



פרוגרמה לפיתוח

חניון קמפינג במושב קשת

על בסיס תקני משרד התיירות החדשים להקמת קמפינג משולב

בקשה לתמיכת משרד התיירות בהרחבת תב"ע קיימת

תכנית מספר 219-0274936

מבני משק, תעסוקה ותיירות בקשת ג/ 21603



היזמים: מושב קשת, באמצעות מר עובד גמלא

אדריכלית התב"ע: מרסלה רוטשטיין.

תכנית אדריכלית: נטע שמר.

פרוגרמה: עמנואל אלון, "הליפקס" יעוץ וניהול פרויקטים תיירותיים בע"מ.

כלכלה: עמיחי יעקבי.

אוגוסט 2018

בית יהושע

גרסה 15 / 1584





תוכן עניינים



1. מבוא ותמצית מנהלים..... 3
2. רקע אודות היישוב והשטח..... 5
3. עיקרי התכנית המוצעת..... 10
4. פרסום, שיווק ויחסי ציבור..... 19



נספחים:

נספח א': תקן משרד התיירות החדש לחניון משולב

נספח ב': מכתב תמיכת המועצה

נספח ג': בדיקה כלכלית ראשונית

נספח ד': הוראות התוכנית ותשריט- מצורפים כקבצים נפרדים





1. מבוא ותמצית מנהלים

הנהלת מושב קשת, באמצעות מר עובד גמלא, מעוניינת להמשיך ולפתח את התיירות במושב.



לשם כך פועלת הנהלת המושב להרחבת התב"ע התיירותית הקיימת. מטרת התוכנית הינה להסדיר ולהרחיב את אתר הקמפינג והאכסניה הקיימים באמצעות הרחבת השטח שייעודו הסטטוטורי מלונאות ונופש.

תוכנית זו מתמקדת בהסדרת חניון הקמפינג לפי תקני משרד התיירות.

גודל השטח התיירותי בתכנית הינו 46.801 דונם - שטח זה כולל את חניון הקמפינג כ- 26.447 דונם ואת אכסניית הנוער כ- 20.354 דונם.



תאור הפרויקט:

פיתוח חניון קמפינג לכ- 20 אוהלים גדולים ו-6 מבנים קבועים וכל הדרוש על פי תקני משרד התיירות. המתחם יותאם לקליטת 824 לנים בשלושה מתחמים נפרדים.

מטרת העבודה:

הגדרת אופן פיתוח אתר קמפינג הקיים לפי תקני משרד התיירות לצורך קבלת החלטות.



יתרונות

- ✓ ליזמים ניסיון רב בתחום התיירות.
- ✓ לשטח תב"ע בעלת ייעוד תיירותי.
- ✓ האתר יבנה על פי עקרונות תיירות ירוקה.
- ✓ האתר יצור מקומות תעסוקה בפריפריה

מגבלות

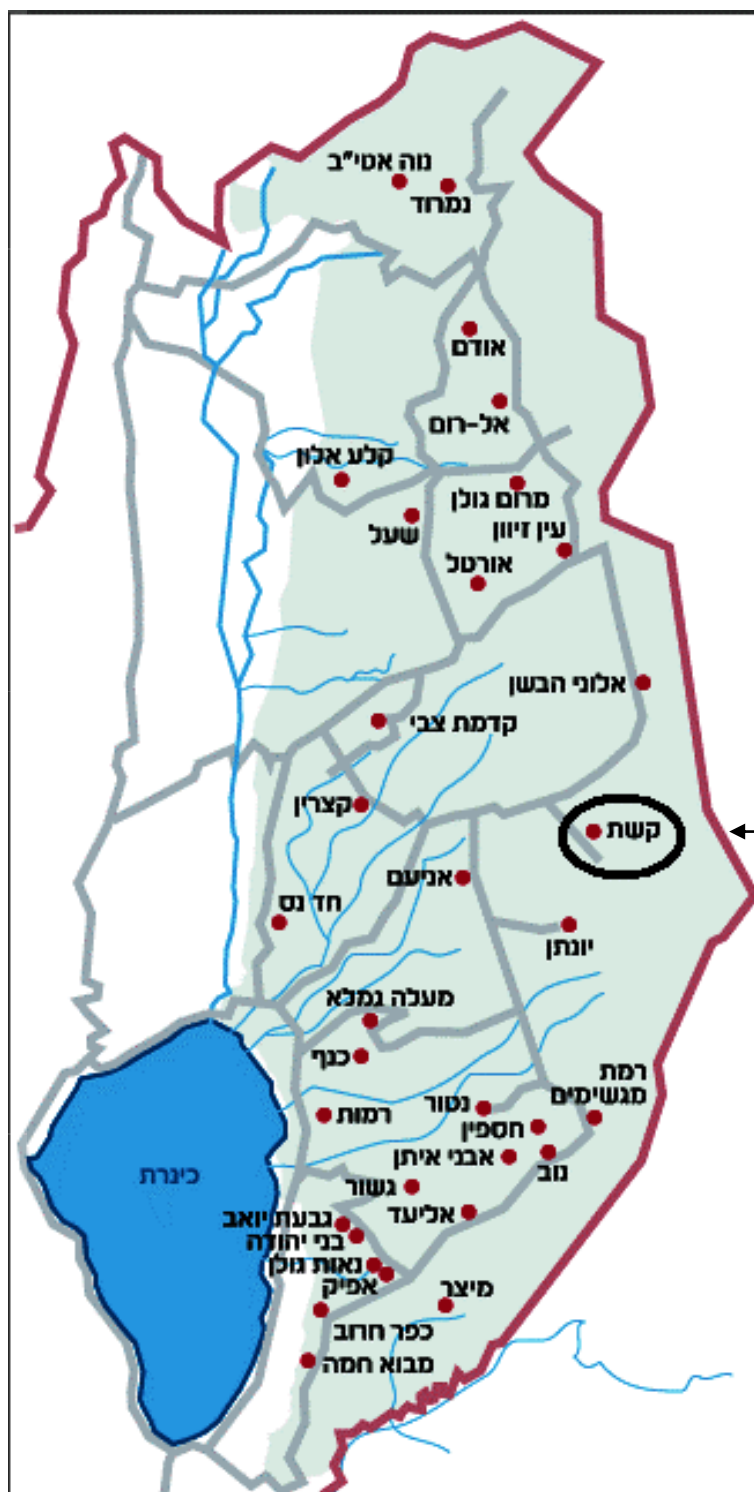
- * מחויב בעמידה בתקני משרד התיירות.





