

מדינת ישראל

משרד הממשלה

משרד

חמת

גמניא לבודה שותיג

פולקראות

2/82 - 5/84

מחלקה

תיק מס'

תיק מס'

15/12/14



שם: החברה הממשלתית לתיירות - פרוגר

גל - 4 / 17274

מס פריט: 353300

61.5/3 - 135

15/10/2013

02-113-04-06-06

מזהה פיזי:

מזהה לוגי:

כתובת:



החברה
הממשלתית
לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

נתקבל
במח' הכספים
29.5.84
ביום

נתקבל
במח' הכספים
29.5.84
ביום

תוכנית עבודה שנתית

1984 - 1985

- לחברה הממשלתית לתיירות
- לחברות הפתוח האזוריות
- למינחלות הפתוח המשותפות לחמ"ת ולגופים מוניציפליים

מאי 1984.



החברה
הממשלתית
לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

ת ו כ נ י ת ע ב ו ד ה ש נ ת י ת

1984 - 1945

- לחברה הממשלתית לתיירות
- לחברות הפתוח האזוריות
- למינהלות הפתוח המשותפות לחמ"ת ולגופים מוניציפליים

מאי 1984.



-1-

תוכן העניינים

| | |
|--------|--|
| עמ' 1 | (1) תוכן עניינים |
| עמ' 2 | (2) דברי פתיחה |
| עמ' 3 | (3) הקדמה |
| עמ' 5 | (4) עקרונות וייעדי הפיתוח |
| עמ' 7 | (5) מערכת מוקדי הפיתוח התיירותי |
| עמ' 11 | (6) פירוט הפרוייקטים במערכת הביצוע |
| עמ' 22 | (7) תקציב החב' הממשלתית לתיירות |
| עמ' 24 | (8) תקציב ח.מ.ת - פירוט |
| עמ' 41 | (9) מנהלה |
| עמ' 43 | (10) קווים עיקריים למאמץ התכנון 1984/5 |
| עמ' 45 | (11) תקציב תכנון |

2 / ...



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

-2-

2. דברי פתיחה:

תכנית העבודה לשנים 85-1984 עוסקת ומפרטת שני מרכיבים מרכזיים:

- עקרונות מנחים ומתווים פיתוח תשתיות תיירות
- מכלול פרויקטים שנבחרו לביצוע.

תכנית העבודה המוצגת בחוברת הינה פרי דיונים מוקדמים עם כל השותפים לביצוע ועיקרה מושתת על ארבע עקרונות יסוד.

- ריכוז מאמץ במספר מוקדי תיירות קיימים כמו אילת, טבריה, עכו וים-המלח.
- יצירת תשתיות למוקדי אכסון עתידיים כמו אשקלון אזור בצת ועוד.
- המשך פיתוח מרכזיים תיירותיים במספר ערי קייט סביב מוקדי איכסון קיימים כמו: נהריה, הרצליה, נתניה, צפת ועוד.
- פיתוח אתרי תיירות נקודתיים על פני המדינה כולה בשת"פ עם קק"ל, ר.ש.ט, ר.ג.ל וכו', כמו: מבצר נמרוד שמורת החולה, פארק ספיר, תל ערד, גמלא, מערות חזנה ניצנים ועוד.

כווני החשיבה תואמים למדיניות משרד התיירות ולוקחים בחשבון את האילוצים התקציביים המוכתבים ע"י האוצר. מתוך 820 מ'ש' מועדים לפיתוח בשנ"ע 1984-85, 200 מ'ש' מותנים וגורלם יקבע רק בחודש אוקטובר השנה.

פירסום החוברת נועד להקנות כלי ומאגר נתונים באמצעותם ניתן לקבל תמונת מצב עדכנית על הביצוע לעומת המתוכנן.

מקווה שתהיה זאת שנת עבודה פורייה ועניינית לכולנו.

בברכה,

רונן אפרים
מנכ"ל חמ"ת

העתקים: מר א. שריר, שר התיירות
מר ר. פרבר, מנכ"ל משרד התיירות
מר ע. לוטן, יו"ר דירקטוריון חמ"ת
חברי דירקטוריון חמ"ת
יו"ר דירקטוריון חברות אזוריות לפיתוח
מנכלים חברות אזוריות
מנהלי אגפים חמ"ת

3/...



3. ה ק ד מ ה:

תוכנית העבודה של החמ"ת לשנת 1984/5 מפרטת את ההקצאה התקציבית לכל אחד מהפרוייקטים שיפותחו, או שפתוחים ימשך בשנת העבודה הנוכחית. בפרוייקטים השונים שיוצגו שותפים גורמים שונים (החברות האזוריות, עריות, חברות פתוח עירוניות, מועצות אזוריות, הקרן הקיימת לישראל, רשות שמורות הטבע, המחלקה להתיישבות וגופים נוספים).

החלטת הנהלת החמ"ת לקדם פתוח של פרוייקט מסויים מהווה גרעין לשתוף פעולה עם גורם אחד או יותר מהגורמים שצויינו לעיל, ומנוף פיננסי לתקציב משותף מתוגבר של גופים נוספים לחמ"ת. עם זאת שותפויות החמ"ת עם גורמים שונים, עקב אילוצים וסיבות שאינן צפויות מראש מהווים, לא אחת, גורמים המעכבים פתוח, אשר מונעים מאיתנו להשלים פתוח הפרוייקט על פי לוח הזמנים שנקבע.

ניתן לחלק את הפרוייקטים הנכללים בתוכנית העבודה השנתית למספר חלוקות משנה על פי אפיונים שונים. אחת החלוקות בתוכנית פתוח, הינה חלוקה לשני סוגים עיקריים של פרוייקטים:

- א. פרוייקטים רב שנתיים הנמשכים על פני מספר שנות עבודה.
- ב. פרוייקטים חד שנתיים המשתרעים על פני מספר חודשים ובמסגרת שנת עבודה מסויימת.

הסוג הראשון כולל בעיקר את הפרוייקטים במסגרתם מכשירה החברה תשתיות וקרקעות לפתוח במסגרת מוקדי התיירות - שלב ראשוני והכרחי לפתוח אמצעי אכסון ותשתית משלימה.

פעילות החמ"ת, כנגזרת מהגדרתה כגוף מפתח תשתית תיירותית, חייבת היתה להתחיל על בסיס תשתית תת קרקעית ראשונית מוגמרת, ולהתמקד בפועל רק בפתוח האלמנטים התיירותיים כגון טיילות, גינון, אלמנטים של נוי ויופי, פתוח אטרקציות ביקור ייחודיות וכו'. ואולם בפועל, פועלת לא אחת כגורם מפתח בהיקף מלא, כאשר האינטרס התיירותי מכתוב פתוח מהיר של השטח, ואלו הגורם האורבני מקומי אינו יכול לשאת בנטל הפתוח התשתיתי - מצב בו נתקלת החמ"ת ביס המלח, עכו, טבריה וכו'.

4/...



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

-4-

הסוג השני מהווה את ההשלמה לנ"ל ובמסגרתו מפותחים פרויקטים נקודתיים ו/או קטעי פתוח נושאים במוקדי הפתוח התיירותי.

פרוייקטים אלו, המתבססים על תשתית תיירותית קיימת, לא מפותחת, דייה, כוונתם לתת לעיר את הצביון התיירותי - אטרקטיבי. לדוגמא - שיפור חזות שד' הגעתון בנהריה, יצירת "לב" תיירותי בהרצליה קיסור המרכז המסחרי והחוף לדוגמא (שיהא פרי פתוח החמ"ת), נתניה וכו'.

5/...



4. עקרונות ויעדי הפיתוח המכתיבים את תוכנית העבודה.

שנת 1983 היוותה שנת שיא בתנועת התיירות לישראל, לאחר שבארבע השנים שקדמו לה נמשך הקפאון בגידול תנועת התיירות בישראל.

מוקדם עדיין להשען על נתוני שנה אחת בבואנו לנסות להצביע על מגמות, אם כי עלינו לפתוח סקירה זו בנימה אופטימית שיתכן שנוכל לצעוד להגשמת היעד של 1.5 מיליון תיירים בישראל בתוך מספר השנים הקרובות.

מוקדי האכסון קולטים כיום כמחצית מקבולתם, לפיכך ניתן במצבת אמצעי האכסון הקיימת והנמצאת בשלבי בנייה שונים להכפיל את תנועת התיירות לישראל.

עם זאת הפתוח המואץ בעשור האחרון של אמצעי האכסון, לא איפשר לתשתית התיירותית המשלימה המוקדים השונים, להדביק את קצב הפיתוח.

פתוח התשתית המשלימה, שפור חזותם של מוקדי התיירות ופתוח אטרקציות תיירותיות מהווה מטרה מרכזית בתוכנית העבודה של החמ"ת בשנת העבודה הנסקרת ובשנים הבאות.

עקרון חשוב המנחה פתוח של מערכות כלכליות יצרניות הינו רכוז מאמץ ברמה המוקדית - על מנת להביא את המוקד לסף נשיאה עצמי - מצב בו ההכנסות במוקד מהוות את המקור העיקרי להמשך הפיתוח ומאפשרת לו להתנתק בהדרגה מהתלות בגורם המרכזי המקצה משאבים.

לאחר שבחומש האחרון מוקדו מאמצי פתוח התשתית במוקדי אילת וים המלח ועם השלמת עיקר עבודות התשתית באזורים אלה פרסה החברה בשנת עבודה זו את מאמצי הפתוח למספר ערי תיירות בצפון הארץ ובמסור החוף, כאשר מנת הפתוח חולקה לשישה מוקדים: אילת, ים-המלח, ירושלים, טבריה, עכו ונהריה. מפרוט ששת המוקדים בולט שהמוקדים באילת ובים-המלח שקיבלו סיוע מסיבי כפי שציינו, עומדים בשורה אחת עם מוקדי הפתוח הנוספים.

במרכז הארץ לאורך חופי הים התיכון קיבלו שלוש ערי קייט סיוע מדרג שני במאמצי פתוח חופיהן: נתניה, הרצליה ואשקלון.

יעד מרכזי נוסף המכתיב עקרון פתוח הינו הכשרה לבקור ושהייה של אתרים בעלי משיכה ועניין למגזרי בקוש שונים, ביניהם:

א. אתרים ארכיאולוגיים והיסטוריים המושכים את עניינה של התיירות הצליינית המהווה את אחד המרכיבים החשובים בתנועת התיירות לישראל.



ב. אתרי שהיה ונופש פעיל במוקדי פעילות הנופש האמורים לקלוט הן את תיירות הפנים והן את תיירות החוץ השווה במוקדי האכסון.

ג. אתרים חופיים, לאורך החופים השונים לרבות חופי מפרץ אילת, ים המלח והכנרת אותם יש להכשיר במגוון של רמות פתוח, כמצע לפעילות של נופש אקטיבי של תיירות החוץ והפנים.

ד. אטרקציות לסוגיהן, הן בתחומי מוקדי התיירות והן מחוץ לתחומיהן אותם יש לפתח במטרה לרתק את עניינם של המבקרים, ובמטרה לספק לתיירים המגיעים לישראל לבקורים חוזרים מוקדי עניין חדשים.

ה. מגזרי ביקוש יחודיים כגון צפרות, תיירות מדבר, וכו'.

פתוח התשתית התיירותית הינה פעולה ארוכה ומורכבת. משלב תכנון הרעיוני וקבלת ההחלטה העקרונית לפתח מוקד, אתר או נושא מסויים חולפות לעיתים מספר שנים עד שהפרוייקט מושלם ומוכשר, לקלוט את המבקרים. דבר זה נכון בעיקר למוקדי התיירות, בהן מתרכזת העבודה בשנים הראשונות בהכשרת תשתיות פיזיות (מים, חשמל, ביוב, דרכים וכו'), תשתיות הקוברות בקרקע מאמצים ותקציבים ניכרים - אותן המבקר והתייר אינם חשים. במקרים רבים נדרשת מערכת התיירות לפתח מוקדים עירוניים בהם מערכות התשתית לקויות, ובהם מערכת התיירותית נדרשת, על מנת להכשיר תשתית תיירותית לטפל תחילה בתשתית עירונית שהוזנחה או שלא טופלה בגלל אילוצים שונים.

על רקע זה הוחלט לרכז פעולה באותם מוקדים בהם ניתן בהשקעה כספית סבירה ועל בסיס תשתיות עירוניות זמינות לפתח תשתית תיירותי "עלית".

יעד נוסף אליו מכוונים מאמצי הפיתוח של החברה הינו טפול ב"פרצוף" - חזות של מוקדי התיירות. בשורה של פעולות ניתן לשפר את החזות של חלק ממוקדי התיירות (צביעת אלמנטים שונים, דגלול והצבת מערכות תאורה).

במסגרת הטפול בחזותם של מוקדי התיירות תקדם החמ"ת בשנת העבודה נוכחית את השלוט התיירותי ברחבי הארץ וברמות השונות. הטפול במערכת השלוט יבוצע הן ברמה האזורית לשלוט אזורי התיירות והן ברמה העירונית לשלוט מוקדי המלונאות והקייט בערים השונות.

7/...



5. מערכת מוקדי הפתוח התיירותי
ודגשים עיקריים בפעולת הח.מ.ת בכל מערכת.

- פתוח התשתית התיירותית וחלוקת תקציב הפתוח מבוצעים במסגרת חלוקה אזורית. הן מדיניות הפתוח שנקבעה ברמה ארצית על ידי משרד התיירות והן אילוצי התקציב הכתיבו בשנה זו חלוקה לחמש מערכות אזוריות כדלקמן:
1. מערכת גליל - גולן טבריה וסובב כנרת.
 2. מערכת חוף היס התיכון.
 3. מערכת ירושלים.
 4. מערכת ים המלח.
 5. מערכת אילת והנגב.

להלן המוקדים והאתרים הנכללים בכל אחת מהמערכות האזוריות ופרוט דגשים עיקריים בפיתוחן:

1. מערכת גליל - גולן, טבריה וסובב כנרת.

בליבה של מערכת זו ממוקמת טבריה, המהווה את מוקד האכסון והפתוח העיקרי, ומספר מוקדי אכסון משניים ביניהם: צפת, מטולה, וחניוני סובב כנרת. כמו כן במערכת זו מספר אתרי ביקור חשובים, ביניהם: קלעת נמרוד, שמורת החולה, פקיעין, גמלא, חמת גדר.

בעיר העתיקה בטבריה יבוצע השנה פרויקט המדרחוב, המהווה את גולת הכותרת של הפיכת אזור העיר העתיקה למוקד תיירותי תוסס ומפותח. לאחר השלמת פרויקט זה יבוצעו מספר פרויקטים נקודתיים לשפור חזות פני האזור והשלמות פתוח בעיקר בתחום הגיגון.

באזור צפון מזרח הכנרת תמשך הכשרת פארק הנופש החופי, כאשר חלקה מס' 15 תפותח בשנה זו במטרה להשלים הרצף בין חלקות 13 ו- 17.

כבר השנה יחלו השקעות התשתית לפתוח האזור לשאת פירות עם תחילת פתוח הפרוייקטים הכלכליים בצ.מ.כ., כשהראשון שיחנך בסוף חודש זה, הינו פארק לונה - גל בחוף גולן - הפארק הגדול בארץ לשעשועי מים.

במטולה תושלם השנה פעולת השחזור של הרחוב הראשי - רחוב הראשונים במושבה



פעולה שתשפר את האטרקטיביות של אתר הקייט. במקביל יושלמו על ידי המ.מ. בניית בריכה ופרוייקט של בתי נופש לקייט במטולה.

בחמת גדר ימוקד השנה עיקר המאמץ בהפיכת האטרקציה הארכיאולוגית, מאתר ביקור מרתק, לאתר שימשוך אליו תיירות מכל אזור הצפון להשתתפות בארוע תיירותי יחודי.

2. מערכת חוף היס התיכון.

במערכת זו מספר ערי תיירות, המזמינות סוגי תיירות שונים לביקור ושהייה בהן.

בנהריה תטפל החברה בשדרה המרכזית בעיר המהווה את הלב התיירותי של העיר הצפונית. בעיר יבוצע פרוייקט של יצירת אפקטים של התזה ותאורה על הגעתון.

בעכו ממקדת החברה בשנה זו את עיקר המאמץ בפתוח המבואה הצפונית של העיר העתיקה. עם השלמת חשיפת החאפיר הצפוני, ולאחר פתוח מגרש החנייה הצפוני. תטפל החברה בפתוח פארק החאפיר והכשרת אמפיתאטרון טבעי, המכיל 3,000 מקומות ישיבה, שיאפשר לעיר לרכז סביבה מופעים שונים.

במקביל, ימוקד עיקר מאמץ התכנון באזור השדרה המערבית לקראת תחילת פתוח בשנה הבאה. על ידי הפתוח באזור המגדלור והשדרה המערבית תשלים החברה את המשולש הכולל את אזור המריצה וחאן אל עומדן בקדקד אחד, את החאפיר והמבואה הצפוני בשני ואת אזור השדרה המערבית בקדקד השלישי.

בחיפה ימשך הפתוח בגזרת סטלה מאריס בת גלים. כאשר השנה יושלמו בסיסי הרכבל העליון בסטלה מאריס, שיהווה מצפור נוף, מסעדה וחנויות לתיירים, והתחתון, בקצה הדרומי של טיילת בת גלים.

בין שני מוקדים אלה תקשר מערכת שבילי הליכה על הכרמל המובילים למערת אליהו ואזור המוזאונים.

בנתניה, המהווה את מוקד האכסון החמישי בגודלו בישראל, ואשר לא קיבלה בשנים האחרונות טיפול תשתיתי - חזותי, תשתית החברה במאמץ עיקרי לפתח מדרחוב ברחוב הרצל, המהווה את הלב התיירותי בעיר.

בהרצליה, אשר אף בה מספר חדרים דומה - כ - 2000 חדר ברמה גבוהה, תפתח החברה את החוף התיירותי העיקרי בעיר - חוף השרון.



פתוח חוף זה ברמה של חוף לדוגמא ישרלים הקטע המחבר את כיכר דה - שליט והטיילת העליונה הצבוצעת כיום על ידי העיריה. עם החוף המצויין.

בתל אביב יבוצעו השנה השלמות סופיות לפתוח מערכת החוף, כאשר יטופלו הקטעים בדרומה עד לדולפינריום (בעיקר גינון), ובצפונה בקטע מול מלון שרתון. באשקלון, על בסיס פרויקט שוברי הגלים שנועד להשביח את החוף המרכזי בעיר, יפותח חוף לדוגמא בחוף דלילה. חוף זה יהווה מוקד משיכה למלונאות הקיימת כיום בעיר, ופעולה ראשונה במסגרת פרויקטים תשתיתיים וכלכליים במסגרת הפיכת אשקלון לעיר קייט ברמה בינ"ל.

3. מערכת ירושלים.

שנת העבודה 1984/5 תהווה מפנה בפתוח התשתית התיירותית בירושלים. לאחר מספר שנים של טפול בפרויקטים ארכיאולוגיים מרכזיים שהינם רב שנתיים בתחומי העיר העתיקה, תחל השנה החברה ביציאה לעיר החדשה. יציאה זו מסמנת התחלת טפול במוקדי בילוי ליילים ואתרים לתיירים השוהים בעיר, כאשר להערכתנו מוקדי הביקור הדתיים והארכיאולוגיים הגיעו לרמה המאפשרת לתייר מיגוון רב היקף אותו לא ניתן להקיף במסגרת ביקור אחד, כאשר בסיומו של יום סיור חסרים לתייר מוקדי פעילות ובילוי.

4. מערכת ים המלח.

כפי שצויין בסקירת העקרונות המרכזיים, הגיע מוקד זה לבשלות לאחר מספר שנים של השקעה מרוכזת בפתוח השטחים למלונות והתשתיות האזרחיות. בשנה זו יבוצעו פעולות השלמה נדרשת בתחומי מקורות מים וחשמל ועבודת פתוח שטח ושיפור חזית. דגש עיקרי בתחום זה מושם על הפארק המרכזי באזור התיירות בעין בוקק - פארק התמרים.

5. מערכת אילת והנגב.

בעיר אילת למעלה מ - 4000 חדרי מלונות, והיא מדורגת כיום במקום השלישי בישראל. בחומש האחרון פותח אזור החוף הצפוני ובדומה למדיניות הפתוח בים המלח, יושם הדגש על השלמות, שפור חזות ויפוי אזור המלונאות ופתוח אלמנטים תיירותיים

10/...



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

-10-

חדשים: פתוח פארק הצפרות למשיכת פלח שוק חדש לעיר, פתוח מוקד לנטיעה לתיירים
בערבה - ביטבתה, והכשרת מרכז מידע לתיירות בצומת יותם.

בעמודים הבאים תובא סקירת הפרוייקטים במערכות הפיתוח האזוריות, הנכללים בתוכנית
העבודה השנתית של החמ"ת.

הטבלאות נותנות פירוט מהות הפרוייקטים, התקציב המיועד לביצוע, תקציב בהתנייה, משך
הביצוע, והערות רלבנטיות.

כל המספרים המצוינים בעמודות התקציב הינם מיליוני שקלים, במחירי רבעון ראשון 1984.

11/...



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

-11-

6. פירוט הפרוייקטים במערכות הביצוע.

| תקופת ביצוע | תקציב בהתנייה | תקציב מיועד | הפרוייקט |
|--|------------------|----------------|---|
| <u>1. מערכת גליל - גולן, טבריה וסובב כנרת.</u> | | | |
| אפריל-אוק' 1984 | - | 23.0 | א. מטולה - שחזור רחוב הראשונים |
| שנת העבודה 84/5 | 1.0 | 1.0 | ב. שמורת החולה - מרכז מבקרים |
| אוק' 84 - מרץ 85 | 1.0 | - | ג. בית דוברוביץ - שחזור האתר במסגרת הכשרתו לביקורי הקהל |
| אוק' 84 - מרץ 85 | 3.0 | - | ד. צפת - שחזור קטע מסמטת מגיני צפת בלב אזור התיירות. |
| שנת העבודה 84/5 | 5.0 | 1.0 | ה. פקיעין - שקום ככר המעיין במרכז הכפר. |
| " " " | 0.5 | 1.5 | ו. קלעת נמרוד - הכשרת האתר לביקורי קהל. |
| " " " | 1.0 | 3.0 | ז. גמלא - הכשרת האתר לביקורי קהל ופתוח תשתית למרכז מבקרים. |
| " " " | 3.0 | 7.0 | ח. חמת גדר - פתוח האטרקציה המרכזית במרחצאות הרומיים העתיקים כבסיס להפעלת אטרקציה לילית לתיירים. |
| שנת העבודה 84/5 | 2.5 | 15.0 | ט. צפון מזרח כנרת - המשך פתוח פארק נופש חופי בצ.מ.כ. - פתוח התשתית בחופים הציבוריים. |

12/...



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

-12-

| תקופת ביצוע | תקציב | תקציב | הפרוייקט |
|------------------|----------------|--------------|---|
| _____ | <u>בהתנייה</u> | <u>מיועד</u> | _____ |
| אפריל - דצמבר 84 | - | 41.5 | י. טבריה - פרוייקט המדרחוב |
| | | | יא. טבריה - השלמת פתוח שטח במבואה הצפונית, (אזור פיננסי משיגן). |
| אוק' - דצמ' 84 | 2.0 | - | יב. טבריה - עבודות השלמת שפור חזות אזור גן הבנים - כולל ספול בחזיתות בתי הכנסת העתיקים. |
| מרץ 85 - אוק' 84 | 1.5 | - | יג. ירדנית - הכשרת מגרש חנייה באתר. |
| מרץ 85 - אוק' 84 | 2.5 | - | |

13/...



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

-13-

מערכת חוף היס התיכון.

.2

| תקופת ביצוע | תקציב בהתניה | תקציב מיועד | הפרוייקט |
|-----------------|--------------|-------------|--|
| אפריל- אוק' 84 | - | 57.0 | א. נהריה - פתוח האטרקציה במרכז התיירותי בגעתון |
| אוק' 84-מרץ 85 | 2.0 | - | ב. נהריה -טיילת דרומית שפך הגעתון. |
| אפריל 84 | - | 2.0 | ג. עכו העתיקה- החפיר הצפוני עבודות ניקוז. |
| אפריל- אוק' 84 | - | 10.0 | ד. עכו העתיקה- החפיר הצפוני עבודות פתוח (רצוף, גנון השקיה וכו'). |
| אפריל - אוק' 84 | - | 5.0 | ה. עכו העתיקה- החפיר הצפוני עבודות פתוח בגן הארכיאולוגי לקראת הכשרת האמפיתאטרון. |
| אפריל - אוק' 84 | - | 4.0 | ו. עכו העתיקה- הכשרת המבנה של גלריה עוקשי (במכלול אולמות האבירים). |
| | | | ז. עכו העתיקה- הכשרת לשכת תיירות עירונית במכלול אולמות האבירים. |
| שנת העבודה 84/5 | - | 2.0 | ח. עכו העתיקה- גמר מיסעדת המרינה. |
| " " " | - | 2.0 | ט. עכו העתיקה- תאורת חומות |
| " " " | - | 4.0 | י. עכו העתיקה- הכשרת מאגר המים התת קרקעי במסגד אל ג'זר. |
| " " " | 40.0 | 2.5 | יא. עכו העתיקה- עבודות הכשרה לאמפיתאטרון בחפיר הצפוני. |
| " " " | - | 10.0 | יב. חיפה - המשך הקטע הדרומי של הטיילת בת גלים עד לטרמינל תחתון רכבל. |
| " " " | 1.0 | 5.0 | יג. חיפה- פתוח מצפור בטלה- מאריס כחלק ממבנה טרמינל עליון. |

14/...



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

-14-

| <u>תקופת ביצוע</u> | <u>תקציב בהתנייה</u> | <u>תקציב מיועד</u> | <u>ה פ ר ו י ק ט</u> |
|--------------------|----------------------|--------------------|---|
| שנת העבודה 84/5 | - | 2.0 | יד. חיפה - המשך הכשרת מערת אליהו למבקרים. |
| " " " | 1.0 | 3.5 | טו. חיפה - פתוח שביל הליכה בכרמל המקשר בין מצפור סטלה מאריס ומערת אליהו. |
| אוק' 84-מרץ 85 | 10.0 | 5.0 | טז. נתניה - תחילת פתוח מדרחוב הרצל - במרכז התיירותי בעיר. |
| אוק' 84 - מרץ 85 | 25.0 | 22.0 | יז. הרצליה - פתוח חוף השרון |
| אפריל - יולי 84 | - | 10.0 | יח. תל-אביב - טיולת הרברט סמואל - סיום פתוח השטח עד לדולפינריום. |
| שנת עבודה 84/5 | 5.0 | 5.0 | יט. תל-אביב - עבודות שיפוץ שוברי הגלים. |
| אוק' 84 - מרץ 85 | 5.0 | - | כ. תל-אביב - השלמת מערכת חוף תל-אביב בקטע מול מלון שרתון. |
| אפריל - דצמ' 84 | 1.0 | 2.5 | כא. יפו העתיקה - הכשרת תשתית בפרוייקט "הנסיון הישראלי" (חנייה, תאורה, גינון, ריצוף). |
| אוק' 84 - מרץ 85 | 0.75 | - | כב. נאות קדומים - שלוט ושבילים במרחבי הפארק. |
| " " | 2.0 | - | כג. ניצנים - הכשרת החוף במסגרת פתוח פארק ניצנים. |
| שנת העבודה 84/5 | 2.0 | 2.0 | כד. חזן - הכשרת האתר לביקורי קהל. (סדורי בטיחות במערכת התת קרקעית, תאורה, חנייה שלוט וכו'). |
| " " | 2.0 | 8.0 | כה. אשקלון - פתוח חוף דלילה |

15/...



