

**חוברת חישוב בניה  
וניתוח מחירים**

כולל הסברים לטובת הבנת התמחיר.

**שלב פרוגרמה תמחירית**

**המחירים בחישוב זה  
הם להמחשה בלבד**

### חישוב מחיר בנייה

158	גודל הבית הבנוי	<b>לכבוד :</b> <b>טלפון :</b> <b>מייל :</b> <b>כתובת :</b> <b>גוש :</b> <b>חלקה :</b> <b>מגרש :</b>  <b>בית</b> <b>בבניה :</b>
0	קומת מרתף בנויה	
0	מרפסות קונסט' מרתף	
156	קומת קרקע בנויה	
34	מרפסת קונסט' קרקע	
2	קומה ראשונה בנויה	
0	מרפסת קומה ראשונה	
0	קומה שניה בנויה	
0	מרפסת קומה שניה	
0	גג	

### החישוב מתייחס למסמכים אלה :

סוג	מתכנן	תוקף	תאריך
הנדסה :			
אדריכלות :			

**מצב התכניות הדרושות לבניית הבית נכון ל-**

<u>אדריכלות</u>		<u>בדיקת קרקע</u>	
חסר	גרמושקה מאושרת הג"א	חסר	בדיקת קרקע בשטח כולל קידוח + דוח
חסר	גרמושקה מאושרת ועדה		<u>תכנית העמדה</u>
חסר	תכנית פתוח סביבה	חסר	תכנית העמדה של הבית
חסר	תכניות רצפה כל הקומות		<u>תכניות קונסטרוקציה</u>
חסר	תכניות תקרה	חסר	תכנית פיתוח סביבה (חומות משטחים וכו')
חסר	תכניות גג	חסר	תכנית כלונסאות
חסר	תכניות של החזיתות	חסר	תכנית קורות קשר
חסר	תכניות של החתכים	חסר	תכניות רצפה של כל הקומות
חסר	תכניות אינסטלציה וביוב	חסר	תכניות קירות ועמודים של כל הקומות
חסר	תכניות חשמל	חסר	תכניות תקרה ותקרת ביניים של כל הקומות
חסר	תכניות ורשימת דלתות	חסר	תכניות ממ"ד
חסר	תכניות ורשימת חלונות	חסר	תכניות פרטים
חסר	פרטים אדריכליים	חסר	חתכים
חסר	כל תכנית הדרושה לבנייה	חסר	כל תכנית מהותית לבניה.
חסר	כתב כמויות אדריכלי	חסר	כתב כמויות הנדסי

מתומחר לפי פרוגרמה

תיאור	מחיר	הערות
עלויות נדרשות להקמת הבית - (מחוץ לבניה עצמה ללא קניית המגרש)		
תשלום אגרות לעיריה - ביוב, מועצה, שווח	₪ 35,000	התשלומים בין 15,00 ₪ ויכולים להגיע ל- 50,000 ₪ ויותר בהתאם למקום המגורים שלכם
תשלום מודד- 4 מדידות	₪ 6,000	מדידה כיום עולה כ-1,200 עד 1,500 ₪ כמות המדידות המינימלית היא 4
תשלום אדריכל	10%	עלות אדריכל לבצוע עבודה מושלמת הוא כ-10% -5%מעלות הבית
תשלום למפקח	₪ 65,000	במידה ואתם לוקחים מפקח אתם צריכים לחשב זאת לפי 12 חודשים במחיר של 6,500 ₪ לחודש . גם כאן יש הפרשים גדולים במחיר בהתאם לדרישות שלכם מהמפקח ומה הוא צריך לבצע.
תשלום למהנדס - (הערכה)	₪ 10,000	
תשלום בדיקת קרקע - כולל קידוח	₪ 5000-8000	
תשלום בדיקות דרושות - לפי דרישות המועצה , בדרך כלל 4 בדיקות בטון ושתי בדיקות ממ"ד ( אטימות ממ"ד וטיח ממ"ד). מחיר בדיקה בסביבות 400 ₪ במכון בדיקה מוסמך	₪ 2400	יש לזכור כי החישוב נכון לבית עם קומה אחת במידה ויש שתי קומות בבית בבניה רגילה (בלוק ובטון) יש לחשב עוד בדיקה אחת על כל קומה נוספת
מהנדס סניטריה	₪ 3000	בחלק מהמועצות והעיריות יש דרישה לתכנון המים והביוב על ידי מהנדס סניטריה, יש מועצות שתכנון האדריכל מספיק להם.
מהנדס חשמל	₪ 3000	כיום חברת חשמל דורשת את התכנון מחשמלאי מוסמך. התשלום על התכנון הוא חלק המעבודה שלו והעמידה מול חברת חשמל. את מיקום הפריטים מבצע האדריכל או מעצב הפנים.
הדפסת תוכניות לקבלנים	₪ 1500	
חשמל זמני	₪ 3000	לוח חשמל זמני מתואם עם חברת חשמל לעבודות הבית ואספקת חשמל עד קבלת טופס 4

