הסוכנות היהודית, מחלקת העליה והקליטה
The Jewish Agency, Department of Immigration & Absorption

לשכת המנהל הכללי
Office of the Director General

ירושלים, ב' בניסן תשד"מ
4 באפריל 1984

לכבוד
פרופ' יהודה קידר
26 Salisbury Road Wayne
Newjersey 07470
U.S.A

שלום רב,

אני יודע שהיית בארץ וניסית להתקשר איתי, ולצערי לא עלה בידי להשיב לקריאתך.

כזכור, פניתי אל סגן שר החקלאות ואל מנכ"ל משרד התיירות כהצעתך.

ממשרד התיירות קיבלתי תשובה המפרטת את תנאי הסיוע למבצעי פרסום לעידוד תיירות, אך לא קבלתי תשובה ברורה אם התכנית שיזמת נבדקה על ידי אותו משרד ואם המשרד סומך ידו עליה.

מסגן שר החקלאות לא קיבלתי תשובה בכתב, אך שוחחתי אתו פנים אל פנים. הוא אמנם ברך על היוזמה אך הדגיש שאין לתכנית זאת לפי שעה אישור או גושפנקא של ממשלת ישראל.

בברכת חג כשר ושמח,

י. דומיניץ
מנכ"ל

העתק: מר משה שחטר, ניו-יורק
מר מיכאל דקל, סגן שר החקלאות

אסולין את אסולין
משרד עורכי־דין LAW-OFFICE

Gad Assouline ADVOCATE LL B
Eliza Assouline ADVOCATE LL B

גד אסולין, עורך־דין LL B
אליזה אסולין, עורכת־דין LL B

לרשכ הלייר ות

מספרנו Our Ref. ח/23/ק תל־אביב Tel-Aviv 15.3.84 מספרכם Your Ref.

לכבוד
משה ליפקה,
מנכ"ל מינהל מקרקעי ישראל,
רח' שמאי 6,
ירושלים.

א.נ.,

הנדון: חוף גולן - שרותי תיירות וקייט בע"מ.

בשם מרשתי, חוף גולן - שרותי תיירות וקייט בע"מ, נתבקשתי לפנות אליך כדלקמן:

1. בהתאם לסכום בוועדה המשותפת מיום 22.3.1983, אשר התקיימה בין נציגי המינהל לנציגי משרד התיירות, המליץ משרד התיירות להקצות למרשתי, ללא מכרז, את המגרשים 13.1 ו- 13.2 בצפון מזרח הכנרת, לצורך הקמת כפר נופש בן 240 חדרים, 3 כוכבים, ופארק פעילויות המבוסס על מתקנים לשעשועי מים.

2. כפר הנופש והפארק מוקמים ע"י חמישה מושבים ברמת הגולן: גבעת יואב, אליעד, אניעם, נאות גולן ומעלה גמלא.

3. חמשת המושבים מאגדים בתוכם כ- 220 משפחות כיום ובפרוגרמה המשקים מתוכננים לקליטה נוספת של עוד כ- 280 משפחות.

4. כידוע, פרנסת המושבים מחקלאות קשה ביותר וזאת בשל המצב הקיים במשק ובסקטור החקלאי בפרט.

5. על-מנת שמשפחות לא תנטושנה את הישובים, יזמו קברניטי המושבים רעיון מבורך של הקמת כפר הנופש ופארק שעשועי מים.

6. כך יוצא שכפר הנופש יביא פרנסה נוספת למשפחות בחמשת המושבים הנ"ל ופרנסה זו בתוספת לפרנסתם מהחקלאות, תאפשר להם להתקיים בכבוד ולהישאר במושבים.

2/..

רח' בצלאל 31 תל־אביב 64683 • טל. 03-236019 • 31 BEZALEL ST. 64683 TEL-AVIV, ISRAEL • TEL. 03-236019
TELEX: 35770 COIN IL ATT ORLOGAD

7. למותר הוא לציין עד כמה נוכחותם ברמת הגולן חיונית למדינת ישראל ועד כמה חשובה הישארותה של כל משפחה ומשפחה בישובים, הן מבחינה מורלית, הן מבחינה בטחונית והן בשל מדיניות הממשלה.

8. משפחות אלו, אשר גאוותם הלאומית וגאוותם האישית עמם, אינן מוכנות לקבל נדבות מהמדינה, כי אם החליטו שכל פרנסתם תבוא מעמל כפיים ומיגיעה אישית ועל כך אמרתי, קודם לכן, רעיון מבורך.

9. אמצעי היצור והמרכיב המרכזי והחשוב ביותר של כפר הנופש והפארק הינו שטח הקרקע.

10. בתחילה סברו יזמי הפרוייקט כי המגרשים 13.1 ו- 13.2 יספיקו להם לצורך הקמת כל הפרוייקט.

11. אלא מאי, שתוך כדי ביצוע עבודות בשטח נתברר ליזמים כי אין מנוס מלהרחיב את שטח הפארק וכפר הנופש, ולשם כך נזקקים הם למגרש נוסף הידוע כמגרש 13 (א).

12. משרדכם נתן למרשתי הרשאה תכנונית לגבי המגרשים הידועים כמגרשים 13.1 ו- 13.2.

13. כל אשר מבקשת מרשתי הינו הרשאה תכנונית לגבי המגרש הנוסף 13 (א) בשטח של כ- 20 דונם לצורך סיום הפרוייקט.

14. כידוע לכם עומד פרוייקט זה לקבל מעמד של מפעל מאושר בימים הקרובים.

15. מרשתי נכונה לקבל על עצמה כל החלטה אשר תסוכם ביניכם לבין הסוכנות היהודית בסיכומו של דבר, ואם יש צורך, לחתום על כל התחייבות בנדון אשר תידרש ע"י משרדכם.

16. אשר על כן, אודה לך מאד באם נושא זה יקבל עדיפות ראשונה, שכן מרשתי כפופה ללוח זמנים לסיום הפרוייקט.

בכבוד רב,

אסולין

גד אסולין, עו"ד.

<u>העתקים</u> : 1. פסח גרופר,
שר החקלאות.

2. מיכאל דקל,
סגן שר החקלאות.

3. עמיר וולטש,
מנכ"ל חוף גולן.

מדינת ישראל
משרד התיירות

אגף תכנון וכלכלה

שמור

כב אדר ב' תשמ"ד
26 במרץ 1984

סיכום ישיבת ועדת המנכ"לים בנושא פיתוח תיירותי מיום ח אדר ב' תשמ"ד 12 מרץ 1984

משתתפים: מר א. פוגל, הממונה על התקציבים באוצר
מר ר.פרבר, מנכ"ל משרד התיירות
מר א.בראון,עוזר שר הבטחון
מר א. פסטרנק, נציג מנהל מקרקעי ישראל

נוכחים: אל"מ ד. סתו, משרד הבטחון
מר מ.ריגל,משרד התיירות
מר י.סדן,משרד האוצר
מר ר.בארי, משרד התיירות
מר י.גלעדי,משרד התיירות
מר י.כהן, "תכנון ויעוץ כלכלי בע"מ"

- לאחר שהוצגו הסיבות שהביאו את ועדת המנכ"לים להקים את הועדה לבדיקת פיתוח התיירות בקליה, והמליצה לאמץ את מסקנות והמלצות הועדה הבינמשרדית שבדקה את הנושא,
- לאחר שתוארו הצעות הזמים, המצב התכנוני של השטח, הבעלויות והזכויות שיש על הקרקע כיום,
- ובסיכום לדיון שהתקיים גובשו ההחלטות הבאות:

1) לאמץ את מסקנות הועדה הבינמשרדית מלבד הקביעה שפיתוח אמצעי האכסון במקום יעשה "מעבר לשנת 2,000".
במקום הקביעה הזו הוחלט שתחילת פיתוח האכסון במוקד קליה תיקבע בהתאם להתפתחות התיירות באזור ים המלח בכלל ובפרט לאחר מצוי הפוטנציאל האכסוני במוקד עין בוקק-חמי זהר, כפי שנקבע בדו"ח הועדה הבינמשרדית.

2) יש לסיים בהקדם את התהליך התכנוני שהחל במועצה העליונה לתכנון של יו"ש כדי שיתאפשר פתוח במקום, כמתחייב מדו"ח הועדה הבינמשרדית.
התכנון יבוצע למוקד קליה כולו ויוגדרו בו שני שלבי פיתוח:

א) עד למיצוי הפוטנציאל במוקד עין בוקק-חמי זוהר יפותח השלב הראשון(בלבד) שבו יכללו הפרוייקטים הבאים:

2 חופי רחצה ציבוריים עם שרותי נופש ומסחר בגודל יחסי להיקף הפיתוח, פארק שעשועי מים אחד וחניון קמפינג (לפי הגדרת משרד התיירות) בהיקף 100 יחידות (300 מיטות).

ב) בשלב השני יתוכננו כ-3000 חדרים באמצעי אכסון מגוונים.
המגרשים שיתוכננו לשלב ראשון של הפיתוח יהיו נפרדים מהמגרשים המיועדים לשלב השני של הפיתוח.

3) בענין עבודות הפיתוח המתבצעות בשטח, הוחלט כי מינהל מקרקעי ישראל בתאום עם המוסדות המתאימים במשרד הבטחון יגיש חוות דעת משפטית בנוגע לתהליך הקצאה, להתחייבויות ומחוייבויות.

2/.....

4) עם גמר התהליך התכנוני יוקצו מגרשים של השלב הראשון של הפיתוח לפי הנוהל המקובל בין משרד התיירות ולבין מנהל מקרקעי ישראל ועל פי המלצת הועדה המשותפת לשני המשרדים.

5) עד למצוי הפוטנציאל האכסוני של מוקד עין בוקק - חמי זהר, כאמור בסעיף 1 דלעיל, לא יוקצו מגרשים המיועדים לבתי מלון ולכפרי נופש או כל אמצעי אכסון אחר, פרט למגרש של חניון קמפינג כאמור בסעיף 2 דלעיל.

6) ההקצאה למגרש של חניון קמפינג תותנה בבדיקה כלכלית של משרד התיירות.

7) במסגרת בשלב הראשון של הפיתוח יש לוודא כי בהסכם הפיתוח שייחתם עם היזמים יוגדרו זכויות הקרקע כהלכה, באופן שלא תותר הסבת המגרש לבנית אמצעי אכסון (פרט כמובן למגרש של חניון קמפינג כאמור לעיל).

8) בתשובה לפנית נציגי משרד התיירות כי הקיצוץ בתקציב הפיתוח של המשרד אינו מאפשר מימון פעולות הפיתוח במוקד, הודיע הממונה על אגף התקציבים כי כל הפיתוח בקליה לא יתבצע אלא בהתאם למגבלות התקציב ולא ינתן לכך כל תקציב נוסף.

כמו כן הודיע כי לא יהנו הפרוייקטים המסחריים שיפותחו במוקד קליה אלא ממעמד של מפעל מאושר, ובלבד שיוותרו על מענק הישבון ועל הלוואות פיתוח, כפוף כמובן להחלטה של מינהלת מרכז השקעות (כלומר יהנו מהטבות מס בלבד).

באשר לחניון קמפינג תקבע מסגרת ההטבות לאחר תוצאות הבדיקה הכלכלית של משרד התיירות.

רשם: יאיר גלעדי

העתקים: שר האוצר
שר הבטחון
שר המדע והפיתוח(מ"מ יו"ר ועדת שרים לעניני התיישבות)
שר התיירות
סגן שר החקלאות
מנכ"ל משרד האוצר
מנכ"ל מחלקת ההתיישבות, הסוכנות היהודית
מנהל מינהל מקרקעי ישראל
מתאם הפעולות ביהודה שומרון וחבל עזה, משרד הבטחון
רפרנט תיירות, אגף התקציבים
רפרנט מ.מ.י., אגף התקציבים
רפרנט התיישבות, אגף התקציבים
איו"ש - הממונה על רכוש ממשלתי ונטוש
מתאם פעולות משרד התיירות בשטחים.

משרד התיירות
לשכת המנכ"ל

ז שבט תשמ"ד
11 בינואר 1984

לכבוד
מר מ. דקל
סגן שר החקלאות
משרד החקלאות
תל-אביב

כבוד סגן השר,

הנדון: מחירי קרקע לתירות ביו"ש

באזור יו"ש עומדים לקום שלושה פרוייקטים תירותיים:

1. בקדומים - ליד מדרשת קדומים - מלון בן 60 חדרים ואכסניה 30 חדרים ומתקן ספורט חלק מהיזמים תושבי המקום.
2. באריאל - אשל השומרון - כפר נופש בן 200 חדרים (שלב ראשון 60 חדרים) שבסביבתו אתרים הסטורים משוחזרים ושטחים לבוסתנים לצמחיה ישראלית - חלק מהיזמים תושבי המקום.
3. בגוש עציון - מלון בן 100 חדרים - חלק מהיזמים תושבי המקום.

