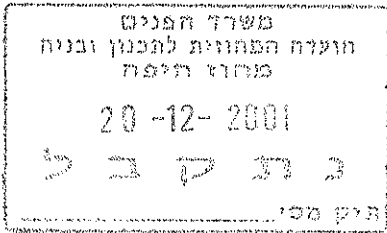


מחוז חיפה

12/10/01



מרחב תכנון מקומי השומרון

**שינוי תוכנית מתאר מקומית מס' ש/מק/383 / א  
הוראות להקמת בריכות שחיה במרחב התכנון המקומי  
"השומרון"**

תאריך עדכון: 07.11.00

03.12.00

21.01.01

15.08.01

07.11.01

18.12.01

יוזם ועורך התוכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה "השומרון".

שינוי תוכנית מתאר מקומית מס' ש/מק/383/ א הוראות להקמת בריכות שחיה במרחב התכנון המקומי  
"השומרון"

הוראות התוכנית

1. המקום:

מרחב תכנון מקומי השומרון.

2. שם ותחולה:

תוכנית זו תקרא: ש/מק/383/ א הוראות להקמת בריכות שחיה במרחב התכנון המקומי השומרון (להלן "תוכנית זו"), ותחול על שטח מרחב התכנון המקומי שהוכרז כחוק, בכל השטחים שיעודם נקבע בתוכנית מאושרת כ"מגורים א'", "מגורים מיוחד" ו"מגורים ב'".

3. הקרקע הכלולה בתוכנית:

מרחב התכנון המקומי "השומרון", כפי שהוכרז כחוק.

4. מסמכי התכנית:

תוברת הוראות התכנית הכוללת 8 עמודים.

5. היזם:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה "השומרון".

6. עורכי התוכנית:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה "השומרון", רח' המייסדים זכרון יעקב, טל': 6305522-06

7. מטרות התוכנית:

7.1. שינוי הוראות לפי תוכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי (לפי סעיף 62 א (א) (5) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

7.2. שינוי הוראות בדבר גודל מגרש שמותר להקים בו בריכת שחיה (לפי סעיף 62 א (א) (7) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

7.3. שינוי בקו בנין הקבוע בתוכנית לצורך הקמת בריכת שחיה (לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

8. יחס לתוכניות אחרות:

תוכנית זו מהווה שינוי, לגבי הקרקע הכלולה בה, לתוכניות הבאות:

| שם התוכנית | פרסום להפקדה      | פרסום למתן תוקף   |
|------------|-------------------|-------------------|
| ש / 383    | י.פ. 3317 31.3.86 | י.פ. 3543 15.3.88 |

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראות התוכניות הנ"ל, תהינה הוראות תוכנית זו עדיפות.

## 9. הגדרות ופרוש מונחים:

בתוכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות של חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, בתוספותיו ובתקנות התכנון ובניה, ולמונחים הבאים המשמעות הרשומות בצידם:

### 9.1. מגרש:

יחידת קרקע שנקבעה בתוכנית המיועדת לבניה בהתאם ליעודה בתשריט.

### 9.2. בריכת שחיה:

מיכל מים מתועש או בנוי במקום, המיועד לשימוש לצורכי פנאי ונופש, ולא לשימוש מסחרי, הנבנה בחצר בית המיועד למגורים, ומשמש את בעלי המגרש או בעלי הזכויות במגרש.

### 9.3 שטח פנים של הבריכה:

היטל על של הבריכה, כולל פני המים ושולי המבנה ו/או המיכל.

### 9.4 ביתן מערכות:

ביתן מערכות עילי: חדר בנוי המיועד להכיל את המתקנים הדרושים לשם הפעלת הבריכה, כגון משאבות סינון ומשאבות אחרות, גנרטורים וכד'. ממדי החדר הם לפי הנדרש בתקנות ו/או לפי דרישת הרשויות. שטח חדר המכונות יחשב במנין שטחי השירות המותרים לבניה במגרש, ובהתאם לזכויות הבניה שנקבעו בתוכנית התקפה החלה על השטח.

