

28/05/2018

להפקיד את התכנית

17/12/2018

תאריך 18 יולי 2018



## תנאים סביבתיים להיתר להקמת בניין הכולל תמ"א 38 בבני ברק

נספח לתכנית 501-0462721



תנאים אלה מתייחסים לבקשה להיתר להקמת בניין חדש הכוללת הריסה של מבנים קיימים, תוספת קומה מכוח תמ"א 38 ושימוש ציבורי בחלק משטח קומת הקרקע כתמורה לתוספת הקומה הנ"ל.

תנאים אלה מתייחסים לבניין מגורים סטנדרטי. יידרשו תנאים נוספים לפי העניין בכל מקרה חריג, כגון: אתר החשוד בזיהום קרקע, בניין עם קומת מסחר, בניין בקרבת כביש מהיר וכיו"ב.

### 1. קרקעות מזוהמות:

1.1. **שלב בקשת המידע** – אם תא השטח נשוא הבקשה נמצא באזור החשוד בקרקע מזוהמת ו/או בגזי קרקע על מידעני הוועדה המקומית לציין זאת בפני היזם, לאחר שהתייעצו עם מתכנתת היחידה הסביבתית, ועליו לפנות למשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו לקבלת הנחיות בנוגע לטיפול בקרקעות מזוהמות.

1.2. **תנאי מקדים להגשת בקשה להיתר בנייה** – אישור המשרד להגנת הסביבה על ביצוע סקר היסטורי ותכנית דיגום קרקע וגז קרקע. במידה והמשרד להגנת הסביבה קבע כי נדרש טיהור הקרקע, אישור על סיום הטיפול יהווה **תנאי להוצאת היתר הבנייה**.

### 1.3. **תנאים בהיתר הבנייה** –

1.3.1. במידה שהדיגום יקבע כי יש למגן את המבנה מפני גזי קרקע, ייקבע בהיתר הריסה/חפירה ודיפון/בנייה כי מיגון המבנה ייעשה בהתאם למפרט המתאים של המשרד להגנת הסביבה;

1.3.2. במידה שהדיגום יקבע כי נמצאו עדויות לזיהום בקרקע שמחייבות טיפול בקרקעות מזוהמות: א. לעבודות אשר לא נדרש בגינת היתר בניה – פעולות טיהור הקרקע יבוצעו כתנאי למתן היתר הבניה. ב. ככל שמצאה הוועדה המקומית שעבודות טיהור הקרקע מחייבות הוצאת היתר בניה עפ"י כל דין, תנפק הוועדה המקומית היתר בנייה לצרכי העבודות הללו בלבד (הריסה וחפירה).

1.3.3. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור היחידה הסביבתית/מכון הבקרה, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום/יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.

### 2. אסבסט:

2.1. יש לצרף תצהיר עורך הבקשה או מהנדס רשום על קיומו או אי קיומו של אסבסט-צמנט במבנים המיועדים להריסה.





- 2.2. במידה שקיים אסבסט במבנים המיועדים להריסה הטיפול באסבסט יעשה על פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א-2011.
- 2.3. כל אסבסט קיים יש לסמן בבקשה בצבע כתום ולציין את שטחו הכולל.
- 2.4. אסבסט בשטח מצומצם (אינו עולה על 50 מ"ר ומצב האסבסט תקין) ניתן לפרק בעבודה עצמית על פי ההנחיות המפורטות בתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור מרישיון ומהיתר לעבודת אסבסט ומניעת ניגוד עניינים) תשע"א-2011.
- 2.5. אסבסט בשטח העולה על 50 מ"ר או במצב לא תקין (סדוק או שבור בהיקף העולה על שליש מכמות האסבסט) יפורק אך ורק על ידי קבלן אסבסט מורשה ובכפוף לאישור הועדה המקצועית לאסבסט ולאבק מזיק במשרד להגנת הסביבה.
- 2.6. **אין להתחיל בכל עבודה שאינה עבודת אסבסט בטרם השלמת פירוק כל האסבסט הקיים ופינויו מהשטח לאתר פסולת אסבסט מורשה.**
- 2.7. אישור על קליטת האסבסט באתר מורשה יידרש **כתנאי לקבלת תעודת גמר.**



2

- 3. עבודות הריסה:
  - 3.1. יש לפרסם הודעות בכתב לכל הדיירים הגובלים על הכוונה לבצע עבודות הריסה, וזאת לפחות 48 שעות לפני התחלת העבודות.
  - 3.2. עבודות ההריסה תבוצענה תוך נקיטת אמצעים למניעת מטרדי אבק ורעש ככל האפשר.
  - 3.3. כל פסולת הבנייה מההריסות **תועבר לגריסה באתר מורשה**. גרוטאות ברזל וכל פסולת אחרת מההריסות שאינה ניתנת לגריסה יועברו במידת האפשר למחזור לפי סוגי החומרים. היתרה שאינה ניתנת למחזור תועבר לאתרי הטמנה מוסדרים על פי כל דין.
  - 3.4. לא תותר גריסת פסולת בניין באתר העבודה.



