

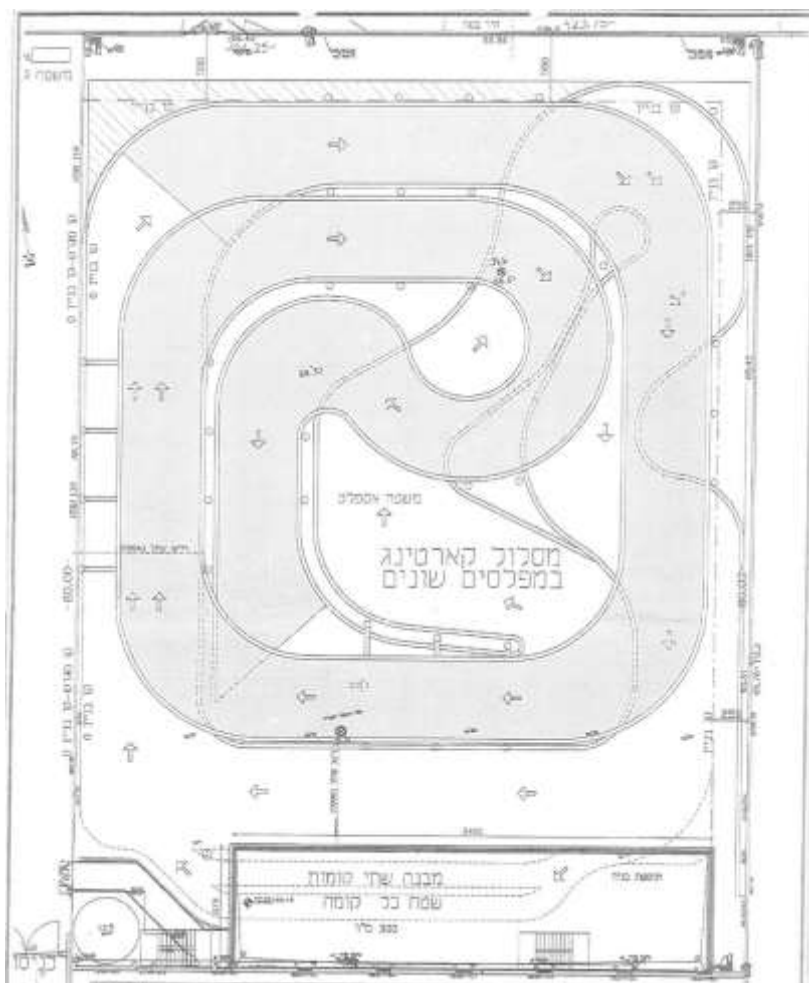
21/03/2021

להפקיד את התכנית

19/05/2021

תאריך יג"ר הוועדה המחוזית
"מתחם קארטינג ב מגרש 940 – א.ת שחורת"

תוכנית מספר : 602-0354134



נספח סביבתי



דצמבר 2020



AMPHIBIO



בית זיוה, רח' היסמין 1 (סמינר אפעל), ת.ד. 9108, רמת אפעל, ר"ג 52190

טלפון: 03-7369972, פקס: 03-7252774, נייד: 050-5770577, e-mail: office@amphibio.co.il

נספח אסדרה סביבתית למתחם קרטינג במגרש 940 - א.ת. נחל שחורת. הנספח נערך על ידי חברת אמפיביו בע"מ בהתאם להנחיות שהתקבלו ממנהל התכנון ובהתאם להנחיות המקובלות של משרד הגנת הסביבה.



