



החברה להגנות ים המלח בע"מ

תכנית מס' 565-0254458



בניית בתי מלון בתוך מי בריכה 5 - חוות דעת סביבתית

ירושלים - יוני 2016





תוכן העניינים



2	..... תוכן העניינים	
3	..... מבוא	
4	..... פרק א נתוני רקע ותאור התכנית	
4	..... 1.1 תיאור כללי ומיקום האתר	
4	..... 1.2 שימושי וייעודי קרקע בסביבת האתר	
4	..... 1.3 התכנית המוצעת	
5	..... 1.4 היתכנות גיא-הנדסית	
6	..... פרק ב השפעות סביבתיות	
6	..... 2.1 כללי	
6	..... 2.2 השפעות במהלך הבנייה	
7	..... 2.3 השפעות לאחר הבניה	
8	..... 2.4 ההיבט החזותי	
9	..... פרק ג סיכום, מסקנות והוראות למניעת מטרדים	
9	..... 3.1 סיכום ומסקנות	
9	..... 3.2 המלצות – הוראות למניעת מפגעים	





מבוא



במסגרת תכנית "מתחם תיירות בים המלח" - מס' 656-0254458, החברה הממשלתית להגנות ים המלח בע"מ, מתכננת בנייה של שלושה בתי מלון וספא מרכזי בשטח בריכה מס' 5 של מי ים המלח.

במסגרת התכנית מתוכננים להיבנות, כאמור, שלושה בתי מלון: אחד של חמש קומות, אחד של 3 קומות, ואחד של 2 קומות וכן ספא במבנה של 3 קומות.



לאור העובדה כי בתי המלון והספא מתוכננים להיבנות בתוך שטח בריכה 5 נדרשה בדיקה גיא-הנדסית לעניין ישימות הבניה בתוך המים.

לאחר שממצאי בדיקה כזו הראו שבנייה כזו אפשרית וניתנת ליישום, כמוצג בדו"ח: "חוות דעת עדכנית על היתכנות פתרון הנדסי לבנייה וביסוס", עלה הצורך לבצע בדיקה סביבתית באשר להשלכות של התכנית על הסביבה.

מן הראוי לציין כי התכנית לבניית בתי המלון והספא בבריכה 5, היא חלק מהתכנית הכוללת (מתחם התיירות בים המלח), לגביה נערך והוגש תסקיר השפעה על הסביבה.



חוות הדעת הסביבתית המוצגת להלן, סוקרת את התכנית המוצעת לבניה בתוך בריכה 5 ובוחנת את השפעותיה הסביבתית במהלך הבניה ולאחריה.

חוות הדעת ממליצה על הצעדים הנדרשים למניעת חשש להשפעות סביבתיות שליליות.





פרק א

נתוני רקע ותאור התכנית



1.1 תיאור כללי ומיקום האתר

האתר בו מתוכננת הבניה נמצא בתוך בריכה 5 של מי ים המלח.

שני בתי מלון וספא ייבנו באזור הביניים מדרום לעין בוקק ובית מלון אחד באזור חמי זוהר.

מיקום השטח בו מתוכננת הבניה מוצג ע"ג מפה בתרשים מס' 1 וע"ג תצלום אוויר בתרשים מס' 2.



1.2 שימושי וייעודי קרקע בסביבת האתר

שימושי וייעודי הקרקע הוצגו בתסקיר ההשפעה על הסביבה לתכנית הכוללת ("מתחם התיירות בים המלח", תכנית מס' 656-0254458 \ תסקיר השפעה על הסביבה 2014 - 2015).

1.3 התכנית המוצעת

התכנית מייעדת בנייה של שלוש מלונות וספא מרכזי בשטח בריכה חמש של מי ים המלח.
התכנית כוללת:

1. מגרש מלונאי 102 – 5 קומות, 300 חדרים, אחרי תוספת תמריץ בניה ירוקה: 330 חדרים.
2. מגרש ספא 151 [סמוך ל 102], 3 קומות.
3. מגרש מלונאי 110 – 3 קומות, 210 חדרים, אחרי תוספת תמריץ בניה ירוקה: 231 חדרים.
4. מגרש מלונאי 113 – 2 קומות (חלקו על שטח יבשתי), 180 חדרים, אחרי תוספת תמריץ בניה ירוקה: 198 חדרים.





נתוני רקע ותאור התכנית

1.4 היתכנות גיאו-הנדסית

בניה בתוך מי בריכת ים המלח חייבה ביצוע בדיקה גיאו-הנדסית מקדימה לעניין הישימות ההנדסית לבניה בתוך מי הבריכה.