ה ע ר ו ת :

1. בסעיפים ג' - יא' מפורטים הפרוייקטים לבצוע המתוכננים לשנת העבודה 1984/5. בנוסף להם קיימות התחייבויות הן בגין חשבונות סופיים של שנת העבודה 1983/4 והן בגין פעילויות ופעולות אחזקה בתחום העיר העתיקה.
2. בשנת העבודה 1984/5 מתרכז מאמץ הביצוע בכניסה הצפונית לאזור התיירות במתחם החפיר הצפוני, כאשר בתחום התכנון יקודמו תוכניות לאזור המערבי לקראת תחילת ביצוע בשנת 1985/6.
3. באשקלון, עקב מיגבלות התקציב תתרכז העבודה בשנת 1984/5 בפרוייקט בודד המהווה המשך ישיר לפרוייקט שוברי הגלים - פתוח תיירותי של החוף לדוגמא בחוף דלילה שהינו החוף המרכזי באזור התיירות. במקביל יקודם תכנון של מספר פרוייקטים נוספים באזור התיירות בעיר.



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 16 -

| <u>תקציב מיועד</u> | <u>תקציב בהתניה</u> | <u>תקופת הביצוע</u> | <u>מערכת ירושלים.</u> | <u>3.</u> |
|--------------------|---------------------|---------------------|--|-----------|
| 26.0 | 2.0 | שנת התקציב 4/5 | א. העיר העתיקה - שער שכם גמר חשיפת האולמות התת קרקעיים והכשרתם לביקורי קהל. | |
| 7.0 | 5.0 | " " " | ב. העיר העתיקה - מתחם העופל גמר שחזור הרובע הביזנטי ותחילת הפתוח ברחוב ההרודיאני וקשת רובינסון. | |
| 20.0 | - | " " " | ג. ירושלים - חוצות היוצר - חבור העורף המלונאי במערב העיר עם חוצות היוצר ואגן העיר העתיקה. | |
| 2.0 | 3.0 | " " " | ד. ירושלים - נחלת שבעה - שיקום תיירותי למרכז העיר כבסיס לאטרקציה לילית לתיירים. | |
| - | 10.0 | אוק' מרץ 84. | ה. הרודיון - תחילת שחזור האטרקציה הארכיאולוגית בהרודיון תחתית. | |
| - | 2.0 | " " " | ו. נבי סמואל - הכשרת תשתית לפתוח האתר לביקורי קהל. | |

ה ע ר ו ת ;:

1. במהלך שנת העבודה 1984/5 יושלמו חלק מהפרוייקטים הארכיאולוגיים המורכבי בהם מיקצה החברה לפתוח מז' ירושלים את המאמץ בשנים האחרונות. במקביל יוסט חלק ממאמץ הפתוח התיירותי בירושלים מאתרי ביקור לתשתית לאתרי בילוי לתיירות בעיר המערבית.

7/...



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

-17-

| <u>תקופת הביצוע.</u> | <u>תקציב בהתנייה</u> | <u>תקציב מיועד</u> | <u>הפרוייקט</u> | <u>מערכת ים המלח</u> | <u>.4</u> |
|----------------------|----------------------|--------------------|--|----------------------|-----------|
| אפריל-אוק' 14 | - | 6.0 | א. פיתוח התשתית לאתר הסולריום החדש - עין בוקק. | | |
| שנת העבודה '5/5 | - | 26.0 | ב. מרכז מסחרי עין בוקק -בניית המקלט הציבורי. | | |
| " " " | - | 44.0 | ג. מלונות מגדלי על והוד המדבר- חיבור למערכת החשמל המרכזית. | | |
| " " " | - | 9.0 | ד. גמר פתוח כביש הטבעת באזור התיירות - עין בוקק. | | |
| " " " | - | 4.5 | ה. הסדרת חבור דרומי כביש אזור התיירות עם הכביש הארצי-עין בוקק. | | |
| " " " | - | 5.5 | ו. בניית חדר הטונספרומציה בעין בוקק. | | |
| נוב' 84 - מרץ | 35.0 | - | ז. נטיעות בפארק המרכזי באזור התיירות - עין בוקק. | | |
| " - " " | 15.0 | - | ח. הרחבת הכביש בין המלונות שוריה ומגדלי על- חמי זוהר. | | |
| " - " " | 24.0 | - | ט. פתוח טיילת ומצפור באזור התיירות בערד. | | |
| שנת העבודה '5/5 | - | 11.5 | י. חזיון אור קולי במצדה | | |

18/...



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 18 / 19 -

ה ע ר ו ת :

1. לחברה בים המלח קיימות התחייבויות נגררות משנת העבודה 83/4 בגין פרויקטים שביצועם הושלם. בתחילת שנת העבודה 84/5 יש לשלם למבצעים עם הגשת החשבונות הסופיים.
2. הפרוייקטים המצויינים בסעיפים א'-ו' הינם אילוצים.
3. פרויקט א' מחוייב ביצוע עקב עליות מפלס המים בבריכה מס' 5 וחשש להצפת הסולריום הפעיל כיום. לפיכך יש לבצע מיידית את עבודות העפר. פעולה זו הינה קידום מימון ליזם אשר יפתח מתקן זה. במיזה ולא ימצא בחודשים הקרובים יזם לפתוח הסולריום החדש תאלץ החברה לבצע עבודות פתוח נוספות מעבר לתקציב המצויי לעיל.
4. בניית המקלט הציבורי הינה מחוייבת של החברה בהיקף של מחצית העלות במסגרת הפתוח של המרכז המסחרי על ידי יזם פרטי.
5. היקף עלות ביצוע חיבורי החשמל למלונות המצויינים הוכתב על ידי חברת החשמל. חיבור המלונות מהווה תנאי הכרחי להפעלתם.
6. בניית חדר הטרנספורמציה הינה אילוץ המוכתב על ידי חברת החשמל.
7. הפרוייקטים המצויינים בסעיפים ז'-ט' נכללים במסגרת הפרוייקטים בהתנייה. מתוך קבוצה זו תנתן בכל מקרה עדיפות לפרוייקט ז', בו ניתן על פי קצב וזמינות תקציב לבצע שלבים קטנים במסגרת הפתוח הכולל.

19/.../20...



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

-20-

| תקופת ביצוע | תקציב בהתנייה | תקציב מיועד | ה פ ר ו י י ק ט |
|-----------------|---------------|-------------|--|
| | | | 5. מערכת אילת והנגב. |
| אפריל- אוק' 14 | - | 17.0 | א. מגרש החנייה במרכז התיירות בצומת יותם. |
| שנת העבודה 84/5 | - | 22.0 | ב. אילת- הקמת מרכז מידע לתיירים בצומת יותם. |
| " " " | - | 11.0 | ג. ליטוש ויפוי אזור התיירות בחוף הצפוני. |
| " " " | - | 18.0 | ד. מעבר ציבורי בין המלונות לגונה ומלכת שבא |
| אוק' 84-מרץ 85 | 6.0 | - | ה. ביתן מצילים בקטע החוף מול מלון טוריה. |
| " " - " " | 13.0 | - | ו. טיילת ליד מלון דן. |
| " " - " " | 14.0 | - | ז. עבודות גינון במזרח החוף הצפוני. |
| שנת העבודה 84/5 | 2.0 | 5.0 | ח. אילת - פרויקט הצפרות |
| " " " | - | 1.0 | ט. פארק תמנע -המשך עבודות פתוח |
| אוק' 84 -מרץ 5 | 5.0 | - | י. יוטבתה -טע עץ בערבה |
| שנת העבודה 84/5 | 1.0 | 2.0 | יא. פארק ספיר- השלמת פתוח הפארק לקראת פתיחה למבקרים. |
| " " " | 1.0 | 3.0 | יב. מצפה רמון - המשך פתוח מרכז המבקרים לפארק הרמון. |

ה ע ר ו ת :

1. לחברה לפתוח חוף אילת התחייבויות נגרות משנת העבודה 1984/5 בגין חשבונות ס
2. עקב אילוצי תקציב בשנת העבודה הנוכחית, לא יוחל השנה בפרוייקטים גדולים חדש ודגש חזק יושם על שיפור הקיים.
3. בפרוייקט ד' העלות הגבוהה נובעת מהצורך להכשיר קוד גלישת חרום וביוב מתחנת השאיבה לגונה.

1/...



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

-21-

תקופת ביצוע

תקציב בהתניה

תקציב מיועד

ה פ ר ו י ק ט

שלוט

| | | |
|-----|-----|--|
| - | 2.0 | א. שלוט ציר ירושלים - ים המלח |
| 1.5 | - | ב. שלוט מכלול צלייני סוכב כגרת |
| | | ג. הכשרת מפרץ חנייה ומידע דגם נסיוני. עדין לא מתוקצב |

21/...



7. תקציב החברה הממשלתית לתיירות לשנת התקציב 84/5.

תקציב החברה הממשלתית לתיירות אושר השנה באחזר רב, יחסית, וזאת עקב העובדה שגובה התקציב שנוי היה במחלוקת.

בסופו של דבר הוקצה התקציב בשתי קטגוריות -

תקציב מיועד בסך 620 מ'ש'

תקציב בהתנייה בסך 200 מ'ש'

הסכומים המופיעים הינם במחירי רבעון ראשון של 84/5 בהתאם להנחיות באוצר, קרי עליה של 2.2 לעומת מחירי אוקטובר 1983.

מהות ההתנייה הינה כי באוקטובר 1984 תבחנה מחויבויות החברה לפיתוח מפעלי תיירות, ובמידה ויסתבר כי החפ"ת אינה זקוקה לכל הסכום בו תוקצה, יועברו 200 מ' שקל נוספים (מחירי רבעון ראשון 84/5 כאמור), לנושאי הפתוח של החמ"ת.

לפיכך, הוכן תקציב החמ"ת בשתי קטגוריות, האחת תקציב מיועד, והשני, תקציב בהתנייה, כאשר ברור שמחויבות לביצוע נוצרה רק על 620 מ' שקל המיועדים.

באוקטובר לאחר שיתברר סופית אם אכן עומד הסכום של 200 מ'ש' לרשות החמ"ת

יערך בירור מחדש של מערכת המחויבויות של החברה, ובהתאם יוצאו לפועל, או

יורחבו הפרוייקטים המצויינים עתה בהתנייה.

התקציב מבטא 4 עקרונות בסיסיים:-

1. ריכוז מאמץ במספר מוקדי עבודה תיירותיים בסיסיים.
בקטגוריה זו נופלות אילת, ים המלח (אזור המלונות של עין בוקק וחמי זוהר), טבריה וירושלים.

2. יצירת הבסיס למוקדי אכסון חדשים עתידיים.
בקטגוריה זו נופלת אשקלון, שהיא העתודה האכסונית לתיירות נופש בחוף הים התיכון.

לאור המצב הכלכלי במשק של הקפאת השקעת חדשות בתיירות, יעשה פיתוח התשתית בקצב מתון יחסית.



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

-23-

3. בד בבד, ולכאורה בסתירה למגמת ריכוז המאמצים, נערכת השנה החמ"ת לפתוח מרכזים תיירותיים במספר ערי קייט משניות, זאת, כדי לנצל את המצאי האכסוני הקיים בערי הקייט, ואשר עתה מנוצל בשיעור תפוסה נמוך יחסית. בקטגוריה זו נופלות נהריה, הרצליה, ובמידה רבה גם נתניה, אשר לא זכתה לתמיכה כ-שהיא של המערכת התיירותית - תשתית במהלך 10 השנים האחרונות.

4. החמ"ת נעזרת בתקציבים הממלכתיים והציבוריים של הגופים העוסקים בפתוח ההיבטים האחרים, הספציפיים, של האתרים התיירותיים - קק"ל, ר.ש.ט., ר.ג.ל. וכד', ומפתחת בשת"פ עימם אתרי תיירות נקודתיים, אשר מהווים את הבסיס למתיחת "רשת" הפתוח התיירותי על פני המדינה כולה.



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

-24-

תקציב ח.מ.ת לשנת התקציב 84/5

.8

(במליוני שקלים, מחירי רבעון ראשון שנת התקציב 84/5)

| סה"כ תקציב לפיתוח | הכנסות השתתפויות | שנת התקציב 84/5 | | | האזור |
|----------------------|---------------------|-----------------|--------------|--------------|--|
| | | סה"כ | בהתניה | מיועד | |
| 156.75 | 85.5 | 111.25 | 18.25 | 93.0 | 1. אזור גליל וגולן - טבריה וסובב כנרת |
| 413.75 | 137.0 | 276.75 | 94.75 | 182.0 | 2. רצועת החוף המערבית - כולל גליל מערבי, חיפה, אזור תל אביב, אשקלון ומישור החוף הדרומי. |
| 163.0 | 86.0 | 77.0 | 22.0 | 55.0 | 3. אזור ירושלים |
| 173.5 | 34.5 | 86.0 | 35.0 | 104.0 | 4. אזור ים המלח |
| 160.0 | 37.0 | 123.0 | 44.0 | 79.0 | 5. אילת ונגב |
| 3.5 | | 3.5 | 1.5 | 2.0 | 6. שילוט ארצי - ומפרצי מידע. |
| 20.0 | | 20.0 | 1.0 | 19.0 | 7. תכנון |
| 63.0 | | 63.0 | - | 63.0 | 8. מנהלה - |
| | | | -(16.5) | 23.0 | לייעוד |
| <u>1194.5</u> | <u>374.0</u> | <u>820.0</u> | <u>200.0</u> | <u>620.0</u> | סה"כ |

/...

החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

-25-

| סה"כ תקציב לפיתוח | הכנסות השתתפויות | שנת התקציב 84/5 | | | האזור |
|----------------------|---------------------|-----------------|--------|-------|--|
| | | סה"כ | בהתניה | מיועד | |
| | | | | | 1. אזור גליל וגולן - טבריה וסובב כנרת. |
| 196.75 | 85.5 | 111.25 | 18.25 | 93.0 | |
| | | | | | א. מטולה - רח' הראשונים (גמר שחזור) שת"פ שקל מול שקל + מוע"מ מטולה. |
| 46.0 | 23.0 | 23.0 | - | 23.0 | |
| | | | | | ב. צפת |
| 6.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | - | |
| | | | | | ג. גולן - גמלא - הכשרת האתר לביקורי קהל (שת"פ מוא"ז, ר.ש.ט. קק"ל) |
| 12.0 | 8.0 | 4.0 | 1.0 | 3.0 | |
| | | | | | ד. פקיעין - הכשרת מסלול סיור בכפר. |
| 3.0 | 1.5 | 1.5 | 0.5 | 4.0 | |
| | | | | | ה. חמת גדר - הכשרת האתר לקראת פעילות כלכלית (שת"פ, שקל מול שקל עם "יצור ופיתוח"). |
| 20.0 | 10.0 | 10.0 | 3.0 | 7.0 | |
| | | | | | ו. קלעת נמרוד - הכשרת האתר לביקורי קהל. (שת"פ עם רג"ל) |
| 4.0 | 2.0 | 2.0 | 0.5 | 1.5 | |
| | | | | | ז. שמורת החולה |
| 4.0 | 2.0 | 2.0 | 1.0 | 1.0 | |
| | | | | | ח. טבריה העתיקה (דגש על המדרחוב) |
| 61.0 | 16.0 | 45.0 | 3.5 | 41.5 | |

החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

-26-

| סה"כ תקציב לפיתוח | הכנסות השתתפויות | שנת התקציב 84/5 | | | האזור |
|----------------------|------------------------------|-----------------|--------|-------|---|
| | | סה"כ | בהתניה | מיועד | |
| 37.5 | 20.0 | 17.5 | 2.5 | 15.0 | ט. צ.מ.כ - המשך פיתוח חניוני נופש לחופי הכנרת, ביצוע מנהלת הכנרת שת"פ עם קק"ל, משרד הפנים (איכות הסביבה) וסוכנות. |
| 2.5 | הכנסות לח.מ.ת כ % מהפדיון | 2.5 | 2.5 | - | י. ירדנית - פיתוח מגרש החניה באתר תשתית. |
| 2.75 | 2.0 | 0.75 | 0.75 | - | י.א. בית דוברובין, שת"פ עם מוא"ז וק.ק.ל |

27/...



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

-27-

| סה"כ <u>תקציב לפיתוח</u> | הכנסות <u>השתתפויות</u> | שנת התקציב 84/5 | | | האזור |
|-----------------------------|---|-----------------|--------------|--------------|---|
| | | סה"כ | בהתניה | מיועד | |
| <u>413.75</u> | <u>137.0</u> | <u>276.75</u> | <u>94.75</u> | <u>182.0</u> | 2. רצועת החוף המערבית (כולל גליל מערבי חיפה, תל אביב, אשקלון ומישור החוף הדרומי) |
| 20.0 | 10.0 | 10.0 | - | 10.0 | א. חב' כלכלית לחיפה - פיתוח טיול בת גלים. |
| 12.0 | 6.0 | 6.0 | 1.0 | 5.0 | פיתוח מצפור סטלה מאריס שת"פ שקל מול שקל עם העירייה. |
| 6.0 | 4.0 | 2.0 | - | 2.0 | ב. אפת"ח פיתוח מערת אליהו (שת"פ שקל מול שקל עירייה ומשרד הדתות). |
| 9.0 | 4.5 | 4.5 | 1.0 | 3.5 | פיתוח מערכת שבילי הליכה ברגל. |
| 90.0 | הכנסות מדמי שכירות ושאר הכנסות כלכליות תהיינה לכיסוי תקציב המנהלה. | 90.0 | 40.0 | 50.0 | ג. עכו העתיקה. (1) דגש על גמר החאפיר הצפוני אולמות האבירים, תאורה ושילוט. |

28/...



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

-28-

| סה"כ <u>תקציב לפיתוח</u> | הכנסות <u>השתתפויות</u> | שנת התקציב 84/5 | | | האזור |
|---|----------------------------|-----------------|--------|-------|--|
| | | סה"כ | בהתניה | מיועד | |
| | | | | | ד. נהריה - שד' הגעתון- לב תיירותי, אפקטיס של מיס, גינון, יצירת מעברי תאורה וכו'. |
| תתכן השתתפות עיריית נהריה - עדיין מוטל בספק כ"כ תתכן תרומת "מפעל הפיס", עדיין בברור ע"י העירייה. | 7 | 57.0 | - | 57.0 | |
| | | | | | ה. "אתריס" גמר פרויקט הרברט סמואל, גינון, תיקון שוברי הגלים; השלמת הטיילת בקטע שמול מלון שרתון. |
| | | | | | ו. יפו העתיקה - פיתוח השטח שבחזית הישראל אקספורינס. |
| | 2.5 (?) | 3.5 | 1.0 | 2.5 | |
| | | | | | ז. נתניה - יצירת לב תיירותי בעיר - שת"פ שקל מול שקל עם העירייה. |
| | 15.0 | 15.0 | 10.0 | 5.0 | |
| | | | | | ח. הרצליה - פיתוח חוף היס שת"פ עם העירייה, המפתחת הטיילת העילית שבחזית בתי המלון. |
| | 50.0 | 47.0 | 25.0 | 22.0 | |
| | | | | | המלון. |

29/...



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

-29-

| סה"כ <u>תקציב לפיתוח</u> | הכנסות <u>השתתפויות</u> | שנת התקציב 84/5 | | | האזור |
|-----------------------------|----------------------------|-----------------|---------------|--------------|---|
| | | <u>סה"כ</u> | <u>בהתניה</u> | <u>מיועד</u> | |
| 20.0 | 10.0 | 10.0 | 2.0 | 8.0 | ט. אשקלון - המשך פיתוח החוף בהמשך לת.ב.ע. מאושרת. שקל מול שקל עם העירייה. |
| 12.0 | 8.0 | 4.0 | 2.0 | 2.0 | י. מערכת חזן - המשך פיתוח והכשרת האתר לביקורי קהל שת"פ עם קק"ל, סוכנות וישובי בית"ר. |
| 4.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | | יא. חוף ניצנים - הכשרת החוף והבריכות הטבעיות שבעורפו - שת"פ עם קק"ל. |
| 0.75 | ? | 0.75 | 0.75 | | יב. נאות קדומים |

(1) פירוט תוכנית העבודה של החב' לפתוח עכו העתיקה - ראה נספח תקציבי מס' 1.

30/...



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

-30-

| סה"כ תקציב לפיתוח | הכנסות השתתפויות | שנת התקציב 84/5 | | | האזור |
|----------------------|---------------------|-----------------|-------------|-------------|--|
| | | סה"כ | בהתניה | מיועד | |
| <u>163.0</u> | <u>86.0</u> | <u>77.0</u> | <u>22.0</u> | <u>55.0</u> | 3. אזור ירושלים |
| | | | | | א. באמצעות החב' לפיתוח (2) מזרח ירושלים - עיקר המאמץ על גמר פרויקט חוצות היוצר, שער שכס והעופל. |
| 125.0 | 60.0 | 65.0 | 10.0 | 55.0 | * יש לציין כי בירושלים תנופת הפיתוח התיירותית המקבילה נעשית ע"י ר. שריס לעיניני ירושלים, כאשר החב' מתקצבת חלק מהפרוייקטים במלואם. |
| | | | | | ב. נבי סמואל - שיקום האתר, ויצירת מצפור נוף שת"פ עם משרד הבטחון, משרד הדתות והמוא"ז. |
| 8.0 | 6.0 | 2.0 | 2.0 | | ג. הרודיון - שיקום האתר, עם דגש על חלקו התחתון של האתר בשת"פ מוא"ז, סוכנות. |
| 30.0 | 20.0 | 10.0 | 10.0 | | |

(2) פירוט תקציב החב' לפתוח מז' י - ס, ראה נספח תקציבי מס' 2.

31/...



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

-31-

| סה"כ תקציב לפיתוח | הכנסות השתתפויות | שנת התקציב 84/5 | | | האזור |
|----------------------|---------------------|-----------------|-------------|--------------|---|
| | | סה"כ | בהתניה | מיועד | |
| <u>173.5</u> | <u>34.5</u> | <u>139.0</u> | <u>35.0</u> | <u>104.0</u> | 4. <u>אזור ים המלח</u> |
| | | | | | א. החב' לפיתוח - דגש על (3) פארק התמרים, חיבורי חשמל ומחבר דרומי של כביש הטבעת מקלט מרכז מסחרי וכו'. |
| 125.0 | * | 125.0 | 35.0 | 90.0 | |
| | | | | | * החברה צופה הכנסות מדמי פיתוח קרקע, ואולם היקף הכנסות טרם ידוע. החב' צופה כי את הוצאת המנהלה תממן, כבעבר מעודף ההכנסה על הוצאה, במתקנים הכלכליים. |
| | | | | | ב. חזיון אור קול - מצדה - שת"פ עם מוא"ז תמר, מוע"מ ערד, ר.ג.ל, ומרכז ההסברה. יש להדגיש כי העלות מחושבת בהנחת קבלת מפעל מאושר. |
| 46.0 | 34.5 | 11.5 | - | 11.5 | |
| | | | | | ג. מרפאת אסטמה בערד - תכנון. התכנון - באמצעות ח.מ.ת. ביצוע - ע"י גורמים כלכליים כשטח. |
| 2.5 | | 2.5 | - | 2.5 | |

(3) פירוט תקציב הפתוח של החב' לפתוח חוף ים המלח - ראה נספח תקציבי מס' 3.

32/...



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

-32-

| סה"כ תקציב לפיתוח | הכנסות השתתפויות | שנת התקציב 84/5 | | | האזור |
|----------------------|---------------------|-----------------|--------|-------|--|
| | | סה"כ | בהתניה | מיועד | |
| 160.0 | 37.0 | 123.0 | 44.0 | 79.0 | 5. אזור אילת ונגב |
| | | | | | א. באמצעות החב' לפיתוח דגש (4) על גמר החניה, פיתוח מרכז תיירות, שיפור חזית אזור מלונות. הכנסות החב' מדמי פיתוח קרקע - טרם ידועות. |
| 103.0 | 7.0 | 103.0 | 35.0 | 68.0 | ב. צפרות באילת - פיתוח התשתית לפלח שוק חדש שת"פ עם ר.ש.ט. חב' להגנת הטבע, עירייה, וסוכנות. |
| 21.0 | 14.0 | 7.0 | 2.0 | 5.0 | ג. בקעת תמנע - המשך פיתוח הפארק שת"פ עם קק"ל ומוא"ז איילות. |
| 3.0 | 2.0 | 1.0 | | 1.0 | ד. פארק ספיר - המשך פיתוח הפארק, בשת"פ עם קק"ל, מוא"ז ערבה. |
| 9.0 | 6.0 | 3.0 | 1.0 | 2.0 | ה. פארק הרמון - פיתוח הפארק שת"פ עם ר.ש.ט. |
| 14.0 | 10.0 | 4.0 | 1.0 | 3.0 | ו. טע עץ בערבה |
| 10.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | | |

(4) פירוט תקציב החב' לפתוח חוף אילת - ראה נספח תקציבי מס' 4.

33/...



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 33 -

| סה"כ תקציב לפיתוח | הכנסות השתתפויות | שנת התקציב 84/5 | | | האזור |
|----------------------|---------------------|-----------------|------------|-------------|--|
| | | סה"כ | בהתניה | מיועד | |
| <u>3.5</u> | | <u>3.5</u> | <u>1.5</u> | <u>2.0</u> | 6. שילוט ארצי - מפרצי מנוחה ומידע. |
| <u>20.0</u> | * | <u>20.0</u> | <u>1.0</u> | <u>19.0</u> | 7. תכנון - |
| | | | | | * ראה הפירוט במסמך תקציב תכנון, בהמשך. |
| <u>63.0</u> | | <u>63.0</u> | | <u>63.0</u> | 8. מנחלה - |



נספח תקציב מס' 1.