ביתן מערכות תת-קרקעי: כני"ל אולם בנוי מתחת למפלס הקרקע, כשכל עבריו קבורים בקרקע. הגישה אל חדר זה תהיה מלמעלה, בדלת נפתחת כלפי מעלה. לא תותר כניסה אחרת לחדר זה, ומפלס הגג יתמוג עם הפיתוח בחצר, בכפוף להוראות תוכנית זו.

## 10. תנאים מקדימים למתן היתרי בניה לבריכות שחיה:

לא יינתן היתר בניה אלא לאחר מילוי התנאים הבאים:

10 1 הגשת תשריט איחוד וחלוקה ותשריט לצורכי רישום, ואישורם על ידי הוועדה המקומית.

10 2 אישור תוכנית פיתוח ובינוי מפורטת למגרש על ידי הרשות המקומית והוועדה המקומית.

10 3 השלמת כל התשתיות הנדרשות, או לחילופין הצגת הסכם עם הרשות המקומית לגבי פיתוח והסדרת התשתיות הנ"ל.

10 4 השלמת הריסות המבנים שסומנו להריסה בתוכניות הבינוי והפיתוח ו/או בבקשה להיתר בניה.

10 5 היחידה המינימלית להגשת בקשה להקמת בריכת שחיה היא במגרש בניה שלם לפי תוכנית בתוקף, גם אם מוגשת בקשה עבור בריכת שחיה עבור חלק מבעלי הזכויות במגרש.

10.6 אישור משרד הבריאות.

## 11. תנאים להקמת בריכות שחיה במגרש:

### 11.1 קירוי הבריכות:

בריכת השחיה לא תהיה מקורה.

### 11.2 בריכות שחיה במגרשים שיעודם מגורים (ח.ח.)

תותר הקמת בריכת שחיה אחת לכל יחידת מגורים המותרת במגרש, בתנאי ששטח הפנים המקסימלי של כל בריכה לא יעלה על 25 מ"ר, ובכפוף ליתר תנאי תוכנית זו.

### 11.3 בריכות שחיה בשטחים שיעודם מגורים (ח.ח.)

במגרש שגודלו עד 450 מ"ר: תותר הקמת בריכת שחיה אחת בתנאי ששטח הפנים המקסימלי של הבריכה לא יעלה על 30 מ"ר, ובכפוף ליתר תנאי תוכנית זו.

במגרש שבו מותרת הקמת 2 יחיד או יותר: תותר הקמת בריכות שחיה כמספר היחידות המותרות במגרש או פחות, בתנאי ששטח הפנים המקסימלי של כל הבריכות יחד לא יעלה על 100 מ"ר, ובכפוף ליתר תנאי תוכנית זו.

### 11.4 עדיפות בין התנאים:

בכל מקרה של סתירה בין התנאים שלעיל, תהיה עדיפות לתנאי המחמיר.

## 12. תוכנית בינוי ופיתוח:

לא ינתן היתר בניה ללא אישור תוכנית בינוי ופיתוח מפורטת למגרש, בקני"מ 1:100, על ידי הוועדה המקומית, מאושרת על ידי הרשות המקומית.

תוכנית הבינוי תערך בהסכמת כל בעלי הקרקע ובעלי זכויות החכירה במגרש, ובחתימתם. תוכנית הבינוי והפיתוח תשקף את מיצוי זכויות הבניה במגרש, העמדת המבנים הקיימים והמתוכננים, העמדת כל הבריכה/ות המותרות והמתוכננות, הריצופים המוצעים וכן כל יתר המתקנים הנדרשים והמוצעים. התוכנית תוגש על רקע של מפה מצבית עדכנית, חתומה על ידי מודד מוסמך.

