

מס' דף: 1

תאריך: 25/03/2015  
ה' ניסן תשע"ה

עיריית אשדוד

### פרוטוקול ישיבת רשות רישוי

ישיבה מספר: 201510 ביום רביעי תאריך 25/03/15 ה' ניסן, תשע"ה בשעה 13:00

#### השתתפו:

##### חברים:

עו"ד כנפו גבריאל

אדרי שלמה נער

##### מוזמנים:

עו"ד רוני עמיר

עו"ד שלומי כהן

אדרי נוף לילית בן אבו

יו"ר הוועדה

מהנדס הוועדה

היועמ"ש

עוזר ממ"ק ראש העיר

מזכירת וועדת בניין ערים

אושר פרוטוקול 201509 מיום 10/3/15.

מסי דף: 2

תאריך: 25/03/2015

פרוטוקול לשיבת רשות רישוי מספר: 201510 בתאריך: 25/03/15

### רשימת הבקשות

עמ	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
4	רכבת אשדוד	שער רכבת אשדוד בע"מ	א2	4	180	7702	20130879	1

**סעיף 1:** מספר בקשה: 20130879 תיק בניין: 7702  
 פרוטוקול רשות רישוי ישיבה מספר: 201510 בתאריך: 25/03/2015

**מבקש:**

הגשה 11/12/2013

**שער רכבת אשדוד בע"מ**

- ♦ ארו מילשטיין
- ♦ ישראל יעקבי

**בעל הנכס:**

- ♦ ארו מילשטיין, ספיר 1 ת.ד. 12683 הרצליה מיקוד : 46739
- ♦ ישראל יעקבי, ספיר 1 ת.ד. 12683 הרצליה מיקוד : 46739
- ♦ שער רכבת אשדוד בע"מ, ספיר 1 ת.ד. 12683 הרצליה מיקוד : 46739

**עורך:**

- ♦ גנני צפיר
- ♦ פלג אדריכלים

סוג בקשה: בקשה להיתר  
**כתובת הבניין: רכבת אשדוד**

שטח מגרש: 61232.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 180 חלקה: 4 מגרש: 2א ; חלקה: 5 מגרש: 2א יעוד: מרכז תחבורה ואחסנה ;  
 חלקה: 6 מגרש: 2א יעוד: מלאכה ותעשייה זעירה ;  
 חלקה: 7 מגרש: 2א ; חלקה: 8 מגרש: 2א ; חלקה: 9 מגרש: 2א יעוד: מרכז תחבורה ואחסנה ;  
 חלקה: 12 מגרש: 2א יעוד: מלאכה ותעשייה זעירה ;  
 גוש: 181 חלקה: 7 מגרש: 2א יעוד: מרכז תחבורה ואחסנה ;  
 גוש: 180 חלקה: 17 מגרש: 2א יעוד: מלאכה ותעשייה זעירה ;  
 תכנית: 22/101/02/3, 62/101/02/3, 101/02/3, 121/03/3, 1/121/03/3, 35/101/02/3, 5/101/02/3, 20/101/02/3, 8/3,4, תתל/3, תלר/196

שימוש עיקרי תאור בקשה  
 מסחר תוכנית שינויים

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

הוספת תנאי להיתר שינויים במרכז מסחרי "ביג".

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס / קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
			-1542.08	52689.76	477.06	23312.21			
			-1542.08	52689.76	477.06	23312.21			
<b>סה"כ:</b>			51147.68		23789.27				

**הערות בדיקה:**

בתאריך 18/3/15 ניתן היתר מס' 20130879 לשינויים במרכז המסחרי "ביג". מאחר והתברר כי חלק מהשימושים בחנויות הקמעוניות במרכז המסחרי הינם לצורך הסעדה, למען באי המקום, הנושא נבדק משפטית.

#### מס' דף: 4

בהתאם לחוות דעת שהתקבלה, מדובר בשימוש שניתן לראות בו כשימוש הנלווה לשימוש העיקרי, כחניית למסחר קמעוני, וזאת בתנאים שפורטו בחוות הדעת.  
בהתאם לתנאים שנקבעו בחוות הדעת המשפטית, ועל מנת לאפשר את שירותי ההסעדה במרכז המסחרי תוך שמירה על היחס בין השימוש הנלווה האמור לשימוש העיקרי, יתווסף להיתר התנאי הבא:

"השימוש בחנויות הקמעונאיות במרכז המסחרי למטרת הסעדה לבאי המקום, יותר בתנאים הבאים:

1. השימוש הינו לצורכי בתי קפה, קפיטוריות, מזנונים ומסעדות מזון מהיר בלבד (להלן - שרותי הסעדה);
2. מספר החנויות לשימוש לשרותי הסעדה ביחס למספר החנויות הכולל במרכז המסחרי לא יעלה על 15%.
3. שעות פעילות החנויות לשרותי הסעדה יהיה תואם לשעות פעילות כלל החנויות הקמעונאיות במרכז המסחרי."

בכל הנוגע להודעה למבקש ההיתר, הודעה בדבר הכוונה לשילוב התנאי נמסרה לנציג בעלת ההיתר, ולא התקבלה כל התנגדות מטעמו.

מצ"ב כנספח חוות הדעת המשפטית.

#### המלצות מהנדס הועדה:

הואיל, ולדעתי, ולאחר שבדקתי שירותי הסעדה אינם נמנים על התכליות שבתב"ע שבתוקף ובהיתר הבנייה.  
והואיל, ולאור חוות דעת של היועץ המשפטי לעירייה, עו"ד רוני עמיר, המתירה שירותי הסעדה במתחם, כחלק בלתי נפרד מהפרויקט, וכשימוש נלווה אליו, בתנאים שנקבעו על ידי.  
והואיל, ולאחר חוות דעתו של היועץ המשפטי, ניתן להוסיף תנאים הנ"ל להיתר המבנה מס' 20130879 מתאריך 18/3/15, כך שיתאפשרו השימושים הנ"ל.  
והואיל, ולאור חוות הדעת של היועץ המשפטי, ניתן לקיים את הדיון הנדרש, לאישור התכליות והתנאים, ברשות רישוי ולא בוועדת משנה.

לאור כל האמור לעיל, הנני מסתמך על חוות דעת אלו לצורך אישור הבקשה.

#### ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

להוסיף להיתר את התנאים הבאים:

השימוש בחנויות הקמעונאיות במרכז המסחרי למטרת הסעדה לבאי המקום, יותר בתנאים הבאים:

1. השימוש הינו לצורכי בתי קפה, קפיטוריות, מזנונים ומסעדות מזון מהיר בלבד (להלן - שרותי הסעדה);
2. מספר החנויות לשימוש לשרותי הסעדה ביחס למספר החנויות הכולל במרכז המסחרי לא יעלה על 15%.
3. שעות פעילות החנויות לשרותי הסעדה יהיה תואם לשעות פעילות כלל החנויות הקמעונאיות במרכז המסחרי.

