



תנאי מסגרת סביבתיים הנדרשים להיתר בניה למגורים, בריכת שחייה פרטית, מסחר **עד 500 מ"ר :**

מגורים (בנייה חדשה)

תנאי המסגרת הסביבתיים נועדו להבטיח רמת סף סביבתית מינימלית בבנייה חדשה, שמשמעותה צריכת משאבים מושכלת והפחתת מפגעים סביבתיים במהלך עבודות הבנייה ובמשך חיי המבנה לאחר מכן. במסמך הנ"ל ישנה התייחסות לשלושה שלבים שהם שלב הבקשה להיתר בניה, תנאים במהלך עבודות הביצוע, שלב האכלוס (טופס 4).

מסמכים שיידרשו ממבקש ההיתר

במסגרת המידע והתנאים הסביבתיים שיימסרו למבקש ההיתר, במסגרת המידע המפורט, עשויות להיכלל דרישות להצגת מסמכים, אישורים ודוחות בהתאם לעניין ולמהות ההיתר המבוקש, כמפורט בתנאים המובאים במסמך זה.

להלן המסמכים הנדרשים בתחום איכות הסביבה לתהליך הרישוי להיתר בניה :

1. תכנית הגשה (הרמוניקה) עם כל הסימונים הנדרשים :

1.1. מפרט פרט למניעת שפיעת גז ראדון מהקרקע-באזור מעלה אדומים בלבד.

1.2. מיקום מעבי מזגנים כולל פרט להסתרת המזגנים.

2. קרינה- יש להציג מיקום חדרי שנאים, ארונות חשמל ראשיים, פילרים ותוואי הכבל הראשי העובר בתת הקרקע (ע"פ המדריך של המשרד להגנת הסביבה בנוגע להפחתת החשיפה לשדה מגנטי סביב מתקני חשמל)¹.

2.1. דו"ח קרינה והיתר הקמה/הפעלה (במתקנים פרטיים שאינם שייכים לחח"י)-בבניין הכולל מקורות קרינה בתוכו או בקרבתו, כגון : חדר חשמל, שנאים/מיתוג/השנאה וכד'. יש להגיש למשרד להגנת הסביבה דו"ח הערכת סיכוני קרינה ולהוציא היתר הקמה והפעלה לפי סוג לקרינה אלקטרומגנטית בלתי מייננת ממתקני חשמל.²

2.2. תוואי כבל ההזנה למבנה יעבור לכל אורכו בשטחים ציבוריים של המבנה בלבד, למעט מקלטים.

2.3. התשתיות הראשיות במבנים-כבל הזנה, ארון אבטחה ראשי וארונות מונים, לא יעברו תחת חדרי מגורים, אלא ככל הניתן תחת חדרי שירות, כגון מחסנים, שירותים, חדרי כביסה וכיו"ב וכך גם קווי ההזנה.

2.4. המרחק המינימלי בין כבל לקיר של חדר מאוכלס יהיה 1 מטר.



