



מבואות והצלה לישראל
נציבות מבואות והצלה
אגף הגנה מאש
"גלאי עשן מציל חיים"



-בלמ"ס-

י"ז בסיוון תשפ"ו
02 ביוני 2026
5750-1113-2026-019038

לכבוד
עובדי מערך הגנה מאש במבואות והצלה לישראל
בקררים מורשים בטיחות אש במכוני בקרה

שלום רב,

הנדון: תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970
פרק ד' – הנחיות עבודה לבדיקת תכניות במבנים חדשים

א. כללי:

1. כידוע, במסגרת הליכי התכנון והבנייה הרשות הארצית למבואות והצלה, מהווה גורם מייצע לרשויות הרישוי, כקבוע בתקנות 18(א) ו-95(ב) (5) לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בניה), התשע"ו-2016. מעמד זה חל אף על הבקררים המורשים בטיחות אש במכון בקרה, כאמור בסעיף 158כג(א) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן – **החוק**).
2. פרק ד' לחלק ג' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970 (להלן: **פרק ד' והתקנות** בהתאמה) פורסם ברשומות ביום 8.11.2023 ונכנס לתוקף ביום 8.5.2024.
3. במהלך הליך ההטמעה לקראת הכניסה לתוקף של פרק ד', התגלו מספר פערים בנוסח התקנות הקיים. למרבה הצער, נוסח התקנות טרם תוקן, מה שמייצר חוסר וודאות תכנונית ומוביל לשאלות הבהרה ולהשגות רבות.
4. בשים לב לכל האמור, על מנת להסיר את העמימות הקיימת ועל מנת להגשים את תכלית התקנות לוודא התקיימותם של סידורי בטיחות אש ההולמים את רמת הסיכון של המבנה, להלן הנחייה לגבי אופן פרשנות התקנות ותיקון הטעויות שנפלו בנוסח.
5. בכל הקשור לבקררים המורשים בטיחות אש במכון בקרה, יש לראות במסמך זה כ"הנחיות והוראות הגורם המאשר" כהגדרתן בסעיף 158כג(ה) לחוק.

ב. הבהרות והנחיות:

6. **פרט משנה 3.4.2.5(א) - חיבור להסנקת מים:**

החובה הקבועה בפרט זה להתקין חיבור להסנקת מים למערכת המתזים, אינה גורעת מחובות נוספות להתקין חיבור להסנקת מים, לרבות כלל החובות כאמור הקבועות בתקן ישראלי ת"י 1596 מערכות מתזים – התקנה, אשר הוא תקן מחייב על-פי התקנות.

7. **פרט 3.4.5.5 – מטפים:**

ככלל, בכל מקום בתקנות בו קיימת חובה להתקין מטפה לפי תקן ישראלי ת"י 129 חלק 2 - מטפים מיטלטלים: התאמה, התקנה וסימון, עסקינן במטפה שמשקל האבקה בו הוא לפחות 6 ק"ג, או מטפה בעל כושר כיבוי זהה לפי הוראות התקן האמור. זאת, למעט בדירת מגורים, בה אפשר להתקין מטפה שמשקל האבקה בו הוא 3 ק"ג.

גלאי עשן מציל חיים



כבאות והצלה לישראל
נציבות כבאות והצלה
אגף הגנה מאש
"גלאי עשן מציל חיים"



8. טבלה 3.4.11.2 - מערכות בטיחות אש בבניין המשמש להתקהלות:

בפרט זה, קיימת סתירה בין הוראות הטבלה לבין התנאי הקבוע בהערה (3)(ד) בכל הקשור לחובת ההתקנה של מערכת מתזים.

בעוד שמקריאת הטבלה לבדה ניתן להבין כי אם מתקיימים התנאים הקבועים בהערה (3) אין חובה להתקין מערכת מתזים בבניין המשמש אולם ריקודים, דיסקוטק, אולם שמחות או אולם הופעות ללא מקומות ישיבה, קובעת הערה (3)(ד) כי הפטור האמור יחול רק על "אולם רב תכליתי" כולל אולמות תפילה.

עיון בהוראות התקן האמריקני NFPA 101 מלמד כי אולמות ריקודים, דיסקוטקים, אולמות שמחות ואולמות הופעות ללא מקומות ישיבה, הם מקומות שחלה בהם חובה להתקין מערכת מתזים (ר' סעיף 12.3.5.1), וזאת ללא תלות בגודלם.

