מדינת ישראל

משרדי הממשלה

תברה ממשלתי לתיירות

מלון

מלון דולמן בעמה, סכנת הנגרות ליאור

אלפיר. 28/6/71 - 10/2/01

שם פרט: ז'לבלסקי

שקיבה:

החברה הממשלתית לתיירות
ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

ירושלים, 28.6.71

לכבוד
מר מ. פורת
החברה הממשלתית לתיירות

חוות דעת בעניין השוואת הסכם הרשאה בין הסמכה -לדולגין
עם ההסכמים הקודמים

1. לדעתי אין בחוזה ההרשאה הנ"ל משום פגיעה האינטרסים של החברה הממשלתית לתיירות. נראה לי שהחוזה הנ"ל מתוך השוואתו לחוזה בין החברה לבין תיזם מראה על אי בהירות, על כסילות סתירות וכו'. (למשל סעיף 9 לחוזה "באות אדמיר" מול סעיף 15 לחוזה "דולגין").

2. סעיף 9 להסכם "דולגין" הנו הסעיף שלכאורה מדבר על חובות החברה המסעדלת מלפי החברה הממשלתית לתיירות. אולם להמשה אין זה כך, ראשית מטרם שם החברה כמעט איננו מוזכר בסמוך, ובנוסף לכך אין מדובר בסעיף על זכויות החברה כפי שהם, באשם לידי ביטוי בחוזה הנפרד של באות אדמיר. הסקנה המתחייבת היא כי אין סעיף 9, והחוזה בכללו, מסעיף בנוגעים על שמירת זכויות החברה הממשלתית.

3. קיימות אם כן, שתי אפשרויות:-

א. ניתן לשמר את זכויותיה במרוץ חוזה ההרשאה (להלן "דולגין") הזאת על ידי גיבוש מסמך פקיעות שאינה עומדים עליהם, אך דיבור חדשות החברה הממשלתית לתיירות עומדת עליהן והכנסתם לתוך חוזה ההרשאה בצורה שתבטיח זכויות אלו. באפשרות זו יש מן החיוב ומן השלילה.

מן החיוב- בכך שהיזם יעמוד בפני חוזה אחד בלבד ,דבר שיפשט ויקצר את ההליכים הדרושים לשם הקמת פרוייקטים בסיני, ובכך שעמדתנו תגובש בקבוצה והיזם יעמוד בפני מצב ברור יותר.

מן השלילה- בכך שאין לנו חוזה נפרדים היזם נחלים בעיקרון את עמדת החברה הממשלתית לתיירות מאחר ואנו רק נותפים לחוזה עם הסמכה (מבחינה מסמכים ניתן אולי לשנות בעיה זו).

JERUSALEM: 24, RENOV HAMELECH GEORGE • TEL. 20171 • CABLES: TOURISRAEL • 20171 ת.ד. 24 ירושלים: רח' המלך ג'ורג'
TEL-AVIV: DIALOM TOWER, 9, RENOV AHAD HA'AM • TEL. 53997-8 טלפון • תל אביב: מגדל שלום, רחוב אחד העם 9

ב. אפשרות השביתה היא, המצב הקיים לפיו יש חדשה נפרדת בין החברות לדזמים. מבחינת מסריטת אפשרות זו ברורה לגו מאחר וגיון הנאר ביתן לפרס ביתר פירוט את דרישותיו.

לסיכום:-
ברור לי שביתן לסמם עם הירעץ המשפטי אפשרות של שילוב דרישותיו בתוך חדשה בין הממונה לדזם. בוכל להכנס כצד בוסף בחדשה, דבר שיביא לעמדתו איהתבהירות ותכפילויות הקיימות עתה.

בברכה

יוסף זלץ

JERUSALEM: 24, REHOV HAMELECH GEORGE • TEL. 20171 • CABLE: TOURISRAEL • 20171 ירושלים: רח' המלך ג'ורג' 24, ת.ד.
TEL-AVIV: SHALOM TOWER, 9, REHOV AHAD HA'AM • TEL. 53997-8 תל־אביב: מגדל שלום, רחוב אחד העם 9 • טלפון

ב.ד

סינה שטנדר-בולמין

קמן בלמן

בולמין

1) מלים בשיר הרבה חובות
יש לשנות

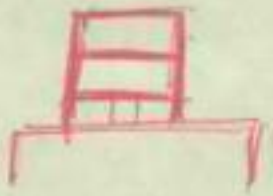
2) שמילים מתחילה הרחוק מהם
3) " " נעצר או מעבר לים

2. יש רבאר לשתנות הערכי. בכל מקום יש להיעזר בים
המתקבל לים מעבלה האפשרות הקנין. כה
1) ~~לשם~~ לשם המקום יש שלש אפשרות
1) המקום הערכי. מו בהנוי הקלדה
2) המ" " הרחב המדים בקומה
3) " בשאר ין המדרגה.

4. לאורך כל יחלש בולמין ויגיש הקלדה

5. מהילה בנוי מלדה ~~[illegible]~~ מהתמנו מיוחדת לקומה
הדמה. ובשמן תשמה לרנון כם.

6. בולמין יגיש תכנון 34 ל קומה קומה בקו, בקומה תמרים



בלמן מה המרחק הלוח מהמיל ? כל מה תוך.

ר. לרמן - אדריכלים בע"מ
R. LERMAN - ARCHITECTS LTD.

15.6.71

לכבי
מר דולבין
ביידר וגרוסס בע"מ
רח' בן יהודה 77, ת"א

א.נ.

הנדון : כאר גרוסס במרשת אל עם

רצופת בזה מפה מדידה של מרשת אל עם לצרכי סיפון גבולות המגרש בשטח. אבקשך להכין תכנית גבולות המגרש והביצוי ע"פ מפה זו, קשורת לפוליבונים הקיימים בשטח, כדי שעורך יוכל לסמן במדויק גבולות המגרש.

לפני הסיפון בשטח קליך לשאר תכנית הסיפון בשטרד תחיירות.
התכנית המאושרת תועבר ב- 4 העתקים למנהל האזרחי לגר"ש.

ב ב ר כ ה ,

אדר' רפאל לרמן

העתקים : מר חיים צבן - מנהל אזרחי/מר"ש
עמר מנדי מורת - תחבורה המשלחית לתיירות

38, MAHARAL ST., TEL-AVIV - TEL. 221480 | 19758 - 38 מהרל תל אביב

מינהל אזרחי - מרש"ל

תאריך
14 יוני 1971
מספר
22/935

לכבוד
מר אסף יגורי
חב' אדמה-סיקסנד
רח' בלוך 32
תל-אביב

א.נ.,

הנדון: המחקה חוסל לדולנין

כפי שמסה דוכד, חושבת הנקלות של הנגרטורים הנמצאים במחנה הקרואנים בשורם לרשות המינהל האזרחי, ולאחזקה לקרואנים.

בסידה ויסגן פניות מיוחדים לקבלת חוסל מנגרטורים אלה יש לאמנות למינהל האזרחי.

רק המינהל האזרחי (באמצע אוכם) רשאי לאשר המחקת חוסל לגורמים בנוסחים מנגרטורים אלה.

ב ב ר כ ה,

אריק צור

העתק:
שמיר מרחב מלמה
מ. מורת - החברה המסחרית לתיירות
יגאל ירון - מינהל אזרחי שורם

המשרדים: רחוב המלאכים 8, נאות המשר 101, תל-אביב שלחן 693324/5 - 31082
ת ט ל ן: מינהל אזרחי - שרחב שלמה. המשרד הבעתון. הזדית. תל-אביב

האחים דולגין [מ.ש.י.]
קבלנים בע"מ
תל־אביב, רח' בן־יהודה 77
טל. 228583

תאריך 4.6.1971

מספרנו

לכבוד
מנהל אזרחי
מר יפה

א.נ.,

הנדון: התחברות לרשת התשמל של פלון קרואן.

אבקשך לאשר התקנת חיבור קו חשמל לצריף המגורים של עובדינו הנמצא בשכונות לפלון קרואן.

נודה לך מאד באם נקבל את אשורך.

בכבוד רב,

אחים דולגין

העתקים:
מפקד מרש"ל אל"מ בירן
מר מנדי בורת, החברה הממשלתית לתיירות.

האחים דולגין [מ.ש.י.]
קבלנים בע"מ
תל־אביב, רח' בן־יהודה 77
טל. 228583

תאריך 4.6.1971

מספר

לכבוד
מנהל אזרחי מרש"ל
מר יפת

א.נ.,

הנדון: חבור מלון "בדור ונופש"
לרשת הטלפונים המקומית.

כדי לאפשר לעובדינו לעמוד בקשר עם מפקדת המרחב אבקשך לאשר לנו החברות לרשה הטלפונים המקומית.

נודה לך מאד באם נקבל את אישורך.

בכבוד רב,

האחים דולגין
[מ.ש.י.] בע"מ
ת"א, רח' בן־יהודה 77, טל. 228583

העתקים:
אל"מ בידן - מפקד מרש"ל.

מר מנדי פורת - החברה הממשלתית לתיירות.

החברה הממשלתית לתיירות
ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

12.5.71

דולגין - נושאי טפול

א. הבנייות

(1) הגשה ע"י דולגין ודיון אצלנו .

(2) דיון בוועדת מרש"ל ביום ה' - 20.5.71

ב. משרד התיירות

(1) קבלת העתק המכתב מעדי ניב .

(2) מכתב דולגין אל עדי ניב .

ג. חגי גורן- המשרד לפתוח מפעלי תיירות

(1) סכום במועצת המנהלים על ההלוואה
לאחר האזם ההבטחות ע"י אדר' לוי .

ד. מפעל מאושר

(1) פניית מר דולגין אל מרכז השקעות - מר מנחם לוי .

(2) מכתב המלצת מעדי ניב אל מרכז השקעות .

JERUSALEM: 24, REHOV HAMELECH GEORGE • TEL. 20171 • CABLES: TOURISRAEL • 20171 ירושלים: רח' המלך גיורגי 24, ט.ד. 20171
TEL-AVIV: SHALOM TOWER, 9, REHOV AHAD HA'AM • TEL. 53997-8 תל-אביב: מגדל שלום, רחוב אחד העם 9 • טלפון 53997-8

מס'- ע - 317/71

ת"א, 4.5.71

לכבוד
מר עוזי גרוד
המינהל המקרקעי לישראל
רחוב המסגר 9
תל אביב

א.נ.,

הנדון: מלון דולפין הרצליה של - עם

1. רצ"ב מסמך עם סמרן המגרש המיועד למלון דולפין ברצליה של עם.

2. המגרש ממוקם בגדר מחוץ מכבית המתאר אושה בבנים לאזור בשרון.

3. בהקצאת המגרש לעיר דולפין יש להתבסס הוראות לבן למרכיבים הבאים
   א. פרשל ירבא מהמבנן הרוצה למכבית המתאר.
   ב. שרותים מינהליים- מרחק בין בנין לגבול המגרש אך ביצו לבין קו הרחוב הגובל עם המגרש:

   חזית - 10 מ'.
   צד - 5 מ'.
   אחור - 10 מ'.

4. נבקשך ליידע עם עם"ש בבסיס הקצאת המגרש ליזם ותאיסה של כל ההרשים המתחייב מהבחירה.

בכבוד רב,

עמי שרת

עותק: מר ר. שלובי - מ/מנב"ל מינהל מקרקעי ישראל
מר מ. אייל - מנב"ל החברה הממשלתית לתיירות

ז. ברחנא אדריכלים רחוב באר׳ 48 תל-אביב טלפון 255708
Z. BARCHANA ARCHITECTS 48 BEERI ST. TEL-AVIV PHONE 255708

לכבוד
מר מנדי פרס.

השטח המינימלי לבלמין מוגדר כבפר נופש.
השטח מסומן במפה בקו כתום. אתרך
מגדרה במפה שטח 28~ דונם.

השטח המותר לבניה באזור כפרי נופש לפי
התקנון:
25% מינימום 15 מיטות לדונם.
השטח המינימלי יכל להכיל
מיטות. 420 = 28×15

הגבלות אחרות מתוך התקנון:
- מספר מכסימלי של קומות - 2.
- מרחקים מינימליים - מרחק בין בנין לבנין לא הדרך הגובל
אל בנין לבנין לא הדרך הגובל
עם המגרשים:
חזית - 10 מ׳.
צד - 5 מ׳.
אחור - 10 מ׳.
- מקומות חניה - לכל 100 מיטות:
פרטיים 23
אוטובוסים 2

ורדה בן ברחנא. אדריכלים

מדינת ישראל
משרד הבטחון

תאום הפעולה בשטחים

תאריך: איר משל"א
2 מאי 1971
מס' בס/1228

אחים דולגין בע"מ - רח' בן-יהודה 77 ת-א

הנדון: "כידור ונופש שארם"

וועדת המנכ"לים לטיפול בנושאים האזרחיים בשטחים המוחזקים ע"י צה"ל בישיבתה מיום 4.3.71, דנה בבקשתכם להקים בית-מלון בסרסה אל-עם בחיקף השקעה של כ-4 מיליון ל"י.

הוועדה אישרה את הקמת המלון.

ב ב ר כ ה,

יואב בילא - רס"ן

העתק: מנהלי מורת/חברה הממשלתית להתיירות

276/71 - ס - מס'

ת"א, 7.4.72

לכבוד
מר י. דולגין
רח' בן יהודה 77
תל אביב

א.נ.,

הנדון: תכנית המלון בחרסת אל-עם

1. בדיון הנוכחי לבחינת תכנית המלון שבערכה בהשתתפותך ובהשתתפות אדר' לוי, ביום 6.4.71 בהשרדי, סרטם שאדר' לוי יכין דיבים תכנית אדריכלית מתוקנת המתייחסת לנקודות הבאות:

א. רכוז המבנים במגמה לשמור יצירת שטחים ריקים בין הבינתיים, כאשר בדור שלא ניתן להסכם לשטחי ירק.

ב. סבירות הפרוזדורים המחברים שקב בעיית הרוחות והצבע.

ג. קירוב הבנת המרכזי למרכז השטח ומתירת האפשר יצירת רצף המבנה המרכזי עם הבריכה, דבר שיאפשר בין חיתר, בעית שטח לפעילות חברתית ברשת.

ד. הגדלת שטח המחסנים.

ה. תכנון שבילים להולכי רגל בקטע המיתקן, מלא בכסוד ובחזיים חבתים.

ו. על אדר' לוי לתאם עם אדר' בר-חנא מיקום כביש הגישה לפרוייקט, המיילת והמרחבים בחוף בהתאם לתכנית המיתאר.

ז. על אדר' לוי לתאם עם אדר' בר-חנא את המשבצת הקרקעית לתכנון.

ח. בנוסף תוגש על ידכם הראייה המתכנגים לשקרת הרחבות המיתקן בחלב ב'.

2. התכנית המוערבר על-ידכם בתאום לג'ל, תוגש על ידינו לאשור רשות מרש"ל.

בכבוד רב,

מבני עורת

עותק: מר ע. ברור - מינהל אזרחי מרש"ל

בוקר

1) מרקם - מלבן.

2) המרחב האוקלידי

היה לי לתוך בוקר

אלו נתונים:

מ1:- שמה פעם.

מ2:- מרקם מעגל סלולרי - שמה קא אפשרי.

מ3:- ~~[illegible]~~

מ4: מה קרה עכשיו?

אנחנו מה עשה

א. תשאר הראל לחזרה בו לאפשר

ב. ~~[illegible]~~

ג. מה הקרן פעם.

אפשרי לי:

מ1. הרא ל-4 נקודות - מאוזן ל-3.

מ2. הקרן פעם מלמעלה

מ3. פעם נמוכה.

מ4. המצפה - גלה בקה הרסקו אנשים.

רמז:

הרחבה מאוזן שמה יותר לא שמה.

~~[illegible]~~ שהיה בדפ

מה לי

~~1. [illegible]~~
~~2. [illegible]~~
~~3. [illegible]~~
~~4. [illegible]~~
~~5. [illegible]~~

מאיר נתיב הייתי ~~[illegible]~~
~~[illegible]~~
~~[illegible]~~
~~[illegible]~~

[illegible] - [illegible]
[illegible]

מה עשה

א) הבטחה - חולה

ב) אמו הבטיחה - לקחו המוקף ל סמלה

ג) מאות באיש הבטיחה

גם הנה, בעונש המיתה.

המתנה המונעת

אלו שלשל בעונש בחלב

א. המתנה המונעת

הנערה שלחן אמו (מסוגל)

שלא לקיים מצוות שלא הגיעה אל המתנה.

ב. לא מלא

ויקלא המתנה המונעת בחלב אחרי

נמתנה

גם ראיה? ??

SHALEV, HIRSCH & MILLER
LAW OFFICES
TEL-AVIV, 39, SHAUL HAMELECH BLVD.
HADAR DAFNA, BLOCK B, ROOM 604
TEL. 254450 .טל
TEL. 268544 .טל

שלו, הירש ומילר
משרד עורכי־דין
תל־אביב, שדי שאול המלך 39
הדר דפנה, בנין ב' חדר 604

EPHRAIM SHALEV, Advocate
YESHAYAHU HIRSCH, Advocate
JONATHAN MILLER, Advocate

אפרים שלו, עורך־דין
ישעיהו הירש, עורך־דין
יונתן מילר, עורך־דין

Ref.: 765/227 מספרנו

יום 21.3.71 מ.

נכנס ל 23.3.71 - 10

תיק סגי - שאול - בנין

לכבוד
החברה לפיתוח מפעלי תיירות בע"מ
רחוב קרן היסוד 29
~~תל - אביב~~ ירושלים

א.נ.,

הנדון: בית מלון בטרסה אל עיים

הנכו לאשר בתודה בסס מרסינו חיזמים קבלת מכתבכם מיום 15.3.71 בענין המלון הנ"ל.

מתוך רשימת המהנדסים המפורטים בסעיף 2 למכתבכם הנ"ל מנו חיזמים לאינג' אברהם לוי מרחוב ניסנבוים 8, תל-אביב.

אנו מטפלים כרגע במשגת המרסים והמסמכים המבוקשים על ידכם ונמציאם תוך מרק זמן קצר.

בכבוד רב,

י. הירש - עו"ד

העתק:
מר מ. מורת - משרד התיירות, מגדל שלום, תל-אביב
מר י. דולבין, רחוב בן יהודה 77, תל-אביב
מר א. לוי אינג', רחוב ניסנבוים 8, תל-אביב

שלו - הירש - מילר - שות

חברה לפיתוח מפעלי תיירות בע"מ
ירושלים - ת.ד. 7285 · טל. 28324-29247

15.3.71

לכבוד
בדור ונוסס שרם
רח' בן-יהודה 77
תל-אביב

נ.נ.

הנדון: בית מלון במרשת חל עין - בקשת להלוואת

בקשתכם להלוואת להקמת מלון בשרם הועברה אל הבריתנו להמשך הטיפול.

על מנת שיהיה באפשרותנו להשלים את הטיפול בבקשתכם הואילו להמציא לנו מרשים ומסמכים כמפורט מטה:

1. אישור ועדת מרש"ל וועדת מכבלים לתרוייקם המתוכנן.

2. אמדן העלות מפורט אשר יערך על ידי חלק מחברות המהנדסים שלהלן, לפי בחירתכם. האמדן יתבסס על תכניות עבודה, מכרזים, מחירים ומרשים אחרים שיידרשו על-ידי החברה הבודקת. להלן רשימת החברות:

1) אי.די.סי. חברה להנדסה ופתוח יועצים בע"מ, רח' שלומציון המלכה 44, תל-אביב / טל. 253059 - 255994.

2) מהנדסים יועצים ר. לוית ושות' בע"מ, רח' החשמונאים 105, תל-אביב /טל. 30873.

3) אינג' אברהם לוי, רח' גיטנבוים 8, תל-אביב / טל. 447860.

4) מ.י.כ.ח. יועצים בע"מ, רח' הלסינקי 23, תל-אביב /טל. 254985 - 250484.

5) מ.ר.מ. מקום הנדסי בע"מ, רח' ישעיהו 6, ת.ד. 44550, חיפה/טל. 520012.
רח' יצחק שדה 34, חדר מס' 245, ת"א/ טל. 39821.

6) ניבן-ענבר מהנדסים, רח' ישעיהו 23, תל-אביב /טל. 440531.

7) אינג' שמואל שילון, מהנדס בנין, רח' יהודה הלוי 23, תל/אביב/ טל. 57782.

3. הוכחות מבנקים על יכולתכם לממן את חלקכם בהשקעה, דהיינו סך 1,800,000 ל"י לפחות.

4. מרשים על בעלי המניות המיוקדים בחברה אשר תחיה בעלת המלון, ומרשים על חברות או מפעלים אשר בשליטתם כנרוף מאזנים.

5. מרשים על הרכב ההון בחברה אשר תהיה בעלת המלון המתוכנן, ומסמכי ההתאגדות של חברת זו (אם כבר הוקמה).

6. לבקשתכם צרפתם חשיב כלכלי. אני חולק על מסמר הנחות המונחות ביסוד החשיב זה, ושאפה לעזרה בהזדמנות עם עורך החחשיב.

2/.

חברה לביטוח בעלי תיירות בע"מ
ירושלים · ת.ד. 7285 · טל. 29247-28824

7. להבטחת התלוות יהא עליכם להמציא בטחונות לשביעות רצון חברתנו. אנא ערכו את הבטחונות המוצעים על ידכם.

ודאי ידוע לכם כי בשלב זה הסלין משרד התיירות במגינו רק על אותו חלק בתכניתכם המתייחס להקמת המלון והמתייג מתכנית הקמת הקולנוע והמוקדון. האמור לעיל התייחס על כן גם הוא לתכנית הקמת המלון בלבד.

אשר לתכנית המימון, הרכב המימון הנדרש על-ידי חברתנו שונה מן המוצע על ידכם. על-פי הנדרש על ידינו, הון המניות הרבילות הנערע עולה כדי שליש מן ההשקעה כולה, והלוואת חברתנו - אם תאושר - מהווה שני שליש מן ההשקעה המוכרת. כל סכום נוסף אשר יחסר ימומן בהון עצמי של הבעלים.

אני תקוה כי הנידון הנ"ל ברור ומובן. מכל מקום, אנו נהיה לרשותכם בחסברים והבהרות בקשר לבקשה בכל עת.

בכבוד רב,

יגאל שגיא

העתק: מר מנדי מורת, הח' המשלמית לתיירות, ת"א

החברה הממשלתית לתיירות

פתוח דרום סיני

אל: מנהל

מאת: אריה

מס.

