

מפרט להכנת תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים

בפרויקטים של בניה חדשה ותוספת קומות לבניין קיים, כולל תמ"א 38, יש להגיש למשרדי אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים. תכנית ארגון האתר היא תנאי לצורך קבלת אישור תחילת עבודות.

מטרת התכנית היא ליצור כללים אחידים לארגון אתרי הבניה ברחבי העיר, בכדי להבטיח תפעול נאות ובטוח של האתר לצד שמירה על מעבר בטוח ואסתטי למעבר הולכי רגל והקפדה על כללי הנגישות, כנדרש בחוק.

תכנית ארגון אתר

תכנית ארגון אתר תוגש בקנה מידה 1:100, על רקע מפת מדידה עדכנית ובחתימת עורך הבקשה או יועץ בטיחות או מנהל הפרויקט ותכלול:

- (1) סימון גבולות המגרש;
- (2) מיתאר המבנה המתוכנן, לרבות מיתאר חלקים תת קרקעיים.
- (3) פתרון דיפון עקרוני.
- (4) מיקום חפירות ועבודות עפר.
- (5) תיעוד מלא לרבות תמונות של הסביבה בכללותה ובפרט למרחב הציבורי, הכל בטרם תחילת ביצוע העבודות;
- (6) סימון גדרות, שערים וכניסות למגרש לרכב ולהולכי הרגל, לרבות תנאי הגמר ככל ונדרש;
- (7) מבנים זמניים ומידותיהם – לרבות משרדים, מלתחות, שירותים, חדר אוכל, מחסנים וכו';
- (8) מבנה מכירות המיועד לקהל הרחב, כולל גישה וחניה ככל ומתוכננים.
- (9) אזורי חיץ סביב האתרים הרגישים במגרש, עצים בוגרים, רכיבים לשימור, לרבות פירוט אמצעי המיגון הנדרשים ובהתאם להנחיות הגורמים המוסמכים.
- (10) מבנים ורכיבים להריסה ו/או פינוי, לרבות אסבסט וציון מקום האסבסט במגרש.
- (11) תשתיות ומתקני תשתית קיימים או מתוכננים, לרבות מתקני חיבור חשמל זמני (פילר), לוח החשמל וגודל החיבור.
- (12) פתרון להגנה על הולכי הרגל מפני נפילת חפצים ורכיבים.
- (13) סימון שטח למיחזור והפרדה במקור.
- (14) מיקום ציוד כיבוי אש.
- (15) סימון סככות;
- (16) מיקום עגורנים, לרבות פירוט אורך הזרוע;
- (17) סימון מעליות זמניות – גודל ומיקום.
- (18) מיקום גנרטור זמני, לרבות ציון מפלס הרעש ומיקום מיכלי התדלוק והמאצרות.
- (19) מיקום טעינה ופריקה של משאיות ו/או כלים אחרים;
- (20) מיקום אחסנת חומרי בניה;
- (21) חיבורי תשתיות – מים וחשמל;
- (22) עמדות שטיפה וכל אמצעי אחר לצורך מניעת מפגעים בסביבה הציבורית ובכללם אבק, בוך, בטון וכיוצ"ב;
- (23) שטח ציבורי שמבוקש לעשות בו שימוש במהלך ביצוע העבודות;
- (24) גגונים, פיגומים ומעברים מקורים זמניים בשטחים ציבוריים;
- (25) עצים המיועדים לשימור, כולל פתרון הגנה מפני פגיעה במהלך ביצוע העבודות;
- (26) מבנים המיועדים להריסה;
- (27) שלביות ביצוע הפרויקט לפי כניסה ויציאה לשטח, מהלך ביצוע והקמת המבנה וביצוע עבודות הפיתוח.

