

# דף מידע לחברי קבוצת מע"ר 105 - מודיעין

לכבוד חברי קבוצת הרכישה משרדים ומסחר מע"ר – מודיעין שלום רב,  
אנו מתכבדים לעדכן אתכם כדלקמן:

## **1. תכנון והנדסה - רישוי:**

בתכנון הראשוני של הפרויקט הוצג מבנה בן 6 קומות עיליות, הכולל קומת גג טכני, וקומת מרתף. מדובר בסה"כ שטח של כ- 20 אלף מ"ר. קומת הקרקע הינה קומת מסחר המתוכננת בגובה כפול, קרי 6 מטר גובה כאשר מעליה יהיו 4 קומות משרדים וקומת גג טכנית למערכות. נכון לשלב זה, בוצע תכנון אדריכלי רעיוני בלבד אשר הוצג בפני וועדת הליווי בעיריית מודיעין. על פי שיחות מקדימות מול הוועדה הובהר כי נידרש לשינוי בעיצוב המבנה. העניין יוצג בישיבת וועדת הליווי של העירייה שמתוכננת להתקיים בתאריך ה- 25/10/16.

## **2. בחירת יועצים ומתכננים:**

בשבועות האחרונים פנינו לרשימת יועצים אשר תוביל את התכנון בשנה הקרובה לטובת הוצאת היתר הבניה והכנת תוכניות הביצוע לקבלן המבצע אשר יבחר בהמשך.

הפניה נערכה ליועצים ומתכננים עמם קיימת לנו היכרות ו/או שהומלצו ע"י אדריכל הפרויקט או ע"י חברי הנציגות, תוך שימת דגש על ניסיון עבודה שלהם מול עיריית מודיעין.

אנו שמחים לעדכן אתכם כי במהלך ישיבת הנציגות הראשונה שנערכה במשרדנו ביום ראשון, ה' 25/09/16 בחר הוועד את צוות היועצים והמתכננים, ואנו מקדמים כעת את ההתקשרויות החוזיות מולם להמשך העבודה ולתכנון ראשוני של הפרויקט במטרה להגישו לוועדת הליווי בעיריה.

### **3. תכנון והנדסה - לוח זמנים מתכלל:**

לאחר בחירת היועצים לפרויקט החל תכנון הפרויקט. בתחילה עלינו לעבור את וועדת הליווי של העירייה והחברה הכלכלית של מודיעין אשר יבחנו את התכנון הראשוני. אנו מעריכים כי התכנון יאושר עד סוף השנה על ידי וועדת הליווי. מייד לאחר מכן ניתן יהיה להתחיל בהכנת החומרים הנדרשים לצורך קבלת היתר הבניה. אנו מעריכים כי התהליך לקבלת ההיתר על כל שלביו יתבצע במשך כשנה ושהיתר הבנייה יתקבל לקראת סוף 2017.

בסמוך לקבלת היתר הבנייה נקדם את התכנון המפורט של הפרויקט לצורך עריכת מכרז לבחירת קבלן/ני הביצוע לפרויקט.

נכון לעכשיו נראה שבחירת הקבלן המבצע על ידי נציגות הקבוצה מתוכננת לקראת סוף 2017, והתקשרות עימו ותחילת העבודות מתוכננים לקראת תחילת 2018.

עדכונים שוטפים בנושא יועברו אליכם במידעונים הבאים.

### **4. בחירת שמאי מלווה לפרויקט:**

כתנאי ראשוני להכנת תקציב לפרויקט ולהגשת בקשות לבנקים לבחינת ליווי הפרוייקט נדרשת הכנת "דו"ח אפס" ע"י שמאי, דו"ח שיוגש לבנקים. נעשתה פנייה על ידנו ל 3 משרדי שמאים מקובלים בתחום וקיבלנו הצעות לליווי הפרויקט ולהכנת דו"ח אפס.

אנו שמחים לבשר לכם כי במהלך ישיבת הנציגות הראשונה שנערכה במשרדנו ביום ראשון, ה' 25/09/16 בחרה נציגות הקבוצה במשרד גרינברג אולפינר שלף-מהמשרדים המובילים בתחום, כמשרד השמאים שילווה את הפרוייקט.

**5. קליטת נתוני הנהלת חשבונות ע"י משרד רו"ח פריידקס:**

משרד רו"ח פריידקס (אודותיו עודכנתם בדף המידע הראשון שנשלח אליכם בתאריך ה' 06/09/2016) כבר נמצא בשלבי קליטת חומרי הנהלת החשבונות מהנאמן הנוכחי של הפרוייקט. לאחר קליטת כלל החומרים יופצו באמצעות משרד רואה החשבון הודעות פרטניות לכל חבר קבוצה, עם מידע פרטני רלבנטי.

**6. לוח תשלומים חזוי:**

במהלך בניית תקציב הפרוייקט יוכן תזרים מזומנים חזוי לפרוייקט בהתאם להתקדמות משוערת בהוצאות ולביצוע הפרוייקט ע"י קבלן מבצע שייבחר בעתיד. תזרים המזומנים החזוי יגזור לוח תשלומים פרטני חזוי, שיופץ אל חברי הקבוצה באמצעות משרד רו"ח פריידקס.

אנו באילה א.ג.מ בונים אתכם עתיד ושמחים לעמוד לרשותכם לאורך כל הדרך

**בברכת חג שמח ושנה טובה!**

**חברת אילה א.ג.מ נדל"ן**



**חברת  
אילה אגם  
מאחלת לכם  
שנה טובה,  
שנת בריאות,  
ושמחה.**

office@ayala-agam.com | דוא"ל | 03-6955771 | פקס | 03-7705000 | טל.  
רח' נחלת יצחק 10, תל אביב, 6744806 | www.ayala-agam.com