין כי למרות שמבחינה פיזית מוקדשת הפרוגרמה המצ"כ לפיתוח אתר
עין-בוקק, הרי שמבחינה תפעולית אנו רואים באתר עין-בוקק ובאתר
חמי-זוהר (המרוחק כדי 3.5 ק"מ), מוקד תיירותי משולב אשר במסגרתו
יחיימו פעילויות ואינטראקציות משותפות.

המסמך המצ"כ חובר ע"י צוות אגף התכנון בחמ"ת כולל:

- מר י. טוקר - מנהל א.תכנון
- מר ג. כהן - מתכנן
- גב' ג. לנדוור - אדרי' אגף תכנון.

הצוות נסתייע באדרי' עדנה ומ. גלעד - אדריכלי תוכנית המתאר ונציגי
האזור כחברה לפיתוח חוף ים-המלח והמוא"ז תמר.

המסמך מוגש לאישור צוות ההיגוי המשותף לקראת מסירתו למתכנן לצורך
הכנת רה-ארגון של הת.ב.ע. המקומית.



- 3 -

2. רקע פיזי וגיאוגרפי - עין-בוקק

2.1 מיקומו של האזור

התפתחות אזור ים-המלח והמערה התיירותי במרחבו, קיבל תנופה ניכרת לאחר מלחמת ששת-הימים, כתוצאה משיפור נגישותו של האזור לירושלים ולמרכז הארץ. עד מלחמת ששת-הימים היה האזור מרוחק ממרכז הארץ, כאשר ציר הגישה הארוך היה דרך באר-שבע - דימונה וסדום, בתקופה זו היה האזור למעשה סגור בפני תיירים ומבקרים.

פיתוח אזור ים-המלח ב - 15 השנים האחרונות התרכז בשלושה מוקדים:

באזור עין-בוקק חמי זוהר כדרומו.

באזור עין-גדי במרכזו.

באזור עיינות צוקים-קליה בצפונו.

אזור עין-בוקק חמי-זוהר הינו האזור, בו הוחל בפיתוח התיירותי בים-המלח, המלון הראשון שנבנה לחופו (גלי-זוהר) מוקם באזור זה. אזור עין-בוקק מרוחק כ - 135 ק"מ מירושלים וכ - 30 ק"מ מערד. כיום שוכן אזור התיירות עין-בוקק - חמי-זוהר לאורך קו חוף של בריכה תעשייתית של מפעלי ים-המלח, השפעת מיקומו של האזור לשפת בריכה זו, מפורטת בסעיף 5.4.

2.2 טופוגרפיה ומסלע

חופו המערבי של ים-המלח גובל במצוק החעתקים הראשי, המתנשא לגובה של 400 - 600 מ' מעל לפני ים-המלח. כמעט לכל אורכו המגיע ל - 80 ק"מ ממלא האגם את כל רוחב השקע, כאשר מישור החוף משתרע לרוחב רצועה צרה ביותר (כמקומות רבים מספר מטרים)



עד למרגלות המצוק. המצוק בנוי מסלעי גיר, דולומיט, קירטון,
צור וחואר ולמרגלותיו המשקעים הפלייסטיקנים של תצורת
הלשון.

במספר מקומות לאורך קו החוף, בשפכי נחלים, נוצרו דלתאות
המאפשרות פיתוח לרוחב מישור החוף, המשתרע על מספר עשרות
ומאות מטרים (דלתאות נחלי ערוגות ודוד, צאליס, מצדה, בוקק
וזוהר).

באזור עין-בוקק יוצרת הדלתא של נחל בוקק מישור חוף המשתרע
לאורך כק"מ ולרוחב של כ - 600 מ'. עין-בוקק וחמי-זוהר מחוברים
ברצועה צרה באורך של כ - 3.5 ק"מ ורוחב של 400 - 600 מ', בה
הבדלי הגובה נעים בין 30 ל - 50 מ'.

כחצי ק"מ צפונית לעין-בוקק קוו המצוקים מגיע לקו החוף, כאשר
במרחק של חצי ק"מ מקו החוף מתנשא אזור מצוקי עם הבדלי גובה
של 200 מ' לאורך 500 מ' !

תנאי הטופוגרפיה אינם מאפשרים פיתוח ברצועה רחבה עם עומק - לרוחב
השטח, בגלל העלייה החלולה מערבה, ומכתיבים פיתוח לינארי לאורך
קו החוף, במקביל לכביש הארצי והאזורי באזור.

2.3 תנאי האקלים באזור

תנאי האקלים באזור ים-המלח וחופו הינם תנאים מדבריים קיצוניים.
מיקומו של האזור, בסמוך לרצועה המדבריות של כדור-הארץ ובאזור
"צל הגשם" של הרי יהודה וחברון מכתוב את כמויות הגשם המזעריות
באזור. בצפון, הכמות הממוצעת השנתית הינה 85 מ"מ היורדים ב-26
ימי גשם, ובדרומו 47 מ"מ היורדים ב - 17 ימי גשם.



- 5 -

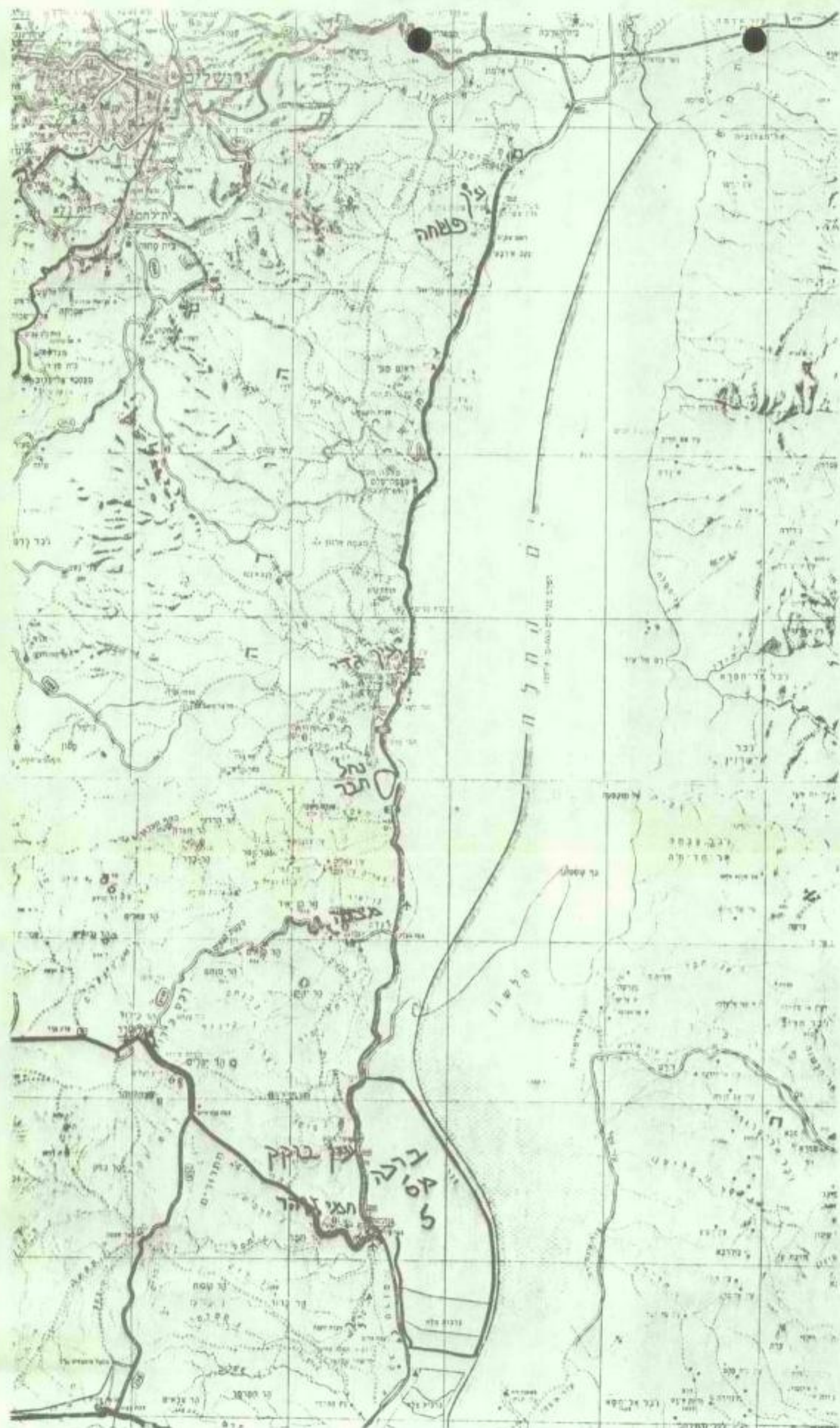
קרו הרוחב הגיאוגרפי והתחממות האויר, כתוצאה מגלישתו לשקע, מכתיבים את הטמפרטורות הגבוהות באזור שהינן הגבוהות בארץ. טמפרטורת המכסימום הממוצעת בין אפריל ואוק' הינה מעל 40 מ"צ והמינימום אינו יורד מ - 10 מ"צ.

שילוב של הטמפרטורות הגבוהות, הלחות היחסית הנמוכה והעננות הנמוכה, מכתיבים את שיעורי ההתאדות באזור שהינם הגבוהים ביותר בארץ.

הממוצע השנתי באזור הינו 12.1 מילימטרים ליום, לעומת 7.5 מילימטרים בבאר-שבע. בחודש יולי ההתאדות היומית הינה כשיעור של 18.0 מילימטרים בממוצע יומי.

הלחות היחסית באזור נמוכה בהשוואה לשאר אזורי הארץ. בממוצע שנתי הינה 43 אחוז. בחודשי החורף הלחות היחסית נעה בין 50 ל - 60 אחוז, ובחודשי הקיץ בין 30 ל - 35 אחוז. משטר הרוחות באזור משפיע על השתנות ערכי הטמפרטורה כסמוך לקו החוף, כאשר בין השעות 10 בבוקר ו - 4 אחה"צ מושפע אזור החוף מהכריזה שמפחה האגם - הממתנת את עליית הטמפרטורה. בשעה 5 אחה"צ משתנה משטר הרוחות, כאשר הבריזה שמפחה היס-התיכון נוחתת לאזור ההר ממערב וגורמת לרוח חמה ולעליית הטמפרטורה. בשעות הלילה מתפתחת באזור רוח מערבית מתיבשה לים.

שילוב של תנאי הטמפרטורה והלחות היחסית מהווים את הבסיס לפיתוח אינדקס הרגשת "הנוחות טרמית" של האדם. על-פי בדיקות אמפיריות, ניתן לקבוע כי מתחת ל - 22 יחידות אינדקס, האדם מרגיש נוחות טרמית. בין 22 ל - 24 יחידות אינדקס מרגיש האדם הרגשת חום קלה, בין 24 ל - 28 עומס חום בינוני, ומעל 28 עומד חום כבד האוסר מאמץ גופני.



פסחה

תל אביב

בית ברק
תל אביב

בית ברק

ח

ח

ח



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 6 -

תנאי עומס החום באזור קשים ביותר; בין החודשים יוני וספטמבר ישנן כ - 16 שעות ביממה של אי נוחות סרמית, ובחודשים יולי ואוגוסט, ככ - 20 שעות, ביממה שורר באזור עומס חום בינוני וכבד - שיעורים שאינם קיימים באזורים אחרים בארץ.
בחודשי החורף (נובמבר - אפריל) לא שוררים באזור תנאי עומס חום. עומס הקור לעומת זאת הינו הנמוך ביותר בארץ, ורק משך חודש אחד בשנה נזקקים להסקה מלאכותית.



3. הפוטנציאל התיירותי בעין-בוקק

3.1 כללי

הפוטנציאל התיירותי של עין-בוקק מורכב מתיירות מרפא ותיירות נופש - שני סלי תיירות המפותחים כיום, ומתיירות עוברת ותיירות מדברית העשויות להתפתח בעתיד.

הפוטנציאל הרפואי של אזור עין-בוקק מבוסס על שילוב של מעיין מרפא טרמלי כאיכות גבוהה (עין נואית*), קרינת שמש נמוכה, מרחצאות וחוף רפואי, תכולת חמצן גבוהה באוויר וחנאי אקלים חמים בחורף ובעונות המעבר.

כנוסף לגורמים אלה, נופו המדברי של האזור ואזור מדבר יהודה, אתרים היסטוריים ולאומיים, אחרי טבע ונוף ואיכות אוויר, מהווים גורמי משיכה לתיירות נופש ולטיילים באזור.

אובדן השטחים המדבריים בסיני, ופריסתו של צה"ל במרחבי הנגב, ממקדים את האפשרות לעריכת טיולים וסיורי מדבר באזור מדבר יהודה הסמוך לאזור. הודות לסמיכות הגיאוגרפית, ניתן לשלב סיורים מדבריים עם רחצה בים-המלח, ושימוש במוקדי האכסון בחופיו ובכלל זה בעין-בוקק. הגידול הניכר בהיקף הביקוש לאכסון באזור, במרוצת העשור האחרון, מלמד על הפוטנציאל הניכר והבלתי מפותח בחלקו באזור.

* ספיקת עין נואית, הנובע כ - 600 מ' ממרכז המלונאות בעין-בוקק, הינה 4-8 מק"ש בטמפ' של 39 מ"צ. ההרכב הכימי של המים עשיר בסולפטים, כלורידים וברומידיים - הרכב המתאים לדרישות של מי שתיה מינרליים. מליחות המים קטנה ביותר והינה 5.9 גרם לליטר. סביב מעיין זה ניתן לפתח מרכז שתיה לגיוון שרותי המרפא בעין-בוקק.



3.2 היקף הביקוש לשרותי אכסון

ביצוע הפוטנציאל של עין-בוקק, ופיתוחם המהיר של אמצעי האכסון ושרותי המרפא באתר בשנות ה - 70, הביאו לגידול ניכר של היקף התיירות באזור. מספר הלינות הממוסדות באזור ים-המלח גדל מכ - 190 אלף לינות ב - 1972 ל - 415 אלף לינות ממוסדות ב - 1978. מתוכן כ - 310 אלף לינות המהוות 75 אחוז מכלל הלינות באזור ב - 1978, היכן לינות במלונות התיירות באזור עין-בוקק - חמי-זוהר, לעומת כ - 60 אחוז בלבד בהתאמה ב - 1972. מגמת גידול הלינות באזור נמשכה, וכשנת 1980 נרשמו במלונות עין בוקק וחמי-זוהר 356 אלף לינות. כלומר גידול של 17 אחוז בין השנים 1978 - 1980.

3.3 התפלגות הביקוש לשרותי אכסון לתיירות פנים וחוץ

לפני שנציין את פוטנציאל הביקוש לשרותי תיירות באזור עין-בוקק, נאבחן את התפלגות הביקוש לתיירות פנים וחוץ.

היקף הלינות של הישראלים במלונות התיירות באזור עין-בוקק עלה מכ - 140 אלף וב - 1972 ל - 270 אלף ב - 1978. בשנים אלה היוותה התיירות הישראלית כ - 65 אחוז מהיקף הלינות במלונות באזור. לעומת זאת היוותה תיירות הפנים כ - 85 אחוז מכלל הלינות הממוסדות, לרבות אכסניות הנוער. מגמה ידועה המעביעה על העדפת הישראלים של מלונות עממים בדרגות 2 ו - 3 כוכבים. בשנת 1980 ירד היקפה של התיירות הישראלית במלונות התיירות לכ - 50 אחוז מכלל הלינות במלונות; 205 אלף לינות לעומת 151 אלף לינות חוזרים.



3.4 פוטנציאל תיירות פנים

היקף לינות הישראלים בים-המלח עלה מ - 4 אחוז ב - 1972 ל - 7 אחוז מכלל הלינות הממוסדות הפנים ארציות. כפי שצויין קיים קשר ישיר בין סוג המלון להיקף לינות הישראלים, כאשר כמלונות 2 ו - 3 כוכבים גדל היקף לינות הישראלים מכלל הלינות. על-פי הנחה לפיה פיתוח האכסון המלונאי בעין-בוקק יהיה בכונן זה (מלונות עממים) הרי שהיקף לינות הישראלים יעלה ויגיע לכדי 8 אחוז - המהווה על-פי תחזיות שונות בין 500 ל - 650 אלף לינות ב - 1990.

מספר ימי הביקור ללא לינה של ישראלים באזור בשנת 1978 היה 400 אלף. בשנת 1990 יגדל היקף ימי הביקור של הישראלים לכדי 520 אלף ימי שהייה ללא לינה באזור. תחזית זו בנויה על הנחה לפיה במעבר לשבוע בין 5 ימי עבודה יגדל הביקוש לנופש בינוני שיחליף את הנופש הקצר. עם זאת פריסת צה"ל במרחבי הנגב תגדיל להערכתנו את הביקוש לסיור ושהייה קצרה באזור ובמדבר הגובל בו.

3.5 פוטנציאל תיירות החוץ

במקביל לגידול חלקו היחסי של אזור עין-בוקק מכלל לינות הישראלים במרוצת שנות ה - 70, הגדיל האזור המלונאות בעין-בוקק וחמי-זוהר את חלקו כלינות התיירים. היקף לינות התיירים בים-המלח עלה מכ- 0.8 אחוז ב - 1972 לכ - 2.1 אחוז ב - 1978. על-פי תחזיות שונות יגדל חלקו לכ - 2.5 אחוז בשנת 1990, וכדי 3 עד 5 אחוז בשנת 2000 גדול לפיו בשנת 1990 יגיע היקף לינות התיירים לכ - 400 אלף לינות.



תיירות החוץ הפוקדת את אזור עין-בוקק כוללת שני מרכיבים
עיקריים:

(א) תיירות מרפא קלימטולוגי (תיירות המרפא התרמלי קטנה לאין
שיעור בהשוואה לקלימטולוגי כעיקר בהיעדר יתרונות יחסיים
לאזור בהשוואה למרכזי מרפא תרמלי באירופה).

(ב) ביקורי תיירות חוץ באזור ותיירות חוץ העוברת מדרום
הארץ או בכיוון זה.

למעלה ממתציתן של לינות תיירות החוץ באזור היבן של תיירות מרפא,
כאשר המרכיב העיקרי בקבוצה זו הינו חולי פסוריאזיס. בחינת הביקוש
לשרתי תיירות עד שנת 2000 שבוצעה ע"י גב' זיוה ויינשל וסימה
לפידות מלמדת על הפוטנציאל העצום הטמון במרכיב זה של תיירות
המרפא.

לפי מימצאיהן, כ - 1 עד 3 אחוז מאוכלוסית צפון ומערב אירופה לוקה
במחלת הפסוריאזיס, מתוכה כמחצית האחוז זקוקה לטיפול, כלומר כ -
600 אלף איש בשנה. משך הטיפול בפסוריאזיס בחוף ים-המלח הינו
כ - 28 יום, ולפיכך מספר ימי הטיפול להם זקוקים חולי הפסוריאזיס
בצפון ומערב אירופה נאמד בכ - 17 מיליון ימים בשנה.

תיקף הביקוש לביקורי תיירות חוץ באזור, על-פי התחזית שערכו,
וינשל - לפידות הינה למעלה מ - 600 אלף מבקרים במצויה ובאזור
ב - 1990. (ראת בספח מס' 2).



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 11 -

לסיכום, הפוטנציאל התיירותי של אזור עין-כוקק גדול בהרבה מהיקף ניצולם כיום. גוון המצאי האכסוני וכניית מלונות עממים בעין-בוקס על-פי פרוגרמה זו, יגדיל את לינות הישראלים באזור. מדיניות שיווק נכונה ופיתוח תשתית תיירותית משלימה באזור יגדילו את היקף התיירות המרפא הקלימטולוגי באזור.

עם זאת חשוב לציין, שהיקף הפוטנציאל שצויין לעיל הינו בבחינת פוטנציאל "תאורטי", ועקב מגבלות שיווקיות ואחרות, אנו מעריכים שחלקים ניכרים מהיקפו לא ימומשו בשנים הקרובות.



4. פיתוח התיירות בעין-בוקק

יעדי פיתוח התיירות במוקד התיירות עין-בוקק - חמי-זוהר אמורים להשיג את הרמה, מגוון והיקף הנדרשים מאתר תיירותי בקנ"מ בינלאומי. הסף המינימלי הנדרש, מבחינת היקף חדרי מלונות, מחייב פיתוח של כ - 2500* - 2200 חדרים.

היקף פיתוח זה אמור להבטיח גודל אתר תיירותי אטרקטיבי ועצמאי, אשר יכיל מגוון שירותים, אטרקציות ותנועה, העשויים לספק את התחושה והצרכים המתבקשים לקיומו של אתר תיירות בקנ"מ בינלאומי.

יעד טרנזי זה שימש כסיס להכנת הפרוגרמה לפיתוח כולל הערכת ההיבטים השונים (שירותים, שרותי חוף, מסחר חניה וכיו"ב).

יעד פיתוח נוסף מכוון להפיכת האתר למוקד תיירות למרפא (בהיקף של כ - 50% מסה"כ החדרים), ולתיירות נופש וקייט בהיקף של כ - 50% הנוספים.

למן העמוד הבא יפורטו עיקרי הפרוגרמה הפיזית לפיתוח.

* סף זה של כ - 2500 חדרים מהווה נתון המתבסס על הערכת מומחים בנושא התיירות, בחזקת גודל מינימלי הכרחי, ע"מ להבטיחי מגוון והיקף תנועה, שרותים ואטרקטיביות לאתר תיירות בין-לאומי.



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 13 -

4.1 אמצעי אכסון

א. תחזית והתפלגות, לפי רמות של מספר המלונות המוצע לשנת 1990.

כ-%	סה"כ חדרים				
15	300	1 מלון	ברמה של 5 כוכבים	(כ-300 חדר)	
30	600	3 מלונות	" 4 " "	(ממוצע קיים של כ-200 ח' כ"א)	
40	750	" 5	" 3 " "	(מהם 3 בהקמה ובממוצע של 100-200 ח' כ"א)	
15	250	" 3	" 2 " "	(ממוצע של כ-100-50 ח' כ"א)	
	1900				סה"כ

ב. תחזית והתפלגות לפי רמות של תוספת המלונות המוצעת לשנת 1990.

סה"כ חדרים				
300	1 מלון	ברמה של 5 כוכבים		
350	2 מלונות	" 3 " "		
250	" 3	" 2 " "		
900				סה"כ

ג. תחזית הקצאת שטחים נוספים לכניית תוספת המלונות וסוגיהם

14-20 דונם	1 מגרש למלון	5 כוכבים	
" 8-30	2 מגרשים למלונות	3 " "	(מגרש אחד לכפר נופש ומגרש נוסף למלון דירות)
" 9-30	3 מגרשים למלונות	2 כוכבים	(מגרש אחד לכפר נופש ומגרש נוסף למלון דירות)
" 31-80			סה"כ



(ד) יעוד מגרשים למלונות לפיתוח בעתיד (1)

בתוכנית כנין ערים המיועדת יש להבטיח את המגרשים הבאים: (2)

- (1) מגרש למלון 5 כוכבים בשטח של כ - 14-20 דונם.
- (2) מגרשים למלונות 3 כוכבים בשטח של כ - 8-13 דונם כ"א (מהם מלון דירות אחד וכפר נופש אחד ברמה זו).
- (3) מגרשים למלונות 1-2 כוכבים בשטח של כ - 3-7 דונם כ"א (מהם מלון דירות אחד וכפר נופש אחד ברמה זו).

(1) פירוט מגרשים קיימים ראה כנספח מס' 1.

- (2) הנחה בסיסית בהכנת הפרוגרמה קובעת כי המלונות הקיימים ואלה בכנייה יוסיפו בעתיד חדרים נוספים להיקף ממוצע החדרים כפי המפורט בטעיף ב' כעמוד 13.



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 15 -

4.2 שטחי מסחר דרושים עד 1990

סוג העסק	מספר עסקים	שטח לעסק ממוצע מ"ר	סה"כ שטח דרוש מ"ר
מסעדות ומזנונים	5	80	400
מסעדות שרות עצמי	2	200	400
בית-קפה גלידות וכו'	8	60	480
מועדוני לילה	3	300	900
פאבים ושתייה	4	100	400
אולמי משחק	2	250	500
קולנוע ומופעים	1	1000	1000
חנויות הלבשה/הנעלה/אחרים	4	60	240
מזכרות צילום וכו'	3	40	120
תכשיטים תמרוקים	3	40	120
סופרמרקט	1	600	600
מספרות ויופי	3	50	150
דואר	1	40	40
חנויות עליונים, ספרים וכו'	3	30	90
בית-מרקחת	1	80	80
בנקים	2	100	200
משרדי נסיעה ורכב	4	50	200
סה"כ	50	-	5920
וזרבה לפיתוח בעתיד	10%	-	592
סה"כ כללי	-	-	6500



4.3 חניה

עיקר החניה המסחיקת מתנועה התיירים תתרכז בגבולות מגרשי המלונות. מאחר ותחופים ושטחי המסחר ישמשו תנועה עוברים רכה, מוצע להכשיר חניה כדלקמן:

מתאכסנים במלונות - בתוך שטחי המלונות.

עובדי מלונות - כנ"ל.

תנועה עוברת - עפ"י 1000 איש לשעת שיא.

נופשים לימי שיא - עפ"י 5000 איש לשעת שיא.

מתוך אלה ידרשו חניות להיקף של כ - 6000 איש לשעת שיא.

לפיכך, ידרשו כ - 32 דונמים לחניה. (לפי: כלי רכב = 4 נפשות

לרכב: 6000, 31.25 דונם = 40 כלי רכב/דונם; 1250 כלי רכב).

מיקומם של אלה יעשה בצמוד לחופים ו/או שטחי המסחר, עפ"י

תוכנית הבינוי לאתר.

4.4 חופים

נושא הסדרת החופים חיוני במיוחד באתר עין-בוקק.

עפ"י תחזית הביקוש לחופים ידרשו כ - 34 דונמים חוף או

כ - 560 מ"א חוף.

פירוט הביקוש לחופים:

(1) תיירים: $2000 = 50\% \text{ מבקשי חוף} \times 80\% \text{ תפוסת שיא} \times 5000 \text{ מיטות.}$

(2) עובדים במלונות 500 נפשות $= 25\% \times \text{מבקשים חוף} 2500 \text{ עובדים.}$

(3) עוברים באזור ביום שיא 500 נפשות $= 50\% \text{ מבקשי חוף} \times 1000.$

(4) נופשים באזור ביום שיא $2500 = 50\% \text{ מבקשים חוף} \times 5000$

5500 נפשות ביום שיא.



(5) יחס יום-שיא: שעת שיא 1.6:1

3400 איש לשעת שיא = 1.6 : 5500.

(6) סה"כ שטח חופים (ללא חניה) 34,000 מ"ר = 10 מ"ר × 3400 איש.

(7) סה"כ אורך חוף לפי 60 מ' עומק חוף. 560 מ' = 60 : 34000.

4.5 מתקני מרפא

כאמור הננו מיעדים את פיתוח אתר עין-בוקק כאחד התיירותי למרפא, בהיקף של כ - 50% מסה"כ הפיתוח. תיירות המרפא תחלק עפ"י הערכתנו כדלקמן:

60% חולי פסוריאזיס.

40% חולים אחרים (עור ראמטי וכו').

עפ"י אלה ידרשו בשנת 1990 מספר מתקנים כדלקמן:

(1) סולריום

הסולריום בעין-בוקק יצטרך לענות לכיקוש של כ - 1000 נפש לשעת שיא. החישוב כדלקמן:

- סה"כ הכיקוש ליום שיא (תיירים השוהים באתר).

1200 נפש = 60% פסוריאזיס × 50% תיירי מרפא × 4000

תיירים ביום שיא.

- ביקוש לשעת שיא (תיירים השוהים באתר).

750 נפש = 1.6 : 1200 חולי פסוריאזיס ליום⁽¹⁾

(1) יחס של יום שיא: שעת שיא כמקובל 1.6 : 1.



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 18 -

כיקוש נוסף (תיירים וישראלים מערד ומארץ).
הערכה - לכ - 250 נפש לשעת שיא.

סה"כ הביקוש לשעת שיא כ - 1000 נפש.
על-מנת לא לרכז את מתרפאי הפסוריאזיס במוקד אחד
ובגזרת חוף מולו, יש להקצות 2 עד 3 אתרים במקום
סולריזמים קטנים בהיקף של 350 או 500 משתמשים
ולפזרם באתר.

(2) מתקנים אחרים

מתקנים נוספים אשר ידרשו באתר עין-בוקק יכללו בעיקר
מרפאה ומעבדה לחולי פסוריאזיס (להיקף טיפול של כ -
250 איש ליום שיא⁽¹⁾). יש לפתח שתי מרפאות קטנות,
אשר יהיו צמודות לסולריזמים, כ"כ ידרשו מתקני הצלה,
פיקוח רפואי, ציוד חרום ועזרה ראשונה. עיקרם של אלה
ישמש את התיירים באתר עין-בוקק, וכמו-כן את המטיילים
(בעיקר ישראלים), העוברים באזור. (מסמך מיוחד הוכן ע"י
המו"ז תמר).

