



מחלקת רישוי והגנה מאש ארצי
מחלקת רישוי והגנה מאש
כבאות והצלה לישראל
"גלאי עשן מציל חיים"

-בלמ"ס-
-בלמ"ס-



י"א בתמוז תשפ"א
21 ביוני 2021
5750-1113-2021-007153

לכבוד:
אדריכל איצקין אייל
עורך בקשה ראשי בעבור תורג בע"מ
היצירה (החוצבים), מבשרת ציון

הנדון: השגה בנושא הפרדות אש ביציאה ממבנה העוברת בקומה מפולשת המשמשת לחניית רכבים
תיק שלחבת: 226209

- א. בפני השגה על החלטת טפסר משנה אוסקר פוקס רמ"ח הגנה מאש מחוז צפון, מיום 20.5.21.
- ב. עסקינן בפרויקט הכולל 49 יחידות דיור במספר מבנים בגבהים שונים. ההשגה שבנדון מתייחסת לאחד ממבני המגורים, בן שלוש קומות (להלן: "המבנה"), כאשר חלק מקומת הקרקע משמשת למגורים וחלקה קומת עמודים מפולשת המשמשת לחניון. היציאה מן המבנה עוברת דרך קומת העמודים המשמשת לחניה בשני צדי הדרך.
- ג. מרכז בדיקת התכניות (מב"ת) של מחוז צפון דרש לתקן את התכנית של המבנה כך שתכלול הפרדות אש ועשן עד ליציאה, דהיינו, לאורך קומת העמודים עד ליציאה תחת כיפת השמים.
- ד. לטענת המשיג, בהתאם לסעיף 3.2.9.2(א)(3) לתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 (להלן – התקנות) יציאה יכולה להכיל קומת עמודים מפולשת. נוסח התקנות שבנדון, אינו מגביל את השימוש בקומה המפולשת, ואינו אוסר את השימוש בה כחניון.
- ה. טפסר משנה אוסקר פוקס, דחה את ההשגה שנדונה בפניו וכתב כי:
"מדובר ביציאה ממבנה לקומת עמודים / מפולשת" המשמשת לחניה בשתי צידי דרך המוצא. המעבר אמור להיות מעבר בטוח על פי תקנות התכנון, והחניה אמורה להיות מופרדת אש. אין בשום מקום הגדרה למספר החניות המותר על מנת שיחשב כחניון במקרה כזה".
- ו. לאחר שעיינתי בטענות המשיג, מצאתי לנכון לקבל את ההשגה, מן הטעמים המפורטים להלן.

גלאי עשן מציל חיים 



מחלקת רישוי והגנה מאש ארצי
מחלקת רישוי והגנה מאש
כבאות והצלה לישראל
"גלאי עשן מציל חיים"



ז. סעיף 3.2.9.2(א)(3) עליו נסמך המשיג קובע כי:

"יציאה יכולה להכיל אחד או יותר מחלקי הבניין המפורטים להלן:

[...]

(3) קומת עמודים מפולשת, כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה

בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, בתנאי שנתקיימו לגביה כל התנאים האלה:

(א) לפחות שני צדדים של הקומה פתוחים לחלל האוויר;

(ב) נתיב היציאה פנוי ממכשולים;

(ג) מרחק ההליכה בין דלת יציאה חיצונית לבין יציאה מקומת עמודים מפולשת, אינו

עולה על 15 מטרים, כמתואר בתרשימים 3.2.9.2 ב' ו-3.2.9.2 ג'."

ח. ההגדרה של 'יציאה' (בסעיף 1 לתקנות) מחייבת סיום המהלך "ברחוב, בין במישרין ובין דרך שטח פתוח". אלמלא קבע המחוקק את סעיף 3.2.9.2(א)(3) לא ניתן היה לראות בקומת העמודים המפולשת כ'יציאה'. מדובר אפוא בהחרגה ייחודית, אשר כוללת מספר תנאים אשר נועדו לוודא את בטיחות המילוט. כטענת המשיג, התקנות אינן אוסרות על שימוש לחניה בקומה המפולשת.