לאור החשיבות שמשרדנו רואה בהקמת פרוייקטים תירותיים ביו"ש הן מבחינת אזור תיירות חדש העשוי למשוך פוטנציאל תירותי שעד כה לא פקד את ארצנו וכן יעודד תירות פנים ארצית, ומכיוון שמשרדנו מקדם ומעודד משקיעים בפרוייקטים תירותיים אנו חושבים שמן הראוי שפרוייקטים אלה יהנו לפחות מאותן ההטבות הניתנות לפרוייקטים שאינם תירותיים.

מינהל מקרקעי ישראל החליט לגבי פרוייקטים תעשיתיים ביו"ש - בנושא מחיר קרקע על הנחה עד 40% מהשומה בתנאי שהמחיר המתקבל לא יפחת מ-16.000 ש'/דונם בתוספת השערוך (לשנת 1983).

בקשתנו והמלצתנו הינן שמחירי הקרקע לפרוייקטים תירותיים ביו"ש יקבלו את אותן ההטבות שמקבלים פרוייקטים תעשייתים. יתרה מזאת, מכיוון שפרוייקטים תירותיים אינם נהנים מהטבות בנושא דמי פתוח (כמקובל בתעשיה) ניתן לדעתנו לשקול הטבות נוספות בנושא מחיר קרקע לתירות ביו"ש.

אודה לך על טפולך בנושא והבאתו להחלטת ועדת שרים לעניני התישבות.

מצ"ב לעיונך תוכנית אב לפתוח התיירות ביהודה ושומרון שיזם משרד התיירות - המציגה את המדיניות שנוקט משרדנו בנושא פרוייקטים תירותיים ביו"ש.

בברכה,
רפאל פרבר
מנהל כללי

העתק: מר מ.ליפקה - מנהל מינהל מקרקעי ישראל

משרד התיירות
לשכת המנכ"ל

ז שבט תשמ"ד
11 בינואר 1984

לכבוד
מר מ. דקל
סגן שר החקלאות
משרד החקלאות
תל-אביב

כבוד סגן השר,

הנדון: מחירי קרקע לתירות ביו"ש

באזור יו"ש עומדים לקום שלושה פרוייקטים תירותיים:

1. בקדומים - ליד מדרשת קדומים - מלון בן 60 חדרים ואכסניה 30 חדרים ומתקן ספורט חלק מהיזמים תושבי המקום.
2. באריאל - אשל השומרון - כפר נופש בן 200 חדרים (שלב ראשון 60 חדרים) שבסביבתו אתרים הסטורים משוחזרים ושטחים לבוסתנים לצמחיה ישראלית - חלק מהיזמים תושבי המקום.
3. בגוש עציון - מלון בן 100 חדרים - חלק מהיזמים תושבי המקום.

לאור החשיבות שמשרדנו רואה בהקמת פרוייקטים תירותיים ביו"ש הן מבחינת אזור תיירות חדש העשוי למשוך פוטנציאל תירותי שעד כה לא פקד את ארצנו וכן יעודד תירות פנים ארצית, ומכיוון שמשרדנו מקדם ומעודד משקיעים בפרוייקטים תירותיים אנו חושבים שמן הראוי שפרוייקטים אלה יהנו לפחות מאותן ההטבות הניתנות לפרוייקטים שאינם תירותיים.

מינהל מקרקעי ישראל החליט לגבי פרוייקטים תעשיתיים ביו"ש - בנושא מחיר קרקע על הנחה עד 40% מהשומה בתנאי שהמחיר המתקבל לא יפחת מ-16.000 ש'/דונם בתוספת השערוך (לשנת 1983).

בקשתנו והמלצתנו הינן שמחירי הקרקע לפרוייקטים תירותיים ביו"ש יקבלו את אותן ההטבות שמקבלים פרוייקטים תעשייתים. יתרה מזאת, מכיוון שפרוייקטים תירותיים אינם נהנים מהטבות בנושא דמי פתוח (כמקובל בתעשיה) ניתן לדעתנו לשקול הטבות נוספות בנושא מחיר קרקע לתירות ביו"ש.

אודה לך על טפולך בנושא והבאתו להחלטת ועדת שרים לעניני התישבות.

מצ"ב לעיונך תוכנית אב לפתוח התיירות ביהודה ושומרון שיזם משרד התיירות - המציגה את המדיניות שנוקט משרדנו בנושא פרוייקטים תירותיים ביו"ש.

בברכה,
רפאל ערבר
מנהל כללי

העתק: מר מ.ליפקה - מנהל מינהל מקרקעי ישראל

שר התיירות

ירושלים, כז' טבת תשמ"ד
2 בינואר 1984

דחוף

משרד התיירות

לכבוד
ח"כ מיכאל דקל
סגן שר החקלאות
משרד החקלאות
תל-אביב.

מיכאל היקר,

תודה לך על מכתבך מיום 19.12.83.

לפיתוח בקעת הירדן חשיבות לאומית וכלכלית ואין על כך ויכוח.

באשר לפיתוח איזור קליה, אנו ממתינים לתוצאות סקר כלכלי הבודק אפשרויות הפיתוח באיזור בהתייחס, מצד אחד למשאבים שהמדינה נדרשת להקצות, ומצד שני - לעתיד ההשקעות הנוכחיות באזורי תיירות אחרים לחוף ים המלח, בעיקר אזור נווה זוהר ועין בוקק. עיתוי לא נכון של פיתוח קליה עלול ל"המית" את המרכז התיירותי הקיים בנווה זוהר עין בוקק.

עם קבלת תוצאות הסקר נשוב ונדון בנושא.

ב ב ר כ ה,

אברהם שריר

אשר הקיבוץ

סגן שר החקלאות

י"ג בטבת התשמ"ד
19 בדצמבר 1983
תאריך

לכבוד
מר אברהם שריר
שר התיירות.

א.נ.,

הנדון: עדוד לפיתוח נושא התיירות בבקעת הירדן.

בתאריך 15 דצמ. 82 מינה ראש הממשלה ועדה בין משרדית בראשות פרופ' ש. פוהורילס להכין תוכנית אב לפיתוח בקעת הירדן.

המלצות הועדה מתיחסות למגזרים שונים של פתוח כלכלי ביניהם פתוח התיירות בביקעת הירדן ובעיקר בחלקה הדרומי.

פרוייקט מוקד התיירות בחוף קליה בניהול טומי ליטרסדוף וי. גולדנברג, הוא נדבח חשוב ביותר בתוכנית הכוללת ולכן אנו מצפים לעדוד מיוחד לפרויקט זה אשר יעסיק מתישבים המתגוררים בסביבה, יחזק את כלכלת האיזור ויתרום תרומה נכבדה בפיתוח התיירות בארץ.

בכבוד רב,

מיכאל דקל
סגן שר החקלאות.

העתק: ראש הממשלה מר יצחק שמיר.

לשרד התיירות

סגן שר החקלאות
מיכאל דקל

כ"ג בחשון התשמ"ד
30 באוקטובר 1983 **תאריך**

לכבוד
מר פרבר רפי
מנכ"ל משרד התיירות
משרד התיירות
ירושלים.

א.נ.,

אל"מ (מיל) שפיר יעקב, עובד משרד החקלאות- הלשכה להתישבות, יטפל במסגרת תפקידו בנושא עדוד והכוונת התיירות ביו"ש.

אי- לכך יכהן מר שפיר כנציג משרדנו בכל אותן הוועדות המשותפות בנושאים הנ"ל, המתקיימות במשרדכם.

מר שפיר יעקב ישמח להיכרות אישית בהקדם.

בכבוד רב,

מיכאל דקל
סגן שר החקלאות
לענייני התישבות.

[illegible]

לשכת הפרקליט

מ. הלוי
M. HALEVY

רחוב נהרדעה 10 · תל־אביב · ת.ד. 29329
10, NEHARDEA STREET · TEL-AVIV, ISRAEL · P.O.B. 29329
מל. משרד 288952, 282604 OFFICE TEL.
מל. משון 249314 PRIVATE TEL.

3.11.83

לכבוד
מר מיכאל דקל
סגן שר החקלאות
רחוב די 8
הקריה
תל - אביב

אדוני סגן השר,

הנידון: מרכז תיירות צליבה "השומרוני הטוב"

בהמשך לשיחות שהיו לנו, הוחלט במשרד התיירות סוף סוף שכדי להזיז את הפרויקט בנידון הם רוצים לקבל את ברכת ראש הממשלה.

קבלתי בזמנו את ברכת ראש הממשלה ורק כעת הצלחתי לקשור את הקצוות ולקבל את האישור הדרוש הרצוף פה.

התיק בשלמותו הועבר גם לאישור שר הבטחון.

אני משוכנע שכעת העניינים יזרזו ובסיכום אתקשר אתך שבית, כדי לקבל את אישור מינהל מקרקעי ישראל לפי הבקשה שבידך.

בתודה ובברכת המשך פעולותיך הברוכות ביו"ש.

מ. הלוי.

משרד ראש הממשלה
ירושלים

המנהל הכללי

ס"ז בחשון תשמ"ד
23 באוקטובר 1983

לכבוד
מר צ. נבו
הממונה על התיירות באזור יו"ש
משרד התיירות
ירושלים

מר נבו היקר,

בהמשך לפנייתך ולשיחתנו הטלפונית, הריני מאשר שראש הממשלה לשעבר מר מנחם בגין נתן את בירכתו לתכנית להקמת מרכז תיירותי לצליינים באתר אכסנית השומרוני הטוב.

אודה לך אם תשתף פעולה עם מר מאיר הלוי בקידום הפרוייקט.

ב ב ר כ ה ,

מתי שמואלביץ

העתק: מר מאיר הלוי, שדרות חן 17, ת"א

מ. הלוי
M. HALEVY

רחוב נהרדעה 10 · תל אביב · ת.ד. 29329
10, NEHARDEA STREET · TEL-AVIV, ISRAEL · P.O.B. 29329
טל. משרד 288952, 282604
OFFICE TEL. 282604, 288952
טל. מטון 249314
PRIVATE TEL. 249314

5.7.83

לכבוד
מר מיכאל דקל
סגן שר החקלאות
משרד החקלאות
רחוב הלבי המלכה 13
ירושלים

אדוני סגן השר,

הנידון: מרכז תירותי- צליבי "השומרוני הטוב" - מעלה-האדומים

תרשה לי להודות לך על ביצוע הסיכום שביבינו בפגישתנו במשרדך שקבעת את הישיבת הועדה המשותפת בקשר לפרויקט הנידון, ליום ה-12 לח.ז.

אני תקוה שההחלטה תהיה חיובית בהתחשב עם חשיבות וחיוניותו של הפרויקט הזה והתנאים המיוחדים שהמעוניינים מסכימים להם.

ברצוני לתמצת את פרטי הבקשה:

- הקצאת 200 דונם קרקע באתר הנידון כולל הגבהות מסביבו ושעל השטח המוקצה נמצא המבנה ההסטורי "השומרוני הטוב".
- הקמת התשתית המינימלית הדרושה עד ראש השטח.
- ביצוע הערכה של השטח וקביעת המחיר.
- מתן אופציה לביצוע ההתקשרויות והחוזים עם הגורמים בחו"ל ובארץ.

כבוד סגן השר, השגרירות הבינלאומית בצפון קרולינה מבקשת שאנוא בדחיפות לשם סיכום הדברים לפני שתקופת החופשים מתחילה ולכן אודה לך עד מאוד אם בישיבה ום גי הקרוב ב-12 לח.ז., תאשר את בקשתי הנ"ל.

תודתי נתונה לך מראש עבור שיתוף הפעולה.

בברכה,

מ. הלוי

יעקב חרותי,
שיינקין 64א
תל אביב

תל אביב 5.5.83

לכבוד
מר מ. דקל, סגן שר החקלאות
הקריה - תל אביב.

שלום רב,

הנדון: מושב עובדים באיזור קרני שומרון

לאחר שיחתי אתמול עם מר אבי צור ממשרדכם נתבקשתי להכין תזכיר בנושא בו אני עוסק בחדשים האחרונים - גרעין של חברים יוצאי צבא המעונינים להקים מושב שיתופי שיתבסס על חקלאות, תירות פנים שמירה ועבודות כפים באיזור, כהשלמה לאוכלוסיה הקיימת המבוססת על עבודות חוץ בשפלת החוף ועל תעשיה עתידית.

חברי הגרעין נתאספו במרביתם מחוגי תנועת התחיה באיזור תל אביב, כולם יוצאי צבא המעונינים לחיות ולעבוד באיזור. המטרה בחדשים הקרובים היא לגבשם תוך כדי מגורים ועבודה במקום.

התעסוקה הצפויה לטווח הקרוב: הקמת מגורים זמניים לקבוצה בסמוך לכביש, עם פונדק דרכים ובזאר למכירת תוצרת מקומית ותוצרת המובאת למקום מאיזור החוף, וזאת כמקור פרנסה מידי, על מנת שלא להזקק לתקציבים או תמיכות.

