



## אגף שפ"ע המחלקה לאיכות הסביבה

י' טבת תשפ"ג  
03 ינואר 2023  
סימוכין : 04101-17116

### הנחיות ודרישות המחלקה לאיכות הסביבה לבקשות למבני ציבור

- א. מסמך זה נועד להסדיר ולבאר את הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה ודרישותיה להליכי רישוי הבנייה ולמניעת מטרדים בעת הבנייה בעיר רמת גן.
- ב. מסמך זה יצורף לכל תיק מידע להיתר, וההנחיות המופיעות בו תהיינה חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה, גם לאחר קבלת תעודת גמר.
- ג. כל הבקשות לתיק מידע תוגשנה למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית רמת גן לקבלת התייחסות ספציפית; בקשות למידע עבור מתקנים הנדסיים תוגשנה למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ר"ג, ותועברנה בנוסף לקבלת התייחסות מהמשרד להגנת הסביבה – מחוז ת"א.
- ד. עבור בקשות שהוגשו להיתר החל מיום 01.03.22 לא נדרשת הצגת אישור שלב א' לעמידה בת"י 5281 (התקן הישראלי לבנייה ירוקה) כתנאי לתחילת עבודות, אלא אם תעודכנה ההנחיות.
- ה. ככל שהנחיות ודרישות המשרד להגנת הסביבה ועיריית רמת גן תעודכנה ביחס לדרישות במסמך זה – תגברנה ההנחיות והדרישות המחמירות מביניהן.
- ו. בקשות בבית החולים "שיבא תל השומר" ילוו בנספח סביבתי על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה.
- ז. מוסדות החינוך ייבנו במטרה להיות "ירוקים"/"ירוקים מתמידים"/"ירוקי עד" על פי הגדרת המשרד להגנת הסביבה.

דרישות סביבתיות למבני ציבור					1.
דרישות					נושא פסולת
תעודת גמר	תחילת עבודות	בקרה מרחבית	קליטת בקשה להיתר	תנאים	
		✓		פסולת תפעולית - מיכלי אשפה ומיחזור עבור כל הזרמים המיושמים בעיר רמת גן, יוצבו בהתאם להנחיות אגף שפ"ע ואגף התכנון. <u>טופס הצהרת כמות פסולת בניין</u>	
		✓		חזרה התקשרות עם <u>אתר מיחזור מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה</u>	
	✓			חלה חובת יישום הסעיפים הנוגעים לשימוש חוזר בת"י 5281.	
✓				הצגת אסמכתאות בדבר סילוק פסולת הבניין ומיחזור בהתאם למאוסר במעמד היתר הבנייה.	
תעודת גמר	תחילת עבודות	בקרה מרחבית	קליטת בקשה להיתר	תנאים	אסבסט
		✓		בבקשה הכוללת הריסה או שימוש חורג/ שינוי שימוש למבני ציבור, עבור מבנה שנבנה לפני שנת 2000, יוגש <u>סקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך ע"י המשרד להגנת הסביבה</u>	
				במידה וקיים אסבסט בשטח המבנה, יש ליצור התקשרות עם <u>קבל/ עובד אחראי/ מפקח מוסמך לעבודות אסבסט לביצוע העבודה</u> .	
				איש המקצוע שייבחר יעביר בקשה להיתר עבודת אסבסט למשרד להגנת הסביבה, ורק לאחר קבלת אישור המשרד והצגתו למחלקה לאיכות הסביבה, יש לבצע.	
				במקרים בהם הבקשה להיתר בנייה אינה כוללת הריסה של הבניין, <u>תנאי להיתר בנייה</u> יהא הגשת טופס <u>אישור אכלוס מבנה</u> לאחר סיום עבודת האסבסט בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, בצירוף אישור על הטמנתו	
	✓			במקרים בהם הבקשה כוללת הריסה של הבניין, תנאי <u>לתחילת ביצוע עבודות</u> יהא הצגת <u>טופס סיום עבודות</u> בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, בצירוף אישור על הטמנתו	



רח' הרצל 69 רמת גן | 5244340 | טל. 03-6794700 | פקס 03-6794715

לשרותך: מוקד 109 פייסבוק: עיריית רמת גן | [www.ramat-gan.muni.il](http://www.ramat-gan.muni.il)



