

תכנון וארגון אתרי בנייה

הנחיות אלו קובעות הוראות ועקרונות לארגון אתר הבנייה תוך התייחסות למכלול הנושאים הנדרשים במסגרת העבודות המבוצעות מתוקף היתר בנייה ותוך מתן דגש על יצירת איזון בין דרישות בטיחות ותפעול לבין דרישות אסתטיות לעיצוב אלמנטים שבמשק עם המרחב הציבורי: גדרות הביטחון, שערים, קירוי או מעבר מקורה, ארגון האתר, הסדרי תנועה וכו'.

מטרת ההנחיות ליצור כללים אחידים לארגון אתר הבנייה ולגידורו כדי להבטיח תפעול נאות ובטוח של האתר בצד שמירה על חזות הרחובות הגובלים בו, שימור מעבר בטוח ואסתטי למעבר הולכי רגל והקפדה על כללי נגישות, כנדרש בחוק.

תכנית ארגון אתר - אופן הגשת בקשה ופירוט המסמכים הנדרשים.

1. אתרי בנייה גדולים (בנייה חדשה) (למעט צמודי קרקע), תוספת קומות, פרויקטים במסגרת תמ"א 38)

בעת הגשת בקשה לאישור תחילת עבודות בניה (לאחר קבלת היתר בנייה ולפני תחילת העבודות) יש להגיש למחלקת פיקוח על הבניה:

א. תכנית ארגון אתר.

ב. תכנית להסדרי תנועה זמניים.

הנחיות להכנת תכנית ארגון אתר

תכנית ארגון אתר בקנה מידה בפירוט של 1:250 לפחות, על רקע מפת מדידה עדכנית (עד שנה התואמת למצב הקיים בשטח) ובחתימת עורך הבקשה, יועץ בטיחות ומנהל הפרויקט.

בתכנית ארגון האתר יסומנו:

- כל המבנים הקיימים בשטח על רקע מפה טופוגרפית
- גבולות המגרש לבניה, גבולות החלקה וגבולות שטחים ציבוריים הנגרעים מהחלקה ככל שיש
- תוואי גדרות ביטחון בהיקף בגבולות המגרש
- שטח ציבורי שמבוקשת תפיסתו במידה ויש צורך
- מיקום מבני ציבור ושטחים ציבוריים הסמוכים למגרש במידה וקיימים
- מיקום שערי כניסה ויציאה
- מבנים זמניים מבוקשים לרבות משרדים, מלתחות, שירותים, חדר אוכל, מחסנים וסככות
- כל העצים הקיימים במגרש ובסביבתו אשר לא אושרו לכריתה או להעתקה בהיתר הבנייה, כולל פתרון הגנה מפני פגיעה במהלך העבודות הבניה
- מיקום מבנים לשימור
- מיקום העגורנים כולל התייחסות לרדיוס סיבוב המנוף וגובלי התנועה
- מיקום חיבורי תשתיות מים וחשמל
- מיקום אחסנת חומרי בנייה
- מיקום משטח בטון לשטיפת גלגלי משאיות במקרה שנדרש

- מיקום מיועד לשיטפת מערבלי בטון ומשאבות שיתוחזק במצב טוב ע"י הקבלן
- גגונים, מעברים מקורים זמניים ופיגומים בשטחים ציבוריים
- מיקום העמדת מכולה לפינוי פסולת
- במידה ויש צורך למקם כל מתקן הנדסי מחוץ לגבולות המגרש בשטח ציבורי יש לסמנו בתוכנית ארגון אתר ולקבל אישור ממנהל מחלקת פיקוח.
- באזורים חדשים בהם קיימים הפרשי גובה וחוסר דרכי נגישות יש לצרף תכנית פיתוח זמנית תקינה מבחינת בטיחותית.
- יש להציב שלט על גדר הבטיחות או בתחום החשוף לחזית הראשית של המגרש במידות של 2X3 מ' לפחות ובאישור וועדת השילוט העירונית.

