



רישוי עסקים - תכנון ובניה

עו"ד מיכל בראון, מתמחה בתחום רישוי עסקים
ותכנון ובניה. לשאלות בנושא ההרצאה:

052-6539636



לפני שמתחילים...

חלק
ראשון –
מה צפוי
לנו?

1. הקשר בין התחומים: בסיס חוקי + רציונאל
2. מגמת התרת הקשר – תיקון 34
3. ישור קו- מבחנים לפי סעיף 1א8

הקשר בין רישוי עסקים לתחום
התכנון והבניה

בסיס חוקי



• חוק רישוי עסקים, תשכ"ח 1968-

- 1. א (שר הפנים, רשאי לקבוע בצווים עסקים טעוני רישוי ולהגדירם, כדי להבטיח בהם מטרות אלה או מקצתן:
- (1) איכות נאותה של הסביבה ומניעת מפגעים ומטרדים;
- (2) מניעת סכנות לשלום הציבור והבטחה מפני שוד והתפרצות;
- (3) בטיחות של הנמצאים במקום העסק או בסביבתו;
- (4) מניעת סכנות של מחלות בעלי חיים ומניעת זיהום מקורות מים בחמרי הדברה, בדשנים או בתרופות;
- (5) בריאות הציבור, לרבות תנאי תברואה נאותים;
- **(6) קיום תכליות דיני תכנון ולבניה;**
- (7) קיום הדינים הנוגעים לכבאות.

צו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), התשע"ג-2013

1. העסקים המפורטים בתוספת הם עסקים טעוני רישוי.

2. (א) העסקים טעוני רישוי כמפורט בטור ב' בתוספת, שמספרם הסידורי כמפורט בטור א' לצדו, סומנו בטור ג' ב-"+" לפי מטרות הרישוי העיקריות שלהם, לפי העניין, כמפורט בסעיף 1(א)(1) עד (5) ו-(7) לחוק.

(ב) היה עסק כאמור בסעיף קטן (א) טעון רישוי בלא אישור, כאמור בסעיף 6א לחוק, יבוא הסימון "+" בעמודה הישימה, לפי העניין, שבטור ג' בתוספת, בסוגריים רבועים.

(ג) עסק מן המפורטים בתוספת טעון רישוי גם למטרת

קיום תכליות דיני תכנון ולבנייה

		טור ה' אי מפרט אחיד או מפרט אחיד חלקי (לפי המספר הסידורי של המטרות בטור (ג')	טור ד' היתר מזורז או רישיון על יסוד תצהיר	טור ג' מטרות הרישוי						טור ב' תיאור העסק טעון הרישוי	טור א' מס' סד'
				7	5	4	3	2	1		
						מניעת סכנות של מחלות בעלי חיים ומניעת זיהום	הבטחת בריאות הציבור	מקורות מים בחומרי הדברה, בדשנים או בתרופות	הבטחת בטיחותם של הנמצאים במקום העסק או בסביבתו		
טור ז' חיקוק אחר	טור ו' תוקף רישיון (בשנים)		קיום הדינים הנוגעים לכבאות	לרבות תנאי תברואה נאותים							
קבוצה 1 – בריאות, רוקחות, קוסמטיקה											
	5		ב'	ת' – עד 200 מ"ר	+			+		בית מרקחת	1.1

מדוע תחום
רישוי
עסקים
ותחום
תכנון ובניה
נקשרו זה
בזה?



הרציונל

בבית עסק טעון רישיון - פוטנציאל פגיעה ציבורי רחב הרבה יותר.

יציבות המבנה, חיבור תיקני ובטוח לתשתיות, קיומו ממ"ד, הצבת מעקה, נגישות וכיוצא בזה.

**הגנה על
ציבור
באי
העסק**

שמירה על איכות חייהם של האזרחים באמצעות תכנון לטווח ארוך.

לדוגמא:

- ערוב של בתי מגורים עם מבניה תעשייה מזהמת.
- שימור שטחים פתוחים וירוקים ללא כל בניה
- הרחקת אולמות אירועים מרעישים מאזורי מגורים.