#### גליון דרישות:

#### ת. השלמה

22/12/2014	- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
10/03/2015	- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
12/01/2015	- תאום עיצוב בכפוף להערות להלן: השלמת תאום עם מח' תכנון לגופן בעברית עבור הוספת שלט "אשדוד"
17/02/2015	בסמוך לשלטים "BIG FASHON" בחזית הדרומית והצפונית.
17/02/2015	לא יותר כל שילוט של מסכים מתחלפלא יותר כל שילוט של מסכים מתחלפים אלקטרוניים בחזיתות המבנה.
18/12/2014	- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
17/02/2015	- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
08/12/2014	- אישור פקוד העורף.
08/12/2014	- אישור כיבוי אש.
21/10/2014	- אישור משרד הבריאות.
10/12/2014	- אישור אעא"ס אשדוד - חבל יבנה.

מס' דף: 5

- 08/12/2014 - אישור מחלקת שרותי אשפה.
  - 05/01/2015 - אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
  - 11/03/2015 - אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
  - 10/03/2015 - אישור יועץ בטיחות
  - 08/12/2014 - אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
  - 08/12/2014 - הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
  - 08/12/2014 חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי
  - 08/12/2014 עפ"י תקן ישראלי 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
  - 05/01/2015 - הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
  - 12/01/2015 \* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
  - 11/03/2015 - ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.
- השימוש בחנויות הקמעונאיות במרכז המסחרי למטרת הסעדה לבאי המקום, יותר בתנאים הבאים:
1. השימוש הינו לצורכי בתי קפה, קפיטריות, מזנונים ומסעדות מזון מהיר בלבד (להלן - שרותי הסעדה).
  2. מספר החנויות לשימוש לשרותי הסעדה ביחס למספר החנויות הכולל במרכז המסחרי לא יעלה על 15%.
  3. שעות פעילות החנויות לשרותי הסעדה יהיה תואם לשעות פעילות כלל החנויות הקמעונאיות במרכז המסחרי.

\* כל התכניות המאושרות ברשות רישוי מתאימות להוראות הת.ב.ע. התקפה החלה במקום.

25/3/15  
עוזי גבריאל כנפו  
יו"ר הועדה

25/3/15  
אדרי' שלמה נער  
מהנדס הועדה

Haim Kimhi, Notary  
 Eli Wilchek, LL.M.\*  
 Avner Cohen  
 Daniel Peled, Notary  
 Asaf B. Posner, Notary  
 Yair Shilo  
 Omer Gadish, LL.M Notary  
 Shirly Sofer-Demri  
 Assaf Niv  
 Elad Afari, LL.M  
 Ayelet Gross  
 Sharon Cohen Moszkovits  
 Carmit Rabi  
 Etti Libman-Offeim, LL.M  
 Shmuel Rosner, LL.M  
 Gila Goldman-Anidjar  
 Sari Simhayoff-Saleem  
 Meirav Barnea, MBA  
 Ravit Cyment, LL.M  
 Hayuta Rubinstein  
 Avishai Feldman, LL.M  
 Ido Einat  
 Miri Levy  
 Ofer Samoch  
 Rotem Heller  
 Shimon Bar-Am, LL.M  
 Laura Davidov  
 Gilad Lesser  
 Merav Meiri  
 Shiri Levy  
 Ayelet Schwartz-Asaf, LL.M  
 Einav Malih  
 Dr. Natalia Strahov, Ph.D.  
 Ofir Cohen  
 Shlomi Bonny  
 Tamar Weinrauch  
 Arie Grossman  
 Liat Cohen-Yahalom

Haifa office  
 Jehuda Cohen, LL.M

Dr. Omer Kimhi-of counsel\*

\*A Member of the New-York Bar



**COHEN, WILCHEK, KIMHI & CO.**  
**כהן, וילצ'יק, קמחי ושות'**  
 ADVOCATES עורכי דין

בית עוז, ורן אבא הלל 14, בית עוז, רמת גן 52506-07  
 Oz-Building, 14 Abba Hillel Rd.  
 Ramat-Gan 52506-07, Israel  
 Email: cwklaw@cwklaw.co.il : 07-611-9000  
 טל: 07-611-9000 Tel: (972) 03-751-9191 פקס: (972) 03-751-9191

מרכז נק (מזע, רת) הרטוט 8,  
 הר-הוצבים, ת.ד. 45107, ירושלים 97775-08  
 Beck Science Center, 8 Artom St.  
 Har Hotzvim, P.O. BOX 45107  
 Jerusalem 97775-08, Israel  
 Email: cwklaw@cwklaw.co.il : 02-621-5555  
 טל: 02-621-5555 Tel: (972) 02-625-4555 פקס: (972) 02-625-4555

רח' גיבורי ישראל 45, אג"ת פולג, נתניה 42504-05  
 5a Gliborei Israel st., Netanya  
 4 2 5 0 4 - 0 5, I s r a e l  
 Email: cwklaw@cwklaw.co.il : 09-866-6661  
 טל: 09-866-6661 Tel: (972) 09-866-6661 פקס: (972) 09-866-6661

www.cwklaw.co.il

בתשובה נא לפנות למשרדנו  
 ברמת גן

רמת גן, 25/03/2015  
 סימוכין: 11177/3/281 our ref:

חיים קמחי, נטריון  
 אלי וילצ'יק, LL.M  
 אבנר כהן  
 דניאל פלד, נטריון  
 אסף ב. פוסנר, נטריון  
 יאיר שילו  
 עמר גדיש, LL.M נטריון  
 שירלי סופר-דמרי  
 אסף נב  
 אלעד עמרי LL.M  
 אילת גרוס  
 שרון כהן מושקוביץ  
 כרמית רבי  
 אתי ליבמן-עפאים, LL.M  
 שמואל רוזנר LL.M  
 גילה גולדמן-אנידז'ר  
 שרי שמחויף-סלם  
 מירב ברנע, MBA  
 ריית צימנט, LL.M  
 חיה רובינשטיין  
 אבישי פלדמן LL.M  
 עדו עינת  
 מירי לוי  
 עופר סמוך  
 רותם הלר  
 שמעון בר-עם LL.M  
 לאורה דודוב  
 גלעד לטר  
 מירב מאירי  
 שירי לוי  
 איילת שורץ-אסף LL.M  
 עינת מליחי  
 ד"ר נטליה סטרחוב Ph.D.  
 אופיר כהן  
 שלומי בוני  
 תמר ויינראך  
 אריה גרוסמן  
 לילית כהן-יחלום

משרד חיפה:  
 LL.M, יהודה כהן,

ד"ר עמר קמחי-יועץ\*

יחיד לשכת עוה"ד בני-הירק

לכבוד  
 עו"ד רוני עמיר  
 יועמ"ש עיריית אשדוד

ח.נ.

לשימוש פנימי בלבד  
 (מסמך זה אינו מיועד להפצה)

**הנדון: הקמת מסעדות/ בתי קפה במקרקעין המיועדים למרכז תחבורה ואחסנה באשדוד.**

נתבקשנו לבחון את השאלה, האם ניתן להקים מסעדות/ בתי קפה במרכז מסחרי BIG באשדוד, אשר הוקם במקרקעין בייעוד של מרכז תחבורה ואחסנה באשדוד, שבהם הותר השימוש "חנות קמעונאית".  
 להלן תובא התייחסותנו לשאלתכם.