תכנית הסדרי תנועה זמניים

תכנית הסדרי התנועה תוצג על גבי תכנית מצב תנועתי קיים מצומת לצומת בקנה מידה 1:100, ותהא חתומה על ידי יועץ תנועה. אישור התכנית על ידי מחלקת תנועה באגף תכנון דרכים תהא תנאי לקבלת אישור תחילת עבודות. תכנית הסדרי תנועה זמניים תכלול:

- (1) סימון גבולות המגרש;
- (2) תרשים סביבה לרבות סימון מבנים סמוכים, ובפרט סימון מוסדות ציבור הנמצאים בקרבת מקום;

- (3) מדידה מפורטת של הדרך לכל אורך המבנה וכן 30 מטרים מכל כוון ;
- (4) סימון הכבישים ההיקפיים ורוחבם ;
- (5) מכלול האלמנטים הקיימים לאורך הדרכים הגובלות, לרבות : עצים, ריהוט, שילוט, תמרורים ותוכנם, מפרצים להורדה, פריקה וטעינה, תחנות אוטובוס, עמודי תשתיות, ארונות חשמל ותקשורת, אמצעי כיבוי אש לרבות מיקום הידרנטים ;
- (6) סימון תוואי כבלי חשמל ותקשורת עיליים כולל ציון גובה הכבלים הנמוך ביותר ;
- (7) סימון גגונים ומעברים מקורים זמניים ופיגומים בשטחים הציבוריים במקרה של בניה בצמוד לקו רחוב ;
- (8) סימון מסלול הליכה מוגן להולכי רגל בצמוד לאתר, כולל פתרון למעבר הולכי רגל ובזמן פריקה וטעינה ובזמן יציקת בטון. בכל שלב עבודה ישמר מעבר הולכי רגל רצוף ונגיש. לא יאושרו סגירות מדרכות למעט מקרים מיוחדים, בסמכות מנהל מחלקת תנועה או מנהל אגף לתכנון דרכים.
- (9) סדרי כניסה ויציאה כלי עבודה לרבות מסלול הגעת משאיות ומערבלי בטון, תדירות ותזמון הגעתם לרבות מספרם המקסימאלי בזמן נתון באתר או בסמוך לו.
- (10) בכל מקרה בו נדרשים פריקה וטעינה, יציקה, עצירה וכו' על נתיב בעורק, על הקבלן לבצע הסדרי תנועה לסגירת נתיב ומעקף להולכי רגל לפי תכנית תנועה מאושרת מפורטת באמצעות חברת אבטחה מורשית להסדרי תנועה ואישור האחראי על הסדרתי תנועה זמניים באגף שפע.
- (11) תוצג תכנית הסדרי תנועה נפרדת לכל שלב ובכלל זה לפי שלבים של : כניסה ויציאה לשטח, מהלך ביצוע והקמת המבנה וביצוע עבודות הפיתוח.
- (12) כל שינוי בתכנית מחייב אישור מראש ובכתב של מהנדס העירייה או מי מטעמו.

הערות:

- תכנית ארגון האתר ותכנית הסדרי התנועה הזמניים מהוות נספחים להיתר הבנייה, וכל חריגה מהן הינה הפרה של תנאי היתר הבניה ;
- בכל מקרה של עבודה בשטח ציבורי או במקרה של שינוי או תוספת בתשתית עירונית, אחראי בעל היתר הבניה או מי מטעמו לפנות אל הגוף העירוני הרלוונטי, מיד לאחר קבלת היתר הבניה וטרם תחילת ביצוע העבודות בפועל ; בכל מקרה שבו מבוצע שימוש בשטח הציבורי, ישולמו דמי שימוש ראויים בהתאם לנהלי העירייה כולל שיקום השטח הציבורי לאחר סיום השימוש בשטח. יודגש, כי בכל מקרה בו יבוצע שימוש בשטח הציבורי, ללא רשות שימוש, רשאית העירייה לפעול לפינוי המקרקעין מכל חי וחפץ ולחייב את בעל היתר בכל ההוצאות הכרוכות לכך.
- באתרי בניה קטנים (אשר אינם מנויים לעיל – קרי מבוצעות בהם עבודות שאינן בניה חדשה, תוספת קומות או תמ"א 38) לא נדרשת הגשת תכנית לארגון האתר, אך יש לפעול בהתאם לכל ההוראות המפורטות להלן.

