

אגף ש.פ.ע - מחלקת איכות ותכנון סביבה
תנאי מסגרת סביבתיים לבקשה להיתר בנייה

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

א. השלבים ליישום ובקרת התנאים הסביבתיים הוגדרו על פי חמשת השלבים של הליך רישוי במערכת הממוננת של משרד הפנים (מערכת רישוי זמין):

שלב	סוג השלב	מה כולל (בהיבט הסביבתי)	סעיף בחוק
א	הגשת הבקשה להיתר	דרישות מקדמיות שיש להשלים לפני הוצאת היתר, ותנאים כלליים שצריכים להיות רשומים בהיתר בלי תלות בשלב (לרבות תנאים אשר אינם מעוגנים בחיקוק קיים)	
ב	שלב בקרת התכן	תנאים סביבתיים המעוגנים בחיקוק קיים שיבדקו בשלב זה על ידי מכון הבקרה כחלק מתכן הבנייה	158כד-כה
ג	בקשה לתחילת עבודות	תנאים שיש להשלים עד תחילת העבודות ואשר נקבעו בחיקוק	157ב(א)
ד	תנאים למהלך הביצוע	תנאים שמכון הבקרה אמור לפקח על קיומם במהלך ביצוע העבודות כחלק מבקרת הביצוע	157ג
ה	בקשה לתעודת גמר	תנאים שיבדקו על ידי מכון הבקרה במסגרת השלמת בקרת הביצוע לפני הוצאת תעודת גמר	157ג

ב. נתוני הבקשה הנדרשים בטופס מידע (שעל פיהם ניתן אישור עקרוני)

פירוט הנתונים שימלא מבקש המידע (עורך הבקשה או מבקש ההיתר):

סוג נתון	נכלל בבקשה	פירוט נדרש
מיקום היתר הבניה		מספר תב"ע, גוש וחלקה, ייעוד המגרש
שימושים נוספים	כן/לא	פירוט (משרדים, מסחר, מסעדה, בית קפה וכו'); גודל שטח לכל שימוש
מספר קומות		
שימוש עיקרי		סוג השימוש, גודל השטח, ענף עיקרי, מוצרים עיקריים
תהליכי הייצור		לפי מחלקות תוך פירוט כמויות וסוג חומרי הגלם, המוצרים והמתקנים המשמשים בכל תהליך
מתקני העזר	כן/לא	כמו: מוסך, מסגריה, עמדת תדלוק ואחסון דלק, אחסון גז, מתקני טיפול בשפכים, טיפול במים, חדר אנרגיה, גנרטור, מתקני קירור
אפיונים סביבתיים		יש לפרט אפיונים צפויים הדורשים התייחסות סביבתית, (כגון: זיהום אוויר, חומרים מסוכנים, זיהום קרקע)

אגף ש.פ.ע. מח' איכות ותכנון סביבה טל: 073-2326371 פקס: 20208-9726

אגף ש.פ.ע - מחלקת איכות ותכנון סביבה

פירוט נדרש	נכלל בבקשה	סוג נתון
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	כן/לא/חשד	זיהום קרקע
גודל שטח רצפות כולל להריסה	כן/לא	הריסת מבנים קיימים
נפח החפירה וכמויות עפר צפויות	כן/לא	עודפי עפר
גודל שטח אסבסט לפירוק, מצב האסבסט (לצדף תמונה)	כן/לא	אסבסט קיים
מספר קומות מרתף, מספר חניות, האם המרתף על כל שטח המגרש, מיקום פתחי אוורור (כניסה ויציאת אוויר)	כן/לא	מרתפי חניה
גודל/הספק, מיקום במבנה	כן/לא	גנרטור
גודל/הספק, מיקום במבנה	כן/לא	שנאים/חדרי חשמל
	כן/לא	היתר הקמה
	כן/לא	היתר הפעלה
	כן/לא	היתר רעלים
	כן/לא	כוננות לאירוע חומ"ס

אגף ש.פ.ע - מחלקת איכות ותכנון סביבה

ג. תנאים סביבתיים להיתר:

(בירוק- דרישות לכל סוגי המבנים, בכחול – רק חלק מהדרישות לכל סוגי המבנים, בחום – דרישות הנוגעות לחלק מהמבנים, בהתאם לנתוני הבקשה בטופס המידע)

דרישות	א	ב	ג	ד	ה	הפניות והערות
איטום						
איטום המבנה מפני גזי קרקע על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה				✓		
הריסה - בבקשות הכוללות הריסה מלאה או חלקית של מבנים קיימים						
יש להודיע לכל הזדירים הגובלים על הכוונה לבצע עבודות הריסה לפחות 24 שעות לפני התחלת העבודות			✓			
פסולת ברזל, עץ, זכוכית וכיו"ב תועבר למחזור, והיתרה, שאינה ניתנת למחזור, תועבר לאתרי הטמנה מוסדרים על פי כל דין.				✓		
עבודות ההריסה תבוצענה תוך הרטבה במים לצמצום מטרדי אבק ככל האפשר. שימוש בנוזל אחר יותנה באישור המשרד להגנת הסביבה.				✓		
פסולת בנייה						
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 ו/או המשרד להגנת הסביבה, בכפוף לחו"ד סביבתית.				✓		מצ"ב נוהל רישוי מגרסות
הצגת תחשיב 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 מהאתר תצויד בתעודת משלוח הכוללת בין השאר פירוט סוג הפסולת, כמות הפסולת, יעד הפינוי, תאריך הפינוי, שעת יציאה.				✓		
על כל פינוי של פסולת בנייה יש לקבל אישור על קליטת הפסולת, כולל ציון סוג הפסולת, הכמות שהגיעה ושעת הגעה.				✓	✓	

אגף ש.פ.ע. מח' איכות ותכנון סביבה טל: 073-2326371 פקס: 20208-9726

אגף ש.פ.ע - מחלקת איכות ותכנון סביבה

הפניות והערות	ה	ד	ג	ב	א	דרישות
	בקשה לתעודת גמר	תנאים במהלך הביצוע	בקשה לתחילת העבודות	שלב בקרת התכנון	הגשת הבקשה להיתר	
	✓					הצגת אישורים על פיננסי חומרים להטמנה/מחזור באתרים מורשים על פי כתבי התקשרות שהוצגו לפני קבלת ההיתר
עודפי עפר						
טופס חישוב ותצהיר – מאתר המשרד להגנת הסביבה					✓	הצגת מאזן חומרי הפירה ומילוי באתר
					✓	הצגת הסכם התקשרות עם יעד פיננסי לעודפי עפר מחפירה.
	✓					כל משאית המפנה עודפי עפר מהאתר תצויד בתעודת משלוח הכוללת בין השאר כמות החומר, יעד הפינוי, תאריך הפינוי, שעת יציאה.
	✓	✓				על כל פיננסי של עודפי עפר יש לקבל אישור על קליטת החומר, כולל ציון הכמות שהגיעה ושעת הגעה.
אצירת אשפה						
יש לצרף קישור לאוגדן					✓	יש להציג פתרון לתכנון מערך האשפה בהתאם לאוגדן ההנחיות לתכנון מערך אצירת אשפה
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 מתקן אחר כיו"ב המהווה מקור לרעש יותקנו בתוך המבנה ובאופן שלא יגרום למטרד רעש בלתי סביר למשתמשים במבנה זה ובשכנותו.
					✓	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 תחבורה מכביש מהיר) ופתרונות מוצעים לעמידה בדרישות תקנות הרעש למניעת מפגעים, למשתמשים בבניין ולדיירים גובלים.
הפניות והערות	ה	ד	ג	ב	א	דרישות
			בקשה לתחילת		הגשת הבקשה	