עיר לנל החיים

## אגף שפ"ע המחלקה לאיכות הסביבה

				חל איסור על ביצוע כל עבודות הריסה ובנייה באתר עד לפינוי האסבסט והטמנתו	
				יש ליידיע את המחלקה לאיכות הסביבה בדבר עבודת אסבסט 72 שעות לפני מועד תחילת ביצועה, גם כאשר מדובר בעבודת אסבסט מצומצמת	
				לצד ההודעה בדבר עבודת אסבסט, יש לתלות את <a href="#">דף המידע לתושבים בעניין עבודת אסבסט</a>	
רעש	תנאים	קליטת בקשה להיתר	בקרה מרחבית	תחילת עבודות	תעודת גמר
	יש להעדיף יחידת מיזוג אוויר מרכזית אחת (ולא מספר יחידות) בעלת דירוג אנרגטי A לפחות שתוצב על הגג, על גבי מצע אלסטי למניעת רעידות למבנה, בכפוף למיגון אקוסטי וייבנה מעקה להסתרתה.	✓	✓		
	מערכות מכאניות: מפוחי אוורור החניון, דחסנים, משאבות, גנרטורים, מתקני חנייה, חדרי טרנספורמציה ועוד ימוקמו הרחק ככל הניתן מדירות המגורים/ כיתות הלימוד, בכפוף למיגון אקוסטי הולם. לא תותר הצבת מתקן חניה בסמוך לשימוש רגיש בקומת הקרקע (דירת מגורים, כיתת לימוד).				
	מערכות מכאניות כגון מפוחי אוורור מרתפים, משאבות, דחסני אשפה, חדרי טרנספורמציה ועוד ימוקמו בתת הקרקע בלבד.				
	מנוע מתקני החניה יותקן בתת הקרקע בתא נפרד ומבודד אקוסטית				
	ככל שמתוכנן גנרטור, יש להקצות מקום ייעודי לחדר גנרטור בתת הקרקע, שיגבה את כל המערכות הנדרשות לפעול בשעת חירום, תוך עמידה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990, לשעות הלילה 40db(a).				
	הגשת <a href="#">דו"ח אקוסטי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה</a> , שיתייחס להשפעת הפרויקט על הסביבה ולהשפעת הסביבה על הפרויקט, תוך התייחסות מיוחדת לנושאים הבאים: בידוד אקוסטי של מעטפת המבנה, רמפות ודרכי גישה לחניונים, מתקני חנייה, חדרי טרנספורמציה, חדרי גנרטור, משאבות, דחסני אשפה וכד'. ומקורות קול מחוץ לפרויקט העשויים להשפיע על הפרויקט, כדוגמת מבני בית החולים "שיבא תל השומר" והמחנה הצבאי תל השומר. ניתן להיעזר <a href="#">במפת רעש תחבורה ברמת גן</a> .	✓			
	הדו"ח יכלול חישובים של כל מקורות הרעש ופירוט של אמצעי המיגון האקוסטי המתוכננים למניעת המטרדים בכפוף לקריטריונים המקובלים ולערכים המוגדרים בתקנות הרעש, התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990, לשעות הלילה.				
	לדו"ח יש לצרף תכנית הגשה עם סימון כל האמצעים האקוסטיים שפורטו בדו"ח האקוסטי, וחדר קירור בעירוב שימושים עם מסחר. התנאים האקוסטיים המיוחדים בהיתר הבנייה ייקבעו לאחר אישור הדו"ח ותכנית ההגשה תעודכן בהתאם לכך.				
	יש להגיש דו"ח אקוסטי לאחר ביצוע ההוכחת עמידה בתקנות הרעש עבור כל מקורות הרעש המפורטים בדו"ח ובתנאים להיתר.				✓
זיהום וריקע ומי תהום	תנאים	קליטת בקשה להיתר	בקרה מרחבית	תחילת עבודות	תעודת גמר
	מפת הקרקעות המזוהמות של המשרד להגנת הסביבה (מחוז ת"א) קיימת כשכבה <a href="#">במערכת ה-GIS העירונית</a> , באתר האינטרנט של הוועדה המקומית		✓		
	באזורים המחייבים בדיקת קרקע, יוגש <a href="#">סקר היסטורי מפורט</a> , ותכניות דיגום קרקע וגז קרקע על בסיס ממצאיו. באזורים המחייבים בדיקת גז קרקע בלבד, תוגש <a href="#">תכנית לדיגום גז קרקע אקטיבי בשיטת TO-15</a> לטובת בחינת הצורך במיגון החללים.				
	הסקר ותכנית הדיגום יבוצעו ע"י <a href="#">הנחיות המשרד להגנת הסביבה</a> , ויוגשו לבדיקתו.				
	בהתאם לממצאים עשוי להידרש טיפול של הוצאת הקרקע המזוהמת ופינוייה. הנחיות לעניין זה יינתנו במקרה הצורך על ידי המשרד להגנת הסביבה.				
	<b>באיזור הנדרש בסקר היסטורי</b> , תנאי לקבלת היתר תהא הצגת אישור המשרד להגנת הסביבה אודות סיום הטיפול בקרקע המזוהמת (NFA).				
	<b>באזור הנדרש בבדיקת גז קרקע</b> , לאחר שתכנית הדיגום תאושר לביצוע, יש לעדכן את המשרד להגנת הסביבה והמחלקה לאיכות הסביבה אודות מועדי ההתקנות של בארות הקידוח והדיגום.				
	תנאי לקבלת היתר תהא הצגת אישור המשרד להגנת הסביבה אודות סיום הטיפול בקרקע המזוהמת (NFA), או ככל שתוצאת הבדיקה תחייב ביצוע איטום מפני גז קרקע - יש להגיש <a href="#">מפרט איטום</a> לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.				
	כלל הנתונים אודות חקירת הקרקע ושיקומה יועברו בעותק לכתובת מייל <a href="mailto:soildata@sviva.gov.il">soildata@sviva.gov.il</a> , לצורך קבלת מספר סידורי לאתר. מספר סידורי זה				



