



הנחיות להגשת תכניות לאישור רישיון עסק - מחלקת הנדסה

כפר שמריהו

כללי:

הרישיון לעסק כפוף לתוכנית הגשה מאושרת ותכנית זאת חייבת להתאים למצב העסק בפועל, לרבות השימוש המבוקש והמצב הפיזי של הנכס. כל שינוי בעסק מחייב הגשת תכנית חדשה/תכנית שינויים. על פי התקנות רשאי לחתום על התוכנית רק בעל מקצוע מורשה - מהנדס אזרחי/הנדסאי בניין/אדריכל.

1. התכנית כוללת את החלקים הבאים:

א. **טופס ריכוז נתונים תכנית לרישיון העסק - דף מס' 1**
יש למלא את כל הפרטים בדף ההגשה, על המגיש להחתים את בעל העסק על התוכנית ולחתום בעצמו. יש להציג אישורי בעלות ו/או הסכמים בתוקף (שכירות, בעלות וכו'). בטבלת שטחים יהיה פירוט שטחי העסק במטרים רבועים לפי שימושיהם השונים והקומה שבה הם מצויים, וכן סיכום שטח העסק הכולל במטרים רבועים.

ב. **טבלת אישורים - דף מס' 2**
מקום לחתימות של הגופים המאשרים את התוכנית לפי חוות דעת מהנדס תכנון הנדסי לעסקים ובהתאם למהות העסק.

ג. **תרשים סביבה**
התרשים יהיה בקנה מידה 1:2500. בתרשים יש לסמן בקו מודגש את החלקה שבה מצוי העסק ומספרי החלקות שבסביבת החלקה שבה מצוי העסק עד מרחק של 500 מטרים מגבול החלקה שבה מצוי העסק המבוקש, לפחות 3 רחובות גובלים עם החלקה שבה מצוי העסק ושמותיהם, כיוון צפון.

ד. **מפה מצבית**
מפה מצבית תיערך בקנה מידה 1:2500 או קנה מידה אחר לפי גודל העסק. במפה מצבית יצוינו שטח הקרקע שבו ינוהל העסק וגבולותיו, מיקום הבניין בתוך החלקה שבו הוא מצוי ומיקומו של העסק בתוך הבניין שבו הוא מצוי. גבולות העסק יסומנו בקו מודגש. במידת הצורך ולשיקול דעת מהנדס המועצה, תידרש מפה ערוכה ע"י מודד מוסמך המשקפת את השטח הבנוי והלא בנוי.



מועצה מקומית כפר שמריהו KFAR SHMARYAHU LOCAL COUNCIL

במידה והעסק פרוס על כמה קומות, יש להכין תכנית נפרדת לכל קומה עם סימון כניסה לעסק וגישה מקומה לקומה.

יש לסמן גבולות העסקים להם קיר משותף עם העסק המבוקש ולציין את מהות העסקים האלו.

יש לציין רוחב המדרכה בגבולות העסק, לסמן קו מערכות להספקת מים עד נקודת חיבורו לביוו העירוני או לביוו מקומי (בור סופג), מד מים ומספרו,

מיקום בלוני גז, מערכות לכיבוי אש, מתקנים טכניים ושטחי פריקה וטעינה, מתקנים לסילוק אשפה, חדרים ושטחים המשרתים את העסק שאינם צמודים לו כגון: מחסון ושירותים, מקומות החניה המשרתים את העסק, לרבות מקום חניה תפעולית כהגדרתו בתקנות חוק התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה).