4.6. נופש וספורט

עקב אופיים החזוי של התיירים בעין-בוקק - תיירי מרפא ונופש,
אשר יגיעו לאתר לתקופות שהם ארוכות יחסית, מוצע כי שטחי
הנופש והספורט ומתקניו, יפותחו כרמה ובמגוון משופרים במיוחד.
קיומם ואופיים של שטחי ספורט ונופש ומתקניו עשויים לסייע
במידה רבה לבניית תדמית דינמית ואטרקטיבית לתנועת התיירים
הפוטנציאלית, דווקא בשל תנאי הסביבה הקשים.

(1) עפ"י הערכתו של פרופ' פויירמן (כ"ח בלינסון).



מתקני הספורט והנופש יכללו כדלקמן:

- (1) מומלץ כי בכל מלון תוקם בריכת שחייה וחדרי משחקים.
- (2) מומלץ שאחד ממגרשי המלונות העתידיים (מוצע זה של חמישה כוכבים), יבנה בשולי הפארק המוצע במרכז הפרוייקט, תוך יצירת תנאי מיקרו אקלים משופרים.
מלון זה יציע שרותי ספורט ונופש ברמה גבוהה במיוחד לאורחי האזור (בריכה אולימפית, מתקני טניס וכדור וכו'), שרותים אלה יהוו המשך אורגני לפונקציות הציבוריות (לסוגיות) אשר יפותחו בסביבה המיידית (אגס, פארק ירוק, אחר ארכיאולוגי, שחי מסחר, תרבות וכו'), ועל ציר מרכזי.

- (3) במסגרת פיתוח הפארק המוצע במרכז הפרוייקט, יפותחו שימושים ופעילות כדלקמן:

- א) משחקי רחוב לסוגיהם.
- ב) אמפיתיאטרון.
- ג) בריכת מים.
- ד) פינות ישיבה וצל.
- ה) בית-קפה ומסחר.
- ו) מתקני תרבות.

הפארק יתוכנן כהמשך לשטחי הספורט הנ"ל ועל ציר תנועה ראשי המקבל אליו את הפונקציות אשר פורטו למעלה, כל זה תוך התחשבות מיוחדת בתנאי הסביבה הקשים.



5. אילוצים ובעיות פיתוח התיירות בעין-בוקק

פרק זה עוסק בריכוז המידע העוסק במערכת האילוצים והבעיות, טכניס ומלאכותיים, העשויים לעכב פיתוח ענף התיירות בעין-בוקק. ככלל יצוייכו עיקרי האילוצים והבעיות ולאחר מכן ירובו אחד לאחד בהרחבת יתר. להלן רשימת האילוצים:

- אקלים.

- זמינות מים.

- זמינות כ"א.

- התנהגות הבריכה העשוייתיה מס' 5.

- תשתית.

- עורף עירוני.

5.1 אקלים

כפי שתואר בפרק הרקע הפיזי גיאוגרפי, אנו למדים כי תנאי האקלים בעין-בוקק קשים מבחינת נוחות השהייה של החייר והמבקר.

עיקרי הקושי מחבטא בטמפרטורות הגבוהות והיובש, בפרט בחודשי הקיץ הארוכים. כן אנו עדים למשטר רוחות המכביד גם כן על תנאי השהייה במקום, האור החזק - בוחק, אבק הנישא ברוחות ואחרים, גם כן מכבידים ומחייבים רמה ואיכות פיתוח גבוהים לשהיית התיירים. אף כי לאחרונה הועלו הצעות ומחשבות לפיתוח בקני"מ עירוני במדרגה הנמוכה אשר לחוף ים-המלח, נראה כי אוכלוסיה יציבה-עירונית, תתקשה להתקיים בתנאים האקלימיים הקשים, השורדים באזור לאורך זמן. עייט לגבור על תנאים קיצוניים אלה חייב התכנון לענות ובצורה מלאה ככל הניתן על השפעות האקלים השליליות ולנצל יתרונותיו.



5.2 זמינות מים

זמינות המים באזור עין-בוקק נחשבת כנושא מגביל ומעכב פיתוח. צריכת המים ברמת הפיתוח הקיימת מגיעה לכ - 0.3 מליון מ"ק בשנה. עפ"י החשיב שנעשה בעצה אחת עם גורמי האזור, נראה כי כמות המים אשר יצרוך אתר עין-בוקק, בשלכ הפיתוח המלא, כפי המוצע בפרוגרמה זו, יגיע ל - 1.0 מליון מ"ק בשנה.
זאת עפ"י:

$$912,500 \text{ מ"ק} = 365 \text{ (ימים)} \times 1 \text{ מ"ק ליום} \times 2,500 \text{ (חדר)}$$

$$6,843.7 \text{ מ"ק} = 365 \text{ (ימים)} \times 25.0 \text{ מ"ק ליום} \times 75 \text{ (עסקים)}$$

$$92,000 \text{ מ"ק} = \text{רזרבה (10\%)}$$

$$1,011,343 = \text{סה"כ}$$

לאחר כירור עם נציגי האזור, נראה כי ניתן יהיה להשיג כמות מים זו ללא קשיים.

5.3 זמינות כ"א

כיום קיים מצב של חוסר איזון גמור בין צרכי התעסוקה בפעולות התיירותיות באתר עין-בוקק לבין היצע כח אדם זמין. די אם נציין כי יחס עובדים/חדר בעין-בוקק עומד על כ - 0.35 : 1, כאשר המקדם המקובל לרמת מלונות הקיימת באזור מחייבת יחס של כ - 1:1.
כרוך לכל כי יחס כזה לא ישרת את האינטרס התיירותי לספק שרות בהיקף וברמה נאותים בתנאי חחרות התיירותית רחבה וקשה. אם נוסיף לכך היקף הפיתוח החזוי, נקבל תמונה עגומה לעתיד נושא כוח אדם ובפרט זה המקצועי לענף.
יש צורך בהערכות מוקדמת ומיידית להסבה מקצועית ובגיוס כ"א, אשר יתאים לצרכי הפיתוח במקום.



5.4 בריכה מס' 5

כידוע מתווה בריכה מספר 5 בריכה תעשייתית לכל דבר, המופעלת ע"י מפעלי ים-המלח. תפעול הבריכה לצרכי תעשיה, מקטין בצורה משמעותית את אטרקטיביות הרחצה במי ים-המלח, באתר עין-בוקק בשל כמה סיבות:

- (1) עליה מתמדת של מפלס מי הים בעומק מים רדוד יחסית המכרסם בחוף הים הטבעי.
- (2) הצורך בהשקעות פיתוח גדולות מהרגיל ע"מ ליצור שטחי נופש, רחצה בניה ומתקנים שונים לאורך החוף, בהמשך לסעיף (1), כולל פעולות ביסוס ופיתוח מיוחדים.
- (3) שינוי איכות המים והגברת המליחות בצורה העשויה להוות מטרד למתרחצים.
- (4) סכנת הצפה עתידית של מתקני התיירות שונים מעבר לשנת 2005. (אין התחייבות של מפעלי ים-המלח להפסיק תפעול הבריכה מעבר לשנת 2005 ואם תמשך פעולת הבכירה בטכנולוגיות הקיימות עשוי המפלס להציף חוף אלא אם יפותח סכר מתאים).
- (5) מכל מקום לא ניתן היום להצביע בוודאות על התנהגות העתידית של מפלס מי בריכה זו, גורם שעלול בטווח שבויין להשאיר את האתר לשפת מלחה.

5.5 תשתית - חשמל וטלפון

רשת החשמל באזור עין-בוקק תוכננה לכ - 2,000 חורי מלון, וכ - 600 מ"ר שטחי מסחר. עפ"י הערת המתכננים הוכל הרשת לספק צרכי כ - 2,500 חדרים. כשני האתרים (עין-בוקק וחמי-צ'הר).



הגדלת אספקת רשת החשמל לכ - 400 חדר כ - 2 האחרים
(עין-בוקק וחמי-זוהר) כולל כ - 10,000 מ"ר מסחר,
(4,000 מ"ר נוספים על אלה שהוקצו בפרוגרמה זו) תחייב
פעולות פיתוח, כולל קו מתח גבוה שני, שעלותו כ - 10
מליון שקל. מכל מקום פיתוח המוקד לכ - 2,500 חדר וכ-
6,000 מ"ר מסחר אינו מצריך השקעה נוספת ברשת החשמל.
השתית הטלפונית מ מבחינת כבלים, תוכל להכיל כ - 4,000
חדר. לנושא הטלפונים ידרשו תוספות לצידוד המרכזית.

5.6 ביוב

מערכת הביוב בעין-בוקק תוכננה לשרת היקף פיתוח של כ -
1,800 חדר. מתקן הטיהור המוקם בימים אלה, בנוי מודולרית,
וניתן להוסיף אליו, עפ"י הצרכים המתפתחים. מבירור עם
גורמים באזור, נראה, כי לא תיווצר בעיה מיוחדת לתוספת
המתבקשת.

את כל נושאי התשתית, אשר הוזכרו למעלה, בתוספת מים, יש
לבדוק כלכלית, עם קבלת מלוא נתוני העלויות.

5.7 עורף עירוני

אחד מנקודות החורפה המרכזיות בפיתוח הפוטנציאל התיירותי
הגלום ביו-תמלח היא קיומו של עורף עירוני מפותח. עורף כזה
צריך לספק את מערכת השירותים המתבקשים לקיומו של אתר
התיירות, וכמיוחד שירו תים נלווים ולוגיסטיקה. נראה כי
העיר ערד בלבד לא תוכל לספק מלוא צרכי האזור, ולפיכך
יגדל רדיוס מוקדי אספקת השירותים עד לדימונה וכאר-שבע.
עיקר השירותים המתבקשים כוללים: שירותי אספקת מזון, כולל
מאפייה, אספקה טרית וכיו"ב, כן ידרשו שירותי מכבסות, תחבורה
ציבורית נאותה, שירותי רכב ואחרים.



6. עקרונות ואמצעים לפתוח התיירות בעין-בוקק

לאור עיקרי ממצאי הפרק הקודם, בו למדנו להכיר את עיקרי האילוצים לפתוח, יוצעו בהמשך מספר אמצעים ועקרונות לפתוח כדלקמן:

- (1) שילוב הפתוח והכנייה, תוך שימוש בחומרי בניה מיוחדים, המתאימים לתנאי האקלים והנוף טמפרטורות, רוחות, אבק, בוהק וכו').
- (2) פתוח, אשר מונע מטרדים ומפגעים סביבתיים, תוך התחשבות בלוח זמנים לצרכי הפתוח, מבחינת תשחית ופתוח.
- (3) תכנון אדריכלי ונופי, אשר יקח בחשבון צרכי האנרגיה הפסיכית, מבחינת חומרים ואיכויות מתאימים, ותוך שילוב פתרונות סולרים אקטיביים בתכנון האדריכלי.
- (4) תכנון סולרי פסיכי ברמות מיקרו ומקרו. זאת, לאחר בדיקות והערכות של תנאי הנוחות הטרימית והאקלימית בשטחים הפתוחים והסגורים השונים.
- (5) כינוי קומפקטי ככל האפשר, ומינימליזציה של מרחקי הליכה אופקים ואנכים.
- (6) תכנון המביא בחשבון את גורמי האקלים המשתנים, והשלכותיהם על פתרונות הבינוי השונים (צפיפות, כוונת העמדה, מרווחים, שטחים פתוחים, גיבון וכו'). זאת, תוך בחינת פתרונות בינוי אלטרנטיביים ומפורטים.
- (7) יצירת סוכך אטרקטיבי ביחידות המבונות, תוך יצירת תנאי מיקרו אקלים, חזית, נוף ופתוח, כתנאים הסביבתיים הקשים.



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 25 -

(8) שילוב גורמי מים להגברת האטרקטיביות ושיפור המיקרו אקלים,
כנ"ל עם שטחי גינון צל ונוי.

(9) תכנון המביא בחשבון מגבלות המים והמציע מיחזור מים
ופיתוח ברמה ואיכות גבוהים בעדיכת מים נמוכה יחסית.



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 26 -

נספח מספר 1:

מצבת החדרים במלונות עין-בוקק וחמי-זוור

<u>מספר החדרים</u>	<u>מספר כוכבים</u>	<u>שם המלון</u>	<u>עין-בוקק</u>
96	4	עין-בוקק	
220	4	גני שולמית	
200	3	הוד המדבר	
120	3	על הרים	
187	3	לוט	
823		סה"כ חדרים עין-בוקק	
<u>מספר החדרים</u>	<u>מספר כוכבים</u>	<u>שם המלון</u>	<u>חמי-זוור</u>
220	5	מוריה	
200	4	מגדלי על	
200 (בחכנון)		שיף	
620		סה"כ חדרים חמי-זוור	
1,443		סה"כ חדרים במלונות עין-בוקק וחמי-זוור	



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 27 -

נספח מספר 2 :

=====

תחזית הביקוש הכו לל ללינות באזור ים-המלח (עפ"י ווינשל - לפידות

לוח 3.1: תחלוגת לינות ממוסדות של ישראלים ותיירים (באלפים).

ש ב ה					
<u>2000</u>	<u>1990</u>	<u>1978</u>	<u>1972</u>	<u>הרכב</u>	
<u>39,500</u>	<u>24,160</u>	<u>10,720</u>	<u>9,110</u>	כל הארץ	<u>סה"כ</u>
1,700-2,300	910-1,050	420	185	ים-המלח	
<u>13,500</u>	<u>3,160</u>	<u>3,500</u>	<u>3,470</u>	כל הארץ	<u>ישראלים</u>
1,000	510-650	270	140	ים-המלח	
<u>26,000</u>	<u>16,000</u>	<u>7,220</u>	<u>5,640</u>	כל הארץ	<u>תיירים</u>
700-1,300	400	150	45	ים-המלח	



רשות נאות מרפא
HEALTH RESORTS AUTHORITY
ISRAEL

**הטיפול בפסוריאזיס (ספחת)
ביום המלח**

ד"ר וילי אברך וד"ר א. מ. ניוורדסון



הטיפול בפסוריאזיס בים המלח

ד"ר וילי אברך וד"ר א.מ. ניורדסון

המרכז לפסוריאזיס בים המלח
מחלקת עור ומין של ביה"ח הדסה בירושלים
ומחלקת העור של ביה"ח העירוני בקופנהגן, דנמרק.

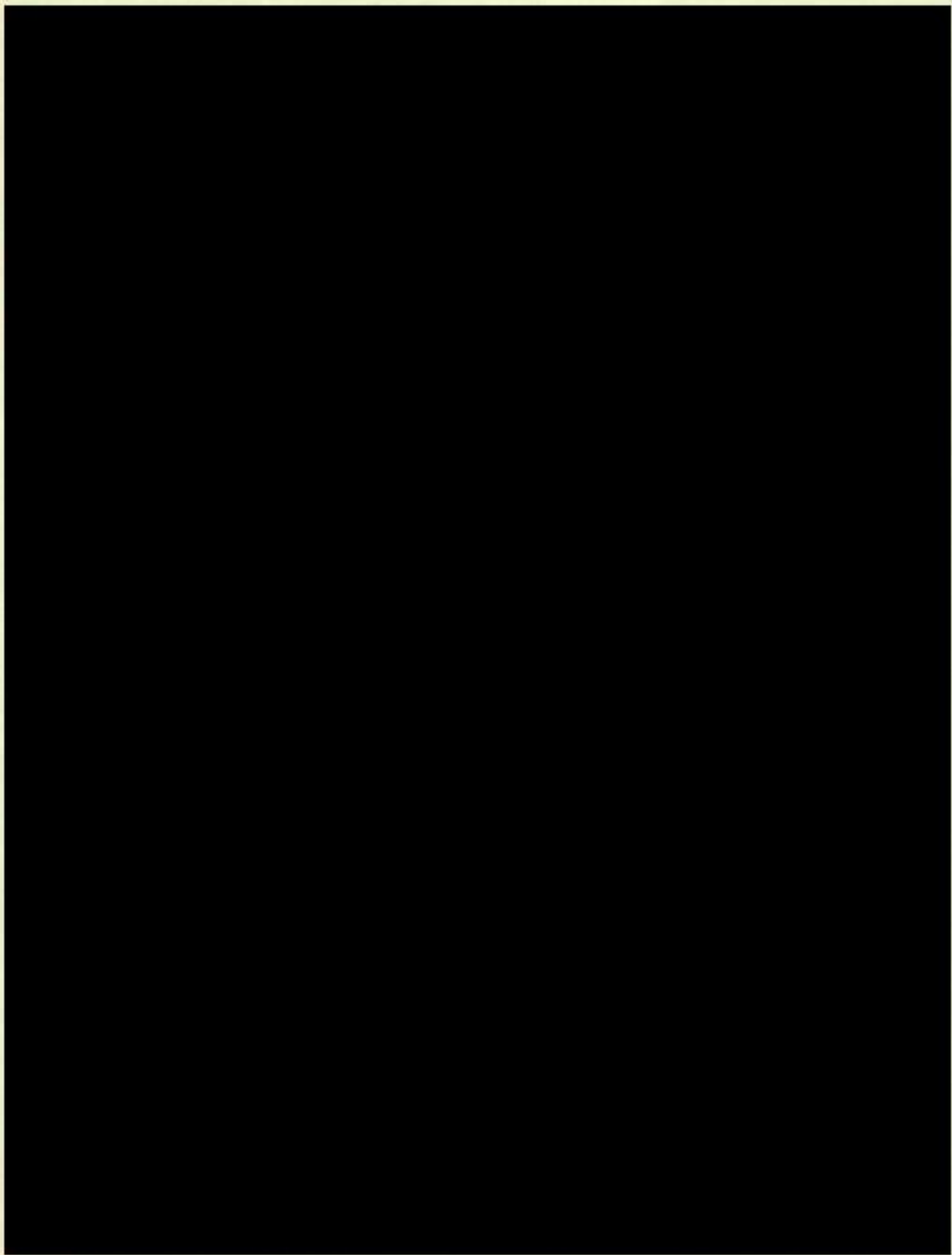
תורגם מ: "Psoriasisbehandling ved Det Døde Hav", by Willy W. Avrach
and Ann-Marie Niordson (Ugeskrift for Laeger 1974 : 136:2687-2690)

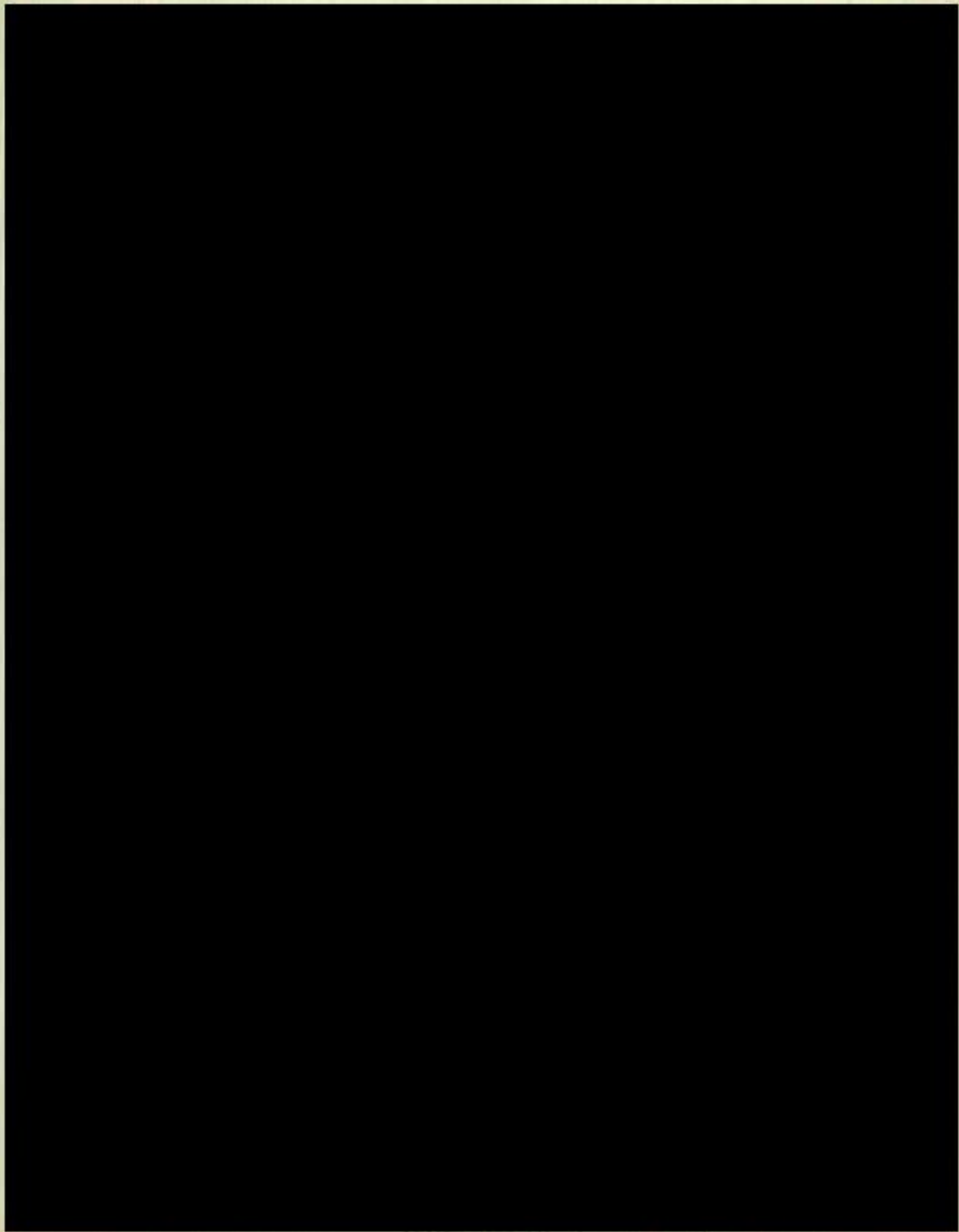
הוצא לאור ע"י :

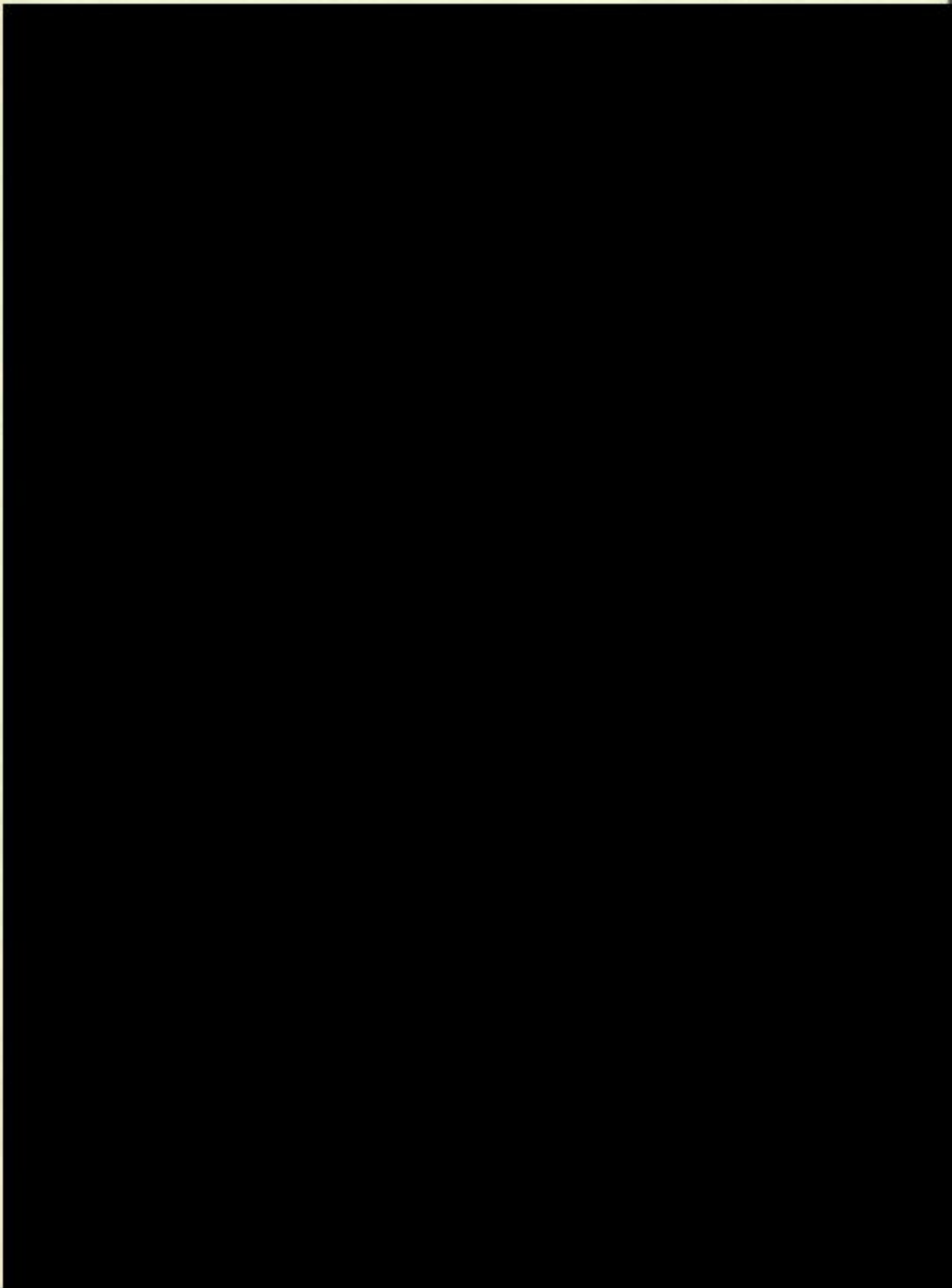
רשות נאות מרפא
רח' הפלמ"ח 68
ירושלים

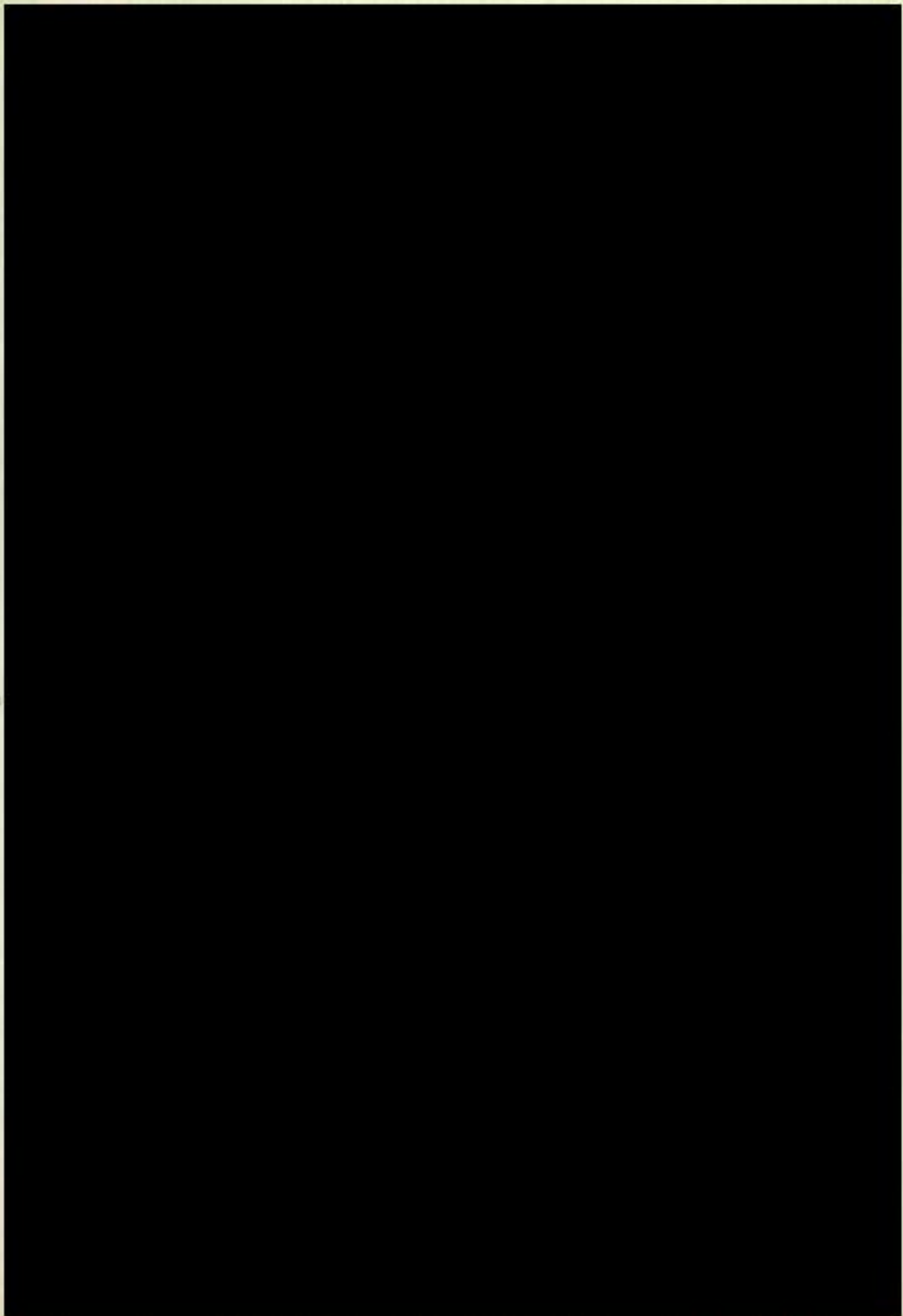
(חבר בארגון הבינלאומי לטרמליזם ולקלימטיזם - FITEC)

