

הצעה למכירת מגרש מחרבי בפארק היון בזיכרון יעקב

גוש 11707 חלקה 79

מגרש מס' 8.2 לפי תכנית מפורטת ש/656

תיאור המיקום

- פארק הינו פארק רחוב יד'ים המשתרע על פני כ- 600 דונם, במורדות הדרומ מזרחיים של זכרון יעקב לכיוון בנימינה, בין פארק הנדייב לפארק אלונה.
- הפארק עתיד לכלול כ- 140,000 מ"ר שטחי תיירות הכוללים יקבים, סדנאות אמנים, בתים קפה ומסעדה, מרכז כניסה, מלונות וצימרים. בנוסף מתוכננים בפארק עשרה דונמים של שטחים פתוחים ומוגנים.
- כיום מקודמת תכנית אשר עתידה להגדיל את שטחי התיירות ל- 190,000 מ"ר, וכך להפוך את הפארק למשמעותי עוד יותר מבחינת תיירות פנים וחו"צ.

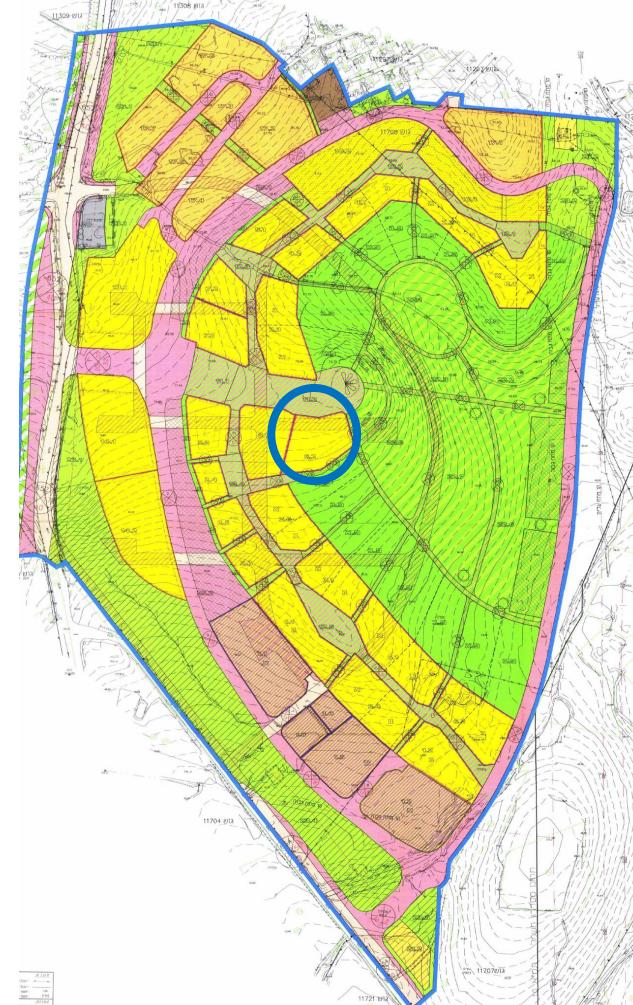
סרטון תדמית פארק היין

[לינק לסרטון ביוטיוב](#)

