
הוועדה המקומית - ישיבת מליאה מספר 20230002 תאריך 11.06.2023

נושאים כלליים סעיף 2

עדכון מדיניות עירונית לבריכות שחיה פרטיות

1 - רקע:

“ **בריכה פרטית**” כהגדרתה בתקנות התכנון ובניה הינה בריכת שחייה מיוחדת המיועדת לשימושם של לא יותר מארבע יחידות דיור או ארבע יחידות אירוח. ברבות השנים הצטברו בנושא זה תקנות, הוראות תכנית, מסמכי מדיניות והנחיות מרחביות.

2 - מטרת העדכון:

1. הסדרת מדיניות לבריכות שחיה פרטיות במרפסות גג.
2. עדכון מדיניות לבריכות שחיה בצמודי קרקע.
3. עדכון הנחיות מרחביות לבריכות שחיה.

3 - סקירה סטטוטורית:

3.A - תקנות

“ **בריכה פרטית**” – בריכת שחייה מיוחדת המיועדת לשימושם של לא יותר מארבע יחידות דיור או ארבע יחידות אירוח;
 חלק כ"א בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) הן בבריכות שחיה מחריג לא מעט סוגיות הנוגעות לבריכה פרטית:

בריכת פרטית

21.1.4.6 הוראות חלק זה לא יחולו על בריכה פרטית; ואולם בבריכה פרטית שעומקה מעל 60 סנטימטרים ושטחה מתחת ל-10 מטרים רבועים יותקנו אמצעים לתחימת המגרש כך שלא תתאפשר כניסה בלתי מבוקרת של בני אדם למגרש, **ובבריכה פרטית שעומקה מעל 60 סנטימטרים ושטחה מעל 10 מטרים רבועים (להלן בפרט זה – בריכה), יחולו הוראות אלה:**

- (1) המבנה והגמור של אתר הבריכה יבטיחו את בטיחות המשתמשים בו ותנאי תברואה נאותים (להלן – המטרות); מרכיבים שונים כגון סמלים וקישוטים המשולבים באתר הבריכה, לא יפגעו במטרות;
- (2) פרט 21.1.2.3 יחול על הבריכה, ואולם הוועדה המקומית רשאית לפטור מתחולת פרט 21.1.2.3(א) ומהחובה שחיפוי הבריכה יהיה בהיר;
- (3) בבריכה יותקן לפחות אמצעי אחד של עליה וירידה למים, מסוג מדרגות או סולם, ואולם המהנדס רשאי לפטור מאמצעי עליה וירידה למים אם ראה שאין בכך צורך בנסיבות העניין;

- (4) פרט 21.1.2.9 יחול על בריכה, ואולם לעניין פתחי יניקת מים, רשאית הוועדה המקומית לאשר פתח יניקת מים אחד אם השתכנעה כי אין בכך כדי לפגוע במטרות;
- (5) מיתקן למניעת זרימה חוזרת יותקן בקו אספקת המים לבריכה;
- (6) בבריכה יותקנו אמצעים לסחרור, לרבות אמצעי פינוי מים עיליים, סינון וחיטוי המים, ויוקצה מקום מתאים להתקנת המערכות הנדרשות להפעלת אמצעים אלה;
- (7) הוועדה המקומית תורה את היקף השטח המתופה סביב בריכה;
- (8) פרט 21.1.2.13(א) יחול על בריכה, למעט הדרישה שהחפוי מונע ההחלקה יהיה במרקם שאינו צובר לכלוך וניתן לניקוי וחיטוי בקלות;
- (9) בבריכה יוקצה מקום נפרד לחומרים מסוכנים המשמשים לטיפול במים;
- (10) בבריכה יותקנו אמצעים לתחמת השטח שסביב הבריכה, המקום שבו מותקנות מערכות ההפעלה, ומקום החומרים המסוכנים, באופן שתימנע כניסה לא מבוקרת של בני אדם, ובכלל זה ילדים ופעוטות, לבריכה ולמקומות האמורים;
- (11) פרטים 21.1.2.6, 21.1.3.1, 21.1.3.6, 21.1.3.7, 21.1.5.5 עד 21.1.6.2 יחולו על בריכה, ואולם המהנדס רשאי לפטור מתחולת פרט 21.1.2.6 ופרט 21.1.3.1 אם אין בכך כדי לפגוע בבטיחות המשתמשים בבריכה;
- (12) תאורה שתותקן באתר הבריכה לא תגרום להפרעה לסביבה.