בנוסף לתעסוקה בפונדק ובבזאר קימים מקומות עבודה מובטחים לכמה עשרות עובדים במפעל צנורות משורינים של מר י. שנקר באיזור התעשיה, בחשמליה ובבית מלאכה לשרברבות בקרני שומרון ובאיזור התעשיה המקומי, מקומות לשומרים באתרי הבניה בסביבה הקרובה ובסביבה מרוחקת יותר באיזור קבוץ החורשים.

ברשות הקבוצה טרקטור חקלאי, עם עבודות חריש מובטחות בכל האתרים שנרכשו לאחרונה על ידי גורמים יהודיים ושיש לממש עליהם את החזקה, בהסכמת המוכרים, כדי למנוע התנגדויות סרק ובעיות ממוש בעלות בשלבים מאוחרים יותר. מדובר כבר כיום בשטחים של קרוב לאלף דונם.

ישנו הסכם עם סוחר בקר וצאן מקומי, להקמת חווה לגדול סוסים עם אפשרויות של בית ספר לרכיבה וכן של גדול בקר באיזורי המרעה הטבעי הנמצאים באיזור בשפע. בגלל טיבה של הקרקע שהנה טרשית בחלקים גדולים, מרבית השטחים באיזור הינם שטחי מדינה ואדמות נטושות הנתפסות לאט לאט על ידי האוכלוסיה המקומית.

סוסי החווה מיועדים לשמוש השומרים בטווחים של עד עשרה קילומטרים מהחווה, וכן לסיורים לטווחים גדולים יותר במסגרת של תיירות פנים והפגנת נוכחות יהודית בכל פינה בשטח - במיוחד במקומות שאינם עבירים לכלי רכב.

נחל קנה כולו הינו עדין שמורת טבע, ויש לשמרו בתור שכזה. כבר כיום קיימים מסלולי סיור לאורך הנחל, ומקום הישוב הזמני הינו נקודת מוצא אידיאלית לסיורים רגלים או לסיורים ברכיבה - שניהם מקור פרנסה בכבוד.
ניתן להקים, כיעד סופי - במקום נקודת הישוב הזמנית, בית ספר שדה או אכסנית נוער או כל מתקן אחר שישרת את רשות שמורות הטבע.

היות ולא ניתן להתבסס על חקלאות בלבד, מטרת הגרעין לפתח קרקע ולטעת זיתים וגדולים עונתיים בהדרגה ולא כמקור פרנסה עיקרי בשלב של שלשת השנים הראשונות. הפתוח והנטיעה יעשו על ידי הציוד של הגרעין בעונות בהן לא תהיה עבורו עבודה אחרת והענף הזה יטופל בצורה שיטתית רק בעתיד, כאשר הטפול בו יתחיל להיות רווחי.

הועמד לרשות הגרעין מטע זיתים בן 70 דונם לטיפול ועיבוד. ההכנסה ממטע זה תמומש רק עם עונת המסיק הבאה.

המבנים הראשונים של הגרעין שהינם זמניים בלבד מוקמים על קרקע פרטית שהועמדה לרשות הגרעין למטרה זו. לאחר תקופה של כחצי שנה, עם גבושו של הגרעין תאותר עבודו נקודת התישבות של קבע באיזור, על קרקע פרטית או על קרקעות המדינה.

אין הגרעין מבקש עזרה כספית או תמיכה חמרית אחרת לא ממשרד החקלאות ולא מכל גורם ממלכתי אחר לצורך הקמתו וביסוסו בחדשים הראשונים לקיומו.

הסיוע המבוקש הוא הדרכה מקצועית בקשר לכדאיות הענפים החקלאים הבאים בחשבון וכן עזרה באיתור קרקע לצורך ישוב הקבע, ועזרה בקבלת מכסות מים וחבור לרשת החשמל.

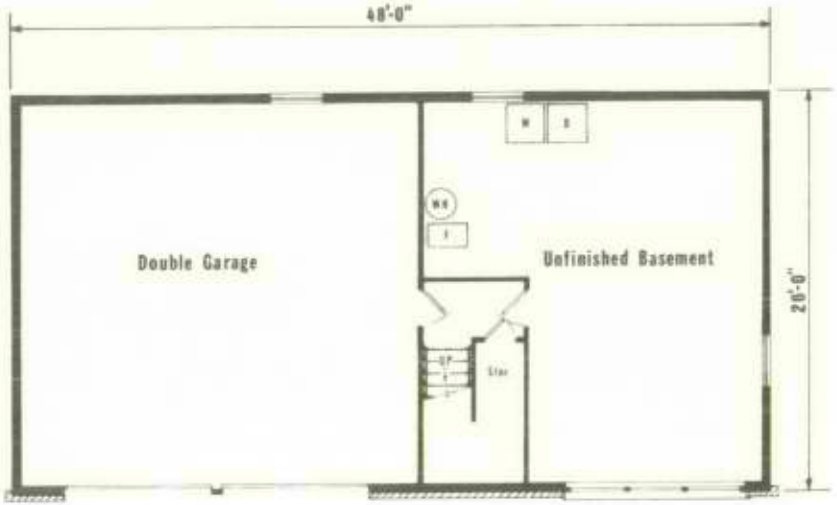
בכבוד רב

KINGSBERRY HOMES

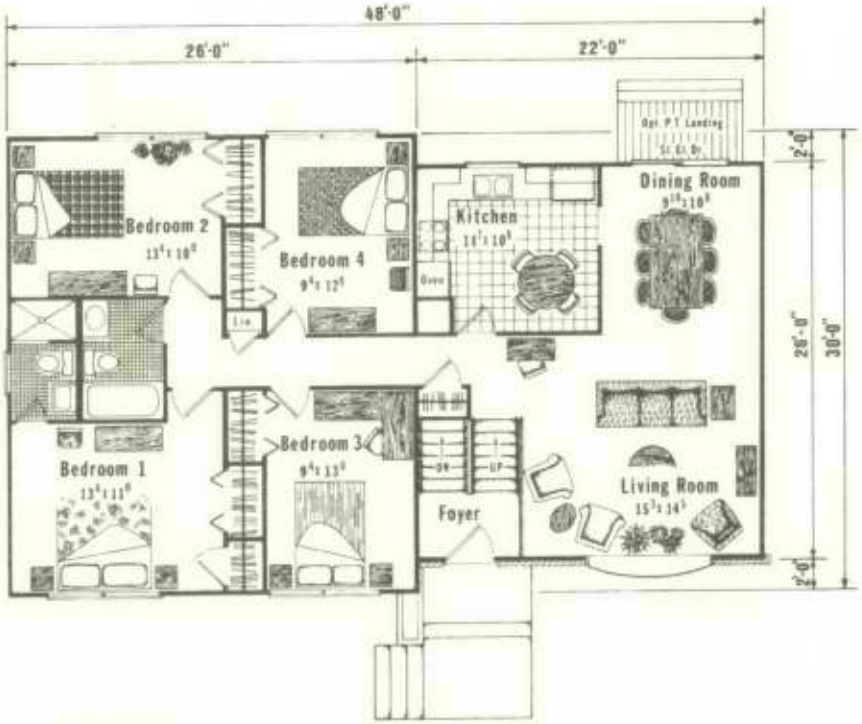
Benson, Model B13-13/KB13-13, 1360 sq. ft. A four bedroom design efficiently planned for today's family life with well-organized traffic patterns and room locations. The entry directs traffic upstairs to the main living area enhanced by a decorative bow window. There's a comfortable dining room opening onto an optional deck through sliding doors. And, meals can be served with equal convenience to either dining room or kitchen breakfast area. The lower level can be entered from both double garage or foyer and includes plenty of expansion space. Finish it with an unusually large recreation room, laundry room and an additional bath.

NOTE: This artist's rendering and simplified floor plan is prepared only as a general guide and shall not be considered technically accurate. To order this design, first consult our architectural drawings to obtain technical accuracy and required dimensions.

Boise Cascade
Manufactured Housing Division
Eastern Operations
61 Perimeter Park
Atlanta, Georgia 30341



Lower Level



Upper Level


BENSON

קליה אחזקות בע"מ

תיירות

לכבוד
מר אורי בראון
משרד הבטחון
הקריה
תל - אביב
א.נ.,

הנדון: מוקד תיירות בחוף קליה
סימוכין: מכתבך מה-14.9.82

בעקבות הפיחות אשר אותן קיימנו עמכם ובעקבות האשור אשר ניתן על - ידכם ב-14.9.82 הרינו להודיעך בשמחה כי אנו פועלים במלוא המרץ להקמת המוקד בקליה בהקדם האפשרי.
לצורך קידומו המהיר של הפרוייקט פעלה החברה בנושאים הבאים:

1. הוזמן ונתקבל דו"ח אקלימי על תנאי מזג-האויר באזור אשר הוכן עבורנו ע"י פרופ' עזרא זוהר.
2. הוזמן ונתקבל דו"ח כלכלי אשר הוכן ונערך ע"י הכלכלנית זיוה וינשל והמנתח את הפוטנציאל הכלכלי הטמון במוקד זה.
3. נחתמו חוזים עם המתכננים השונים כאשא מצב התכנון כרגע הנו לאחר השלמת התכנית הפרלימינרית.
4. הוזמנה תכנית פוטוגרמטרית של השטח אשר הוכן ע"י צוות צילומי אויר ומדידות בשטח.
5. המודדים סיימו את מלאכת סימון גבולות השטח
6. בימים הקרובים יוחל בעבודות עפר ובגידור האזור
8. נציגי חברות תירות מחו"ל כבר ביקרו בהתאם להזמתינו בשטח וסוכמו עימם עקרונות התקשרות למועד הפעלת המוקד.

גורמים אלה כוללים אנשי תיירות, רפואה ורפואת עור.

לסיכום מכתבינו ברצוננו להודות לך ולצוות משרדך על עזרתכם הרבה בקידום פרוייקט קליה ומאחלים לכם שנים רבות של בנין ויצירה בארץ - ישראל.

בברכה,
קליה אחזקות בע"מ

העתקים

שר הבטחון - מר אריאל שרון
סגן שר החקלאות - מר מיכאל דקל
מנכ"ל ממ"י - מר מאיר שמיר
קמ"ט אפוטרופוס - מר יהודה נהרי
רע"נ נכו"ים איו"ש - מר עזרא אפרתי

המינהל האזרחי לאיזור יהודה ושומרון

מטה תיירות

תיירות

תאריך 4.7.82

מס' 758/מי

אל: מר אהרון פיק
מנהלת המקרקעין

הנידון: תיירות באיזור יהודה ושומרון

סמוכין: מכתבנו מי/ 214 מ- 13.9.81
" מי/195 מ-19.11.81
תזכורת מי/538 מ-14.3.82

1. ביום 13.9.81 כתבנו אליכם בנידון.

2. עד כה טרם קבלנו תשובה.

3. נבקש לזרז הטיפול ו/או התשובה.

בברכה,

צבי נבו

הממונה

העתק: סגן שר החקלאות, ח"כ מיכאל דקל
מר ר' מרמר, מנכ"ל משרד התיירות
מר מ' דרובלס, ראש מחלקת התחשבות, הסוכנות היהודית
תא"ל א' בראון, משרד הבטחון
מר א' לנדאו, משרד הבטחון

נשיץ, ברנדס ושות'
NASCHITZ, BRANDES & CO.
ADVOCATES AND NOTARIES • עורכי דין ונוטריונים

שדרות רוטשילד 136 · תל-אביב 65272 · טל. 22 92 41
136, ROTHSCHILD BLVD. · 65272 TEL-AVIV, ISRAEL · TEL. 22 92 41
TELEXES: 341350 NASH IL · 33370 BRAMCO IL מלקסים:

PETER GAD NASCHITZ — פטר גד נשיץ
HANINA BRANDES — חנינא ברנדס
SHLOMO SINGER — שלמה זינגר
AVI SHATZ — אבי שץ

REFAEL NAHSHON — רפאל נחשון
ADY AZAR — עדי אזר
ARIE AMIR — אריה אמיר
ABIR BAREL — אביר בראל

תיירות

TEL-AVIV, תל-אביב, 1 ביולי 1982

OUR REF. מספרנו 4/78/ל

לכבוד

מר שמחה ארליך
סגן ראש הממשלה ושר החקלאות
משרד החקלאות
הקריה - רוממא
ירושלים

מר מיכאל דקל
סגן שר החקלאות
משרד החקלאות
הקריה,
תל - אביב

מר רפאל פרבר
מנכ"ל משרד התיירות
רח' המלך ג'ורג' 24
ירושלים

מר ניסן נוימן
מנכ"ל החברה לפתוח חוף אילת בע"מ
ת.ד. 522
א י ל ת

מר מ. שמיר
מנהל, מינהל מקרקעי ישראל
רח' שמאי 6
ירושלים

א.נ.,

הנדון: פרויקט גנים תת ימיים באילת

אנו פונים אל כבי בשם מרשתנו, חברת גנים תת ימיים אילת בע"מ.