הנחיות כלליות

1. פיגומים

- (א) פיגומים יוצבו על ידי קבלן פיגומים מוסמך, בהתאם לתכנית מאושרת של מהנדס קונסטרוקציה ובאחריותו.
- (ב) הצבת פיגומים תיעשה בצמוד לדופן המבנה, ובכל מקרה בתוך תחום המגרש הפרטי, אלא אם גבול המגרש עובר בתחום המדרכה.
- (ג) הצבת פיגומים בשטח ציבורי מותנית באישור מינהל התפעול, במסגרת תכנית ארגון האתר, ובמקרים מיוחדים בלבד. פיגומים בשטח הציבורי יאושרו בכפוף לעמידה בתנאים הבאים :
- המצאת אישור בודק פיגומים מוסמך מטעם משרד העבודה ליציבות הפיגום ;
 - הפיגום יאפשר מעבר בטוח, מואר ונגיש להולכי רגל ;
 - הפיגום יצופה רשת והגנה לכל אורכו וכן ימוגנו כל הקצוות החדים ;
 - על גבי פיגום הצמוד לכביש יוצבו מחזירי אור ופנסים לפי הנחיות.
- (ד) יש לעטוף את הפיגומים בבד ברשת צפופה, בהתאם להנחיות ממונה הבטיחות, בכדי למנוע נפילת חומרי בנייה ומטרדי אבק. בעונת החורף, יש לפתוח פתחים בעטיפת הפיגום בכדי להפחית בעומסי הרוחות.

(ה) עמודי הפיגום ייעטפו עד לגובה של 2 מטרים מעל המדרכה בציפוי גמיש בכדי למנוע פגיעה במשתמשי הדרך.

2. גדר בטיחות

- (א) הקמת גדר בטיחות מותנית בהיתר בנייה בתוקף לעבודות המתבצעות בתוך תחום המגרש.
- (ב) הגדר תקיף את כל חזיתות המגרש, ותוצב בגבול המגרש. חריגה של הגדר אל המרחב הציבורי תותר במקרים מיוחדים, ותסומן, מראש, במסגרת תכנית ארגון האתר.
- (ג) גובה הגדר לא יפחת מ-2 מטרים; הגדר תהיה אטומה לפי הפרט המאושר בעיריית חיפה.
- (ד) הקונסטרוקציה התומכת לגדר תיעשה מפרופילי פלדה המעוגנים לקרקע, ותיבנה במרחקים קבועים. חפירה בשטח הציבורי לצורך עיגון עמודי הגידור תותר במקרים חריגים בלבד, ובאישור מחלקת תכנון דרכים. בשטח מדרכה, כביש או שטח ציבורי אחר בו ממוקמות תשתיות, יש להציב את הגידור על תושבות כובד.
- (ה) כיסוי הגדר ייעשה מחומרים קשיחים ואטומים בלבד.
- (ו) יש להבטיח כי הגדר תהא בעלת מראה אחיד ורציף לכל אורכה (כולל פינות הגדר), וכי רכיבי הקונסטרוקציה יהיו נסתרים. קונסטרוקציה גלויה תותר לאורך מעבר מקורה בלבד.
- (ז) תותר צביעת הגדר ורכיבי הקונסטרוקציה בגוון אחיד.
- (ח) בעל ההיתר יתחייב לשמור את הגדר במצב נקי ונאה, כלפי כל החזיתות, עד לגמר העבודה, לרבות שמירה על מישורים אחידים, וללא קימוטים, קרעים וחיבורים מאולתרים, ולרבות ניקוי גרפיטי ומודעות שהותקנו ללא רישיון המחלקה לשילוט.
- (ט) יש להבטיח כי לא תתקיים פגיעה בתשתיות, בעצים, בריהוט או בכל רכוש עירוני אחר במרחב הציבורי שבסביבת המגרש.
- (י) אין לבצע קידוחים או חפירות בחריגה מקו המגרש. עבודות חפירה המתבצעות בסמוך לגדר ייעשו בזהירות הראויה על מנת שלא יהוו מפגע בטיחותי. במקרים שבהם נדרשת בנייה או חפירה בתחום המדרכה (מחוץ לגבולות המגרש), יקבע אגף הפיקוח על הבניה תנאים לפתרון, אם באמצעות הרחקה הגדר אל תחום המדרכה (בכפוף לאישור תפיסת שטח ציבורי אשר יקבל ביטוי בתכנית ארגון האתר) או הצבת מעקה בטיחות על מנת למנוע מפגע.
- (יא) במקרה של חפירת יסודות לעומק העולה על 3 מטרים, תידרש בנוסף הקמת מעקה בטיחות מבטון בצמוד לגדר הביטחון, בין היתר, על מנת למנוע הידרדרות כלי רכב אל תחום החפירה שבתוך המגרש. במקרה כזה תוצב גדר האתר מעל ובמישור המעקה או בתוך תחום המגרש, מאחורי המעקה.
- (יב) בקרנות רחוב בהן מיקום הגדר עלול לפגום בשדה הראייה ליוצאים מהמגרש, יבוצע מקטע הגדר הפינתי באלמנטים שקופים, או ייקטם, על מנת למנוע מפגע בטיחותי.

