



החברה הכלכלית לערד בע"מ



## מדריך להקמת צימר

**מצב בארץ :** (לפי נתונים של משרד התיירות – אגף תיירות כפרית) ענף הצימרים בארץ מורכב מיותר מ- 9,000 חדרי אירוח, כאשר הביקוש בעיקר של תיירות פנים: ישראלים היוצאים לחופש בסופי שבוע, חגים וחופשות קיץ. בממוצע 120 ימי פעילות בשנה (25-35% תפוסה). הפדיון הישיר בענף מסתכם בכ- 24 מיליון ₪ בשנה, קרי 76 אלף ₪ לשנה בממוצע לצימר.

פלח שוק העיקרי- משפחות עם ילדים. עיקר הדרישות נוחיות ומחיר אטרקטיבי פלח שוק מתרחב – זוגות. הביקוש ליחידות מאובזרות ומושקעות. פלח שוק זה אינו תלוי בלוח הזמנים של בתי הספר ולכן יוצא לחופש גם באמצע שבוע במשך כל השנה. האוכלוסייה השייכת לפלח שוק זה מוכנה לשלם את המחיר הנדרש עבור יחידה יוקרתית יותר.

המחיר הממוצע ליחידת אירוח עומד על 453 ₪ ללילה (66% כולל ארוחת בוקר).

הפעילות העיקרית בחופשה היא טיולים בטבע וביקור באטרקציות באזור.

**השקעה נדרשת:** 100,000-150,000 ש"ח ליח' לשיפוצים ואבזור; -150,000  
300,000 ₪ ליח' לבנייה ואבזור.

- בניה ו/או שיפוץ והתאמה בהתאם לקריטריונים הנדרשים ע"י משרד התיירות, כולל פיתוח סביבתי ומערך שירותי עזר, יש להתאים לשימוש של נכים 20% ממספר החדרים בכל אתר.
- ריהוט (מיטות, שולחנות, כיסאות) מיזוג אוויר, מכשירי חשמל וציוד מטבח (מקרר, תנור, כלים) בהתאם לקריטריונים של משרד התיירות.
- ציוד מתכלה – סדינים, מגבות.
- תשלום למנהל מקרקעי ישראל, לרשות מקומית ולאוצר המדינה (דמי הסמכה, פיתוח והשבחה) ולעוד גורמים שונים.

#### **פדיון ורווחים בענף:**

- ❖ הפדיון לחדר תלוי בעונה ביום בשבוע אמצע שבוע, סופ"ש או חג) ובאזור, ונע בין 300-500 ₪ ללילה, התוספת במחיר עבור ילד עומדת על 50-75 ₪ ולארוחת בוקר על 0-100 ₪.
- ❖ התפוסה הממוצעת בפריסה שנתית הינה 40%
- ❖ הוצאות תפעול שוטפות עומדות על 25% (חומרי גלם לארוחת בוקר, כביסה וניקיון, מים, חשמל וחומרים מתכלים).
- ❖ הארוחות הן בד"כ ממוצרי המקום בעיבוד והכנה מקומיים, לפיכך חומרי הגלם אמנם זולים, אך יש השקעה בזמן עבודה ועלות מלאי.

## רישיונות ואישורים:

- ✓ בדיקת ייעוד קרקע (מחלקת הנדסה בעיריית ערד)
- ✓ אישור ועדת בניין ערים מקומית/אזורית (מחלקת הנדסה)
- ✓ אישור מנהל מקרקעי ישראל לשימוש חריג בקרקע לצורך אירוח כפרי / צימרים
- ✓ אישור ורישוי משרד התיירות
- ✓ רישיון עסק מטעם הרשות המקומית, מותנה בקבלת אישור משרד הבריאות. את רישיון העסק יש לחדש כל שנה. **עד 4 צימרים אין צורך ברישיון.** במידה וקיימת בריכה/ג'קוזי יש צורך ברישיון אפילו לצימר אחד. (מחלקת תברואה בעיריית ערד)

## ביטוחים:

- ביטוח עסק, תכולה ומלאי וביטוח צד שלישי.
- ביטוח חבות מעבידים
- ביטוח אובדן הכנסות
- מומלץ להיוועץ בסוכן ביטוח לגבי הצורך בביטוחים נוספים

## מענקים וקרנות הלוואות:

- ✓ משרד התיירות: מענק להקמת יחידות אירוח - 24% מהיקף ההשקעה המוכרת להקמת יחידות אירוח (מותנה בקול קורא/חוזר מנכ"ל).
- ✓ קרן נס
- ✓ קרן בערבות מדינה
- ✓ אגודה ישראלית להלוואות ללא ריבית

לייעוץ נוסף בנושא קרנות ותכניות עסקיות נא לפנות לגב' ליליה שיגול,  
מנהלת שלוחת ערד, מרכז כאן – כלכלה אזורית **בנגב** טל: 08-9951872

