

הנחיות להגשה ואישור תשריט בית משותף

מהו בית משותף ומהו תשריט בית משותף?

בית משותף הוא בית בו יש יותר מ-2 יחידות נפרדות ואשר נרשם כ"בית משותף", כגון בית ובו 2 יח"ד, יכול להירשם כבית משותף. הרישום מתבצע אצל המפקח על המקרקעין. לצורך הגשת בקשה לרישום בפנקס הבתים המשותפים נדרש:

- תשריט, תקנון מוסכם ומסמכים נוספים.
- **תשריט הבית המשותף יהיה מאושר על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה**, או תשריט אחר הנותן, להנחת דעתו של המפקח על המקרקעין, תמונה נאמנה של הבית ודירותיו.

בבית משותף יש רכוש משותף, שהוא רכוש שאינו שייך ליחידה כלשהי, אלא לכל בעלי היחידות. דוגמה לרכוש משותף, קרקע, גגות, קירות חיצוניים, חדר מדרגות, מעלית, מקלט ועוד. תשריט הבית המשותף משקף את חלקיו של כל אחד מהבעלים, ובו הבהרת חלקיו של כל אחד מהבעלים וההצמדות ליחידה שלו. בתשריט יסומנו כל יחידה/דירה והצמדותיה בצבע שונה.

תהליך הגשה וקבלת תשריט בית משותף מאושר ע"י הוועדה המקומית

1. את תשריט הבית המשותף יש לערוך עפ"י: קובץ הנחיות להגשת תשריט בית משותף של משרד המשפטים.
2. **ניתן לאשר תשריט בית משותף רק אם קיים: היתר בנייה עבור בניין ישן, וטופס 4 לאכלוס ו/או תעודת גמר עבור בניין חדש.**
3. על בקשה לאישור תשריט בית משותף להיות תואמת היתר. לכל בקשה לאישור תשריט בית משותף מבוצעת ביקורת בשטח לבדיקת בינוי תואם היתר. בין היתר נדרש דיוק גם בנושאים הבאים: שרטוט חניות, מידות ומספורם במדויק ע"פ ההיתר, כולל סימון חניית נכים בתשריט הבית המשותף.
4. יש להגיש את הבקשה והצרופות לאישור הוועדה המקומית לידי מחלקת פיקוח. **תנאי לבדיקת הבקשה לאישור תשריט בית משותף הינו מסירת הצרופות כמפורט:**
 - טופס בקשה לאישור תשריט בית משותף חתום ע"י המבקש/עורך הבקשה (טופס באתר הוועדה)
 - נסח טאבו בתוקף (עד חצי שנה אחורה)
 - קובץ DWF של תשריט הבית המשותף.
 - לאחר אישור של הקובץ ע"י מפקח הבניה, יומר הקובץ ל-PDF וייחתם דיגיטלית ע"י הוועדה.
 - לתקופה זמנית לצורך קידום אישורי תשריטים לבית משותף מול רשם המקרקעין, שטרם החלו לעבוד עם קבצים חתומים דיגיטלית, יידרש להדפיס 2 עותקים תואמים לקובץ המאושר ועליהם תוטבע חותמת הוועדה המקומית.
5. בבקשות שכוללות התייחסות לנושאי תנועה כגון: תכניות הסדרי תנועה וחניה, חיבורי צמתים לכביש העירוני וכו', יש לצרף הצרופות הבאות:
 - יש להגיש תכנית מדידה אחרי הביצוע (תכניות עדות AS MADE) כולל סימון מקומות חניה הקיימים בשטח, סימון תמרור והסדרי תנועה.
 - הצהרת מתכנן התנועה שתכנן את הפרויקט להתאמת הסדרי התנועה והחניה בין המאושר בהיתר למבוצע בשטח.

הערת אזהרה לפי תקנה 29 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011

עורך התשריט יערוך ביקורת בבניין ובהתאם לממצאיו, ככל וקיימות חריגות מההיתר, תידרש הכנת טבלת חריגות שתתאר את מיקום החריגה, אותה יש לשקף אף בתשריט הבית המשותף, [להלן דוגמת הבהרה](#).
ככל וקיימות חריגות יידרש רישום הערות אזהרה בגינן, ובתשריט יידרש הצמדת חותמת הערת אזהרה, כמפורט בדוגמה
יש להשאיר בדף החתימות בתשריט מקום פנוי לחותמת בגודל רצוי 25*100 מ"מ.

לשאלות נוספות אפשר לפנות במייל למח' הפיקוח בדוא"ל shimrits@e-galil.org.il
ובטלפון: 04-6800077.