בדיקה כזו נערכה על ידי ד"ר דורון שלו; ד"ר סם פרידמן; וד"ר ארמון חרש, וחוות דעת מסכמת בנדון, מצורפת כנספח לחוות הדעת הסביבתית.





פרק ב

השפעות סביבתיות

2.1 כללי

כפי שעולה מניתוח התכנית המוצעת, ניתן לחלק את הפוטנציאל להיווצרות מטרדים סביבתיים והשפעות סביבתיות שליליות לשני שלבים:

1. השפעות שמקורן בתהליך הבניה.
2. השפעות מהפעילות השוטפת בבתי המלון והספא.

להלן, יוצג ניתוח של ההשפעות האפשריות והאמצעים למניעתם או למזעורם.

2.2 השפעות במהלך הבנייה

2.2.1 חומרי מילוי

לצורך הבניה המתוכננת בתוך מי הבריכה נדרש לבצע מילוי של השטח המיועד לבניה בחומרי מילוי מתאימים. על פי הבדיקה הגיאולוגית-הנדסית, חומרי המילוי צריכים להיות "חומר גרנולארי מובחר – גס גרגר (ללא דקים וחול)....".

למניעת חשש להשפעות סביבתיות שליליות:

- יש להבטיח כי חומרי המילוי יהיו חומרים נקיים, ללא מרכיבי זיהום שאינם חלק ממרקם החומר הגרנולארי למילוי, העלולים להתפזר בשטח הבריכה ולזהם את מי הבריכה. כל עוד כריית החומר למילוי תהיה באזורים בהם לא התקיימה בעבר פעילות בעלת פוטנציאל לגרימת זיהום קרקע, אין חשש להמצאות מזהמים כאלה בחומר למילוי.
- הבאת חומר מילוי ממקורות חיצוניים עלולה לגרום להשפעה בתחום בו תתבצע כריה של החומר הנדון.



השפעות סביבתיות

על פי התכנית המוצעת, חומרי המילוי אמורים להיות מתוך שטח התכנית הכוללת, כחלק מהמאזן בין מילוי וחפירה וזאת כדי לצמצם את הצורך לשנע חומרי מילוי וחפירה. במצב כזה, לא צפויה השפעה על אתרים חיצוניים מחוץ לשטח התכנית.

בכל מקרה בו תידרש הבאה של חומר ממקורות חיצוניים, תנאי להיתר ראשון יהיה קבלת אישור סטטוטורי הכולל התייחסות סביבתית לכריית החומר מהמקום בו הוא מתוכנן להיכרות.



2.2.2 פסולת הנוצרת במהלך ההקמה והבניה

במהלך עבודות ההקמה צפויה להיווצר פסולת גושית לסוגיה.

למניעת חשש מפיזור הפסולת במי הבריכה או בסמוך לקו המים, יש צורך בהתארגנות מתאימה שתבטיח אצירה של הפסולת בכלי אצירה מתאימים וסילוקה לאתרים מורשים.

כדי להבטיח זאת, תנאי למתן היתר בניה ראשון לבניה בתוך בריכה 5, יהיה הגשת תכנית עבודה מפורטת בו יוצגו האמצעים, הדרכים והאופן בו הפסולת הנוצרת תיאסף, תיאצר ותסולק באופן מסודר ומפוקח, שתחייב, לאחר שתאושר על ידי היחידה לאיכות הסביבה נגב מזרחי, את הקבלן.



2.3 השפעות לאחר הבניה

2.3.1 פסולת ושפכים

הפעילות השוטפת של בתי המלון והספא תייצר שפכים ופסולת מוצקה. לאור העובדה כי המלונות והספא נמצאים בתוך מי הבריכה, קיימת רגישות סביבתית לאירועי תקלה או תפעול לקוי אשר עלולים לגרום לשפך של ביוב או פסולת מוצקה למי הבריכה.



כדי למנוע חשש להשפעות כאלו ולמזער את האפשרות לתקלות העלולות לגרום לשפך כזה, תנאי למתן היתר בניה ראשון בתוך בריכה 5, יהיה הגשת תכנית תפעול ותחזוקה לעניין השפכים והפסולת לאישור היחידה לאיכות הסביבה נגב מזרחי. התכנית תבהיר את האמצעים שיינקטו בנדון, את אופן ביצוע האיסוף והפינוי של השפכים והפסולת וכן את אמצעי הבקרה ואמצעי העזר המיועדים להפעלה בעת תקלה.

2.3.2 רעש

הפעלה של מכונה לקציר המלח בסמוך לקו המגע בין המי הבריכה וקו הבניין של בתי המלון והספא, עלולה לגרום למפלסי רעש גבוהים.





