

מידעון חודש אוקטובר

21-10-2018

י"ב חשון תשע"ט

דף מידע לחברי קבוצת פסגות מודיעין

לכבוד חברי קבוצת פסגות מודיעין

שלום רב,

להלן הודעות והבהרות בנושא שינויי דיירים:

1. דירות הגן

כזכור, עיריית מודיעין הוציאה בזמנו חוברת הנחיות אשר הגבילה את גובה הקיר הפונה לחזית. במאמץ לשמר ככל הניתן את תכנון דירות הגן מצד אחד ולמנוע חפירת מפלס חניה תת קרקעי מצד שני (ובכך להימנע מעלויות נוספות לכלל חברי הקבוצה), נוהל מו"מ ארוך מול העירייה שנמשך כשנה וחצי ולבסוף הושג פתרון של פיצול מפלסים בחלק מדירות הגן. בפתרון זה, רצפת הסלון ופינת האוכל הונמכו בכחצי מטר מיתר הדירה ובכך התאפשרה יציאה לגינה במפלס הסלון, תוך עמידה בהגבלת הגובה שהעירייה הטילה על הקירות הפונים לרחוב. פתרון זה הוצג באסיפה הכללית הקודמת.

בהמשך, לאחר מאמץ נוסף, בזמן תהליך הרישוי, הושג פתרון שונה לחלק מהדירות, הפינתיות או כאלו בהן יש הפרשי גבהים גבוהים יותר שהצריכו ממילא גרם מדרגות מחוץ לדירה. פתרון זה לאותן דירות, מעביר למעשה את המדרגות מפנים הדירה אל מחוצה לה. מהות השינוי: הגבהת המפלס המונמך בדירות הגן אשר רצפתם פוצלה לשני מפלסים, כך לאחר השינוי כל הדירה תהיה במפלס אחיד מחד, ומאידך היציאה לחצר תיעשה מוויטרנה צידית אל

משטח המתחבר גם אל מחסן הגינה. משטח זה יהיה גבוה ב-3 מדרגות (כחצי מטר) מיתר החצר והירידה לחצר מהמשטח תיעשה באמצעות המדרגות הנ"ל. יצוין כי באותה העת פתרון זה לא היה ישים לכלל דירות הגן אלא רק לדירות שהשינוי שיבוצע לא היה חורג מהוראות התב"ע או הנחיות העירייה. לאחר קבלת היתר הבנייה, ולאור בקשות שהועברו אלינו מדיירים, פנינו שוב לבעלי התפקידים בעירייה, במטרה לנסות לקבל בכל זאת אישור לביצוע פתרון זה גם לדירות אחרות שיחפצו בכך וזאת במסגרת "היתר שינויים". ביום רביעי האחרון התקבל אישור עקרוני בעל פה מהעירייה וניתנו הנחיות כיצד יש להגיש בפועל את היתר השינויים הנדרש. ביצוע פתרון כזה כרוך בעלויות כספיות.

ביום רביעי הקרוב תיערך ישיבה עם הנציגות לאחריה נעדכן את הדיירים בנושא זה.

מכל מקום, דיירים אשר בכל מקרה מעוניינים להישאר עם המדרגות בתוך הדירה, ולא מעוניינים להעביר את המדרגות לגינה (באופן שתואר לעיל-דהיינו שהיציאה לחצר תהיה מוויטרינה צידית למשטח, שממנו תרדנה מדרגות לחצר) מתבקשים לשלוח אי-מייל בדחיפות לשרון, מנהל שירות הלקוחות בכתובת Sharon@ayala-agam.com ולציין כי בניין/דירה ובחירתכם בהשארת המדרגות בתוך הדירה בתוך הדירה.

2. תשלום עבור תכנון חלק משינויי דיירים

במרבית שינויי הדיירים לא נדרשת התערבות של יועץ תכנון של הפרויקט. יחד עם זאת התערבות כזו נדרשת בכל זאת במקרים בהם קובע הקבלן או מתאמות שינויי הדיירים מטעמו, כי שינוי דיירים מסוים דורש בדיקת היתכנות ע"י יועץ תכנוני, או הכנת תוכנית על ידו. הכוונה לתכנון בתחומי האינסטלציה, מיזוג אוויר וחשמל. יצוין כי התשלום של הדייר למתכנן כולל, מלבד תכנון, גם לקיחת אחריות תכנונית חוקית ע"י המתכנן, על כל המשתמע מכך. חשוב לציין כי דרשנו מהקבלן כי הבדיקות ייערכו מול יועצי הקבוצה ולא מול יועצי הקבלן, על מנת להבטיח כי את איכות התכנון מול יועץ שמכיר את הפרויקט ותכנן אותו, ולא ליצור סיטואציה בה מתכננים שונים מטילים אחריות כזו או אחרת האחד על השני.

3. תאריכי יעד להעברת תכנית שינויים לקבלן

תאריכי היעד להעברת תכניות שינויים מוכתבים ע"י הקבלן ע"מ לעמוד בזמנים לסיום הפרויקט. אמנם, בחוזה עמו נחתם על מתן פרק זמן של 4 חודשים להשלמת תכניות שינויים מתוך רצון לאפשר לדיירים זמן רב ככל הניתן, אולם היות והיה עיכוב בקבלת היתרי הבנייה, לא ניתן היה להעביר

תכניות סופיות שעל בסיסן ניתן יהיה לערוך שינויים. מתוך רצון שלא לעכב את לוחות הזמנים לביצוע הפרויקט, אנו מבקשים מכולם לשנס מותניים ולפעול לעריכת השינויים בלוחות זמנים קצרים יותר. ברצוננו להדגיש כי שינויים בחשמל, באינסטלציה ובמחיצות הפנים הינם החשובים ביותר בשלב הראשון, ובפרט לדיירים המעוניינים בשדרוג המטבח. שינויים בחשמל ובמחיצות הפנים יהיו אפשריים גם במועד מאוחר יותר ועד למועד של 4 חודשים כנקוב בחוזה, אך במידה ותינתן פקודת שינויים לאחר ביצוע, עלות השינויים תעלה. בשלב מאוחר יותר ניתן לגשת לספקים ולבחור כלים סניטריים, ריצופים, חיפויים וכיו"ב. אנו נבקש מהקבלן להתחשב ולהתגמש ככל שניתן במועדים הניתנים לדיירים, אך יש לזכור כי לכולנו אינטרס שלא לעכב את ביצוע הפרויקט ולא לאפשר לקבלן לטעון להארכת לוחות הזמנים.

שדרוגים בסטנדרט הפרויקט

.4

ברצוננו להבהיר כי סטנדרט הריצוף בפרויקט שודרג מ-60*60 ל-80*80. ספקי הפרויקט אמורים להיות מעודכנים בנושא זה. עוד נבהיר כי דלתות הפנים בפרויקט שודרגו מדלתות למינטו לדלתות מדגם "יוניק" של הספק פנדור. ככל ומישהו נתקל בבעיה כלשהי בנושא, הוא מוזמן לפנות אלינו.

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

בברכה,

חברת אילה א.ג.מ