

כנס הקפה הראשון נובמבר 03

סוגיות ברישוי בתי אוכל

או

טיפים ל"מסעדן":

כיצד לעבור תהליך רישוי עסק בשלום!

הוצאת רשיון עסק.

- הוצאת רשיון עסק הוא תהליך מורכב, יקר, דורש זמן, אך אפשרי!

- **רישוי עסק מוצלח שמגיע לקו הגמר דורש:**

- 7 קבלת מידע מוקדם אמין.

- 7 תכנון מדויק.

- 7 הערכות פיננסית נכונה.

- 7 ביצוע מדויק בפיקוח בעל מקצוע.

- 7 דבקות במטרה.

- 7 וגם ... קצת מזל!

מידע מוקדם - מה עלי לדעת לפני הכל

- ...האם יש באזור בו מצוי העסק **מגבלת תכנון עירונית** להקמת בית האוכל המבוקש.
- ... **האם המבנה** על כל חלקיו הוא **חוקי** ו"כשר" מבחינת בניה.
- ... **האם גודלו** של הנכס ו**מבנהו** הפנימי **מתאימים** להקמת בית האוכל המבוקש. (לכל סוג בית אוכל נדרש שטח מינימלי ומערך שירותים מוגדר)
- ... **האם ניתן** לתת במבנה **פתרון למערכות טיהור האוויר**: ארובה, מיקום מערכת מינדפים ומטהרי אויר.

- ... האם יש באזור **מגבלות שעות פעילות** המתנגשות בקונספט של תפעול העסק. (פאב לילי או בית קפה שכוונתי. האם בעיר יש מפת אזורי בילוי לילי)
- ... האם לעסק היסטוריה של **מאבק עם השכנים**.
- ... האם העסק נקי **מתביעות משפטיות** בתחום רישוי עסקים או עבירות בניה. ואם יש מה המשמעות לגבי העסק המתוכנן.

מומלץ לא לעשות כל פעילות שיש לה השלכות כלכליות **בטרם קבלת מידע מוקדם** וברור האם ניתן לקבל רשיון לעסק בכתובת המבוקשת!

תכנון העסק

- ... עסק אינו רק תכנון חדשני מיוחד , הוא גם תכנון מקצועי **העונה לדרישות הרשויות והתקנות**.
- ... יש לוודא כי תכנון העסק עונה לדרישות **תקנות משרד הבריאות**. (גודל, חלוקה פנימית, חלוקה פונקציונלית, שירותים וכד').
- ... יש להקפיד כי תכנון העסק תואם **דרישות כיבוי אש והמשטרה**. (יציאות חירום, תאורה, דרישות אבטחה ועוד).
- ... לפני תחילת ביצוע רצוי לקבל ברכת משרד הבריאות או רשות הרישוי לתוכנית- **אישור מוקדם**.

- ... יש לתכנן בתוך העסק **מקום לכל הפונקציות** הנדרשות.
- ... יש לתכנן מקום לארובה, מנדפים, מערכת מטהרי אויר פיזי פחם וממיר קטליטי וזאת **בהתייעצות מוקדמת עם אנשי איכות הסביבה**.
- ... יש לתכנן **מקום לציוד עזר נלווה** - מכלי פנוי אשפה, מפריד שומן, בלוני גז, מדחס לאריזות ריקות ועוד.

עלויות רישוי (ישירות ועקיפות)

- ... רישוי העסק, לרבות התאמתו לתקנות, עולה כסף רב ומחייב הערכות לכך ותכנון יתרה כספית מעבר לעלויות הקמת העסק.
- ... **אגרת הבקשה לרשיון לבית אוכל (כ- 520 ש"ח בלבד ל- 2 פריטי רישוי) מהווה את ההוצאה הנמוכה ביותר הכרוכה בתהליך רישוי העסק, להוצאה זו נלווים הוצאות בגין הכנת תוכנית העסק ע"י בעל מקצוע מוסמך (כמתחייב מהתקנות), התאמת העסק לתקנות וביצוע דרישות גורמי הרישוי השונים.**
- ... אם בית האוכל מתוכנן להבנות בנכס החייב הליך שימוש חורג, הוצאת היתר ל"שימוש חורג" עולה ממון רב וכרוכה בהליך בירוקרטי ממושך ומורכב הכולל:
 - הגשת תוכניות ובקשה לשימוש חורג ע"י מהנדס או אדריכל, פרסומים בעיתונים ומשלוח הודעות למתנגדים, תשלום אגרת היתר, תשלום היטל השבחה, פתרון למקומות חניה או תשלום כופר חניה המקום חניה פיזית.

- ... מערכת טיהור אויר וארובות עולה כסף רב.
- ... הוצאת היתר בניה לארובה, אם יש צורך, עולה כסף רב.
- ... שיפור תנאי התברואה וביצוע דרישות הרשויות ומשרד הבריאות עולה כסף. (כפונקציה של תכנון מוקדם נכון)
- ... דרישות כיבוי אש והמשטרה עולות כסף.
- ... הצבת שולחנות על המדרכה והקמת פרגוד חורף כולל הבניה שלו עולות כסף רב.

בניית העסק

- ... יש לבצע את הבניה בליווי צמוד של מתכנן העסק.
- ... יש לבנות את העסק בדיוק על פי התוכנית שאושרה.
- ... יש להימנע מאימפרוביזציות ואלתורים ביחס לתוכנית.
- ... חל איסור חמור להוסיף בניה מחוץ לקו הבניין החוקי או לפגוע ביציבות הבניה ע"י פגיעה באלמנטים קונסטרוקטיביים.

השלמת הליכי הרישוי

- ... רצוי למנות מנהל או אחראי פרויקט לתהליך הרישוי.
- ... יש ללחוץ על הרשויות לבקר ועסק ולתת אישורם.
- ... יש להקפיד לבצע מידית דרישות הביקורות ולדווח חזרה על ביצוע הדרישות.
- ... יש לשמור על ערנות וקשר מתמיד עם כל גורמי הרישוי, רצוי קשר בלתי אמצעי.

טיפים

- ... חז"ל אמרו: **"טוב שכן (טוב) קרוב מקרוב רחוק"**
- ... יש להתחשב בשכנים ולחפש שכנות טובה. שכנים מוטרדים ימררו חיי העסק ויביאו לקריסתו.
- ... **שימוש במדרכה העירונית ובינוי של במות וגדרות טעון היתר מאת העירייה.**
- ... גרימת מטרדי ריח תמנע השלמת הרישוי .
- ... **החצר האחורית, עפ"ר, אינה שלך אלא רכוש משותף. על תעשה בה שימוש ללא רשות השכנים.**
- ... **מוסיקה רועשת שתפגע בשכנים תביא עליך את פקחי העירייה מדי ערב. היא תפגע ברישוי.**

במחלת