

2.3.1997

9

**מחוז חיפה**

**מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל ומחוז חיפה**

**תוכנית מתאר מס' חכ/227**

**שלב ב'**

**מגורי נופש ומלונאות - "כוכב הימים"**

**היוזם:** חב' "כוכב הימים" בע"מ

**בעלי הקרקע:** קרן קיסריה ע"י החברה לפתוח קיסריה

**המתכנן:** אדריכל שרל דוראל בע"מ

א. התוכנית

1. שם התוכנית: תוכנית זו תקרא תוכנית מס' חכ/227ג' מגורי נופש ומלונאות "כוכב הימים" המהווה שינוי לתוכנית המתאר הגלילית ג/400, תואמת ת.מ.א. 13.
2. תחולת התכנית: 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 בילתי נפרד ממנה.
4. נספח בינוי: נספח בינוי - אילוסטריבי בלבד יצורף לתוכנית לצורך הסבר כוונת הפרויקט סטיה מהנספח שאינה מהווה סטיה מהוראות אחרות בתוכנית, מותרת באישור הוועדה המקומית.
5. היוזם: חב' "כוכב הימים" בע"מ. ועדה מקומית חוף כרמל. התכנית אומצה ע"י ועדה מקומית חוף כרמל.
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 בתכנית: גוש 10638 חלקה 1 (חלק) (תחום שיפוט חוף הכרמל). וגוש 10645 חלקה 4 (חלק) (תחום שיפוט מחוז חיפה).
9. שטח התוכנית: 65 דונם.
10. מטרת התוכנית: שינוי ייעוד שטח מקרקע חקלאית מוכרזת לתכנון שטח למטרות תיירות ונופש, כדי לאפשר הקמת מלון, יח' נופש למכירה בכנוי מגובש או מפוצל, האתר יכלול גם פונקציות של ספורט, כגון מגרשי טניס, בריכת שחיה, חדר כושר ואולם התעמלות, בידור ונופש, אולם אירועים, מסעדה, קפיטריה וחנויות לשימוש הדיירים ואורחי המלון.
11. יחס לתוכניות אחרות: התוכנית כוללת פיתוח שטח, שטחי חניה, דרכי גישה לרכב והולכי רגל. התוכנית תואמת תוכנית המתאר הארצית לחוף הים התיכון, תוכנית חלקית לחופים מס' תמא 13.

ב. רשימת התכליות המותרות  
דירות קיט - לא למגורי קבע - קוטג'ים או יחידות בקיר משותף. דרכים פנימיות  
למגרשי החניה, גישה להולכי רגל, מגרשי טניס ובריכת שחיה. שטחי מסחר נופש  
בילוי וכידור. בית מלון.

ג. פרוט הנחיות לבינוי

1. השטח המותר

לפי טבלת שטחים 220 יחידות נופש + 120 חדרי מלון.  
לפי תכנית בינוי.

טבלת שטחים ואחוזי בניה

דירות נופש ומלונאות				
שטח יחידה עיקרי	מ. קומות מעל מפלס הכניסה	אחוזי בניה	שימוש עיקרי	יעוד
80 מ"ר	עד 4	27%	17,550	דירות נופש
כולל		7.7%	5,000	מלון
שטחי			3,000	חלקי שרות
שרות			2,000	ציבורי
			1,500	חלקי שרות ציבורי
			29,050 מ"ר	

6. תותר הקמת קירות תומכים בגובה 3.5 מ'.
7. תותר הקמת פרגולה ורגון מעל רחבת הכניסה.
8. תותר הקמת קירות מקושטים ליצירת קשר בין הגושים.
9. גובה המבנים: מפלס הכניסה +0.00 במבנה המרכזי ובמלון יהיה בגובה +23.00 מעל פני הים, ולפי תכנית בינוי.
10. חומר בניה: חומר הבניה החיצוני יהיה בטון צבוע ואבן כורכר.
11. תותר הקמת גדרות בנויות להגדרת שטחים צמודים ליחידות הנופש ולהגדרת שטחים אחרים.
12. קווי בנין למבנים: 30.0 מ' ממזרח וממערב, 10.0 מ' מדרום- קו בנין לצפון לפי תכניות בינוי.
13. תותר הקמת מגרשי טניס בגבול המגרש.
14. חניה: שעור החניה המינימלי יהיה בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה.
15. תכנון השטח הפתוח: היתר בניה יכלול את תוכנית פיתוח השטח שיכלול: גינות, שבילים, שטח חניה וחניה תפעולית.
16. מתקנים על הגג: לא תותר הקמת אנטנות טלוויזיה 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.

17. יתאפשרו אירועים בשטח פתוח רק במקומות שיאושרו ע"י הועדה המקומית, לאחר הגשת בקשה, בצרוף דו"ח אקוסטי, שיקבע את מקום הארועים והמגבלות.

18. 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 הקיים או מציר קו מתוכנן לחלק הקרוב ביותר של המבנה.

**טבלת מרחקים מינימליים בין קווי חשמל למבנים - מטרים**

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

קווי החשמל מאושרים על פי חוק התכנון והבניה.

19. שונות: קווי טלפון, טלויזיה וכו' יהיו תת קרקעיים.

20. היטל השבחה ישולם כחוק.

21. תנאי לאיכלוס המבנים הינו הפעלת מכון טיהור חדרה המרחב שיקלוט את שפכי יחידות הנופש.

חתימות:

כוכב הימים  
קיסריה בע"מ

היזמים:

החברה לפתוח קיסריה בע"מ  
ת.ד. 1044 העיר העתיקה. קיסריה

בעלי הקרקע:

אדריכל שרג' בוראל בע"מ

המתכנן:

20/10/94

תאריך:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 חוף כרמל  
 תכנית "כאכל הימים"  
 מס' תכ/227  
 הועבה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 עם המלצה למחן הוקף  
 בהתאם לסעיף 108/ג' לחוק  
 יושב ראש הועדה  
 סגן יושב ראש הועדה

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר  
 חוף הכרמל  
 תכנית "כאכל הימים"  
 מס' תכ/227  
 הועבה לוועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים  
 עם המלצה להפקדה  
 בישיבה מס' 93008 מיום 26.9.93  
 יושב ראש הועדה  
 סגן יושב ראש הועדה

הודעה על חקיקת תכנית מס. ת/2999  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4269  
 מיום 28.12.94

הודעה על אישור תכנית מס.  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.  
 מיום

משרד המבחן מחוז תל אביב  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 אישור תכנית מס. ת/2999  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה התליטה  
 את התכנית. 10.4.95  
 יו"ר הועדה המחוזית  
 סמנכ"ל לתכנון