



כ"ג ניסן, תשפ"ד  
1 מאי, 2024

**הנדון: מדיניות לעניין גודל חצרות אנגליות, תכנית 453-0858829**

1. תכנית מס' 453-0858829 (להלן "תכנית המרתפים") פורסמה למתן תוקף בתאריך 16/05/2023. תכנית זו קובעת הוראות חדשות למרתפים בכלל מרחב התכנון של הוועדה. בין היתר התכנית מאפשרת שימוש עיקרי בכל שטח המרתף, ביטול מגבלות על גובה המרתף, התקנת כניסה חיצונית במרתפים ששטחם עולה על 80 מ"ר, הקמת משרד לבעל המבנה (במגבלות שונות), ועוד.
2. בנוסף התכנית קובעת הוראות לעניין חצרות אנגליות, לרבות לעניין האורך הכללי המותר לחצרות אלו, וכן הוראות המתירות מדרגות כניסה חיצוניות למרתף בתנאים שונים:

**2. חצרות אנגליות:**

תותר בניית חצרות אנגליות על חצי מפאות המרתף וניתן לתכנן גם מחוץ לקווי הבניין עד גובה רצפת המרתף. רוחב חצר אנגלית מחוץ לקווי הבנייה יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תשל-1970 (החלק הדין בבנייה במרווחים). ניתן לאשר חצרות אנגליות בתנאי שיעמדו בהגדרת "מרתף" על פי תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב, 2002.

**4. מדרגות חיצוניות לקומת המרתף:**

- א. תותר כניסה חיצונית למרתף ובלבד שקיימת גם כניסה מתוך המבנה עצמו למרתף.
- ב. ניתן לתכנן כניסה חיצונית לקומת המרתף רק בקומות מרתף בגודל של 80 מ"ר ומעלה.
- ג. תרשם הערה בספרי המקרקעין לגבי היותו קומת המרתף כחלק בלתי נפרד מהדירה מעל ושלא ניתן יהיה לפצל את המרתף ליחידת דיור נפרדת.
- ד. מדרגות הירידה אל המרתף לא יפגעו בעצים בוגרים, לא יתוכננו בחזית המגרש או הבניין ורוחבן לא יעלה על 0.9 מטר.



3. כיוון שהתוכנית מתירה שני רכיבים השונים במהותם : חצרות אנגליות, וכן מדרגות ירידה למרתף, יש לקרוא את ההוראות הנ"ל במצטבר - הווה אומר שהאורך המינימאלי הנדרש למדרגות יתווסף לאורך המותר לחצרות אנגליות.
4. חישוב האורך המקסימאלי התיאורטי של החצרות האנגליות, יתבסס על כל חזית אותה ניתן לאוורר(בלא אורך קיר משותף של דו משפחתי או מגרש שכן בקיר 0), בפני עצמה.
5. ככל ויבוקש להגדיל חצר אנגלית בחזית מסוימת ע"ח חצר אנגלית בחזית אחרת, יהיה צורך בפרסום הקלה לעניין. הכול בתנאי שסך אורך החצרות המבוקשות בכל קומת המרתף לא יעלה על 50% מסך אורך כלל החזיתות הרלוונטיות כפי פורט בסעיף הקודם.
6. תשומת לב כי יש לעמוד על תכנון המדרגות החיצוניות בהתאם לרוחב המקסימאלי שנקבע בתכנית- 90 ס"מ, ולא מעבר.
7. הירידה למרתף באם תמוקם בדופן הצידי של המבנה, יש לשמור על מרחק של 1 מ' לתחילת מהלך המדרגות מהפינה של חזית המבנה.
8. כמובן שיש להקפיד על כל יתר ההוראות הרלוונטיות.

בברכה,

אד' מיקי קפון  
מהנדס הועדה לתכנון ובניה זמורה

עותק: מר אלון יוניאן, יו"ר הוועדה.