תוכנית עבודה לשנת התקציב 84/5 - החב' לפתוח עכו העתיקה.

| | |
|-----------|--|
| 2.0 מ'ש' | 1. חאפיר צפוני - ניקוז |
| 10.0 מ'ש' | 2. חאפיר צפוני - גינון |
| 5.0 מ'ש' | 3. הוצ' חפירות ארכיאולוגיות בחאפיר (כולל הוצאת החומר) |
| 1.0 מ'ש' | 4. מרפסת עזרא (גמר מחויבות) |
| 3.0 מ'ש' | 5. פרסום שילוט ודגלול |
| 4.0 מ'ש' | 6. גלריה עוקשי - טפול במבנה |
| 3.0 מ'ש' | 7. לשכת התיירות |
| 2.5 מ'ש' | 8. השתתפות בפעולות התיאטרון האחר |
| 1.0 מ'ש' | 9. אירועים שונים |
| 2.0 מ'ש' | 10. מטעת אספלט במרינה - גמר |
| 3.0 מ'ש' | 11. אחזקת חומות |
| 2.0 מ'ש' | 12. תאורת חומות |
| 4.0 מ'ש' | 13. מאגר המים התת קרקעי מתחת למסגד אל ג'זאר |

35/...

החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

-35-1-36-

14. תכנון 5.0 מ'ש'

15. במה באמפיתאטרון 2.5 מ'ש'

סה"כ 50.0 מ'ש'

באוקטובר, לאחר קבלת אישור האם אכן תמומש יתרת תקציב של 40.0 מ'ש' תוכן תוכנית עבודה מפורטת, אשר תתן עלויות מדויקות יותר של המרכיבים הבאים:

א. תכנון מפורט לקראת תוכניות עבודה לחוף המגדלור (הפרוייקט העיקרי של החברה בשנת 85/6)

ב. העלויות המפורטות של מרכיבי הפתוח הבאים באמפיתאטרון בחאפיר הצפוני -

א. גינון

ב. מדשאה

ג. שבילים

ד. תאורה כללית

ה. תאורת במה

ו. הכשרת חדרי במה בחומה

ז. ניקוז

ג. יש לציין כי לחברה לפתוח עכו העתיקה הכנסות, מזעריות יחסית, מגביית

שכירות בתים בדמי מפתח של דיירים מוגנים, ומעט הכנסות מגביית שכ"ד

של דיירים בשכ"ד ריאלי.

הכנסות אלו מכסות את הוצאת ההנהלה של החברה.

ד. יש להביא בחשבון כי החב' מנהלת, למעשה, את אחזקת "מבצר עכו" כנאמנה

של מ.מ.י., במימון ישיר של מ.מ.י. לנושא.

ה. לחב' יש תקציב לנושא פיננסיים, באמצעות מ.מ.י.

36/.../37...



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

-34-

נספח תקציב מס' 2.

תקציב החב' לפתוח מזרח ירושלים בשנת התקציב 84/5
מליוני שקלים - מחירי רבעון ראשון 84/5.

| <u>תקציב בהתנייה</u> | <u>תקציב מיועד</u> | <u>הפרוייקט</u> |
|----------------------|--------------------|-----------------|
| 2.0 | 26.0 | שער שכס |
| - | 20.0 | חוצות היוצר |
| 5.0 | 7.0 | עופל |
| 3.0 | 2.0 | נחלת שבעה |
| <hr/> 10.0 | <hr/> 55.0 | |

38/...



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

-38-

1

נספח תקציב מס' 3.

תקציב החב' לפתוח חוף ים המלח לשנת התקציב 84/5*
(מליוני שקלים, מחירי רבעון ראשון 84/5).

מערך ההכנסות הצפוי של החברה:

| | | | |
|---------------------------------------|-------|-----------|---------------|
| תקציב מדינה באמצעות חמ"ת: מיועד - | 90.0 | בהתנייה - | 35.0 |
| הכנסות מפרוייקטים כלכליים (נטו בניכוי | 13.0 | | |
| הוצאות תפעול). | | | |
| הכנסות משווק מים | 6.8 | | |
| דמי פתוח קרקע ודמי שכירות | 13.5 | | |
| סה"כ הכנסות | 123.3 | - | 35.0 בהתנייה. |

פרוייקטים לביצוע

1. התחיבויות נגרות משנת 83/4. (תשלום חשבונות סופיים בגין פרוייקטים שביצועם הושלם ב- 83/4).
2. פיתוח תשתיות - עבודות עפר לסולריום החוש בעין בוקק. (קידום מימון)
3. מקלט למרכז מסחרי.
4. חיבור חשמל למלונות מגדלי על והוד המדבר.
5. הוצאות מנהלה
6. הוצאות תכנון ופיקוח
(כ-15% מסה"כ פרוייקטים).
7. ע"ב אחזקה ושוונות
(מרבית עבודות האחזקה מבוצעות מאז ינואר 1984 ע"י מוא"ז "תמר").

123.3 מ'ש'

סה"כ



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

-59-

במידה ואכן ישתחרר באוקטובר הסכום המותנה, או לחברה תהיינה הכנסות כלכליות
(כולל החזר הסולריוס ע"י יזם פרטי). תצא החברה לביצוע הפרוייקטים הבאים מתוכנית
העבודה.

9. מדרכות מערביות בכביש הטבעת 9.0 מ'ש'
10. חבור דרומי - עין בוקק 4.5 מ'ש'
11. נסיעות בפארק התמרים (מודולרי, אפשר לצאת לביצוע 35.0 מ'ש'
בהתאם לגובה התקציב).
12. הרחבת הכביש בין מלונות מוריה ומגדלי על 15.0 מ'ש'
13. פתוח טיילת ומצפור באזור התיירות בערד 24.0 מ'ש'

יש להביא בחשבון כי ייווצר מצב אשר יאלץ החברה לצאת לביצוע הכשרת הסולריוס במלואו,
זאת, בעדיפות עליונה, על פני כל פרוייקט אחר.

* המסמך הינו פרי דיוני ועדת כספים של החמ"ת עם החברה, וטרם קיבל אישור במועצת
המנהלים של החברה.

40/...



נספח תקציבי מס' 4.

תוכנית עבודה - החב' לפיתוח חוף אילת 84/5

מיליוני שקלים - מחירי רבעון ראשון 84/5.

תקציב מיועד - 76.0 מ'ש'

תקציב בהתנייה - 35.0 מ'ש'

הכנסות עצמיות - 39.0 מ'ש'

| <u>פרוייקטים לביצוע -</u> | <u>מיועד (כולל הכנסות)</u> | <u>בהתנייה</u> |
|---|----------------------------|----------------|
| א. התחייבויות נגררות - חניון השמורה | 7.0 | |
| ב. גמר החנייה בצומת יותם | 18.0 | |
| ג. מרכז מידע בצומת יותם | 22.0 | |
| ד. יפוי וליטוש אזור התיירות | 11.0 | |
| ה. עבודות בלתי צפויות | 11.0 | |
| ו. תכנון | 15.0 | |
| ז. מנהלה | 18.0 | |
| ח. ביתן מצילים בחוף מול מלון מוריה | 7.0 | |
| ט. מעבר ציבורי בין מלון לגונה ומלכת שבא (במיועד - הנחת קו הגלישה בלבד ללגונה, בהתנייה - המשך הפתוח והריצוף) | 6.0 | 12.0 |
| י. שתילה בחוף המזרחי | | 7.0 |
| יא. המשך טיילת החוף (מול מלונות דן וספורט) | | 16.0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 115.0 | 35.0 |
| סה"כ | | |

44/...



9. מנהל ה:

סעיף המנהלה של החמ"ת מהווה לא יותר מ - 7.7% מסה"כ תקציב הפיתוח המנוהל באמצעות החמ"ת, שזהו שיעור נמוך יחסית.

בסעיף המנהלה, מהווה תת סעיף "שכר ומשכורת" את המרכיב הכבד ביותר, וזהו כזכור סעיף קשיח, המוכתב על ידי מדיניות השכר במשק.

לאחר ביצוע קיצוצי כח אדם במהלך שנת התקציב 82/3 ו - 83/4, הגיעה החמ"ת להתייעלות מקסימלית בנושא זה, יחד עם זאת, בהתאם להוראות האוצר ולצו השעה, תעשינה בחמ"ת כל הפעולות הנדרשות לצמצום מירבי של תקציב המנהלה.

1. הונהג פיקוח חמור על משלוחי דואר (אקספרס, מסירה מיוחדת, העברה במוניות וכו')
2. צומצם הכיבוד בישיבות מליאת הדירקטוריון וישיבותיו.
3. ייעשה שימוש נרחב, ככל האפשר, בכוחות המקצועיים של החברה (אדריכל כלכלן וכו'), כדי להמנע במידת האפשר, מעזרה חיצונית בנושא.
4. הונהג שימוש חוזר בניירות טיוטא כדי לחסוך בעלות הציוד המשרדי.
5. בהתאם להוראות החשב, קוצצה מכסת שעות נוספות וכו'.

תקציב המנהלה לתקופה 1.4.83 - 31.1.84, תחזית ביצוע שנתית
 בהצעת תקציב מנהלה ל- 84/5 (באלפי שקלים).

| הערכת החברה לתקציב ריאלי | 84/83 שינוי ביצוע | מחירי 84/5 | תחזית 84/5 | שעור הניצול % - ב | ניצול תקציב | ה ס ע ר פ | מחירי 83/4 | |
|-----------------------------|-------------------|------------|------------|-------------------|-------------|-----------|----------------------------------|------------|
| | | | | | | | מחירי 84/5 | שנתית הצעה |
| 69.0 | - 50 | 42.0 | 19.000 | 76.5 | 15.388 | 20.100 | מסנרות ונלוות | |
| 6.4 | --- | 3.4 | 1.500 | 94.2 | 1.225 | 1.300 | משרדיות, אחזקה, הסקה ונקיון | |
| 1.8 | - 5.9 | 1.8 | 800 | 73.2 | 732 | 1.000 | אש"ל נסיעות, כיבודים אירוח בחברה | |
| 2.4 | --- | 1.8 | 800 | 108.3 | 650 | 600 | שכ"ט יעוץ משפטי | |
| 2.1 | --- | 1.6 | 700 | 83.0 | 581 | 700 | שכ"ט רואה חשבון | |
| 3.0 | --- | 2.2 | 1.000 | 82.4 | 824 | 1.000 | שכ"ט ביקורת פנים | |
| 6.9 | - 4.4 | 4.8 | 2.200 | 86.9 | 2.000 | 2.300 | שכ"ט ניהול כספים והנה"ח | |
| 14.4 | ----- | 10.4 | ----- | 88.1 | 4.055 | 4.600 | סה"כ גרענים | |
| 1.8 | --- | 1.3 | 550 | +101.7 | 458 | 450 | טלפון דואר ומטלוחים | |
| 4.0 | - 32.8 | 1.9 | 850 | +130.9 | 982 | 750 | דירקטוריון | |
| 0.8 | + 25.0 | 0.6 | 250 | 30.2 | 121 | 400 | ביטוח | |
| 2.3 | - 42.4 | 1.6 | 750 | 59.2 | 888 | 1.500 | אחזקת כלי רכב | |
| 100.5 | - 6.0 | 63.0 | 28.4 | 79.2 | 23.849 | 30.100 | סה"כ | |

* נלקחה בחשבון הוצאה של 1.0 מ"ש.

** בהתאם להנחיות האוצר.

*** תחזית ריאלית הלווקת בחשבון 300% אינפלציה (תחזית בנק ישראל 300-400 אחוזי אינפלציה שנתית):



10. קווים עיקריים למאמץ התכנון בשנת 1984/5.

תקציב תכנון ותוכנית העבודה לשנת 1984/5 מפורטים בטבלה הרצ"ב. מספר עקרונות הכתיבו את המוקדים והאתרים אשר מולט ירוכז מאמץ התכנון בשנה זו. יצויין כי השנה נערך משרד התיירות בשיתוף עם החמ"ת והחפ"ת לעדכן את תוכנית האב לתיירות, שהוכנה לפני כעשר שנים על בסיס נתוני 1972. תוכנית זו אמורה להכתיב יעדי פתוח ברמת המקרו - ברמה הארצית. במקביל להכנת תוכנית זו ימשך השנה הטפול בתוכניות אב לפתוח התיירות בערי התיירות העיקריות. תוכניות אלה אמורות להוות את נדברי היסוד לתוכנית האב הארצית ולספק למאמצי פתוח התשתית ונושאי התיירות הנוספים "דיאגנוזה" תיירותית של כוונת מאמצי הפתוח ומסגרת פרוייקטנטית ותקציבית לפתוח. בשנת העבודה 1983/4 הסתיימה הכנת התוכנית לתל אביב והוחל בהכנת תוכניות אב לפתוח התיירות בנתניה ובנהריה. בשנה זו יצורפו למאמץ תכנוני זה ערי התיירות חיפה וצפת.

בתחום התכנון לקראת ביצוע ישיר של פרוייקטים על ידי החמ"ת, יתרכז השנה המאמץ העיקרי בהכנת תוכניות לפתוח "הלב התיירותי" ו"החופים לדוגמא" בערי הקייט העיקריות. במסגרת זו יוכנו תוכניות לפתוח מדרחוב בלב התיירותי בנתניה ברח' הרצל בחוף התיירותי בהרצליה, חוף השרון, בשדרות הגעתון המהוות את הלב התיירותי בנהריה ועוד.

בשתי ערי תיירות נוספות תרכז החמ"ת מאמצי תכנון נוספים. בטבריה, בה פועלת החמ"ת בשנים האחרונות יבוצע השנה פרוייקט המדרחוב, מאמצי תכנון נוספים יוקדשו להשלמות בתחום פתוח השטח ושפור החזית של אזור העיר העתיקה.

באשקלון, עם השלמת שוברי הגליס בחוף דלילה יתוכנן השנה חוף זה כפעולה ראשונה במסגרת הכשרת מוקד הנופש בעל הפוטנציאל באשקלון.

הדגש המיותר לפתוח משאבי החוף בערי הקייט יקבל ביטוי אף באזור הכנרת, כאשר בנוסף להמשך התכנון והפתוח של חופי צ.מ.כ. יוזמת החמ"ת עם מספר שותפים הכנת תוכנית פתוח כוללת לחופי הכנרת.



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

-44-

תחום נוסף, המלווה את פעילות החמ"ת בשנים האחרונות הינו פתוח אתרי ביקור
ואטרקציות תיירותיות בעורף מוקדי האכסון. במסגרת זו ימשך תכנון האטרקציה
התיירותית בחמת גדר, במטרה להכשיר המרחצאות הרומיים למופע לילי אטרקטיבי
לתיירים. תוכן תוכנית לפתוח אתר ביקור מרכזי בגולן - קצרין העתיקה.
ימשך תכנון האטרקציה של מערות המסתור של לוחמי בר כוכבא בחזן, יפותח אתר
הרודיון כעורף לירושלים ויוכשר מסלול צפרות, ואתר לנטיעות על ידי תיירים,
כעורף לעיר אילת.

45/...

(בסיס החישוב דולרים כאשר הדולר = 170 שקל.)

| ה ע ר ר ת | ה ק צ י ב ש ו ת פ י מ | ה ק צ י ב ח מ"ת | ה מ ט ת כ נ ז | ה פ ר ר י ק ט |
|--|-----------------------|---------------------|---------------|--|
| לפי הערכת עלות ביצוע בהיקף של \$ 150.000 | 1.275 | מ.מ. קצרון | 1.275 | 1. קצרון (תוכנית לפתוח האתר הכוללת מספר פרויקטים לבצוע). |
| | 476 | ר.ש.ט. | 480 | 2. ארץ פלגי מיס (תוכנית מתאר ופתוח) |
| | 476 | מא"ז גליל ע. | | |
| | 1.020 | עיריית צפת | 1.020 | 3. ע פ ת (תוכנית אב לפתוח התיירות) |
| | 1.600 | מפעלי נופש חמת גדר | 1.600 | 4. חמת גדר (שיקום מרחצאות רומיים) גירור סולר צבי דיסקין דומז, חג"ט |
| 18.000 דולר דרושים להשלמת הת.ב.ע. לא כל הסכום ישולם בשנת 1984/5. | 1.530 | מפעלי נופש חמת גדר | 1.530 | 5. חמת גדר (ת.ב.ע. לאתר) |
| | 1.200 | מינהלת הכנרת ק.ק.ל. | 1.200 | 6. סובב כנרת |
| | 1.200 | המחלקה להתיישבות | | |

| | | | |
|---|-----------|-------------------------------------|--|
| התוכנית הושלמה. לאחר קבלת החלטה על בצוע מגרש החנייה יוכנו תוכניות לבצוע. | 600 | יוליוס בורגר מוצ'בסקי | 7. <u>ירדנית</u> (תוכנית רעיונית למגרש חניה, מחסן וקירוי אתר הטבילה). |
| הת.ב.ע. הושלמה והועברה לועדה המחוזית, הסכום המתוקצב הינו יתרת תשלומים עבור שלב אחרון. | 170 35 | נתנאל בן יצחק שריר (יועץ תחבורה) | 8. <u>טבריה</u> (ת.ב.ע. לעיר העתיקה). |
| מחצית מהעלות שולמה בשנת 1983/4 | 1.020 | תכנון נוף-אורי מילר | 9. <u>טבריה</u> (מזרחוב) |
| מחצית מהעלות שולמה בשנת 1983/4 | 190 | גדעון שריג | 10. <u>גליל תחתון</u> (תוכנית אזרית לפתוח תיירות). |
| מ.מ.י. מוא"ז מטה אשר | 260 | 260 | 11. <u>ב צ ת</u> (ת.ב.ע. ותוכנת פתוח לשפך נחל בצת). |
| עיריית נהריה | 850 | פרוכטר, חג"מ דומז | 12. <u>נהריה</u> (פרוייקט הגעתון) |
| מרבית עלות התוכנית שולמה בשנים 1982/3 ו-1983/4. | 50 | צבי רוז | 13. <u>נהריה</u> (ת.ב.ע. לחוף גלי גליל) |

14. חיפה
(תוכנית אב לפיתוח תיירות).
2.380

15. נתניה
(תוכנית אב לפיתוח תיירות).
1.530

16. נתניה
(רחוב הרצל)
1.275

17. הרצליה
(פתוח חוף השרון)
3.400

18. ניצנים
(תוכנית אב לפתוח לפארק וחוף ניצנים).
850

19. אשקלון
(פתוח חוף דלילה)
510

20. אשקלון
(ת.ב.ע. למרכז אזור התיירות ותוכנית פתוח לפארק שערי שמשון).
1.275

עיריית חיפה
(אפת"ח)
2.380

עיריית נתניה
1.530

עיריית נתניה
1.275

עיריית הרצליה
3.400

ק.ק.ל. 850
מו"צ חוף אשקלון. 850

עיריית אשקלון
510

עיריית אשקלון
1.275

עלות תכנון נגזרת מתקציב בצוע בהיקף של 150.000 דולר.

עלות תכנון נגזרת מתקציב ביצוע של 500.000 דולר.

היקף התקציב מהווה מסגרת לקדום תוכניות באזור התיירות באשקלון ואינו מהווה נגזרת מתקציב ביצוע.

715 מינהל אזרחי 715 נבי סמואל
 715 משרד הבטחון (תוכנית אב דפתוח)

715 משרד הדתות
 120 משקי חרות ביתר 120 ח ז ת
 120 מושב אמציה (ה.ב.ע. לאתר)

650 משקי חרות ביתר 650 ח ז ת
 650 מושב אמציה (תוכניות לבצוע פרויקטים אפרים כהן, במסגרת הכנת האתר לביקורים) דודו דוד, דומז

- 1.200 בר דוד דביקסון הרודיון

עלות התכנון נגזרת מתקציב ביצוע בהיקף של 100.000 דולר.

(תוכנית לבצוע שלב א' בהרודיון תחתית).

תקציב התכנון מופיע דן ואילנה אלדור ע ר ד
 כסעף נפרד בתקציב חמ"ת (תוכנית לבניית מרכז אסטמא)
 מחוץ למסגרת תקציב תכנון.

1.100 רוכבי גורי בע"מ תוכנית אב ארצית
לרכיבה

31.000

סה"כ תקציב תכנון חמ"ת

- הערות:
- א. תוכנית עבודת אגף התכנון אושרה במלואה ע"י דועדת תכנון.
 - ב. הפרוייקטים מוצגים ע"פ סדר גיאוגרפי - מצפון לדרום, ולא ע"פ סדרי עדיפויות, אשר יבחנו שנית במהלך שנת העבודה.
 - ג. היציאה לבצוע התכנון מותנית בקצב הזרמת האוצר את התקציב.

פ ק י ע י ן

תוכנית לפיתוח תשתית תלילותית

פ ק י ע י ו

תוכנית לפיתוח תשתית תיירותית



חוכן העניינים

| <u>עמוד</u> | <u>ה נו ש א</u> |
|-------------|--|
| 2 - 1 | 1. ה ק ד מ ה |
| 3 | 2. מיקום הכפר |
| 4 | 3. אוכלוסיית פקיעין |
| 5 | 4. תולדות הכפר |
| 6 | 5. הפיתוח התיירותי בפקיעין |
| 7 | 6. שלבי הפיתוח התיירותי בפקיעין |
| | 1.6 מערכת שילוט שלב מוקדם |
| 9 - 8 | 2.6 שיקום כיכר המעין |
| 10 | 3.6 שיקום מבנים בכיכר המעין |
| 11 | 4.6 שיקום הרחוב הראשי |
| 12 | 5.6 שיפורים בכביש העוקף והכשרת מגרש חניה |
| 13 | 6.6 שיקום סימטאות (שלב ב') |
| 14 | 7.6 שיקום סימטאות (שלב ג') |
| 15 | 8.6 השלמת מערכת השילוט |
| 16 | 9.6 הכשרת דרך הגישה הראשית לאזור המרכז |
| 17 | 10.6 שיקום חזיתות וטיפול בשטחים הפתוחים של מבני דת |
| 18 | 11.6 מבנה ציבור באזור המרכז |

* *



- 1 -

1. הקדמה

פקיעין ממוקמת במרכזו של הגליל העליון, על ציר הרוחב המקשר בין שני צירי האורך התיירותיים בצפון הארץ (במערב: זכרון-יעקב - חיפה - עכו - נהריה - חוף בצת. והמזרחי: בית-שאן - צמח - טבריה- ראש-פינה - מטולה והצירים לגולן).

לאורך צירי הרוחב בגליל-העליון אתרי נוף וטבע מרהיבים, ומספר כפרים דרוזיים וערביים ציוריים.

פיתוחו של הפוטנציאל התיירותי הקיים בפקיעין עשוי למשוך מבקרים ותיירים לביקור במקום, העוברים דרכו מאזור החוף הצפוני לגליל המזרחי ולאזור "אצבע הגליל" מכלי להעצר באתרי ביקור במרחבו.

מספר מאפיינים יחודיים הובילו לבחירת פקיעין כמוקד באזור ביניהם:

- (א) מיקומו של הכפר על מדרון תלול, המאפשר עריכת תצפית טובה על מבנה ובתי-הכפר, המאפיינים צורת התיישבות מסורתית באזור ההר הגבוה.
- (ב) המבנה הציורי של הכפר, סימטאותיו, ורובדי הבנייה שנבנו בתחומו כמשך מאות שנים.
- (ג) הדו-קיום של כני העמים והעדות המקיימים בתחומן מסורות של חיים משותפים בנות מאות שנים.
- (ד) היותו ישוב יהודי המקיים ע"פ המסורת רציפות של התיישבות במקום מתקופת בית ראשון.
- (ה) מגוון אתרי הביקור המצויים בכפר, ביניהם מבני תפילה של שלוש הדתות.

2/...



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

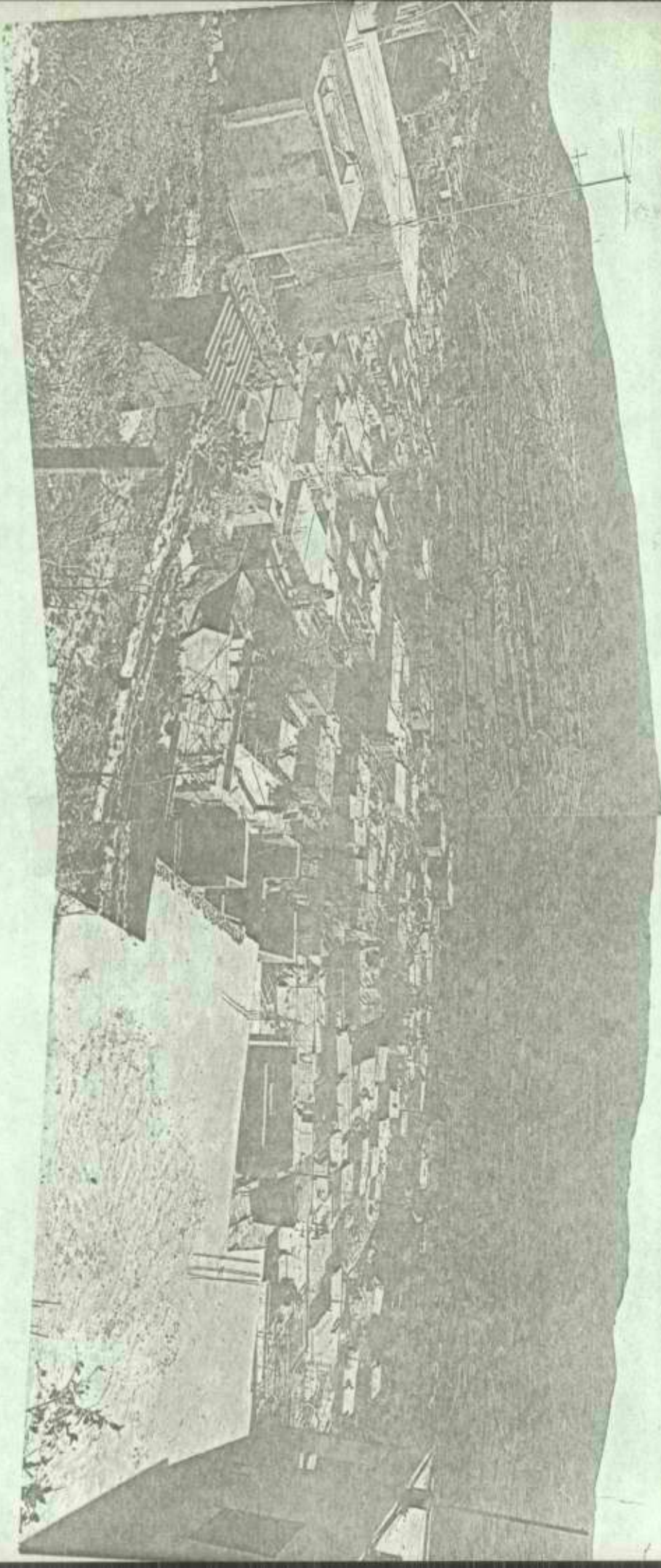
- 2 -

מכלול הגורמים שצויינו הביאו לבחירתה של פקיעין כמוקד ביקור באזור
הגליל העליון המרכזי. החברה הממשלתית לתיירות, האמונה על פיתוח
התשתית התיירותית בארץ, נערכה בשיתוף המועצה המקומית לפיתוח הפוטנציאל
התיירותי של פקיעין.

