



כל יום

היומון לענייני תכנון ובנייה

עריכה מקצועית: עו"ד אור בוכריץ - עפר טויסטר, עורכי דין | ניהול: סיגלית קרני לוי

יומון מס' 5053 23 בדצמבר 2025

809 ימים 

"מי מכיר את האיש שבקיר?"*

ועדת הערר - אין לאפשר בנייה בקיר משותף כאשר דה פקטו מדובר על מבנה אחד

בהמשך ליומון שפרסמנו אתמול, נעסוק בסוגיה נוספת שעלתה בהחלטת ועדת הערר בנוגע להחלטות הוועדה המקומית בדבר הבקשות להיתר בקיר משותף.

על המקרקעין חלה תוכנית רובע 3** הקובעת כי "במקרה של בנייה בקיר משותף של מבנים אשר ערב הריסתם לא היו בנויים בקיר משותף... הוועדה המקומית רשאית לאשר בנייה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים".

העוררים טענו בין היתר כי הבקשה להיתר חורגת מהקבוע בתוכנית רובע 3 לעניין הקיר המשותף, שכן מדובר על מבנה אחד ולא על שני מבנים בקיר משותף.

ועדת הערר קבעה: "התרשמנו מאופן תכנון הקיר המשותף ומצאנו כי הלכה למעשה, אין מדובר ב'קיר'. מדובר במחיצות בין שני אגפים בבניין שההפרדה ביניהן אינה מלאה. ניתן בהחלט לעבור מבניין אחד לשני דרך אותו 'קיר' משותף שהוא למעשה 'מחיצה'. העדר הפרדה מלאה על ידי קיר ברור וקבוע מעלה ספק האם לא מדובר בבניין אחד הבנוי על שתי חלקות, בניגוד להוראות תכנית רובע 3 המתירה חיבור מתקנים רק בקומת הקרקע".

נוסף על כך, הפנתה ועדת הערר לתוכנית תא/3444 "מלונאות ג'" (שקבעה הוראות על המקרקעין מושא הערר ובינתיים פקעה) ובמסגרתה קבעה הוועדה המחוזית כי "יש לשמור על מרווח בין שני הבניינים שיבנו, דרישה זו נבעה במפורש מההשפעה על המתנגדים דירי הרחוב הגובל במגרשים בעורפו, הם העוררים דנו".

לאור האמור, וכן לאור עירוב השימושים שלא תאם את הוראות תוכנית רובע 3, התקבל הערר והחלטת הוועדה המקומית לאשר את ההיתרים בוטלה.

* מתוך השיר "האיש שבקיר", מילים: יהודה פרדיס / לחן: מאיר הרניק.
** תוכנית תא/3616 א' - רובע 3.

ערר 1038-03-25 ואח' עמי בר גיל ואח' (ע"י עו"ד אלימלך קריסטל) נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה - תל אביב-יפו (ע"י עו"ד רויטל אטיאס ואח') ואח'. ניתן ביום 23.11.25 בוועדת הערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב.
יו"ר: עו"ד מיכל הלבשרטם דגני. כתבה: אור בוכריץ, עו"ד.

❖ האמור הוא מידע ראשוני בלבד ואין הוא תחליף לייעוץ משפטי.
❖ כל הזכויות שמורות לחברת עט הוצאה לאור בע"מ ולמשרד עפר טויסטר, עורכי דין.

עט
הוצאה לאור
בע"מ

דרך בגין מנחם 150, תל אביב 6492105
טל. 03-6195244 | פקס. 03-7165224
e-mail: kolyom@toister.co.il

לא קראת - לא ידעת!