## 13. הוראות תוכנית הבינוי והפיתוח:

תוכנית הבינוי והפיתוח תכלול הוראות בתחומים הבאים, כולם או חלקם, לפי ייעודי הקרקע ובהנחיית מהנדס/ת הוועדה המקומית. התוכנית תהיה חתומה על ידי הרשות המקומית. הפרטים שיש לכלול בתוכנית בינוי ופיתוח מפורטים להלן. בסמכות מהנדס הרשות המקומית ומהנדס הוועדה המקומית לדרוש פרטים נוספים, לפי הענין.

- תוכנית חפירה ומילוי, שיקום ותמיכת מזרונות, לרבות פרטי קירות תומכים ומסלעות.
- סימון מיקום ומפלסים של הכבישים הקיימים ו/או שבילים בגבולות המגרש.
- תוכנית מערכות תשתית קוויות- מים ביוב וניקוז, מיקום מכלי דלק וגז תת-קרקעיים והמערכות הקשורות אליהם, וכן צנרת ת"ק נוספת במידה וקיימת במגרש.
- סימון המבנים הקיימים, העמדה של כל המבנים והתוספות העתידיות עד למיצוי לזכויות במגרש וסימון מבנים המיועדים להריסה.
- העמדת מכולות אשפה, ארונות ופילרים לתשתיות.
- תוכנית גינון, ריצופים ותאורה.

## 14. קוי בנין לבריכות שחיה ולבתני מערכות:

14.1 קווי הבנין יהיו בהתאם לטבלה שלהלן:

| מרווח אחורי   | מרווח צדי | מרווח קדמי |                             |
|---|-----------|------------|-----------------------------|
|   |           |            | <b>ביתן מערכות עילי</b>     |
| במסגרת קווי הבנין המותרים על פי תוכנית בתוקף, בצמוד לקיר מבנה קיים ו/או מתוכנן. |           |            |                             |
| 3 מ'  | 3 מ'      | 3 מ'       | <b>ביתן מערכות תת-קרקעי</b> |
| 2 מ'  | 2 מ'      | 3 מ'       | <b>בריכת שחיה</b>           |
|   |           |            |                             |

14.2 קווי בניין במקרים של מגרשי "אצבעות": יש לנהוג לפי התוכניות המאושרות הקובעות קווי בנין במקרים אלה (ש/מק / -990 ש/מק/ 990ה' וכד'). למען הסר ספק, יש להשתמש בהגדרות המופיעות בתוכניות בקשר לקווי בנין צדיים קדמיים ואחוריים.

## 15. הוראות עיצוב ארכיטקטוני:

### 15.1 חומרי גמר :

יותאמו לתכנון המבנים במגרש, ויוגדרו בתוכנית הבינוי והפיתוח המהווה תנאי להיתר לפי סעיפים 12 ו- 13 לתוכנית זו, בכפוף לאישור הוועדה המקומית.

## **15.2 מתקנים אלקטרו מכניים וצנרת:**

לא תותר הצבת מתקנים אלקטרו מכניים על הגג או בחזיתות או בסמוך לקירות החיצוניים, אשר יפגעו בחזות המבנים. כל מתקן שיידרש, כגון צנרות, דודי חימום, קולטים או מתקני מיזוג אוויר או אחרים, יידרש להיכלל בפתרון באדריכלי באופן נאה שלא יבלוט לעין, בתוך חדר מערכות עילי או ת"ק.

### **15.3 פרטים:**

בסמכות מהנדס הוועדה המקומית לדרוש תכנון והצגת פרטים שונים הנדרשים במסגרת תכנון בריכת השחיה. יש להציג פרטים כגון פרטי גדרות וריצופים, פרטי איטום, התחברות לפיתוח קיים, פתרונות לאורך קירות תומכים וכד'.

### **16. בטיחות:**

יש להראות את סידורי הבטיחות הנדרשים על פי כל דין, כולל ריצוף סביב הבריכה ברוחב 1.0 מ' לפחות, מדרגות גישה נוחות ומעקות בטיחות.

