

23.9.2024

דרישות מחלקת הנדסה – תחום רישוי הנדסי לעסקים

מחלקת תכנון ורישוי הנדסי לעסקים מורכב משלושה תחומים:

- **תחום תכנון הנדסי** – בודק את תכנית עסק שהוגשה עי ידי "בעל מקצוע מוסמך", לרבות בדיקת חלוקת מדורים, שטחים הנדרשים לעסק, תכנית לפרגוד ועוד.
- **תחום רישוי הנדסי** – בודק האם העסק "מקיים תכליות דיני התכנון והבנייה", כגון: חוקיות המבנה, השימוש המבוקש בכנס לפי היתר בנייה ותכנית בניין עיר.
- **תחום נגישות** – בדיקת עמידת הנכס בדרישות חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998 (להלן: חוק הנגישות). במסגרת הגשת בקשה לרישיון עסק יידרש בעל העסק להגיש חוות דעת של מורשה נגישות מתוו"ס (מבנים, תשתיות וסביבה) ושל מורשה נגישות השירות אשר ייבחנו בהתאם להוראות הדין על ידי מורשה נגישות מטעם רשות הרישוי. דרישות תחום נגישות – **ניווט לאתר העירוני**: עסקים > רישוי עסקים > גורמ רישוי ומפרטים > דרישות נגישות לעסקים.

בקשה לרישיון עסק תבחן על ידי תחום רישוי הנדסי בשני היבטים:

1. **חוקיות המבנה** – החוקיות נבחנת ביחס להיתרי בניה להקמת המבנה ובמידה ולא נמצא היתר בניה למבנה נבחנת הבקשה ע"פ הנחיות היועץ המשפטי.
2. **מהות הבקשה** – השימוש המבוקש נבדק ביחס להיתר בניה ו/או תב"ע (תכנית בנין עיר) החלה על הנכס. במידה והשימוש המבוקש אינו נכלל בשימושים המותרים עפ"י היתר הבנייה ו/או תב"ע. בקשה לרישיון עסק תידרש בהסדרת היתר לשימוש חורג באמצעות הליך שימוש חורג.

היתר לשימוש חורג

היתר לשימוש חורג הוא היתר המתיר שימוש שונה מהשימוש שהותר בהיתר בניה להקמת המבנה ו/או בשימוש שהותר בתכנית בנין עיר החלה על הנכס. קיום ההליך להסדרת היתר לשימוש חורג הינה בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ובניה לפי חוק התכנון והבניה, תהשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון ובניה"), והליך זה באחריות בלעדית של בעל העסק. חשוב לציין כי, הליך שימוש חורג כרוך בהוצאות כספיות כגון:

1. הגשת בקשה לתיק מידע (הבקשה תוגש במערכת רישוי זמין הארצית).
2. פרסומים (יבוצע על ידי חברת פרסום פרטית).
3. תשלום היטל השבחה (ככל שיש דרישה של מחלקת שומה והשבחה בעירייה). תשלום אגרת שימוש חורג, עוד יצוין, כי לא יונפק רישיון עסק עד להסדרת היתר לשימוש חורג באגף להכנסות מבנייה

[קישור לדף תעריפים ותשלומים](#)

<p>הזימנים שני סוגים של שימוש חורג שבהם ניתן לקבל היתר: מוקד הרישוי פניות בכתב</p>		
<p>www.tel-aviv.gov.il/service</p> <p>אתר האינטרנט העירוני < דף הבית > תושבים < פנייה ליחידות העירייה פקס' 03-7240116 דוא"ל asakim@tel-aviv.gov.il</p>	<p>03-7244600</p> <p>בימים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00</p>	<p>www.tel-aviv.gov.il</p> <p>לקבלת שירות באגף רישוי עסקים יש לזמן תור באתר האינטרנט או במוקד הטלפוני</p>

כדי להימנע מאי נעימות מומלץ לוודא באתר העירייה אם לא חל שינוי בשעות הפעילות

- **שימוש חורג מהיתר** - שימוש השונה מהשימוש שהותר בהיתר הבניה של הנכס, אך השימוש מותר על פי תכנית בנין עיר החלה על הנכס. במקרים זה, ניתן יהיה לבקש שימוש חורג לצמיתות.
- **שימוש חורג מתכנית בניין עיר (תב"ע)** – שימוש השונה מהשימוש שהותר בתכנית בנין עיר החלה על הנכס, כגון שימוש לתעשייה באזור המיועד למבנה למגורים, ההיתר לשימוש החורג ינתן לפי שיקול דעתה של הוועדה, ולתקופה קצובה, שניתן להאריכה מעת לעת בכפוף להגשת בקשה חדשה

הליך שימוש חורג

1. תוגש בקשה לתיק מידע להיתר במערכת רישוי זמין הארצית ע"י מבקש הבקשה באמצעות בעל מקצוע (אדריכל/ מהנדס/ הנדסאי). עם קבלת תשובה לבקשה בתיק מידע, ניתן להגיש במערכת רישוי זמין הארצית בקשה להיתר שימוש חורג. הבקשה לרבות נוסח פרסום הבקשה לשימוש חורג כנדרש בחוק התכנון והבניה.
2. ביצוע פרסומים הינו באחריות מבקש ההיתר, לאחר ביצוע פרסומים, על המבקש להזין אישור פרסום במערכת רישוי זמין.
3. במידה והוגשו התנגדויות לבקשה להיתר, הן יועברו לדיון בוועדת התנגדויות שתיתן את המלצתה לבקשה. לאחר קבלת המלצת ועדת ההתנגדויות, הבקשה תובאנה לדיון בפני ועדת המשנה לתכנון ובניה, שתיתן החלטתה בבקשה להיתר לשימוש חורג, כאשר החלטת הוועדה יכולה להיות: לקבל את הבקשה או לדחותה או מתן הנחיות לתיקון הבקשה, והחלטה זו תעודכן במערכת האגף. ועדה מקומית רשאית לאשר את הבקשה או לסרב לה:
 - אישור הבקשה – במידה והוועדה אישרה את הבקשה, תועבר החלטת הוועדה למח' היטל השבחה לצורך הכנת שומה, בנוסף, יידרש בעל העסק לשלם אגרת שימוש חורג
 - סירוב הבקשה – יעודכן סירוב במערכת רישוי זמין והטיפול בבקשה יופסק.
4. בעל העסק רשאי להגיש ערר על החלטת ועדת המשנה וזאת, **תוך 30 יום** ממועד קבלת ההחלטה.

תשלום היטל השבחה

ככלל לא ניתן להפיק היתר לשימוש חורג ללא תשלום היטל השבחה. יחד עם זאת, בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה קיימת הוראה בנוגע להנפקת היתר לשימוש חורג גם במקרים ששולם היטל השבחה באופן חלקי (ניתן לפנות בנוא למחלקת שומה והשבחה ולאגף רישוי עסקים).

כמו כן, קיים פטור לעסקים ששטחם עד 70 מ"ר, בכפוף לבחינת כל מקרה לגופו.

 פניות בכתב www.tel-aviv.gov.il/service אתר האינטרנט העירוני < דף הבית > תושבים < פנייה ליחידות העירייה פקס' 03-7240116 דוא"ל asakim@tel-aviv.gov.il	 מוקד טלפוני 03-7244600 בימים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00 לקבלת שירות באגף רישוי עסקים יש לזמן תור באתר האינטרנט או במוקד הטלפוני	 אתר האינטרנט www.tel-aviv.gov.il
---	---	--

כדי להימנע מאי נעימות מומלץ לוודא באתר העירייה אם לא חל שינוי בשעות הפעילות