

אזור יהודה ושומרון  
מועצת תכנון עליונה

ועדת המסנה ל  
המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
الأمانة العامة للتخطيط  
مجلس التخطيط الأعلى  
ועד בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971  
أمر ببناء قريه عظيم القدس . القرى والبلدات  
القدس والاسراء (رقم 418) 1971-1972  
אס"מ  
מרחב תכנון מקומי אס"מ  
מס' 45/15  
תכנית  
ועדת המסנה ל  
המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
الأمانة العامة للتخطيط  
مجلس التخطيط الأعلى  
ועד בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971  
أمر ببناء قريه عظيم القدس . القرى والبلدات  
القدس والاسراء (رقم 418) 1971-1972  
אס"מ  
מרחב תכנון מקומי אס"מ  
מס' 45/15  
תכנית  
ועדת המסנה ל  
המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
الأمانة العامة للتخطيط  
مجلس التخطيط الأعلى  
ועד בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971  
أمر ببناء قريه عظيم القدس . القرى والبلدات  
القدس والاسراء (رقم 418) 1971-1972  
אס"מ  
מרחב תכנון מקומי אס"מ  
מס' 45/15  
תכנית

מרחב תכנון מקומי  
אלפי מנשה

# הוראות התכנית

## תכנית מפורטת מס' 115/21

### אלפי מנשה

### הוראות לבריכות שחיה פרטיות

שינוי לתכניות: 115/1, 115/3, 115/4, 115/8,  
115/12, 115/13 על שינוייהן

בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש  
פרטיים שונים

יזום התכנית : המועצה המקומית אלפי מנשה.

מגיש התכנית: ועדה מיוחדת לתכנון ולבנייה אלפי מנשה

עורך התכנית : ב. גרינברג - מהנדס המועצה, מספר רישיון: 7516  
כתובת: רחוב גלבוץ 116, אלפי מנשה  
טלפון: 09-9538209 פקס: 09-7926379

תאריך עדכון אחרון: 01/12/2014

ועדת המסנה ל  
המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
الأمانة العامة للتخطيط  
مجلس التخطيط الأعلى  
ועד בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971  
أمر ببناء قريه عظيم القدس . القرى والبلدات  
القدس والاسراء (رقم 418) 1971-1972  
אס"מ  
מרחב תכנון מקומי אס"מ  
מס' 115/15  
תכנית  
ועדת המסנה ל  
המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
الأمانة العامة للتخطيط  
مجلس التخطيط الأعلى  
ועד בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971  
أمر ببناء قريه عظيم القدس . القرى والبلدات  
القدس والاسراء (رقم 418) 1971-1972  
אס"מ  
מרחב תכנון מקומי אס"מ  
מס' 115/15  
תכנית  
ועדת המסנה ל  
המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
الأمانة العامة للتخطيط  
مجلس التخطيط الأعلى  
ועד בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971  
أمر ببناء قريه عظيم القدس . القرى والبلدات  
القدس والاسراء (رقم 418) 1971-1972  
אס"מ  
מרחב תכנון מקומי אס"מ  
מס' 115/15  
תכנית