למרות שמרשתנו הציעה מזה זמן רב את הקמת הפרוייקט הייחודי האמור והשתתפה בכל הדיונים שנקבעו, ועמדה בכל הדרישות שהוצגו לה, עדיין לא הגיע הענין לידי הכרעה מעשית. דיחוי זה גורם למרשתנו נזק חמור ואינו מאפשר את פתוח הפרויקט חרף ההשקעות העצומות שהושקעו בתכנונו, בדיקות שונות בקשר אליו, גיוס משקיעים ופתוח. מרשתנו מחזיקה בידיה תכניות מוכנות להיתר בניה ומוכנה להתקדם בענין זה ללא כל דיחוי.

הערך הכלכלי, התיירותי והמדעי של פרוייקט זה אינם שנויים בספק.

ההתנגדות המעכבת את פתוח הפרוייקט נובעת כולה מגורם כלכלי מתחרה, המנסה למנוע את ביצוע הפרויקט בכל מחיר מאחר ומסתמא כי גורם מתחרה זה ער לחשיבות התיירותית הרבה של הפרויקט, וכנראה חרד להשפעה התחרותית שתהיה לו לגבי הפרוייקט הקיים. למעשה אין לחשש זה כל יסוד, מאחר ומחקרים הוכיחו כי שני הפרוייקטים יכולים לדור בכפיפה אחת, מה עוד שאינם זהים, ואף להשלים זה את זה ולהוות מקור משיכה עולמי לתיירות ולנופש.

בהזדמנות זאת עלינו להעלות על הכתב כי כינוייה של הקבוצה המתנגדת כ"יזמת" בהתכתבות שקבלנו ממינהל מקרקעי ישראל - אין לה על מה שתסמוך, ולמעשה הקבוצה האמורה אינה כלל יזמת אלא מתנגדת גרידא.

מרשתנו קבלה בחיוב - אף כי תוך שמירת זכויותיה - יוזמה של מר ר. פרבר, מנכ"ל משרד התיירות - לפגישה משותפת של כל הגורמים הנוגעים לדבר במגמה לנסות ולמצוא הסדר המבוסס על עקרונות כלכליים לשיתוף כל שהוא בין שתי הקבוצות, ובלבד שהדבר לא יגרום להארכה נוספת של הזמן הרב שבו נמשך כבר ענין זה. זה עתה נודע למרשתנו כי הפגישה לא תוכל להתקיים כי מר מוריס קאהן, מבעלי המצפה הימי הקיים, נמצא בחו"ל.

עלינו לבקש איפוא כי כל האישורים המתאימים - לרבות אישור הקצאת הקרקע ללא מכרז - יינתנו למרשתנו ללא דיחוי. אין בכך כדי לבטל הסכמת מרשתנו לקיים פגישה כמתואר לעיל.

בכבוד רב,

נשיץ, ברנדס ושות'
עורכי-דין.

העתק:
מצפה תת ימי אילת בע"מ

פגנ/מס

מירל

מרק	קלדר	6	שלום $
משלוח	" "	1.5	" "
עמיקל	ירמן (אינטגרל משלוחים)	1	" "
מאי	שליח	1	" "
שלמה	קבוצמן	1.5	
	מלאי	1	
	עצמון	2	לנידון
	אחרי בקר עצמון	1	
	" " מרק בר חברון	1	
	אחרי בקר בלמן	1	
		(7)	שלום $

תיירות

סגן שר החקלאות
מיכאל דקל

תאריך 1.4.82

לכבוד
מר מוטי זיסר
רח' דקר 10
בני-ברק.
א.נ.,

הנדון: מוקד תיירות בחוף קלית.

ברצוני לברך אותך ואת קבוצת משה מאיר מג'נבה על המשימה שנטלתם על עצמכם, הקמת מוקד תיירות גדול בחוף קלית הכולל 1,000 חדרים.

כידוע לאזור זה חשיבות ראשונה במעלה מבחינה פוליטית וכלכלית, ומוקד תיירות זה ישרת גאסנה את הכסרות אותן הציבה לעצמה ממשלת ישראל ובמסגרת זו אף משרדינו.

אנו נסייע בעדכם ככל שנוכל במעשים ובעצה ע"מ שתוכלו לממש רעיון גדול זה.

בכבוד רב,

צור אבי
עוזר לעניני התישבות

העתקים: אברהם שריר- שר התיירות.
רפי מרבר- מנכ"ל משרד התיירות.
ר' מנהל מקרקעי ישראל.
המפונה על הרכוש הממשלתי הנטוש.
נציבות המים.

מ ד י נ ת י ש ר א ל
משרד התיירות

אגף תכנון וכלכלה

ח' בשבט תשמ"ב
1 בפברואר 1982

תכנון והקצאת שטחים למעלי תיירות בהתיישבות כפרית וקהילתית שבהקמה ע"י משרד הבינוי והשיכון

סיכום דיון שנערך במשב"ל - מינהל לבנייה כפרית תל-אביב, ביום 28.1.1982.

השתתפו: מהמינהל לבנייה כפרית משרד השיכון: יוסי מרגלית - ראש המינהל
עמואל הורוביץ - אדריכל המינהל
לייקה צור

ממשרד התיירות: גרשון למיר - מנהל מח' תכנון עיצוי
אלי לובל - מנהל מחלקת מימון והקצעות
צבי נבו - קמ"ט תיירות יהודה והשומרון

סוכם:

1. **פניות יזמים:** פניות של יזמים להקמת מפעלי תיירות בשטחים שנמסרו למשב"ל יופנו אל משרד התיירות לצורך ביצוע בדיקה ראשונית של הרעיון ושל הצינות המקיעים.

2. **תכנון ייעוד שטחים:** במקומות בהם אין שטח המיועד לתיירות לפי תכניות בניין ערים, תיקבע ע"י משרד התיירות (אגף התכנון) ומשרד השיכון (אדריכל המינהל לבנייה כפרית) פרוגרמה שבה יקבעו סוג ואופי הפרוייקט, שטח נדרש והנחיות לתכנון ובנייה.

   משרד השיכון לא ייכנס למשא ומתן עם יזמים ביחס לייעוד שטחים. הכנתה של תכנית בניין ערים (על סמך הפרוגרמה שנקבעה כנ"ל) עדיף שתיעשה ע"י גורם ציבורי (רשויות מקומיות, ממ"י, וכד') ואם לא ימצא גורם כזה, חינתן הרשאת תיכנון ליזם להקצות לו את הקרקע.
   יוחלט

3. **הקצאת קרקע:** החלטה על הקצאה ליזם מסויים תיעשה בנוהל המקובל והידוע בין משרד התיירות לבין ממ"י.

4. **תכנית:** בהתאם למקובל בין משרד התיירות לבין ממ"י, הקצאת שטח ליזם לצורך תכנון ובנייה תיעשה רק אם יש בשטח תכנית ועיתוי מתאימים, או שקיים לוח זמנים מתאים ומחייב למימוש וביצוע העיתוי הנדרש. במידה שהשטח המתובנן להתיירות גובל באזור המפותח ע"י משרד השיכון, יבדוק משב"ל אפשרות של ביצוע העיתוי הנדרש ויוכל (על פי שיקוליו) להתנות זאת בגביית דמי עיתוי מהיזם.

   אי לכך בעת ייעוד השטחים תילקח בחשבון הקירבה לאזורים בהם תכנית מעותחת.

5. כל הבקשות שהוגשו למשרדי התיירות והשיכון להקצאת שטחים ביו"ש יטופלו בנוהל זה, להוציא את יזמן "אגל השומרון" באריאל אשר לגביה נוהל כבר מו"מ בין משב"ל ליזמים. עם זאת גם לגבי יזמה זו תותנה הקצאת קרקע וקביעת פרוגרמה תכנונית באישור משרד התיירות לגבי התכנית והיזמים.

העתק: מר ר. ערבר, מנכ"ל משרד התיירות
מר מ. למיר, מנכ"ל ממ"י
מר א. צור, עוזר שבן השר מ. דקל
מר א. בראון, עוזר שר הבטחון
ד"ר ענף כלכלה, יו"ש
מר י. נהרי, קמ"ט ממ"י
מר א. כהן, ממ"י יו"ש
מר מ. גת, הנהלת ממ"י
מר מ. ריגל, כאן
למתחשים

רשם: אלי לובל

מינהל מקרקעי ישראל
אגף תכנון ופיתוח

משרד התעשיה המסחר והתיירות
מינהל התיירות/אגף תכנון וכלכלה

תיירות
(6)

נוהל הקצאת קרקעות מדינה לפרוייקטים תיירותיים

1. יזם המעונין בהקמת פרוייקט תיירותי יפנה בבקשה ראשונית למחלקת מימון והשקעות במינהל התיירות. מינהל התיירות יבקש מהיזם להגיש את הפרטים הדרושים לצורך דיון ראשוני בבקשתו.

2. בקשת היזם תובא לדיון ראשוני במינהל התיירות (ועדת סינון) ותידון בהתאם למדיניות ההשקעות באותה עת ועל-פי תכנית האב לתיירות. כמו כן יבדק אם:- ניתן לאתר קרקע זמינה להקמת הפרוייקט וזאת בתנאי שהתכנית שהוגשה תואמת תכנית בנין ערים מפורטת ומאושרת כחוק.

אם תימצא התכנית מתאימה וחיובית מהבחינות הנ"ל יתבקש היזם להגיש למינהל התיירות פרטים והוכחות ביחס ליכולתו הפיננסית והמקצועית.

3. לאחר שהיזם הוכיח את כונותיו ויכולתו להנחת דעתו של מינהל התיירות תובא בקשתו להקצאת קרקע בפני הועדה המשותפת למ.מ.י ולמינהל התיירות. הועדה תדון בבקשות שיתייחסו לאיתור המדויק המתאים להקמת הפרוייקט על פי תכנית בניין ערים מפורטת מאושרת כחוק. הועדה תדון בבקשת היזם לאורך המדיניות הקיימת ביחס להקצאת קרקעות באזורים השונים ובהתאם לצרכי פיתוח התיירות ולתנאי הביקוש וההיצע לקרקע באזור המבוקש.

הוועדה תמליץ אם הקרקע תוקצה ללא מכרז או ע"י מכרז פומבי.

4. במידה שהמליצה הוועדה להקצות את הקרקע ליזם ללא מכרז ימציא מינהל התיירות למ.מ.י המלצה למתן פטור ממכרז ומ.מ.י יפעל להקצאת הקרקע על פי הנוהלים המקובלים אצלו. על היזם יהיה לחתום על הסכם פיתוח עם מ.מ.י בתוך תקופה של שלושה עד שישה חודשים מעת קבלת ההחלטה על הקצאת המגרש ללא מכרז.

5. במידה שיומלץ בוועדה להוציא מכרז פומבי על הקרקע יוציא מ.מ.י את המכרז וההשתתפות תהיה פתוחה ליזמים שיומלצו ע"י מינהל התיירות.

6. בהסכם הפיתוח שייחתם עם היזם יקבע כי בתוך פרק זמן של 9-4 חודשים מחתימתו, על היזם להמציא למ.מ.י תכניות הגשה מפורטות לצורך קבלת היתר בניה. תוכניות אלה חייבות להגיע למ.מ.י בצירוף חתימה ואישור מאת מינהל התיירות. בהסכם הפיתוח ייקבע גם לוח זמנים להקמת הפרוייקט בהתאם להיקף הפרוייקט וכפי שתואם בין מ.מ.י לבין החב' לפיתוח מפעלי תיירות בע"מ (בנושא "מבחנים לגמר הפיתוח").

7. אישור מינהל התיירות ינתן לאחר שהפרוייקט יאושר בועדת ההשקעות.
לצורך הדיון בוועדת ההשקעות יהיה על היזם להגיש (לאחר קבלת ההמלצה לקבלת הקרקע) חומר מפורט לבדיקת מינהל התיירות והחברה לפיתוח מפעלי תיירות. חומר זה יכלול בין השאר:
תכניות ארכיטקטוניות מפורטות שייבדקו על פי הקריטריונים לבתי מלון, סקר כדאיות כלכלית ועוד.

8. אם לא אושר הפרוייקט ע"י ועדת ההשקעות של מינהל התיירות בתוך פרק הזמן שנקבע או לא הגיש היזם את התכניות למ.מ.י כנדרש, יבוטל הסכם הפיתוח שנחתם עימו ויבוטלו ההמלצות השונות שניתנו בגין הפרוייקט.

נוהל זה נמצא בתוקף החל מחודש אוגוסט 1980.

תיירות ביוש עלה
ומלון

הליכים לאישור פרויקט תיירות
ותנאי ההלוואות

משרד התיירות מרכז ההשקעות חברה לפיתוח מפעלי תיירות בע"מ

הליכים לאישור פרוייקט תיירות
ותנאי ההלוואות

נכון ליולי 1981.

ראשי פרקים

תנאי ההלוואה יהיו בהתאם לתנאים שיהיו בתוקף ביום אישור ההלוואה בדריקטוריון החפ"ת.
אין פרסום זה בא לשנות כל דין או הוראה רשמית.

