ביטול הרשאה לשימוש בנכס ברחוב בית גוברין מס' 4, רמת השרון

וקול קורא לציבור להגשת הצעות לשימוש בנכס

[כפוף לשימוע]



<u>רקע</u>

מזה כארבעים שנה מחזיק מר שלמה לוי ועושה שימוש במבנה ברחוב בית גוברין 4/6 ברמת השרון שהוא מבנה ציבור המצוי בבעלות עיריית רמת השרון מכוח הרשאה לניהול בית כנסת שכונתי בנכס.

ההרשאה להחזיק ולעשות שימוש בנכס ניתנה למר שלמה לוי מכוח היתר בניה מספר 4720, שהוציאה הוועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב רמת השרון ביום 3.8.78. ההיתר ניתן להקמה והפעלה של **בית כנסת** בשטח של 107.91 מ"ר+ משטח כניסה (מכוסה פרגולה) בשטח של 36.97 מ"ר וזאת **בקומה א'** של הבניין. **בקומת הקרקע** של המבנה קיים **מקלט ציבורי** בבעלות ובחזקת העירייה.

ואולם, לפני כעשור העביר למעשה שלמה לוי את החזקה והשליטה במבנה לצדדים שלישיים, ללא הרשאה והסכמת העירייה, ואלו מפעילים בו מאז בית מדרש/ישיבה לתלמידי "ישיבת הסדר רמת השרון" וכולל. לא רק שלמר לוי לא הייתה שום זכות וסמכות למסור את השליטה במבנה לצד ג' כלשהו אלא שעצם פעילות בית מדרש/ישיבה וכולל נוגדת את ההרשאה.

אם לא די באלה, במהלך השנים בוצעו במבנה חריגות בניה והוא הוגדל שלא על פי ההיתר ומר לוי לא פעל להריסת חריגות הבניה ו/או להסדרתן.

יצוין, כי מזה שנים הפעילות בנכס מהווה סלע מחלוקת קשה ומקור למתחים קהילתיים ברמת השרון וזאת, לאור פעילותה בנכס של "ישיבת ההסדר רמת השרון", ביחד עם קהילת "ראשית", גרעין תורני הפועל בצוותא עם ישיבת ההסדר.

במקום בית כנסת שכונתי על פי הייעוד המקורי בהרשאה, משמש המבנה הלכה למעשה את "ישיבת ההסדר רמת השרון" כמקום בו מתנהלת הישיבה בפועל ובו מתקיימים הלימודים עצמם על בסיס מערכת שעות סדורה כמו גם התכנסויות, ופעילות חברתית עבור תלמידי הישיבה שאינם בוגרי מוסדות החינוך התיכוניים בעיר ומגיעים ברובם המכריע מישובים אחרים. חלקם כלל אינו גר בעיר וחלקם עבר לגור בעיר לצרכי הלימוד בישיבה בלבד.

שינוי הנסיבות, כמתואר לעיל, החריגה מהיקף ההרשאה, חריגות הבניה, מעמדו של מר שלמה לוי כ"בר רשות" בלבד והעובדה שבפועל ללא כל סמכות ורשות, מסר את החזקה בנכס לצדדים שלישיים, לחוד ובמצטבר, מצדיקים אפוא שקילה מחדש של העיריה את השימוש המיטבי בנכס, התאמת השימוש לטובת השכונה לאופיה ולמרקם החברתי שלה, כמו גם התאמת המבנה עצמו לשימוש שנעשה בו. זאת, בהיותה רשות ציבורית האמורה להחזיק את נכסיה בנאמנות לטובת כלל הציבור. כרשות ציבורית על העיריה גם מוטלת חובה משפטית לשקול מדי זמן, ובוודאי עם שינוי הנסיבות המהותי, את השימוש שנעשה בנכסיה, את צרכי התושבים ואת האופן בו יוכל הציבור הרחב ליהנות ממשאב ציבורי.

לפיכך לאחר חלוף תקופה ארוכה בה נעשה שימוש בלעדי בנכס על ידי מר שלמה לוי (ומי מטעמו כאמור ללא הסכמת העירייה ובחריגה ממתכונת ההרשאה), מתוך ראיית טובתם וצרכיהם של כלל תושבי העיר, ולאור חובתה ורצונה של העירייה לבחון מעת לעת את השימוש המיטבי שייעשה בנכסי הציבור, **תודיע העיריה למר שלמה לוי על הכוונה לבטל את ההרשאה שניתנה לו לעשות שימוש בנכס לצורך הפעלת בית כנסת, בכפוף לשימוע. הנכס יוחזר לחזקת עיריית רמת השרון.**

<u>החלטה</u>

לפיכך מודיעה העיריה כי בכפוף לשימוע שייערך למחזיק בנפש חפצה, בדעתה להביא לכדי סיום את ההרשאה שניתנה למר שלמה לוי.

בכפוף לשימוע כאמור וככל שמר לוי לא יציג נימוקים שיהא בהם כדי לשנות את ההחלטה, בכוונת העירייה לצאת בקול קורא לציבור, בקשר עם השימוש במבנה על פי העקרונות הבאים:

המבנה כולל שתי קומות קומת קרקע שהיא **מקלט ציבורי** השייך לעירייה, ולצדו חדרים ומשרדים, וקומה א' כולל משטח הכניסה שהיא כאמור **בית הכנסת**.

