

## בקשה לרישיון-עסק

### הנחיות מינהל הנדסה למבקש הרישיון

בעל עסק יקר,

**הפקנו עבורך את חוברת זו במטרה להקל ולסייע לך בשלב  
ההקמה הראשוני, מתוך מודעות למורכבות הכרוכה בכך.  
אנו מאחלים לך הצלחה!**

התהליכים המפורטים בחוברת מתמקדים בכל הקשור לבדיקת הבקשה לרישיון במינהל הנדסה בלבד. מודגש כי מידע זה אינו מהווה נוסח מחייב של החוק או התקנות. בכל מקום שיש סתירה בין הכתוב במדריך לבין הכתוב בחוק, בתקנות, ובהוראות השונות של נותני האישור, הקובע הוא דבר החוק ותקנותיו. הליך רישוי-העסק הוא הליך מורכב וכרוך במילוי דרישות רבות של גופים רבים, ולכן חשוב הקשר המתמיד עם מחלקת רישוי-עסקים.

הבקשה לרישיון-העסק מוגשת אל מחלקת רישוי-עסקים, אשר מעבירה את הבקשה להתייחסות מהנדס-העיר. מהנדס-העיר הינו גורם ממליץ בלבד לבקשה לרישיון, כאשר המלצתו מתבססת על הבדיקות שלהלן.

1. היתר-בנייה למבנה העסק
2. התאמת השימוש בהיתר לפעילות העסקית המבוקשת
3. אישור איכלוס למבנה (תעודת-גמר / טופס 4)
4. היעדר חריגות-בנייה / סטיות מהיתר-הבנייה

### המלצה חיונית של מהנדס-העיר, ללא מגבלה, ניתנת במידה וארבעת הנושאים הנ"ל נמצאו תקינים.

#### עדכון היתר-הבנייה:

לעיתים, המבנה המאושר על-פי ההיתר הקיים מצריך שינויים והתאמות כאלה ואחרים לצורך העסק המבוקש. במידה ונדרשים שינויים במבנה הקיים, הטעונים היתר בנייה בהתאם לקבוע בחוק התכנון והבנייה ובתקנותיו (כדוגמת בניית ארובה, בניית מדרגות רגילות או מדרגות חירום, שינוי חזיתות פתיחת דלתות נוספות בעסק, בניית מתקני קירור גדולים, הגדלת העסק באמצעות בנייה חיצונית, הקמת גלריה בעסק וכיו"ב), יידרש בעל העסק לפעול להוצאת ההיתר, וזאת מול מינהל ההנדסה, ובאמצעות איש המקצוע המתאים – אדריכל / מהנדס-בניין / הנדסאי. לעיתים, השימוש המותר על-פי היתר-הבנייה הקיים איננו תואם לשימוש המבוקש של העסק (אך כן תואם לשימושי התב"ע התקפה). גם במקרה כזה, בעל העסק יידרש לפעול בהתאם להנחיות בפרק זה ולפעול להוצאת היתר עדכני לשימוש.

**ככל שהליך שכזה יעשה בטרם הגשת הבקשה לרישיון-העסק, המלצת מהנדס-העיר לרישיון תתייחס לכך.**

#### היתר לשימוש חורג מתב"ע -

במידה והשימוש המבוקש של העסק איננו תואם לשימושים המותרים על-פי התב"ע שחלה במקום, יידרש בעל העסק להגיש בקשה להיתר לשימוש חורג מתב"ע ולקבל מהוועדה המקומית "היתר לשימוש חורג" על-פי חוק התכנון והבנייה (לדוגמה: הפיכת מבנה תעשייה למשרדים או למסחר).

#### הטיפול בקבלת היתר לשימוש חורג הוא באחריות בעל העסק

ומחובתו להכיר את המורכבויות הכרוכות.