בקשה מופנית במקביל ל-3 רשויות:

(א) משרד התיירות - בו נקבעת המדיניות לעדוד השקעות בתיירות.

(ב) מרכז ההשקעות - האחראי על ביצוע החוק לעדוד השקעות הון.

(ג) חברה לפיתוח מפעלי תיירות בע"מ (להלן החפ"ת) - המאשרת ומבצעת הלואות פיתוח לענפי התיירות.

2. תהליך הטיפול בבקשה

תהליך הטיפול בבקשה נעשה במקביל ב-3 הרשויות הנ"ל.

להלן תמצית התהליך:

(א) בדיקה ראשונית של הבקשה והתאמתה למדיניות פיתוח התיירות לאור:

(1) תכנית האב לפיתוח התיירות בישראל.

(2) תכנית מתאר ותכניות בנין ערים.

(3) הקריטריונים לעדוד פרוייקטים תיירותיים.

(4) היקף תקציבי הפיתוח.

את הבקשה יש להגיש ב-2 עותקים לחפ"ת ולמשרד התיירות. הבקשה תכיל:

- פרוגרמה רעיונית (סוג הפרויקט, מיקומו, אומדן השקעה, היזמים)
- תמצית תכנית לניהול הפרויקט.
- פרטים בדבר יכולתם הפיננסית של המשקיעים לממן מהונם העצמי חלקם הצפוי בהשקעה.

ממצאי הבדיקה הראשונית הנ"ל מובאים לדיון בועדת סינון במשרד התיירות המחליטה:

- להעביר הבקשה להכנת סקר כלכלי בחפ"ת
- לדחות הבקשה מעיקרה.

הועדה תודיע ליזם על החלטתה.

כאשר מדובר בהקמת פרוייקט על קרקע הנמצאת בבעלות מינהל מקרקעי ישראל, יפנה היזם אל המינהל לברור ראשוני על הקצאת קרקע.

כאשר מדובר בהקמת פרויקט על קרקע הנמצאת באחריות החברה הממשלתית לתיירות או חברות הפיתוח האזוריות יפנה היזם לחברות הנ"ל לברור ראשוני על הקצאת קרקע.

(ב) המלצה להקצאת קרקע ללא מכרז.
במקרים בהם מדובר בקרקע בבעלות מינהל מקרקעי ישראל ומשרד התיירות מחליט להמליץ על הקצאת קרקע ללא מכרז יעשה הדבר כדלקמן:

(1) בישיבת ועדת סינון תיבחן יכולתו הפיננסית והמקצועית של היזם.

(2) המלצת מינהל התיירות תובא לדיון בועדה משותפת למינהל התיירות ולמינהל מקרקעי ישראל.

(3) לאחר שהיזם הוכיח את כונותיו ויכולתו להנחת דעתו של משרד התיירות תובא בקשתו להקצאת קרקע בפני הועדה המשותפת למ.מ.י ולמשרד התיירות. הועדה תדון בבקשות שיתייחסו לאיתור המדויק המתאים להקמת הפרוייקט על פי תכנית בניין ערים מפורטת מאושרת כחוק. הועדה תדון בבקשת היזם לאור המדיניות הקיימת ביחס להקצאת קרקעות באזורים השונים ובהתאם לצרכי פיתוח התיירות ולתנאי הביקוש וההיצע לקרקע באזור המבוקש. הועדה תמליץ אם הקרקע תוקצה ללא מכרז או ע"י מכרז פומבי.

(4) במידה שהמליצה הועדה להקצות את הקרקע ליזם ללא מכרז ימציא משרד התיירות למ.מ.י המלצה למתן פטור ממכרז ומ.מ.י יפעל להקצאת הקרקע על פי הנוהלים המקובלים אצלו. על היזם יהיה לחתום על הסכם פיתוח עם מ.מ.י בתוך תקופה של שלושה עד שישה חודשים מעת קבלת ההחלטה על הקצאת המגרש ללא מכרז.

(5) במידה שיומלץ בועדה להוציא מכרז פומבי על הקרקע יוציא מ.מ.י את המכרז וההשתתפות תהיה פתוחה ליזמים שיומלצו ע"י משרד התיירות.

(6) בהסכם הפיתוח שייחתם עם היזם יקבע כי בתוך פרק זמן של 4-9 חודשים מחתימתו, על היזם להמציא למ.מ.י תכניות הגשה מפורטות לצורך קבלת היתר בנית. תוכניות אלה חייבות להגיע למ.מ.י בצירוף חתימה ואישור מאת משרד התיירות. בהסכם הפיתוח ייקבע גם לוח זמנים להקמת הפרוייקט בהתאם להיקף הפרוייקט וכפי שתואם בין מ.מ.י לבין החב' לפיתוח מפעלי תיירות בע"מ.

(7) הפר היזם תנאי כלשהו מהתנאים שנקבעו בהמלצת משרד התיירות למינהל מקרקעי ישראל או בהסכם הפיתוח יגרור הדבר ביטול הסכם הפיתוח בין היזם ובין מינהל מקרקעי ישראל.

(ג) אם תשובת ועדת סינון ליזם היא חיובית, יוכן בחפ"ת סקר מפורט על הפרוייקט. לצורך הכנת סקר זה ולצורך הבאת הבקשה לדיון בועדת השקעות במשרד התיירות ובדירקטוריון החפ"ת, יהיה על היזם להמציא לחפ"ת את המפורט להלן בסעיפים (1) - (12) ולמשרד התיירות את המפורט בסעיפים (1) - (5).

(1) אישורי בעלות על הקרקע או חוזה חכירה.

(2) אישור עקרוני של רשות התכנון והבניה להקמת הפרויקט.

(3) פרטים על בעלי המניות בחברה או בשותפות בעלת הפרויקט: כתובותיהם, עיסוקיהם, נסיונם בענף התיירות, פירוט חברות או מפעלים שבשליטתם.

(4) תכנית ניהול הפרויקט.

(5) תכניות ארכיטקטוניות של הפרויקט המתוכנן, אשר יועברו - לאחר הפניה מהחפ"ת - לבדיקת אדריכל.

(6) תחשיב כדאיות כלכלית מפורט אשר יכיל: אומדן מפורט של ההשקעה, חשבון רווח והפסד צפוי לשנה טיפוסית, שעור תשואה פנימי ותזרים מזומנים של הפרויקט המתוכנן.

(7) דו"חות פיננסיים (מאזן ודו"ח רווח והפסד) לשנתיים האחרונות.

(8) בהרחבת מלון קיים - שיעורי תפוסה מיטות בשנתיים האחרונות ושיעורי לינות תיירים מתוך סך כל הלינות. לגבי פרוייקטים שאינם בתי מלון - שיעור ההכנסות במטבע חוץ מתוך סך כל ההכנסות.

(9) תזכיר ותקנות התאגדות של החברה או השותפות בעלת הפרויקט.

(10) הוכחות ביחס ליכולתם הפיננסית של בעלי המניות לממן מהונם העצמי את חלקם בהשקעה הכוללת - החלק המשלים את הלואת הפיתוח שעשוי הפרויקט לקבל. (אישורים בנקאיים על פקדונות וני"ע, נסחים על נדל"ן, מאזנים של חברות שבשליטת בעלי המניות, וכל מסמך אחר העשוי לסייע להוכחת יכולת זו).

(11) פירוט הבטחונות והשיעבודים אשר יוצעו ע"י החברה להבטחת ההלואה המבוקשת.

(12) כתכנית להרחבת מלון או להקמת פרויקט תיירותי שאינו מלון תדרש גם הכנת אמדן השקעה ע"י חב' המהנדסים מטעם החפ"ת.

הכנת האמדן תעשה עפ"י הפנית החפ"ת לאחר בדיקת התכניות הארכיטקטוניות.

(ד) בגמר הכנת הסקר הוא יובא לדיון בפני ועדת השקעות של משרד התיירות. אושרה התכנית בועדה זאת, יוצאו המלצות - בהתאם לצורך - כדלקמן:

(1) חברה לפיתוח מפעלי תיירות - למתן הלואה למימון הפרויקט.

(2) מרכז השקעות - למתן מעמד מפעל מאושר.

(ה) המליצה ועדת השקעות על מתן הלואה לפרויקט, יובא הנושא לדיון בפני דירקטוריון החפ"ת.

אשור ההלואה יהיה מבוסס על הכללים הנהוגים בחברה בעת אשור ההלואה בדירקטוריון ועל הנתונים הבאים:

(1) בהקמת מלון חדש - מחיר קבוע לחדר כמפורט להלן.

בהקמת פרויקט שאינו בית מלון או הרחבת מלון קיים - אמדן השקעה מאושר ע"י החפ"ת.

(2) לוח זמנים שיוגש ע"י היזם על בסיס PERT, או כל שיטה אחרת המקובלת בחברה, ומחייב אישורה.

(3) חשוב התייקרויות על בסיס מדד מחירי התשומות בבניה למגורים, בהתאם ללוח הזמנים המאושר ע"י החפ"ת או על בסיס העלות בפועל - הנמוך שביניהם.

(4) תכניות ארכיטקטוניות מאושרות.

(5) קבלת יעוץ מלונאי בזמן הקמת המלון בהתאם לכללים שנקבעו ע"י משרד התיירות (ראה נספח ד').

פרק ב': היקף הסיוע הממשלתי

ככלל, הלוואות יינתנו רק בגין השקעות הנהנות ממעמד של מפעל מאושר.

1. הקמת מלון חדש

(א) השקעה מוכרת

ההשקעה המוכרת תהיה כדלקמן:

דרגה (כוכבים)	השקעה מוכרת לחדר (שקל) מדד 7.81 (2906.0)
5	538,000
4	443,000
3	321,000
2	217,000
1	170,000

לפי הנוהלים המקובלים בחפ"ת, כיום, מעודכנת ההשקעה המוכרת מדי חודש, עפ"י מדד מחירי התשומות בבניה למגורים המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

(ב) הלוואה

(1) שעור ההלוואה והריבית

אזור פתוח	שעור הלוואה מירבי (%)	ריבית (הצמדה למדד)	ריבית (הצמדה לדולר)
א'	60	0.5%	6%
ב'	50	1.0%	6.5%
ג'	40	1.5%	7.5%

(2) תנאי הצמדה

ההצמדה תהיה בשעור 100% על הקרן והריבית. ללוה תנתן אפשרות בחירה בין הצמדה למדד המחירים לצרכן ובין הצמדה לדולר של ארה"ב. כמו-כן ניתן לבחור שילוב בין השנים ביחסים קבועים מראש.

(3) תקופת ההחזר

ההלוואה תינתן לתקופה מקסימלית של 12 שנים, כמפורט להלן:

פרעון ריבית בלבד עד:	2
החזרי קרן וריבית עד:	10
סה"כ:	12 שנים

מנין 12 השנים הנ"ל יחל ממחצית הבצוע עפ"י תקופת הבניה המאושרת.

(ג) תקופת הבניה המאושרת

תקופת הבניה המאושרת תהיה כפי שיקבע ע"י החפ"ת.

(ד) התייקרויות במהלך הבניה

עפ"י הנוהלים המקובלים כיום בחפ"ת מוכרות התייקרויות שחלו בתקופת הבניה המאושרת בלבד על בסיס ההשקעה המוכרת לחדר, לפי מדד מחירי תשומות בבניה למגורים או לפי העלות בפועל (בהתאם לדו"ח רואה חשבון) - הנמוך שביניהם. (ראה סעיף 10 (ג)).

(ה) מימון יתרת ההשקעה

שליש מההשקעה הכוללת ימומן בהון מניות נפרע, יתרת ההשקעה מעבר להלואת החפ"ת ימומן בהלואת בעלי המניות.

2. הרחבת מלון קיים

(א) השקעה מוכרת

תקבע על בסיס מחיר קבוע לחדר (חלקי) או אמדן מאושר ע"י החפ"ת.

(ב) יתר התנאים ראה פרק ב' 1 לעיל.

3. הקמת מתקני אכסון עממיים

(כלל: אכסניות נוער, חניונים, בתי ספר שדה)

(א) השקעה מוכרת

בהתאם לאמדן מאושר ע"י החפ"ת.

(ב) יתר התנאים ראה פרק ב' 1 לעיל.

4. הקמת מלון דירות

(מלון דירות עפ"י הכללים המקובלים במשרד התיירות - ראה נספח ב' להלן)

(א) שעור ההלואה

אזור פיתוח	שעור הלואה %
א'	עד - 30
ב'	עד - 25
ג'	עד - 20

(ב) יתר התנאים ראה פרק ב' 1 לעיל.

5. שיפוצים בבתי מלון ומתקני אכסון מוכרים אחרים

ראה נספח ג' להלן.

6. פרוייקטים תיירותיים שאינם מתקני אכסון

ההלואה תינתן אך ורק לפרוייקטים שמרכז השקעות אישר להם מעמד "מפעל מאושר".

