

# מבוא

1. הרפורמה ברישוי עסקים החלה ונמצאת כעת בעיצומה ([קישור לאתר הממשלה](#)).
2. המועצה האזורית חבל מודיעין פועלת ליישום הרפורמה מתוך מטרה לשפר ולייעל את הליכי רישוי העסקים, תוך שקיפות מירבית, להקל ככל הניתן על בעלי עסקים המעוניינים שעסקם יקבל רישיון עסק וליידע אותם בדבר תנאים, מסמכים, דרישות ומגבלות רלבנטיים.
3. מובהר כי המועצה פועלת ותפעל בתחום רישוי העסקים, תוך הקפדה על מניעת מטרדים ו/או מפגעים מעסקים ומניעת בעיות סביבתיות, בריאותיות, תחבורתיות, בטיחותיות ואחרות, בין לתושבים, בין לבעלי עסקים אחרים ובין לציבור הרחב.
4. על כל מבקש רישיון עסק לעסק אשר יש לו התכנות לגרימת מטרדים, הפרעות, מפגעים, סכנה בריאותית וכיו"ב – להיות מודע מלכתחילה למדיניות זו ולכלכל את צעדיו בהתאם.
5. על מבקש רישיון מעין זה אשר לדעתו ניתן למנוע מטרדים, הפרעות או מפגעים מעסקו או לצמצם אותם באופן מהותי ומשמעותי – להציג זאת באופן מפורט וברור במסגרת הבקשה לרישיון העסק.
6. במקרים מתאימים, רשות הרישוי תדרוש ממבקש הבקשה קבלת חוות דעת מקצועית של גורם מקצועי בנושאים אלו.
7. רצוי ומומלץ כי מבקש בקשה לרישיון עסק לעסק שיש לו פוטנציאל לגרימת מטרדים / הפרעות / מפגעים וכיו"ב, יתייעץ באופן מקדמי עם גורם מקצועי בתחום זה.
8. קידום האפשרות לקבלת רישיון העסק, מחייב ומצריך ממבקש הרישיון עמידה בתנאים ובדרישות הנובעים מאופיו של העסק, ממיקומו ומהוראות הדין השונות החלות לגבי העסק או המתחם הרלבנטי.
9. תנאים ועקרונות אלו יסייעו לכל אדם או תאגיד המעוניינים להקים עסק הטעון רישיון עסק, להבין באופן מקדמי את הכללים, התנאים והעקרונות של המועצה ביחס להקמת העסק ולקבלת רישיון העסק וכן את המגבלות שעשויות לחול על האפשרות לקבל רישיון העסק במקרים רלבנטיים.

10. מעבר לכל התנאים והדרישות החוקיים והפורמאליים, לרשות הרישוי (וכן לנותני האישור), קיים שיקול דעת ביחס להחלטה בדבר מתן רישיון העסק או סירוב למתן רישיון העסק.

11. בהמשך לאמור לעיל מפרסמת המועצה מפרט המאחד את המסמכים והתנאים הנדרשים ממבקש הרישיון לשם קבלת רישיון עסק או חידושו, ברשות הרישוי (עיריה, מועצה מקומית או מועצה אזורית), לפי חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968 - להלן:  
**"המפרט האחיד"**

המפרט האחיד תקף לגבי סוגי עסקים המופיעים בצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), התשע"ג-2013.

## הבהרות מקדמיות

להלן יצויינו הבהרות מקדמיות אשר מטרתן להסביר למתעניין בקבלת רישיון עסק, היבטים מהותיים וחשובים שעליו לדעת או לבחון באופן מקדמי –

