

המחקר studio

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.

# אדריכלות ברישוי עצמי

## מסגרת חוקית ונקודות מפנה

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



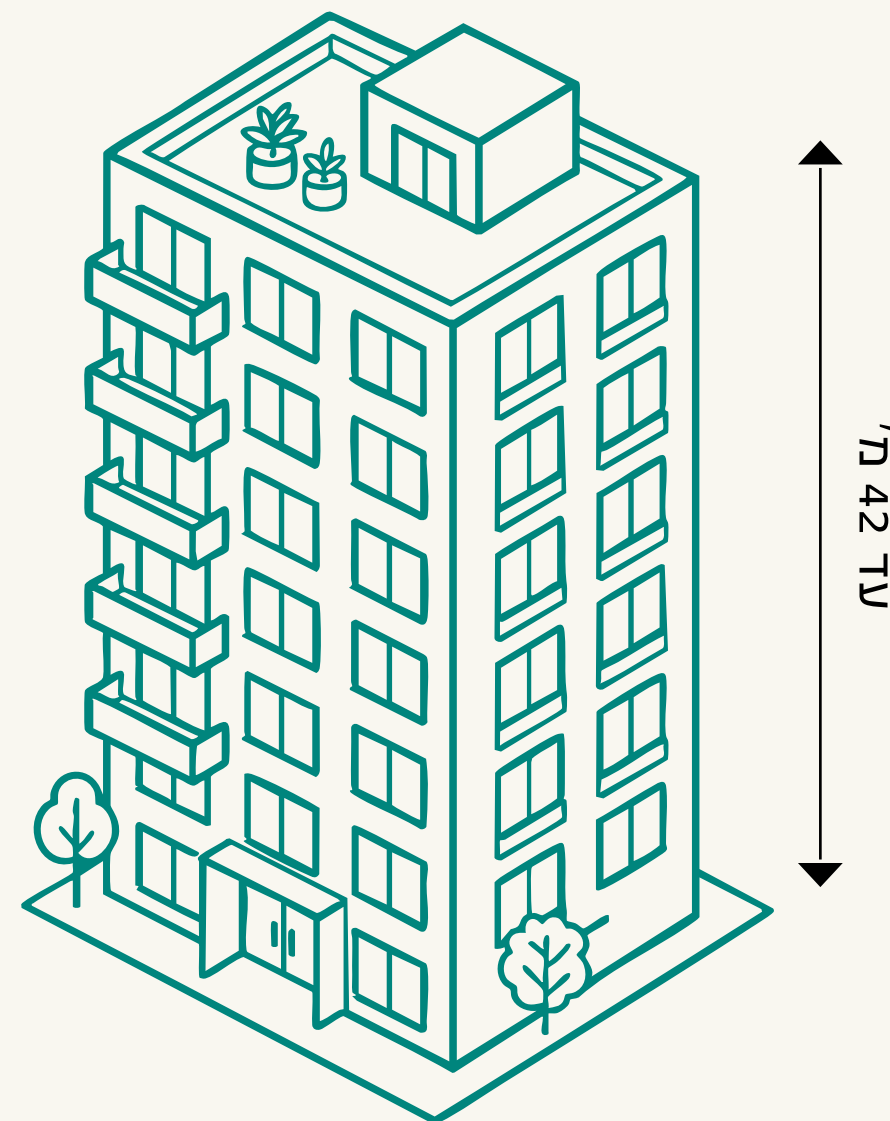
**ביטול הקלות כמותיות – 1.1.2025**  
מעבר לרישוי אחיד, יציב ותכנוני – הוחלו תקנות מחמירות המצמצמות את שיקול הדעת של ועדות הרישוי המקומיות.