(א) רכישת כלי רכב לתיירות

אוטובוסים, מיניבוסים, רכב להשכרה ולנהיגה עצמית, מכוניות אשכול: פטור מחובת הפקדה של 12% הקיימת על הלואות במט"ח עפ"י הוראות בנק ישראל.

(ב) מסעדות

הלואות ינתנו אך ורק לרשת של מסעדות (לפחות 4) במקומות שונים בארץ כאשר:

- 2 מסעדות לפחות תהיינה באיזור פתוח א'.
- הרשת תנוהל ע"י חברת ניהול זרה.

(ג) רכישת כלי שייט לתיירות

(1) שעור ההלוואה: עד 50% מעלות הרכישה (למעט מע"מ).

(2) שעור הריבית : בהתאם לאזור פתוח ג'.

(3) תקופת ההחזר : עד - 5 שנים (אין היוון).

הערה: ההלוואות ניתנות לרכישת ספינה או מספר ספינות בעלות כושר שייט כולל (מטעם משרד התחבורה) של לפחות 50 איש, ומותנות בעמידה בדרישות הרשות המוסמכת במשרד התיירות בדבר רשיון להסעת תיירים ורמת שרות נאותה. כמו כן מותנית ההלוואה בהפעלת הספינות לאורך חופי המדינה בלבד.

(ד) פרוייקטים תיירותיים אחרים

(1) שעור ההלוואה והריבית

אזור פתוח	שעור הלואה מירבי (%)	ריבית (הצמדה למדד)	ריבית (הצמדה לדולר)
א'	60	0.5%	6.0%
ב'	50	1.0%	6.5%
ג'	40	1.5%	7.5%

(2) תקופת ההחזר

ההלוואה תינתן לתקופה מקסימלית של עד 6 שנים כמפורט להלן:

תשלום ריבית - עד	:	1
החזר קרן וריבית - עד	:	5
סה"כ	:	6 שנים

מדיניות משרד התיירות באישור פרוייקטים אלה - ראה סעיף 8 להלן.

7. הגדרות

(א) אזורי פיתוח

המפה הקובעת לגבי העדוד להשקעות בתיירות היא מפת אזורי הפיתוח עפ"י החוק לעדוד השקעות הון.

תכניות שיאושרו להן הלוואות בחפ"ת ויוחל בביצוען לא יאוחר מיום 31.12.81, יחולו לגביהן השנויים דלהלן; הנובעים ממפת פתוח התיירות שהיתה נהוגה לפני פרסום הוראות אלה:

(1) תחום שיפוט מוניציפלי של העיר נהריה - אזור פיתוח א'.

(2) תחום שיפוט מוניציפלי של מועצה אזורית סולם צור - אזור פיתוח א'.

(3) תחום שיפוט מוניציפלי של מועצה אזורית געתון - אזור פיתוח א'.

(4) תחום שיפוט מוניציפלי של העיר עכו - אזור פיתוח א'.

(5) תחום שיפוט מוניציפלי של העיר חיפה - אזור פיתוח א'.

(6) תחום שיפוט מוניציפלי של מועצה מקומית זכרון יעקב - אזור פיתוח ב'.

(7) תחום שיפוט מוניציפלי של העיר אשקלון - אזור פיתוח א'.

(ב) תקופת ההלואה

בכל מקום בו צויינה תקופת הלואה לעיל, המדובר בתקופה מקסימלית.

(ג) שעורי ההלואות

שעורי ההלואות המצויינים לעיל הינם שעורי ההלואה המקסימליים.

(ד) החזרי מסים

(1) בית מלון, חניון או בית ספר שדה שקבלו מעמד של "מפעל מאושר" זכאים למענק הישבון בשעור 12% מן המחיר המקורי כמוגדר בחוק לעדוד השקעות הון.

(2) פרוייקט תיירותי בעל מעמד של מפעל מאושר אשר אינו נכלל בסעיף 7 (ד) (1) לעיל, זכאי למענק הישבון בשעור 5% מן המחיר המקורי.

(3) דין מענק ההישבון לצורך חשוב ההלואה כדין מענק ההשקעה (למפעלי תעשיה) הקבוע בחוק עדוד השקעות הון.

8. <u>זכאות לאישור תכניות השקעה בתיירות</u>

הלוואות לפרוייקטים תיירותיים ינתנו רק בגין השקעות הנהנות ממעמד של מפעל מאושר.
להלן סוגי הפרוייקטים הזכאים למעמד של מפעל מאושר בהתאם לאזור הפיתוח:

סוג הפרוייקט	זכאי להלואה ולמפעל מאושר אם נמצא באזור
בתי מלון	א, ב, ג,
חניונים	א,
אכסניות נוער	א,
בתי ספר שדה	א,
קאונטרי קלאב	א,
כלי שייט	א, ב, ג,
מועדוני צלילה	א,
מועדוני שייט	א,
מועדוני בריאות	א;

תמצית ההטבות למפעל מאושר

עיקר ההטבות הוא בתחום המיסוי הישיר והפחת המואץ אשר אף הוא משפיע בכיוון של הקטנת המיסוי הישיר.

להלן פרוט המיסוי הישיר על פרויקטים תיירותיים ונתונים לגבי שעור הפחת המואץ:

(א) המסוי הישיר על פרויקטים תיירותיים (חברה בעיית תושבת ישראל)

מסים כ-% מהרוח לפני מס (1)	מפעל מאושר 7 שנות רוח ראשונות		פרויקטים מאושרים בתום 7 שנים, ולא מאושרים		
	ללא חלוקת דוידנד	חלוקת כל הרווח (לאחר מס חברות)	חלוקת כל הרוח (לאחר מס חברות) לבעלי המניות	ללא חלוקת דוידנד: מלונות תיירות	ללא חלוקת דוידנד: פרויקטים תיירותיים אחרים
מס חברות	30%	30%	40%	40%	40%
מס הכנסה	0	0	0	12%	40%
סה"כ מס על החברה	30%	30%	40%	52%	61%
שעור המס על דוידנד של משקיע חוץ (2)	0	10.5% (3)	15% (4)	0	0
סה"כ מיסוי	30%	40.5%	55%	52%	61%
שעור המס על דוידנד של משקיע ישראלי	0	10.5% (3)	21% (5)	0	0
סה"כ מיסוי	30%	40.5%	61%	52%	61%
סה"כ מיסוי מקסימלי			67% (5)	(6)	(7)

(1) רווח - הכנסה חייבת כמשמעותה לפי פקודת מס הכנסה.

(2) שעור המס על דוידנד שתושב משקיע חוץ יכול להיות נמוך יותר בכפוף לאמנת כפל מס.

(3) המס (שהוא מס הכנסה מופחת) הוא 15% מהדוידנד כלומר 10.5% מהרווח לפני מס חברות (10.5% = 70% × 15%)

(4) 25% מס על הדוידנד שהם 15% מהרוח לפני מס חברות (15% = 60% × 25).

(5) 35% מס על הדוידנד (ניכוי במקור), כלומר 21% מהרווח לפני מס חברות (21% = 60% × 35%). שעור מס זה הוא סופי במידה והחברה רשומה בבורסה לניירות ערך.

במידה ואינה רשומה בבורסה לנייע מצרפים הדוידנד להכנסה הרגילה של בעל המניות שישלם מס הכנסה לפי שעור המס השולי אך לא יותר מ-45% מהדוידנד, כלומר לא יותר מעוד 6% מהרוח לפני מס חברות (6% = 60% × 10%), סה"כ מס מקסימלי של 67% מהרוח.

(6) שעור מס הכנסה על החברה 20% מהרוח לאחר מס חברות (לפי החוק לעידוד התעשיה תשכ"ט - 1969), כלומר 12% מהרוח לפני מס חברות (12%) = 60% × 20%). בחוק יש מספר תנאים לשעור מס הכנסה מופחת זה; "חברה תעשיתית שהשקיעה בשנת מס פלונית סכומים בקידומו ובפיתוח של מפעלה התעשייתי, יוטל על סכום השווה לסכום השקעתה כאמור, מהכנסתה החייבת ממפעלי התעשיתי, מס הכנסה בשעור 20%, וזאת על אף האמור בסעיף 127 אי לפקודה, ובלבד שתוך 3 שנים לאחר שנת המס שבה הופקה ההכנסה החייבת, תשקיע החברה בנכסים קבועים של המפעל והמשמשים לצרכיו סכום השווה לתמורת הנכסים הקבועים שמכרה באותה שנת מס בתוספת 30% לפחות מן ההכנסה שעליה הוטל המס המופחת".

(7) 35% מס הכנסה שהם 21% מהרווח לפני מס חברות (21% = 60% × 35%).

(ב) <u>פחת מואץ</u>

בחשוב הכנסתו של מפעל מאושר (לצרכי תשלום מס), זכאי המפעל בכל אחת מ-5 שנות המס (שנות ההפעלה) הראשונות לשמושו בנכסים, לנכות פחת מואץ כמפורט להלן:

(1) לגבי בנינים 8% פחת לשנה (במקום: 2% פחת רגיל), ולגבי בניני אבן 6% פחת לשנה (במקום 1.5% פחת רגיל).

(2) לגבי מכונות או ציוד -50% פחת לשנה (במקום 9% פחת רגיל).

<u>הערה</u> עקב העובדה שהפחת המוכר לצרכי מס הינו באחוזים מהמחיר ההסטורי של הנכס, ערכו הנומינלי זהה בכל אחת מהשנים וערכו הראלי הולך וקטן עקב עלית המחירים. לכן, כדאי לנצל הטבת הפחת המואץ החל משנת ההפעלה הראשונה.

<u>מקורות</u>

חוק לעידוד השקעות הון תשי"ט - 1959 (כולל תיקון מספר 17 מ-30 ליולי 1978).

פקודת מס הכנסה (כולל תיקון מספר 32 מ-22 לאוגוסט 1978).

חוק לעידוד התעשיה מסים תשכ"ט - 1969 (כולל תיקון מספר 6 מ-27 ליולי 1978).

חוק מס מעסיקים תשל"ה - 1975.

10. נוהל לשחרור כספי הלואה

(א) פעולות מוקדמות

אחרי אישור ההלואה ע"י מועצת המנהלים של החפ"ת, על היזם להמציא את הפרטים להלן:

(1) עותק אחד ממכתב אישור ההלואה, חתום ע"י היזם כהסכמה לתוכנו.
(2) הרשאה לביצוע תשלומים לפרעון ההלואה, חתומה ע"י בנק.
(3) הודעה בדבר חשבון היזם בבנק להזרמת כספי ההלואה.
(4) הודעה בדבר בחירת סוג ההצמדה.
(5) אישור התכניות הארכיטקטוניות ע"י אדריכל מטעם החפ"ת.
(6) לוח זמנים בשיטת "פרט" או אחרת לביצוע הפרוייקט תוך תאום עם המהנדסים מטעם החפ"ת. (לוח הזמנים יקבל תוקף רק אחרי אישורו בכתב ע"י החפ"ת).
(7) רשיונות בניה הדרושים ו/או כל רשיון, היתר או מסמך אחר הדרוש והנוגע למפעל התיירות.
(8) חתימה על חוזה ההלואה והמצאת הבטחונות הדרושים.

(ב) שחרור כספי ההלואה

(1) לאחר שנתמלאו התנאים המוקדמים כמפורט לעיל, החפ"ת משחררת את כספי ההלואה לשיעורין בהתאם להתקדמות הבניה בפועל ובכפיפות ללוח הזמנים שאושר ע"י החפ"ת. התקדמות זו תהיה מבוססת על סמך דו"חות מהנדסים המוגשים לחפ"ת.
(2) בנוסף, אחת ל-6 חודשים, על היזם להגיש לחפ"ת דו"ח רואה חשבון, בו תפורט ההשקעה ואופן מימונה עד לתקופה של דו"ח המהנדסים האחרון.

(ג) התיקרויות במהלך הבניה

(1) הלואות שאושרו לפי מחיר קבוע לחדר - חישוב ההתייקרויות יתבסס על "מדד מחירי תשומות בבניה למגורים". תוספת ההלואה תתבסס על המדד הממוצע שבין מועד תחילת הביצוע של כל שלב ושלב לבין מועד סיום אותו שלב, וזאת כל עוד היזם עומד בלוח הזמנים המאושר. תוספת ההלואה תשוחרר גם היא לשעורין.
(2) הלואות שאושרו לפי אמדן השקעה - אם במשך תקופת הבניה תחולנה התייקרויות אשר תצרכנה הגדלת ההשקעה המוכרת, יהיה היזם רשאי לפנות לחפ"ת בבקשה לתוספת הלואה בגין התייקרויות. מועצת המנהלים של החפ"ת תדון ותחליט לגבי הבקשה. הדיון בהלואה מותנה בעמידה בלוח הזמנים המאושר.
(3) התנאים שיחולו על תוספת ההלואה בגין התייקרויות, יהיו בהתאם לתנאים שתקבע ממשלת ישראל (או החשב הכללי מטעמה) מעת לעת וכפי שיתבטאו בהסכמי ההלואות שייחתמו בין היזם לבין החפ"ת.

