

סטודיו
המחקר

אדריכלות ברישוי עצמי
תכנון במסלול מורשה להיתר

מה זה רישוי עצמי?

מסלול חדש בחוק, המאפשר לאדריכל
מורשה להיתר לשמש כרשות רישוי
בפרויקטים ולאשר היתרי בנייה בעצמו,
במקום להמתין לרשות המקומית.

היתרון ללקוח: תהליך מהיר ויעיל שחוסך
זמן וכסף, ומקצר חודשים של בירוקרטיה,
תוך שמירה על איכות התכנון.



1992

תיקון 26 לחוק התכנון והבנייה – 1992
הסדיר לראשונה את המעמד של "אדריכל מורשה להיתר".



2023

תיקון 134 לחוק התכנון והבנייה – 1.11.2023
מאפשר לאדריכלים מוסמכים לקבל סמכויות רישוי בפרויקטים מסוימים, תחת בקרה מקצועית מלאה.



2024

כניסת חובת הכרה כלל רשותית – 1.11.2024
כל הרשויות המקומיות בישראל מחויבות להכיר במסלול הרישוי העצמי, ללא צורך באישור פרטני או מקדים של הרשות.



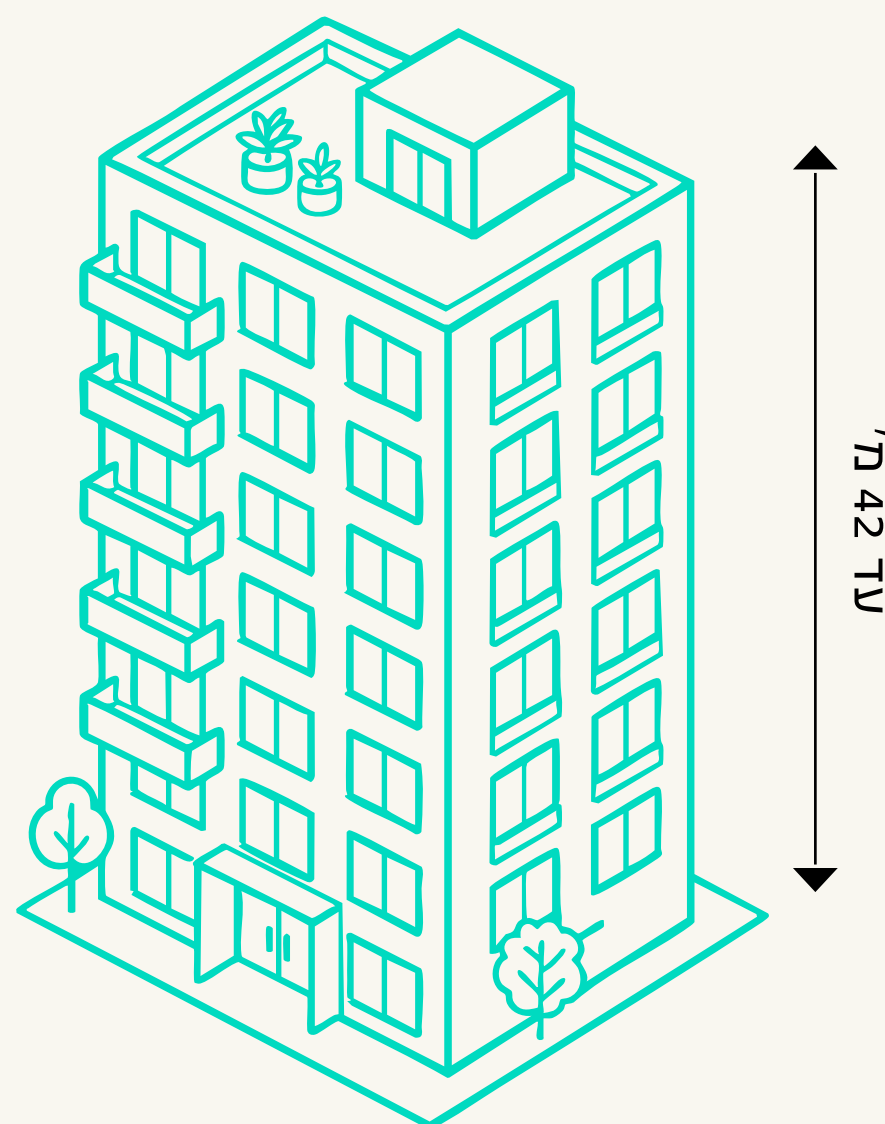
2025

ביטול הקלות כמותיות – 1.1.2025
מעבר לרישוי אחיד, יציב ותכנוני – הוחלו תקנות מחמירות המצמצמות את שיקול הדעת של ועדות הרישוי המקומיות.