תאריך

סימוכין

לעניין פרוטוקול

הערות להתאים:

1. שעורי הכתר אינם מדויקים.

2. יש מחברות ב-3 שנים ובשונות בין השער 33% לבין 28% כמפורט בהתאים.

3. לא נערך התאים על כי הנכסים מצוינים, דבר המקשה על קביעת עמדה ברורה בדבר כוונות הפרוייקט, ומידת הבטחון שבהשקעה.

4. בלוח הפדיון מחיר השכירות חדר - נמוך. אין תוספת עסק דמי שירות.

5. עלות הנכסים והשקעות יתרות לפדיון בחשבון שרים תהיה גבוהה יותר, אלא אם מלו מחירי הכרחות והשקעות.

החברה הממשלתית לתיירות
ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

מס׳ - מ - 212/71

ת״א, 19.3.71

לכבוד
מר י. בליזובסקי
אגף המקביבים
משרד האוצר
ירושלים

א.נ.,

הנדון: מלון דנלגין במרסה אל-עם

בהמשך לשיחתיכו בירושלים ביום 25 מרץ 1971 להלן הנתונים בנושא:

א. במסגרת תכנית האב הכללית לשמרת האזרחי במרחב שלמה שהוכנה על-ידי צוות המכון בראשות ד״ר עבחס פרסמן (סיקו) - הוכנה ע״י החברה הממשלתית לתיירות - תרוגרמה לפתוח התיירות במרחב שלמה וזאת על בסיס בחרה בתוביו הטבעיים של האזור, כחרת התפתחות הטבעית של ענף התיירות בישראל בכלל והתפתחות הטבעית של התיירות לאזור מרש״ל בפרט.

ב. רצ״ב כמובטח החברת "מחזיק ראשוביות לפרוגרמה" מאחר והפרוגרמה עצמה במצאת בשלבי עבוד סופיים.

ג. על בסיס הב״ל סוכמו בועדת פרש״ל 4 מרכזי מתוח לתיירות והם: מרסה אל-עם (אזור שארם), דהב, בוייבה וסבמה קטריבה.

ד. מבחיבת סדר העדיפויות סוכם על דעת הכל שמרסה אל-עם יהיה האזור שיפותח בעדיפות הראשובה.

ה. בהתאם לקוים הפרוגרמטיים, מספר הלינות הטבעיות באזור שארם עד שבת 1975 יהיו 285 אלף, ובהתאם לכך ידרשו כ- 1,300 מיטות במתקבי אכסון לתיירים.

ו. לפרות הב״ל סוכם בהבטחת משרד התיירות לאשר בשלב זה הקמת מתקבי אכסון לתיירים במרסה אל-עם בהיקף של 800 מיטות בלבד (3 מתקבי אכסון - 400 חדר) ולדחות יזמים בוספים עד אשר מתברר יותר מידת הצמחת התחזית.

מצב העבודות במרסה אל-עם

א. ערך בסוף שבת 1969 אושר ע״י הגורמים הסמכים הקמת כפר הבופש קרוא ע״י חברת אדמס - ספקטור, כפר זה, אשר מרשל בהיקף של כ- 400 מיטות, עבר בתחילת דרכו את כל "שחלות הילדות" האופייביים לפרוייקט הלוצי וראשון באזור שלתי מפותח. יש להביע שעם שתיות כביש אילת-שארם יעלה הכפר "לדרך המלך".

ב. לאחרובה אושר הקמת כפר בופש בוסף לחברת באות אופיר (אגד + ס.ס.ק) בהיקף של 200 מיטות (כ- 100 חדר) בהשקעה של כ- 4 מיליון ל״י.

.../2.

JERUSALEM: 24, RIBOV HAMELECH GEORGE • TEL. 20171 • CABLES: TOURISRAEL • 20171 ירושלים: רח׳ המלך גיורג 24, טל. 20171
TEL AVIV: SHALOM TOWER, 9, RIBOV AHAD HA'AM • TEL. 53997-8 תל-אביב: מגדל שלום, רחוב אחד העם 9 • טלפון

ג. מלון דולגין

(1) הפרוייקט הבדון בהיקף 200 מיטות (100 אדר) ובהשקעה של כ- 4 מיליון ל"י במצא בטפולבו זה כבר 3/4 שבה.

(2) תכנית המלון ברמה של 3 כוכבים תואמת בהחלט את ראיתיבו והפרוגרמה, אושרה ע"י משרד התיירות על כל שלוחותיו, אושרה והומלצה ע"י גורמי מרש"ל, ולאחרונה אף אושרה ע"י ועדת המנכ"לים.

(3) הגבי מצרף לדן צלום תכנית המלון וסקר כלכלי להקמת המלון.

לסכום

א. מלון דולגין תואם את הפרוגרמה והתכניות.

ב. היקף הקתרוה המוצג לעיל תואם את מדיניות היקף ההשקעות לאזור זה שסוכמה בדרג שרים ביוזמת שר התיירות.

ג. על בסיס כל הנ"ל אבקשך ליזום אשור הפרוייקט ע"י מנכ"ל משרד האוצר מר א. אגמון.

בכבוד רב,

מנדי פורת

עותק: מר מ. איל - החברה הממשלתית לתיירות

7.3.71 מאגף למכנון

כל/236

לכבוד
בדור ונופש "שרם"
רח' בן-יהודה 77
תל-אביב

א.ג.,

הנדון: בדור ונופש "שרם" - כפר נופש במרסה אל-עין

בקשתכם להלוואה לצורך כפר נופש במרסה אל-עין נדונה בישיבת ועדת המשקעות מס. 12/70-71 מיום 23.2.71.

עקרונית אשרת הועדה הקמת המלון עפ"י המכנית המוצעת להוציא הקולנוע בו אין הועדה חובבת.

הועדה המליץ בפני המנהל לאחוה מפעלי תיירות על מתן הלוואה לצורך הקמת המלון לאחר שהתברר התחייבות כי רבע המלון מתא 3 כוכבים וכי מסגרת המשקעה וההלוואה כפי שהוגשה היא סופית וכי לא מתנו בבקשות נוספות להגדלת המשקעה המוכרת והתלוואה.

בכבוד רב,

ע. ניב
ב/מנהל מאגף למכנון

העתק: מר מ. מורה, המנ' המשלתית
מר י. שביא, המנ' לאחוה מפעלי תיירות

מס' - ס - 178/71

ת"א, 25.2.71

לכבוד
מר"ל ש. בזיק
מנהל המערלה בטחים
משרד הבטחון
הקריה
תל אביב

א.נ.,

הנדון: "כרור ובנות שרם" - אחים דולגין בע"מ -
דירה בקומת מגגלים

1. בהמשך לשיחתנו בנדון מיום 25.2.71, ובכפוף לתביעת לאשור ועדת מגגלים, ביסיבמה הקרובה, את בקשת "כרור ובנות שרם", בהתאם לבתובים ובר"שם
א. סלון בן 112 חדר - 224 מיטות.
ב. היקף ההשקעה כ- 4 מיליון ל"י
ג. הבעלים: אחים דולגין בע"מ
(1) דולגין יעקב.
(2) דולגין משה.
(3) דולגין שלמה.
ד. המקום - מרשה של עם, במרכז המסרן.

2. הפרוייקט מדרון ואושר בועדת פרוייקטים למר"ל.

3. ועדת ההשקעות של משרד התיירות רצה בפרוייקט והוחליטה להמליץ בחיוב בפני החברה לשנות מסלולי תיירות של מתן הלוואות והתבאים המקובלים לפרוייקטים מיירדמיים במרחב שלמה.

בכבוד רב,

מנדי מרגלית

עתקים: מר ח. בבתון - מנכ"ל משרד התיירות
מלוה (סיל.) ז. יפה - רמ"א/מר"ל
מר מ. גיל - מנכ"ל החברה המסחלמית לתיירות

מס/מר

החברה הממשלתית לתיירות
ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

מס׳ - מ - 140/71

ת״א, 16.2.71

סיני - שאול - אלמין

לכבוד
מר י. דולגין
רחוב בן-יהודה 77
תל אביב

א.נ.,

הנדון: תכנית המלון בטרסה אל-עם

1. מכתבי זה בא לסכם מגישתנו מיום 9.2.71, בהשתתפות אדר׳ לוי, שם טוב.

2. לגבי מיקום המלון, הרבוה מבאם הטרוייקס יאושר, הרי מיקומו יהיה תואם את תכנית המיתאר שלנו - במרכז הטרץ ולא בקטהו הצפוני, כמוצע על-ידכם.

3. לענין גודל המשבצת הקרקעית - גודל המשבצת יקבע בהתאם לתכנית האדריכלית שתאושר והמשתתפות המקובלים לאזור טרסה אל-עם.

4. קרקע - הנכנו מתייחסים לקרקע כטרוייקס בשני מצבו, הן מבחינת הטעול באשורו והן מבחינת המיקום, אשר מבדנו - מומלץ שבאם יאושר ייקבע באזור, שלפי תכנית המיתאר מוגדר כמרכז האזורי.

5. תכנית אדריכלית: א. אין הערות למבנה המרכזי ולחדרי המלון.
ב. לגישת הטריסה - הנבנו בריון ע״י אדר׳ שם-טוב הערותיו בנושא, שעיקרן:
(1) מעבר דרך שטח החדרים - בין 2 הטובקציות של מרוחים כלליים, דהייבו, המבנה המרכזי ושטח הים.
(2) בעית השטח המתות, שבין הביתנים.
(3) מישת הטריסה המוגבת יבילה של חזית החדרים לכיוון הים.

בנוגע זה סוכם שאדר׳ לוי יזום התאמת התכניות במידת האפשר, בהתאם לנאמר לעיל.

6. לענין המרפרון - יש לתכנבו כחלק מהמלון, תוך הפרדת אוקוסטית מתאימה.

7. לענין מגרשי הטקורים - יש להתכנס בתוך המשבצת הקרקעית של המלון ולא בנורה שנגרדת עמה דרישה להקצאת שטחים נוספים.

8. אדר׳ שם-טוב, ישמה להמשיך לעסוד לרשותכם בכל אשר תזדקקו, בהקשר לנאמר לעיל.

בכבוד רב,

מנדי פורת

עותק: מבוסס איל - מנכ״ל החברה הממשלתית לתיירות
אדר׳ ש. ש. ברוך
אדר׳ לוי
סר ש. גרוד - מינהל אזרחי לטרס״ל

JERUSALEM: 24, KEHOV HAMELECH GEORGE • TEL. 20171 • CABLE: TOURISRAEL • 20171 רח׳ המלך ג׳ורג׳ 24, טל. • ירושלים:
TEL-AVIV: SHALOM TOWER, 9, KEHOV AHAD HA'AM • TEL. 53997-8 • שלמן 9 • רח׳ אחד העם • מגדל שלום • תל-אביב:

האחים דולגין [מ.ש.י.]
קבלנים בע"מ
תל-אביב, רח' בן-יהודה 77
טל. 228583

תאריך 12.2.71
אסמכתא

מנחם אייזן
לטיפולו.
אילנה קלר המנהלת.
17.2.71

משרד התיירות
הרשות המרכזית
מס 457

לשכת השר

EXPRESS אקספרס

קולריירה הממשלתית לתיירות
4. 3. 71 = ז' אדר תשל"א
סיני - שעם - בוסקין

לכבוד
לשכת שר התיירות
שר התיירות - מר משה קול
משרד התיירות
י ר ו ש ל י ם.

הנדון: פרויקט אתקמה כפר בידור ונופש במרסה אל עייס-שארם אל שייך - האחים דולגין.

כבוד השר,

לפני כ-18 חודש החלה קבוצת ברשות האחים דולגין בע"מ בניהם גם הח"מ להכין פרויקט לצורך הקמת כפר נופש ובידור במרסה אל עייס - שארם אל שייך.

לקבוצתנו נסיון רב בעבודות בנין ומבנים פרוטיים מסוגים שונים וכן מנהלת קבוצתנו מרכז בידור בתל-אביב (קולנוע "בן-יהודה"), ואנו עובדים באיזור שארם אל שייך וסיני עבור משרד הבטחון וזה למעלה משנתיים ימים.

לאחר אסוף החומר הקשור בשלבים הראשונים שלהוכניתנו, פנינו ביום 6.7.70 לחברה הממשלתית לתיירות במכתב בו מסרנו פרטים על היוזמים פרטי התוכנית בצורה כללית. היקף הפעולות המשוערות וכן פירוט ההשקעה בשלביה השונים, לוח הזמנים לביצועי השלבים הראשונים והשונים וכן פרטים על תנאי מימון התשתית לפרויקט.

ביום 28.7.70 נענינו על ידי החברה הממשלתית לתיירות כי ועדת הפרויקטים של המרש"ל רואה בחיוב את הצעתנו וממליצה על ביצוע התוכנית לקראת אישורן ע"י כל הגורמים המוסמכים, לנוחיותך כב' השר הנני מצרף העתק המכתב הראשון.

התנאים המנויים בסעיף 4 לאותו מכתב המוזכר לעיל מולאו על ידנו ובהמשכן נפגשנו עם גורמים במשרד התיירות, המנהל האזרחי למרשל וכן ברשות ההשקעות.

למותר לציין, כבוד השר, כי עבודה רבה וכספים רבים הושקעו לצורך הכנת התוכניות ומחקרי שוק, חזיות פינאנסיות ועריכת המסמכים המסמטיים לצורך הקמת כפר הנופש.

התלהבנו ואנו נלהבים גם היום מהרעיון מהות התיירות באחד האזורים היפים בעולם וראינו בהוכניתנו אלמנט חלוצי לא מבוטל. יחד עם זאת קווינו כי תוכניתנו תאושר עוד לפני סיום העבודות סלילת הכביש מאילת לשארם אל שייך מתוך הנחה כי נוכל לפתוח ולארח תיירות ומטיילים בכפר עם פתיחתו.

2/..

האחים דולגין (מ.ש.י.)
קבלנים בע"מ
תל־אביב, רח' בן־יהודה 77
טל. 228583

תאריך 12.2.71

מספרנו .....

1. לדאבוננו הרב סרם אושרה התוכנית ועד למועד כתיבת שורות אלו טרם הגלהנו לקבל מנציגי משרד התיירות כל תשובה מסכמת שתאפשר ביצועה המעשי של התכנית .

2. <u>כבוד השר</u>
א. במנעים הרבים שהיו לי עם כל הגורמים הקשורים בפתוח האזרחי במרשל בכלל, ופתוח התיירות בפרט, ההרשמתי :-
1. גורמי מרשל עודדו אותי בתוכניותי והבנתי שהגשמת התוכנית תואמת את ראית הפיתוח האזרחי הכולל במרשל .

2. התוכנית שהוגשו על ידנו לחברה הממשלתית לתיירות התקבלו באהדה תוך הדגשות שהתכנית תואמת את הפרוגרמה לפתוח התיירות באזור. ההערות העניינות שקבלנו מהחברה הממשלתית לתיירות בהקשר לתכנית האדריכלית למיקום המדויק של הפרוייקט התקבלו באהדה רבה על ידכם והננו פועלים להתאים התוכנית בהתאם ונשמח לקבל הערות נוספות באם יהיו מתוך הנחה שהמטרה משותפת ליזום ולמשרד התיירות.

מתוך עיון בפירסומים השונים הקשורים לפיתוח התיירות הנני בטוח בהסיכתך האישית והנהלת משרדך בפרוייקט המוצע על ידנו ועל כן הנני מרשה לעצמי לבקש מכבודו ליזום החלטה בהקדם בנושא שלנו ונהיה אסירי תודה לכבודו באם יואיל לקבלנו לישיבת בת נוכל להבהיר את נכונותנו והוכניותנו בפרוט המתאים .

בכבוד רב
ובתודה מראש,
האחים דולגין.

מס'- ט - 27/71

ת"א, 1.2.71

לכבוד
מר ש. גיב
המחלקה הכלכלית
משרד התיירות
ירושלים

לכבוד
מר מ. גורן
החברה לפתוח מתקני תיירות
ירושלים

א.נ.,

הנדון: מלון במרסה אל-קם - מר דולגין

1. ר"ב מניה מר דולגין בשם חברת "ברור זנזוט - שרם", לבניית מלון במארם א-שייך.

2. שקרונים, תואמת התכנית את הפרוגרמה שלנו לאזור.

3. הנו מקיימים עם מר דולגין דיונים בהקשר לתכנית ובשקר לגבי הנקודות הר"מ:

א. מיקום מדויק של המלון.
ב. הקולנוע - הוא חיוני, בשלב זה, אז לדחות לשלב מאוחר יותר.
ג. מספר נקודות מקשורות לתכנית הפדריכלית

4. לפרות המצויין בסעיף ב, נבקשכם ליזום בל הבדיקות הבחינתכם, בהתאם לעבוד במקביל לעבודת סכום בוועדת המשקעות.

5. יודגש, שהנושא נדון ואושר שקרונית בוועדת שרויקטים להרש"ל, אך טרם אושר בוועדה הרש"ל וטרם נדון בוועדת הנב"לים.

בכבוד רב

מנהל אגף

העתק: מר ז. איל - מנכ"ל החברה הממשלתית לתיירות

תל-אביב : 11 בדצמבר 1970
מספרנו : ש- 1887

לכבוד
מר י. דולגין
"קמטיבג בע"מ"
רח' בן יהודה 77
תל-אביב

נ.א.נ.

הנדון: חברת "קמטיבג בע"מ"

1. מסמכי זה בא לסכם את פגישתנו מיום 10 בנוב' 70., בהשתתפות ח"מ : מר י. דולגין: עו"ד הירש ואורי' לוי :

א. רשמתי לפני הדרישתם ברור שיבוי הרכב היזמות, דהייבו ,שמר אלטרין איבו במבה ידוע כחבר ב-"קמטיבג בע"מ", אך הבטת הפרוייקט לחקמה מרכז תיירותי ב-שארם-א-שייך , היבה בהתקף לפי ההרכב הבוכחי .

ב. מבקש לקבל בעבין זה שמתב רשמי השבהיר את הסבוי .

2. לגבי שהליך הטיפול בפרוייקט המוצע סרכם :

א. מביה,לטבחל המחלקה המלכלית בשרד התיירות - מר ז. פרקש,אשר תכלול את היקף המשקעה המתוכבן ומבבת המימון .
בהקביל בעביר אבו את תרות הרשת בברשת למר ש. מרקש .

ב. עם סכום הפמרה של המחלקה המלכלית ,ובמידה ושהיה תיבכים , בידוש רידון בהצעת הפרוייקט הבדרבת בהסגרת דעת מבכ"לים באוצעות דעת מרש"ל .

3. כמו כן בידוש מבישת מסרתת מסך רשם אור' לוי אצל מר מ. איל -מבכ"ל הבב' המשלמים לתיירות, במטרה להביב את הפרוייקט לעביל .

ב ב ר כ ה ,

מנהל המרכז
מנהל פרוייקטים

העתק: אלרוף (מיל) א. יפת - רמ"א / מרש"ל
מר מ. איל - מבכ"ל הבב' המשלמים לתיירות
מר ז. פרקש - מנ' כלכליים, משרד התיירות

הועדה לתכנון ולבניה מרחב שלמה

סיכום ישיבת ועדת מרש"ל מס. 15

מ- 3.9.70

---

1. פרוייקטים

אושרו הפרוייקטים הבאים:-

1.5 הקמת כפר נופש (שליפי) במרסה אל-עט -דולגין

הועדה לתכנון ולבניה מרחב שלמה

סיכום ישיבת ועדת פרוייקטים

מתאריך 3.9.70

תעסוקת כפר נוסף (שלישי) בחרסה אל-שם – דולגין

7.1. הצעתו מאושרת עקרונית, כפוף להמלצת משרד התיירות.

7.2. השלח הודעה ל"אזם" כי עליו לסכם המשא עם משרד התיירות ולהגיש לזכרון דברים מוקדם, אותו יביא משרד התיירות לדיון.

7.3. יידון בועדה מרש"ל הבאה לגבי התכנון המפורט.

AVRAHAM LEVY
ARCHITECT - DIPL. ENGINEER
TEL-AVIV, 8 NISSENBOUM STREET

TEL. 447860 טל.

אברהם לוי
אדריכל-מהנדס מדופלם
תל־אביב, רח' ניסנבוים 8

DATE 31.8.70 תאריך

1.9.70

הערכה תקציבית

מלון "שרם-אל-שך (דולגין את הלפרין).

א.נ.,

הנני להגיש ערכה תקציבית משוערת להקמת מלון הנ"ל:

1.תאור המלון:

המלון יוקם בגזרה שליד מלון "קרוון" (של ספקטור את אדמס) ובמרחק של כ- 200 מ' ממנו על שטח של כ- 40 דונם.
שני בתי המלון והשטח שביניהם יותאם לאופציה לכל אחד ויהווה אזור לקיום נופש.

העקרונות עליהם מבוסס המלון הם:

א.מגורים - 112 חדר כולל חדר אוכל ומטבח.

ב.בדור - קולנוע פתוח בחלקו עם במה גדולה המאפשרת הופעות אמנים,בנוי בצורת אמפיטאתרון,כולל קיוסק ושרותים.

ג.מועדון לילה.

א.**המגורים.** המגורים יבנו בשני שלבים:
שלב ראשון - 28 חדרים עם שרותים צמודים כולל אסלה,אמבטיה וקערת רחצה.
הביתנים מטפוס ג' - מבוססים על עקרון של גודל חדר כמו בטפוס א' אולם בלי שרותים בשלב ראשון.בשלב שני יחוברו לחדר שרותים כמו טפוס א'.
בינתיים משרתים את החדרים השרותים בביתן מטפוס ב' הכוללים שרותים (מקלחות, קערות רחצה,ב"כ וכו').
בשלב מאוחר יותר כשיבנו השרותים בטפוס ג' יהפך ביתן מטיפוס ב' לטיפוס א'.
כל הבנינים בנויים מבניה קשה - בלוקים נקיים עם תקרה מלוחות עץ וכסוי אזבסט.הביתנים קשורים ביניהם על ידי מעברים מקורים - פרגולות- המופרות צל להולכי הרגל.

/2

AVRAHAM LEVY
ARCHITECT - DIPL. ENGINEER
TEL-AVIV, 8 NISSENBOUM STREET
TEL. 447860 טל.