ה. תכנית התנוחה לעסק 1:100

תכנית העסק תהיה בקנה מידה 1:100 עם סימון החלוקה הפנימית והגדרת שימוש החללים בתוך העסק, פתחי העסק וחלונותיו ומידותיהם וסימון מפלסים. קירות/תקרות העסק בנויים מבטון או בלוקים או גבס, יש להשחיר בתכנית. קירות מחומר אחר, לא להשחיר ולפרט סוג החומר. יש לנהוג לפי הכללים החלים על עריכת בקשה להיתר, תוך הקבלה בין בינוי קיים לבינוי מוצע. התכנית יפורטו מתקני תברואה כגון: אסלות וכיורים, ניטור, ארובות, מנדפים וציוד כיבוי אש. יצינו מידות העסק השונים, מידות פתחי העסק וחלונותיו ומידותיהם, לרבות פתחי חירום ודרכי גישה לאנשים עם מוגבלות, חיבור למערכת ביוב, לרבות מערכות לטיהור שפכים או מפריד שומן, מתקני אוורור המשרתים את העסק, לרבות מערכת מיזוג אוויר, קולטי עשן, ריח או מזהמים אחרים, ארובות, מתקני ניטור וסידורים אקוסטיים, מערכות וציוד כיבוי אש, מתקנים לאצירת אשפה.

ו. חזיתות ושילוט

פרוט חזיתות בקנ"מ 1:100. בחזיתות יש לציין חומרי גמר, פתחים, מפלסים וכו'. יש לנהוג כפי שנקבע בפרק 6 של ההנחיות המרחביות של המועצה.

ז. חתכים

שני חתכים אנכיים ניצבים בקנ"מ 1:100 דרך כל חדרי השירות וחדרי העסק, המראה את גובהם של חדרי העסק ודרך אוורורים. בחתכים יש לציין מספר הקומות הבניין מעל ומתחת לעסק המבוקש ולתת הגדרת שימושים.



מועצה מקומית כפר שמריהו KFAR SHMARYAHU LOCAL COUNCIL

ח. תכניות לבתי אוכל, מרכולים ועסקים

תכניות אלו יכללו בנוסף לאמור בסעיף 1 תכניות סידור פנים העסק בקני"מ 1: 50 המטבח, אזור ההגשה, מחסן, חדרי עבודה.
בתוכניות יסומנו מיקום מפריד שומן והתחברות אלו דרך קווי ניקוז, מתקן מערכת סינון או ארובה קיימת וסידורי אשפה. למרכולים יש לסמן מיקום דחסן קרטונים, עגלות, מתקנים טכניים חיצוניים.

ט. הגשה דיגיטלית (ממוחשבת)

בנוסף לבקשה מודפסת וערוכה, יש להעביר לידי המועצה דיסק הכולל תכנית בפורמט DWG ו-PDF ב 5 העתקים

2. נגישות בעסקים:

בהתאם לחוק רישוי עסקים, יש לעמוד בדרישות תקנות הנגישות בהתאם לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות.
תכנית העסק צריכה להיות מאושרת ע"י מורשה נגישות מתו"ס ומורשה נגישות שירות.

[העסקים הדרושים בהוכחת נגישות מופיעים בצו רישוי עסקים \(הוכחת נגישות\), התשפ"א-2021](#)

3. ביוב ואינסטלציה

ממגיש הבקשה יציג תכנית אינסטלציה ערוכה ע"י מהנדס אינסטלציה, והכנה להתחברות עתידית למערכת הביוב העירונית. (אפרת תעביר תשריט דוגמא לליאור בכדי להעבירו לבעלי העסקים, וכן הוא יופיע באתר)

4. הערות:

מהנדס המועצה רשאי לדרוש ממגיש הבקשה הגשת פרטים נוספים שייכללו בתרשים סביבה, מפה מצבית או תכנית עסק, צירוף חו"ד של בעל מקצוע בעניין מסויים או מסמכים נוספים. בנוסף, מהנדס רשאי לדרוש תכנית תנועתית ערוכה ע"י מהנדס התנועה לאישור יועץ תנועה של המועצה, תכנית בטיחותית ערוכה ע"י בעל מקצוע בתחום בטיחות וכו'.