(ד) מקדמות

(1) יזם שלא מלא אחר כל התנאים דלעיל (סעיף 10 (א)) יוכל לקבל מקדמה רק בהתקיים שני התנאים להלן:
(א) המלצת ועדת השקעות לתכנית.
(ב) ביצוע באתר הבניה.

(2) על היזם להגיש:- בקשה בכתב לשחרור המקדמה
- דו"ח מהנדסים או דו"ח רו"ח ביחס להשקעה שבוצעה.
(3) המקדמה תהיה כנגד ערבות בנקאית על מלוא סכום המקדמה.
(4) המקדמה תישא ריבית נוספת בשעור 5% (בלתי צמוד).
(5) המקדמה תהיה לתקופה מירבית של שלשה חדשים.
(6) מועד מתן המקדמה יחשב כמועד מתן הסכום הראשון על חשבון ההלואה לכל דבר וענין.

(ה) מענק הישבון

(1) ראה הגדרה פרק ב' סעיף 7 (ד) לעיל.
(2) ההליכים לתשלום המענק, זהים להליכים לשחרור כספי ההלואה.

11. בצוע הלואות עצמיות

בנוסף על הלואות פיתוח מבצעת החברה לפיתוח מפעלי תיירות הלואות מהונה העצמי.

(א) פרוט הפרוייקטים שיהיו זכאים להלואות הנ"ל:

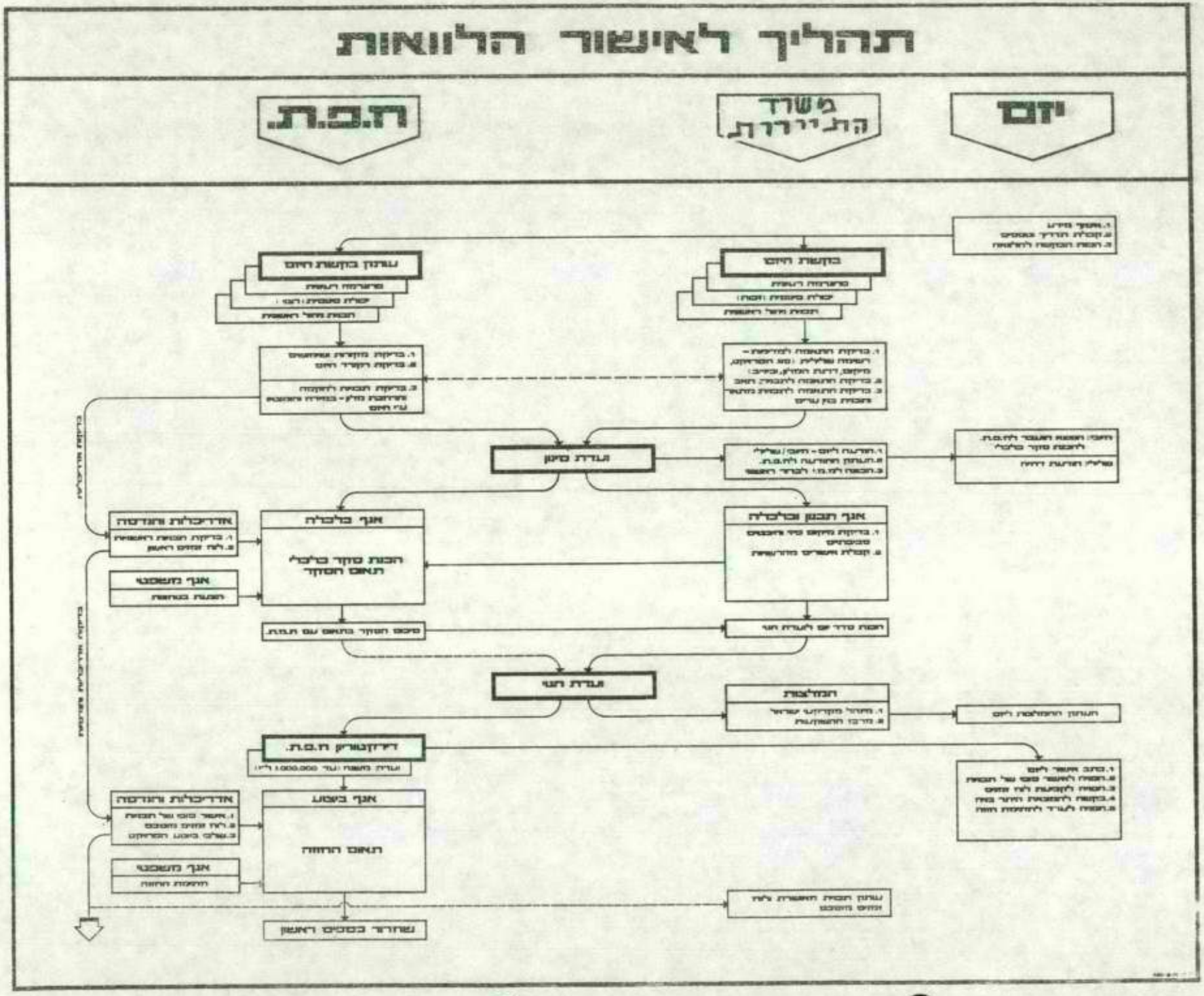
1. פרוייקטים תחבורתיים.
2. הלואות שיפוצים לבתי מלון שאינם בעלי מעמד של "מפעל מאושר" ושלא הומלצו ע"י הועדה שהוקמה לצורך זה.
3. הלואות משלימות.
4. פרוייקטים תיירותיים אשר יומלצו ע"י משרד התיירות באישור החשב הכללי.
5. מקדמות על חשבון הלואות ומענקים.
6. השקעות תשתית לפרוייקטים תיירותיים.

(ב) תקופת ההלואות ותנאיהן

1. ההלואות תינתנה לתקופה של עד 4½ שנים בהתחשב במטרת ההשקעה.
2. הריבית על ההלואה תהיה ניידת בשעור של אחוז אחד פחות מהריבית הממוצעת המקובלת בחשבונות חח"ד (חשבון חוזר דביטורי) בשלשת הבנקים הגדולים.
3. שעור הריבית יעודכן מדי שלשה חודשים.
4. שעור הריבית יכלול עמלות למעט הוצאות משפטיות.
5. שעור הריבית יהיה אחיד לכל האזורים.

(ג) גובה ההלואה

1. ככלל יהיה גובה ההלואה בשעור של עד 10% מההשקעה בפרוייקט.
2. במקרים מיוחדים תהיה רשאית החפ"ת לאשר הלואות מעבר לשעור של 10% מההשקעה בפרוייקט.


תהליך לאישור הלוואות
יזם
משרד התיירות
ח.פ.ת.
1.אישור מיזם
2.קבלת הדרך בכסיס
3.הכנת הסכמה להלוואה
בקשת היזם
מרכזת רעות
קבלת מעטפת (מסמך)
הכנת מחל ראשונית
עדכון בקשת היזם
מרכזת רעות
קבלת מעטפת (מסמך)
הכנת מחל ראשונית
1.בדיקת התאמה למדיניות - רשימה שלילית (מע חסריקנ, מיקום, דרגת המלץ, ביטיב)
2.בדיקת התאמה לתבחין תאם
3.בדיקת התאמה להכנת מתאר הכנת בת ערים
1.בדיקת מקדמת שמאמאים
2.בדיקת הקדיר היזם
3.בדיקת הכנת הסמכה מרחבית מלץ - בחירה ומבנה עיר היזם
עדכון הכנת הסמכה לח.פ.ת. לאבנת סקר כלכלי
שליח הודעת דחיה
1.הודעה ליזם - תאם / שלילי
2.העתק הודעה לח.פ.ת.
3.הכנה לח.פ.ת. לבדיר הבאה
עדכון הכנת
אגף תכנון וכלכלה
1.בדיקת מיקום סיר מבנים מבטיחים
2.קבלת אישרים מהרשות
אגף כלכלה
הכנת סקר כלכלי תאם הסקר
אדריכלות ובנדסה
1.בדיקת הכנת הראשונית
2.לא זמים הבאן
אגף מעטפי
הכנת בהאמה
סיכום הסקר בתאם עם ח.פ.ת.
הכנת עדר שם לעדרת הנו
עדרת הנו
הזמנות
1.מחולל מקרקעי שראל
2.מרכז הזמנות
הנחתן הזמנות ליזם
דיזנגורק ח.פ.ת.
עדרת הנאה (עד 1,000,000 ליר)
1.סיום אישור ליזם
2.הכנה לאישור סופי של הכנות
3.הכנה לקבעות לא זמים
4.בקשה לאמצאות הנחר בחה
5.הכנה לעדר לחתמות חוזה
אגף בעטע
תאום הרחוה
אדריכלות ובנדסה
1.אישור סופי של הכנות
2.לא זמים מעטפ
3.עדכון ביטוח הסריקנ
אגף מעטפי
חתמות הרחוה
עדכון הכנות הנאשרות ללא זמים מעטפ
שחרור בסכיס ראשון
עבודות הקמה

נספח ב' - קריטריונים למלון דירות

מלון דירות יעמוד בדרישות הבאות:

א. מבנה ושרותים

1. מלון הדירות יכלול מבנה או מבנים שבהם 100 יחידות הארחה לפחות.

(א) 30% מיחידות ההארחה לפחות יהיו חדרים רגילים. (סוג "כפול").
(ב) 55% מיחידות ההארחה יהיו חדרים רגילים הניתנים לצרופים לדירות.
(ג) 15% מיחידות ההארחה אינם מוגבלים בצורתם והם ניתנים לתכנון במסגרת דירות שאינן ניתנות לחלוקה.

2. 85% מיחידות ההארחה במלון - סעיף 1 (א) (ב)לעיל, יכללו כניסה, אחסנה ושרותים בהתאם לקריטריונים פיזיים תקינים בהתאם לדרגה שאושרה למלון.

3. הקמת מטבחונים תותר רק ב-70% מיחידות ההארחה האמורות בסעיפים 1 (א) (ב) לעיל.

4. הקריטריונים הפיזיים למלון דירות נגזרים מהקריטריונים למלון רגיל בהתאם לדרגה המתוכננת למלון ועל פי תפוסתו המקסימלית של המלון המתוכנן. באופן עקרוני יכלול מלון דירות את כל הפונקציות המלונאיות הנדרשות ממלון רגיל, אך מכסות השטחים יהיו שונות.

ב. בעלות

1. התאגיד המקים את המלון יהיה גם בעליו וידאג להפעלתו בצורה עצמאית או באמצעות חברת הפעלה נפרדת החייבת אישור משרד התיירות. הסכם ההפעלה יקבל אישור החפ"ת בהתאם לתנאים שיועמדו על ידה.

2. התאגיד בעל המלון יהיה גם בעליו של כל הציוד והרהוט הנמצאים בו, לרבות הציוד והרהוט הנמצאים בדירות אשר נמכרו.

3. התאגיד רשאי למכור הדירות בתנאי אשראי לתקופה שלא תעלה על שנתיים.

ג. העברת דירות המלון

1. התאגיד המקים את המלון רשאי להעביר ללא ישראלים בלבד, במט"ח בלבד, דירות בודדות עד 70% (ה-15% בסעיף א' 1 (ג) לעיל כלולים ב-70%) מכלל החדרים במלון. לפחות 30% מהחדרים ישארו בכל עת בבעלות התאגיד שהוא בעל המלון. התאגיד רשאי למכור הדירות בתנאי אשראי לתקופה שלא תעלה על שנתיים.

2. השטחים הציבוריים במלון לא יעמדו למכירה וישארו בכל עת בבעלות התאגיד שהוא בעל המלון.

3. הדירות המותרות במכירה עפ"י סעיף ג' 1 לעיל יחולקו כדלקמן:

(א) עד 15% מהחדרים יועברו במט"ח לתושבי חוץ בכפוף לתנאי שהרוכש רשאי להשתמש בחדרים כרצונו אך לא להשכירם (מלבד באמצעות המלון).

(ב) לפחות 55% מהחדרים יועברו לקונים בתנאי שייערך חוזה בין קוני הדירות למוכריהם, לפיו יועמדו לרשות החברה בעלת המלון לצורך הפעלתה כחלק מהמלון ובעלי הדירות לא יהיו זכאים להשתמש בהן יותר מחודש ימים בשנה ללא תשלום.

4. את החלק הקבוע רשאי התאגיד להעביר בשלמותו לתאגיד אחר, בתנאי שהרוכש יקבל עליו את כל ההתחייבויות, האחריות והתנאים החלים על התאגיד, אך כל עיסקה דורשת אשור החברה לפיתוח מפעלי תיירות.

5. כל רווח קבלני או הוני שיווצר מהעברת דירה ע"י התאגיד יהיה חייב במלוא המס.

6. כל האמור בסעיף ג' יחול גם לגבי העברת הזכויות בדירה או החלק הקבוע במלון בדרך של עסקה במניות לרבות הקצאת המניות.

