

עדכון אוגוסט 2024

חברים שלומות,

## הנדון: צו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון) התשס"ח - 2008

### חישובי שטחים למכר

עקב אי הבהירות הרבה הקיימת בנושא חישובי השטחים למכר, לוטה הנחיות עזר מורחבות. מסמך זה אינו מהווה ייעוץ משפטי. הבהרות הח"מ נועדו להציג את אופן חישוב שטחי המכר הנהוגים בחב' מסד.

#### 1. שטח דירה (כללי)

##### מתוך צו המכר דירות:

שטח הדירה הוא: \_\_\_\_\_ מ"ר, והוא מחושב לפי כללים אלה:

- (א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה. לעניין זה –
- (1) "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת השמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת. כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;
- (2) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" – פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.

##### הבהרת הח"מ:

מהאמור לעיל בצו המכר, בסעיף א' (2) לענין פניו החיצוניים של קיר חוץ, בברור שכאשר מדובר בקיר חיצוני רגיל (קונבנציונלי) כגון קיר הבנוי בלוקים ו/או בטון ו/או משולב, ו/או קיר מתועש כגון "ברנוביץ", הרי כל חומר גימור קירות החוץ (יבש ו/או רטוב), לקירות אלו למעט אבן לא יכלול בתוך המצולע המגדיר את שטח הדירה [לענין "אבן", לאחרונה הובהר ע"י משהב"ש (היחידה לחדשנות ומו"פ) "אבן" קרי אבן טבעית כהגדרתה בת"י 2378 חלק 1, ואבן מלאכותית כהגדרתה בת"י 1872 חלק 1 (ראה הבהרה זו בעמוד 17) ולא כל גימור/חיפוי אחר כגון, טיח, קרמיקה, פח, ו/או כל חומר מתועש אחר].

לאחרונה מצאנו לנכון בהסתמך על צו המכר דירות (טופס של מפרט) לצרף לשטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה, גם את שכבת הבידוד הטרמי המיושם על קירות החוץ של הדירה גם באם גימור קירות החוץ אינו אבן טבעית כהגדרתה בת"י 2378 חלק 1, ואבן מלאכותית כהגדרתה בת"י 1872 חלק 1 ולא כל גימור/חיפוי אחר כגון, טיח, קרמיקה, פח, ו/או כל חומר מתועש אחר].

הסבר "לחידוש" זה.

- א. בצו המכר דירות (טופס של מפרט) סעיף 2, מוצגים בנפרד הרכיבים רצפה ותקרה קומתית, תקרת קומה עליונה, גג הבניין, וקירות החוץ (סעיפים 2.2 ועד 2.5).
- ב. בכל אחד ואחד ממרכיבי הבניין המתוארים בסעיף א' לעיל, צו המכר מכליל גם את הבידוד הטרמי. כחלק מהרכיב.
- ג. לגבי "גימור קירות החוץ" בסעיף 2.6 על חלקיו (סעיף 2.6 "גימור קירות חוץ" – 2.61 ועד 2.6.3). מסעיף 2.6 על חלקיו עולה כוונת צו המכר לגבי חומרי הגימור לקירות חוץ, וברורה ההפרדה בין חומרי הגימור לקירות החוץ עצמם.

**סיכום:** לאור האמור לעיל ברור ששכבת הבידוד כלולה בהגדרה "קיר חוץ" על כל המשתמע מכך.

**זאת ועוד.** מזה שנים אנו עדים להתפתחות מואצת, באשר לתכנון קירות חוץ בבניינים, תוך מתן פתרונות הנדסיים לתכנון אדריכלי נועז (בעיקר בבניה לגובה, אך לא רק), לרבות שילוב חומרים המאפשרים התמודדות טובה יותר הן בקיים והן ביצירת תנאים אקלימיים נכונים וחוסכי אנרגיה למשתמשי המבנה. מצב דברים זה מחייב גישה מקצועית רחבה יותר באשר לאופן חישוב שטחים בהתאמה לצו המכר ולמושגים שבו, **קיר חוץ ו- פניו החיצוניים של קיר חוץ**. קרי מה הם "פניו החיצוניים של הקיר החוץ" ומהו החיפוי. לדוגמא, אבחנה בין חומר המיועד לגמר אדריכלי/עיצובי בלבד שאז אין להגדירו כחלק אינטגרלי

מ"קיר החוץ"; לעומת זאת מקרה שמשולבים הם, או שהחומרים שמהם עשוי הקיר (ולא בהכרח חומרי הבניה המסורתיים), ניתן להגדירם כאחד (קרי כל חתך הקיר הוא "קיר החוץ"), ולכן כל עוביו יכול שיכלל בשטח הדירה.

מיותר לציין שמסמך זה אינו נותן מענה לכל אופן "חישוב שטח דירה" הנגזר מתכנון אדריכלי יצירתי של חזיתות שיכול ומשתנה אפילו באותו בניין, עם זאת בהחלט מאשפר הבנה עקרונית של הדברים. (ראה בהמשך דוגמאות לקיר חוץ/חיפוי, לצורך חישוב שטח הדירה).

## **2. שטח דירה רב מפלסית**

### **מתוך צו המכר דירות:**

- (ב) בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.**

**הבהרת הח"מ:**

לענין זה לדירה דו-מפלסית, נכון שיוצג שטח הדירה כך:

שטח הדירה הוא: \_\_\_\_\_ מ"ר (כולל \_\_\_\_\_ מ"ר במפלס \_\_\_\_\_, וכן \_\_\_\_\_ מ"ר במפלס \_\_\_\_\_) והוא מחושב לפי כללים אלה:

הצגת הדברים חשוב שתעשה כך במפרט המכר ו/או בתוכנית הדירתית ו/או כנספח להסכם.

**3. שטח מהלכי מדרגות**

**מתוך צו המכר דירות:**

(ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים. השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.

**הבהרת הח"מ:**

בדירה דו מפלסית יחושב שטח המפלס התחתון באופן מלא. בשטח המפלס העליון יש לגרוע את שטח מהלכי מדרגות משטח הקומה (גריעת שטח חלל המדרגות קומה זו). בדירה תלת-מפלסית יחושבו שתי הקומות התחתונות באופן מלא והגריעה תעשה רק מהקומה העליונה (כלל אצבע - גריעה רק במפלס העליון). וכן הלאה.

**4. שטח מרפסת שמש**

**מתוך צו המכר דירות:**

"מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוף או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.