3.3 - תכניות, מסמכי מדיניות עירונית והנחיות מרחביות להקמת בריכות שחיה

תאריך	סוג	שם	תמצית
30.7.1989	תכנית	הר/160/ת/8	שינוי להר 160 בדבר הקמת בריכות שחיה פרטיות באזורי מגורים א' ובאזורי מגורים ב' בבניה צמודת קרקע
28.5.1996	תכנית	הר/160/ת/8/א	שינוי בקווי הבניין הקבועים בתכנית מתאר הר/160/ת/8
20.5.1999	תכנית	הר/160/ת/8/ב	שינוי בגודל מגרש מינימלי (מ 750 מ"ר ל 500 מ"ר), שינוי בקווי בנין
23.10.2012	מדיניות		שינוי מדיניות לעניין גודל מגרש תכסית וחילחול – התייחסות מפורשת לצמודי קרקע בפרט
6.8.2014	הנחיות רישוי בניה לבריכות שחיה פרטיות (באתר הועדה)		מפנות לתב"ע תקפה, תקינה ומדיניות עירונית
13.11.2016	מדיניות		הנחיות בטיחות, כיסוי וגידור

מהוראות המסמכים השונים עולה כי מותרת הקמת בריכות שחיה פרטיות רק בחצרות מגורים צמודי קרקע. אולם, מתוך הבנה כי יש לבחון הרחבת האפשרות להקמת בריכות שחיה פרטיות גם במרפסות גג בבניה רוויה למגורים ובלבד שייבחנו ההתאמות הנדרשות לסיטואציה מרחבית זו והאופן הנכון ליישומה.

בקריאת הוראות של תב"עות שונות, ניתן לפרש את השימוש המותר למתקנים לרווחת הדיירים גם לטובת בריכת שחיה, כפי שאושרו במקרים שונים בעבר. אולם, כפי שעבור בריכות שחיה בחצרות נלקחו בחשבון פרמטרים שונים כך נכון לעשות גם עבור בריכות המותקנות במרפסות גג.

" מרפסת גג" – חלק ממישור גג שטוח המופרד באמצעות קיר משאר הגג והמוקף מעקה, אשר רצפתו מחוברת לרצפת דירה או אולם הנמצאים על הגג האמור ודלת מעבר ביניהם;

4 - קריטריונים להערכה

4.1 - מימדי הבריכה - תכסית ונפח (המרחב הפתוח בו ממוקמת הבריכה)

המלצה למרפסות גג	הנחיות מרחביות	מדיניות	תכנית	
גודל המרפסת = מוצע לא לקבע מספר אלא לבחון לפי גודל השטח השימושי הנתר ממנה לאחר הצבת בריכת שחיה קבועה ובחינת שאר המדדים הרלוונטיים.		הקלה עד 350 מ"ר ואף למטה מזה במקרה של מרתף תת"ק (מלמד שהחשיבות היא לתכסית ולא לגודל, כאשר המניע היה שמירה על 20% חילחול)	500 מ"ר (לכל יחידה במגרש)	גודל מגרש מינימלי = היתכנות ראשונית
אפשרות להצבת שולחן / מערכת ישיבה בבחינת המכנה המשותף הרחב ביותר לשימוש סביר במרפסת גג.		הקלה עד 16% - <u>נוהג קיים</u> שיש לקבע במדיניות.	12% מהשטח הפנוי מבניה	תכסית = שטח פנוי לשימושים נוספים
משקל! יש חשיבות לבחינת עומסים על כלל הבניין וכחלק מהבקשה המקורית של הבניין ולא לאפשר כתוספת מאוחרת			150 מ"ק נפח	נפח = משקל, תחזוקה, תברואה
כמתאפשר ביחס לגובה קומה מתחת לבריכה, השפעה על גובה מעקה המרפסת ומגבלת גובה כללית של המבנה.			עומק מקסימלי 2.20	עומק

4.2 - מרחקים מינימליים ביחס לבריכה

המלצה למרפסות גג	הנחיות מרחביות	מדיניות	תכנית	
את גבולות המגרש מחליפים מעקות המרפסת. מומלץ להבחין בין 2 מ' ממרפסת צמודה לבין 1 מ' משאר הגבולות / מעקות.		הקלה עד 1 מ' מגבול מגרש	2 מטר מגבולות מגרש	מרחק מגבולות מגרש = פרטיות, מניעת מטרדים ומרחב סביב הבריכה.
מרחק מזירת המגורים יהיה עד 2 מ' בכפוף להותרת מרחב שימוש סביר כאמור בסעיף התכסית.		גבול שיקול הדעת להקלות עד 2 מטר	3 מ'	מרחק מבית המגורים = מרחקי שהיה ומעבר

