

מידעון חודש אוגוסט

15-08-2016

י"א אב תשע"ו

דף מידע לחברי קבוצת פסגות מודיעין

לכבוד חברי קבוצת פסגות מודיעין שלום רב,

אנו מתכבדים לעדכן אתכם כדלקמן:

1. תכנון והנדסה - רישוי:

אנו עושים מאמצים רבים לכך שהדיון בתיק הבקשה בוועדה לתכנון ולבנייה יועלה לדיון במליאת הוועדה בישיבתה הקרובה במהלך ספטמבר. לאחר הדיון בוועדה, יעודכנו התוכניות המפורטות בהתאם להחלטת הוועדה הן לצורך קבלת ההיתר והן לצורך מכרז הקבלנים.

כפי שהודענו לכם בתחילת יוני, הערכנו שהתיק יועלה לדיון במהלך חודש יולי, וכפי שיפורט בהמשך המידעון זה לא קרה, למרות שכל החומרים היו מוכנים והוגשו בהתאם להנחיות העירייה.

כאמור, עדכנו אתכם בהודעה בתחילת יוני כי תוכנית בינוי מעודכנת הוגשה לעירייה לבדיקה ראשונית. ציינו כי בסיום הבדיקה, נידרש לפרסם בעיתונות ובמודעות באתר הבנייה עצמו בקשות להקלה מהתב"ע לצורך קבלת ההיתר, למשך שבועיים (הליך מקובל וסטנדרטי, אשר בסיומו ניתן יהיה להעלות לדיון את תיק הבקשה להיתר בניה בישיבה של הוועדה לתכנון ובניה). תוכנית הבינוי אכן הוגשה לבדיקה, אולם ההקלות טרם פורסמו, בין היתר בשל הבקשות לשינויים שהתבקשו לבצע, כפי שיפורט בהמשך.

כמו כן עדכנו בעניין מעבר הליך הרישוי בעיריית מודיעין למערכת מקוונת "רישוי זמין", כי מערכת זו פעלה באופן ניסיוני ומצומצם במקומות בודדים בארץ ולפיכך, קיימת (עדיין) אי

בהירות בנוגע לנהלים הן בקרב האדריכל והן בקרב הדרג המקצועי בעירייה. כתוצאה מכך, כתבנו כי אנו חווים שינוי בסדר הפעולות השונות בהליך הרישוי, לעתים עד כדי יצירת כפילויות המאריכות את משך העבודה, על אף התחייבויות שונות מגורמים רשמיים לפרקי זמן מצומצמים בהליך החדש בהשוואה להליך הידני הישן. למרות האמור לעיל, הערכנו שהבקשה להיתר בנייה בכל זאת תיכנס לדין כאמור לעיל, דהיינו במהלך חודש יולי. כאמור זה לא קרה, על אף האישור העקרוני וההנחיות המפורשות שהתקבלו קודם לכן מהעירייה. הסיבה לכך היא שהגורמים הרלבנטיים בעירייה ביקשו לערוך בתוכניות שינויים משמעותיים (שלא הסכמנו להם), וכפי שיפורט בהמשך - בסופו של יום שינויים אלו לא יבוצעו). לפיכך לא אישרו את הכנסת התיק לדין בוועדה. בעקבות זאת, נערכו במהלך החודש האחרון, סבבים נוספים של פגישות עם נציגי העירייה ועם החברה המנהלת את פיתוח השכונה, תוך הצגת כל החלופות התכנוניות שנעשו בהנחיית העירייה, על היתרונות והחסרונות שבהן, לרבות חלופה חדשה נוספת שנתבקשנו לתכנן ברמה רעיונית, הכוללת חניה תת-קרקעית חלקית. מהנדס העיר קיים מספר התייעצויות בנושא וביום 09/08/16 החליט לחזור ולאשר, בשינויים קלים בלבד, את החלופה התכנונית שהגשנו בזמנו, שהייתה אמורה להיות נדונה בוועדה במהלך יולי כאמור. כפי שצינו בפתיח, אנו עושים מאמצים גדולים ע"מ שהתוכנית אכן תידון בישיבת הוועדה הקרובה, אשר תתקיים במהלך ספטמבר, ונעדכן על כך בהתאם.

