



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



י"ג בסיוון תשפ"א
24 במאי 2021
5750-1113-2021-005865

לכבוד
מר אפרים חינה
עורך בקשה ראשי

הנדון: השגה בנושא הפרדות אש בבניין תמ"א 1/38
תיק שלהבת 227548

1. בפניי השגה על החלטת ראש מדור מב"ת מחוז דרום, רב רשף ליאת מור יוסף.
2. המשיג הגיש טענותיו בכתב בתאריך 26.4.2021.
3. מן הטיעונים שהוצגו בפניי ומהצרופות עולה כי מדובר בתוכנית חיזוק מבנה מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, תוספת 4 יחידות בקומת העמודים ועוד 12 יחידות נוספות מעל הקומות הקיימות.
4. במסגרת ההשגה, טען המשיג כי יש לפטור אותו מהדרישה להפרדות אש של פירי אזור המטבחים הקיימים בשטח הציבורי של המבנה מיתר חלקי המבנה, היות שהפירים תוכננו עוד בשלב היתר הבנייה של הבניין ומותקנים בהתאם להיתר בדירות הקיימות וממשיכים כלפי מעלה גם לדירות העתידיות, עד לגג. עוד נטען כי פירים אלו אינם מוגדרים פירי שירות כמופיע בתקנות התכנון והבנייה.
5. תקנה 3.8.30.6(15) בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970 (להלן –התקנות) קובעת כי "מעברי פירים וצנרת שבבניין לרבות התוספת יאטמו נגד אש ועשן ליצור הפרדת אש בין הקומות". התקנה לא עושה אבחנה בין תוספת הבנייה לבין הבניין הקיים.
6. ההגדרה של "פיר" בתקנה 1 לתקנות היא "חלל אנכי בבניין להעברת צנרת, אמצעי תאורה, אמצעי איור וכיוצא באלה ולמעט פיר של מעלית".
7. עיון בתוכניות הבניין מלמד כי עסקינן כי המדובר בשלושה "פירים", האחד צמוד לחדר מדרגות המשמש למעבר צנרת שבבניין, ושני "פירים" נוספים; האחד בשטח 6 מ"ר (2.9 מ' * 2.1 מ'), והשני בשטח 3 מ"ר לערך (1.5 מ' * 2 מ' בקירוב), אשר מיועדים לספק אור ואוורור למטבחים בדירות הבניין ואינם כוללים העברה של צנרת או אמצעי כלשהו. עוד עולה כי הקירות המקיפים את הפירים עשויים מבטון ועמידים באש, אולם קיימים בהם מספר חלונות. לעניות דעתי, קיימת עמימות מסוימת בנוסח התקנות לגבי הגדרת פיר בנסיבות אלו, והאם קיימת דרישה כאמור בסעיף 5 לעיל.
8. ביום 2.6.21 הועבר אלי מכתבו של אפרים פרויקה מערבי, יועץ הבטיחות של הפרויקט, עם העתק למשיג, ובו הוצגה בפני הצעה לפתרונות לאיטום והפרדות אש ועשן של הפירים הקיימים בבניין כמפורט להלן:
 - א. בפירי המטבחים בחלונות הפונים לפנים הדירה - הוצע להתקין מתז מסך מים מעל כל חלון מטבח;
 - ב. בפירי אוורור השירותים – הוצעה הפרדה אנכית עם חומרים עמידים אש לכל גובה הבניין מחדרי המדרגות וכן התקנת שריון מפונה מעלה למניעת חדירת עשן מקומה לקומה בחלונות אוורור חדרי השירותים.
 - ג. בפירי המדרגות – הוסכם על ביצוע אטימה מוחלטת בין הקומות, באמצעות חומרים עמידים אש לפי התקן.

גלאי עשן מציל חיים 



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



9. לאחר שבחנתי את כלל טיעוניו של המשיג ואת הפתרון המוצע על-ידי יועץ הבטיחות מטעמו, ולאור נסיבותיו החריגות של העניין, ומבלי שיהיה בכך כדי ללמד על מקרים אחרים, אני סבור כי בנסיבות המקרה הנדון, לאחר קבלתן ובחינתן של תכניות עדכניות, ניתן יהיה ליעץ לרשות הרישוי לאשר את בקשת היתר הבניה בכפוף לתנאים הבאים:

- א. התקנת מתזים על פל החלונות הפונים לפירים.
- ב. הפרדה אנכית עם חומרים עמידים אש לכל גובה הבניין.
- ג. בפיר המדרגות – אטימה מוחלטת בין הקומות, באמצעות חומרים עמידים אש לפי תקן 931.

10. זה המקום להבהיר כי בהתאם לתקנה 18(א) ו-95(ב)(5) לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016, רשות הכבאות היא גורם מיעץ לרשות הרישוי בהליכי התכנון והבניה, טרם מתן היתר בניה ותעודת גמר לבניין. לאור העמימות המשפטית בנושא, כאמור לעיל, תועבר החלטתי זו מיד לאחר קבלתה, על-ידי מב"ת מחוז דרום לידיעת מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה ומנהל רישוי הבניה בעירייה. בנוסף החלטה זו תועבר בצמידות לעמדה הכוללת של רשות הכבאות ביחס לבקשה להיתר.

11. על המשיג להגיש תוכניות עם הפתרונות האמורים לבחינת מב"ת מחוז דרום. בכפוף לאמור בהחלטתי זו, יאשר מחוז דרום את התכנית המוצעת.

בכבוד רב,

טפסר משנה טיראן שמר
רמ"ח רישוי והגנה מאש ארצי

העתיקים:

טפסר דורון לוי – רא"ג הגנה מאש.
טפסר שמוליק פרידמן – ממ"ז דרום.
טפסר מ' יוסף (ספי) שמיר – רמ"ח הגנה מאש מחוז דרום

גלאי עשן מציל חיים