



י' בסיוון תשע"ט  
13 ביוני 2019  
5750-1102-2019-011301

**הנדון: תחזוקת סידורי בטיחות אש בבניין – פעולות מומלצות לביצוע**

1. סידורי בטיחות האש בבניין הם בעלי חשיבות עליונה להצלת חיים בעת אירוע שריפה ולכן נדרש כל דייר בבניין ו/או בעל הדירה לוודא ולהבטיח כי סידורי בטיחות האש יתוחזקו וישמרו במצב תקין בכל עת.
2. מצ"ב פרוט הפעולות המומלצות לביצוע להחזקה, בדיקה, תחזוקה ותרגול של סידורי בטיחות אש בבניין גבוה ובבניין רב קומות וזאת לצורך ביצוע החובה להחזיקם במצב תקין על פי הדין.

בכבוד רב,

טפסר חיים תמם  
סגן נציב לרגולציה  
תשתיות לאומיות ומו"פ  
ורא"ג הגנה מאש



י' סיון, תשע"ט

13 יוני, 2019

## החזקה, בדיקה תחזוקה ותרגול של סידורי בטיחות אש בבניין גבוה ובבניין רב

### קומות – פעולות מומלצות לביצוע לצורך החזקתם במצב תקין

א. כללי

1. בהתאם לדין מותקנים סידורי בטיחות אש והצלה בבניין גבוה ובבניין רב קומות<sup>1</sup>.
2. מטרת סידורי בטיחות האש היא בראש ובראשונה הגנה על חיי אדם והקטנת הנזק לרכוש.  
סידורי בטיחות אש תקינים: מפחיתים את הסכנה לפרוץ דליקה, מאפשרים גילוי מוקדם בפרוץ דליקה, מספקים התרעה לשוהים בבניין המאפשרת בין השאר פינוי מהיר, מסייעים לתחום את הדליקה ולצמצם את התפשטותה, להביא לפינוי העשן הרעיל, וכמובן לייעל את הטיפול המבצעי של כוחות הכיבוי וההצלה.
3. יודגש - כיום, בארץ ובעולם, לא קיים אמצעי אפקטיבי המסוגל לתת מענה מבצעי חיצוני לכל-המבנים הגבוהים, לכל גובה המבנה. לפיכך המענה המבצעי לאירוע כבאות והצלה בבניין גבוה, בארץ ובעולם, מבוסס על עבודה "מתוך הבניין" תוך הסתמכות על סידורי בטיחות אש תקינים המצויים בו.
4. הבניין נבנה כבניין גבוה/ רב קומות ואוכלס, מתוך הנחה כי קיימים בו סידורי בטיחות האש שהוגדרו, והם מתוחזקים ותקינים, לצורך מתן המענה הנדרש בקרות אירוע.
5. בשים לב לאמור, נקבעה בדין<sup>2</sup> חובה על הבעלים והמחזיק בנכס, לוודא כי סידורי בטיחות האש בבניין נשמרים במצב תקין כל העת.

<sup>1</sup> בהתאם לדיני התכנון והבנייה - בניין גבוה הוא בניין שגובהו מעל 13 מטרים (ככלל מדובר בבניין מעל 4 קומות), ובניין רב קומות הוא בניין שגובהו מעל 29 מטרים (ככלל מדובר בבניין מעל 8 קומות). גובה הבניין מצוין בהיתר הבנייה לבניין.  
<sup>2</sup> לדוגמא תקנות שירותי הכבאות (ציוד כיבוי בבתי מגורים), תשל"ב-1972, דיני התכנון והבנייה ועוד.



6. לדוגמא, בסעיף 41 לחוק הרשות הארצית לכבאות והצלה, התשע"ב-2012 (להלן- החוק), נקבע כי **משהותקנו סידורי בטיחות אש והצלה בנכס, חייב ה"אחראי" לנכס (ככלל בעל הנכס או המחזיק בו) להחזיק אותם במצב תקין.**

7. כבאות והצלה לישראל והשר לביטחון הפנים פועלים לקידום תקנות לקביעת הפעולות הנדרשות לצורך עמידה בהוראות הדין לעניין תחזוקת סידורי בטיחות אש בבניין.

8. עד להתקנת התקנות, להלן - פעולות תחזוקת סידורי בטיחות אש בבניין גבוה ורב קומות, אותן מומלץ לבצע לצורך עמידה בחובה לפי הדין להחזקת סידורי בטיחות האש במצב תקין.