אומדן השקעות ראשוני להקמת הקמפינג כ- 6,200,000 ₪.

מפת האזור



מושב קשת



2. רקע אודות המושב והשטח

א. רקע אודות מושב קשת

שנת הקמה: 1974

מיקום: במרכז הגולן

גובה: 710 מטר מעל לפני הים

נוף: הכינרת ממערב והחרמון מצפון

השם מרומז לשמה של קוניטרה (גשר הקשתות הקטן), והוא גם ראשי תיבות של "קוניטרה שלנו תמיד".



היישוב הוקם במהלך מלחמת ההתשה, בין הסכם הפסקת האש ולפני הסכם הפרדת הכוחות, על ידי מפגינים אשר התנגדו להחזרת שטחים לסוריה. המפגינים התאספו להפגנה ספונטנית ביום כ' באייר תשל"ד ובמהלכה החליטו להתיישב בבונקר בקצה העיר קוניטרה. במסגרת הסכם הפרדת הכוחות הוחזרה העיר לידי הסורים, והמתיישבים עברו לחווה סורית נטושה בפאתי העיר. לאחר ארבעה חודשים, הסכימה הממשלה להקמת היישוב (אז עברו המתיישבים להתגורר במחנה סורי נטוש בחושנייה). היישוב עבר למיקומו הנוכחי כעבור שלוש וחצי שנים.

מחצית החברים במושב הם ילידי הארץ, חמישית מהם עולים מצפון אמריקה.

תעסוקה

חקלאות: גידולי שלחין (תפוחים, דובדבנים, מנגו ותמרים), רפת, לול פיטום ועדר בקר לבשר.

תעשייה: מפעל מיצים טבעיים.

תיירות: המושב שותף בכפר הנופש כינר.

בישוב נמצא בית ספר שדה "קשת יהונתן" על שם יהונתן וודק שנפל במלחמת יום הכיפורים.



פרטים ליצירת קשר

עובד גמלא



✉ כתובת: מושב קשת

① נייד: 052-8348561

① דוא"ל: otgamla@gmail.com

ב. תאור מצב קיים-

בשטח קיימים 4 אוהלי לינה לקבוצות ואוהל חדר אוכל.
מיועדים להריסה בתוכנית החדשה.



ג. רקע אודות השטח המוצע להסדרה ופיתוח

מצב סטטוטורי מאושר:

על השטח חלה תוכנית: "מושב קשת- אזור תיירות"

תוכנית מס': גו/מק/12336/03

ייעוד השטח : מלונאות ונופש בבנייה לא רוויה

תאי שטח: 115, 116

גודל שטח התוכנית: 32 דונם.

מס' התוכנית החדשה 219-0274936- מבני תעסוקה ואירוח כפרי בקשת

מטרת התוכנית הינה להסדיר ולהרחיב את אתר הקמפינג והאכסניה הקיימים

באמצעות הרחבת השטח שייעודו הסטטוטורי מלונאות ונופש.

גודל שטח התוכנית המוצעת : 46.801 דונם (שטח זה כולל את אכסניית הנוער וחניון הקמפינג).

שטחים

מצב מאושר (דונם)	מצב מוצע (דונם)	
16.384	20.354	אכסניה
15.616	26.447	קמפינג
32.000	46.801	סה"כ

שטחי בניה

קיים	מצב	מתוכנן לטווח הקצר (מ"ר)
	(מ"ר)	(מ"ר)





אכסניה	3,348	4,043
קמפינג	1,774	4,030
סה"כ	5,122	8,073

מיקום שטח התוכנית

גוש: 201000

חלקה: 10

תשתיות:

קיימות תשתיות חשמל ומים.

גודל השטח התיירותי המבוקש בתכנית:

גודל השטח המבוקש הוא 46.801 דונם, שטח זה כולל את חניות הקמפינג ואכסניית

הנוער.

