

מינהל שפ"ע
היחידה הסביבתית

תנאי מסגרת סביבתיים לבקשה להיתר בנייה

תנאים לבנייני ציבור/משרדים/מסחר/ תעשייה/מגורים משולב

א. נתוני הבקשה הנדרשים בטופס מידע (עורך הבקשה או מבקש ההיתר):

פירוט נדרש	סוג נתון
מספר תב"ע, גוש וחלקה, ייעוד המגרש	מיקום היתר הבניה
פירוט (משרדים, מסחר, מסעדה, בית קפה וכו'); גודל שטח לכל שימוש	שימושים נוספים
	מספר קומות
סוג השימוש, גודל השטח, ענף עיקרי, מוצרים עיקריים	שימוש עיקרי
לפי מחלקות תוך פירוט כמויות וסוג חומרי הגלם, המוצרים והמתקנים המשמשים בכל תהליך	תהליכי הייצור
כמו: מוסך, מסגריה, עמדת תדלוק ואחסון דלק, אחסון גז, מתקני טיפול בשפכים, טיפול במים, חדר אנרגיה, גנרטור, מתקני קירור	מתקני העזר
יש לפרט אפיונים צפויים הדורשים התייחסות סביבתית, (כגון: זיהום אוויר, חומרים מסוכנים, זיהום קרקע)	אפיונים סביבתיים
פירוט סוגי שימושים גובלים וגבהי מבנים מצדי המגרש	שימושים גובלים
כגון: מגורים, מוסדות ציבור, מוסדות חינוך ובריאות.	מרחק משימושי קרקע רגישים קיימים ומתוכננים
סקר היסטורי – פירוט שימושים בעבר ופוטנציאל הזיהום מהם, במידת הצורך – תכנית קידוחי דיגום	זיהום קרקע
גודל שטח רצפות כולל להריסה	הריסת מבנים קיימים
נפח החפירה וכמויות עפר צפויות	עודפי עפר
גודל שטח אסבסט לפירוק, מצב האסבסט (לצרף תמונה)	אסבסט קיים
מספר קומות מרתף, מספר חניות, האם המרתף על כל שטח המגרש, מיקום פתחי אוורור (כניסה ויציאת אוויר)	מרתפי חניה
גודל/הספק, מיקום במבנה	גנרטור
גודל/הספק, מיקום במבנה, היתר הקמה, היתר הפעלה	שנאים/חדרי חשמל
היתר רעלים	כוננות לאירוע חומ"ס

מינהל שפ"ע
היחידה הסביבתית

ב. תנאים סביבתיים להיתר:

*יש להתאים הדרישות בהתאם ליעוד
פסולת בנייה ועודפי עפר
פסולת בנייה תפונה לאתרי מחזור או הטמנה מוסדרים על פי כל דין .
פסולת בנייה מההריסות תועבר לגריסה באתר מורשה.
גריסת פסולת בנייה באתר הבנייה מחייבת אישור היח"ס בהתאם לנוהל מגרסות עירוני ולרישוי עסק זמני.
הצגת מאזן ותחשיב חומרי חפירה ומילוי באתר ותצהיר על כמויות פסולת בנייה שתיווצרנה במהלך העבודות.
הצגת הסכם התקשרות עם אתרי הטמנה ו/או מחזור של מרכיבי הפסולת השונים.
כל משאית המפנה פסולת בנייה ועודפי עפר מהאתר תצויד בתעודת משלוח הכוללת בין השאר פירוט סוג הפסולת, כמות הפסולת, יעד הפינוי, תאריך הפינוי, שעת יציאה.
על כל פינוי של פסולת בנייה ועודפי עפר יש לקבל אישור על קליטת הפסולת, כולל ציון סוג הפסולת, הכמות שהגיעה ושעת הגעה.
הצגת אישורים על פינוי חומרים להטמנה/מחזור באתרים מורשים על פי כתבי התקשרות שהוצגו לפני קבלת ההיתר
אצירת אשפה
יש להציג פתרון לתכנון מערך האשפה בהתאם לאוגדן ההנחיות העירוני לתכנון מערך אצירת אשפה ולאישור מהנדס האשפה של הרשות.
רעש
פרוט מקורות הרעש העיקריים, סימון על גבי התכנית של פתחי המבנה, אזורי הפעילות, מיקום שטח החניה ודרכי הגישה.
מנועים של מערכות מיזוג אוויר, מדחסים וכל מערכת אלקטרומכנית נוספת, המהווה מקור לרעש, יותקנו בתוך המבנה ובאופן שלא יגרום למטרד רעש בלתי סביר למשתמשים במבנה זה ובשכנותו ובהתאם לתקנות הרעש.
נדרשת הגשת דוח אקוסטי המתייחס למקורות הרעש השונים בבניין (דחסן אשפה, מתקני קירור, מיזוג אוויר, מפוחי אוורור בחניון וכיו"ב) וכן למקורות רעש חיצוניים (כגון רעש מערכות כריזה, תחבורה מכבישים) ופתרונות מוצעים לעמידה בדרישות תקנות הרעש למניעת מפגעים, למשתמשים בבניין ולדיירים גובלים.
לשלב תעודת הגמר - ביצוע מדידות רעש לוודא עמידה בדרישות תקנות רעש בלתי סביר ואישור עורך הדו"ח האקוסטי על ביצוע המלצות הדו"ח.
צריכת אנרגיה
עמידה בתקנים רלוונטיים ועדכניים עבור בידוד תרמי וצריכת אנרגיה בהתאם לסוג המבנה ויועץ בניה ירוקה.
הצגת אישור עורך הבקשה על ביצוע הבנייה בהתאמה לדרישות תקן בניה ירוקה 5281 (על כל שלביו, כולל אישור מכון התעדה) ות"י 1045 .