השפעות סביבתיות

יש לציין כי כריית המלח באזורים אלה תתבצע בתדירות נמוכה ביותר ובתכנון מראש אשר יאפשר למפעילי בתי המלון והספא להיערך בהתאם.

בכל מקרה, תכנון האיים בטיילת הוסדר כך שיש להם שיפוע חוף מתון, המרחיק את האפשרות של קוצרת להתקרב למבנה המלון ובנוסף יש קו בניין של 15 מ' לפחות בתחום מגרשי המלונות הללו. המאפיינים של חופים אלה דומים למאפייני החופים האחרים ביבשה ובכל מקרה יבוצע בקטע השיפוע קציר בכלים אחרים מהיבשה. נושאים אלה נבחנו על-ידי הו"ל וקבלו מענה בהוראות תת"ל 35/א' שהוחלט לתת לה תוקף.



2.3.3 השפעות חזותיות נופיות

2.4 ההיבט החזותי

בהקשר הנדון מן הראוי להבהיר כדלקמן: גובה הבניה המרבי עודכן מ- 39 ל-43 מטר (בגלל הוספת קומה טכנית מתחת למלון, על פי המסמך ההנדסי שבחן את אפשרויות ביסוס המבנים במים), אך מדובר ב- 43 מטר לפי רשת מ"ה ולא ממפלס הכניסה למלון.



מכיוון שמפלס המים יהיה +15.1 ומפלס הקרקע מסביב למלון כ- +16.60 ומעלה, מדובר במבנה שגובהו המרבי מעל פני המים יהיה פחות מ-28 מטר, ומעל פני הקרקע הסובבת אותו כ- 26 מטר. זאת לעומת מבנים גבוהים פי כמה הקיימים בשטח.

בנוסף, האיים תוכננו באופן מיוחד כך שלא יצרו הסתרה של הנוף למלונות או למבנים, או לשטחים ציבוריים, הנמצאים מאחוריהם. זאת הן מבחינת המיקום שלהם והן מבחינת הגובה והצורה שלהם. כמו כן תוכננו באופן שלא יקטעו את רצף ההליכה בטיילת לכל אורך החוף הציבורי.

בהתאם לכך, לא ניתן לייחס לתכנית השפעה חזותית שלילית מהותית.





פרק ג

סיכום, מסקנות והוראות למניעת מטרדים

3.1 סיכום ומסקנות

כפי שעולה מניתוח התכנית המוצעת, קיים פוטנציאל להשפעות סביבתיות שליליות של התכנית הן עקב פעולות ההקמה והבניה והן עקב הפעילות השוטפת.

ההשפעה הסביבתית המהותית היא השפעה אפשרית על מי הבריכה בתוכה מתוכננת ההקמה והבניה. ניתן למנוע את החשש להיווצרות מטרדים סביבתיים, באמצעות תכנון עבודה והתארגנות מתאימה לאופן ביצוע העבודה, וכן התארגנות לתפעול נאות המאפשר טיפול מידי בתקלות, כפי המפורט בהמלצות בהמשך.



3.2 המלצות – הוראות למניעת מפגעים

3.2.1 הוראות למניעת מטרדים במהלך הבניה

- כל עוד כריית החומר למילוי תהיה באזורים בהם לא התקיימה בעבר פעילות בעלת פוטנציאל לגרימת זיהום קרקע, אין חשש להמצאות מזהמים כאלה בחומר למילוי.
- בכל מקרה בו תידרש הבאה של חומר ממקורות חיצוניים, תנאי להיתר בניה ראשון בתוך בריכה 5, יהיה קבלת אישור סטטוטורי הכולל התייחסות סביבתית, לכריית החומר מהמקום בו הוא מתוכנן להיכרות.
- תנאי למתן היתר בניה ראשון בתוך בריכה 5, יהיה הגשת תכנית עבודה לאישור היחידה לאיכות הסביבה נגב מזרחי. התכנית תפרט את האמצעים, הדרכים והאופן בו הפסולת הנוצרת תיאסף, תיאצר ותסולק באופן מסודר ומפוקח, שתחייב, לאחר שתאושר על ידי היחידה לאיכות הסביבה נגב מזרחי, את הקבלן.





סיכום, מסקנות והוראות למניעת מטרדים

3.2.2 הוראות למניעת מטרדים במהלך התפעול השוטף

- תנאי למתן היתר בניה ראשון בתוך בריכה 5, יהיה הגשת תכנית תפעול ותחזוקה לעניין השפכים והפסולת לאישור היחידה לאיכות הסביבה נגב מזרחי. התכנית תבהיר את האמצעים שיינקטו בנדון, את אופן ביצוע האיסוף והפינוי של השפכים והפסולת וכן את אמצעי הבקרה ואמצעי העזר המיועדים להפעלה בעת תקלה.

