

2 ינואר, 2019  
כ"ה טבת, תשע"ט

## דף מידע לחברי קבוצת אילה 360 משרדים ומסחר - מודיעין

לכבוד חברי קבוצת הרכישה אילה 360 – מודיעין ישפרו שלום רב,  
אנו מתכבדים לעדכן אתכם כדלקמן:

### 1. סטטוס תכנון והנדסה:

א. שינוי תב"ע ברמה מקומית שתכליתו תוספת זכויות:  
בהמשך לעדכון הקודם בו צוין כי בחודש אוגוסט 2018 קיבלנו אישור מהוועדה המקומית בעיריית מודיעין להתקדם לשלב הפקדת התב"ע עבור תוספת הזכויות לפרויקט, אנו שמחים לבשר לכם כי בתחילת חודש דצמבר התקבל מהוועדה המקומית נוסח הפרסום לתב"ע. עם קבלת הנוסח מוועדת התכנון פרסמנו אותו בעיתונים. ככל שלא תהיינה התנגדויות בתוך 60 יום ממועד הפרסום נוכל להתחיל את תהליך הרישוי בוועדה.

ב. תהליך רישוי שתכליתו קבלת היתרי בנייה:  
במקביל לטיפול האמור בשינוי התב"ע אנו מקדמים עם יועצי הפרויקט את הגשת החומרים הנדרשים לרישוי הפרויקט (גרמושקות), תחת הנחה שהשינוי המבוקש אכן יאושר, וזאת במטרה לחסוך זמן ולהגישם בסמוך ככל שניתן לאחר האישור הסופי של התב"ע.

תהליך הרישוי, לאחר אישור שינוי התב"ע, מחולק לשני שלבים מרכזיים, כשהשני תלוי באישורו של הראשון: בשלב א' - הגשת תכניות המבנה בקנה-מידה 1/250; בשלב ב' - הגשת בקשה מפורטת להיתר בקני"מ 1/100.

תהליך קבלת היתר סופי צפוי לארוך כשנה (על פי הלוי"ז שהוצג בפניכם באסיפה הכללית שנערכה ב 03/07/2018 הצפי להיתר בנייה הינו מרץ 2020) ואנו מעריכים ומקווים שאכן יתקבל ההיתר במהלך הרבעון הראשון של 2020. במקביל לכך, נבחנת גם חלופה של פיצול ההיתר, להיתר חפירה ודיפון בשלב הראשון ולהיתר בנייה סופי בשלב השני, זאת במטרה להקדים את תחילת עבודות הביצוע בשטח (בשלב הראשון- עבודות חפירה ודיפון כאמור) עוד בטרם קבלת ההיתר הסופי.

ג. תהליך הכנת תוכניות ביצוע מפורטות ובחירת קבלן מבצע:

תנאי הנדסי נוסף לתחילת בנייה הינו כמובן חתימת חוזה עם קבלן מבצע, לאחר הליך של תחרות קבלנים, בחירת קבלן ואישורו ע"י הבנק המממן. לשם כך, נדרשות תוכניות ביצוע ברמה מפורטת הרבה יותר מאשר התוכניות לצורך רישוי. תוכניות הביצוע משמשות לא רק לביצוע הבנייה, אלא גם לצורך עריכת התחרות בין הקבלנים.

2. בנק מממן:

אנו שמחים לבשר לכם כי תהליך המו"מ עם הבנקים הסתיים ונציגות הקבוצה בחרה בבנק לאומי כבנק המממן לליווי הפרויקט. תדריך מפורט בנושא הכולל את עיקרי הפרטים המסחריים, תהליך החיתום והחומרים הנדרשים לאיסוף לצורך קבלת מסגרת אשראי יישלח אליכם בהמשך.

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

בברכה,

חברת אילה א.ג.מ נדל"ן