## ב. דגשים לביצוע

- ניתן לבצע את הפעולות על ידי כל "אחראי" לנכס באופן נפרד, או באופן משותף בבניין, ואף תוך שיתוף פעולה בין בניינים, והכל בהתאם להסדרה ותיאום בין האחראים לנכס (כגון באמצעות וועד הבית או גורם אחר), ובלבד שיבוצע הנדרש, תוך תיעוד ורישום הביצוע.
- כל הבדיקות ה"חזותיות" (כגון בחינה כי דרכי המוצא נגישות ופנויות), וכן הפעלת נסיון של מערכת הכריזה- אינן דורשות מומחיות או ידע מוקדם, והן ניתנות לביצוע באופן עצמי. כך גם בדיקת "גלאי עשן עצמאי המחובר לרשת החשמל"- המבוצעת על ידי בחינה האם נורת החיווי דולקת והחלפת סוללות בהתאם לנדרש.
- מובהר כי ככל שקיימות הוראות מחמירות יותר, כגון מכוח דיני רישוי עסקים, הוראות תקן ועוד, יש לפעול בהתאם להן.
- מובהר כי הפעולות במסמך זה מתייחסות לסידורי בטיחות האש הבסיסיים והחיוניים לצמצום הסכנה לחיים ולרכוש באירוע כבאות והצלה, ואין בהן למנוע דליקות ונזקיהן. כמו כן, באפשרות ה"אחראי" לנכס לבחון ולהוסיף פעולות תחזוקה נוספות, תוך נקיטה בפעולות ההולמות את רמת הסיכון.
- לשאלות בנושא תחזוקת סידורי בטיחות האש בבניין גבוה או רב קומות ניתן לפנות לתחנת הכיבוי האזורית/מדור הגנה מאש, פרטים באתר האינטרנט של רשות הכבאות.

קישור: [102](#)



בנוסף לאמור, ממליצה כבאות והצלה לישראל לכל "אחראי" בבניין גבוה או בבניין רב

קומות:

- לוודא כי הוא מכיר את סידורי בטיחות האש בבניין ויודע כיצד להימלט מהנכס באירוע כבאות והצלה.
- לבצע אחת לשנה לפחות, תרגול מעשי למילוט מהנכס כנדרש באירוע דליקה, ולהכרת סידורי בטיחות האש המצויים בנכס, בנכס שגובהו 42 מטר ומעלה.
- לקבל את כל פרטי סידורי בטיחות האש בבניין בעת קניית/שכירת הנכס.

ניתן לתאם הדרכות של נציגי כבאות והצלה לישראל – באסיפת דיירי בבניין גבוה או רב קומות. ההדרכה ללא תשלום אך דורשת תיאום מוקדם באמצעות רמ"ד הדרכה בתחנת הכיבוי האיזורית.

**אי ביצוע בדיקות תקופתיות ותחזוקת סידורי בטיחות האש בבניין גבוה או רב קומות**

**היא פעולה מנוגדת לדין העלולה לסכן באופן ממשי את השהים בבניין בעת**

**אירוע דליקה.**



**החזקה, בדיקה תחזוקה ותרגול של סידורי בטיחות אש בבניין גבוה ובבניין רב קומות – פעולות מומלצות לביצוע לצורך החזקתם במצב תקין**

- הגדרות 1. "אחראיי" - כמשמעותו בסעיף 40 לחוק הרשות הארצית לכבאות והצלה, התשע"ב-2012 (להלן- החוק), למעט נציגות בית משותף המיועד והמשמש למגורים בלבד, הפועלת ללא שכר ;
- "אישור בטיחות אש" - אישור בטיחות כמשמעותו בסעיף 48 לחוק ;
- "בניין גבוה" - כהגדרתו בתקנות התכנון והבנייה, שאינו בניין רב קומות, לרבות כל חלק ממנו או המחובר לו, ולרבות המקרקעין הצמודים לו, אשר חויב לפי דין בהתקנת מערכת כיבוי אש אוטומטית ;
- "בניין רב קומות" - כהגדרתו בתקנות התכנון והבנייה, לרבות כל חלק ממנו או המחובר לו, ולרבות המקרקעין הצמודים לו ;
- "דירת מגורים" - כהגדרתה בתקנות התכנון והבנייה ;
- "היתר בנייה" - היתר לבנייה בנכס, לפי פרק ה' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965<sup>3</sup> ;
- "חוק החשמל" - חוק החשמל, התשי"ד-1954<sup>4</sup> ;
- "מפקח" – מפקח בטיחות אש כמשמעותו בסעיף 47 לחוק ;
- "נכס" - בניין גבוה או בניין רב קומות ;
- "סידורי בטיחות אש" - סידורי בטיחות אש, לרבות אמצעי בטיחות אש והצלה, שנקבעו לנכס לפי כל דין, ובכלל זה לפי היתר בנייה, ככל שהם מנויים בנספחים 1,2,3 ;
- "תכנית הנכס" - שרטוט עדכני של הנכס בקנה מידה 1:100, בו מסומנים סידורי בטיחות האש בנכס ;

<sup>3</sup> ס"ח התשכ"ב, עמ' 307.