ט. בהתאם לסעיף 3.3.1.3(א) לתקנות - **"בכל בניין תהיה הפרדת אש ועשן בין קומות שטחי שירות או חלק מהן, המכילות, בין השאר, חניון רכב, מחסנים, חדרי הסקה, מיתקני חשמל ראשיים וחדרים טכניים, לבין שאר חלקי הבניין"**. סעיף זה רלוונטי לענייננו, ועוד אשוב אליו בהמשך, אולם, חשוב לחדד ולהבהיר כבר כעת כי הסעיף עוסק למעשה בדרישה להפרדה בין שטחי השירות השונים בבניין, כגון הפרדה בין חלק מגורים לשטח החניון, ולא בהפרדה הנדרשת למרכיבי דרך מוצא העוברת דרך אחד מהשטחים הללו. סעיף 3.3.1.1 הוא הסעיף העוסק ב"הפרדה בין דרך מוצא לבין שאר חלקי הבניין", ובו נקבע כי הפרדה זו **"תהיה לפי הדרישות המפורטות בפרט 3.3.1.2"**. עיון בסעיף 3.3.1.2, מלמד כי הוא עוסק בהפרדה של חדרי מדרגות בלבד, ואינו כולל התייחסות לרכיבים אחרים כגון מעבר דרך המוצא בקומה מפולשת.

י. משקבע המחוקק כאמור, כי בתנאים מסוימים יציאה יכולה להכיל קומה מפולשת, במקום שבו מתקיימים כל הסייגים לכך כפי שנקבע בתקנות, להבנתו אין מקום לדרוש הפרדת אש לאורך דרך המילוט החולפת בקומה המפולשת, רק מאחר שהקומה משמשת לחניה. הדבר מתיישב עם תכלית התקנה, ועם ניהול הסיכונים המתבקש בנסיבות העניין. יש לזכור כי בהתאם לתקנות מדובר על מרחק ההליכה שאינו עולה על 15 מטרים.

יא. למעלה מן הצורך ולצורך השלמת התמונה אציין כי שקלתי אם היה מקום לכאורה לבחון את העניין לפי סעיף 3.8.3.1 לתקנות, אשר כותרתו היא 'דרך מוצא אחת מדירת מגורים בבנין עם שימוש מעורב'. שם אכן קיימת דרישה בנסיבות מסוימות להפרדת "דרך המוצא מדירת המגורים עד חוץ הבניין". אולם, עיון מעמיק בסעיף ובתקנות מעלה כי עניינו של סעיף זה בבניין עם שימוש מעורב (כולל ייעודים מעורבים – כגון מגורים

גלאי עשן מציל חיים



מחלקת רישוי והגנה מאש ארצי
מחלקת רישוי והגנה מאש
כבאות והצלה לישראל
"גלאי עשן מציל חיים"



ומסחר) ולא בבניין שבו שימוש עיקרי ושימוש נלווה (כגון מגורים וחניון לבעלי הדירות). לפיכך, להבנתי, סעיף זה אינו חל בענייננו.

יב. סוף דבר, נוכח כל האמור:

1. הריני מקבל את ההשגה שבנדון, ומורה על ביטול הדרישה לביצוע הפרדת אש של המעבר דרך קומת העמודים המפולשת המשמשת חניון לבעלי הדירות ובתנאי שיתקיימו תנאי התקנה לאמור.
2. יחד עם זאת, בהתאם לסעיפים 3.3.1.1, 3.3.1.2 ו-3.3.1.3(א), לתקנות - הריני מורה על ביצוע הפרדות אש בין היציאה מגרם המדרגות לבין הקומה המפולשת המשמשת לחניון, וביצוע הפרדת אש בין דירות הקרקע לחניון.
3. המשיג יגיש תכנית מתוקנת לבחינת מב"ת מחוז צפון, אשר יבחן תכנית עדכנית זו בהתאם להחלטתי.
4. נוכח מעמדה של רשות הכבאות כגורם מייעץ לרשות הרישוי בהתאם לתקנה 18(א) ו-95(ב)(5) לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016, על כל הכרוך בכך, ונוכח העמימות הקיימת בנוסח התקנות בנושא, יעביר מב"ת מחוז צפון את החלטתי זו ללא דיחוי לידיעת מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה.
5. החלטתי זו תצורף על-ידי מב"ת מחוז צפון להתייחסות רשות הכבאות אשר תועבר לועדה המקומית לתכנון ובניה ביחס לבקשה להיתר.

בכבוד רב,

טפסר משנה טיראן שמר
רמ"ח רישוי והגנה מאש ארצי

העתקים:

טפסר דורון לוי / רא"ג הגנה מאש

טפסר ניזאר פארס / ממ"ז צפון

טפסר משנה אוסקר פוקס / רמ"ח הגנה מאש מחוז צפון

גלאי עשן מציל חיים