# 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'



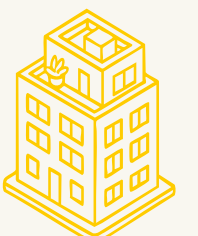
מבני ציבור  
מוסדות חינוך, קהילה



מבנה מלונאי  
מעל 6 יח' אירוח



הרחבת בניין מגורים  
תוספת של מעל 6 יח"ד

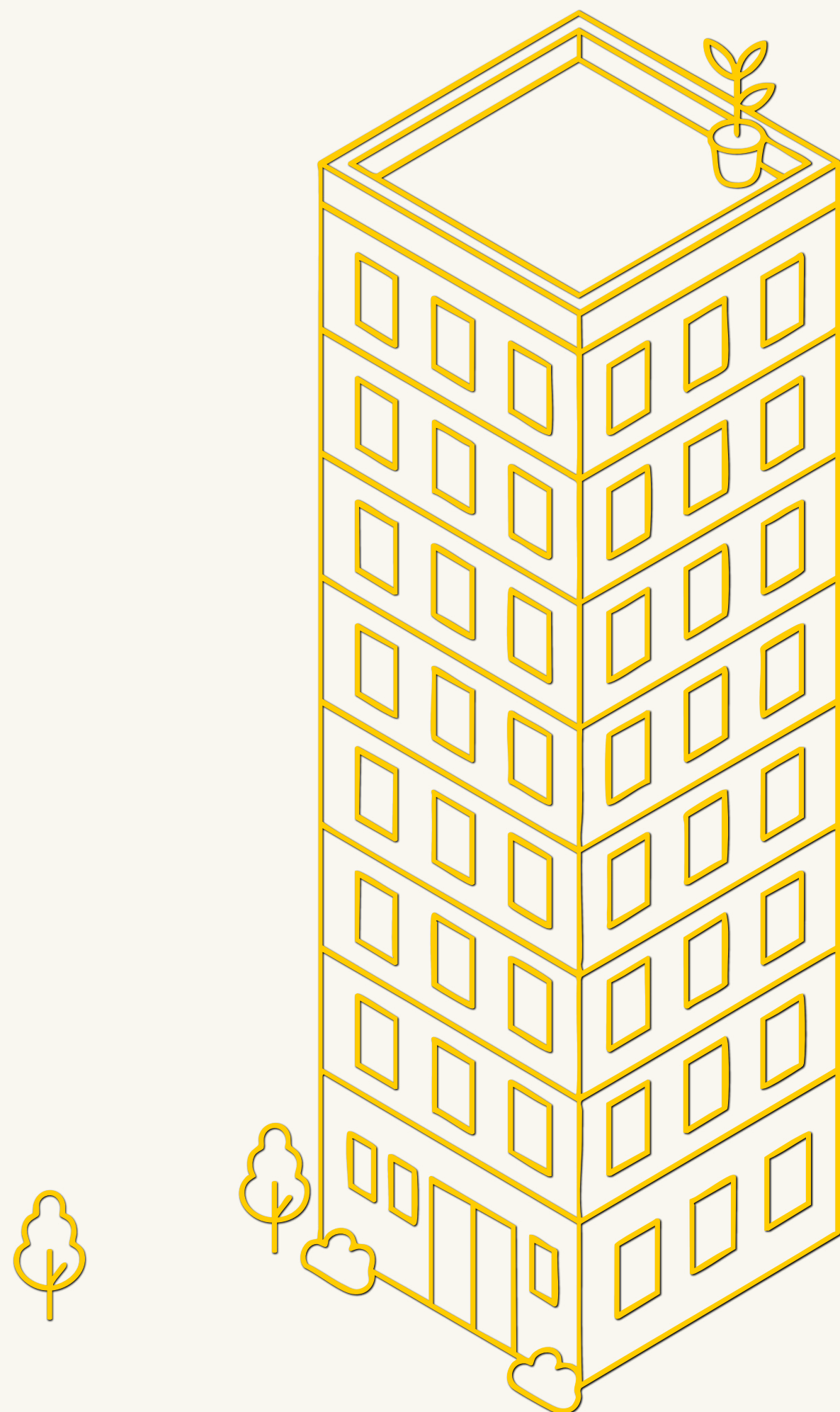


**ללא הקלות.** רישוי עצמי מתאפשר כל עוד אין חריגה מהתכנון המאושר :  
הקלות, שימושים חורגים, שינויים תכנוניים, עבודות שימור, או כל  
מקרה המחייב שיקול דעת תכנוני של הוועדה המקומית או דיון ציבורי.

