



עיר לנל החיים

אגף שפ"ע

המחלקה לאיכות הסביבה

י" טבת תשפ"ג
03 ינואר 2023
סימוכין : 04101-17118

הנחיות ודרישות המחלקה לאיכות הסביבה לבקשות לתוספת בנייה ו/או לתמ"א 38 בחיזוק ותוספת

- 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.

1. דרישות סביבתיות לתוספת בנייה ו/או תמ"א 38 בחיזוק ותוספת			
דרישות			נושא פסולת
תעודת גמר	תחילת עבודות	בקרה מרחבית	תנאים
		✓	פסולת ביתית - מיכלי אשפה ומיחזור עבור כל הזרמים המיושמים בעיר רמת גן, יוצבו בהתאם להנחיות אגף שפ"ע ואגף התכנון.
		✓	טופס הצהרת כמות פסולת בניין
	✓		חזרה התקשרות עם אתר מיחזור מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה
✓			הצגת אסמכתאות בדבר סילוק פסולת הבניין ומיחזור בהתאם למאשר במעמד היתר הבנייה
תעודת גמר	תחילת עבודות	בקרה מרחבית	תנאים
		✓	במידה והבקשה כוללת הריסה (גם הריסה חלקית), שינויים פנימיים או שיפוץ חזית עבור מבנה שנבנה לפני שנת 2000, יוגש סקר אסבסט ע"י סקר אסבסט מוסמך ע"י המשרד להגנת הסביבה
			במידה וקיים אסבסט בשטח המבנה, בהתאם למצב האסבסט (שייכות במסגרת הסקר), ייקבע אופן הטיפול בו: הסרה/ צביעה וכו' . במקרה שנדרשת הסרה, יש ליצור התקשרות עם קבלו/ עובד אחראי/ מפקח מוסמך לעבודות אסבסט לביצוע העבודה איש המקצוע שייבחר יעביר בקשה להיתר עבודת אסבסט למשרד להגנת הסביבה, ורק לאחר קבלת אישור המשרד והצגתו למחלקה לאיכות הסביבה, יש לבצע.
	✓		עבודת אסבסט תבצע כאשר אין פעילות במבני ציבור רגישים ברדיוס של 50 מטר מאתר העבודה (בי"ס, גני ילדים וכו'). 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 דף המידע לתושבים בעניין עבודת אסבסט
			תנאי לתחילת עבודות - במידה ונמצא אסבסט ומומלץ להסירו - היתר עבודה באסבסט מטעם המשרד להגנת הסביבה והצגת טופס אישור אכלוס מבנה לאחר סיום עבודת האסבסט בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, בצירוף אישור על הטמנתו. במידה ונמצא אסבסט ומומלץ לצבוע - צירוף הוכחת ביצוע וסיום הטיפול באסבסט.