7. בחוזה בין התאגיד בעל המלון ורוכש הדירה, או המניה המקנה זכות בדירה או רוכש זכות בדירה יכתב במפורש כי המלון כולו משועבד לחברה לפיתוח מפעלי תיירות.

ד. הפעלה

1. אורחים יוכלו להתאכסן במלון לפי הנוהל המקובל בבתי מלון רגילים ועפ"י רישום בספר המלון מבלי שיהיה עליהם לחתום עם התאגיד על חוזה או מסמך שאינו מקובל במלון רגיל.

2. שעור תפוסת תיירים - כמקובל לגבי מלון רגיל וכפי שייקבע בכתב האישור מטעם מרכז ההשקעות.

ה. הפסקת הפעלה

התאגיד אחראי לכך שמלון הדירות יופעל כמלון לפי התנאים שנקבעו לעיל ועל פי דרישות הרשות המוסמכת לבתי מלון במשרד התיירות. אם תופסק הפעלת המלון על פי הדרישות והתנאים כאמור תוך כדי תקופת החזר ההלואה או תקופת ההטבות (וזאת על פי קביעת החברה לפיתוח מפעלי תיירות או הרשות המוסמכת במשרד התיירות) יהיה על התאגיד:

- לפרוע את יתרת הלוואת החברה לפיתוח מפעלי תיירות ביום הפסקת הפעולה על פי התנאים שייקבעו ע"י החברה.
- להחזיר את החלק היחסי של ההטבות להן היה המלון זכאי כמפעל מאושר, וזאת עפ"י קביעת מנהלת מרכז ההשקעות.

ו. מימון המלון

הרכב המימון יהיה כדלקמן:
הון מניות נפרע - כמקובל לגבי מלון רגיל.
שיעור ההלואה - מחצית מהשיעור המקובל לגבי מלון רגיל באותו אזור (גם אם לא יימכרו דירות ו/או חדרים).
מימון יתרת ההשקעה - בהלואת בעלים לפי התנאים המקובלים בחפ"ת למלונות רגילים.
ההשקעה המוכרת לצורך הלואה - על פי מחיר קבוע לחדר כמקובל לגבי מלונות רגילים.
שיעור הריבית, תקופת ההלואה ותנאי ההחזר - כמקובל לגבי מלונות רגילים.
בכל מקרה בו מתכוון התאגיד להעביר רישום דירה לרוכש בטאבו, בתוך תקופת ההלוואה, חייבת להתקבל הסכמת החברה לפיתוח מפעלי תיירות להעברת הדירה בתנאי הבטחונות שיקבעו על ידה.

ז. מלון דירות הכולל מכירת חדרים על בסיס של בעלות ליחידת זמן (מלון time sharing)

1. תכנית הכוללת מכירה של חדרים בצורה של "טיים שרינג" תידון במידה שהמלון יתוכנן יבנה ויופעל על פי הקריטריונים לבתי מלון כפי שפורטו לעיל, להוציא השינויים המפורטים בסעיפים 2, 3, להלן.

2. לגבי 55% מהחדרים, אותם אלה הנזכרים בסעיף א - 1 לעיל;
בשינוי לתנאי המכירה המפורטים בסעיף ג- 3 (א) לעיל, ניתן יהיה למכרם במלון דירות מסוג "טיים שרינג" באופן שסך כל הבעלויות על אותו חדר יקנו שימוש למשך כל השנה אך בתנאי שלא תינתן בעלות על חדר אחד לקונה כלשהו למשך יותר מחודש אחד בשנה.
בכל מקרה תהיה המכירה לתושבי חוץ בלבד ובמט"ח בלבד.

3. אם ימכור היזם חלק כלשהו מהחדרים בשיטת "טיים שרינג" יידון הפרוייקט כולו כמלון מסוג זה. (הכוונה לחלק מאותם 55% מהחדרים אליהם מתייחס סעיף 2 דלעיל).

4. המלון יהיה זכאי למעמד של מפעל מאושר, אך לא יהיה זכאי להלואת פתוח.

נספח ג' - הלוואות לשיפוץ בתי מלון

1. מהות השיפוץ

(א) במתן הלוואות לשיפוץ בתי מלון חייב להשמר העקרון לפיו הוצאות אלו ירשמו בספרים כהשקעה, ויכנסו למאזן לסעיף נכסים או ציוד. אין לאשר הלוואה בגין הוצאות המיועדות לאחזקה שוטפת.

(ב) הלוואה לשיפוצים תנתן אחת ל-7 שנים בגין שיפוצים באותו אגף ובאותו סעיף. אין לאשר הלוואה לשיפוץ בית מלון במשך 7 שנים מיום פתיחת המלון.

(ג) כל השקעה בשיפור, תוספת בניה או רכישה שאיננה תורמת לתוספת מקומות איכסון או שאיננה הרחבה של שטחים ציבוריים, תחשב כהשקעה בשיפוצים ולא השקעה בהרחבה.

(ד) כל השקעה כנ"ל למעט רכישת ציוד מתכלה (כמו; כלי אוכל, כלי הגשה, טכסטיל וכו'), תהיה זכאית להלוואה לשיפוצים.

(ה) סך ההשקעה המוכרת ייקבע ע"י מהנדסי החפ"ת, עפ"י הכללים לעיל.

(ו) השקעה בסכום של עד 300,000 שקל (צמוד למדד יוקר הבניה 7/81 - 2906.0) תידון על סמך: הצעות מחיר, קבלות, או אישור רו"ח ללא אמדן חב' המהנדסים.

2. אשורים והמלצות

(א) בכל מקרה יש לקבל המלצת משרד התיירות (ועדת סינון ובהלוואות מעל 300,000 שקל גם ועדת השקעות).

(ב) כאשר מדובר במלון שאיננו או שלא היה "מפעל מאושר" יש צורך באישור ועדה המורכבת מנציגי משרד התיירות, החפ"ת ומשרד האוצר, שתמליץ באם הפרוייקט זכאי להלוואה.

3. תנאי ההלוואה והרכב המימון

(א) ההלוואה תינתן בשעור של עד 33% מההשקעה המוכרת.

(ב) ז.פ. ההלוואה יהא עד למכסימום של 6 שנים, ללא תקופת היוון.

(ג) שעור הריבית יהיה השעור המקובל באזור פיתוח ג'. ראה פרק ב' 1(ב) (1) לעיל.

(ד) 1/3 מן ההשקעה ימומן בהון מניות רגילות נפרע (או הון השותפות), יתרת ההשקעה מעבר להלואת החפ"ת תמומן בהלוואת בעלי המניות.

(ה) במקרים בהם תתקבל אינפורמציה משכנעת (מלווה באמצעות מאזן מבוקר ומאושר של חב' המלון) כי:

- נצברו כספים בחב' המלון כתוצאה מהפרשות פחת (בצד הנכסים של המאזן).
- המבנה הפיננסי של חב' המלון איתן וישנם מקורות מימון עצמיים (רווחים בלתי מחולקים וכד').
- השקעה בסכום נמוך לפי סעיף 1 (ו).

ניתן יהיה לוותר על הגדלת הון מניות נפרע ומימון יתרת ההשקעה יעשה בהון עצמי אחר.

נספח ד' - כללים לייעוץ מקצועי להקמת מלונות

1. כללי

הכללים המפורטים להלן נקבעו ע"י משרד התיירות והחברה לפיתוח מפעלי תיירות בע"מ במגמה להעלות את הרמה המקצועית בבנית מלונות וברכישת ציודם.
כללים אלה באים להוסיף על הכללים הקיימים בדבר תקנים פיזיים ודרישות ארכיטקטוניות מבתי מלון, ובכל מקרה אין כללים אלה באים לשנות, להחליף או לגרוע הוראת כל דין או פרסום רשמי אחר.

2. ייעוץ מלונאי

(א) יזם המתכנן הקמת מלון יהיה חייב בקבלת ייעוץ מלונאי לזמן הקמת המלון (משלב תחילת הכנת התכניות להיתר בנייה ועד גמר הבנייה).

(ב) ייעוץ מלונאי ינתן ע"י חברת ניהול מלונות מוכרת ע"י משרד התיירות או ע"י מלונאי בעל תעודת הסמכה שיש לו נסיון של חמש שנים לפחות בהקמה ו/או תפעול של פרוייקט(ים) ברמה (מס' כוכבים) ובגודל (מס' חדרים) הדומים לאלה של הפרוייקט המתוכנן. (נסיונו של מלונאי כנ"ל יהיה חיובי לדעתה של הרשות המוסמכת לבתי מלון).

(ג) היזם יחתום הסכם התקשרות מחייב יחס לייעוץ המלונאי והסכם זה יכלול מתן שירותי קנייבות לציוד וריהוט וייעוץ בכל הקשור לתפעול המלון ושילוב הפונקציות השונות בו.

3. יועצים מקצועיים - הנדסיים

על היזם יהיה להתקשר בהסכמים מחייבים עם בעלי מקצוע מוסמכים (רשומים כחוק) לשם מתן ייעוץ, תכנון ופיקוח להקמת המלון.

להלן רשימת היועצים הנדרשים להקמת מלון בדרגות השונות:

שרותי ייעוץ / דרגת המלון	5 כוכבים	4 כוכבים	3 כוכבים	1-2 כוכבים
1. מלונאות	×	×	×	×
2. אדריכלות	×	×	×	×
3. אדריכלות פנים	×	×	×	×
4. הנדסת בנין	×	×	×	×
5. אינסטלציה סניטרית	×	×	×	×
6. חשמל	×	×	×	×
7. מזוג אויר	×	×	×	-
8. מעליות ושנוע	×	×	×	-
9. תקשורת	×	×	×	-
10. מטבחים	×	×	×	-
11. פיתוח ונוף	×	×	-	-
12. תנועה וחניה	×	×	-	-
13. אקוסטיקה	×	-	-	-

רשימה זו מתייחסת להקמת מלון בגודל אופטימלי בכל דרגה. במידה שמתוכנן מלון קטן יחסית, יוכל משרד התיירות לצמצם את רשימת היועצים בהתאם לשיקול דעתו.
ביחס למתן שרותי אדריכלות: במידה שלאדריכל המלון אין נסיון בתכנון מלון דומה (מבחינת מס' חדריו ודרגתו) יוכל משרד התיירות לחייב את היזם להתקשר בנוסף לכך, ולשלב בתכנון הרעיוני-ראשוני (קונספטואלי) בלבד, עם אדריכל בעל נסיון בתכנון מלון דומה (בגודל ובדרגה).

4. <u>עיתוי ההתקשרות עם יועצים מקצועיים ואופן הגשת החומר</u>

(א) על היזם להתקשר בהסכמים עם היועצים הנ"ל (סעיפים 2, 3, לעיל) בשלב שלאחר קבלת ההתייחסות החיובית לפרוייקט ממשרד התיירות ולפני הגשת "בקשה להיתר בניה" (תכניות 1:100) לבדיקת האדריכל הבודק התאמה לתקנים הפיזיים. בדרך כלל תוגש רשימה זו יחד עם תכניות ראשוניות (1:200 או סקיצות) לבדיקות האדריכל. רשימת היועצים בצירוף הסכמי התקשרות עימם תוגש למינהל התיירות (מח' השקעות).

(ב) האדריכל הבודק יעביר חוות דעתו ביחס לרשימת היועצים למשרד התיירות (מח' השקעות) ולחברה לפיתוח מפעלי תיירות.

(ג) התקשרות עם יועצים מקצועיים כנדרש תהווה תנאי להבאת הנושא לדיון בועדת ההשקעות של משרד התיירות ובמועצת המנהלים של החברה לפיתוח מפעלי תיירות.

י"ד באלול תשמ"א
13 בספטמבר 1981

חי/ 214

לכבוד
מר אהרן פיק
מדרשת תקוע

הנידון: תיירות באיזור יהודה ושומרון
סמוכין: מכתבך למנכ"ל המשרד מ-30.8.81

תודה על מכתבך.

כפי שסוכם נקבע סיור באיזור ליום 13.9.81 אך הוא נדחה עקב בואה לישראל של משלחת התיירות ממצרים לשיחות עם משלחתנו בראשות המנכ"ל.
כמו כן סוכם במגישתנו המשותפת עם המנכ"ל כי תגיש הצעות מפורטות למסלולי סיורים לתיירים באיזור יהודה ושומרון וכן הצעה לתשתית תיירותית באיזור.

אודה לך אם תואיל להמציא לנו את החומר מנ"ל בהקדם האפשרי כדי להעבירו להתייחסות הגורמים המקצועיים השונים במשרד.

בכבוד רב,

צבי נבו

משרד התיירות

העתק: סגן שר החקלאות, ח"כ מיכאל דקל
מר ח' פרבר, מנכ"ל המשרד
מר מ' דרובלס, ראש מחלקת התישבות, הסוכנות
תא"ל א' בראון, משרד הבטחון
מר א' לנדאו, משרד הבטחון