



נוהל היחידה הסביבתית אור יהודה לשלבי רישוי בנייה עבור צמודי קרקע

01	כללי
<p>היחידה הסביבתית משמשת כגורם מוסר מידע לשלבי רישוי בנייה השונים. מסמך זה מפרט את מסגרת ההנחיות הסביבתיות האפשריות הנדרשות על ידי עיריית אור יהודה במגוון תחומים סביבתיים, ויוצר סדר ואחידות עבור יזמים ואדריכלים בשלבים המוקדמים של הפרויקט באופן שקוף וברור.</p>	
02	מטרת הנוהל
<p>נוהל היחידה הסביבתית לשלבי רישוי הבנייה נועדו להבטיח את איכות חייהם, בריאותם ובטיחותם של דיירי הבניין בפרט, ותושבי העיר אור יהודה בכלל. היחידה הסביבתית אור יהודה גיבשה מסמך זה במטרה ליצור מסגרת ההנחיות הסביבתיות הנדרשות בשלבי רישוי השונים הניתנות בשלב "תיק מידע להיתר", להבטחת נקיטת צעדים השומרים על הסביבה, ומניעת מפגעים החושפים את תושבי העיר לסיכונים.</p>	
03	הגדרות והבהרות
<p style="text-align: right;">דגשים:</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ מפרט זה אינו כולל את נושא אצירת אשפה שיתואם מול רכז/ת הפסולת והמיחזור ביחידה הסביבתית ואגף תנופ"ה בעיריית אור יהודה. ❖ ההנחיות ודרישות אלו נכונות למועד הוצאת המסמך, והן תעודכנה מעת לעת בהתאם לשינויי חקיקה, תקנות, נהלי הוועדה המקומית, הנחיות המשרד להגנ"ס וכיו"ב. ❖ הדרישות הסביבתיות המפורטות במסמך זה אינן מבטלות כל דרישה שהיא הקבועה בחוקים ובתקנות. ❖ בכל מקום בו הדרישה במדיניות זו מחמירה מהדרישה בתקנות – תחול הדרישה המחמירה יותר. 	
04	אחריות ביצוע
<p>מתן הדרישות או חלקן מתבצע בשלב "תיק מידע להיתר" על ידי המתכנן/ת הסביבתית/ת ביחידה הסביבתית, בהתאם לאופי והיקף הבינוי של כל פרויקט.</p>	

הנחיות ומסמכים סביבתיים הנדרשים בהתאם לשלבי רישוי בנייה:

• תיק מידע להיתר בניה

1. **מפת מדידה:** יש להגיש מפת מדידה עדכנית דרך ממשק מפ"י ערוכה בהתאם לתקנות, הכוללת פירוט מיקום עצים במגרש במידה וקיימים.
2. **מהות הבקשה:** יש להגיש פירוט מלא של מהות הבקשה להיתר בנייה כולל מספר קומות מרתף מבוקשות ושימושים מוצעים.

• תנאי סף לקליטת הבקשה להיתר בניה

1. **תכנית הגשה:** יש להציג תכנית הגשה, בהתאם להנחיות מחלקת רישוי בניה.
 - יש לסמן על גבי תכנית ההגשה: מיקום המערכות המכאניות, סימון אופן אצירת האשפה והמחזור, מיקום פתחי האוורור של המרתפים ופתחי שחרור עשן, סימון המרחק בין פתחי האוורור לבין שימושים רגישים בסביבה.
 - תכנית ההגשה תכלול גם את מיקום המערכות המכניות עם פוטנציאל לגרימת מטרדי רעש, בין היתר: מתקני חניה, מעבי מיזוג אויר, גנרטור, משאבות, מפוחי אוורור, חדר מכונות של בריכת שחייה/ ג'קוזי, מערכות קירור, מערכת מיזוג אויר מרכזית.
 - יש לסמן הימצאות קווי מתח גבוה בסמיכות המגרש, ועמידה במרחקי בטיחות קרינה, ביחס לקוי בניין המבוקשים.
 - בבקשות להיתר במבנים קיימים המכילים רכיבי אסבסט, יש לסמן בתכנית ההגשה בצבע **כתום** ייעודי את חלקי הבניין העשויים אסבסט.
 - על תכנית ההגשה לכלול גם תכנית סביבה עם מיקום כל השימושים בסביבה הקרובה לפרויקט וציון המרחק ביניהם.
 - במידה ויידרש, יוגשו בנוסף תכנית אינסטלציה/נספח סניטארי וכל תכנית נוספת על פי דרישת היחידה.