הנחיות להכנת תכנית להסדרי התנועה

תכנית הסדרי תנועה זמניים בקנה מידה 1:500 על רקע מפת מדידה עדכנית (עד שנה התואמת למצב הקיים בשטח) ובחתימת עורך הבקשה, מהנדס תנועה ומנהל הפרויקט.

התכנית תוגש על גבי תכנית מצב תנועתי קיים באזור הרלוונטי ע"י מהנדס התנועה מטעם המבקש.

בתכנית הסדרי התנועה הזמניים יסומנו:

- גבולות המגרש
- מבנים סמוכים
- מדרכות משני צדי הדרכים הגובלות, לרבות מיקום ומפלס אבני שפה
- הכבישים ההיקפיים ורוחבם
- מכלול האלמנטים הקיימים לאורך הדרכים הגובלות, לרבות: עצים, ריהוט, שילוט ותמרורים, עמודי תשתית, ארונות חשמל ותקשורת
- תוואי כבלי חשמל ותקשורת עיליים כולל ציון גובה הכבלים הנמוך ביותר
- קווים (קו דלק, קו בזק) מוטמנים
- תכנית תינה על-פי הנחיות משרד התחבורה לתכנון הסדרי התנועה זמניים באתרי עבודה עירוניים.
- בתכנית נדרש סימון חניות ציבוריות לביטול לתקופת פעילות אתר בניה ובתאום עם אגף תנועה.
- תמרור ושילוט יהיה על-פי תקן ויותקן ע"י היוזם.
- לא תותר פריקה וטעינה של חומרי בנין בתחום שטח ציבורי-כביש או מדרכה.

2. אתרי בנייה קטנים(כולל הקמת בתי מגורים צמודי קרקע)

באתרי בנייה קטנים (שאינם נמנים על הקטגוריות המצוינות לעיל: בנייה חדשה, תוספת קומות או פרויקטים במסגרת תמ"א 38)

תידרש הגשת תכנית לארגון האתר הכוללת :

תכנית ארגון אתר בקנה מידה 1:250 לפחות, על רקע מפת מדידה עדכנית (עד שנה התואמת למצב הקיים בשטח) ובחתימת עורך הבקשה או יועץ בטיחות או מנהל הפרויקט.

בתכנית ארגון האתר יסומנו :

- גבולות המגרש לבניה, גבולות החלקה וגבולות שטחים ציבוריים הנגרעים מהחלקה ככל שיש
- תוואי גדרות ביטחון בהיקף בגבולות המגרש
- שטח ציבורי שמבוקשת תפיסתו במידה ויש צורך
- מיקום מבני ציבור הסמוכים למגרש במידה וקיימים
- מיקום שערי כניסה ויציאה.
- יש להציב שלט על גדר הבטיחות או בתחום החשוף לחזית הראשית של המגרש במידות עד 1X1.2 מ' ובאישור וועדת השילוט העירונית.

הערות:

- תכנית ארגון האתר מהווה נספח להיתר הבנייה, וכל חריגה ממנה תיחשב כסטייה מהיתר הבנייה.
- במקרה של שינויים או תוספות של תשתיות עירוניות או בכל מקרה של עבודה בשטח ציבורי, אחראי בעל ההיתר לפנות עם קבלת היתר הבנייה וטרם תחילת ביצוע העבודות אל הגוף העירוני הרלוונטי לרבות החברה המפתחת האזורית להסדר תיאום.
- טרם הפעלת העגורן יש להמציא למחלקת הפיקוח על הבנייה תסקיר בדיקת העגורן ואישור להפעלתו מטעם המפקחים ממשרד העבודה.
- במידה וקיימים אילוצים בשטח יש להגביל את תנועת העגורן בהתאם ולסמנם בתכנית.
- במידה ומדובר בהפרעות בזרימת התנועה או במעבר להולכי רגל, יש לקבל אישור לעבודות הזמניות ממשטרת התנועה באמצעות פנייה למחלקת התנועה העירונית.
- במידה ומדובר באתר בניה קטן, צמוד קרקע וקיימים אילוצים בתנועה של הולכי הרגל ו/או רכב עובר (כביש ומדרכה) תידרש הגעה למחלקת התנועה העירונית לקבלת אישור תנועת ע"י משטרת התנועה.