אגף ש.פ.ע. מח' איכות ותכנון סביבה טל: 073-2326371 פקס: 20208-9726

אגף ש.פ.ע - מחלקת איכות ותכנון סביבה

	ה להיתר	שלב בקרת התכן	העבודות	תנאים במהלך הביצוע	בקשה לתעודת גמר	
אישור עורך הדו"ח האקוסטי על ביצוע המלצות הדו"ח					✓	
ביצוע מדידות רעש לוודא עמידה בדרישות תקנות רעש בלתי סביר					✓	
חומרים מסוכנים						
רשימת החומרים המשמשים בתהליכים, לרבות חומרי גלם ומוצרי מוגמרים וצורת האחסנה	✓					
מידע על מאצרות לאחסון חומרים מסוכנים: נוהל תחזוקה, ניקוי ובדיקת תקינות	✓					
סוגי וכמויות פסולת מסוכנת, לרבות שמן משומש, אמולסיה, בוצות וכו'	✓					
צריכת אנרגיה						
הבידוד התרמי של הבניין יעמוד לכל הפחות בדרישות ת"י 1045		✓				יש לצרף קישור לנוסח התצהיר
יש להציג הצהרה בדבר תכנון המבנה לפי ת"י 1045					✓	
הצגת אישור עורך הבקשה על ביצוע הבנייה בהתאמה לדרישות ת"י 1045						
שימור מי נגר						
מי נגר מהמרזבים ומשטח המגרש ינוקזו לכיוון ערוגות גינון או אזורים פנויים מבנייה בתחום המגרש	✓					
לא יותר ניקוז מי נגר מן המרזבים ומן המגרש לכיוון הרחוב	✓					
לפחות 20% משטח המגרש יישמר לצרכי חלחול לתת הקרקע והחדרת מי נגר עילי	✓					
הצללה ורוחות						
הגשת דו"ח אקלימי המתייחס להשפעת הבניין על סביבתו מבחינת הצללה ומשטר הרוחות, כולל פתרונות מוצעים למיתון השפעות שליליות.		✓				בבניין רב-קומות
הצגת אישור עורך הדו"ח האקלימי על ביצוע ההמלצות				✓	✓	
דרישות	א	ב	ג	ד	ה	הפניות והערות
	הגשת הבקשה		בקשה לתחילת			

אגף ש.פ.ע. מח' איכות ותכנון סביבה טל: 073-2326371 פקס: 20208-9726

אגף ש.פ.ע - מחלקת איכות ותכנון סביבה

	ה להיתר	שלב בקרת התכן	העבודו ת	תנאים במהלך הביצוע	בקשה לתעודת גמר	
גנרטור						
תכנון חדר גנרטור סגור עם מיגון אקוסטי	✓			✓		
מיקום פתח צינור פליטה מהגנרטור (גובה וכיוון) באופן שלא יהווה מטרד לבניינים סמוכים	✓			✓		
חדר הגנרטור יכיל מקום למאצרה עבור מיכל הדלק בנפח של לפחות 110% מנפח המכל	✓			✓		
קרינה						
פירוט כל המתקנים פולטי קרינת ELF ו-RF - נתונים, מיקום המקור, סוג ורמות הקרינה	✓					
חדר שנאים יש למקם בתת הקרקע. בכל מקרה יש למקמו במרחק שלא יפחת מהמרחק שנקבע בהיתר הסוג של חדר השנאים (בין 3.0 מ' ל-6.0 מ') מחדרים בהם מתקיימת שהייה ממושכת (כגון חדרי מגורים, חדרי שינה או מטבחים). המרחק המינימלי הנדרש ייקבע עפ"י סקר בטיחות קרינה.	✓				שהייה ממושכת = יותר מ-4 שעות ביממה, חמישה ימים בשבוע במהלך כל שבועות השנה	
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	✓					
הגשת תצהיר של מהנדס חשמל או יועץ קרינה כי מקורות הקרינה בבניין או בקרבתו עומדים בערכים המומלצים של המשרד להגנת הסביבה לקרינה אלקטרומגנטית				✓		
מרתפי חניה						
האורור בחניון יעמוד בדרישות משרד להגנת הסביבה תנאי מסגרת סביבתיים לפריט 8.6 ב - חניונים תת-קרקעיים		✓			✓	
דרישות						
	ה	ד	ג	ב	א	הפניות והערות
	הגשת הבקשה להיתר	שלב בקרת התכן	בקשה לתחילת העבודות	תנאים במהלך הביצוע	בקשה לתעודת גמר	