חובה זו עוגנה בתקן בעקבות שריפה שהובילה למותם של 100 בני אדם בשנת 2003 במועדון לילה בשם "The Station" ברוד-איילנד. התקנות כמו גם התקן האמריקאי, רואים במקומות התקהלות אלו מקומות בהם קיימים סיכונים אש מיוחדים שאינם מתקיימים במקומות התקהלות אחרים, ובכלל זאת סיכונים מובנים של חשיכה, מוזיקה רועשת וערפול חושים (אלכוהול), המנטרלים או מגבילים את יכולת המילוט העצמית. לפיכך במקומות אלו קיימת חובה להתקנת מערכת כיבוי אוטומטית ללא תלות בגודל המקום. רק לאחרונה ב-1 בינואר 2026 קיבלנו תזכורת לפגיעותם של מקומות אלו בשריפה שאירעה במועדון "Le Constellation" בשווייץ, בה מצאו את מותם 41 בני אדם.

בהמשך התקן האמריקאי, מתייחס סעיף 12.3.5.2 לחובת ההתקנה של מערכת מתזים במקומות ההתקהלות בתפוסה של מעל 300 איש. כאשר לאחריו קובע סעיף 12.3.5.3 פטור מהחובה הקבועה בסעיף 12.3.5.2 למקומות התקהלות מסוימים. כלומר המקומות בהם נדרש להתקין מערכת מתזים לפי סעיף 12.3.5.1 אינם פטורים מהתקנת מערכת מתזים. בין המקומות המפורטים בסעיף 12.3.5.3 מופיע אף הפרט הבא –

"Assembly occupancies consisting of a single multipurpose room of less than 12,000 ft² (1115 m²) that are not used for exhibition or display and are not part of a mixed occupancy"

אם כן, פטור ה"אולם הרב-תכליתי" רלוונטי ויכול לפטור מחובת התקנת מתזים רק אולמות רגילים מעל 300 איש. פטור זה אינו רלוונטי לסעיף המועדונים והדיסקוטקים (12.3.5.1), ולכן אלו אינם פטורים מחובת ההתקנה של מערכת מתזים.

התקנות עירבו בין הסעיפים באופן היוצר סתירה. מחד לכאורה הפטור חל גם על המקומות המפורטים בשורה 1 לטור ב', אולם, הערה (3)(ד) קובעת רשימת תנאים מצטברים, בהם מוגבל השימוש במקום ההתקהלות לאולם רב תכליתי ולאולמות תפילה. המונח "אולם רב-תכליתי" אינו מוגדר בתקנות והוא נגזר במישרין מהתקן האמריקאי, המשתמש במושג Multipurpose Room כדי לתאר חללים גמישים ומשתנים (כגון אולמות הרצאות, כנסים או בתי תפילה) בעלי רמת סיכון נמוכה וקהל ערני ומפוכח. מאחר שמועדון לילה, דיסקוטק או אולם ריקודים הם מטבעם חללים בעלי שימוש ייעודי קבוע ובלעדי (Single-Use), המאופיינים בסיכונים אש מיוחדים כמפורט לעיל, הם אינם נחשבים "אולם רב-תכליתי" ואינם זכאים לפטור מכוח הערה (3).

בשים לב לכל האמור:

א. בשורה 1 בטור ד' לטבלה יש לקרוא את התקנות כאילו נכתב בהן כך: "יש להתקין בבניין כאמור בטור ב' "

בלבד. בשימושים אחרים שאינם בטור ב', אין חובה להתקין מתזים".

ב. בשורה 2 בטור ד' לטבלה, בסעיף (1)(א) לאחר המילים "אולם העומד בתנאים המפורטים בהערה (3)", יש

להוסיף את המילים "למעט המקומות המפורטים בטור ב' בשורה 1".

9. פרט 3.4.11.10 לתקנות - מערכות בטיחות אש בבניין המשמש מעונות סטודנטים:

למען הסר ספק, נוכח שאלות חוזרות ונשנות בעניין זה, כל עוד לא נאמר במפורש אחרת בגוף התקנות, כאשר הטבלה מפנה לפרט 3.4.11.9 או לפרט 3.4.11.14, חל אותו הפרט לרבות ההערות המופיעות בו.

10. סעיף 3.4.11.15 לתקנות - מערכות בטיחות אש בבניין המשמש למסחר:

בפרט זה נפלה טעות סופר מהותית בשורה 3 בטור א', המובילה להחמרה מיותרת בדרישות בטיחות האש. בנוסח התקנות נכתב "בניין הכולל עד 3 קומות המשמשות למסחר", וכאמור בשורה 3 בטור ד' בבניין זה נדרשת התקנת מערכת מתזים.

