



עיריית נתניה אגף רישוי ופיקוח על הבניה
מינהל הנדסה תכן אדריכלי ובקרת רישוי

14

הנחיות לעבודות הריסה

עבודות הריסה מהוות חלק בלתי נפרד מעולם התכנון והבניה והן נעות בטווח של פרוקים והריסות קלות לשם שיפוץ והחלפת פריטי בניין במסגרת ההתחדשות הפרטית, ועד להריסת מתחמים שלמים במטרה להקים תחתם מבנים חדשים - במסגרת ההתחדשות העירונית.

ההנחיות לעבודות הריסה נעות בהתאמה בטווח שבין הריסה / פרוק פטורים מהיתר ועד להריסות מורכבות בהיקף רחב הנדרשות להסדרים עירוניים שמעבר לתחום המגרש הפרטי. כמו כן יתווספו הנחיות הנוגעות להיבטים ייחודיים הנוגעים לחומרים מסוימים ו/או מצב הקרקע.

מראה מקום באוגדן

בניה בתת הקרקע	פרק 1	חלק א'
הנחיות לפיתוח המגרש	פרק 2	בניה חדשה
מגורים – צמודי קרקע	פרק 3.1	מותאם למהות הבקשה
מגורים – בנין נמוך	פרק 3.2	
מגורים – בנין גבוה	פרק 3.3	
מגורים – רבי קומות ומגדלים	פרק 3.4	
תמ"א 38 – הריסה ובניה מחדש	פרק 3.5	
מגורים ושימושים נוספים	פרק 3.6	
אכסון מלונאי	פרק 4	
תעשייה תעסוקה ומסחר	פרק 5	
מבנים בעלי אופי ציבורי	פרק 6	
מבני ציבור	פרק 7	
בניה ועבודות בשצ"פים	פרק 8	
בניה ועבודות בזכות הדרך	פרק 9	
בניה נלווית, גורמי פנים וחוג	פרק 10	חלק ב'
התראות	פרק 11	הנחיות רוחביות
תוספות ושינויים במבנה קיים	פרק 12	חלק ג'
תמ"א 38 – חיזוק	פרק 13	תוספות ושינויים
עבודות הריסה	פרק 14	חלק ד'
שינוי שימוש	פרק 15	חלק ה'
מסלול הרישוי	פרק 16	חלק ו'
עריכת בקשה להיתר ונספחיה	פרק 17	נהלים ושגרות עבודה

תוכן עניינים

- א. הנחיות כלליות
- ב. סוג עבודות הריסה
- ג. הפרעה למרחב הציבורי
- ד. היבטים סביבתיים

כללי

- מסמך זה נועד לפרט ולהשלים את נהלי העבודה וההנחיות המרחביות **לעבודות הריסה**, במרחב התכנון של נתניה כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבניה, בתקנים, בתכניות סטטוטוריות, בהחלטות וועדות תכנון ובמסמכי הנחיות ומדיניות. יובהר כי הנחיות אלו **מתווספות** להוראות התוכניות המאושרות.
- בכל מקרה של אי- התאמה בין מסמך הנחיות זה לתקנות, תכניות סטטוטוריות, יקבעו התקנות, התקנים המחייבים והתכניות הסטטוטוריות. בהעדר הנחיה מתקנות או מתכנית יחולו הוראות מסמך זה.
- **מסמך הנחיות זה יעודכן מעת לעת בהתאם לשינויים במסמכים שפורטו לעיל. יודגש כי על המשתמשים במסמך, לבחון באופן עצמאי תקפותן ומידת עדכניותן של התקנות, התכניות, התקנים, ההחלטות וההנחיות להן כפוף מסמך הנחיות זה.**
- הנחיות אלו יחולו גם על עבודות ומבנים הכלולים בתקנות הפטור כאמור בתקנות התכנון והבניה – עבודות ומבנים הפטורים מהיתר, התשע"ד 2014.
- במצבים ייחודיים התלויים במגרש (אי רגולריות, טופוגרפיה), בבניינים גובלים וכד' – תיקבענה הנחיות מרחביות פרטניות למגרש.
- מבנים ייחודיים כגון מלונאות, תעשייה תעסוקה ומסחר וציבורי – ייבחנו במסגרת תאום מוקדם (פורום תכנון / שולחן עגול) – בהיבטים של ייחודו האדריכלי ותרומתו למרחב הציבורי החלטות התאום המוקדם ייחשבו כהנחיה מרחבית פרטנית.
- חומרי גמר חדשים ו/או שאינם מופיעים בהנחיות אלו, יש לאשרם אישור חד פעמי במחלקת עיצוב עיר ולאחר מכן יכנסו לרשימת החומרים המאושרים.

