

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 602-0354134

**מתחם קארטינג - אזור תעשייה שחורת**



מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי אילת  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

21/03/2021

להפקיד את התכנית

19/05/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית לשינוי ייעוד הקרקע מ"תעשייה" ל"אטרקציה תיירותית" להסדרת שימוש חורג מאושר. כמו כן משנה התכנית את קו הבנין האחורי על מנת לאפשר תכנון מיטבי למסלול הקרטינג.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתחם קארטינג - אזור תעשייה שחורת
מספר התכנית	602-0354134	
שטח התכנית	3.840 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	ל"ר	
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אילת
קואורדינאטה X	196800
קואורדינאטה Y	390375

### 1.5.2 תיאור מקום

אזת"ש שחורת

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אילת - חלק מתחום הרשות: אילת

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אילת	השרברב	3	
אילת	השרברב	5	

א.ת.שחורת

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40099	מוסדר	חלק	3-4	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
602-0239566	940

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
196 /03 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 196 /03 /2 ממשיכות לחול.	4188	1987	30/01/1994
1 /196 /03 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1/196 /03 /2 ממשיכות לחול.	5607	953	24/12/2006
443 /מק /2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2 /מק /443. הוראות תכנית 2 /מק /443 תחולנה על תכנית זו.	6030	890	07/12/2009
602-0239566	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 602-0239566 ממשיכות לחול.	6996	3822	25/02/2015
3 /196 /03 /2	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 3/196/03/2	7060	6519	18/06/2015



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שמואל דודסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שמואל דודסון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		12: 37 08/07/2018	שמואל דודסון	08/07/2018	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
כן		12: 38 27/12/2020	עמית טל	27/12/2020	6		מנחה	סביבה ונוף
לא	מנחה, מחייב לעיניין קוי הבנין	16: 02 16/09/2020	שמואל דודסון	15/09/2020	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		16: 04 16/09/2020	אלכסנדר רבין	31/08/2020	1	1: 250	מנחה	חניה
לא		13: 40 17/09/2020	שמואל דודסון	16/09/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			נועם דוד בע"מ	אילת	שד התמרים	52	08-6373176	08-6371593	cinemaeilat 4@013net.n et

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				נועם דוד בע"מ	אילת	שד התמרים	52	08-6373176	08-6371593	cinemaeilat4@013ne t.net

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	שמואל דודסון	66610	שמואל דודסון בע"מ	אילת	(1)	516			Shmu516@g mail.com
מהנדס סביבה	יועץ סביבתי	עמית טל		אמפיביו בע"מ	רמת אפעל	יסמין	1	03-7369972		office@amph ibio.co.il
מודד מוסמך	מודד	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה (1996) בע"מ	אילת	שד התמרים	68	08-6323122		vitaly- medidot1@be zeqint.net



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	אלכסנדר רבין	73642	דרך הנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	החשמונאים (2)	100	077-2121101	077-2121105	data@drh- eng.com

(1) כתובת : ת.ד. 202 אילת 88101.

(2) כתובת : ת.ד. 52562 תל אביב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

שינוי ייעוד הקרקע מתעשייה לאטרקציה תיירותית, שינוי בקווי הבניין ובגובה המבנה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מתעשייה לאטרקציה תיירותית.
2. קביעת זכויות בניה לשטחים עיקריים ולשטחי שירות.
3. שינוי בגובה המרבי של המבנה.
4. שינוי קווי הבניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
אטרקציה תיירותית	940

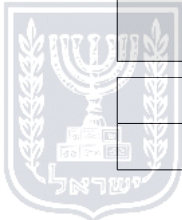
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	3,840	100
סה"כ	3,840	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
אטרקציה תיירותית	3,840.45	100
סה"כ	3,840.45	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	אטרקציה תיירותית
4.1.1	שימושים
	מסלולי קארטינג, סימולטורים לנהיגה, שימושים נלווים. מזנון וחנות מזכרות.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. מסלול הקארטינג החיצוני ייבנה כמסלול רב מפלסי בגובה מרבי של 15 מ' ובמגבלות קווי הבניין. המסלולים ייבנו מחומרי בניה קשיחים ועמידים כגון: בטון ומתכת, בגמר אספלט ולבני בטון.</p> <p>2. המבנה יבנה בשילוב בטון וחומרי בניה קלה, ובחיפוי מתכת, לוחות צמנט וזכוכית.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית מתא (שטח %)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						
							מערב	מזרח	גודל מגרש כללי			
קדמי (4) 5	0	0	2.5	2 (3)	15	(2) 65	(2) 2496	(2) 192	(1) 2304	3840	940	אטרקציה תיירותית