**הבהרת הח"מ:**

בהגדרה לעיל, מחד נאמר... שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע... וכו', ומאידך ילקח השטח מפניהם החיצוניים של הקירות הבנויים. בפועל לדעת הח"מ יכלול השטח, גם וגם!. יש לקחת בחשבון שהמעקים הנפוצים במרפסות השמש אינם בנויים, אלא כוללים כרכוב נמוך בנוי ועליו מעקה קל (בדרך כלל מזוגג שיושב מעל הקופינג), ולכן המעקה הקל הוא "המעקה" המוחלט (קרי שגובהו נדרש שיהיה לפחות 1.05 מ'), ונכון לקחת את המידה לחישוב השטח מצידו החיצוני של המעקה המזוגג ולא הכרכוב הבנוי. אבל, ככל שהמעקה המזוגג יושב בחלקו הפנימי של המעקה (ו/או מעל הקופינג ולא

מעל 4.5 ס"מ, המהווה מדרך) ושניהם ביחד יוצרים לפחות את הגובה המינימלי הנדרש, אזי ניתן לכלול גם את הכרכוב בשטח המרפסת (ללא ציפוי/חיפוי, רק אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית ו/או בהתאם להסבר הח"מ בסעיף 1 לעניין "פניהם החיצוניים").  
(ראה עמוד 18 אופן מדידת שטח מרפסת ביחס לאופן בדיקת מעקה מתוך ת"י 1142 "מעקים ומסעדים)

בנוסף, ככל ששטח הדירה לא כלל את החיפוי של של קיר החוץ, מאותו קן מישור בדיוק, תילקח המידה לחישוב שטח מרפסת השמש (קרי מתחת לחיפוי).  
באשר להיטל (עובי), קיר הפרדה בין שתי מרפסות הנמצאות בבעלות שונה. לכאורה הואיל ולפי צו המכר "מעקה" ואינו "קיר חוץ" של דירה, כאמור בהגדרה 4 לעיל טעננו בעבר שאין לוקחים כלל את עוביו של קיר מפריד זה בשטח המרפסת.

לאחרונה מצאנו לנכון בהסתמך על הנחיות לרישום בית משותף פרק ג' "תשריט" נאמר שצו המכר מנחה כי יש לחשב שטחים על פי תקן 9 של הועדה לתקינה שמאית במשרד המשפטים. (להלן "תקן 9"). בתקן 9, בסעיף 4.2 "שטח מרפסות פתוחות (גזוזטראות), חצרות ומרפסות גג". "שטח מרפסות וחצרות יהיה השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרפסת/חצר (לרבות קירות החוץ של הדירה) בתוספת שטח היטל קירות החוץ של המרפסת/חצר ומחצית שטח היטל קירות משותפים. במניין שטחי המרפסת/חצר לא יכלל היטל קירות החוץ של הדירה". לאור האמור לעיל מצאנו לנכון לכלול בשטח המרפסת גם את חצי עובי הקיר המפריד בין 2 מרפסות הנמצאות בבעלות שונה.

## 5. שטח מחסן

### מתוך צו המכר דירות:

"שטחו של מחסן" – הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין שטח פרטי אחר יכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף יכלל שטח הקיר במלואו.

### הבהרת הח"מ:

לכאורה לגבי שטחו של מחסן נאמר... בתוספת שטח הקירות... ללא הגדרה כפי שקיימת בשטח דירה/מרפסת, לגבי "קיר חוץ", "פניו של קיר חוץ". לדעת הח"מ למרות הניסוח השונה, יש לנהוג בדומה לדירה ואין לצרף לשטח המחסן את החיפויים/ציפויים, למעט אבן טבעית (עקב שטחו האפקטיבי הקטן ממילא של המחסן).  
כאשר קיר מחסן גובל בקיר חיצוני של מרתף (קיר תומך ו/או קיר ומצידו החיצוני יש למשל מילוי אדמה) יחושב הקיר החיצוני של המרתף בעובי מקסי' של 20 ס"מ (ראה חישוב שטח מרתף בהמשך).

## 6. שטחו של מרתף

### מתוך צו המכר דירות:

"שטחו של מרתף" - הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף יכלל שטח הקיר במלואו.

### הבהרת הח"מ:

הואיל ונאמר... השטח הכלוא בין קירות החוץ... יעשה חישוב השטח, בדומה לשטח דירה/מרפסת, לגבי "קיר חוץ", "פניו של קיר חוץ".  
למעט מגבלת 20 ס"מ כאשר מדובר בקיר חיצוני של מחסן המשמש קיר תומך ו/או קיר ומצידו החיצוני יש למשל מילוי אדמה.  
עוד לגבי מחסן שנמצא במרתף - יש לוודא שבשטח "רצפת" המחסן מתקיים הגובה המינימלי 2.05 מ' (לפחות וככל לא הובטח לרוכש גובה מעבר לכך, 2.05 מ' הוא הגובה המינימלי שנקבע בתקנות). כמו-כן יש לציין החלק הנמוך מ-2.05 מ' באם קיים. אין לצרף לשטח המחסן את החיפויים/ציפויים בדומה לדירה (עקב שטחו האפקטיבי הקטן ממילא של המחסן).

## 7. שטחה של חצר

### מתוך צו המכר דירות:

"שטחה של חצר" - כולל, את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח החצר המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

### הבהרת הח"מ:

לדעת הח"מ יחושב עוביו של הקיר התומך בגובה מפלס החצר ולא נמוך מכך.  
באשר להיטל (עובי), קיר הפרדה בין שתי חצרות סמוכות הנמצאות בבעלות שונה. לכאורה הואיל ולפי צו המכר קיר הפרדה בין חצרות סמוכות הנמצאות באותו מפלס, אינו בהכרח קיר תומך, ואינו "קיר חוץ" של דירה, כאמור בהגדרה 7 לעיל טעננו בעבר שאין לוקחים כלל את עוביו של קיר מפריד זה בשטח החצר. אולם ככל שקיים הפרש מפלסים בין החצרות ניתן לקחת בחשבון את חציו (הואיל ומשמש כ"מעקה").

לאחרונה מצאנו לנכון בהסתמך על הנחיות לרישום בית משותף פרק ג' "תשריט" נאמר שצו המכר מנחה

כי יש לחשב שטחים על פי תקן 9 של הועדה לתקינה שמאית במשרד המשפטים. (להלן "תקן 9"). בתקן 9, בסעיף 4.2 "שטח מרפסות פתוחות (גזוזטראות), חצרות ומרפסות גג". "שטח מרפסות וחצרות יהיה השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרפסת/חצר (לרבות קירות החוץ של הדירה) בתוספת שטח היטל קירות החוץ של המרפסת/חצר ומחצית שטח היטל קירות משותפים. במניין שטחי המרפסת/חצר לא יכלל היטל קירות החוץ של הדירה". לאור האמור לעיל מצאנו לנכון לכלול בשטח החצר בכל מקרה גם את חצי עובי הקיר המפריד בין 2 חצרות הנמצאות בבעלות שונה.

חצר הכוללת סבכת דריכה הנמצאת למשל, מעל חצר אנגלית, ניתן להוסיף לשטח החצר גם את שטח סבכת הדריכה. ככל שלא קיימת סבכת דריכה אין להציג את שטח החצר האנגלית "בתוך" שטח החצר. בנוסף, שטח החצר כוללת רחבה/ות ושבילים/ים מרוצפים.