מיקום השטח

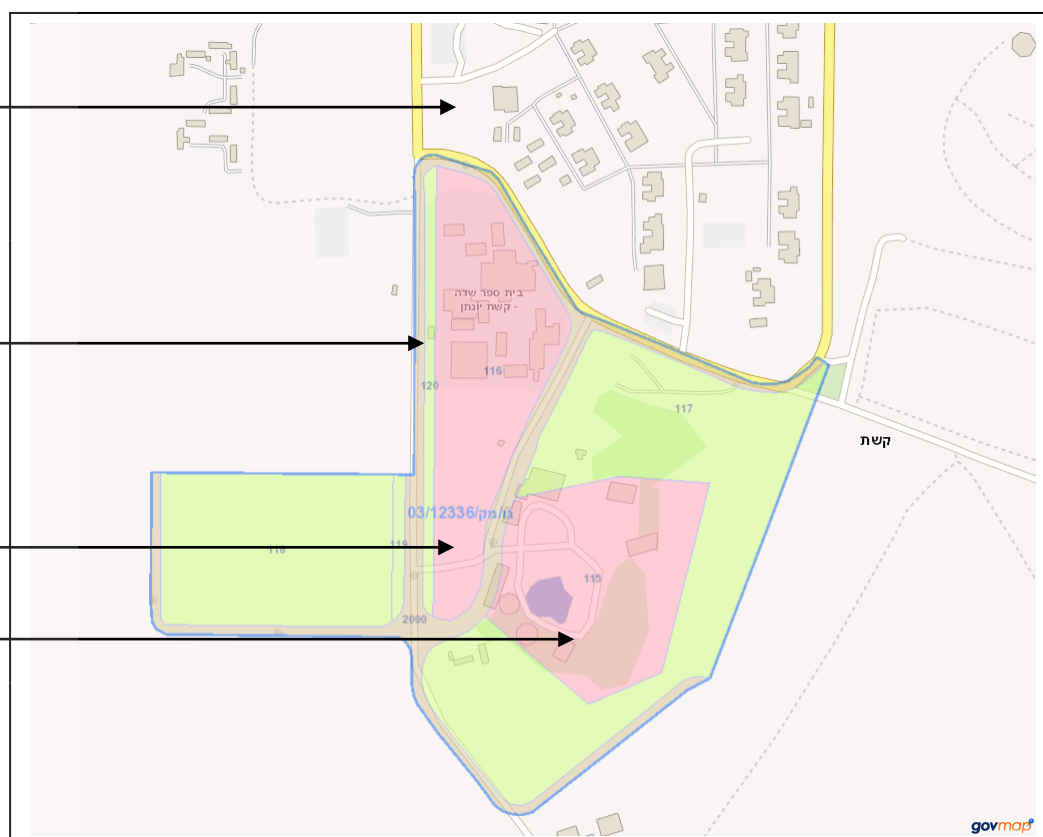


מושב קשת

אכסניה
קיימת

השטח
לפיתוח

אתר
קמפינג





3. עיקרי התוכנית המוצעת

3.1 כללי

מושב קשת מעוניין להסדיר ולהרחיב את הקמפינג הקיים ולהופכו לחניון משולב על פי תקני משרד התיירות, המתאים לקליטת 824 לנים.

החניון יכלול שני סוגי יחידות אכסון: יחידות אוהלים גדולות לקבוצות ויחידות אירוח במבני קבע (צימרים).

באתר תוסדר מערכת דרכים פנימית המאפשרת נגישות רכב לכל יחידות האכסון הניידות. החניון יגודר בגדר היקפית ויכלול תאורה מתאימה ושילוט מידע והכוונה מספק.



מוצע כי האתר יחולק לשלושה מתחמים:

על מנת לספק מענה למספר קבוצות גדולות המגיעות בו זמנית מוצע כי אוהלי האירוח יתוכננו בשלושה מתחמים נפרדים ולצד כל מתחם יתוכננו יחידות אירוח קבועות לשימוש מורים / מדריכים.

בנוסף מוצע כי אזור חדר האוכל וחדרי הפעילות יתוכננו בצורה שתאפשר חלוקת וחיבור חללים על פי הצורך (תכנון מודולרי).



מתחם א': יותאם לקליטת 200 לנים ויורכב מ- 5 אוהלי אירוח גדולים. לצידו יתוכנן מבנה אירוח קבוע (צימר) אחד שיוכל לשמש למגורי מורים/ מדריכים.

מתחם ב': יותאם לקליטת 280 אורחים ויורכב מ 7 אוהלי אירוח גדולים. לצידו יתוכננו 2 מבני אירוח קבועים (צימרים).

מתחם ג': יותאם לקליטת 320 לנים ויורכב מ 8 אוהלי אירוח גדולים לצידו יתוכננו 3 מבני אירוח קבועים (צימרים).



מיקום הפרויקט:

באזור המערבי של מושב קשת.

גודל השטח המבוקש כ- 26.447 דונם.





3.2 קהל היעד

תיירות חוץ:

- משפחות וזוגות.
- תרמילאים.
- תיירות סיור ותיור.
- פרויקט תגלית וחווייה.



תיירות פנים:

- בתי ספר (לינת שטח).
- תיירות קבוצות חולפות וייעודיות: קבוצות מאורגנות.
- נופשים למטרות נופש ותיור באזור.
- משפחות עם ילדים.
- זוגות צעירים.
- קבוצות מנהלים.