**א. הנתונים אשר נמסרו לנו לצורך עריכת חוות הדעת**

1. בשיחותינו הטלפוניות בעניין שבנדון, ובדוא"ל מיום 24.3.2015, נמסרו לי הנתונים שלהלן:
  - 1.1. במקרקעין באשדוד, אשר יועדו בתכנית המתאר אשדוד מס' 101/02/3 ל"מרכז תחבורה וחניה", הותר שימוש של חנויות קמעונאיות.
  - 1.2. ביחס למקרקעין אלו, אושרה בקשה להיתר להקמת מתחם BIG. ביום 30.1.2008 וועדת הערר לתכנון ובניה מחוז דרום (להלן: "וועדת הערר") אישרה את ההחלטה דנן, והכירה בכך שניתן להקים את המרכז המסחרי בייעוד המקרקעין דנן במסגרת היתר תואם תב"ע. בסופו של יום ניתן היתר להקמת "מבנים מסחריים", ואלו מהווים את מתחם BIG.
  - 1.3. לאחר הדיון הנ"ל בוועדת הערר, התקיימו דיונים רבים נוספים בעניין הקמת מרכז BIG. דיונים אלו נערכו הן בוועדת הערר והן בבתי המשפט לעניינים מנהליים, ולא היה בהם כדי לשנות את קביעתה המקורית של ועדת הערר דלעיל.



כהן, וילצ'יק, קמחי ושות'  
עורכי דין

- 1.4. המרכז המסחרי דגן הוקם, כמרכז מסחרי פתוח (להבדיל מקניון סגור) שבו פתח הכניסה לחנויות השונות איננו פנימי, היינו איננו פונה למסדרון של מבנה סגור, כי אם חיצוני.
- 1.5. לאחרונה, ניתן למתחם BIG היתר בניה להסדרת "שינויים והתאמות בכל הקומות במרכז מסחרי ביג". בבקשה להיתר שמכוחה ניתן היתר זה, כל אחת מהיחידות במתחם סומנה כ"חנות".
- 1.6. בשלב זה מבוקש לעשות שימוש של מסעדות/ בתי קפה בחלק מאותן חנויות במרכז מסחרי BIG.
- 1.7. מרחק החנויות שבהן מבוקש להקים מסעדה/ בית קפה מתחנת הרכבת הסמוכה הינו כ- 200-300 מ' (תחנת הרכבת מצויה במרחק של כ- 100-150 מ' מגבול המגרש של מתחם BIG).
2. בנוסף, נמסרו לנו המסמכים שלהלן:

- 2.1. חוות דעתה של יועמ"ש ועדה מחוזית מחוז דרום (לשעבר) עו"ד דיינה ירום רייזנר מיום 27.11.2007, אשר ניתנה במענה לשאלה לגבי "האפשרות ליתן היתר לחברת שער רכבת אשדוד בע"מ, מכוחה של תכנית המתאר אשדוד 101/02/3, להקמת מבנים למסחר (מתחם BIG) .. והאם יש להתנות מתן אישור כאמור באישור תכנית מפורטת ו/או באישור הוועדה המחוזית ..".  
מעין בחוות דעת זו, עולה כי היא מתייחסת לשאלה לגבי הצורך באישור תכנית מפורטת ו/או בקבלת אישור הוועדה המחוזית כתנאי לקבלת היתרי בניה, ולא עוסקת בשאלת השימושים.
- 2.2. החלטת ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז דרום בעררים אש-6107/07, אש-6105/07 **אחים ישראל בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד ואח' (פורסם בנבו) (30.1.2008)**, ממנה עולה כדלקמן:

- 2.2.1. המקרקעין כוללים שני מתחמים: E ו-B. על מתחם E חלה תכנית מתאר מס' 101/02/3, ואילו על מתחם B חלות התכניות 101/02/3, ו-121/03/3. ייעוד המקרקעין בשני המתחמים הינו מרכז תחבורה ואחסנה, והתכליות המותרות בשני המתחמים הן אלו המפורטות בסעיף 11 לתכנית מתאר אשדוד 101/02/3.
- 2.2.2. אזור "מרכז תחבורה ואחסנה" צריך להיות מאופיין כמרכז תחבורה ואחסנה. אין הכרח כי התכליות שהותרו באזור זה בסעיף 11 לתכנית תאר אשדוד יהיו נלווים או קשורים למרכז שכזה, כל עוד אכן נבנה בתחומי השטח מרכז שכזה. ניתן ליתן היתרים לתכליות המותרות תחת מרכז תחבורה ואחסנה בשני תנאים: (1) אופי השטח יישמר כמרכז תחבורה ואחסנה. (2) התכלית המבוקשת בהיתר תואמת את התכליות המנויות בסעיף 11 לתכנית המתאר (סעיפים 60-94 להחלטה). ובלשון ועדת הערר:

"60. לטעמנו, אכן כוונת התכנון התקף הינה כי האזור הנכלל בתוכנית המתאר וכן בתוכנית המפורטת תחת ההגדרה "תחבורה ואחסנה" יאופיין כמרכז שכזה. אולם, זה העיקר לעניין שבפנינו, אין מדובר בייעוד בלעדי לתחבורה ואחסנה, שאכן, מרגע שבתחום השטחים המיועדים מכונן מרכז תחבורתי מותרים שימושים נוספים, לרבות מסחר ולרבות שימושים שאינם "שימושים נלווים" למרכז תחבורה ואחסנה.

61. תיחום השימושים לטעמנו הינו, כי מתד יש לשמור על האפיון הכולל של כלל האזור המדובר כמרכז תחבורה ואחסנה, ומאידך, לאחר שאופיין האזור כמרכז תחבורה ואחסנה, אין כל מניעה כי ביתרת השטח שנותר לאחר האפיון האמור יותרו כל אותן תכליות המפורטות בתוכנית.

62. הפרשנות הינה, איפוא, כי האזור צריך להיות מאופיין כמרכז תחבורה ואחסנה, אולם אין הכרח כי כלל השימושים יהיו נלווים או קשורים למרכז שכזה. פרשנות זו ניתן ללמוד הן מלשון התוכנית והן מההיגיון התכנוני שלה.

... 92. לפיכך, גם במקרה שלנו השימוש לכלל התכליות המפורטות תחת מרכז תחבורה ואחסנה הינו שימוש מותר, כל עוד נשמר אופיו של האזור כמרכז תחבורה



ואחסנה...

93. הנה כי כן, ניתוח הפסיקה הרלוונטית לנושא... תומכים במסקנה הפרשנית אליה הגענו לעיל, על פיה מותר ליתן היתר לכל אחת מהתכליות המפורטות במרכז תחבורה ואחסנה ובלבד שנשמר אופיו של האזור כולו כמרכז תחבורה ואחסנה.