גלאי עשן מציל חיים



כבאות והצלה לישראל
נציבות כבאות והצלה
אגף הגנה מאש
"גלאי עשן מציל חיים"



ניסוח זה עומד בסתירה מוחלטת ללוגיקה המשפטית וההנדסית, שכן הוא מייתר לחלוטין את שורה (4) בטבלה (המחייבת מתזים רק בבניין ששטחו עולה על 1,115 מ"ר, ואף עלול ליצור תוצאה אבסורדית לפיה חנויות זעירות בנות קומה אחת או שתי קומות (כגון קיוסקים ומספרות שכונתיות) נדרשות למערכות כיבוי אוטומטיות יקרות, בעוד מבני מסחר מורכבים ואנכיים בני 4 קומות ומעלה פטורים מהן לחלוטין כל עוד שטחם נמוך מרף ה-1,115 מ"ר.

עיון בהוראות התקן האמריקאי, בסעיף 3.5.1(1) מלמד כי מדובר בטעות סופר מובהקת, וכי נדרש היה לכתוב מבני מסחר בני שלוש קומות או יותר (Three or more stories in height), כפי שנכתב לדוגמא בטבלה העוקבת 3.4.11.16 העוסקת במבני תעסוקה ומשרדים.

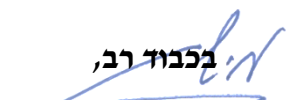
בשים לב לאמור, יש לקרוא את התקנות כאילו בשורה 3 בטור א נכתב "בניין הכולל 3 קומות או יותר המשמשות למסחר".

11. פרט 3.4.11.18 - הערכת סיכוני אש ומערכות בטיחות אש בבניין המשמש לאחסון:

למען הסדר הטוב, יובהר כי למעשה ההפניה משורה 2 בטור ד, אל שורה 2, מיותרת. ברי שבניין ששטחו הכולל עולה על 9,300 מ"ר, אינו יכול לעמוד בתנאי הקבוע בשורה 2 בטור א, בסעיף קטן (3) המגביל את התחולה לבניין ששטחו הכולל אינו עולה על 2,230 מ"ר.

12. פרט 3.4.7.1 - מערכת התרעת אש ופרט 3.4.3.3 - רגש זרימה:

למען הסר ספק, בהתאם לפרטים אלו מקום בו הותקנה מערכת מתזים, קיימת חובה להתקין גם מערכת התרעת אש. חובה זו היא חובה עצמאית ונפרדת מן החובה להתקין מערכת התרעת אש בהתאם לסימן י"א לפרק ד'.


בכבוד רב,
תת טפסר עמנואל משייב
רמ"ח בקרה והטמעה ארצי
כבאות והצלה לישראל
"גלאי עשן מציל חיים"

העתקים:

טפסר דורון לוי – רא"ג הגנה מאש
תת טפסר טיראן שמר – רמ"ח רישוי והגנה מאש ארצי
טפסר משנה יוסף שמיר – רמ"ח רגולציה
סגן יוהמ"ש כבאות והצלה לישראל – ד"ר תומר חזות
פורום ספ"כ נציב
פורום רמ"חי הגנה מאש
פורום רמ"די הגנה מאש
מנהל התכנון - אגף מכוני בקרה ותקנות
מנהלי מכוני בקרה
לשכת נציב

גלאי עשן מציל חיים 



כבאות והצלה לישראל
נציבות כבאות והצלה
אגף הגנה מאש
"גלאי עשן מציל חיים"