אגף ש.פ.ע - מחלקת איכות ותכנון סביבה

		✓				מערכת האוורור בחניון תופעל אוטומטית על ידי גלאי CO, ותאפשר לפחות 8 החלפות אויר מלאות בשעה
	✓					כניסת רכבי גפ"מ תותר אך ורק בהתקיים אחד משני תנאים: הפעלה רציפה של מערכת האוורור 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 כני"ל.
		✓				משטחי החניון יהיו מכוסים בטון אטום או בכל חומר כיסוי אחר עמיד בפני חלחול נוזלים, שאינו חומר דליק ואשר ימנע היווצרות אבק בעת נסיעת כלי הרכב בחניון
לפי קריטריונים שיקבעו	✓				✓	בתחום החניון יש לכלול מקומות להעמדת אופניים בכמות התואמת לגודל שטח השימוש
ראדון						
נדרשת בדיקה בחדרים בתת-הקרקע המיועדים לשהיית אדם ממושכת.						
				✓		ביצוע הגנה מפני ראדון כמפורט בתקנות בקשה להיתר והתוספת השנייה לחוק התכנון והבנייה חלק כ"ב
	✓					תנאי לקבלת תעודת גמר - מדידת ראדון ועמידה במפלסים המוגדרים בתקנות
אחסון						
		✓				לא יותר אחסון או החזקת ציוד כלשהו, לרבות מעמדי תצוגה ועגלות קניה, בשטחים המשותפים, בחצרות התפעול ובמעברים ציבוריים מחוץ לתחומי העסק.
הפניות והערות	ה	ד	ג	ב	א	זרישות
	בקשה לתעודת גמר	תנאים במהלך הביצוע	בקשה לתחילת העבודות	שלב בקרת התכנון	הגשת הבקשה להיתר	
זיהום אוויר						

אגף ש.פ.ע - מחלקת איכות ותכנון סביבה

✓					התקנת מקלחות ותאי הלבשה עבור עובדים המגיעים באופניים
תנאים לתקופת ביצוע העבודות – מצ"ב הנחיות					
			✓		שטח העבודה יותחם ויגודר בגדר אטומה שגובהה לפחות 2.5 מ', ובאופן שישאיר מעבר בטוח להולכי רגל ברוחב סביר המאפשר נגישות. מיקום הגדר, סוג וגובה יסומן בבקשה להיתר.
		✓			כל העבודות, לרבות אחסון ציוד וחומרים ואחסון ביניים של פסולת, יבוצעו אך ורק בתוך התחום שגודר.
		✓			ציוד הבנייה והחפירה יעמוד בדרישות תקנות רעש מצידוד בנייה. הרעש המרבי יעמוד בדרישות תקנות רעש בלתי סביר בתוספת 20 db(A).
		✓			עבודות הגורמות לרעש יש לבצע במיקום המרוחק ככל האפשר מבתים סמוכים.
		✓			במידה וייעשה שימוש בגנרטור במהלך העבודה יהיה הגנרטור מושתק אקוסטית עד לרמות המותרות על פי תקנות רעש מצידוד בנייה.
		✓			גנרטור יוצב במיקום רחוק ככל האפשר מבנייני מגורים הסמוכים לאתר העבודה, ופליטת עשן וגזים מן הגנרטור תופנה לכיוון הרחוב, ולא בכיוון הבניינים. מיכל הדלק יוצב בתוך מאצרה אטומה שנפחה 110% מנפח המכל.
		✓			השימוש בציוד המהווה מקור לרעש ייאסר בין השעות 19:00 בלילה עד 07:00 למחרת בבוקר.
		✓			יש למנוע היקוות של מים או שפכים בשטח האתר