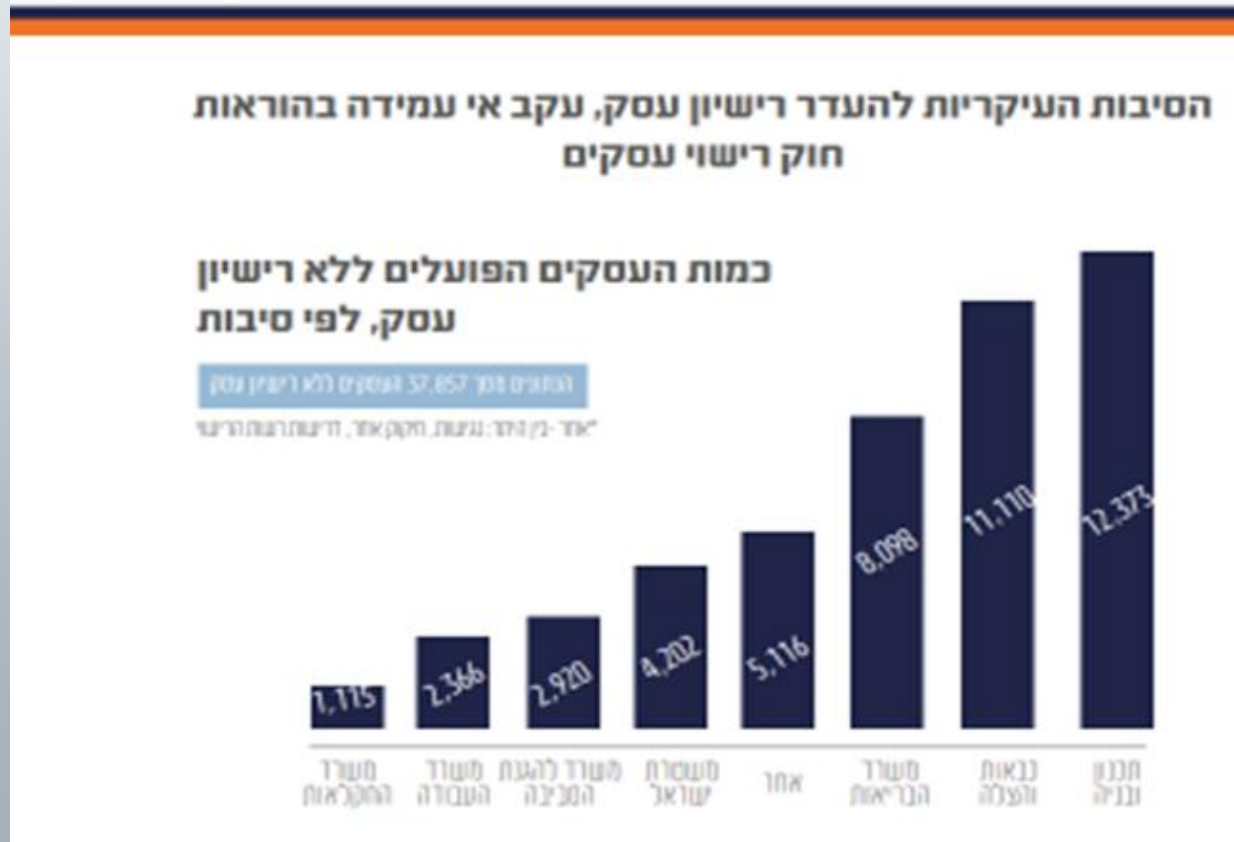
**הגנה על
סביבת
העסק**



נשמע הגיוני,
אבל...

תכנון ובניה – כחסם מרכזי בדרך לקבלת רישיון עסק

מצב העסקים בשנת 2019 על פי נתוני משרד הפנים



כיצד נאזן ?



תיקון 34 לחוק רישוי

עסקים:

מגמת התרת

הקשר



מעבר מדרישה מוחלטת לדרישה מידתית

1א8. (א) רשות הרישוי לא תיתן רישיון או היתר לעסק שאינו מקיים את דיני התכנון והבנייה, ואולם רשאית היא לתת רישיון או היתר כאמור אם סברה כי:

- אין בהפרת דיני התכנון והבנייה בעסק כדי לפגוע במטרות המפורטות בסעיף 1(א)(1) עד (5) ו-7)
- ומהנדס הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה אישר כי אין בהפרה פגיעה מהותית בתכליות דיני התכנון והבנייה, בין השאר בשל טיבה, מיקומה או היקפה של ההפרה;
"פגיעה מהותית בתכליות דיני התכנון והבנייה" – לרבות כל אחד מאלה...

