

מס' דף: 1

תאריך: 30/09/2024
כ"ו אלול תשפ"ד

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה הר-אדר

פרוטוקול החלטות ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה-הר אדר

ישיבה מספר: 2024002 ביום שלישי תאריך 10/09/24 ז' אלול, תשפ"ד

השתתפו:

חברים:

חיים מנדל שקד - ראש המועצה ויו"ר הועדה

פנינה איצקוביץ

קרסני ענבר

שטיינר קריגל בר

פדלי רפאל

חן פיליפוביץ

מרגלית אלון

עין מור אליענה

סגל:

גבי אברגיל - מנכ"ל המועצה

ליאל רותם - מהנדסת הועדה

נעדרו

חברים:

נווה גואטה ספיר

סגל:

עו"ד דוד זיו - יועמ"ש

אדוה גפני - רכזת הועדה

נציגים:

נציג לשכת התכנון

מס' דף: 2

תאריך: 18/08/2024

סדר יום לישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה-הר אדר מספר: 2024002 בתאריך: 03/09/24

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	גוש	חלקה מגרש	תיק בניין	בקשה	סעיף
3		מ.מ. הר אדר				כללי	1

מהות הדיון:

קביעת הנחיות מרחביות להקמת בריכות שחייה פרטיות בהר אדר: מוצגות בפני חברי המועצה הנחיות כפי שנקבעו ע"י הצוות המקצועי אשר מסתמכות על תכנית מפורטת מס' 214/10/1 סעיף 5 ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תיקון מס' 2, (התשס"ח-2008)+תיקון תשע"ב ב-2011 ותיקון תשע"ח 2017 (להלן "התקנות") להבטחת עמידה בכל ההנחיות, התקנים ואמצעי הבטיחות הנדרשים. טפסים מצורפים להנחיות המרחביות:
*נוסח טופס הצהרת יועץ בטיחות
*נוסח כתב התחייבות התושב להימנע משימוש מסחרי לבריכה.

המלצות המחלקה:

הצוות המקצועי ממליץ לות"ב לאשר את ההנחיות המרחביות בהתאם לצו חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים תיקון מס' 25 יהודה ושומרון מס' 1809 התשע"ט-2019 סעיף ג 34 (א):
"ועדה מקומית רשאית לקבוע הנחיות מרחביות למרחב התכנון שלה בעניינים המפורטים בסעיף קטן (ב) ובלבד שאין בהן סתירה להוראות תכנית או להוראות לפי חוק זה."
הנחיות מרחביות שיאושרו ע"י הוועדה יפורסמו באתר האינטרנט של המועצה והודעה על קביעתן תפורסם בעיתון רשמי באופן שבו מתפרסמת תכנית מתאר.
הנחיות מרחביות יכנסו לתוקף בתום 30 ימים ממועד הפרסום האחרון בעיתון או במועד מאוחר יותר שייקבע ע"י הוועדה כפי שמגדיר סעיף ג 34 (ו).
הרואה עצמו נפגע ע"י הנחיות מרחביות שקבעה ועדה מקומית, רשאי לערור לוועדה המחוזית בתוך 30 ימים מיום פרסומן, כפי שמגדיר סעיף ג 34 (ז).



הנחיות מרחביות לבריכות שחייה פרטיות בהר אדר

הגדרות:

1. **תכנית מס' 214/10/1** מגדירה בסעיף 5 הוראות ותנאים להקמת בריכות שחיה פרטיות בהר אדר
2. בנוסף, **יחולו כאן תקנות התכנון והבניה** (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תיקון מס' 2 (התשס"ח-2008) + תיקון תשע"ב (2011) ותיקון תשע"ח 2017 (להלן: התקנות) כבסיס לכל ההנחיות לנושא זה ובפרט בנושא הבטיחות.
3. **בריכה פרטית קבועה** (הטעונה היתר):
בריכת שחיה פרטית קבועה הינה כל בריכה/ ג'קוזי מכל חומר שהוא, שאיננה ניתנת לפירוק וריקון עונתי מדי שנה, לרבות בריכה חפורה (לכל עומק), מקובעת בריצוף או כל משטח הגבהה קשיח, ו/או מחוברת חיבור קבוע למערכת המים הישובית, ומיועדת לשימוש פרטי בלבד.
4. **בריכה פרטית עונתית** (פטורה מהיתר, בכפוף להנחיות מרחביות):
כל בריכה פרטית (או ג'קוזי) שאיננה בריכה קבועה כמפורט לעיל, המיועדת לשימוש עונתי בלבד ללא קיבוע כלשהו או מתקנים היקפיים קבועים כלשהם, לרבות חיבורי צנרת, וניתנת לפירוק מיידי.