נספח א – סימון השינויים בפרטים 3.4.11.2 ו-3.4.11.15 על-גבי נוסח התקנות

טבלה 3.4.11.2 – מערכות בטיחות אש בבניין המשמש להתקהלות

מס'	טור א	טור ב	טור ג	טור ד	טור ה
	סוג השימוש או הבניין	מערכת התראת אש	מערכת גילוי אש	מתזים	מערכת כריזה
1	תפוסה של 50 עד 300 איש	יש להתקין בבניין המשמש כאחד מאלה: (1) אולם ריקודים, למעט אולם המשמש אך ורק למטרת לימוד; (2) דיסקוטק, לרבות מסעדה או פאב הכוללים אזור לריקודים; (3) אולם שמחות; (4) אולם הופעות ללא מקומות ישיבה.	אין חובה להתקין	יש להתקין בבניין כאמור בטור ב' בלבד; על-אף האמור אין חובה להתקין באולם העומד בתנאים המפורטים בהערה (3). יש להתקין בבניין כאמור בטור ב' בלבד. בשימושים אחרים שאינם בטור ב', אין חובה להתקין מתזים	יש להתקין. בלי לגרוע מהוראות פרט 3.4.11.1(ג), על ההתקנה יחולו הוראות סימן ל"ב לפרק ט'.
2	תפוסה של יותר מ-300 איש	יש להתקין.	יש להתקין במקומות בבניין שלדעת עורך הבקשה מתקיימים לגביהם כל אלה: (1) הם נתונים לסכנת התפוצצות בשל קיומם של דוודים תעשייתיים, ציוד קירור תעשייתי, שנאים וכיוצא באלה; (2) אינם משמשים לשהות קבועה של בני אדם; (3) לא מותקנים בהם מתזים.	יש להתקין במקומות האלה: (1) בניין כאמור בשורה זו, למעט אולמות אלה: (א) אולם העומד בתנאים המפורטים בהערה (3); למעט המקומות המפורטים בטור ב' בשורה 1 (ב) אולם המשמש לפעילות ספורטיבית בלבד שאינו כולל מקומות לקהל צופים; (2) מקומות כאמור בסימנים ל"ז, ל"ח ומ"ב לפרק ט', אם ההתקנה נדרשת לפי אותם סימנים. בלי לגרוע מהוראות פרט 3.4.11.1(ג), על ההתקנה תחול הערה (2).	יש להתקין. בלי לגרוע מהוראות פרט 3.4.11.1(ג), על ההתקנה יחולו הוראות סימן ל"ב לפרק ט'.

גלאי עשן מציל חיים



כבאות והצלה לישראל
נציבות כבאות והצלה
אגף הגנה מאש
"גלאי עשן מציל חיים"



- (1) על החניון בבניין יחולו הדרישות לפי פרט 3.4.11.19 ;
- (2) בבניין בתפוסה של מעל 300 איש, המתזים יותקנו במקומות האלה :
 - (א) בכל קומה שבה מתקיימת ההתקהלות ;
 - (ב) אם ההתקהלות מתקיימת מתחת לקומת הכניסה הקובעת לבניין – בקומה שבה מתקיימת ההתקהלות, בכל קומה המקשרת את הקומה שבה מתקיימת ההתקהלות לקומת הכניסה הקובעת לבניין ובקומת הכניסה הקובעת לבניין. ובקומה שבה מתקיימת ההתקהלות ונדרשת מערכת מתזים יידרשו מתזים בכל קומות עד היציאה מהבניין, הדבר נכון גם לקומות תחתיות וגם לקומות עיליות, תלוי במקום ההתקהלות
- (3) האולם יעמוד בתנאים האלה :
 - (א) שטחו אינו עולה על 1,115 מ"ר ;
 - (ב) האולם אינו משמש לתצוגה או תערוכה ;
 - (ג) האולם אינו משמש לשימוש נוסף מלבד השימושים המפורטים בסימן זה ;
 - (ד) האולם יכול שישמש למטרות התקהלות שונות (אולם רב תכליתי), כולל אולמות תפילה ;
 - (ה) האולם מופרד מחלקי בניין אחרים על ידי מחיצת אש ;
 - (ו) יש מהאולם יציאה ישירה אל מחוץ לבניין.

גלאי עשן מציל חיים 



כבאות והצלה לישראל
נציבות כבאות והצלה
אגף הגנה מאש
"גלאי עשן מציל חיים"



