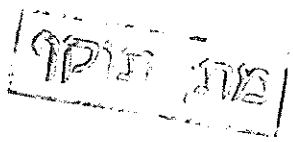
אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

-הפקדה-

מרחב תכנון מקומי
אלפי מנשה

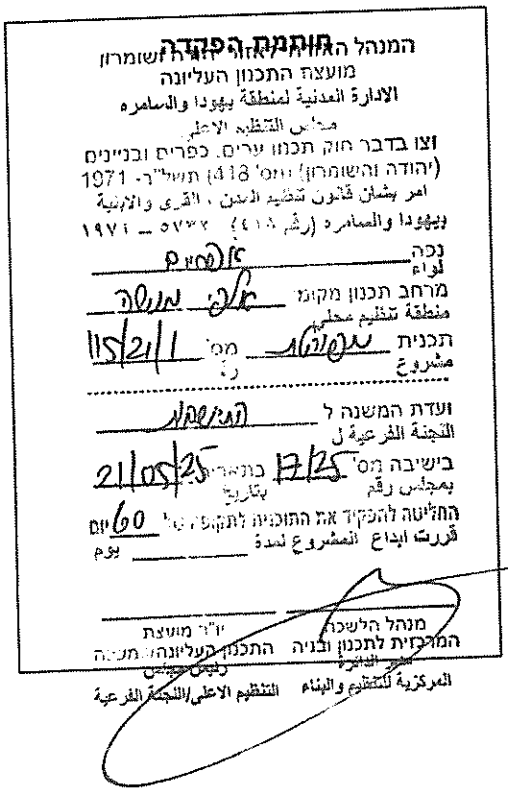


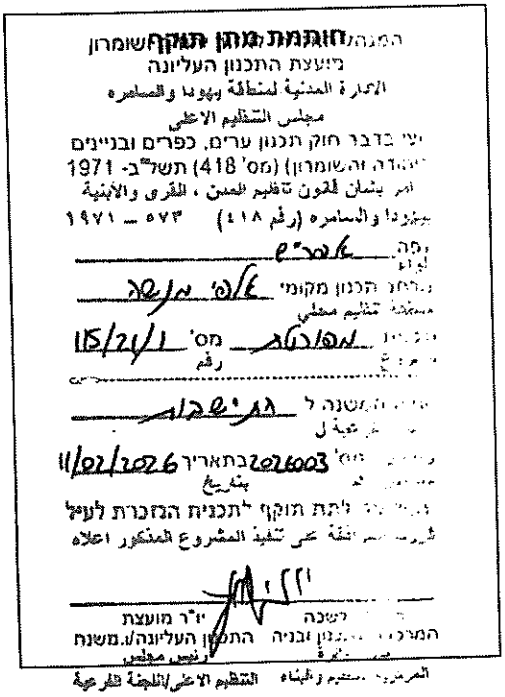
תכנית מפורטת מס' 115/21/1

אלפי מנשה

הוראות לבריכות שחיה פרטיות

שינוי לתכנית מס' 115/21





תוכן העניינים

פרק א- התכנית.....3

פרק ב- הגדרות.....3

פרק ג- הוראות בנייה.....4

פרק ד- הוראות נוספות.....5

פרק ה- חתימות והצהרות המתכנן.....6

פרק א- התכנית

1. שם התכנית	:	תכנית מפורטת מספר 115/21/1 אלפי מנשה – עדכון הוראות להקמת בריכות שחיה ג'קוזי וחדר מכונות ביחידות דיור צמודות קרקע ביישוב אלפי מנשה, שינוי לתכנית 115/21 (להלן, "**התכנית הראשית**")
2. חלות התכנית	:	תכנית זו תחול על יחידות דיור צמודות קרקע באזורי מגורים אי ו-ב בתכניות המאושרות 115/1, 115/3, 115/4, 115/8, 115/12, 115/13 על שינוייהן. התכנית לא תחול על אזור מגורים ב מיוחד בתחום התכנית 115/4.
3. המקום	:	אלפי מנשה
4. גבול התכנית	:	אזורי מגורים א' ו-ב בתכניות 115/1, 115/3, 115/4, 115/8, 115/12, 115/13 , על שינוייהן על פי הגבולות של התכניות אלה כמפורט בקו הכחול בתשריטי התכניות, בתחום אדמות מדינה בלבד.
5. מסמכי התכנית	:	6 דפי הוראות בכתב, להלן "הוראות התכנית".
6. שטח התכנית	:	כמפורט בתכניות הנ"ל.
7. בעל הקרקע	:	הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש. פרטיים שונים.
8. יוזם התכנית	:	הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה אלפי מנשה.
9. מגיש התכנית	:	הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה אלפי מנשה.
10. עורך התכנית	:	אדר' עדי ארגמן-כרמל – מהנדסת המועצה והוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה, מספר רישיון: 7667788
11. מטרות התכנית	:	א. קביעת הוראות ומגבלות בניה ב. קביעת הוראות ומגבלות בניה להקמת בריכות שחייה.
12. יחס לתכנית קודמות	:	תכנית זו כפופה להוראות התכנית 115/21, למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו.