תוכנית הפיתוח בשלבים לפקיעין הוכנה ונערכה ע"י צוות אגף התכנון של החמי"ת
אשר ליווה והנחה עבודת משרד האדריכלים מנדל קרטס לגמר הכנת התוכנית המצי"ב.

התוכנית אושרה ע"י צוות היגוי משותף לחמי"ת ולמועצה המקומית פקיעין ומהווה
מסמך בסיס לפעולות פיתוח התשתית התיירותית בפקיעין.

מבט כללי על פקיעין מבבלש חוסן - רמת





- 3 -

2. מיקום הכפר

הישוב הכפרי פקיעין ממוקם בגליל העליון בנ.צ. 181182645 כ - 7 ק"מ דרומית מזרחית למעלות - תרשיחא, וכ - 6 ק"מ צפונית מערבית לכפר הדרוזי בית-ג'ן, הממוקם במורדות הדר' מערביים של הר מירון. (מיקום פקיעין ראה במפה הרצ"ב).

הכפר ממוקם לאורך כביש מעלות - רמה: כביש המחבר את שני צירי הרוחב העיקריים החוצים את הגליל העליון ממערב למזרח (בדרום ציר עכו - פרוד ובצפון ציר נהריה - מעלות - צומת מירון). כ - 2 ק"מ צפונית מערבית מפקיעין הוקם ב - 1955 מושב העולים פקיעין החדשה בו מתגוררים כיום כ - 260 נפש.

הכפר, הנמצא בגובה 620 מ' מעל פני הים, יושב על המורדות המערביים של גוש הרי מירון, בבקעת פקיעין. בקעה המנוקזת ע"י נחל פקיעין, הזורם לאורכו של שבר פקיעין.

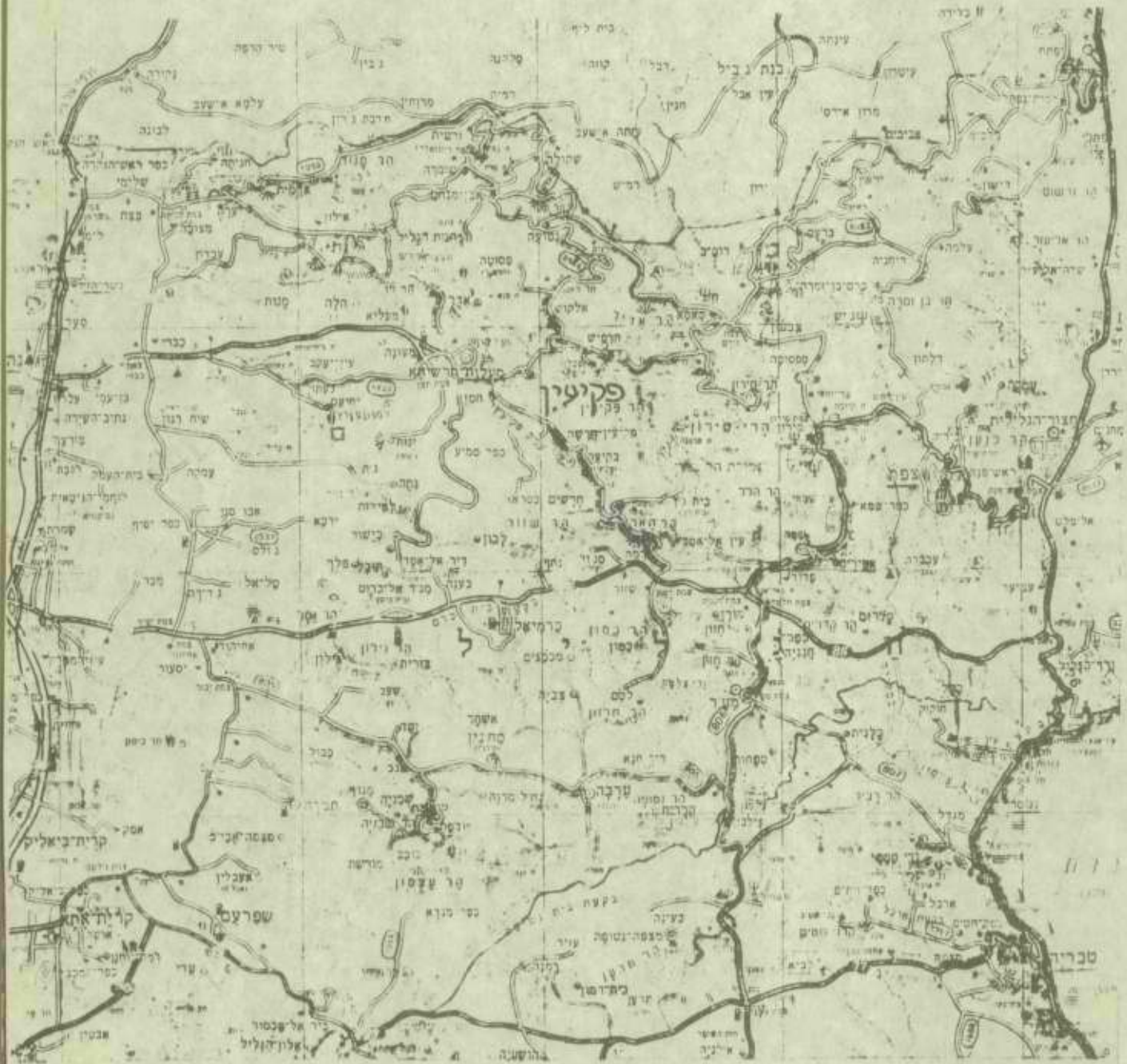
באזור הכפר נובעים שלושה מעיינות: עין אל בלד (המעין העירוני) - נובע במרכז הכפר ומימיו נאספים לבריכה, עין טיריא נובע בערוץ נחל פקיעין ממערב לכפר ועין אל בראני (המעין החיצוני) הנובע אף הוא מערבה מהכפר.



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

מיקומה של פקיעין



רחוב קרן היסוד 38 - ת.ד. 2645, ירושלים 91026 - טלפון 02-663154
38 KEREN HAYESOD ST. - P.O.B. 2645, JERUSALEM 91026, ISRAEL - TEL. 02-663154



- 4 -

3. אוכלוסיית פקיעין

אוכלוסיית פקיעין מונה כיום 3,000 נפש בקרוב, מהם כשני שליש דרוזים, 29 אחוז נוצרים, 4 אחוז מוסלמים ומשפחה יהודית אחת (משפחת זינאתי).

לפי מפקד מתקופת המנדט (1931) היו כפקיעין 799 תושבים שהתגוררו ב - 190 בתים, מהם 412 דרוזים, 264 נוצרים, 71 מוסלמים ו - 52 יהודים.

לפני כמאה שנה (1883) דיווח סיר לורנס אוליפנט ברישומי סיורו על 80 משפחות דרוזיות, 40 משפחות יווניות - קתוליות ו - 20 משפחות יהודיות המונות 120 נפש.

עיקר פרנסתם של תושבי הכפר מחקלאות, כרמי גפנים, גידול טבק ומטעים, מקצת מהגברים עוסקים בענפי ההובלה, כרייה וחציבה. הכפר פקיעין מנוהל ע"י מועצה מקומית הנבחרת ע"י תושביו.



4. תולדות הכפר

שמה הקדום של פקיעין היה בקע. בתלמוד היא נזכרת כמספר שמות נוספים: תקוע, פקע ובזוהר בשם פקיעין, בערבית שמה בוקיעה או אל בוקיעה. לראשונה נזכר הכפר בשמו בקע בכתיב יוסף בן מתתיהו במאה הראשונה. במאה השניה מוזכר הכפר כהקשר לכריחתו של רבי שמעון בר יוחאי ולהחב או במערת בקע - בכפר.

בשנת 1522 מזכיר נוסע יהודי לראשונה את יהודי פקיעין בשמה הערבי בקיעה, ואת עיסוקם בחקלאות ובגידול עצי התות ותולעת המשי. בסוף המאה ה - 17 מוזכר לראשונה הכפר בשם פקיעין ברשמי מסעו של רבי שמחה בן יהושע שביקר בארץ.

בשנת 1781 התיישבו בכפר מספר חסידים במסגרת עליית החסידים לגליל. כמחצית הראשונה של המאה ה - 19 כלל הישוב היהודי בפקיעין כמאה נפשות שעסקו בחקלאות וגידול צאן.

בתקופת המאורעות בשנת 1936 ברחו יהודי פקיעין ולאחר סיומם חזרו לכפר מספר יהודים ביניהם משפחת זינאתי. כיום מתגוררת בכפר למעשה רק מרגלית זינאתי. לפי המסורת בני משפחת זינאתי הינם צאצאים של יהודים שישבו בכפר ברציפות מאז ימי בית ראשון. ב - 31 אוקטובר 1948, במסגרת מבצע "חירם" נכבש האזור ועבר לשלטון ישראל.



5. הפיתוח התיירותי בפקיעין

תוכנית הפיתוח התיירותי של פקיעין מתמקדת בשני נושאים עיקריים: הרחבה המרכזית בכפר והסדרת המעין, ופיתוח מסלול תיור שיקשר דרך סמטאות הכפר את מבני הדת של בני הדתות השונות ומבנים נוספים בעלי עניין, ביניהם:

בית-הכנסת העתיק בפקיעין, התלווה (בית התפילה של הדרוזים), מסגד, שתי כנסיות, בית בד, טחנת קמח, מערת רבי שמעון בר יוחאי, מוזיאון ומבנים נוספים.

תוכניות הפיתוח יסדירו כמו-כן דרכי גישה למבקרים בכפר, שילוט לאורך סימטאותיו ובצמוד למבנים שצויינו, ובניית מצפור מעל לבתי-הכפר. תוכנית הפיתוח תבוצע במספר שלבים ובשלב הראשון תכלול את חמשת הנושאים הבאים:

- (א) התקנת מערכת שילוט להתמצאות כללית בכפר ושלטי הסברה על מבנים בעלי עניין בכפר.
- (ב) שיקום כיכר המעין - הרחבה המרכזית בכפר והפיכתה למוקד הביקור בכפר.
- (ג) שיקום הרחוב הראשי בכפר וחשיפת הריצוף המקורי שכוסה באספלט.
- (ד) שיקום מבנים בכיכר הכפר והכשרת מבנה למרכז מבקרים ומוזיאון של הכפר ושיקום בית הבד.
- (ה) שיפור הכביש העוקף ונגישותו של מרכז הכפר והכשרת מגרש חניה. בשלבי הפיתוח הנוספים תמשך פעולת שיקום הסימטאות בכפר והכללתם של המבנים בעלי העניין במסלולי תיור שיקשרו אותם עם מרכז הכפר. פירוט כל אחד מהנושאים שיכללו בשלבי הפיתוח השונים סדר הפעולות, מהותן ועלויותיהן ראה בסעיף הבא.

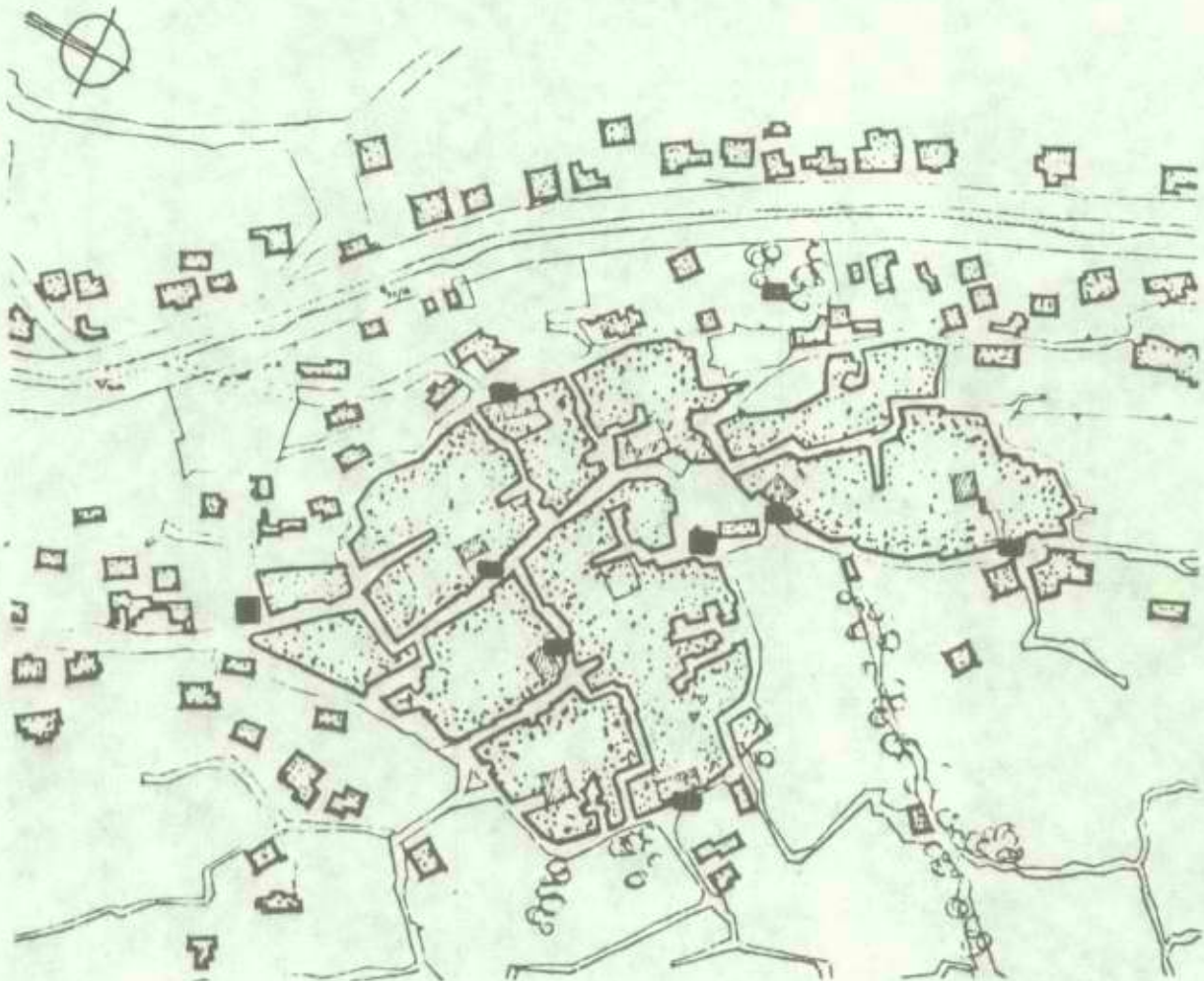
6. שלבי הפיתוח התיירותי בפקיעין

בסעיף זה יפורטו שלבי הפיתוח, מהותם ועלויותיהם.

1.6 מערכת שילוט - שלב מוקדם

מערכת שלוט להתמצאות כללית בכפר, מבוססת על הסדרי התנועה הקיימים; מפות התמצאות בנקודות מוקד ושלטי הסברה על מבנים בעלי ענין. מערכת זו תותאם למסלולי הביקור המומלצים עם שיקומם של אתרי הביקור והסדרת המערכת התחבורתית.

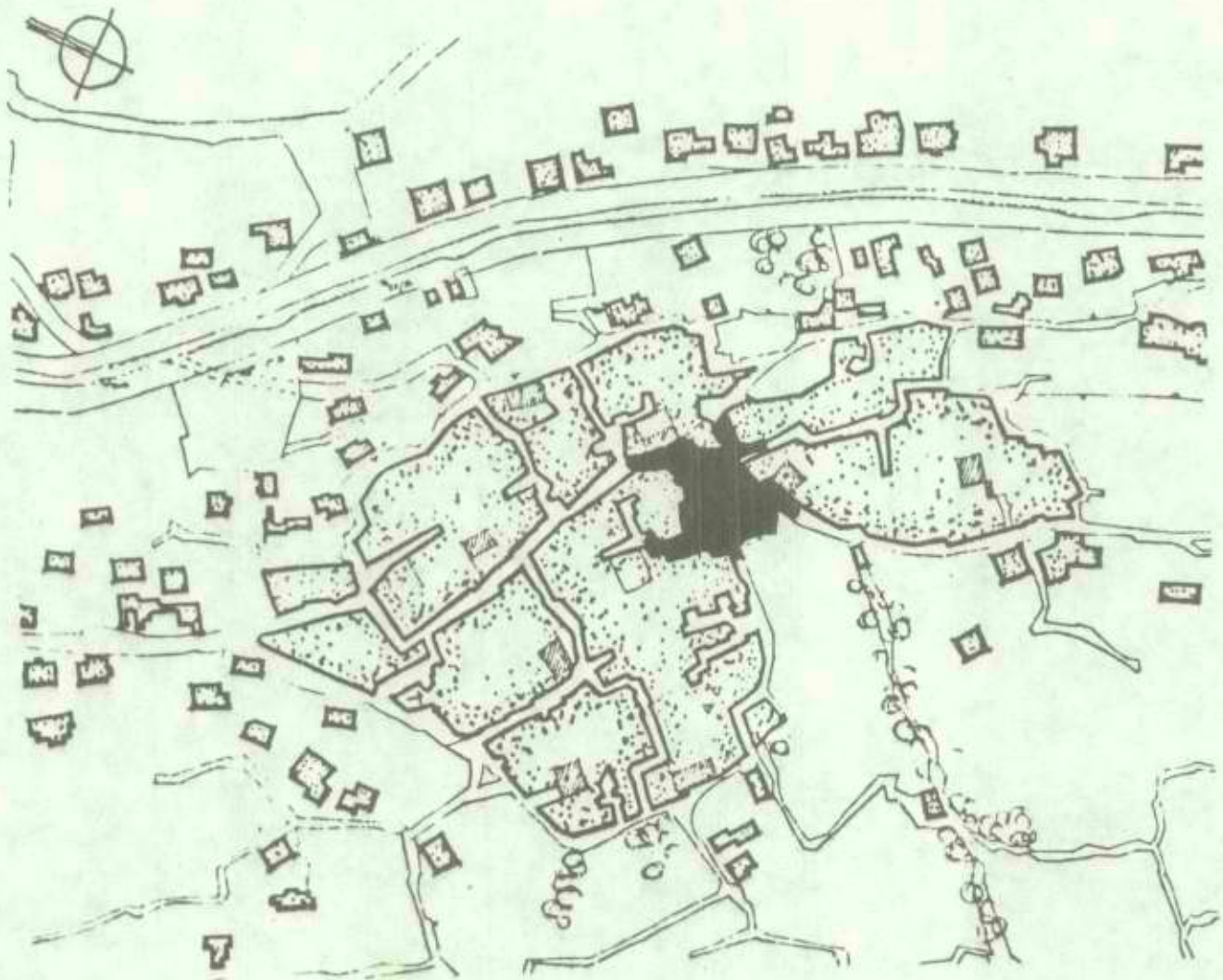
| | | | | | |
|----|----------|-----|----|-------|-------------------------|
| ש' | 8,625.- | יח' | 15 | (א) | שלטי הכוונה |
| ש' | 5,900.- | יח' | 2 | (ב) | מפות התמצאות |
| ש' | 4,600.- | יח' | 1 | (ג) | שלט הכוונה בכניסה לכפר |
| ש' | 20,125.- | | | סה"כ, | כולל הכנה משטחים והתקנה |

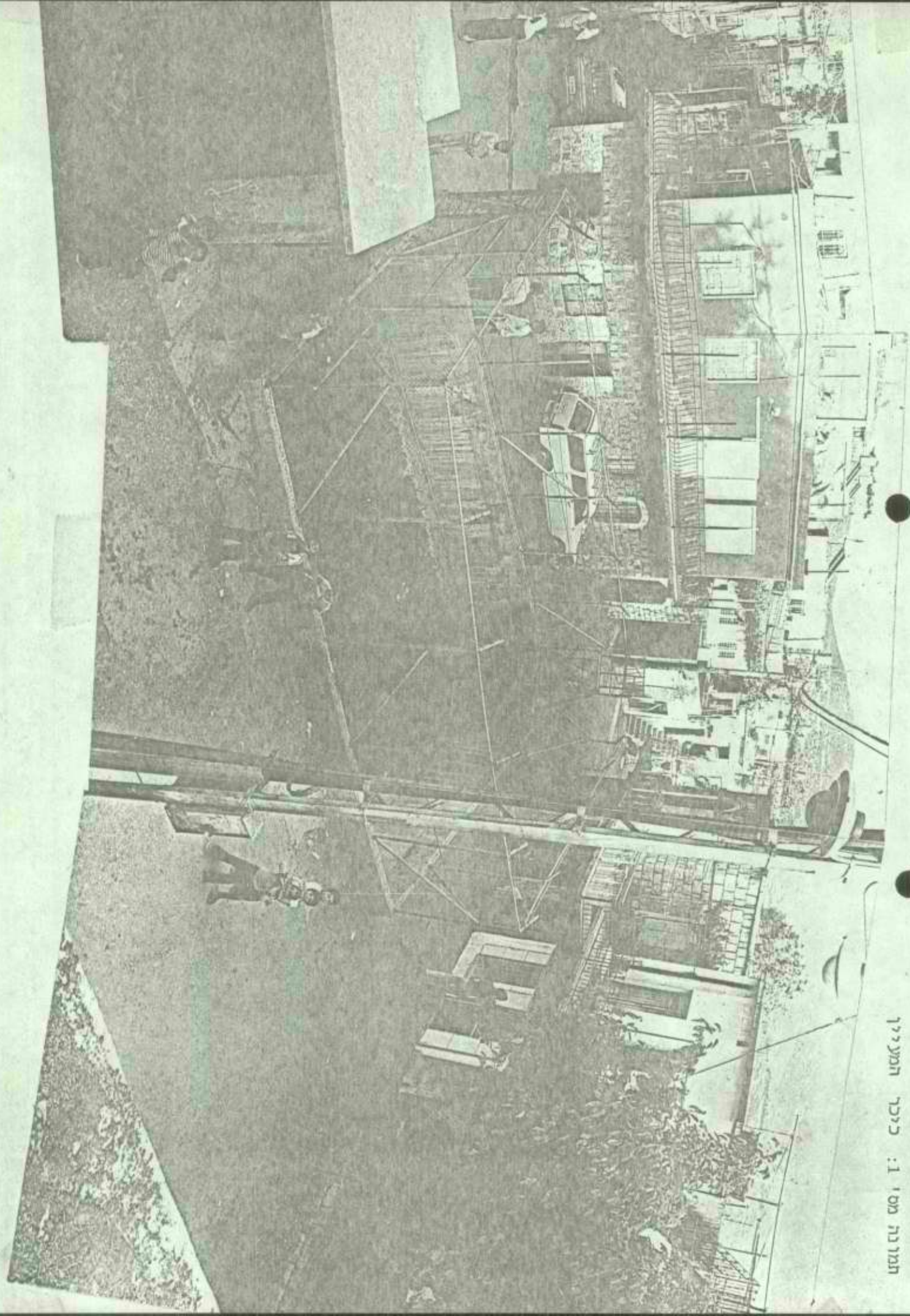


2.6 שיקום כיכר המעין

טיפול בשטחים הציבוריים ובחזיתות המבנים כמגמה להפוך את הכיכר למוקד הביקור בכפר: טיפול במעיין, ריצוף הכיכר, שיקום החזיתות, ריהוט רחוב ותאורה, חיזוק המסחר ושירותי תיירות במבנים הקיימים ובמבנים מוצעים בסביבה המיידית (ראה תמונה מס' 1).

| | | | | | |
|----|---|-----|--------|-------------|----|
| א) | חשיפת ריצופי אבן והשלמתם כולל שיפועים, מדרגות וכו', ע"ג תשתית מותאמת לנסיעה ברכב (ראה תמונה מס' 2). | 950 | מ"ר | 575,000.- | ש' |
| ב) | שיקום קירות אבן: ניקוי, כחול, סורגים וכו'. | 550 | מ"ר | 95,000.- | ש' |
| ג) | שיקום וחידוש קירות מטויחים. | 260 | מ"ר | 42,000.- | ש' |
| ד) | שינוי חזיתות - שילוב בנגיית אבן וטיח (ראה תמונה מס' 3). | 175 | מ"ר | 300,000.- | ש' |
| ה) | הסדרת המעין מפלים, תעלות, העתקת משאבה. | | קומפלט | 115,000.- | ש' |
| ו) | העתקת עמוד חשמל | 1 | יח' | 230,000.- | ש' |
| ז) | מערכת תאורה, כולל חיבור למערכת החשמל. | 12 | יח' | 55,000.- | ש' |
| ח) | נטיעות וריהוט רחוב (ספסלים, אשתונים וכו') | | קומפלט | 57,500.- | ש' |
| | סה"כ | - | | 1,469,500.- | ש' |
| | | | | ===== | |





תמונה מס' 1: כיכר המעגלין

תמונה מס' 2: רצוף מקורי בכיכר המעיין



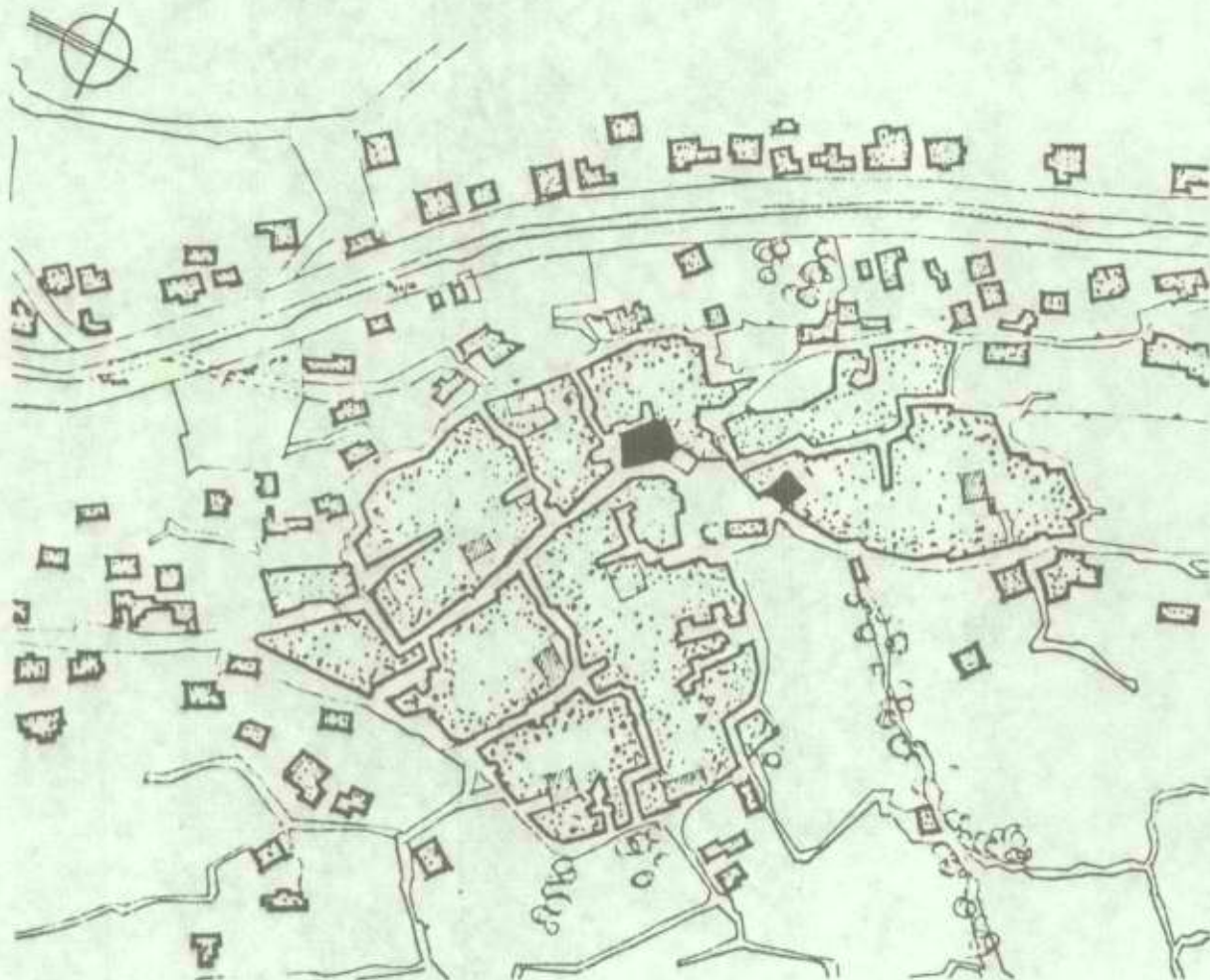
תמונה מס' 3: מבנה בכיכר המעיין - שינוי חזיתות.



