

לשכת ראש העירייה

בית העירייה ע"ש פנחס זינגר ז"ל  
שד' הנשיא ויצמן 1, ת.ד. 1, 72100

רמלה,  
ל' שבט תשס"ג  
02 פברואר 2003

אל : תברואה  
משפטית  
מהנדס  
פיתוח עירוני

נכבד,

הנדון : ביצוע החלטת מועצת העירייה

1. להלן החלטה/החלטות מקובץ החלטות המועצה מס' 11 – 1/2003 מיום 22.1.2003.

6.6(א) אימוץ נוהל רישוי עסקים והנחיות לממשק רישוי עסקים – אגף הנדסה.

- א. לאמץ נוהל רישוי עסקים הקובע כללים והנחיות לממשק מח' רישוי עסקים ואגף הנדסה בעיריית רמלה.  
כמו-כן הנוהל מגדיר מצבים ותנאים בהם ניתן להוציא רישיון עסק ו/או היתר זמני במקרים חריגים, כדי שניתן יהא לאפשר רישוי עסקים במבנים חסרי היתר בניה או בכאלה שקיימות בהם חריגות בניה.
- ב. הנוהל מורכב מ-4 פרקים.  
פרק א' - עסק חדש ו/או עסק ישן החסר רישיון עסק – דרך פעולה.  
פרק ב' - עסק בעל רישיון אשר ביצע בניה ללא היתר ו/או בחריגה מהיתר.
- פרק ג' - מקרים חריגים – עסקים בעלי רישיון בהם בניה ללא היתר ו/או בחריגה נתגלתה בחלוף חמש שנים מיום ביצוע העבירה.
- פרק ד' - מינוי ועדת חריגים ודרכי פעולתה.
- ג. הנוהל הוכן ע"י עו"ד דורות דבורי – היועץ המשפטי של העירייה.
- ד. נוהל זה מחליף הצעת נהלי עבודה רישוי עסקים – אגף הנדסה שאושר בהחלטת המועצה מס' 87 פרטיכל מס' 11-6/99 מיום 9.6.1999 (נספח מס' 5)  
( הנהלה 5/19.1.2003 )

2. אבקשך לדאוג לכך שההחלטה/החלטות תבוצע/תבוצענה כהלכה ובהתאם להוראות ולנוהל.

בכבוד רב,

ראש העירייה

תושב העיר הוא האלמנט

טלפון: 9771666/7 – 08 פקס: 9771672 – 08 email - [galitk@ramla.muni.il](mailto:galitk@ramla.muni.il)

## נוהל רישוי עסקים במבנים החסרים היתר בניה או קימות בהם חריגות בניה

### כללי

1. סעיף 1 לחוק רישוי עסקים, קובע, בין היתר, כי הוא נועד להבטיח קיום הדינים הנוגעים לתכנון ובניה.

נוהל זה נועד לקבוע כללים והנחיות כלליים לממשק רישוי עסקים - מחלקת הנדסה וכן להגדרת המצבים והתנאים בהם ניתן להוציא רשיון עסק ו/או היתר זמני במקרים חריגים, כדי שניתן יהא לאפשר רישוי עסקים במבנים חסרי היתר בניה או כאלה שקימות בהם חריגות בניה.

## נוהל עבודה - רישוי עסקים מול מחלקת הנדסה

### דרך פעולה:

2. (א) במסגרת הליכי מתן רישיון או היתר זמני, לעסק, תעביר, מחלקת רישוי עסקים למחלקת הנדסה את כל הפרטים והמסמכים הבאים, אשר יוגשו ע"י המבקש, ב- 4 עותקים:

- 1) דף ראשון עם כל הנתונים הדרושים לזיהוי הנכס (כתובת מדויקת, גוש, חלקה, תת חלקה, ומס' מגרש).
- 2) תרשים סביבה ותוכנית מדידה חתומים ע"י מודד מוסמך.
- 3) תרשים המגרש וחישוב שטח העסק המבוקש.
- 4) תוכנית הקומה הרלוונטית לעסק.
- 5) חתכים (1 או 2) רלוונטים דרך העסק.
- 6) החזיתות הרלוונטיות.
- 7) יש לבקש לסמן על גבי אותם המסמכים שצויינו בסעיפים 4,5,6 את כל השינויים הקיימים בשטח או שתוכנו ועדיין לא בוצעו. כמו כן, יש לדרוש ממבקש התוכנית לתחום בצבע את שטח העסק ובנוסף לזה, במידה וקיימים שטחים הצמודים לעסק, יש לסמן על גביהם "לא שייד לבקשה". מסמכים אלו יחתמו ע"י מהנדס בנין רישוי.
- 8) תצלום הנכס מכל החזיתות ותצלומים ברורים המתארים באופן מושלם וברור את הנכס כאשר תצלום אחד יתאר את הנכס בשילוב עם הסביבה.
- 9) באם המבנה בו מצוי העסק נבנה לפני 1980 ואין בידי המבקש העתק מהיתר הבנייה באשר למבנה בו מצוי העסק, יצורף תצהיר חתום בפני עו"ד או רישום המעיד על מועד ביצוע הבנייה.