אגף שפ"ע המחלקה לאיכות הסביבה

תעודת גמר	תחילת עבודות	בקרה מרחבית	תנאים	רעש
		✓	<p>יש לסמן על גבי תכנית ההגשה הן מערכות קיימות והן מערכות חדשות. חל איסור על הצבת ציוד רועש על הגג בסמיכות למבנה גבוה יותר (על פי מצב קיים ותכנית בינוי מאושרות).</p> <p>ככל שמדובר במבנה הגבוה ביותר בסביבה, תותר התקנת מעבים על הגג בכפוף למיגון אקוסטי הולם, ותחול חובה לבנות מעקה להסתרת המעבים.</p> <p>מערכות מכאניות: מפוחי אוורור החניון, דחסנים, משאבות, מתקני חנייה, חדרי טרנספורמציה ועוד ימוקמו בתת הקרקע בלבד. מנוע מתקני החנייה יותקן בתת הקרקע בתא נפרד ומבודד אקוסטית. לא תותר התקנת מתקני חנייה בסמוך לשימושים רגישים קומת הקרקע (דירת מגורים, כיתת לימוד).</p> <p>ככל שמתוכנן גרנטור, יש להקצות מקום ייעודי לחדר גרנטור בתת הקרקע או בגג הבניין (בחופת השתקה), שיגבה את כל המערכות הנדרשות לפעול בשעת חירום, תוך עמידה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990, לשעות הלילה 40db(a).</p> <p>במעטפת המבנה יש להימנע מתכנון פונקציות רגישות (כגון חדרי שינה) בקרבת דרכים ראשיות ומקורות רעש חיצוניים אחרים, ולתכנן בידוד אקוסטי של מעטפת המבנה מרעש תחבורה ורעשי הסביבה. ניתן להיעזר במפת רעש תחבורה ברמת גן.</p> <p>ככל שמתוכננת בריכת שחייה בקומה העליונה, חדר המכונות ימוקם בקומה מפולשת (קומת ביניים) בין הבריכה לבין המגורים, מתחת לבריכה. ככל שימוקמו מכוונות בקומת הבריכה, ישולב מיגון אקוסטי בהתאם.</p> <p>הגשת דו"ח אקוסטי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה, 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 גרנטור, משאבות, דחסני אשפה, הציוד הקיים וכד'. ומקורות קול מחוץ לפרויקט העשויים להשפיע על הפרויקט, כדוגמת מבני בית החולים "שיבא תל השומר" והמחנה הצבאי תל השומר.</p> <p>הדו"ח יכלול חישובים של כל מקורות הרעש ופירוט של אמצעי המיגון האקוסטי המתוכננים למניעת המטרדים בכפוף לקריטריונים המקובלים ולערכים המוגדרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990, לשעות הלילה.</p> <p>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.</p> <p>במידה ומתוכנן שינוי של הציוד השייך למבנה הקיים או במיקומו, יש להתייחס לכך בדו"ח האקוסטי. במקרים מיוחדים תילקח בחשבון תרומת הרעש של הציוד הקיים. רמת הרעש של מעבה מיזוג האוויר תהייה בכפוף לערך המוגדר בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש בלתי סביר), התש"ן - 1990.</p> <p>תחוב התקנת מעבי מיזוג אוויר "שקטים" בלבד ובעלי דירוג אנרגטי A. על היזם חלה החובה לספק ולהתקין את המעבים בהתאם לתכנון היועץ האקוסטי של הפרויקט</p>	
✓			יש להגיש דו"ח אקוסטי לאחר ביצוע להוכחת עמידה בתקנות הרעש עבור כל מקורות הרעש המפורטים בדו"ח ובתנאים להיתר.	
תעודת גמר	תחילת עבודות	בקרה מרחבית	תנאים	זיהום וריקע ומי תהום
		✓	<p>מפת הקרקעות המזוהמות של המשרד להגנת הסביבה (מחוז ת"א) קיימת כשכבה במערכת ה-GIS העירונית, באתר האינטרנט של הוועדה המקומית.</p> <p>בבקשות הכוללות תוספת בנייה וחפירה בתת הקרקע או בבקשות לשימוש חורג או שינוי שימוש (לשימושים רגישים ושהייה ממושכת) בקומת הקרקע או בתת הקרקע באזורים המחייבים בדיקת קרקע, יוגש סקר היסטורי מפורט, ותכנית דיגום קרקע וגז קרקע על בסיס ממצאיו. באזורים המחייבים בדיקת גזי קרקע בלבד, תוגש תכנית לדיגום גז קרקע אקטיבי בשטח TO-15, לטובת בחינת הצורך במיגון החללים.</p> <p>הסקר ותכנית הדיגום יבוצעו עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה, ויוגשו לבדיקתו.</p> <p>בהתאם לממצאים עשוי להידרש טיפול של הוצאת הקרקע המזוהמת ופניוניה. הנחיות לעניין זה יינתנו במקרה הצורך על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>באיזור הנדרש בסקר היסטורי, תנאי לקבלת היתר תהא הצגת אישור המשרד להגנת הסביבה אודות סיום הטיפול בקרקע המזוהמת (NFA).</p> <p>באזור הנדרש בבדיקת גזי קרקע, לאחר שתכנית הדיגום תאושר לביצוע, יש לעדכן את המשרד להגנת הסביבה והמחלקה לאיכות הסביבה אודות מועדי ההתקנות של בארות הקידוח והדיגום.</p> <p>תנאי לקבלת היתר תהא הצגת אישור המשרד להגנת הסביבה אודות סיום הטיפול בקרקע המזוהמת (NFA), או ככל שתוצאת הבדיקה תחייב ביצוע איטום מפני גזי קרקע - יש להגיש מפרט איטום לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.</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



