

# 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:

התקשרות עם מתכננים ויועצים- נציגות הקבוצה בחרה בצוות המתכננים והיועצים לפרויקט והתקשרה עם כולם בחוזים.

התקשרות עם חברת ניהול ופיקוח הנדסי- לאחר קבלת הצעות ממספר חברות מומלצות, ניהול מו"מ וקיום ראיונות בחרה הנציגות בחברת ע.יפה והתקשרה עימה בחוזה, המתייחס הן לשלב תיאום התכנון והן לשלב הפיקוח על הבנייה. לחברה ניסיון רב בתחום הפיקוח ההנדסי וגם ניסיון חיובי מול חברת אילה אגמ.

תכנון- החל שלב התכנון הראשוני של הפרויקט לרבות תכנון מערכות, תנועה, פיתוח ותכנון קונסטרוקציה ראשוני.

בחודש דצמבר נערכה ישיבת ליווי בעירייה לאשור ראשוני של הפרויקט ואנו שמחים לעדכנכם כי קיבלנו את אישורם להמשיך להתקדם לטובת רישוי הפרויקט והוצאת היתרים לבנייה.

תהליך הרישוי, לאחר מעבר וועדת הליווי, מחולק לשני שלבים מרכזיים, כשהשני תלוי באישורו של הראשון: בשלב א'- הגשת תכניות המבנה בקנה-מידה 1/250; בשלב ב'- הגשת בקשה מפורטת להיתר בקנ"מ 1/100.

בחודש האחרון התקדמנו בתכנון הראשוני מול כל היועצים על מנת להביא את התכנון הראשוני למצב המאפשר את הכנת תוכניות הרישוי בקני"מ 1/250 לשם הגשתם לוועדה. האדריכל הגיש תוכניות אלו לוועדה באמצע חודש ינואר. לאחר שתוכניות 1/250 יבדקו נדרש לפרסם הקלות, במידה ובודקת התוכניות בעירייה תמצא זאת לנכון. לאחר פרסום ההקלות (במידה ותידרשנה) תדון הוועדה בתוכנית ותיתן הנחיות ותנאים להשלמת תהליך רישוי ההיתר בקני"מ 1/250. צפי לסיום התהליך זה לקראת חודש מאי-יוני השנה. עם אשורו נוכל להתקדם לשלב ב' בקני"מ 1/100. במקביל לאשור שלב א' של הרישוי נוכל להתחיל להתקדם בהכנות ובתכנון המפורט למכרז הקבלני.

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

משרד רו"ח פריידקס כבר נמצא בשלבים מתקדמים של קליטת חומרי הנהלת החשבונות מהנאמן הנוכחי של הפרוייקט. לאחר קליטת כלל החומרים יופצו באמצעות משרד רואה החשבון הודעות פרטניות לכל חבר קבוצה, עם מידע על כלל התשלומים שביצעתם עפ"י הרישומים.

## **3. הכנת דו"ח 0 לבנקים באמצעות שמאי:**

כפי שהוסבר באסיפה הכללית, דו"ח 0 המיועד לבנקים, מציג את המצב המשפטי של הפרוייקט, את תכנון הפרוייקט, את חישוב שטחי הבניה, את סך עלויות הפרוייקט ואת שווי היחידות בפרוייקט ובכך מציג תמונה מלאה לבנקים שיבחנו את האופציה לממן את הפרוייקט.

משרד השמאים שנבחר לפרוייקט ע"י הנציגות הינו משרד גרינברג, אולפינר שלף ושות', הנמנה על משרדי השמאים המובילים ומקובל על כל הבנקים הגדולים. במהלך הכנת הדו"ח עלו מס' סוגיות מקצועיות המחייבות בירור נוסף. הנושאים הוצגו בפני נציגות הקבוצה ואנו מעריכים כי במהלך השבועיים הקרובים יופק הדו"ח.

לאחר הפקת הדו"ח יועבר אליכם מסמך פרטני עם כלל פרטי היחידה שרכשתם, אומדן העלות, התשלומים שביצעתם ולוח תשלומים חזוי.

**4. הוראת תשלום קרובה :**

במקביל להתקדמות התכנון ההנדסי ולצורך תשלום לספקים, יועצים ומתכננים אנו נדרשים לבצע גביית כספים מידיית מחברי הקבוצה. בימים הקרובים תישלח אליכם הודעת תשלום פרטנית ממושרד רו"ח פריידקס בו תמצאו את כל המידע והפרטים הנדרשים לביצוע העברה.

אשת הקשר במשרד היא הגב' אתי אביגדור. טלפון 03-6242977

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

**בברכה,**

**חברת אילה א.ג.מ נדל"ן**