### **הבהרות נוספות של הח"מ להגדרות, ואופן חישוב שטחים אחרים למכר:**

1. **"שטח דירה"** – הינו שטח הדירה שהוגדר בצו המכר דירות, והמוצג לקונה הדירה ורלוונטי למערכת היחסים שבין קונה הדירה והמוכר **בלבד** (בהקשר זה אין להשתמש יותר במונחים ברוטו, נטו, פלדלת, תקן וכו').
2. **"מרפסת שמש"** – הינה מרפסת שאינה בהכרח חשופה לשמש, המשמשת למנוחה, אירוח וכו' (דוגמת מרפסת חדר דיור) להבדיל ממרפסת שרות המשמשת ליעוד נוסף (כביסה למשל).
3. **"מרתף דירות"** – הינו חלק מהדירה (במפלס התחתון) והמוגדר "מרתף" לפי תקנות ודרישות התב"ע ואינו מוגדר למגורים (שטח עיקרי).
4. **"חצר אנגלית"** – חצר אנגלית היא שטח בחצר הבניין, שמפלסו מתחת למפלס הקרקע או המדרכה הסמוכה, המיועד לספק אור ואוורור לשטחים וחללים במרתף הבניין. רצפת החצר האנגלית אינה בהכרח במפלס רצפת המרתף.
5. **"שטח חניה"** – אופן חישוב שטח חניה לא קיים בצו המכר דירות. לצרכי נוחות, שטח החניה הוא השטח הנוצר ע"י סימון קווי החניה בפועל (ללא קירות). באם קיים קירוי חלקי יש לציין את שטח הקירוי (למשל חניה מקורה בשטח של 15 מ"ר מתוכה קירוי בשטח של 10 מ"ר).
6. **"שטח מסתור הכביסה"** – אופן חישוב שטח זה לא קיים בצו המכר דירות. לדעת הח"מ, ברוח חישוב שטחים אחרים, יהיה השטח הכלוא בין קירות המסתור בתוספת תחת הקירות בהיקף, למעט קיר הדירה הגובלת במסתור והמשמשת אותה. כאשר קיר המסתור מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת, יכלול רק השטח שמחצית העובי של הקיר. כאשר קיר המסתור גובל בשטח המשותף יכלול השטח שתחת הקיר במלואו. שטח מסתור הכביסה נכון שיוצג בנפרד בסעיף 6 במפרט המכר הואיל ועונה להגדרה, "שטחים נוספים הצמודים לדירה או משמשים אותה באופן בלעדי".

7. **"שטחה של חצר אנגלית"** – אופן חישוב שטחה לא קיים בצו המכר דירות. לדעת הח"מ וברוח חישוב שטחים אחרים, יהיה השטח הכלוא בין קירות בתוספת השטח תחת הקירות החיצוניים וללא קיר המרתף (באם חושב קיר זה עם שטח המרתף). קיר משותף לחצר אנגלית סמוכה הנמצא בבעלות אחרת, ילקח בחשבון חציו בלבד. באם החצר האנגלית גובלת בקיר תומך, יחושב עוביו של הקיר התומך בהמשך מפלס פני החצר האנגלית.
8. **"שטחים נוספים מוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי"** – (פרק א', סעיף 6.7 במפרט המכר). יש לציין שטחים כגון: שטח מסתור הכביסה, חצר אנגלית, חניה פתוחה, חלל הנמוך מ-1.80 מ' תחת גג שיפועי בעליית הגג וכן כל שטח אחר שהוצמד לדירה או משמש את הדירה באופן בלעדי. חישוב שטחים אלו יעשה לפי הכללים הדומים ביותר להסבר לעיל ולשטח בו אנו מעוניינים.

## הערות

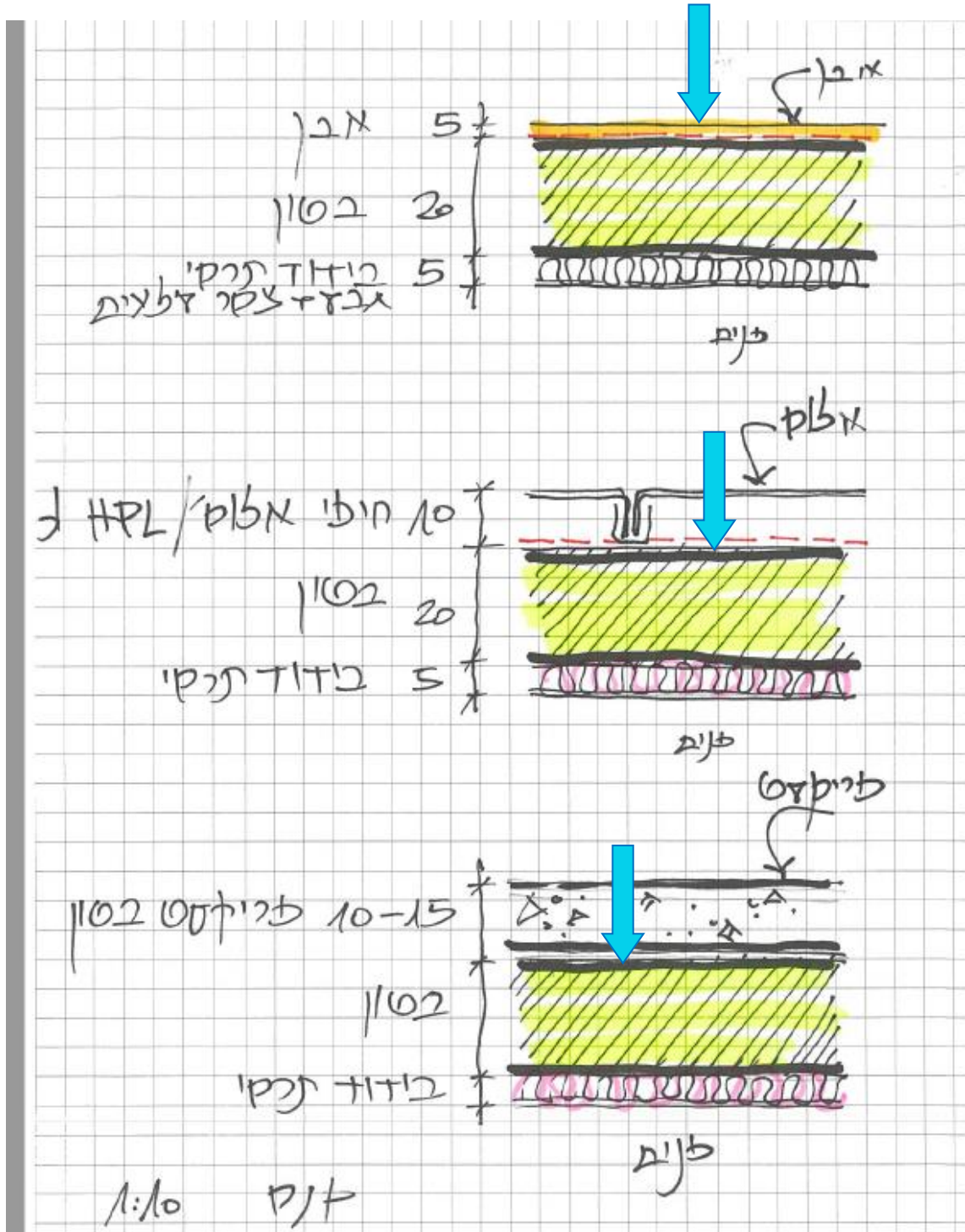
- א. בחישוב שטח, אין צורך להפחית אזורי הנמכות בדירה (כגון: מסתור למזוג אוויר, לספרינקלים וכו') כל עוד הנמכות אלו לא פוגעות בגובה המינימלי הנדרש, לשטח המינימלי לחלקי הבניין (כגון: חדר מגורים, חדר רחצה ושירותים, מטבח, פרוזדור וכו'), כמוגדר בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1970, סעיפים 2.05, 2.04.
- ב. אופן ציון שטח המרתף הדירתי נכון לציין במפרט כדלהלן (כפי שמצוין בסעיף 6.4 פרק א' במפרט המכר): **מרתף דירתי בשטח: \_\_\_\_\_ מ"ר (לא כלול, בשטח הדירה)**. לחילופין **באם יש כוונה לצרף את שטח המרתף לשטח הדירה יש לציין בסעיף 6.4 במפרט כך: מרתף דירתי בשטח: \_\_\_\_\_ מ"ר (כלול בשטח הדירה)**.
- ג. **חשוב!** במפרטי המכר מוצגים מס' אופציות לביצוע קירות החוץ וחיפוי/ציפוי פני קירות אלו. הואיל ותהליך המכירה מקדים ברוב המקרים את היתר הבניה וממילא את התכנון המפורט, חובה להבין את השפעת ההחלטה על בחירת החומרים המרכיבים את קירות החוץ וחיפוי/ציפוי פני קירות אלו, ועל אופן חישוב השטחים ועל התוצאה המתקבלת.
- ד. **לסיכום, הסתבכתם?** אזי, את חישוב השטחים הנ"ל בדומה לשירותים אחרים אותם חב' מסד מספקת, ניתן להזמין במשרדנו. ראו לפנות למשרדנו 03-5273230, למכירות (ליאורה בשלוחה 77 או יפית בשלוחה 40).