2. **זיהום קרקע וגזי קרקע:** יש להגיש סקר קרקע היסטורי.

- במידה והפרויקט המתוכנן מצוי באזור הדורש ביצוע סקר היסטורי בהתאם למפת זיהומי הקרקע של המשרד להגנת הסביבה (מחוז ת"א) ו/או באזור בו התרחשה בעבר פעילות כגון תעשייה, מלאכה, תחנת דלק, מוסך, בסיס צבאי, מפעל בטחוני ו/או ע"פ דרישת התביעה ו/או ע"פ דרישת היחידה הסביבתית, יש לבצע סקר היסטורי לבדיקת זיהום קרקע ותכנית דיגום קרקע לפי הצורך, **בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה מחוז תל אביב**.
- הסקר ותכנית הדיגום יבוצעו עפ"י **הנחיות המשרד להגנת הסביבה**, ויוגשו לבדיקתו כולל עותק ליחידה הסביבתית.
- במידה והדיגום יקבע כי נמצאו עדויות לזיהום בקרקע המחייבות טיפול בקרקעות מזוהמות, לא ייחלו עבודות בנייה, לרבות עבודות הפירה וביסוס, בטרם יתבצע הטיפול בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- יש להגיש ליחידה הסביבתית אישור מחוז ת"א במשרד להגנת הסביבה אודות **סיום הטיפול בקרקע** – מסמך NFA כי אין דרישות נוספות לשיקום הקרקע, או לחילופין, דרישה לניהול סיכון ומיגון מבנים.
- במידה והדיגום יקבע כי יש למגן את המבנה, מיגון המבנה ייעשה בהתאם למפרט המתאים של המשרד להגנת הסביבה.
- שימושים עיקריים בתת הקרקע יותרו בהתקיים כל אחד מהסעיפים לעיל, ולאחר קבלת תוצאות הדיגום ובהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה והיחידה הסביבתית.
- היחידה הסביבתית שומרת לעצמה את הזכות לדרוש ביצוע סקר היסטורי גם במרחבים **מחוצ** למפת זיהומי הקרקע של מחוז ת"א.

3. **אסבסט:** יש להגיש הצהרה חתומה מאת מהנדס לגבי אי/המצאות אסבסט, **בהתאם לנוהל האסבסט**

של מחלקת רישוי בנייה.

מבנה הנבנה עד שנת 2000

- בבקשה הכוללת הריסה, יש להכין דו"ח אסבסט פנימי (פנים המבנה) וחיצוני (מעטפת המבנה וגג) באמצעות סוקר אסבסט הרשום **במרחם העוסקים באסבסט של המשרד להגנת הסביבה**.
- במידה וקיים אסבסט בשטח המבנה, יש ליצור התקשרות עם קבלן מורשה הנמצא ברשימת המורשים לביצוע עבודה באסבסט מטעם המשרד להגנת הסביבה.
- איש המקצוע שייבחר יעביר בקשה להיתר עבודת אסבסט למשרד להגנת הסביבה. יש להציג את ההיתר ליחידה הסביבתית כתנאי להמשך עבודה באסבסט.

