

## הסבר על עיקרי תכניות לבניה על הגג/ניצול חלל גג

### מרחב תכנון הרצליה-כפר שמריהו

- תכנית הר/1635 (מתן תוקף בתאריך 1/9/1983), חלה בתחום שיפוט עיריית הרצליה בלבד ומאפשרת הקמת חדר על גג שטוח של בית מגורים משותף בשטח מירבי של 23 מ"ר. הזכות מוקנית לכל דירה בקומה העליונה והיציאה לחדר זה תהא מתוך הדירה עצמה באופן שחלל הגג לא יהווה יח"ד נפרדת. הזכות לא קיימת בבניין עם קומת גג חלקית או על גג שטוח של בניה צמודת קרקע (קוטג'). שטח החדרים על הגג הינו בנוסף לזכויות הבניה הבסיסיות.
- תכנית הר/1635/א' (מתן תוקף 20/2/2000), חלה על הרצליה וכפר שמריהו ומאפשרת ניצול חלל גג בבניה צמודת קרקע, עד שטח של 60% משטח הקומה שמתחת לחלל גג הרעפים. הכניסה לחלל הגג תהא מתוך הבית עצמו באופן שחלל הגג לא יהווה יח"ד נפרדת. שטח חלל הגג הינו בנוסף לזכויות הבניה הבסיסיות. התכנית גם קובעת הוראות בינוי: מס' שיפועים, גובה בסיס, גובה מירבי של שיא הגג 9 מ'. הוראות תכנית זו חלות גם על בתים משותפים בהם התב"ע הראשית שלהם כללה הוראות בינוי עם גג רעפים. במקרה זה אין מגבלת גובה של 9 מ'.
- תכנית הר/מק/1635/ב' (מתן תוקף 14/10/2001), חלה על הרצליה וכפר שמריהו ומהווה תכנית משלימה לתכנית הר/1635/א' באופן שהיא קובעת הוראות עיצוב לגג המשופע: הגדרות, רמת שיפוע, חומרי גמר.
- תכנית הר/1635/ד' (מתן תוקף 17/01/2013), חלה על עיריית הרצליה בלבד ומאפשרת ניצול חלל גג בבתיים משותפים בהם קיימים גגות רעפים, באופן חלקי או מלא, בתנאי שבנייתם נסתיימה לפני 1/1/2011. השטח המותר לניצול חלל הגג הוא עד שטח של 60% משטח הקומה שמתחת לחלל גג הרעפים. הכניסה לחלל הגג תהא מתוך הבית עצמו באופן שחלל הגג לא יהווה יח"ד נפרדת. שטח חלל הגג הינו בנוסף לזכויות הבניה הבסיסיות.
- תכנית הר/1635/ה' (מתן תוקף 2/2/2014), חלה בתחום שיפוט עיריית הרצליה בלבד. מהווה תכנית השלמה לתכנית הר/1635, באופן המאפשר הגדלת חדר על גג שטוח של בית מגורים משותף בשטח מירבי של עד 40 מ"ר. הזכות מוקנית לכל דירה בקומה העליונה והיציאה לחדר זה תהא מתוך הדירה עצמה באופן שחלל הגג לא יהווה יח"ד נפרדת. ניתן לממש את הזכויות גם על גג קומה שאושרה בהקלה אך לא על גג קומה חלקית. התכנית חלה רק על מבנים להם יצא היתר לאחר 1/1/1980. שטח החדרים על הגג הינו בנוסף לזכויות הבניה הבסיסיות.

### הערות כלליות:

הוראות התכניות כוללות הוראות פרטניות ויש לעיין בהן בהתאם.

מתחמים אשר כללו הוראות בינוי מיוחדות בקומת הגג עפ"י התב"ע הראשית, גוברות על תכניות הגגות, אלא אם נאמר אחרת.