טבלה 3.4.11.15 – מערכות בטיחות אש בבניין המשמש למסחר

מס'	טור א	טור ב	טור ג	טור ד	טור ה
	סוג השימוש או הבניין	מערכת התראת אש	מערכת גילוי אש	מתזים	מערכת כריזה
1	בניין שסך השטח שבו המשמש למסחר אינו עולה על 3000 מ"ר	אין חובה להתקין	אין חובה להתקין	לפי שורות (3) עד (6), לפי העניין	אין חובה להתקין
2	בניין שסך השטח שבו המשמש למסחר עולה על 3,000 מ"ר	יש להתקין.	אין חובה להתקין	לפי שורות (3) עד (6), לפי העניין	אין חובה להתקין
3	בניין הכולל עד 3 קומות או יותר המשמשות למסחר	לפי שורה (1) או (2), לפי העניין	לפי שורה (1) או (2), לפי העניין	יש להתקין.	אין חובה להתקין
4	בניין שסך השטחים שבו המשמשים למסחר עולה על 1,115 מ"ר	לפי שורה (1) או (2), לפי העניין	לפי שורה (1) עד (2), לפי העניין	יש להתקין.	אין חובה להתקין
5	בניין ששטח הקומות התחתיות שבו, המשמש למכירה, אחסון או טיפול בסחורה דליקה, עולה על 230 מ"ר	לפי שורה (1) או (2), לפי העניין	לפי שורה (1) או (2), לפי העניין	יש להתקין, בקומות התחתיות בלבד.	אין חובה להתקין
6	בניין אחר, שאינו קניון	לפי שורה (1) או (2), לפי העניין	לפי שורה (1) או (2), לפי העניין	אין חובה להתקין	אין חובה להתקין
7	קניון	יש להתקין; נוסף על כך, יותקן מנגנון לאימות אזעקת אש.	יש להתקין במקומות האלה בלבד: (1) המעברים הציבוריים; (2) בתוך החנויות, אם שטחי המסחר בבניין מצויים בשתי קומות או יותר;	יש להתקין.	יש להתקין.

גלאי עשן מציל חיים



כבאות והצלה לישראל
נציבות כבאות והצלה
אגף הגנה מאש
"גלאי עשן מציל חיים"



"קניון" – בניין שמתקיימים בו כל אלה :

- (1) משמש למסחר ;
 - (2) היציאה משטחי המסחר בבניין היא למעבר ציבורי מקורה וסגור ;
 - (3) סך השטח בבניין המשמש למסחר ולמעבר ציבורי מקורה וסגור עולה על 2,000 מ"ר.
- (ב) בבניין המשמש למסחר יותקנו מערכות בטיחות אש כמפורט בטבלה 3.4.11.15 בטורים ב' עד ה', לפי סוג השימוש בבניין או סוג הבניין כמפורט בטור א', ובכפוף להערות בפרט משנה (ג) :

(ג) האמור בטבלה כפוף להערות המפורטות להלן :

- (1) על החניון בבניין יחולו הדרישות לפי פרט 3.4.11.19 ;
- (2) יותקנו מטפים במיקום מרכזי בבניין, לשימוש העובדים, שיהיו בכמות ובמקום כפי שיחליט עורך הבקשה ;
- (3) אם נדרש להתקין מתזים בבניין, יותקנו, בכל חנות, רגש זרימה וברז ניתוק למתזים הכולל חיווי למצב פתוח או סגור ;
- (4) בחישוב השטח המשמש למסחר יובא בחשבון גם שטח שירות המשמש לאחסון אם הוא נלווה וצמוד לשטח המשמש למסחר, אלא אם כן שטח השירות האמור מופרד מהשטח המשמש למסחר על ידי מחיצת אש.

גלאי עשן מציל חיים 



כבאות והצלה לישראל
נציבות כבאות והצלה
אגף הגנה מאש
"גלאי עשן מציל חיים"



נספח ב – 101NFPA
מסחר

13.3.2.21 New Mercantile Occupancies.

13.3.2.21.1

Mercantile occupancies shall be protected by an approved automatic sprinkler system in accordance with NFPA 13 in any of the following specified locations:

- (1) Throughout all mercantile occupancies **three or more stories in height**
- (2) Throughout all mercantile occupancies exceeding 12,000 ft² (1115 m²) in gross area
- (3) Throughout stories below the level of exit discharge where such stories have an area exceeding 2500 ft² (232 m²) and are used for the sale, storage, or handling of combustible goods and merchandise
- (4) Throughout multiple occupancies protected as mixed occupancies in accordance with **6.1.14** where the conditions of **13.3.2.21.1(1)**, **13.3.2.21.1(2)**, or **13.3.2.21.1(3)** apply to the mercantile occupancy

[101:36.3.5.1]

התקהלות

13.3.2.5 New Assembly Occupancies.

13.3.2.5.1

The following assembly occupancies **shall be protected** throughout by an approved, electrically supervised automatic sprinkler system in accordance with **13.3.1.2**:

- (1) Dance halls
- (2) Discotheques
- (3) Nightclubs
- (4) Bars
- (5) Restaurants
- (6) Assembly occupancies with festival seating

[101:12.3.5.1]

גלאי עשן מציל חיים