בברכה,

יצחק (איציק) לזר, אדריכל  
מנכ"ל



דוגמאות לקירות חיצוניים (חתך)



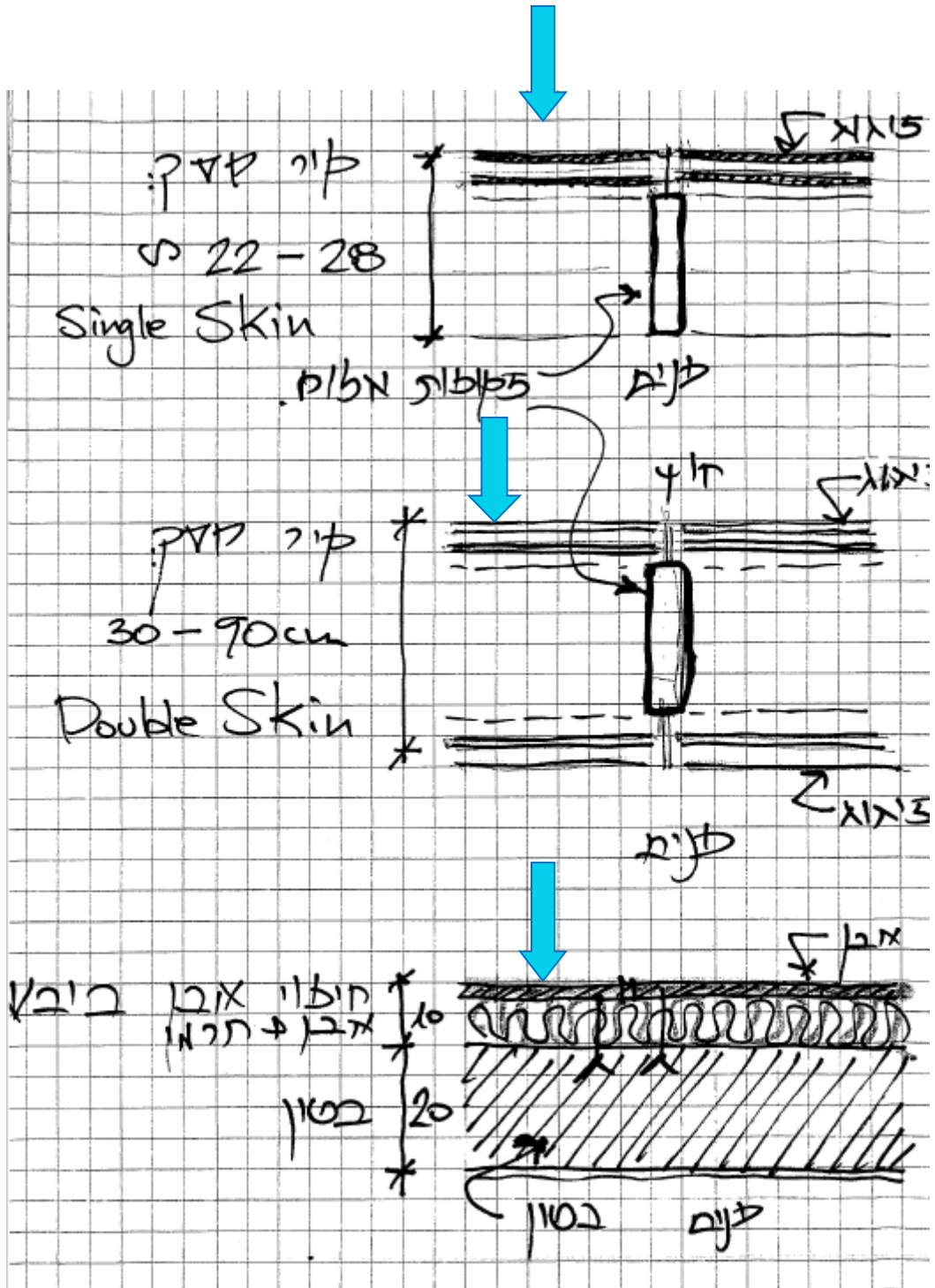
באדיבות משרד יסקי - מור - סיון

מסד גרופ

רח' בר כוכבא 23, בני ברק 5126002 / טל: 03-5273230 / פקס: 03-5273240

[www.massad-group.com](http://www.massad-group.com) email: [office@massad-group.com](mailto:office@massad-group.com)