### 1. כללי

- א. בקשה לרישיון עסק מוגשת למועצה המהווה "רשות רישוי" וההליך מצריך בחינה פרטנית של הבקשה ונסיבותיה וכן קבלת התייחסויות/אישורים של גורמים מוסמכים שונים מחוץ למועצה (כגון: משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה, משטרת ישראל, הועדה המקומית לתכנון ובניה, רשות הכבאות וכיו"ב).
  - ב. אין באמור במסמך זה כדי לפטור בעל עסק/מבקש רישיון עסק מהקיום של דרישות כל הוראות הדין הרלבנטיות והוראות המפרטים האחידים הרלבנטיים, אף אם אלו אינם נכללים במסמך זה.
  - ג. בעל עסק בתחומי המועצה, מחויב לעמוד בכל דרישות הוראות חוקי העזר של המועצה, הרלבנטיות לפעילות עסקו.
  - ד. היה זקיימים בעסק עיסוקים נוספים החייבים ברישוי לפי צו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), התשע"ג-2013, כגון: מזנון, קיוסק, תחנת תדלוק וכדומה, יחולו עליהם גם התנאים הספציפיים לעסקים מסוגם.
  - ה. אין באמור במסמך זה כדי לפטור את המבקש רישיון עסק, מהגשת בקשה ומקבלת אישורים מתאימים לפי החוק ולפי כל דין. מסמך זה אינו מהווה מסמך תנאים ספציפיים לבקשה ספציפית לרישיון עסק.
- יובהר כי כל מי שמנהל עסק טעון רישוי ללא רישיון, עובר על החוק ועלול להיות צפוי לעונשים הקבועים בחוק.

## 2. קיום דיני התכנון והבניה

### א. מבוא

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) לחוק הרישוי, אחת ממטרות חוק הרישוי הינו להבטיח את קיום דיני התכנון והבניה.
2. הגורם המקומי המוסמך בנוגע לתכנון ובניה הינו הועדה המקומית לתכנון ובניה, המהווה לענין זה גוף נפרד מרשות הרישוי ומהמועצה.
3. מכח דיני התכנון והבניה, נקבעות ההוראות התכנוניות החלות והמחייבות ביחס לכל מתחם/שטח – בנוגע לייעוד התכנוני ולאפשרויות השימוש באותו מתחם.
4. הוראות תכנוניות אלו, נקבעות בעיקרן במסגרת תכניות שאושרו לפי דיני התכנון והבניה (כגון: תכנית מתאר ארצית, תכנית מתאר מחוזית, תכנית מתאר מקומית, תכנית מפורטת וכיו"ב).
5. בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה"), בתקנות ובצווים שהוצאו/ייצאו מכוחו נקבעות גם הוראות שונות בנוגע לבינוי ו/או לציוד ו/או למתקנים הנדרשים לפי סוגי המבנים השונים.

### ב. התאמה לדיני התכנון והבניה

1. בהתאם לאמור לעיל ולהוראות הדין – הכלל והעיקרון הבסיסי והמקדמי בהקשר זה הינו שהעסק הרלבנטי (מבנה/קרקע) יהיה בהתאמה לדיני התכנון והבניה.  
התאמה נדרשת זו הינה, הן ברמת הייעוד והשימוש האפשרי והן ברמת רישוי הבניה, דהיינו קיומם של היתר בניה מתאים ואישור לחיבור המבנה לתשתיות ("טופס 4").
2. הגורם המוסמך והאמון על בחינת נושא זה הינו כאמור הועדה המקומית לתכנון ובניה, אשר התייחסותה לבקשה לרישיון עסק מהווה חלק חשוב ומקדמי בתהליך בחינת הבקשה.

## **ג. שימוש חורג**

3. שימוש חורג בנכס הינו שימוש שאינו תואם את הוראות התכנית החלה או אינו תואם את היתר הבניה שניתן למבנה.
4. שימוש חורג מחייב קבלת היתר לשימוש חורג מהוועדה המקומית לתכנון ובניה וזאת בהליך של בקשה לשימוש חורג המוגשת לוועדה המקומית.
5. מובהר כי ההחלטה בדבר אישור או דחיית בקשה לשימוש חורג מצויה בשיקול דעתה של הועדה המקומית ולפעמים אף בידי מוסדות תכנון נוספים וכן כי לא ניתן לאשר שימוש חורג המהווה סטיה ניכרת.
6. כל עוד לא ניתן היתר לשימוש חורג בנכס, קיימת מניעות חוקית מלבצע שימוש בנכס המהווה שימוש חורג.

## **ד. מבנים ישנים ללא היתר**

לגבי מבנים ישנים שאין להם היתר בנייה ואשר לפי חוות דעת התובע/ת העירוני אין בכוונת הוועדה המקומית לנקוט בהליכים משפטיים בגין כך – קיימת התכנות לרישוי עסקים, אולם מעבר לכל שאר הדרישות והתנאים הרלבנטיים באופן רגיל, תידרש באופן מקדמי גם המצאת אישור של גורם מקצועי (קונסטרוקטור/יועץ בטיחות מוסמך) בדבר יציבות המבנה וכן שלא תהיה כל סכנה בשימוש ו/או באכלוס המבנה.