3. שערים

- (א) שערי הכניסה והיציאה ייבנו כחלק אינטגרלי מהגדר, לרבות גובהם, סוגם, אופן הצבתם וחומרי הגמר.
- (ב) כיוון פתיחת השערים תהא אל תוך המגרש, או בהזזה. במקרים חריגים בלבד, תהא אפשרות לקבל אישור לשערים פריקים אשר יפתחו בתחילת יום העבודה וייסגרו בסיומו.
- (ג) במקרים בהם נדרש קירוי המדרכה בגגון או במעבר מקורה, יש להגביה את הקירוי באזור השער, הכל תוך שמירה על מעבר בטוח, מואר ונגיש להולכי רגל.

4. קירוי מדרכה

- (א) במקרה של בניה בצמוד לקו הרחוב או במקרים שבהם נדרשת פריקה וטעינה תוך חציית המדרכה הציבורית, תוגש תוכנית להסדרי תנועה להולכי הרגל ולכלי רכב למחלקת תכנון תנועה באגף הדרכים. אלמנט הקירוי יוצג בתכנית באופן ברור, בצירוף חתך או פרט מתאים.
- (ב) פתרון למיגון הולכי רגל יותקן לפני תחילת עבודות הבניה, בהתאם לתכנית מאושרת על ידי מחלקת תנועה, ובפיקוח מהנדס קונסטרוקציה.
- (ג) קירוי יבוצע כגגון (ללא עמודים) או כמעבר (הכולל עמודים שיוצבו על גבי המדרכה), בהתאם לדרישות שיפורטו להלן, ובכפוף לאישור מהנדס קונסטרוקציה.
- (ד) אלמנט הקירוי ייבנה בצמוד לגדר הביטחון בגבול המגרש.
- (ה) גגון בטיחות במעברים של הולכי רגל יהיה נגיש וברוחב של לפחות 2 מטרים.
- (ו) המעבר להולכי רגל יהיה ברוחב מינימאלי של 1.5 מטר לפחות. ויהיה בטוח, מואר ונגיש. במקרים שבהם רוחב המדרכה אינו מאפשר ביצוע קירוי ברוחב זה, מוסמכת מחלקת דרכים לאשר אלמנט

צר יותר או לשקול הרחבת המדרכה על חשבון הכביש, והכל בכדי להבטיח מעבר בטוח של עבורי הדרך.