אברהם לוי
אדריכל-מהנדס מדומלם
תל'אביב, רח' ניסנבוים 8

DATE ..... תאריך

חדר האוכל: בנוי בבית קשה - בנין פרכזי בו יש בבית עם משרד קבלה,בר, חנות מזכרות ומתנות,שרקלין,חדר אוכל,מטבח,חצר פשק.לפני חדר האוכל מטשה פרוצף ומקורה.

מגרש חניה: להבטחת תנועת הטייילים תוכטר שטח עבור כ-100 מכוניות כולל אוטובוסים.

מגרשי משחקים: יוכטר שטח למגרש טניס,כדור אף,מיני גולף וכו'.

קולנוע פתוח: בנוי בצורת אמפיתיאטרלית עבור 880 מקומות עם במה במאטרת חזיתית אוטנים עם מלתחות,בחצר כניסה קיוסק גדול,שרותים בחצר הכניסה.

מועדון לילה: בנוי בצורת מטוטה עם כטוי בג אזבסט שטוח עם מטטח רקודים, מטבחון וכר.

רשימת המשחים הבנויים.

1.ביתנים מפוטיים. א.מגורים -	28 חדר	645.62 מ"ר.	
ב.מגורים -	56 חדר	963.84 מ"ר.	
ג.מגורים -	16 חדר	275.04 מ"ר.	
ב.שרותים	12 חדר	206.88 מ"ר	
			2,091.38 מ"ר
2.קולנוע			1,152.50
3.מועדון לילה			381.50
4.מטבח וחדר אוכל.			1,078.24
סה"כ שטחים בנויים			4,703.46 מ"ר.

AVRAHAM LEVY
ARCHITECT - DIPL. ENGINEER
TEL-AVIV, 8 NISSENBOUM STREET
TEL. 447860 טל.

אברהם לוי
אדריכל-מהנדס מדופלם
תל-אביב, רח' ניסנבוים 8

DATE ..... תאריך

<u>הערכת תקציבית.</u>

1.עבנה 4700 × 550.- ל"מ"ר במפוצע	2,350,000.- ל"
2.עתוה המשך כולל כביסים לחניה,תאורת שבילים,ערגולות וכו'	480,000.-
3.גנרטור להספקת זרם החשמל.	150,000.-
4.מערכת מזוג אויר בחדרים יחידות של 3/4 כ"ס ומזוג אויר בחדר האוכל.	225,000.-
5.ציוד מטבח נירוסטה + חדר קירור.	100,000.-
6.רהוט חדרים וחדר אוכל,בר משרדים,מחסנים.	400,000.-
7.מערכת רדיו טלפון,מרכזיה טלפונית.	75,000.-
8.תכנון יועצים ופקוח	350,000.-
9.הוצאות אופיסטרציה וא"ל.	50,000.-
סה"כ	4,280,000.-
10.10% בלתי נראות מראש	420,000.-
סה"כ	4,700,000.- ל"

בהורדת הוצאות עבור קולנוע ומועדון לילה המהווה סכום של 1,000,000.- ל"
כולל המתוה,מתקבל כי הסכום עבור 100 חדר בשלב א' הוא 3,700,000.- ל",
ז.א. 37,000.- ל"לחדר ו- 1,100.- ל"מ"ר בנית.

בכבוד רב,
אדריכל לוי אברהם.

החברה הממשלתית לתיירות
ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

פתוח תיירות דרום סיני

תל-אביב : 28 יולי 1970
מספרנו : 1519-ס / 62

לכבוד
מר ש. פרסס
היועץ המשפטי
משרד התיירות
ירושלים

א.נ. ,

הנדון: חב' שתרם - קמפינג בע"מ - הקמת מרכז נופש דבורה
ב- מרשה-אל-עין

1. מצ"ב תזכיר ראשוני של החברה בנדון .

2. נבקשכם לבחון את המרכיבים השונים של הבשתם לצורך העלאת הנושא לדיון בועדת
התלונות של משרד התיירות .

3. אנו נעביר אליכם הומר נוסף לכשיגיע אלינו וזאת מבלי לעכב שפרלכם בנדון .

ב ב ר כ ה,

א. יבורי
מנהל דפרייקטים

JERUSALEM: 24, REHOV HAMELECH GEORGE • TEL. 20171 • CABLES: TOURISRAEL • 20171-ירושלים: רח' המלך ג'ורג' 24, ת.ד.
TEL-AVIV: SHALOM TOWER, 9, REHOV AHAD HA'AM • TEL. 53997-8 • תל-אביב: מגדל שלום, רחוב אחד העם 9 • טלפון

החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

מחלקת תיירות דרום סיני

תל-אביב : 28 ביולי 1970
מספרנו : ס-1517 / 62

לכבוד
ארכ' ד. איתן
מזל קטן 1
יפו העתיקה

א.ב. ,

הנדון: הקצאת דאמרר שמה לחב' שארם - קמפינג בע"מ -
(המשכנתא של ח"ת הלטרין, דולגין)

1. בהמשך להצעת אתרי שמחים באלמרגשיבות שהועברה אלי ב-24 יולי 70. , אבקשך לאתר שמה בהתאם לנתונים כדלקמן :

א. 35 ד' בקצה הצפוני של מפרץ "שרמה-אל-שיח" ,במרד לחוף שם רוחב חזית לים של 200 מ' .

ב. בצמוד לשמה אופציה של -25 ד' לכיוון דרום עם רוחב חזית לים של 100 מ' וכן אופציה לשמה של 10 ד' מצפון לכיר על הגבעה .

ג. סה"כ אתרי שמחים כ- 70 ד' .

2. אבקשך להעביר אליבו 5 עותקים מהמכניות הנ"ל לצורך המשך טיפול .

ב ב ר כ ה ,

א. יבורי
מנהל פרוייקטים

העתק: מר מ. איל - מנהל החב' הממשלתית לתיירות .

JERUSALEM: 24, BEHOV HAMELECH GEORGE • TEL. 20171 • CABLE: TOURISRAEL • 20171 ת.ד. 24, רח' המלך ג'ורג' ירושלים
TEL-AVIV: SHALOM TOWER, 7, BEHOV AHAD HA'AM • TEL. 53997-8 טלפון • תל-אביב: מגדל שלום, רחוב אחד העם 7

החברה הממשלתית לתיירות
ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

מחלקת תיירות ודתות חיצוני

תל-אביב ; 20 ביולי 1970
מספרנו : ס- 1516 / 62

לכבוד
ד"ר אלעזר,דוד לוין
באמצעות עו"ד הירש
בית הדר הנגב
חדר 604 בנין ב'
מר' שאול המלך 39
תל-אביב

א.נ. ,

הנדון: הבנת מחדש - קמפינג בס"מ - הקמת מרכז נופש רבידור
ב-מרכז-תל-אביב

1. בהמשך להזכירתם מתאריך 16 יולי 70., בדעה בקשתם בדעת מרדיאשנים של מרש"ל רפל כי יקבלו למשת שכרם מהרכז הדעה - א. בהריאלי .

2. הדעה רואה בחיוב את הנטיות להשלבה של המגר בבנים המבבידות לקרות איזורן ע"י של הגורמים המוסמכים .

3. להלן הנטיות הבולטים ומהליך השטול אשר עליכם לבקום בתבנה להגיע לאשור המרדיאקה:
א. עליכם להגיש בקשה בכתב לאשור המיירות לבדוק איזור המרדיאקה ולמרש מהי בקשתם להלוטה ומה הרא ומהן הנכסי המרבע .

ב. לאחר הגשת מרדיאקה מגרשם בתרדף המבנית לאשרר מדפי לדעת מרש"ל,מרפלה בקשתם לאשור בדעת מבב"לים .

ג. בחיזה לאשרר המיירות יחליט ליאשר המרדיאקה יהיה עליכם לפנות למרכז המקצועי לקבלת הבנים של מתכל מאושר .

ד. לאחר קבלת כל האשורים המאורים לעיל,תועבר אליכם לחב' לאשרת מסמלי מיירות לאשרר בעילת המיאורן .

ה. בהתאיל לאשרל הב"ל יהיה עליכם לבבם עם המיאבל המזרחי את בדשאי המבנים וכן לקבל הירשה חדשה של מיבהל מקרקעי ישראל,בבסת הדעה ישרר עם המלי המיירות לאחר כמר המיאורים המאורים לעיל .

4. על מנת להמשיך ולאחר המרדיאקה שבעתם דרישים הבאים כולשון: -

א. עליכם להגיש לבר מזכיר המקבות המבבה ומרחבי זכבם המיאה .

ב. עליכם לבדוק מבבית בינוי מרשלמת,המקבל להבשה לרשה לבבין שרים,אחר המלל בין האחר-מבבית מלליה של המבר ,המבבר,אחסל,מים,בילר,בבים גישה,בילר,מאורה וכן לאחר מהר מרב המבבה שאיתו הבכם המאורבים להקים . כל זאת של גבי מבנה ואחרוקאחסנה המבנה של-ירבם.

ג. בבקשתם להגיש מאסיב דרות ההסר של המלה מבבר בחשבון לאחרבים המבדיים של-ירבם.

ד. הבנה להדבאם בא כל המדאבות והבדרבות מהאבת המבר יחולל עליהם,אלא בם יחסרר מרשם דבבחב לבבי מעילים מבביעיים המאבתרים של הקשרת המרבבם - המיבהל המזרחי .

5. חבר ברבג להבביר את הבבביר שהבבחם לחרבר בדפי איזבבר של-ירבם לכל הבורבים המאבלים בברבם.

העתקים:
מלוף (מיל) א. יעוז -מנ"א/מרש"ל
מר ב. איל-מנהל חב' המשלמים לתיירות .
מר ג. מרבם - מנהל המרלה בחבנים
מר ד. מרבם - הירבן המלבלי .
מר ה. בילרן - מבקר מרש"ל
מר ו. מרבם המבלה בחבנים
מר ז. בילרן - מבקר-המלה
מר ח. בילרן - מבקר-המלה

בברכה ,

ירושלים: רח' המלך דוד 24, טל. 20171 TOURISRAEL • 24, REHOV HAMELEKH DAVID, TEL. 20171
תל-אביב: מגדל שלום, רחוב אחד העם 9 • טלפון 53997-8 TEL-AVIV, SHALOM TOWER, 9, REHOV AHAD HA'AM • TEL. 53997-8

סלנ היום - הגר מסמ, בא הגר דפנה
שב שאול השלן.

28.7.70

דיון: שאלת הלימוד בקיבוץ.

יקיר ומשה דולגין הגיש. סופר.

- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]

1. הבלוך הכלכלי:

א. הבעיה קשה לפתרון לעומת בחינה.
ב. מישהו כותבת אנקיטה
ג. מישהו הרוכנות בשיטה.
ד. מעמד מישהו:
ה. קבלת הלומד - ירון דבוך.
ו. תיכנה הכנסת טה. - נשפה תעמה

2. הכלכלי הפנימי:

א. קשר הבנה.
ב. ירון הקון
ג. אינטרס הנשה הסופי.
ד. בחלה על סוף המבנים.
ה. כיצד הגדל הפנימי, הוגן.

[illegible]

הועדה לבנון ולבניה במרחב שלום

סיכום ישיבת ועדת הפרוייקטים

19.7.70 -ה

מתנת נושם בסרסה אל-עם (האחים דולגין)

מסרד התיירות יבדוק את המצעה ויביש חוות דעת לועדה. המינהל האזרחי יבדוק את נושא המשמרת.

החברה הממשלתית לתיירות
ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

פתרת תיירות דרום סיני

סס' ס- 1412

ת"א, 2.7.70

לכבוד ה"ה:

ח. צבן - רמ"א/מרש"ל

מ. פורת - מאגם המעולה בשטחים

א. בבריאלי - מרכז ועדת מרש"ל

א.ב.,

הנדון: הקמת כפר בונגלוס במרסה-אל-עיים

1. במאריך 23 ביוני 1970 התקיים סיור משותף עם היזמים ה"ה: הלפרין ודולגין במרסה-אל - עיים.

2. בכוונת המשקיעים להקים כפר בונגלוס לתיירות עממית, אשר יכלול בין השאר -
   א. 75 יחידות בונגלוס.
   ב. 25 יחידות סרופיות.
   ג. מרכז בידור - קולבוע, מזבון וימפי ובאר.
   ד. שרותים לכ- 200 נופשים.

3. גודל השטח הדרוש כ- 35 דונם.

4. המיקום המוצע ליד מפרץ מרסה-אל-עיים.

5. אומדן הקציבי ראשוני באמד ב- -.850,000 ל"י.

6. החברה בשם "שארם-קמפינג" (ביסוד) במצאת בשלבי הקמה ותיוצג ע"י משרד עו"ד הירש.

7. המשקיעים בעלי כושר בצוע גבוה, ידועים בעבף הבניה ובתחומים רבים נוספים.

8. כוונתם להכנס לבצוע שלב א', כמפורט לעיל, מיד לאחר קבלת האישורים הדרושים.

על מנת לא לעכב קבלת האישור העקרוני, לצורך המשך הטפול, בעלה את הבושא לדיון בועדת פרוייקטים ובועדת מרש"ל.

ב ב ר כ ה,

א. יגודי
מנהל פרוייקטים

עותק: אלוף (מיל) א. יפה - יו"ר ועדת מרש"ל
אל"מ א. ביידץ - מפקד מרש"ל
מר מ. איל - מנהל החברה הממשלתית לתיירות

JERUSALEM: 24, REHOV HAMELECH GEORGE • TEL. 20171 • CABLES: TOURISRAEL • 20171 .ת.ד 24, רח' המלך ג'ורג' :ירושלים
TEL-AVIV: SHALOM TOWER, 9, REHOV AHAD HA'AM • TEL. 53997-8 • טלמון • מגדל שלום, רחוב אחד העם 9 :תל-אביב

מ ו ב ב ל

מפק' ערקלים צבאי ראשי
ענף יעוץ וחקיקה
2925 טל
חק 33(704)(1)
כסלו תשל"ב
71 דצמ' 9

מנהל החברה הממשלתית לתיירות/מנדי פורת
סמנכ"ל מינהל מקרקעי ישראל/מר ראובן אלוני
משרד התיירות/היועץ המשפטי/עו"ד ד. קולני
משרד התיירות/היועץ המשפטי/עו"ד י. בן אריה
ראש המינהל האזרחי מרחב שלטה/אל"מ י. רשף
משב"ם/תאום הפעולה בשטחים/מר י. קיבץ
500

הנדון: הסכם הרשאה לבית מלון באופירה

1. הנני מתכבד להמציא לידיכם עותק מהנוסח הסכם ההרשאה המוצע על ידינו למלון דולגין באופירה. אשר ישמש כדגם להסכמי הרשאה עם יזמים המקימים בתי מלון באזור.

2. נוסח ההסכם תואם עם מכותב ג'

3. נבקשכם לעיין בנוסח המוצע על ידינו ולהודיענו הערותיכם אם ישנן כאלה.

4. בהזדמנות זו ברצוני להדגיש ולהביא לידיעתכם כי ע ד י י ן א י ן באמשרותנו לפסור את נוסח ההסכם הנ"ל וכן את נוסחו של ההסכם עם חב' גאות אופיר, לעיונו של עוה"ד המייצג את היזם מאחר ולא נתקבלו אצלי עדיין נוסחי ההסכם המוצעים שבין היזמים ובין החברה הממשלתית לתיירות וכן הפרוגרמה, מסמכים אשר יש לצרפם להסכמים הנ"ל בשרם חתימתם. בזכור סוכם בדיון שנערך במשרד התיירות בירושלים שאקבל מסמכים אלה ואעבירם במרוכז עם הסכמי ההרשאה להערות היזמים.

לוטה: הסכם.

דב שפי , סא"ל
ראש ענף יעוץ וחקיקה

/כמ

מפקדת כחות צה"ל באזור

מרחב שלמה

"ה ס כ ם ה ר ש א ה"

שנערך ונחתם ב_____ ביום_____ בחודש_____ 1971

ב י ן

הממונה על הרכוש המשלהי של אזור מרחב שלמה

(להלן - הממונה)

מצד אחד

ל כ י ן

אחים דולגין בידור ונופש בע"מ.

חברה רשומה בישראל ברח' בן-יהודה 77, תל-אביב.

(להלן - החברה)

מצד שני

הואיל והחברה יוזמת הקמת מלון במרכז אל עין (בדרך לשערם א-טייך) מיהיה בקמת בנוי כולל של כ-_____ מט"ר ויכלול _____ חדרי מגורים, חדר אוכל ומרוחים מרכזיים, בריכת שחיה, מתקני ספורט, נופש וביידור, מגרשי חנייה ושירותים - הכל בהתאם לתכנית המסומנת נספח א' והמצורפת להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו (להלן - המלון);

והואיל ולצורך הקמת המלון מעוניינת החברה להשתמש בשטח של_____ מט"ר הנמצא המרכז אל עין, המסומן בתרשים שבנספח ב' המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו (להלן - השטח);

והואיל והחברה מוכנה, על חשבונה, להמציא את השטח ולהקים עליו את המלון על כל מתקניו ציודו וריהוטו ולהפעילם;

והואיל והשטח הוא רכוש ממשלתי;

והואיל ונמסרה חזקה בשטח על ידי הממונה בהתאם לסמכותו לפי תחיקת הבטחון;

והואיל והועדה לתכנון ובניה של מרחב שלמה אישרה ביישיבתה מס' 27 מיום 5 לאוגוסט 1971 את יעוד השטח למלון;

והואיל והממונה נוכן להרשות לחברה להשתמש בשטח לצורך הקמת המלון והפעלתו בכפוף להוראות ולתנאים שבהסכם זה.

אי לזאת הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

הגבוא 1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

הרשאה 2. הממונה נותן בזה לחברה והחברה מקבלת בזה מאת הממונה הרשאה להשתמש בשטח לצורך הקמת המלון, החזקתו והפעלתו על ידי החברה.

תקופה 3(א) ההרשאה ניתנת לתקופה של חמש שנים מתאריך חתימת ההסכם זה (להלן - תקופת ההרשאה)

(ב) אם החברה תהיה מעוניינת בהארכת ההרשאה לאחר תום תקופת ההרשאה, תודיע לממונה בכתב לא יאוחר מ-30 יום לפני תום תקופת ההרשאה, על רצונה להאריך את תקופת ההרשאה לתקופה נוספת של חמש שנים, בהעדר הודעה כאמור יבוא ההסכם ההרשאה לידי גמר בתום תקופת ההרשאה.

(ג) הודיעה החברה כאמור יודיע הממונה לחברה על הסכמתו להאריך את תקופת ההרשאה לתקופה נוספת של חמש שנים או על הבאת ההסכם לסיומו.

(ד) ההסדר המפורט במעיפים קטנים (ב) ו-(ג) לעיל יחול על כל הארכה של הסכם זה לעניי תום כל חמש שנים נוספות.

4. (א) על אף כל האמור בהסכם זה, רשאי הממונה, בכל עת בסוף קיום ההרשאה על פי הסכם זה, להחליף ההרשאה זו בחוזה חכירה. (הסכם) חכירה

(ב) החליט הממונה כאמור בס"ק (א) לעיל תחתום החברה על חוזה חכירה עם הממונה או מי מהממונה יורה, לתקופה בתנאים ובדמי חכירה שיקבעו על ידי מינהל מקרקעי ישראל לגבי המגרש.

(ג) לא תחתום החברה על חוזה חכירה בהתאם להוראות סעיף זה בתוך שלושים (30) יום ממועד הדרישה על פי ס"ק(א) דלעיל - יפקע תוקף ההרשאה על פי הסכם זה בתום התקופה האמורה של 30 יום והוראות סעיף החולנה.

(ד) כל המסים, האגרות תשלומי החובה וההוצאות האחרות יהיו כרוכים בעריכת חוזה החכירה ורישומו בפנקס המקרקעין יחולו על החברה.

5. מסרת ההרשאה היא בניית והקמת מלון בהתאם לאמור בנספח א', ציודו וריהוטו בהתאם לתקן שיקבע עבורו ע"י החברה הממשלתית לתיירות או ממעמה והפעלתו על ידי החברה בתקן וברמה שיקבעו ע"י קפ"ט תיירות או מי שיקבע על ידו, הכל כאמור בהסכם שבין החברה ובין החברה הממשלתית לתיירות הפצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן נספח ב'). מסרת

6. (א) החברה תתחיל בהכשרת הקרקע ובניית המלון תוך 30 יום מתאריך חתימת הסכם זה ותמשיך לבנות ולהקים את המלון באופן רצוף וללא הפסקות בבניה עד להשלמתו של המלון, ציודו וריהוטו המלאים, באופן שיוחל בהפעלתו המלאה של המלון על כל ציודו ומתקניו לא יאוחר מ-_____ ומועדים אלה הם מעיקרי ההסכם. התחלת בניה סופרים

(ב) החברה תהא חייבת לבנות את המלון לפי הפרוגרמה המאושרת ע"י הממונה וכפוף לאישורים ע"י הרשויות המוסמכות. בבניית המלון לא תיסטה החברה באיזה שהוא אופן מהפרוגרמה שבנספח א'.

(ג) סטתה החברה בבניית המלון או באופן אחר מהמפורט בנספח א' ו/או מכל שינוי אחר של הועדה לתכנון ובניה במרחב חלמה ו/או של הממונה או אם בנתה זו פעלה בחסר ללא אישורים כאמור. אזי, בנוסף לכל אמצעים אחרים שהממונה ו/או הועדה רשאים לנקוט כנגד כלפי החברה על פי הדין, תהיה החברה חייבת, לפי דרישת הממונה בכתב מאת הממונה, להרוס על אחריותה תוך 15 יום מקבלת דרישת הממונה כאמור, כל מיבנה ו/או מיתקן ו/או תוספת למיבנה שיש בהם משום חטיה כאמור או בניה או תקולה ללא איטור כאמור.

(ד) לא עשלה החברה בהתאם לדרישת הממונה עפ"י ס"ק (ג) דלעיל, יהא הממונה זכאי -

(1) לבטל את ההרשאה עפ"י הסכם זה ועם ביטולה כאמור תחולנה הוראות סעיף 20 ו/או

(2) לבצע העצמו ו/או על ידי אחר(ים) את הפעולות הכלולות בדרישה על מי ס"ק (ג) דלעיל על חשבון החברה ואחריותה.

חזקה 7. הצדדים מאשרים כי הממונה מסר לחברה והחברה קיבלה מאת הממונה את החזקה במשק ביום _____ .