101. ... אשר על כן, לטעמנו, לאור הפרשנות הסבירה והתכליתית לתוכניות החלות על המקרקעין, לאור העובדה כי ראשיתו של מרכז תחבורה ואחסנה כוננה בשטח זה, לאור העובדה כי נשאו שטחים רבים לא מנוצלים לחיזוק האיפיון, ניתן ליתן היתרים לשימושים אחרים, שאינם תחבורתיים מובהקים, ואשר כלולים בשימת התכליות."

2.2.3. תחת התכלית של חנויות קמעונאיות ניתן להקים גם מספר חנויות זו לצד זו, במתכונת של מרכז מסחרי אשר הוצע בבקשה נשוא הערר (סעיף 110 להחלטה).

2.2.4. נדרשות בדיקות נוספות בטרם יינתן היתר: יש לערוך נספח תחבורה וכן חוות דעת סביבתית (סעיפים 118-132 להחלטה).

2.3. חוות דעתו של עו"ד שלום זינגר מיום 6.1.2015, אשר לפיה ניתן להקים בתי קפה ומסעדות במרכז מסחרי ביג אשדוד, וזאת בין כשימוש הכלול בשימוש של חנות קמעונאית ובין כשימוש נלווה.

2.4. חוות דעתו של עו"ד נדב אברמוביץ' ממשרד חגי', בוכניק, ויינשטיין ושות' מיום 7.1.2015, שבה הועלו טענות דומות לאלו שהועלו בחוות דעתו של עו"ד זינגר.

בהתאם לחוות דעת זו, רשות הרישוי אשדוד ראתה כי האפשרות ליתן היתר למסעדה, בתי קפה ואוכל, מצויה בהיתר שניתן, וכך גם פעלה. בנספח איכות הסביבה (המהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה שניתן ביחס למקרקעין) נקבעו הוראות שונות לגבי בתי האוכל במרכז המסחרי. כמו כן, האישורים שהתקבלו לצורך הוצאת ההיתר: ממשרד הבריאות, משרד איכות הסביבה ויתר המוסדות הרלוונטיים, ניתנו בין היתר גם עבור הקמת בתי אוכל ומסעדות במתחם וכללו הנחיות מפורטות לצורך שימושים אלה. לא זו אף זו, תקן החניה בו חויבה מגישת הבקשה לעמוד בו במסגרת ההיתר, חשוב גם לפי התקן שנדרש למסעדות ולבתי קפה.

3. על רקע דברים אלו, נתבקשנו לבחון האם השימוש בדבר "חנויות קמעונאיות" מתיר הקמה של מסעדות/בתי קפה, או שמא נדרש לשם כך הליך של שימוש חורג. לחלן תובא התייחסותנו בנושא.

### ב. האפשרות להתיר הקמתן של מסעדות ובתי קפה במקרקעין

4. תכנית מתאר אשדוד, קובעת בסעיף 11 בעמ' 19 את רשימת התכליות המותרות במקרקעין בייעוד מרכז תחבורה ואחסנה, כדלקמן:

11. מרכז תחבורה ואחסנה	1. חנויות קמעונאיות
	2. תחנות אוטונוסים סוכזית
	3. תחנה רכבת וסרוטי לואי של תחנה זו
	4. מוסכים צבוריים
	5. תחנות דלק
	6. טחני סחורות
	7. טרוקים סינורנאים
	8. תחנת מניית מכוניות אסלתיים בין עירוניים

5. האפשרות להתיר הקמתם של מסעדות ו/או בתי קפה במקרקעין בייעוד של "מרכז תחבורה ואחסנה", בהם הותר שימוש של "חנות קמעונאית", כפופה להתקיימותה של אחת משתי האפשרויות שלהלן:

5.1. השימוש של "מסעדות" נכלל בשימוש המותר ל"חנות קמעונאית".





כתן, וילצייק, קמחי ושות'  
עורכי-דין

5.2. השימוש של "מסעדות" הינו שימוש נלווה לשימוש של "חנות קמעונאית".

6. להלן נבחן את האפשרויות השונות דלעיל, ואת התקיימותן בענייננו.

### 1.1. האם השימוש של "מסעדות" נכלל בשימוש המותר ל"חנות קמעונאית"?

7. על מנת להשיב על השאלה דלעיל, עלינו לפרש את השימוש בדבר "חנות קמעונאית", ולבחון האם שימוש זה כולל גם "מסעדה" או "בית קפה".

8. מן הידועות כי תכנית מהווה חיקוק. לפיכך, הוראותיה של תכנית מפורשות באותו אופן שבו מפרשים חיקוק- על ידי מתן פרשנות לשונית ותכליתית להוראות התכנית.

9. להלן נבחן את הפרשנות הלשונית והתכליתית של המונח "חנות קמעונאית" אשר נקבע בתכנית המתאר של אשדוד.

#### 1.1.1. פרשנות לשונית של המונח "חנות קמעונאית".

10. במילון אבן שושן המרוכז (2009), מפורשים המונחים שלהלן, כדלקמן:

10.1. "חנות- 1. בית ממכר סחורות ליחידים. 2. ... " (עמ' 317).

10.2. "קמעונאי- חנוני, סוחר המוכר סחורה ליחידים, מנות מנות לצרכן הבודד, להבדיל מן "סיטונאי"- סוחר גדול המוכר רק לחנונים בכמויות גדולות" (עמ' 867).

10.3. "קמעונות, קמעונאות- מכירה ליחידים, של מסחר זעיר" (עמ' 867).

10.4. "מסעדה- בית אכל, בית שמגישים בו סעודות בתשלום לבאים לאכול" (עמ' 546).

11. מן המקובץ עולה, כי פרשנותו הלשונית של המונח "חנות קמעונאית", הינה בית ממכר סחורות ליחידים.

12. היות שמסעדה ובית קפה מהווים בית ממכר למזון, והיות שאין מניעה לראות מזון כסחורה, נראה כי מבחינת הפרשנות הלשונית של המונח חנות קמעונאית, על פניו יתכן וניתן לכלול בו גם את המונח "מסעדה".

#### 2.1.1. פרשנות תכליתית של המונח "חנות קמעונאית".

13. במסגרת הפרשנות התכליתית, יש לתור אחר הפרשנות שתגישים את תכלית התכנית הרלוונטית ומטרותיה.

14. תכליתה של תכנית מתאר אשדוד היא להסדיר את המצב התכנוני באשדוד ובכלל זה את המצב התכנוני במקרקעין ביעוד "מרכז תחבורה ואחסנה" בהם הותר שימוש (שלפי פרשנותה של ועדת הערר יכול לשמש כשימוש עצמאי במקרים מסויימים) של חנות קמעונאית. נראה כי יש בפרשנות שתאפשר הקמת מסעדות/ בתי קפה כדי להגשים את תכלית תכנית מתאר אשדוד.

15. יחד עם זאת, בחינת הוראותיה של תכנית המתאר אשדוד מעלה כי זו אינה רואה בשימושים "חנות" ו-"מסעדה" כשימושים זהים. ולראיה- בעמ' 16-17 לתכנית מתאר אשדוד, פורטו שימושים מותרים ביעודים של "אזור מסחרי" ו-"אזור מסחרי מיוחד" ובמסגרת זו צויינו בנפרד שימושים של תנויות/ חנויות קמעונאיות ושימושים של בתי קפה ומסעדות (סעיפים 7-8 בעמ' 16-17 לתכנית).