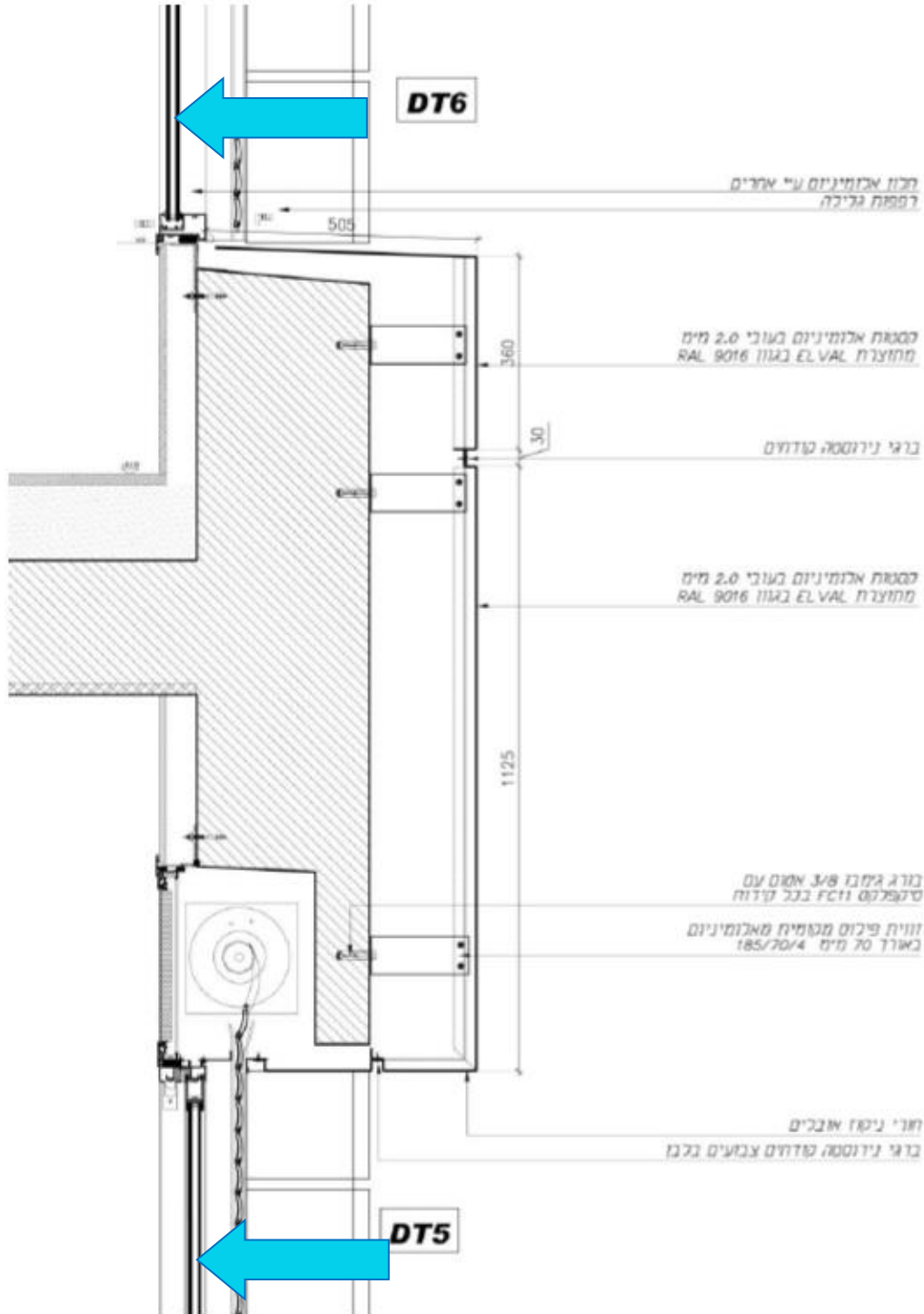
באדיבות משרד יסקי - מור - סיון

מסד גרופ

רח' בר כוכבא 23, בני ברק 5126002 / טל: 03-5273230 / פקס: 03-5273240

[www.massad-group.com](http://www.massad-group.com) email: [office@massad-group.com](mailto:office@massad-group.com)