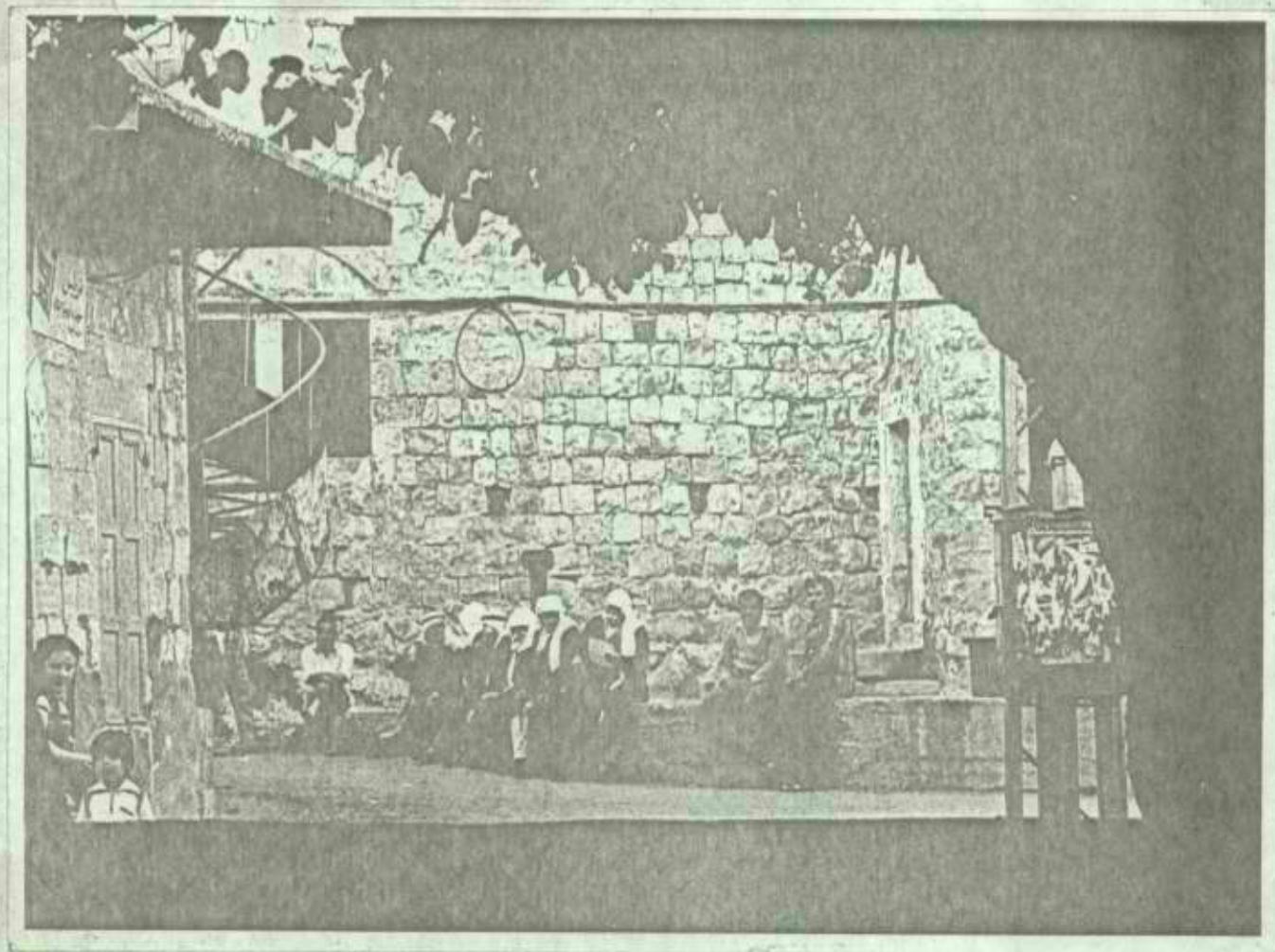
3.6 שיקום מבנים בכיכר המעיין

התאמת מבנה כאגף הצפוני של הכיכר למרכז מבקרים ומוזיאון לחולדות הכפר והפולקלור שלו: שיקום מבנה בית הבד: שיפוצו חוך שימור המכששים ויתר המכונות שבו, והפעלת המבנה כמזנון בעל צביון מקומי.
יש לצפות שהפעלת 2 המבנים תביא ליוזמות נוספות מצד בעלי החנויות בכיכר.

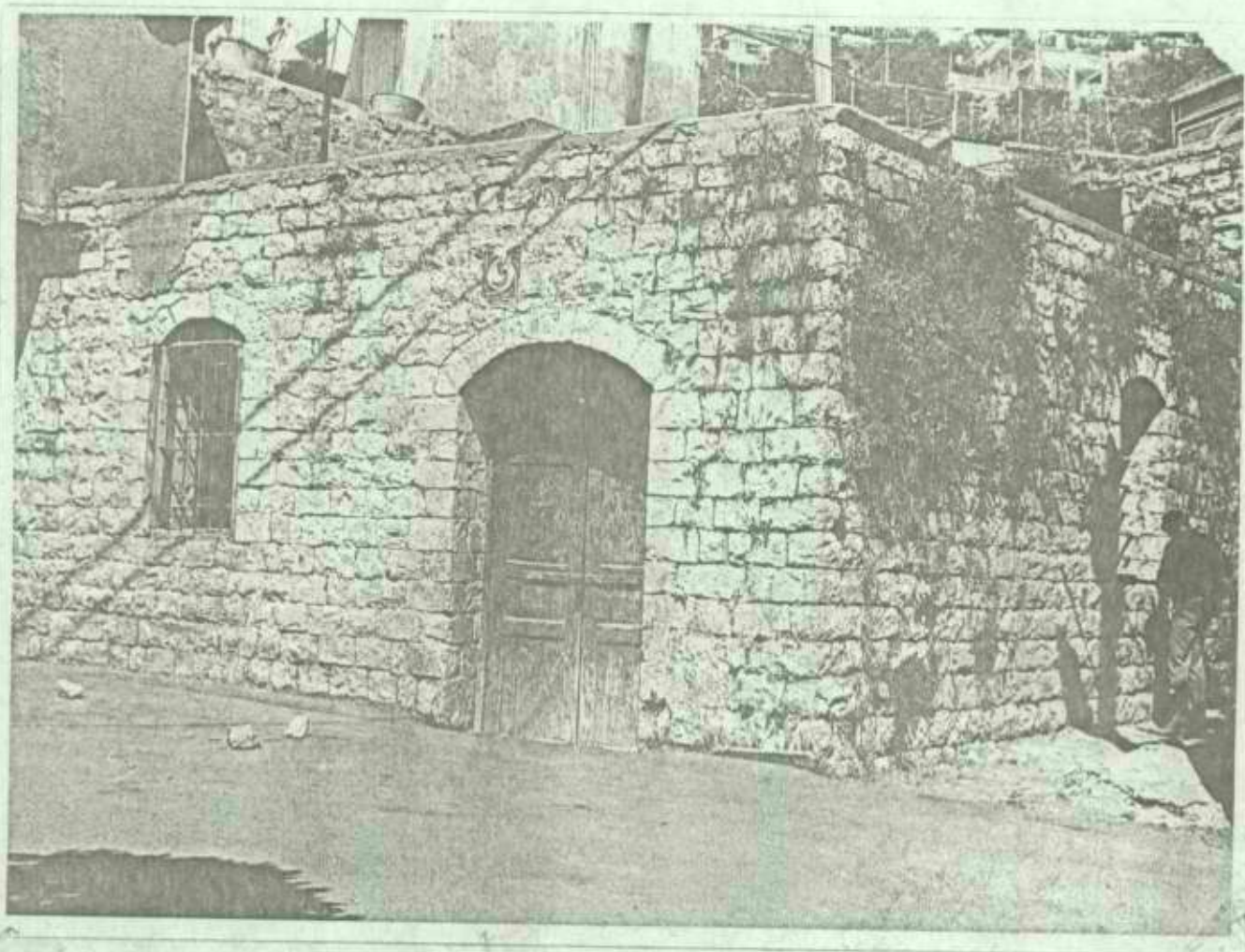
- (א) מוזיאון ומרכז מבקרים - שינויים פנימיים ושיפוץ (המחיר לא כולל רכישה + ציוד) - (ראה תמונה מס' 4)
- 160 מ"ר 736,000.- ש"י
- (ב) טיפול בשטחים פתוחים, התאמתם לתצוגה חיצונית.
- 120 מ"ר 138,000.- ש"י
- (ג) שיקום בית הבד (לא כולל רכישה וציוד) (ראה תמונה מס' 5).
- 80 מ"ר 368,000.- ש"י
- ס ה " כ - 1,242,000.- ש"י



תמונה מס' 4: מבנה המיועד למוזיאון ומרכז מבקרים.



תמונה מס' 5: בית הבד הישן בכיכר המעיין

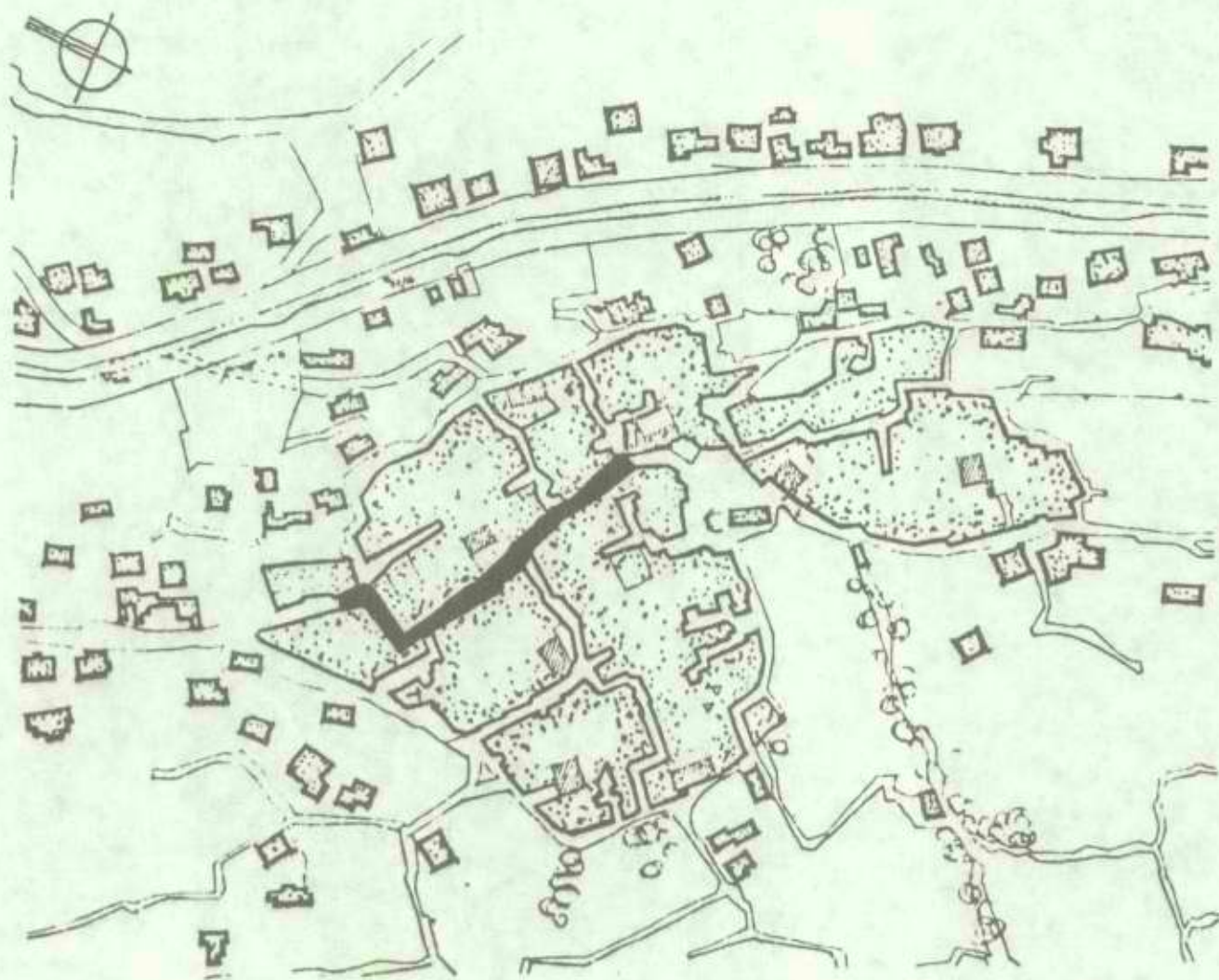


4.6 שיקום הרחוב הראשי

העבודה כוללת את הקטע מרחבת משרדי המועצה על כיכר המעין. הסרת האספלט, חשיפת קטע הריצוף המקורי, השלמות ריצוף, התאמת מפלסי ספים ותאי ביוב; טיפול בקטעי חזיתות (ניקוי פני האבן וכיחול, תיקוני טיח וצבע); תאורה וריהוט רחוב.

529,000.- ש"י 640 מ"ר

529,000.- ש"י - סה"כ



5.6 שיפורים בכביש העוקף והכשרת מגרש חניה

בחינת התוכנית הקיימת להרחבת התוואי העוקף את השטח הכנוי ופריצת מעברים באופן שרכב קטן ורכב מסחרי בינוני יגיעו עד סמוך לכיכר (לרכב שירותים תתאפשר כניסה לכיכר ויציאה צפונה דרך הרחוב הראשי).

(א) הרחבת התוואי, בניית קירות תמך מאבן, ביצוע אספלט מוחדר בשילוב קטעי ריצוף (לפי אומדן קיים + תוספות)

ש' 1,035,000.-

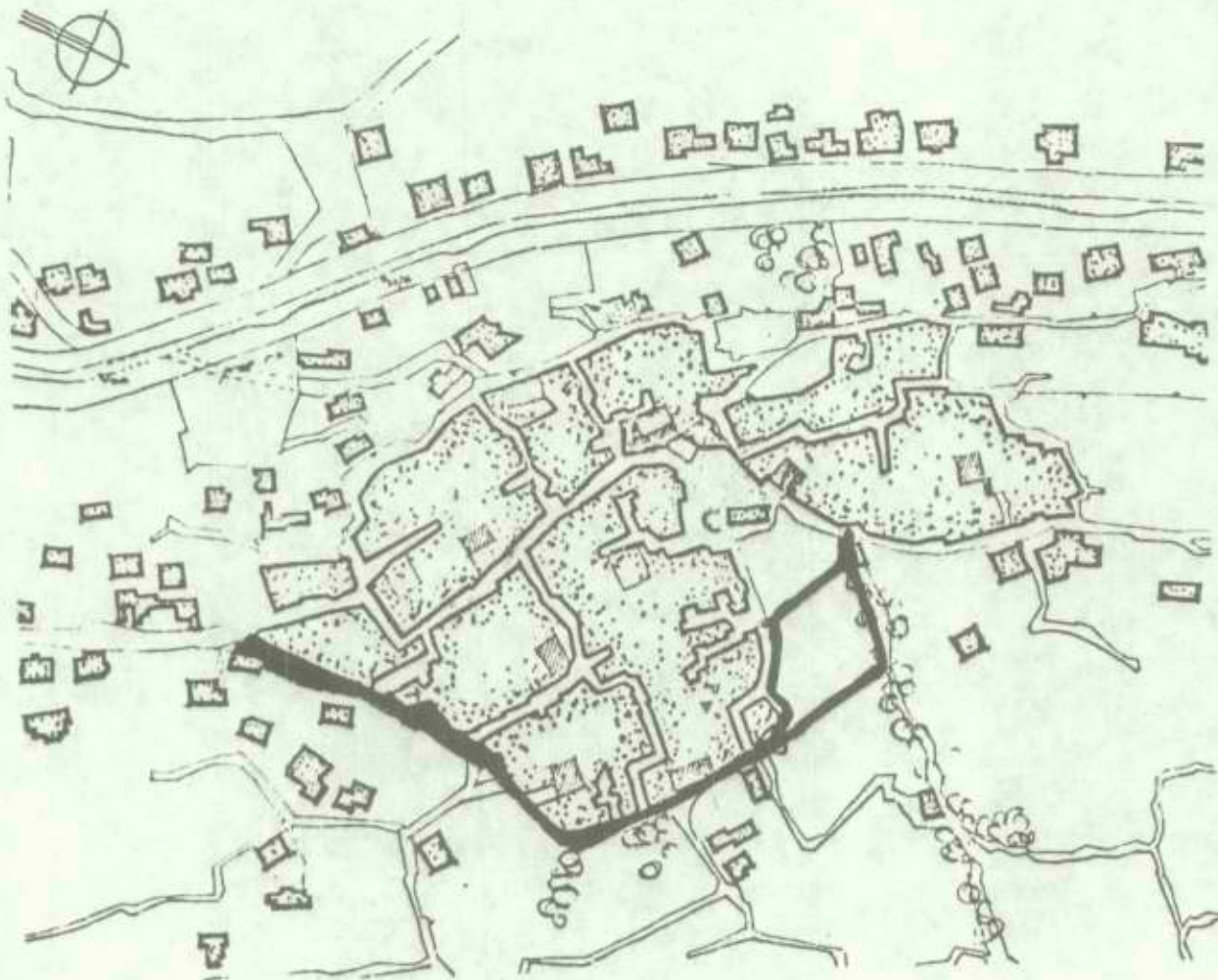
(ב) הכשרת מגרש חניה בחלקות 12,13 (לא כולל רכישה) והתחברות לסמטא היורדת לכיוון דרום

ש' 977,500.-

1400 מ"ר

ש' 2,012,500.-

ס ה " כ



6.6. שיקום סימטאות (שלב ב')

פריצת מעבר מאזור הכיכר לביה"כ, ריצוף הסימטא המובילה לביה"כ והסימטא העולה לכנסיה הקאתולית.

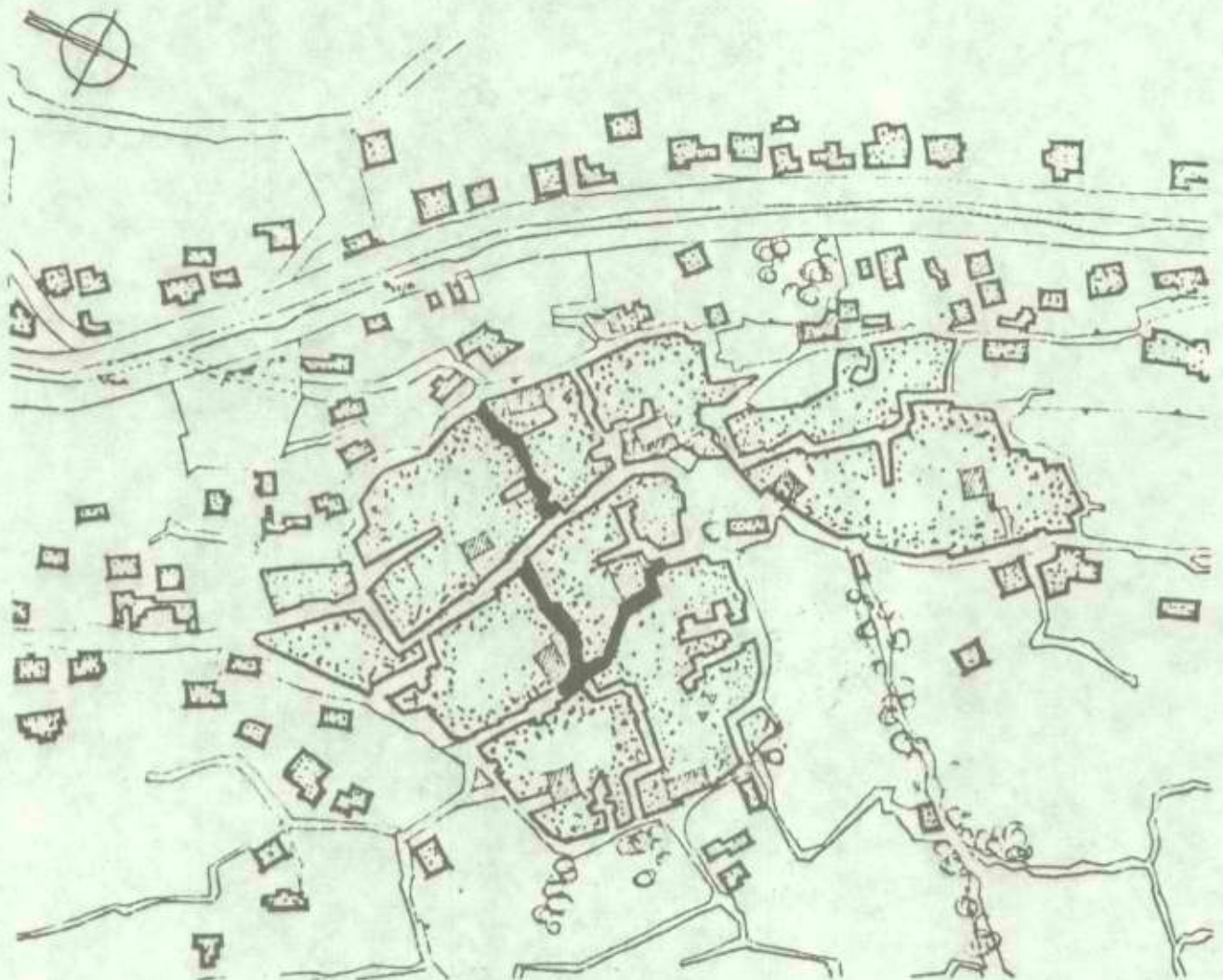
(א) הכשרת המעבר מהכיכר לביה"כ
(לא כולל רכישה)

1 קומפלט 69,000.- ש"י

(ב) ריצוף הסימטאות הני"ל, כולל
עבודות המפורטות בסעיף 3.

720 מ"ר 631,000.- ש"י

סה"כ 690,000.- ש"י



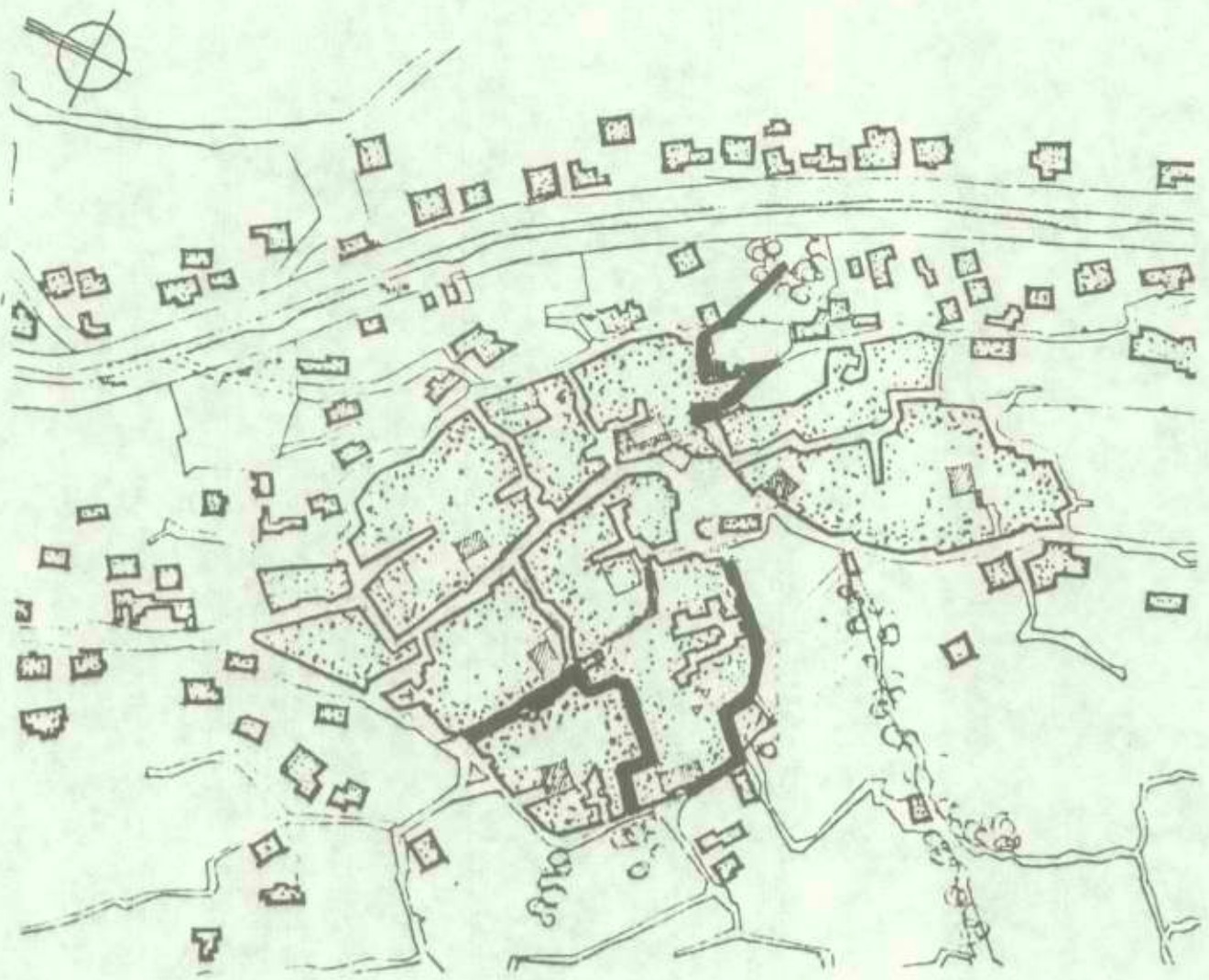
7.6 שיקום סימטאות (שלב ג')

השלמת מערכת הדרכים המהווה מסלולי ביקור באתרים השונים. ביצוע קטע הדרך מן הכנסיה היוונית עד לכיכר המעין והכשרת דרך הגישה אל מערת רשב"י.