3.3 אופי הפיתוח המוצע

המיזם יפותח תוך השתלבות מקסימאלית בטבע, מוצע לתכנן סככות גפנים הצופות אל הנוף ולשלב בנוי צמחייה טבעית הכוללת עצי ארץ ישראל ושבעת המינים: זית, תאנה, רימון, תמר ועוד.



מוצע כי השילוט, הריהוט וכו' יעוצבו ברוח הסגנון הנבחר. האתר יבנה על פי עקרונות הבנייה הירוקה וישתדל להשתמש בחומרים ממוחזרים ושיטות ירוקות מתקדמות.





3.4 אלמנטים לפיתוח:

- שירותים ומקלחות ציבוריים
- מסעדה/ חדר אוכל
- מתחמי פעילות: מתחם פעילות לילדים, בריכות שכשור.
- חניה
- משרד וקופה
- מתחם קמפינג משולב
- חנות
- מזנון
- כיתות לימוד
- מחסנים





3.5 יחידות האכסון:

החניון יכול לשכן שני סוגי יחידות אכסון: אוהלים גדולים לקבוצות ומבנים קלים קבועים.

3.5.1 אוהלים גדולים לקבוצות:

מוצע להקים 20 אוהלים גדולים שיתאמו לקליטת קבוצות בנות 40 אורחים כל אחד. באוהלים תהיה הפרדה לאוהלי נשים ואוהלי גברים והם ימוקמו בסמיכות לשירותים והמקלחות הציבוריים.



3.5.2 מבנים קלים קבועים

מוצע להקים 6 יחידות אירוח בבניה קלה בגודל 30 מ"ר. יחידות אלו יכללו 4 מיטות.





3.6 שטחים ציבוריים:

מוצע כי המשרדים ימוקמו באזור הכניסה והחניה. השירותים והמקלחות יפוזרו בשלושה מוקדים.

א. דרכי גישה:

באתר תוסדר מערכת דרכים פנימית המאפשרת נגישות רכב לכל יחידות האכסון הניידות.



ג. מבנה שירותים ומלתחות:

לצד האוהלים יוקמו מבנה ובו שירותים ומלתחות ציבוריים. המרחק המרבי למבנה השירותים מכל יחידת האכסון לא יעלה על 100 מטר. אספקת מים וסילוק שפכים יהיו בהתאם לתכניות המאושרות ע"י משרד הבריאות.

אנו ממליצים על מספר מאפיינים למבנה השירותים:

- המבנה יותאם לנכים ולו דרכי גישה נוחות.
- למבנה יתוכננו פתחים נוחים.
- המבנה יהיה מאוורר היטב.
- גימור המבנה יתוכנן ברמה גבוהה.

ג. משרד:

מוצע להקים משרד מנהל שיבצע גם את פעילות השיווק. גודל המשרד המוצע כ- 82 מ"ר. במשרד יהיה דלפק, שולחן וכיסאות.



ד. מזנון/ חנות ומרכז מידע:

מוצע להקים מזנון בסמוך למבנה המשרד שימכור מוצרי יסוד (לחם, חלב וכו'), חטיפים, דברי מתיקה, סנדוויצ'ים ושתייה קרה וחמה. המזנון יוקם בשטח האכסניה הצמוד לקמפינג.





ה. חדר אוכל/ אזורי פעילות

מוצע כי חדר האוכל יתוכנן בצורה שתאפשר חלוקה לשלושה חללים על פי הצורך. מוצע לתכנן מתחמים בגודל כולל של כ 800 מ"ר (על פי תקני משרד התיירות). המתחמים יתוכננו בבניה קלה וישמשו כחדר אוכל לאורחי האתר וכן כמתחם לפעילות ערב ואירועים מגוונים, מתחם פעילות לילדים ועוד.

ו. מטבח לבישול עצמי



שירותי מטבח לבישול עצמי יכללו עמדת בישול, משטחי עבודה, וכן יכולים לכלול השכרת תאי קירור.

ז. מחסן:

מוצע להקים בעורף מחסנים בגודל כולל של כ- 175 מ"ר.





3.7 פעילות מוצעת באתר-

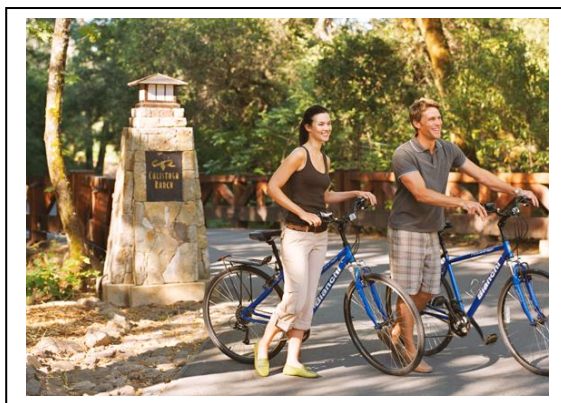
מתחמי פעילות בטבע: מתחם פעילות לילדים, מתחם חקלאות,

- **מתחם פעילות לילדים**

1. פינת ליטוף בעלי חיים. (קיימת)
2. מתחם יצירה ירוקה.
3. לימוד על עופות המים הקיימים באתר.