א - הנחיות כלליות	
1. כללי	<ul style="list-style-type: none"> ▪ עבודת הריסה, יכול שתעמוד בפני עצמה כמהות הבקשה ויכול שתהיה כחלק מהתחדשות עירונית (הריסה ובניה מחדש) או כחלק משיפוץ מבנה קיים. עבודת הריסה תהיה כפופה להוראות כל דין ולרבות: <ul style="list-style-type: none"> - חוק התכנון והבניה והתקנות המותקנות מכוחו. - חוקי ודיני המשרד להגנת הסביבה. - הנחיות אגף איכה"ס, עיריית נתניה ראו פרק 10 והדגשים בפרק זה.
ב - סווג עבודות הריסה	
1. הריסה גדולה / מורכבת	<ul style="list-style-type: none"> ▪ הריסת מבנה שלם ▪ עבודות הריסה אשר מחייבות הפרעה למרחב הציבורי - במידה ולא ניתן להתארגן בתוך אתר הבניה עצמו יש לפנות לתאום מול אגף תשתית כמפורט בסעיף ג' להלן - בתנאים מסוימים יתכן אישור נפרד. ▪ בהריסת מבנה בשטח ריצפתי 2000 מ"ר ומעלה, הממוקם במגרש גדול דיו ומרוחק ממגורים ושימושים רגישים, יש לבצע גריסה במקום של פסולת הבניין מההריסות, ע"י גורם מוסמך ולאחר קבלת אישור אגף איכה"ס.
2. הריסה פשוטה	<ul style="list-style-type: none"> ▪ הריסת / פרוק חלק ממבנה אשר מתבצעת בתוך תחום המגרש.
3. הריסה פטורה מהיתר	<ul style="list-style-type: none"> ▪ תקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר) 2014, הגדירו מספר סוגים של עבודות הניתנים להריסה במסלול פטור מהיתר. ▪ לבדיקה באם העבודות עומדות בתקנות פטור מהיתר ראו - הנחיות מרחביות להריסה ופרוק במסגרת הנחיות לפטור מהיתר.
ג - הפרעה למרחב הציבורי	
1. הריסה בה צפויה הפרעה למרחב הציבורי	<ul style="list-style-type: none"> ▪ חוות דעת של מהנדס שהינו יועץ בטיחות מטעם מבקש ההיתר, לכלל סידורי הבטיחות הנוגעים לביצוע ההריסה, תהווה תנאי לקליטת בקשה להיתר. ▪ אישור מנהלת אגף תאום ותכנון תשתית על תפיסת שטח ציבורי, הכולל תאום הסדרי התנועה ואישור משטרת ישראל. יהווה תנאי לאישור תחילת עבודות.
ד - היבטים סביבתיים	
1. הנחיות כלליות - אגף איכות הסביבה	<ol style="list-style-type: none"> 1. <u>כתנאי לקליטת הבקשה להיתר</u>, תוגש לאישור אגף לאיכות הסביבה חוות דעת סביבתית המתייחסת למטרדי זיהום אויר ורעש מפעולות ההריסה, הגריסה וההובלה עם פירוט האמצעים האקוסטיים, הפיזיים ומנהלתיים לצמצום מפלסי הרעש וזיהום האויר לעמידה בתקנות הרלוונטיות: <ol style="list-style-type: none"> א. תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג-1992. ב. תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה), תשל"ט-1979 ג. תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990 ד. רעידות - ע"פ DIN 4150 ה. פירוט מקורות אפשריים ליצירת מטרדי אבק וזיהום אויר ופירוט האמצעים המוצעים לצמצום מטרדי אבק. 2. בהתאם לדרישת האגף לאיכות הסביבה ברשות המקומית, מבקש ההיתר