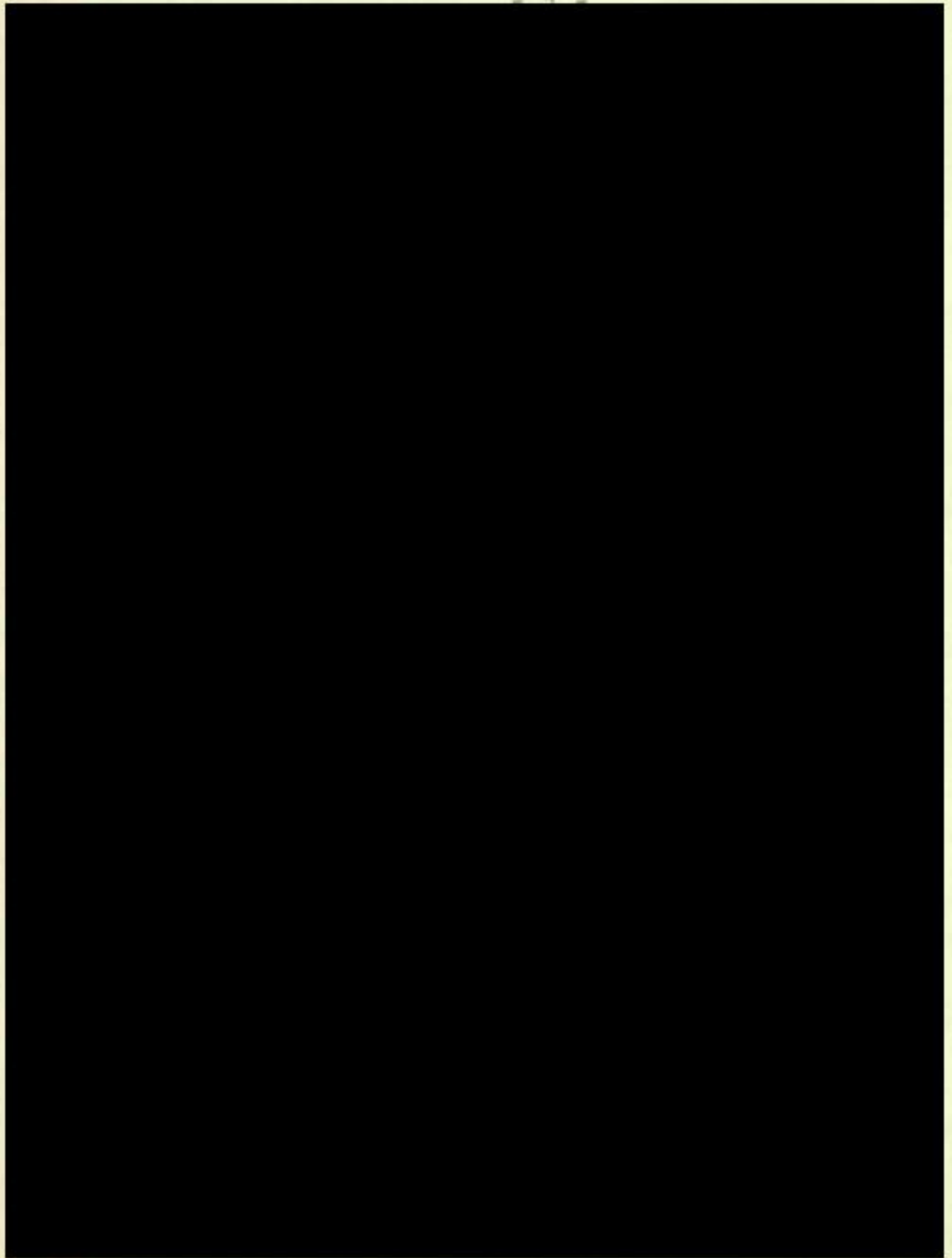
יולי, 1975

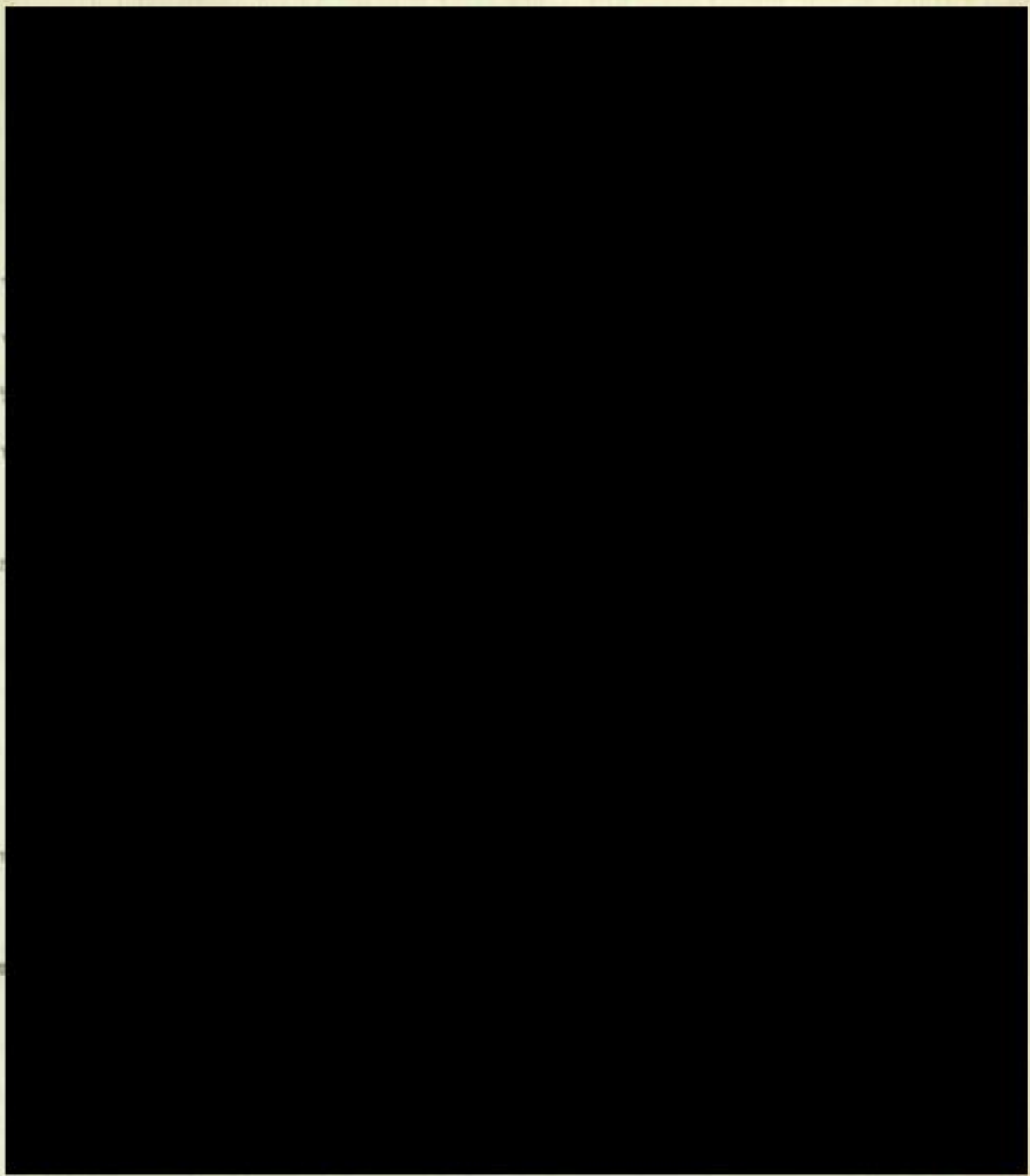












74

75

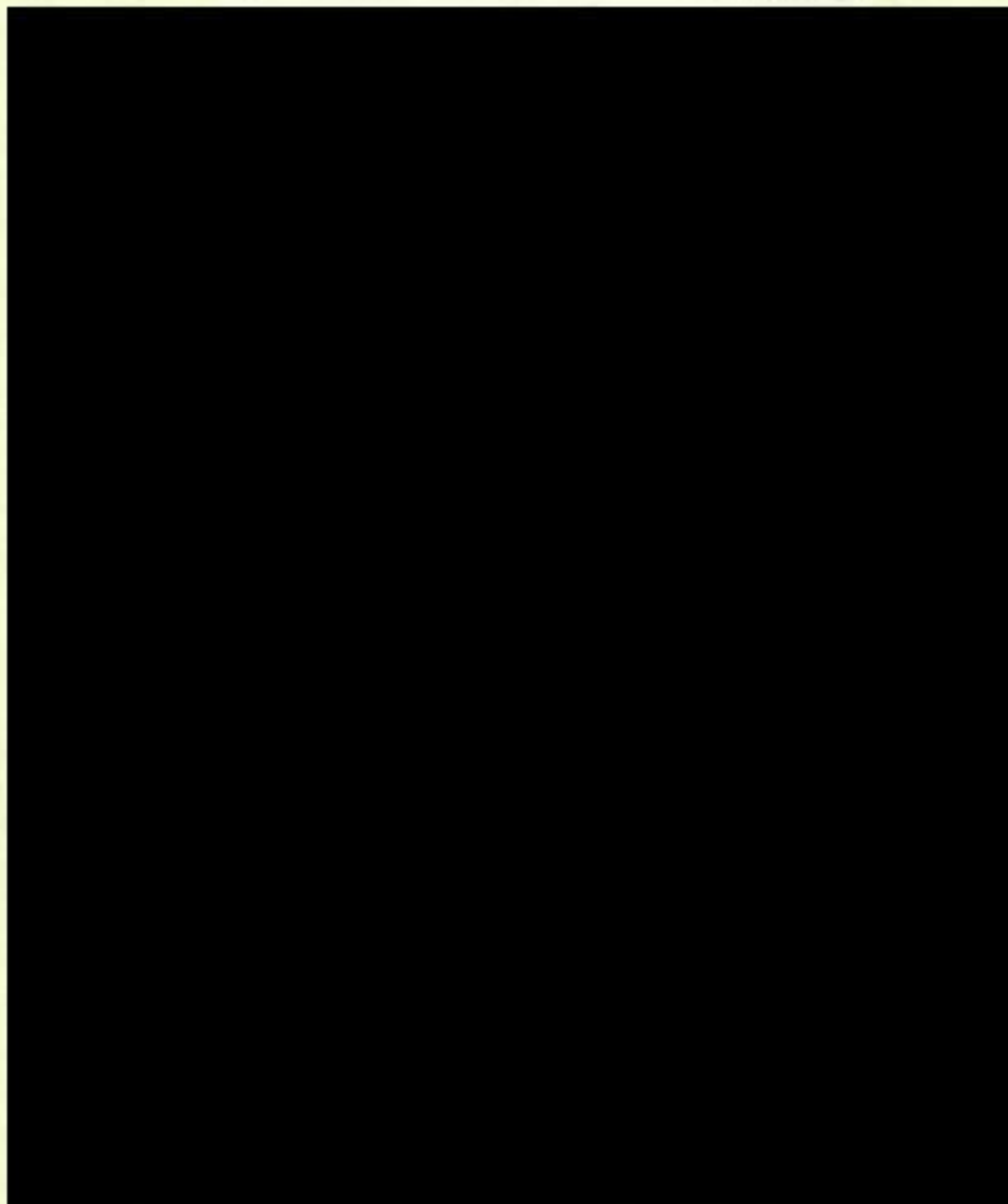
76

77

78

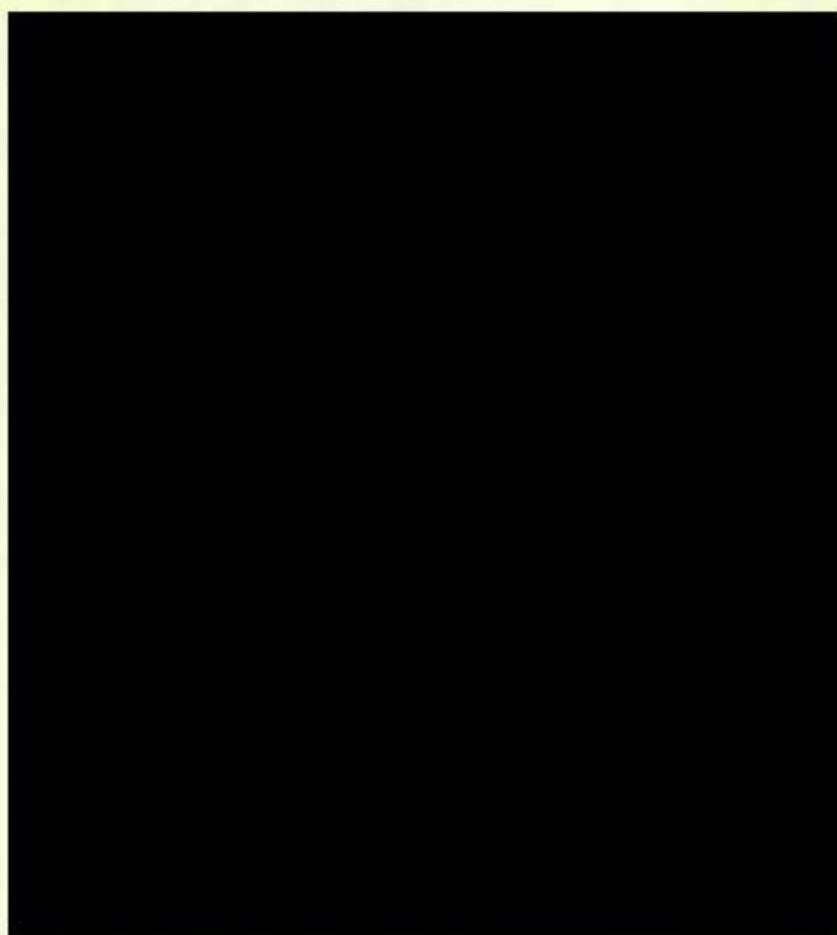
79

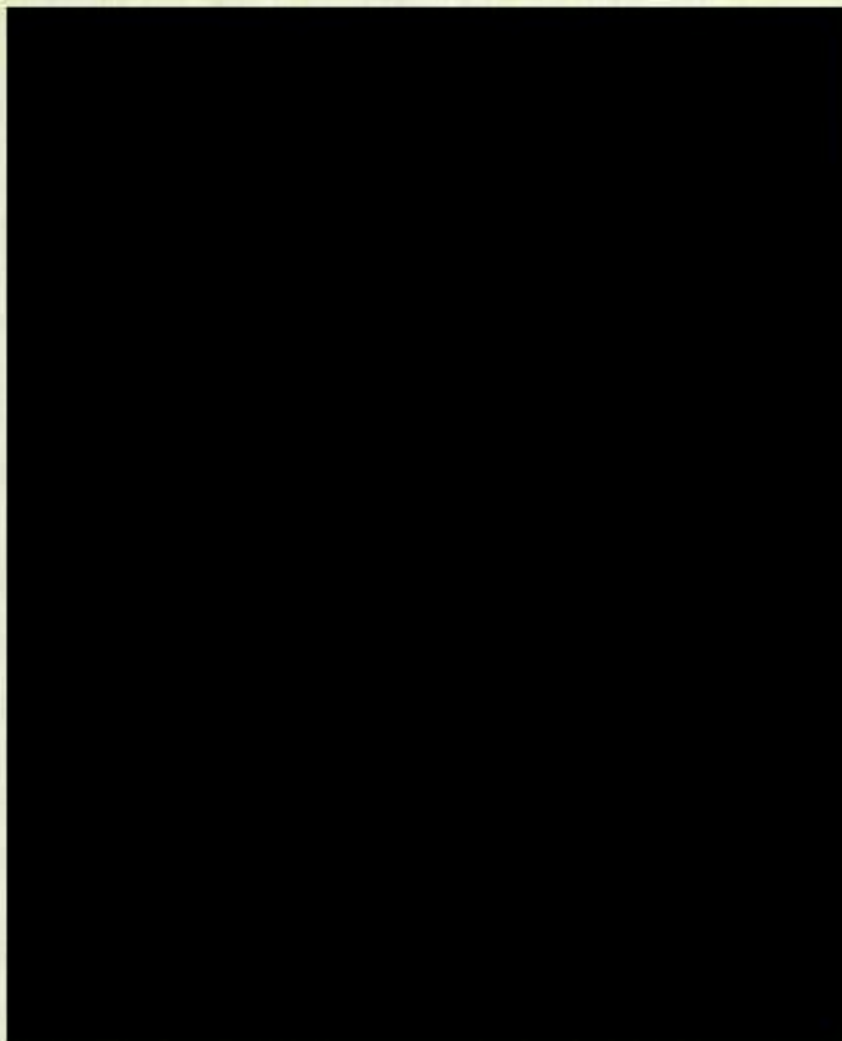
ביבליוגרפיה

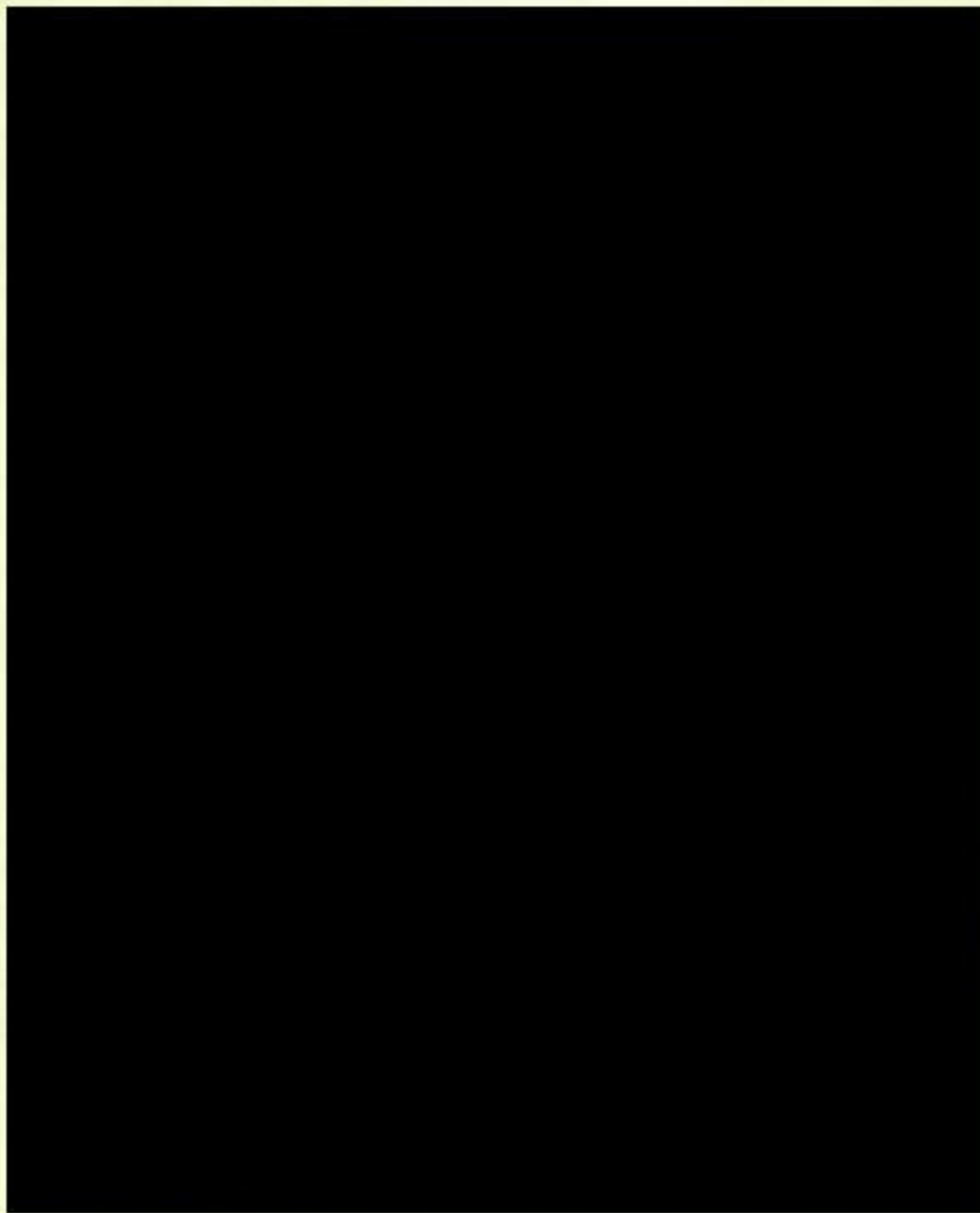














גיל וסין

תשיס סס" 1

70

60

50

40

30

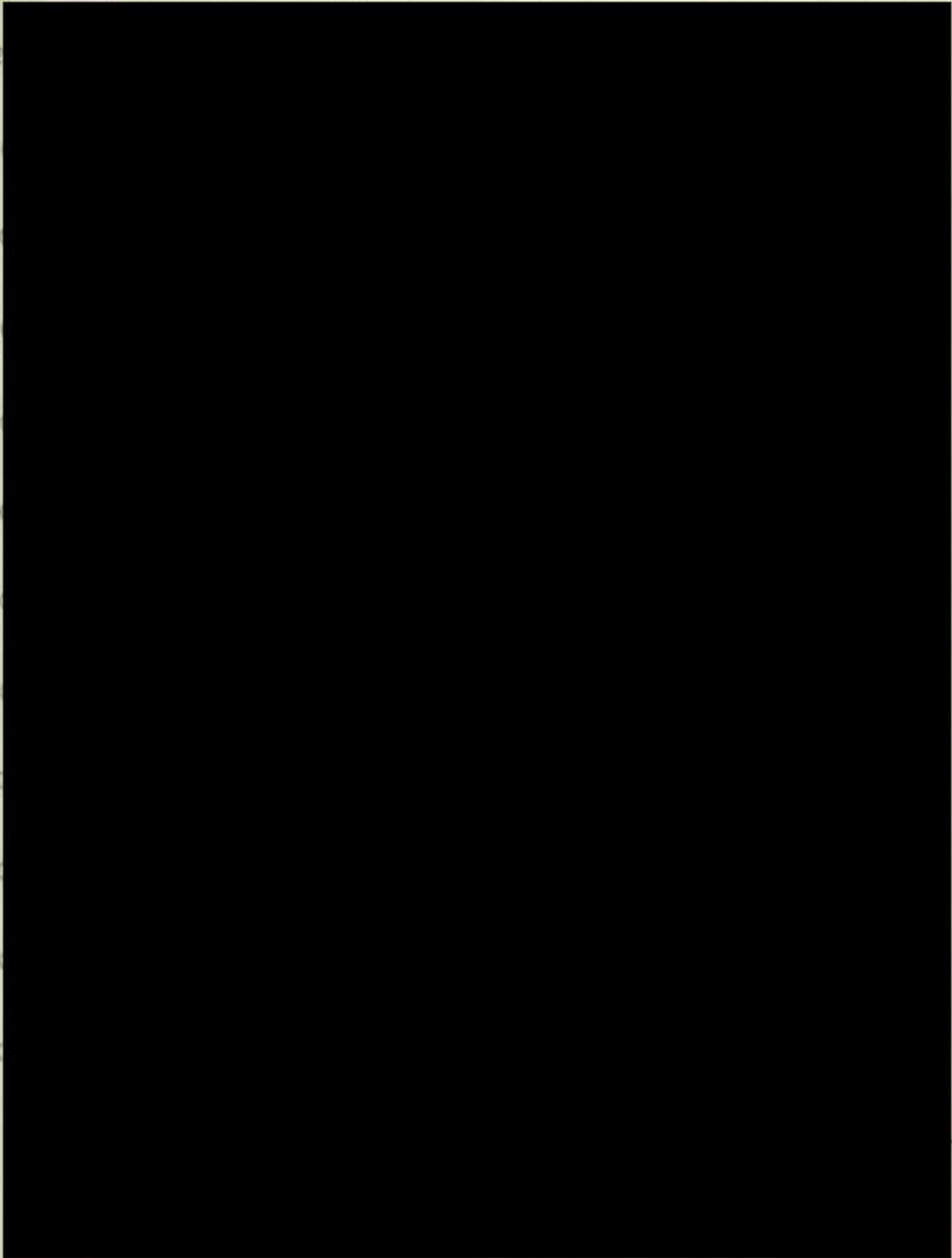
20

10



גיל

12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
10

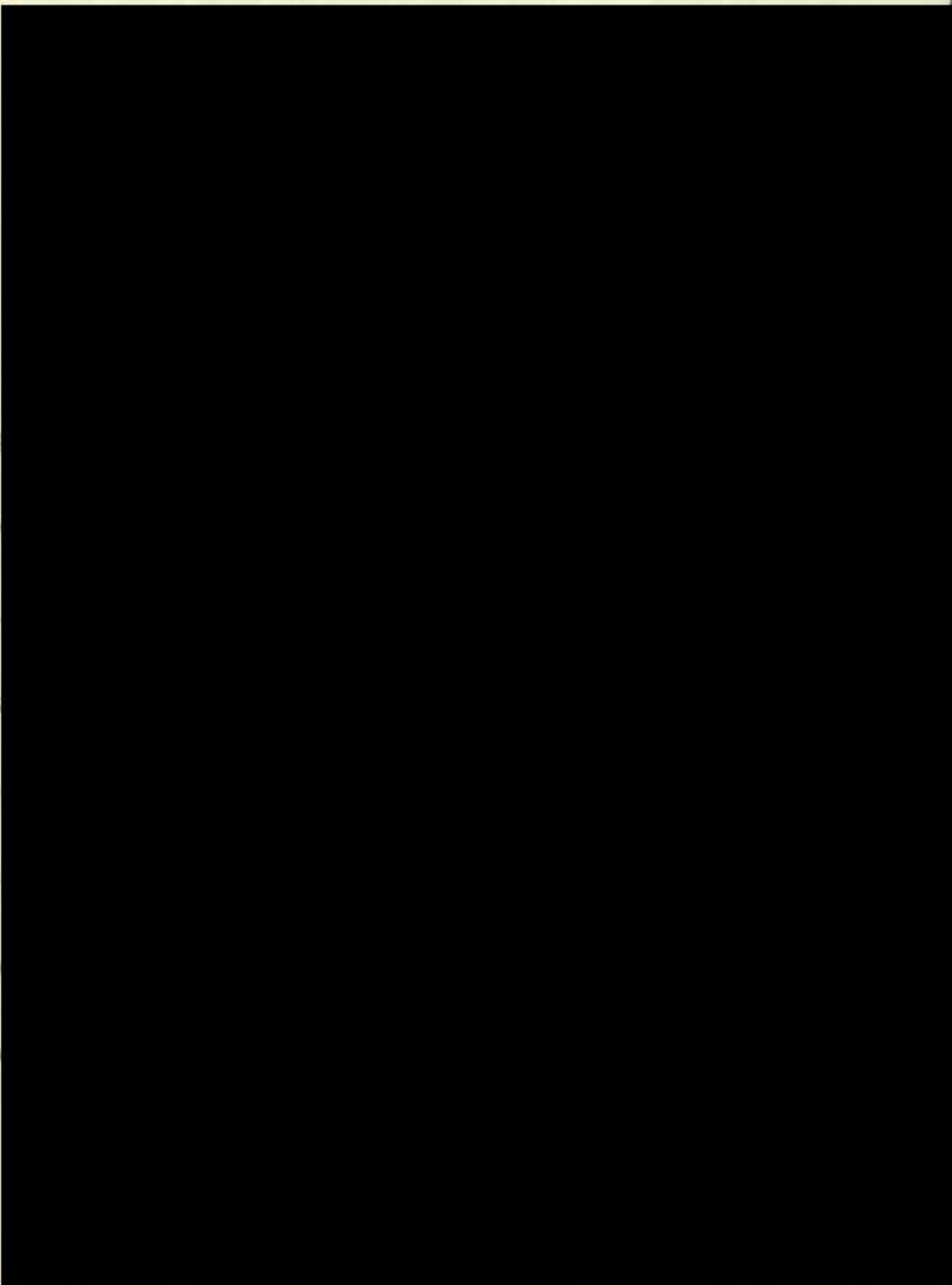


גיל



זכר

4
7
6
5
4
3
2
1



1000

רשות נאות מרפא
HEALTH RESORTS AUTHORITY
ISRAEL

מדידות האור האולטרה סגול
של קרני השמש המגיעים
ליום-המלח ולבאר-שבע

א. פ. קושלבסקי מ. א. סליפקין

מדידות האור האולטרה סגול של קרני השמש המגיעים
ליס-המלח ולבאר-שבע

* א.ס. קושלבסקי ** מ.א. סליפקין

* המחלקה למדעי הגרעין אוניברסיטת בן-גוריון בנגב, באר-שבע.