- **מרכז מידע:** מתן מפות ומידע ליוצאים לסיורים רכובים ורגליים באזור.





3.9 אומדן עלויות

קטגוריה	נושא	כמות	כמות מיטות ביחידה/תקן	סה"כ מיטות	שטח מ"ר ליחידה	סה"כ שטח בנוי	סה"כ שטח פתוח	מחיר למ"ר (ש)	סה"כ עלות	הערות
שטחי אכסון	אווילים גדולים	20	40	800	120		2400	420	1,008,000	
שטחי אכסון	מבנים קלים קבועים	6	4	24	30	180		3200	576,000	שתי יחידות בכל מתחם
סה"כ מיטות				824						
שטחי ציבור	משרד קבלה קדמי קטן	1	0.1			82		2700	222,480	
שטחי ציבור	מזנון/ חנות									ימוקם בקו התפר עם האכסנייה - חושב באומדן האכסנייה
שטחי ציבור	מטבח לבישול עצמי	1	0.13			107		2200	235,664	
שטחי ציבור	אולם פעילות	1				150				קיים
שטחי ציבור	ממ"ד	1	0.98			192		3600	691,200	אין בתקנות פיקוד העורף התייחסות לקמפינג, חושב ע"פ 8% משטח האווילים (שטח עיקרי)
שטחי ציבור	חדר אוכל	1				466		2000	931,040	מחולק לשניים
שטחי ציבור	דשא מרכזי	1					3200	25	80,000	
שטחי ציבור	שירותים	50	0.06		1.3	65		2500	162,500	בכל מתחם יהיו חצי מהתאים לנשים וחצי לגברים
שטחי ציבור	מקלחות	50	0.06		1.3	65		2500	162,500	בכל מתחם יהיו חצי מהתאים לנשים וחצי לגברים
שטחי ציבור	ברכת שכשור								250,000	
מגרש משחקים							100		15,000	
שטחי שירות	מחסנים	1	0.21			173		700	121,128	
שטחי שירות	מטבח	1				150		2200	330,000	
תשתיות	חניה	1					2000	70	140,000	
תשתיות	יישור ופינוי									
תשתיות	כבישים ושבילים									
תשתיות	הנחת תשתיות (חשמל, מים, ניקוז, תקשורת)									
תשתיות	גיטן									
סיכום ביניים									4,925,512	
תכנון	תכנון	16%							788,082	
תכנון	בצ"מ	10%							492,551	
סה"כ עלות בש"ח									6,206,145	נ

הערות: 1. תקרת ההשקעה המוכרת על ידי משרד התיירות עומדת על 8,000 ש"ח למיטה. תקרת ההשקעה המוכרת לאכסניה בת 824 מיטות = 6,592,000 ש"ח.

2. גודל שטח מינימאלי נדרש להמפינג ובו 824 מיטות הוא 20 דונם.



4. פרסום, שיווק ויחסי ציבור

לשם שיווק ופרסום של האתר יהיה צורך בהכנת מספר אמצעים להבאת קהל מבקרים לאתר בהם :

שיווק באינטרנט- אתר בית, פייסבוק וכו'

הכנת פרוספקט המפרסם את האתר והפעילויות וביצוע שיווק הלכה למעשה בקרב קהל המטרה המוגדר.



לפרסום ולשיווק נכון יש השפעה רבה ביותר של הצלחת המוצר, אי לכך מומלץ להיערך בהתאם תחום הפרסום והשיווק.

החדרת המוצר מחייבת פעילות שיווקית ותדמית, בכל אמצעי השיווק.

יש להכין פרוספקט, גלויות ופוסטרים ואתר אינטרנט.

מוצע לשווק את האתר בקרב סוכני תיירות (נכנסת ופנים), סוכני נסיעות,

עיתוני תיירות, מארגני טיולים ו"מחליטנים".

החדרת מודעות בארץ תיעשה דרך שיווק אצל סוכני תיירות פנים, סוכני תיירות נכנסת, אנו

מעריכים שכ-80% מן הקבוצות יגיעו דרך סוכני נסיעות.



אמצעי הפרסום:

אמצעי הפרסום יכללו הכנת חומר פרסומי וחברות מידע, אשר יענו על הצרכים של התייר

הבודד והקבוצה.



המוצר	כמות	עלות בש"ח
פרוספקט שתי כנפיים דו לשוני	15,000	3,500
עיצוב לוגו		4,000
נייר מכתבים	2,000	500
מעטפות	1,000	500
כרטיסי ביקור	1,000	500
פוסטרים	500	2,000
אתר אינטרנט		7,000
פרסום אזורי לשנה		17,500
סה"כ		35,500





נספחים





נספח א':