הפעלת מלון רשיונות תיירות אגרות מיסים וכו' 8. החברה מתחייבת -

(א) להחזיק ולהפעיל את המלון על כל מתקניו וציודו במצב נקי תקין וראוי לשמוש, לתקנם על חשבונה ולקיים בהם רשת חחזוקה שתהא חואמת לדרוג ולדרישות שיקבעו למלון על ידי החברה המשלמת לתיירות וע"י קמ"ס תיירות בארזור. והכל כאמור בנספח ג'.

(ב) להשיג את כל הרשיונות וההיתרים הדרושים ו/או שיהיו דרושים מזמן לזמן על פי הדין ו/או מחיקת הבחון, ולהחזיקם בדי חוקף.

(ג) למלא אחר כל ההוראות שינתנו לה כדין מזמן לזמן ע"י קמ"ס התיירות בספקת מרחב מלמה ו/או החברה המשלמת לתיירות בכל הנוגע להפעלת המלון ואחזקתו וכל ענין הקשור לשמה המלונות התיירות והנופש במקום.

(ד) למלם בטועד החל מתאריך קבלת החזקה המחוורת בסעיף 8, את כל המיסים האגרות הארנונות וההיטלים האחרים, החלים ואשר יחולו על השטח ועל המלון בין אלה החלים על הבעלים ובין אלה החלים על המחזיק.

צמצום השטח 9. (א) באם ירשה לממונה, כי בתום שנה אחת מהפעלת המלון משתמשת החברה בחלק בלבד מהשטח שהוקצה לה וכי לא הגישה הוכניות, לוועדה לתכנון ולבניה שאושרו ע"י הוועדה, לניצול של יתרת השטח. יהא הממונה רשאי לצמצם את השטח ההרשה רק ורק לגבי אותו חלק שישמש את המלון להלכה למעשה ולבטל את ההרשה לגבי יתרת השטח. אין באמור לעיל כדי לגרוע מהוראות סעיף 6 לחסכם זה.

(ב) הישמש הממונה בסמכותו לפי סעיף קטן(א) דלעיל יחול הסכם זה, לגבי השטח המצומצם בלבד ואילו יתרת השטח תוחזר לממונה.

דמי שימוש 10. (א) תמורת מתן הרשאתו של הממונה לחברה להשתמש בשטח לפי תנאי הסכם זה, מתחייבת החברה לשלם לממונה דמי שימוש שנתיים בשיעור של 5% מערך השטח. ערך השטח ליום תחילת תקופת ההרשאה נקבע ל-2000 ל"י לדונם (להלן הערך המקורי).

(ב) דמי השימוש ישולמו בכל שנת ההרשאה מראש בתחילת כל חודש ראשון של שנת ההרשאה.

(ג) דמי השימוש בעד שנת ההרשאה הראשונה הם _____ ל"י ישולמו במעמד חתימת הסכם זה.

(ד) דמי השימוש או דמי השימוש כפי שיקבעו לפי סעיף קטן (ה) יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן כמפורט להלן:

אם בכל זמן שהוא לאחר התאריך הקובע יחול שינוי במדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל מדד אחר שיבוא במקומו (להלן המדד), אזי כל תשלום שישולם יחול לאחר התאריך הקובע, יתמנה בשיעור השינוי במדד המפורסם לחודש שלפני מועד התשלום לעומת המדד המפורסם לתאריך הקובע. בתנאי שכל תשלום או חלק ממנו שלא שולם במועד מרשומו יישלם בהתאם לשינוי במדד המפורסם לחודש שלפני מועד הפרעון לעומת המדד לתאריך הקובע. הכל לפי שיקול דעתו המוחלט של הממונה. בסעיף זה "התאריך הקובע" תאריך תחילת ההרשאה לפי הסכם זה או תאריך מסירת החזקה במשק לחברה הכל לפי התאריך המוקדם יותר.

(ה) בתום חמש שנים מיום קבלת ההרשאה ולפני כל הארכת תוקפו של הסכם זה לפי סעיף 3 מתחייבת החברה לשלם למדינה דמי שימוש כמפורט להלן:

1) דמי השימוש לכל דונם יהיו בשיעור 5% מערך השטח בתוספת הפרשי הצמדה כמפורט בסעיף קטן (ד)

2) ערך השטח לצורך חישוב דמי השימוש הנתחים בגין תקופה של חמש השנים הבאות (או חלק מהם) יהיה בשיעור של 125% מערך השטח ערב תחילת ההרשאה.

ביוב 11. החברה תקים, בהתאם להוראות הממונה מערכת ביוב מתאימה למלון בשטח. ותהיה חייבת לקבל את אישור הרשות המוסמכת לתברואה באזור ו/או מהממונה בדבר התאמתה של מערכת הביוב לצרכי התברואה והסניטציה במקום, כתנאי מוקדם להפעלת המלון בשטח.

אם ובאשר תוקם מערכת ביוב מרכזית בקרבת השטח, יאפשר הממונה לחברה להתחבר על חשבונה למערכת הביוב המרכזית במקום, בתנאים ובאופן שיקבע הממונה.

חשמל 12(א)החברה תרכוש ותתקין, על חשבונה, את כל הציוד הדרוש ליצור חשמל לתצרוכת עצמית של המלון ומתקניו (כולל גנרטורים, עמודים קוי חשמל וכל ציוד אחר הידרש).

אם ובאשר תותקן מערכת חשמל מרכזית בקרבת השטח, יאפשר הממונה לחברה להתחבר על חשבונה למערכת אספקת חשמל מרכזית במקום, בתנאים ובאופן שיקבע הממונה. אולם החברה תיהנה חייבת להשאיר במלון את הציוד המפורט לעיל כרזרבה.

(ב)את תקבל החברה אספקת חשמל מאת מפעל אזור מרשם שלמה, בתולגה הדוראות הבאות:

(1) החברה תישא בכל ההוצאות הכרוכות בהתחברות למקור הספקת החשמל והבאתו לשטח.

(2) החברה תשלם לממונה במועד את דמי החשמל שיסופק לה בהתאם להעריף שיקבע מזמן לזמן ע"י הממונה.

(3) החברה תחתום על הסכם להספקת חשמל בנוסח ובתנאים שיקבעו ע"י הממונה.

(4) אין באמור לעיל לגרוע מחובותיה של החברה על פי סעיף 14 להסכם זה.

מים 13. (א) בכפוף לתנאים ולשמירות שיהיו בידי הממונה מזמן לזמן, יספק הממונה לחברה את כמות המים המדרש לביצוע פעולותיה בשטח.

(ב) החברה מתקין בהתאם להוראות הממונה על חשבונה, בשטח, מיכל מים בקיבול של _____ מק"ק לשם אגירת המים שיסופקו ע"י הממונה.

(ג) אם ובאשר תותקן מערכת אספקת מים מרכזית בקרבת השטח יאפשר הממונה לחברה להתחבר על חשבונה למערכת המרכזית במקום, בתנאים ובאופן שיקבע הממונה ובכפוף לאמור בסעיף 14 להסכם זה.

(ד) החברה תשלם לממונה בסעדים שיקבעו על ידו את מחיר המים שיסופקו לה בהתאם לתעריף שיקבע מזמן לזמן ע"י הממונה.

(ה) החברה תחתום על הסכם לאספקת מים בנוסח ובתנאים שיקבעו ע"י הממונה.

הוצאות פיתוח 14. החברה תשלם לממונה לפי דרישתו את הסכומים אשר יוטלו עליה מזמן לזמן דמי השתתפות בהוצאות פיתוחו הכלליות של האזור בו נמצא השטח לרבות, עבודות עפר, סלילת כבישים, תעלות, תעול, התקנת רשתות ביוב, מים וחשמל, הסדרת חופי רחצה וים וכל הוצאות פיתוח נוספות בין אם בוצעו, בפועל או בחלקם, לפני תאריך תחילת הסכם זה או אחריו.

נזקים , ביטוח וביטוחי

15. (א) החברה תהיה אחראית לכל נזק לגוף או לרכוש שיגרם לה, לעובדיה, מורשיה, שליחיה ולכל אדם אחר ומלון הן בתוך העסקתו והן במהלך הפעלתו ואשר לגבי אותו נזק היתה מוחלת ה חריגות על החברה בהתאם לדיני הנזיקין החלים בישראל אילו נגרם הנזק בישראל.

(ב) בתוך כל תקופת הרישיון תבטח החברה על חשבונה והחמיד בביטוחים כדי הוקף, באיקף מתאים (בולל ביטוחי מלחמה) לכיסוי רצון המסונה לכסוי כל הנזקים והסיכונים שהיא אחראית להם לפי הסכם זה ו/או לפי הדין ובכלל זה (מבלי לגרע מכלליות האמור לעיל) ביטוח מעבידים, ביטוח תאונות, ביטוח המבנים, המתקנים, המכונות, הרכב והציוד יהיו בתוך וביטוח אחריות צד ג'.

כל ביטוח החברה תוציא לפי הוראות הסכם זה, יקבעו המסונה והחברה המשלמת לתיירות כנהנים נוספים לחברה על פי פוליסת הביטוח.

(ג) על פי דרישת המסונה תמציא החברה אישורים מכל פוליסת ביטוח שהוצגה לפי הסכם זה וכל הודעות שהרות לשביעות רצון המסונה לקיום הפוליסות על פי הוראות סעיף זה. כן תמלא החברה כל דרישת של המסונה מזמן לזמן בכל הכרוך בקיום ביטוחים מתאימים בהתאם להוראות הסכם זה לרבות הוצאת ביטוח(ים) נוסף הנדלת סכומי הביטוח ו/או הכללת סיכון(ים) נוספים במסגרת הביטוח(ים) הקיימים.

(ד) החברה מוסרת בזה את המסונה את מקור האזור ואת מדינת ישראל מכל האחריות לנזקים שיגרמו לגוף או לרכוש לעובדיה, למורשיה, שליחיה, ולכל אדם אחר והיא משיאת את המסונה, מקור האזור ומדינת ישראל, (לפי המקרה) על כל נזקים והוצאות שיגרמו להם ו/או, תביעות שתוגשנה נגדם (או נגד אחד או יותר מהם) ע"י כל אדם או גוף שהוא, בגין כל נזק הנובע מחדלה או מחדל של החברה או השליחים לגביו חלה על החברה האחראי להוראות הסכם זה.

זכות כניסה

16. (א) למסונה או לאדם מטעמו, תהא הזכות להכנס לשטח ולכל הבנה, מתקן או בנין אשר יימצא בו, על מנת לבדוק ולוודא את קיום הוראות הסכם זה על ידי החברה.

(ב) המסונה או כל אדם מטעמו יהיו זכאים בעצמם או באמצעות אחר(ים) להכנס לשטח ולבנין בו ללא תלונה לחברה וללא הפרעה מצידה כל עבודות ביטוח ואחזקה שיתבצעו לצורך לרבות, התקנה ואחזקה רשתות מים, אלחוט, טלפון פיס, כיבוי, והיעול, סלילת כבישים ומדרכות, בינון, נטיעות, התקנת מתקני חוף, וכן לביצוע ואחזקה של כל עבודה אחרת במסגרת התכנון הפנימי של האזור לרבות נמצא השטח.

איסור העברה

17. החברה לא תהיה רשאית להעביר או להעביר את זכויותיה על פי הסכם זה כולן או מקצתן לאחר(ים) ללא קבלת הסכמת המסונה לכך בכתב ומראש.

(ב) מבלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א) דלעיל ו.מבלי לפגע בסימוס הרגיל של המלון לא תהיה החברה רשאית להחליר את השטח ו/או המלון ו/או חלק מהם או להרסות את הסימוס או לסיור חזקה בהם או בכל חלק מהם, בכל צורה שהיא לאחר(ים). כן אסור לה לתשכן ו/או לשעבד את זכויותיה בשטח ו/או המלון האמורים או כל חלק מהם בכל צורה שהיא אלא אם כן קיבלה החברה הסכמה לכך מראש ובכתב מאת הסמונה ובהתאם לתנאי אותה הסכמה.

הסמונה יהיה רשאי להתנות את מתן הסכמתו באותם תנאים שימצא לנכון לרבות תשלום דמי הסכמה על ידי החברה בסכום ובאופן שיקבע הסמונה.

(ג) כל העברה או הקצאת מניות בחברה וכן כל פעולה אחרת הגן לרבות שינוי בזכויות הנובעות מהן אשר כתוצאה ממנה יחול שינוי בשליטה בחברה או שינוי בהנהלתה, יראה כו מהוה שינוי בשליטה בחברה, יחשבו כהעברת זכויות המאורה ללא הסכמתו בשטור של הסמונה.

דין ותחיקת בתחון

18. החברה, המלא ותגרום לכך שעובדיה, מורשיה ושליחיה ימלאו אחר כל הוראות דין ותחיקת בתחון החלים באזור מזמן לזמן והיא תהיה אחראית לכל התוצאות של אי מילוי כל דין או תחיקת בתחון כאמור.

הפרות

19. (א) בקרות אחד או יותר מהמקרים הבאים:

(1) אם מנר החברה או לא תמלא התחייבויותיה על פי הסכם זה או תנאי מונטיו או הוראה מהוראותיו (לרבות תנאי או הוראה שניתנו על פיו) ואשר יש בהם מהוה הפרה יסודית של הסכם זה כמובנו בסעיף קטן ב' להלן.

(2) אם הפרה החברה כל הפרה אחרת של הסכם זה ולא תיקנה את ההפרה תוך 14 יום ממועד שנדרשה לעשות זאת ע"י הסמונה;

(3) אם חלה הפסקה של למעלה מ-30 יום בבצוע הבניה של המלון;

(4) אם החברה הפסיקה את תהליכי חובותיה או את חלו העסקה או שיבוש אמור בהליך העסקים הרגיל של החברה;

(5) אם הוגשה נגד החברה בקשה למינוי (או אם נתמנה) כונס נכסים, מנהל לנכסים או לעסקים, שומר או ממרק זמני על רכוש החברה כולו או מקצתו;

(6) אם הפרה החברה הפרה יסודית של התחייבויותיה בקשר עם המלון כלפי החברה הממשלתית לתיירות בשטר בנספח ג להסכם זה ו/או כלפי שירות התיירות ו/או את ביטל או בוטלו הסכם(ים) הבין החברה לבין החברה הממשלתית לתיירות ו/או שירות התיירות של ממשלת ישראל בקשר עם המלון.

יהיה הסמונה זכאי לבטל מיד את ההרשאה על פי הסכם זה בהודעה בכתב לחברה.

(ב) לצורך הוראות סעיף זה יראו כהפרה יסודית של הסכם זה, הפרה של אחד או יותר מהוראות הסעיפים 4, 5, 6, 8, 10, 14, 15, 16, 17, 18 להסכם זה.

סיום ההרשאה 20. (א) עם סיום תקופת ההרשאה וכל תקופת הרשאה מוארכת וכן בכל מקרה של ביטול ההרשאה בהתאם להסכם זה, החולנה ההוראות הבאות:

(1) החברה תחזיר תוך 30 יום את החזקה בשטח ובמלון לידי המחונה, אולם החברה לא תהא רשאית להוציא מהשטח או מהמלון ציוד כל שהוא תוך תקופה של 90 יום מסוגר מיום ההרשאה או ביטולה אלא אם קבלה הודעה מאת המחונה או החברה המחליפה לחיירות כי הם מוותרים על זכותם לפעול כאמור בסעיף 3 להלן.

(2) המחונה יקבל חזקה בשטח ובמלון ויהיה זכאי לרשות בהם שותו ריבוי היבטא לנכון לפי שיקול דעתו הבלעדי.

(3) לאחר הוצרת החזקה בשטח ובמלון בהתאם להוראות סעיף 1 לעיל יהא המחונה או החברה המחליפה לחיירות רשאים לרכוש מאת החברה את המלון וכן את כל הציוד הנמצא בו בין שהוא מחובר חיבור של קבע למלון ובין שאינו מחובר, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי של המחונה.

(4) מחיר של הציוד האמור יקבע ע"י שמאי מיומנה לכך ע"י השמאי המחליטי.

(ב) אם החברה לא תמנה את מלון והמלון כאמור בסעיף קטן א' לעיל למען הציוד המחונה או החברה המחליפה לחיירות הודיעו על כוונתם לרכוש האמור, יהא המחונה רשאי לנהוגם על חשבון החברה ו/או לקבלם לרשותו ללא כל חלוקה, הכל לפי שיקול דעתו המוחלט של המחונה.

(ג) מבלי לגרוע מהוראות סעיפים קטנים (א) ו-(ב) לעיל, תהא החברה חייבת לשמור את המחונה על כל הנזקים והחסרים (כולל מניעת רווח) שיהיו לו עקב הודעת ההחלטה על ידי החברה ו/או ביטול ההרשאה בעקבות כל אחד מהמקרים המפורטים בהסכם זה.

(ד) אין באמור לעיל, כדי לגרוע מכל טענה שהמחונה זכאי לו על פי דין.

ריבית פיגורים 21. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם זה, הרי כל חוב שהחברה חייבת בתשלומו למחונה לפי הסכם זה יהא ריבית בשיעור הקבוע בחוק הפיגורים מזמן לזמן ויהיה חושב את שיעור הריבית הנבוה ביותר שיהיה נוהג באותו זמן לגבי הלוואות מסחריות בבנק לאומי לישראל וזאת החל מהמועד בו היה על החברה לשלם את הסכום האמור למחונה ועד לתשלומו המלא בפועל.

ויתור 22. לא יראו את המחונה כאילו ויתר על זכות מזכויותיו לפי הסכם זה, אלא אם כן הויתור בכתב המפורש ובכתב וכל ויתור כאמור לא יחשב כויתור לגבי הפרה חוזרת או הפרה נוספת לאחר מכן.

קיזוז 23. המחונה יהיה רשאי לקזז הנגד כל סכום שיהיה עליו לשלם לחברה על פי סעיף 20 להסכם זה ולמחונה מגיע כל סכום שהחברה חייבת, או עלולה להיות חייבת למחונה על פי הוראות הסכם זה ו/או כעקבותיו.

ביטול בתחומי 24. על אף כל האמור אחרת בהסכם זה, רשאי הממונה בכל עת להביא את ההרשאה לפי הסכם זה לידי גמר, מסיבות בתחומיות ו/או מדיניות.

הודיע הממונה כאמור, תפסור החברה מיד את המזקה בידה ובטלון לידי הממונה, והטלון על כל עיזרו יהפכו לרכושו של הממונה. ליתר מניעת ספיקות מובהר בזה כי הסיכון הפוליטי מוזכר לעיל חל על החברה והיא תראג לביטוח מפניו בהתאם לתקנות הסדרים הקיימים ו/או שיהיו קיימים לכך בישראל ויחוס דבר האמור בהוראות הסכם זה לא יפורש כמניל מיזו שהיא חובת תשלום על הממונה לחברה עקב הפסקת ההרשאה בהתאם לסעיף זה.

הוסר דבר האמור בהסכם זה לא יפורש כגורע מסמכויות מפקד אזור מרחב הלסה ו/או הממונה על פי כל דין או תחיקה בתחום בפי שיהיו בתוקף מזמן לזמן באזור מרחב הלסה ושום פעולה או מעשה שיעשו ע"י ממקד האזור ו/או הממונה או מטעמם על פי ו/או בעקבות הסמכויותיהם כאמור לא ייחשבו עילה להכיעה נגד הממונה על פי הסכם זה.

סמכויות המפקד והממונה

נספח ג 26. מובהר בזה, כי החוזה הנחתם בין החברה הממשלתית לחיירות ובין החברה ברבר הקמת המלון אשר העתקו מצומן בנספח ג והמצורף להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד להסכם זה. וכי ביטולו של ההסכם הנ"ל יהווה גם ביטול מאליו של הסכם זה.

חיירות 27. החברה מצהרת, כי ראתה ובדקה את השטח ומצאה אותו מתאים למטרותיה והיא מוותרת על כל טענה בקשר לכך.

דין וסמכות 28. נקבע בזה מפורשות, כי על הסכם זה פירושו וכל הנובע ממנו יחול הדין החל בישראל והנסכם בין הצדדים כי כל התדיינות בקשר להסכם זה תהיה בפני בית המשפט המוסמך בתל אביב.

הוראות לביטול 29. כל ההוראות בקשר להסכם זה לרבות מס בולים חלות על החברה בלבד.

ערבות 30. החברה תגרום לכך שבעלי מניותיה יערבו לממונה למילוי התחייבויותיה על פי הסכם זה בהתאם לחתימת הסכם זה.

כתובות 31. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הן:

הממונה - הממשלה אזור מרחב הלסה.

החברה - תל-אביב רח' בן-יהודה 77.

וכל הודעה שתשלח בהתאם להסכם זה כדואר לפי אחת הכתובות דלעיל תחשב כאילו נמסרה כדין חלוקה ימים לאחר יום המשלוח.

ולראיה באו הצדדים על החתום

_____ _____

הממונה החברה

אנו הח"מ מאשרים בזה כי כל המניות המוחזקות בחברת אחיה דולגין בידוד ונופש בע"מ (להלן החברה), ערבים בזה, במאוחד ובנפרד ובאופן בלתי חוזר ובלתי מותנה כלפי הממונה על הרכוש הממשלתי של אזור מרחב הלסה (להלן הממונה) למילוי כל חובות והתחייבויות החברה על הסכם הנ"ל. ערבות זאת לא תפגע על ידי מתן ארכה או הנחות אחרות לחברה, אנו מוותרים בזה על צורך בדרישה מוקדמת מאת החברה למילוי חובותיה והתחייבויותיה על פי הסכם זה.

_____ _____

5.12.1971

37/מא

לכבוד
רשם עמ"ר ייעוץ וחקיקה, המנ"ר
ר.ש. 2329
<u>ב.ח.ל.</u>

<u>הנדון: מלון דולגין שרם-א-שייך -</u>
<u>הסכם חדשות</u>

1. בהתאם לסיכום הנושא עם החברה המשלמת לתיירות, מועבר אליכם פחות נוסח מחסכם של החברה עם אחים דולגין בידור ונופש בע"מ.

2. המוערים בדבר שלבי הבנית והתעלת שיט לביינס בסעיף 4, ייקבעו בהתאם לפרוגרמת שתומצא על ידי מר י. טיינר מהחברה המשלמת לתיירות, אשר ממציא לכם גם את חמשת המדוייקת של העסת המרוכבר לרמות המלון.