¹ מדריך להפחתת שדות מגנטיים ממתקני חשמל

² התרי הקמה והפעלה למתקני חשמל לפי סוג



3. מיקום וסימון ארובות, מכלי סולר וצוברי גז, יש לציין את נפח המיכל והאם הוא עילי או תת קרקעי.
4. הצגה, הצהרה ותחשיב של מתכנן שלד הבניין הכולל תחשיב כמויות פסולת בניין ועודפי עפר ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה והכוללים הסכם התקשרות מול אתר מוסדר לפי חוק וחתימת מבקש ההיתר על התחייבות לפינוי לאתר מורשה.³
5. יש להציג פתרון לאצירת אשפה המאפשר הפרדה לשני זרמים לפחות ובהתאמה להנחיות המרחביות של הרשות המקומית.
6. במידה ובבקשה כלול גנרטור, יוצג בתכנית. הגנרטור יתוכנן עם מיגון אקוסטי. מכל הדלק יתוכנן במאצרה בנפח של 110% מנפח המכל.
7. אסבסט- הצהרת מהנדס בדבר המצאות/אי המצאות אסבסט או חומרים מסוכנים אחרים (במידה ומבוקשת הריסה של מבנים שנבנו לפני שנת 2000 בתכנית)⁴. בכל הריסת מבנה אסבסט יש לקבל הנחיות מפורטות מאיגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה.
8. חניון תת קרקעי- כל חניון תת קרקעי שאין לו אוורור טבעי ויש לו מעל 12 מקומות חניה חייב בתכנון מערכת אוורור מאולץ ע"י יועץ מיזוג אויר. מיקום פתחי הפליטה יתוכנן כך שלא תגרם חשיפה של דיירים ועוברים ושבים לאויר הנפלט מהחניון. האוורור בחניונים תת קרקעיים יעמוד בדרישות המשרד להגנת הסביבה, תנאי מסגרת סביבתיים (פריט 8.6 ב'⁵). תוצג תכנית ומפרט טכני של מערכות האוורור.
- 8.1. חניון תת קרקעי בעל אוורור טבעי- בחניון תת קרקעי עם אוורור טבעי צריך להראות בחישובים שיש מעל 2% פתחי אוורור ולציין בהגשה את המיקום והמידות של פתחים אלו.
9. דרישות נוספות- האיגוד ידרוש מסמכים נוספים בהתאם לשיקול הדעת המקצועי כגון חוות דעת אקוסטית, ו/או סביבתית, ו/או החלטות ועדה בהתאם להוראות התכנית החלה במקום.
- 9.1. סקר קרקע היסטורי הכולל דיגום לפי הצורך בהתאם לעקרונות המדיניות של המשרד להגנת הסביבה בתחום מניעת זיהום-יבוצע על ידי יועץ זיהום קרקע כאשר ישנו אתר המוכר או חשוד כמזהם.
- 9.2. דו"ח סביבתי לעבודות הריסה (גריסה, רעש וזיהום אוויר)-יבוצע על ידי יועץ סביבתי ו/או אקוסטיקאי כאשר תבוצע הריסת מבנים בשטח רצפות כולל 500 מ"ר ומעלה.
- 9.3. נספח ניקוז- יבוצע על ידי הידרולוג או מהנדס ניקוז בכל בנייה חדשה ששטח הגג הבנוי בה מעל 1000 מ"ר. הנספח יעמוד בדרישות תמ"א 4/ב/34 פרק ד' לפחות. יש להציג את השיטות להשהיה, השבה וההחדרה של מי הנגר הן ברמת התכנית הכוללת והן ברמת המגרש.⁶

³ נוהל לאכיפת פינוי מוסדר של פסולת בנייה

⁴ הנחיות לטיפול במפגע אסבסט

⁵ תנאי מסגרת סביבתיים לפריט 8.6 ב'-חניונים תת קרקעיים

⁶ מדריך לתכנון ובניה משמרת נגר עילי





9.4. דו"ח אקלימי (רוחות והצללה)-נדרש בבניין רב קומות ויבוצע על ידי יועץ אקלים.

בריכות שחייה פרטיות

1. בתכנית יש לרשום את נפח וגודל הבריכה.
2. יש לצרף לתכנית מפרט של מערכת החיטוי, ואת סוגי החומרים בהם יעשה שימוש כולל כמויות לצריכה חודשית ומיקום האחסון של חומרי החיטוי.
3. יש להתייחס לרעש מחדר המכונות ומיקומו ביחס לבתי השכנים.
4. יש לציין כיצד ולאן מפונים מי הבריכה בסיום השימוש.
5. בכל בקשה להיתר בניה של בריכת שחיה ציבורית או בריכת שחיה משותפת בבניה רוויה נדרש להמציא לאגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה היתר רעלים בר תוקף בשלב מתן תעודת אכלוס ולזמן לביקורת בשטח את אחראי תחום שפכים ותעשייה.
6. בבריכה שנפח האחסון שלה מעל 60 קוב יש לקבל אישור פרטני מאגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה.