<p>- יש להגיש הצהרה מאת היזם או מי מטעמו על התחייבות ליישום מסקנות הדו"ח וביצוע מפרט המיגון.</p> <p>מבנה הנבנה אחרי שנת 2000</p> <p>- על עורך הבקשה להגיש תצהיר חתום ע"י עו"ד כי אין רכיבי אסבסט במקרקעין.</p> <p>- אם עורך הבקשה חושד כי ישנם רכיבי אסבסט במקרקעין, הנוהל בבקשות אלו יהיה זהה למבנה שנבנה עד שנת 2000.</p> <p>בשטח פתוח</p> <p>- יש לבצע סקר אסבסט גם במידה ומדובר על שטח פתוח, לאיתור אסבסט שהושלך באתר. במידה וקיים יש לבצע פינוי כדין. בהתייעצות עם היחידה הסביבתית, ניתן להמיר את ביצוע הסקר להגשת הצהרת מהנדס חתום ע"י עו"ד.</p> <p>תשתיות בתת-קרקע</p> <p>- יש לבצע סקירת תשתיות שממצאה יוגשו ליחידה הסביבתית, על מנת לאתר מפגעי אסבסט בתת-הקרקע.</p> <p>4. עצים: יש להציג סקר עצים.</p> <p>- יש לעשות כל הניתן על מנת לשלב את כל העצים הבוגרים בעלי ערכיות וערך עירוני גבוה ולשלבם בתכנית המוצעת.</p> <p>- יש לקבל את אישור המתכנן הסביבתי, ביחידה הסביבתית על סקר העצים הבוגרים והבקשה לרישיונות כריתה/העתקה לפני הגשתו למחלקת גנים ונוף ופקיד היערות.</p> <p>- במידה ואין עצים במתחם יש להגיש הצהרת מודד/מהנדס.</p> <p>- סקר העצים יוכן כחלק ממסמכי הרקע לתכנית ויכלול המלצות לעצים לשימור במרחב הציבורי ובמרחב הפרטי, אשר יוטמעו במסמכי התכנית.</p> <p>- יש להציג את אישורו של פקיד היערות עבור כריתה/העתקה/שימור של העצים בתחום המגרש.</p> <p>5. איכות אוויר: מומלץ להימנע מהצבת קמיני עץ וסולר, אלא גז בלבד.</p> <p>- הקמין חייב בארובה. יש לסמן את הארובה בחותך.</p> <p>- תכנון הארובה יהיה בהתאם לתקן (ת"י 838 חלק 3) 1991.</p> <p>6. בריכת שחייה: יש לעמוד בהנחיות היחידה הסביבתית לבריכת שחייה.</p> <p>- יש לרשום בתכנית ההגשה את נפח וגודל הבריכה.</p> <p>- יש לדאוג להתקין מונע זרימה חוזרת (מ.ז.ח).</p> <p>- יש להציג מפרט של מערכת החיטוי, ואת סוגי החומרים בהם יעשה שימוש כולל כמויות לצריכה חודשית ומיקום האחסון של חומרי החיטוי.</p> <p>- חיטוי: לצורך חיטוי מי הבריכה מומלץ להשתמש בטבליות כלור (HTH) בלבד.</p> <p>- החזקת חומרים מסוכנים מעבר לכמויות המוגדרות בתקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור), התשנ"ו-1996, תידרש בהוצאת היתר רעלים מול המשרד להגנת הסביבה. יש לשמור את החומרים במקום מופרד, סגור, נעול, ללא הישג יד של ילדים.</p> <p>- חדר מכונות: חדר המכונות וכל הציוד של הבריכה ימוקמו בתת הקרקע, יהיו "שקטים" ובעלי דירוג אנרגטי A לפחות.</p> <p>- מטרדי רעש: לצורך מניעת מטרדי רעש, פתח האוורור של חדר המכונות יופנה לכיוון הצד הרחוק ביותר מבתי מגורים סמוכים ככל הניתן.</p> <p>- יש לנקוט באמצעים למיגון אקוסטי הן בחדר המכונות והן בגדר ההיקפית, לטובת עמידה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן – 1990, ובתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג – 1992.</p>	<p>• בקרה מרחבית</p> <p>1. אישור היחידה הסביבתית: יש לקבל את אישור היחידה הסביבתית.</p> <p>• אישור תחילת עבודות</p> <p>1. היתר בנייה: יש להציג היתר בנייה.</p> <p>2. אסבסט: במידה ונדרש, יש להגיש את מסמכים הנדרשים לתחילת עבודה באסבסט.</p> <p>- אסבסט ניתן לפנות לפני קבלת אישור תחילת עבודות, בהתאם להנחיות ותוך יידוע היחידה הסביבתית מראש.</p> <p>- במידה ונדרש טיפול באסבסט, יש להגיש את המסמכים הבאים: סקר האסבסט שאושר במעמד היתר הבנייה, היתר לעבודת לפי חוק מניעת מפגעי אסבסט מאגף אבק מזיק במשרד להגנת הסביבה לפירוק ופינוי אסבסט, קבלה על</p>
---	--