16. יתר על כן, מעיון בדברי חקיקה אחרים אשר מציינים את המונח "חנות", עולה כי פרשנות תכליתית של מונח זה אינה כוללת את המונח "מסעדה".



**17. סעיף 249(20) לפקודת העיריות [נוסח חדש]**

17.1. סעיף 249(20) לפקודת העיריות [נוסח חדש] קובע כדלקמן:

**"249. סמכויותיה של עיריה הן: ...**

(20) פתיחתן וסגירתן של חנויות - להסדיר פתיחתם וסגירתם של חנויות ובתי מלאכה, מסעדות, בתי קפה, בתי תה, בתי משקה, מזנונים, קנטינות ומוסדות אחרים כיוצא באלה, ושל בתי קולנוע, תיאטרונים ומקומות אחרים של עינוג ציבורי או של סוג פלוני מהם, ולפקח על פתיחתם וסגירתם, ולקבוע - בלי לפגוע בכללותה של הסמכות - שעות פתיחתם וסגירתם ביום פלוני; אלא שתפקה של פסקה זו יהא בכפוף לכל פטור שהשר יורה עליו בצו;

17.2. כפי שניתן להיווכח, סעיף זה מבחין בין "חנויות" לבין "מסעדות", ובכך מעיד על כך שאליבא ד'מחוקק קיימת שונות בין המונחים דלעיל.

17.3. זאת ועוד, נראה כי גם אליבא דבית המשפט העליון, קיימת שונות בין המונחים "חנויות" ומסעדה", באופן שבו בית המשפט העליון אינו רואה במסעדה כנכללת במונח "חנויות".

ראו לעניין את החלטת בית המשפט העליון בע"פ 217/68 יזראמקס בע"מ נ' מדינת ישראל (פורסם בנבו) (20.8.1968), שאמנם עסקה בתחולתו של חוק עזר אשר נחקק מכות הסעיף הנ"ל על תחנות דלק, אך גם התייחסה לשאלה האם מסעדה יכולה להיחשב ל"חנויות", כדלקמן:

"...אף-על-פי-כן, אם נלך לפי לשון דיבורם של חברות - וכאמור זהו הקו המנחה שלנו - חושבני כי איש לא יקרא לתחנת דלק בשם חנות, כשם שאיש לא יקרא למסעדה בשם חנות אף שהיא מתנהלת במבנה שצורתו צורת חנות. מקומות אלה וכדומיהם עיקר עיסוקם הוא מתן שירות ללקוחות, אם כי תוך כדי כך מתבצעת גם פעולה של הברת טובין מייד ליד וניתן תשלום בעדם. בית-אוכל הוא עסק בעל אופי מיוחד שאינו נכלל במושג "חנויות", ומשום כך גם היה הכרח להזכירו בנפרד בסעיף המעניק את הסמכות".

כעולה מן המצוטט לעיל, עיקר עיסוקה של "מסעדה" הוא מתן שירות ללקוחות (כאשר תוך כדי כך מתבצעת גם פעולה של מסחר), בעוד שעיקר עיסוקה של חנות הינו מסחר (ללא מתן שירות).

**18. סעיפים בתקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) התשמ"ג 1983 (להלן: "תקנות החניה"); ובתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970 (להלן: "תקנות בקשה להיתר"):**

הסעיפים אשר ייסקרו להלן, נסקרו במסגרת ערר 234/10 + 258/10 משפחת קאופמן ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה חיפה ואח' (פורסם בנבו) (16.12.2010), במסגרתו נדון מקרה שבו הקימו בית קפה/ מסעדה בקומה שסומנה בהיתר הבניה לחנויות. ועדת הערר ד"שם בחנה את השאלה שלהלן: בהנחה שניתן להקים בתי קפה ומסעדות במקום שבו הותרה חזית מסחרית, האם ניתן לעשות באותה חנות, שימוש של מסעדה או בית קפה, ללא הליך של שימוש חורג.

בענין ההוא, ועדת הערר קבעה כי אין זהות בין שני השימושים: מסחר ומסעדה, הן בנסיבות הספציפיות של המקרה הרלוונטי לערר (נסיבות שבהן התכנית מפרטת לגבי מסעדות ולגבי חנויות ולכן בהכרח מדובר במונחים שונים), והן ככלל, תוך שהיא נסמכת על הסעיפים שלהלן מהם למדה ועדת הערר כי דיני התכנון והבניה רואים בשימושים דלעיל כשימושים שונים בתכלית:

18.1. תקנות החניה - תקנות אלו מבחינות בין שימוש של מסחר לבין שימוש של מסעדה, באמצעות קביעת תקני חניה שונים לכל אחד מן השימושים הללו, כשהשוני בין תקני החניה הינו מהותי.

18.2. התוספת השניה לתקנות בקשה להיתר -

תוספת זו כוללת הוראות בטיחות משנת 2008, אשר מבחינות בין שימוש של חנות (אשר מצוי בקטיגוריה המסחר) לשימוש של מסעדה (המצויה בקטיגוריה ההתקהלות). תוספת זו עוסקת במקדמי תפוסה לכל אחד מסוגי המבנים השונים וברוחב המוצא ממבנים אלו, כאשר יש שוני מהותי בין מקדמי התפוסה של השימושים הללו (פי 3) (ראו סעיפים 3.2.12.1-3.2.12.2).



כחן, וילצ'יק, קמחי ושות'  
עורכי-דין

תוספת זו עוסקת גם בהתקנת סידורים מיוחדים לנכים בבניין ציבורי (חלק ח' לתוספת). תוספת זו קובעת, כי מסעדה או בית קפה אשר יכולים להכיל יותר מ-25 סועדים מהווים "בניין ציבורי ב"י". לחנות (למעט כל-בו בשטח העולה על 350 מ"ר- אשר הוגדר כ"בניין ציבורי א"י") אין הגדרה דומה. סעיף 8.02 לתוספת מבהיר כי הוצאת היתר בנייה לבניין ציבורי מחייבת עמידה בהוראות הפרק, וסעיף 8.03(ב) אף מתייחס מפורשות למצב בו מבוקש לבצע בבניין שאינו ציבורי (כדוגמת חנות - כפי שהובהר לעיל) שימוש חורג לשם הפיכתו ל"בניין ציבורי ב"י", וקובע כי במצבים כאלו הוועדה המקומית רשאית להתנות תנאים בהיתר, לביצוע השינויים הנ"ל.

18.3. **התוספת החמישית לתקנות בקשה להיתר-**

תוספת זו מבהירה בסעיף 8.01 כי מיתקני תברואה יותקנו בהתאם להוראות התוספת השניה וההליית (הוראות למתקני תברואה). הוראות אלו, קובעות דרישות תברואתיות מכל מבנה, ומחייבות את התאמתו של כל מבנה לשם עמידה בהוראות אלו. בסעיף 3.25.6 להוראות ה"לית", נקבע כי יש להתקין "מלכודי שומן" במסעדות (כמובן שדרישה זו אינה קיימת בחנויות). כמו כן, קיימות הוראות לגבי מספרם של המתקנים הסניטריים (סידורים תברואתיים מינימאליים), הנדרשים במסעדות, ואלו הינם שונים מאלו הנדרשים בחנויות.