מינהל שפ"ע היחידה הסביבתית

הגשת דו"ח אקלימי המתייחס להשפעת הבניין על סביבתו מבחינת הצללה ומשטר הרוחות, כולל פתרונות מוצעים למיתון השפעות שליליות.
שימור מי נגר
יש להעביר תכנון בהתאם לדרישות תמ"א 1 תיקון 8 וביצוע דו"ח ניהול נגר עילי ע"י הידרולוג מוסמך. יש להציג פתרונות החדרה, תלחול והשהייה ע"ג תכנית הגשה ו/או פיתוח.
ניקוז וניהול מי נגר יבוצע בתחומי המגרש. לא תבוצע הזרמה חופשית מחוץ למגרש.
יש להציג אמצעי ניהול הנגר לטובת עמידה ביעד ניהול הנגר היממתי בהתאם לחישוב יעד הספיקה ופתרונות ניהול הנגר במגרש. במידה והמגרש גדול מ- 5 דונם נדרש נספח ניהול מי נגר לאישור רשות הניקוז.
קרינה
פירוט כל המתקנים פולטי קרינת ELF ו-RF- נתונים, מיקום המקור, סוג ורמות הקרינה.
עדיפות למיקום חדר שנאים בתת הקרקע. בכל מקרה יש למקמו במרחק שלא יפחת מהמרחק שנקבע בהיתר הסוג של חדר השנאים מחדרים בהם מתקיימת שהייה ממושכת (כגון חדרי מגורים, חדרי שינה או מטבחים). המרחק המינימלי הנדרש ייקבע עפ"י סקר בטיחות קרינה.
יש להציג אישור מהממונה במשרד להגנת הסביבה להקמה והפעלה של חדרי שנאים על פי חוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו-2006.
ארון החשמל המרכזי של הבניין לא יותקן בצמוד לחדר בו מתקיימת שהייה ממושכת.
הגשת אומדן שטף מגנטי מכל מקורות החשמל ותכנית מיגון קרינה במידת הצורך.
הגשת תצהיר של מהנדס חשמל או יועץ קרינה כי מקורות הקרינה בבניין או בקרבתו עומדים בערכים המומלצים של המשרד להגנת הסביבה לקרינה אלקטרומגנטית.
זיהום אוויר
פירוט כל מקורות הפליטה תוך התייחסות לסוג המזהם, ספיקות וריכוזים – לרבות מתקני אנרגיה (סולר, מזוט, גז, דלק, חשמל וכו') ומתקני טיפול, סינון וטיהור אוויר מזוהם.
יש לכלול בתכנית הבניין פיר אחד או יותר עד מעל הגג העליון, לצורך העברת ארובות של בתי אוכל או עסקים אחרים שלפעילותם נדרשת ארובה. גם אוורור חדרי אשפה וחניונים תת קרקעיים תבוצע לגג העליון. לא תותר העברת ארובות על קירות חיצוניים.
בעסקים שבהם נדרשת התקנת מתקנים ומערכות למניעת זיהום אוויר, כולל ארובה, יש לאשר תכניות אוורור ביחידה הסביבתית המקומית לפני ביצוע.
שפכים
תיאור התהליכים פולטי השפכים- הרכב וספיקת השפכים, אופן ויעד סילוק שפכים וקולחים.
הגשת נספח סניטרי ובו הצגת מערכות לאיסוף, טיפול וסילוק שפכים תעשייתיים, לרבות תמלחות נקיות (ריכוך מים), תמלחות מתהליך הייצור, תשטיפים ונגר עילי מזוהם.
תיאור מתקני קדם הטיפול בשפכים המתוכננים, לרבות התקנת מפרידי שומן – על פי תכניות שיוגשו לאישור היחידה הסביבתית לפני ביצוע.
מפריד שומן/שמן יותקן בתת הקרקע ולא בהעמדה עילית.
איטום וגזי קרקע

