

תכנון העסק והכנת תכנית

תקנות רישוי עסקים מחייבות כי לכל עסק הטעון רישיון תוגש תכנית לניהול עסק חתומה על ידי בעל מקצוע מוסמך. מתאמת הרישוי תדרוש המצאת תכנית עסק כשאינן בתיק הרישוי תכנית עסק עדכנית למבנה או לסוג העסק המבוקש. הדרישה לתכנית תימסר בעת קבלת המידע המוקדם במרכז שירות הלקוחות או בעת התדרוך ע"י מהנדס תכנון הנדסי. מידע במחלקת תכנון ורישוי עסקים לפני הגשת הבקשה לרישיון עסק או על ידי מבקר רישוי העסקים שביקר בעסק ומצא שתכנית העסק הקיימת בתיק אינה נכונה או חסרה פרטים.

תכנית עסק תתבסס על תכנון העומד בחוק התכנון והבניה וחוק רישוי עסקים. רישיון העסק כפוף לתוכנית מאושרת ותכנית זאת חייבת להתאים למציאות. כל שינוי במציאות מחייב הגשת תכנית חדשה (תכנית שינויים).

להלן טיפים חשובים לבחירת עורך תכנית לצורך הכנת תכנית עסק:

א. הכנת תכנית עסק

באפשרותך לפנות למהנדס תכנון הנדסי במרכז המידע שבאגף רישוי עסקים לצורך קבלת הנחיות בכל הנוגע לתכנון והכנת התכנית כך שתעמוד בדרישות, ושניתן יהיה לאשר אותה כבסיס להגשת הבקשה.

מהנדס התכנון ינחה אותך בנושאים הבאים:

- אופן הכנת התכנית
- הנחיות בנוגע לתכנון תנועה
- במבנים לשימור - הנחיות כלליות ומשמעויות ראשוניות
- הנחיות בנוגע לתכנית בטיחות
- דגשים לסוג העסק. למשל דגשים לבתי אוכל בדגש על הנחיות משרד הבריאות ומתקני תברואה
- בדיקה ראשונית האם העסק ייאלץ להתמודד עם תהליך של שימוש חורג / חריגת בנייה. בדיקה זו ניתן לבצע רק במידה וקיימים כלל הפרטים, ומטרתה לעדכן, מוקדם ככל האפשר, בנוגע לתהליכים והוצאות צפויים במהלך תהליך הרישוי
- הנחיות בנוגע לנגישות של בעלי מוגבלויות - בהתאם לחוק רישוי עסקים, על מנת לקבל רישיון לעסק חדש או לחדש רישיון לעסק קיים, יש לעמוד בדרישות תקנות הנגישות בהתאם לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות. לשם כך על בעל העסק להוכיח כי עמד בדרישות הנגישות. זאת יש לעשות באמצעות קבלת חוות דעת של מורשה נגישות מתו"ס ומורשה נגישות שירות. חוות הדעת צריכה לבחון מה מתוך תקנות הנגישות שחלות על אותו עסק היה על בעל העסק לבצע עד למועד בקשת הרישיון או חידושו, והאם בוצע חלק זה. פרטים נוספים בנושא נגישות בעסקים באינטרנט.

במידת הצורך, המהנדס יתאם עבורך פגישה נוספת לצורך קבלת התכנית לבדיקה, או יתאם עימך שליחה של החומר בדוא"ל על מנת לקבל התייחסות לצורך המשך התהליך.

יש לכלול בתכנית את המסמכים הבאים ובסדר המפורט להלן:

1. **טופס ריכוז נתונים** - יש למלא את כל הפרטים בדף ההגשה, על המגיש להחתים את בעל העסק על התוכנית ולחתום בעצמו. על פי התקנות רשאי לחתום על התוכנית רק בעל מקצוע

מורשה (מהנדס/הנדסאי/בנין/ אדריכל/הנדסאי לאדריכלות). המהנדס יחתום על טופס "הצהרת בעל מקצוע מוסמך" (ע"פ חוק רישוי עסקים).