2. תכנון והנדסה - מכרז קבלנים:

כאמור לעיל, לאחר קבלת תוצאות ישיבת הוועדה לתכנון ולבנייה, יעודכנו התוכניות המפורטות בהתאם להחלטת הוועדה לא רק לצורך קבלת ההיתר, אלא גם לצורך מכרז הקבלנים. אמנם חלק מהותי מהתכנון תלוי כמובן בהחלטות הוועדה לתכנון ובנייה, אולם יחד עם זאת, התבצע במהלך החודשים האחרונים תהליך מקבילי חלקי, באותם רכיבי תכנון שניתן להתקדם בהם, אשר אינם תלויים בהחלטת הוועדה, וזאת במטרה לחסוך זמן ככל הניתן. לאור האמור, אם אכן תיכנס התוכנית לדין בוועדה במהלך ספטמבר, אנו צופים כי מכרז הקבלנים יופץ במהלך נובמבר ונעדכן על כך בהמשך.

3. תכנון והנדסה - פיתוח ציבורי באמצעות החברה הכלכלית של מודיעין:

בהמשך לסיורים שנעשו בשטח, ולפגישות עם חברת הניהול ההנדסית מטעם החברה הכלכלית מודיעין, עולה כי עבודות הפיתוח הנדרשות לעלייה מסודרת של קבלן מטעם הקבוצה על המגרשים טרם הסתיימו.

מה שכן נעשה עד כה: עבודות העפר לפריצת הדרכים הסתיימו, הונחו חלק מהתשתיות התת קרקעיות (ניקוז, ביוב, מים) באזור מתחם הפרויקט, הונחו מצעים בדרכים ובחלקה המזרחי של השכונה אף הונחה שכבת אספלט ראשונה.

מפגישתנו עם חברת הניהול ההנדסית מטעם החברה הכלכלית מודיעין עולה, כי מבחינתם לכשיהיו לקבוצה היתרי בנייה, הם יאפשרו בכל זאת לקבלן הבנייה מטעם הקבוצה לעלות על המגרשים גם טרם סיום עבודות קבלן הפיתוח. יחד עם זאת, לעניין יהיו משמעויות של תיאום ומשמעויות כספיות של עלויות חשמל ומים.

4. תכנון והנדסה - לוח זמנים מתכלל:

לאור כל האמור לעיל, בהנחה שאכן המאמצים לכניסת תיק הבקשה לדיון בוועדה לתכנון ובנייה במהלך ספטמבר יצלחו, הערכתנו היא שהיתר בנייה וחתימה עם קבלן מבצע יהיו לקראת סוף הרבעון הראשון של 2017.

5. בנק מממן:

בהמשך לעדכוןכם על בחירת בנק לאומי כבנק המממן של הפרויקט ולאחר מס' פניות שנעשו אליכם הן באמצעות דוא"ל והן באמצעות שיחות טלפוניות קיימים עדיין חברים שטרם העבירו את הטפסים והאישורים הנדרשים אם בחלקם ואם במלואם. אנו חוזרים ומבקשים את שיתוף הפעולה של כל החברים שטרם מסרו לידנו את הנדרש לעשות זאת בהקדם האפשרי. לרשותכם ניתן לפנות לגבי לימור טוביש בטלפון 03-7705001/או בכתובת דוא"ל

לסיוע ושאלות. office@ayala-agam.com

ראוי לציין, כי חומרים אלו נדרשים, אף שבכל מקרה הבנק יבקש לגבי חלק מהחומרים לקבל מסמכים עדכניים (כגון תלושי משכורת ותדפיסי עו"ש) בסמוך להחתמת חברי הקבוצה על ההלוואות.

6. 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), לא צפוי לפני סוף הרבעון הראשון של 2017. מידע מדויק יותר לגבי הצפי לתשלומי יימסר עם התקדמות עבודות הפיתוח של החברה

הכלכלית של מודיעין, התקדמות במתן היתר של המבנים והתקדמות התהליך לבחירת קבלן מבצע.

7. אסיפה כללית:

בתאריך ה 28/09/2016 החל מ 15:20 נערוך אסיפה כללית. האסיפה תתקיים בית הכנסת "משכן רחמים ואסתר" של קהילת אלעד ברחוב שרה אימנו מס' 55, שכונת בוכמן מודיעין. הזמנה פרטנית תישלח אליכם כשבועיים לפני המועד.

8. תמונות מהשטח:





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

בברכה,

חברת איילה א.ג.מ