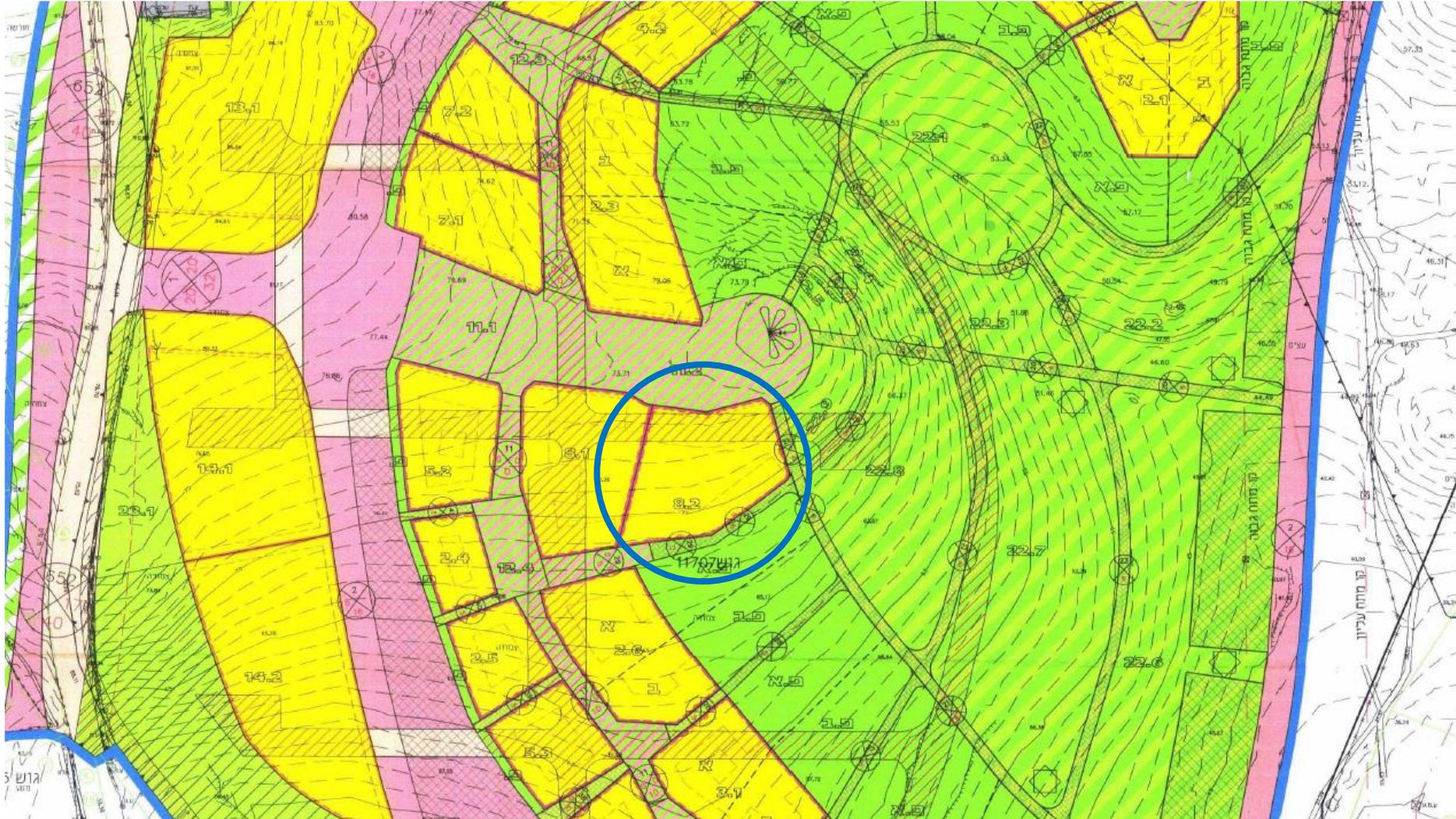
סטודנטים תכנוני של פארק היין

- התכנית המאושרת Ciom בפארק היין הינה תכנית מפורטת מס' [ש/656](#), והוא כוללת כ- 30 מגרשים בייעודי תיירות ותעשייה שונים, וכן שטחים פתוחים ציבוריים ופרטיים.
- Ciom מקדמת רמ"י תכנית חדשה לחלקו הדרומי של הפארק, אשר מספירה הינה [353-0869016](#).
- התכנית החדשה אושרה להפקדה בתנאים בתחילת השנה והיא מרחיבה את המסדרון האקוולוגי בדרום הפארק, מבטלת חלק מהמגרשים המקוריים ומוסיפה מגרשים חדשים אשר מתוגברים בזכות בניה נוספות.

תשריט תכנית מס' ש/656



תרנית תכנית מס' ש/656



פרטי מגרש 8.2

- בהתאם לתוכנית [ש/656](#), המגרש שלנו מוגדר כמגרש בייעוד "מרכז אוכל בדגש על מגוון טעמים לאומיים, מטבחים מיוחדים ובעלי אופי ייחודי".
- שטח המגרש הינו 5 דונם וזכיות הבניה הינה 50% שטח עיקרי ו- 30% שטח שירות. התכנית המותרת הינה 45%, וניתן לבנות שתי קומות מעל מפלס הכניסה וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה.
- בהתאם לתוכנית המאושרת נדרש לפחות לפחות 45% משטחי הבניה למטרת הסעדת, ושאר השטח יכול לשמש למשרדים, צימרים וכיו"ב.