מן האמור לעיל, למדה וועדת הערר כי מסעדה אינה שימוש זהה לשימוש מסחרי רגיל.

19. לאור האמור לעיל, אין אלא להגיע למסקנה שלפיה לא ניתן לראות בשימוש של חנות קמעונאית, ככזה המאפשר שימוש של מסעדות.

20. לפני סיום, נבקש להתייחס למספר טענות אשר הועלו על ידי עו"ד זינגר ואברמוביץ, אשר תומכות לשיטתם באפשרות לראות בשימוש של מסעדות/ בתי קפה כשימוש הכלול בשימוש חנות קמעונאית.

21. **טענתו של עו"ד זינגר**

21.1. כעולה מחוות דעתו של עו"ד זינגר, הרי שהוא סבור כי המונח חנות בתכנית המתאר אשדוד אינו כולל רק עסקים שבהם מוכרים מוצרים אלא גם עסקים שבהם ניתנים שירותים. כך למד עו"ד זינגר מעיון בתכליות של ייעוד אחר שנקבעו בתכנית המתאר אשדוד בסעיף 6 (תכליותיו של אזור בייעוד "אזור מיוחד למרכז עירוני, מסחרי ואזרחי"). סעיף זה מפרט רשימה של חנויות הכלולות בשימוש של "מרכזים מסחריים למכירה קמעונאית", כדלקמן:

15. סדכזים מסחריים למכירה קמעונאית המכילים את החנויות הבאות:  
 א. המאכליות המעוף 4 פתח תקווה  
 ב. ...

4. חנויות ומלאכות שתכליתן אחת התכליות המפורסות להלן והמבואות באתר סנקבע בתכנית מפורסמת בחזית לחנויות:
- א. חנויות למכירה קמעונאית של צרכי אוכל
  - ב. חנויות סבלת, חנויות לכלי בית
  - ג. מספרות ומכונני יופי
  - ד. בתי מזקחת ומחסנים למסכר צרכי רפואה
  - ה. חנויות לפרחים
  - ו. חנויות למסכר ספרים ולצרכי כתיבה
  - ז. חנויות לסבך ולספקים
  - ח. חנויות לפסידה בבישה
  - ט. תלטיטים
  - י. מתקני נעלים
  - יא. צלמים



ב. חנויות למתקנים, מעצבים ופירות  
חנויות למכירת קפה וזה  
חנויות לפרחים  
חנויות לסבך  
חנויות לסטכר קרח  
סכוני יופי ומספרות  
חנויות הלבשה ובלבסדיה  
חנויות לצרכי ספורט  
בתי מרקחה  
חנויות למכשירי כתיבה, כלי כרסום ולצרכי אסנים  
חנויות לטפלים  
צלסונות, חנויות אופטיקה  
צורטי זהב וכסף  
חנויות לפזמדות, עתיקות ודגרי אסנות  
חנויות זכויות, מראות ולמסגרות של תמונות  
חנויות דריי, מלי נגינה  
חנויות לצעצועים  
חנויות לצרכי חשמל ותקונים חשמליים  
חנויות לאופנים ותקוני אופנים  
כלי בית ורהיטים

21.2. היות שסעיף זה כולל, בין היתר, גם מכוני יופי ומספרות, צלמוניות, חנויות המוכרות מכשירי חשמל ונותנות שירות לתיקון מכשירי חשמל וחנויות המוכרות אופניים ונותנות שירותים של תיקון אופניים, הסיק עו"ד זינגר כי המונח "חנות" הקבוע בתכנית המתאר אשדוד כולל גם עסקים המספקים שירותים (סעיפים 7-9 לחוות דעתו של עו"ד זינגר).

21.3. בכל הכבוד, איננו מסכימים למסקנתו של עו"ד זינגר דלעיל.

21.4. ראשית, פירוט החנויות בסעיף 6(15) הנ"ל איננו מציין מהי פרשנות המונח "חנות" אליבא דעורך תכנית המתאר אשדוד, אלא מפרט שימושים שונים שניתן לעשות במרכז מסחרי קמעונאי. ברוב המקרים מדובר בחנויות, וישנם שימושים בודדים שאינם עונים על ההגדרה השכיחה של "חנות" כגון: מכון יופי ומספרות. נראה כי שימושים אלו פורטו במסגרת רשימה זו מבלי שצויינה עבורם כותרת מיוחדת מטעמי נוחות הניסוח או בגין שגגה. ולראיה- (1) בסעיף 4 לסעיף התכליות (צוטט לעיל- כסעיף "א" של סעיף 6(15) לתכנית) שגם בו מופיע השימוש של מספרות ומכוני יופי, צויינה כותרת הכוללת גם את המונח "מלאכות". (2) לפני ציון השימושים "מכוני יופי ומספרות" בסעיף 6(15)(ב) לתכנית, לא צויינה המילה "חנות".

21.5. באשר לשימושים האחרים אשר צויינו ע"י עו"ד זינגר: חנויות לאופנים ותיקוני אופנים וחנויות לצרכי חשמל ותיקונים חשמליים, נראה כי מתן השירות לתיקונים נעשה כשימוש נלווה לשימוש המסחרי, ולראיה- שירות התיקונים לא הופיע כשימוש עצמאי בשורה משל עצמו.

21.6. מכל מקום, משמעות טענתו של עו"ד זינגר הינה, הלכה למעשה, רצון להכיר בשימוש של מסעדה אשר כולל מתן שירותים, כשימוש העונה על הגדרת המונח "חנות קמעונאית" וזאת כהיקש משימושים אחרים. וכך צויין בחוות דעתו:

8. לפי אותה גישה, גם בתי קפה ומסעדות הם סוג של "חנות", שכן נמכרים בהם מוצרי מזון לקהל הרחב. בוודאי אין לעניין זה הבדל בין מסעדה לבין מכון יופי למשל.

9. באזור המסווג ל"מרכז תחבורה ואחסנה", מותר להקים "חנויות קמעונאיות" בלי שפורט בו לאילו חנויות הכוונה. מתוך השוואת צורת כתיבה זו לצורת הכתיבה באזורים האחרים אותה למד, שאת המונח "חנויות קמעונאיות" יש לפרש באזור זה בדרך המרחיבה ביותר, הכוללת גם בתי אוכל.

21.7. דא עקא, הצורך בפרשנות בדרך של "גזירה שווה" דווקא מעיד כי שימוש של מסעדות אינו כלול בשימוש של חנות קמעונאית. יתר על כן, פרשנות בדרך של "גזירה שווה" כרוכה בהליך אשר צויין בתכנית מתאר אשדוד בסעיף "א" בעמ' 14, שלפיו:

א. לגבי תכלית ולא הוֹנְכָרָה בְּרִטְיַת הַתְּכַלִּיּוֹת, אַחֲלִים הוֹעָדָה הַמְּקוֹמִית עַל פִּי גְזִירָה שׁוֹוָה לַתְּכַלִּיּוֹת הַמּוֹתָרוֹת לְפִי רִטְיַת הַתְּכַלִּיּוֹת בְּאִזְרוֹר הַנִּדוֹן.