- יבצע וימסור למתכנן האגף 3 מדידות אבק ורעש בסביבת האתר ובאתר העבודה בכל שלב משלבי העבודה: כתנאי לאישור תחילת העבודות תבוצע בדיקה ניסיונית ומדידות רעש לצורך בדיקת עמידה בתקנות ויעילות המיגונים האקוסטיים, במידה ויידרשו (בעת בקשת ההיתר), במהלכה, כתנאי למהלך הביצוע ובסיומה – כתנאי למתן תעודת גמר.
3. גריסת פסולת בניין תותר במרחק שלא יקטן מ-100 מ' ממגורים או שימושי קרקע רגישים.
 4. פעילות הגריסה תיעשה ע"י מי שנושא ברישיון עסק בתוקף לפעילות זו.
 5. ציוד בנייה באתר העבודות יוצב הרחק ככל האפשר משימושי קרקע רגישים לרעש.
 6. ציוד הניפוי והגריסה יכלול אמצעים למניעת אבק כגון הרטבה חיפוי מסועים וכיו"ב.
 7. **תנאים לקליטת בקשה להיתר** הריסה יהיו בין השאר:
 - א. הצגת כמות הפסולת שתיווצרנה במהלך ההריסה / בניה.
 - ב. הצגת הסכם התקשרות עם אתרי הטמנה ו/או מיחזור של מרכיבי הפסולת השונים, המאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה.
 8. **תנאי לקבלת תעודת גמר** בסיום העבודות יהיה הצגת אישורים מקוריים חתומים, על פינוי חומרים למיחזור ועל קליטת הפסולת באתר סילוק מורשה על פי כתבי התקשרות שהוצגו לפני קבלת ההיתר. האישורים יישמרו בתיק הבניין.
 9. לא יופעל ציוד בנייה רועש¹, באזור מגורים או בקרבת אזור מגורים, בין השעות 16:00-14:00 ו-19:00 בערב עד 7:00 בבוקר שלמחרת. גנרטורים המצויים באתרי בניה יוצבו רחוק ככל שניתן מבתי מגורים ושימושי רגישים נוספים.
 10. מבקש ההיתר יצפה דרכי עפר באתר עבודה, ודרכי גישה לאתר עבודה הנמצא במרחק של עד 500 מ' משטח בנוי, באספלט או בפולמרים למניעת אבק.
 11. שירותי העובדים יחוברו לרשת הביוב העירונית. לחלופין יעשה שימוש בשירותים כימיים.
 12. יודגש כי היתר הבניה אינו תחליף לרישיון עסק להפעלת ציוד מכני באתר (מגרסות וכד').
 13. הפרויקט ילווה ע"י יועץ סביבתי (לפי הפרויקט).
 14. בעל ההיתר יפרסם מודעה במקומון ויודיע על תחילת העבודות ויציין מספרי טלפונים של: היועץ הסביבתי, מנהל העבודה/האתר, מוקד העירייה והמח' לאיכות הסביבה כמקבלי פניות ותלונות מתושבי האזור, העתק המודעה ישלח למינהל הקהילתי של השכונה (לפי פרויקט), כתנאי לאישור תחילת עבודות.
 15. פסולת שאינה בת מיחזור תפונה מאתר ההריסה בסיום יום עבודה, לאתר סילוק פסולת מאושר ומוסדר על פי כל דין.
 16. פסולת המכילה שפכים לרבות שמן/דלק, תוצב במאצרה תקנית באופן שימנע זליגה של השפכים לקרקע. הפסולת תפונה לאתר מורשה על פי הוראות כל דין לסוג הפסולת.
 17. פסולת שהתפזרה בשטח אתר העבודה תיאסף אחת ליום בסיום יום העבודה ותפונה לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין.
 18. לאחר סיום פעולות ההריסה והגריסה יתואם סיור עם נציג היחידה הסביבתית/ מרכז הטיפול בפסולת במחוז המשרד להגנת הסביבה בשטחו נמצא אתר הבנייה על מנת לוודא שהשטח נקי מפסולת.

