

ד' בתשרי התשפ"א  
22 בספטמבר 2020  
תת 2020-1082

לכבוד  
הוועדה המקומית לתכנון ובניה  
גבעתיים

**הנדון: בקשה - 7/8020/477: בריכת גבעת רמב"ם, גבעתיים**

**ועדת משנה א' בישיבתה מס' 155 מיום 21.9.2020 דנה בבקשה והחליטה כדלקמן:**

**רקע**

בריכת גבעת רמב"ם ממוקמת ברחוב אילת 8, בלב שכונת גבעת רמב"ם ומהווה חלק ממכלול תכנוני, הכולל את בית אלון וגינת סולד. המתחם כולו בשטח של 5 דונם, מתפרס על 3 יעודי קרקע- שב"צ, שצ"פ ומגורים. בריכת השחייה גם היא מתפרסת על 3 יעודי קרקע. בתחום השב"צ והמגורים מוגדרות זכויות בניה בתוכניות המאושרות. בתחום השצ"פ ניתן לאפשר בניה, רק בכפוף לקבלת אישור מהוועדה המחוזית, לפי סעיף 44.ב.6 "שטח ציבורי פתוח" (6), לתכנית גב/53.

מדובר בבריכה הציבורית הראשונה בארץ אשר נבנתה בשנת 1945. ועדה השימור העירונית דנה בנושא שיפוץ הבריכה והמתחם ביום 13.5.2020 וציינה בהחלטתה כי מדובר ב"אתר מורשת בעל ערך היסטורי חברתי", אשר יש לראות בו כמכלול. הוועדה המקומית דנה בנושא והעבירה המלצתה לקידום התכנון.

הוועדה המקומית ביקשה לצאת למכרז לצורך הפעלתה המחודשת של הבריכה ולצורך כך, הוגשה בקשה להיתר בה מבוקשות: זכויות בניה בהיקף של 870 מ"ר בתחום השצ"פ, לצורך הסדרת קירוי מעל הבריכות, תוספת ביתן כניסה ופונקציות נוספות לצורך תפעול הבריכה. במקביל נערך תיאום לצורך הסדרת השטחים הנדרשים בכלל המתחם וקביעתו לשימור, במסגרת תכנית גבעת רמב"ם, אשר נדונה בוועדה המחוזית.

עמדת מתכננת המחוז כפי שהוצגה בישיבה עם הוועדה המקומית הינה כי יש להכין תחילה תכנית מפורטת או לשלב את התכנון בתכנית ההתחדשות העירונית שמקודמת לגבעת רמב"ם, תוך בחינת שלל השיקולים התכנוניים של מרחב רגיש וייחודי זה.


**הוחלט:**

1. הדיון הינו בהתאם לסעיף 44ב "שטח ציבורי פתוח" (6), לתכנית גב/53. הוועדה מבהירה כי היא סבורה שיש לבצע שימוש מינורי ביותר בסעיף זה. הוועדה מחליטה לאשר במקרה זה את הבקשה בהתאם לסעיף האמור, נוכח העובדה שמדובר על קירוי קיים לבריכה, אשר יש להחליפו וכן קירוי שתי ברכות המתלוות לבריכה הראשית המקורה וכן תוספות מינוריות.
2. עוד מבהירה הוועדה כי היא רואה לנכון לאשר את הבקשה במקרה חריג זה נוכח תכנית 503-0573865- גבעת רמב"ם, אשר הוחלט להפקידה ותואמת החלטה זו.

**בהתאם לאמור, מחליטה הוועדה:**

1. לאשר בהתאם לסעיף 44ב "שטח ציבורי פתוח" (6), לתכנית גב/53, תוספת שטח עיקרי בהיקף של 822 מ"ר לצורך הסדרת קירוי מעל 3 הבריכות הקיימות ותוספת ביתן כניסה.
2. בנוסף, ממליצה הוועדה לוועדה המקומית לשקול תכנון משלים בשצ"פ, כך שיכלול הנגשה וגישה לרכב חירום, תוך פגיעה מינימלית בשצ"פ ובהלימה לתיק התייעוד.

3. הבקשה להיתר בניה תכלול התייחסות לנושאים הבאים: גדרות, מעקות, פרטי פיתוח, גמר הקירוי, נגישות.
4. תנאי להיתר בניה לבריכה הדרומית יהיה אישור משרד הבריאות להרחקתה מקידוח המים.
5. יובהר כי חלק משטח הבריכה מצוי בשטח שיעודו מגורים ב'. אין התאמה בין השימוש הציבורי ליעוד מגורים. החלטת הוועדה המחוזית הינה רק בהתייחס לבקשה בתחום השצ"פ, ולא באישור שטחים במגורים או כל יעוד אחר.
6. יובהר כי אין בידי הוועדה המחוזית מידע אם קיימת בשטח בניה בלתי חוקית אשר יש להסירה, ואין מדובר באישור רטרואקטיבי של היתרי בניה קודמים בשטח השצ"פ, שלא הובאו לידיעתה. בנוסף, אין בכך כל התייחסות להיבטים קנייניים.

בכבוד רב,  
  
ענת אלשיך  
ראש ענף (מזכירת ועדה מחוזית)