אדריכלות ברישוי עצמי מה אפשר בתכנון ברישוי עצמי?

היקפי בנייה מותרים

בניין מגורים עד 42 מ' (12 ק')



סוגי מבנים לפי שימוש

בניין מגורים
לרבות מגורים משולב מסחר



בניין מסחרי עצמאי
עד גובה 29 מ'



מבני ציבור
מוסדות חינוך, קהילה



מבנה מלונאי
מעל 6 יח' אירוח



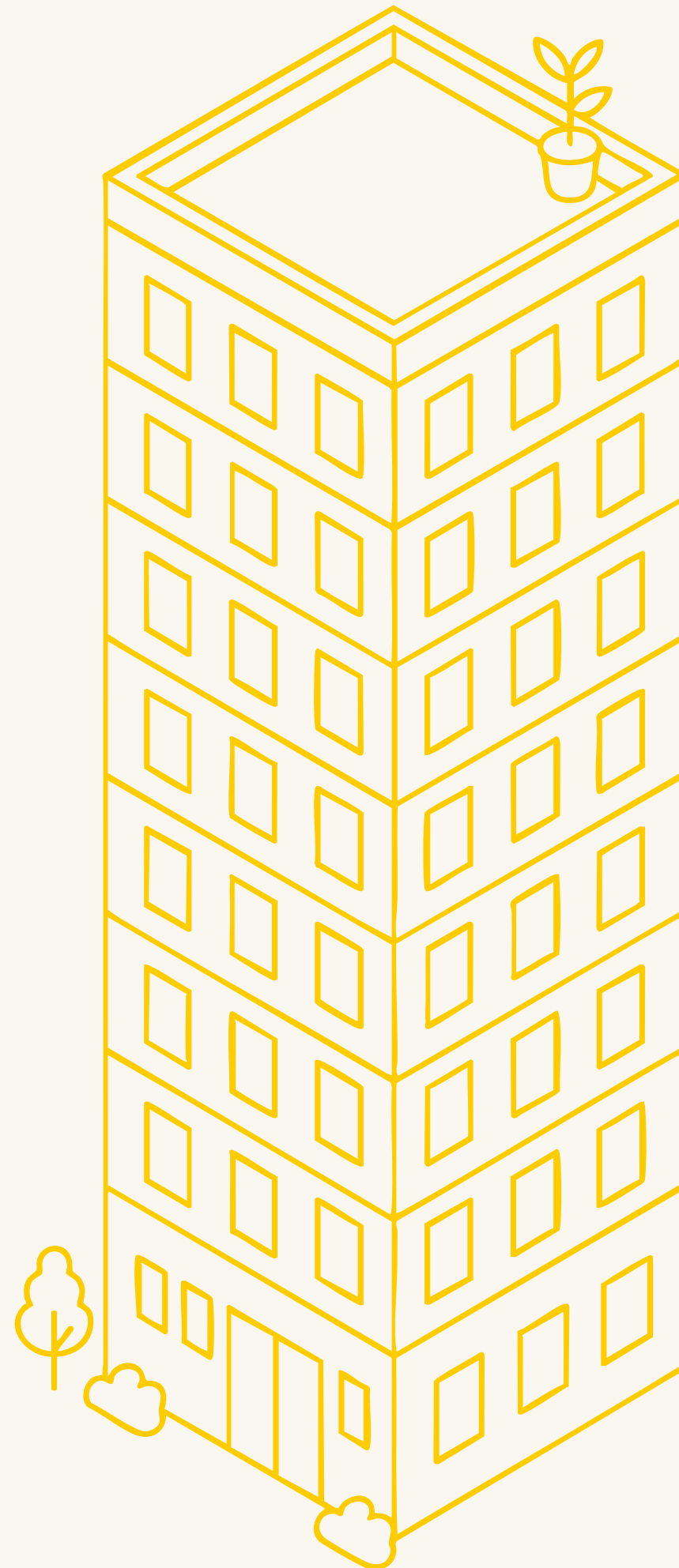
הרחבת בניין מגורים
תוספת של מעל 6 יח"ד



ללא הקלות. רישוי עצמי מתאפשר כל עוד אין חריגה מהתכנון המאושר:
הקלות, שימושים חורגים, שינויים תכנוניים, עבודות שימור, או כל
מקרה המחייב שיקול דעת תכנוני של הוועדה המקומית או דיון ציבורי.