מהי "פגיעה מהותית בתכליות התכנון והבניה"??

• חוק רישוי עסקים קובע מספר מבחנים :

1. חוקיות מבנה העסק בכללותו;

2. היקף ההפרה;

3. התאמת פעילות העסק ליעוד המקרקעין

4. קיומם של הליכי אכיפה או צווים מכוח חוק התכנון והבניה

סמכות בלעדית של מהנדס הוועדה - רשימת המבחנים הקבועה
בחוק אינה מהווה "רשימה סגורה"

בחינת אי חוקיות של מבנה העסק בכללותו

לא ניתן למבנה
בו נמצא העסק
אישור לחיבור
המבנה לתשתיות

לא ניתן
למבנה בו
נמצא העסק
תעודת גמר
(ידועה בשם
"טופס 5")

המבנה בו
נמצא העסק
נבנה כולו
ללא היתר,
על אף שהוא
טעון היתר

**בחינת קיומם של הליכי
אכיפה/צווים - בגין עבירה לפי
חוק התכנון והבניה שנעברה
בעסק עצמו**

ניתן ביחס
להפרה צו
שיפוטי ו/או
מנהלי מכוח
חוק התכנון
ובניה

ו/או

מתנהל בשל
ההפרה הליך
אכיפה פלילי
או מינהלי

בחינת השימוש – האם הפעלת העסק מנוגדת לשימוש המותר ע"פ תוכנית המתאר?

חריג: הפעלת עסק בניגוד
ליעוד **לא** תחשב כהפרה
מהותית **בהתקיים 3**
התנאים הבאים:

א. הוגשה בקשה לשימוש
חורג מתוכנית אשר תאפשר
את פעילות העסק.

ב. בעבר ניתן היתר
לשימוש חורג באותו מקום
ולאותו סוג עסק וטרם חלפה
שנה מתום תוקפו של
ההיתר הקודם.

ג. מהנדס הוועדה מאשר
שאין מניעה עקרונית
למתן היתר לשימוש חורג

הכלל: הפעלת
עסק בניגוד ליעוד
הקרקע על פי
התוכנית מהווה
הפרה מהותית

חכו!

זה עוד לא הסוף של
מבחן "ה'קף ההפרה"...



בחינת היקף הפרה

הבניה/השימוש האסור מבוצעים
בבניין בו פועל העסק - מחוץ
לשטח העסק

תתבצע בחינה של היקף ההפרה -
**ביחס לשטח המבנה/הבניין בו
פועל העסק**

אם נמצא כי הפרה המהווה למעלה
מ-30% משטח הבניין בכללותו

תהווה "פגיעה מהותית" ותחייב
סירוב למתן רישיון עסק **למרות**
שההפרה מתבצעת מחוץ לכתלי
העסק מבקש הרישיון.

אלא אם כן - חלק המבנה בו פועל
העסק מקיים את דיני התכנון
והבניה והחלק בו בוצעה ההפרה,
אינו מצוי בבעלות העסק או
בשליטתו.

הבניה/השימוש האסור מתבצעים
בתוך שטח העסק מבקש הרישיון

תתבצע בחינה של היקף ההפרה -
ביחס לשטח העסק עצמו

אם נמצא כי הפרה המהווה למעלה
מ-15% שטח העסק

תהווה ההפרה "פגיעה מהותית"
ותחייב סירוב למתן רישיון לעסק

אם נמצא כי ההפרה מהווה פחות מ-
15% מכלל שטח העסק - לא מדובר
בהפרה מהותית

האם מדובר ב"מקרקעין מוגנים"??



אם כן - הרי שמדובר בפגיעה מהותית
ויש לסרב למתן הרישיון בכפוף לסוג
ההפרה:

שימוש בניגוד להיתר הבניה - בכל היקף.
עבודה אסורה - רק מעל 5% משטח העסק
או או כשיש בהפרה השפעה מהותית על
אופי המקרקעין.