ב ב ר כ ה,

ר. קולני, עו"ד
היועץ המשפטי

העתק: מינהל מקרקעי ישראל
החברה המשלמת לתיירות - מר י. טיינר - סעיף 2 למשותת לכך

ה ס כ ם

שנערך ונחתם בירושלים ביום .....

ב י ן	החברה המשלמת לפיתוח, שמרכזה רח' הרצל סמואל 2, ירושלים (להלן-החברה), מצד אחד,
ל ב י ן	שמים רולגין בירור וגוסט בע"מ, חברה רשומה בישראל, מרח' בן-יהודה 77 בתל-אביב, (להלן-היזם), מצד שני,
ה ו א י ל	והואיל על החברה לקדם בהיתרה רקידום התיירות בתחום דרום עזרת ציבי (להלן-ציבי),
ו ה ו א י ל	והיזם מעוניין להקים ולהפעיל מלון באזור מרשה אל ליס הנמצא בציבי (להלן-המלון),
ו ה ו א י ל	ולצורך הקצאת קרקע לתקנת המלון דרושה המלצת החברה בפני מנהל אזור מרחב שלמה - המבוצעת על הרכוש המשלחית במרחב שלמה, אשר מחזיק בקרקע המבוקשת (להלן-המבוצעת),
ו ה ו א י ל	והחברה מוכנה להמליץ על הקצאת קרקע בשטח של כ- 28,125 מ"ר ליזם לצורך המבוקשת לעיל,

אי-לכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:-

1. הנספחים למסמך זה יהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. החברה תיתן את המלצתה המבוצעת להקצאת ליזם את השטח של כ-28,125 מ"ר במקום המתואר בחוברת המצורפת למסמך זה כנספח "א" והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן-השטח).

3. (א) היזם מתחייב ביחד עם חתימת המסמך זה להגיש על המסמך הרשמה לגבי השטח עם המבוצעת, והחברה מבטיחה המליץ בפני המבוצעת להחזיר עם היזם על המסמך הרשמה לגבי השטח.

(ב) במעמד חתימת המסמך זה, היזם יפקיד לחברה ערבות בנקאית ע"ס -.50,000 ל"י (חמישים אלף לירות ישראליות), לטבילות רצון החברה למלוי תנאי המסמך זה, המעמוד בתוקפה עד תאריך הפעלת המלון לפי סעיף 4(ג).

4. היזם מתחייב:

1. לבנות ולהקים את המלון בהתאם למפרטים המוסכמים עליהן על ידי החברה והמבוצעת, כפי שיאושרו על ידי גופים המוסמכים והבנייה של הרחב שלמה (להלן-המוסכמים המאושרים).

2. להתחיל בהקמת המלון לא יאוחר מיום..... ולסיים את הקמתו לא יאוחר מיום ..... .

3. להפעיל את המלון לא יאוחר מיום ..... .

4. לקבל את הרשיונות והאישורים של הרשויות המוניציפליות והבטחיות המוסמכות הדרושים להקמת המלון ולהפעלתו, ולהפעיל את המלון בהתאם להם.

5. לקיים את כל המוניציפליות לגי הסכם המרשת עם המדינה.

5. (א) היזם אחראי לניהול המלון והפעלתו על חשבון ואחריות להבטחת רמה קבין המשת לחיירות בהעדרה מרחב שלמה, אז גי שידרוש קלין בהתב (המלון-קפ"ש היירות), יפלא אחר כל הדרישות והתוראות המוקיות המלות על מעל כזה, ויפעל באופן שלא יהווה הפרה או הפגע.

(ב) היזם יחזיק את המלון בהתב חוב ותקין בכל עת והוא יבצע על הבנוגן את המיקונים והעבודות הדרושים לצורך זה. קפ"ש היירות רשאי להודיע ליזם על המיקונים או העבודות הדרושים לצורך שחזקת המלון בשמור, והיזם יבצעם מיד על הבנוגן, כאמור בהודעה.

(ג) היזם יקפיד בהפעלת המלון בעלי מקצוע בהסר וברמה שיאושרו על ידי קפ"ש היירות.

(ד) היזם לא יעשה כל שנויים בפיבנים ובמתקנים של המלון ולא יוסיף עליהם אלא באישור בכתב ומראש מאת המדינה והחברה ובהתאם לאמור האמור. אישור זה אינו מוסר את היזם מקבלת אישור ועדת הבנין והבנית של מרחב שלמה.

(ה) כל שילוט ושרטוטה פרסרית במלון או בקשר למלון יהיו שעונים אישור בהתב מראש של קפ"ש היירות.

6. החברה תמן את הפלגתה כי ייבנה עבור המלון בהתאם לתוכנית החברה, חלונאות ושילוט אחר הנילבים על ידי בשיר היירות לפעולים דומים באזור מראב שלמה, בהסרת הקריטריונים המקובלים בהשיר היירות.

7. (א) החברה תיזום הפלשת הדרום המוסמך לכך, כי ייבנה ליזם עבור המלון ביחות ביכונים ארלחיים בהתאם לתנאים אשר יקבעו על ידי הרשויות המוסמכות.

(ב) לגבי הביכונים המבוטים בביטוח באמור בסעיף-קטן (א), חבות החברה עפ"י הבימות האמור בפקוס כל חבות שהחברה או המדינה היו עשויים להתחייב בה בגין אלה ביכונים.

8. היזם יביא לאישור קפ"ש היירות, לגבי הפעלת המלון, את הסדרים והתרותים במלון ויגבה רק את המחירים שאושרו על ידי הקפ"שן זאת בהידה שלא נקבע אחיר בערך או שיעור מעויים אחות חתוך באזור.

9. היזם יבטיח כי הפעלתה לביטוח המלון שעשה בהתאם לחוזה שליהתם בינו לבין המדינה, תהיה לטובת היזם, המדינה והחברה.

10. (א) החברה תהיה רשאית לבטל הסכם זה, בקרות אחד או יותר כן הפקרים הבאים:

1. אם היזם לא יחלא התחייבויותיו בהתחייבויותיו לגי חוזה זה בענין הקמת המלון או הפעלתו (לרבות מועדי הקמה או רמת הפעלה) ולא תיקן את הפרה תוך 14 יום מסתן הודעה על ידי החברה;

2. אם היזום יסכים שר יבטאם בהידת ניכרת, לרבות קס"ש היירות, את מתן הפירוטים בחלון מבלי שקיבל לכך את אישור החברה;

3. אם הוגשה תביעת יסודית של התאיבויות היזום כלפי המסונתן;

4. אם בוטל החסכם בין היזום לבין המסונת בקשר קס חלון או אם בג מוקי מחרשת או המכירה על פי החסכם המסור.

(ב) בוטל החסכם כאמור לעיל, יחולו הוראות אלה:

1. היזום יאגה מיד את החלון ויסיר את מבניו ומיתקניו לעמדתה, בתנאי תקין, נקי ורשוי לשמוש.

2. החברה תהיה רשאית להעביל את החלון בעצמה או להתקשר קס אחרים לצורך העלתו, לפי שקול דעתה ובהסכמת המסונת.

3. המסמכת החברה בזכותה באמור בסעיף (2), אחי השלם החברה ליזום את עודי המבנים והמוסמרות הקבועות מקיבת החברה בשמה, בגיבוי בתת לפי כללי מחוק לעידוד השקעות הון, וכן בגיבוי המבוחים שהחברה תרציאת בהתאם לחסכם זה וכל סכום אחר שניתן או הוצא על ידי החברה לבני החלון; כל זאת כתנאי שהמסונת לא שילם ליזום בעד המבנים והמוסמרות כאמור בהתאם לחסכם הנרשמת.

4. בעקרת הנזכר בסעיף (3), מהא החברה זכאית להודיע ליזום כי ברצונה לקבל לרשותה את המטלטלין, הון הציוד של החלון, אז כל חלק מהם, ובעקרת זה יחזור לת היזום את כל הציוד והמטלטלין האמורים בתנאי תקין והחברה תשלם לו את שווים.

5. כל המטלטלין והציוד שהחברה לא הודיעה על קבלתם לרשותה כאמור לעיל, יחנה אותם היזום תוך 30 יום מעת הודעת המסורה, ואם לא עינה אותם - רשאית החברה לפנותם על חשבון היזום או לקבלן לרשותה, ללא כל תשלום, הכל לפי שיקול דעת החברה.

6. בעקרת של אילוקי דעתם הרבר המצוי לפי האמקאות (3) או (4) המכיבים הבדדים לקבל בעצמית ומוייבת את קביעתו של מעמאי המשלחת או מי שיקבע על ידו.

(ג) האמור לעיל אינו גורע מכל זכות או פעד אחרים שהחברה מקיית זכאית להם עקב הפרה.

11. בא בות החברה רשאי להכנס לשטח בכל עת מבירה כדי לבדוק את קיומם של תנאי החסכם זה.

12. הוראות הסעיפים 9,12,13,14,15,16 שבחסכם הנרשמת קס המסונת יראו אותן כחלק מחסכם זה, ובלבד שבמקום המונח "החברה" קרי "היזום".

13. בוטלה ובוטלה בזאת כי הוקנה וקיומן של הסכם זה ושל חסכם הנרשמת, כאמור בסעיף 3, הלוויים זה בזה, ובעקרת ביטול או ביטול אחר מהם, יעקר המליו גם השני.

14. נוסף להוראות יסודיות מכח חוק זכן/או כדי להסיר ספק נקבע בזאת כי ירשו כחשרת יסודית חשרת הנאים שבסעיפים 4 ו-5, וכן חברת המכס התרפאה.

15. (א) החברה לא תהיה רשאית להעביר לאחרים את זכויותיה לפי חסכם זה, בולן או מקצתן, או להסגילן באמצעות אחרים, אלא אם ניתנה לכך הסכמה מראש בכתב ובחתם.

(ב) כל העברה או העברה של מניות כחברה, וכל עיבולת חברה בהן, לרבות שינוי בדירקטוריון הנובעים מהן אשר כתובאה מכנה יחול שינוי בשליטה בחברה או בילודין בחנהליה, יחשבו כהעברת זכויות כאמור בסעיף (ב).

16. מקום המשרד בקשר לחסכם זה יהיה בת"א ויחולו עליו דיני המדינה בישראל.

17. הם בולים על הסכם זה יחול על היוזם.

18. כתובות הצדדים לענין הסכם זה:

החברה: רח' הפלדה מספר 2, ירושלים

היוזם: רח' בן-יהודה 77, תל-אביב

ולראיה באו הצדדים על חתומם-

_____ _____

החברה היוזם

רק/ים

יוסי אייזר

מדינת ישראל

יום ראשון

קבלנד

הכל בשלמות לגמרי

שרה בספר שנתן בן בחדרה עדין

אחים בלגין. **ברכה**

מאת

אשרד התיירות

שנערך ונחתם בירושלים ביום .....

ב י ן

והחברה המאוחדת לתיירות, שמרכזה רח' שולן ב"דרב" 24, ירושלים (להלן-החברה), מצד אחד,

ל ב י ן

אחים דולגין בירור וכלכלה בע"מ, חברה רשומה בישראל, מרח' בן-יהודה 77 בתל-אביב, (להלן-היזום), מצד שני,

ה ו א י ל

והואיל על החברה לעסוק בפיתוח וקידום תיירות בתחום דרום מזרח סיני (להלן-סיני),

ו ה ו א י ל

והיזום מעוניין להקים ולהפעיל מלון באזור מרשם של עין חגמנה בסיני (להלן-המלון),

ו ה ו א י ל

ולצורך הקצאת קרקע לתשתית המלון דרושה המלצה חיובית בכתב שלמה - הסמונה על הרכיבים המשלימים בכתב שלמה, אשר מחזיק בקרקע המצורפת (להלן-הסמונה),

ו ה ו א י ל

והחברה מוכנה להמליץ על הקצאת קרקע בשטח של כ- 28,125 מ"ר ליזום למטרת המצורפת לעיל,

אי-לכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:-

1. המבוא להסכם זה ייחשב כחלק בלתי נפרד ממנו.

2. החברה תיתן את המלצתה המוזכרת להקצאת ליזום את השטח של כ-28,125 מ"ר במקום המאושר בשטח המצורפת להסכם זה כנספח "א" ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו (להלן-השטח).

3. (א) היזום מתחייב ביחד עם חתימת הסכם זה לחתום על הסכם חכירה לגבי השטח עם הסמונה, והחברה מגיבה המלון בגני הסמונה לחתום עם היזום על הסכם חכירה לגבי השטח.

(ב) בעצמר חתימת הסכם זה, היזום יפקיד אצל החברה ערבות בנקאית ע"ס -.50,000 ל"י (חמישים אלף לירות ישראליות), לעניינו רצון החברה לפלוי תנאי הסכם זה, שתעמוד בתוקפה עד הסריך המעלה לפי סעיף 4(3).

4. (א) היזום מתחייב:

1. לבנות ולהקים את המלון בהתאם למוכניות שחוסמם עליהן על ידי החברה והסמונה, בכפי שאושרו על ידי רשות התכנון והבנייה של מרחב שלמה(להלן-המוכניות המאושרות).

2. להתחיל בחתימת המלון לא יאוחר מיום ..... ולסיים את הקמתו לא יאוחר מיום ..... .

3. להפעיל את המלון לא יאוחר מיום..... .

4. לקבל את הרשיונות והאישורים של הרשויות המוסמכות הדרושים לקיום המלון ולהפעלתו, ולהפעיל את המלון בהתאם לחוק.

5. לקיים את כל התחייבויותיו לפי הסכם החכירה עם הסמונה.

(ב) כמו כן מוסכם בזה כי אם יירשו מוסדי ההתחלה או המיזם של הקמת המלון או מוסד מעלתו בגלל סיבות אשר, לדעת החברה, לא היו תלויות ביוזם ואינן בשליטתו, הינם ליוזם ארבת נוסמת ליל שקול דעת החברה.

5. (א) היוזם מתחייב לניהול המלון והפעלתו על רמה גבוהה לתנאי דעת קצין המשטר למיירות בהקדם מרחב שלמה, או מי שהוא יודיע עליו בכתב (להלן-קמ"ש מיירות), יפלא אחר כל הדרישות והתוראות המוקדמות המלות על מעל כזה, וישעל באופן שלא יפגוע בשרד הר מפגע.

(ב) היוזם יחזיק את המלון בכתב טוב ותקין בכל עת והוא יבצע על חשבונו את התיקונים והעבודות הדרושים לצורך זה. קמ"ש מיירות רשאי להודיע ליוזם על התיקונים או העבודות הדרושים לצורך אחזקת המלון כאמור, והיוזם יבצעם מיד על חשבונו בהתאם בהודעה.

(ג) היוזם יקפיד בהפעלת המלון בעלי מקצוע בתפקיד ובהתאם שיאושרו על ידי קמ"ש מיירות.

(ד) היוזם לא יעשה כל שינויים בפיתוחים ובמתקנים של המלון ולא יוסיף עליהם אלא באישור בכתב ומראש מאת המנהלת והחברה ובהתאם לשעור האמור. אישור זה אינו פוטר את היוזם מקבלת אישור רקדם התכנון והבניה של מרחב שלמה.

(ה) כל שילוט ופרסומת מסחרית במלון או בקשר למלון יהיו מעוגנים אשור בכתב ומראש של קמ"ש מיירות.

6. החברה תמן את המלבמה כי ייבנתו עבור המלון באמצעות החברה, הלוואות ושלוש אחר מגיחנים על ידי בשרד המיירות למקליט דומים באזור מרחב שלמה, בהתאם הקריטריונים המקובלים בשרד המיירות.

7. (א) החברה מיזמת המלאה בפורום המוסכם לכך, כי ייפתח ליוזם עבור המלון ביטוח סיכונים מוליאיים בהתאם לתנאים אשר יקבעו על ידי הרשויות המוסמכות.

(ב) לגבי הסיכונים המכוסים בביטוח כאמור בסעיף-קטן (א), תבוא החברה עם"י הבאתה האמור כמקום כל חבות שהתבטח או המהונה היו עשויים להתחייב בה בגין אותם סיכונים.

8. היוזם יביא לאשור קמ"ש מיירות, לפני הפעלת המלון, את מחירי המצרכים והשרותים במלון ויבצע רק את המחירים שאושרו על ידי מקצעון זאת במידה שלא נקבע אחיר מבוך או מחירים מסוימים מכוח החוק באזור.

9. היוזם יבטיח כי המוליאת לביטוח המלון שעשה בהתאם לאוזת שיימתם ביגוד לבין המהונה, תחיה לטובת היוזם, המהונה והחברה.

10. (א) במקרה שהיוזם לא יפעל המחייבות המהייבוריומיו לפי הוזמדה, בעניין הקמת המלון או הפעלתו - לרבות מוסדי הקמה או רמה המפעלת - או במקרה שהיוזם יפטיר או יאבדם מידה ניכרת את מהן השרותים במלון מבלי שקיבל לכך את אישור החברה, רשאית החברה לבטל הסכם זה בהתאם להוראות סעיף-קטן(ב).

(ב) 1. היוזם יפנה מיד את המלון ויפנה את מבניו ומתקניו לשמונה, בתנאי תקין, נקי ורהוי לשמוש.

2. החברה תהיה רשאית להעביר את הסלון בעצמה או להתקשר עם אחרים לצורך בעלתו, לפי שקול דעתה ובהסכמת המנהלת.

3. במקרה הנזכר בפסקה 2 החברה תשלם ליוזם את דמי הסלון, בניכוי סך לפי כללי חוק לעידוד השקעות הון שולם הסכומים שחובתו ע"י החברה בתאם להסכם זה, וכל סכום אחר שניתן או חוסא על ידי החברה לגבי הסלון.

4. החברה זכאים להודיע ליוזם כי ברצונה לקבל לרשותה את ציוד הסלון, ובמקרה זה יעמוד לה את כל הציוד בסכום מקין והחברה תשלם לו את שווי הציוד שנמסר לה כאמור.

5. במקרה של הילוקי דעות בדבר שווי לפי הנקאות (3) או (4) מסכימים הצדדים לקבל פסיקת ומחייבת את קביעתו של השמאי המכהלפי או מי שיקבע על ידו.

(ב) האמור לעיל אינו גורע מכל זכות או סעד אחרים שהחברה תהיה זכאית להם עקב ההפרה.

11. בא כוח החברה רשאי להכנס לשטח בכל עת סבירה כדי לבדוק את קיומם של תנאי הסכם זה.

12. הוראות הסעיפים ..... שבהסכם הנרשאה עם המסונה יראו אותן כחלק מהסכם זה, ובלבד שבמקום ה"הרשאה" קרי "החברה" ובמקום "הנרשאה" קרי "היוזם".

13. מוסכם ומובהר בזה כי תוקפן וקיומן של הסכם זה ושל הסכם הנרשאה, כאמור בסעיף 3, מלויים זה בזה, ובמקרה שיבקע או יבוטל אחד מהם, יבקע מליו גם השני.

14. נושף להחרות יסודיות מכח חוק רכן/או כדי להסיר ספק נקבע בזה כי יראו כהפרה יסודית הפרת התנאים שבסעיפים 4 ו-5.

15. מקום השיפוט בקשר להסכם זה יהיה בירושלים ויחולו עליו דיני החוזים בישראל.

16. אם בולים על הסכם זה יחול על היוזם.

17. כתובות הצדדים לענין הסכם זה:
החברה: רח' הסלן ב'ורג' 24, ירושלים
היוזם: רח' בן-יהודה 77, תל-אביב

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ _____
החברה היוזם

ירושלים, כב' בתשרי תשל"ב
12 באוקטובר 71

אל : ראש ענף ייעוץ ותקיקה, מחלקת חקיקה בבאי רשמי
היועץ המשפטי, מנהל מקרקעי ישראל

מאת : היועץ המשפטי, משרד התיירות

הנדון: <u>הסכמים להקמת מלון במרחב שלמה - אמיר דולגון בידור ונופש בע"מ</u>

לאחר שסוכסר עם החברה הממשלתית הרשים בנדון, הנני מעביר בזה:

(א) טיוטת הסכם בין החברה לבין היזם הנ"ל.

(ב) הערותיכם להסכם המרשאת בין המסונה על הרכוש המשלתי במרחב שלמה לבין היזם, בדלקמן:

1. לגבי הקמת המרשאת (סעיף 3) - מדוע יש לחלקה להקמות - הישגה של 5 שנים כל אחת?

2. לסעיף 4(ב) - הוראה זאת נכללה בטיוטת ההסכם של החברה, והיא מאפשרת לחברה לרכוש את המשלטלין והציוד של היזם. יש איפוא לקבוע למי תהיה זכות זו.

3. בסעיף 6 במקום החברה שמשלתית לתיירות בע"מ יבוא: "החברה שמשלתית לתיירות או מעמה". בסיפא מכתב: "ע"י קמ"ט תיירות או מי שייקבע על ידיו". (המיסמן (א) בתחילת הסעיף - מיותר).

4. המועד שייקבע בסעיף 7(א) הוא: ינואר 1973 (אשור סופי לתאריך ייבחן במכתב מטעם החברה שמשלתית לתיירות, הנזכר להלן).

5. בסעיף 9, אחרי "הראמת לדרוג" יוסף: "ולדרישות".

6. לסעיף 12 - מערכת הביוב תהיה בהתאם לפרוגרמת הנזכרת להלן.

7. לסעיף 13(א). מסקא שניה: גם לאחר המיבור למערכת אספקת החשמל המרכזית, יחזיק היזם במקום בגנרטור כרזרבה.

8. לסעיף 14(ב) - הפרטים ייכללו בפרוגרמה.

9. בסעיף 16, בסופו, הייתי מוסיף: "או הנובע מפעלה או מחדל של החברה"

../2

10. בסעיף 18(ב), לפני "החברה לא תחיה רשאית", יש להוסיף: "ומבלי לפגוע בשימוש הרגיל של המלון".

11. לסעיף 20 - יהיה צורך לתאם בינו לבין סעיף 10 בהסכם של החברה המשפלתית למיירות.

החברה המשפלתית למיירות תציא לכם בכתב פרוגרמה מפורטת לגבי המלון, שתכלול את חשמת הדרייק, מספר החדרים במלון וכו', וכן 2 מפות עם סימון משמה.

בפרוגרמה תכלול גם את הפרטים הנדרשים למועד התפעלה (סעיף 7), הביוב (סעיף 12), מיכל המים (סעיף 14(ב)).

בברכה,

ד. קדלני

העתק: החברה המשפלתית למיירות - לאור סיכום הישיבה שהלכם ביום 13.9.71, נא המציאו ישירות למכותבים, עם העתק אלי, את הפרוגרמה והמפות של המלון הנדון.