מידע נוסף לצורך הגשת בקשה להיתר באתר ההנדסי של עיריית בת ים –

<https://batyam.complot.co.il/> הנחיות ונהלים בנושא רישוי ומידע

#### תכנית העסק:

על פי חוק רישוי-עסקים יש לצרף לבקשה לרישיון את תכנית העסק ערוכה וחתומה על-ידי "בעל מקצוע מוסמך". בעל מקצוע מוסמך: מהנדס בניין אזרחי הרשום בפנקס המהנדסים או הנדסאי בניין רשום וכן אדריכל או הנדסאי אדריכלות הרשומים כחוק. בהתאם לאמור, לבקשה יצורף גיליון שיכלול את הדברים הבאים:

- דף ראשון המפרט באופן מילולי את נתוני העסק, ובעלי העניין הרלוונטיים (מבנה הדף נמצא בפרק הטפסים שבאתר)
- תרשים סביבה - תרשים סביבה של החלקה שהעסק נמצא בה בקנה מידה של 1:1250.
- מפה מצבית - מפה שמתארת את המגרש שהעסק נמצא בו עם על מתקניו בקנה מידה של 1:250.
- תכנית העסק - תכנית אדריכלית של העסק בקנה מידה של 1:100 שבה יתואר: תכנונו הפנימי, תכנון הריהוט, המערכות השונות של העסק והמתקנים הפנימיים שלו, ואלמנטים נוספים רלוונטיים, ותכנית בקני"מ של 1:50 של מדורי העסק.
- חתכים - התכנית תכלול חתך אחד לפחות של העסק בקנה מידה של 1:100 לצורך תיאור האנכי של מבנה העסק.

נתונים תכנוניים רבים ניתן לאתר בקלות ופשטות דרך האתר ההנדסי של העירייה, לרבות יעוד הקרקע, התב"עות החלות במקום, היתרי-בנייה קיימים וטפסי 4 / תעודות-גמר. העירייה ומנהל ההנדסה השקיעו מאמצים רבים להנגשת המידע הקיים והעדכני באופן גרפי ורב-שכבתי ככל שניתן. אנא השתמש בו –

1. GIS מידע ע"ג המפה <https://v5.gis-net.co.il/v5/batyam>

2. איתור תיקי בניין, היתרים, בקשות ועוד <https://batyam.complot.co.il/iturbakashot>

## סגירה עונתית לבתי אוכל

סגירה עונתית ("סגירת חורף") לבתי אוכל הינה פטורה מהיתר עפ"י תקנות חוק תכנון ובניה. התכנית כפופה להוראות תב"ע ב/ 1/505.

תותר הקמת סגירות עונתיות בטיילת העליזונה ורחבי העיר בשטח ציבורי ו/או פרטי לשימוש בית-אוכל בהתאם להנחיות לסגירה עונתית.

הנחיות ותנאים אלו מפורסמות גם באתר ההנדסי של עיריית בת-ים:

### 1. הגדרות:

א. סגירה עונתית (להלן "המבנה") – מבנה זמני עשוי חומרים עמידים, קלים והניתנים לפירוק מהיר בלבד, מסוג מתכת וזכוכית בלבד, ומשמש להגנה על היושבים בבית-האוכל מפני השפעות מזג-האוויר בעונת החורף. חומרים נוספים באישור מהנדסת-העיר בלבד.

ב. בית-אוכל – מסעדה, בית-קפה, מזנון או עסק אחר להכנת מזון לצריכה במקום, הפועלים ברישיון עסק תקף.

ג. עונת החורף – התקופה שבין 1 באוקטובר לעד ל- 31 במרץ בשנה שלאחר-מכן.

### 2. העמדת המבנה, שטחו ומימדיו:

א. שטח המבנה לא ייכלל במניין זכויות הבנייה.

ב. המבנה יוקם בתחום קווי הבניין כפי שנקבע בתכנית כלל-עירונית בנושא סגירות חורף לבתי-אוכל, הצבתו מותרת מעבר להולכי-רגל במדרכה או בשביל ברוחב שלא יפחת מ- 2.5 מ'. במקרים חריגים בלבד תותר הקטנת הרוחב עד ל- 1.8 מ' בהחלטת רשות הרישוי.

ג. במידה ובית-האוכל נמצא במבנה ו/או במתחם ציבורי או מסחרי, שבו עסקים ופעילויות נוספות, רוחב הסגירה העונתית לא יעלה על רוחב חזית בית-האוכל.

ד. גובה ראש בתוך המבנה לא יפחת מ- 2.5 מ', וגובה המבנה כולו לא יעלה על 3.0 מ'.

ה. שטח המבנה לכל עסק לא יעלה על 50 מ"ר, ובמקרים חריגים ע"פ שיקול-דעת מהנדס העיר.

ו. בשטח העסק תותר הקמת סגירה עונתית אחת בלבד.

### 3. הוראות נוספות:

א. הסכמת בעלי הזכויות בקרקע, לרבות הסכמת עיריית בת-ים במידה והמבנה מתוכנן בתחום דרך, שצ"פ וכיו"ב.