# אדריכלות ברישוי עצמי מה אפשר בתכנון ברישוי עצמי?

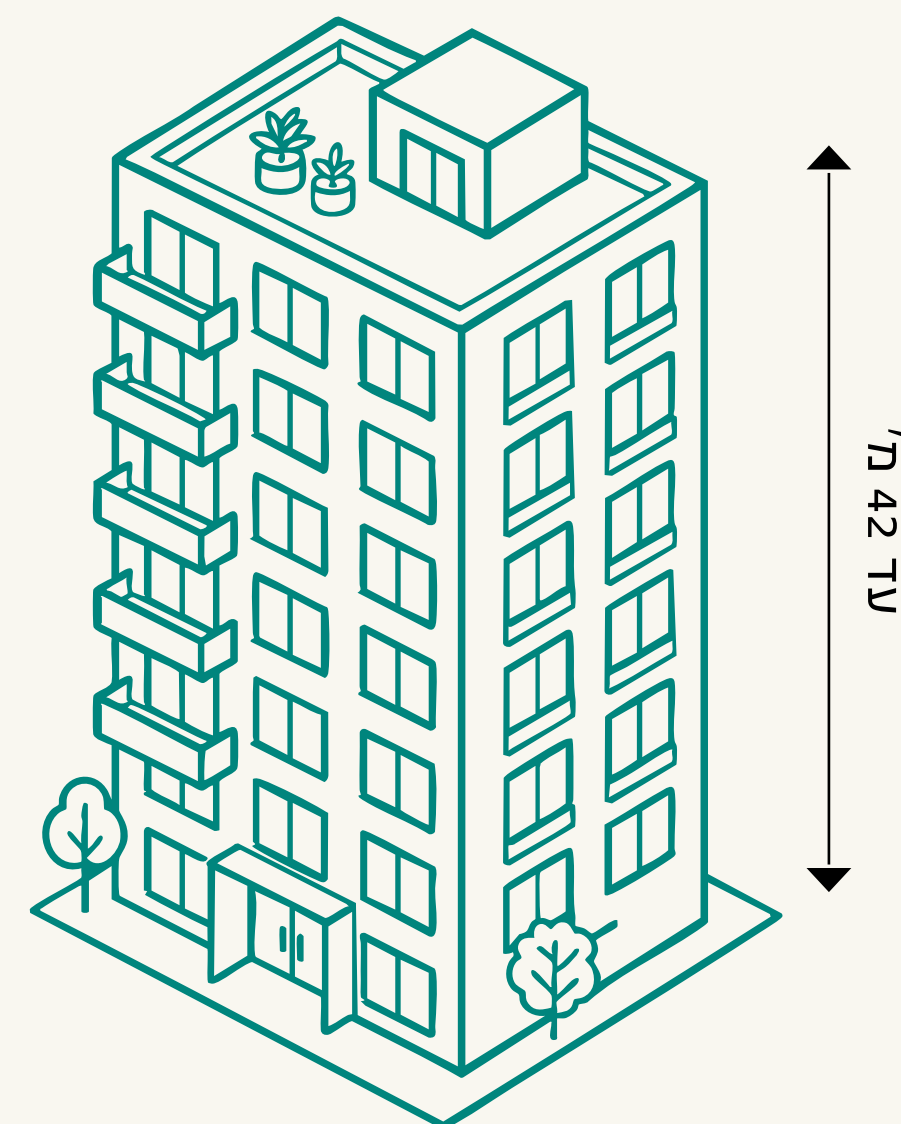
## היקפי בנייה החל מ-2026

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.



קיצור  
12 – 24  
חודשים



### חסכון בריביות

קיצור זמן ההיתר מקטין משמעותית את עלות המימון



### הקדמת הביצוע והשיווק

יתרון תחרותי בשוק, במיוחד באזורים עם ביקוש גבוה



### שחרור ערבויות מוקדם

הפחתה בהתחייבויות ובשעבודים כבר בשלב מוקדם יותר של הפרויקט



### האצה במימוש הקרקע

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



עבודה ללא ועדה

שקט תכנוני מול גורמים בירוקטים.  
ודאות כלכלית והפחתת סיכונים תקציביים.



יעילות תכנונית

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



חסכון במשאבים

הפחתה משמעותית של הוצאות תקורה  
ותפעול של החברה היזמית.



איכות ובקרה

ליווי אדריכלי תחת בקרה מקצועית צמודה  
בכל שלבי התכנון, עד להפקת תעודת גמר.