- (ז) הקירוי יהיה אופקי, אולם לצורך ניקוז בלבד ניתן להציבו בשיפוע של עד 5%, לכיוון פנים האתר.
- (ח) בקצה הקירוי יש להתקין מעקה בגובה של 50 ס"מ או לחילופין להגביה את הקצה על מנת למנוע נפילת חפצים או פסולת בנייה וכיוצא בזה למדרכה.
- (ט) הקבלן המבצע והמהנדס האחראי לביקורת אחראים לחוזקו וליציבותו של אלמנט הקירוי. לא תותר הפירה בתחום המדרכה לצורך קביעת עמודים להסדרת מעבר מקורה.

5. רכיבי קונסטרוקציה

- (א) מבנה הגגון או המעבר המקורה יורכב מפרופילי פלדה אחידים בגודלם ובסוגם ובמידות שיקבע מהנדס קונסטרוקציה.
- (ב) גובה האלמנט הקונסטרוקטיבי הנמוך ביותר לא יפחת מ-220 ס"מ מגובה המדרכה, למעט עמודים.
- (ג) במקרה של מעבר מקורה שבו מבוקשים עמודים משני צדי המעבר, יש להבטיח כי פריסת העמודים והקורות תהא אחידה ורציפה וכן כי העמודים שבקצה המדרכה ימוקמו ככל הניתן בתחום רצועת התשתיות על מנת להבטיח מעבר נוח ובטוח להולכי רגל. העמודים שבדופן המגרש יוצבו ככל הניתן בתחום המגרש עצמו.
- (ד) הצבת רכיבי קונסטרוקציה גלויה תותר בתנאי שכל רכיבי הקונסטרוקציה לגדר ולגגון יהיו זהים במידותיהם ובצבעם.
- (ה) סוג כיסוי הגגון יהיה זהה ככל הניתן לכיסוי הגדר, וייעשה מחומר אחיד וקשיח.
- (ו) יש להבטיח שהקירוי יכסה את כל מרכיבי הקונסטרוקציה, למעט במקרה של תכנון רכיבי קונסטרוקציה גלויים.
- (ז) יש להתקין גוף תאורה בכל מודול גדר או לפחות בכל 2.5 מטרים. יש להבטיח כי כבלי הולכת החשמל יחוברו לרכיבי הגגון באופן שלא יהווה סכנה. לא תותר העברת כבלי חשמל גלויים. יש לצרף אישור מהנדס חשמל.

6. תפיסת שטח ציבורי

- (א) ככל ומבוקש שימוש זמני בשטח ציבורי לטובת ביצוע עבודות הבניה, ובמקרים בהם אין כל דרך אחרת לביצוע העבודה, יש לסמן את השטח המבוקש לתפיסה במסגרת תכנית הסדרי התנועה, לרבות גודל השטח ומשך הזמן המבוקש לשימוש.
- (ב) לא תותר הפירה או ביצוע שינוי במדרכה או בכביש ללא היתר חפירה מאגף הדרכים.
- (ג) לא יותרו הצבה או אחסון חומרי בניה או ציוד בתחום הדרך. הצבת מיכלי אצירה במרחב הציבורי תותר במקרים חריגים, בהתאם לנהלי מנהל התפעול ובאישור בכתב ומראש.
- (ד) יש לדאוג שאתר הבניה והמעברים בסביבתו יהיו מסודרים, פנויים מפסולת, מחומרים דליקים ומכל חומר או ציוד המייצרים הפרעה לסביבה ו/או סכנה לשלום הציבור או לשלומם של אדם. יש לנקות את שטחים הציבוריים הסמוכים לאתר הבניה במהלך ובגמר כל יום עבודה, ולהותיר מעבר נקי, נגיש להולכי רגל, כולל נכים.
- (ה) בקשות לתפיסת שטח ציבורי יהיו כפופות להסדרה ביטוחית מתאימה, ולאישור מחלקת גנים ונוף, אגף הנכסים והאגף לפיקוח על הבניה.
- (ו) שימוש בדרך יהיה בכפוף להפקדת ערבות לצורך הבטחת ושמירה על מצב המדרכה והכביש נגישים לכל אורך הפרויקט ולשיקום המדרכה והכביש עם סיום ביצוע העבודות, ככל שיידרש שיקום כאמור. גובה הערבות תקבע על ידי מינהל התפעול במסגרת אישור תוכנית הסדרי התנועה. למען הסר ספק מובהר, כי כל פגיעה במדרכה או בכביש יחייבו שיקום מלא מאבן שפה עד אבן שפה, של רוחב המדרכה ו/או הכביש ו/או בתשתיות הקיימות לרבות שיקום התשתיות תאורה, מים וביוב וכיוצא ב, הכל לפחות ברוחב המגרש וכפי שייקבע כאמור על ידי מינהל התפעול.