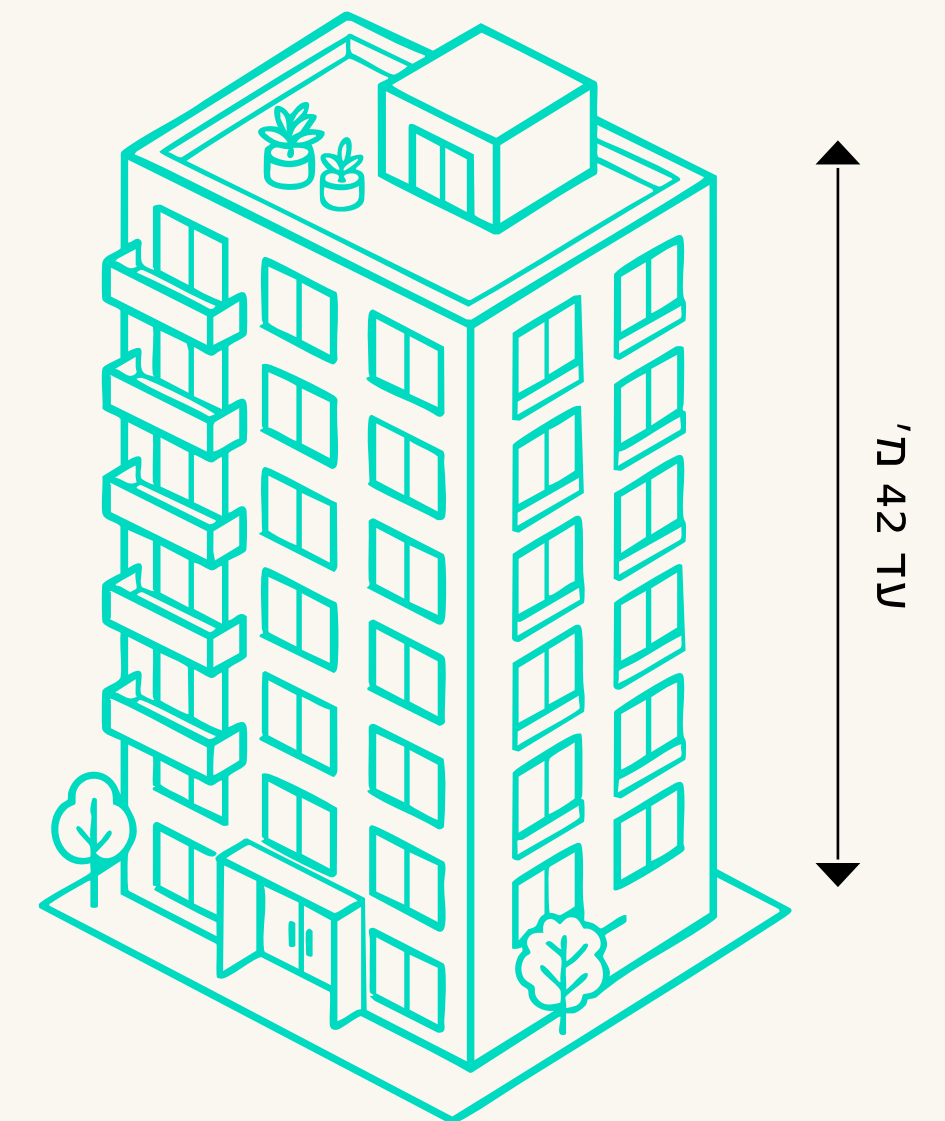
היקפי בנייה החל מ-2026

מגדלים מעל 42 מ'



היקפי בנייה מותרים

בניין מגורים עד 42 מ' (12 ק')



ללא הקלות. רישוי עצמי מתאפשר כל עוד אין חריגה מהתכנון המאושר-
הקלות, שימושים חורגים, שינויים תכנוניים, עבודות שימור, או כל
מקרה המחייב שיקול דעת תכנוני של הוועדה המקומית או דיון ציבורי.

שיתוף פעולה . איחוד תהליכי עבודה





קיצור
12 - 18
חודשים



חסכון בריביות

קיצור זמן ההיתר מקטין משמעותית את עלות המימון



שחרור ערבויות מוקדם

הפחתה בהתחייבויות ובשעבודים כבר בשלב מוקדם יותר של הפרויקט



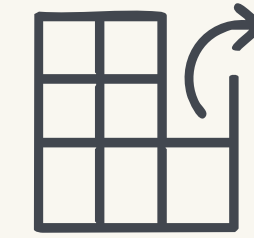
הקדמת הביצוע והשיווק

יתרון תחרותי בשוק, במיוחד באזורים עם ביקוש גבוה



האצה במימוש הקרקע

הכנסות ממכירה או השכרה מגיעות מוקדם יותר, ומקדמות את החזרת ההשקעה



יעילות תכנונית

חסכון בזמן וסדר עבודה רציף ומתואם מראש בין היועצים והגורמים המאשרים.