צוות השותפים באמפיביו בהכנת המסמך:

מנהל הפרויקט

עמית טל



בית זיוה, רח' היסמין 1 (סמינר אפעל), ת.ד. 9108, רמת אפעל, ר"ג 52190

טלפון: 03-7369972, פקס: 03-7252774, נייד: 050-5770577, e-mail: office@amphibio.co.il

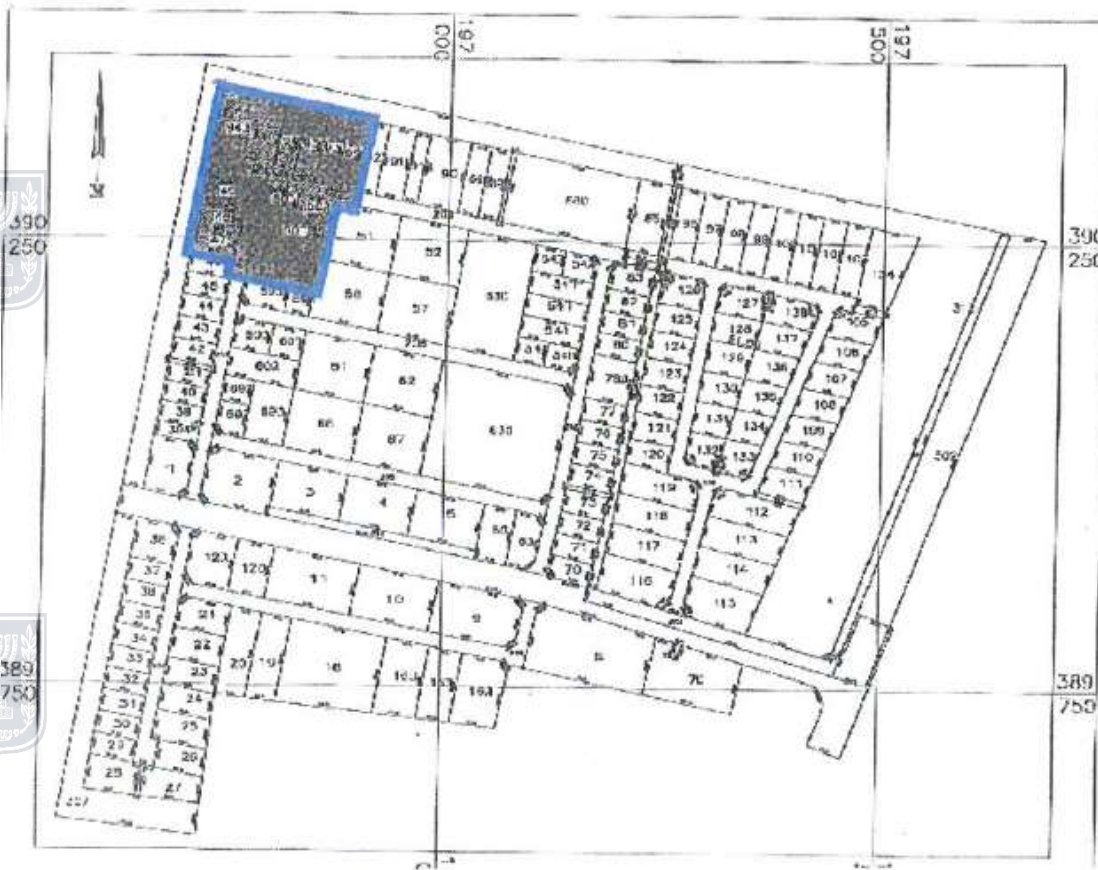


רקע

התבקשנו, ע"י חב. נועם דוד בע"מ, בעלת הזכויות במגרש 940, לבחון את האפשרות להסדרה התכנונית סביבתית של המגרש. החברה מבקשת לשנות את הייעוד המאושר "מאזור תעשייה א" ל- "אטרקציה תיירותית".