מינהל שפ"ע
היחידה הסביבתית

איטום המבנה מפני גזי קרקע על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
ביצוע סקר קרקע ודיגומים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
חומרים מסוכנים
רשימה, סוג, כמות וריכוז החומרים המשמשים בתהליכים, לרבות חומרי גלם ומוצרי מוגמרים וצורת האחסנה והאם יידרשו בהיתר רעלים.
מידע על מאצרות לאחסון חומרים מסוכנים: נוהל תחזוקה, ניקוי ובדיקת תקינות.
סוגי וכמויות פסולת מסוכנת, לרבות שמן משומש, אמולסיה, בוצות וכו'.
גנרטור
* בנוסף – יש לעמוד בתנאי מסגרת לגנרטור
תכנון ומיקום חדר גנרטור סגור כולל מיגון אקוסטי.
מיקום פתח צינור פליטה מהגנרטור (גובה וכיוון) באופן שלא יהווה מטריד לבניינים סמוכים (5 מ' ממעברים ו- 10 מ' מכל פתח בניין) – עדיפות לגג המבנה 2 מ' מעל מפלס הגג.
חדר הגנרטור יכיל מקום למאצרה עבור מיכל הדלק בנפח של לפחות 110% מנפח המכל. יוצגו פתרונות לאישור לאופן תדלוק המכל.
מרתפי חניה
האזור בחדר בחניון יעמוד בדרישות המשרד להגנת הסביבה עבור חניונים תת-קרקעיים. ניתן להסתפק באזור טבעי רק במידה ואחוז הפתחים הטבעיים עולה על 2% משטח הרצפה (לא כולל פתחי כניסה וציאה).
מערכת האזור בחדר בחניון תופעל אוטומטית על ידי גלאי CO, ותאפשר לפחות 8 החלפות אויר מאולצות ומלאות בשעה
כניסת רכבי גפ"מ תותר אך ורק בהתקיים אחד משני תנאים: הפעלה רציפה של מערכת האזור או התקנת גלאי גפ"מ. בהיעדר תנאים אלה יותקן בכניסה לחניון שלט האוסר כניסת רכבי גפ"מ.
פתחי כניסת אוויר לא יהיו מכיוון מקורות פליטת זיהום אוויר קבוע מתחבורה.
פתחי יציאת אוויר מזוהם מהחניון ימוקמו באופן שלא יפנו לכיוון פתחי מעטפת בניין בו מתקיימת שהייה ממושכת של אנשים.
במידה ולא ניתן לממש תנאי זה, יש לשמור על מרחק של לפחות 10 מ' מפתחי מעטפת בניין כנ"ל.
משטחי החניון יהיו אטומים לחלחול.

ג. תנאים לתקופת ביצוע העבודות – יש לחתום על התחייבות יזם בהתאם

מינהל שפ"ע
היחידה הסביבתית

ריכוז דרישות למסמכים נוספים

רשימת מסמכים שעל מבקש ההיתר להגיש כחלק מהדרישות הכלולות בתנאים שפורטו לעיל, בהתאמה לנתוני ההיתר המבוקש. הצגתו של כל אחד ממסמכים אלה ואישורו על ידי היחידה הסביבתית יתווספו לדרישות לקבלת תעודת גמר בסוף העבודה.

דרישה	תנאי להגשת הדרישה	בעל מקצוע
תחשיב כמויות פסולת + הסכם התקשרות להטמנה/מחזור	בהתאם לנוהל המשרד להגנת הסביבה	עורך הבקשה
תחשיב כמויות עודפי עפר + יעד פינוי והסכם התקשרות	בהתאם לנוהל המשרד להגנת הסביבה	עורך הבקשה
השלמת טיפול בקרקע לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה	אם נדרש על פי ממצאי דיגום	יועץ איטום / יועץ קרקע
עמידה בהנחיות היחידה הסביבתית לתקופת הבנייה – מניעת רעש וזיהום אוויר	הבחנה בין היתרי בניה ותוספות בניה	עורך הבקשה/יזם מול פיקוח על הבניה
אישור מהממונה לפי חוק מניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א – 2011 לפרוק ופינוי אסבסט	מבנים להריסה הכוללים אסבסט	קבלן אסבסט מורשה
דו"ח אקוסטי	בהתאם לתקנות הרעש	יועץ אקוסטי
דו"ח הידרולוגי		הידרולוג
דו"ח קרינה + היתרי הקמה והפעלה	התרי הקמה והפעלה מהמשרד להגנת הסביבה עבור חדרי שנאים פרטיים	יועץ קרינה
חומרים מסוכנים - היתר רעלים	אחזקת חומרים מסוכנים – בהתאם להוראות היתר רעלים בר תוקף מכוח חוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג - 1993, אלא אם כן כמות החומרים המסוכנים או ריכוזיהם נמוכים מהכמויות והריכוזים המפורטים בתקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור), התשנ"ו-1996.	עורך הבקשה/יועץ סביבתי
מסמך ניהול נגר וניקוז	הבחנה בין מגרש עד 5 דונם ומעל 5 דונם	הידרולוג – רשות ניקוז
דו"ח סביבתי כולל		יועץ סביבתי מוסמך