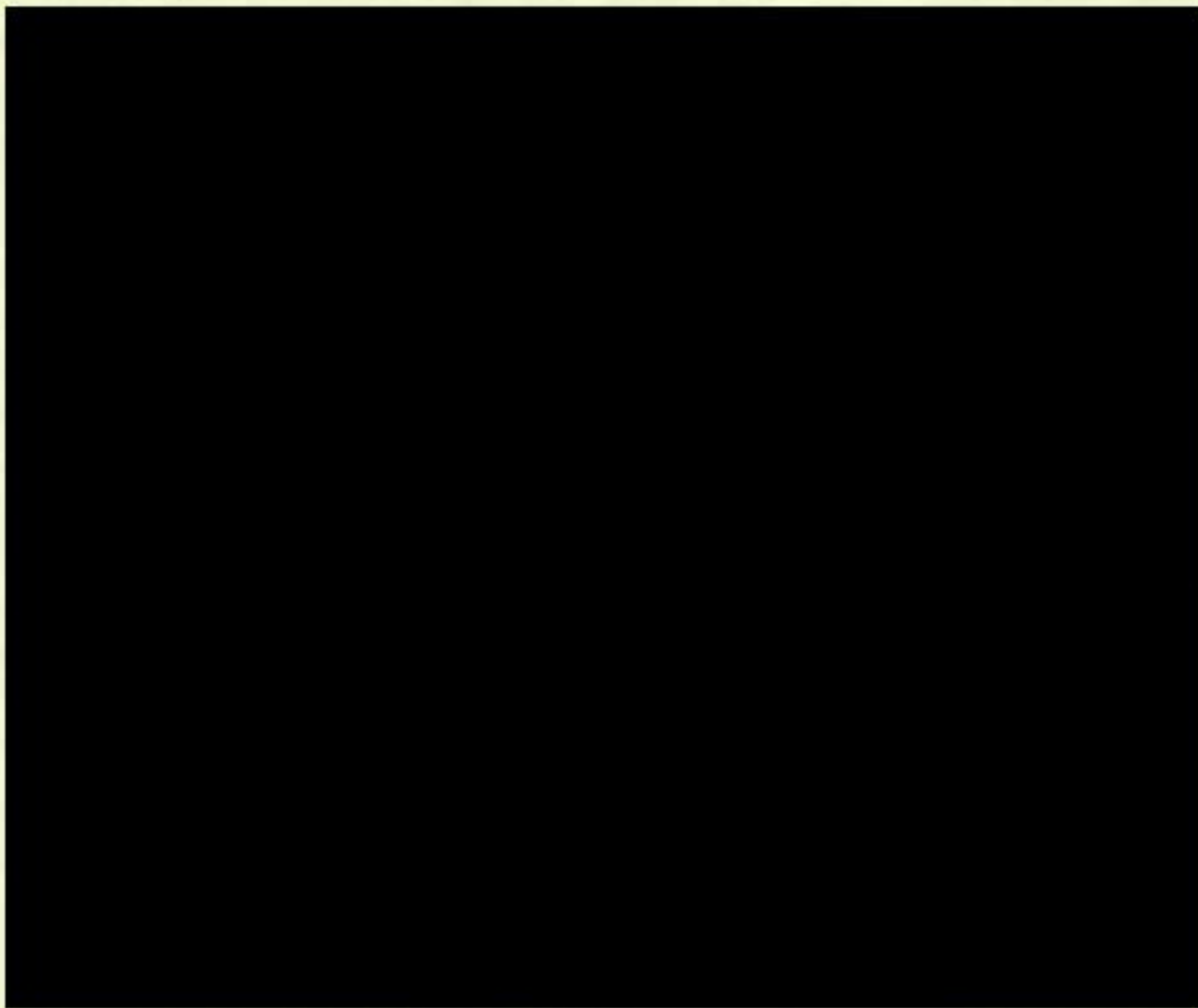
** המחלקה לפיזיקה אוניברסיטת סולפורד, אנגליה.

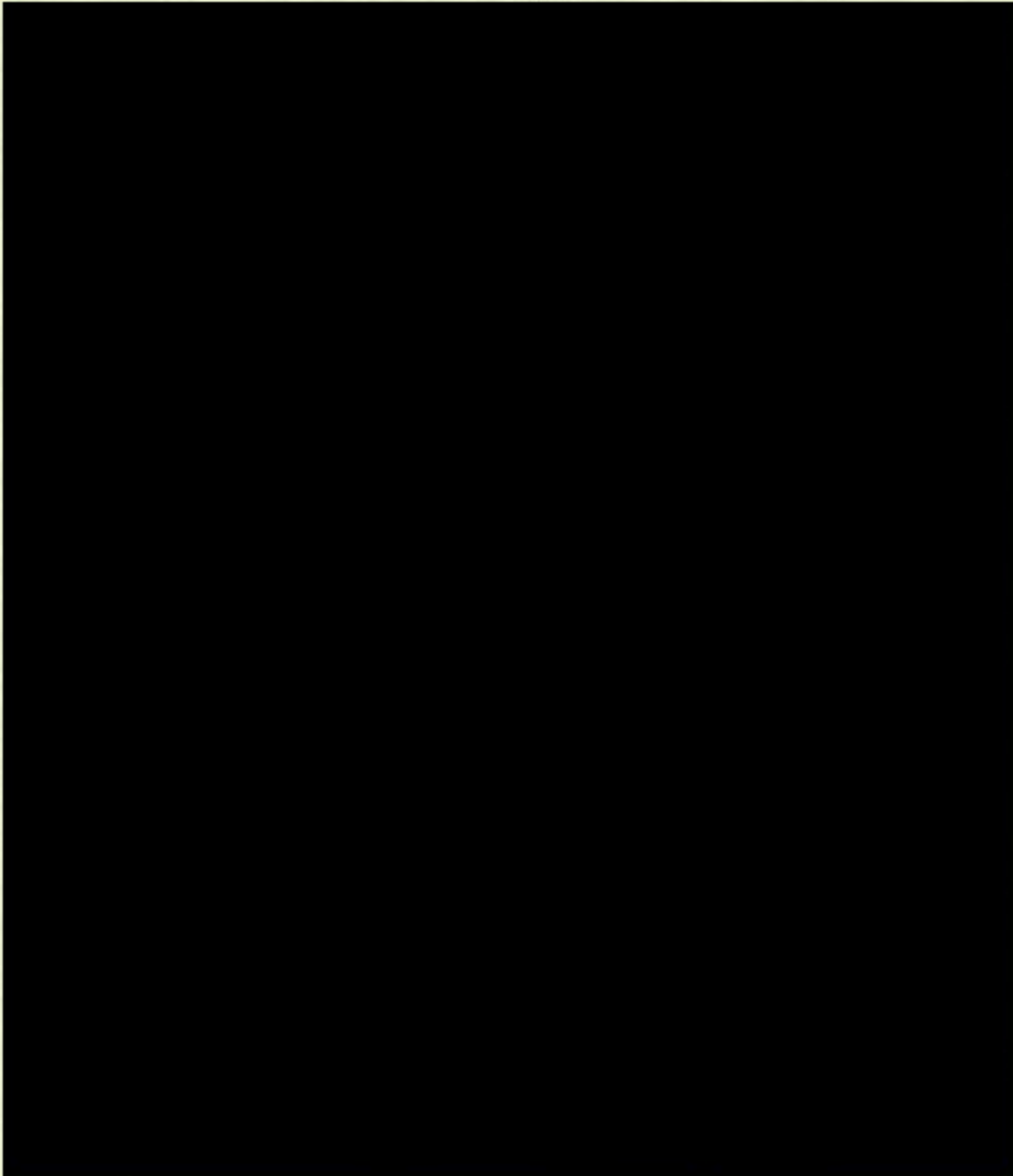
הוצא לאור ע"י רשות נאות מרפא

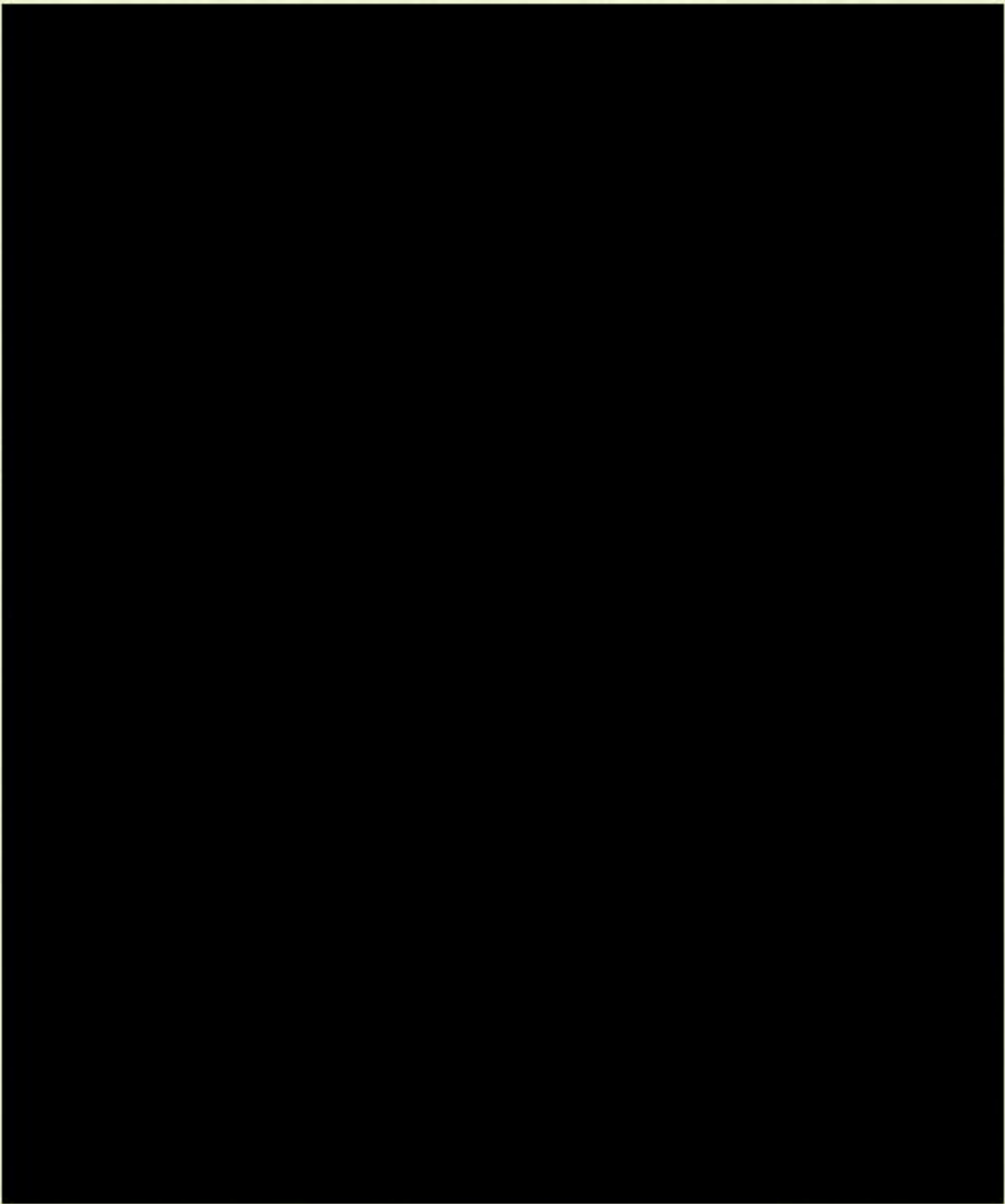
רח' הפלמ"ח 68, ירושלים

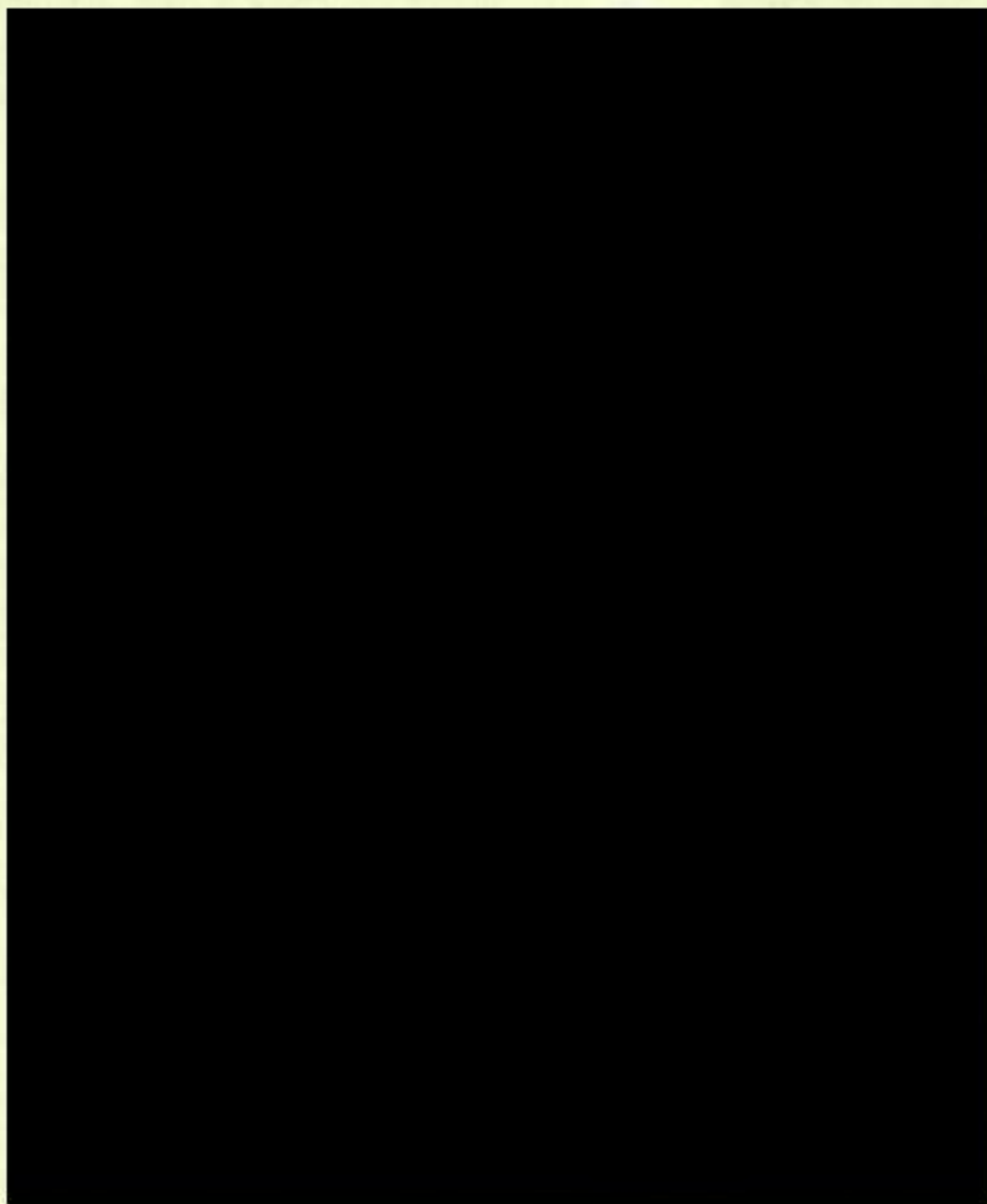
(חבר הארגון הבינלאומי לטרמליזם וקלימטיזם -

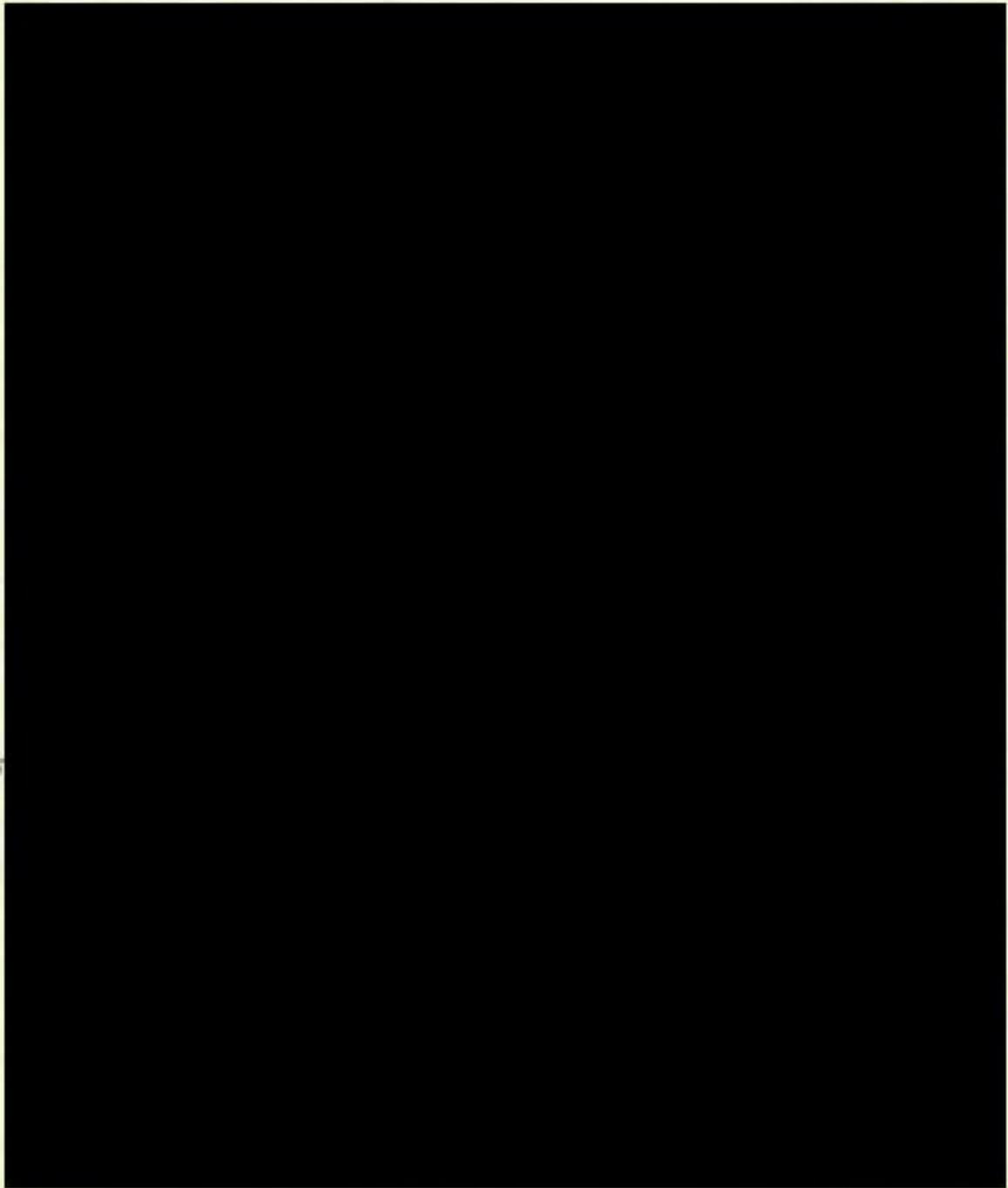
(FITEC

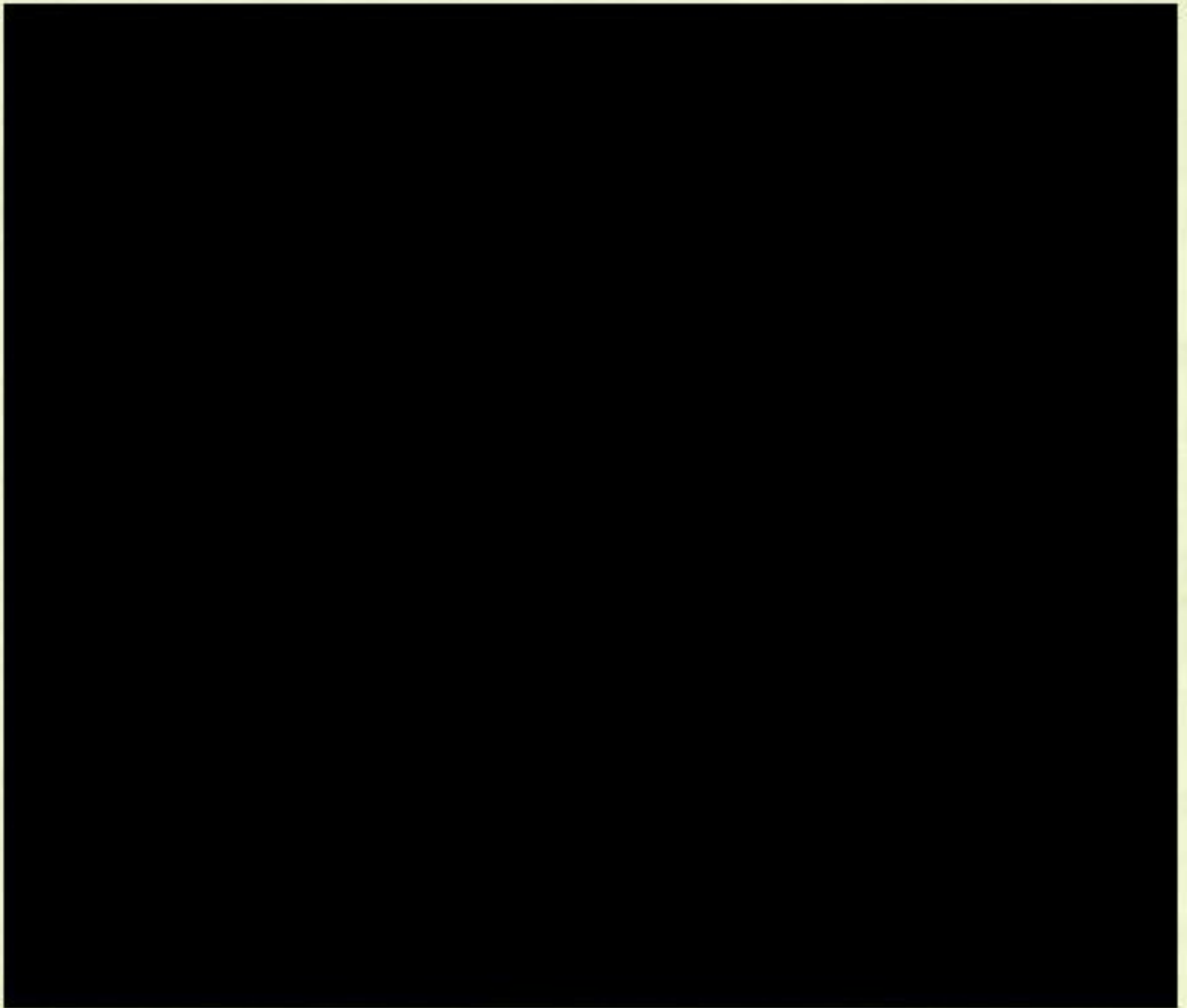


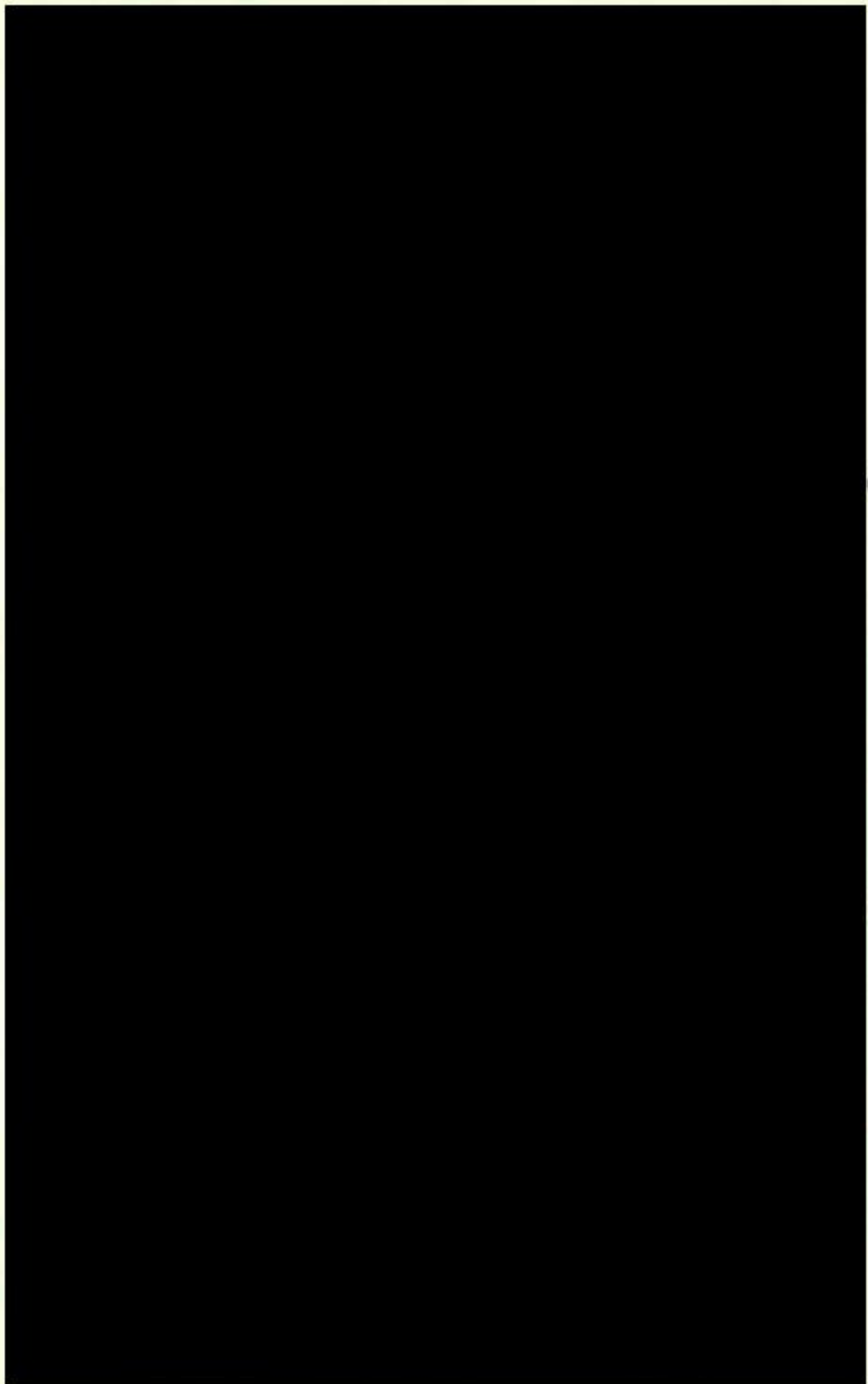












החברה הממשלתית לתיירות
עיריית טבריה

טיילת טבריה - שלב ג'
מפרט וכתב כמויות
עבודות פתוח האתר

המחנני: אשכנזי - שורץ אדריכלים בע"מ
רח' בלזר 99 תל-אביב, טל' 234851-03

ח ש מ ל: מהנדס פאלק,
שד' אלחזיף 32 טבריה, טל' 067-20639

יועץ הנדסי: אינג' מ. ישי
יסמין 80 מבשרת ירושלים
טל' - 20-520776

תאום ופקוח: י. זקסלר שרותי הנדסה צפת

החברה הממשלתית לתיירות
ע"דית-טבריה

טיילת טבריה - שלב ג'
מפרט וכתב כמויות
עבודות פתוח האתר

המתכנן: אשכנזי - שוורץ אדריכלים בע"מ
רח' בלור 39 תל-אביב, טל' 234851-03

ח ש מ ל: מהנדס פאלק,
ש' אלחוזיה 32 טבריה, טל' 20639-067

יועץ הנדסי: אינג' מ. ישי
יסמין 88 מבשרת ירושלים
טל' - 920776-20

תאום ופקוח: י. זקסלר שרזחי הנדסה צפת

מפרט כללי לעבודות פתוח ובניה

כל העבודות תבוצענה בהתאם למפרט הכללי של הועדה הבני-משדית בהוצאה האחרונה, הכל בהתאם לפרקים המתאימים. להלן רשימת העבודות והפרקים המתייחסים אליהן:

עבודות עפר	פרק 01
עבודות בטון	פרק 02
עבודות בניה	פרק 04
עבודות איטום	פרק 05
עבודות נגרות אומן ומסגרות	פרק 06
מפרט כללי למחקני תברואה	פרק 07
עבודות טיח	פרק 09
עבודות הצופ	פרק 10
עבודות צבע	פרק 11
מפרט כללי לפתוח האחר ואופן המדידה	פרק 40

לגבי פרק 05 מפרט כללי למחקני תברואה, כתב הכמויות יופיע במכרז נפרד ויכלול את כל עבודות אינסטלציה, הספקת מים וביווב של חבנה השירותים.