- 4. פסולת בנייה ועודפי עפר:
  - 4.1. פסולת בנייה תפונה לאתרי מחזור או הטמנה מוסדרים על פי כל דין. הצגת תחשיב כמות פסולת הבנייה הצפויה מהעבודות והצגת הסכם התקשרות עם אתר מוסדר לקליטת כמות זו יהוו **תנאי להוצאת היתר**.
  - 4.2. עודפי עפר מחפירה ומילוי יפוננו לאתר פינוי מתאים. הצגת תחשיב מאזן חומרי חפירה ומילוי והצגת כתב התקשרות עם יעד פינוי לקליטת עודפי עפר יהוו **תנאי להוצאת היתר**.
  - 4.3. כל משאית המפנה מהאתר פסולת בנייה או עודפי עפר מחפירה תצויד בתעודת משלוח הכוללת בין השאר פירוט סוג הפסולת, כמות הפסולת, יעד הפינוי, תאריך הפינוי, שעת יציאה. על כל פינוי יש לקבל אישור קליטה, כולל ציון הכמות שהגיעה ושעת הגעה.
  - 4.4. הצגת אישורי הקליטה באתרים מורשים או ביעדי פינוי על פי כתבי התקשרות שהוצגו לפני קבלת ההיתר תהיה **תנאי לקבלת תעודת גמר** בסיום העבודות. תעודות משלוח ואישורי הקליטה הפסולת יישמרו בתיק הבניין.





4.5. כל העבודות הנוגעות לפסולת הבנייה לרבות: הובלתה, גריסתה, מחזורת והטמנתה יבוצעו ע"י עסקים בעלי רישיונות עסק תואמים לסוג הפעילות.

#### 5. אצירת אשפה:

5.1. תכנית הבניין תכלול חדר אצירת אשפה כחלק אינטגרלי מהבניין ובתחום קווי הבניין, במפלס כביש הגישה לרכב פינוי.

5.2. גודל החדר יותאם לכמות מכלי האשפה הנדרשת לפי היקף השימוש הצפוי, והצבת המכלים באופן שיאפשר הזזת כל מיכל מבלי להזיז מכלים אחרים. רוחב החדר צריך להיות לפחות 2.50 מ'. עבור כל מיכל 360 ליטר נדרש מקום בעומק לפחות 1.00 מ' ורוחב לפחות 0.80 מ'; רוחב מעבר בין שורות מכלים לא יפחת מ-1.00 מ'.

5.3. בחדר האשפה יותקנו תאורה, ריצוף רחיצ, ציפוי פנימי רחיצ מקרמיקה על כל גובה הקירות, ברז שטיפה ושוקת לניקוז מים ותשטיפים המחוברת על מערכת הביוב.

5.4. לא תותר הצבת מכלים לאצירת אשפה מכל סוג שהוא בשטח המגרש מחוץ לחדר אשפה ייעודי בתחום קווי הבניין כנ"ל או בשטח במדרכה הציבורית.

#### 6. רעש:

6.1. מזגנים של דירות המגורים יותקנו מקומות שיסומנו לכך בתכנית, ובתנאי שיותקנו בתוך מסתורים.

6.2. לא תותר התקנת מזגנים, מדחסים או כל מתקן אחר כיו"ב, למעט מזגני דירות המגורים כנ"ל, על קירות חיצוניים של הבניין.

7. נוחות תרמית וצריכת אנרגיה: הבידוד התרמי של הבנייה יעמוד לפחות בדרישות ת"י 1045.

#### 8. מניעת מטרדים סביבתיים:

8.1. בבניין זה ובסביבתו לא יותקנו מתקנים העלולים להוות מקור למטרדים סביבתיים, כגון גנרטור או שנאים, אלא לאחר תיאום מוקדם ואישור של היחידה לאיכות הסביבה בעירייה, שתבחן בין השאר עמידה בתנאי סף לקרינה אלקטרומגנטית המקובלים באותה עת על המשרד להגנת הסביבה.

