



מפרט אחיד- רישוי עסקים במבנים בהם בנייה לא מוסדרת

חקיקה והחלטות מחייבות:

- א. חוק תכנון ובנייה תשכ"ה 1965 לרבות כל התיקונים שיצאו מאז ועד היום.
- ב. חוק רישוי עסקים תשכ"ח 1968.
- ג. החלטת היועץ המשפטי לממשלה מספר 8.1151 עדכון מיום 11.2.03 עדכון אחרון מיום 23.6.15.
- ד. תיקון 101 לחוק תכנון ובנייה קבע רשימת עבודות הפטורות מחובת הוצאת היתר בנייה.
- ה. הנחיות מרחביות שתוציא הוועדה
- ו. תקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר) תשע"ד, 2014

הגדרות:

- "החוק" - חוק רישוי עסקים
"חוק תו"ב" - חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 לרבות כל התקנות שיצאו מתוקפו.
- "עבודות בניה פטורות מהיתר" סוגי עבודות בנייה שהוגדרו בתיקון 101 לחוק תו"ב ובתקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד-2014 כעבודות הפטורות מהוצאת היתר בנייה בכפוף להנחיות מרחביות שפרסמה הוועדה המקומית.

1. כללי:

- א. במסגרת תהליך רישוי העסק נידרש העסק לעמוד בדיני תכנון ובנייה.
- ב. היועץ המשפטי לממשלה הוציא מסמך הנחיות בשנת 2003 למתן רישיון עסק במבנים בהם בנייה לא מוסדרת.
- ג. בתיקון 101 לחוק תכנון ובנייה משנת 2014 נקבעה- רשימת עבודות הפטורות מהיתר בנייה.
- ד. הוועדה המרחבית נדרשת לפרסם רשימת הנחיות מרחביות לעבודות בנייה שאינן טעונות היתר בנייה כפי שנידרש בתיקון 101 לחוק תו"ב.

2. הבסיס החוקי והנחיות היועץ המשפטי לממשלה:

בעבר נערכו דיונים בראשות היועץ המשפטי לממשלה בנושא הגדרת עבירות מסוג "זוטי דברים". היועץ סיכם שעבירות אלו לא יוגדרו ברשימה מממשלתית ולכל יועץ משפטי בראשות המקומית תישמר הזכות לקבוע את הרשימה שתחייב את הרשות המקומית בה הוא פועל.



רישוי עסקים

תל און • גן אופה • ביה



רח' ז'בוטינסקי 2, באר יעקב
ת.ד 5 מיקוד 70300

טל: 08-9785353

פקס: 08-9281595

רישוי עסקים
www.b-y.org.il

א. בהנחיות היועץ המשפטי לממשלה מספר 8.1151 מיום 9 נובמבר 2003 עדכון: מיום 15. אפריל 2007 ועדכון מ: 29. יוני 2015 בכותרת "מתן רישיון עסק לעסק שאינו עומד בדיני תכנון ובנייה" קובעות את הסמכות וההנחיות למתן רישיון לעסק באחת מאפשרויות אלו:

(1) "בעסק חריגות בנייה קלות מסוג ("זוטי דברים") שהתובע של הרשות המקומית נתן דעתו עליהן וקבע כי אין מקום לנהל בגין תהליך לפי חוק תכנון ובניה בשל העדר ענין לציבור בניהול הליך פלילי.

א-10

(2) עסק המצוי במבנה ישן אשר לא נמצא לו היתר בניה, והתובע של הרשות המקומית קבע כי לא ניתן – או שאין כל כוונה- לנהל הליך משפטי בגין העדר ההיתר בנייה למבנה או לשימוש לפי חוק תכנון ובנייה.

ב. במקרים של חריגות קלות ככלל יינתן רישיון זמני עד להכשרת הפגם שלפי חוק התכנון, ככל שמדובר בפגם שניתן להכשירו.

ג. רישיון עסק בנסיבות האמורות יינתן בכפוף לאישור בטיחות שיינתן על ידי מהנדס/ יועץ בטיחות או לאישור מהנדס שהחריגה בה מדובר אינה כרוכה בבעיות של בטיחות בהתאם לדרישת מהנדס העיר..

ד. מתן רישיון עסק בנסיבות כאמור לא יהווה חסינות מפני הליכים עתידיים לפי חוק התכנון והבניה. ברישיון העסק יודגש שאינו מהווה היתר לפי חוק התכנון והבניה.

ה. אישור בנייה שאינה מוסדרת מחייב קבלת אישור מאת מהנדס מוסמך בדבר יציבות הבנייה והתאמתה לשימוש המבוקש מבחינת עומסים ויציבת המבנה.