ב. בשטח המבנה תותר הצבת שולחנות וכסאות בלבד.

ג. הצבת המבנה מותרת על-גבי משטחים מרוצפים או על-גבי מצעים מתאימים בלבד.

ד. לא תותר הצבת מתקנים כגון מזגנים, שלטים גדולים על חזיתות המבנה, למעט שילוט לעסק בכותרת המבנה בלבד.

ה. הצבת המבנה לא תימנע גישה לעסקים אחרים ולשטחים אחרים בשימוש הציבור.

ו. הצבת המבנה לא תפגע בתשתיות ציבוריות כלשהן, תוך הצגת פתרונות ניקוז ראויים.

ז. במרכזים ובמבנים מסחריים, בהם פועלים מספר בתי-אוכל – המבנה יהיה אחיד לכולם.

ח. לא תותר הצבת המבנה בתחום רחבות-כיבוי ו/או בתוואי הגישה אליהן.

ט. המבנה יהיה נגיש לבעלי מוגבלויות.

י. הצבת המבנה לא תפגע בעצים קיימים.

יא. הקמת המבנה לא תשנה ו/או תפגע בהיתרי-הבנייה החלים במקום ובתנאיהם.

יב. במידה והמבנה מצריך הקמת אלמנטים קונסטרוקטיביים נוספים להבטחת יציבות המבנה, יש להציג חישובים סטטיים ערוכים ע"י מהנדס מבנים, בנוסף ליתר המסמכים הנדרשים. אלמנטים אלו יחשבו כחלק בלתי נפרד מהמבנה לעניין ההוראות החלות עליהם, ובפרט לעניין הקמתו ופירוקו.

4. הגשת הבקשה להקמת המבנה תיעשה במסגרת הבקשה לרישיון – העסק, אשר תכלול את השרטוטים והמסמכים המתאימים, ובפרט התייחסות מקצועית ממהנדס מבנים לעניין יציבות המבנה ויועץ בטיחות לעניין עמידה בתקנות התכנון והבניה בנושאי בטיחות ובטיחות-אש.

#### שילוט:

בבקשות לרישיון עסק תכנית העסק תציג, במידת הצורך, את השילוט המבוקש על גבי המבנה. למען הסר ספק, שילוט הבנוי על מתקן עצמאי ו/או החורג מהמותר על-פי תקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), טעון היתר-בניה.

#### חידוש ו/או עדכון רישיון-עסק:

עסק אשר פועל על-פי רישיון-עסק תקף, במסגרתו הוגשה תכנית עסק, ואשר מעוניין לערוך שינויים בתכנית העסק, נדרש להגיש בקשה לרישיון ותכנית חדשים. אילו שינויים מצריכים הגשת תכנית חדשה?

- הגדלה או הקטנת שטח העסק
- שינוי מהות העסק
- שינויים פנימיים או חיצוניים בעסק
- שינויים לעומת העסק הקודם שהיה במקום

#### המלצות ודגשים עבורך:

- להתקשר עם עורך תכנית, אשר בקיא במכלול הליכי הרישוי והבדיקות התכנוניות וההנדסיות הנדרשים, לרבות היתר-בניה, טופס 4 / תעודת-גמר, תב"עות שחלות במקום, ולאחר קבלת המלצות מבעלי עסקים אחרים.
- אי-התאמות כאלה ואחרות, כולל בנייה לא חוקית עלולים למנוע קבלת רישיון.
- לבדוק אם התשתיות הקיימות במקום המיועד מתאימות לסוג העסק המבוקש.
- להיות מעורב בתכנון העסק ובשינויים הנדרשים מטעם הרשויות. לאחר אישור התכנון, ייתכן ויידרשו התאמות לתכנית, ולכן חשוב שתכנון העסק לפרטיו יהיה ברור ומוסכם. בעל עסק אחראי לנושא ולמעקב אחר מהלך הרישוי.
- במקרים מיוחדים, ובמידה ונתבקש על-ידי מהנדס-העיר בלבד, יש להמציא חוות-דעת הנדסיות ו/או בטיחותיות למבנה העסק וסביבתו, בהתאם לנוסח שיינתן ע"י מח' רישוי-עסקים.

**אנו מאחלים לך הצלחה!**

**מינהל ההנדסה**

**עיריית בת ים**

פרטי קשר למחלקת רישוי-עסקים:

03-5556333

rafi1@bat-yam.muni.il

רפי דגן מנהל המח' רישוי עסקים