8.2. יש לסמן בבקשה מיקום חדרי חשמל וארונות חשמל.

8.3. חדרי חשמל וארונות חשמל מרכזיים לא יותקנו בצמוד לכיתות גן או לחדרים אחרים בהם מתקיימת שהייה ממושכת של משתמשים.

8.4. לבקשה להיתר יצורף תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה המאשר שאין קווי מתח או עמודי חשמל בטווח 5.0 מ' או פחות מקו הבינוי החיצוני ביותר המתוכנן – לרבות קו סוכות או מרפסות.

8.5. לחלופין, במקרה שקיימים קווי מתח או עמודי חשמל כנ"ל תידרש הצגת חוות דעת יועץ קרינה בעניין רמות קרינה אלקטרומגנטית הצפויות בבניין המתוכנן לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.

#### 9. מרתף חניה:



- 9.1. כל פתחי פליטת וכניסת אוויר ישולבו ככל האפשר כחלק אינטגרלי מהבניין.
- 9.2. לא יותרו פתחי פליטת ויציאת אוויר בתחום המדרכה הציבורית מחוץ לגבול המגרש.
- 9.3. פתחי פליטת אוויר ועשן לא ימוקמו מתחת לחלונות או פתחים בדירות ובשימוש הציבורי במפלס קומת הקרקע או בקומות שיפוע.
- 9.4. רמפת הגישה למרתף ומשטחי החניה יהיו מכוסים בבטון אטום מוחלק.
- 9.5. בחלונות בדירות או בשטח השימוש הציבורי במפלס קומת הקרקע או במפלס קומת שיפוע הפונים לכיוון רמפת הגישה לחניה גובה אדן חלון תחתון יהיה 1.80 מ' או יותר מעל גובה הרמפה בנקודה הקרובה ביותר לחלון.
- 9.6. בכניסה לחניה יותקן שלט האוסר כניסה לרכבים מונעים בגפ"מ.
10. שימור עצים בוגרים :
- 10.1. יש לצרף לבקשה סקר עצים בוגרים והמלצות לטיפול.
- 10.2. אישור פקיד היערות לסקר יהווה תנאי להוצאת היתר.
11. פיתוח, גינון והחדרת מי נגר :
- 11.1. יש לצרף לבקשה להיתר תכנית פיתוח כולל סימון ערוגות גינון ונטיעת עצים.
- 11.2. יש להגיש תכנית ניקוז הכוללת פתרונות לאמצעי החדרת והשהיית נגר בהתאמה לתמ"א 4/ב/34 פרק ד' לאישור המחלקה לאיכות הסביבה. תכנית הניקוז תציג בין היתר עמידה ב – 15% משטח התכנית פנויים מבניה תת קרקעית. כל חריגה מהוראה זו, תחויב בהסבר ובאישור בכתב של היחידה הסביבתית.
- 11.3. נקזי מרפסות ומזגנים יחוברו למרזבים שינקזו את המים לשטחי החדרה או גינון כנ"ל, ותימנע הפרעה בכיוון זרימת המים (כגון עקב קירות או אבני שפה מוגבהות).
- 11.4. לא תותר שפיכה חופשית של מים מנקזי מרפסות.
- 11.5. לא יותר ניקוז המים לכיוון הרחוב או המדרכה הציבורית.
- 11.6. עומק ערוגות גינון יהיה לפחות 0.60 מ'.
- 11.7. ככל האפשר יש להוסיף נטיעת עצים בוגרים (גובה לפחות 2.0 מ' וקוטר גזע לפחות 2") בשטח המגרש או במדרכה, בתיאום עם מח' נטיעות. במקומות המיועדים לנטיעת עצים, עומק האדמה לא יפחת מ-1.0 מ'.
12. תנאים להוצאת היתר :
- 12.1. באתר החשוד בזיהום קרקע או גזי קרקע – הצגת האישורים הנדרשים מהמשרד להגנת הסביבה.
- 12.2. הצגת תחשיב ותצהיר על כמויות פסולת בנייה שתיווצרנה במהלך העבודות.
- 12.3. הצגת הסכם התקשרות עם אתרי הטמנה ו/או מחזור של מרכיבי הפסולת השונים.





12.4. הצגת תחשיב ותצהיר על מאזן חומרי חפירה ומילוי באתר + הצגת הסכם התקשרות עם יעד פינני.

12.5. הצגת אישור הועדה המקצועית לאסבסט, אם נדרש.