3. תיקון 34 לחוק רישוי עסקים:

א. בתיקון 34 לחוק רישוי עסקים נקבעו בסעיף 1א8 סמכויות מהנדס הוועדה המקומית לאפשר מתן רישיון עסק במבנה בו יש בנייה לא מוסדרת במספר תנאים שנקבעו במפורש. כמו כן נקבע כי ניתן לקבל בקשה לרישיון או ביתר זמני או היתר מזורז במקרה בו לא נמצא

היתר הבנייה ומבקש הבקשה לרישיון מצהיר כי הוא חיפש אותו ולא מצאו לאחר שחיפש אותו "בשקידה סבירה"

4. נהל של המועצה המרחבית:

- א. במועצה המקומית באר יעקב בשיתוף עם הוועדה המרחבית אפק יש צורך לקבוע מה הן חריגות בניה קלות שמוגדרות כ"זוטי דברים" לגביהן לא מופעל מנגנון האכיפה של חוק תכנון ובנייה ולא מוגשות תביעות על פי חוק תכנון ובנייה אלא במקרים חריגים לשיקול התובע, התובע של הוועדה המרחבית ומהנדס/ת הוועדה.
- ב. כמו כן ישנם מבנים ישנים או חלקי מיבנה שאין עבורם היתר בניה וגם לא ידוע מתי נבנתה הבניה האמורה והתובע לאחר ההתעצות עם היחידה לפקוח על הבנייה קבע כי לא ניתן או שאין כוונה לאכוף את חוק התכנון והבנייה בנייה כנגדם.
- ג. בנסיבות אלו נוצר הצורך להגדיר רשימת חריגות בנייה מסוג "זוטי דברים" לצורך המשך הטיפול ברישיון העסק לאחר שנקבע כי החריגה נכללת ברשימה של עבירות "זוטי דברים".
- ד. מוצע כי בבאר יעקב תוקם וועדת חריגים בשיתוף נציגי הוועדה המרחבית שבפניה יעלו את הנושאים הנדרשים לאישור.
הרכב הוועדה המוצא: מנהל רישוי עסקים יו"ר ומכין סדר היום, מהנדס המועצה, מהנדס/ת הוועדה המרחבית, נציג פיקוח על הבנייה, התובע/ת לנושא תכנון ובנייה.
- ה. הוועדה תדון בבקשות לרישיון שמתייחסות למבנים בהם יש בנייה לא מוסדרת המונעת הוצאת רישיון.
- ו. עבירות בנייה מסוג "זוטי דברים" כמפורט במסמך זה יאושרו על ידי המהנדס הבודק את הבקשה לרישיון בלא צורך בדיון הוועדה אלא במקרים בהם נדרש לדעתו דיון ועיון יותר רחב ומקיף שמחייב לעלות לדיון ועדת החריגים.
- ז. נושאי בנייה שאינם נדרשים להיתר בנייה שנכללים בתיקון 101 לחוק התו"ב יחשבו כבנייה תקינה ולא יהווה מכשול בפני הוצאת רישיון עסק אלא אם יחשוב המהנדס הבודק כי מדובר במבנה המחייב התייחסות מיוחדת של וועדת החריגים.
- ח. לצורך הקמת פרגודי חורף הנכללים במסגרת תיקון 101 לחוק תו"ב עבודות שאינן טעונות היתר, ייכתב חוק עזר לבאר יעקב (שמירת הסדר והניקיון) ובפרק שימור רחובות יכלול הסמכות של ראש המועצה או מי שהוסמך על ידו לאשר הצבת פרגודי חורף ב"רחוב". הפרגודים יוקמו לתקופה שלא תעלה לחצי שנה בחודשי החורף ועל פי הנחיות עיצוב

שתפרסם הועדה המרחבית ומנהל מחלקת רישוי עסקים במפרט מיוחד לעיצוב פרגודים.

ט. תנאי סף לאישור רישיון עסק במבנה בו בנייה לא מוסדרת:

- 1) כנגד העסק והבניה שאינה מוסדרת לא החל הליך משפטי בגין הבניה.
- 2) כנגד העסק אין כוונה לפתוח בהליך משפטי או הליך מנהלי כנגד הבניה.
- 3) הבנייה אינה פולשת לשטח הציבורי שנמצא בשימוש כגון מדרכה, כביש או מגרש המשמש את הציבור.
- 4) הבנייה נעשתה לפני למעלה מ- 5 שנים ולא נאכפה והתובע הצהיר שלא ניתן להגיש תביעה או לבצע הריסה בגין בנייה לא חוקית.

5) ניתנה חוות דעת מהנדס בדבר יציבות הבניה והתאמתה לעסק המבוקש.

4. להלן רשימת חריגות בנייה מוצעת שניתן יהיה להגדרם כזוטי דברים או כבניה שלא תמנע רישיון עסק.

זוטי דברים:

א. מתקני חניה.

1. עמודים. סטופרים בשטח פרטי המשמש לחנייה.
2. סגירת חניה פרטית במרתף ללא שינוי יעוד.

ב. פיתוח שטח וריצוף משטחים:

1. פיתוח קרקע, שבילים, ספסלים,
2. כולל בניית קירות תומכים בגובה שלא יעלה על 0.5 מטר.

3. ריצוף משטחים.

4. יציקת משטחי בטון ללא שינוי פני השטח ובלבד שאינם מהווים בסיס לבניית מבנה.
5. מרקזות (מיצללות) מתקפלות בעסקים (תואם תיקון 101)
6. מזגנים ביתיים, שלא בחזית הבניין, למעט בבניינים חדשים בהם נקבע מיקום מסודר למזגנים. (תואם תיקון 101)
7. התקנת ונטה.