1. תכנון והוראות הגשת בקשה לבריכה:

- 1.1 תכנון בריכת שחייה יוגש במסגרת בקשה להיתר.
- 1.2 יש לצרף לבקשה מפת מדידה מעודכנת שתומה ע"י מודד מוסמך המציגה את מפלסי הקרקע וכפי שקיימים פועל.
- 1.3 על הבקשה לכלול תשריט תכנון הבריכה ע"י תכנית הפיתוח בקני"מ 1:50.
- 1.4 נדרש לצרף שני חתכים דרך מבנה הבריכה כאשר אחד מתוכם יכלול את חדר המכונות.
- 1.5 הבקשה תתייחס לכל דרישות החוק, תקנות, תב"ע והנחיות מרחביות המחייבות כפי שמתעדכנות מעת לעת.

2. תצהירים ואישורים נדרשים כתנאי למתן היתר

- כל בקשה להיתר הכוללת בריכת שחייה תלווה באישורים הנדרשים וכפי שמוגדרים בהוראות תכנית 214/10/1, בנוסף למפורט בסעיפים 2.1-2.5 להלן.
- 2.1 אישור יועץ בטיחות
כל בקשה להיתר הכוללת בריכת שחייה תלווה בתצהיר של יועץ בטיחות המומחה בנושא בריכות שחייה אשר יעיד על התאמת תכנון הבריכה לחוק, תקנות, תב"ע והנחיות מרחביות המחייבות כפי שמתעדכנות מעת לעת. (ראה נספח א')
 - 2.2 אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה
 - 2.3 הצהרת מהנדס לתכנון הבריכה
 - 2.4 הגשת נספח סניטרי לבריכה ערוך ע"י יועץ אינסטלציה לאישור מחלקת תפעול של המועצה.
 - 2.5 חתימה ע"ג כתב התחייבות כי יעשה בבריכה שימוש פרטי בלבד ולא תתקיים כל פעילות מסחרית או טיפולית שאיננה פרטית.
- ### 3. מיקום הבריכה במגרש
- 3.1 סביב כל הבריכה חובה להשאיר מרווח בטיחות מינימלי של 100 ס"מ נטו לפחות, פנוי מכל מכשול אשר יימדד משפת הבריכה לפני כל קיר ו/או גדר ו/או כל מכשול אחר.
 - 3.2 יש לשמור תכסית פנויה של 15% משטח המגרש לחלחול.

מס' דף: 5:

- 3.3 במקרה שהמגרש מיועד לבניית בית משותף אזי תידרש הסכמת כל בעלי הזכויות.
3.4 שטח הבריכה יהיה עד 50 מ"ר נטו, למעט בריכה פנימית הבנויה כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים, ששטחה יהיה כמוגדר בהוראות התב"ע.
3.5 שטח ומיקום חדר המכונות יהיה כמוגדר בהוראות התב"ע.

4. תחילת הבריכה

4.1 גידור:

4.1.1 גדר יציבה למניעת גישה בגובה מינימלי של 110 ס"מ, בנויה או קלה שלא תאפשר טיפוס ותענה לדרישות ת"י 1142. הגידור יבוצע מחומרים עמידים וקבועים ואשר לא ניתנים לפירוק.

4.1.2 ימוקם שער כניסה עם אפשרות נעילה ומנגנון להבטחת סגירה עצמית, השער יפתח כלפי חוץ בלבד.