<sup>4</sup> ס"ח התשי"ד, עמ' 190.



## כבאות והצלה לישראל

### נציבות כבאות והצלה אגף הגנה מאש

"תקן" - תקן ישראלי רשמי או תקן ישראלי כמשמעותם בחוק התקנים, התשי"ג-1953<sup>5</sup>;

"תקנות התכנון והבנייה" - תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התשי"ל-1970<sup>6</sup>.

2. החזקת ותחזוקת סידורי בטיחות אש בנכס

(א) נקבעו סידורי בטיחות אש לנכס, יוודא האחראי כי אלה יימצאו בכל עת בנכס, במצב תקין, שמיש, נגיש או פנוי לפי העניין, באופן התואם את תפקידם וייעודם, ובהתאם לאמור בנספחים 1,2,3 למסמך זה.

(ב) לצורך מילוי חובתו כאמור בפסקת משנה (א), ידאג האחראי, לביצוע הבדיקות והפעולות האלה, לכל הפחות:

(1) אחת לחודש – בדיקה חיצונית חזותית של סידורי בטיחות האש המנויים בנספח 1 למסמך זה ביחס לנכס שהוא בניין רב קומות. \*בבניין גבוה שאינו רב קומות לא נדרשת בדיקה זו;

(2) אחת לשישה חודשים - הפעלת ניסיון של תאורת החירום ושל מערכת הכריזה בחירום, בנכס שהוא בניין רב קומות. \*בבניין גבוה שאינו רב קומות לא נדרשת הפעלה זו;

(3) אחת לשנה - תחזוקת סידורי בטיחות האש בנכס המנויים בנספח 2 למסמך זה לפי סוג הנכס, ובכלל זה ביצוע הבדיקות והטיפולים הדרושים לשם כך לפי הוראות התקן אם קיים, וכן הוראות היצרן;

(4) אחת למספר שנים כקבוע בנספח 3 למסמך זה- תחזוקת סידורי בטיחות האש בנכס המנויים בנספח 3 לפי סוג הנכס, ובכלל זה ביצוע הבדיקות והטיפולים הדרושים לשם כך לפי הוראות התקן אם קיים, וכן הוראות היצרן.

(ג) נקבעה בתקן או בהוראת היצרן, כאמור בסעיף משנה (3) ו-(4), חובת בדיקה של אמצעי בטיחות אש והצלה על ידי גורם מקצועי, ידאג האחראי לביצוע הבדיקה על ידי אותו גורם, בהתאם לגרסת התקן שהיה תקף ביום ההתקנה או בהתאם לגרסת התקן ביום ביצוע התחזוקה, וכן לקבלת אישור מאת הגורם האמור בדבר תקינותו של אמצעי הבטיחות.

3. תיקון ליקויים

אותרו ליקויים בסידורי בטיחות האש בנכס, יוודא האחראי את תיקונם ללא דיחוי ולא יאוחר מארבעה עשר ימי עבודה.

<sup>5</sup> ס"ח התשי"ג, עמ' 30.

<sup>6</sup> ק"ת התש"ל, עמ' 1841.



נציבות כבאות והצלה  
אגף הגנה מאש

- תיק בטיחות אש 4. (א) האחראי ידאג להכנת תיק בטיחות אש לנכס, לניהולו והחזקתו; תיק בטיחות אש יכלול את תכנית הנכס, וכן רישום של הבדיקות, התחזוקה והפעולות שבוצעו לפי סעיף 2, לרבות האישורים שניתנו כאמור לפי אותו סעיף, התיקונים שבוצעו לפי סעיף 3, בשבע השנים האחרונות.
- (ד) האחראי יציג את תיק בטיחות האש לנכס בפני מפקח, לפי דרישת המפקח, ובכלל זה כתנאי לקבלת אישור בטיחות אש לנכס.
- שמירת דינים 5. האמור לעיל בא להוסיף על הוראות כל דין, תקן והוראות יצרן, ולא לגרוע מהן.

נספח 1

הערות	החזקה	סידורי בטיחות אש שנקבעו לנכס שהוא בניין רב קומות
	מסומנת ומשולטת כדין, נגישה ופנויה מכל מכשול	רחבת היערכות לכיבוי אש
	נגישים ופנויים מכל מכשול	דרכי מוצא, דרכי מילוט, ואזור מחסה המצוי בבניין שאינו משמש למגורים
אחת לשישה חודשים כריזת ניסיון	במצב נגיש ותקין	מערכת כריזה בחירום
אחת לשישה חודשים הפעלת תאורת החירום	במצב תקין, שמיש וגלוי	תאורת חירום, שילוט וסימון
מחזיר שמן תקין	במצב תקין וכן במצב סגור, למעט דלת אש בעלת מנגנון המאפשר מצב "פתוח נורמאלי"	דלת אש, ידית בהלה
	פתוח, נגיש ופנוי מכל מכשול	פיר שחרור עשן ופתחי אורור
תקינות המערכת נבדקת גם במסגרת בדיקת המעלית השנתית המבוצעת על	הימצאות מפתח ייעודי בקופסא ייעודית בסמוך למעלית בקומת הקרקע	פיקוד כבאים במעלית