ודאות כלכלית

מניעת שינויים בלתי צפויים והפחתת סיכונים תקציביים. שקט תכנוני מול כל הגורמים המעורבים.



חסכון במשאבים

קיצור משך העסקת כוח אדם ניהולי ומזעור שעות עבודה מיותרות.



איכות ובקרה

ליווי אדריכלי תחת בקרה מקצועית צמודה בכל שלבי התכנון, ע"י מכון הבקרה, עד להפקת תעודת גמר.

תהליך הפקת היתר

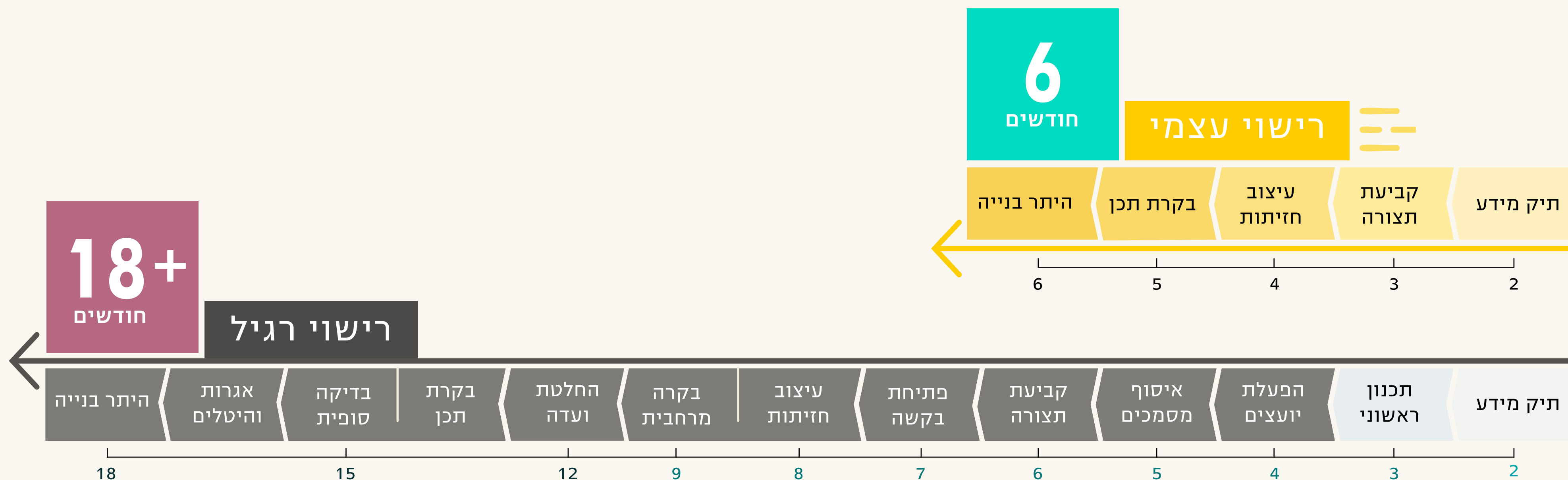
חודשים 1-2	תכנון ראשוני תיק מידע	
3	קביעת תצורה הפעלת יועצים	
4	עיצוב חזיתות שיווק מוקדם	
5	תכנון מפורט בקרת תכן	
6	היתר בנייה אגרות והיטלים	
7	תכנון לביצוע מכרז קבלנים	