פרטי מגרש 8.2

- בהתאם לתכנית ש/656, לא נדרש פתרון חניה בתחום המגרש אלא מתוכננת חניה ציבורית ברחבי הפארק.
- טרם הגשת בקשה להיתר נדרש לאשר תכנית בניין בסמכות ועדה מקומית.
- התכנון הנוכחי כולל מסעדות ומלאן צימרים עם בריכות, אשר לגביינו פרה-רולינג מול העירייה ומול הוועדה המקומית, אך עקב קידום התכנית המפורטת החדשה ע"י רם"י עצרנו את התכנון שלנו.

פרטיו מגרש 8.2

- למשרש 8.2 ישנו מספר יתרונותבולטים על פני המגרשים האחרים:
- הייעוד העיקרי שלו הוא הסעה (לעומת סדנאות, יקב, מסחר בתחום הין).
- הוא ממוקם בצדו הצפוני בצד דריה המרכזית בפארך – מרכז ביוטר.
- מצדיו המזרחי והדרומי יש שטחים פתוחים נרחבים ביוטר.
- עקב המאפיינים הללו מיקמו בחלקו הצפוני את המסעדות ובחלקו הדרומי שלושה מבנים בני 3 קומות כ"א ובهم 33 סוויטות בשטח כ- 40 מ"ר כ"א, שלישי מהן עם בריכה פרטית.

תכנית ביוני מבט על





הדמייה – מבט על



הדמייה – מלון סוויטות מכיוון דרום



הדמייה – סוויטות קומת כניסה עם בריכות



הדמייה – סוויטות מכיוון מרכז המגרש

שינויים בעקבות התכנית החדשה

- כאמור, כיום 막דמת רמ"י תכנית חדשה לחלקו הדרומי של הפארק, אשר מספרה הינו 353-0869016.
- במידה והתכנית תאושר במצבה הנוכחי או בשינויים מינוריים, חלק מהשטחים הפתוחים העוטפים את המגרש ממזרח ומדרום יוסבו למגרשים חדשים לתירות, ומגרש 8.2 יפור להיות מרכזי בין מגרשים רבים סמוכים.
- במצב זה, הסוויטות לא יפנו אל שטחים פתוחים אלא אל מגרשים סמוכים, וכך לא תהיה משמעות לאפקט הנוף, מה שייצור תכנון חדש, ולכן עצמנו את תחילת התכנון.

הזדמנויות בעקבות התכנית החדשה

- בתכנית [353-0869016](#) נעה "תגבור" של זכויות הבניה בmgrשים, כך שmgrשי התירות הננים מזכויות בניה נרחבות: 105% שטח עיקרי ו- 40% שטח שירות.
- כמו כן, ניתנה תוספת של קומה, כך שכעת ניתן לבנות 3 קומות מעל מפלס הכניסה וקומה אחת מתחתיתו. הגובה המkos'imלי של המבנים הינו 18 מ'.
- בנוסף, ייעוד mgrשים הינו פתוח למדוי וכן יכול אפשרות ניצול רבות ומגוונות: יחידות אירוח, מסחרי קמעוני, ממכר מזון, מרכזי כנסים, משרדים, שווקים וכיו"ב. אין הגדרה לאחוז מסוים מהזכויות עבור ייעוד מסוים.

הזרמוויות בעקבות התכנית החדשה

- מגרש 8.2 אמנים לא נכלל בתכנית [353-0869016](#) מכיוון שרמ"י החליטה לכלול בתכנית רק מגרשים אשר נמצאים בבעלותה וטרם שווקו ליוצרים, אך בכוונתנו לדרוש בשלב ההתנדויות שיכללו בתכנית או לפחות הפחות להגיש תכנית מפורטת זהה לגביו.
- ניתן לראות בתשריט המוצע שהמגרש שלנו, יחד עם מגרשים נוספים שנשווקו ליוצרים, נמצא במובלעת והתכנית החדשה עוטפת אותו מכל הכוונים, כך שבהחלטה יש הצדקה תכונית להכלתו בתכנית.

תשריט תכנית 353-0869016