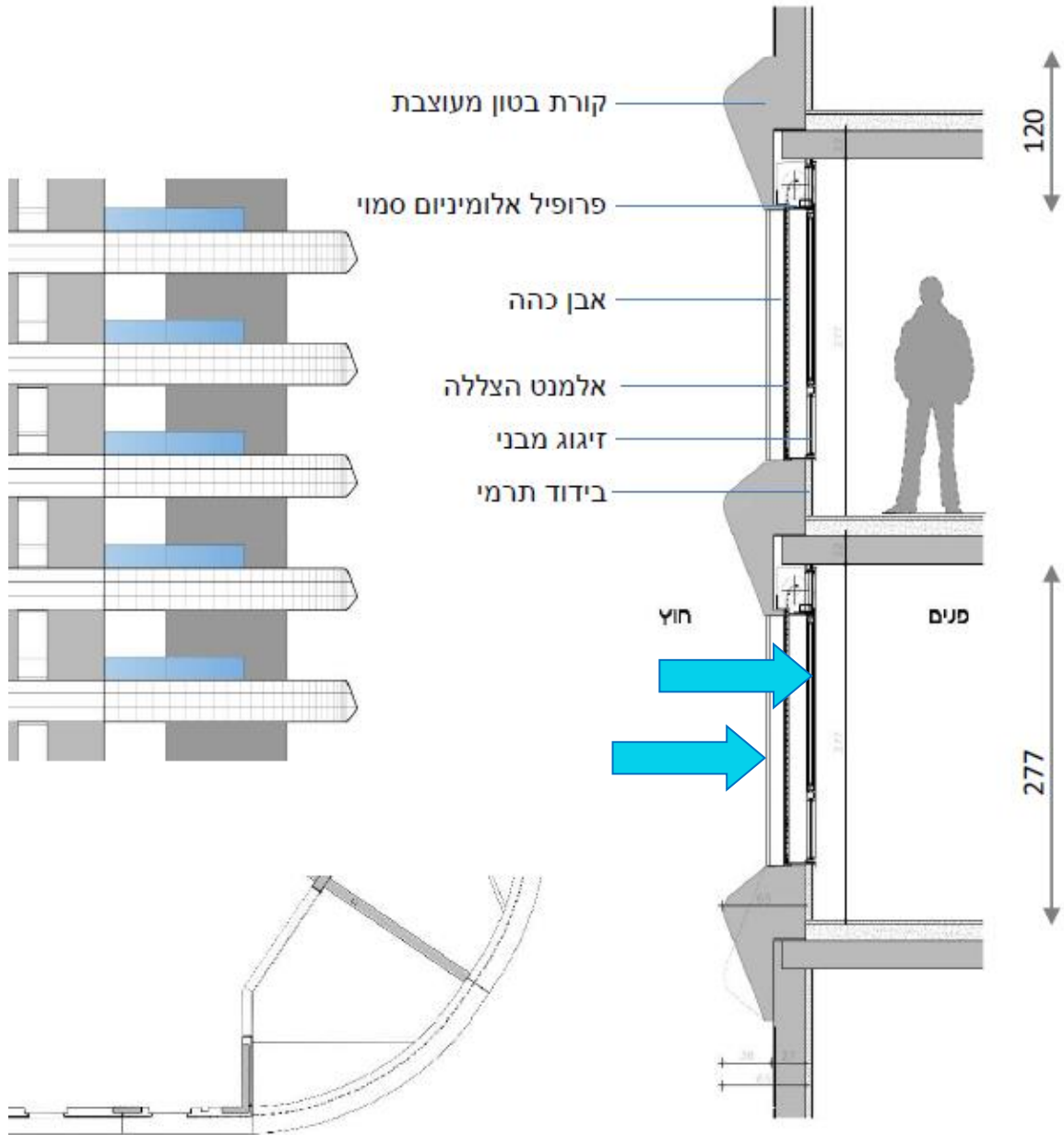


**באדיבות משרד יסקי – מור - סיון**

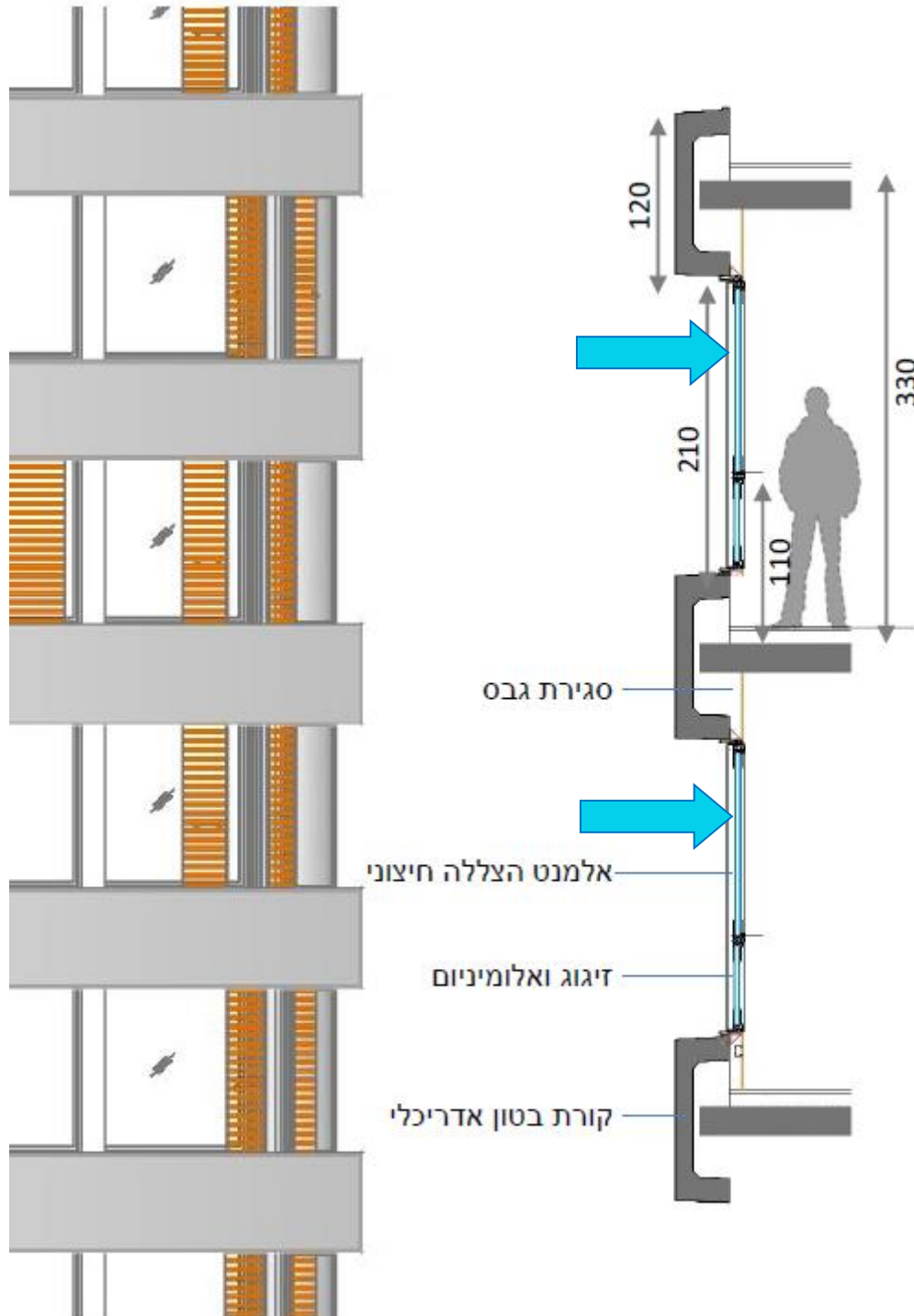
מסד גרופ

רח' בר כוכבא 23, בני ברק 5126002 / טל: 03-5273230 / פקס: 03-5273240

[www.massad-group.com](http://www.massad-group.com) email: [office@massad-group.com](mailto:office@massad-group.com)