**תוכן העניינים**

3 ..... פרקא- התכנית

3 ..... פרקב- הגדרות

3 ..... פרקג- הוראות בנייה

4 ..... פרקד- הוראות נוספות

5 ..... פרקה- חתימות והצהרות המתכנן

## פרק א- התכנית

1. שם התכנית : תכנית מפורטת מספר 115/21 אלפי מנשה - הוראות להקמת בריכות שחיה בבתים פרטיים ביישוב אלפי מנשה, שינוי למגרשים הכלולים באזורי מגורים א' ו-ב בתכנית 115/1 על שינוייה ובאזור מגורים א' בתכניות 115/3, 115/4, 115/8, 115/12, 115/13 על שינוייהן
2. חלות התכנית : תכנית זו חלה על יחידות דיור צמודות קרקע בתחום התכניות המאושרות במרחב התכנון המקומי אלפי מנשה
3. המקום :
4. גבול התכנית : אזורי מגורים א' ו-ב בתכנית 115/1 על שינוייה ואזור מגורים א' בתכניות 115/3, 115/4, 115/8, 115/12, 115/13 על שינוייהן על פי הגבולות של התכניות אלה כמפורט בקו הכחול בתשריט התכניות.
5. מסמכי התכנית : 5 דפי הוראות בכתב, להלן "הוראות התכנית".  
מפת התמצאות.
6. שטח התכנית : כמפורט בתכניות הנ"ל.
7. בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.  
פרטיים שונים.
8. יוזם התכנית : ועדה מיוחדת לתכנון ולבנייה אלפי מנשה
9. מגיש התכנית : ועדה מיוחדת לתכנון ולבנייה אלפי מנשה
10. עורך התכנית : אינג' ב. גרינברג, מהנדס המועצה המקומית אלפי מנשה מס' רישיון: 17516
11. מטרת התכנית : א. קביעת הוראות בניה ותנאים להקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בחצרות הבתים כולל מתקנים טכניים.  
ב. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
12. כפיפות לתכניות אחרות : תכנית זו באה להוסיף על כל תכנית אחרת בתחום מרחב התכנון של אלפי מנשה עפ"י המפורט בסעיף 4 לעיל.

## 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** : כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1992 על כל תיקונו.
- תקנות התכנון והבניה** : תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים 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 האחורי של המגרש.
  - ב. קו בניין לבריכה יהיה 2.0 מ'.
  - ג. בסמכות הועדה בכפוף לאישור מהנדס הועדה לאשר הקמתה של בריכה פרטית, בריכת נוי, ג'קוזי בקו בניין 0 בתנאים הבאים:
1. צורת המגרש אינה רגולרית או שהקרקע בעלת שיפוע חד.

2. הועדה תשוכנע כי מיקום הבריכה אינו מהווה מטרד לשכנים
3. קיום הליך של הקלה כמפורט בסעיף 2א בפרק ד'.
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 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. הבריכה תתוכנן ותיבנה בהתאם לתקנות ועל סמך כל תיקון בתקנות אלה. במקרה של סתירה תחולנה הוראות תכנית זו.
7. 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. תותר הקמת המבנה בקו בניין 0.
  - ד. בתחום המבנה יוקצה מקום נפרד לחומרים מסוכנים.
8. שולי הבריכה ירוצפו ברוחב 2 מ' לפחות בחומר מונע החלקה.
9. סביב הבריכה תותקן גדר בגובה 1.2 מ' + שער.
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 12-15 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 שישבו 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:
  - 2.1 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.
  - 2.2 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 תוות דעת קונסטרוקטור בעניין חוזק קירות התמך הסמוכים לדופן הבריכה
- ד. אישור יועץ אינסטלציה לתכנית סניטרית מפורטת.
- ה. כל אישור אשר ידרוש מהנדס המועצה בהתאם לצורך.

## פרק ה - חתימות והצהרות המתכנן

תאריך	חתימה	שם	
		הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש	בעל הקרקע
12.01.2015	מועצה מקומית אלפי מנשה רח' גלבע 116 מיקוד 44851	המועצה המקומית אלפי מנשה	יוזם התכנית
12.01.2015	<b>הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה אלפי מנשה</b>	הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה אלפי מנשה	מגיש התכנית
12.01.2015	אינג' גרינברג	אינג' ב. גרינברג	עורך התכנית

חותמת מתן תוקף	חותמת הפקדה
	<p>זו בלבר חוק תכנון ערים, מס' 418, תש"ל (יהודה ושומרון) מס' 418, תש"ל (יהודה ושומרון)</p> <p>הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה אלפי מנשה</p> <p>מס' 201300/א</p> <p>מס' 29141/3</p> <p>תכנית</p> <p>בישיבתה מס' 3/א</p> <p>החליטה</p> <p>שלמה קטן</p> <p>ראש מועצה מקומית אלפי מנשה</p> <p>מנהלס הועדה</p>