מסחר עד 500 מ"ר

1. עמידה בכל התנאים עבור מבני מגורים שפורטו לעיל.
2. יש להציג בבקשה את כל המערכות והציוד האלקטרומכניות. כל המתקנים המיועדים לשמש את השטח המסחרי, לרבות מדחסים, מאווררים או כיו"ב, יותקנו אך ורק בתוך תחומי השטח המסחרי המסומן בבקשה ולא על גבי קירות חיצוניים.
3. הגשת חוות דעת אקוסטית ע"פ דרישת אגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה להוכחת עמידה בתקנות למניעת מפגעים מכל מקורות הרעש וכל הפעילויות המתוכננות במסחר. במבנה מסחרי משולב מגורים תוגש לאגוד חוות דעת אקוסטית.
4. תכנון השטחים המסחריים יכלול שטחי אחסון בתחום כל עסק. לא יותר אחסון או החזקת ציוד כלשהו, לרבות מעמדי תצוגה ועגלות קניה, בשטחים המשותפים ובמעברים ציבוריים מחוץ לתחומי העסק.
5. יש לכלול בתכנית הבניין פיר אחד או יותר עד מעל הגג העליון, לצורך העברת הארובות של בתי האוכל או עסקים אחרים שלפעילותם נדרשת ארובה. לא תותר העברת ארובות על קירות חיצוניים. שטח החתך של פיר האוורור יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל חנות. גובה הארובה מעל חלק הגג הגבוה ביותר יבלוט 2 מטרים מעל הגג, יש לסמן את הפיר בתכנית ההגשה ואת הארובה בחתך.
6. בעסקים שבהם מתוכננים מטבחים (בתי אוכל, אולמות אירועים וכיו"ב) תידרש התקנת מתקנים





- למניעת זיהום אוויר, יש להטמיע את הדרישות בתוך התכניות ע"פ התנאים המופיעים בנספח א'.
7. בעסקים שבהם פועלים מטבחים תידרש התקנת מפריד שומן, על פי תכניות שיוגשו לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה טרם ביצוע. מפריד השומן יותקן בגובה פני הקרקע ולא בחניון תת קרקעי. יש לצרף פרשה טכנית עם חישוב נפח מפריד השומן והתאמתו לכמות השפכים. בתכנון הצנרת יש למנוע הזרמה ישירה של מים חמים ממדיחי הכלים ומכונות הכביסה אל מפריד השומנים.
8. לא יותר שימוש בעצים או חומר מוצק אחר כמקור אנרגיה לצליה, הסקה או לבערה.
9. קרינה- בכל בניין בו קיים חדר שנאים או גנרטור או שבקרבתו נמצאים מקורות קרינה כגון חדרי שנאים, קווי מתח וכד' יש צורך בדו"ח בטיחות קרינה המראה את רמות הקרינה הצפויות, ומציע פתרונות במידת הצורך להפחתת רמות הקרינה, עד לעמידה בערכים המומלצים של המשרד להגנת הסביבה לקרינה אלקטרומגנטית.
- 9.1. יש להציג אישורים מהממונה במשרד להגנת הסביבה להקמה והפעלה של חדר שנאים בבניין על פי חוק הקרינה הבלתי מייננת (היתר סוג).
- 9.2. יש לתכנן את חדר השנאים בתת הקרקע. בכל מקרה יש למקמו במרחק שלא יפחת מהמרחק שנקבע בהיתר סוג של חדר השנאים מחדרים בהם מתקיימת שהייה ממושכת של אנשים.
- 9.3. ארון החשמל המרכזי של הבניין לא יותקן בצמוד לחדר בו מתקיימת שהייה ממושכת של אנשים.
- 9.4. אתרי שידור סלולאריים-בקשות להתרי בנייה נבדקות לפני ההגשה. יש להמציא לאיגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה את הבקשה להיתר, מפת טווחי בטיחות קרינה ועליה חותמת של הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה הכוללת את מס' היתר ההקמה, תאריך האישור וחתימה, העתק של היתר ההקמה ודו"ח הערכת סיכוני קרינה.