אם לא - הרי שמהנדס
הוועדה המקומית רשאי
לאשר על פי שיקול דעתו
שאין פגיעה מהותית
המונעת מתן רישיון
לעסק.

כיצד נדע האם מדובר במקרקעין מוגנים??

בחינה זו מצריכה ידע בתחום התכנון והבניה. ניתן לבצעה בעזרת בודק תוכניות בוועדה לתו"ב או בעזרת מחלקת ההנדסה הפנימית של הרשות

דוגמאות ליישום מבחן הקיף ההפרה

השטח הכולל של העסק מסעדת "דגי הים" הינו: 50 מ"ר

שטח ההפרה - קומת הגלריה, הינו: 10 מ"ר

The diagram shows a light blue rectangular sign with a black border. On the right side, there is a yellow rectangular callout box with a black border. The main text on the sign is in black, and the number '50' is in red. The callout box contains text in black and red.

קומה ד' - שימוש אסור!

קומה ג' - שימוש אסור!

קומה ב' - שימוש תואם היתר

קומת קרקע - שימוש תואם היתר

מיקום העסק "דלת לי"

The diagram shows a vertical rectangular sign with a black border, divided into four horizontal sections. The top two sections are yellow and have a large red 'X' drawn over them. The bottom two sections are light blue. The text is in black, except for the number '50' in the first diagram which is red. The sign is titled 'מיקום העסק "דלת לי"'.

1. גבולות הסמכות הבלעדית של מהנדס הוועדה המקומית

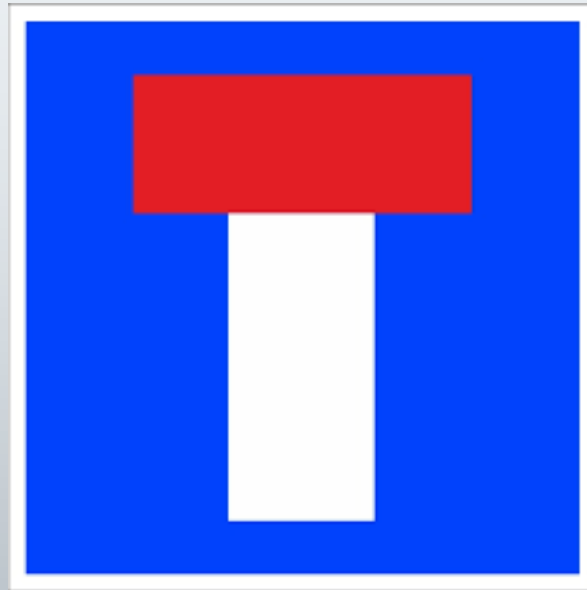
~~לא קיימת
פגיעה
בכלל~~

קיימת
הפרה
שאינה
מהווה
"פגיעה
מהותית"

~~קיימת
"פגיעה
מהותית"~~

שימו לב! מקום בו ניתן אישור מהנדס הוועדה המקומית למתן רישיון עסק, חרף קיום הפרה של דיני התכנון והבניה בעסק, בטרם יינתן רישיון עסק, **מחובתה של רשות הרישוי להודיע לנותני האישור על קיומה ומהותה של הפרה בעסק ועל כך שבכוונתה לתת לעסק רישיון או ההיתר, למרות קיומה של הפרה.**

מה עושים כשלא מוצאים פתרון?



מחפשים יותר טוב!



לקינוח –

שינוי שימוש
למטרת עסק

שינוי שימוש למטרת עסק - מה הבשורה?

נקבע בחוק ההסדרים לשנת 2017

לאחרונה אושרו תקנות חדשות המאפשרות את מימוש החוק.

- ניתן להגיש את הבקשה על ידי בעל העסק (בהסכמת בעל הקרקע)
- פרוצדורה קלה משמעותית
- קיצור במועדי הטיפול בבקשה
- אסור לדרוש מסמכים נוספים מעבר לקבוע בתקנות
- ככלל, האישור ניתן לצמיתות (מינימום 5 שנים)
- הבקשה לא טעונה פרסום להתנגדויות.



תודה רבה על ההקשבה!

שאלות?

משרד הפנים



מקומות أماكن Places

ניהול המרחב המוניציפלי