4.1.3 ניתן להשתמש בגדרות המגרש ו/או המבנה כחלק מהתחילת הנדרשת כל עוד לא קיימת דלת ו/או חלון ו/או פתח שתחתיתו הבנויה קטנה מ- 105 מ' גובה

4.2 כיסוי בריכה

ניתן יהיה להוסיף פתרון כיסוי קשיח לבריכה הכולל מנגנון כיסוי חשמלי אשר יחופה בצבע ניגודי מהבריכה וימנע אפשרות של נפילה לבריכה.

יש לספק מפרט טכני של היצרן חתום על ידו והצהרת יועץ הבטיחות לעמידה בתקנים המחייבים.
יודגש שפתרון זה איננו מהווה תחליף לגידור הנדרש כמפורט לעיל.

5. תנאים לקבלת תעודת גמר (טופס 4)

5.1 התאמה להיתר הבניה המאושר.

5.2 הגשת דוח יועץ הבטיחות המאשר כי ביצוע הבריכה בפועל תואם את החוק, תקנות, תב"ע, הנחיות מרחביות וההיתר, לרבות התייחסות לסעיפי התקנות וכפי שמפורטים בנספח א', לרבות התייחסות לדרגת התנגדות של חיפוי מרקם מונע החלקה ברוחב של 1 מ' לכל הפחות של שולי הבריכה בכל היקפה ע"פ מקדם חיכוך R12. ובהתאמה לכל תקן מחייב

נספח א'

הנחיות לעריכת חוות דעת יועץ בטיחות לבריכות שחייה פרטיות בהר אדר

תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תיקון מס' 2, (התשס"ח 2008-) + תק' תשע"ב ב- 2011 ותק' תשע"ח 2017 (להלן: "התקנות")

חוות הדעת תתייחס לכל דרישות החוק והתקנות הרלוונטיות ובין היתר גם לנושאים הבאים: אמצעים למניעת גישה לבריכה, תקן מחייב לכיסוי בריכות, חיפוי נגד החלקה וכו'. ... באופן פרטני לרבות צילומים, ודיאגרמות הסבר.

1. מיקום הבריכה במגרש

1.1 מרווח בטיחות מינימלי פנוי מכל מכשול משפת הבריכה לפני כל קיר ו/או גדר ו/או כל מכשול אחר

1.2. מיקום חדר המכונות ומניעת גישה אליו

1.3. מיקום אחסון חומרים מסוכנים ומניעת גישה יותרו רק במקרה שאושרו ע"י איגוד ערים לאיכות

הסביבה יהודה, וכפי שמגדירה תכנית מפורטת 214/10/1 סעיף 5.7.5

2. תחילה למניעה כניסה בלתי מבוקרת למגרש ולבריכה

2.1 תחילת המגרש

יועץ הבטיחות ייפרט את אופן תחילת המגרש בהתאם לסעיף 21.1.4.6 לתקנות הקובע כי יש לתחום את המגרש למניעת כניסה בלתי מבוקרת למגרש

2.2 תחילת הבריכה

יועץ הבטיחות ייפרט את האמצעים לתחילת השטח שסביב לבריכה בהתאם לפי סעיף 21.1.4.6 (10) בתקנות. באמצעות של גידור תקני שער בטיחות וכו' אם יותקן בנוסף כסוי קשיח, תידרש התייחסות לתקן המאושר והרכבת האמצעי בפועל – יש לצרף מפרט של האמצעי חתום ומאושר ע"י היועץ.