*** בכל מקרה שבו קיימת סתירה בין הנחיות אלו לבין הנחיות הוועדה המקומית או לבין תב"ע מאושרת ו/או הנחיות מרחביות, התב"ע המאושרת ו/או ההנחיות המרחביות תגבורנה על ההנחיות המפורטות במסמך זה.



מועצה מקומית כפר שמריהו KFAR SHMARYAHU LOCAL COUNCIL

הנחיות מרחביות (פרק 6) – מהדורה 1.9.20

סגירת חורף

בעסקים בהם ישנה סגירת חורף יש להציג אישור יועץ בטיחות.

ארובות ומנדפים

- א. תותר תוספת ארובה באופן שמשתלב במישור הגג ובאופן שמפלט העליון ביותר של הארובה לא יעלה על מפלס הרום העליון של גג משופע ולא יותר מ- 1.5 מ' מעל רום עליון של גג שטוח. הארובה לא יהיה בחזית לרחוב.
- ב. תותר תוספת מנדף שאינו פונה לרחוב, משתלב בחזות המבנה ואינו מהווה מטרד לסביבה.
- ג. מיקום הממ"ד ועיצוב פתחים אין להפנות הממ"ד לחזית לרחוב, אלא אם קיימת אלמנט להסתרתה.
- ד. אלמנט הצללה: ישתלב עם המבנה העיקרי.
- ה. עליה לגג שטוח תותר חדר עליה לגג מתוך חדר מדרגות פנימי. גובה המבנה לא יעלה על 250 ס"מ מעל רום העליון של גג שטוח. החדר יוסתר ממבט מהרחוב.
- ו. לתוכנית העסק יצורף אישור יועץ בטיחות לעניין זה

רכיבים טכניים (מערכות מיזוג אוויר אוורור, שחרור עשן, מנדף)

יש למקם מערכות נסתרות ורחוקות ככל האפשר מהמרחב הציבורי בהעדפה לשימוש בגגות ובחצרות שירות. אין למקם יחידות מיזוג, צנרת או חיווט כלשהי בחזית הקדמית של הבניין. כל סטייה מהנחיות אלה, באישור מיוחד. ראה הנחיות להצבת ארובות ומנדפים.

סוככים

הסוכך יהיה קל ומתקפל בלבד.

פריסת הסוכך תותר בהמשך לחזית המסחרית בלבד, ורוחבו יהיה כרוחב החזית המסחרית. הסוכך יהיה בקו ישר, לא יותרו סוככי מעוגלים או מורים. הסוכך לא יגרום הפרעה להולכי רגל, רוכבי אופניים ורכב מנועי גובה תחתית הסוכך יהיה 20.2 מטרי מפני המדרכה לפחות. גובה וילון הסוכך לא יעלה על 30 ס"מ. הכיתוב יהיה בשטח הוילון הפונה לחזית ולא בחלקו העליון של הסוכך.



מועצה מקומית כפר שמריהו KFAR SHMARYAHU LOCAL COUNCIL

הסוכך לא יבלוט יותר מ- 2 מטרי מעבר לקו החזית - או שליש מרוחב המדרכה - הקטן בהם. סוכך לא יבלוט לתוך תחום שביל אופניים. יש לשמור על מרחק של 20 ס"מ לפחות בין קצה הסוכך לתחום שביל האופניים. הסוכך לא יסתיר רכיבי בניין אדריכלי (פתחי מבנה, פיתוחי, שלטי, תאורה וכיוצא באלה).

בעל העסק יתחייב לתחזוקה תקינה ושוטפת של הסוכך, שמירתו במצב תקין נקי ושלם. סוכך שלא יתוחזק כראוי - יחויב בתיקון או בפירוק במידה ולא יפעל בעל העסק לפי ההנחיות, יוסר הסוכך.

