

תכנית מקור

זאריד:

3002006

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל ומחוז חיפה

תוכנית מיתאב מס' ח כ/ 227 א'

מגורי נופש - "כוכב הימים"

חב' "כוכב הימים" בע"מ.

ה י ו ז י מ :

קרן קיסריה ע"י החברה לפתוח קיסריה.

ב ע ל י ה ק ר ק ע :

אדריכל שרל דוראל בע"מ.

ה מ ת כ נ נ :

א. ה ת ו כ נ י ת :

1. שם התוכנית : תוכנית זו תקרא תוכנית מס' חכ/227א מגורי נופש - "כוכב הימים" המהווה שינוי לתוכנית המתאר הגלילית ג/400
2. תחולת התוכנית : התוכנית תחול על השטח המוקף בקו כחול בתשריט המצורף לתוכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. התשריט : התשריט ב-ק.מ. 1:1250 המצורף לתוכנית זו יהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
4. נספח בינוי : נספח בינוי-אילוסטרטיבי בלבד יצורף לתוכנית לצורך הסבר כוונת הפרויקט סטייה מהנספח שאינה מהווה סטייה מהוראות אחרות בתוכנית, מותרת באישור הוועדה המקומית.
5. היוזם : חב' "כוכב הימים" בע"מ. התוכנית אומצה ע"י ועדה מקומית חוף הכרמל.
6. בעלי הקרקע : קרן קיסריה ע"י החברה לפתוח קיסריה בע"מ.
7. המתכנן : אדריכל שרל דוראל רח' ויתקין 16 תל - אביב.
8. הקרקעות הכלולות ב - ת ו כ נ י ת : גוש 10638 חלקה 1 (חלק) (תחום שפוט חוף הכרמל).
9. שטח התוכנית : 58.0 דונם.
10. מטרת התוכנית : שינוי ייעוד שטח מקרקע חקלאית מוכרזת לתכנון שטח למטרות תיירות ונופש כדי לאפשר הקמת יח' נופש למכירה בבנוי מגובש ובניהול מרכזי האתר יכלול גם פונקציות של ספורט, כגון מגרשי טניס, בריכת שחיה, ח.כושר ואולם התעמלות אשר יימוקמו במפלס אחד משולב במכנה מגורים ובו יהיו גם אולם ארועים מסעדה, קפיטריה וחנויות לשמוש הדיירים. התוכנית כוללת פתוח שטח, שטחי חניה, דרכי גישה לרכב והולכי רגל.

11. יחס לתוכניות אחרות: התוכנית תואמת תוכנית המתאר הארצית
חוף הים התיכון, תוכנית חלקית
לחופים מס' תמא 13.

ב. רשימת התכליות המותרות:

דירות קיט-לא למגורי קבע- קוטג'ים בקיר משותף ב-5 גושים
מדורגים, נפרדים, בצורת קשת. שני גושים בני 4 מפלסים ו-שני
גושים בני שני מפלסים. וגוש אחד בן 5 מפלסים הכולל משרדי
הנהלה ושטחים ציבוריים. דרכים פנימיות למגרשי החניה,
גישה להולכי רגל, מגרשי טניס ובריכת שחיה.

ג. פרוט הנחיות לבינוי:

1. השטח המותר:

תותר בניה של יחידות נופש דו קומתיות בקיר משותף. בשני
גושים בני 4 קומות 104 יחידות בסה"כ. בגוש אחד בן 5 קומות
שמהן 4 קומות למגורים 52 יחידות בסה"כ. ובשני הגושים בני
2 קומות 44 יחידות. סה"כ 200 יחידות. שטחים ואחוזי בניה
ראה טבלה.
שטח יחידת דיור יהיה 60 מ"ר, מקסימום, לא כולל מחסנים ו-
מקלטים.

2. שטח מרפסות לא יכלל בשטח היחידות.

3. יותר השמוש בגגות המכנים כמרפסת.

4. תותר הקמת מבנה יציאה לגג.

5. לכל גוש יהיה מרתף ובו מחסנים ומקלט.

6. תותר הקמת מבנה משולב ל-4 קומות מגורים + שטחים ציבוריים
במפלס תחתון הכולל משרדי הנהלה, מתקני ספורט, בריכת שחיה
אולם ארועים ושטח מסחרי לשמוש הדיירים + מקלט דו תכליתי
לפי דרישות הג"א. כמו כן, יכלול הבנין מתקני עזר כגון:
חדרי מכונות, מטבח ושרותי עובדים. שטחים ואחוזי בניה.
ראה טבלה.