הדו"ח יכלול התייחסות פרטנית לסעיפי התקנות הבאים:

סעיף מהתקנות	נושא	דגשים להתייחסות
21.1.2.3 (א)	דופן קיר אנכי	
21.1.2.3 (ד)	אמצעי אחיזה בטוחה	בידי אדם הנמצא במים
21.1.2.3 (ח)	חיפוי בהיר ועמיד במים	
21.1.2.11 / 21.1.2.5	מדרגות/ סולמות	בבריכה יותקן לפחות אמצעי אחד של עליה וירידה למים, מסוג מדרגות או סולם, אלא אם כן התבקש וניתן פטור ממהנדס הוועדה.
21.1.2.6	מדרג במקביל לקיר	אלא אם כן התבקש וניתן פטור ממהנדס הוועדה.
21.1.2.9	פתח יניקת מים	בבריכות של עד 50 מ"ר לפחות פתח אחד בבריכות מעל 50 מ"ר (המהוות חלק אינטגרלי מהמבנה) יידרשו 2 פתחים
21.1.4.6 (7, 8)	חיפוי נגד החלקה	בהתאמה לשטח ההיקף כפי שקבעה הוועדה בסעיף 3.1 אישור היועץ למקדם החלקה
21.1.3.1	סימון עומק מים	אלא אם כן התבקש וניתן פטור ממהנדס הוועדה.
21.1.2.4	שיפוע תחתית הבריכה	לרבות התייחסות לעומק הבריכה
21.1.3.4	גידור	התייחסות לגובה גדר, שער נעילה.
לא בתקנות	כיסוי קשיח (אופציונלי)	בהתאמה לתקן+מפרט טכני

הצהרת יועץ בטיחות לבריכת שחייה פרטית בהר אדר

כל בקשה להיתר הכוללת בריכת שחייה תלויה בתצהיר יועץ בטיחות המומחה בנושא בריכות שחייה אשר יעיד על התאמת תכנון הבריכה לחוק, תקנות, תב"ע והנחיות מרחביות המחייבות כפי שמתעדכנות מעת לעת (כמפורט בנספח א' המצורף)

כל בקשה לקבלת טופס 4 הכוללת בריכת שחייה תלויה בתצהיר והגשת דו"ח יועץ הבטיחות כמפורט לעיל, אשר יאשר כי ביצוע הבריכה בפועל תואם לחוק, תקנות, תב"ע והנחיות מרחביות מחייבות, לרבות התייחסות לסעיפי התקנות וכפי שמפורטים בנספח א', לרבות התייחסות לדרגת התנגדות של חיפוי מרקם מונע החלקה ברוחב של 1 מ' לכל הפחות של שולי הבריכה בכל היקפה ע"פ מקדם חיכוך R12 ובהתאמה לכל תקן מחייב.

שם היועץ _____

תואר אקדמי ו/או תעודה מקצועית ומספרה _____

נסיון מקצועי, הכשרות, תחומי התמחות בבטיחות _____

כתובת: _____ דוא"ל: _____ טלפון: _____

כתובת הבריכה המתוכננת: _____

א. הצהרת יועץ הבטיחות לבקשה להיתר הכוללת בריכת שחייה:

הריני להצהיר כי הנני יועץ בטיחות בעל ההכשרה והנסיון הנדרשים לנושא בטיחות בריכות שחיה, ומוניתי כאחראי בטיחות לבריכת השחייה המתוכננת בהר אדר במגרש מס' _____ בכתובת: _____

אני מאשר בזאת כי בדקתי את תכניות הבריכה המתוכננת לעיל וכי תוכננה בהתאם לחוק, לתקנות, להוראות התב"ע וההנחיות המרחביות המחייבות, בהתאם להוראות תכנית מפורטת 214/10/1 סעיף 5 המתייחס לבריכות שחייה, ובהתאם להנחיות מרחביות לבריכות שחיה פרטיות בהר אדר, שאושרו ע"י הועדה המיוחדת לתכנון ובניה בישיבה מס' 2024002 מיום 3.9.24, ועל פי כל הדרישות המפורטות בנספח א' המצורף.

חתימת היועץ: _____ תאריך: _____

ב. הצהרת יועץ הבטיחות לבקשה לטופס 4 הכוללת בריכת שחייה:

אני מאשר בזאת, כי בדקתי את ביצוע הבריכה המתוכננת לעיל וכי בוצעה בהתאם לחוק, לתקנות, להוראות התב"ע וההנחיות המרחביות המחייבות, בהתאם להוראות תכנית מפורטת 214/10/1 סעיף 5 המתייחס לבריכות שחייה, ובהתאם להנחיות מרחביות לבריכות שחיה פרטיות בהר אדר, שאושרו ע"י הועדה המיוחדת לתכנון ובניה בישיבה מס' 2024002 מיום 3.9.24, ועל פי כל הדרישות המפורטות בנספח א' המצורף, ובהתאם דו"ח הבטיחות המצורף שערכת.