מרחב שהיה בין הבריכה לגדר = הפרדה שימושית בין המגורים לבריכה	בין בריכה לגדר 1.3 מ' (סעיף 8 בהנמ"ר)			לשקול צמצום ל 1 מ'. תקנות התכנון והבניה מורות כי הועדה המקומית תורה את היקף השטח המחופה סביב הבריכה.
--	---------------------------------------	--	--	--

4.3 - גידור

המלצה למרפסות גג	הנחיות מרחביות	מדיניות	תכנית	
מעקה היקפי מעקה משותף עם מרפסת גג צמודה – אטום ?	גובה גדר במקביל לבריכה – 1.80 מ'		גדר חיה סמיכה גובה 1.8	גידור המגרש = פרטיות, מניעת מטרדים
		לעניין הנחיות בטיחות – דיון בין גדר לכיסוי		גידור הבריכה = בטיחות

5 – מדיניות מוצעת לבריכות במרפסות גג

התקנת בריכת שחיה במרפסת גג תתאפשר בתנאי עמידה בתנאים הבאים :

1. הותרת מעברים ברוחב
 - 2 מ' מהציאה מהדירה למרפסת.
 - 2 מ' ממרפסת צמודה
 - 1 מ' ממעקות חיצוניים
2. גובה הקיר בין מרפסות גג צמודות יהיה 1.8 מ'
3. הצגת אפשרות להצבת שולחן של 6 מקומות ישיבה
4. ככלל, בריכות שחיה במרפסות גג תאושרנה רק במסגרת היתר הבניה הראשוני של המבנה. עם זאת, במקרים שבהם מתבקשת תוספת בריכה לבניין קיים ואשר בהם יוכח לוועדה המקומית כי מולאו כל התנאים הנדרשים לרבות אישורי קונסטרוקציה, תבחן הועדה המקומית את האפשרות לאשר את הבקשה בכפוף לעמידה ביתר תנאי התכנית, התאמה למדיניות זו ואישור הגורמים המקצועיים.
5. מרחב שהיה מסביב לבריכה לא יפחת מ 1 מ', ניתן למקמה במרחק 0 באחת מצלעותיה הצרות. במקרים בהם מרחב שהיה חופף למעברים (מפלס זהה, אישור כיסוי ולא גדר) ניתן לשקול חפיפה ביניהם.
6. הנחיות גידור ובטיחות כאמור במדיניות העירונית.
7. עמידה בהוראות כל דין

6 – עדכון הנחיות מרחביות לבריכות שחיה בצמודי קרקע

היקף השטח המחופה מסביב לבריכה לא יפחת מ 1 מ', ניתן למקמה במרחק 0 באחת מצלעותיה הצרות.

7 – עדכון מדיניות לבריכות בצמודי קרקע

א. הקלה בתכסית עד 16%

- ב. במצבים בו מתאפשרת בנייה של יותר מיח' מגורים אחת במגרש / חלקה, הוראות התבי"ע לשמירת מרחק 2 מ' מגבול מגרש יחולו גם על הגבולות הפנימיים בין בעלי הזכויות בנכס (החלוקה הפנימית תחשב כגבול מגרש).
- ג. מבנה עזר - מתקנים טכניים נלווים לבריכה יוצנעו בתת הקרקע בלבד.

המלצות:

1. לאשר מדיניות להקמת בריכות שחיה במרפסות גג כאמור בסעיף 5 לעיל
2. לעדכן הנחיות להקמת בריכות שחיה כאמור בסעיף 6 לעיל
3. לעדכן מדיניות לבריכות בצמודי קרקע לעניין חדר עזר טכני כאמור בסעיף 7 לעיל
4. לאשר ולהטמיע במסגרת הליך הרישוי את הנחיות היחידה הסביבתית מיום 3.5.2023 במטרה לייתר את הצורך בקבלת חוות דעתה בנפרד לכל בקשה ובקשה.
5. יוכן מסמך מתכלל כמידע נגיש לציבור באתר הועדה המקומית.
6. עד לאישור תכנית מתוקנת תחול מדיניות זו.