נספח א':

מסעדות ובתי אוכל, דרישות והנחיות לעניין איכות אויר;

1. פיר אוורור
בבניינים חדשים שבהם מתוכננת קומה מסחרית, יש להקצות שטח לפיר אוורור לכל אורך הבניין מהקומה המסחרית ועד לגג. פיר האוורור יאפשר התקנת תעלות לסילוק אדים ועשן ממסעדות ובתי אוכל אל פתח יציאה מעל גובה הגג העליון. שטח החתך של פיר האוורור יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל חנות המתוכננת בקומה המסחרית של הבניין.
המתקנים הנדרשים למניעת עשן ריחות וזיהום אוויר כוללים (ראה תרשים מס' 1):
2. התקנת מנדף או מספר מנדפים לקליטת אדים, גזים, ריחות, חלקיקים, עשן וכו', מעל כל מתקן לבישול, טיגון, צלייה, אפיה וכדומה. גובהו המכסימלי של המנדף מעל למתקן הבישול, אפיה, טיגון, צלייה וכו' יהיה 1 מ' לכל היותר.
3. חיבור המנדף למערכת טיהור אויר הכוללת:
 - 3.1 עוצר טיפות במנדף. (נשלף לצורך שטיפה וניקוי)
 - 3.2 מסנן עוצר שומנים (טיפות).
 - 3.3 מסננים מיקרוניים ראשוניים ומשניים בעלי יעילות מינימאלית של 40%-60%.
 - 3.4 מסנן שקים בעל יעילות של 85%-95%, העומד בתקן סינון EU-8 EUROVENT
 - 3.5 במידה וקיימת צליית בשר או דגים או טיגון והקפצות בסגנון תאילנדי סיני, או הכנת מזון כל שהוא הגורם לעשן וכיוצא בזה, יש להתקין משקע אלקטרוסטאטי אחד או יותר במקום מסנן השקים. במקרה זה יידרש שטח התקנה נוסף מהמצוין בטבלה מס' 1 לעיל. משקע אלקטרוסטאטי יכיל בתוכו לפחות 5.7 מ"ר שטח קליטה לכל 1,000 מק"ש של אויר מטופל, העומד בתקן סינון EU-9 EUROVENT
- 3.6 מסנן פחם פעיל, עם לפחות 17.5 ק"ג פחם ל-1,000 מק"ש של אויר מטופל. המתקן יצויד בדלתות ציריות עם ידיות פתיחה ע"מ לאפשר גישה נוחה לבדיקה ותחזוקה נוחה של המסננים.
4. מפוח יניקה שקט (העומד בתקנות למניעת רעש) אחרי המסננים. כעדיפות ראשונה המפוח ימוקם בתוך העסק. יש לנקוט באמצעים להפחתת רעש כגון עטיפת התעלה בין המפוח לפתח יציאת האוויר החוצה והתקנת משתיק קול בפתח יציאת האוויר. במידה והמפוח ימוקם מחוץ לכותלי העסק, יש לדאוג לפתרון אקוסטי למניעת רעש מהמפוח (תא אקוסטי+בולמי זעזועים+משתיק קול ליציאת האוויר). ראה תרשים מס' 2.
5. התקנת ארובה להוצאת האוויר לאחר הסינון והטיפול המוקדם בגובה של 1 מטר לפחות מעל גג הבניין.
6. וונטות, במידה ויותקנו, ישמשו אך ורק להכנסת אויר למטבח. חל איסור על הוצאת אוויר לא





מטופל מהמטבח.