אזורים להצבת שולחנות וכיסאות

אזורי הישיבה לבתי אוכל מיועדי להצבת כיסאות ושולחנות במרחב הציבורי בקדמת בית העסק והם חלק במכלול החזית המסחרית. אזורי ישיבה יתאפשרו בתנאי שיישמר רוחב מדרכה של 2 מטרי לפחות, נקי ממכשולי או עצמי או גופי כגון עמודים ומתקנים וללא ערוגות ו עצים. רוחב שטח הישיבה לא יעלה על מחצית רוחב המדרכה, אלא אם ניתנה אישור מיוחד לכך ליותר. אין לחפות או לשנות את המדרכה הקיימת ואין לשלב תאורה במפלס המדרכה. גידור אזורי הישיבה: לא תותר, אלא באישור מיוחד.

סגירה עונתית (פרגודים)

תותר הקמת סגירות עונתיות בשטח ציבורי ואו פרטי לשימוש בית אוכל בהתאם להוראות הבאות:
מבניה זמנית עשוי חומרים עמידים, קלים והניתנים לפירוק מהיר, כגון עץ, מתכת וזכוכית, ומשמש להגנה על היושבים בבית האוכל מפני מזג האוויר במשך עונת החורף. עונת החורף: בין ו לאוקטובר ועד ל- 15 לאפריל בשנה לאחר מכן, אלא אם ניתנת אישור למועדים אחרים. לא ייכלל במנין זכויות הבניה. המבנה יוקם בתחום קווי הבנין המותרים למצללות לפי חוק התכנון והבניה ותקנותיו. בבית אוכל הפונה לשטח ציבורי (שטח ציבורי או דרך) הצבת המבנה תוכל חרוג אל מעבר לקווי הבנין הנ"ל, כולל לעבר השטח הציבורי, בכפוף לתנאיים הבאים:
הצבתו תותיר מעבר להולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ- 2.5 מ'.
הסכמת הרשות המקומית.
רוחב הפרגוד לא יעלה על רוחב חזית בית האוכל.
גובה ראש המבנה לא יפחת מ- 3.3 מ' וגובה המבנה כולו לא יעלה על 4.2 מ'.



מועצה מקומית כפר שמריהו KFAR SHMARYAHU LOCAL COUNCIL

שטח המבנה לא יעלה על 50 מ"ר, אלא אם ניתנה אישור מיוחד ע"י מהנדס הרשות.
בשטח העסק תותר פרגוד אחד בלבד.
בשטח המבנה תותר הצבת שולחנות וכיסאות בלבד.
הצבת המבנה לא תמנע גישה לעסקים אחרים ולשטחים אחרים בשימוש הציבור ולא תפגע במשטר הניקוז המקומי.
במרכזים מסחריים ומבנים מסחריים, בהם פועלים מספר בתי אוכל, המבנה יהיה אחיד לכולם.
המבנה יהיה נגיש לבעלי מוגבלויות.
הצבת המבנה לא יפגע בעצים או בתשתית כלשהי.
הקמת המבנה בכפוף לתנאי רישיון העסק.

אשפה

אין למקם מתקני אשפה, לרבות פחי אשפה, מתקני הסתרה ודחסנים לסוגם, בחזיתות מסחריות אלא בחזיתות צד או אחוריות בלבד וכחלק מתכנון המבנה בכללותו ותוך שקלול צורכי המשתמשים השונים במבנה.

מתקני האשפה ימוקמו באופן מוסתר ומוצנע מכיוון החזית המסחרית.
תכנון פחי האשפה יכלול הפרדה במקור לסוגי אשפה, כגון פסולת יבשה, אורגנית, נייר ואריזות קרטון, הכול בתיאום עם אגף תברואה.
יוקפד על שימוש במי מזגני לאגירה ולהשקיה במקום.

הגבלות שימושים:

למען שימוש מיטבי בחזיתות המסחר, ולשימור חזות אטרקטיבית ואסתטית ברחובות העיר, אסור למקם מחסנים בחזיתות המסחריות של בית העסק.

שילוט:

על העסק לעמוד באמות המידה להצבת שילוט על פי חוק