רח' הרצל 69 רמת-גן 5244340 | טל. 03-6794700 | פקס 03-6794715

לשרותך: מוקד 109 פייסבוק: עיריית רמת-גן [www.ramat-gan.muni.il](http://www.ramat-gan.muni.il)



## אגף שפ"ע המחלקה לאיכות הסביבה

תנאים	קליטת בקשה להיתר	בקרה מרחבית	תחילת עבודות	תעודת גמר	איוור אוויר
<p>ילווה את האתר לכל אורך החקירה והשיקום, וילווה את הפרוייקט גם בשלב רישיון העסק.</p> <p>חל איסור על התחלת עבודות בנייה, לרבות חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור מהמשרד להגנת הסביבה על סיום הטיפול בקרקע.</p> <p>תנאי התחלת עבודות (בבקשות הכוללות הליך הריסה) יא הצגת אישור מחוז ת"א במשרד להגנת הסביבה אודות סיום הטיפול בקרקע המזוהמת (NFA).</p> <p>תנאי לתעודת גמר - במידה ונדרש, יש להגיש דו"ח ביצוע איטום (פיקוח עליון) לאישור המחלקה לאיכות הסביבה. כמו כן, <u>תכנית ניטור אוויר תוך מבני</u> לאחר ביצוע האיטום ואישור ממצאיו ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p>			✓		
<p><b>תנאים</b></p> <p>במוסדות חינוך הממוקמים עד 150 מ' מצירים ראשיים - כביש 4 ("דרך הנשיא הראשון"), כביש 20 ("נתיבי איילון"), כביש 481 ("דרך ז'בוטינסקי"), כביש 482 ("דרך אבא הלל"), כביש 471 ("דרך אלוף שדה"), כביש 461 ("דרך לוד"), כביש 4612 ("דרך רפאל איתן"), דרך מוטה גור: יוגש מודל פיזור מזהמי אוויר על פי <u>הנחיות המשרד להגנת הסביבה לביצוע סקר סביבתי</u> (זיהום אוויר מתחבורה, 2017) ו<u>הנחיות הממונה לדיגום מזהמי אוויר בסביבה (2020)</u>. לבדיקת המחלקה לאיכות הסביבה, בתכניות הממוקמות עד 150 מ' מהצירים שהוזכרו לעיל (תוצב תחנת ניטור ייעודית לביצוע ניטור בפועל לצורך הערכת המצב הקיים; חל איסור להתבסס על דו"חות חיזוי).</p>	✓				
<p><b>אזור מרתפים: אזור החניונים ופליטות הגרטור יעשו באמצעות פירים נפרדים שמוצאם מעל לגג המבנה</b></p> <p>במידה ומדובר בחניון תת קרקעי בעל אזור טבעי - יש להגיש חישובים המוכיחים לפחות 2% פתחי אזור יחסית לגודל רצפת החניון, ולציין בתכנית ההגשה את המיקום והמידות של פתחים אלה</p> <p>חניון תת-קרקעי ללא אזור טבעי (או שפתחי האזור בו מהווים פחות מ-2% יחסית לגודל רצפת החניון), חייב בתכנון מערכת אזור מאולץ ע"י יועץ מיזוג אוויר הכוללת 8 החלפות אוויר בשעה</p>		✓			
<p><b>תנאים</b></p> <p>ככל שמתוכנן חדר טרפו', הוא ימוקם בתת הקרקע.</p> <p>תנאי להיתר - יש להגיש דו"ח חיזוי קרינה לבדיקת ההשפעות של כל מקורות הקרינה בשטח הפרוייקט, קרי חדר השנאים (במידה ונדרש ע"י חברת החשמל), לוחות מונים, תשתית כבלים, לוחות קומתיים, מתקן לאגירת אנרגיה ותשתית חברת החשמל בחזיתות הפרוייקט. וכן, תינתן התייחסות פנימית בתוך המבנה (חדרי העבודה/ כיתות הלימוד).</p> <p>במידה ונדרש, יש להגיש מפרט מיגון.</p> <p>יש להגיש <u>הצהרה מאת היזם או מי מטעמו</u> בדבר התחייבות ליישום מסקנות דו"ח החיזוי ומפרט המיגון</p>		✓			
<p><b>תנאים</b></p> <p>יוצג אישור <u>בעל היתר לביצוע מדידות קרינה בלתי מייננת ע"י המשרד להגנת הסביבה</u>, על ביצוע התכנון בהתאם לדו"ח החיזוי שאושר במעמד היתר הבנייה.</p>				✓	
<p><b>תנאים</b></p> <p>תכנון התאורה ייעשה בתיאום עם אגף התכנון ובאישור <u>עוצמת התאורה, כיוונה ומשך הזמן</u> ייקבעו לפי <u>איזור ההארה המתאים</u></p>		✓			
<p><b>תנאים</b></p> <p>יובטחו ישיוריות בין <u>אתר טבע עירוני</u> סמוך לבין שטח מבנה הציבור וזרכי גישה לציבור הרחב</p> <p>לטובת שיפור אקולוגיית האתר והסביבה הקרובה, יותקנו ארגזים לציפורים, לעטלפים ולחרקים במקומות מתאימים באתר, הקצאת מקומות מסתור ומקומות לאכילה וקינון.</p> <p>לטובת למידה חוץ כיתתית, מוסד חינוך ישלב גיטון אקולוגי ופיתוח מרחבים טבעיים בשטחו.</p>		✓			
<p><b>תנאים</b></p> <p>גג הבניין יוגן בצמחייה מגוונת (כולל עצים), בשטח נטו שלא יפחת מ-30% מתכניתו. יתוכנן <u>כגג חינוכי ויוצר אנרגיה</u>.</p>		✓			
<p><b>תנאים</b></p> <p>תוכן תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי עבור כל תאי החניה בפרוייקט (100%), ותצוין על גבי תכנית ההגשה ובנספח התנועה. יבוצעו לוח חשמל</p>		✓			