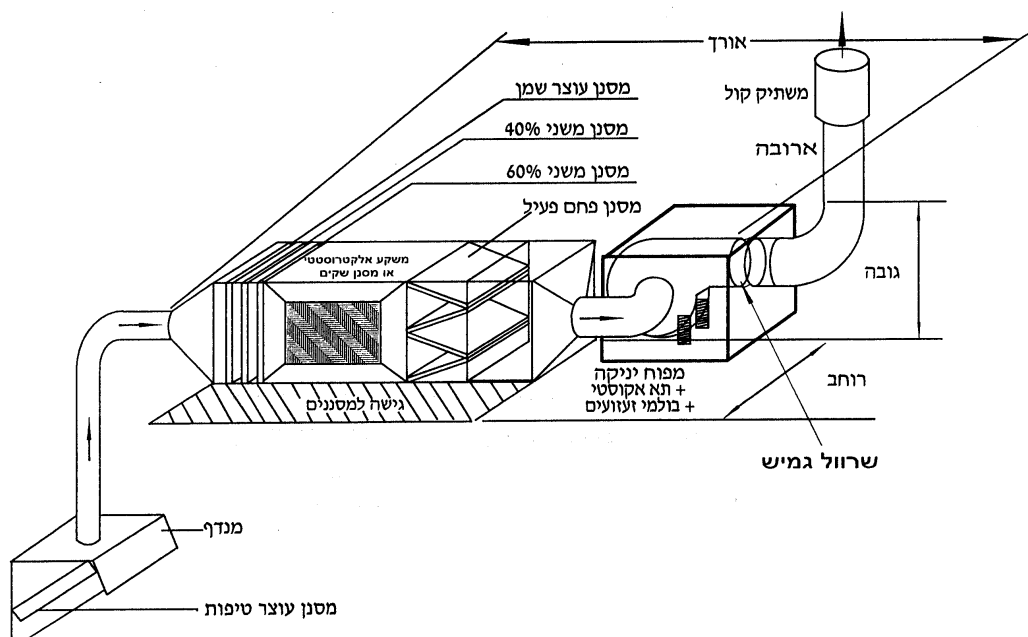
שטח נדרש בעסק להצבת מתקן לטיהור אויר

שטח מינימאלי נדרש להצבת מתקני טיהור אויר במסעדות / בתי אוכל			
סה"כ שטח חתך של מנדפים מ"ר			מידות החלל להצבת מתקן לטיהור (מטר)
			אורך גובה רוחב
עד 1.4			3.0 0.65 1.4
1.4-2.1			3.0 0.65 1.7
2.1-3.2			4.6 0.65 2.0
3.2-5.6			4.6 1.0 2.5

הערות:

- רוחב החלל כולל לפחות 65 ס"מ רווח ע"מ לאפשר תחזוקת המתקן מהצד. במידה והתחזוקה תתבצע מלמעלה, יש להוסיף 65 ס"מ לגבהים המופיעים בטבלה ולהוריד 65 ס"מ מהרוחב.
- האורך כולל מקום להתקנת מפוח בתוך העסק.

•המיקום המתוכנן בעסק להצבת המתקן, יסומן בתכניות המטבח .

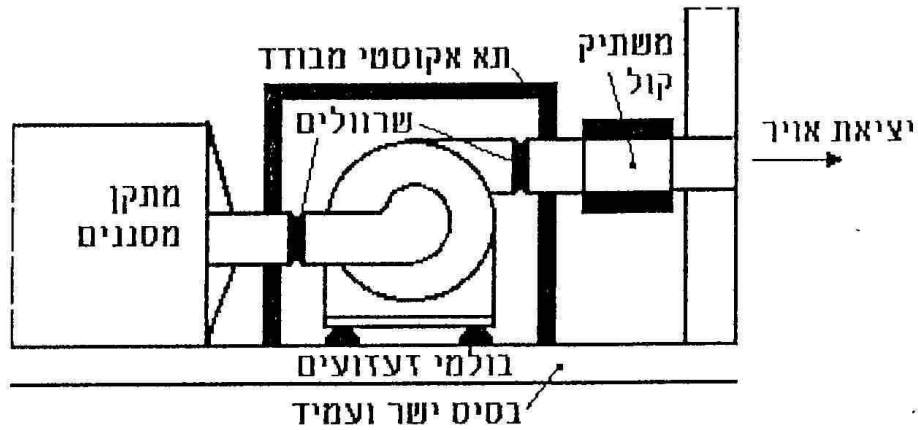


תרשים מס' 1: מערכת אוורור וסינון לבתי אוכל





תרשים מס' 2 : אלמנטים למניעת רעש ורעידות למפוח



תרשים של אלמנטים למניעת רעש ורעידות ממפוח
יניקה של מערכת סינון

