

דעות

כשהרשות המקומית עושה שריר לתעשייה, עו"ד נועה טלבי*



עו"ד נועה טלבי

הקיימו מהומה, העירייה נלחצה וזימנה את בעל המפעל לשימוע לפני ביטול רישיון העסק של מפעלו. נדרשה עתירה מנהלית ורישיון חדש עם תנאים נוספים כדי לאפשר את המשך קיומו. אבל סוף טוב הכל טוב. המפעל ממשיך לפעול ולספק פרנסה ל-50 משפחות, והורי בית הספר נרגעו לאחר שהוקמה החומה ושער היציאה של המפעל הוסט לצד המבנה (במקום מול שער בית הספר).

* הכותבת היא בעלת משרד עו"ד נועה טלבי ושות'.

משמעותית, להסדרת רישיון העסק על ידי מתן היתר זמני, וגם להבנה של בעלי העסק כי לטווח הרחוק אולי כדאי לחפש מקום אחר כי מתחת למגדלי מגורים הם לא ישרדו עוד שנים רבות.

במקרה אחר משרדנו ייצג מפעל שמשמש בחומרים רדיואקטיביים. המפעל קיים עשרות שנים ואוחז ברישיון עסק ובאישור המשרד להגנת הסביבה. כשקם לפני שנתיים ליד המפעל בית ספר יסודי, שום אישור לא עזר. המילים רדיואקטיבי ילדים לא הולכות יחד. ההורים

חשוב מאוד להתייעץ עם מי שמבין לעומק את התחומים המוניציפליים ויוכל להבחין בין פעולה לגיטימית לכזו שמהווה אך תירוץ לגרום למפעל לקושי נוסף.

ייעוץ מקצועי אין משמעותו בפתיחת חזית מול הרשות בהכרח. פעמים רבות שיח פורה (גם אם הוא מתנהל בבית משפט לעניינים מנהליים!) מביא לפתרון שמשרת את שני הצדדים.

במקרה של מפעל הבטון, משא ומן עם הרשות, ללא בתי משפט, הביא להפחתת הארנונה בצורה

מטרות החוק. לא הסמכות לרישוי עסקים ולא גביית מס הארנונה הוקנו לרשות המקומית כדי להפוך בידה לכלי שמשרת מטרות זרות ופסולות. דיני הארנונה למשל ניתן לבחון בעין מקצועית ולהסיק האם מדובר במס אמת או בעוד חזית שהרשות פתחה מולך.

ניתן להגיע לפתרונות עם הרשות המקומית

יצירת לחץ בלתי הוגן על עסקים באמצעות שימוש בסמכויות לא רלוונטיות היא מחזה נפוץ בערינו.

לא פעם, מפעלי בטון שייצגנו, הגיעו אלינו לאחר שנתקלו בקשיים בהוצאת רישיון עסק. הבעיות החלו לאחר שגילו תוכנית להקמת שכונת מגורים חדשה סמוכה. לאור התכנון החדש הם הפכו לא רצויים, מי רוצה מפעל בטון ליד הבית? זה רועש. זה עושה אבק, מערבלי הבטון איטיים, מכוערים ומציפים את כבישי העיר. גם העובדה שהמפעל מצוי באזור תעשייה לא שינתה. בנוסף לקשיים בהוצאת הרישיון המפעל קיבל בנוסף גם דרישה לארנונה שהכפילה את התשלום השנתי לפי 5.

עסקים רבים בעלי מאפייני תעשייה חשים לעיתים שהם בלתי רצויים בשטח הרשות המקומית שהם משתייכים אליה. אין מחלוקת שכדי לעמוד בביקושים לדיר בערי המרכז ולבנות יחידות דיר נדרשים מפעלי בטון. אך האם ערים אלו מוכנות שבאזור התעשייה שלהם יקום מפעל בטון שממנו יוצאים ונכנסים עשרות מערבלי בטון במהלך היום? זו כבר שאלה אחרת.

תופעה זו נקראת (NIMBY (Not in my back yard והיא נובעת מכך שהרשויות המקומיות מעדיפות עסקי היי-טק "נקיים" בעלי חזות אסתטית ויוקרתית, אנשים לבושים בחליפות ורכבי מנהלים נקיים ושקטים שישפרו את תדמית אזורי התעשייה ואיתם את תדמית העיר כולה.