רח' הרצל 69 רמת-גן 5244340 | טל. 03-6794700 | פקס 03-6794715

לשרותך: מוקד 109 פייסבוק: עיריית רמת-גן [www.ramat-gan.muni.il](http://www.ramat-gan.muni.il)



## אגף שפ"ע המחלקה לאיכות הסביבה

				מלא הכולל מפסק ראשי, מערכת מניה ומפסקי יציאה לעמדות הטעינה, כולל כל הדרוש בלוח הראשי של המתקן לטובת חיבור מייד.	
				גג המבנה ו/או חזיתותיו יכללו מתקנים פוטו-וולטאיים (או אנרגיה מתחדשת אחרת).	
				תחויב עמידה בהוראות ת"י 5282 לדירוג בניינים בדירוג אנרגטי B לפחות יותקן מד צריכת אנרגיה	
✓				יוגש מסמך ניהול אנרגיה מאת חברת החשמל/ יועץ אנרגיה/ יועץ חשמל.	
תעודת גמר	תחילת עבודות	בקרה מרחבית	קליטת בקשה להיתר	תנאים	מי נגר; מי קיץ/ מי מזגנים
		✓		תיוותר תכסית פנוייה בשטח המגרש בכפוף להנחיות המרחביות, ולאישור יועצת הפיתוח ומחלקת דרכים.	
				חל אישור על הזרמת מי קיץ/ מי מזגנים למרחב הציבורי (מערכת ניקוז). הנושא ייבדק במסגרת הנספח הסניטארי ו'אושר ע"י תאגיד מי רמת גן.	
תעודת גמר	תחילת עבודות	בקרה מרחבית	קליטת בקשה להיתר	תנאים	בנייה ירוקה
		✓		במבני ציבור (כולל תוספת אגפים) תחויב עמידה בדרישות ת"י 5281 ברמת כוכב אחד לפחות (55 נקודות) – יוצג אישור מקדמי מאת <a href="#">מכון התעדה מוסמך</a> או מכון התקנים הישראלי	
	✓			יוצג אישור שלב א' <a href="#">ממכון התעדה מוסמך</a> או מכון התקנים הישראלי	
✓				יוצג אישור שלב ב' <a href="#">ממכון התעדה מוסמך</a> או מכון התקנים הישראלי	





