

שם האתר : נווה אחיעד
מספר אתר :

מגרש : 423 / 425 / 426

דירה מס' : 1/2/5/6

מגרש 424 דירות 5-6 בלבד

טיפוס : A תחתונה - 6 חדרים

"מפרט"
לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973

שהם ישראל השקעות בע"מ

נספח לחוזה בין ח.פ. 516164696

לבין *למנוף סי.א.י. 3*

מתאריך *23.1.25*

א. פרטי זיהוי:

1. ישוב רבבה . רחוב בית מס'
 1.1. גוש מס' 2 חלקה/חלקות מס' 42,43,44 הרשום בספר ערבי 2 כפר חארס דף מס' 2 ;
 1.2. לחילופין כאשר אין פרצלציה :
 תכנית מפורטת מס' 170/4 מגרש מס' 422-426 לטיפוס A .
2. בעל הקרקע: הקרן שליד מדרשת א"י ח.פ. 580011807 .
3. דירה: מס' 1/2/5/6 קומה תחתונה/עליונה, מפלס הכניסה לדירה: על פי היתר בנייה.
4. בדירה: מבואה, חדר דיור, פינת אוכל, מס' חדרי שינה (עפ"י הדגם), מרחב מוגן דירתי (להלן-ממ"ד) המשמש כחדר שינה, פרוזדור, מטבח, 2 חדרי רחצה, 3 בתי שימוש, חדר שירות ומרפסת שמש .

5. שטח הדירה:

שטח הדירה הוא 145 מ"ר המחושב לפי כללים אלה:

(א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.

לענין זה:

- (1) "קיר חוץ"- קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, 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 ללא הגימור; בקיר עם חיפוי שליכט צבעוני פני הקיר יכללו את החיפוי.
- (ב) בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.
- (ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס ממנו עולה מהלך המדרגות.
- (ד) בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגבהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התשי"ל-1970 (להלן – תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר)).

6. פרוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:

- 6.1 משטחים מרוצפים הצמודים לדירה: השטחים המרוצפים הצמודים לדירה נלקחו בחישוב סך שטח החצר/גינה.
- 6.2 חניה בשטח: לפי תשריט מ"ר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדות);
- 6.3 מחסן דירתי² בשטח א"ן מ"ר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד): א"ן.
- 6.4 מרתף דירתי³ בשטח: א"ן.
- 6.5 גג מוצמד לדירה בשטח: א"ן.
- 6.6 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח): א"ן.

הערות לחישובי השטחים:

1. "מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.
2. שטחו של מחסן הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
3. 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 ייכלל שטח הקיר במלואו.
4. שטחה של גינה כוללת את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

7. סטיות קבילות:

- הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה:
- (א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 6-15 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של גינה תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
 - (ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האביזרים במפרט ומידות האביזרים למעשה.

8. שם עורך הבקשה להיתר (להלן האדריכל) אדריכל גיבור אברהם א. גבור אדריכלים. טלפון: 03-7329000 פקס 037326079 כתובת שלמה המלך 2 ראש העין דואר אלקטרוני: gibor@gkarch.co.il

9. שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס) זאב גרוסמן טלפון _____ פקס _____ כתובת: רבבה.

דואר אלקטרוני: _____