21.8. היות שכבר ניתן היתר להקמת המתחם המסחרי BIG (שכבר הוקם), והיות שהיתר זה לא אושר בהתבסס על "גזירה שווה", הרי שקבלתה של החלטה כאמור כשהמבנה בנוי תצריך הליכים של שימוש חורג מהיתר. הליכים אלו מתייתרים לאור מסקנתנו בפרק הבא.

## 22. טענתו של עו"ד אברמוביץ'

22.1. כאמור, עו"ד אברמוביץ' ציין כי מראש התקבלו כל האישורים הנדרשים לצורך הקמת מסעדות/ בתי קפה, וכי הבקשה להיתר שמכוחה הוקם המתחם המסחרי כללה נספח איכות סביבה שצפה הקמת מסעדות/ בתי קפה וקבע הוראות להקמתם.

22.2. בעניין זה נבקש לתבהיר, כי אין בעמידה בהוראות בינוי /או בדרישה לקבל מסמכים כדי לייתר את הצורך לעמוד בהוראות לעניין השימושים המותרים. (גם הערה זו מובאת מעבר לנדרש לנוכח מסקנתנו בפרק הבא).

## 2.2 האם השימוש של "מסעדות" יכול להוות שימוש נלווה של השימוש המותר ל"חנות קמעונאית"?

23. המלומד ד"ר א. רנצלר, דן בספרו "שימוש חורג במקרקעין", באפשרויות שבהן ייעשו שימושים שונים במקרקעין. אחת האפשרויות הינה עשיית שימוש עיקרי ושימוש נלווה במקרקעין. בעניין זה, מבהיר המלומד רנצלר, בעמ' 273 כדלקמן:

"שימוש עיקרי ושימוש נלווה- במצב דברים זה, השימוש הנעשה במקרקעין לצורך אחת המטרות הינו אך נלווה לשימוש האחר, העיקרי. קיומו של השימוש הנלווה הינו אינצידנטלי לקיומו של השימוש העיקרי. הוא בא לשרת את השימוש העיקרי. הוא נספח לו. "מקום שבו פעילות מסוימת באה, כל כולה, לשרת פעילות עיקרית אחרת כאשר הראשונה נגזרת מהפעילות העיקרית ומשנית לה בחשיבותה, אין להפריד בדרך- כלל בין השתיים, ויש לראות במכלול כולו כפעילות אחת".

24. חשוב להבהיר, כי על מנת ששימוש מסוים ייחשב כשימוש נלווה לשימוש עיקרי אחר, נדרש כי תתקיים בין השימוש הנלווה לשימוש העיקרי קשר של תלות, באופן שבו השימוש הנלווה תלוי כל כולו בשימוש העיקרי.

25. במסגרת עמ"נ (ת"א) 2005/98 מרכז הירידים והקונגרסים בישראל בע"מ נ' ועדת הערר (פורסם בנבו) (21.2.1999) (להלן: "פרשת מרכז הירידים"), נדונה האפשרות לעשות שימוש של מזנון/ מסעדה במרכז קונגרסים, שהוקם מכוח היתר בניה שהגדיר את מטרת המבנה דן כ"בנין לתערוכות, קונגרסים ומופעים". במקרה זה נטען כי על אף שהתכנית החלה על המקום אינה מונעת הפעלתם של מזנון ומסעדה מן הסוג שהתבקש במרכז הקונגרסים, הרי שהשימושים המבוקשים חורגים מן השימוש שהותר בהיתר הבניה שניתן למבנה. בעניין זה בית המשפט קבע כדלקמן:

"ההיתר שלפרשנותו נדרשה ועדת הערר מתיר, כאמור לעיל, "בנין לתערוכות, קונגרסים ומופעים". החלטת ועדת הערר קראה לתוכו גם זכות להפעלת מזנון. הרציונל העומד בבסיס החלטתה מגלם בחובו פרשנות תכליתית וראויה לחוק, שלפיה מתייתר הצורך בבקשה לשימוש חורג כל אימת שהשימוש המבוקש מהווה חלק אינטגרלי מן ההיתר שניתן. כך מסבירה הוועדה:



"היתר לאולם תערוכות וקונגרסים יוצר מסגרת תכנונית ומשפטית המגדירה את מהות השימוש המותר. בנין המשמש כאולם לתערוכה או לקונגרס, אין פרושו רק מקום בו ניתן לתלות תמונות, להציב דוכני תצוגה או להשמיע הרצאות. אדם מן היישוב המגיע לאולם תערוכות מצפה, כי כחלק אינטגרלי מהתערוכה או הכנס, יוגש או יימכר כיבוד קל, כמקובל ונהוג כדבר שבשגרה בתערוכות וכנסים ברחבי הארץ ובעולם כולו" (ההדגשה שלי – ע' מ').

אף אני סבור שהדעת נותנת שמקום המשמש מעת לעת כמקום ויעוד למאות ואלפים צריך להכיל, כחלק ממהות הקמתו, גם אספקת שירותי מזון. התניית שירותים כאלה בהיתר לשימוש חורג משמיעה סתירה פנימית, ולפיה השירותים הללו חורגים ממהות ההוויה של אולם כינוס לרבים...

ועדת הערר הבחינה כראוי בין מזנון המהווה חלק בלתי נפרד ממהותו של אולם תערוכות וקונגרסים ושנועד לשרת את באי המקום שעה שמתקיימים בו תערוכה או כנס לבין מזנון הפועל באופן עצמאי, בלתי תלוי בפעילות המתבצעת באולם הקונגרסים ואשר אינו יכול להיחשב כחלק אינטגרלי מן ההיתר לקיים את אולם הכינוסים. לפיכך קבעה ועדת הערר כי השימוש המבוקש אינו מהווה שימוש חורג "בכפוף לכך שהמזנונים המבוקשים ייועדו לשרת את באי התערוכות והכנסים ולא יהיו שימוש עצמאי ונפרד...

רק מה שעשוי לענות על הגדרת "מזנון" (המופעל באורח סימולטני למועדי הפעילות באולם הקונגרסים) כלול בתחום המוגדר של ההיתר, ואילו כל מסגרת אחרת לאספקת מזון, כגון מסעדה, חורגת מן ההיתר וטעונה היתר לשימוש חורג".