השכנים אינם נאים בעיניי

מפעל תעשייה קיים וותיק עלול למצוא עצמו בבוקר בהיר אחד מול שכונה חדשה של משפחות צעירות שלא אוהבות את הנוף הנשקף מחלונן. תלונות רבות של השכנים החדשים על הרעש, הלכלוך ואי הנוחות שמייצר המפעל יגרמו לרשות המקומית להפעיל סמכויותיה נגד העסק, ולא תמיד לשם המטרה שבשבילה קיבלו סמכויות אלה.

למעשה יש פה בעיה אמיתית- בעקבות גדילת אזורי המגורים בערי המרכז והקמת שכונות חדשות, בד בבד עם העלייה בדרישה ובתשומת לב התושבים לסביבה אסתטית, ירוקה ומודרנית, הרשות נתונה ללחץ מתמיד מצד תושביה. מפעלים המצויים במקום מסויים מזה עשרות שנים הופכים להיות במחי יד בלתי רצויים.

אבל במקום לנהל שיח כן שעקרונות כלכליים בבסיסו, ולהציע למפעלים לעבור מיקום תוך השתתפות בעלויות העתקת המפעל (מדוע לא? העירייה משלשלת לכיסה סכומי עתק מהיטלים ואגרות בגין בנייה חדשה. זה לא בלתי הגיוני לממן העתקת מפעל, בבחינת הוצאה לצורך ייצור הכנסה) בוחרות הרשויות לעיתים קרובות להתנהל בהכחשת העובדה שהמפעל הפך "פרסונה נון גרטה", ומשתמשות בסמכויות אחרות שהקנה להן המחוקק כדי להשיג את המטרה.

מה לעשות כשהרשות המקומית מפעילה לחץ?

לרשות המקומית שבשטחה יושב המפעל שסר חינו בעינייה, ישנם מספר כלים להפעלת לחץ על העסק. הרשות המקומית אחראית על רישיון העסק של המפעל ועל דיני התכנון והבנייה בשטחה.

העסק עלול לקבל לפתע דרישות חדשות לחידוש רישיון עסק, זימונים לשימוע לפני ביטול רישיון, ביקורות של הפיקוח על הבניה לגילוי חריגות בניה או אישומים בדבר שימושים שאינם תואמים את היתר הבניה.

בד בבד יכול להופיע מודד בשטח המפעל על מנת לבצע סקר מדידות שיוביל להגדלת הארנונה. אלו רק חלק מהאמצעים הבלתי הוגנים שהרשות המקומית יכולה לנקוט על מנת לייצר סביבה לא נוחה להמשך פעילות המפעל.

מפעלים ועסקים חשים כי הם לכודים בידי הרשות המקומית וחוששים לצאת חוצץ מחשש להסתכסך עם "בעל הבית" שבתחומו הם יושבים.

אז מה עושים?

הצעד הראשון והחשוב ביותר הוא להיוועץ באיש מקצוע שמתמחה בדיני רישוי עסקים, בדיני התכנון והבניה ובדיני ארנונה. בדרך כלל ישנם מועדים צפופים ובלתי גמישים להגיב להחלטות של העירייה. התמהמהות עלולה להציב אתכם בנקודת אל חזור ומול החלטות שאינכם יכולים לשנות.

נקודת המוצא בייצוג מקצועי מסוג זה היא לבחון האם השימוש של העירייה בסמכויות רישוי העסקים/תכנון ובנייה/מיסוי וארנונה נעשתה באופן המגשים את

ויברטורים

אמצעים לפתרון בעיות

גיבוש • הזנה • זרימה

ויברטורים טורבינה וכדורי בכל הגדלים

ויברטורים פנאומטיים דופקים

ויברטורים גליליים פנאומטיים

ויברטורים חשמליים מכל הסוגים והגדלים

פטריות הרחפה רוטטות למניעת גיבוש אבקות במיכלים

תותחי אויר לשחרור חומר מתגבש בסילוסים פטנט ישראלי רשום

0971 אקדח נישוף בעל פיית מסרק לכיסוי משטחים

אקדחים ופיות נישוף

להקטנת רעש אוויר דחוס (תקן OSHA)

איבוד שמיעה כתוצאה מחשיפה לרעש אינו ניתן לשיקום

מגוון פיות נישוף בטיחותיות

007- P אקדח נישוף בעל פיה רכה למניעת שריטות

008 אקדח נישוף בעל פיה עגולה

מוצרים ופתרונות לתעשייה

י. קובץ

התאמה לפרוייקט הלקוח

רח' רבניצקי 6, בית שוהם, א.ת. סגולה פתח-תקוה 49277 טל: 03-9349495, פקס: 03-9349496

www.j-kovac.com info@j-kovac.com