אגף ש.פ.ע. מח' איכות ותכנון סביבה טל: 0726-20208 פקס: 073-2326371

אגף ש.פ.ע - מחלקת איכות ותכנון סביבה

דרישות	א	ב	ג	ד	ה	הפניות והערות
	הגשת הבקשה להיתר	שלב בקרת התכנון	בקשה לתחילת העבודות	תנאים במהלך הביצוע	בקשה לתעודת גמר	
עבודות הריסה/גריסה וכל עבודה אחרת הגורמת לאבק תבוצענה תוך נקיטת אמצעים למניעתו כמו: הרטבה, הידוק, אספלט גרוס, כימיקלים, הקמת מתרסי אבק.				✓		
כל משאית היוצאת מהאתר כשהיא טעונה עפר, פסולת או חומרי בניין אחרים, תכוסה למניעת פיזור חלקיקים או אבק.				✓		
מיסעות ודרכי גישה בשטח האתר יורטבו בחומר מייצב מתאים (כולל דרכי הגישה), וההרטבה תחודש תקופתית על פי הצורך.				✓		
יש לשמור על ניקיונו ושלמותו של השטח הסמוך לאתר העבודה (בין אם הוא ציבורי או פרטי) לכל אורך תקופת העבודה, ולנקות בסוף כל יום עבודה.				✓		
בתחום אתר העבודה יש להציב שירותים כימיים לשימוש העובדים במתחם, ולהקפיד על תחזוקה שוטפת וניקיונם בכל תקופת העבודה.				✓		
לפני התחלת העבודות יוצב בכניסה לאתר שלט עם פרטי מנהל העבודה (שם ומספר טלפון נייד)			✓			
הסרת גדרות וניקוי מלא של השטח הגובל באתר הבנייה והחזרתו לקדמותו, לרבות ביצוע תיקונים, השלמות ריצופים או גינון בהתאם לנדרש					✓	

אגף ש.פ.ע - מחלקת איכות ותכנון סביבה

ד. 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		עורך הבקשה
תחשיב כמויות עודפי עפר + יעד פינוי והסכם התקשרות		עורך הבקשה
השלמת טיפול בקרקע לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה	אם נדרש על פי ממצאי דיגום	יועץ איטום (אם נדרש איטום חלקים תת-קרקעיים)/יועץ קרקע
עמידה בהנחיות היחידה הסביבתית לתקופת הבנייה – מניעת רעש וזיהום אוויר		פיקוח על הבניה ופיקוח עירוני
דו"ח סביבתי לעבודות הריסה (גריסה, רעש וזיהום אוויר)	במידת ונדרש על ידי היח"ס	יועץ סביבתי/יועץ אקוסטי
נוהל רישוי מגרסות	בכל מקום בו תופעל מגרסה	רישוי עסקים ברשות ויח"ס
אישור מהממונה לפי חוק מניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א – 2011 לפרוק ופינוי אסבסט	מבנים להריסה הכוללים אסבסט במסלול ג'	קבלן אסבסט מורשה
דו"ח אקוסטי	בניין שמוקנים בו מקורות רעש פוטנציאליים (גנרטור, דחסן אשפה, מפוחי אוורור וכד'), או מתוכנן בקרבה למקור רעש חיצוני (כגון כביש)	יועץ אקוסטי
דו"ח הידרולוגי	בנייה (לרבות מרתף) על כל שטח המגרש	הידרולוג
דו"ח אקלימי (רוחות והצללה)	בניין רב-קומות	יועץ אקלימי
דו"ח קרינה + היתרי הקמה והפעלה	בניין הכולל מקורות קרינה בתוכו או בקרבתו, כגון: חדר חשמל, שנאים, גנרטור	יועץ קרינה
דו"ח בנייה ירוקה	לפי הנחיה מרחבית או הוראות תכנית	יועץ/מלווה בניה ירוקה
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 ופטר), התשנ"ו-1996.	עורך הבקשה/יועץ סביבתי

אגף ש.פ.ע. מח' איכות ותכנון סביבה טל: 073-2326371 פקס: 08-9726000