12.6. הצגת תצהיר עורך הבקשה בעניין קווי מתח ועמודי חשמל, או הצגת חוות דעת יועץ קרינה אם נדרש.

12.7. הצגת תכנית פיתוח ותכנית ניקוז.

12.8. הצגת הסכם התקשרות עם מדביר כמפורט בנספח המצורף להלן (סעיף 10 בנספח).

13. ריכוז תנאים להוצאת תעודת גמר:

13.1. באתר שבו נדרש מיגון המבנה – הצגת אישור מהנדס איטום/יועץ איטום על ביצוע המיגון;

13.2. במקרה שקיים אסבסט במבנים להריסה -הצגת אישור הועדה המקצועית על השלמת הטיפול באסבסט או אישור על קליטת אסבסט באתר מורשה;

13.3. הצגת אישורי קליטת פסולת בנייה ועודפי עפר באתרי פינני על פי כתבי ההתקשרות;

13.4. הצגת אישור עורך הבקשה על ביצוע בידוד תרמי לפי ת"י 1045;

13.5. הצגת אישור אגף תברואה על השלמת חדר אשפה תואם לדרישות;

13.6. הצגת אישור עורך תכנית הניקוז על ביצוע בהתאמה לתכנית;

5 13.7. באתר בו קיימים עצים בוגרים - הצגת אישור עורך הבקשה על טיפול בעצים בוגרים בהתאמה לסקר המאושר על ידי פקיד היערות;

13.8. גמר עבודות פיתוח וגינון;

13.9. הסרת גדרות וניקוי מלא של השטח הגובל באתר הבנייה, לרבות ביצוע תיקונים, השלמות ריצופים או גינון בהתאם לנדרש.



בברכה,

ד"ר צעירה מרואני  
מתכנתת סביבתית

מצ"ב: נספח – מניעת מטרדים סביבתיים בעת ביצוע העבודות

**נספח**







## מניעת מטרדים סביבתיים בעת ביצוע העבודות

1. שטח העבודה יותחם ויגודר בגדר אטומה שגובהה לפחות 2.0 מ', ובאופן שישאיר בחזית לרחוב מעבר בטוח להולכי רגל ברוחב סביר (ולא פחות מ-1.0 מ').
2. כל העבודות, לרבות אחסון ציוד וחומרים ואחסון ביניים של פסולת, יבוצעו אך ורק בתוך התחום שגודר.
3. 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 db(A).
4. במידה וייעשה שימוש בגנרטור במהלך העבודה יהיה הגנרטור מושתק אקוסטית עד לרמות המותרות כנ"ל.
5. גנרטור כנ"ל יוצב במיקום רחוק ככל האפשר מבניינים הסמוכים לאתר העבודה, ופליטת עשן וגזים מן הגנרטור תופנה בכיוון הרחוב, ולא בכיוון הבניינים. מיכל הדלק יוצב בתוך מאצרה אטומה שנפחה 110% מנפח המיכל.
6. השימוש בציוד המהווה מקור לרעש ייאסר בין השעות 19:00 בלילה עד 07:00 למחרת בבוקר. אין לבצע עבודות באתר בשבתות וחגים החל מכניסת השבת או החג.
7. עבודות חפירה, חציבה וכל עבודה אחרת כיו"ב תבוצענה תוך נקיטת אמצעים מיטביים לצמצום מטרדי אבק. שימוש בנוזל שאינו מים יותנה באישור המשרד להגנת הסביבה.
8. תכוסה כל משאית היוצאת מהאתר כשהיא טעונה עפר, פסולת או חומרי בניין אחרים הגורמים לפיזור חלקיקים או אבק.
9. יש למנוע או לחסל היקוות של מים או שפכים בשטח האתר.
10. על הקבלן להעסיק מדביר מוסמך שיבצע הדברה בשטח אחת לשבוע לפחות למניעת התפתחות יתושים.
11. שינוע פסולת בנייה החל מהקומה השנייה יבוצע רק דרך שרוול ולתוך מכולת פסולת מכוסה בבד אטום.
12. 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.
13. בתחום אתר העבודה יש להציב שירותים כימיים לשימוש העובדים במתחם, ולהקפיד על תחזוקה שוטפת וניקיונם בכל תקופת העבודה.
14. חל איסור על שריפת פסולת מכל סוג שהוא בשטח האתר.
15. לפני התחלת העבודות יוצב בכניסה לאתר הבניה שלט ובו פרטי מנהל העבודה (שם ומספר טלפון נייד).