(ב) באחריות מחלקת רישוי עסקים לבחון באופן ראשוני את המסמכים המפורטים לעיל ועמידתם בתנאים מינימליים כפי שיקבע ע"י מחלקת הנדסה (חתימת מהנדס, מודד וכו').

(ג) בקשת מבקש אשר לא ימציא את כל הנתונים המפורטים לעיל לא תועבר למחלקת הנדסה ותמסר על כך הודעה בכתב למבקש הבקשה.

3. מחלקת רישוי עסקים ומחלקת הנדסה יפתחו תיק לכל עסק המגיש בקשה, באופן בו מידע תכנוני לגבי כל מבנה בו מנוהל עסק יהא בידי כל אחת מן המחלקות וישמשם בטיפול בבקשה לרשיון העסק ובבקשות עתידיות.

4. מחלקת הנדסה תבצע בדיקה ראשונית של המסמכים, באם המסמכים אינן מושלמים תחזירם למחלקת רישוי עסקים אשר תפנה למבקש בבקשה כי ישלים את המסמכים החסרים.

5. באם המסמכים אשר הוגשו ע"י מחלקת רישוי עסקים, עומדים בתנאים האמורים בסעיף 2 לעיל, תעביר מחלקת הנדסה את המסמכים למחלקת פיקוח על הבניה, אשר תבחן, בין היתר, את הפרטים הבאים:

בדיקה פנימית:

(א) התאמת המסמכים המוגשים ביחס לתיק בנין הנכס המצוי בארכיון הועדה המקומית לתכנון ובניה.

(ב) בדיקה האם לנכס היתר בניה.

(ג) בדיקה האם היתר הבניה של הנכס מאפשר את השימוש / יעוד, הנדרש.

בדיקה בשטח:

(א) האם המבנה תואם את היתר הבניה.

(ב) באם אין למבנה היתר בניה?

(1) מתי נבנה המבנה?

(2) אם נבנו תוספות מתי נבנו?

(3) האם ניתן לגלות סימנים של בניה חדשה?

(4) בדיקה עפ"י תצ"א - האם המבנה קיים בתצ"א שצולמה בשנה בה נטען כי המבנה הוקם ואם הוא קיים האם הוא תואם למצב הנוכחי?

6. מדור הפיקוח על הבניה יעביר את מסקנותיו למחלקת הנדסה, תוך 7 ימי עבודה מן היום שנתבקש לבדוק את המסמכים.

7. מחלקת הנדסה תבצע בדיקה ביחס לנתונים כדלהלן:

(א) באם המבנה המשמש את העסק תואם להיתר הבניה, תודיע מחלקת הנדסה למחלקת רישוי עסקים כי אין לה התנגדות למתן רישיון עסק ו/או היתר זמני.

בכל מקרה אחר יועבר התיק על נתוניו בצרוף המלצות באשר לאישור הרשיון לועדת חריגים.

### ועדת חריגים:

8. ועדת חריגים תמונה ע"י ראש העיר, וחבריה יהיו: יועץ משפטי, מהנדס העיר, תובעת עירונית, מנהל המדור לרישוי בניה, מנהל רישוי עסקים. נוכחות חובה של מהנדס העיר ויועץ משפטי.
9. יערך פרוטוקול מפורט לדיוני הועדה.
10. החלטות הועדה יחתמו ע"י מהנדס העיר והיועץ המשפטי. ליועץ המשפטי תהא זכות וטו על כל החלטות הועדה.