## אגף שפ"ע המחלקה לאיכות הסביבה

### הנחיות למניעת מטרדים סביבתיים בעת הבנייה

- א. הפעילות באתר הבנייה תהיה בימי חול, בין השעות 07:00 עד 19:00 בלבד.
- ב. בערב יום מנוחה תופסק העבודה בשעה 17:00 ותחודש בשעה 07:00 למחרת יום המנוחה. אין לבצע עבודות באתר בשבתות וחגים החל מכניסת השבת או החג.
- ג. בכל מקרה בו תותר עבודה בשעות הלילה, העבודה תבוצע בכפוף לתקנות למניעת מפגעים, במגבלות המשרד להגנת הסביבה ובהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה.
- ד. שטח העבודה יתוחם ויגודר לפי המצוין בתכנית ארגון האתר ובאופן שישאיר מעבר בטוח להולכי רגל על פי כל דין.
- ה. כל העבודות, לרבות אחסון ציוד, חומרים ופסולת יבוצעו אך ורק בתוך התחום שגודר. יש להפריד ולמחזר פסולת בניין ו/או אחרת בת מיחזור, ולהעדיף שימוש חוזר בפסולת בניין.
- ו. עבודות הגורמות לרעש יש לבצע במיקום רחוק ככל האפשר מבתים סמוכים. השימוש בציוד בניה וחפירה יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) תשל"ט – 1979, והתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), תש"ן – 1990 בתוספת 20 (A) db.
- ז. יש להימנע משימוש במכשיר שטיפה ("גרניקי") לניקוי חזית בניינים, ולהציג פתרונות ניקוי חלופיים.
- ח. שימוש במכשיר שטיפה ("גרניקי") ייעשה במשך שלוש שעות בלבד (09:00-12:00) ובכפוף לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), תש"ן – 1990.
- ט. במטרה למנוע מטרדי רעש, ריחות וזיהום אוויר, חל איסור להכניס גנרטור לאתרי בנייה. **תנאי לתחילת עבודות:** יהא הצגת אישור זמני כי חוברו תשתיות (חוזה התקשרות והתקנת מונה חשמל). יש ליידע דיירים גובלים לפחות 48 שעות לפני ביצוע עבודות הריסה. עבודות הריסה תבוצענה תוך הרטבה וצמצום מטרדי אבק ככל האפשר.
- יא. תוכן תכנית/ תרשים ע"י היזם/ הקבלן המראה כיצד הקבלן מתכוון לבצע התזת מים בזמן ההריסה. תכנית זו תאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה טרם ביצוע ההריסה, **כתנאי לתחילת עבודות.**
- יב. תכוסה כל משאית היוצאת מהאתר כשהיא טעונה עפר, פסולת או חומרי בניין אחרים הגורמים לפיזור חלקיקים או אבק.
- יג. יותקנו שרולים לשינוע פסולת בניה החל מהקומה השנייה. שינוע הפסולת בשרולים יבוצע אך ורק לאחר הרטבתה.
- יד. בעל ההיתר מחויב לנקוט בכל האמצעים הדרושים למניעת היקוות מים, שפכים והצטברות יתושים בשטח האתר לכל אורך שלב הבנייה. במקרה ונמצאה היקוות מים בשטח אתר בנייה, חלה חובה על מנהל האתר להעסיק מדביר שיבצע ניטור נגד יתושים בשטח האתר ויתעד ניטור זה.
- טו. יש לשמור על סביבה נקיה לאורך כל יום העבודה, ובנוסף להשאיר את סביבת האתר נקייה בסוף כל יום עבודה.
- טז. לא תותר תאורת הצפה מאתר הבנייה. אין להפעיל תאורה מכל סוג לרבות זרקורים לאחר שעות העבודה המותרות על פי החוק, למעט תאורה במעבר הבטוח.
- יז. אין לעקור עצים מוגנים ללא היתר מתאים מהרשות המקומית ו/או משרד החקלאות.
- יח. יש להציב שירותים כימיים לשימוש העובדים במתחם לפי המתוכנן בתכנית ארגון האתר, ולהקפיד על תחזוקה שוטפת וניקיונם בכל תקופת העבודה.
- יט. לפני תחילת העבודות יוצב בכניסה לאתר הבניה שלט לפי הנחיית מחלקת הפיקוח על הבנייה (גודל, פרטים נדרשים) ובו פרטי מנהל העבודה (שם ומספר טלפון נייד).
- כ. אין להפעיל מערכת כריזה באתר.