¹ כאמור בתקנות הרעש לעניין מכונות בניה

<p>19. לעניין מיכלי דלק ושמן עיליים הנמצאים באתר, ראו פרק 10 הנחיות גורמי פנים – היבטים סביבתיים.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ בבקשה להריסה יסומנו מבנים וחלקי מבנים העשויים אסבסט, כולל צינן שטחם במ"ר. ▪ חלקי אסבסט במבנה המיועד להריסה לא ייגרסו אלא יפורקו ויפונו ע"י קבלן עם אישור בתוקף לנדון מהמשרד להגנת הסביבה בהתאם לסוג העבודה (אסבסט פריך/צמנט) על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ועל פי אישור הועדה הטכנית לאבק מזיק. ▪ יש להדגיש שהטיפול באסבסט אשר יימצא באתר העבודה יבוצע רק לאחר הגשת בקשה וקבלת אישור והנחיות מהוועדה הטכנית לאבק מזיק. ויבוצע לפני כל עבודה אחרת באתר. ▪ פסולת אסבסט תפונה רק לאתר מורשה על פי כל דין לסוג הפסולת. אישורים על הטמנת האסבסט באתר המורשה יוצגו לאגף איכות הסביבה. ▪ הנחיות מפורטות לטיפול באסבסט, ראו באתר המשרד להגנת הסביבה – מידע למבקשים להסיר אסבסט. 	<p>2. טיפול באסבסט</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ בעל ההיתר יבטיח כי כל הפעולות באתר יעשו באופן שימנע רעש בלתי סביר וזעזועי קרקע הגורמים למטרדים, כמשמעותם בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990 וינקוט בכל האמצעים כאמור בתקנות, למניעתם. ▪ ביצוע פיצוצים ייעשה בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990. ▪ למניעת רעידות במבנים שבסביבה, רמת הרעידות מהפיצוצים בבתים תהיה לפי דרישות התקן הגרמני DIN 4150, חלק 3. ▪ הקבלן/יזם יבצע מדידות רעש ורעידות מהפיצוצים בתחילת עבודות הפיצוצים בכדי להבטיח עמידה בדרישות התקנות שלעיל. את המדידות יש לבצע על ידי מודד מוסמך ולהעביר את תוצאות המדידות לבדיקה ולאישור האגף לאיכות הסביבה. ▪ יש לבצע את הפיצוצים רק בימי עבודה ובשעות היום, בין 08:00 עד 14:00 ובין 16:00 עד 19:00, בלבד. יש להקפיד על כללי הבטיחות בעבודה בפיצוצים. ▪ כאשר המרחק בין אתר הבנייה למגורים הקיימים קטן מ- 100 מטר, יש לבצע את העבודה בעזרת חומר כימי כחלופה לפיצוצים. ▪ בעל ההיתר ידווח לנותן האישור על פי דרישתו, על מועדי הפיצוצים המתוכננים הקרובים באתר, זמני השהיה בין פיצוץ לפיצוץ, סוג חומר הנפץ וכמותו הכוללת וכל נתון נוסף שיידרש למסרו. 	<p>3. רעש וזעזועי קרקע</p>
<p>באתרים שבהם תימצא כמות גדולה של פסולת בנין יש לנקוט באמצעים להפרדה מיון ומחזור (גריסה) לרבות ברזל ואלומיניום:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ באתרים ששטחם גדול מ- 2000 מ"ר, כתנאי לקבלת היתר הריסה, רשאי מה"ע לדרוש הכנת תכנית מצאי קיים, הכוללת ניתוח מרכיבים וכמויות מתוך המבנה הניתנים למחזור, שימוש בחומרים ממוחזרים ופינוי, או שימוש בייעוד משתנה. הנתונים יוגשו כטבלה עם הערכת הכמויות ע"פ הסיווגים הבאים - בטון/אבן, פלדה/ברזל, זכוכית, נייר/קרטון, פלסטיק ושונות. ▪ מבנה להריסה ששטחו גדול מ- 2000 מ"ר יהיה מחויב בגריסה של פסולת הבניין כתוצאה מהריסת המבנה. לביצוע העבודה באתר עצמו חייבים בחו"ד סביבתית שתוגש לאישור אגף איכה"ס. באם הפסולת נמצאת מתאימה להפרדה, מיחזור, גריסה וכו' נדרש בעל ההיתר לנקוט באמצעים לטיפול ומחזור פסולת הבניין. תינתן אפשרות לשימוש בחומר הממוחזר במסגרת הפרויקט בכפוף לאישור מה"ע. 	<p>4. הפרדה מיון ומחזור פסולת</p>