ג. מרפסות:

1. סגירת מרפסת מחומרים קלים על פי הנחיות מרחביות שיקבעו. (תואם תיקון 101 לחוק תו"ב)
2. מעקה בטיחותי מכל סוג בגגות או מרפסות התואמות את אופי המבנה.

ד. גגונים בהיקף בכניסה חנות או עסק בהיקף שיקבע בהנחיות המרחביות.

1..גגונים קטנים והמשתלבים בגגונים אחרים במבנה.

2 גגונים מעל מסתורי כביסה שאינם בחזית בהיקף שיקבע בהנחיות המרחביות.

3. סככה (כיסוי בלבד) ללא קירוי קשיח העשויה מבד יוטה או ברזנט ללא אלמנטים קונסטרוקטיביים שבנויה מעמודי תמך בלבד ללא קירות מכל סוג

ה. שינויים ותוספות בנייה קלות כמפורט:

1.החלפת גג ישן בגג חדש מחומר כיסוי תיקני קל שאין בו כל תוספת בנייה או גובה או שטח בנוי. (תואם תיקון 101)

2.החלפת ויטרינה ישנה בחדשה שאינה מהווה פגיעה אדריכלית בחזית הבניין ואינה חורגת בצורה בולטת ביחס לחזיתות אחרות בבניין.

3.תיקרה דקורטיבית בחנות ללא ניצול החלל מעל התקרה

4.שינוי בביתני אשפה כולל שילובם בנישות מתאימות בבניין או לדרישת אגף התברואה לצורך אחסון יעיל של מיכל האשפה ופינוי המכלים לרחוב.

8. התקנת סורגים.

9. התקנת אדניות בחזית הבניין או בשטח הגג ובלבד שאינם עושים שימוש בשטח ציבורי או רחוב עירוני.

10. הקמת מיבנה של שומר בכניסה לחניון. (תואם תיקון 101)

11. הקמת פרגולה מעל שטח החצר או המרפסת השייכת לעסק בהתאם להנחיות המרחביות(תואם תיקון 101)

12. הקמת פרגוד (קירוי עונתי) חורף לתקופה שלא תעלה על חצי שנה בחורף בלבד . הפרגוד יבנה על פי הנחיות המרחביות שהוצאו על ידי העירייה במסגרת תיקון 101 ובכפוף לקבלת היתר להצבת שולחנות וכיסאות על פי חוק העזר באותו השטח וקבלת היתר להצבה מאת אגף רישוי עסקים. (תואם תיקון 101)

13. שינוי במבנה או בדרך הגישה אליו לצורך הגברת הנגישות לאנשים עם מוגבלויות במגבלות תיקון 101 לחוק תו"ב. (תואם תיקון 101)

אינסטלציה:

14. שינוי בצינור ביוב בתוך האדמה, שינוי או הקמת תא ביקורת, הקמת מפריד שומנים בתוך הקרקע.

15. העברת צינורות ביוב ומים בחזית העסק ובעורפו

16. שינויים פנימיים במערכת הביוב והמים של הנכס המשמש לעסק ואשר נדרשים כתוצאה מהקמת העסק והתאמת חלל המבנה לצרכי העסק ובלבד שאין בהם כדי לפגוע במערכת הביוב של הבניין או המערכת העירונית.

גדרות:

17. גדרות וקירות מפרידים בשטח הפרטי ובגבול השטח הציבורי עד גובה של 1.5 מטר (תואם תיקון 101)

18. גדרות או קירות בחזית מגרש העסק התואמות הסביבה הקיימת.

19. מחסומים חשמליים או מחסום פיזי בכניסה לחניון ובלבד שהמחסום מצוי בגבול המגרש.

5. סייגים:

א. על אף האמור לאיל, במקרה של בנייה העלולה להוות סכנה לציבור ובטיחותו או בנייה שמהווה מטרד לציבור או ליחיד וכן מטעמים של פגיעה אדריכלית ותכנונית לדעת מהנדס העיר או מי מטעמו, ניתן יהיה להגיש תביעה כנגד הבנייה למרות האמור במסמך זה ולא לאשר רישיון עסק..

ב. כל ההנחיות לאישור בנייה הפטורה מהיתר בניה שמפורטות בתיקון 110 לחוק תכנון ובנייה כפופות למסמך הנחיות מרחביות שהוציאה הועדה המקומית ומנהל הנדסה לפי תיקון 101 לחוק תכנון ובנייה.

6. מבנה ישן או חלקי מיבנה שאין לגביהם תיעוד.

א. מיבנה ישן שאין לגביו תיעוד על חוקיות הבנייה ואין כנגדו כל הליך משפטי או מנהלי לפי חוק תכנון ובנייה והוא קיים מעל 5 שנים..

ב. חלקי מבנה ישנים שיש תיעוד כי הם קיימים שנים רבות, מידע מאומת בתצהירים ותצלומי אויר וכן שאין כנגדם הליכים משפטיים קיימים או עתידיים או הליכים מנהליים על פי חוק תכנון ובנייה.