חתימת היועץ: _____ תאריך: _____

להצהרה זו מצורף נספח א' לעריכת חוות דעת יועץ בטיחות לבריכות שחייה פרטיות בהר אדר.

יועץ הבטיחות נדרש להתייחס לכל הסעיפים המופיעים בנספח, כולל התייחסות פרטנית לסעיפי התקנות וזאת כתנאי למתן טופס 4.

נספח א'

הנחיות לעריכת חוות דעת יועץ בטיחות לבריכות שחייה פרטיות בהר אדר תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תיקון מס' 2, (התשס"ח 2008-) + תק' תשע"ב ב- 2011 ותק' תשע"ח 2017 (להלן: "התקנות")

חוות הדעת תתייחס לכל דרישות החוק והתקנות הרלוונטיות ובין היתר גם לנושאים הבאים: אמצעים למניעת גישה לבריכה, תקן מחייב לכיסוי בריכות, חיפוי נגד החלקה וכו' ... באופן פרטני לרבות צילומים, ודיאגרמות הסבר.

1. מיקום הבריכה במגרש

1.1 מרווח בטיחות מינימלי פנוי מכל מכשול משפת הבריכה לפני כל קיר ו/או גדר ו/או כל מכשול אחר.

1.1.2 מיקום חדר המכונות ומניעת גישה אליו

1.1.3 מיקום אחסון חומרים מסוכנים ומניעת גישה יותרו רק במקרה שאושרו ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה, וכפי שמגדירה תכנית מפורטת 214/10/1 סעיף 5.7.5

2. תחימה למניעה כניסה בלתי מבוקרת למגרש ולבריכה**2.1 תחימת המגרש**

יועץ הבטיחות ייפרט את אופן תחימת המגרש בהתאם לסעיף 21.1.4.6 לתקנות הקובע כי יש לתחום את המגרש למניעת כניסה בלתי מבוקרת למגרש

2.2 תחימת הבריכה

יועץ הבטיחות ייפרט את האמצעים לתחימת השטח שסביב לבריכה בהתאם לפי סעיף 21.1.4.6 (10) בתקנות, באמצעות של גידור תקני שער בטיחות וכו'. אם יותקן בנוסף כסוי קשיח, תידרש התייחסות לתקן המאושר והרכבת האמצעי בפועל, יש לצרף מפרט של האמצעי חתום ומאושר ע"י היועץ.

הדו"ח יכלול התייחסות פרטנית לסעיפי התקנות הבאים:

סעיף מהתקנות	נושא	דגשים להתייחסות
21.1.2.3 (א)	דופן קיר אנכי	
21.1.2.3 (ד)	אמצעי אחיזה בטוחה	בידי אדם הנמצא במים
21.1.2.3 (ח)	חיפוי בהיר ועמיד במים	
21.1.2.11 / 21.1.2.5	מדרגות/ סולמות	בבריכה יותקן לפחות אמצעי אחד של עליה וירידה למים, מסוג מדרגות או סולם, אלא אם כן התבקש וניתן פטור ממהנדס הוועדה.
21.1.2.6	מדרג במקביל לקיר	אלא אם כן התבקש וניתן פטור ממהנדס הוועדה.
21.1.2.9	פתח יניקת מים	בבריכות של עד 50 מ"ר לפחות פתח אחד בבריכות מעל 50 מ"ר (המהוות חלק אינטגרלי מהמבנה) יידרשו 2 פתחים
21.1.4.6 (7, 8)	חיפוי נגד החלקה	בהתאמה לשטח ההיקף כפי שקבעה הוועדה בסעיף 3.1 אישור היועץ למקדם ההחלקה
21.1.3.1	סימון עומק מים	אלא אם כן התבקש וניתן פטור ממהנדס הוועדה.
21.1.2.4	שיפוע תחתית הבריכה	לרבות התייחסות לעומק הבריכה
21.1.3.4	גידור	התייחסות לגובה גדר, שער נעילה.
לא בתקנות	כיסוי קשיח (אופציונלי)	בהתאמה לתקן+מפרט טכני