92647

ביטלתי אותו.

לקלון (מלמין)

הגשה

כלי - סוג הכנה
אחרי כניה
מוסר מכניה ומלמה (קוואלה)
מוסר חברה
שאותו מיקרו יבא
לקלון

פירוט

מה - כמות הכניה
מתי - "
איך - מפרטי, מקלה
כמה -
מינון עבו.

הנחיות

מקור כניה
אזור כניה
מקור המלה

תקבולים ותפוקות

אלומה
מיכל.

החברה הממשלתית לתיירות
ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

מס' - ס - 170/71

ת"א, 25.2.71

לכבוד
מר"ל ס. גזיט
מתאם הפעולה בשטחים
מקרי הבטחון
הקריה
תל אביב

א.נ.,

הנדון: "בירור רגרסס שרם" - אחים דולגין בע"מ -
ביקור ועדת מנכ"לים

1. בהמשך לשיחתנו נברון מיום 25.2.71, אבקשך להגיא לאישור ועדת מנכ"לים, בישיבתה הקרובה, את בקשת "בירור רגרסס שרם", בהתאם לנתונים הר"מ:
   א. מלון בן 112 חדר - 224 מיטות.
   ב. היקף ההשקעה כ- 4 מיליון ל"י
   ג. הבעלים: אחים דולגין בע"מ
      (1) דולגין יעקב.
      (2) דולגין משה.
      (3) דולגין שלמה.
   ד. המקום - מרשת אל עם, במרכז המפרץ.

2. הפרוייקט מורן ראוי בעדת פרוייקטים לשר"ל.

3. ועדת ההשקעות של משרד התיירות דנה בפרוייקט והחליטה להמליץ בחיוב בפני החברה לשפרה מסלולי תיירות על סמך ההלוואות והתנאים המקובלים לפרוייקטים תיירותיים בסרחב שלמה.

בכבוד רב,
מרדי פרלה

עותק: מר ח. גבמרן - מנכ"ל משרד התיירות
אלוף (מיל.) א. יסה - רש"א/פרש"ל
מר ס. איל - מנכ"ל החברה הממשלתית לתיירות

מס/אר

JERUSALEM: 24, RIBOV HAMELECH GEORGE • TEL. 20171 • CABLE: TOURISRAEL • ירושלים: רח' המלך גורג' 24, טל. 20171
TEL-AVIV: SHALOM TOWER, 9, RIBOV AHAD HA'AM • TEL. 53997-8 • תל אביב: מגדל שלום, רחוב אחד העם 9 • טלפון

החברה הממשלתית לתיירות

מס'- ם - 135/71

ח"א, 10.2.71

סיני - שארם - גולפין

לכבוד
מר מ. ניב - המחלקה הכלכלית
משרד התיירות
ירושלים

לכבוד
מר מ. גדן
החברה לפתוח מעגלי תיירות
ירושלים

א.נ.,

הנדון: מלון במרחק אל עם - מר דזלגין

בהמשך למכתבי מס' ם-97/71 מ- 1.2.71, רש"ב מקר בלכלי למלון הנדון, אשר מוגש לנו ע"י מר דזלגין.

בכבוד רב,

מנחם גזלת

עותק: מר מ. מיל - מנהל החברה הממשלתית לתיירות

מלון "בדור ונופש שרם"

תכנית להקמת מלון בן 112 חדר

(3 כוכבים) בשרם-אל-שיך

ומרכז בדור ונופש

ע"י אחים דולגין בע"מ

ס ק ר כ ל כ ל י

דצמבר 1970

הסקר הוכן ע"י אדריכל לוי אברהם, רח' ניסנבאום 8 ת"א, טל. 447860

סלון "בדור ונופש שרם"

תכנית להקמת סלון בן 112 חדר

(3 כוכבים) בשרם-אל-שיך

ומרכז בדור ונופש

ע"י אחים רולגין בע"מ

ס ק ר כ ל כ ל י

דצמבר 1970

הסקר הוכן ע"י אדריכל לוי אברהם, רח' ניסנבאום 8 ת"א, טל. 447860

תכנית להקמת מלון בן 112 חדר

בדרוג 3 כוכבים בשארם-אל-שיך

ומרכז בדור ונופש

התוכן

א. <u>תאור הפרויקט</u>

1. מטרת הפרויקט - הקמת מלון בחוף שארם אל-שיך ומרכז בדור ונופש, במגמת עידוד התיירות באחר חדש זה של הארץ בו תגאי האקלים השוררים מהוים משיכה מיוחדת לתיירות מהארץ ומחוצה לה ומהוה אחד האתרים לנופש בינלאומי.

2. א. <u>תאור המלון</u>

- דרגת המלון תהיה 4 כוכבים.
- המלון יכיל 112 חדר בשלב ראשון מחולקים 8 בסוויטיונים בעל צורת "ר" כל אחד 14 חדר.
- המלון מסוקם סמוך למלון "מפקטור את אדמס" איזור שהוגדר מטעם החברת הממשלתית לתיירות כ"איזור נופש ובדור".
- כל המלון לרבות שטחים צבוריים וחדרים יהיה מסוזג מלא.
- המלון מכיל 2 מסעדות (חלבית ובשרית) ולשתיהן מטבח מרכזי הניתן להפרדה. המטבח החלבי ישמש לארוחות בוקר וערב וצהרים והמטבח הבשרי ישמש ארוחות צהרים וערב.
- המלון יכיל גם קפטריה שתשרת בעיקר קבוצות תיירים הבאים לשארם.
- מועדון הלילה של המלון יכלל מעבר לכביש (בהתאם להנחיות ממשרד התיירות) בסמוך למרכז הבדור, כך שניתן יהיה לעשות הפרדה.
- למלון כניסה רחבת ידים הנמצאת בבנין המרכזי בו גם הטרקלין, משרדי המלון, חדר אוכל ומטבח.
- 2 עד ל-3 חנויות הנמצאות ליד הלובי ישרתו את האורחים במכירת מזכרות.
- חדר האוכל מיועד להאכיל את כל אורחי המלון בבת אחת, כמו כן אורחי חוץ. הוא מכיל עד 400 מקומות.
- ליד חדר האוכל בכוון לים מרפסת רחבת ידים מוצלת עבור 150 איש.
- לחצר המשק כניסה נפרדת ובו מלתחות לעובדים, מחסנים למיניהם חדר מכונות למזוג אויר, בתי-מלאכה להחזקה, חדרי קירור וכו'.
- למלון פרקינג (חניה) רחב מידות שיאפשר חנית כלי רכב הרבים שיבואו למלון ולמרכז הבידור.

ב. תאור מרכז הבידור

1) ת ק ו ל נ ו ע

מרכז הבידור יכלול בשלב ראשון קולנוע קיצי עם גג מחית אבל קירותיו סגורים. הקולנוע מכיל עד ל-800 מקומות ישיבה עם במה גדולה מאוד להופעות אמנים, מסך "סינמסקופ", חדרים להלבשה עבור האמנים עם שרותים; בכניסה - הול הסבנה רחב ידים, קופה, שרותים ומלתחה לגברים ונשים ומזנון גדול עם אפשרות לשרת את הקהל בחוץ ובפנים; מזנון זה יעבוד גם משך היום, כולל כל החצר הפנימית שלפני הקולנוע וישרת את קבוצות התיירים בחוף קסריה.

2) מועדון הלילה

מועדון הלילה יבנה במרכז הבידור ויכיל 200-180 מקומות ישיבה, צורתו אקסקלוזיבית, בנוי פירמידות רחבות אחת על השניה, במרכזו במה לרקודים מצופה שיש, מקומות הישיבה מסביב מוגבהים לגובה מרכז הרקודים. למועדון מסבחון שיקבל הספקה מהסבח הראשי וכמו כן גריל, דלפק לבר. במקרים מסויימים שלא תהיה הופעת אמנים ישמש מועדון הלילה כדיסקוטק בשנוי האורה.

ב. <u>מפעל מאושר</u>

הטבות של "מפעל מאושר" הן חלק חשוב של המימון ושל תחזית הרווחיות של המלון.

ההטבות כוללות בין השאר:

1. דחיית אגרת רשום החברה ל-5 שנים.
2. דחיית אגרת קרקע ל-5 שנים.
3. מתן היתרי יבוא ורכישה לחומרי בנין וציוד הדרושים להקמת המלון.
4. פטור ממסים עקיפים (מכס ומס קניה) על יבוא ורכישה של חומרי בנין וציוד למלון.
5. פטור ממס רכוש של הבנין ל-5 שנים מסיום בניית המלון.
6. פטור 5/6 מס רכוש על הציוד ל-10 שנים.
7. פטור ל-5 שנים ממס רכוש עירוני.
8. פטור ממס הכנסה במשך 5 שנים המתחילות בשנה בה הרויח המלון, והשלום מכסימלי של 28% מס רווחי חברות בלבד.
9. הקרן מס של 25% על דיבידנד.
10. פטור ממס הכנסה על דיבידנד המחולק לחושב חוץ.
11. הזכות לחשב פחת מואץ על הבנין וציוד במשך 5 שנים.
12. למלון בשארם כמו לאיזור פתוח א' ניתן ע"י הממשלה הלוואה בשעור 65%.

ב. נתונים סטטיסטיים על שארם א-שיך

1. התיחסות לישראל בכלל

במשך השנים האחרונות, עלה מספר התיירים בעולם וכן גם בישראל.

תעשיית התיירות בישראל היא אחת החשובות ביותר, ומכאן העידודים הרבים של הממשלה בכל הנוגע להלוואות, מענקים, תמריצים, והקלות במיסים.

טבלה מס' 1 מראה את התפתחות התיירות שבקרה בישראל מאז שנת 1965:

ה ס ע י ף	1965	1966	1967	1968	1969
מספר התיירים שביקרו בישראל - באלפים	296.500	328.100	291.200	432.200	409.000

יש להדגיש, שהשהות הממוצעת של התייר בישראל היא גבוהה וכן הדבר לגבי ההכנסה בטבע חוץ מהייר.

יש לצפות, שלאור התפתחות והופעת מפוסי הענק (ג'מבו) תחול עליה במספר התיירים לישראל.

2. התייחסות לשארם-א-שיך

לפני שנביא נתונים סטטיסטיים על שארם, ניתן מספר נתונים על אילת שהיא על אם הדרך המובילה לשארם.

טבלה מס' 2 מראה את מספר הלינות של תיירים באילת שקיימים עבור זה נתונים סטטיסטיים; עבור שנת 1971 - 1972 בגדר החזיה.

טבלה מס' 2

המקומות	1967	1968	1969	1970	1971	1972
אילת	34.000	80.000	160.000	220.000	260.000	880.000
ישראל	1.600.000	2.800.000	3.100.000	3.600.000	4.200.000	4.800.000

טבלה מס' 3 מציגה את גידול מספר התיירים כולל תחזית עבור 71/72 של תיירים המבקרים באילת ללא לינה.

טבלה מס' 3

	1967	1968	1969	1970	1971	1972
מספר התיירים המבקרים באילת ללא לינה	22.000	40.000	50.000	60.000	75.000	95.000

עבור שארם-א-שיך עדיין אין נתונים סטטיסטיים, אבל ללא כל ספק עם פתיחת כביש החרש לשארם דרך אילת יגרום לתנועה אדירה של תיירים וישראליים לכוון השטחים החדשים לכוון אילת, לכוון סיני ולנופש בשארם.

ד. מ י ק ו ם

1. תאור כללי של הסביבת

א. תאור האזור

ב. האקלים בסביבת

ג. אמצעי תקשורת

שארם קשורה לשאר איזורי הארץ ע"י כבישים.

א) הכביש החדש מאילת בכיוון שארם.

ב) הכביש הישן העובר דרך א-טור.

ג) קו אוירי של חברת ארקיע המקיימת טיסות קבועות לשארם - הן מבחינת אחר תיירות - הן מבחינת מקום באופולימי וספרסני של ישראל.

משך הנסיעה מת"א לאילת הוא 6 שעות, מאילת לשארם לאורך הכביש החדש שהוא 250 ק"מ כשעתיים. בדרך לשארם ישרתו את הכביש תחנות דלק, פונדקים ומקומות נופש חדשים שתוכננו לאורך החוף.

ד) קו ים מאילת לשארם ובאמצעות אניות טיולים המקיימים קשר.

2. מקום בהקשר לפרויקט

א) ש ר ו ת י ם

כל השרותים הבסיסיים כגון: כבישים, חשמל, מים, חוף, נמצאים בטפולת של "הועדה לפתוח שארם" ובחלקה הגדול קיימים: הכביש בין שארם, שדה התעופה עד לבסיס הצבאי ומקום בו יוקם מנהל אזרחי קיים. לאורך כביש זה קיים קו מים ראשי, קוי טלפון, והמלון נמצא על העורף הראשי מול הכניסה של כביש המזח מאילת.
כמו כן המנהל ידאג לספק את כל פתוח התשתית עבור המלון.

ב) כ ח א ד ם

בעית כח אדם עבור המלון תהיה אחת הבעיות המרכזיות בהספקת עובדים שישרתו במלון; את כח האדם למלון ניתן לחלק ל-3 שלבים: מטאף מנהלים, מטאף מלצרים, מקידי קבלה, אנשי החזקה וצוות מגישות או מנקות; כל המטאף הגברי יבוא ממרכז הארץ - ת"א, ירושלים או ב"ש אפילו אילת שכיום יש בה כ-15,000 תושבים ותשמש מקור ראשי לעובדים; בתחשיבים הבאנו בחשבון שהמשבורות של המטאף הגברי יעלה למלון לפחות ב-30-40% גבוה ממרכז הארץ; לעומת זאת את המטאף הנמוך - מלצרים, מנקים, חדרנים או חדרניות ניתן לביים מקרב האוכלוסיה הבדואית שנסיונות ראשונים אתם מראים את סגולותיהם להתגלות טובה לתפקידים אלה ובאופן יחסי בשכר נמוך ממרכז הארץ בערך ב-20-20%, לכן בממוצע הבאתי בחשבון שכר גבוה לגבי שארם עד 25%.

ג) <u>ה ה ס פ ק ה</u>

ההספקה בדרך כלל תהיה מצפון הארץ דרך אילת או מאילת גופה; על ידי ארגון מחושב יהיה אפשרי לארגן את הקניות של מוצרים, חומרי בלם - הדרושים למלון. התנחה היא כי הוצאות ההובלה ומחירי חומר בלם יהיו יקרים בכ-10-15% יותר מאשר בצפון הארץ. לכן מדיניות התמחיר מבוססת על מתן מחיר למלון בעל 3 כוכבים למחיר של 4 כוכבים בהשואה לצפון הארץ אפילו בהשואה לאילת.

ה. <u>האטרקציות לתיירים בשארם</u>

המקומות הבאים מהוים אטרקציות לתיירים הבאים לשארם. כמו כן כל המקומות בדרך לאילת ובאילת גופה וסביבתה:

1. נאתך
2. מרסה בריכה
3. ראס מוחמד
4. ג'בל דמר
5. ראס נצרני
6. איי סנפיר וטיראן

1. <u>ההשקעה ומקורות המימון</u>

א. <u>פרוט ההשקעה</u>

(א) <u>מבנה המלון</u>

1.	קרקע 35 + 3000 ל"י דונם בהערכה	105,000
2.	בניה (3.200 מ"ר לפי 600 ל"י/מ"ר)	1,920,000
3.	אינסטלציה סניטארית, מים וביוב, הסקה ומים חמים 112 חדר לפי 4,000 ל"י/חדר	448,000
4.	אינסטלציה חשמלית והקשורה, מרכזיה, טלפונים	250,000
5.	מערכת מזוג אויר 112x1550	250,000
6.	מעליות	-
7.	רהוט פנים חדרים ושטחים צבוריים, דקורציה, אוטנות וכו' 112x6000	672,000
8.	ציוד מטבח וחדרי קירור	100,000
9.	ציוד מיוחד, ציוד ימי, מירות, מכוניות נוסעים	100,000
10.	עמות השטח וגנון, מבנות צל ליד החוף מגרשי ספורט	75,000
11.	תכנון ופקוח מקומי	300,000
12.	הוצאות נהול ואדמיניסטרציה, אש"ל מיסוי, בולים, חוזים	75,000
	סה"כ השקעה קבועה	4,195,000 ל"י

השקעה קבועה לחדר 36,600 ל"י.

ב. <u>מבנה אולם הקולנוע וסועדון לילה</u>

1. קרקע - 7 דונם x 3000 ל"י	21,000
2. בניה - 1500 מ"ר x 300	450,000
3. אינסטלציה סניטרית וביוב	40,000
4. חשמל	50,000
5. מזוג אויר (מזגנים בודדים)	10,000
6. מעליות	-
7. רהוט - כסאות, שלחנות (סמסלי בטון טרום לקולנוע)	65,000
8. ציור מזנון וקסטריה	45,000
9. מתוח השטח	45,000
10. תכנון ופקוח מקומי	65,000
11. הוצאות ניהול ואדמיניסטרציה	25,000
	816,000

סה"כ חדרי מלון ובדורים	4,200,000
	816,000
	5,016,000
הון חוזר	200,000
סה"כ	5,216,000

ג. <u>מקורות מימון להשקעה</u>

1. הון מניות עצמי	1,256,000
2. 65% הלואה ממשלתית ל-18 שנה בריבית 6.5% (ההלואה לא כוללת את ההון החוזר)	3,260,000
3. הלואות מהקבלן הראשי וספקים 10% מערך המלון	500,000
	5,016,000

ז. תיקצוב ורווחיות

1. נתוח תפוסת החדרים

להלן הנתוחים המבוססות על תפוסת החדרים בשארם.
סה"כ מספר החדרים הכפולים - 112.

החדר במבנהו הוא גדול המאפשר הוספת של מטה לילד במקרה הצורך. לעומת זאת אחוז תפוסת חדר כפול לבן אדם יחיד הוא כ-30%. על מנת להפשים בחשובים בחשיב זה, הבאנו כי אחוז תפוסת של מטה נוספת בחדר יתאזן עם תפוסת חדרים ע"י יחידים.

נלקח בחשבון תפוסה שנתית ממוצעת 60%.

לפיכך 112 × 2 × 60% × 360 ימים בשנה = 48,375 מספר הלינות לשנה.

2. תמחיר לחדר

א. הנחתנו למחיר עבור איש היא 22.50 ל"י

ב. הנחתנו המריץ ללינה לתייר 2.40 ל"י לפי סוג של 3 כוכבים. המריץ חושב על 60% מהלינות בהנחה שאלו יתפסו ע"י תיירים.

3. תמחיר מזון והשקעות

א. מזון

1. הנחה שההכנסה הממוצעת ממזון חושבת לפי 12 ל"י ללינה.
2. עלות המזון לפי 40% מהכנסה ממזון 4.80 ל"י.

ב. משקאות

1. הכנסה הממוצעת ממשקאות חושבה ל-3.00 ל"י לאיש.
2. עלות המשקאות לפי 25% מההכנסה - 0.75 ל"י.

4. <u>תמחיר שונות</u>

הסעיפים הבאים חושבו יחד בסעיפי ההכנסות:

א. קונצסיות

ב. טלפון

ג. כביסה

ד. בר

ה. קולנוע וסועדון לילה וארוחות חוץ - החשוב הממוצע הוא 6.00 ל"י ללינה.

5. <u>הנחיות ועסלות</u>

מכיון שרוב האורחים יגיע באמצעות סוכני הנסיעות, הופחתו כל ההכנסות ב-5%.

6. כח אדם ושכר עבודה (לחפוסה של מעל 75%)

		ש"ע חודשי	ש"ע שנתי
מנהל	1	2,400	28,800
סגן מנהל	1	1,400	16,800
מזכירה	1	700	8,400
מנהל חשבונות	1	1,500	18,000
עוזר מנהל חשבונות	1	800	9,600
פקיד קבלה לילה	1	800	9,600
פקיד קבלה בכיר	1	1,000	12,000
פקיד קבלה	4	750	36,000
שוערים ("בל בויס")	4	350	8,450
טלפונאיות	2	550	13,200
מנהל החזקה ראשי	1	1,100	13,200
אנשי החזקה	2	600	14,400
מחסנאי	1	800	9,600
מנהלת משק בית	1	1,000	12,000
חדרנית אחראית	1	800	9,600
חדרנים וחדרניות	10	350	42,000
ברמן אחראי	1	800	9,600
משגית כשרות	1	700	8,400
טבח ראשי	1	1,600	19,200
עוזר טבח ראשי	1	1,200	14,400
טבחים	4	600	28,800
שוטפי כלים	4	350	6,800
מלצר ראשי	1	1,000	12,000
מלצרים לחדר אוכל (בדואים) - 50%	16	500	96,000
חצרנים	2	300	8,450
פועל נקיון כללי	4	300	14,400
			481,600
30% תוספת הוצאות סוציאליות, קרן פצויים לעובדים וכו'			144,400
			626,000

7. חשוב פחת שנתי רגיל בשיטת הקו הישר

סעיף	ההשקעה בל"י	% פחת	שווי הפחת בל"י
בנין 1,920+450,000 =	2,370,000	2	77,400
אינסטלציה וביוב 448,000+40,000	488,000	10	48,800
השמל וציוד קשר 250,000+50,000	300,000	10	30,000
מזוג אויר 250,000+10,000	260,000	10	26,000
רהוט ודקורציה 672,000+65,000	737,000	10	73,700
ציוד מטבח	145,000	10	14,500
מכונות סירות	150,000	10	10,500
הוצאות החזקה שנתי ביעוץ הנדסי			15,600
סה"כ הפחת השנתי			300,000

8. נתוח ההכנסות וההוצאות והרווח השנתי

א) נתוח ההכנסות השנתיות בל"י באחוזי תפוסה שונים

% תפוסה	50%	55%	60%	65%	70%	75%
מס' הלינות	35,840	44,352	48,375	52,416	56,388	60,480
חדרים 22.50 ל"י/ לינה	806,400	997,920	1,088,437	1,175,360	1,269,330	1,360,800
מזון 12.- ל"י/לינה	430,080	531,954	580,500	629,002	676,656	725,760
משקאות 4.- ל"י	153,360	177,408	193,500	209,664	225,552	241,920
שונות 6.- ל"י	215,040	266,212	290,250	314,496	338,228	362,880
תמריצים 240×50%	43,008	53,195	58,050	62,900	67,665	72,576
סה"כ	1,648,888	2,026,689	2,210,737	2,391,420	2,577,331	2,763,936

ב) נתוח ההוצאות השנתיות (בל"י) באחוזי תפוסת שונים

75%	70%	65%	60%	55%	50%	סעיף הוצאות לינות (שנה)
290,400	270,450	271,600	234,000	212,781	172,032	עלות מזון
60,000	56,500	52,500	48,000	44,500	38,340	עלות משקאות
626,000	600,000	575,000	550,000	525,000	500,000	שכר עבודה
60,000	57,000	54,000	51,000	48,000	45,000	דלק, חשמל, מים
33,000	30,000	27,000	24,000	21,000	18,000	חומרי נקוי
250,000	225,000	220,000	200,000	180,000	160,000	כביסה וטלפון
65,000	60,000	55,000	50,000	45,000	40,000	החזקה
35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	הוצאות נסיעה
45,000	43,000	41,000	39,000	37,000	35,000	דאר ומשרדיות
35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	מסים ורשיונות
35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	בטוחים
50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	פרסום
25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	יעוץ משפטי ורואה חשבון
35,000	33,000	31,000	29,000	27,000	25,000	עמלות
55,000	50,000	45,000	40,000	35,000	30,000	שונות
1,699,400	1,604,900	1,552,100	1,440,000	1,355,281	1,243,372	

ג) נתוח הרווחיות השנתית (בש"ח) באחוזי הפוסה שנתי

75%	70%	65%	60%	55%	50%	
2,763,936	2,577,331	2,391,420	2,201,738	2,026,686	1,650,000	סה"כ הכנסות
1,699,400	1,604,900	1,552,100	1,440,000	1,355,281	1,243,372	סה"כ הוצאות
1,064,536	962,431	839,320	761,737	671,405	406,628	רוח תפעולי
436,000	436,000	436,000	436,000	436,000	436,000	ריבית שנתית ממוצעת
618,536	526,431	403,320	325,737	135,405	-29,372	רוח נקי לפני מס

נקודת ה"ברק" (שבר) היא איפוא 52%.