לגבי פרק 08 מפרט כללי לעבודות השמל, כתב הכמויות כלול בחוז המפרט הכללי לעבודות השמל של הטיילת.

רשימת תכניו

	1:250	תכנית מדידה מצב קיים	00-ג
	1:250	תכנית פתוח כללית	01-ג
	1:250	תכנית גגון והסקיה	02-ג
	1:100	פריסות קירות ופרטים	03-ג
(חסר)	1:20	פרטי מדרגות	04-ג
(חסר)	1:20	פרטי דופן	05-ג
	1:20 , 1:5	פרטי מעקה בטון	06-ג
	1:20	פרטי ספסל וארגזי פחים	07-ג
	1:20	פרטי ברזיה	08-ג
	1:20	פרטי מושבים	09-ג
	1:50	תכנית מבנה שלותים	10-ג
	1:50	חתך חזיתות מבנה שלותים	11-ג
	1:250	תכנית חשמל כללית	20-ג

פרק 40 - עבודות פתוח

הכשרת השטח (לקראת פתוח)

הערה - לפני התחלת עבודות עפר יש לבצע את עבודות קו הניקוז של מגרש חניה - עבודה השייכת למכרז אחר. על הקבלן לקחת זאת בחשבון ולראוב לתאוס בין העבודות.

40.01 ניקוי והכנת השטח של הטילת מקו המוזיאון עד הכנסיה היוונית לפי סימון בחנית, כולל פרוק מכסי שוחות קיימים מכל סוג כולל הריסת מהלך מדרגות ליד אכסנית הנוער, וסילוק הפסולת למקום מורשה ע"י העיריה - סתימת הבורות והתעלות והידוק הקרקע, הכל על מנת לאפשר קבלת רצוף "כומנייטי" (הכנת צלחות)

..... 2800 מ"ר

סה"כ עבודות הכשרת השטח - עובר לרף הריכוז

עבודות עפר

40.02 הפירה בכל סוגי הקרקע הקיימים באחר, ממצב טופוגרפי קיים למצב טופוגרפי מתוכנן והעברת החומר החפור למקומות מיועדים למילוי

..... 400 מ"ק

40.03 מילוי עפר מובא מטיב מאושר ממצב טופוגרפי קיים למצב טופוגרפי מתוכנן לעיבוד הדרך

..... 40 מ"ק

40.04 הידוק הנילוי בשכבות בעובי מקסימלי של 20 ס"מ ברטיבות מתאימה לצפיפות 95% לפי מודיפייד א.א.ש.או. - הדחיקת ופזור העודפים למקום מורשה

..... 600 מ"ר

40.05 מצע "אגוס" מאושר בעובי 25 ס"מ בהידוק מלא וברטיבות אופטימלית בשתי שכבות עד להבלת צפיפות מקסימלית הדרושה במפרט הכללי, בשטח השבילים

..... 600 מ"ר

40.06 הספקת ופזור שכבת אדמה הקלאית מטיב מאושר בעובי 40 ס"מ על כל שטחי גננות

..... 170 מ"ק

סה"כ עבודות עפר - עובר לרף הריכוז

עבודות ניקוז

40.07	הנחת צינורות בטון 50 ס"מ מסוג "וברפרס" או שווה ערך כולל חפירה בעומק 1.20 מ' מחתת לפני הקרקע המתוכנן (עבוד תחתית הצנור) - הרחקת החומר העודף, מילוי, כיסוי בחומר קובחור והידוק מסביב לצינור הכל בהתאם למפרט הכללי של משרד השיכון לעבודות ניקוז	מ"א	100	.....	.....
40.08	שוחות בקרת בקוטר 1.00 מ' יצוקות במקום או אלמנטים טרומיים כולל מכסה כביש	יחי	4	.....	.....
40.09	תוספת מחיר עבור התאמת גובה המכסה לריצוף בומנייט במקום המיועד לכך	יחי	2	.....	.....
40.10	עיגון הצינור 50 ס"מ ביציאה אל היס וכיסוי וכיסוי ברשת "ניירט" מגולוונת עיניים פאס חוט 4 מ"מ	יחי	1	.....	.....
40.11	התקנת מטגרות לכסוי ומכסים ע"י יציקת בומנייט לפי פרט הי	יחי	4	.....	.....

סה"כ עבודות ניקוז - עובר לדף הריכוז

עבודות פתוח

40.11	בניית קירות תומכים - פני הקיר אבן בזלת עם גב בטון דבש לפי הדוגמא של הקירות הקיימים בחלק המבוצע של הטיילת לפי פרט "קב" גליון גס - מגובה 0.50-1.50 מ' עד 1.50 מ' מעל פני הקרקע הסופי, הכל לפי תכניות ופרטיות קירות המחיר כולל עיבוד קנטים, מפגשים בין קירות וגם עיבוד גמר הקיר ("קופינג") בשובי 5 ס"מ בכטון צמנט מוחלק. החלק העליון של בקיר 0.70-1.00 מ' מצופה אבן משני הצדדים	מ"ר	150	.....	.....
40.12	בניית קירות תומכים בנייל סעיף 11 אך עם קיר בטון מזוין ויסוד לפי פרט "קא" בגליון 04	מ"ר	200	.....	.....
40.13	ברזל עבוד לקירות תומכים טפוס "קא"	טון	1.8	.....	.....
40.14	יציקת מעקה בטון לאורך קו המים (כטון 3-200) בחתך 55/50 בגוש מלא, כולל עיבוד קנטים החלקה ושיוף הקטעים האנכיים בכל הפסקה של המעקה. הכל בהתאם לתכניות. יש להקפיד על שמוש בתכניות עץ חדש שלט, מוקצע ומשונן	מ"א	90	.....	.....

העברה לדף הבא

..... העברה מהדף הקודם:

40.15 יציאת משטחי מדרגות בטון מזויין דגיל (ב-200) בעובי 15 ס"מ (על מצע אגויים מהודק) ב-4 מהלכי מדרגות בהתאם לתכניות, כולל שקעים להשלת צנאים בקוטר 40 ס"מ. המחיר כולל חור לניקוז בכל שקע בקוטר 3/4"

..... מ"א 36

..... שה"כ עבודות פתוח - עובר לדף הריכוז

ש ו י ת

40.16 התאמת תאים קיימים מכל סוד לגובה פני הריצוף המשובנון לפי תוכניות והוראות הנפיקה, כולל הרכבת מסגרות למכסים שיסופקו ע"י המזמין

..... יח"י 10

40.17 התקנת שרזולים בעובי 30 ס"מ מחתת לפני השטח בשטח הריצוף בצינור PVC קשה ש"כ להעברת צנרת מכל סוג בהתאם לתכניות

..... מ"א 25

40.18 הריסת קיר בטון כשיפוע קיים מצופה גרנדוליט כארגו פרחים (ל"ד מלון פלזה ואכסנית הנושר) בגודל 7 מ"א בגובה 0.5 מ' מעל פני הקרקע ובניתו מחוץ בתנוחה אחרת לפי אותו פרופיל בטון ולפי אותו גמר גרנדוליט בהתאם לתכניות

..... מ"א 5

40.19 בנית קיר תומך עגול מאבני בזלת סידור פראי כמו בסעיף אכל בגובה 0.5 מ' מסביב לעצים עם קופינג 5 ס"מ עובי בגמר אנרגט גרנדוליט בגודל 2-1 זהה למושב הקיים מסביב לעצים ליד משרדי שייט בנרת בחלקה הקיים של הטיילת המבוצעת

..... מ"א 4

40.20 בנית ברזיה אחת עשויה קיר אבן בזלת כמו בסעיף וגם קיר בטון בעובי 10 ס"מ מצופה גרנדוליט. פני הכיור מצופה פסיפס 2א הכל בהתאם לתכניות. כולל תאים והכנות ביוכ והספקת מים בהתאם לתכניות

..... קומפ

40.21 ניקוי השטח בתחום הצריח בקצה הצפוני של הטיילת (ליד הבניסה הסקוטית) גילוי הרצפה המקורית. מילוי באגויים מהודק ל-96% עד לגובה פני הריצוף של הטיילת הקיימת. ריצוף הרצפה בבומנייט לפי הדוגמא של הטיילת (שטח רצפה ב-75 מ"ר)

..... קומפ

..... העברה לדף הבא:

סעיף	תיאור העבודה	יחידה כמות	מחיר	סכום
40.22	ביצוע פתח ברוחב 1.00 מ' בקיר הצריח הגובל עם הטיילת (עובי הקיר הקיים 1.00 מ'). עיבוד הפתח בקשת, סידור וסחוט האבנים מסביב לפי הדגם הקיים בשטח. עיבוד וחיוזוק הפתחים הקיימים הפונים לים בקיר הצריח	העברה מהדף הקודם:	.....	.....
40.23	הספקה, הרכבה וחיוזוק טבעות עשויות צינור אסבסט בתוך השקעים של המעקה המיועדים לצמחיה במידות 400 עובי דופן 22 ס"מ, גובה 20 ס"מ, הכל בהתאם לתנן גיגי בגליון מס' 06 (הרכבה הטבעות גם במעקה הקיים)	יח' 160	.....	.....
40.24	שני כניסה למטח בנרטור בגודל 300x200 עשוי מסגרת פרופיל 120/40 ומוטות אנכיים 40/6, צירים מבוטנים בקירות וחיוזוקים, המחיר כולל הספקה צביעה והרכבה, הכל לפי פרט	יח' 1	.....	.....
סה"כ עבודות שונות - עובר לדף הריכוז				

דף ריכוז לעבודות פתוח

סעיף בשקלים	ת א ו ר ע ב ו ד ה	פרק
.....	סעיף לעבודות הכשרת השטח	01
.....	סעיף לעבודות עפר	02
.....	סעיף לעבודות ניקוז	03
.....	סעיף לעבודות פתוח	04
.....	סעיף לעבודות שונות	05
.....		
.....	סעיף עבודות מע"מ	
.....		
.....	סעיף כללי	

סעיף במלים: _____

תחילת הקבלה: _____

תאריך: _____

לוח זמנים

1. משך ביצוע העבודה 2 חודשי עבודה קלנדריים.
2. עבור כל יום פגור בהשלמת העבודה ישלם הקבלן קנס בגובה 1000 שקל ליום.
3. עבור כל יום קדום בהשלמת העבודה יקבל הקבלן בזנוס בגובה 100 שקל ליום.

תנאי תשלום:

1. כל מחירי היחידה בהצעת הקבלן הם סופיים ולא תשולם כל תוספת שהיא בנין התיקונים ו/או כל סיבה אחרת כלשהיא.
2. עם חתימת ההסכם תשולם לקבלן מקדמה בגובה 60% מהיקף החוזה, כנגד ערבות בנקאית.
3. היתרה תשולם בהתאם לחשבוניות חדשים שוטפים, בהתאם להתקדמות העבודה ולאישור המפקח. מכל חשבון יקוון החלק היחסי של התקדמה + 10% לטיב עבודה שישולמו לקבלן בחשבון סופי.
4. החשבון הסופי יבדק ויאושר ע"י הפקח לאחר השלמת העבודה בשטח ומסירה סופית של העבודה. התשלום כנגד ערבות לטיב העבודה בגובה 10% מהיקף העבודה, לשנה.

החברה הממשלתית לחירות

אחד טכילה לצליינים בירדן

שלב די

כתב כמויות ומפרטים

עבוד הקמת

מחסן

טל: 02-227904	ה. ילויסבורג - ב. מוציבסקי, אדריכלים. רח' הורקנוס 3 ירושלים	תכנון:
טל: 02-520776	אינג' מ. ישי רח' היסמין 80 תכשרת ירושלים	יועץ הנדסי:
טל: 02-233877	עמנואל סומר, מהנדס בנין רח' המלך ג'ורג' 10 ירושלים	קונסטרוקציה:
טל: 02-227904	חיים נירנשטיין - מהנדס חשמל רח' הורקנוס 3 ירושלים	חשמל:
טל: 02-247624	שאול רוטשטיין - מחשב כמויות מוסמך רח' עזרה ישראל 15 ירושלים	כמויות ומפרטים:

התכרה הממשלתית לתירות

אחר טבילה לצליינים בירדן

שלב די

כתב כמויות ומפרטים

עבוד הקמת

מחסן

תכנון:	ה. ילויוסבורגר - ב. מוציבסקי, אדריכלים.
רחי הורקנוס 3 ירושלים	טל: 02-227904
יועץ הנדסי:	אינג' מ. ישי
רחי היסמין 80 מבשרת ירושלים	טל: 02-520776
קונסטרוקציה:	עמנואל סומר, מהנדס בנין
רחי המלך ג'ורגי 10 ירושלים	טל: 02-233877
חשמל:	חיים נירנשטיין - מהנדס חשמל
רחי הורקנוס 3 ירושלים	טל: 02-227904
כמויות ומפרטים:	שאול דונשטיין - מחשב כמויות מוסמך
רחי עזרת ישראל 15 ירושלים	טל: 02-247624

החברה הממשלתית לתיירות בע"מ

טופס הזמנת הצעות לביצוע עבודה

לכבוד

ר.ג.א

הנדון: הזמנת הצעות לביצוע עבודה מסי

1. הננו מזמינים בזאת את כבי להגיש הצעת מחירים לביצוע העבודה המתוארת במפרט, בכתב הכמויות ובתכניות הרצי"ב. העבודה כוללת: פתוח שטח וגינות הקמת דוכנים חיק מכרז והסכרים נוספים ככל הנוגע לעבודה אפשר יהיה להכל במשרדי החברה, תמורת סך _____ שקל שלא יוחזרו.
2. סיור במקום העבודה ייערך בתאריך _____
3. על כבי לקרוא בעיון ולבחון היטב, את המפרט הטכני, את כתב-הכמויות, את התכניות ואת נוסח הזמנת ביצוע עבודה, הרצי"ב, לכתב בשטח ביצוע העבודה ולנקוט בכל האמצעים האחרים הנראים לו כנחוצים כדי לחקור את תנאי המקום ולהעריך את מהות וכמות העבודה הנדרשת וכן את כל הקשיים העלולים להתגלות במשך הביצוע.
4. הצעתו של כבי חלול את טופס ההצעה ממלא על-ידו, את המפרט הטכני, חתום על-ידו, התכניות ותנומות על-ידו, וכן את נוסח הזמנת ביצוע עבודה, לא ממלא ולא חתום. כבי ימלא בדיוקנות ובשלימות את הטעון מלוי על-ידו.
5. במקרה ובעת בקורת כתב-הכמויות על ידי החברה תתגלה טעות בהכפלת מחירי היחידות בכמויות, או טעות בסיכום הסעיפים, תחשב החברה אך ורק במחירי היחידות ותתקן בהתאם את ההכפלות ואת סיכומי הסעיפים (לפי הסכום המתקבל מהמכפלה הנ"ל) בכתב הכמויות וסכום מתוקן זה ייחשב כסכום ההצעה של כבי.
6. כל שנוי או תוספת שיישאו במפרט הטכני, בכתב הכמויות, בטופס ההצעה או בנוסח הזמנת ביצוע עבודה, או כל הסתייגות לגביהם בין על ידי תוספת בגוף המסמכים ובין בכתב לוואי או בכל דרך אחרת, עלול לגרום לפסילת ההצעה בהתאם להחלטת החברה.

7. במקרה שלא יוצע מחיר בסעיף כלשהו מסעיפי כתב הכמויות אזי:
- א. ייחשב הדבר כאילו כלולות הוצאות העבודה הנדונה בסעיף האמור במחירי סעיפים אחרים של כתב הכמויות.
 - ב. עלול הדבר לגרום לפסילת ההצעה,
- הכל לפי שקול דעתו הבלעדי של החברה.
8. ההצעה תוגש על-גבי הטופס המתאים בלוויית ערכות בנקאית, המחאה או שטר, לקיום ההצעה, בסכום של 5% (חמישה אחוז) מהסכום הכולל של הצעת הקבלן ובתוקף תקופה של 30 יום מהמועד האחרון להגשת ההצעות, וכל שאר המסמכים הדרושים. במקרה שהמציעה היא חברה בע"מ, והערכות היא המחאה או שטר בחתימת החברה יש לצרף ערכות אישיות של אחד המנהלים לפחות.
9. חתימת המסמכים תבוצע לפי המפורט להלן:
- א. במקרה וההצעה תוגש על ידי יחיד, יחתום תוך ציון שמו המלא ובחובתו.
 - ב. במקרה וההצעה תוגש על ידי שותפות, יחתום כל אחד מהשותפים תוך ציון שם המלא ובחובתו, או:
- יחתום אחד השותפים בשם השותפות בצרף יפוי-כח או הוכחה אחרת המעידה על זכותו לחתום בשם השותפות, וירשום בגוף ההצעה את שמות ובחובות יתר השותפים.
- ג. במקרה וההצעה תוגש על ידי חברה בע"מ, יחתמו אותם מנהלים הרשאים לחתום בשם החברה, בצרף חותמת החברה והוכחה על דשותם לחתום בשם החברה.
10. כל המסמכים המפורטים לעיל הם רכוש החברה ומושאלים לקבלן לשם הכנת הצעתו והגשתה בלבד, על הקבלן להחזירם למשרדי החברה בצורה נקייה, שלמה ומסודרת עם הגשת ההצעה, או במקרה ולא יגיש הצעה, עד המועד האחרון להגשת ההצעות ואין הקבלן רשאי להעתיקם או להשתמש בהם לכל מטרה אחרת.
11. יש למסור את ההצעות למשרד החברה לא יאוחר מיום _____ שעה _____ בדיוק.
12. תשומת לב הקבלן מופנית במיוחד לכך שהעבודה חייבת להיות מושלמת תוך תקופה של 3 חודשים (במילים: שלושה חודשים) מיום קבלת צו התחלת עבודה. ראה נספח א'.
13. החברה שומרת לעצמה את הזכות לדרוש מאת הקבלן, בעת העיון בהצעתו את כל ההסכרים והפרטים שיראו לה נחוצים או רצויים, כולל ניתוח של נחירי יחידות מסוימים הנראים לה כגבוהים או כנמוכים מדי והקבלן יהיה חייב למסור את כל ההסכרים והפרטים והנתונים הנ"ל בהתאם.
14. החברה שומרת לעצמה את הזכות למסור את העבודה לבעל ההצעה שהצעתו תיראה לה ולדחות כל הצעה אחרת או את כל ההצעות כולן, מכל סיבה שהיא ולפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט.
- לקבלן לא תהיה כל עילה לתביעת פיצויים, נזקים, הוצאות בקשר עם הכנת הצעתו, או כל הוצאה אחרת מאיזה סוג שהוא.
- אין החברה מתחייבת לקבל את ההצעה הזולה ביותר או כל הצעה שהיא.
15. הצעת נבי תחשב כעומדת בתוקפה במשך תקופה של 30 (שלושים) יום, מהתאריך הנזכר בסעיף זו לעיל.

16. במקרה זככי יחליט לא להגיש הצעה לביצוע העבודה הנדונה, עליו להחזיר את כל המסמכים כמתואר בסעיף 4 לעיל, לא מחולאים ולא תחומים, בצרופ מכתב המפרט את הסיבות לאי הגשת ההצעה.
17. לחשומת לב הקבלן החברה תהיה רשאית לשנות או לקצץ או להקטין את גודלה וכמותה של העבודה, ערך השינוי בכל מקרה לא יעלה על 40% מהצעת הקבלן.
כמו כן החברה תהיה רשאית לבטל פרקים מכתב הכמויות כולם או מקצתם.
18. החברה שומרת לעצמה את הזכות למסור לקבלן חומר נוסף בתור החקופה ועד לתאריך המנוי בסעיף 11.
19. על ככי לצדף להצעתו אישור מרשם הקבלנים, וכן אישור מפקיד השומה על ניהול ספרים.

בכבוד רב,

החברה הממשלתית לחיירות,
קרן היסוד 38, טל: 02-663154
י ר ו ש ל י ם

א. לוח זמנים.

1. משך כצוץ העבודה יהיה לא יותר משני חודשי כצוץ.
2. ככל מקרה יושלם הפרויקט לא יאוחר מיום 15.3.81.
3. עבור כל יום פגור בהשלמת העבודה ישלם הקבלן קנס בגובה - 1000 שקל.

ב. תנאי תשלום ומחירים.

1. כל מחירי היחידה בהצעת המחיר המצורפת ע"י הקבלן היום סופיים ולא תשולם כל תוספת שהיא בגין התיקרויות ו/או כל סיבה אחרת שליא.
2. עם חתימת החוזה יקבל הקבלן מקדמה בגובה 60% מהקף העבודה, תמורת ערבות בנקאית. הערבות תשאר בתוקף עד גמר המבנה.
3. עם התקנת הנג - יקבל הקבלן 15% נוספים.
4. לאחר מסירת המבנה כולל כל המערכות שבו וחבורי ביוב ומים יקבל הקבלן את היתרה בהתאם לחשבון סופי.
5. עם מסירת המבנה יגיש הקבלן למפקח באתר חשבון סופי לעבודה, כולל כל חשוכי הכמויות, דפי המדידה וכו'.
6. החשבון הסופי יכדק ע"י הפקוח, לאחר אישור החשבון תשולם היתרה לקבלן תמורת ערבות בנקאית לטיב העבודה, לשנה בגובה 100% מהיקף העבודה.
7. כל התשלומים לקבלן יבוצעו תוך 10 ימים ממועד אישור החשבון.

הצעה לביצוע עבודה.

ירושלים, _____

לכבוד, _____

א.י.א.

הנדון: ביצוע עבודה מס' _____

1. אני (נו) החיימ מצהיר(ים) כי קראתי(נו) בעיון את מכתב ההזמנה מס' _____ מיום _____, את נוסח ההזמנה לביצוע עבודה, המפרט וכתב הכמויות, ועיינתי(נו) בתכניות ובשרטוטים הנוגעים לביצוע העבודה הנ"ל.
 2. הנני(נו) מצהיר(ים) בזה כי הבנתי(נו) את כל המסמכים כמפורט בסעיף 1 לעיל על כל פרטיהם וכי מקום העבודה, טיב הקרקע, פני מי תהום, ותנאי הגישה למקום העבודה וכן כל הגורמים האחרים המשפיעים על הוצאות ביצוע העבודה ידועים ומוכרים לי(נו) וכי בהתאם לכך ועל פיהם בססתי(נו) את הצעתי(נו).
 3. הנני(נו) מציע(ים) לכם בזאת להוציא לפועל את העבודה המתוארת במסמכים כמפורט בסעיף 1 דלעיל בסכום כולל של _____ שקל (במילים: _____ בהתאם למסמכים הנ"ל לפי המחירים שהצעתי בכתב הכמויות, והנני(נו) מקבל(ים) על עצמי(נו) לסיים את כל העבודה לשביעת רצונו הגמורה של המפקח, תוך תקופה של 3 חודשים (שלושה חודשים), כמפורט בנספח א', מיום קבלי(נו) על עצמי(נו) הוראה להתחלתה.
 4. אם הצעתי(נו) תתקבל הנני(נו) מחייב(ים) לחתום על ההזמנה לביצוע העבודה, המפרט וכתב הכמויות, התכניות, השרטוטים וכל המסמכים האחרים הקשורים עם ביצוע העבודה, כתאריך שידרש על ידכם ועם חתימת ההזמנה לביצוע העבודה להפקיד בידיכם:
 - א. ערכות לקיום ביצוע העבודה בהתאם להודאוח סעיף 8 של תנאי ההזמנה לביצוע העבודה.
 - ב. פוליסת ביטוח בהתאם לסעיף 11 של תנאי ההזמנה לביצוע העבודה. הפוליסה תהיה לטובת החברה הממשלתית לתיירות (כל הסיכונים קבלנים)
 5. הצעתי(נו) תהיה בתוקף ותחייב אותי(נו) במשך תקופה של 30 (שלושים) יום מהמועד האחרון שנקבע להגשת הצעות.
 6. כבטחון לקיום הצעתי(נו) על כל פרטיה ותנאיה הנני(נו) מצרף(ים) ערכות בנקאית/המחאה/שטר לקיום ההצעה בסך _____ שקל. במקרה ולא אחתום (נחתום) על ההזמנה לביצוע העבודה כתאריך שידרש על ידכם ו/או לא נפקיד בידיכם את הערכות לקיום ביצוע העבודה והפוליסה כאמור בסעיף 4 דלעיל, תהיו רשאים לגבות לעצמכם את סכום הערכות ולהשתמש בו, כפיצויים קבועים ומוערבים מראש.
- באם הצעתי(נו) לא תתקבל תוחזר לי העובות הבנקאית/המחאה/השטר בתום 30 יום מהמועד האחרון להגשת הצעות, לכל המאוחר.

חתימת הקבלן(ים): _____

שם הקבלן(ים): _____

כתובתו(ם): _____

המקום: _____
התאריך: _____

טופס ערכות לקיום החוזה.

לכבוד,

..I.A

הואיל והיה _____ (להלן - "הקבלנים")
קבלו על עצמם לפי חוזה מסי _____ מיום _____ להוציא לפועל את העבודה
המתוארת בפרוטרוט בחוזה הנ"ל על כל המסמכים הנלווים אליו.

והואיל והותנה על ידכם בחוזה הנ"ל שהקבלנים ימציאו לכם ערכות בנקאית בסכום
כמצויין בו כנטמון לקיום החייבויותיהם בהתאם לחוזה, המפרט, התכניות
וכתב-הכמויות.

והואיל והסכמנו לתת לקבלנים ערכות כנ"ל.

לפיכך, הרינו לאשר לכם בזה שהננו ערכים ואחראים כלפיכם, בעד הקבלנים הנ"ל,
ביחד ולחוד לתשלום כל סכום או סכומים עד לסך כולל של _____ שקל
(כמילים: _____), והננו
מתחייבים לשלם לכם מיד לפי דרישתכם הראשונה בכתב וללא טענות ומענות אילו
שהן, ומבלי לחייב אתכם לבסס או להוכיח את דרישתכם, כל סכום או סכומים
בגבולות של _____ שקל, כנ"ל. אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את
תשלומי של הסכום הכולל הנ"ל כפעם אחת או כמספר דרישות שכל אחת מהן מתייחסת
לחלק מהסכום הנ"ל בלבד, כתנאי שטר כל דרישותיכם לא יעלה על הסך הכולל הנ"ל.

ערכות זו כוחה יפה עד יום _____ ועד בכלל וכל דרישה על פיה חייבת להגיע
אלינו עד הזמריך הנ"ל ועד בכלל.

_____ בנק

חאריך: _____

תאריך: _____

לכבוד
החברה הממשלתית לחיירות
ירושלים.

א.נ.א.

ערכות מסי _____

בהתאם לבקשת _____ נעפיי ההטכס ביניכם
מיום _____ הרינו ערכים בזה לחשלוס כל סכום עד לסך _____
שחדשו מאת הנייל.

אנו נשלם לכם כל תנאי כל סכום שחדשו עד לסך הנייל תוך 7 ימים מקבלת דרישתכם
ומבלי להטיל עליכם לדרוש תחילה את סילוק הסכום הנדרש מאת המקשה(ים).

ערכותינו זו תעמוד בתוקפה עד ליום _____ בלכד וכל דרישה לפיה
חייבת להגיע לידינו בכחב שלא אחרי _____.

לאחר יום _____ תהא ערכות זו בטלה ומבוטלת ויש להתזירה לנו.

אין ערכות זו ניתנת להעברה.

בכבוד רב,

מבוא לכתב הכמויות

1. החוזה יהיה החוזה הסטנדרטי של החברה הממשלתית לחיירות, על תנאיו.
2. כתב כמויות זה מתאר את העבודות הדרושות להקמת המכניס המתוארים להלן. כתב הכמויות מחולק בהתאם לחלקים הבאים:

חלק א: סכבה לאוטומטים

מבנה חר-קומחי מוקף למחצה קיר מורכב מאבן בולח תחת גג פלסטיק שקוף גלי משופע. גודל המתנה כ-19 מ"ר לצפה ברוטו.