הנדון: הצהרת בעלי הזכויות והתחייבות להימנע משימוש מסחרי לבריכה

1. אנו הח"מ _____ ת.ז. _____
_____ ת.ז. _____

הואיל והגשנו לוועדה המיוחדת לתכנון ובניה הר אדר (להלן: "הועדה המקומית") בקשה לבניית בריכת שחיה פרטית בנוגע לבית מגורים הנמצא ברחוב _____ מגרש _____ (להלן "הבית") שבבעלותנו, הננו להתחייב כדלהלן:

2. ידוע לנו, כי בהתאם להוראות תכנית מפורטת 214/10/1 סעיף 5, ובהתאם להנחיות המרחביות לבריכות שחיה פרטיות בהר אדר, שאושרו ע"י הועדה המיוחדת לתכנון ובניה בישיבה מס' 2024002 מיום 3.9.24, חל איסור לקיים בבריכה פעילות עסקית, לרבות טיפולי הידרותרפיה, או כל שימוש מסחרי אחר, והרינו להצהיר בזאת כי לא נתקיים בבריכה כל פעילות מסוג זה והבריכה תשמש לשימוש פרטי בלבד של בעל הזכויות בנכס.

3. ידוע לנו כי פתיחת עסק וניהול עסק ללא רישיון עסק הינם עבירה פלילית על פי חוק רישוי עסקים התשכ"ח-1968.

4. הובהר לנו היטב, כי במידה ונפר התחייבותנו זו, יבוטל היתר הבניה והועדה המקומית ו/או מועצה מקומית הר אדר ו/או מפקד כוחות צה"ל ביהודה ושומרון, יהיו רשאים לנקוט כנגדנו בהליכים משפטיים ומנהליים מתאימים, לרבות הוצאת צווי הריסה ו/או צווים שיפוטיים ולרבות הגשת כתבי אישום.

5. בכתב התחייבות זה – האמור בלשון רבים, חל גם בלשון יחיד.

ולראיה באנו על החתום:

תאריך	שם	חתימה
_____	_____	_____
_____	_____	_____

מהלך הדיון:

מהנדסת המועצה הציגה בפני חברי המועצה את נוסח ההנחיות המרחביות לבריכה, כפי שנכתבו ע"י הצוות המקצועי תוך התייחסות להנחיות מרחביות ברשויות דומות, לרבות קבלת אישור עקרוני של היועמ"ש לנוסח הטיוטא. מהנדסת המועצה הסבירה כי גדר סביב הבריכה היא הפתרון הבטיחותי הנחוץ והמחייב ע"פ החוק, וסגירת בריכה, ככל שתהיה ע"פ תקן, איננה מהווה תחליף לגדר, אלא אמצעי בטיחות נוסף. חברי המועצה ביקשו לדחות את הדיון למועד ההתכנסות הבא על מנת שיוכלו לבחון את נושא הגידור סביב הבריכה שלטענתם כיסוי הבריכה יכול לשמש כתחליף לבניית גדר. כמו כן הציעו להקים ועד נציגים מטעמם שיסייע ב"ריכוך" התהליך לקבלת היתר לבריכות קיימות בדיעבד, זאת על מנת לעודד את התושבים להסדיר באופן חוקי ובטיחותי את הבריכות בתחום מגרשם.

סיכום:

ראש המועצה נענה לבקשת חברי המועצה לדחות את הדיון למועד ההתכנסות הבא, על מנת שיוכלו לבחון עד אז את נושא הגידור סביב הבריכה, שלטענתם איננו מחייב.

30.9.24

חיים מנדל שקד - יו"ר הועדה

30.9.24

ליאל גותם - מהנדסת הועדה