במקרה של 65% הפוסת רוח על השקעה עצמית לפני המס $\frac{403,000}{1,756,000} \times 100 = 23\%$

403,000		לאחר הורדת של מס הכנסה עבור 5 השנים הראשונות - רוח
112,000	28%	לצרכי השוב מס יורד מחת 300,000 + ריבית 136,000
291,000		
181,000	$\frac{3,260,000}{18}$	הורדה עבור החזרת קרן הלואה ממשלתית לתקופה של 18 שנה
110,000		

רוח נקי 6.5% לאחר תשלום מסים, הורדות מחת, השקעות והחזרת הלוואות.

1. לכבוד
משרד התיירות
המח' הכלכלית
ת.ד 1018
רח. המלך גורג' 24
ירושלים

2. חברה לפתוח מפעלי תיירות בע"מ
רח. קרן היסוד 29
ת.ד. 7285
ירושלים

הוראות הסבר

- הבקשה חוגש במקור + עותק לכל מכותב, כתובה במכונת כתיבה
- בכל מקרה שהמקום בטופס אינו מספיק למילוי - יצורף נספח.
- לא תירון בקשה אשר כל הפרטים בה לא מולאו.
- יש למחוק כל פרט בטופס שאינו נוגע להכנית
- נא לצרף לכל בקשה מאוגים ל-3 שנים האחרונות של החברה המבקשת או של החברות המייסדות. (במקרה של חברה/ות קיימות).
- נא לצרף לכל בקשה תחשיב מפורט על דווחיות חזויה של המפעל המוצע
- נא לצרף לכל בקשה תכניות ארכיטקטוניות.

תאריך.....

בקשת הלואה

אנו החתומים מטה, פונים אליכם בזאת בבקשה להלוואות בסך..... למימון תקמת/הרחבת/ *מלון/מסעדה/חנות/רכב תיירות/ בדור ובנופש / _____ /בהתאם לתכנית שפרטיה מובאים להלן, שביצועה יוחל בתאריך 1.3.71 ויסתיים בתאריך 31.12.71.

1. פרטי המבקשים:

א. שם המפעל: בדור ובנופש "שרם"

ב. שם החברה בעלת המפעל: בדור ובנופש "שרם" שנת היסוד 1970

ג. כתובת המשרד: רח' בן-יהודה מס' 77 ת"א. טלפון מס' 228583

ד. שם המבקש/ים: בדור ובנופש "שרם".

ה. כתובת המבקש/ים: רח' בן-יהודה מס' 77 ת"א.

ו. המבקש הגיש/לא הגיש בקשה/קיבל/לא קיבל * בעבר הלואה מאחד המוסדות הלקמן:

1) החברה לפיתוח מפעלי תיירות בע"מ .....לי בתאריך.....

2) משרד התיירות .....לי " .....

3) קרן ממשלתית או ציבורית אחרת (ציין איזו):.....לי " .....

ז. בנקים/חברות פיננסיות אתם קשור המבקש:

2. תיאור התכנית: (בנוסף לתאור המצ"ב של המפעל, יש לכלול פרטים כגון דרגת המלון והערים/ האזורים שייבנו בו, מי יהיה המנהל, מה יהיו מספר המועסקים, מה הידע העומד ברשות היזומים וכו')

המגרש הוא בגודל 38 דונם מנטע במחצית הדרך בין שדה התעופה בשרם-א-שך ולמרכז התירותי בעתיד וכ-800 מטר ממלון "קרוון". המלון לנופש ובדור ייבנה מבנה קשת ב-8 מוילונים בצורת "ר", בכל אחד מהם 14 חדרים בגודל 340/480 מ"מ כולל שרותים מסודים לכל חדר המכוללים: אמבטיה, אולת ב"ב וקערת רחצה. כל הבתים קשורים ביניהם עם מרגולות מוגלות. בכניסה ייבנה בנין מרכזי שיכלול: משרד קבלה, משרדים, שרותים, חדר ישיבה (לובי') חדר אוכל עם מרפסת מקורה, מטבח, מחסנים, חדר קירור, שרותים לעובדים וכו'. מסוך לשמת חיים יוקמו מכמות בל, 2 מגרשי מבים, * מחק את המיותר ומיבני גולף. ליד הכניסה מקום לחניה לרכב. במגרש כול תכניסה, בגודל של 7 דונם יוקם מועדון לילה וקולנוע מתוח - ב-800 מקומות ישיבה עם מזנון והאר המתבת אשר ישרתו את התוברים ושבים ובמשך הלילה בזמן התצוגות. לקולנוע במה גדולה מקורה עם חדרי הלבשה ושרותים אשר יכולים לשמש גם להצגות תיאטרון.

ג.	פירוט ההשקעה:		
		עמוד הפלון.	עלות המערכת.
	א. קרקע לפי מחיר הקנייה (...(המדרך)... מ"ר)	105,000.-	21,000.- ל"י
	ב. פיתוח קרקע	75,000.-	45,000.- "
	ג. עבודות בניה כולל (...3000..... מ"ר)	185,000.-	360,000.- "
	ד. עבודות גמרות, מסגרות ואינסטלציה	1,088,000.-	130,000.- "
	ה. מיזוג אויר (מכשירים/מרכזי * כולל/לא כולל חיקום*)	260,000.-	10,000.- "
	ו. מעליות (.....מעליות נוסעים.....מעליות משא)	-	- "
	ז. ריתוס ודקורציה פנימים	670,000.-	65,000.- "
	ח. ציוד מטבח והגשה	100,000.-	45,000.- "
	ט. ציוד טלפון, תקשורת, רדיו וכד'	250,000.-	50,000.- "
	י. חנויות (.....18..... מ"ר)	20,000.-	- "
	יא'. כריכת שחיה (.....מ"X .....מ')	-	- "
	יב'. מיסים ותוצאות חיבור חשמל מים וביוב	75,000.-	25,000.- "
	יג'. יעוץ, תכנון ופיקוח	300,000.-	65,000.- "
	יד' ציוד מיוחד, ציוד ימי, עירות, מכוניות נוסעים.	100,000.-	"
	טו'		"
	טז'		"
	יז' הון חוזר		"
		4,200,000.-	816,000.- ל"י

* מחק את המיותר

4. דרכי מימון ההשקעה:

א. מקורות עצמיים:

הון מניות נפרע (במקרה הרחבה ציין רק ההון הנוסף)	..... ל"י	
הלוואות מבעלי המניות	..... "	
רווחים שלא חולקו (למילוי רק במקרה של הרחבת מפעל)	....1,250,000.-.. "	..... ל"י

ב. הלוואות לזמן ארוך (מעל 3 שנים):

מבנקים	..... ל"י	
_____	..... "	
_____	..... "	..... ל"י

ג. הלוואות ואשראים לזמן קצר (פחות מ-3 שנים):

מבנקים	..... ל"י	
מחברות ביטוח	..... "	
מקבלנים ע"ח בנית	500,000.- "	
מספקים ע"ח ציוד וריהוט	..... "	
_____	..... "	
_____	..... "	1,750,000.- ל"י
		..... ל"י

ד. סכום ההלוואה המבוקש 2/3 (x) ....3,260,000.- "

סה"כ ....5,010,000.- ל"י

(x) מזה 20% מעבר בתנאים המקובלים.

אם ההשקעה כוללת הון מניות
נא לפרט להלן את סוגי המניות
והזכות שהן מקנות לבעליהן:-

מניות רגילות

אם ההשקעה כוללת הון מניות
נא למלא את הטבלה הבאה:-

בעלי המניות העיקריים (שם מלא, כתובת ומס' טלפון)	השקעה			התמורה במניות	
	בלירות ישראליות	במטבע חוץ		מספר המניות	סוג המניות
		הסך	המטבע		
[redacted]	410,000.-			107,000	רגילות
	410,000.-			107,000	
	410,000.-			106,000	
	1,250,000.-			500,000	

אם ההשקעה כוללת הלוואות מבעלי המניות
נא למלא את הטבלא הבאה:-

בעלי המניות המלווים	הלוואות			התקופה	הריבית השנתית ב- % (נא לציין במור במקרה של הצמדה)
	בטבע ישראלי	במטבע חוץ			
		הסכום	המטבע		

ההשקעה כוללת הלוואה של חברת קבלנית בכיתולם של המחים דולגין בע"מ שסכום
ההשקעה הוא -.500,000 ל" בריבית של 14% לשנה.

אם ההשקעה כוללת הלוואות ואשראים, פרט להלוואה המבוקשת, נא למלא את הטבלה הבאה:-

שם המלווה או נותן האשראי (שם מלא, כתובת ומס' טלפון)	הלוואות			התקופה	הרבית השנתית ב- % (נא לציין אמוד, בכל מקרה של הצמדה
	בסמכע ישראלי	במטבע חוץ			
		הסכום	המטבע		

5. פרטי הקרקע:

א. המקום המדויק בו יוקם המפעל (שם העיר או הישוב והכתובת) שדה - א- סיך ביבי

ב. שטח המגרש: 35,000+7,000=42,000 מ"ר 4042 שטח בנין

ג. שטח המבנה: מלון, ביתנים, מועדון מ"ר 1152 " "

ד. אחוזי בניה מותרים באיזור לילה, קולנוע אחוז

ה. תיאור הנכס (במקרה של מבנה קיים - נא לפרט שטח בנוי, מספר הקומות, האם הבניה הושלמה וכד'):

ו. הבעלות על המגרש/הנכס* (ציין X במשבצת המתאימה וציין יום, חודש ושנה במקום בו יש לנקוב בתאריך): מנהל מקרקעי ישראל

☐ המגרש/הנכס* רכוש המבקש. תאריך הרכישה _____ / _____ / _____.
המגרש/הנכס* נרכש מאת _____ במחיר _____ ל"י.

☐ המגרש/הנכס* חכור ע"י המבקש לתקופה החל מ- _____ / _____ / _____ ועד _____ / _____ / _____. המגרש נחכר מאת מנהל מקרקעי ישראל (מרם בתתם המכם).
ושולמו דמי חכירה בסך _____ ל"י. דמי החכירה השנתיים _____ ל"י לשנה. בידי המבקש אופציה* להארכת תקופת החכירה עד _____ / _____ / _____.

* מחק את המיותר.

☐ המגרש/הנכס* מוחזק בשכירות. המגרש/הנכס* נשכר מאת _____

החל מתאריך _____ / _____ / _____ / ועד תאריך _____ / _____ / _____.

דמי שכירות שנתיים _____ ל"י.

בידי המבקש אופציה* להארכת השכירות עד לתאריך _____ / _____ / _____.

☐ הנכס נרכש בדמי מפתח מאת _____

בתאריך _____ / _____ / _____ ושולמו דמי מפתח בסך _____ ל"י.

דמי שכירות לשנה _____ ל"י.

☐ אחר: _____

_____

_____

---

* מחק את המיותר.

6. פירוט תכנית הבניה*

א. ה ש ט ח

1. שטח הבניה הכללי	בית המלון הקיים	התכנית המוצעת	סיכום
שטח בניה כללי לפי קומות:			
בנין מרכזי, ח.אוכל ומטבח	..... מ"ר	1078 מ"ר	1078 מ"ר
14 דירות (מוילונים)	..... מ"ר	2582 מ"ר	2582 מ"ר
מועדון לילה	..... מ"ר	382 מ"ר	382 מ"ר
קולנוע	..... מ"ר	1152 מ"ר	1152 מ"ר
ס"ה שטח הבניה	..... מ"ר	5194 מ"ר	5194 מ"ר

2. שטח החדרים	נטו	ברוטו	
א. ס"ה שטח החדרים ליחיד	.....	..... מ"ר	15.00 מ"ר (לא כולל מרפסות)
ב. ס"ה שטח החדרים הכפולים	.....	..... "	.....
ג. ס"ה שטח סויטות	.....	..... "	.....
ס"ה שטח החדרים	.....	..... מ"ר	.....

3. שטחים ציבוריים		
א. שטח אולם הקבלה	..... מ"ר	144.00 מ"ר
ב. שטח אולם המתנה	..... מ"ר	144.00 מ"ר
ג. שטח אולם חדר האוכל	..... מ"ר	215.00 מ"ר
ד. שטח חדרי ישיבות	..... מ"ר	- מ"ר
ה. שטח הבר	..... מ"ר	50.00 מ"ר
ו. שטח "גריל רום"	..... מ"ר	- מ"ר
ז. שטח מועדון לילה	..... מ"ר	381.00 מ"ר
ח. שטח שירותי נוחיות	..... מ"ר	36.00 מ"ר
ט. שטח מקלטים ומרחבים	..... מ"ר	- מ"ר
י. שטח מדרגות, מעליות וכו'	..... מ"ר	- מ"ר
יא. _____	..... מ"ר	..... מ"ר
יב. _____	..... מ"ר	..... מ"ר
סה"כ שטחים ציבוריים	..... מ"ר	..... מ"ר

4. שטחי עבודה ושירותים		
א. שטח המטבח	..... מ"ר	150.00 מ"ר
ב. שטח מחסנים	..... מ"ר	80.00 מ"ר
ג. שטח חדרי קירור	..... מ"ר	35.00 מ"ר
ד. שטח ה-Pastries	..... מ"ר	..... מ"ר
ה. שטח חדרים לעובדים (כולל נוחיות ומקלחות)	..... מ"ר	40.00 מ"ר
ו. אשפה וגריזה	..... מ"ר	24.00 מ"ר
ז. _____	..... מ"ר	..... מ"ר
_____	..... מ"ר	..... מ"ר

* במקרה של הרחבת בית מלון קיים או שיפוצו, יש לציין את המספרים המתייחסים להכנית ההרחבה החדשה. מתח הסעיף "קיים" יבואו המספרים המתיחסים למבנה מקיים.

השאלון יפולא באופן שס"ה שטח הבניה המופיע בסעיף "א" יתקבל מחיבור שטחי הבניה המפורטים בסעיפים 2 - 4.

5. שונות	בית המלון הקיים	התכנית המוצעת	סיכום
א. שטח מגרש חניה ל- 100 מכוניות	..... מ"ר	2,500 מ"ר	..... מ"ר
ב. שטח בריכת שחיה X	..... מ"ר	- מ"ר	..... מ"ר
ג. שטח הגן	..... מ"ר	8,000 מ"ר	..... מ"ר
ד. שטח מתקנים אחרים:			
מיכיגולף	..... מ"ר	1,000 מ"ר	..... מ"ר
חנות	..... מ"ר	1,200 מ"ר	..... מ"ר
ס"ה שונות	..... מ"ר	..... מ"ר	..... מ"ר

ב. נתונים מספריים

1. חדרים

א. המספר הכולל של חדרים בבית המלון	112 חדר	112 חדר	112 חדר
ב. חדרים ליחיד:			
מספר החדרים ליחיד	.....	.....	.....
מספר החדרים עם שירותים צמודים (בית שימוש ומקלחת או אמבטיה)	.....	.....	.....
מספר החדרים עם מקלחת פרטית בלבד	.....	.....	.....
מספר החדרים עם אמבטיה פרטית בלבד	.....	.....	.....
מספר החדרים עם מיזוג אויר	.....	.....	.....
מספר החדרים עם הסקה	.....	.....	.....
מספר החדרים עם טלפון	.....	.....	.....
ב. חדרים לזוג:			
מספר החדרים עם שירותים צמודים (בית שימוש ומקלחת או אמבטיה פרטית)	.....	104 112	.....
מספר החדרים עם מקלחת פרטית בלבד	.....	.....	.....
מספר החדרים עם אמבטיה פרטית בלבד	.....	112	.....
מספר החדרים עם מיזוג אויר	.....	112	.....
מספר החדרים עם הסקה	.....	112	.....
מספר החדרים עם טלפון	.....	112	.....
ד. מספר הסויטות	.....	8	.....
	.....	.....	.....

	בית המלון הקיים	התכנית המוצעת	סיכום
2. שטחים ציבוריים			
א. מספר המקומות ב- :			
אולם האוכל	.....	250	.....
חדרי ישיבות:			
_____	.....	.....	.....
_____	.....	.....	.....
_____	.....	.....	.....
_____	.....	.....	.....
בר	.....	40	.....
גריל רום	.....	.....	.....
מועדון לילה	.....	100	.....
ב. מספר בתי שימוש ליד השטחים הציבוריים	.....	8	.....
3. ש י ר ו ת י ם			
מספר המחסנים	.....	3	.....
מספר חדרי קירור	.....	1	.....
מספר Pantries	.....	–	.....
מספר עובדי בית המלון	.....	70	.....
מספר הדרים לעובדים	.....	6-10	.....
מספר מקלחות לעובדים	.....	6	.....
4. ש ו נ ו ת			
מספר מעליות אורחים	.....	–	.....
מספר מעליות שירותים	.....	–	.....
מתקנים אחרים:			
_____	.....	.....	.....
_____	.....	.....	.....
_____	.....	.....	.....
_____	.....	.....	.....
	.....	.....	.....

ג. **ציוד** (יצורף נספח):

הוראות: פרט בהרחבה את ציוד המדרים והאולמות הציבוריים.

לגבי ריהוט וציוד המדרים מאר מחילה ציוד וריהוטו של חדר אחד בצורה מפורטת ככל האפשר וסכם לאחר מכן בצורה מספרית כל פריט של הציוד והריהוט בכל המדרים.

לגבי ציוד וריהוט השטחים הציבוריים הבא רשימה מפורטת לפי פריטי הציוד והריהוט וכמויותיהם בנפרד לגבי כל פריט.

7. **פרטים נוספים:**

ציוד המדרים: הרחוש המגבון אמצ המרי הרדי, מטה כפולה כפרית, מקרר עץ עם לק שקוף שבעי, גגרות לק שקוף שבעי, ארון בגדים בכניסה, שפטל למזוודות, שולחן עגלש עם שרטרף, שולחן 60/60 ס"מ עם 2 חבאי קורסאות, מראה. בחדר המבטיה: אמבטיה, קערה רחצה, אגלת ב"כ, מראה גדולה, כפוי חרשינת עד 1.80 מ'. שטחים בבוריים מרוחטים בטוב טעם, המגבון כמרי. במטבח ציוד חדיש ומודרני עם כירוטטה. מרטפת מקורת ליד חדר האוכל.

שם המוסמך לחתום _____ _____
חתימה והחותמת

במקרה שהבקשה תוגש על-ידי בא-כח:

שם המורשה להגיש את הבקשה _____ _____
חתימה

תאריך: .....

2'6		
2'320	= 11.85 × 16	
6995	= 11.85 × 590	
3.52	= 7.20 × 440	
4580	= 7.50 × 580	
14	470 × 3.60	
49.6	390 × 6	
	7.40 = 6 + 20 × 11.85	
	2.60 = 40 + 2.20	
	16.18 = 4 + 3.40 × 4.6	
9.66 − 2.7	= 3496	
25	= 1.5 × 150	

- אמיתות שקיימת בכל שדות נקרא
פונקציה על R בריבוע

- לעבור אקסיומטיקה ~~[illegible]~~ [illegible]
לבנות אקסיומות על בסיס אינטואיציה
כלשהי הנה אינטואיציה אחת
1 היא המספרים הטבעיים [illegible]

- בסיס כללי: כמיקה של שדה [illegible]
מעל R כלשהו.

בוחן

1. הבדלים מהותיים

א. הקשרים:

1) מתן הפנים לראה אמונה ולא.
מתן הדמיון בעזרת הדוגמה.

2) פנים באמונה
3) באמונה הקשרים
4) לפני הכל לא סובה.
5) מלאכים בלשון (מילים ומשקלן שלהם) המקרא מהמאמרים.

ב. מסקנה: לעקם ב בדרכי סיקולים באמונה ויכולה הדמיון.

---

2. המשכים

א. מתן יד אל המאמינים לפני הכל.
ב. המלאכים בין 2 מקרים המקבילים 1) המאמינים 2) מלאכי אמת.
ג. מקרה הבינים המאמינים - במקרה המקבילים. אין מי לפני הכל - מלאכים ומשקלים בלשון (מילים)
3. מלאכי שרתי המאמינים
ד. מקשרים הלכה בתוך מהות באה בתוך מהמאמר.

מאמר בגיבוש לא סוב + לא.