תקני משרד התיירות החדשים לחניון (קמפינג) משולב





6. חניון קמפינג

6.1. דרישות כלליות

- הקמת חניון קמפינג תאושר בכפוף לתכנית ולייעוד שטח מתאים, בתוך אזור יער או באזור בעל ייחוד סביבתי אחר, בשטח הכולל מאפיינים ותנאים מתאימים לאכסון, מנוחה, בילוי ועיסוק בנופש ובפנאי בחיק הטבע ובמרחק המספק תנאים של בידוד ופרטיות מצירי תנועה ראשיים ומאזורים ו/או מיתקנים בנויים ו/או בעלי אופי מזהם, רועש, או פוגע ויזואלית בסביבה.
- הקמת חניון קמפינג, תכלול התייחסות קפדנית לסביבה והשתלבות בה, תוך הפרה מינימאלית של תוואי הקרקע ומאפייניו הטבעיים של האתר.
- הקמת חניוני קמפינג אפשרית באחד משני סוגים:
חניון קמפינג משולב – אשר יספק שירותי לינה בשטח במגוון סוגי אוהלים ומבני קבע קלים, ויכלול מוקד פעילות אחד לפחות.
- חניון לילה בסיסי – אשר יספק שירותי לינה שטח בסיסית באוהלים ניידים בלבד, תוך התערבות מינימאלית בסביבה הטבעית.
- המוקדים המרכזיים בשטח חניון הקמפינג יהיו מוצלים על ידי צמחיה גבוהה ובוגרת. באזורים מדבריים יוצעו פתרונות הצללה חלופיים מתאימים לסביבה.
- חניון הקמפינג יתוכנן עם חלוקה לאזורים עבור האכסון, אזורי הפעילות והחניה.

6.2. חניון קמפינג משולב

- חניון הקמפינג המשולב יכלול שירותי לינה בקיבולת מינימום של 125 מיטות.
- הצפיפות המרבית המותרת בשטח חניון קמפינג משולב – 40 מיטות לדונם. שטח קרקע כולל ליחידה לא יפחת מ-100 מ"ר ליחידה.
- בחניון קמפינג משולב יוקצו אזורים נפרדים עבור יחידות אירוח מסוגים שונים (אוהלים ניידים, משטחים לאוהלים או קרוונים ניידים, אוהלי אירוח קבועים, מבני קבע קלים).
- משטחי האוהלים ו/או הקרוונים יכללו חיפוי בחומר מתאים, וכן סידורים קבועים הכוללים חיבור לחשמל, חיבור למים וניקוז על פי כל החוקים והתקנות.





חניון קמפינג

- מבני קבע קלים ו/או אוהלים קבועים עם שירותים צמודים יותרו רק עד מקסימום של 15% מסך יחידות האירוח הכלולות בכל שלב ושלב של ביצוע החניון.
- מרחק מינימאלי נדרש בין יחידות אירוח סמוכות (מכל סוג): 6 מ'. מרחק מינימאלי בין יחידות אירוח לדרך פנימית: 10 מ'. מרחק מינימאלי בין יחידות אירוח למבנים ציבוריים ולצירי תנועה ראשיים: 30 מ'.

6.2.1. סוגי יחידות האירוח בחניון קמפינג משולב

בחניון קמפינג משולב יאושרו יחידות אכסון ממספר סוגים:

- אוהלים ניידים / קרוונים ניידים – אוהלים ניידים משפחתיים לסוגיהם, וקרוונים (קמפרים) ניידים. יחידות אכסון אלה יחושבו ככוללות 4 מיטות.
- אוהלי אירוח קבועים – אוהלים מסוגים וחומרים שונים הכוללים סידורי לינה מותאמים ל-5 עד 40 איש. האוהלים יכילו מזרונים, מיטות או מתקני שינה קבועים אחרים. באוהלים הגדולים המותאמים לקבוצות – מס' המיטות באוהל קבוע יחושב על פי מפתח של 3 מ"ר לאדם.
- אוהלים ברמה גבוהה – הכוללים יחידות שירותים ומקלחת צמודה, יחושבו ככוללים 4 מיטות. כמות המיטות באוהלים קבועים מסוג זה לא תעלה על 15% מסך המיטות באתר בכל שלב של ביצוע.
- במידה והיחידות תצוידנה במזגנים תתחייב התקנה סמויה עם פתרון אקוסטי ועיצובי למעבה.
- **מבנים קבועים קלים** – מבנים קלים חד – קומתיים, כדוגמת, בקתות עץ, בונגלוס, מבני אבן מקומית עם גגות קלים, מבני אדמה וכד'. (לא תותר הצבת קרוונים סטנדרטיים בתקן משרד השיכון או מבני מגורים רגילים אלא תתאפשר רק הקמת מבנים ייעודיים וייחודיים המשתלבים בסביבה הטבעית). יחידות אכסון אלה יחושבו ככוללות 4 מיטות.
- כמות המיטות במבנים קבועים מסוג זה לא תעלה על 15% מסך המיטות באתר בכל שלב של ביצוע.
- גודל יחידת אכסון קבועה לא יפחת מ-14 מ"ר נטו ולא יעלה על 30 מ"ר נטו.
- במידה והיחידות יצוידו במזגנים תתחייב התקנה סמויה עם פתרון אקוסטי ועיצובי למעבה.





6.2.2. סידורים סניטריים

- סידורים סניטאריים באזור יחידות האכסון יתוכננו בהתאם להוראות למתקני תברואה על פי מספר המיטות ביחידות האירוח (ניידות או קבועות) שאינן כוללות שירותים צמודים.
- הסידורים הסניטאריים ייבנו במבנים קבועים המבטיחים רמת תחזוקה וסניטציה גבוהה, עם דגש על עיצוב אדריכלי התואם את אופי החניון וההשתלבות בסביבה.
- סידורים אלה יכללו חדרי שירותים וחדרי מקלחות נפרדים לגברים ולנשים, כיורי רחצה, כיורי כביסה, כיורים להדחת כלים ומתקני אשפה. מתקני הרחצה יכללו מים חמים וקרים.
- המרחק של הסידורים הסניטאריים מכל יחידת אכסון לא יפחת מ-30 מ' ולא יעלה על 200 מ'.
- הצבת מתקנים הנדסיים לאספקת מים, סניטציה וסילוק שפכים ואשפה יהיו בהתאם לתכניות שיאושרו על-ידי הרשות המקומית והגופים המוסמכים.