## ה. מבנה בהליכי רישוי בניה

1. לגבי בקשות לרישיון עסק ביחס לעסק הנמצא במבנה קיים שאין לו היתר, אשר הוגשה לגביו בקשה להיתר בנייה, היתר בניה לשימוש חורג ו/או לגיטימציה ונתקבלה החלטת אישור למתן ההיתר מאת הוועדה המקומית בכפוף לתנאים, קיימת התכנות לקידום הליך רישוי של העסק וזאת במקרים מתאימים ובכפוף להתכנות מעשית וממשית של מתן היתר הבניה ופעילות אינטנסיבית של מבקש ההיתר/רישיון עסק לקיום התנאים הנדרשים. כמו כן ובנוסף, בעל העסק יידרש להמציא אישור של יועץ בטיחות ובמידת הצורך גם חישובים סטטיים בדבר יציבות המבנה כתנאי לטיפול בבקשה לרישיון העסק.
2. יחד עם זאת, נדרש מילוי כל תנאים והאישורים של הגורמים המקצועיים הנוספים לפי סוג העסק (כגון: כבאות, משרד הבריאות, משטרה, איכות הסביבה ומשרד העבודה) כתנאי לבחינת אפשרות למתן היתר זמני לרישיון עסק עד לשנה.

## ו. חובת קבלת מידע תכנוני

7. הכרחי כי כל מגיש בקשה לרישיון עסק ידע ויבחן באופן מקדמי את הייעוד התכנוני של המתחם/נכס שלגביו הוא מעונין לבקש רישיון עסק.
8. על פי הוראות חוק התכנון והבניה, על הוועדה המקומית לתכנון ובניה למסור לכל מבקש מידע תכנוני בנוגע למתחם ספציפי (חלקה/מגרש ספציפיים). קבלת המידע כרוכה בתשלום אגרה.
9. לפיכך, חובה כי לכל בקשה לרישיון עסק יצורף מסמך עדכני של המידע התכנוני שהמבקש קיבל מהוועדה המקומית. (מסמך עדכני – שהונפק עד 6 חודשים לפני הגשת הבקשה לרישיון עסק).

10. מצופה ונדרש כי כל מבקש רישיון עסק יבחן היטב את המידע התכנוני שקיבל, לרבות בחינת המגבלות ו/או אישורים הנדרשים לפי התכניות ודיני התכנון והבניה. מומלץ להיעזר לשם כך באיש מקצוע.

#### א. מניעת מטרדים, הפרעות ומפגעים

3. מעבר לכל התנאים והדרישות החוקיים והפורמאליים, לרשות הרישוי (וכן לנתני האישור), קיים שיקול דעת ביחס להחלטה בדבר מתן רישיון העסק או סירוב למתן רישיון העסק.
4. המועצה, הגם שברצונה לקדם ולעודד הקמת עסקים בתחומה, אינה מעוניינת בקיומם של עסקים אשר ניהולם והפעלתם תהיה כרוכה בקיומם של מטרדים, הפרעות ומפגעים לתושבים, לעסקים אחרים או לכלל הציבור או תהווה סכנה מהותית לבריאות הציבור.
5. על כל מבקש רישיון עסק לעסק אשר יש לו התכנות לגרימת מטרדים, הפרעות, מפגעים, סכנה בריאותית וכיו"ב – להיות מודע מלכתחילה למדיניות זו ולכלכל את צעדיו בהתאם.  
בעל עסק מעין זה אשר לדעתו ניתן למנוע מטרדים, הפרעות או מפגעים מעסקו או לצמצם אותם באופן מהותי ומשמעותי – להציג זאת באופן מפורט וברור במסגרת הבקשה לרישיון העסק.  
במקרים מתאימים, רשות הרישוי תדרוש ממבקש הבקשה קבלת חוות דעת מקצועית של גורם מקצועי בנושאים אלו.
6. רצוי ומומלץ כי מבקש בקשה לרישיון עסק לעסק שיש לו פוטנציאל לגרימת מטרדים / הפרעות / מפגעים וכיו"ב, יתייעץ באופן מקדמי עם גורם מקצועי בתחום זה.