ריצוף הסימטאות כולל עבודות המפורטות

בסעיף 3. 510 מ"ר 440,000.- ש'

ס ה " כ 440,000.- ש'
=====



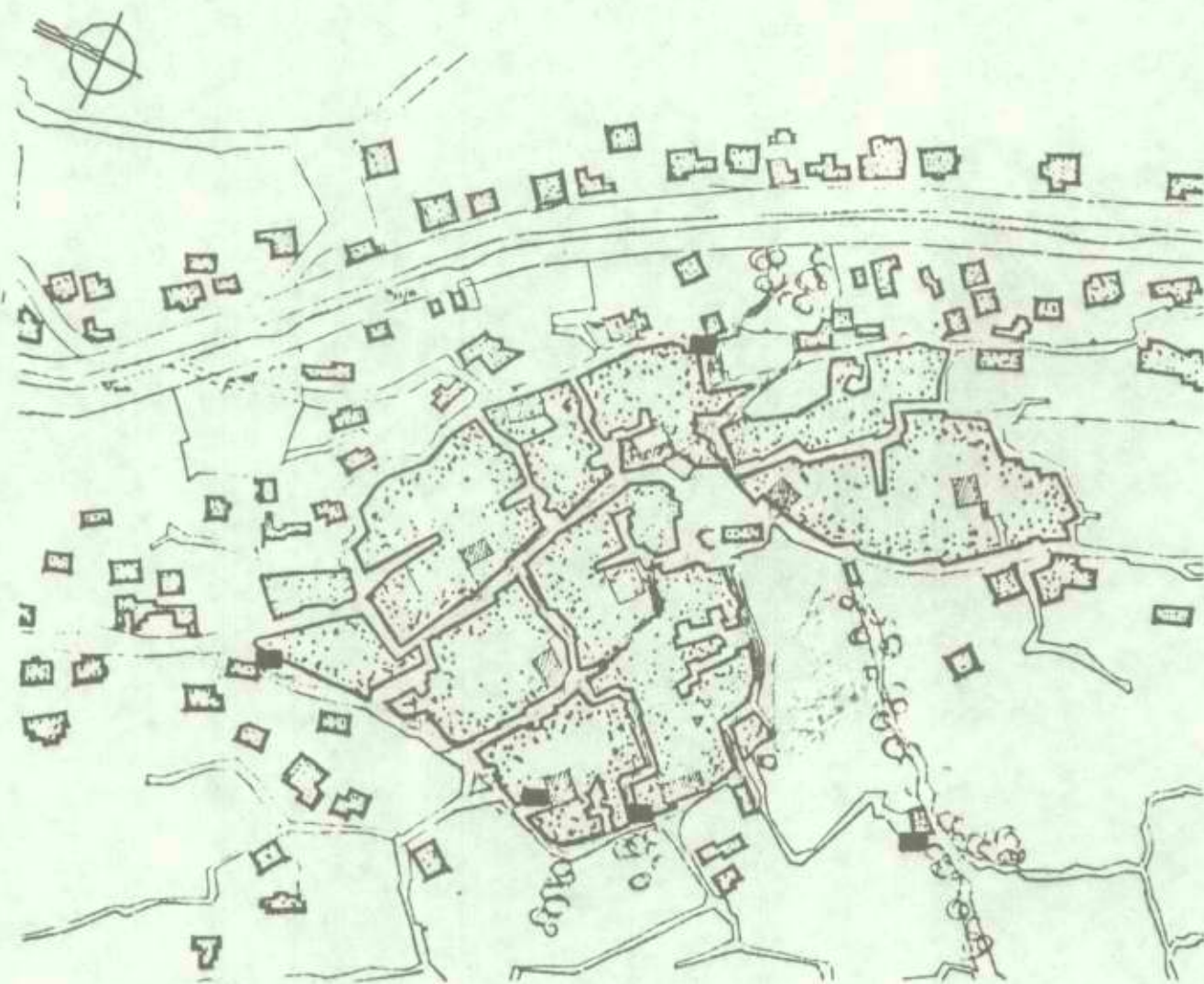
8.6 השלמת מערכת השילוט

תוספת למערכת השילוט של השלב המוקדם (סעיף 1), הגדרת המסלולים השונים, קביעת שלטי הסברה על אתרי ביקור ושלטי הכוונה למגרשי החניה.

ש' 35,000.- 1 קומפלט

ש' 35,000.-

ס"ה " כ



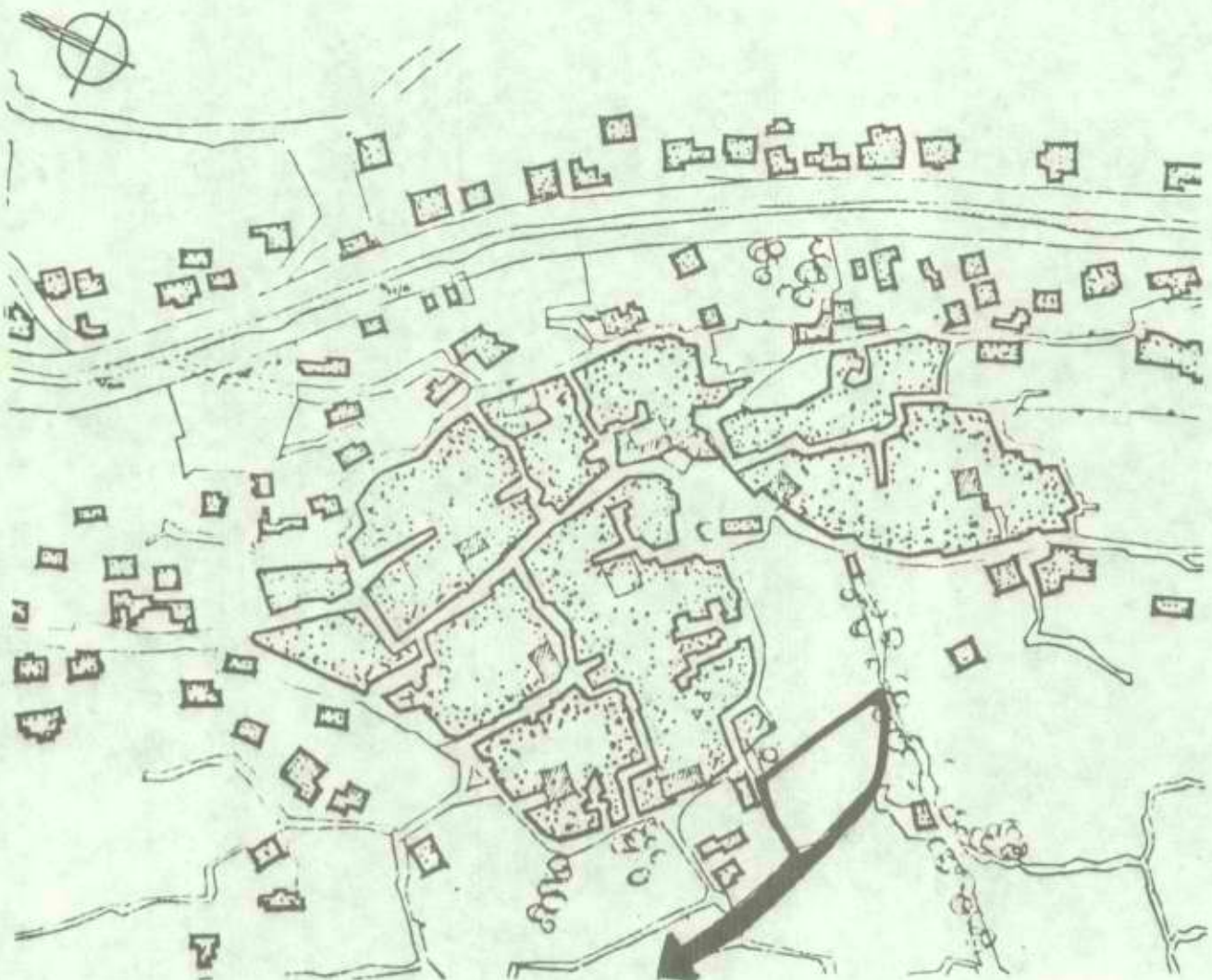
9.6 הכשרת דרך גישה ראשית לאזור המרכז (ראה מפה מצורפת)

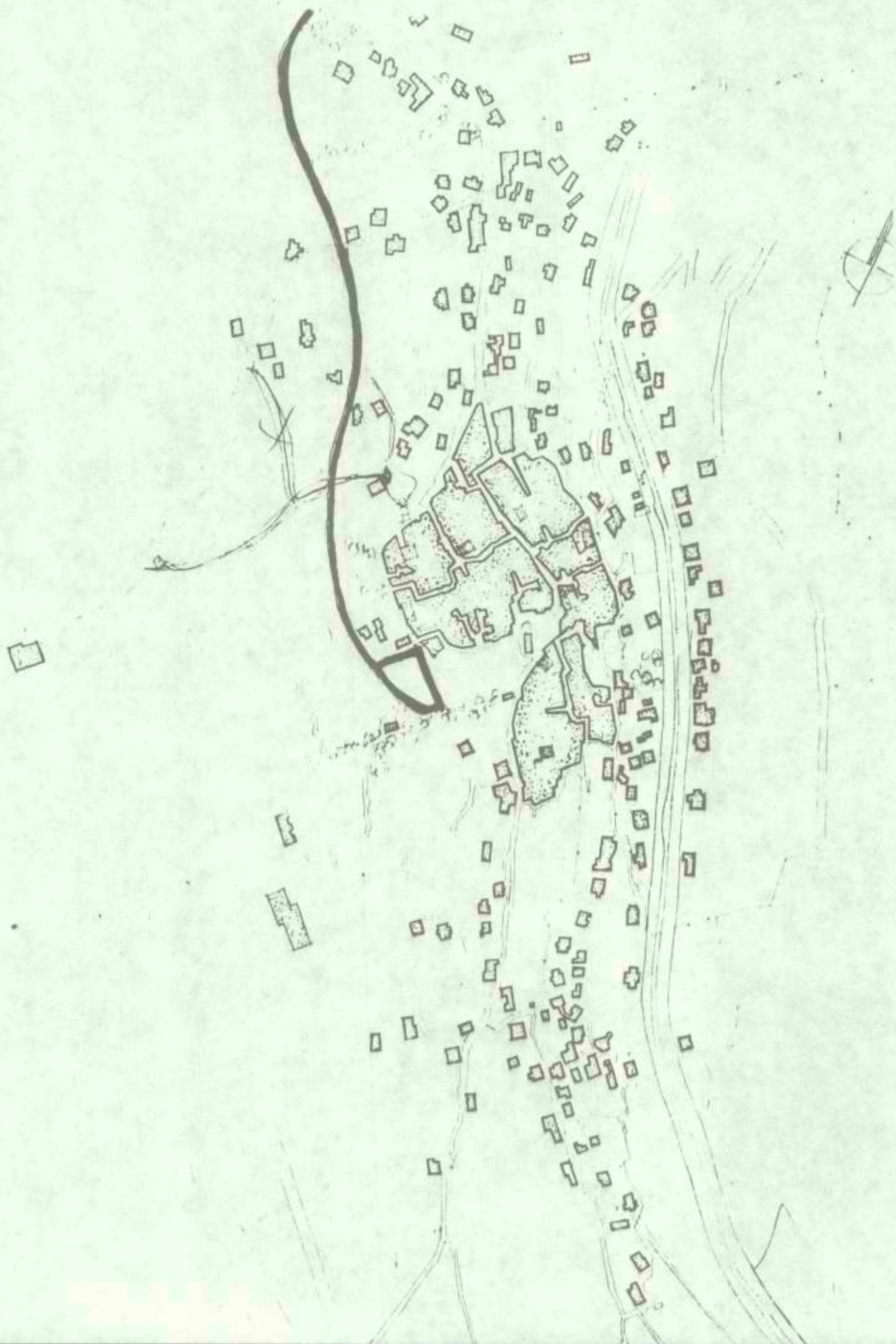
הסדרת הכניסה הראשית לכפר מכביש חוסן-רמה, סלילת דרך חדשה בחוואי טופוגרפי נוח והכשרת מגרשי חניה באזור המרכז. פתרון זה יאפשר נגישות לכל סוגי הרכב לאזור המרכז אשר יהווה את נקודת המוצא והסיום למסלולי הביקור. ניתן לבצע את הכביש בשלבים, הן לרוחבו והן באשר לקטעים שיבוצעו

5,290,000.- ש"י 650 מ"א

5,290,000.- ש"י

ס ה " כ

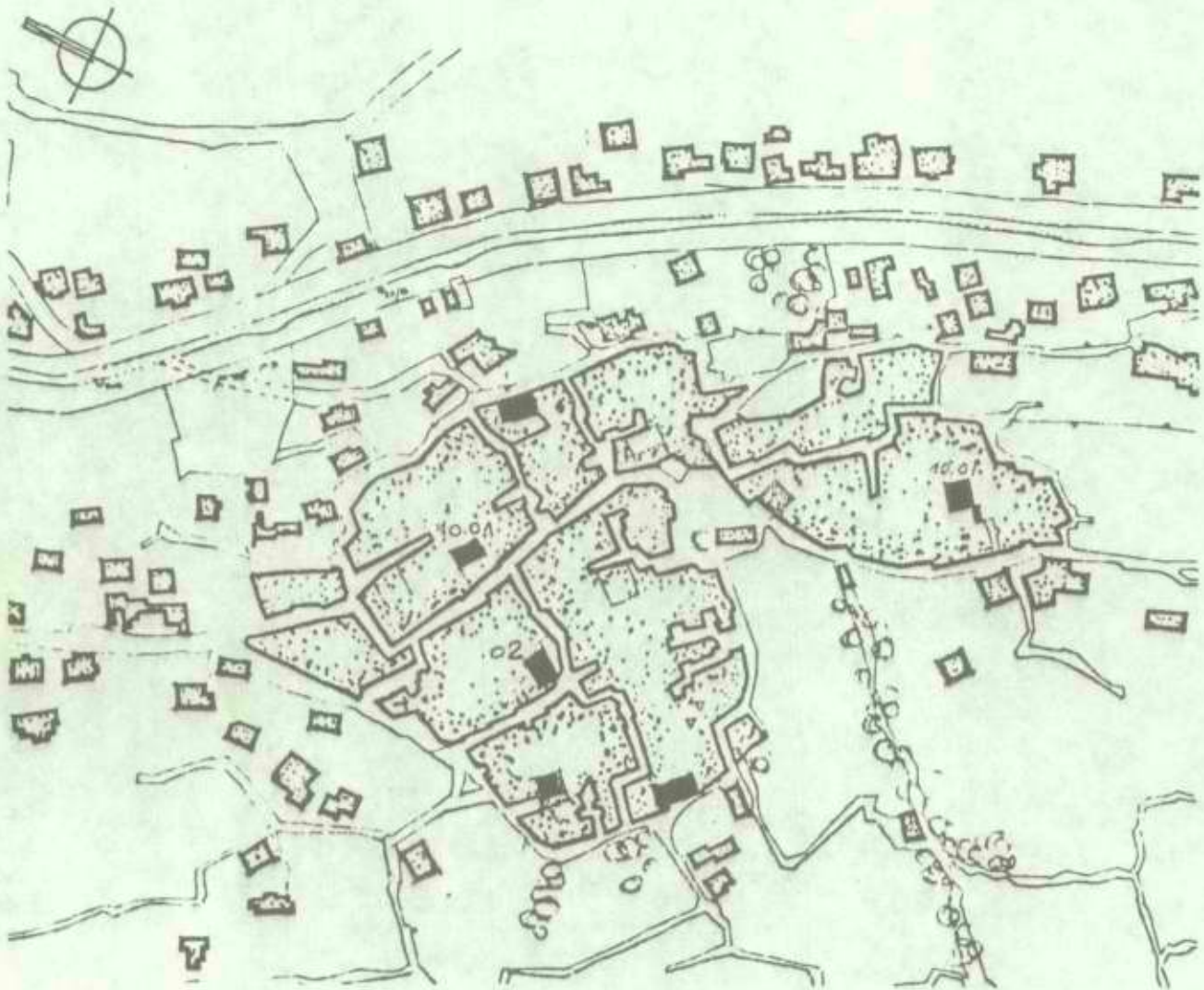




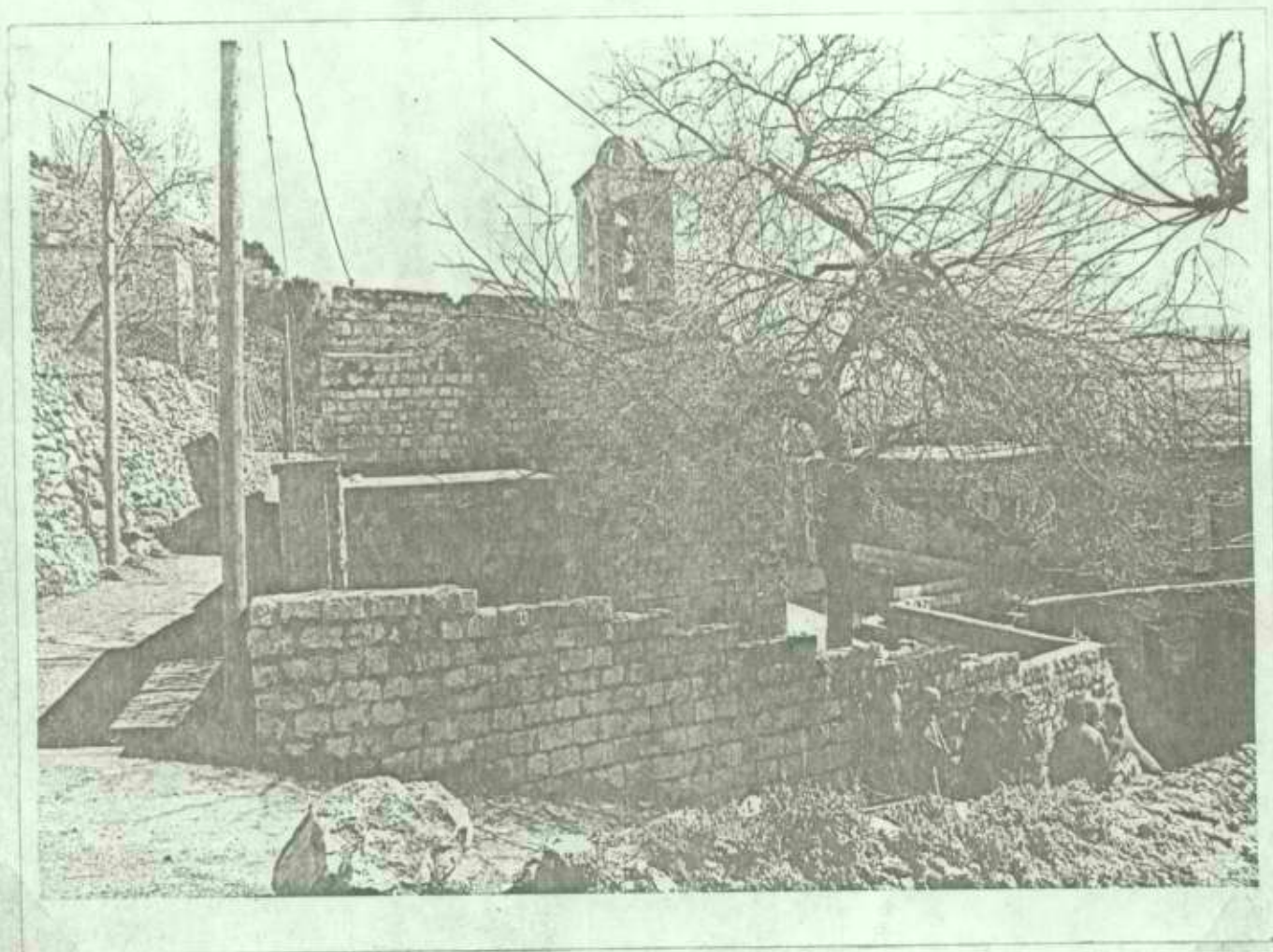
10.6 שיקום חזיתות וטיפול בשטחים הפתוחים של מבני דת

| | |
|----------------------|--------------------------------------|
| ש"י 115,000.- | (א) שיקום 2 מבני דת דרוזיים (חילוה) |
| ש"י 57,500.- | (ב) שיקום בית הכנסת |
| <u>ש"י 115,000.-</u> | (ג) שיקום 2 כנסיות (ראה תמונה מס' 6) |
| <u>ש"י 287,500.-</u> | סה"כ |

(חלק מסכום זה יגוייס מתרומות תושבים).



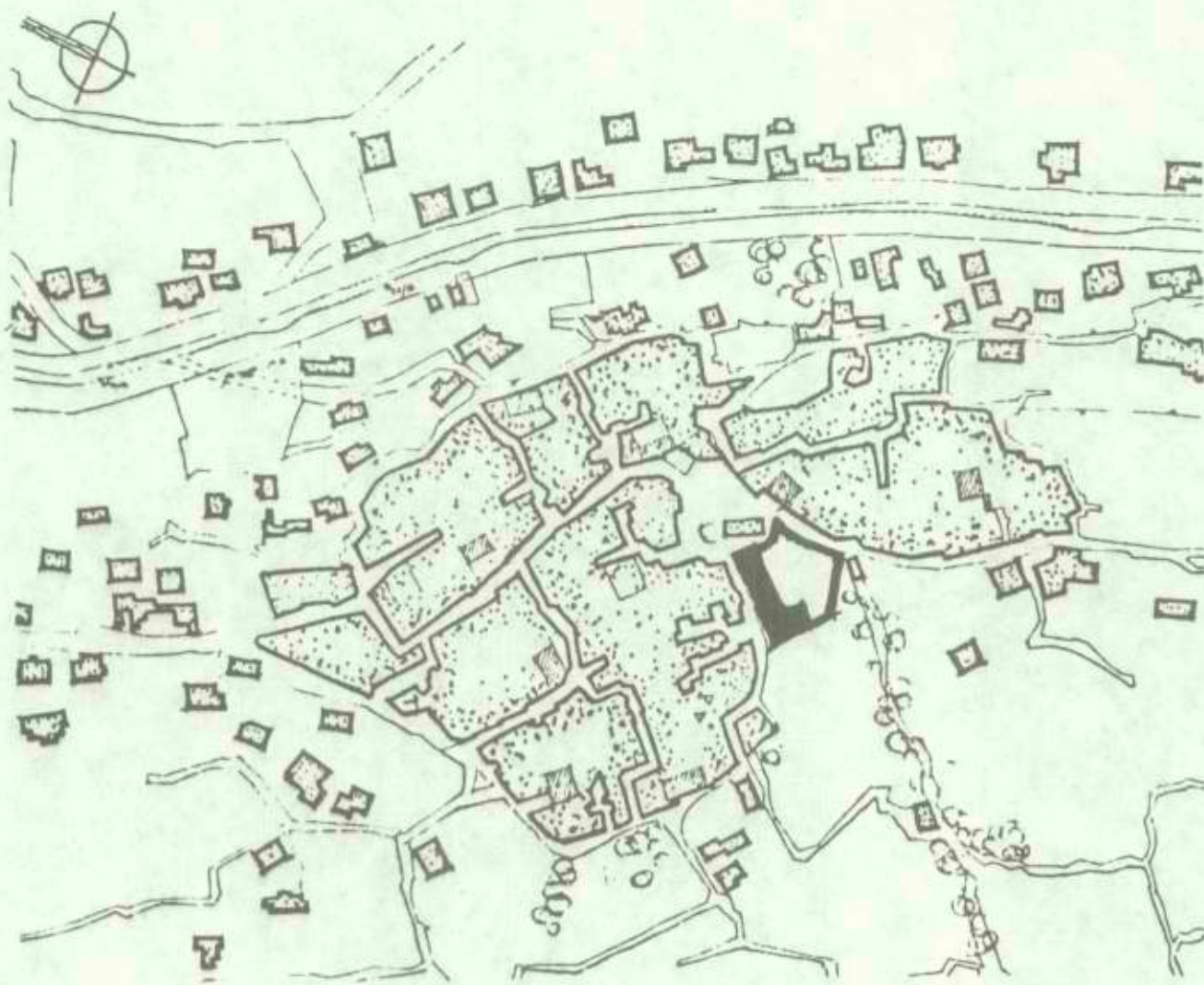
תמונה מס' 6: הכנסיה הקתולית.



11.6 מבנה ציבור באזור המרכז

בניית מבנה רב תכליתי בשטח חלקות 11,12 שבסמוך למרכז לפי פרוגרמה של המועצה המקומית מקלט ציבורי דו-תכליתי, חנויות, משרדים ואולם שמחות וכינוסים. כחזית המבנה תוכשר רחבה לאירועים ומופעים.

לאחר גיבוש פרוגרמה כמותית לני"ל ניתן יהיה להגיע לאומדן עלות.





החברה
הממשלתית
לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

ת ל ב א ר - ש ב ע

פ ר ו ג ר מ ת ל ת כ נ ו ן

אגף תכנון ופרוגרמות

ינוני 1981



- 1 -

ה ק ד מ ה .1

תל באר-שבע שוכן כ- 5 ק"מ צפונית מזרחית לעיר באר-שבע.
האתר ממוקם על גדות נחל באר-שבע ונחל חברון.
גובה טופוגרפי 310 + . מיקומו של התל בקירבת העיר
באר-שבע היותו כנראה אתר באר-שבע העתיקה וקיומו של
משלחת החפירות שנבנה בתחילת 1970, הביאו את החמ"ת
ועיריית באר-שבע למחשבה לפתח במקום אתר תיירותי בעל
יחוד ומשקל המבוססים על האטרקציה התיירותית
הפוטנציאלית הגלומה במקום.

הפרוגרמה הוכנה ע"י אגף התכנון בחמ"ת בסיוע נציגי
עיריית באר-שבע.

2/...



- 2 -

2. רקע ונתונים

2.1 כללי

אתר תל-שבע הינו מרכז להתעניינות וביקור לתושבי האזור, ישראלים ותיירים, הממוקם במרחק של כ- 5 ק"מ מזרחית לכאר-שבע. האתר מורכב מ- 2 מרכיבים עיקריים:

(1) התל.