<u>טבלת שטחים ואחוזי בניה</u>		
<u>בנייני מגורים</u>		
אחוזי בניה	שטח	ייעוד
24.0%	12,000	מגורים
4.0%	2,000	מרפסות
1.25%	625	מחסנים
	812	מקלטים
29.25%	15,437	סה"כ מגורים: <u>בנין מרכזי</u>
3.0%	1,500	שטח ציבורי
1.0%	500	מבנה עזר
	150	מקלט
4.0%	2,150	ס ה " כ

7. תותר הקמת קירות תומכים בגובה 220 ס"מ.
8. תותר הקמת פרגולה וגגון מעל רחבת הכניסה.
9. תותר הקמת קירות מקושטים ליצירת קשר בין הגושים.
10. גובה המבנים: מפלס הכניסה +0.00 של הגושים בני 4 ו-5 קומות יהיה בגובה 28.00 מעל פני הים. גובה שיא הבניה של המבנים יהיה 10.5 מ' ומחקני קליטה בגובה +6.00 מעליו.
11. חומר בניה: חומר הבניה החיצוני יהיה אבן נסורה.
12. תותר הקמת גדרות בנויות להגדרת שטחים צמודים ליחידות הנופש ולהגדרת שטחים אחרים.
13. קרוי בנין למכנים: 30.0 מ' מגבול המגרש לצד הגובל בכביש הקיים - צפון, וכנ"ל לצד הגובל בדרך גישה - מזרח, והגבול הדרומי. קו בנין 0 לצד מערב עבור מגרשי ספורט. קרוי בנין לשטחי חניה: 5 מ' מגבול המגרש הצפוני, המזרחי והדרומי. פרט לדרך גישה.
14. תותר הקמת מגרשי טניס.
15. חניה: שיעור החניה המינימלי יהיה בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה ולא פחות ממקום חניה אחד לכל יחידת מגורים ו-38 חניה נוספים לאורחים. שטחי החניה ישתלבו בפתוח השטח ודרכי גישה יובילו למגורים.
16. תכנון השטח הפתוח: היתר בניה יכלול את תוכנית פתוח השטח שיכלול: גינזון, שבילים, שטח חניה וחניה תפעולית.

17. מתקנים על הגג: לא תותר הקמת אנטנות טלביזיה על הגגות, תוקם אנטנה מרכזית אחת. תותר הצבת קולטים לדודי שמש על הגג בתנאי ששום חלק שלהם לא יבלוט מעבר למעקה הגג. מיכל מים לדוד שמש יוסתר במסתור מאותו חומר חיצוני על החזיתות.

19. קווי חשמל: הרשת תהיה תת קרקעית. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והוראות מחברת חשמל. לא תותר הקמת בנין מתחת לקווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה והנמדדים בקו אנכי העובר דרך התיל החיצוני והקרוב של קו החשמל קיים או מציר קו מתוכנן לחלק הקרוב ביותר של המבנה

לא יוצא היתר בניה אלא לאחר שמערכת הביבים הציבוריים החובר אל המאסף האיזורי אור עקיבא-חדרה.

טבלת מרחקים מינימליים בין קווי חשמל למבנים - מטרים

בשטח פתוח		בשטח בנוי		מתח הקו
מציר הקו מתוכנן	מתיל קיצוני של קו קיים	מציר הקו מתוכנן	מתיל קיצוני של קו קיים	
2.25	2.00	2.25	2.00	מתח נמוך
8.50	---	6.50	5.00	מתח גבוה עד 33 ק"ו
20.00	---	13.00	9.50	מתח עליון 150+110 ק"ו

קווי החשמל מאושרים על פי חוק התכנון והבניה.

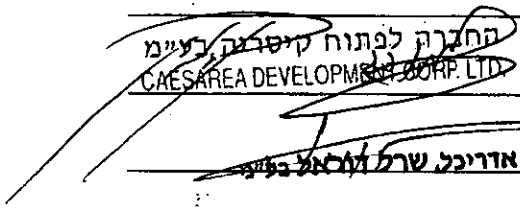
20. שונות: קווי טלפון, טלביזיה וכו' יהיו תת קרקעיים.

21. הגישה לאתר תהיה מדרך מס' 1 באישור משרד התחבורה, וכל הסימונים בתשריט הינם סכמטיים ועקרוניים בלבד.

22. היזמים מתחייבים להתחבר לדרך הקיימת על חשבונם באם לא תסלל הדרך המוצעת עד לגמר הבניה.

כוכב והימ"ש
קיסריה בע"מ

ח ת י מ ו ת : היזמים:


חברה לפתוח קיסריה בע"מ
CAESAREA DEVELOPMENT CORP. LTD.

בעלי הקרקע:

המתכנן: אדריכל שרל זלצמן בע"מ

ת א ר י ך :

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר
 חוף כרמל
 מאורי נאסל יכאכב היגים
 חכנית 2/108
 מס' תל/227א
 הועברה לוועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים
 עם המלצה למתן תוקף בהגאל אסא
 בשייבה מס' 108
 מיום 19/10/90
 יושב ראש הועדה
 מזכיר הועדה

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר
 חוף כרמל
 מאורי נאסל יכאכב היגים
 חכנית 2/108
 מס' תל/227א
 הועברה לוועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים
 עם המלצה להפסקה
 בשייבה מס' 896
 מיום 21/10/90
 יושב ראש הועדה
 מזכיר הועדה

מושרד המגנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשנ"ה-1965
 אישור חכנית מס' 227/21
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 17/3/92 לאשר את החכנית
 סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על חלוקת חכנית מס' 227/21
 מורטבנו בילקוט הפרסומים מס' 3880
 מיום 23.5.91

הודעה על אישור חכנית מס' 227/21
 מורטבנו בילקוט הפרסומים מס' 4047
 מיום 8.10.92