# כבאות והצלה לישראל



נציבות כבאות והצלה  
אגף הגנה מאש

ידי בודק מעליות		
	במצב נגיש ותקין: ללא נזילת מים, ללא חסימת פתחים, הציוד וכל האביזרים במקומם	ברז כיבוי, ברז דחיסה, זרנוק כיבוי ומזנק כיבוי, גלגלון, מטפה



נספח 2

הערות	החזקה ותחזוקה	סידורי בטיחות אש שנקבעו לנכס שהוא בניין רב קומות
התחזוקה תבוצע בהתאם לגרסת התקן שהיה תקף ביום התקנת האמצעי או הגרסה התקפה ביום ביצוע התחזוקה	במצב תקין ושמיש ; תחזוקה לפי תקן ישראלי ת"י 1220 חלק 11 - מערכות גילוי אש : תחזוקה, וכן לפי הוראות היצרן	מערכת גילוי אש ועשן
לרבות החלפת סוללות גיבוי לפי הוראות היצרן	במצב תקין ושמיש ; תחזוקה לפי הוראות היצרן	גלאי עשן עצמאי המחובר לרשת החשמל
התחזוקה תבוצע בהתאם לגרסת התקן שהיה תקף ביום התקנת האמצעי או הגרסה התקפה ביום ביצוע התחזוקה	במצב תקין ושמיש ; תחזוקה לפי תקן ישראלי ת"י 1928 - מערכות לכיבוי אש במים : בקרה, בדיקה ותחזוקה ולפי הוראות היצרן	מערכת כיבוי אש אוטומטית לרבות משאבות
התחזוקה תבוצע בהתאם לגרסת התקן שהיה תקף ביום התקנת האמצעי או הגרסה התקפה ביום ביצוע התחזוקה	במצב תקין ונגיש ; תחזוקה לפי תקן ישראלי ת"י 129 חלק 1 - מטפים מיטלטלים : תחזוקה	מטפה כיבוי ( שאינו בדירת מגורים )

הערות	החזקה ותחזוקה	סידורי בטיחות אש שנקבעו לנכס שהוא בניין גבוה
התחזוקה תבוצע בהתאם לגרסת התקן שהיה תקף ביום התקנת האמצעי או הגרסה התקפה ביום ביצוע התחזוקה	במצב תקין ושמיש ; תחזוקה לפי תקן ישראלי ת"י 1928 - מערכות לכיבוי אש במים : בקרה, בדיקה ותחזוקה ולפי הוראות היצרן	מערכת כיבוי אש אוטומטית לרבות משאבות



נספח 3

הערות	החזקה ותחזוקה	סידורי בטיחות אש שנקבעו לנכס שהוא בניין רב קומות
תחזוקה אחת לשנתיים	במצב תקין ונגיש	פאנל כבאים
תחזוקה אחת לשנתיים	במצב תקין, שמיש ופנוי; תחזוקה לפי הוראות יצרן	מערכת שליטה בעשן פיר שחרור עשן עם מפוח יניקת עשן
תחזוקה אחת לשנתיים התחזוקה תבוצע בהתאם לגרסת התקן שהיה תקף ביום התקנת האמצעי או הגרסה התקפה ביום ביצוע התחזוקה	במצב תקין ושמיש; תחזוקה לפי תקן ישראלי ת"י 1001 חלק 2.2- בטיחות אש בבניינים	מערכת על לחץ - ליצירת לחץ אוויר בחלל מסוים הגדול מלחץ האוויר בחללים הסמוכים לו, במטרה למנוע חדירת עשן מחלקי בניין אחרים
תחזוקה אחת לשנתיים הגנרטור ייבדק על ידי בעל רישיון לעבודות חשמל לפי חוק החשמל, לפי סוג רישיונו	במצב תקין, שמיש ופנוי; תחזוקה בהתאם להוראות היצרן	גנרטור חירום

הערות	החזקה ותחזוקה	סידורי בטיחות אש שנקבעו לנכס שהוא בניין גבוה
תחזוקה אחת לשנתיים	במצב תקין, שמיש ופנוי; תחזוקה לפי הוראות יצרן	מערכת שליטה בעשן פיר שחרור עשן עם מפוח יניקת עשן
תחזוקה אחת לשנתיים הגנרטור ייבדק על ידי בעל רישיון לעבודות חשמל לפי חוק החשמל, לפי סוג רישיונו	במצב תקין, שמיש ופנוי; תחזוקה בהתאם להוראות היצרן	גנרטור חירום