7. שילוט

- (א) על גדר הבטיחות יוצבו שלטי אזהרה בנוסח – "סכנה – כאן בונים" או "הכניסה אסורה" וכו'.
- (ב) יש להציב שלט המפרט את שמות האחראים לתכנון ולביצוע, שגודלו עד 4*4 מטרים וגובה קצהו העליון עד 4 מטרים מגובה פני המדרכה. בשלט יצוינו גם כל הפרטים הרלוונטיים לפרויקט, כגון: שם הפרויקט, מהות העבודה, מספר היתר הבנייה, שמותיהם ופרטי הקשר של הגורמים הבאים: הקבלן המבצע, מנהל העבודה, אדריכל הפרויקט, מהנדס השלט, מהנדס האינסטלציה, אחראי הבטיחות.
- (ג) הצבת שילוט תותר בהתאם למדיניות השילוט, ובכפוף להגשת בקשה לוועדה המקצועית לשילוט ואישורה.

8. שעות העבודה

- (א) אין לבצע עבודות בניה בין השעות 19:00 בערב ל-07:00 למחרת בבוקר ביום חול, ובין השעה 17:00 בערב יום המנוחה לשעה 07:00 בבוקר למחרת יום המנוחה, אלא אם כן ניתן אישור מיוחד מטעם מהנדס העיר לעבודה בשעות חריגות.
- (ב) בעורקים ראשיים, בקרבת מוסדות לימוד, או לפי החלטת עירייה לא תהיה כל עצירה על הנתבי, ככל שינתן לה אישור בשעות שיא בוקר, הגעה וחזרה מבתי ספר ושיא אחה"צ.
- (ג) מפלס הרעש ממקורות מכניים במבנה לא יעלה על המותר (לפי מדידת דציבלים), כפי שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן-1990 ובתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג-1992.
- (ד) בהעדר הנחיה אחרת, טעינה ופריקה בשטח הציבורי תותרנה בין השעות 16:30-08:30.
- (ה) במקרים של יציקות מתמשכות, הרכבה ופירוק עגורנים, בניה ברחובות צרים שבהם נדרשת עצירת תנועה של כלי רכב, בניה ברחובות ראשיים בהם קיימת פעילות של תחבורה ציבורית בשעות הפעילות הרגילות ניתן יהיה להאריך את שעות העבודה, בכפוף לקבלת אישור מחלקת דרכים.
- (ו) לא תותר פריקה וטעינה וחסימת מדרכה בקרבת בתי ספר, מוסדות ציבור ומדרכות ברחובות ראשיים. בפרויקטים המתבצעים בסמוך לאלה, יש לבצע הסדר קבוע של מעבר בטוח להולכי רגל. ברחובות משניים יש ליצור מעקף בטוח להולכי רגל בזמן פריקה וטעינה ללא חציית כביש.