### **17. תשתיות:**

#### **17.1 ניקוז:**

בתוכנית הבינוי והפיתוח יוצגו פתרונות הניקוז למגרש, כולל מערכת לניקוז מי הבריכה. יש להציג אופן השימוש במי הבריכה להשקיה או לסילוקם למערכת הביוב הציבורית, בכפוף לאישורים הדרושים.

#### **17.2 מים:**

אספקת המים בתחומי התוכנית תהיה באישור מהנדס הרשות המקומית.

#### **17.3 ביוב:**

סילוק שפכים בתחומי התכנית ייעשה בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית. יש לכלול את הפתרון המוצע בתוכנית הבינוי ובבקשה להיתר. יאושרו בריכות שחיה רק במקומות בהם קיימת מערכת סילוק שפכים המחוברת למתקן קצה (מט"ש).

## **18. איכות סביבה:**

### **18.1 אקוסטיקה:**

הרעש מבריכת השחיה והפעילות הקשורה בה ובכלל זה המערכות התפעוליות שלה, לא יעלה על הקבוע בתקנות למניעת מפגעים רעש בלתי סביר התש"נ.

### **18.2 אכסנת חומרי חיטוי:**

יש לסמן ע"ג הבקשה מיקום אכסנת חומרי חיטוי, כמות מירבית וצורת הצבירה. במידת הצורך ידרש אישור מיוחד לאיכסון חומרים אלה.

## **19. הוראות מעבר לבריכות קיימות:**

בריכות קיימות וביתני מערכות עליים או ת"ק שהוקמו לפני מועד הפקדת תוכנית זו: הוועדה המקומית רשאית לתת היתר בדיעבד לבריכות ומתקנים להפעלתן החורגים מהוראות תוכנית זו בתנאים הבאים:

19.1 בריכות השחיה וביתני המערכות הוקמו לפני מועד הפקדת תוכנית זו.

19.2 הוגשו תוכניות בינוי ופיתוח בהתאם לתנאי תוכנית זו.

19.3 פורסמה הקלה לצורך ידוע השכנים והגובלים לגבי מתן היתר לפי סעיף זה, וניתנה הזדמנות להשמיע התנגדויות לפי החוק.

19.4 הוועדה המקומית שוכנעה שאין במתן היתר לפי סעיף זה משום פגיעה באופי הסביבה הקרובה ו/או בגובלים במגרש.

19.5 בסמכות הוועדה המקומית לדרוש תכנון וביצוע עבודות פיתוח במגרש בכדי להפחית הפגיעה באופי הסביבה ובשכנים כתנאי למתן היתר לפי סעיף זה.

## 20. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל:

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים, בקרבת קווי חשמל עיליים קיימים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין התלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'.

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ'.

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווים מתח עליון בנויים עם שדות

גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים

המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו,

מ- 1.0 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו, מ- 0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1,000 וולט, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי

חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

## היטל השבחה:

היטל השבחה ישולם כחוק.

ח ת י מ ו ת

---

**יוזם התכנית :** הוועדה המקומית לתכנון ובניה "השומרון"

---

---

---

**עורכי התוכנית :** הוועדה המקומית לתכנון ובניה "השומרון"

---

חותמות

יוזם התכנית :

הועדה המקומית לתכנון ולבניה-השומרון  
המועצות המקומיות  
אור-עקיבא, בנימינה, גבעת עדה, ג'טר אל זרקא  
פרדיס, זכרון יעקב, מרדס-חנה-כרכור

הועדה המקומית לתכנון ולבניה השומרון



ועדה מקומית "השומרון"  
 אישור תכנית מס ל-10-383  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבה מס 599 ביום 14-05-01  
 יו"ר הועדה המקומית

שיאון  
 תכנית תכנית מס ל-10-383-71  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבה מס 503 ביום 31-01-01  
 יו"ר הועדה המקומית

הודעה על אישור תכנית מס ל-10-383  
 גורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4976  
 מיום 28-03-01 עמוד 2166

תכנית תכנית מס ל-10-383  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבה מס 503 ביום 31-01-01  
 יו"ר הועדה המקומית