תשלום ראשוני לאתר פסולת לפי חישוב פסולת של האדריכל. ללא אישור זה אי אפשר לקבל אישור בניה. יודגש כי בסוף הבניה ישולם ההפרש לאתר, או עם על ידי הקבלן עם זה בהסכם או על ידכם במידה ולא.	1,000 ₪	הסכם עם אתר פסולת	
ללוח של A 25X3 במידה ומגדילים ללוח של A 40X3 המחיר עולה בעוד 5000 ₪	8000 ₪	תשלום חיבור חברת חשמל	
היום כל צנרת הגז בבית צריכה להיות מבוצעת על ידי ספק הגז שלכם. המחיר תלוי בכמות הצנרת וכמות נקודות הגז	1,500 ₪	הנחת וחיבור צנרת גז - על ידי ספק הגז שלכם	

**סה"כ ההוצאות העקיפות לבניה יכולות לנוע בין 150,000 - 200,000 ₪ כמובן תלוי בשרותים שאתם נזקקים להם. ההוצאות הנם על הבית ולא מחושבות על קניית המגרש.**

**חישוב מחיר הבניה הינו תאורטי לפי החשיבה הראשונית של הבית. התמחיר בא לתת מושג ראשוני על המחיר שישולם על הבית לפי הרכיבים השונים. אין במחיר זה להצביע על מחיר הבית לאחר התכנון האדריכלי וההנדסי אלא לתת כיוון והבנת מחיר רכיבי הבניה לפי הרצון הראשוני של הלקוחות. תמחיר זה בנוי לפי תשלום בניית הבית על ידי קבלן ראשי.**

סכום כמויות ותמחיר - בניה		חישוב הבניה
פרק 00	הכנות לבניה	
	הכנת השטח לבניה - כוללות את עבודות העפר להביא את המגרש לתנאי בניה וכל השרותים שהקבלן אמור לתת לכם כגון גידור האתר פיני פסולת שרותים כימים וכ'...	₪ 25,324
פרק 01	עבודות עפר	
	עבודות העפר כוללות את עבודות העפר במגרש לבניה וקידוח היסודות לבית	₪ 25,805
פרק 02	עבודות בטון יצוק באתר	
	בניית שלד בטון כולל את כל עבודות הבטון הקונסטרוקטיבי בבית ובמרפסות (לא חומות ועבודות פיתוח)	₪ 278,081
פרק 03	בניית קירות בלוקים	
	בניית הקירות מבלוקים - כולל קירות פנים וחוף ומחיצות .	₪ 55,565
פרק 04	שלדה מתקדמת של המבנה (רצפות וקירות)	
	בניית שלד מתכת דק דופן כולל הכנסת הבידוד לקירות וחיפוי הקירות בלוחות	₪ 0
פרק 05	גג רעפים	

	גג רעפים מגיע בשלוש צורות מרכזיות על שלדת עץ על שלדת מתכת ועל קורות גלויית הנראות מתוך הבית.	0 ₪
<b>פרק 06</b>	<b>איטום</b>	
	איטום הבית מתייחס לכל האיטומים בבית מקורות הקשר הרצפות, החדרים הרטובים החלונות והגגות.	41,564 ₪
<b>פרק 07</b>	<b>טיח ושליכט ובידוד חיצוני לקירות</b>	
	טיח ושליכט ובידוד חיצוני לקירות- מתכוון לכל חיפויי הקירות שנועדו לאיטום ובידוד בתוכם תמצאו את הטיח, השליכט חומרי מליטה שונים ולוחות פוליסטירן משוכל.	218,284 ₪
<b>פרק 08</b>	<b>מרחבים מוגנים ומקלטים</b>	
	מרחבים מוגנים ומקלטים מחשב את עלות הפרזול בממד דלת, חלון וצנרת מתכת.	8,367 ₪
<b>פרק 09</b>	<b>אינסטלציה וביוב (שחור)</b>	
	עבודה וחומר שחור על התקנת האינסטלציה בבית והכנת קווי הביוב וחיבור לתשתיות העירוניות. כולל שירותים בכל מקלחת ושרותים שבקשתם, כולל מקלחת בכל מקלחת שבקשתם, קו ביוב באורך 50 מ"א וכן 5 שוחות.	65,497 ₪
<b>פרק 11</b>	<b>מתקני חשמל</b>	
	עבודת חשמל והכנסתו לקירות, תקרות ורצפות הבית והכנת נקודות שקעים, מפסקים ותאורות, כולל התחברות לתשתיות העירוניות (לא כולל תליית שנדלירים ומעבררים וכו'...) החישוב מחושב לפי נקודה לכל מ"ר רצפה בנוי, כולל לוח לכל קומה.	51,496 ₪
<b>פרק 13</b>	<b>עבודות ריצוף וחיפוי</b>	
	חישוב עבודת הרצף כולל החול והדבק/טיט לאריחים השונים.	41,457 ₪
<b>פרק 17</b>	<b>עבודות אבן ושיש</b>	
	עבודה על אבן ושיש כוללים חיפויים שונים לקירות הבית (לא אריחי ריצוף וחיפוי) כגון בריקים, כל עבודות השיש למנייהם כגון ספי חלונות ומדגות..	8,190 ₪