## תקנים פיזיים לתכנון יחידות אירוח כפריות או עירוניות

### יחידת אירוח:

- ❖ יחידת אירוח כפרית או עירונית תהא מבנה הממוקם בנפרד או בצמידות לבניין המגורים ובלבד שתכלול כניסה נפרדת מן החוץ ללא מעבר בין יחידות האירוח (בין לבין עצמן) או בין לבין בית המגורים.
- ❖ הכניסה אל יחידת האירוח העירונית יכולה לעשות באמצעות שימוש במדרגות ומעליות של הבניין ובלבד שתהא מופרדת בדלת כניסה ראשית מבוקרת אל התחום המלונאי ללא מעבר בין יתרת השימושים בבניין.
- ❖ מיקום יחידות האירוח יבטיח איכויות תיירותיות ככל האפשר (נצפות לנוף, פרטיות, נגישות נוחה וכו') ותימנע סמיכות למפגעים אקוטיים, סביבתיים ואחרים בקרבת המקום, ככל שישנם.
- ❖ תכנון יחידות האירוח יעשה בראייה תכנונית כוללת של מלוא הבינוי במגרש, תוך שימוש בחומרי גמר גבוהה ההולמים את הייעוד התיירותי, המקום וסביבתו הנופית.
- ❖ צפיפות הבנייה של יחידות אירוח כפריות תהא בהתאם לגודלי המגרשים:

מס' יחידות אירוח מקסימלי	גודל מגרש (מ"ר)
0	עד 350
2	351-650
2	651-750
4	751-900
5	901-1000
6	1001-1200
8	1201-1500
10	מעל 1501

❖ שטחי יחידות האירוח יהיו על פי המפורט:

יחידת אירוח עירונית	יחידת אירוח כפרית
20-40 מ"ר נטו	20-55 מ"ר נטו

- ❖ ביחידת אירוח בה מבוקשת הקמת גלריית שינה ייכלל שטח הגלריה (באזורים הגבוהים מ- 1.80 מ') בחישוב שטח היחידה.
- ❖ גובה התקרה במבנה היחידה לא יפחת מ- 2.50 מ'. גובה התקרה בגלריית שינה לא יפחת מ 1.80 מ' ברוב שטחה וייבחן בהתאם למידת הסבירות התכנונית.
- ❖ כל יחידה תכלול בתחומה חדר אירוח, מטבחון הכולל אמצעים לחימום וקרור מזון, שירותים וחדר רחצה ששטחם כלול בשטח הכולל של היחידה כאמור. שטח חדר הרחצה לא יפחת מ- 3 מ"ר.
- ❖ ליחידת האירוח תהינה נלוות מערכות חימום מים, מיזוג אויר, חשמל וסניטציה.
- ❖ ביחידות אירוח כפריות, יובטחו מרווחים מספקים בין היחידות להבטחת פרטיות ומניעת הפרעות. במקבץ יחידות הכולל עד 2 יחידות אירוח לא יותר קיר משותף בין היחידות.

## פיתוח מחוץ ליחידת האירוח הכפרית:

- ✓ לכל יחידת אירוח כפרית צמודת קרקע תיבנה מרפסת מוצללת ששטחה לא יפחת מ- 5 מ"ר. המרפסת לא תיחשב במניין של היחידה.
- ✓ במגרש הכפרי, עבור סך כל יחידות האירוח יפותחו ויגוננו שטחי חוץ ששטחם לא יפחת מ- 200% מהשטח הבנוי הכולל של יחידות האירוח.
- ✓ יוקצה שטח מתאים לחניה בתוך תחום המגרש על-פי יחס של 1 מקום חניה ליחידת אירוח.
- ✓ יבוצעו שבילי הליכה מרוצפים/מגוננים מהחניה ליחידות.

## ייעודים מיוחדים:

במתחם הכולל לפחות 3 יחידות אירוח, בכפוף לתכנית בנין עיר מאושרת ניתן יהיה לספק במסגרת זכויות הבניה התיירותיות, שירותי תיירות משלימים בשטח שלא יעלה על 60 מ"ר. הייעודים המיוחדים האפשריים הם כמפורט להלן, ייעודים נוספים יישקלו בכל פרויקט לגופו:

- ✓ משרד קבלה
- ✓ חדר ארוחת בוקר
- ✓ מטבח משותף למקבץ יחידות
- ✓ מועדון בריאות יכול לכלול בין היתר, סאונה, ג'קוזי, חדר טיפולים, חדר כושר, בריכה מחוממת.
- ✓ חדר הסבה – ובו שירותי בידור, ספרייה או אינטרנט.
- ✓ חדר פעילות – ספורט, סדנת יוצר, אולם הרצאות, בית כנסת או כל פעילות אחרת בהתאם לרוח המקום.
- ✓ מחסן ציור וריהוט.

## **תכנית בינוי:**

בקשה להקמת יחידת אירוח תותנה בהגשת תכנית בינוי של כל שטח המגרש, שתכלול את העמדת כל המבנים הקיימים, המתוכננים או המיועדים להריסה.

התכנית תכלול את כל הפרטים המקובלים במתכונת הגשה להיתר לרבות:

- ✓ פירוט של הפיתוח הסביבתי המוצע.
- ✓ המרחקים בין מבנה למבנה.
- ✓ תכניות של כל טיפוסי יחידות האירוח וכן חתכים וחזיתות אופייניים.
- ✓ ציון חומרי הבניה והגמר
- ✓ סימון חניה לאורחי יחידות האירוח.

**למידע וייעוץ נוסף ניתן לפנות לגב' אנה סנדלר, רכזת תיירות בעיריית ערד**

**כתובת: בניין שיא, קומה ראשונה (במעלית) מרכז מסחרי, ערד**

**טל': 08-9951871**

**פקס: 08-9955249**

**דוא"ל: [annas@kalkalit-arad.co.il](mailto:annas@kalkalit-arad.co.il)**