6.2.3. שטחים ציבוריים ושירותיים

- המתקנים הציבוריים והשירותיים ימוקמו במבנים קבועים וחד קומתיים המותאמים ומשתלבים מבחינת עיצובם וחומרי הבניה והגמר בסביבה המקומית ובאופי הכולל של החניון.
- השירותים הציבוריים המפורטים לעיל מיועדים לאזור הציבורי וייבנו בנוסף לשירותים הנדרשים באזור האכסון (עבור היחידות שאינן כוללות שירותים צמודים).
- על השטחים הציבוריים והשירותיים להכיל בנוסף את הנדרש על-פי כל דין בנוגע לשירותי חירום.
- בחניון הקמפינג המשובל ניתן להוסיף שטחים ציבוריים ושירותיים נוספים (כדוגמת חדר כביסה, מועדון, מוקד מידע, מרכז סדנאות) המשרתים את אורחי החניון, וכן אורחים מן החוץ, בכפוף לסבירות תכנונית ולאישור משרד התיירות.





חניון קמפינג

חניון קמפינג משולב – מכסות שטחים ציבוריים ושירותיים תקינים

מקדמי שטח (נטו במ"ר) למיטה

ייעוד / מיטות	100	150	200	300
משרד קבלה וניהול	0.20	0.16	0.12	0.10
חנות / מזנון	0.25	0.21	0.15	0.13
מטבח לבישול עצמי	0.25	0.21	0.15	0.13
אזור פעילות / מועדון / אוכל	1.0	1.0	0.95	0.98
מחסנים כלליים ואחזקה	0.25	0.24	0.23	0.21
שירותים ציבוריים	0.12	0.10	0.08	0.06
סה"כ	2.07	1.92	1.68	1.61

* שירותי מטבח לבישול עצמי יכללו עמדות בישול, משטחי עבודה, וכן יכולים לכלול השכרת תאי קירור.

6.2.4. שירותי ספורט ונופש

- החניון יכלול שטחים מוצלים ושטחי נוי.

• בחניון קמפינג משולב תיכלל פעילות נופש מרכזית כגון: אפשרות רחצה בבריכת שחיה/שכשוך / חוף רחצה מוסדר. בהעדר מתקני רחצה על החניון להציע פעילות מרכזית אחרת: פינת חי, חוות רכיבה על סוסים, פעילויות ספורט פעיל (רחיפה, טיפוס, אופניים רכבי שטח, טיולים מודרכים), סדנאות, טפולים וכיו"ב, בכפוף לסבירות תכנונית ולאישור משרד התיירות.

- בחניון קמפינג משולב נדרש גן משחקים ובו מספר מתקני משחק, מתקני ספורט / אזור למשחקי כדור.

6.2.5. דרכים, חניות ופיתוח שטח

תובטח חניית רכב לשהים במקום ותתאפשר נגישות רכב לאזור יחידות האכסון. במידה וישנם שירותי ספורט ונופש לאורחים מבחוץ (שאינם מתאכסנים בחניון) יינתנו פתרונות חניה הולמים. החניון יגודר היקפית ויכלול תאורה מתאימה ושילוט מידע והכוונה מספק.



נספח ב': תמיכת המועצה האזורית במיזם

מועצה אזורית גולן

לשכת ראש המועצה

אבניי איתן

אודים

אוריטל

אלוני הבשן

אליעד

אל-רום

אניעם

אביק

בני יהודה

נבעת יחאב

נשור

חד נס

חיסבין

יונתן

כנף

כפר חרוב

מבוא חמה

מינר

מעלה גמלא

מירוס גולן

נאות גולן

נוב

נוה אטי"ב

נשור

נמרוד

עין זיון

קדמות צבי

קלע אלון

קשת

רמות

רמת

מגשימים

שעל

כ"ב אלול תשע"ו
25 ספטמבר 2016
סימוכין: 129776

לכבוד
משרד התיירות
ירושלים

א.ג.נ.,

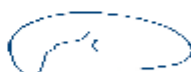
הנדון: המלצה להקמת קמפינג והרחבת האכסניה קיימת בלשתי יהונתן - מושב קשת

מועצה אזורית גולן רואה בחיוב רב את בקשת היזמים לקדם ולפתח את אתרי התיירות במושב קשת.

שני המיזמים, הקמת הקמפינג והרחבת האכסניה הקיימת מתאימים למדיניות המועצה האזורית ולפיתוח התיירות ברמת הגולן.

המלצה זו ניתנת בכפיפות להחלטות משרד התיירות ומנהל מקרקעי ישראל ודרושותיהם מהיום כפי שיוגדרו.