### נוהל ועדת חריגים:

11. הועדה תונחה עפ"י דין ועפ"י נהל ועדת חריגים כמפורט להלן:

הועדה תשקול בחיוב אישור מבנים העומדים בתנאים המפורטים להלן:

- (א) בניה בשטח גדול שבוצעה לפני שנת 1972 שיש לגביה צילומי אויר או שהוגש תצהיר שיש בו כדי להוכיח כי הבניה הייתה קיימת כבר בשנים הנ"ל ובתנאי שאין מסמכים סותרים בתיקי ומסמכי העירייה והבניה אינה פוגעת בתוכנית קיימת.
- (ב) בניה ישנה בשטח קטן יחסית, שאינה ניתנת להבחנה בצילומי אויר אולם ניתן לגביה תצהיר כי בוצעה לפני שנת 1980, ובתנאי שאינה פוגעת בתוכנית.
- (ג) בניה לגביה קיימים צווי הריסה שהוצאו עד לשנת 1980 אולם לא בוצעו ולא נאכפו ע"י הועדה המקומית. מקרים אלו יבואו בכל מקרה ל"ועדת חריגים" בנפרד ביוזמת מדור רישוי עסקים ומדור פיקוח על הבנייה.
- (ד) במבנים ישנים, ללא תיעוד, דהיינו, מבנים שאין לגביהם תיק בנין ו/או היתר בניה. במקרה כאמור ינתן רשיון עסק אלא אם כן ישנה עילה תכנונית או מחמת מטרד או מכל סיבה עניינית אחרת שלא לעשות כן כגון: אי התאמה לתב"ע בהכנה וכיו"ב.
- מקרים אלו יועלו לדיון והחלטת "הועדה המייעצת לשימושים חורגים" אשר תורכב מחברי ועדת המשנה לתכנון ובנייה. הועדה תחליט האם לאשר העסק בהגדרת "אין התנגדות" (תואם היתר ותב"ע) או אישור ל"שימוש חורג" או סרוב לשימוש.
- (ה) בפניה שלגביה ננקט הליך משפטי אולם "בועדת חריגים" הוחלט שלא להמשיך בהליכים ע"י פניה לפרקליטות מחוז מרכז או שלא לבצע את צו ההריסה, אלא, אם כן צויין בהחלטת הועדה אחרת. במקרים המהווים שימוש חורג יש להביא הנושא לאישור "הועדה המייעצת לשימושים חורגים".
- (ו) בעסק שבוצעו בו או במבנה בו הוא נמצא, עבירות על פי חוק התכנון והבניה כגון בניה ללא היתר או סטיה מההיתר אולם הוחלט שלא להגיש כתב אישום מטעמים של חוסר ענין ציבורי, או משום שהעבירה איננה חמורה ובלתי מפריעה על פי הנחיות היועמ"ש שהתקבלו בעבר, עבירות כאמור לא תהיינה מכשול למתן רשיון עסק. מדובר בעבירות כמו: סגירת מרפסת בתריסים או בזכוכית (לא בניה קשיחה), סגירת מרפסת מקורה שאינה בחזית הפונה לרחוב, בניית יציע (גלריה) במקום ובגודל שיקבעו, החלפת ויטרינה בעסק בשינויים קלים מן העבר, בניה של עד 5 מ"ר שאינה פוגעת בחזית המבנה הפונה לרחוב ואינה פוגעת בדירות אחרות בניה קטנה יחסית כאשר קיים סכסוך שכנים עקב הבניה ולמתלונן יש תרופה בבית משפט אזרחי.

ז) במבנה קיים (לא מבנים חדשים) ניתן לתת רשיון עסק גם כשהיציע/גלריה לא עומדת בתנאים של תקנות התכנון והבניה ובכפוף לאמור בסעיף 5 לנוהל זה.

כאשר הבדיקה במדור רישוי עסקים, מדור רישוי בניה ומדור פיקוח על הבנייה, מעלה כי מתקיימים בעסק עבירות ו"פגמים" כאמור לעיל, אולם משאר הבחינות נראה לוועדת חריגים כי ניתן לתת רשיון עסק ו/או היתר זמני, יומלץ מתן רשיון עסק ו/או היתר זמני והתוכנית תאושר.

12. בכל מקרה של אי בהירות, תועבר פניה למדור לפקוח על הבניה על גבי הטופס שיוכן לכך ובצרוף העתק אחד מתוכנית העסק. המחלקה הנ"ל תחזיר הטופס חזרה עם התוכנית בצרוף חוות דעתה והמלצתה לאישור התוכנית.

13. כל תוכנית עסק למבנה שאינו מקיים חוק התכנון והבניה ותקנותיו כאמור לעיל יחתם ע"י מנהל המדור לרישוי בניה, מנהל מדור הפיקוח על הבנייה וסגן מהנדס העיר תוך פרוט הנימוקים לאישור התוכנית. בנוסף לכך תוטבע על התוכנית חותמת כאמור: "האישור לתוכנית העסק אינו מהווה היתר בניה ולא בא במקומו".

14. הנוהלים בתוקף מפרסומו ועד דצמבר 1999.

בחודש נובמבר 1999, יערך דיון באשר ללקחים הנובעים מישום נוהל זה.