

מידעון חודש אוגוסט
17/08/2015
ב' אלול, תשע"ה

דף מידע לחברי קבוצת פסגות נופים

לכבוד חברי קבוצת פסגות נופים שלום וברכה.

לפניכם מספר עדכונים.

1. עבודות הפיתוח הציבור :

באסיפה הכללית הצגנו לכם כי המועד המשוער לעליית קבלן בנייה לשטח הוא חודש מרץ 2016. מועד זה כפוף לסייג מהותי לפיו אותן עבודות הפיתוח והתשתיות מטעם החברה הכלכלית מודיעין, אשר מהוות תנאי לעליית קבלן בנייה על השטח יסתיימו בפברואר 2016- מועד שנמסר לנו בעבר כי הוא ריאלי. בשטח אכן בוצעו וממשיכות להיות מבוצעות עבודות עפר גסות ופריצת דרכים. יחד עם זאת, למיטב הערכתנו, נראה כי עבודות הפיתוח הנדרשות לעליית קבלן מטעם הקבוצה על השטח לא יסתיימו לפני יולי 2016. בנושא זה מתקיימות פגישות ושיחות עם הגורמים הרלוונטיים בעירייה ובחברה הכלכלית שמטרתן להביא לכך, ככל הניתן, שעבודות אלה יסתיימו כמתוכנן. אנו נעדכנכם בהתפתחויות.

2. תכנון והיתרים:

תהליך הרישוי מורכב, כפי שהצגנו הן באסיפה הכללית והן במידעון האחרון משני שלבים המותנים זה בזה:
שלב א'- אישור תכניות ברמה עקרונית ע"י "ועדת ליווי" מטעם עיריית מודיעין והחברה הכלכלית מודיעין.
שלב ב'- הליך לאישור היתרי הבנייה במוסדות הועדה המקומית מודיעין (את שלב זה ניתן להתחיל רק לאחר סיום השלב הראשון).

שלב א' – וועדת הליווי:

לפי לוח הזמנים המשוער שהצגנו בפניכם באסיפה הכללית היה אמור להסתיים שלב א' דלעיל (אישור ועדת הליווי) עד חודש אפריל השנה – הערכה זו התבססה על ניסיון העבר בעיר מודיעין, כאשר ועדות הליווי הובלו ע"י משרד הבינוי והשיכון. ברם, רק בחודש מאי התקבלו אצל כלל היזמים בשכונת נופים, ובכלל זה אצלנו, הנחיות מעיריית מודיעין בנוגע לאופן הגשת התוכניות לבחינת ועדת הליווי, יחד עם הנחיות לגבי אופן הגשת הבקשות להיתרי הבניה.

זאת ועוד, התכנסותה של ישיבת הליווי הותנתה על ידה בקבלת תכניות של התשתיות הציבוריות מהחברה הכלכלית. תכניות אלו הועברו ע"י החברה הכלכלית לכלל היזמים בשכונה רק בחודש יוני, זאת בהמשך ללחץ של יזמים בשכונה ובכללם שלנו על העירייה ועל החברה הכלכלית.

עם קבלת התוכניות ניתן היה להתחיל בישיבות וועדת הליווי עם כל יזם ויזם. בתאריך 20.7.15 התכנסה הוועדה ודנה בתוכניות הפרויקט שלנו. את הקבוצה ייצגו בפני הוועדה אדריכל הפרויקט, דני אייל, אדריכלית הנוף, אניטה גבינט וכן הנהלת חברת אילנה א.ג.מ ועו"ד משה סימנה.

הוועדה אישרה עקרונית את תכנון הדירות, תחת מספר הסתייגויות הנובעות מהחלטה גורפת של עיריית מודיעין לשנות את האופי התכנוני של הרחובות בשכונת "נופים" החדשה, כך שבחזיתות הרחוב יהיו קירות נמוכים עד 1.5 מ' בלבד (להבדיל מ-3 מ' מקסימליים שהוגדרו בתב"ע והיו נהוגים עד כה במודיעין). משמעות ההחלטה היא כי נדרש למצוא פתרון תכנוני חלופי אשר יביא להנמכת המבנים בפרויקט, לשינוי בכניסות ובחלק מהחניות שתוכננו. עוד התבקשו לשנות את תכנון פינות הרחובות.

צוות המתכננים הרלבנטי של הפרויקט, בתיאום עמנו, החל בעבודה על שינויי התכנון, אף שטרם התקבל פרוטוקול רשמי של הוועדה. אנו צופים כי שלב א' של תהליך הרישוי (דהיינו אישור וועדת הליווי) יסתיים באוקטובר.

3. תשלום מס' 3 :

התשלום הבא של כלל חברי הקבוצה, שיבוסס על קבלת אשראי בנקאי מהבנק המממן (או כמובן מהון עצמי נוסף- למי שיהיה מעוניין בכך), צפוי לרבעון השני של 2016. מידע מדויק יותר לגבי הצפי לתשלום יימסר לקראת סוף השנה, עם התקדמות עבודות הפיתוח של החברה הכלכלית של מודיעין, התקדמות התכנון ההנדסי של המבנים והתהליך לבחירת קבלן מבצע.

4. בנק מממן :

לאחר סיום הכנת דו"ח "0" ע"י שמאי אנו מבצעים פניה לכלל הבנקים הגדולים בתחום לצורך קבלת הצעות למימון הפרויקט. אנו מתכננים כי במהלך הרבעון האחרון של השנה, לאחר תהליך מו"מ מול נציגי הבנקים ובחינת כל ההצעות, ייבחר הבנק שיילוה את הפרויקט. לאחר בחירת הבנק נשלח אליכם תדריך מפורט לגבי ההצעה הנבחרת בו יהיה פירוט לגבי תהליך האישור ע"י הבנק של כל אחד ואחד מכם, ההון העצמי הנדרש ותנאי ההלוואות(ריביות) והעמלות על מנת שנוכל להתחיל את תהליכי האישור העקרוני של תיקי ההלוואות הפרטניים.

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

בברכה,

אילה א.ג.מ