חלק ג: עבודות על בסיס שכר יומי (רבי')

3. העבודה תבוצע והכמויות תימדדנה בהתאם למפרט הכללי לעבודות בנין בהוצאת הועדה הבין-משרדית כפרקים המצויינים בכתב הכמויות במהדורה אחרונה, ובהתאם למפרט המיוחד.
4. הכמויות ניתנות באומדנה בלבד, והתמורה שתגיע לקבלן תיקבע בהתאם לכמויות מדודות נטו ומאושרות ע"י המפקח, מוכפלות במחירי היחידה שבהצעת הקבלן.

מפרט מיוחד

פרק 01: עבודות עפר.

1. חפירה בשטח מובנן הורדת מפלסי קרקע לישור השטח כולל הסרת גמר הרצוף הקיים, הוצאת עפר להחלפת קרקע במידה וידרש וכן הרחבות ליסודות.
2. לאחר החפירה יש להזק את השתיית לפי המפורט במפרט הכללי.

פרק 02: עבודות בטון.

1. מרצפי בטון ימדדו במי"ק ויכללו - את הבטון שכרצפה, בהרכבת היסודות, מסוים, עמודים, קירות וכ"י שמשחת לגובה הרצפה. כל האלמנטים הנ"ל ליציקה בו זמנית דאה תכנית קונסטרוקציה.

פרק 06: עבודות נגרות ומסגרת.

1. המחיר לסיכוך הגג יכלול את כל קונסטרוקצית העץ והמתכת כולל חיבורים, ברגים, מסמרים, אכיוורים וכיו"ב.

פרק 08: מעקן תברואה.

1. מערכת הספקת המים:

צינורות מים חמים וקרים.

- צנורות מים קרים וחמים עד 2" בתוך ומחוץ לבנין יהיו צנורות מגולבנים לפי ת"י ת"י 100 דרגה ב' להכרזה.
- אין לעשות כיפופים בצנורות, כל שינוי כיוון יבוצע ע"י אכיוזרים סטנדרטיים.
- כל מעבר צנורות דרך רצפות, קירות, תיקרות וגגות ייעשה באמצעות שוולים מצנורות פלדה מגולבנים.
- צנורות המותקנים מתחת לרצוף יותקנו רק אחרי צביעה בצבע אנטי קורוזיבי עמיד כמפרטורות המים.
- צנורות המותקנים בתוך חריצים ובקירות יותקנו עם עטיפה בניר טול.
- צנורות המותקנים בתוך חריצים, בקירות או מתחת לרצפה יכוסו רק לאחר שיבדקו בכדיקת הלחץ (10 אטמ.) חריצים יתולאו בטון ללא סיד; בר שהצינור יכוסה בשלמות.
- בצינורות שמחוץ לבנין יונחו מחוץ תעלות בטומק של 50 ס"מ לפחות מפני הקרקע הסופית.

צבע ובידוד.

- כל הצנורות גלויים של מים קרים יצבעו בצבע מגן בשכבה הראשונה ובצבע שמו סופי בשתי שכבות.
- כל הצנורות העוברים מתחת לרצוף ימרחו בשתי שכבות לאקה אספלטיית.
- כל הצנורות העוברים באדמה ימרחו בשכבה אחת של לאקה אספלטיית ובשתי שכבות זפת חם ועטיפת יונה.
- כל הצינורות של מים חמים גלויים בתוך הבנין יבודדו טרמי עם בידוד טוכופוס בעובי של 15 מ"מ.

2. מערכת נקזים ואוורור:

צינורות מי שופכין.

- צינורות מי שופכין העוברים באדמה עד למא בקורת הראשון, יהיו צנורות מברזל יצוקה לפי ת"י 124, 125 עם עטיפת בטון 10 ס"מ מעל המידות של צנור בכל הכיוונים לפחות 10 ס"מ.
- האכיוזרים יצויירו בבקורת ככל המקומות לפי הצורך.
- החיבורים בצנרת יבוצעו לפי ת"י ולפי הוראות היצרן.
- צנורות האוורור יהיו מאסבסט צמנט למתקני תברואה לפי ת"י 156 ויכללו כובע אויר מאסבסט.

צנורות מי דלוחין.

- צנורות למי דלוחין יהיו צינורות מגולבנים לפי ת"י דרגה "ג".
- אכיוזרי פליו מצוידים בבקורת ולניקוי בכל מקומות לפי הצורך ויהיו לפי ת"י 338.

צבע ובידוד.

- כל הצנורות גלויים של מי דלוחין ושופכין יצבעו בצבע מגן בשכבה ראשונה ובצבע שמו סופי בשתי שכבות.
- כל הצנורות של מי דלוחין העוברים מתחת לרצוף ימרחו בשתי שכבות לאקה אספלטיית.
- כל הצנורות של מי דלוחין העוברים באדמה ימרחו בשכבה אחת של לאקה אספלטיית ובשתי שכבות זפת חם ועטיפת יונה.

מחסומי רצפה, מחסומי תופי, וקופסאות בקורת.

- מחסומי רצפה, מחסומי תופי, וקופסאות בקורת יהיו משופרת בעובי דופן 3 מ"מ, מכסי הקופסאות יהיו מפליז מובלגים על מסגרת מפליז. מכסי מחסומי רצפה יהיו מרשח פליו חלקי שופרת יצופו כשתי שכבות ופת חס לפני הרכבתם.

פרק 06 - מתקני חשמל

1. המזמין יספק לקבלן את גופי התאורה. המחיר לנקודת תאורה יכלול חוטים, צנרת, חיבור ללוח והרכבת גוף התאורה.
2. כל האביזרים מבקליט יהיה מתוצרת "ציתורי" הדלקה שקטה.
3. כל האביזרים כלוח יהיו תוצאת "סימנס" או שווה ערך.
4. מחירי הסעיפים כוללים את החיבורים של כל האביזרים, החלקים והלוחות, חיבור המערכת ללוח הראשי של חברת החשמל, העברת בקורת ח"ח והפעלת המערכת.

פרק 10: עבודות טיח וצבע, רצוף וחיפוי.

1. כל ההשלמות כרצוף סביב מחסומי רצפה קופסאות בקורת וכו' יבוצעו ע"י יציקת טרצו כדוגמת הרצוף המחיר כלול במחיר הרצוף.
2. כל החיתוכים בחיפוי הקירות לאביזרי חשמל, אינסטלציה וכו' יבוצעו ע"י קידוח מדויק ולא ע"י שכירת הארית. מדות החור תהיינה בכל מקרה קטנות ממידות הרוזטה המנסה.

רשימת תכניות:

לפי הדף המצורף.

בנין המחסן

פרק 01 - עבודות עפר.

הקבלן מופנה לתוכן המפרט הכללי פרק 01 "עבודות עפר" ולמפרט המיוחד.

חפירה - מובנה חפירה ו/או חציבה עד לכל עומק אשר ידרש ובכל סוגי קרקע לרכות מילוי מהודק.

מתירים כוללים החזרת חלק המחומר החפור כאישור המפקח כמילוי וסילוק יתרת החומר עד למקום שפר מותר.

1.ב.01 חפירה כשטח מ"ק 18

1.ב.02 מילוי חצץ חיזריא מנופה מהודק בשכבות של

20 ס"מ. אחת מרצפים (החלפת קרקע) מ"ק 7

=====

.....

סה"כ עבודות עפר להעביר לדף דכ"ו

פרק 02 - עבודות בטון.

הקבלן מופנה לחוכנו המפרט הכללי פרק 02
"עבודות בטון יצוק כאחר", ולמפרט המיוחד.

המחירים כוללים תכניות ועבודות טפסנות.

מחירים כוללים קיטום פינות כנדרש.

הטעיפים הבאים עבור בטון מזוין ב-200 עם

בקה בינונית (זיון בנפרד).

.....	7	מ"ק	2.3.01	מרצפי בטון
.....	12	מ"ר	2.3.02	חקרה מלאה עובי 15 ס"מ
.....	5/20	ס"מ	2.3.03	מעקה במידות 25/50 ס"מ כולל חריץ לבידוד הגג במידות 5/20 ס"מ. המחיר כולל התלקח
.....	4	מ"א	2.3.03	גב המעקה לשיפוע
.....	10	ס"מ	2.3.04	זדבובית עד עובי דופן 10 ס"מ ובמידות מירביות 60/40/40 ס"מ עם תחתית מעוגלת וקצה משופע. המחיר כולל עיבוד בטון חשוף יחי

סוף בטון ב-200

.....	75	ק"ג	2.3.05	ברזל עבור דגיל לזיון
.....	425	ק"ג	2.3.06	ברזל מצולע לזיון

טהייכ עבודות בטון להעביר לדף ריכוז

פרק 06 - עבודות נגרות.

הקבלן מופנה לחזכו המפרט הכללי פרק 06
"נגרות אומן ומסגרות פלדה", ולמפרט
המיוחד.

המחירים כוללים אספקה והרכבה של כל
החלקים, רישות, דיגוג ופרזול (לרכות עיני
הצצה, מנעולי צילימדר וכ"ל) וגמר כחומר
ברשימות וכפרטים.

מחיר דלת ו/או חלון תצונניים יכולול סחימה
בכרמופלקס או שווה ערך כ"ו המסגרת לקיר
התצונני.

נגרות.

דלתות עם מלבני עץ

הדלתות עם גמר צביעה שמכטל בשתי שכבות
צבע שמו וגמר לאק.

6.3.01 דלת במידות 100/225 ס"מ יחי 1

דלתות עם גמר צפוי פורמאיקה כאלטרנטיבה
לגמר צבע שמו.

6.3.02 דלת במידות 100/225 ס"מ יחי 1

חלונות עץ

6.3.03 חלון במידות 150/40 ס"מ יחי 2

להעברה:

.....

מהעברה:

ארונות עץ

6.3.04 מערכת של חמישה מדפי איחסון ברוחב 50

.....

סימ. המחיר כולל קונסטרוקציה וחיוזוק לקיר מ"א 10

.....

סה"כ עבודות נגרות להעביר לדף ליכוד

פרק 07 - מיתקני חברואה

העבודה תכוצע עפ"י דרישות המפרט הכללי
פרק 07 מיתקני חברואה; הלי"ת; מכון
התקנים והמפרט המיוחד.

7.3.01 הספקה והרכבה של צנורות פלדה מגולכנים
לפי ח"י 100 דרגה ב להברגה, סמויים כחור
קירות ומחיצות, גלויים, ובמילוי שמתחת
לריצוף ובחור האדמה כולל חפירה בעומק עד
50 ס"מ כולל חיזוקים, שרזולים וכ"י:

..... מ"א 16 א. בקוטר 1/2"

7.3.02 הספקה והרכבה של כרו סגירה מחת לטיח
מכוננה, מורכב בהברגה, בקוטר 1/2"

..... יחי 1

7.3.03 הספקה והרכבה של צנורות מי שופכין מכרזל
יציקה ח"י 124 עם עטיפת בטון בעובי 10
ס"מ שכיב לצנורות, כולל מחיר התיבורים,
החיזוקים והחפירות עד לתא בקורת הקיים
וכל האביזרים בהתאם לתוכנית, בקוטר 4"

..... מ"א 10

7.3.04 הספקה והרכבה של צנורות מגולכנים דרגה ג
מורכבים בהברגה, סמויים כחור קירות
ומחיצות, גלויים, ובמילוי שמתחת לריצוף
כולל חיזוקים, שרזולים, אביזרים מפליז,

..... מ"א 3 בידוד וכ"י, בקוטר 1 1/2"

7.3.05 הספקה והרכבה של קופסת בקורת מעופרת כולל
עטיפת בטון של הקופסה בקוטר 4"

..... יחי 1

..... להעברה:

מהעברה:

קבועות תכנואיות ואכיזריהן

7.3.06 הספקה והרכבה של קערת רחצה דגם 57
 "נורית" תוצרת "חרסה" במידות 56x43 ס"מ,
 מחרס לבן סוג "א", המחיר כולל:
 * מחסום בקבוק "1/4" ו מפלסטיק תוצרת
 ליפסקי או שווה ערך.
 * ויזים מצנורות מגולכנים עם צכע שחן.
 * וונטיל, פקה ושרשרת.
 * ברז למים קרים תוצרת מאושרת ע"י
 המהנדס.

..... יחי 1 * חיבורים ורשתות המים והדלוחין

..... יחי 1 7.3.07 תוספת בעד חיבור צנרת האספקה לרשת קיימת

..... יחי 1 7.3.08 תוספת בעד חיבור צנור שופכין לתא בקורת
 קיים

=====

סה"כ מצוקני תכנואה להעביר לדף דיכוי

.....

פרק 08 - מתקני חשמל.

הקבלן מופנה לתוכן המפרט הכללי פרק 08 -
"מתקני חשמל" ולמפרט המיוחד.

המזידה תיעשה בהתאם לפריטים המופיעים
בכתב הכמויות.

.	1	יחי	08.3.01 מפסק זרם רגיל מתחת לטיח
.	1	יחי	08.3.02 שקע כוח 10 נמחת לטיח
.	10	מ"א	08.3.03 צינור מזירון 1 1/2"
.	12	מ"א	08.3.04 08.3.04 כבל נצץ 3x2.5 ממ"ר
.	1	יחי	08.3.05 08.3.05 פנול עם בית מנורה
.	1	קומפ	08.3.06 08.3.06 חיבור המערכת ללוח הקיים.

סה"כ מיתקני חשמל להעביר לדף רכז

.....

פרק 10 - עבודות טיח, צבע, ריצוף וחיפוי.

הקבלן תופנה לחובן המפרט הכללי פרק 09 "עבודות טיח", פרק 10 "עבודות ריצוף וחיפוי", פרק 11 "עבודות צביעה" ולמפרט המיוחד.

ט י ח

מחירי הטיח כוללים פסי רשת מתוחה דוחב כ-10 ס"מ בחפגש בין אלמנטים תבטון לאלה מכלוקים, ועל החריצים לצנרת אינסטלציה סניטרית ואינסטלציה חשמל הנושים ע"י קבלני משנה לעבודות אלה. אין לחייב את סעיפי עבודות הטיח בעשיית החריצים הנ"ל.

סחימת החריצים בטיט כלכד (כלי רשת מתוחה) נעשית עם הטיח וכלולה במחיר הטיח.

לא ישולם עבור יצירת פינות (קנטים) בטיח.

המחיר לטיח פנים כולל סיוד בשלוש שכבות בגוון לפי בחירת האדריכל.

10.ב.01 טיח פנים בשתי שכבות עם סרגל לשני

כיוונים רצוף כאכו כולת דוגמת רצוף

הפתוח לקיים

מ"ר 37

10.ב.02 טיח גם זרוק בכף על קירות חוץ

מ"ר 9

ר י צ ו פ

הקבלן יכין דוגמאות ריצוף לאישור האדריכל.

להעברה:

.....

מהעברה:

ריצוף, פנלים וכ"י

הטעימים הבאים עבור טרצו טרומי עם צמנט חום וגרגרי כולת.

10.ב.03 ריצוף במרצפות במידות 20x20 ס"מ בעובי (כולל מילוי) עד 10 ס"מ, כמחיר יסוד של

12 מ"ר 180.- שקל (קניה בבית החרושת)

10.ב.04 פנל לא 20x20 מתאים לריצוף הטרצו הטרומי, במחיר יסוד - 50.- שקל (קניה בביהח"ר)

12 מ"א

טרצו יצוק כאטר, מתאים לריצוף הטרומי עם צמנט חום וגרגרי כולת.

10.ב.05 מדרגה במידות 100/50 ס"מ על כ-12 ס"מ גובה לפני הדלת, המחיר כולל מפתח מאלומניום בחתך 4/40 מ"מ

1 יחי

חיפוי קירות וכ"י

10.ב.06 אריחי חרטינה לבנה במידות 15x15 ס"מ סוג א' או שווה ערך, בחיפוי קירות

1 מ"ר

כלי חרטינה שקועים לבנים חוצרת יחרטה" או שווה ערך, בנויים בתוך קיר כלוק בטון

10.ב.07 סכוניה במידות 15x15 ס"מ או שווה ערך יחי 1

סה"כ עבודות טיח, צבע, רצוף וחיפוי,

להעביר לרף רכז

פרק 14 - עבודות אכ"ו.

הקבלן מופנה לתוכן המפרט הכללי פרק 14 "עבודות אכ"ו" ולמפרט המיוחד.

הקבלן יכין דוגמאות אכ"ו לאישור האדריכל.

בקידוח מורכבים כוללים המחירים את הכטון נגב האכ"ו מסוג כ-150 וכן הטפסנות הדושה לנגב הכטון. לא תשולם כל תוספת עבור שינויי סוג הכטון נגב הכטון לסוג מעולה יותר לחלקי קונסטרוקציה.

הסעיפים הנאים הם לקידוח מורכבים מאכ"ו בזלת מקומית בכניה כפרית כדוגמת הכניה הקיימת באתר.

למרות האמור במפרט הכללי, האכ"ו יהיה אכ"ו לקט בזלת, וצורתה הבלתי-מעובדת, כדורית (עגולה). לא תהיה לשום אכ"ו בניה מידת קוטר קטנה מ-6 ס"מ, ולא גדולה מ-12 ס"מ.

14.3.01	קיר מורכב בעובי 35 ס"מ	מ"ר	30	.....
14.3.02	מעקה מורכב לנגב בעובי 35 ס"מ ובגובה 60 ס"מ. המחיר כולל עיבוד חריץ לבידוד הגב במידות 5/20 ס"מ	מ"א	11	.....
14.3.03	קצה קיר מורכב וחשיף עיבוד מאכ"ו לקט 47 ס"מ	מ"א	5	פרוט כרוחב
14.3.04	עיבוד נדבך עליון בקוסינג כרוחב 35 ס"מ	מ"א	11	.....

סה"כ עבודות אכ"ו להעביר לדף רכ"ו

עבודות על בסיס שכר יומי (רג"י)

3.1 כללי -

פרק זה מתייחס לאותן העבודות המיוחדות אשר לא ניתן לצפותן מראש, אינן ניתנות להגדרה בתור סעיפי החוזה ואשר המפקח החליט שלא לקבוע עבורן מחיר חריג אלא לכצעו על בסיס של שחר לשעת עבודה של פועל, כלי וכדומה.

ביצוע עבודות אלו מוחנה בהוראה מוקדמת בכתב של המפקח, ואין הקבלן רשאי לכצעו על דעת עצמו.

שיטת העבודה חייקבע על ידי המפקח, אולם האחריות כפי שהיא מוגדרת בחוזה ממשיכה לחול על הקבלן.

הרישום של שעות העבודה האלו ייעשה על ידי המפקח ביומן מדי יום ביומו.

אין הקבלן רשאי לתכוע תשלום עבור עבודה יומית אלא רק אם העבודה בוצעה בהתאם להוראות המפקח ומספר השעות נדשם על ידו ביומן.

3.2 הגדרות

השעה לתשלום במסגרת העבודות על בסיס שכר יומי תהיה תמיד שעת עבודה נטו של אדם או כלי הנמצאים כבר בשעת.

ההיקף

הוצאות כגון הבאת אנשים או כלים והחזרתם, שעות נסיעה וכעלה, מפעילים, כלי עבודה, שימוש במחסן, ניהול עבודה וכ"ו וכן דווח הקבלן וכל ההוצאות הסוציאליות, רואים אותן כנכללות במחיר שעת העבודה לפי הסוג כפי שפורט בכתב הכמויות והמחירים.

לגבי עבודת ציוד, המחיר כולל גם את כל חומרי העזר כגון: דלק, שתנים, כלי, אלקטרודות וכ"ו, וגם את העבודה של המפעיל.

לגבי עבודת פועלים, מחיר שעת העבודה כולל גם את השימוש בכלי עבודה הדרושים לכיצועה התקין של העבודה, ואת השימוש בחומרי עזר, מיס, חשמל וכ"ו.

כאם נראה למפקח כי פועל או כלי או מפעיל שהוקצה לעבודות אלו אינו רי יעיל בהתאם לנדרש לדעתו, רשאי הוא לפסול אותם משימוש, והקבלן יצטרך להחליף אותם על חשבונו, וכל ההוצאות הנובעות מהחלפה כזו יחולו על הקבלן.

פרק 1 - עבודות על בסיס חשלוס יומי (רביי)

עבודות ציוד על בסיס חשלוס יומי; המחירים כוללים עבודת מפעילים.

.....	1	שעה	טרקטור דחפור ד-9	1.1.01
.....	5	שעה	טרקטור מעמים דגס 955 על שרשאות	1.1.02
.....	8	שעה	טרקטור מעמיד על נלגלים	1.1.03
.....	1	שעה	חכש ויברציוני טיפוס מדדכה	1.1.04
.....	20	שעה	רכב סנדר להובלה	1.1.05
.....	10	שעה	משאית רכיוה 15 טון מעמט נטו	1.1.06
.....	1	שעה	קומפרסור פטיש אחד	1.1.07
.....	1	שעה	קומפרסור שני פטישים	1.1.08
.....	5	שעה	משאכה לשאיבת מים	1.1.09

עבודות פועלים על בסיס חשלוס יומי:

.....	1	שעה	רחץ מעולה	1.1.10
.....	1	שעה	רחץ עוור	1.1.11
.....	2	שעה	שרברב מעולה	1.1.12
.....	2	שעה	שרברב עוור	1.1.13

..... להעברה:

סעיף

ח א ו ד ה ע ב ו ד ה

יחידה

כמות

מחיר יחיד

סה"כ

מהעברה:

.....

.....

שעה 2

1.1.14 חשמלאי מעולה

.....

שעה 2

1.1.15 חשמלאי עוזר

.....

שעה 5

1.1.16 פועל שלד מעולה

.....

שעה 5

1.1.17 פועל שלד עוזר

.....

שעה 20

1.1.18 פועל פשוט

סה"כ עבודות על בסיס תשלום יומי (רבי"י)

.....

להעביר לדף רכוז

דף תוכן

בנין המחסן

<u>פרק</u>	<u>עבודה</u>	<u>ס.ב.ס</u>
01	עבודות עפר	.....
02	עבודות בטון	.....
04	עבודות בניה ואטום	.....
06	עבודות נגרות	.....
07	מתקני תברואה	.....
08	מתקני חשמל	.....
10	עבודות טיח, צבע, דיצוף וחיפוי	.....
14	עבודות אבן	.....

סה"כ סעיפים 14 - 01:

..... סה"כ עבודות בנין 1.1

..... סה"כ העבודה

..... 12% מע"מ

..... סה"כ כללי כולל מע"מ

..... סה"כ במילים כולל מע"מ:

שם הקבלן: _____

כתובתו: _____

טלפון: _____

חתימה וחותמת הקבלן: _____

החברה הממשלתית לתיירות

הגדר הסובה
עבודות פזוח העמח
ש ל ב ב'

כתב כמירות ומחירים

הסתכנן: אשכנזי - שורץ, אדריכלים
רח' מצדה 19, הל-אביב 03-240333
רח' חסומר 39, סכריה 067-90044

מרץ 1980

החברה הממשלתית להיידרו

הגדר הסוכה
עבודות פזוח השטח
ש ל ב כ'

כתב כמזירות ומחירים

הפחכנזי: אשכנזי - שורץ, אדריכלים
רח' מצדה 19, תל-אביב 03-240333
רח' השומר 39, סכריה 067-90044

מרץ 1980

כללי לפתוח
(הערות לקבלן)

- א. כל הסעיפים בכתב כמויות זה מתווכחים וכפופים למפרט כללי לעבודות בניין ופיתוח של הוועדה הבין מטרדית, משרד הבטחון (ההוצאה לאור, אגף בינוי ונכסים ושרותי בינוי) משרד העבודה, (מע"צ), ומשרד השיכון, בפרט פרק 40 "מפרט כללי לפתוח האתר ואופני מדידה" -1975, וכן כל ההערות המופיעות בדף זה, בכתב הכמויות, בתכניות ובמפרטים.
- ב. עבודות גינון והשקיה יבוצעו בהתאם למפרט מצורף מיוחד, לסטנדרטים ותקנים החלים על סיב וסוג החומרים, האביזרים ושלבי העבודה המופיעים במפרט הכללי - 41.
- ג. אופני המדידה והחשלוט, כמחואר במפרטים, כהתאם ליחידות מידה המפורשת בכתב הכמויות.
- ד. רואים את הקבלן כאילו ביקר תחילה בטשח האסור, הכיר, בחן, בדק וכו' את כל התנאים ללא יוצא מהכלל של השטח, סיב הקרקע על כל סוגיו, את כל המתקנים למיניהם על קרקעים ותח קרקעיים, ונעזר בט לשם כך בכל האמצעים הדרושים למיניהם, וכל סוגי אחריות החלים על הקבלן בלעדיה והנובעים מכל סיבה שהיא.
- ה. על הקבלן לבדוק את כל המסמכים והחוזות, ובכל מקרה שתהיה סתירה ו/או אי התאמה ו/או פירוש שונה בין התאורים והדרישות במסמכים השונים, עליו להודיע כל כך מיד למפקח, אשר יחליט לפי איזה מהם יבוצע העבודה, והחלטת המפקח בנידון תהיה סופית ומכרעת. אם הקבלן לא יפנה מיד למפקח ולא ימלא אחרי החלטתו, ישא הקבלן בכל האחריות הכספית, ואחריות עבור כל התוצאות והתוצאות האפשריות, בין אם נראו מראש ובין אם לאו. לא תתקבל כל הביעה מצד הקבלן על סמך טענה שלא הרגיש ו/או לא התחשב בסטיות הנ"ל.
- ו. ביצוע כל סוגי העבודות ואחריות הבלעדית של הקבלן כוללות תאום עם כל הרשויות, עיריה, חברת החשמל, חברת השלפונים וכו' וחשבת כל הרשיונות הדרושים וכו', רואים את הקבלן אחראי בלעדי ובאילו נקט בכל האמצעים הדרושים להבטיח כל סוגי הבטיחות, הנובעות מכל סיבה שהיא, לפני וכזמן ביצוע העבודות ועד תום האחריות, יפצה ויתקין הקבלן על חשבונו הבלעדי את כל השעון פיצוי מכל סוג שהוא והנזקים שנגרמו ויגרמו עקב ביצוע העבודות בהתאם ושלא בהתאם לתכניות, לפרטים להוראות המפקח והחוק. כמו כן על הקבלן להקים שלט עץ ברוחב 1.50 מ' עם שט המזמין המתכנן, ושאר המבצעים עם תחילת העבודה.

ז. העבודות קומפלט, כל החומרים, כל הכלים (40,000) ואחרים לסוגיהם, העבודות ועבודות עזר, הובלות, הספקות, מיונים, אכסונים וכל ההוצאות למיניהן וכו', מוגמרות ומושלמות באחר, הכל לשביעות רצונו המלאה של המזמין ו/או בא כוחו (המפקח) ותקני ישראל ערכניים.

ח. נתנה בזה כל הרשות בידי המזמין ו/או בא כוחו (המפקח), לבחור באחת או יותר ו/או כולם יחד, מהאלטרנטיבות שצויינו בסעיפי כתב הכמויות כולל המחירים הבסיסיים שהם סופיים ולא ניתנים לשנוי עקב בחירה, פיצול, שנוי היקף הכמויות, וכו' ע"י המזמין ו/או בא כוחו.

ט. נתנה בזה גם הרשות בידי המזמין ו/או בא כוחו, להגדיל ו/או להקטין את סכול היקף הכמויות המופיעות בכתב הכמויות ו/או סעיף ו/או סעיפים מסוימים ב-30% לערך.

י. להלן הסיווג המשוער של מפרטים כלליים בהוצאת הוועדה הבין משרדית שבהתאם להם תבוצענה העבודות שככתב הכמויות, ו/או אחרים ובנוסף, יתר פרטים לצורך ביצוע העבודות, ואשר במפרט הכללי.

- (1) 00 - הנאים כלליים (בנוסף להנאים הכלליים שבהוצאה)
- (2) 01 - עבודות עפר
- (3) 02 - עבודות בסון יצוק באחר
- (4) 03 - עבודות בסון סרום
- (5) 04 - עבודות בניה
- (6) 05 - עבודות אסוס
- (7) 07 - מתקני הברואה
- (8) 09 - עבודות סיה
- (9) 10 - עבודות ריצוף וחיפוי
- (10) 11 - עבודות צביעה
- (11) 14 - עבודות אבן
- (12) 40 - פיהודת האתר
- (13) 41 - גינון והשקיה
- (14) 50 - משטחי בסון
- (15) 08 - מתקני חשמל ותאורה

יא. הקבלן יקבל אישור האדריכל לדוגמאות של כל החומרים והאביזרים לפני התחלת כל שלב של העבודה.