(2) מחנה משלחת החפירות לתל.

שילוב שני מרכיבים אלה מגלם בתוכו פוטנציאל פיתוח זמין ומיידי לקידום תנועת המבקרים והתיירים במשך כל השנה, זאת ע"י פיתוח מגוון אטרקציות ותכנים משלימים, העשויים לעודד ולשנות את תמונת הביקוש למקום ובכך לתרום ל: -

(א) מערך התשתית התיירותית האזורית והארצית.

(ב) הגדלת רווחת תושבי באר-שבע והאזור מבחינה כלכלית ותרבותית.

(ג) תרומה לנושא חקירת ארץ-ישראל ונושא יחסי אדם ומדבר.

אל התל מוביל כביש המסתעף מזרחה מכביש באר-שבע - צומת שוקת מדרום לישוב עומר.

3/...

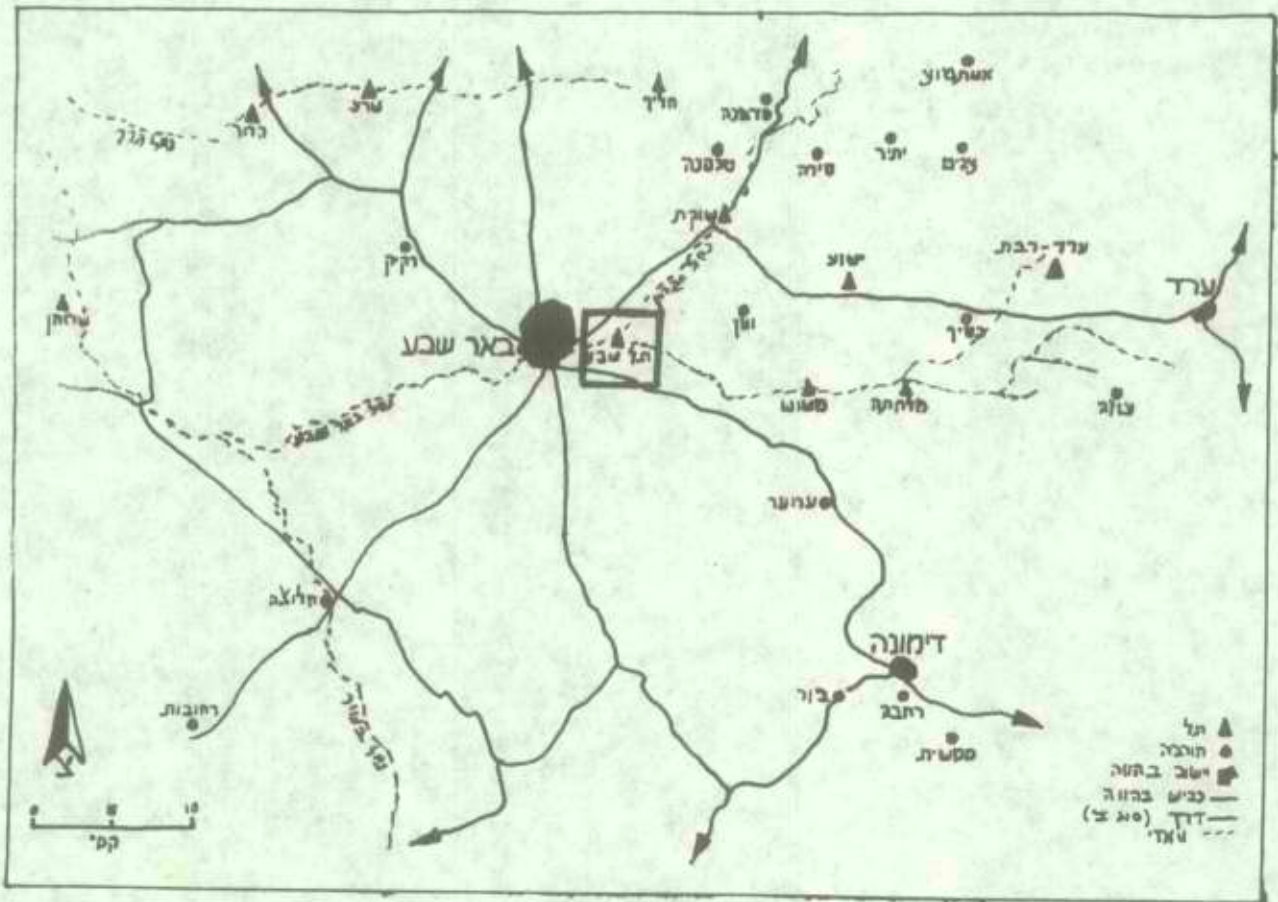


החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 3 -

תל שבע - מיקום כללי





2.2 תל באר-שבע

תל באר-שבע משתרע על שטח של כ- 10 דונם.
התל משקיף על פני שטחים נרחבים בסביבתו. אזור התל נחפר בעבר ומימצאיו משוחזרים. החפירות בתל-שבע החלו ב- 1969 ונוהלו ע"י פרופ' י. אהרוני, החפירות נסתיימו ב- 1976 עם מותו של הנ"ל.
בתל נמצאו מימצאים היסטוריים וארכיאולוגים המלמדים כי המקום פותח והוחזק משך התקופות הרומיות, ההלניסטיות והתקופה הישראלית. עיקרי המימצאים המשוחזרים בתל כוללים מס' מתקנים ומבנים כדלקמן:

שער העיר מהתקופה הישראלית, מחסנים ממלכתיים, חפצי פולחן, חתך של ביצורי העיר, מפעל מים ובאר.

תוכנית אתר התל משוחזר:





2.3 מחנה המשלחת

מחנה המשלחת ממוקם בקירבת התל על-פני שטח של כ- 6 דונם.
המחנה מכיל כ- 13 מבנים בגדלים שונים ובמצב תחזוקה שונה.
פריסה ואיכות המבנים משמשים בסיס מידי להקמת האתר כולו
כחלק מפיתוח שלב א'. המחנה ממוקם צפונית לתל באר-שבע.
ומחובר אליו בשביל גישה שאורכו כ- 200 מטר.
המחנה מוקף גדר-תיל. במחנה קיימים מתקני שירותים, מים,
חשמל ותשתית אשר רובם במצב טוב כולל נטיעות של מספר אשלים.
המצאי הפיזי המבונה יכול לשמש כבסיס לפיתוח בשלב א' בתוספת
שיקום אסטתי חיצוני ופנימי בהשקעה נמוכה יחסית. לקראת שלב
הפיתוח המלא יהיה צורך בהרחבה, שיפוץ ובניה באיכות משופרת
מזה הקיים.



- 6 -

3. הפרוגרמה הפיזית

פיתוח אתר תל-שבע כמוקד תיירות ייעשה ב- 2 שלבים עיקריים:

שלב א' - מיידית.

שלב ב' - כ- שלוש שנים מהיום.

בהמשך יפורטו עיקרי ההצעות לפיתוח בשלבים השונים:

3.1 שלב א'

בשלב זה מוצע פיתוח אשר יתבסס על מערך התשתית הקיימת תוך תוספת שיפוצים שיקום ופיתוח אשר בסיומם נקבל את התמונה הבאה:

(א) תל-שבע - ללא שינוי במצב הקיים כיום.

(ב) מחנה המשלחת.

(1) מוזיאון - אשר נושאו יתמקדו ב: -

- תצוגת האוספים שהועברה מסנטה קטרינה.

- העיר באר-שבע.

- אדם ומדבר.

שטח מבנה המוזיאון יגיע לכ- 200 מ"ר בשלב פיתוח א'.

(2) מאהל בדווי - המאהל יתמקד בתוך שטח המחנה והוא

ישתרע על כ- 150 מ"ר, תכולתו: -

- אוהל בדווי עם כל הנלווה בו.

- מופעים ליליים ויומיים כולל אטרקציות אנתרופולוגיות -

הכנת קפה, לבוש, ריקודים, הווי חיים וכיו"ב.

7/...



- 7 -

- (3) משרד ניהול (יחכן בצמוד למוזיאון), כ- 20 מ"ר
- (4) קבלה וחנות מזכרות:
- חנות מכירת מזכרות, גלויות וכו' כ- 20 מ"ר
- קופה וקבלה כ- 15 מ"ר
- סה"כ כ- 35 מ"ר
- (5) מחסן ציוד וחומרים כ- 30 מ"ר
- (6) אולם כינוסים - אולם אשר ישמש לפעילויות הסברתיות, הרצאות, הקרנות וכינוסים לכ-80-100 נפש.
סה"כ שטח האולם כ- 85 מ"ר.
- (7) מבנה מלאכות - מבנה אשר ירכז שטחי מלאכה ואומנויות שונות כ-3 יחידות בשלב אי ריקוע נחושת, קדר, קרמיקה, רקמה וכיו"ב.
סה"כ שטח כ- 45 מ"ר.
- (8) בית-קפה ומסעדה - מבנה מרכזי שימוקם במרכז המחנה וישמש את המבקרים באתר. בתכנון האלמנט יש להקצות כ- 60-70 מקומות ישיבה ב- 2 פונקציות בודדות או משולבות - בית-קפה, מזנון שרות-עצמי ובשלב מתקדם יותר מסעדה.
סה"כ שטח מבנה כ- 35 מ"ר
סה"כ שטח מקורה/מוצל כ- 125 מ"ר
סה"כ כללי כ- 160 מ"ר
- (9) שרותים - מבנה לשירותים המכיל כ- 10 תאי שירותים - (5 גברים, 5 נשים).
שטח המבנה כ- 50 מ"ר

8/...



- 8 -

(10) חניה - שטח חניה למבקרים אשר יכלול מקום לכ- 20

מכוניות פרטיות בעת ובעונה אחת.

| | |
|------------|---------------------|
| כ- 500 מ"ר | (לפי 25 מ"ר ליחידה) |
| | 6 אוטובוסים/משאיות |
| כ- 480 מ"ר | (לפי 80 מ"ר ליחידה) |
| כ- 980 מ"ר | סח"כ כללי |

(11) רחבה מרכזית - מרכז אתר מחנה המשלחת יפותח

באופן שתיווצר רחבה מרכזית בגודל של כ- 300 מ"ר
אשר תשמש כרחבת התכנסות לבאי האתר.

(12) פיתוח סביבתי וגינון - יעשו ברמת פיתוח מינימלית

ומיידית ע"מ לשוות לאתר אופי של גן מוצל ומוגן מרוחות
במשך היום ומואר בשעות הערב והלילה. הפיתוח יכלול:
נטיעות, גינון, תאורה, מעברים מקורים/מוצללים, שיפוף
חיצוני של המבנים, החקנת מתקנים, כגון: פינות
ישיבה, סלי אשפה ואחרים.

(13) סה"כ הפיתוח בשטחי פעילות שלב א'

| | |
|---------------|---|
| ככ- 2,075 מ"ר | יסתכם |
| ככ- 500 מ"ר | מתוכם מבנים |
| | היתרה (שטחים פתוחים, חניה, גינה ומעברים) |
| ככ- 1,575 מ"ר | |

9/...



3.2 שלב סופי

שלב זה יתפתח לאחר הרצת האתר מעבר ל- 3-4 שנים מיום פתיחת האתר המשוקם.
בשלב זה נמצא באתר את האלמנטים הבאים:

(א) תל-שבע

כפי המתואר בפרק 2.2 משוחזרים רבים מימצאי התל.
עיקר הפיתוח בתל יכלול תאורה, שבילי גישה, מעקות בטיחות ואתרים אשר יכשירו את החיור והביקור במקום לביקור מטיילים ביום ובלילה.
כל פיתוח כזה ייעשה בחיאום אגף העתיקות.

(ב) מחנה המשלחת

- (1) מוזיאון - שטח כולל של כ- 400 מ"ר
- (2) מאהל בידואי - מערך של כ- 3 אוהלים .
מגוון זה יספק אטרקציות בידור, לימוד וביקור בקנ"מ אזורי וארצי.
- (3) מבנה קבלה - שטחו כ- 70 מ"ר
כולל חנות מזכרות, מחסן ומשרד.
- (4) אולם כינוסים - שטחו כ- 300 מ"ר
ותכולתו לכ- 200 נפשות.
- (5) מבנה מלאכות וגלריות - מבנה ששטחו כ- 150 מ"ר
תכולתו כ- 10 יחידות כולל גלריות, בתי-מלאכה וכו'.
- (6) קפה ומטעדה - שטח כ- 350 מ"ר
המורכבים מל- 120 מ"ר מבנה
220 מ"ר שטח מקורה/מוצל .

10/...



- 10 -

- (7) שירותים - מבנה בשטח של כ- 16 תאי שירותים
(8 גברים, 8 נשים) במבנה של כ- 50 מ"ר
- (8) חניה - שטח חניה שהיקפו כ- 200 מ"ר
לכ- 40 מכוניות פרטיות וכ- 10 אוטובוסים.
- (9) חניון - חניון מבקרים לכ- 20 יחידות
כולל שירותי מים, חשמל וכו' כ- 3,000 מ"ר
- (10) מבנה איכסון - לחוקרים וחופרים
לכ- 20 איש
שטח המבנה כ- 80 מ"ר
- (11) פיתוח שטח - שטחי גן ונוי כ- 700 מ"ר
- (12) סתייב השטח המפותח
מתוכנן מבנים כ- 1,170 מ"ר
היתרה (שטחים פתוחים, חניה גיבון וכו') כ- 5,830 מ"ר

* * *

יט/נב



החברה
הממשלתית
לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

מרחצאות חמי זוהר

פרוגרמה לתכנון

האגף לתכנון

דצמבר - 1981



תוכן העניינים

| <u>עמוד</u> | <u>נושא</u> |
|-------------|--|
| 1 - | 1. הקדמה |
| 3 - 2 - | 2. רקע גיאוגרפי וכלכלי לחמי-זוהר |
| | 2.1 מיקום |
| | 2.2 רקע אזורי |
| | 2.3 נתוני יסוד |
| 4 - | 3. פרוגרמה פיזית וכלכלית |
| | 3.1 כללי |
| | 3.2 נתונים ועובדות |
| | 3.3 הנחות לביקוש הצפוי |
| | 3.4 פרטי הפרוגרמה |
| | 3.5 סיכום שטחי הפיתוח |
| 10 - | 4. ריכוז מימצאי הבדיקה הכלכלית |
| | 4.1 רווחיות (ללא השקעה בקרקע) |
| | 4.2 רווחיות (עם השקעה בקרקע) |
| | 5. <u>נספחים:</u> |
| 12 - 11 - | נספח מס' 1 - חישוב שטחי הכריכות הסגורות |
| 13 - | נספח מס' 2 - המלצות לפיתוח האמבטיות והכריכות הסגורות |
| 14 - | נספח מס' 3 - המלצות לפיתוח פינות בוץ |
| 16 - 15 - | נספח מס' 4 - תכונות המיט המינרליים בחמי-זוהר |
| 17 - | נספח מס' 5 - המלצות לפיתוח בריכה פתוחה |
| 18 - | נספח מס' 6 - פירוט שטחי מבנה משרדים |
| 25 - 19 - | נספח מס' 7 - בחינה כלכלית של הפרוייקט |
| 26 - | נספח מס' 8 - מחירון מרחצאות שקלים |
| 27 - | 6. בבליוגרפיה ומקורות |



- 1 -

1. ה ק ד מ ה

הפרוגרמה למרחצאות חמי-זוהר בים-המלח, גובשה ונערכה כחלק מהח'וויית מסגרת פיתוח רצויה לאתר, בהמשך לביקוש והתעניינות גוברים, להקמת פרויקט מרחצאות במקום.
פרויקט המרחצאות בחמי-זוהר, בא כתחליף למרחצאות הישנים, הקיימים במקום, ומהווים נדבך נוסף במהלך פיתוח מוקדי מתרפאים ונופשים באתרים המיוחדים לאורך בקעת הירדן - ים-המלח, כחלק ממאמץ להגברת תיירות המרפא לישראל.

הפרוגרמה הוכנה ע"י צוות אגף התכנון:
מר י. סוקר ומר אהוד אורבך .

תודה מיוחדת נתונה לד"ר עמנואל מזור על חומר הרקע שהכין עבורנו לצורך הכנת הפרוגרמה.

הפרוגרמה מוגשת לעיון הנהלת החמ"ת, לקראת דיון בה ואישורה לפני הפצחה לגורמים ויזמים, המבקשים לפתח את הפרוייקט במקום.



- 2 -

2. רקע גיאוגרפי וכללי לחמי-זוהר

2.1 מיקום - חמי זוהר ממ וקמת לחוף ים המלח, כ- 2 ק"מ צפונית לצומת זוהר והמרכז האזורי - נווה-זוהר. האתר שוכן כ- 3.5 ק"מ דרומית לאתר התיירות המתפתח - עין-בוקק. מיקומם של חמי זוהר סביב נ.צ. 1849/0641.

2.2 רקע אזורי - אזור ים המלח ובקע הירדן עשיר במעיינות ומקורות מים מינרליים ומים חמים, ועל רקע זה התפתחה באזור תרבות מרחצאות עוד מימי קדם. האתרים הידועים והבולטים מוכרים כמרחצאות הרומים והיהודים בטבריה, חמת-גדר, פשחה, קידוחי תמר וצין ואחרים. תנאי האקלים, הנוף והסביבה של ים המלח מהווים ביחד תמונה ומכלול המושכים התעניינות וביקוש לתיור וסיור מהידועים בעולם.

2.3 נחוני יסוד - חמי זוהר הינם נציג נכבד במכלול הכללי של מי המרפא בישראל. נחוני היסוד של חמי זוהר כוללים:

(א) מעיינות בחוף - מספר מטרים משפת ים המלח. מעיינות אלה אוחדו בשעת בניית המרחצאות הקיימים במקום, והם זורמים ברשת של צינורות בטון המצויים בשטח, מתחת לפני הקרקע. המעיינות עברו בעשרות השנים האחרונות שינויים רבים בשפיעה ובמקומות הזרימה. מספר גורמים עיקריים הוזכרו בחקשר לכך, ועיקרם בקיצור - ירידת מפלס ים המלח ופעולות אדם. בשל פעולות מפעלי ים המלח, כולל העלת מפלס בריכה מ' 5, צפויה התחדשות זרימת המעיינות בחוף. (בעת תכנון האתר יש להביא בחשבון התפתחות שכזו ולשאוף לתכנון גמיש אשר לאפשר שינויים מתמידים ברשת האיחוד של המעיינות והטיית מימיהם אל מתקני הרחצה).



- 3 -

(ב) מעיינות בקרקעית ים-המלח - בחמי זוהר נתגלו שלושה מעיינות הנובעים בקרקעית ים-המלח במרחק 2-10 מ' מהחוף, כ- 1-2 מטרים מתחת למפלס מי הים (ע"י מר אברהם אהרוני הגר במקום כ- 25 שנים).

מי המעיינות האלה מנוצלים באופן חלקי בלבד ומכל תכנון יש וכדאי לקחת בחשבון דרכים למיחזורם ולניצולם (ראה בהמשך).

(ג) באר - מצוייה מצפון לבניין המרחצאות הקיים במקום. הבאר ניזונה משלושה מפלסי אקויפרים המספקים מים בטמפרטורות שונות ואשר בחלקם מנוצלים כיום:

| | |
|-------------------------|------------------------------------|
| קידוח לעומק 32 מ' | נתגלו מים בטמפרטורה של 30 מעלות צ' |
| " " " " " " " " " " " " | " " " " " " " " " " " " |
| " " " " " " " " " " " " | " " " " " " " " " " " " |

איכות המים חייבת איחוזם ע"י צינורות פלסטיים העומדים במרכיב המימן הגפריתי המעכל את צינורות המתכת. כיום מופקים בנפרד מים מעל 60 מ', ומים מתחת ל- 60 מ'. הניזונים מהאופקים של 148 מ' ובעיקר ל- 550 מ'. המים המופקים ניחנים בתכונות טמפרטורה ומליחות שונות. מי הבאר מספקים את עיקר צרכי המרחצאות הסקורים (במפלס הנמוך), מרחצאות קופ"ח במפלס הגבוה, והבריכה של מלון מוריה. תכונות המים המינרליים בחמי זוהר, ראה בנספח מס' 4.



3. פרוגרמה פיזית וכלכלית

- 3.1 כללי - מרכיבי הפרוגרמה הפיזית כוללים מספר אטרקציות המתבססות על הפוטנציאל המקומי כפי שפורט בפרק 2.3. בהמשך פרק זה מפורטים נתוני סקר ביקוש, הנחות לביקוש בעתיד, ומתוכם נגזרו יעודי השטח המציגים שטחים והסברים משלימים.
- 3.2 נתונים ועובדות - בהמשך יפורטו עיקרי הנתונים והעובדות הקשורים למרחצאות בחמי זוהר.
- (א) ב- 1980/1 ביקרו כמתקנים הקיימים כ- 120,000 נפש.
(ב) חודש השיא - אוגוסט, כ- 24,000 נפש, כ- 1,000 מבקרים ליום.
(ג) בשנים האחרונות אין גידול במספר המבקרים.
(ד) כ- 80% מהמבקרים מגיעים כיום מערד. שעות עומס המבקרים מוקדם בבוקר עד לפני הצהריים.
(ה) המתרפאים במלונות עין-בוקק וחמי-זוהר משתמשים בעיקר במרחצאות קופ"ח אשר בחמי-זוהר. תפוסת מרחצאות קופ"ח כ- 30% מכושר הקיכולת שלהם.
(ו) בעין-גדי מוקם כיום מתקן מרחצאות חדש.
(ז) ליד מרחצאות חמי-זוהר מתוכננים כ- 4 מלונות חדשים (כ- 1,000 חדרים), כיום נמצא בחהליך בניה מלון אחד של כ- 300 חדר.
(ח) בעין-בוקק נבנים כיום כ- 3 מלונות חדשים כ- 600 חדרים. בסה"כ יכלול אזור התיירות עין-בוקק חמי-זוהר כ- 2,500 חדרים.



3.3 הנחות לביקוש הצפוי - עיקרי ההנחות לכניית תחזית הביקוש למרחצאות חמי-זוהר כדלקמן:

- (א) מרחצאות קופ"ח מופעלים כיום בכ- 30% מחקיכולת הקיימת, מסוגלים לשרת את המתרפאים שמקורם - קופ"ח, מלון גלי-זוהר, עין-בוקק וכן לתוספת התיירים שיגיעו למלונות החדשים בעין-בוקק (כ- 600 חדרים).
- (ב) בית-המלון הנבנה בחמי זוהר (ע"י מ.ליפשיץ) יתרום להערכתנו כ- 200 מבקרים פוטנציאלים ליום.
- (ג) מלונות חמי-זוהר המתוכננים (3 במספר, כ-700 חדרים) יתרמו עוד כ- 400 מבקרים ליום במקום, האחרים כ-40% יתרחצו בחופי המלונות.
- (ד) מרחצאות עין-גדי החדשים (בבנייה), יוכלו לקלוט את תוספת המבקרים הצפויה מתיירות עוברת ומירושלים.
- (ה) באיזור עין-בוקק יבקרו בעיקר מתאכסנים הזקוקים לשמש, מי ים המלח (חולי פטוריאזיס).
- (ו) מתקן מרחצאות מפותח וברמה נאותה ימשוך עוד כ- 400 מבקרים ליום שיא שעיקרם מטיילים עוברים, עודפי ביקוש מעין-בוקק, ומערד.
- (ז) סה"כ מספר המבקרים המכסימלי (יום שיא) יגיע לכ- 2,000 נפש כ- (1,000 נפש ב- 1980/1).
- (ח) התפלגות הביקוש ב- 1980/1 **למחקנים** השונים במרחצאות החדשות:
- | | | |
|-----|--------------------|---------|
| (1) | בריכות גופרית + ים | כ - 60% |
| (2) | אמבטיות + ים | כ - 20% |
| (3) | ים בלבד | כ - 20% |



מסקנות

- (א) בעקבות השימוש הנמוך באמבטיות, עלות תפעולן הגבוהה, והיצע האמבטיות הלא מנוצלות במתקן קופ"ח ובמלון מוריה.
- (ב) הרצון להפוך את המרחצאות לעממיות כאשר האחריות הרפואית על השימוש מועברת ממפעילי המתקן אל המשתמשים בו באמצעות שילוט אזהרה ועלוני הסברה על השימוש.
- (ג) בעקבות יצירת הבריכה הגדולה שהיא תערוכת של מי ים המלח עם מי מעיינות ועודפי מי גפרית מהבאר.

אנו מניחים כי: 50% מהמתרחצים ישתמשו בבריכות מי גפרית ולאחר מכן בבריכה הגדולה.

50% יסתפקו בבריכה הגדולה.

מה עוד שהשימוש בבריכות הגפרית יהא כרוך בתוספת תשלום.

3.4 פרטי הפרוגרמה - עיקר פרטי הפרוגרמה יפורטו בהמשך תוך ציון סדרי גודל של שטח דרוש והסברים משלימים.

(א) בריכות גפרית - (הזנת מי גפרית מתחתית הבריכה או מצידיה) מוצע לפתח -

2 בריכות גדולות (כ"א 120 מ"ר שטח מים) 240 מ"ר

שטח פנימי מסביב 180 מ"ר

סה"כ שטח נדרש 420 מ"ר



- 7 -

(ב) פינות בוץ - מוצע לפתח 2 מאגרים רדודים בעומק של כחצי מ' כשטח של 6×3 מ' כ"א, אשר ימולאו בבוץ שמקורו בים המלח ופצלי שמן.

סה"כ שטח מאגרים כ - 36 מ"ר.

כנוסף מוצע פיתוח רחבה מרוצפת לשיזוף והליכה בקרבת

המאגרים בהיקף של כ- 120 מ"ר

סה"כ שטח פיתוח 156 מ"ר

פירוט ראה בנספח מס' 3: המלצות לפיתוח פינות בוץ.

(ג) בריכת שחייה פתוחה - מוצע פיתוח בריכת שחייה גדולה שתהיה למעשה בריכה חפורה פתוחה בגודל של כ- 50×30 מ'. סה"כ שטח הבריכה יהיה איפה כ- 1,500 מ"ר. כאמור הבריכה תהיה חפורה בלבד ולא מבוטנת.

פרטים נוספים ראה נספח מס' 5: המלצות לפיתוח בריכה פתוחה.

(ד) משטחי שיזוף וחול - מן הנסיון שנרכש בחמי-זוהר, אנו למדים כי יש צורך הן מבחינת הצורך בהשלמת הטיפול הרפואי, והן לשם ההנאה במשטחי שיזוף וחול. משטחי השיזוף והחול ימוקמו בקירבה למשטחי צל כגון סככות וצמחיה המהוות אלמנט מקשר בין המרחצאות הסגורים והמתקנים וחוץ הים.