פרק ב- הגדרות

בריכת פרטית	: בריכת שחיה מיוחדת ביחידת דיור אחת בלבד, המיועדת לשימוש פרטי של אותה יחידת דיור.
בריכת נוי	: מאגר מים חפור באדמה או על קרקעי בעומק שלא יעלה על 50 ס"מ ושטח רצפה שלא יעלה על 5 מ"ר.
בריכת זרמי אוויר ומים (ג'קוזי)	: מאגר מים היכול לכלול מתקני ערבול ו/או חימום ושטחו אינו עולה על 10 מ"ר.
חומר מסוכן	: כהגדרתו בחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1992 על כל תיקוניו.
תקנות התכנון והבניה	: תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), תש"ל – 1971 תוספת שניה על כל תיקוניה.

פרק ג- הוראות בנייה

תותר הקמת בריכה פרטית, בריכת נוי, ג'קוזי במגרשים של בתים צמודי קרקע ובכפוף להוראות הבאות:

1. א. הבריכה תוקם בחלקו הקדמי או האחורי של המגרש.
   ב. קווי הבניין לבריכות שחיה, ג'קוזי וחדר מכונות יהיו כדלקמן:
   קדמי - 2.0 מ'.
   צדדי - 1.2 מ'.
   אחורי- 1.2 מ'.
   בתנאי שבכל מקרה יישמר מסביב לבריכה משטח מרוצף בחומר מונע החלקה ברוחב של 1.0מ' לפחות.
   ג. בסמכות הועדה ועל פי המלצת המהנדס/ת לאשר במקרים מיוחדים קו בניין קדמי של 1.2מ'.
   ד. תותר הקמת בריכת נוי בקו בניין 0 כפוף לאישור מהנדס/ת הוועדה.
2. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד.
3. שטחה של הבריכה לא יעלה על 10% משטח המגרש ולא יותר מ-40 מ"ר.
4. לא יותר להגביה את גדר המגרש מעבר לנקוב בהוראות התכנית המאושרת.
5. יותר קירוי הבריכה בתנאים הבאים:
   א. הקירוי יבוצע מחומרים קלים בלבד כדוגמת סנטף, עץ או שמשונית אשר יאושרו על ידי מהנדס/ת הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה.
   ב. הקירוי יבוצע במסגרת השטחים המותרים לבניה מכוח התכנית התקפה.
   ג. גובהו המרבי הקירוי לא יעלה על 3.0.
   ד. הקירוי לא יחרוג ביותר מ-30 ס"מ מגבולות הבריכה.
   ה. קיום הליך של הקלה כמפורט בסעיף 2א בפרק ד'.
6. תותר הקמת מבנה עזר למתקנים טכניים של הבריכה בתנאים הבאים:
   א. המבנה יהיה תת קרקעי במטרה להביא למזעור מטרדים לשכנים.
   ב. שטחו של מבנה העזר לא יעלה על 5 מ"ר בנוסף לשטח המותר לבניה בתכניות מאושרות.
   ג. בתחום המבנה יוקצה מקום נפרד לחומרים מסוכנים.
7. שולי הבריכה ירוצפו ברוחב 1.0 מ' לפחות בחומר מונע החלקה.
8. הקמת בריכת שחיה תותר במגרשים אשר שטחם המינימלי הוא 300 מ"ר.
   למרות האמור לעיל תהא רשאית הוועדה לאשר הקמת בריכה במגרשים ששטחם בין 250 מ"ר ל-300 מ"ר בתנאי שקיימת המלצת מהנדס/ ת הוועדה.
9. סביב הבריכה תותקן גדר בגובה 1.2 מ' + שער, או פתרון בטיחותי חלופי ע"פ תצהיר של עורך הבקשה ויועץ בטיחות.
10. עומקה המרבי של הבריכה לא יעלה על 2.0 מ'.
11. לאורך דפנות הבריכה במקום שבו עומק הבריכה גדול מ-1.2 מ', יותקן בעומק זה מדרך רגל שרוחבו 15-12 ס"מ המאפשר עמידה בטוחה. צבע המדרך יבלוט על רקע דופן הבריכה.
12. בבריכה יותקן לפחות אמצעי ירידה אחד למים- סולם או מדרגות.
13. הועדה המיוחדת תהא מוסמכת לקבוע תנאים למניעת מטרדי רעש מכניים של אספקת מים, ריקון המים, ניקוז המים וכדומה.
14. מערכת המים של בריכת השחייה תופרד מרשת אספקת המים היישובית על ידי מתקן מונע זרימה חוזרת תקני, או על ידי ניתוק אוויר קבוע של 20 ס"מ לפחות.
15. הקמת בריכת השחייה מותרת רק במקום שיש בו מערכת ביוב מרכזית מסודרת המסוגלת לקלוט את שפכי הבריכה בעת הורקה בלי לגרום נזק להצפת השטח ו/או מטרדים הנובעים ממים עומדים כגון דגירת יתושים.