בברכה,



אלי מלכה
ראש המועצה

העתק:
שמואל חזן – מנהל אגף תיירות, מוא"ז גולן
אבי שרון – מנהל אגף הנדסה ותכנון, מוא"ז גולן
מושב קשת



נספח ג': בדיקה כלכלית ראשונית הוכנה על ידי עמיחי יעקובי

בדיקה כלכלית**תמצית**

824	כמות מיטות
800	לינת תלמידים באוהלים
24	לינת משפחות בחדרי צוות
6.2	השקעה (מיליוני ₪)
1.4	מענק (מיליוני ₪)
5%	מחיר ההון
90	מחיר לינת תלמידים
330	מחיר ללינת משפחות בחדר
13%	הנחת תפוסה התחלתית
31526	לינות בשנה
17.5	תעסוקה- מס' עובדים
1.4	ערך נוכחי נקי 10 שנים (מיליוני ₪)
10%	תשואה פנימית (IRR)
7	שנות החזר השקעה

**רגישות תשואה פנימית
לשינוי בהשקעה ומחיר לחדר**

גובה השקעה (מיליוני ₪)						
4.0	5.0	6.0	7.0	8.0		
12%	4%	-2%	-7%	-10%	50	מחיר ללינת אוהלים
21%	12%	5%	1%	-3%	70	
29%	18%	12%	7%	3%	90	
37%	25%	17%	11%	7%	110	
45%	31%	22%	16%	11%	130	
53%	36%	27%	20%	15%	150	
60%	42%	31%	24%	19%	170	

**רגישות תשואה פנימית
לשינוי בהשקעה ותפוסה**

גובה השקעה (מיליוני ₪)						
4.0	5.0	6.0	7.0	8.0		
-1%	-9%	-15%	-19%	-24%	4%	תפוסה התחלתית (%)
11%	3%	-3%	-7%	-11%	7%	
21%	11%	5%	1%	-3%	10%	
30%	19%	12%	7%	3%	13%	
38%	25%	17%	12%	8%	16%	
46%	31%	23%	16%	12%	19%	
54%	37%	27%	21%	16%	22%	



ש

תוכנית ההכנסות

הכנסות מלינות

סה"כ הכנסה	לינות בשנה	הכנסה ללינה	תפוסה שנתית	
2,824,396	31,287	90	13%	לינת תלמידים באוהלים
78,740	239	330	14%	לינת משפחות בחדרי צוות
2,903,136	31,526	92	13%	נתונים ממוצעים למודל



ש

תוכנית העלויות

243,160
31,526

פוטנציאל לינות בשנה
לינות בפועל בשנה

סה"כ ש	ש ללינה	אחוז מההכנסה	
464,502	14.7	16%	עבודה
812,878	25.8	28%	מזון
174,188	5.5	6%	תפעוליות
116,125	3.7	4%	מים
116,125	3.7	4%	אנרגיה
87,094	2.8	3%	שיווק ומכירות
174,188	5.5	6%	ניהול כללי
116,125	3.7	4%	מיסים
2,061,227	65.4	71%	סה"כ עלויות
841,910			יתרה תפעולית להחזר הון



אלפי ₪אלפי \$טבלה תזרימית - תשואת הפרויקט

אחוז תפוסה

פוטנציאל חדרים בשנה

חדרים מכורים בשנה

13%

243,160

31,511

שנת 7	שנת 6	שנת 5	שנת 4	שנת 3	שנת 2	שנת 1	שנת 0	הכנסות
2,903	2,903	2,903	2,903	2,903	2,903	2,903	100%	הכנסות מלינו
0	0	0	0	0	0	0	0%	משירותים ומכירות נוספות
<u>2,903</u>	<u>2,903</u>	<u>2,903</u>	<u>2,903</u>	<u>2,903</u>	<u>2,903</u>	<u>2,903</u>	<u>0</u> 100%	סה"כ הכנסות
465	465	465	465	465	465	465	4,779	עלויות / השקעה לאחר מענק
813	813	813	813	813	813	813	16%	עבודה
174	174	174	174	174	174	174	28%	מזון
116	116	116	116	116	116	116	6%	תפעוליות
116	116	116	116	116	116	116	4%	מים
87	87	87	87	87	87	87	4%	אנרגיה
174	174	174	174	174	174	174	3%	שיווק ומכירות
116	116	116	116	116	116	116	6%	ניהול כללי
<u>2,061</u>	<u>2,061</u>	<u>2,061</u>	<u>2,061</u>	<u>2,061</u>	<u>2,061</u>	<u>2,061</u>	<u>4,779</u> 71%	סה"כ עלויות לאחר ההשקעה
<u>842</u>	<u>842</u>	<u>842</u>	<u>842</u>	<u>842</u>	<u>842</u>	<u>842</u>	<u>-4,779</u> 29%	יתרה תפעולית
0	-3	-27	-51	-74	-96	-118		מימון הון חוזר
<u>842</u>	<u>839</u>	<u>815</u>	<u>791</u>	<u>768</u>	<u>746</u>	<u>724</u>	<u>-4,779</u>	רווח נטו לפני מס
745	-97	-936	-1,751	-2,542	-3,309	-4,055	-4,779	יתרה מצטברת



1,393	ערך נוכחי נקי 10 שנים
5%	ריבית שנתית
3%	ריבית להון חוזר
10%	תשואה פנימית (IRR)
7	שנות החזר