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם עד 24 מ"ר למסחר נלווה.
- (2) לא כולל 50 מ"ר לחדר טרנספורמציה.
- (3) 2 קומות למבנה. מסלול הקרטינג רב מפלסי..
- (4) קו בנין אפס לחדר טרנספורמציה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>				
	<p>(1) היתרי בניה יינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.                  (2) היתר בניה יינתן בכפוף למילוי הוראות והנחיות היחידה הסביבתית.                  (3) אישור יועץ אקוסטיקה.                  (4) סיכונים סיסמיים: א. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה. ב. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה הכולל סכימה סטטית לתכנון סטרוקטורלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל הגברה של תאוצות קרקע שאותר באזור.                  (5) פרט גדר עפ"י הנחיות של משטרת ישראל.                  (6) הכנת נספח בטיחות למתקן הקרטינג, עפ"י ההנחיות תקפות בחוק בעת הוצאת היתר הבניה.                  (7) פסולת בנין: א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז. ב. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.</p>				
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>				
	החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה				
<b>6.3</b>	<b>ניקוז</b>				
	<p>(1) יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר. (2) הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.                  (3) ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. (4) יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>				
<b>6.4</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>				
	כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות בתאום עם הגורמים הרלוונטיים. היזם יבצע מערכת ביוב במגרשו ויחבר אותה למערכת הביוב העירונית בגבולות המגרש. אספקת מים - היזם יבצע חיבור לרשת המים העירונית בגבולות המגרש.				
<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>				
	<p>הוראות בנושא חשמל:                  א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל.                  ב. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים                  לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <table border="0" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>מאתיל הקיצוני</td> <td>מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>2.00 מ'</td> <td>2.25 מ'</td> </tr> </table> <p>א. קו חשמל מתח נמוך                  ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</p>	מאתיל הקיצוני	מציר הקו	2.00 מ'	2.25 מ'
מאתיל הקיצוני	מציר הקו				
2.00 מ'	2.25 מ'				

חשמל		6.5
בשטח בנוי	5.00 מ'	6.50 מ'
בשטח פתוח	---	8.50 מ'
ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:		
בשטח בנוי	9.50 מ'	13.00 מ'
בשטח פתוח	---	20.00 מ'
ד. קו חשמל מתח על:		
מעל 160 ק"ו ועד 400 ק"ו	35.00 מ'	

היטל השבחה		6.6
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק		

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	
----------------	--

7.2 מימוש התכנית	
------------------	--

זמן משוער לביצוע התכנית יהא עשר שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



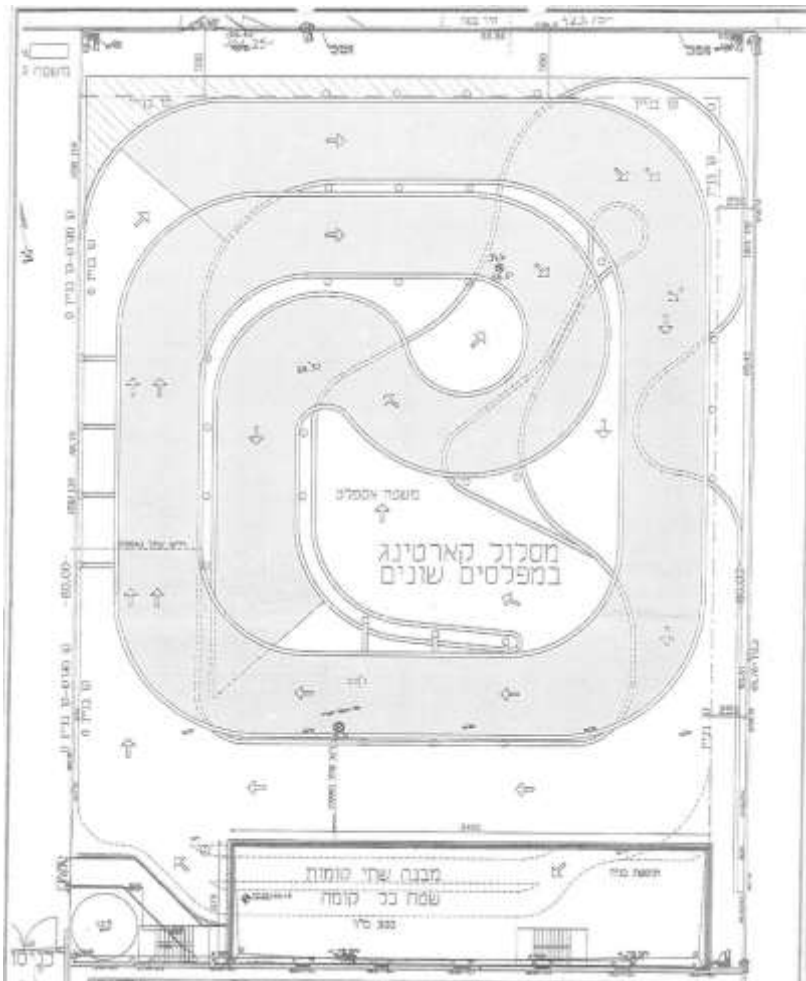
תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