יב. הנאי שנכלל בחוזה הוא שנחנח בזה הרשות בידי המזמין ו/או בא-כוחו, לבחור באחת או יותר, ו/או כולם יחד, מהאלטרנטיבות שצויינו בסעיפי כתב הכמורה כולל המחירים שהם סופיים ולא ניתנים לשנוי עקב שנוי הכמורה.

יג. הנאי שנכלל בחוזה הוא שנחנח בזה הרשות בידי המזמין ו/או בא-כוחו להגדיל ו/או להקטין את מכלול היקף הכמורה ו/או סעיף ו/או סעיפים מסוימים כתב הכמורה ב-2%.

רשימת כמויות ומחירים

סעיף	תאור	העבודה	יחידה	כמות	מחיר יח'י	סה"כ
	<u>40.01 - הכשרת האגוז</u>					
1.1	חשף השטח מעשבים, שיחים קיימים וכו', ניקוי ופינוק השטח מפסולת מכל סוג עד עומק 20 ס"מ. המחיר כולל סלוק הפסולת, הובלתה אל מחוץ לשטח למקומות מורשים ע"י הרשויות, הכל על אחריותו הבלעדית של הקבלן.	מ"ר		2,200		
1.2	רסוס השטח בחומר "ראונד אפ" ריכוז 3%, נגד עשבי בר, יבליה וכו'.	מ"ר		1,100		
1.3	פרוק משטחים קיימים (אספלט, אבן ובטון) כולל חשיבות אבני שפה, פזיגות וכל אלמנט אחר בשטח על מנת לאפשר ביצוע העבודות המתוכננות. כולל הריחת הפסולת מהאתר למקום מותר עם הספקה.	מ"ר		700		
1.4	פרוק סלעיות והובלת הסלעים למקום מותר עם הפקוח לפרוק של עד 200 מ' מהאתר.	מ"ר		200		
	<u>הערות:</u> במידה וחלקי משטחי אספלט ו/או מצעים קיימים ימצאו תקניים ומתאימים מבחינה סופוגרפית, יהיה רשאי הספקה להורות על השארתם והספיטים לעיל יוקטנו בהתאם.					
	סה"כ לעבודות הכשרת האגוז (להעברה לדף רכוז)					
	<u>40.02 - עבודות עפר</u>					
2.1	חפירה והעברת החומר החפור לשטח מילוי עד לקבלת המפלסים שבתכניות, כולל הרוק החומר בשכבות ברטיבות מתאימה לצפיפות 95% לפי תקן סודיפייד א.א.ס.או. הריחת ופיזור העודפים למקום מותר עם הספקה	מ"ק		2,500		
2.2	מצע בעובי 25 ס"מ כהידוק מלא וברטיבות אופטימלית בשחי שכבות ועד לקבלת צפיפות מקסימלית הדרושה במפרט הכללי, בשטחי הכבישים והחנייה.	מ"ר		1,850		
2.3	כנ"ל אך בשטחים המיועדים לשבילים, מעברים ורחבות מרוצפות בתפרי רצוף שונים בעובי 10 ס"מ	מ"ר		650		
	סה"כ לעבודות עפר (להעברה לדף רכוז)					

רשימת כמויות ומחירים

סעיף	ח א ו ר	ה ע ב ו ד ה	יחידה	כמות	מחיר יח'י	סה"כ
	<u>40.03 - עבודות אספלט</u>					
3.1		ריסוס ביסומני (על גבי תשתית אגו"ס מהודקת בשטחי כבישים וחגייה) בכיסומן M.C.70 בשיעור של 1 ק"ג/מ"ר.	מ"ר	1.550		
3.2		שכבות בטון אספלט בעובי של 5 ס"מ (על פני התשתית והרסוס לאחר אשורם) בהתאם להוראות המפקח.	מ"ר	1.550		
3.3		שכבה בטון אספלט דק בעובי של 3 ס"מ לאחר הידוק (על פני השכבה הקודמת לאחר אשורה) בשטח התניה בהתאם להוראות המפקח.	מ"ר	1.550		
	סה"כ לעבודות אספלט (להעברה לוף רכוז)					
	<u>40.04 - קידוח, קידוח תומכים עבודות בטון</u>					
4.1		בניה קירוח (או קיר מושב) בגבהים שונים (בין 70 ל-120 ס"מ לפי התכנון והפרטים) פני הקיר אבן גלילית בהירה (כאשור המתכנן) עבוד חלטיש (או סחוח דק) על גב בטון דבש כולל חפירה תעלות ליסודות, רובד בטון רזה 5 ס"מ, וצנורות נקוז 2" בקוטר כל 2 מ', סגוף ע"י חצץ מדרג כדוד אספלטי של גב הקיר, מילוי עפר חוזר וכל העבודות הדרושות לקבלת גמר מושלם לפי פרטים 1 ק-1-3.	מ"ר	60		
4.2		כנ"ל אך ציפוי אבן בשתי חזיתות וגובה קיר מושב של 70 ס"מ	מ.א.	25		
	סה"כ לעבודות קירוח, קידוח תומכים ועבודות בטון (להעברה לוף רכוז)					
	<u>40.05 - ריצופים, מדרגות, אבני שפה</u>					
5.1		אבני שפה לכביש במידות 17/25/100 וחלקיתן, כולל יסוד רגב בטון ב-150 לפי פרטים ב' א.ש.מ.	מ.א.	480		
5.2		אבן שפה גננית במידות 10/15/100 כולל יסוד בטון ב-150 לפי פרט אשג	מ.א.	100		
5.3		העלת ניקוז דיפון על ידי אבני שפה ומרצפות בטון סרום 45/45/5 לפי פרט 2ה	מ.א.	8		
5.4		ריצוף מדרכות ורחבה מרכזית במרצפות בטון סרום מסוג				

רשימת כמויות ומחירים

סעיף	תאור	העבודה	יחידה	כמות	מחיר יח'י	סה"כ
5.5	מחלבות דו שכבתיות מסוגות על שתי חול בעובי סינימלי 7 ס"מ בשני צבעים (65% אפור 35% אדום) כולל חגורת בטון סמויה לסיוס משטחים	מדרגות מאלמנטים בטון סרום 40/40/8 אפור על גבי יסוד בטון כ-150 לפי פרט 2	מ"ר	650		
	סה"כ לעבודות ריצופים, מדרגות, אבני שפה (להעברה לדף רכוז)		מ.א	22		
	<u>40.06 - עבודות שונות</u>					
6.1	הספקה והתקנת גדר רשת מבולרונת 50/50/35 ס"מ בגובה 2 מ' כולל עמודים, חמיכות ויסודות לפי פרט 2		מ.א	75		
	<u>41.1 - עבודות גינון</u>					
1.1	הספקה, פיזור, יישור וזיבול ועיבוד של אדמה חקלאית פוריה. שכבה של 30 ס"מ על כל השטח בהתאם למפרט המצורף		מ"ק	375		
1.2	הספקה ונטיעת עצים בהתאם לתוכנית ולמפרט המצורף. עצים בוגרים קוטר בזע 2" לפחות		יח'	14		
1.3	הספקה ושחילה שיחים סמיכלים 3 ק"ג בהתאם לתוכנית ומפרט מצורף		יח'	1.000		
1.4	כנ"ל אך סמיכלי 1 ק"ג		יח'	600		
	<u>סה"כ לעבודות גינון (העברה לדף רכוז)</u>					

רשימת כמויות ומחירים

סעיף	תאור	העבודה	יחידה	כמות	מחיר יח'י	סה"כ
	<u>41.2 - עבודות השקייה</u>					
	הספקה והתקנה רשת השקייה מעורבת להמטרה וטמפסוף על כל הפרטים וההוראות המופיעות בתכניות ובמפרט.					
2.1	ראש מערכת קומפלט לפי תוכנית		יח'	1		
2.2	צנרת, כולל כל החיבורים, עגונים, אביזרים, מטטירים טמפסוף וכו', לפי המפורט בתוכנית ולפי האורכים כדלקמן:					
	צנור פוליאטילן דרג 4	50g	מ.א.	30		
	" " " "	25g	מ.א.	200		
	" " " "	16g	מ.א.	700		
	" " " "	12g	מ.א.	700		
	התקנת רשת השקייה כוללת גם שרזולים מפי.וי.סי. קטיח למעבר צנרת בקטעים מרוצפים.					
	סה"כ לעבודות השקייה (העברה לדף רכוז)					

דוכנים בגדר הסובה

א. מוקדמות

1. היקף העבודה

חלק זה של המכרז מתייחס להספקה והקמת 2 מבני דוכנים, המכילים כל אחד 3 תאים, כשם "הגדר הסובה" לפי תכניות הפיתוח.

2. הוצאת כלליות

על הקבלן לכלול במחיריו את כל ההוצאות עבור הסיוורים וההכנות הדרושות להוצאת העבודה לפועל בהתאם לחוזה, למפרט הכללי והמיוחד, לתכניות, לדרישות התקנים הישראליים העדכניים ולדרישות המהנדס, כן על הקבלן לכלול במחיריו את הוצאות ההבנה והבידור סביב הבניין.

3. מדידה

הכמויות הכלולות ברשימת הכמויות נקבעו לפי אומדן, התשלום לקבלן יעשה על סמך המדידות הסדויקות שתיעשה הן כדי ביצוע העבודה ועל סמך התכניות המפורטות. שיטת המדידה תהיה בהתאם לאמור לעיל.

4. מחירים

על הקבלן להגיש את מחירי היחידה על גבי טופס רשימת הכמויות המצורף. המחירים יכללו את כל ההוצאות הכלליות. את מחירי העבודה והחמרים כולל מכס, מס קניה, או כל מס אחר המוטל על חומר הבניין או על המוצר המוגמר. על הקבלן להגיש מחירים לכל הסעיפים הכלולים ברשימת הכמויות. המחיר יוגש עבור הוצאה לפועל של העבודה כעבודה מוגמרת בהתאם לחוזה, למפרט הטכני, לתכניות, לדרישות התקן הישראלי ולדרישות המהנדס.

ב. כתב הכמויות והמחירים

1. תנאים כלליים

רואים את הקבלן כאילו התחשב עם הצגת המחירים, בכל התנאים המפורטים בחוזה, בתכניות, במפרט, ובאופני המדידה והתשלום. המחירים המוצגים להלן ייחשבו ככוללים את ערך כל ההוצאות הכרוכות במילוי התנאים הנזכרים באותם המסמכים על כל פרטיהם. אי הבנת תנאי כלשהו, או אי ההחשבות בו לא תוכר ע"י המנהל כסיבה מספקת לשינוי מחיר נקוב בכתב הכמויות ו/או בעילה לחלום נוסף מכל טוב שהוא.

פתורי היחידה

2.

פתורי היחידה המוצגים בסעיפי כתב הכמויות ייחשבו ככוללים את ערך ז-

- א. כל החומרים (ובכלל זה מוצרים לסוגיהם וחומרי עזר הנכללים בעבודה ושאינם נכללים בה) והפחת שלהם.
- ב. כל העבודה הדרושה לשם ביצוע בהתאם לתנאי החוזה, לרבות עבודות הלוואי והעזר הנזכרות במפרט והמשתמעות ממנו במידה ועבודות אלו אינן נמדדות בפריטים נפרדים.
- ג. השמוש בציוד מכני, כלי עבודה, מכשירים, מכונות, פגומים, דרכים זמניות וכו', הרכבתם ופירוקם.
- ד. הובלת כל החומרים, כלי העבודה וכו' אל מקום העבודה, ובכלל זה העמסתם ופריקתם וכן הובלת עובדים לאתר וממנו.
- ה. תחנת החומרים, הכלים, המכונות וכו' ושמירתם וכן שמירת העבודות שבוצעו.
- ו. המסים הסוציאליים, הוצאות הכסות וכו'.
- ז. הוצאותיו הכלליות של הקבלן (הן הישירות והן העקיפות) ובכלל זה הוצאותיו המוקדמות והמקריות.
- ח. ההוצאות האחרות מאיזה סוג שהוא אשר תנאי החוזה מחייבים אותן.
- ט. רווחי הקבלן.

כתב הכמויות

3.

כתב הכמויות מהווה השלמה לתכניות ועל כן פריט הסתואר בתוכניות אינו תייב למצוא את ביטוי המלא בכתב הכמויות. אף אם ניתן תאור כלשהו לאחד או למספר פריטים בכתב הכמויות, אין הדבר מחייב מתן תיאורים דומים ליתרם. כלל הוא מתן תיאורים חלקיים או נרחבים לאחד או למספר פריטים מפרק מסויים אינו גורע מכלליות ההערות הכלליות הניתנות בפרקים אלה.

4. סרידה נטר

בהעדר הופאות אחרות ימדדו כל אחר מהפריטים נטר לפי פרטי התכניות כשהפריט מושלם וקבוע במקומו, כל מקום בו מצויין כי הסרידה היא "עד..." פירושה "עד בכלל".

5. כל המוצרים הנזכרים במפרט ו/או בכתב הכמויות עם ציון שט היצרן, באים על מנת להצביע על איכות המוצר כנדרש, לקבלן תהיה הרשות להציע מוצר שווה-ערך לג"ל בתנאי שיוכיח שהמוצר החדש הוא לפחות שווה ערך למוצר הנזכר על ידי המסמכים המתאימים ממוסד מוסמך ובאשור האודיטור.

6. האום עם בורמים אחרים

הקבלן מתחייב לבצע את העבודה תוך שחוף והאום מלא עם נציגי המזמין, מהנדסיו, וכן עם קבלנים אחרים אשר יבצעו בבניין זה עבודות עבור המזמין. מכרז עב' אינסטלציה וחשמל יוצא באופן נטרד ואינו כלול בכתב כמויות זה, אך על הקבלן לבצע ולחאם את ההכנות הדרושה להעברת הצנרת.

רשימת כמויות ומחירים

סעיף	תאור	העבודה	יחידה	כמות	מחיר יחידה	סה"כ
<u>פרק 01 - עבודות עפר</u>						
(עבודות עפר כלליות לשטח הרוכנים נלקחו בחשבון בעבודות עפר כלליות לפיתוח - ראה סעיף 40.2.1)						
1.1	הפירה ו/או חציבה ליסודות בודדים מתחת לכל עמוד, בעומק 1.00 מ' במידות 60/60		מ"ק	3.0		
1.2	הפירה ו/או חציבה לקורות יסוד מתחת למפלס הרצפה לפי חובציה, במידות 20/30 ס"מ.		מ"ק	4.2		
1.3	סילוי שטח הרוכן במצע חול או חומר גרנולרי מקומי מהודק היטב בשתי שכבות של 15 ס"מ כל אחת לקבלת צפיפות של 95% מודיפייד א.א.ט.א.		מ"ר	80		
סה"כ לעבודות עפר (להעברה לדף ריכוז)						
<u>פרק 02 - עבודות בסון</u>						
2.1	בסון ב-200 ליסודות העמודים		מ"ק	1.8		
2.2	בסון ב-200 לקורות יסוד במידות 20/30 ובמידות 20/40 בחלק האחורי והצדדי (המאיד כולל החלקה מעולה של החלק העליון)		מ"ק	4.2		
2.3	עמודני בסון ב-200 מתחת לכל עמוד ברזל בתוך 20/20 וכגובה 70 ס"מ		יח"ה	16		
2.4	ברזל עגול רגיל לזיון הבסון		טון	0.6		
סה"כ לעבודות בסון (להעברה לדף ריכוז)						
<u>פרק 06 - עבודות נגרות ומטבחות אומן</u>						
6.1	הספקה והקמה של לרוכן עשוי צנורות ברזל 3" צנורות וקורות ראשיות, צנורות ברזל 2" כמסבך בחזית קדמית ואחורית, 2 פלסות חיבור יסוד לבסון לכל עמוד בעובי 10 ס"מ, פרופיל 40/4 כמסבך, וכמו כן כל חלקי עזר ואביזרים הדרושים להקמת השלד לפי הפרטים וההכנויות. המחיר כולל צביעת השלד בצבע מיניום ושתי שכבות צבע שמן.		יח"ה	2		

רשימת כמויות ומחירים

סה"כ	מחיר יח'י	כמות	יחידה	ה ע ב ו ד ה ת א ו ר	סעיף
		120	מ"ר	<p>הספקה והתקנת כיסוי גב מחומר פלסטי "פלרס" או שווה ערך בלוחות 5.00 אורך 0.92 מ' רוחב מדגם</p> <p>צמאה white 177/51 אסוס. המחיר כולל את כל האביזרים הדרושים להרכבת הגג - הכל לפי פרטים ותוכניות כולל חימוך באלכסון.</p>	6.2
				<p>מחיצות הדוכן סורכבות:</p> <p>א. 2 פנלים צדדיים A במידות צרורות 300/230 עשויים מסגרת עץ 2"/4", כיסוי לוחות עץ אורך פיני 25 מ"מ / 100 מ"מ מבחוץ (פרט חיבור זכר ונקבה) ולוחות אסבסט שפה 12 מ"מ מבפנים. המחיר כולל את כל החיזוקים האלכסוניים הדרושים לפי התוכניות וכמו כן את כל האביזרים הדרושים להרכבת הפנל. כן כולל המחיר צביעה העץ בצבע "קסילדקור" על שכבת "פריישר" וגמר אסבסט בצבע "סופרקריל" או שווה ערך.</p> <p>ב. 2 פנלים אמצעיים במידות צרורות 300/230 עשויים מסגרת עץ 2"/4", כיסוי לוחות עץ אורך פיני ברוחב 67 מ"מ בחלק הקידמי ולוחות אסבסט 12 מ"מ בהמשך שני הצדדים. גמר העץ והאסבסט כנ"ל סעיף א'.</p> <p>ג. 3 פנלים אחוריים C במידות צרורות 470/230 מ"מ עשויים מסגרת עץ 2"/4" ולוחות אסבסט 12 מ"מ, המחיר כולל דלה בחוך הפנל במידות 90/220 הכל לפי התוכניות והפרטים. גמר האסבסט כנ"ל.</p> <p>ד. 3 דלפקים D עשויים חלק עליון ברוחב 50 מ"מ מצופה פורמאיקה צד אחד וחלק התחתון עשוי לוחות עץ 25 מ"מ / 100 מ"מ ו-3 מדפים, לוח נגרים 20 מ"מ. גמר העץ החיצוני לוחות 25 מ"מ צבע קסילדקור, גמר כל היתר בסעיף קטן זה צבע שמן 3 שכבות.</p> <p>ה. סגירת הדוכנים ב-9 פנלים E מדיקט 18 מ"מ במידות 100/130 מ"מ מוברגים עם כרגי פרפר על חיזוקים בדלפק ופרופיל עליון, צינור 2". המחיר כולל ווי חליה.</p> <p>ו. קרניז לכיסוי קצוות הגג מסביב לדוכן F במידות 65 מ"מ גובה ובאורך 40 מ' עשוי לוחות אנכיים עץ פיני 25 מ"מ / 100 מ"מ, מחוברים לפסבכים, גמר העץ כנ"ל סעיף א'.</p> <p>המחיר לכל עבודות הנגרות של הפנלים כולל את כל החיזוקים האלכסוניים, את כל האביזרים ותלקי עזר הדרושים להקמת המבנה. המחיר כולל כיסוי פח אבץ בחלק התחתון של הפנלים התחתוניים והצדדיים לפי תוכנית קומפלט.</p>	6.3
		2	יח'		

סה"כ לעבודות מסגרות ונגרות (להעברה לדף רכוז)

רשימת כמויות ומחירים

סעיף	ת א ו ר	ה ע ב ו ד ה	יחידה	כמות	מחיר יח'י	סה"כ
10.1	<u>פסק 10 - עבודות ריצוף</u>	ריצוף סוג "כ" בצבע לבן 20/20 על מצע חול מהודק.	מ"ר	80		
	סה"כ לעבודות ריצוף (להעברה לדף רכוז)					

ד ר כ ג ז

- 1. סה"כ לעבודות הכשרת השטח ל"י
- 2. סה"כ לעבודות עפ"י
- 3. סה"כ לעבודות אספלט
- 4. סה"כ לעבודות קירות, קירות תומכים
ועבודות בסוף
- 5. סה"כ לעבודות ריצופים, מדגות, אבני שפה
- 6. סה"כ לעבודות שונות
- 7. סה"כ לעבודות גינון
- 8. סה"כ לעבודות חקיייה
ס ה " כ

ד ר כ ג ז ס

- 1. סה"כ לעבודות עפ"י
- 2. סה"כ לעבודות בסוף
- 3. סה"כ לעבודות נגרות ומטגרות אומן
- 4. סה"כ לעבודות ריצוף
- סה"כ לעבודות דוכנים ל"י
- סה"כ לעבודות פיתוח ודוכנים
12% מ.ע.מ.
- סה"כ כללי (כולל מע"מ) ל"י

סה"כ במיליון:

חתימת הקבלן: _____

תאריך: _____

רשימת תוכניות

1:250	תוכנית פתח השטח	257 - 01	.1
1:250	תוכנית השקיה	257 - 02	.2
1:250	תוכנית שהילה ונטיעות	257 - 03	.3
1:250	סימון פתח השטח	257 - 04	.4
שונים	גליון פרטים	257 - 05	.5
1: 50	דוכני מכירה ארכיטקטורה	257 - 06	.6
שונים	דוכני מכירה פרטי קונסטרוקציה	257 - 07	.7

תכנית אב לתירות באזור הר חברון

1. א. מטרת התכנית

מטרת תכנית האב לתיירות בהר חברון להוות מסגרת לקביעת מדיניות ושלבים לפיתוח למפעלי תיירות והעדפת המפעלים אשר להם הפוטנציאל העיקרי ליצירת מקורות תעסוקה להתיישבות החדשה בהר חברון.

קביעת מערכת מפעלי התיירות והתיור תעשה על ידי: -

- א. איתור אתרי הביקור העיקריים בשטח התכנית.
- ב. איפיונם וסיווגם.
- ג. הערכת תחזיות הביקוש ומקורות השוק לאתרים הקיימים והפוטנציאליים.
- ד. הצגה של מערכת המוקדים, ניתוח היקף התיירות ואופי הפעילות החזויה לכל אחד מהם וסדר העדיפות בפיתוחם.

2. א. הגדרת גבולות שטח התכנית

תכנית האב לתיירות לאיזור הר חברון משתרעת בעיקרה על רכס ההר מדרום לירושלים ועד למבואות באר-שבע. גבול התוכנית במזרח הם: שפולי המדרגה העליון של הר חברון ובמדוייק המשך "כביש אלון" (דרך מס' 80). ממערב גבול התכנית הוא גבול שביתת הנשק 48 על דרך הפטרולים, בדרום כביש באר-שבע - ערד, ומצפון נחל קדרון. מערבה אל גבעת חומה דרך נחל בית גילה מצפון לבית לחם אל נחל רפאים לאורך מסילת הברזל.

3. א. שטח התכנון במסגרת הארצית (ראה מפה מס' 1)

פוטנציאל התיירות הארצי מורכב מחופים, שטחים פתוחים, ירוקים ומדבריים ואתרי ביקור.

שטח התכנון נמצא בתווך בין איזורים כעלי רמת משיכה גבוהה ביותר.

קשה, איפוא, לראותו כיחידת תכנון עצמאית ונפרדת. קירבתו לאתרי תיירות מן הדרגה העליונה, המכילים אתרים מאותה דרגה, קושרת אותו אל האיזורים הסמוכים לו קשר בלתי נפרד.

האיזור נמצא על גב ההר כחלק מרצף ההתיישבות הנמשך מג'נין ועד באר-שבע. שתי הערים החשובות ביותר על רצף זה נמצאות על שולי השטח, אך מחוצה לו. ירושלים, שהיא אתר התיירות החשוב ביותר בארץ, ובאר-שבע.

ממזרח לשטח התוכנית נמצאים אתרי גוף מדברי וחופי ים-המלח, ומערב לו - שוב מחוץ לתוכנית - רצועת הייעור והנופש הארצית.

הפוטנציאל הטמון בשטח נובע מהיותו איזור מחבר מוקדי תיירות עיקריים ומרחיב את איזורי הביקור והתיירות סביבם.

4.א. חלוקה לאיזורי משנה (ראה מפה מס' 1)

קו הרכס עליו עובר כביש גב ההר מחלק את האיזור חלוקה גיאוגרפית ברורה של מזרח ומערב.

האיזור המערבי - מאופיין על ידי אקלים נוח והתיישבות חקלאית אינטנסיבית. רוב המורדות המערביים של דרום הר יהודה והר חברון מעובדים עיבוד חקלאים, ובכך טמון הפוטנציאלי התיירי של שטח זה; כרמים שלחים במערכות העלות מורכבות מצפי נוף ונוף ואדיות מעובדים במדרגות.

איזור גב ההר - מתאפיין על ידי רצף ההתיישבות העירונית בית לחם, בית ג'לא, דהישא, אפרת, ערוב, חלחול, חברון. זהו איזור צד הנסמך על דרך גב ההר ההיסטורית ובו אתרי הביקור העיקריים. האיזור נהנה מאקלים של פסגות הרים.

האיזור המזרחי - מאופיין על ידי אקלים של ספר-המדבר. עומק רצועת ההתיישבות צרה. החקלאות אקסטנסיבית והאוכלוסיה בחלקה נודדת. באיזור כפרי רועים המתפרנסים גם על מלאכות ואומנויות. ישובים אלה מהווים קצה ההתיישבות ושער המדבר.

ב. סקירת פוטנציאל ההיצע הפיסי

הפרק כולל איסוף נתונים על האלמנטים הפיסיים המהווים מסגרת ההתרחשות לפעילות תיירות באיזור, ורשימה מקיפה של אתרים ואלמנטים המסייעים לתיירות, כגון מערכות תחבורה ופרישת הישובים, וטבלת מיון הקובעת את ערכם הפוטנציאלי של אתרים אלו.

1. ב. פרישת הישובים (ראה מפה מס' 2)

מפת ההתיישבות כוללת את הישובים הערביים והיהודיים באיזור, ישובים קיימים וישובים מתוכננים (מתוך מפת המחלקה להתיישבות). עד 1967 - מלחמת ששת הימים - התבססה התיירות באיזור על שני הריכוזים העירוניים הגדולים כאחרי ביקור: בית-לחם וחברון.

פרישת הישובים היהודיים החדשים מאפשרת פיתוחם של אתרים ואמצעי תיירות באיזורים נוספים, הן כהרחבת פוטנציאל התיירות של האיזור, והן כמקור תעסוקה משלימה לישובים אלו.

2. ב. מערכת הדרכים (ראה מפה מס' 3)

מערכת הדרכים באיזור מתבססת על מערכת דריס רומיות עתיקות ודרך גב ההר ההיסטורית.

דרך הספר (הלימים) של האימפריה הרומית קישרה את אילת דרך הערבה אל גב ההר וצפונה והיוותה שולי הכיבוש הרומי על גבול המדבר. דרך רומית אחרת קשורה למערכת אספקת המים, עוברת ממערב למזרח ומחברת את בית גוברין עם גב ההר.

דרך גב ההר, העוברת על קו הרכס, היא הדרך העתיקה והחשובה ביותר באיזור. דרך זו מחברת את הישובים לאורכה, הקיימים באופן רציף לאורך כל הקופת ההתיישבות באיזור.

מערכת הדרכים הקיימת מבוססת בעיקרה על דרך גב ההר ושתי דרכים העולות ממערב דרך בית גוברין - חברון ודרך העולה מעמק האלה אל גוש עציון.

במקביל מצויות דרכים ברמה נמוכה, המקשרות את היישובים הקיימים. הדרכים העיקריות עוברות מצפון לדרום; דרך המקבילה ממערב לדרך גב ההר מבית ג'לה דרך תרקומיה אל א-זהרית, ודרך המקבילה ממזרח לגב ההר, מקשרת את הרדיון דרך חברון, יסא א-סמוע ויער יתגר עד כביש באר-שבע - ערד.

לצורך ההתיישבות החדשה כשטח מתוכננת ומבוצעת מערכת דרכים נוספות.

דרך הוצה יהודה ממזרח למערב, היוצאת מבית ג'וברין ועוברת מצפון לחברון אל תקוע ומעלה שלם וים-המלח.

דרך נוספת, צפון דרום, המקבילה לכביש גב ההר היא המשך "דרך אלון" (כביש מס' 80), היוצאת ממעלה אדומים דרומה, דרך מעלה שלם ומעלה עמוס, ועוברת ליד איזור של יישובים יהודיים עתיקים -כרמל ומעון - ומשם לתל ערד וכביש באר-שבע - ערד.

מערכת משנית של דרכים איזוריות ומקומיות מתוכננת לקשר את היישובים החדשים.