26. הנה כי כן, כפי שעולה מן ההחלטה דלעיל, בית המשפט קבע מספר עקרונות כמפורט להלן:

- 26.1. אין צורך לבקש בקשה לשימוש חורג אם השימוש המבוקש מהווה חלק אינטגרלי מן ההיתר שניתן.
- 26.2. מקום המשמש להתכנסות אנשים רבים צריך להחיל, כחלק ממהות הקמתו, גם אספקת שירותי מזון. לכן הכללת מזנון במסגרת השימושים המותרים לפי ההיתר לקיום קונגרסים וכינוסים היא פרשנות סבירה של ההיתר.
- 26.3. יש להבחין בין מזנון המהווה חלק בלתי נפרד ממהותו של אולם תערוכות וקונגרסים ושנועד לשרת את באי המקום שעה שמתקיימים בו כינוס או תערוכה, לבין מזנון הפועל באופן עצמאי גם שעה שאין מתקיים במקום כינוס, ולכן מהווה שימוש חורג.
- 26.4. רק מה שעשוי לענות על הגדרת "מזנון" (המופעל באורח סימולטני למועדי הפעילות באולם הקונגרסים) כלול בתחום המוגדר של ההיתר, ואילו כל מסגרת אחרת לאספקת מזון, כגון מסעדה, חורגת מן ההיתר וטעונה היתר לשימוש חורג.
27. חשוב לציין, כי הפסיקה הכירה באפשרות של הקמת מזנונים/ בתי קפה וכיו"ב כשימוש נלווה גם במקרים נוספים, בהתאם להחלטה אשר צוטטה לעיל.
28. בענייננו, התכניות החלות על המקרקעין מייעדות אותם למרכז תחבורה ואחסנה, ומאפשרות בו שימוש של חנויות קמעונאיות.
29. כאמור, ועדת הערר פירשה את השימוש בדבר חנויות קמעונאיות באופן שמתיר להקימן גם כשימוש עצמאי, כל עוד אופי האזור של מרכז תחבורה ואחסנה נשמר.
30. כן נזכיר, כי בהתאם למידע שנמסר לנו, בהיתר הבניה האחרון שניתן ביחס למתחם BIG דן, הוגדר מתחם זה כ"מרכז מסחרי".
31. במצב דברים זה, והיות שעסקינן במתחם גדול שאילו צפויים להגיע מבקרים רבים, והיות שמקובל כי מרכזים מסחריים כאמור כוללים מסעדות ובתי קפה לשירות המבקרים בהם, אנו סבורים כי ניתן לראות בשימוש של מסעדות ובתי קפה כשימוש נלווה לשימוש של חנויות קמעונאיות.
32. יחד עם זאת, על מנת להכיר במסעדות/ בתי קפה כשימוש נלווה לחנויות הקמעונאיות, יש לעמוד במספר



כהן, וילצ'יק, קמחי ושות'  
עורכי-דין

עקרונות כמפורט להלן:

- 32.1 יש לעמוד בכל הדרישות לעניין שימוש נלווה, ונדרש כי תתקיים בין השימוש הנלווה לשימוש העיקרי קשר של תלות, באופן שבו השימוש הנלווה תלוי כל כולו בשימוש העיקרי. במסגרת זו, יש לעמוד בדרישות של סבירות ומידתיות, ולהקפיד על העקרונות שלהלן:
  - 32.1.1 המסעדות/ בתי הקפה ישרתו את השימוש העיקרי בדבר תנות קמעונאית ויהיו טפלים לעומתו, על כל המשתמע מכך (בין היתר מבחינת כמות המסעדות/ בתי קפה במתחם BIG, גודל המסעדות/ בתי הקפה ויחס השטחים בין המסעדה/ בתי קפה לבין החנויות הקמעונאיות).
  - 32.1.2 שעות הפעילות של המסעדות/ בתי הקפה תהיינה תואמות לשעות הפעילות של החנויות הקמעונאיות.
  - 32.1.3 המסעדות/ בתי הקפה יגישו אוכל מהיר, לא ניתן להקים מסעדות יוקרה באזור (שוב, מן הטעם שמסעדות אלו אמורות לשרת את באי מתחם BIG, לא להוות מוקד משיכה עצמאי וכמובן שהמסעדות/ בתי קפה לא יכולים להעפיל על השימוש של חנויות קמעונאיות).
- 32.2 בהתאם להחלטת ועדת הערר, יש לשמור על אופי האזור כמרכז תחבורה ואחסנה.
33. נוכח האמור לעיל, הרי שאנו סבורים כי השימוש הנלווה המבוקש למסעדות/ בתי קפה אינו טעון היתר לשימוש חורג מתכנית.
34. מעבר לנדרש ולמען הסר ספק יובהר, כי השימוש הנלווה המבוקש למסעדות/ בתי קפה גם אינו טעון היתר לשימוש חורג מהיתר, זאת לאור קביעתו של בית המשפט בפרשת מרכז הירידים, ומאחר שבהתאם לנתונים שנמסרו לנו היתר הבניה האחרון אשר ניתן ביחס למתחם BIG הגדיר אותו כ"מרכז מסחרי" (ואין ספק כי שימוש כגון דא מאפשר גם שימוש נלווה למסעדות/ בתי קפה).

## ג. סיכום

35. נוכח כל האמור בחוות דעת זו:
  - 35.1 איננו סבורים כי ניתן לראות בשימוש של מסעדות/ בתי קפה כנכלל בשימוש בדבר "חנויות קמעונאיות".
  - 35.2 יחד עם זאת, אנו סבורים כי בכפוף לעמידה בעקרונות אשר פורטו בחוות דעת זו ובדרישות הפסיקה לגבי שימושים נלווים, ניתן להכיר בשימוש למסעדה/ בתי קפה כשימוש נלווה למתחם המסחרי דן.
  - 35.3 אנו סבורים כי השימוש הנלווה המבוקש בדבר מסעדות/ בתי קפה, אינו טעון היתר לשימוש חורג – לא מתכנית ולא מהיתר.

בכבוד רב ובב"ח,  
שירי לוי, עו"ד  
כהן, וילצ'יק, קמחי ושות'  
עורכי-דין

**מאת:**  
**נשלח:**  
**אל:**  
**עותק:**  
**נושא:**

רוני עמיר  
יום רביעי 25 מרץ 2015 14:53  
שלמה נער; ליאת בן אבו; גבי כנפו; שלומי כהן  
אייל אילוז  
שינויים בהיתר בניה ביג

שלמה שלום  
בהתאם לחוות דעת משרד עו"ד וילצ'יק ניתן להתיר שימוש של מסעדות ובתי קפה כשימוש נלווה לחנויות קמעונאיות או למרכז מסחרי. חוות הדעת מקובלת עליי. על מנת לוודא שהשימוש יהיה נלווה לחנויות קמעונאיות יש לקבוע את התנאים שנוסחו על ידינו כתנאים בהיתר הבניה הקיים. הוספת תנאים להיתר קיים הותרה בפסה"ד בעניין ריאלקו- הועדה המקומית רעננה. לפיכך איני רואה מניעה להוספת התנאים כפי שנוסחו על ידינו ובכפוף לחתימת בעל ההיתר על הסכמתו לקבלת התנאים. כמו כן הואיל והבקשה להיתר למרכז מסחרי אושרה בועדת המשנה איני רואה מניעה לכך שהתנאים שהוספו להיתר יקבעו ברשות הרשויות.

**עו"ד רוני עמיר**  
היועץ המשפטי, עיריית אשדוד  
טל' 08-8545039 פקס' 08-8677782

**אשדוד, העיר הישראלית!**