החלטה:

חברי המליאה מאשרים את מדיניות בריכות השחיה כפי שהוצגה במעמד הישיבה כדלקמן ומקבלים את המלצת חברי הצוות כדלקמן:

1. לאשר מדיניות להקמת בריכות שחיה במרפסות גג כאמור בסעיף 5 לעיל
2. לעדכן הנחיות להקמת בריכות שחיה כאמור בסעיף 6 לעיל
3. לעדכן מדיניות לבריכות בצמודי קרקע לעניין חדר עזר טכני כאמור בסעיף 7 לעיל
4. לאשר ולהטמיע במסגרת הליך הרישוי את הנחיות היחידה הסביבתית מיום 3.5.2023 במטרה לייתר את הצורך בקבלת חוות דעתה בנפרד לכל בקשה ובקשה.
5. יוכן מסמך מתכלל כמידע נגיש לציבור באתר הועדה המקומית.
6. עד לאישור תכנית מתוקנת תחול מדיניות זו.

הצבעה:

החלטה התקבלה פה אחד

אמיר כוכבי, יעל עבוד ברזילי, כנרת אלישע כהן, רפאל בן מרדכי, חיים שאבי, אלון גלבווע, משה חנוכה מאיר חלוואני, רן יקיר, מוטי ליטר, יגאל שמעון, אביבה גוטרמן, עדי פרילינג אנקורי, נדב דואני, רינה שבתאי

נושאים כלליים מספר 2

מובא לדיון חוזר לדיון מחדש בנושא מדיניות הועדה המקומית לנושא בריכות שחייה בעקבות ערר 233/12 שהוגש כנגד הועדה המקומית. מדיניות הועדה כפי שנקבעה בעבר התייחסה לגודל המגרש בלבד בהתייחס לגודל המינימאלי שנקבע בתכנית למגרש בו ניתן לבנות בריכה. לא נשקלה התכנית הפנויה במגרש, אלא גודל המגרש. לאור סוגיית זו, מומלץ כי הועדה המקומית תסמיך את אדריכלית העיר ומהנדסת העיר לבחון הסוגייה ולהביא המלצותיה בפני הועדה לקבלת החלטה בנושא

בישיבת ועדת משנה שמספרה 2011015 מתאריך 5/10/2011 נדונה בנושאים כלליים קביעת מדיניות לבריכות שחייה במגרשי מגורים:

1. הקלה בגודל מגרש לבניית בריכה כך שמגרש בגודל 500 - 350 מ"ר לא תהיה מניעה עקרונית ותכנונית לאשר הקמתה בכפוף לדיון בהתנגדויות במידה וישנן ובשיקול דעת תכנוני למגרש זה ולמגרשים הסמוכים לו.
2. הקלה בקווי בניין לבריכה בכפוף לשיקול דעת תכנוני ולא יפחת מ - 1.0 מ' מגבול המגרש.
3. במידה וייבנה מרתף תת קרקעי לצרכי חנייה באופן שמתפנה תכנית, תישקל הקטנת המגרש המינימלי מתחת ל - 350 מ"ר ובכפוף לבדיקה תכנונית כוללת.

החלטה:

1. לאור האמור בערר 233/12 והחלטות ועדות ערר שונות בנושא בריכות שחייה מומלץ לתקן את מדיניות הועדה בנושא בריכות שחייה במגרשי מגורים כדלקמן:
לעניין הקלה בגודל מגרש לבניית בריכת שחייה במגרשים הקטנים מ 500 מ"ר ככלל לא תהיה מניעה עקרונית לאשר הקלה לבניית בריכת שחייה במגרש הקטן מ - 500 מ"ר וזאת בכפוף לדיון בהתנגדויות אם ובמידה וישנן ובכפוף לשיקול דעת תכנוני למגרש המבוקש ולמגרשים הסמוכים לו וזאת בתנאי שיושאר במגרש מינימום 20% משטח המגרש כשטח פתוח שהינו שטח חלחול וזאת לאור הנחיות בתוכניות מתאר ארציות והנחיות עיריית הוד השרון לבנייה ירוקה במבני מגורים בכל העיר.
2. הקלה בקווי בניין לבריכה בכפוף לשיקול דעת תכנוני ולא יפחת מ - 1.0 מ' מגבול המגרש.
3. יש להכניס מדינות זו לכל מידע תכנוני לבניין צמוד קרקע.
לאשר תיקון המדיניות כקווים מנחים לבקשות להקלה ככל שיוגשו, כל בקשה תיבחן לגופה, יש להכניס מדינות זו לכל מידע תכנוני לבניין צמוד קרקע.