**באדיבות משרד יסקי – מור - סיון**

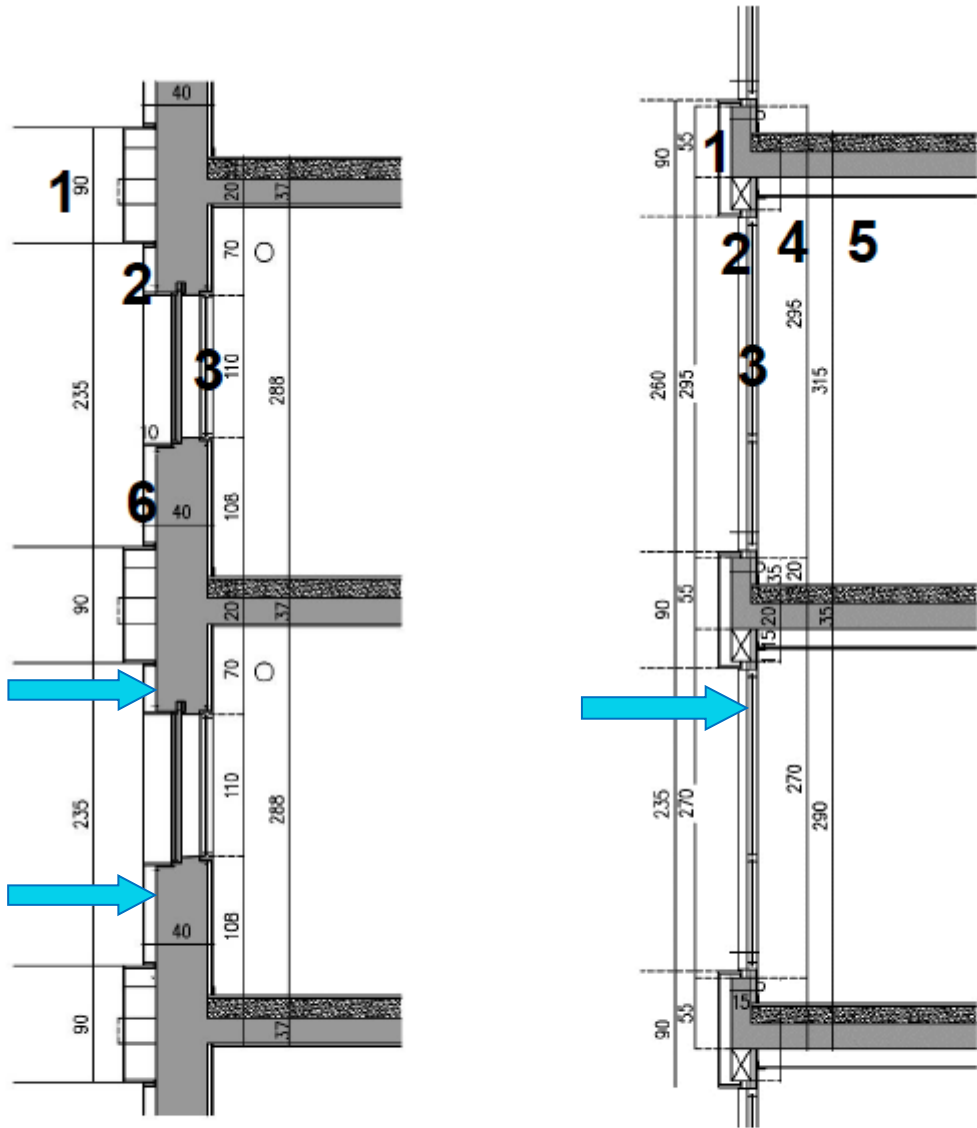


**באדיבות משרד יסקי – מור - סיון**

מסד גרופ

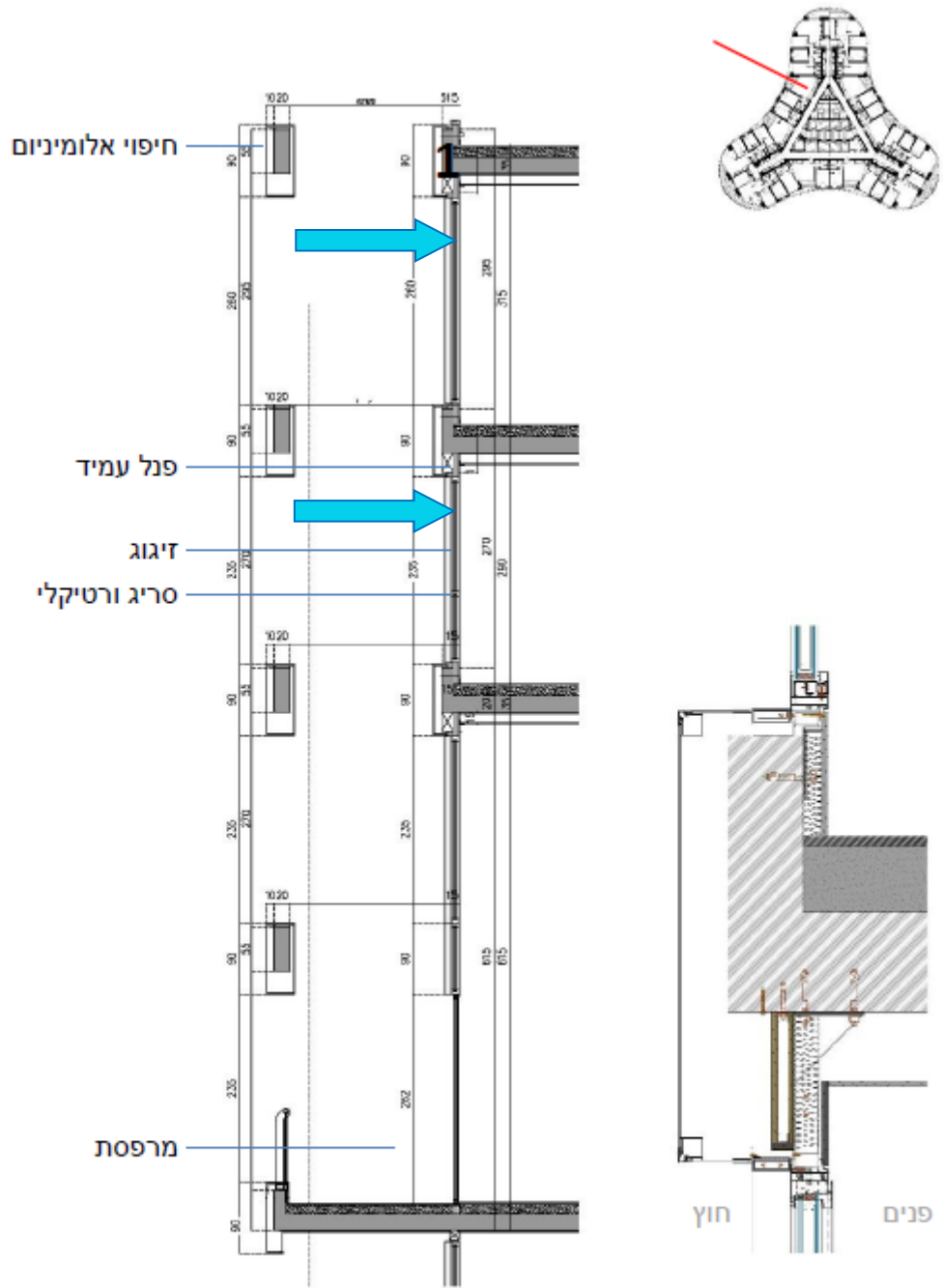
רח' בר כוכבא 23, בני ברק 5126002 / טל: 03-5273230 / פקס: 03-5273240

[www.massad-group.com](http://www.massad-group.com) email: [office@massad-group.com](mailto:office@massad-group.com)



1. קורת חיפוי אלומיניום
2. סריג אלומיניום
3. זיגוג
4. פנל עמיד אש
5. הנמכת גבס
6. אלומיניום כהה

