

## מידעון מס' 3

### "AYALA TOWERS" - מתחם צריפין

קבוצת רכישה למשרדים – 06.2020

חברי קבוצה נכבדים שלום רב,

אנו שמחים ומתכבדים לעדכן אתכם במספר נושאים, כמפורט להלן:

#### א. סטטוס רישוי :

1. כפי שנכתב במידעון הקודם, קיימים זה מכבר רוב האישורים והנספחים הנדרשים עבור קבלת היתר הבניה.
2. במהלך החודשים האחרונים התקיימו פגישות ושיחות רבות מול גורמי תכנון בוועדה המרחבית מצפה אפק, במועצה המקומית באר יעקב ובוועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיור, וזאת בעניין התיאום הסופי לתכנון וסגירת תיאום התשתיות מול החברה המנהלת את ביצוע עבודות הפיתוח בכלל המתחם בצריפין, דבר אשר היה הכרחי לשם כניסה לדין בוועדת התכנון הבניה מצפה אפק.
3. **אנו שמחים לבשר כי על פי העדכון האחרון שהתקבל מהועדה אנו אמורים להיכנס לדין החודש!**
4. לאחר קבלת החלטת הועדה, ניתן יהיה לבקש את האישורים המהותיים האחרונים עבור היתר הבניה – אישור רשות מקרקעי ישראל ואישור כיבוי אש.
5. כתנאי לקבלת היתר הבניה, וללא שום קשר לאישורים אשר קיבלנו, המועצה והקבלן המפתח מטעמה, תצטרך לסיים ביצוע עבודות ושלבי תכנון שונים אשר על פי התב"ע מותנים בקבלת היתר בניה.  
נכון למועד זה אנו לא צופים עיכוב בנושא זה.
6. על מנת להקדים כניסה לעבודות הביצוע, הוחלט כי במקביל לטיפול בהיתר הבניה כאמור לעיל, תוגש בקשה לקבלת היתר עבור ביצוע חפירה ודיפון וכך אכן נעשה.

**הצפי לקבלת היתר חפירה ודיפון הוא בחודש אוגוסט.**

אנו מעריכים כי עבודות החפירה והדיפון יבוצעו במשך זמן של 6-8 חודשים ועל כן מצאנו לנכון לפצל בין ההליך לקבלת היתר בניה לבין ההליך לקבלת היתר חפירה ודיפון, ובכך להיכנס לעבודה בזמן הקרוב ולחסוך זמן יקר.

## **ב. סטטוס תכנון ומכרז קבלנים:**

1. המתכננים סיימו הכנת חומרים למכרז עבור ביצוע חפירה ודיפון ובימים הקרובים יסתיים התיאום המשפטי. יציאה למכרז הקבלנים בתוך שבועיים.
2. כלל המתכננים עוסקים בתהליך תיאום התכניות לביצוע הבניינים – על מנת שנהיה מוכנים עם התוכניות לביצוע לקראת מכרז הקבלנים בקשר לבניית כלל הבניינים.
3. בהתאם לאמור לעיל, צפי היציאה למכרז קבלנים לביצוע הבניינים – במהלך חודשי ספטמבר / אוקטובר 2020.

## **ג. התקשרות עם בנק מממן:**

כידוע לכם, אחד הנושאים החשובים בפרויקט של קבוצת רכישה הינו הבנק המממן.

כפי שהוסבר לכם במסגרת הליך ההצטרפות לקבוצה, הבנק מעמיד כמובן אשראי לחברי הקבוצה לבניית הפרויקט (לאחר הליך אישור כל אחד מהחברים), הבנק מאשר את הקבלן המבצע הנבחר, הבנק נותן מענה במקרה בו אחד החברים נקלע למצב כלכלי בעייתי ולמעשה ממשיך את מימון חלקו של אותו חבר עד להחלפתו, ובכך מונע עצירה של הפרויקט.

כמו כן הבנק ו/או השמאי מטעמו בודקים כל חשבון וחשבון שיוגש לתשלום על ידי הקבלן המבצע ויתר היועצים ומוודאים כי הסכום המשולם תואם את שלב הביצוע הרלוונטי.

חברת אילה אגם מוכרת מאוד בקרב הבנקים הגדולים המלווים קבוצות רכישה ולשמחתנו אנו זוכים לשיתוף פעולה מלא מצד הבנקים בכל הפרויקטים.

גם הפרויקט בצריפין מאוד מעניין את הבנקים השונים ואנו שמחים על כך.

בהתאם לאמור לעיל, אנו שמחים לעדכן אתכם כי לאחר פניה כמקובל למספר גורמים למימון פרויקטים, התקבלו מספר הצעות למימון הקבוצה הנבחרת ממש בימים אלה.

כמובן, שאין כל עדיפות לבנק כלשהו ובחירת הבנק תיעשה על ידי שקלול כלל הפרמטרים הרלוונטיים מתוך מטרה להטיב עם חברי הקבוצה ככל הניתן.

## ד. שיווק:

בהתאם לעדכון שהועבר אליכם על ידי עו"ד משה סימנה, אנו מעדכנים כי חלה התקדמות בהליך גיבוש הקבוצה ואנו עומדים היום על סדר גודל של 65%.

אנו צופים כי מימוש רכישת המקרקעין יבוצע לקראת סוף חודש יולי.

**בכל מקרה וכפי שצוין בהסכם השיתוף, תקבלו התראה בת 14 ימים מראש לפני מימוש הרכישה על מנת שתוכלו להתארגן בהיבט הכספי.**

## ה.תמונות מהשטח:



מצ"ב תמונות מהשטח.

ניתן לראות הנחת מצעים טרום אספלט. תשתיות של מים, ביוב ותקשורת.

נמשיך לעדכנכם  
בברכה, חברת אילה אגם