אגף שפ"ע המחלקה לאיכות הסביבה

			<p>כלל הנתונים אודות חקירת הקרקע ושיקומה יועברו בעותק לכתובת מייל soildata@sviva.gov.il, לצורך קבלת מספר סידורי לאתר. מספר סידורי זה ילווה את האתר לכל אורך החקירה והשיקום, וילווה את הפרוייקט גם בשלב רישיון העסק. חל איסור על התחלת עבודות בנייה, לרבות חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור מהמשרד להגנת הסביבה על סיום הטיפול בקרקע.</p> <p>תנאי לתחילת עבודות (בבקשות הכוללות הליך הריסה) יהא 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>	
✓				
תעודת גמר	תחילת עבודות	בקרה מרחבית	תנאים	מניעת חשיפה מגנטית
		✓	<p>ככל שמתוכנן חדר טרפו', הוא ימוקם בתת הקרקע.</p> <p>תנאי להיתר - יש להגיש אומדן שטף שדה מגנטי לבדיקת ההשפעות של כל מקורות הקרינה בשטח הפרוייקט (כולל מקורות קרינה קיימים), קרי חדר השנאים (במידה ונדרש ע"י חברת החשמל), לוחות מונים, תשתית כבלים, לוחות קומתיים ותשתית חברת החשמל בחזיתות הפרוייקט.</p> <p>במבני ציבור, בדו"ח אומדן צפיפות השדה המגנטי תינתן התייחסות פנימית בתוך המבנה.</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>	
✓			במידת הצורך, יוגש דו"ח מדידות קרינה כתנאי לתעודת גמר.	
תעודת גמר	תחילת עבודות	בקרה מרחבית	תנאים	זיהום אור
		✓	<p>תכנון התאורה יעשה בתיאום עם אגף התכנון ובאישור <u>עוצמת התאורה, כיוונה ומשך הזמן</u> ייעשו בהתאם <u>לאיזור ההארה המתאים</u>.</p>	
תעודת גמר	תחילת עבודות	בקרה מרחבית	תנאים	אנרגיה
		✓	<p>תוכן תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי עבור כל תאי החניה בפרוייקט (100%), ותצוין על גבי תכנית ההגשה ובנספח התנועה. יבוצעו לוח חשמל מלא הכולל מפסק ראשי, מערכת מניה ומפסקי יציאה לעמדות הטעינה, כולל כל הדרוש בלוח הראשי של המתקן לטובת חיבור מידי. בבקשות הכוללות מתקן חניה אוטומטי/ רובוטי - תוכן תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי ככל הניתן.</p>	
		✓	תחייב עמידה בהוראות ת"י 5282 לדירוג בניינים בדירוג אנרגטי B לפחות	
✓			יוגש מסמך ניהול אנרגיה מאת חברת החשמל/ יועץ אנרגיה/ יועץ חשמל.	
תעודת גמר	תחילת עבודות	בקרה מרחבית	תנאים	מי נגר; מי קיץ/ מי מזגנים
		✓	<p>תיוותר תכנית פנוייה בשטח המגרש בכפוף להנחיות המרחביות ולאישור יועצת הפיתוח ומחלקת דרכים</p> <p>גג המבנה יתוכנן <u>כגג משהה נגר</u> ("גג סופח"/ "גג כחול")</p> <p>חל איסור על הזרמת מי קיץ/ מי מזגנים למרחב הציבורי (מערכת ניקוז). הנושא ייבדק במסגרת הנספח הסניטארי ויאושר ע"י תאגיד מי רמת גן</p>	
תעודת גמר	תחילת עבודות	בקרה מרחבית	תנאים	בנייה ירוקה
		✓	<p>מבנים בהליכי תוספת בנייה בהיקף 50%-100% - יחוייבו בליווי להשגת 40 נק', ע"י <u>יועץ בנייה ירוקה החבר באיגוד יועצי הבנייה הירוקה</u>, ללא צורך בהתעדה.</p> <p>מבנים לשימור יחוייבו בליווי מלווה בנייה ירוקה להשגת 55 נק' עבור החלק החדש בלבד - יוצג אישור מקדמי מאת <u>מכון התעדה מוסמך</u> או מכון התקנים הישראלי</p> <p>עבור תוספת בנייה בהיקף 100% ומעלה משטח בנוי קיים, עד שטח עילי 5,000 מ"ר ברוטו - תחייב עמידה בדרישות ת"י 5281 ברמת כוכב אחד לפחות (55 נקודות) - יוצג אישור מקדמי מאת <u>מכון התעדה מוסמך</u> או מכון התקנים הישראלי</p> <p>עבור תוספת בנייה בהיקף 100% ומעלה משטח חבנוי קיים, בהיקף שטח בנוי עילי מעל 5,000 מ"ר - תחייב עמידה בדרישות ת"י 5281 ברמת שני כוכבים לפחות (65 נקודות) - יוצג אישור מקדמי מאת <u>מכון התעדה מוסמך</u> או מכון התקנים הישראלי</p>	
	✓		יוצג אישור שלב א' <u>ממכון התעדה מוסמך</u> או מכון התקנים הישראלי	
✓			יוצג אישור שלב ב' <u>ממכון התעדה מוסמך</u> 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 7:00 עד 19:00 בלבד.
- ב. בערב יום מנוחה תופסק העבודה בשעה 17:00 ותחודש בשעה 7:00 למחרת יום המנוחה. אין לבצע עבודות באתר בשבתות וחגים החל מכניסת השבת או החג.
- ג. בכל מקרה בו תותר עבודה בשעות הלילה, העבודה תתבצע 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), תש"ן – 1990 בתוספת 20 (A) db, יש להימנע משימוש במכשיר שטיפה ("גרניק") לניקוי חזית בניינים, ולהציג פתרונות ניקוי חלופיים.
- ז. שימוש במכשיר שטיפה ("גרניק") ייעשה במשך שלוש שעות בלבד (9:00-12:00) ובכפוף לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), תש"ן – 1990.
- ח. במטרה למנוע מטרדי רעש, ריחות וזיהום אוויר, חל איסור להכניס גרטור לאתרי בנייה. **תנאי לתחילת עבודות:** יהא הצגת אישור זמני כי חוברו תשתיות (חוזה התקשרות והתקנת מונה חשמל).
- ט. יש ליידע דיירים גובלים לפחות 48 שעות לפני ביצוע עבודות הריסה. עבודות ההריסה 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 שרוולים לשינוע פסולת בניה החל מהקומה השנייה. שינוע הפסולת בשרוולים 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.