פרק ד- הוראות נוספות

1. שפכים

א. הרקת המים מהבריכה תיעשה רק בשאיבה.

ב. באתר בריכת השחייה יותקנו אמצעים שיגרמו לכך שמי בריכת שחיה שרוקנו ממנה, מי שטיפה של מסננים ושפכים אחרים שמקורם באתר בריכת שחייה יסולקו לביוב באופן שלא יגרמו להצפתו ובלבד ש:

1. שפכים שעלולים להזיק למערכת ההובלה, הטיהור והניצול של הביוב, יסולקו באופן ובתנאים שאישרה רשות הבריאות, כדי שלא יסבו נזק ולא יגרמו מפגע לאתר בריכת השחייה, לציבור ולסביבה.
2. מוצקים שוקעים יורחקו מהשפכים לפני סילוקם לביוב.

ג. סילוק השפכים ייעשה דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת מהביוב לבריכת השחייה או לכל חדר או מתקן אחר באתר בריכת השחייה.

2. תנאים להוצאת היתר בנייה

א. מסירת הודעה ע"י המבקש לבעלים ו/או לדיירים של הבתים הסמוכים ומתן אפשרות להגשת התנגדות להוצאת ההיתר המבוקש כמקובל בהליך של הקלה.

ב. התחייבות בעל ההיתר לדאוג לסילוק מפגעים ולמניעת היווצרות קיני יתושים במי הבריכה ובסביבתה.

ג. קבלת חוות דעת קונסטרוקטור בעניין חוזק קירות התמך הסמוכים לדופן הבריכה

ד. אישור יועץ אינסטלציה לתכנית סניטרית מפורטת.

ה. קבלת אישור יועץ בטיחות.

ו. קבלת חוות דעת של, יועץ אקוסטיקה.

ז. כל אישור אשר ידרוש מהנדס המועצה בהתאם לצורך.

פרק ה- חתימות והצהרות המתכנן

	שם	חתימה	תאריך
בעל הקרקע	הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש		
עורך התכנית	אדר' עדי ארגמן-כרמל מהנדסת המועצה והוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה	אדר' עדי ארגמן-כרמל מהנדסת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה אלפי מנשה	04.08.25
יזם התכנית	הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה אלפי מנשה	הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה אלפי מנשה	4.8.2025
מגיש התכנית	הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה אלפי מנשה	שי רוזנצוויג יו"ר הועדה המיוחדת לתכנון ובניה אלפי מנשה	4.8.2025

צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים (יהודה ושומרון) מס' 418, תשל"ב 1971

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה באלפי מנשה

תכנית - 115/21/1 מס'

בישיבתה מס' 2021000003 מיום 5/10/21

החליטה

אדר' עדי ארגמן-כרמל
מהנדסת הועדה המיוחדת
לתכנון ובניה
אלפי מנשה
מהנדס הועדה

שי רוזנצוויג
יו"ר הועדה המיוחדת
לתכנון ובניה
אלפי מנשה