

מסמך מדיניות להקמת בריכת שחייה פרטית ביעוד מגורים

פברואר 2025

עורכי המסמך: אדריכל אלדד גופר, מור אשוואל

רקע:

עיריית ראש העין, באמצעות מנהל הנדסה מתווה מדיניות תכנונית ברורה ברחבי העיר באמצעות קביעת הנחיות מרחביות ועריכת מסמכי מדיניות בנושאים שונים.

הצורך בעריכת מסמך מדיניות להקמת בריכות שחייה נבע מתוך למידת התנהלות התושבים מול הועדה לתכנון ובניה בכל הנוגע להקמת בריכות שחייה ועל מנת לייצר הנחיות ברורות, נגישות ואחידות שייקלו על תושבי העיר את ההליך.

מדיניות זו מתייחסת לשני סוגי בריכות: **בריכת שחייה עונתית** הניתנת לפירוק והרכבה ונמצאת מעל הקרקע ו**בריכה בנויה** במגרשים ביעוד מגורים בלבד.

במקביל לאישור מסמך מדיניות זה, הועדה המקומית מקדמת תכנית מתאר מקומית להקמת בריכות שחייה אשר מטרתיה הן:

1. קביעת הנחיות תכנוניות להקמת בריכות שחייה פרטיות בכל מרחב התכנון המקומי.
2. הבטחת תנאי בריאות, בטיחות ואיכות סביבה נאותים.
3. קביעת קווי בניין לבריכות.

הגדרה - בריכת שחייה פרטית:

1. הבריכה ממוקמת בתחום חצר פרטית של יחידת דיור או מרפסת גג של יחידת דיור (מדורגים).
2. הבריכה נועדה לשימוש פרטי בלבד של יחידות הדיור הנ"ל ובתחומה לא יותרו הפעלות של שיעורי שחייה, מסיבות המוניות וכד', כמו כן לא יותר שימוש מסחרי.
3. בבריכה לא תתקן מקפצה, מגלשות מים ובריכות גלים.
4. סביב הבריכה יישמר מרווח ברוחב 1 מ' מ-3 פאות לכל הפחות לצורך הצלה.
5. הבריכה עומדת בכל תיקני הבטיחות הנדרשים לפי חוק.

בריכת שחייה עונתיות זמנית (intex)

בריכה עונתית ניתן למקם באחד מהבאים בלבד:

בבית פרטי (יחידת דיור צמודת קרקע)

בחצר דירת גן (בקומת הקרקע) בבית משותף – ובתנאי שלא תמוקם מעל מרתף חניה.

במרפסת דירת גג בבית משותף – מעל ממ"ד בלבד.

לא תותר הקמת בריכה במרפסות זיזיות

ברכות אלה מוגדרות כמבנה זמני ואינן נדרשות להוצאת היתר בנייה, אך יש לעמוד בתנאים הבאים:

1. הגשת טופס **דיווח על עבודה הפטורה מהיתר בנייה**, הטופס יכלול הצהרת יידוע הועדה מצד המבקש.
2. הקמת בריכה במרפסת גג (מדורגים) תהיה רק לאחר אישור קונסטרוקטור של המבנה המקורי(*), את האישור יש לצרף לבקשת הפטור מהיתר.
3. מעל הבריכה לא ייבנה קירוי **מכל סוג**.

*ככל ואין אפשרות לאתר את הקונסטרוקטור של המבנה, ניתן לפנות לקונסטרוקטור נבחר העומד באמות המידה שיוגדרו על ידי מנהל הנדסה.

ברכת שחייה קבועות (בנויות לרבות ז'קוזי)

בריכה בנויה ניתן להקים באחד מהבאים בלבד:

בבית פרטי (יחידת דיור צמודת קרקע) בתחום קווי הבניין

במרפסת דירת גג בבית משותף – מעל ממ"ד בלבד

בבניין משותף ניתן להקים בריכה משותפת בתנאים המפורטים. הסכמת 100% מהדיירים

רישוי המבנים כפוף להוראות תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות סעיף 21.1.4.6) – ברכת שחייה פרטית, וכן בתקנות 1, 7, 9 ובחלק א' בתוספת השנייה. לאחר עמידה בכל התנאים הנדרשים תידון הבקשה בוועדת המשנה לתכנון ובנייה.

הנחיות לבניית ברכת שחייה קבועה ותנאים להגשת בקשה להיתר:

- שטח הבריכה המבוקש לא יעלה על 30% משטח מגרש המגורים המוצמד ליחיד דהיינו משטח החצר.
- תתאפשר הקמת בריכה בדירות גן וגג בבניין משותף חדש רק במידה והבריכה הוגשה כחלק מהבקשה להיתר.
- בריכה בדירות בבית משותף תתאפשר שלא מעל חניון ובתוך קווי הבניין.
- בבניין משותף נדרשת הסכמת 100% מהדיירים לבניית הבריכה
- מבנה המכונות יהיה תת קרקעי, ניתן למקמו סמוך לגבול המגרש בתנאי הסכמת שכן גובל. יותקנו אמצעים לסחרור, לרבות אמצעי פינוי מים עיליים, סינון וחיטוי המים ויוקצה מקום מתאים להתקנת המערכות הנדרשות להפעלת אמצעים אלו.
- חדר המכונות יתוכנן במרחק של לפחות 2 מ' מגבול המגרש הקדמי. במקרים בהם לא ניתן לעמוד בדרישה זו, הדבר יובא להתייעצות ואישור הועדה.
- לא תתאפשר הפעלת מכונות המייצרות רעש בשעות הלילה, במקרה הצורך יש לכלול התייחסות למתקני חימום מים, יש לצרף דו"ח אקוסטי. מצ"ב פרט לסגירה אקוסטית לחדר המכונות אותו יש לבצע.
- יש לבצע גידור תקני סביב הבריכה.
- יש להמציא אישור יועץ בטיחות למכלול הבריכה.
- ניקוז הבריכה יהיה בתיאום עם תאגיד המים עין אפק. יש לצרף את אישור התאגיד.

- יש לצרף אישור מהנדס, קונסטרוקטור של המבנה המקורי(*) על גודל הבריקה ומיקומה.
- יש לשלוח הודעה לשכנים גובלים.

*ככל ואין אפשרות לאתר את הקונסטרוקטור של המבנה, ניתן לפנות לקונסטרוקטור נבחר העומד באמות המידה שיוגדרו על ידי מנהל הנדסה.

כל בקשה להיתר תיבדק לגופה ובמידת הצורך יוספו תנאים ודרישות לאישורים נוספים בהתאם. היתר להקמת בריכת שחייה יותנה במילוי תנאים אלה, בנוסף להוראות תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תיקון מס' 2 התשס"ח ולרבות תמ"א 1 לעניין אחוזי החילחול במגרש.

פרט בריכה וחדר מכונות עקרוני:

