

הנחיות מרחביות: 001/2026

סעיף: 1

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20260001 בתאריך: 13/01/2026

שם: הנחיות מרחביות לסגירת מרפסות
נושא: דיון בהנחיות מרחביות
סמכות: ועדה מקומית

מטפל התכנית:

בעלי עניין:

עיריית באר שבע

יזם:

כתובת

באר שבע

עיקרי התכנית:

קביעת הנחיות מרחביות לסגירת מרפסות במבני מגורים בבנייה רוויה.

השתלשלות של התכנית (במידה ויש)	
מצב סטטוטורי קיים	
<p>מסמך ההנחיות והתנאים לתכנון ולפיתוח המגרש שלהלן מאגד את כלל ההנחיות התכנון לשימוש המתכנן והרשות. מטרת מסמך זה לייצר מערכת כללים, קווים מנחים ושפה תכנונית משותפת למתכננים ומוסדות הרשות.</p> <p>ככל וקיימת סתירה בין הנחיות אלו למסמכי מדיניות עירונית, המגדירות הנחיות עיצוב ובינוי להיתר, הנחיות מרחביות אלו תקפות. במרחבים שבהם אושרו הנחיות מרחביות אזוריות, יחולו ההנחיות המרחביות האזוריות. הנחיות אלו לא חלות על:</p> <p>א. מבנים לשימור ב. מבני ציבור ג. בניינים שלהם אושרו תכניות עיצוב ופיתוח (מכוח תכנית) ד. מגרשים שלגביהם נקבעו או ייקבעו הנחיות פרטניות</p> <p>1. במסגרת ההנחיות המרחביות ניתן יהיה להגיש בקשה להיתר לסגירת מרפסת קיימת על בסיס זכויות בנייה למרפסות אשר נכללו במניין זכויות הבנייה המאושרות בהיתר קיים.</p> <p>2. בקשות שעומדות בקריטריונים שנקבעו בהנחיות הללו יוכלו להגיש בקשה במסלול רישוי מקוצר בהתאם לתקנות התקפות.</p> <p>3. ניתן יהיה לסגור את המרפסות על פי 2 סוגי סגירות: סגירה בסוכך נגלל (ZIPSCREEN) / סגירה בזכוכית ופרופיל אלומיניום.</p>	<p>רקע כללי</p>



סגירות לא מאושרות



סגירה עם תריסים



סגירת בד



מרקיזה

4. אין מחויבות לכלל הדיירים בבניין לבצע סגירה בפועל אך כולם מחויבים לפרטי סגירה אחידים.
5. ניתן יהיה לשלב באותו בניין בין סגירה קשיחה או קלה לפי פרטים אחידים.
6. בבקשה להיתר עבור סגירת מרפסת יש להציג את כלל המרפסות בחזית הבניין. בקשה להיתר למבנה חדש תכלול פרט טיפוסי לסגירה עתידית של מרפסות. מימוש פרט כאמור לא יחויב בעת מימוש ההיתר אך יהיה מחייב עבור כל סגירת מרפסת שתבוצע בבניין בעתיד.

להלן הנחיות מרחביות מוצעות בנושא עיצוב אדריכלי למרפסות בבנייה רוויה:

הנחיה מרחבית סגירת מרפסות תאושר במרפסות מקורות בלבד, אשר שטחן חושב במניין זכויות הבנייה בהיתר, מחומרים קלים בלבד ולפי פרט אחיד לכלל המרפסות בבניין באחת משתי אפשרויות להלן:

- סגירה מזכוכית ופרופילי אלומיניום/מתכת.
- סגירה מסוג מסך גלילה זיפ (Zip screen) - מסך נגלל אנכי בתוך מסילות אלומיניום עשוי בד עמיד בגוון אחיד. לא יאושרו סגירות סוכך נגלל מסוג אחר כגון שמשונית, ברזנט, בד יוטה וכו'.
- יותר שילוב בין שני סוגי הסגירות לעיל באותו בניין ובלבד שעיצוב הסגירות לרבות חומרים וגוונים יהיה אחיד ותואם לעיצוב הבניין.
- פרט לסוגי הסגירות כמפורט לעיל, לא תאושרנה סגירות מסוג אחר כגון מרקיזות, תריסי פלסטיק וכו'.

המלצות הצוות:

מומלץ לאשר הנחיה מרחבית

מהלך דיון:

התכנית עולה להצבעה ואושרה פה אחד ע"י חברי הוועדה: מר שלומי נומה, עו"ד קובי פודגייצקי, מר אושרי אביכזר, מר יוסי בן עמי, מר משה בן זקן (מ"מ שמעון טובול), הגב' יוליה גולדנברג והגב' פנינה פחימה.

החלטות:

לאשר הנחיות מרחביות