(ה) מקלחות פתוחות - מקלחות פתוחות הינן אלמנט מרכזי במכלול המרחצאות. מוצע פיתוח של 2 מוקדי מקלחות כ- 2 קטעי חוף. בכל מוקד 8 מקלחות 4 נשים - 4 גברים. סה"כ 16 מקלחות אשר ימוקמו על משטח מבטון/אבן. סה"כ שטח מרוצף דרוש כ - 48 מ"ר.



- 8 -

- (ו) מקלחות סגורות ומלתחות - מוצע פיתוח מבנה מלתחות אשר בצמוד אליו ימוקמו מקלחות סגורות לנשים וגברים. סה"כ שטח המתקן המשותף כ- 200 מ"ר. המלתחות יספקו שירותי שמירת חפצים, השכרת בגדי-ים וכיו"ב לכ- 1,000 נפש.
- (ז) שירותים - מוצע פיתוח מבנה שירותים אשר יכלול 16 עמדות שירותים ב- 2 מוקדים בשטח המרחצאות. בכל מוקד 8 עמדות - 4 נשים 4 גברים. בנוסף יותקנו בכל מוקד 6 כיורי רחצה וכן 4 כיורי שטיפה. סה"כ שטח מתקני השירותים כ - 60 מ"ר
- (ח) מקלט - שטח מקלט מרכזי, צמוד למבנה המלתחות או המסעדה יגיע לכ - 200 מ"ר
- (ט) מסעדה מרכזית - בפרוייקט תפותח מסעדה מרכזית אשר תספק שירותי מזון (הגשה עצמית), קפה ושתייה קרה. שטח המסעדה כ - 150 מ"ר שטח מרפסות מקורות ומוצלות כ - 150 מ"ר במסגרת שירותי המסעדה יסופקו שירותי שתיה למתרחצים בחוף ותחת הסככות ע"י שירות מכירה נייד.
- (י) פיתוח חוף ונוף - הפיתוח בשטח הפרוייקט חייב להיות ברמה, איכות וצורה גבוהים. ככלל מוצע פיתוח גנני-עצים, סככות, שבילים מקורים ומוצלים ופיתוח נופי אשר ישוו לפרוייקט אווירת נווה-מדבר פעיל, מוגן מרוחות ושמש כיאה למתקן שירותים לתיירים ונופשים מרכזי באזור.



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 9 -

(יא) משרדים - באתר יפוחה מכנה משרדים מרכזי בשטח של כ- 130 מ"ר פירוט ראה כנספח מס' 6.

(יב) סככות צל - סה"כ של כ- 500 מ"ר. הסככות ימוקמו בקבוצות לאורך החוף תוך התייחסות נופית ופונקציונלית.

3.5 סיכום שטחי הפיתוח - סיכום שטח הפיתוח כפי שצויינו בפרוגרמה מרוכזים בהמשך:

(א) מבנים

| | |
|-------------------------------|---------------------------|
| כ - 420 מ"ר | (1) בריכות סגורות |
| כ - 80 מ"ר | (2) חזירי מנוחה ממזגים |
| כ - 200 מ"ר | (3) מקלחות סגורות ומלחחות |
| כ - 60 מ"ר | (4) שירותים |
| כ - 200 מ"ר | (5) מקלט |
| כ - 150 מ"ר + 150 מ"ר מקורה | (6) מסעדה מרכזית |
| כ - 130 מ"ר | (7) מבנה משרדים |
| <hr/> | <hr/> |
| כ - 1,240 מ"ר + 150 מ"ר מקורה | ס ה " כ |

(ב) שטחים מרוצפים ופיתוחים

| | |
|---------------|-----------------------|
| כ - 156 מ"ר | (1) פינות בוץ |
| כ - 1,500 מ"ר | (2) בריכת שחייה פתוחה |
| כ - 200 מ"ר | (3) משטחי שיזוף |
| כ - 48 מ"ר | (4) מקלחות פתוחות |
| כ - 500 מ | (5) סככות |
| <hr/> | <hr/> |
| כ - 2,404 מ"ר | ס ה " כ |

(ג) אחרים

| | |
|---------------|-------------|
| (1) משטחי חול | (3) נטיעות. |
| (2) שבילים | (4) סככות. |



4. רכוז מימצאי הבדיקה הכלכלית (תחשיב בנספח 6)

4.1 הרווחיות - (ללא השקעה בקרקע)

| | | |
|---------------------------------------|--------------|-------------------|
| השקעה במבנים, סככות והכשרת שטח וחניה | 1,040 אלף \$ | (סעיף א' בנספח 6) |
| הוצאות הפעלה שנתיות (ברמה של 80/1) | 200 אלף \$ | (סעיף ב' " |
| מחיר כניסה באזון (10% ריבית) | 2.0 \$ | (סעיף ג' " |
| מחיר כניסה באזון (20% ריבית) | 2.8 \$ | |
| הכנסות שנתיות (120 אלף מבקרים כ-80/1) | 432 אלף \$ | |
| כאשר מחיר כניסה | 3.6 \$ | (50 שקל) |
| שיעור תשואה פנימי | 23% | |
| הכנסות שנתיות (200 אלף מבקרים) | 720 אלף \$ | |
| רווח שנתי | 400 אלף \$ | |
| שיעור תשואה פנימי | 50% | |

4.2 הרווחיות (עם השקעה בקרקע)

| | | |
|---------------------------------------|---------------|--|
| השקעה בקרקע | 0.76 מליון \$ | |
| במבנים | 1.04 מ' \$ | |
| סה"כ | 1.80 מ' \$ | |
| מחיר כניסה באזון (10% ריבית) | 2.8 \$ | |
| מחיר כניסה באזון (20% ריבית) | 4.1 \$ | |
| מחיר כניסה | 4.0 \$ | |
| הכנסות מ- 120 אלף מבקרים (כולל מסעדה) | 550 אלף \$ | |
| שיעור תשואה פנימי | 20% | |
| הכנסות מ- 200 אלף מבקרים (כולל מסעדה) | 900 אלף \$ | |
| שיעור תשואה פנימי | 35% | |

מחיר ההון: 11.6% על ההשקעה הדולרית
(40% מההשקעה ב- 20% ריבית בנקאית)
60% מההשקעה ב- 6% ריבית ממשלתית).



נספחים .5

נספח מס' 1 :

חישוב שטחי הבריכות הסגורות

חישוב השטחים לבריכות הסגורות מתבסס על הנתונים הבאים:

- (א) כיום משתמשים בבריכות הסגורות כ- 60% מהמבקרים.
(ב) עפ"י הנחזיתנו ישאר ביקוש של כ- 50% מהמבקרים לנושא, מעט פחות מהקיים בשל הצורך בתשלום גבוה יותר מאשר לבריכה הפתוחה.
(ג) סה"כ ביקוש ליום שיא כ- 2,000 מבקרים.
(ד) סה"כ ביקוש ליום שיא לבריכות סגורות כדלקמן:

$$1,000 \text{ מבקרים} = 2,000 \times 50\%$$

- (ה) בבריכות עצמן צריך לשהות כ- 20 דקות נטו.
(ו) סה"כ מחזור משתמשים לשעה בריכה ב- 2 מחזורים.
(ז) עיקר הביקוש לרחצה בשעות הבוקר ומעט אחה"צ, עפ"י הערכתנו סה"כ של 5 שעות תיפעול מלאות ליום שיא.

- (ח) סה"כ המחזורים של משתמשים בבריכות 10 מחזורים = 5×2 שעות.
(ט) סטנדרט בינלא"י לבריכות הוא 3 מ"ר למתרחץ ברוטו.
אנו מציעים 2 מ"ר שטח בריכה נטו למתרחץ
1.5 מ"ר מסביב נטו למתרחץ (לא כולל קירות).

סה"כ 3.5 מ"ר שטח למתרחץ (מעט גבוה מהתקן הבינלא"י)

- (י) סה"כ שטח הבריכות הסגורות הגדולות שידרשו:
סה"כ מתרחצים לשעה (יום שיא) - 200 נפש = 5 שעות : 1,000 מתרחצים
סה"כ מתרחצים במחזור (יום שיא) - 100 נפש = 2 מחזורים : 200 מתרחצים
נכשיר בריכות גדולות ל-130 נפש במחזור.
סה"כ מ"ר למתרחצים במחזור 420 מ"ר 3.5 מ"ר $130 \times$ מתרחצים.
חלוקת שטחי הבריכות הסגורות הגדולות - 240 מ"ר בריכות נטו (שטח מים).
180 מ"ר שטח פנימי מסביב.



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 12 -

- (יא) ע"מ להפעיל בצורה יעילה את הרחצה בבריכות הסגורות, תוך פיקוח על משך השהייה, מומלץ לשקול הפעלתן במחזורים בני 30 דקות כ"א.
- (יב) בצמוד לבריכות יש לאפשר לחלק מהמתרחצים מנוחה בת כ - 20 דקות.
- (יג) מחזור מתרחצים כולל כ - 100 נפש. אם נאפשר ל - 30% מהם מנוחה ידרשו כ - 30 מיטות למנוחה בחדרים בשטח של כ - 80 מ"ר, כ - 2.5 מ"ר למיטה.



נספח מס' 2

המלצות לפיתוח האמבטיות והבריכות הסגורות

המלצות אלה נוגעות לתחליף למרחצאות הסגורים הקיימים כיום.

להלן מספר נקודות הנחיה והמלצה:

1. יש לשאוף שהמים יגיעו לבריכה עם מינימום של אבודי חום. לכן יש להבטיח בידוד מירבי לצינורות המוליכים מן הקידוח או ממעיינות החוף אל כל אמבט או בריכה.
2. במידה שיהיה צורך בחימום יש לפעול ע"י תוספת מעט מים חמים מאד (ולא ללכת לכיוון של חימום כל המים, כפי שנעשה בעבר).
3. יש לשמור על הגזים, בעיקר הרדון והמימן הגפריתי. לשם כך יש למלא את הבריכות מהצד או מתחתית הבריכה (ולא ברוח עילי הממלא את הבריכה בזרימה פתוחה, תוך איבוד הגזים והחום). יש להבטיח שלא יהיו איבודי גזים בתוך מערכת האיחוז.
4. רצוי להציג במקום מתאים (כמו הלובי שבכניסה הכללית) מכשירים המודדים באופן רצוף את תכונות המים. לדוגמא:
מד חום גדול, מד רדון (אלקטרוסקופ או מונה סינטלציות) ומד מליחות(ע"י הולכה חשמלית). ליד המכשירים יש להתקין הסבר נאות על כל תכונה ואופן מדידתה. באותה "תצוגה" יש לפרט את הרכב מי חמי-זוהר ותכונותיהם, בצורת טבלה ובצורה גרפית. על ההסברים להיות דו-לשוניים.
5. רצוי שלמבנה המרחצאות תהיה תפיסה ארכיטקטונית-פונקציונאלית נאה, אולי ברוח המרחצאות מן התקופה הרומית. יש לדאוג ששלמות המיכלול תשמר גם במקרה של תכנון לבניה מודולרית בשלבים.



נספח מס' 3:

המלצות לפיתוח פינות בוך

ההתמרחות בבוץ הינה חלק מכובד בפעילות הנופש והמרפא במרחצאות מינרליים וחמים.

מוצע להכין בשפת הים שני מאגרים רדודים, הכנויים מאבן, בעומק של כחצי מטר ובגודל 6x3 מ', שתי בריכות בוך. לבריכות יכנסו מתרפאים ונופשים המבקשים למרוח גופם בבוץ מים המלח או מפצלי שמן.

מינהלת הפרוייקט תדאג למלא בקביעות את הבריכות בבוץ המצוי באזור ובקרקעית הים. בצמוד למאגר הבוך תרוצף חלקת שטח, של כ- 100 מ"ר, ועליה יבנו ספסלים עליהם ניתן יהיה לשבת או לשכב ולהשתזף.

כל אלה ימוקמו כאמור בקירבת שפת הים.

מוצע כי למתמרחים בבוץ יוצע להתרחץ בים, עם גמר התהליך, ע"מ

שלא ללכלך את שטח המתקנים.

ההצעה לקיים 2 מאגרי בוך שונים באה לשם הגיוון.

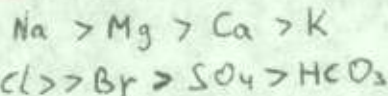


נספח מס' 4:

תכונות המים המינרליים בחמי-זוהר

(א) יונים מומסים:

המקורות השונים בחמי-זוהר נבדלים בריכוזי המלחים המומסים (טבלה 1).
אולם, באופן כללי היחסים היוניים קבועים למדי בחמי-זוהר:



כלומר, אלו הם מים טיפוסים של קבוצת זוהר-ישע המצויה בכקעת ים המלח,
לאורך החוף.

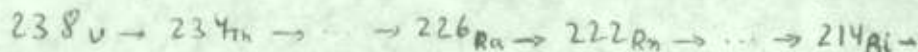
ריכוז המלחים המומסים גבוה, עד פי 5 מימי ים רגיל, ולכן מדובר
במים עתירי מינרלים.

(ב) מימן גפריתי וגפרה:

חמי-זוהר מצטיינים בריח הכבד של H_2S , דבר המשתקף גם בריכוז הגבוה
יחסית של מים אלו, עד 16 מ"ג/ל של הגז.
ריכוז הגפרה SO_4 גבוה, אף הוא יחסית, עד 1,200 מ"ג/ל. בשל שתי
תכולות אלו נופלים מי חמי-זוהר לקבוצה של מים גפריתיניים.

(ג) רדיואקטיביות:

חמי-זוהר מכילים ריכוזים גבוהים יחסית של שני איזוטופים רדיואקטיביים,
רדיון - 226 והגז רדון - 222. שניהם כנות הנוצרות בשורת ההתפרקות
הרדיואקטיבית של האורניום - 238:



הרדיום ממשיך להתפרק תוך פליטת קרינת אלפא ויוצר רדון המתפרק אף הוא
תוך פליטת אלפא. קרינת האלפא קצרת טווח כיותר וספק אם משחו ממנה מגיע
אל המתרחצים. אולם, בין הבנות קצרות החיים של הרדון יש $214Bi$
המצטיין בפליטת גמא שהינה ארוכת טווח המגיע באופן יעיל את המתרחץ.
לכן מבוקש ריכוז רדון גבוה במרחצאות רפואיים ברחבי תבל.



- 16 -

התוצאות בחמי-זוהר (נמדדו בשנות החמישים ולכן אינן כוללות את הבאר):

רדיוס: 32 - 15 פיקו-קירי/ליטר
רדון: 450-21,300 פיקו-קירי/ליטר

לשם השוואה, מי-תהום "רגילים" מכילים כדי:

רדיוס: 1 - 0.1 פיקו-קירי/ליטר
רדון: 1-10 פיקו-קירי/ליטר.

מכאן שחמי-זוהר מאופיינים כמים רדיואקטיביים.

(ד) הטמפרטורה:

למי חמי-זוהר תחום טמפרטורה של 28°C - 37°C לשם השוואה, למי התהום "הרגילים" באזור טמפרטורה של כדי 18°C . כלומר, חמי-זוהר גבוהים ב- 10°C - 19°C מעל לטמפרטורות מי-תהום רגילים. מכאן, שמי חמי-זוהר מאופיינים כמים חמים. יש המקפידים יותר במונח זה ומפרידים בין מים חמימים עד לטמפרטורה חנוחה לגוף (כדי 45°C) ומים חמים - מעל לכדי 45°C . בהתאם לחלוקה זו מי חמי-זוהר הם חמימים.

(ה) סכום התכונות וההיבט הרפואי

מי חמי-זוהר הם, איפוא, מים עתירי מינרלים, גפריתיים, רדיואקטיביים, חמימים. מצוי פער גדול בין הדיוק והכמותיות כהם ניתן לתאר מים מבחינה כימית ופיזיקלית, כפי שנעשה לעיל לגבי חמי-זוהר לבין כושר הייחוס של תכונות מרפא מבליט את התכונות הכימיות והפיסיקליות שלו כערך בפני עצמו ושומה עלינו לנהוג כך בחמי-זוהר, כפי שיפורט להלן. במקביל יש להזמין דו"ח רפואי אשר ירכז את הנסיון הממושך שנאגר בטיפולים במקום.



- 17 -

נספח מס' 5:

המלצות לפיתוח בריכה פתוחה

השחייה בים-המלח (למעשה, באזור הסכור בריכה מס' 5) הינה חלק אינטגרלי של פעולות המתרחצים והמתרפאים במקום.

מאיךך הרחצה "בים פתוח" קשה בשל רדידות המים, היספוס הקרקעית וחוסר נקודות אחיזה. הרחיצה כיום בים-המלח כמעט ואינה אפשרית בגלל עומק המים כ - 20 - 30 ס"מ במרחק גדול מהחוף והמלח בקרקעית אשר פוצע את הרגליים.

מוצע לפיכך לסכור בריכה גדולה על שפת החוף או אף בתוך הים, ע"י סוללת עפר, ולאפשר רחצה ושחייה נוחים, בעומק משתנה. הבריכה תהיה חפורה בלבד ולא מבוטנת, והמים בה יסוחררו ע"י משאבה או ע"י יצירת פתחים מתאימים לים. בריכה זו תהווה בהדרגה תחליף לרחצה בחוף הים, ותחסוך בעתיד סכומי כסף גדולים הכרוכים בהכשרת החוף לרחצה כתוצאה מהגבהת הסכרים של בריכה מס' 5. חשוב לציין כי לבריכה יוזרמו עודפי המים מהבאר אשר יולכו לבריכות הגופרית. מחשבה מקורית כגון הזרמת המים במפל מים היוצא מצינור למרכז הבריכה עשוי להוות אטרקציה כשלעצמה (אולם כרוכה בבזבוז מים, הצורך בכניית בריכה סביב הבאר, ותעול המים).



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 18 -

נספח מס' 6:

פירוט שטחי מבנה משרדים באתר

להלן עיקר שטחי המשרדים במבנה המרוכז:

| | | | |
|-------|-----|-------|------------------------|
| 12 | מ"ר | (א) | מנהל מתקן |
| 10 | מ"ר | (ב) | מזכירות |
| 30 | מ"ר | (ג) | מרפאה וחדר עזרה ראשונה |
| 20 | מ"ר | (ד) | חדר עובדים ומקלחות |
| 16 | מ"ר | (ה) | שירותים |
| 12 | מ"ר | (ו) | מחסן |
| 10 | מ"ר | (ז) | מודיעין + קופה |
| 20 | מ"ר | (ח) | מעברים ואתרים |
| <hr/> | | <hr/> | |
| 130 | מ"ר | סה"כ | |



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 19 -

נספח מס' 7:

בחינה כלכלית של הפרוייקט

באלפי שקלים

א. חישוב ההשקעה (ללא קרקע)

| | | |
|----------------------|-------------------------------|--|
| | 1,300 מ"ר | כינוי |
| 10,400 | $8,000 \times \text{שקל/מ"ר}$ | |
| | <u>10,400,000</u> שקל | |
| | 650 מ"ר | סככות (מסעדה וחוף) |
| 650 | <u>1,000</u> שקל/מ"ר | |
| 200 | 600 מ"ר \times 350 שקל/מ"ר | רצוף משטחים ושבילים |
| | | חפירת בריכה 1,500 מ"ר והכשרת קרקע. |
| 500 | | |
| <u>500</u> | | הכשרת מגרשי חניה 5,000 מ"ר (ללא אספלט) |
| 12,250 | | |
| 1,250 | תכנון ופיקוח (10%) | |
| <u>1,000</u> | רזרבה (18%) | |
| <u><u>14,500</u></u> | | |
| \$ 1,050,000 | כ - | המחיר ב - \$ |



(ב) חישוב הוצאות הפעלה

| <u>שכר-עבודה לחודש בשקלים</u> | <u>כוח אדם</u> |
|-------------------------------|----------------|
| 25,000 | 1 מנהל |
| 20,000 | 2 מזכירות |
| 15,000 | 1 קופאי |
| 20,000 | 1 אחראי אחזקה |
| 80,000 | 3 מלתחות |
| | 3 נקיון |
| שקל 160,000 | 11 עובדים |

הוצאות הפעלה, מים חשמל ואחזקה

| | |
|-----------------------------------|------|
| 80,000 | |
| שקל לחודש 240,000 | סה"כ |
| <u>\$ 200,000 = שקל 2,880,000</u> | בשנה |



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 21 -

(ג) חישובי רווחיות (פיתוח במבנים ללא קרקע)

החזר הון שנתי (10% ריבית, ל - 25 שנה, ערך שרידים אפס) 115 אלף \$

החזר הון שנתי (20% ריבית, ל - 25 שנה, ערך שרידים אפס) 210 אלף \$

- חישוב מחיר כניסה באיזון

- עלות תפעול שנתי \$ 200,000 \$ 200,000

- החזר הון לפי 10% ריבית (לתקופה

של 25 שנה, ערך הקרקע ומבנים

שווה אפס בסוף התקופה)

\$ 210,000 (20%) \$ 115,000

\$ 410,000 \$ 315,000

סה"כ

- בניכוי רווח שנתי ממסעדה

(אומדן פסימי)

\$ 70,000 \$ 70,000

\$ 340,000 \$ 245,000

סה"כ

- מחיר כניסה באיזון למבקר

(ברמה של 120 אלף מבקרים כמו

בשנת 1980/1)

\$ 2.8 \$ 2.0

- מחיר הכניסה הנ"ל בשקלים לפי

14 שקל/\$

39.0 28.0

- לפיכך נקבע מחיר כניסה של 3.6 \$ או כ - 50 שקל למבקר.

מחיר הכניסה לבריכות שחייה בירושלים, כפול ממחיר הכניסה

למרצאות כיום. מחיר הכניסה למרצאות עין-גדי כ- 40 שקל).



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 22 -

| | | |
|------------|---|---|
| | <u>הכנסות לפי 120 אלף מלקרים לשנה</u> | - |
| \$ 452,000 | מחזור שנתי | - |
| \$ 232,000 | רווח שנתי בניכוי תפעול | - |
| 23% | שיעור תשואה פנימי | - |
| | <u>הכנסות לפי 200,000 מלקרים בשנה</u> | - |
| \$ 720,000 | מחזור שנתי | - |
| \$ 150,000 | רווח שנתי בניכוי תפעול ובחוספת מסעדה | - |
| 50% | שעור תשואה פנימי | - |
| | אנו מניחים כי ההשקעה תחזיר עצמה ב - 3-4 שנים. | - |



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 23 -

(ד) חישוב רווחיות (פיתוח: בינוי וכתוספת מחיר הקרקע)

| | | | |
|---|------------------------------------|--------------------------------------|------|
| - | מחיר דונם | 200 אלף שקל לממ"י | - |
| | | 300 אלף שקל לחמ"ת - פיתוח | |
| | | <u>500 אלף שקל</u> | סה"כ |
| - | סה"כ מחיר הקרקע | 20 דונם x 500 אלף שקל = 10 מליון שקל | - |
| - | המחיר הקרקע ב \$ | 760 אלף \$ | - |
| - | מחיר המבנים סעיף א' בינוי (נספח 7) | 1,040 אלף \$ | - |
| - | סה"כ כללי של ההשקעה הדרושה כ- | 1.8 מיליון \$ | - |

חישוב מחיר כניסה באיזון

| | | | | |
|---|-------------------------|-------------------|-------------------|---|
| - | עלות תפעול שנתי | 200 אלף \$ | , 200 אלף \$ | - |
| - | החזר הון (לפי 10%) | 200 אלף \$ | (20%) 360 אלף \$ | - |
| - | סה"כ | <u>400 אלף \$</u> | <u>560 אלף \$</u> | - |
| - | בניכוי רווח שנתי ממסעדה | | | - |
| | (פסימי) | 70 אלף \$ | 70 אלף \$ | |
| | סה"כ | <u>330 אלף \$</u> | <u>490 אלף \$</u> | |



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 24 -

| | | |
|---------------|----------|--|
| | | - מחיר כניסה באיזון למבקר (לפי 120 אלף מבקרים לשנה) |
| \$ 4.1 | , \$ 2.8 | |
| 57 | 39 | - בשקלים לפי 14 שקל/\$ |
| | \$ 3.6 | - במחיר כניסה של 50 שקל |
| \$ 0.5 (הפסד) | \$ 0.8 | רווח לכניסה |

- לפיכך על מחיר הכניסה לעלות ל - \$ 4.1 או כ - 57 שקל.

- הכנסות (מ - 120 אלף מבקרים לשנה) - \$ 4 לכניסה.

| | |
|------------|-----------------------|
| 480 | מחזור שנתי |
| 200 | בניכוי תפעול |
| 70 | ובתוספת הכנסות ממסעדה |
| <u>350</u> | סה"כ 350 אלף \$ |

20% שיעור תשואה פנימי

ההשקעה מחזירה עצמה בכ- 5 שנים.

- הכנסות (200 אלף מבקרים לשנה)

| | |
|------------|------------------------------|
| \$ 800 אלף | מחזור שנתי |
| 280 | בניכוי תפעול |
| 100 | ובתוספות הכנסות ממסעדה |
| <u>620</u> | סה"כ (הכנסות נטו) 620 אלף \$ |

35% שיעור תשואה פנימי -



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 25 -

מסקנה:

(א) בהתחשב בגידול מספר המבקרים ניתן להניח כי ההשקעה תחזיר עצמה בכ - 4 שנים.

(ב) היות והפרוייקט מפעל מאושר והינו זכאי ל - 60% הלוואה דולרית ב - 6% ריבית הרי שעלות ההון למשקיע כ - 12% .

הערה: - בנוסף קיימות הטבות נוספות, פחת מואץ. מענק הישבון 5% וכו', אשר משפרים את הרווחיות מעבר למוצג לעיל.



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 26 -

נספח מס' 8

מחירון מרחצאות חמי-זוהר (בספטמבר 81) - שקלים

מחירים:

| | |
|-------|----------------------------------|
| 13 | כניסה לים ובריכה פתוחה |
| 15 | קבוצות מאורגנות |
| 17 | יחיד |
| 25 | בריכת גופרית סגורה |
| 37 | אמבטיה ליחיד |
| | אמבטיה - בועות אויר או פולידיום |
| 44 | עם בוץ |
| | מינוי לים ובריכת גופרית פתוחה |
| 103.5 | (7 כניסות) |
| 151 | מינוי לבריכת גופרית סגורה |
| 222 | מינוי לאמבטיות גופרית (7 כניסות) |

מחיר כניסה לחמי-ישע בעין-גדי - 40 שקל. (בריכה וים).



6. בבליוגרפיה ומקורות

- (א) חמי-זוהר - קווים לפיתוח המרחצאות, עמנואל מזור, מאי 1981.
- (ב) הביקוש לשירותי תיירות ביים-המלח 1972-78, זיווה וינשל, סימה לפידות,
23.12.79
- (ג) סיור באתר הקיים ומתקנים אחרים באזור.
- (ד) שיחות עם נציגי החברה לפיתוח ים-המלח.
- (ה) תוכנית קיימת, אדריכל מ. גלעד.