2. **טבלת אישורים** - מקום לחתימות של הגופים המאשרים את התוכנית
 3. **תרשים סביבה** - של החלקה בה העסק נמצא. התרשים יהיה בקנה מידה 1:1250. בתרשים יש לסמן בקו מדגיש את מספר החלקה שבה מצוי העסק וכיוון צפון. יש לסמן לפחות 3 רחובות הסמוכים לעסק או במידה ואין רחובות לסמן את האתר כמו פארק, מגרש ספורט וכד'.
 4. **תרשים המגרש** - מפה מצבית בו מתוארים המגרש בו נמצא העסק עם כל מתקניו בקנה מידה של 1:250, או 1:500 בעסקים גדולים. תרשים מצבי ו/או מפה טופוגרפית המשקפים את השטח הבנוי והלא בנוי. בחלקה יש לסמן את היקף (קונטור) של העסק בקו מודגש. את השטח הבנוי של העסק יש לקווקו. אם העסק פרוס על כמה קומות יש להכין תרשים נפרד לכל קומה. לסמן תרשים כללי של ביוב השפכים עד לנקודת חיבורו לביוב העירוני או לביוב מקומי (בור סופג). אם לעסק שירותים משותפים לעסק אחר, יש לסמן את מיקום השירותים. בתרשים המגרש יש לסמן את הרחובות הגובלים עם העסק. יש לציין בתרשים את העסקים להם קיר משותף עם העסק המוגש ולציין את מהות העסקים האלו. יש לסמן מיקום בלוני גז. בעסקים מסוימים כמו למשל עסקים בהם נדרש היתר לשימוש חורג, המהנדס ידרוש מפת טופוגרפית חתומה בחתימה מקורית על ידי מודד מוסמך. בעסקים הטעונים סידורים לאנשים בעלי מוגבלויות על פי חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות התשנ"ח 1998 יש להוסיף תרשים נגישות.
 5. **תכנית העסק** - בה יתואר העסק בכל פרטיו: תכנון פנימי, תכנון הריהוט, המערכות השונות והמתקנים הפנימיים. תכנית העסק תהיה בקנה מידה של 1:100. התכנית העסק תכלול לפחות עם 2 חתכי אורך ורוחב בקנה מידה של 1:100 ומס' הקומות מעל ומתחת לעסק, יש להעביר חתך דרך השירותים. החתכים יתארו את המבנה האנכי של העסק. יש לסמן סידורי כיבוי אש בתוכנית. אם העסק או חלקו מהווה "שימוש חורג" יש לסמן את היקף שימוש חורג בקו מודגש. לבתי אוכל - יידרש סידור פנים העסק בקנה מידה של 1:50.
 6. **תכנית בטיחות** - בעסקים שחייבים בתכנית בטיחות, יש להוסיף לתכנית אלמנטים בטיחותיים כמו ברזי כיבוי אש, רוחב פתחים, פתחי חירום, תאורת חירום, גנרטור. בעסק לאירועים המוניים תוגש תכנית בטיחות נפרדת חתומה על ידי מהנדס בטיחות הכוללת מפרט טכני ב-2 עותקים. הפירוט המלא של הדרישות מתכנית עסק מצויות בתקנות רישוי עסקים (הוראות כלליות) [נפתח בחלון חדש](#) דפים אלו מהווים חלק מה"גרמושקה" של תכנית העסק שיש להגיש עם הבקשה לרישיון. בנוסף לדפים אלו המהווים חלק מתכנית העסק, מגיש התכנית נדרש להציג:
 1. יפוי כוח לטיפול בתכנית מטעם בעל העסק
 2. תצהיר המגיש בדבר נכונות הנתונים המוצגים בתכנית
 3. [מפרט אחיד לבתי אוכל נפתח בחלון חדש](#)
 4. [אטליז-מכירת בשר, עופות או דגים שאינם קפואים נפתח בחלון חדש](#)דגשים מיוחדים לתכנית עסק:
- **עסק של עינוג ציבורי ועסקים עם ריכוז גדול של קהל** - נדרש לשלב בתכנית העסק גם תכנית בטיחות שתוכן ותיחתם בידי מהנדס בטיחות, ואליה יצורף נספח בטיחות בכתב באשר לסידורי הבטיחות.

- **מבנה לשימור** - נדרשים תיאור ותצלומים של חזיתות הבית והעסק.
 - **עסקי מזון ובתי אוכל** - בתכניות של בתי אוכל יש להוסיף תיאור של המטבח ותכנונו המפורט (בקנה מידה של 1:50).
אגף רישוי עסקים יעביר תכניות לעסקי מזון לאישור מוקדם של משרד הבריאות.
 - **מפעל מסוכן** - נדרש "תיק מפעל מסוכן" על פי הוראות הרשות לאיכות הסביבה.
 - **תכניות ייחודיות** - בתכניות ייחודיות כמו אולמי שמחות, מפעלי מזון, בית מרקחת, בריכות שחיה ובתי מלון, הסידור הפנימי של העסק יוגש לאישור משרד הבריאות.
- התכניות יוגשו בגיליון אחד רציף - מקופל כ'גרמושקה' - בשישה עותקים. בנוסף יש להמציא צילומים של חזיתות הבניין בו נמצא העסק ב- 2 עותקים.
- מומלץ - לבדיקה ראשונית להשאיר תכנית אחת מוצעת ורק לאחר תיקון כל דרישות המהנדס להכין 6 עותקים.
- למבנה שאין לו היתר בניה ומבנה שנעשו בו שינויים מההיתר או מבנה המשמש קהל רב, יצורף לתכנית טופס הצהרת מהנדס שלד בדבר יציבות המבנה והתאמתו לשימוש המבוקש.
- על מנת לחסוך בפגישות ולצמצם הערות לתכנית, הכנו דפים לבדיקה עצמית של התכנית. דף בדיקה לעסק מסוג בית אוכל, ודף בדיקה לעסק אחר.
- שימו לב; במקביל להכנת התכנית, רצוי להכין את כל המסמכים הנדרשים. הכנת המסמכים עלולה לארוך זמן. לא תתקבל בקשה ללא כל המסמכים הנדרשים.
- ב. הגשת תכנית העסק לאישור
את התכנית, כולל כל הנספחים והמסמכים הנלווים, יש להגיש למהנדס תכנון הנדסי מידע במרכז שירות לקוחות לעסקים.
- ג. בדיקת התכנית ואישורה
מהנדס תכנון יבדוק את התכנית ובמידת הצורך יכין דוח הערות והנחיות לתיקון התכנית וישלח אותו למגיש התכנית ולבעל העסק. מגיש התכנית יתקן את הדרוש תיקון ויגיש אותה שנית למהנדס התכנון.
- כאשר התכנית מאושרת לקבלה, ניתן להמשיך לשלב הבא – הגשת הבקשה לרישוי עסק.
- על פי חוק רישוי עסקים, קיימת אפשרות להגיש את הבקשה עם תכנית שטרם אושרה ותוך 21 יום לקבל תשובה אם התכנית מאושרת. במקרה זה עלול להיווצר מצב בו דחיית התכנית תוביל לדחיית הבקשה – אם יוצא סירוב לבקשה ע"י יחידת תכנון ורישוי הנדסי, הדבר עלול לגרום להגשת כתב אישום כנגד בעל העסק על ניהול עסק ללא רישיון.