1. לאחר החזרת החזקה בנכס לידי העיריה, **קומת הקרקע תישאר בחזקת העיריה ויעשה בה שימוש עצמי על ידי העיריה.** קומה זו תיועד לשימוש המותר על פי התב"ע – שימוש תומך שצ"פ/פארק. אגפי הרווחה ו/או התרבות ו/או איכות הסביבה ו/או החינוך יקיימו בה פעילות לתושבי השכונה והעיר שיש לה זיקה לשטחים ציבוריים. לדוגמא: חוגי טבע ומדע, חוגי קיימות וסביבה, גינה קהילתית, וכו'.
2. **הקומה העליונה תיוחד לצורך שימוש כבית כנסת** לתושבי השכונה והעיר בלבד. לאחר החזרת החזקה בנכס לידי העיריה, תוציא העיריה **קול קורא** לקבלת הצעות לשימוש **בקומה א' של** המבנה לשם הפעלת בית כנסת שכונתי לתושבי האזור (כפי ייעודו המקורי), על פי הקריטריונים הבאים:
3. האפשרות להגיש הצעות תהיה פתוחה לכל הזרמים והעדות בישראל.
4. ניתן יהיה להגיש הצעות לקול קורא באמצעות עמותות רשומות/מלכ"רים/חל"צ בלבד.
5. לא יעשה שימוש בבית הכנסת לפעילות פוליטית או מפלגתית.
6. מקבלי ההרשאה יתחייבו לפעול בשיתוף פעולה לתקן את חריגות הבניה בנכס ובכלל זה הריסת כל הבניה שאינה בהיתר.
7. מקבלי ההרשאה יתחייבו ליישם את כל הוראות הדין בדבר הבטחת נגישות לנכים.
8. לגורם המקבל לא תהיה סמכות להעביר את ההרשאה לצד שלישי או לאפשר לצד ג' כלשהו לפעול במקום.
9. תינתן עדיפות לגוף מפעיל בעל זיקה לרמת השרון.
10. בית הכנסת יפעל בכפוף לקריטריונים הבאים:

הנחיות לפעילות בבית הכנסת:

א. בית כנסת יפעל בשעות תפילה כלהלן: תפילת שחרית – משעה 06:00 – 09:00; תפילת מנחה –- 13:00- 14:00; ולחילופין תפילת מנחה וערבית – ממחצית השעה לפני השקיעה ועד שעה וחצי לאחר השקיעה.

ב. במהלך שישי-שבת יתקיימו תפילות למשך שעתיים בזמן כניסת השבת ויציאתה. תפילת שחרית בשבת תתקיים בין השעות 07:30 ועד 11:00.

ג. אין איסור על קיום שיעורים בתורה ובמחשבת ישראל בבית הכנסת ואולם ככל שיתקיימו שיעורים כאמור ניתן יהיה לקיימם רק בשעות התפילה הנ"ל, ובנוסף פעמיים בשבוע בשעות אחר הצהריים, במשך שעתיים כל פעם ולא מעבר לכך.

ד. בבית הכנסת ניתן יהיה לקיים אירועים נלווים לתפילה, כגון: קידוש לאחר תפילת שבת, עלייה לתורה של בן/בת מצווה, שבת חתן, וכן אירועים במהלך חגי ישראל כגון: חגי תשרי, תיקון ליל שבועות, הדלקת נרות חנוכה וכיוב'.

ה. בבית הכנסת לא תפעל ישיבה או כל גוף אחר שאיננו קשור בתפעול בית הכנסת כבית כנסת ובכלל זאת בית הכנסת לא ישמש מקום התכנסות קבוע לתלמידי ישיבה או כולל או כל מוסד תורני אחר, ולא תיערך בו פעילות שונה מהפעילות עבורה ניתנה ההרשאה. כמו כן לא תיעשה במבנה פעילות עסקית מסחרית או פעילות למטרת רווח.

ו. 80% לפחות מבאי בית הכנסת והמתפללים בו על בסיס יומי יהיו תושבי רמת השרון.

ז. בעלי התפקידים הקבועים בבית הכנסת יהיו במינוי בעל ההרשאה ויהיו תושבי רמת השרון. בעל ההרשאה יוכל למנות חזן שאינו תושב רמת השרון לתפילות בחגי ישראל.

ח. בבית הכנסת יוקצה מקום ותופעל בו עזרת נשים, אשר מספר המושבים בו לא יפחת משליש מספר המושבים בבית הכנסת כולו. עזרת הנשים תהיה פתוחה למתפללות בכל שעות הפעילות של בית הכנסת, ללא יוצא מהכלל.

ט. לא תינתן הרשאה לגבי השטח שנבנה בחריגה מהיתר הבנייה.

י. בכניסה לבית הכנסת לא יהיה קודן אלא מפתח, אשר עותק ממנו ימצא בידי אגף הנכסים של עירית רמת השרון.

יא. לעירית רמת השרון תשמר הזכות לבקר בנכס בכל עת ולבדוק את אופן השימוש בו.

יב. לעירית רמת השרון תישמר הזכות להביא לביטול מידי של ההרשאה במקרה של אי עמידה בכלל מכללי השימוש בנכס.

11. במהלך תקופת ההרשאה תגובש מדיניות אכיפה עירונית לגבי שצ"פ שנעשה בהם שימוש בניגוד לייעודם המותר. האכיפה תיעשה בכל תחומי העיר.

12. ההרשאות הנ"ל תינתנה למשך 12 חודשים, והעיריה תוכל להאריך את התקופה ב- 12 חודשים נוספים. עם פקיעת ההרשאה להפעלת בית כנסת בקומה א' או ביטולה תחזור קומה א' כולה מיידית לחזקתה של עיריית רמת השרון.