מגרש 940

- מגרש 940, על פי תכנית 602-0239566, תוחמת את מגרש 94 ג' ו- 94 ד' ברחוב השרברב 3 ו- 5 בפארק תעשייה שחורת, בשטח כולל של 3840.0 מ"ר.
- מגרש 940 ממוקם בתחומי הקו הכחול בתכנית 3/196/03/2 3/196/03/2. לטה תשריט מיקום מגרש 94



איור 1 : תרשים סביבה קנ"מ 1:5000





בית זיוה, רח' היסמין 1 (סמינר אפעל), ת.ד. 9108, רמת אפעל, ר"ג 52190

טלפון: 03-7369972, פקס: 03-7252774, נייד: 050-5770577, e-mail: office@amphibio.co.il

הפעילות המבוקשת בתחומי המגרש:

- המגרש יכלול: א. אזור חנייה מרוצף ופתוח בשטח של כ- 770.0 מ"ר, צמוד לדופן הדרומי של המגרש, לכיוון רח. השרברב.
- מסלולי נסיעה מרוצפים אספלט בשטח של כ- 3820 מ"ר. קיבולת המסלולים המירבית הינה 15 מכוניות קרט. בכל קרט נהג אחד.
- "פיט" – מבנה בו מתבצע תידרוך הנוהגים ע"י צוות "המרשלים" של הקרטינג, בו חונות מכוניות הקרט, ממנו יוצאים ואליו חוזרים הרכבים. מבנה סגור – דוגמת רציפי רכבת בשטח של כ- 170 מ"ר. המבנה צמוד לדופן מגרש החנייה.
- מבנה המשמש כסככת טיפולים ותחזוקה של רכבי הקרט, בשטח של כ- 40 מ"ר, הצמוד לדופן החנייה. מספר הנוכחים המירבי בתחומי מגרש 940 יכול ויהיה בכל מועד נתון (18 אנשים) 15 נהגים + 3 מרשלים מדריכים).
- אזור תפעול למיכלי מים לכיבוי בחרום כ- 30.0 מ"ר. אורחים המבקשים לצפות במרוצי הקרט, נמצאים באזור המתנה וצפייה, בתחומי מגרש 94 ב'. שני המגרשים מצויים בבעלות חב. נועם דוד בע"מ).



מוקד חוות הדעת

בדיון מקדים במנהל הנדסה בעיריית אילת, התבקשתי לבחון באם שינוי הייעוד ל"אטרקציה תיירותית" 3/196/03 לא יהווה רצפטור ציבורי חדש // ושימוש לקרטינג משתלב בתחומי הקו הכחול של תוכנית 2 אשר מגדיל את "רדיוס הקו הכחול".

בתוכנית 3/196/03/2 הוגדרו השימושים בתחומי הקו הכחול: "באזור זה תותר הקמת מבנים ופיתוח שטחים מיועדים לתכליות הבאות: מבנה אחסנה ותעשייה אשר אינם מהווים מיטרד לסביבתם. לא תותר אחסנה ו/או שימוש ו/או פעילות של חומ"ס המטילים סיכון אל מחוץ לגבולות כל מגרש."



וביתר הרחבה, לבחון באם השימוש המבוקש יטיל מגבלות אל מעבר לתחומי הקו הכחול של התוכנית, ועלול לפגוע בייעודים של המגרשים מעבר לרדיוס שנקבע בתוכנית.

רקע תכנוני

על פי התוכנית המפורטת מס' 196/03/2 – נחל שחורת, אזור התעשייה כולל חלוקת משנה ל"אזור תעשייה א'" (סעיף 16.1), שמיועד לתכליות אשר אינן מהוות "מיטרד לסביבתם" ובהם יינתנו היתרים "לאחר תיאום עם המשרד לאיכות הסביבה" ו"אזור תעשייה ב'" (סעיף 16.4), שמיועד לקלוט "תעשייה מזהמת" וגם בו מחויבים המפעלים או העסקים לקבל "אישור המוסדות המוסמכים לרבות מנהל התעופה האזרחית והמשרד לאיכות הסביבה."





בית זיוה, רח' היסמין 1 (סמינר אפעל), ת.ד. 9108, רמת אפעל, ר"ג 52190

טלפון: 03-7369972, פקס: 03-7252774, נייד: 050-5770577, e-mail: office@amphibio.co.il

בין אזור התעשייה א' לאזור תעשייה ב' אף הוגדר "אזור תעשייה עם שירותים מרכזיים" (סעיף 16.5 (בו תותר הקמת מבנים למלאכה ולתעשייה כ"ב תותר הקמת מבנים למשרדים, חנויות, מסעדות שירותים לציבור, סניפי בנקים וסניפי דואר."

מגרש 940, נשוא בקשה זו, נמצא באזור, התעשייה א" ומרוחק כ- 500 מטרים מהגבול הצפוני ביותר של אזור תעשייה ב'. מדובר במגרש המרוחק ביותר בתחום אזור תעשייה א'. בתווך בין שני אזורי התעשייה א' ו- ב' ובקרבה רבה יותר לאזור תעשייה ב' נמצא "אזור התעשייה עם השירותים המרכזיים", על שימושיו המאושרים, המהווים רצפטורים לקהל.



כאמור על פי הוראות תקנון התכנית של א.מ. נחל שחורת 196/03/2 (לא ניתן יהיה לכאורה למקם כל מפעל או עסק הגורם סיכון או מטרד סביבתי באזור תעשייה א', בו מצוי מגרש 940 – של מתחם הקרטינג, נשוא התוכנית הנוכחית המבוקשת. כאמור לעיל, הוראות התקנון מחייבות הצגת דו"ח סביבתי מהמפעל המבקש להעתיק פעילותו לאזור התעשייה א'.

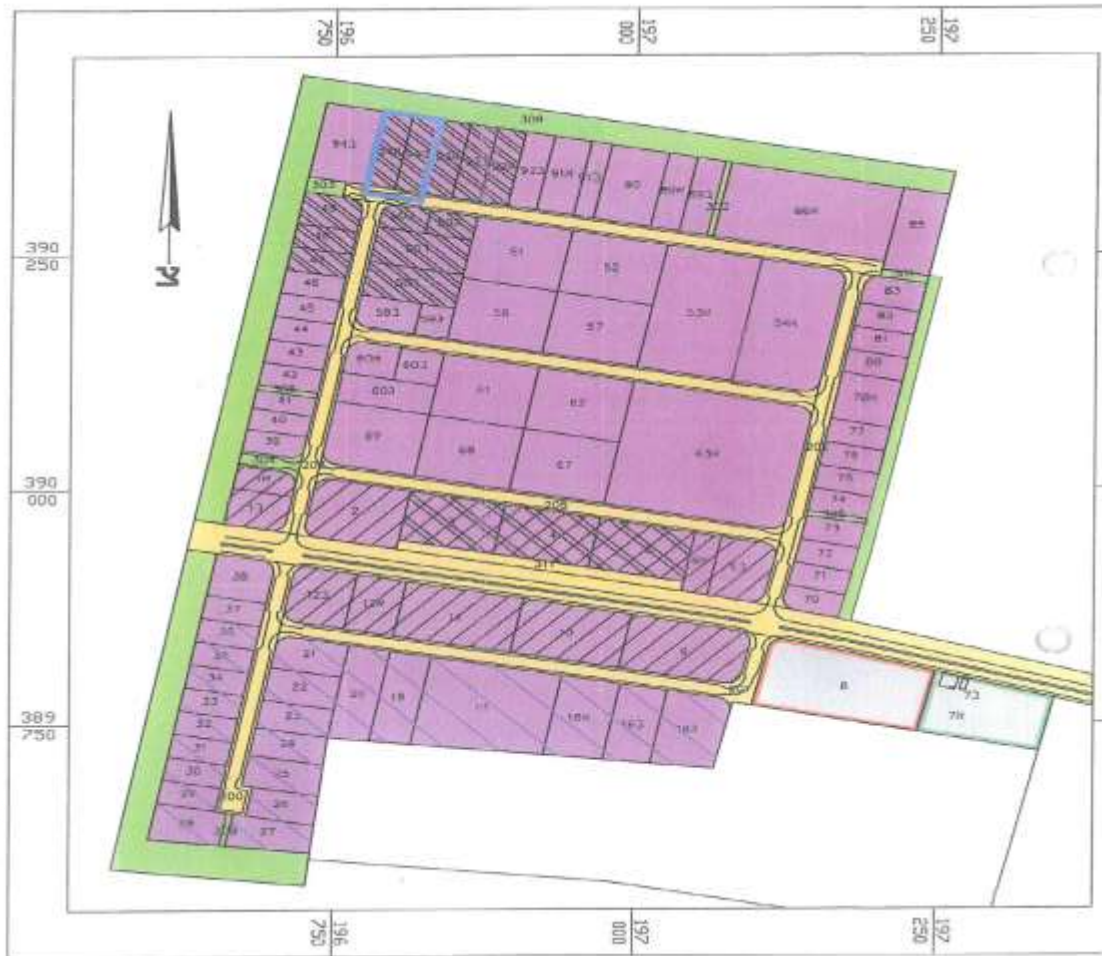
המצב הסביבתי:

אלו הנתונים העולים מביקורת מיקום מגרש 940, הסביבה והפעילות המתוכננת בו.



- לכיוון צפון המגרש גובל בשצ"פ ברוחב 25 מ', ובו מותר: "שטח זה ישמש לצורך העברת משק תת קרקעי, פרוזדורי חשמל, ניקוז ונטיעות בלבד." מעבר לשצ"פ קיים שטח פתוח מחוץ לגבולות פארק תעשייה שחורת. אין השפעה מגבילה סביבתית החורגת מתחומי הקו הכחול
- לכיוון מערב המגרש גובל במגרש 94 ב'. על פי תכנית 3/196/03/2 היעוד הינו תעסוקה, והשימוש למרכז הדרכה אימון, ירי ופעילות אתגרית. המגרש מהווה רצפטור ציבורי. אין השפעה מגבילה סביבתית החורגת מתחומי הקו הכחול
- לכיוון מזרחי המרחק ממרכז הפעילות במגרש 940 לקצה הקו הכחול הינו 97 מ', ומקצה המגרש 73 מ'. במגרשים הסמוכים 93 א', ו- 93 ב' פועל מבנה "האריכברים". אין השפעה מגבילה סביבתית החורגת מתחומי הקו הכחול
- לכיוון דרום המרחק ממרכז מגרש 940 חקו כחול לכיוון דרום הינו בין 100 ל- 180 מ'. במגרשים הסמוכים פועלים, מוסך שרגא מנופים - מגרש 49, אספקה למסעדות וחנוות למוצרי חשמל, מסעדות ומלונות מגרש 48, מחסן חברה לקבלנים ופיתוח – מגרש 50 ב' אין השפעה מגבילה סביבתית החורגת מתחומי הקו הכחול.





איור 2 : תרשים סביבה ע"פ תמ"א 35 – ח קנ"מ – 1:100000

סיכום:



בזמנו ההנחייה של המשרד לאיכות הסביבה היתה ליצור רדיוס של כ- 100 מ"ר לכיווני המגרשים הסמוכים ממגרש 94 ב', שבה לא תותר פעילות חומ"ס המטילה מיטרד מעבר למגרש. מכל האמור לעיל ועל פי דעתי המקצועית, עולה כי לא צפוי כל מצב עתידי לפיו העמדת מגרש מסלול הקרטינג בסמוך למרכז אימון הירי, בפניה בצפונית מערבית של אזור תעשיה א', תטיל מגבלה בפועל על מפעלים כלשהם בעלי פוטנציאל של סיכון או מיטרד סביבתי.