משרד התיירות
MINISTRY OF TOURISM

החברה הממשלתית לתיירות

מס' - ס - 133/71

ת"א, 10.2.71

ס"ל - נאמנים - רלמן

לכבוד
מר ק. זיב - ממחלקת הכלכלית
משרד התיירות
ירושלים

לכבוד
מר ח. בוקן
החברה לפתוח מתקני תיירות
ירושלים

א.נ.,

הנדון: מלון בטברקה של שם - מר דולגין

בהמשך למכתבי מס' ס-97/71 מ- 1.2.71, רא"ב סקר כלכלי למלון הנדון, אשר הוגש לנו ע"י מר דולגין.

בכבוד רב,

בנדי אזולאי

עותק: מר ח. איל - הנהלת החברה הממשלתית לתיירות

מ.נ. - ש.אוב - בנאי

מלון "בדור ונופש שרם"

תכנית להקמת מלון בן 112 חדר

(3 כוכבים) בשרם-אל-שיך

ומרכז בדור ונופש

ע"י אחים דולגין בע"מ

ס ק ר כ ל כ ל י

דצמבר 1970

הסקר תוכן ע"י אדריכל לוי אברהם, רח' גיסנבאום 8 ת"א, טל. 447860

מלון "בדור ונופש שרם"

תכנית להקמת מלון בן 112 חדר

(3 כוכבים) בשרם-אל-שיך

ומרכז בדור ונופש

ע"י אחים דולגין בע"מ

ס ק ר כ ל כ ל י

דצמבר 1970

הסקר הוכן ע"י אדריכל לוי אברהם, רח' ניסנבאום 8 מ"א, טל. 447860

תכנית להקמת מלון בן 112 חדר

בדרוג 3 כוכבים בשארם-אל-שיך

ומרכז בדור ונופש

התוכן

א. <u>תאור הפרויקט</u>

1. מטרת הפרויקט - הקמת מלון בחוף שארם אל-שיך ומרכז בדור ונופש, במגמת עידוד התיירות באתר חדש זה של הארץ בו תנאי האקלים השוררים מהוים משיכה מיוחדת לתיירות מהארץ ומחוצה לה ומהוה אחד האתרים לנופש בינלאומי.

2. א. <u>תאור המלון</u>

- דרגת המלון תהיה 4 כוכבים.
- המלון יכיל 112 חדר בשלב ראשון מחולקים 8 בסויטיונים בעל צורת "ר" כל אחד 14 חדר.
- המלון ממוקם סמוך למלון "ספקטור את ארמס" איזור שהוגדר מטעם החברה הממשלתית לתיירות כ"איזור נופש ובדור".
- כל המלון לרבות שטחים צבוריים וחדרים יהיה ממוזג מלא.
- המלון מכיל 2 מסעדות (חלבית ובשרית) ולשתיהן מטבח מרכזי הניתן להפרדה. המטבח החלבי ישמש לארוחות בוקר וערב וצהרים והמטבח הבשרי ישמש ארוחות צהרים וערב.
- המלון יכיל גם קפטריה שתשרת בעיקר קבוצות תיירים הבאים לשארם.
- מועדון הלילה של המלון יכלל מעבר לכביש (בהתאם להנחיות ממשרד התיירות) בסמוך למרכז הבדור, כך שניתן יהיה לעשות הפרדה.
- למלון כניסה רחבת ידים הנמצאת בבנין המרכזי בו גם המרקלין, משרדי המלון, חדר אוכל ומטבח.
- 2 עד ל-3 חנויות הנמצאות ליד הלובי ישרתו את האורחים במכירת מזכרות.
- חדר האוכל מיועד להאכיל את כל אורחי המלון בבת אחת, כמו כן אורחי חוץ. הוא מכיל עד 400 מקומות.
- ליד חדר האוכל בכוון לים מרפסת רחבת ידים מוצלת עבור 150 איש.
- לחצר המשק כניסה נפרדת ובו מלתחות לעובדים, מחסנים למיניהם חדר מכונות למזוג אויר, בתי-מלאכה להחזקה, חדרי קירור וכו'.
- למלון פרקינג (חניה) רחב מידות שיאפשר חנית כלי רכב הרבים שיבואו למלון ולמרכז הבידור.

ב. <u>תאור מרכז הבידור</u>

1) <u>ק ו ל נ ו ע</u>

מרכז הבידור יכלול בשלב ראשון קולנוע קיצי עם גג פתוח אבל קירותיו סגורים. הקולנוע מכיל עד ל-800 מקומות ישיבה עם במה גדולה מאוד להופעות אמנים, מסך "סינמסקופ", חדרים להלבשה עבור האמנים עם שרותים; בכניסה - חול המבנה רחב ידים, קופה, שרותים ומלתחה לגברים ונשים ומזנון גדול עם אפשרות לשרת את הקהל בחוץ ובפנים; מזנון זה יעבוד גם משך היום, כולל כל החצר הפנימית שלפני הקולנוע וישרת את קבוצות התיירים בתוך קפטריה.

2) <u>מועדון הלילה</u>

מועדון הלילה יבנה במרכז הבידור ויכיל 200-180 מקומות ישיבה, צורתו אקסקלוזיבית, בנוי פירמידות רחבות אחת על השניה, במרכזו במה לרקודים מצופה שיש, מקומות הישיבה מסביב מוגבהים לגובה מרכז הרקודים. למועדון מסבחון שיקבל הספקת מהמסבח הראשי ובמו כן גריל, דלפק לבר. במקרים מסויימים שלא תהיה הופעת אמנים ישמש מועדון הלילה כדיסקוטק בשנוי האוירה.

ב. <u>מפעל מאושר</u>

הטבות של "מפעל מאושר" הן חלק חשוב של המימון ושל תחזית הרווחיות של המלון.

ההטבות כוללות בין השאר:

1. דחיית אגרת רשום החברה ל-5 שנים.
2. דחיית אגרת קרקע ל-5 שנים.
3. מתן היתרי יבוא ורכישה לחומרי בנין וציוד הדרושים להקמת המלון.
4. פטור ממסים עקיפים (מכס ומס קניה) על יבוא ורכישה של חומרי בנין וציוד למלון.
5. פטור ממס רכוש של הבנין ל-5 שנים מסיום בנית המלון.
6. פטור 5/6 מס רכוש על הציוד ל-10 שנים.
7. פטור ל-5 שנים ממס רכוש עירוני.
8. פטור ממס הכנסה במשך 5 שנים המתחילות בשנה בה הרוית המלון, ותשלום מכסימלי של 28% מס רווחי חברות בלבד.
9. הקרת מס של 25% על דיבידנד.
10. פטור ממס הכנסה על דיבידנד המחולק לחושב חוץ.
11. הזכות לחשב פחת מואץ על הבנין וציוד במשך 5 שנים.
12. למלון בשארם כמו לאיזור מתוח א' ניתן ע"י הממשלה הלוואה בשעור 65%.

ג. נתונים סטטיסטיים על שארם א-שיך

1. התיחסות לישראל בכלל

במשך השנים האחרונות, עלה מספר התיירים בעולם וכן גם בישראל.

תעשית התיירות בישראל היא אחת החשובות ביותר, ומכאן העדודים הרבים של הממשלה בכל הנוגע להלוואות, מענקים, תמריצים, והקלות במיסים.

טבלה מס' 1 מראה את התפתחות התיירות שבקרה בישראל מאז שנת 1965:

ה ס ע י ף	1965	1966	1967	1968	1969
מספר התיירים שביקרו בישראל - באלפים	296.500	328.100	291.200	432.200	409.000

יש להדגיש, שהשהות הממוצעת של תייר בישראל היא גבוהה וכן הדבר לגבי ההכנסה במטבע חוץ מתייר.

יש לצפות, שלאור התפתחות והופעת מטוסי הענק (ג'מבו) תחול עליה במספר התיירים לישראל.

2. התייחסות לשארם-א-שיך

לפני שנביא נתונים סטטיסטיים על שארם, ניתן מספר נתונים על אילת שהיא על אם הדרך המובילה לשארם.

טבלה מס' 2 מראה את מספר הלינות של תיירים באילת שקיימים עבור זה נתונים סטטיסטיים: עבור שנת 1971 - 1972 בגדר התזית.

טבלה מס' 2

המקומות	1967	1968	1969	1970	1971	1972
אילת	34.000	80.000	160.000	220.000	260.000	880.000
ישראל	1.600.000	2.800.000	3.100.000	3.600.000	4.200.000	4.800.000

טבלה מס' 3 מציגה את גידול מספר התיירים כולל תחזית עבור 71/72 של תיירים המבקרים באילת ללא לינה.

טבלה מס' 3

	1967	1968	1969	1970	1971	1972
מספר התיירים המבקרים באילת ללא לינה	22.000	40.000	50.000	60.000	75.000	95.000

עבור שארם-א-שיך עדיין אין נתונים סטטיסטיים, אבל ללא כל ספק עם פתיחת כביש חדש לשארם דרך אילת יגרום להגעה אדירה של תיירים וישראליים לכוון השטחים החדשים לכוון אילת, לכוון סיני ולנופש בשארם.

ד. ס י ק ו ם

1. תאור כללי של הסביבה

א. תאור האזור

ב. האקלים בסביבה

ג. אמצעי תקשורת

שארם קשורה לשאר איזורי הארץ ע"י כבישים.

א) הכביש החדש מאילת בכיוון שארם.

ב) הכביש הישן העובר דרך א-טור.

ג) קו אוירי של חברת ארקיע המקיימת טיסות קבועות לשארם - הן מבחינת אחר תיירות - הן מבחינת מקום באופוליטי וספרטבי של ישראל.

משך הנסיעה מת"א לאילת הוא 6 שעות, מאילת לשארם לאורך הכביש החדש שהוא 250 ק"מ כשעתיים. בדרך לשארם ישרתו את הכביש תחנות דלק, פונדקים ומקומות נופש חדשים שחוכננו לאורך החוף.

ד) קו ים מאילת לשארם ובאמצעות אניות פיולים המקיימים קשר.

2. מקום בהקשר לפרויקט

א) ש ר ו ת י ם

כל השרותים הבסיסיים כגון: כבישים, חשמל, מים, חוף, נמצאים בטפולה של "הועדה לפתוח שארם" ובחלקה הגדול קיימים: הכביש בין שארם, שדה התעופה עד לבסיס הצבאי ומקום בו יוקם מנהל אזרחי קיים. לאורך כביש זה קיים קו מים ראשי, קוי טלפון, והמלון נמצא על העורק הראשי מול הכניסה של כביש המזח מאילת.
כמו כן המנהל יראג לספק את כל מחוח התשתית עבור המלון.

ב) כ ח א ד ם

בעית כח אדם עבור המלון תהיה אחת הבעיות המרכזיות בהספקת עובדים שישרתו במלון; את כח האדם למלון ניתן לחלק ל-3 שלבים: מטאף מנהלים, מטאף מלצרים, מקידי קבלה, אנשי החזקה וצוות מגישות או מנקות; כל המטאף הגברי יבוא ממרכז הארץ - ת"א, ירושלים או ב"ש אפילו אילת שכיום יש בה כ-15,000 תושבים ותשמש מקור ראשי לעובדים; בהתשיבים הבאנו בחשבון שהמשכורות של המטאף הגברי יעלה למלון לפחות ב-30-40% גבוה ממרכז הארץ; לעומת זאת את המטאף הנמוך - מלצרים, מנקים, חדרנים או חדרניות ניתן לביים מקרב האוכלוסיה הבדואית שנסיונה ראשונים אתם מראים את מגולותיהם להתגלות טובה לתפקידים אלה ובאופן יחסי בשכר נמוך ממרכז הארץ בערך ב-20-20%, לכן בממוצע הבאתי בחשבון שכר גבוה לגבי שארם עד 25%.

ג) <u>ה ת ס פ ק ה</u>

ההספקה בדרך כלל תהיה מצפון הארץ דרך אילת או מאילת גופהן על ידי ארגון מחושב יהיה אפשרי לארגן את הקניות של מוצרים, חומרי גלם - הדרושים למלון. ההנחה היא כי הוצאות ההובלה ומחירי חומר גלם יהיו יקרים בכ-10-15% יותר מאשר בצפון הארץ. לכן מדיניות התמחיר מבוססת על מתן מחיר למלון בעל 3 כוכבים למחיר של 4 כוכבים בהשואה לצפון הארץ אפילו בהשואה לאילת.

ה. <u>האטרקציות לתיירים בשארם</u>

המקומות הבאים מהוים אטרקציות לתיירים הבאים לשארם. כמו כן כל המקומות בדרך לאילת ובאילת גופה וסביבתה:

1. נאהך
2. מרסה בריכה
3. ראס מוחמד
4. ג'בל דפר
5. ראס נצרני
6. איי סנפיר וטיראן

1. <u>ההשקעה ומקורות המימון</u>

א. <u>פרוט ההשקעה</u>

(א) <u>מבנה המלון</u>

1.	קרקע 35 + 3000 ל"י דונם בהערכה	105,000
2.	בניה (3.200 מ"ר לפי 600 ל"י/מ"ר)	1,920,000
3.	אינסטלציה סניטארית, מים וביוב, הסקה ומים חמים 112 חדר לפי 4,000 ל"י/חדר	448,000
4.	אינסטלציה חשמלית ותקשורת, מרכזיה, טלפונים	250,000
5.	מערכת מזוג אויר 112x1550	250,000
6.	מעליות	-
7.	רהוט פנים חדרים ושטחים צבוריים, דקורציה, אומנות וכו' 112x6000	672,000
8.	ציוד מטבח וחדרי קירור	100,000
9.	ציוד מיוחד, ציוד ימי, סירות, מכוניות נוסעים	100,000
10.	שטחי השטח וגנון, סככות צל ליד החוף מגרשי ספורט	75,000
11.	הכנון ופקוח מקומי	300,000
12.	הוצאות נהול ואדמיניסטרציה, אש"ל מיסוי, בולים, חוזים	75,000
	סה"כ השקעה קבועה	4,195,000 ל"י

השקעה קבועה לחדר 36,600 ל"י.

ב. <u>מבנה אולם הקולנוע ומועדון לילה</u>

1. קרקע - 7 דונם × 3000 ל"י	21,000
2. בניה - 1500 מ"ר × 300	450,000
3. אינסטלציה סניטרית וביוב	40,000
4. חשמל	50,000
5. מזוג אויר (מזגנים בודדים)	10,000
6. מעליות	-
7. רהוט - כסאות, שלחנות (מפסלי במון טרום לקולנוע)	65,000
8. ציוד מזנון וקפטריה	45,000
9. מתוח השמה	45,000
10. תכנון ופקוח מקומי	65,000
11. הוצאות ניהול וארגיזציה	25,000
	816,000

סה"כ חדרי מלון ובדורים	4,200,000
	816,000
	5,016,000
הון חוזר	200,000
סה"כ	5,216,000

ג. <u>מקורות מימון להשקעה</u>

1. הון מניות עצמי	1,256,000
2. 65% תלואה ממשלתית ל-18 שנה בריבית 6.5% (ההלואה לא כוללת את ההון החוזר)	3,260,000
3. תלואות מתקבלן הראשי וספקים 10% מערך המלון	500,000
	5,016,000

ז. <u>ת י ק צ ו ב ו ר ו ו ח י ו ת</u>

1. <u>נתוח תפוסת החדרים</u>

להלן הנתוחינו המבוססות על תפוסת החדרים בשארם.

סה"כ מספר החדרים הכפולים – 112 .

החדר במבנהו הוא גדול המאפשר תוספת של מטה לילד במקרה הצורך. לעומת זאת אחוז תפוסת חדר כפול לבן אדם יחיד הוא כ-30%. על מנת להמשיך בחשובים בהתחשיב זה, הבאנו כי אחוז תפוסה של מטה נוספת בחדר יתאזן עם תפוסת חדרים ע"י יחידים.

נלקח בחשבון תפוסה שנתית ממוצעת 60%.

לפיכך 112 × 2 × 60% × 360 ימים בשנה = 48,375 מספר הלינות לשנה.

2. <u>המחיר לחדר</u>

א. הנחתנו למחיר עבור איש היא 22,50 ל"י

ב. הנחתנו המריץ ללינה לחייר 2,40 ל"י לפי סוג של 3 כוכבים. המריץ חושב על 60% מהלינות בהנחה שאלו יתפסו ע"י תיירים.

3. <u>המחיר מזון והשקעות</u>

א. מזון

1. הנחה שההכנסה הממוצעת ממזון חושבה לפי 12 ל"י ללינה.
2. עלות המזון לפי 40% מהכנסה ממזון 4,80 ל"י.

ב. <u>משקאות</u>

1. הכנסה הממוצעת ממשקאות חושבה ל-3,00 ל"י לאיש.
2. עלות המשקאות לפי 25% מההכנסה – 0,75 ל"י.

4. <u>תמחיר שונות</u>

הסעיפים הבאים חושבו יחד בסעיפי ההכנסות:

א. קונצסיות

ב. טלפון

ג. כביסה

ד. בר

ה. קולנוע ומועדון לילה וארוחות חוץ - החשוב הממוצע הוא 6.00 ל"י ליום.

5. <u>הנחיות ועמלות</u>

מכיון שרוב האורחים יגיע באמצעות סוכני הנסיעות, הופחתו כל ההכנסות ב-5%.

6. כח אדם ושכר עבודה (לתפוסה של מעל 75%)

		ש"ע חודשי	ש"ע שנתי
מנהל	1	2,400	28,800
סגן מנהל	1	1,400	16,800
מזכירה	1	700	8,400
מנהל חשבונות	1	1,500	18,000
עוזר מנהל חשבונות	1	800	9,600
פקיד קבלה לילה	1	800	9,600
פקיד קבלה בכיר	1	1,000	12,000
פקיד קבלה	4	750	36,000
שוערים ("בל בוים")	4	350	8,450
טלפונאיות	2	550	13,200
מנהל החזקה ראשי	1	1,100	13,200
אנשי החזקה	2	600	14,400
מחסנאי	1	800	9,600
מנהלת משק בית	1	1,000	12,000
חדרנית אחראית	1	800	9,600
חדרנים וחדרניות	10	350	42,000
ברמן אחראי	1	800	9,600
משגיח כשרות	1	700	8,400
טבח ראשי	1	1,600	19,200
עוזר טבח ראשי	1	1,200	14,400
טבחים	4	600	28,800
שוטפי כלים	4	350	6,800
מלצר ראשי	1	1,000	12,000
מלצרים לחדר אוכל (בדואים) - 50%	16	500	96,000
חצרנים	2	300	8,450
פועל נקיון כללי	4	300	14,400
			481,600
30% תוספת הוצאות סוציאליות, קרן מצויים לעובדים וכו'			144,400
			626,000

7. חשוב מחת שנתי רגיל בשיטת הקו הישר

סעיף	ההשקעה	% מחת	שווי המחת בל"י
בנין	1,920+450,000 = 2,370,000	2	77,400
אינסטלציה וביוב	448,000+40,000 488,000	10	48,800
חשמל וציוד קשר	250,000+50,000 300,000	10	30,000
מזוג אויר	250,000+10,000 260,000	10	26,000
רהוט ודקורציה	672,000+65,000 737,000	10	73,700
ציוד מטבח	145,000	10	14,500
מכונות סירות	150,000	10	10,500
הוצאות החזקה שנתי ביעוץ הנדסי			15,600
	סה"כ המחת השנתי		300,000

8. נתוח ההכנסות וההוצאות והרווח השנתי

א) נתוח ההכנסות השנתיות בל"י באחוזי תפוסה שונים

% תפוסה	50%	55%	60%	65%	70%	75%
מס' הלינות	35,840	44,352	48,375	52,416	56,388	60,480
חדרים 22.50 ל"י/לינה	806,400	997,920	1,088,437	1,175,360	1,269,330	1,360,800
מזון 12.- לי/לי'	430,080	531,954	580,500	629,002	676,656	725,760
משקאות 4.- ל"י	153,360	177,408	193,500	209,664	225,552	241,920
שונות 6.- ל"י	215,040	266,212	290,250	314,496	338,228	362,880
המריצים 240×50%	43,008	53,195	58,050	62,900	67,665	72,576
סה"כ	1,648,888	2,026,689	2,210,737	2,391,420	2,577,331	2,763,936

ב) נתוח ההוצאות השנתיות (בל"י) באחוזי תפוסה שונים

סעיף הוצאות לינוה (שנה)	50%	55%	60%	65%	70%	75%
עלות מזון	172,032	212,781	234,000	271,600	270,450	290,400
עלות משקאות	38,340	44,500	48,000	52,500	56,500	60,000
שכר עבודה	500,000	525,000	550,000	575,000	600,000	626,000
דלק, חשמל, מים	45,000	48,000	51,000	54,000	57,000	60,000
חומרי נקוי	18,000	21,000	24,000	27,000	30,000	33,000
כביסה וטלפון	160,000	180,000	200,000	220,000	225,000	250,000
החזקה	40,000	45,000	50,000	55,000	60,000	65,000
הוצאות נסיעה	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000
דאר ומשרדיות	35,000	37,000	39,000	41,000	43,000	45,000
מסים ורשיונות	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000
בטוחים	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000
פרסום	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000
יעוץ משפטי ורואה חשבון	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000
עמלות	25,000	27,000	29,000	31,000	33,000	35,000
שונות	30,000	35,000	40,000	45,000	50,000	55,000
	1,243,372	1,355,281	1,440,000	1,552,100	1,604,900	1,699,400

ב) <u>נתוח הרווחיות השנתית (בלי) באחוזי תפוסה שנתי</u>

75%	70%	65%	60%	55%	50%	
2,763,936	2,577,331	2,391,420	2,201,738	2,026,686	1,650,000	סה"כ הכנסות
1,699,400	1,604,900	1,552,100	1,440,000	1,355,281	1,243,372	סה"כ הוצאות
1,064,536	962,431	839,320	761,737	671,405	406,628	רווח תפעולי
436,000	436,000	436,000	436,000	436,000	436,000	ריבית שנתית ממוצעת
618,536	526,431	403,320	325,737	135,405	-29,372	רווח נקי לפני מס

נקודת ה"ברק" (שבר) היא אימוא 52%.

במקרה של 65% תפוסת רווח על השקעה עצמית לפני המס $\frac{403,000}{1,756,000} \times 100 = 23\%$

לאחר הורדת של מס הכנסה עבור 5 השנים הראשונות - רווח	403,000
לצרכי חשוב מס יורד פחת 300,000 + ריבית 136,000 28%	112,000
	291,000
הורדה עבור החזרת קרן הלוואה ממשלתית לתקופת של 18 שנה $\frac{3,260,000}{18}$	181,000
	110,000

רווח נקי 6.5% לאחר תשלום מסים, הורדות פחת, השקעות והחזרת הלוואות.