	<p>תשלום מראש עבור עבודות הפינוי של האסבסט, הסכם התקשרות חתום עם קבלן אסבסט מוסמך ואסמכתא להטמנת האסבסט באתר מורשה לאחר פינויו.</p> <p>- לאחר הצגת האישורים ולפני ביצוע כל עבודות הריסה ובנייה, יש לקבל הנחיות עבודה מהיחידה הסביבתית.</p> <p>- יש לפרק את האסבסט על חשבון מגיש הבקשה, ולפנותו לאתר ע"י קבלן אסבסט מורשה ולהטמינו באתר מורשה.</p> <p>3. פסולת בניין: יש להגיש טופס הצהרת כמות פסולת בניין בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה המעודכן לאותה העת, ולהציג אישור התקשרות עם אתר הטמנה מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>- פסולת הבניין תפונה באחריות בעל היתר הבנייה לאתר פסולת מסודר ומאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל – 1970.</p> <p>- יש לוודא כי שטח המבנה כפי שמופיע בהצהרה, תואם את השטח בתכנית ההגשה.</p> <p>- יש להציג חשבונית תשלום על שם היזם/ בעל הנכס המוכיחה את הסכם ההתקשרות בהתאם לכמות הפסולת המוצהרת.</p> <p>4. עודפי חפירה ומילוי: יש להגיש אומדן נפחי חפירה ומילוי ואופן הטיפול בהם.</p> <p>- יש לעיין בנוהל הנחיות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי שאושר ע"י המועצה הארצית לתכנון ובנייה בשנת 2012.</p> <p>- יש להגיש תכנית מאזן נפחי חפירה ומילוי וסוג העפר החתום על ידי אדריכל/מהנדס כפי שהוגש בשלב הבקשה להיתר הבנייה, כולל חישובים ושרטוטים רלוונטיים.</p> <p>- יש לצרף צילום של חלקי תכנית ההגשה הרלוונטיים (קומת המרתף, חתכים וכו') ולהוכיח את אופן ביצוע התחשיב בהתאם לשרטוטים השונים המציגים את אופן הערכת האומדן.</p> <p>- ישנה עדיפות לשימוש בעודפי העפר באתר הבנייה, ובמסגרת הפיתוח הנופי בפרט.</p> <p>- עודף חומרי חפירה בכמות של עד 100 מ"ק יפונה באחריות בעל היתר הבנייה לאתר פסולת מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. יש להציג הסכם התקשרות עם האתר.</p> <p>- עודף חומרי חפירה בכמות העולה על 100 מ"ק יפונה באחריות בעל היתר הבנייה ליעד פינוי המוסכם על היחידה הסביבתית לקליטת עודפים (פרויקט אחר בהיתר באור יהודה או רשות אחרת, אתר אחסון, אתר הטמנה מאושר). יש להציג הסכם חתום לאישור קליטת עודפי החפירה עם יעד הפינוי ו/או אתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5. עצים: יש להציג רישיון כריתה/העתקה מפקיד היערות.</p> <p>- יש להוכיח שמירה על עצים המיועדים לשימור, בהתאם להנחיות עבודה ליד עצים.</p> <p>- כל עץ המיועד לשימור יגודר באזכורית בהתאם להנחיות שעליה יוצב שלט (ר' נספח 1).</p> <p>6. מדיניות מפגעים סביבתיים: יש להגיש נספח הצהרה חתום לעמידה בהנחיות המדיניות העירונית "למניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות בנייה" העדכנית לאותה העת.</p> <p>- ניתן למצוא את הנספח בדף האחרון של מסמך המדיניות.</p> <p>- הניהול הסביבתי של האתר העבודות יבוצע בהתאם למסמך המדיניות.</p> <p style="text-align: right;">• ביצוע עבודות</p> <p>1. זיהום קרקע: אם נדרש על פי סקר הקרקע, יידרש טיפול של הוצאת הקרקע המזוהמת ופינוייה, ולהגיש דו"ח ביצוע איטום קרקע ואישור מחוז ת"א במשרד להגנת הסביבה על סיום הטיפול בקרקע.</p> <p>- חל איסור על התחלת עבודות בנייה, לרבות חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור מהמשרד להגנת הסביבה על סיום הטיפול בקרקע אשר יוצג ליחידה הסביבתית.</p> <p>2. אסבסט: במידה ונדרש טיפול באסבסט, יש לבצע את הפינוי והטיפול בהתאם לחוקים והתקנות.</p> <p>- יש לבצע את הפינוי והטיפול בהתאם החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, תשע"א-2011.</p> <p>- בסוף עבודת הפינוי יש להציג תעודות שקילה על פינוי פסולת אסבסט מהאתר וכן אישור קבלן פינוי אסבסט מורשה על סיום עבודות האסבסט.</p> <p>- יש ליידיע את היחידה הסביבתית בדבר עבודת אסבסט 48 שעות לפני מועד תחילת ביצועה, גם כאשר מדובר בעבודת אסבסט מצומצמת.</p> <p>- עבודת אסבסט תבצע כאשר אין פעילות במבני חינוך ציבור ברדיוס של 50 מטר מאתר העבודה (בי"ס, גני ילדים וכו').</p> <p>- חל איסור על ביצוע כל עבודות הריסה ובנייה באתר עד לפינוי האסבסט והטמנתו.</p>
--	--