3. ב. רשימת האתרים (ראה מפה מס' 4)

ברשימה נכללו כל האתרים אשר נאספו ומויננו לפי קבוצות עיקריות:
א. אתרי ביקור היסטוריים (היסטוריה חדשה ועתיקה);
ב. אתרי סכע ונוף.

אתרים היסטוריים

שם	נ.צ.	תאור
1. הרדיון	1730-1193	ארמנו של הורדוס
2. אשתמוע	155 - 090	שרידי בית כנסת ויישוב יהודי
3. סוסיה	1597-0905	בית כנסת ושרידי ישוב יהודי נרחב
4. חרבת יתיר	1516-0847	שרידי ישוב יהודי
5. כרמל	162 - 092	אתרים היסטוריים נרחבים
6. מעון	162 - 091	שרידי ישוב יהודי
7. (חרבת אל יהוד)	16-3-126	שרידי הישוב היהודי בביתר והמצור הרומאי מתקופת בר-כוכבא

<u>שם</u>	<u>ג.צ.</u>	<u>תאריך</u>
8. תל תקוע	1700-1156	שרידי ישוב מראשית המלוכה
9. חרכת אם	1760-1236	שרידי מנזר ביזנטין
10. קצר אבו לימון	1712-1152	שרידי מצודה ביזנטית
11. חרכת חריטון	1727-1175	חורבות מנזר חריטון
12. קטע הדרך הרומית ורכוז אבני חמיו מדיום לקבר של נבי דניאל		

ריכוז המעינות בואדיות כפר תפוח

עין אל מועמדיה	1537-10651	שרידי כנסייה אמות מים ונקבות אתר קדום
עיינות בוסטן		
עין אל מועמדיה		
עיינות בוסטן	1537-1065	
עין אל קוף ואדי אל קוף		
ואדי אל זרקה		
ואדי פוקין ומעינותיו		
עיינות כנר		
עיינות ואדי ג'וז		

ריכוזי אתרים

<u>חברון העיר</u>		
1. אלונני ממרא	1602-1071	על פי המסורת מקום נטיעת אוהלו של אברהם אבינו
2. דיר אל-ארבעין		
3. עין ג'דידה		
4. הרוכע היהודי		
5. קבר אבנר בן-נר		
6. ברכת השולטן (ברכות חברון)		

<u>תאור</u>	<u>נ.צ.</u>	<u>שם</u>
		<u>גוש עציון</u>
כנסיה ביזנטית נדירה ובה פסיפס	בתחום קיבוץ מגדל עוז	1. חורבת ברכות
ישוב מתקופת ההתנחלות הישראלית	16-31-2161	2. חרבת אמ-א-סלע
שרידי העיר המקראית דביר	150-093	3. דביר (חרבת רכוד)
		<u>עמק ברכה (אל ערוב)</u>
שרידי ישוב וכנסיה	1608-1143	1. חרבת כומין
חאן ומצודה שהתקופה הצלבנית	1616-1146	2. חרבת בית זעתה
באר עתיקה וניקבה לאיסוף מים	1610-1156	3. חרבת מרינה
שרידים למגורים מימי בית שני ומרד בר-כוכבא	1626-1153	4. מערות אל ערוב
ריצוף דרך רומי ואבני מיל		5. הדרך הרומית
		אדריימ בית ג'וברין
		<u>דרך מצודת הספר - אתרים עיקריים</u>
		<u>שרידים ביזנטיים</u>
מצודה כוללת מגדל מבוצר וחדרים למגורים ואחסון	1656-19031	1. רגב אל קצר
מצודה כוללת מגדל מבוצר וחדרים למגורים ואחסון	1665-19031	2. מצודת רגס אל-קצר
מצודה ובה מגדל מבוצר וחצר	1642-1084	3. מצודת קצר חליפה
מצודה ובה מגדל וחדרי משמר	1633-1080	4. מצודת ראס גרגס
שרידי חוה כחלק משוב השמירה לאורך הדרך	1646-1050	5. שרידי חוה ביזנטית
מצד שליטה על מבואות העיר חברון		6. מצד סמוך לחרבת אל-מונזיל
שרידי מצודה ביזנטית	1606-0894	7. מצודת רגס אל חמרי

מקומה פולחן דתי

<u>תאור</u>	<u>נ.צ.</u>	<u>שם</u>
		<u>נוצרים</u>
	1815-1235	טר סכא
	1664-1260	דיר כרומזן
	1769-1254	מנזר האודוטיים
	167 - 121	אסט
כניסה רוסית פרובוסלבית	1582-1051	אשל אברהם
		<u>מוסלמים</u>
	170 - 117	חרבת חרמל
קבר שיך א-דייר	חברון	מערת המכפלה
מסגד על ידי הנביא זכריה	1617-1190	חרבת זכריה
מדרום לבני געים		נבי יקון
		<u>יהודים</u>
	בית לחם	קבר רחל
	חברון	קבר אברהם אבינו
	חברון	מערת המכפלה
<u>אתרים לאומיים מן התקופה האחרונה</u>		
סמל לישוב היהודי ותחנה בדרכה של שיירת נבי דניאל	צומת ישובי הגוש	1. האלון הבודד
מטה פלוגות החיש במלחמת השחרור	1214-1183	2. הגבעה הצהובה
משלט חשוב שנפל בקרב האחרון על הגוש		3. התר הרוסי
משלט מקרבות הגוש במלחמת השחרור	1617-1190	4. חרבת זכריה
יסודות ושרידי הקיבוץ אשר נפל במלחמת השחרור	1603-1186	5. משואות יצחק
שרידי הקבוץ אשר ניטש במלחמת השחרור	1215-1197	6. עין צורים
	112-156-573	7. גבעת הקרב של הל"ה

ג. מיון האתרים וקביעת סדר העדפה

מיון האתרים נעשה בשתי הקבוצות העיקריות אתרי שהיה ואתרי ביקור, ובכל קבוצה לפי השתייכותם לנושא יחודי.

כן מויינו האתרים לפי רמת המשיכה והאפשרויות להגיע אליהם כמצב הנוכחי ובעתיד, הקיבולת, היותם שייכים לצרף נושאי או על מסלול טיול ברור, וסמיכותם לאתרים נוספים או לישובים קיימים המסוגלים להפעילם.

כאתרי הטבע והנוף נוסף קריטריון שנועד לקבוע את אפשרויות ניצולם למטרות נופש לפי רמת האינטנסיביות מבלי שתפגע איכותם.

1.ג מיון וסיווג האתרים

סיווג האתרים נעשה לפי שתי הקבוצות העיקריות, אתרי שהיה ואתרי ביקור, וכן לפי נושאים ספציפיים:

אתרי ביקור

- אתרים עירוניים - שוקים, ככרות, מבנה עירוני אופייני, רובעים היסטוריים, כפרים, מאהלי בדויים.
- אתרים דתיים - מקומות לפי החלוקה לדתות, בתי כנסת, מסגדים, מנזרים ואתרי צליינות.
- אתרים היסטוריים - שרידי ישובים עתיקים, מצודות דרכים ומפעלי מים.
- אתרי נוף - מצפים, שמורות טבע ושמורות נוף.

אתרי שהיה

- גנים לאומיים - שטח מוכרז לפי חוק המכוון לנופש, לקיט ולטיול, ברמת שרות גבוהה.
- יערות וחורשות - יערות קק"ל המהווים אתר לכילוי ושהייה בהם חניונים, פיקניק.
- אתרי שירות - חניוני דרך, מרכזי מבקרים ואתרים עירוניים, המאפשרים שהות ומנוחה.

2.ג. מיון האתרים לפי רמת המשיכה

רמת המשיכה נקבעה על ידינו כדיון סובייקטיבי המבטא רמת החשיבות היחסית של האתר כאתר תיירות, ונקבע בהתאם לקריטריונים קבועים בהם נקבע ציון מ-1 עד 5 המבטא רמת המשיכה לפי כל אחד מן הקריטריונים.

1. רמת המוחשיות - כביסוי למראה הפיסי של האתר והכנת המשמעות מן הנראה (1-5), כאשר (5) היא בית-לחם, האתר החשוב ביותר כשטח (1) אתר הראוי לביקור.

2. רמת ההתרחשות - כביסוי לרמת העניין שמעורר האתר והכנת הסיפור הנובע ממנו (1-5).

3. משיכה לסוגי תיירות -

5 - כלל המבקרים

4 - תיירות חוץ

3 - תיירות פנים - מבקרים

2 - תיירות פנים - נופשים

1 - תיירות מתמחה.

3.ג. נגישות

קריטריון זה נובע מניתוח מערכת הדרכים הקיימת והמתוכננת ומיועד לבטא אפשרויות השימוש באתר.

1. נגישות קיימת - דרכים במצב קיים טוב מאפשרות להגיע לאתר.

2. נגישות פוטנציאלית - אתרים הנמצאים בקרבת דרכים מתוכננות, אשר יאפשרו הפיכתו לאתר הניתן לשימוש.

3. סוג הדרך והמרחק -

5 - נגישות טובה המאפשרת להגיע באוטובוסים לתיירים

4 - נגישות רק לרכב פרטי - מוגבלת

3 - נגישות לרכב טיולים מיוחד - מוגבלת מאד

2 - נגישות לחיות רכיבה

1 - נגישות להולכי רגל בלבד

4.ג קיבולת האתר

הקיבולת נקבעה לפי מידת רגישות ומספר האנשים אותו יכול להכיל האתר, מבלי שתפגע איכותו ומידת היכולת להנאה ממנו. כקריטריון לקיבולת מינימלית נקבעה קבוצת מטיילים בת 50 איש, וקריטריון עליון הוא קיבולת בלתי מוגבלת לכאורה, כדוגמת בית-לחם כאתר בלתי מוגבל ומנזר מר סכא כאתר מוגבל, המאפשר ביקור בקבוצות קטנות ולגברים בלבד.

5.ג קירבה ורצף

1. קירבה לדרך ראשית או מסלול טיולים קבוע, שאינה מחייבת סטיה ארוכה מן הדרך.
2. קירבה לאתרים נוספים המאפשרים רצף נושאי, היוצר מסלול טיול ברור.
3. קירבה לישוב קיים, או מתוכנן, המאפשר הפעלתו על ידי תושבי הישוב.

6.ג רשימת אתרי השהייה והביקור על פי סדר חשיבותם

1. בית לחם
2. חברון
3. ארמון הרודיון וגניו
4. בריכות שלמה ומפעל אמות המים
5. גוש עציון ואתרי ההנצחה בו
6. בית ג'לה ומנזר קרמיזן
7. הר גילה
8. יער יתיר
9. מר סכא ואתרי נזירות כמדבר
10. סוסיה
11. תל ערד
12. מערות חריהון ושרידי תקוע
13. יער השועלים
14. בני נעים
15. יסה
16. מעינות עין ג'מה וחורבות בתיר

17. לוציפר

18. ואדי אל אונקר

7. התיירות הקיימת באיזור

אופן הכיקור באיזור מתחלק לחמש קבוצות עיקריות על פי סדר חשיבותן:

1. תיירות של קבוצות יום מאורגנות באוטובוסים;
2. תיירות יום ברכב פרטי;
3. טיולי רגל;
4. טיילים המתאכסנים בתי-ספר שדה;
5. תיירים המתאכסנים במלונות בערים ערביות וצליינים המתאכסנים באכסניות הכנסיות.

1. תיירות של קבוצות יום מאורגנות באוטובוסים

רוב התיירות המגיעה לשטח התוכנית מגיעה בקבוצות מאורגנות של תיירים היוצאים ממרכזי התיור באוטובוסים לטיולים בני חצי יום עד יום בשטח, או בקבוצות העוברות בשטח בטיולים ארוכים בדרךם לירושלים (ראה מפה מס').

הטיול העיקרי העובר בשטח הוא טיול במסלול היוצא מירושלים על גב ההר לחברון, דרך בית-לחם. טיול זה הוא בן חצי יום, ובעונת השיא יוצאים שני אוטובוסים ביום מירושלים ברוב החברות להובלת תיירים. טיולים רבים במסלול זה הם במסגרת קבוצות המאורגנות בחו"ל.

בימי תמישי, בהם מתקיים השוק הכדואי בבאר-שבע, יוצא טיול של יום שלם למצדה ועובר על גב ההר דרך בית-לחם וחברון לבאר-שבע, ומשם דרך ערד למצדה. הדרך חזרה בטיול זה עוברת לאורך ים-המלח ויריחו לירושלים.

הטיולים העיקריים היוצאים בשטחים הסמוכים הם: זה היוצא מירושלים למצדה ובו כ-500,000 אלף תיירים בשנה והטיול היוצא מירושלים ליריחו ולקוטרן ובו כ-250,000 מבקרים בשנה.

כ-80% מהמטיילים המגיעים לשטח הם מירושלים. מטיילים אחרים מגיעים לשטח בטיולים היוצאים מאיזור המלונות כים המלח בדרךם לירושלים ובטיולים היוצאים מאילת ומתל-אביב.

2. תיירות יום ברכב פרטי

תיירות מבקרי היום ברכבם הפרטי הם נופשים ישראלים היוצאים לטיול, בעיקר בימי הנופש - בשבתות ובחגי ישראל. בימי השבוע יוצאים לשטח תיירי חוץ במכוניות שכורות ונופשים בתקופת חופשת הקיץ.

תיירים אלו מהווים כ-60% מן התיירים המבקרים בשטח התוכנית. חלקה של תיירות החוץ בקבוצה זו הוא קטן ביותר. המבקרים בסוג זה של תיירות באים מכל חלקי הארץ, ובעיקר מירושלים, מישור החוף והשפלה, ומאיזורים המרוחקים עד מרחק נסיעת יום טיול מלא הלוך וחזור.

3. טיולי רגל

קבוצה זו מורכבת ברובה מבני נוער כמסגרת הנועות הנוער ובתי הספר. קיים מעקב של רשות שמורות הטבע אחר מספר המבקרים באיזור על ידי רישום ורישוי הטיולים. כמסגרת זו מגיעים לשטח כ- מבקרים בשנה.

4. קבוצות בבתי ספר שדה

בשטח קיימים שני בתי ספר שדה, בהר גילה ובכפר עציון, בהם מתאכסנות קבוצות נוער בכל תקופות השנה בסמינרים שאורכם כ-10 ימים עד שבועיים. בבתי הספר 420 מיטות המאכלסים כ-25,000 מבקרים במשך השנה, השהים בשטח תקופה ארוכה יחסית. בעונת הקיץ מורכבות הקבוצות מנוער מחו"ל, בעיקר בכפר עציון.

כאכסניה בתקוע 60 מיטות, המשמשות להשכרה לטיולי רגל העוברים למדבר יהודה מתקוע.

5. תיירים המתאכסנים במלונות

רוב תשתית האכסון לתיירים בשטח קיימת במרכזי הביקור המסורתיים בסקטור הערבי: בית-לחם, בית ג'לה וחברון. בערים אלו, שהן הגדולות בשטח התכנון, קיימת מסורת ביקורים ותשתית תיירות מפותחת של בתי מלון, מסעדות, חניות מזכרות ושירותי דרך.

להלן רשימה כוללת של כל בתי המלון ואמצעי האכסון וסיווגם. כבתי המלון
בסקטור הערבי בשטח זה יש 800 מיטות המאכלסות כ-30,000 תיירים מחו"ל בשנה.

רשימת אמצעי איכסון

מקום	שם	דרגה	מס' חדרים	מס' מיטות	מצב פיסי
1. בית לחם	חינדל	***	38	76	קיים
2. בית לחם	סטר הוטל	***	42	90	קיים
3. בית לחם	פלס	**	25	54	קיים
4. בית לחם	אבו עטא	(-)	95	-	בהקמה
5. בית לחם	אנדלוס	פנסיון	10	27	קיים
6. בית לחם	נשים ערביות	לא מסווג	4	8	קיים
7. בית לחם	סנט ג'וזף	הוספיס			קיים
8. בית לחם	האחיות הלבנות	הוספיס			קיים
9. בית לחם	קסטה נובה	הוספיס			בהקמה
10. בית ג'לה	אורסט	לא מסווג	17	37	קיים
11. בית ג'לה	נורמדי	לא מסווג	9	24	קיים
12. חברון		לא מסווג	5	24	קיים
13. חברון	נהר אל חלד	לא מסווג	18	37	קיים
14. קרית ארבע	מלון ק. ארבע	(-)	90	-	בהקמה
15. תקוע	אכסנית תקוע	לא מסווג		60	קיים
16. הר גילה	בית ספר שדה			225	קיים
17. כפר עציון	בית ספר שדה			196	קיים

ה. מקורות הביקוש לתיירות

1. סיורים מאורגנים בני יום אחד בשטח;
2. תיירות בודדים היוצאים מירושלים, מבאר-שבע - לסביבתם הקרובה;
3. תיירות בודדים היוצאים לטיול בן יום ארוך או יותר מכל חלקי הארץ;
4. הסקטור הדתי בתיירות חוץ המעוניין בשהייה בשטח;
5. סקטור דתי בתיירות הנופש המקומי;
6. פלח התיור המעוניין בתיירות מדבר;
7. תיירות ים-המלח הנהנה מאקלים ההר.

סיורים מאורגנים בשטח בני יום אחד

1.ה

בקבוצה זו נכללים התיירים המגיעים לשטח באוטובוסים בקבוצות מאורגנות (ראה קבוצה מס' 1 - התיירות הקיימת). סקטור זה של התיירות, שהוא הגדול ביותר מבחינה מספרית, הוצאותיו היחסיות בשטח נמוכות (כ-15-10\$ ליום), אך כמות האנשים הגדולה יוצרת בסך-הכל פוטנציאל כלכלי גדול בקבוצה זו.

- כדי להגדיל את חלקה של קבוצה זו בנתח התיירות המגיע לאיזור, יש:
1. לפתוח מסלולים אלטרנטיביים לטיולים היכולים לעבור באיזור ואינם עוברים בו היום;
 2. להאריך מסלולי טיול קיימים;
 3. ליצור אתרי ביקור ומסלולים חדשים שאינם נכללים במפת התיירות הקיימת.

לקבוצה זו של תיירים דרושים בעיקר שרותי דרך ומסעדות. בשרותי הדרך יש למקם מתקני שירותים, מסעדות לארוחות קלות ומלאות, חנויות ותחנות דלק. מתקנים אלו יכולים להוות את הבסיס למפעלי התיירות בשטח ולהוות תשתית אשר עליה יצמחו מתקני תיירות מורכבים יותר.

תיירות בודדים היוצאים מירושלים זמבאר-שבע לסביבתם הקרובה

2.ה

תיירות זו בנויה על חלק מקבוצת המבקרים מס' 2 בפרק הקודם. עיקרה של תיירות זו הוא כאמור בימי הנופש - שבתות וחגי ישראל. אין מגזר זה מהווה פוטנציאל קיום כלכלי רב, למרות משקלו הכבד מבחינה מספרית.

לקבוצה זו של מבקרים נדרשים מתקני שהות יום וחניונים בחורשות צל ונופש. כמו כן דרושים לקבוצה זו שרותי דרך מן הסוג הדרוש לקבוצה מס' 1.

באיזור יער יתיר תהווה קבוצת מטיילים זו את עיקרו של שוק התיירות, לכן יש לפתח את יער יתיר כיער לנופש, להרבות מתקנים לשהיית יום בו, ובאתרי ביקור סביבו.

באיזור הצפוני של התוכנית, סביב גוש עציון ותקוע, אין מגזר זה של אוכלוסית מבקרים יכול לכוא לידי ביטוי בגלל אופיים הדתי של הישובים.

כאמור, תיירות זו מהווה כ-60% מכלל המבקרים באתרי הביקור העיקריים בשטח. במקרה שפארק בריכות שלומה או פארק הרודיון יוחזקו על ידי ישובי המקום תתעורר בעיה בהפעלתם בימי החג ושכתות לשימוש של פלח תיירות זה.

תיירות בודדים לשהיית יום או יותר

3.ה

פלח זה של שוק התיירות מבוסס על תיירות פנים המגיעה מכל חלקי הארץ. קבוצה זו נזקקת למתקני שהיית יום ולחניוני לילה. מתקנים אלה, כחניוני יום, יש לפתח בחורשות הנופש או לידן - כיער יתור וביער השועלים.

קבוצה זו של תיירים יכולה להוות את פוטנציאל המשתמשים כחניוני קמפינג אם יפותחו בשטח. חניונים אלו יש לפתח בהשקעה יחסית גדולה, כדי להבטיח מתקני נופש בנוסף לאמצעי האכסון הזולים, כגון: בריכות שחיה, מגרשי ספורט ומתקני בידור, כדי שיוכלו להתחרות עם רוב מתקני הקמפינג הקיימים בארץ, המשתמשים בתקופות הקיץ (אקלים שהיה נוח במתקנים פתוחים) והממוקמים לאורך חופי הים ובסמוך לאגמים ומקווי מים.

יש לבדוק, איפוא, את סדר הגודל להשקעה הדרושה וסף הכניסה הריווחי למתקנים אלו, לאור האמור לעיל. בנוסף לכך קיימת הבעיה של אופיים הדתי של הישובים באיזור הצפוני, אשר, כאמור, יצור מגבלת שימוש במתקנים אלה לימי חול בלבד.

הסקצורר הדתי בתיירות מחו"ל המעוניין בשהיית בשטח

4.ה

קבוצה זו של תיירים מהווה את הפוטנציאל העיקרי להקמת מתקני איכסון לתיירות מחו"ל באיזור.

ישוּבֵי גוֹשׁ עֲצִיּוֹן, שֶׁהֵם בְּעֵלֵי אוֹוִירָה דתית מסורתית, יְכוּלִים לְהוֹת בְּסִיס לְהִקְמַת פְּנִסְיוֹנִים, בְּתֵי הַבְּרָאָה, בְּתֵי מַלּוֹן כְּדֵרוּג שֶׁל שְׁנַיִם וּשְׁלוֹשָׁה כּוֹכְבִים, לְאוֹתוֹ חֵלֶק בְּאוֹכְלוּסִיָּה הַיהוּדִית כְּעוֹלָם שֶׁהוּא בְּעַל אֲמֻצִים לְתִיּוֹר בְּמִקְוֹמוֹת הַנוֹפֵשׁ כְּעוֹלָם (כְּגוֹן אֵיִי יוֹן, מִיּוֹרְקָה, סְפֵרֵד, חוֹפֵי הַרְבִּירָה וְכוּ'), אֲךָ אֵינּוּ יְכוּלִים לְמַצּוֹא בָהֶם אֶת הָאוֹוִירָה הַמְּסוֹרֶתִית הַיהוּדִית הַדְּרוּשָׁה לוֹ לְבִילוֹי חוֹפְשָׁה מִסּוּג זֶה.

תְּפִקִּידוֹ הַמְּסוֹרֶתִי כְּאִיזוֹר נּוֹפֵשׁ מִן הַסּוּג הָאִמּוֹר מִלְּפָנַי מִלְּחַמַת הַשְּׁחָרוֹר, אֶקְלִים הָהָר בְּתִקּוּפַת הַקִּיץ, אוֹוִירַת הַקִּיבוֹץ, וְנִסְיוֹנוֹת מוֹצֵלְחִים לְאֶכְסוֹן תִּיּוֹרִים אֵלֶּה בְּתִקּוּפַת הַחֲגִים בִּישִׁיבָה בְּגוֹשׁ עֲצִיּוֹן - מִחֲזַקַת אֶת הָאֲפְשָׁרוֹת לְפִתַח מִתְּקֵנֵי תִיּוֹרוֹת הַדּוֹמִים לְאֵלּוֹ שֶׁהִתְפַּתְּחוּ בְּאִיזוֹר פְּרוֹזֶדוֹר יְרוּשָׁלַיִם (הַנְּהַנְיָם מִקִּירְבָחָם לְיְרוּשָׁלַיִם כְּמִרְכֵז תִּיּוֹרוֹת וּמַהוּוִים רְצוּעַת פְּעִילוֹת אֶקְסִטְנְסִיבִית סְבִיבָה) - אֲךָ בְּעֵלַת אוֹפֵי דְתֵי מְסוֹרֶתִי.

הַסְּקָטוֹר הַדְּתִי בְּתִיּוֹרוֹת הַנוֹפֵשׁ הַמְּקוּמִית

5. ה.

גוֹשׁ עֲצִיּוֹן הַיּוֹוָה אֶתֵר מְסוֹרֶתִי לְנוֹפֵשׁ וְהַבְּרָאָה לְאוֹכְלוּסִיָּה הַדְּתִית לְפָנַי מִלְּחַמַת הַשְּׁחָרוֹר. גִּיתָן לְחֹדֶשׁ מְסוֹרֶת זֶה עַל יְדֵי מְשִׁיכָהּ שֶׁל אוֹכְלוּסִיָּה זֶה מִן הַשְּׁפֵלָה לְמִתְּקֵנֵי הַנוֹפֵשׁ בְּתֵי יְרוּשָׁלַיִם, בְּעִיקָר בְּתִקּוּפוֹת הַקִּיץ וְהַחֲגִים. אוֹכְלוּסִיָּה זֶה יְכוּלָה לְהוֹת חִיזוֹק וְתוֹסַפַת לְכִיטוֹסָם הַכֹּלְכֵלִי שֶׁל מְפַעֲלֵי הַתִּיּוֹרוֹת הַמְּשַׁמְשִׁים אֶת אוֹכְלוּסִיָּת הַתִּיּוֹרִים מַחוּ"ל.

תִּיּוֹרוֹת הַמְּדַבֵּר

6. ה.

חֵלְקָה שֶׁל הַתִּיּוֹרוֹת הַמְּעוֹנִיִן כְּסִיּוֹר בְּאֶתְרֵי טֵבַע מִיּוֹחֲדִים (מְדַבְּרִיּוֹת, ג' וְנִגְלִים, פְּסָגוֹת הַרִים) נֶעֱמַד כְּשִׁיעוֹר שְׁבִיִן 8% ל־10% מְכֻלֵּל הַתִּיּוֹרוֹת הַעוֹלְמִית. פֶּלַח זֶה שֶׁהוּא גְדוֹל בְּיוֹתֵר מִבְּחִינָה מְסַפְרִית הוּא פּוֹטְנַצִיָּאל לְתִיּוֹרוֹת מְדַבֵּר בְּמִדְיַנַת יִשְׂרָאֵל. מְכִיּוֹן שֶׁרַק חֵלֶק קָטָן כְּפוֹטְנַצִיָּאל זֶה מוֹצֵא עַד עַתָּה, קִיַּמַת אֲפְשָׁרוֹת לְהַרְחִיב דוֹרְךָ עַנְף זֶה אֶת מְסַפֵּר הַתִּיּוֹרִים הַבְּאִים לְיִשְׂרָאֵל.

לְאַחַר הַחֲזָרַת סִיבֵי מַהוּוִים שְׁטַחֵי הַמְּדַבֵּר כְּנִגְב, כְּעִרְבָה וְכַמְדַבֵּר יְהוּדָה, שֶׁהִיא הַפְּעוּלָה הַעִיקָרִי לְתִיּוֹרוֹת זֶה.

מְדַבֵּר יְהוּדָה נִמְצָא בֵּין שְׁנֵי מוֹקְדֵי תִיּוֹרוֹת עִיקָרִיִים: יַם הַמֶּלַח וְיְרוּשָׁלַיִם, עוֹבְדָה זֶה, וְהַרְקַע הַהִיסְטוֹרִי הַעֲשִׂיר שֶׁל מְדַבֵּר יְהוּדָה (סִיפּוֹרִי הַתַּנ"ךְ כְּמְדַבֵּר, מְגוֹרֵי הָאִיסִיִים וְכִיתוֹת הַנְּזִירִים הַנוֹצְרִיִים), עֲשׂוּיִים לְמִשׁוֹךְ

יותר תיירים למדבר זה מאשר למדבר הנגב ולערבה. תיירים אלו זקוקים לתחנות יציאה לסיולי המדבר. את התחנות יש למקם בנקודות תצפית נירחבת למדבר, ולכלול בתוכן שירותי אוכל והצטיידות למסילי היום, ואמצעי איכסון ושירותים למסיללים של יותר מיום אחד.

המגמה בשימורו של מדבר יהודה היא למנוע שינוי אופיו של המדבר על ידי פיתוח והקמה של מבנים בתוכו, לכן יש למקם את תחנות היציאה בשולי המדבר.

רכס ההר הוא האיזור הטבעי יותר ליציאה לכיוון המדבר, בשל מדרגת המצוק בכיוון ים המלח. באיזור הצפוני של התוכנית, באיזור תקוע, ותרוודיון, ניתן לפתח שירותים לתיירות המדבר אשר ימשכו את אוכלוסית התיירים של ירושלים, ואילו באיזור הדרומי של לוציפר, מעון וכרמל ניתן לפתח שירותי תיירות מדבר בעלי אופי יחודי לתיירות זו בשל ריחוקו ואופיו של האיזור.