באדיבות משרד יסקי – מור - סיון

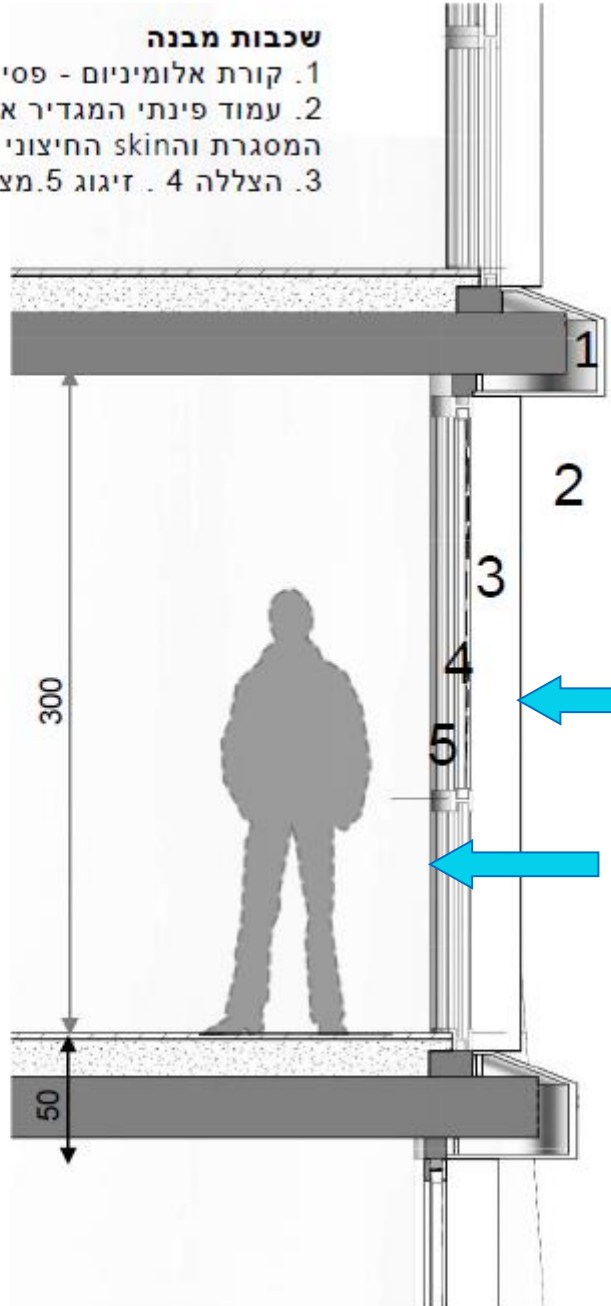


**פרטי מעטפת לופטים**

באדיבות משרד יסקי – מור - סיון



- שכבות מבנה**
1. קורת אלומיניום - פסים אופקיים
  2. עמוד פינתי המגדיר את המסגרת והחיצוני
  3. הצללה
  4. זיגוג
  5. מצלול

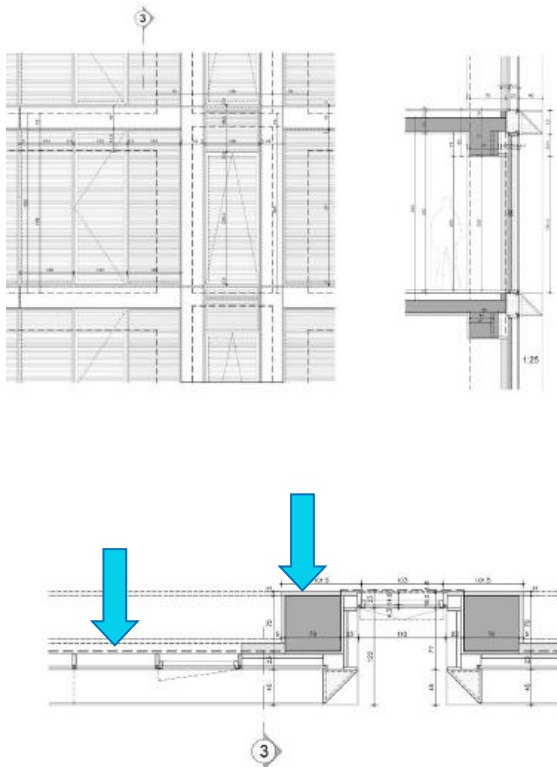


באדיבות משרד יסקי – מור - סיון

מסד גרופ

רח' בר כוכבא 23, בני ברק 5126002 / טל: 03-5273230 / פקס: 03-5273240

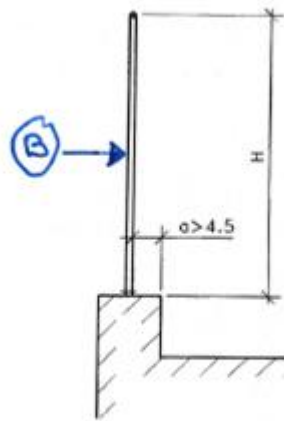
[www.massad-group.com](http://www.massad-group.com) email: [office@massad-group.com](mailto:office@massad-group.com)



באדיבות משרד יסקי – מור - סיון

אופן מדידת גובה מעקה, מתוך ת"י 1142 "מעקים ומסעדים".

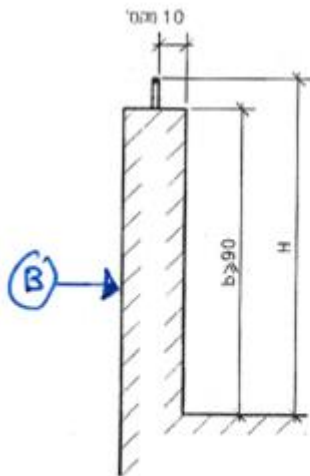
דוגמאות למיקום נקודה B שממנה נמדד שטחה של מרפסת השמש [בדוגמאות אלו לא מוצג חיפוי/ציפוי (ככל שקיים), על הבסיס הבנוי].



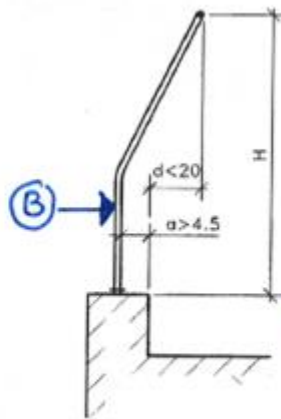
ציור 5ב



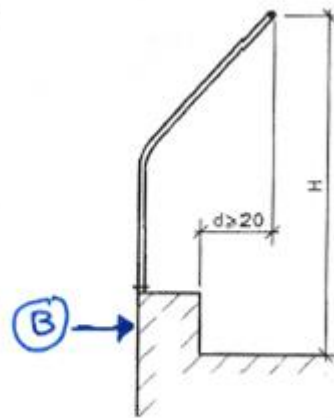
ציור 5א<sup>(1)</sup>



ציור 5ה



ציור 5ד



ציור 5ג

ציור 5 – מדידת מעקה מרוכב (סכמתי בלבד) (המידות בסנטימטרים)

**הבהרת המונח "אבן" – נייר עמדה מטעם אגף תורת הבניה ופיתוח הנדסי במשרד הבינוי והשיכון – יוני 2021**



יחידת החדשנות  
המחקר והפיתוח  
**Buildinnovation**

1 ביוני 2021  
כא' בסיוון, התשפ"א

**הנדון: נייר עמדה מטעם אגף תורת הבניה ופיתוח הנדסי במשרד הבינוי והשיכון – הגדרת שטח דירה למכר – הבהרת המונח "אבן"**

מסמך זה כולל הבהרה הנוגעת להוראות צו מכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד- 1974 (להלן- "הטופס").

**מבוא**

יום או קבלן המבקש למכור דירה לרוכש פוטנציאלי, נדרש לעשות זאת באמצעות הסכם מכר עליו חתומים כל הצדדים, תוך פירוט מפרט הדירה לפי הטופס המוזכר לעיל. בטופס, בין השאר, נדרש לציין מהו שטח הדירה. על פי המפרט היום, שטח הדירה מחושב לפי מ"ר המחושב לפי כללים אלה שנקבעו במועד כתיבת המפרט:  
(א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה. כאשר "פניו החיצוניים של קיר חוץ" – פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.

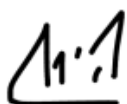
**עמדת האגף**

עמדתנו בנושא היא שאת המונח "אבן" ניתן לפרש כדלקמן:

אבן טבעית כהגדרתה בת"י 2378 חלק 1

או

אבן מלאכותית כהגדרתה בת"י 1872 חלק 1



בברכה,

טלי הירש שרמן

מנהלת אגף תורת הבניה ופיתוח הנדסי  
יחידת חדשנות ומו"פ