שיתוף פעולה.  
תיאום מלא בין מתכננים

תהליך תכנון רציף.  
מהרעיון עד הביצוע

קידום מקביל.  
היתר ותכנון מפורט

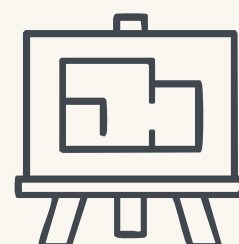




## מה נשאר באחריות היזם?



מכרז קבלנים



שיווק הפרויקט



בקרת איכות

# תהליך הפקת היתר

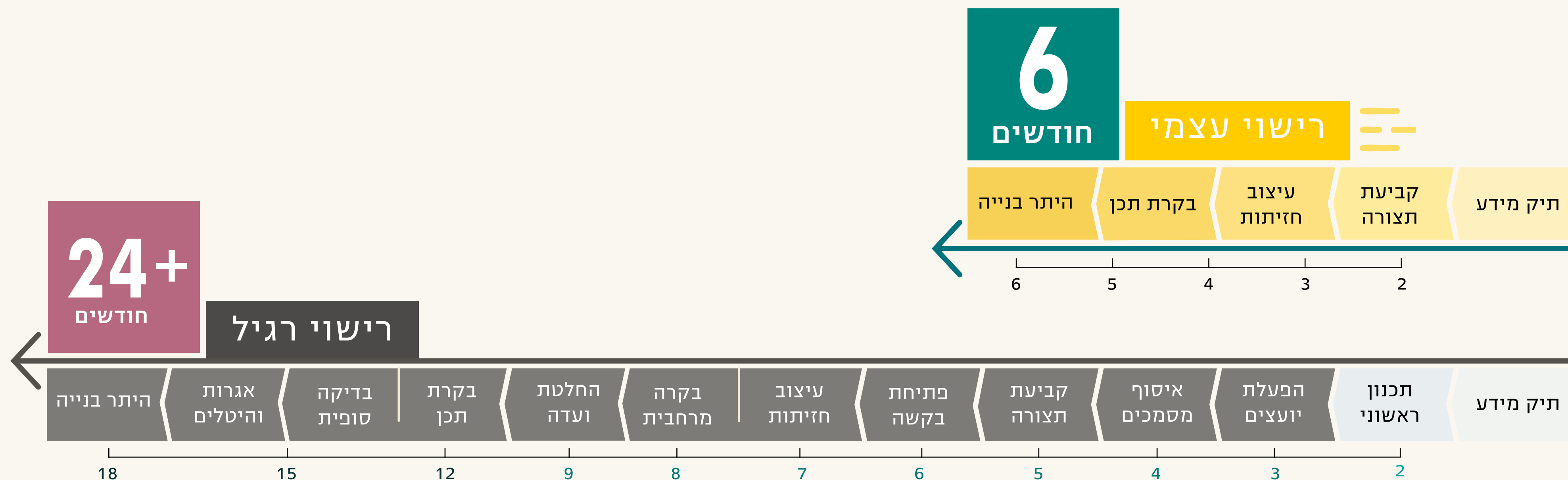
# אדריכלות ברישוי עצמי

## תהליך הפקת היתר - שלביות

| חודשים  |                             |
|---|-----------------------------|
|  | תכנון ראשוני<br>תיק מידע    |
| 2   | קביעת תצורה<br>הפעלת יועצים |
| 4   | עיצוב חזיתות<br>בקרת תכן    |
| 5   | תכנון מפורט<br>שיווק מוקדם  |
| 6   | אגרות והיטלים<br>היתר בנייה |
| 8   | תכנון לביצוע<br>מכרז קבלנים |
| 9   | אישור תחילת<br>עבודות       |

# אדריכלות ברישוי עצמי

## תהליך הפקת היתר - השוואה





המכון  
לדיגיטל

קצת עלינו

## בשיתוף פעולה עם



NEXT – **מכון בקרה בע"מ** הוא מכון בקרה מוסמך ע"י הרשות להסמכת מעבדות וקיבל את רשיונו ממנהל התכנון – משרד הפנים. המכון מספק שירותי בקרת תכן וביצוע ופועל כחלק מהרפורמה ברישוי הבנייה.

צוות הבקרה של נקסט מורכב מבקרים מוסמכים ומורשים, מהנדסים ואדריכלים מקצועיים בעלי ניסיון רב בתחומי התכנון, ההנדסה והניהול.

המכון מוביל תהליך בקרה מדויק ומהיר, המשלב מקצוענות הנדסית, מערכות טכנולוגיות מתקדמות ויכולת תגובה מהירה בכל שלב בפרויקט.

נקסט מציבה רף חדש של אחריות מקצועית, בטיחות ושותפות – המקדמת כל פרויקט בביטחון וביעילות עד לקו הסיום.



סטודיו פאקו פועל לעשייה אדריכלית מתוך הקשבה לחומר ולסביבה, ומתמחה בתכנון מגורים, מסחר ומלונאות.

המשרד מנוהל על ידי השותפים - אדר' **עמית קורח** (B.Arch, אונ' תל-אביב) ואדר' **דניאל גזית** (B.Arch, אונ' תל-אביב); (M.Sc, טכניון) - אדריכלים מורשים להיתר, בעלי ניסיון מצטבר של למעלה משני עשורים. מובילים ומלווים פרויקטים משלב הרעיון ועד הביצוע, תוך שילוב הבנה תכנונית מעמיקה, רגישות לצורך ויכולת הובלה מדויקות למימוש איכותי.



**אדריכלות ברישוי עצמי**  
תכנון במסלול אדריכל מורשה להיתר





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

## ניסיון של למעלה מ-80 היתרי בנייה

מאפשר לסטודיו פאקו לנווט תהליכים מול ועדות מקומיות וגופים רגולטורים בביטחון, בדיוק ובשיתוף פעולה עם כלל הגורמים - ועדות, יועצים, מכוני בקרה ויזמים - לצמצום חסמים ולהאצה של קבלת היתרים.

לצד הפעילות השוטפת, נשמר 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



# אדריכלות ברישוי עצמי

## תכנון במסלול אדריכל מורשה להיתר

תודה