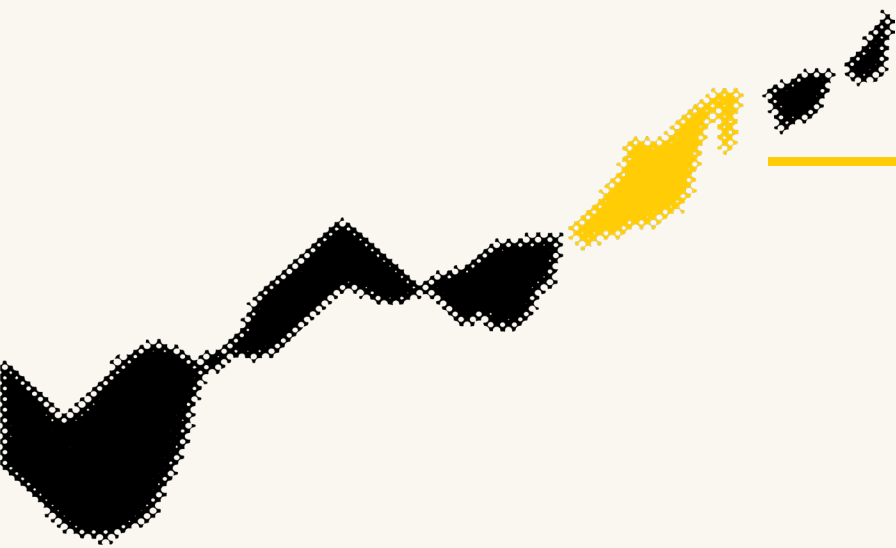
רישוי עצמי



חודשים		
1-2	תיק מידע	תיק מידע
3	תכנון ראשוני	קביעת תצורה
4	הפעלת יועצים	עיצוב חזיתות
5	איסוף מסמכים	בקרת תכן
6	קביעת תצורה	היתר בנייה
7	פתיחת בקשה	תכנון ביצוע
8	עיצוב חזיתות	
9	בקרה מרחבית	
12	החלטת ועדה	
15	בקרת תכן בדיקה סופית	
18	אגרות והיטלים תכנון מפורט היתר בנייה	
24	תכנון ביצוע	

רישוי רגיל





המכון
לדיגיטל

קצת עלינו



סטודיו פאקו פועל לעשייה אדריכלית ומתמחה בתכנון מגורים, מסחר ומלונאות. הסטודיו מנוהל על ידי עמית קורח, אדריכל בוגר אוניברסיטת תל אביב, ומלווה פרויקטים משלב הרעיון ועד הביצוע, תוך שילוב הבנה תכנונית מעמיקה, רגישות מקצועית לצורך ויכולות הובלה מדויקות למימוש איכותי.



אדריכלות ברישוי עצמי
תכנון במסלול אדריכל מורשה להיתר



הסטודיו פיתח שיטה מעשית וממוקדת לתכנון, רישוי וביצוע - עם התמחות בהתחדשות עירונית ובתכנון כולל של מתחמי בינוי.

עם ניסיון של מעל 50 היתרי בנייה במגוון רחב של פרויקטים, צוות הסטודיו מביא ידע ויכולת לנווט תהליכים מול ועדות מקומיות, מכוני בקרה וגורמים ממשלתיים, תוך צמצום חסמים והאצת האישורים.

העבודה מתקיימת בשיתופי פעולה עם יועצים, מכוני בקרה, גופים ציבוריים, יזמים ולקוחות פרטיים, מתוך שאיפה מתמדת ליצירת מרחבים מדויקים לסביבה וללקוח.

לצד הפעילות השוטפת, מתקיים עיסוק מתמשך בעיצוב, מחשבה תיאורטית, וביטוי חומרי - כחלק ממערכת עבודה המגשרת בין חזון לקרקע שעליה הוא קם.

אדריכלות ברישוי עצמי
תכנון במסלול אדריכל מורשה להיתר



בשותפות עם

במטרה לתת מענה מקצועי ויעיל לצורך בניהול יעיל של ההליכים המורכבים בתכנון ורישוי פרויקטי התחדשות עירונית תוך מתן 'ראש שקט' לקהל לקוחותיה. אנו ב"שביל אלון" מחויבים לספק ללקוחותינו את השירות הטוב ביותר. אנו רואים את הפרויקט שלכם כשלנו ומתנהלים תוך הסתכלות מזווית הראיה שלכם, ויודעים את זווית הראיה של כל העוסקים במלאכה. אנו נדע לייצג, להבין, לחסוך, לזרז, לייצל ולנהל את הפרויקט שלכם על הצד הטוב ביותר. המומחיות שלנו- השקט שלכם.

בשותפות עם
NEXT
מכון בקרה בסטנדרט העתיד

NEXT – **מכון בקרה בע"מ** הוא מכון בקרה מוסמך ע"י הרשות להסמכת מעבדות לבקרת תכן ובקרת ביצוע בתחום הבנייה, הפועל כחלק מהרפורמה ברישוי הבנייה של מנהל מינהל התכנון במשרד הפנים.

אדריכלות ברישוי עצמי

תכנון במסלול אדריכל מורשה להיתר