• אישור גמר בנייה

1. **זיהום קרקע:** במידה ונדרש, יש להגיש דו"ח ביצוע איטום (פיקוח עליון) לאישור היחידה הסביבתית.
 - יש להגיש [תכנית ניטור אוויר תוך מבני](#) לאחר ביצוע האיטום ואישור ממצאיו ע"י המשרד להגנת הסביבה.
2. **עצים:** יש להוכיח עמידה בתנאי רישיון הכריתה/העתקה.
 - לעת הבקשה לתעודת גמר עבודות יש לתאם סיור עם המתכנן הסביבתי, לצורך הוכחה ביצוע כריתה/העתקה/שימור בהתאם לרישיון שניתן.
 - במידה ונכרתו עצים שלא במסגרת הרישיון, למתכנן הסביבתי הזכות לפנות לפקיד היערות לצורך פתיחה בחקירה.
3. **פסולת בניין:** יש להציג תעודה על סילוק פסולת הבניין לאתר מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה.
 - כולל תעודות שקילה מאתר ההטמנה (לא מקבלן הפינוי), ובהתאם להצהרת כמויות פסולת הבניין שהוגשו בשלב הבקשה להיתר הבניה.
 - יש להציג בשנית את טופס ההתקשרות ואת טופס ההצהרה משלב תחילת העבודות.
 - יש להוכיח כי המרחב הציבורי נקי מפסולת בניין.
4. **עודפי חפירה ומילוי:** יש להגיש הצהרה אודות כמות כל פרטי העפר שפונה בפועל.
 - יש לצרף אישור הטמנה וחשבוניות מאתר פסולת מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה עבור קליטת עודפי החפירה, כולל חשבוניות.
 - ו/או יש לצרף אישור יעד הפינוי המוסכם על ידי היחידה הסביבתית עבור קליטת עודפי העפר, בציון הכמות המדויקת ומיקום הפינוי סופי.

נספח 1: דוגמה לשילוט אזהרה על גידור של עצים לשימור