	<b>מערכות מיזוג אוויר</b>	<b>פרק 18</b>
₪ 3,938	הכנה למזגנים ומערכת סינון	
	<b>אלמנטים מתועשים</b>	<b>פרק 19</b>
₪ 0	אלמנטים מתועשים כוללים את כל הנמכות הגבס, מעקות מתכת ואלמנטים מתועשים.	
	<b>עבודות צביעה</b>	<b>פרק 20</b>
₪ 25,008	עבודות צביעה כולל את ההכנות לצבע עד צביעה אחרונה ותיקונים, יש רמות שונות של צביעה בבית	
	<b>שונות וחריגים</b>	<b>פרק 98</b>
₪ 4,307	שונות וחריגים עבודות שהקבלן מבצע ולא נכנסים בסעיפים אחרים.	
	<b>קבועות קבלן</b>	<b>פרק 99</b>
₪ 27,686	קבועות קבלן, זהו סעיף שלא יופיע בהצעת המחיר אך הקבלן מחשב אותו ונדרש להוציא כספים אלה בכל בניה	
₪ 880,569	<b>סה"ע עלות עבודה וחומר קבלן ראשי לפני מע"מ</b>	



פתוח מגרש ושטחי חוץ	
<b>פרק 21</b>	<b>פתוח מגרש</b>
0 ₪	פתוח מגרש הינו כל העבודות שיש לבצע במגרש לטובת המגורים אך לא נכללות בתוך הבית. למבנה המגרש ודרישות המועצה/העירייה/הישוב יש השפעות גדולות מאוד על עלות הסעיף.
<b>פרק 22</b>	<b>פרגולות ודקים (חוץ)</b>
11,075 ₪	כל עבודות בניית הפרגולות והדקים מחוץ לבית.
<b>11,075 ₪</b>	<b>סה"ע עלות עבודה וחומר פתוח מגרש ושטחי חוץ לפני מע"מ</b>

עלות חומר ועבודה לחומרים שהלקוח בוחר או מתקין ללא הקבלן..	
<b>פרק 10</b>	<b>חומר לבן למקלחות, שרותים ומטבחים</b>
31,990 ₪	השירותים הניאגרות הכיורים הברזים לבית - באחריות הקבלן להתקין אותם.
<b>פרק 12</b>	<b>עבודות ריצוף וחיפוי</b>
19,877 ₪	מרצפות וחיפויי קיר לבית - באחריות הקבלן להתקין אותם.
<b>פרק 14</b>	<b>עבודת אלומיניום</b>
73,646 ₪	חלונות ודלתות מאלומיניום. יש אפשרות כי יותקנו באחריות הקבלן או באחריות הלקוח. החישוב הוא לפי חלון בגודל 1.3*1.2 לחדר, חלון דריי קיפ לכל מקלחת וחדר שירות, ויטרינה בגודל 3*2.3 מ' בסלון חלון של 2*1 מ' במטבח. סוג האלומיניום המחושב קליל דמוי בלגי 1700,4300,7300 חלונות בגליף עם תריס אור וארגז סמוי.
<b>פרק 15</b>	<b>דלתות חוץ ופנים (לא אלומיניום)</b>
29,594 ₪	דלתות חוץ ופנים יש אפשרות כי יותקנו באחריות הקבלן או באחריות הלקוח דלת פנים לכל חדר כדוגמת דלתות פנים של שריונית חסם. דלת חיצונית כנף 98 ס"מ גובה עד 2.3 מ' מחיר יסוד 7000 ₪.
<b>פרק 16</b>	<b>מטבח</b>

₪ 50,000	מטבח נבחר על ידי הלקוח ולרוב גם מותקן על ידו.	
	<b>מערכות מיזוג אוויר</b>	<b>פרק 18</b>
₪ 2,461	מערכות מיזוג אוויר נבחרות על ידי הלקוח אך יש לדאוג כי כל ההכנות למערכות יבוצאו על ידי הקבלן או בהשגחתו.	
₪ 207,567	<b>סה"ע עלות ועבודה לחומרים לבחירת הלקוח.</b>	
₪ 1,099,210	<b>סה"כ עלות הבית לפי מחיר קבלן ראשי.</b>	
₪ 1,286,076	<b>סה"כ עלות הבית כולל מע"מ.</b>	