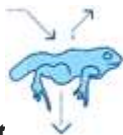
## ”מתחם קארטינג ב מגרש 940 – א.ת שחורת” תוכנית מספר : 602-0354134



## נספח סביבתי



דצמבר 2020



**AMPHIBIO**

אמפיביו בע"מ – ייעוץ, תכנון וניהול פרויקטים בתחומי איכות 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



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





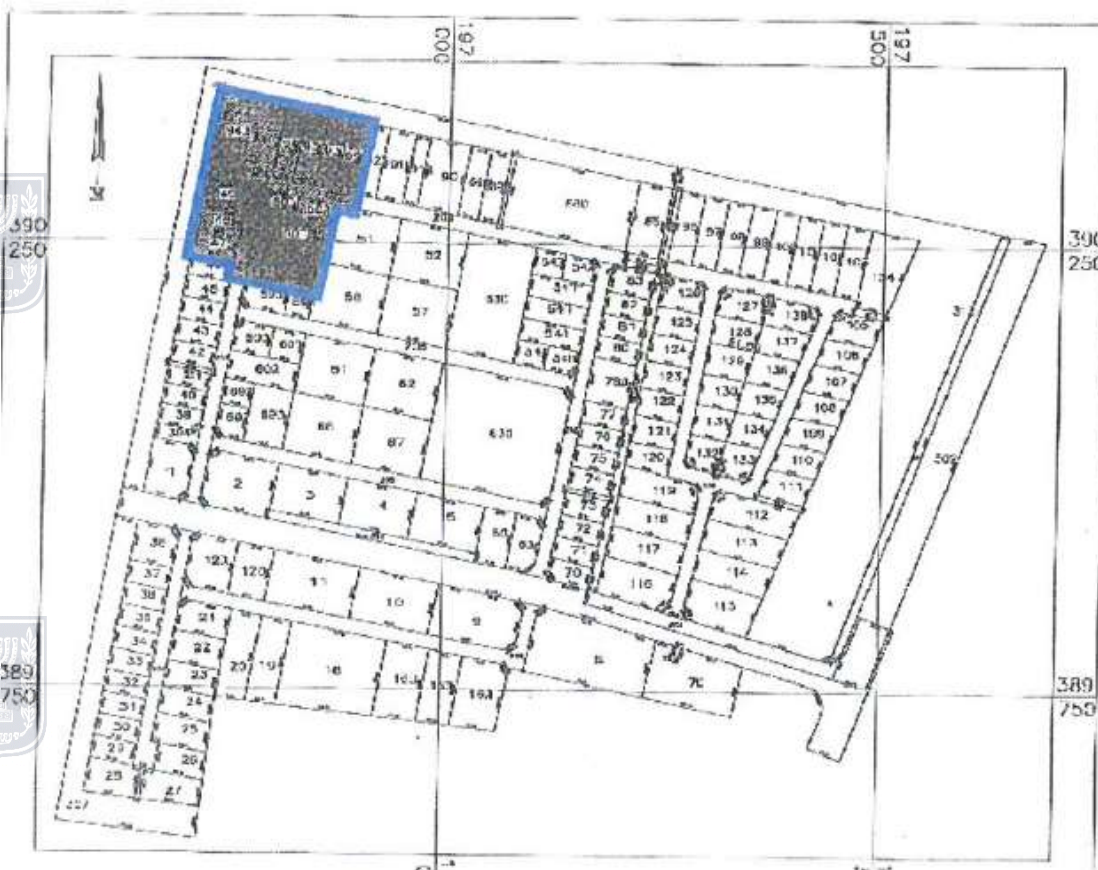


## רקע

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





### 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."





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" ומרחוק 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 מבידיקות 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.



אמפיביו בע"מ – ייעוץ, תכנון וניהול פרויקטים בתחומי איכות 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



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 תעשייה א', תטיל מגבלה בפועל על מפעלים כלשהם בעלי פוטנציאל של סיכון או מיטרד סביבתי.





**נספח: טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר**

תוכנית מספר: 602-0354134 שם התוכנית: מגרש 940 אזור שחורת אילת

עורך התוכנית: אדר' שמואל דודסון תאריך: 08.07.2018 חתימה: \_\_\_\_\_

זכויות בניה עפ"י תכניות מס' 602-0239566

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (ב-%)				גובה מבנה (מטר)	תכסית (ב-%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת		קדמי	קווי בנין (מטר)		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי					
														עיקרי		שרות		
תעשייה	940	3,840	60	5 <sup>(1)</sup>	0	0	0	65 <sup>(2)</sup>	ל.ר.	55 <sup>(2)</sup>	10	2	0	5 <sup>(3)</sup>	2.5	0	5	

הערות:

- (1) + 50 מ"ר לחדר טרנספורמציה.
- (2) לא כולל 50 מ"ר לחדר טרנספורמציה.
- (3) קו בנין אפס לחדר טרנספורמציה.

