

מידעון מס' 4

09.2020

פרויקט "AYALA TOWERS" - מתחם צריפין

חברי קבוצה נכבדים שלום רב,

אנו שמחים ומתכבדים לעדכן אתכם במספר נושאים, כמפורט להלן:

א. סטטוס רישוי :

1. כפי שנכתב במידעון הקודם, 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 לדיון בוועדת התכנון הבניה מצפה אפק.

2. **אנו שמחים לבשר כי ב-24.6.2020 התקבלו החלטות הועדה אשר מאשרות את הבקשות להיתרי הבניה ובקשת החפירה והדיפון בתנאי להשלמת התנאים הנותרים לקבלת היתר.**

3. לאחר קבלת החלטת הועדה החל תהליך קבלת האישורים האחרונים עבור קבלת היתרי הבניה לבניינים לרבות אישור רשות מקרקעי ישראל ואישור כיבוי אש.

4. **צפי קבלת היתרי הבניה למרתף ולבניינים – פברואר/מרץ 2021.**

5. כתנאי לקבלת היתר הבניה לביצוע המרתף והבניינים, 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.

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.

אנו שמחים לבשר שב-10.8.2020 הופק ההיתר לביצוע דיפון וחפירה .

ב. סטטוס תכנון ומכרז קבלנים :

1. מכרז קבלנים לביצוע החפירה ודיפון החל, התקבלו מספר הצעות מחיר לביצוע העבודה ואנו בשלבי משא ומתן מתקדמים מול הקבלנים.

2. **צפי תחילת עבודות החפירה והדיפון – אוקטובר 2020. משך ביצוע מוערך 6 - 8 חודשים.**

3. כפי שנכתב במידעון הקודם, כלל המתכננים עוסקים בתהליך תיאום התכניות לביצוע הבניינים – על מנת שנהיה מוכנים עם התוכניות לביצוע לקראת מכרז הקבלנים בקשר לבניית כלל הבניינים.

4. בחודשים אוקטובר / נובמבר יחל מכרז קבלנים לביצוע המרתף והבניינים. הליך זה צפוי להימשך כ-4 חודשים.

ג. התקשרות עם בנק מממן:

1. בהמשך להסברים במידעון הקודם, התקבלו מספר הצעות מגורמי מימון לליווי הפרויקט.
2. כלל ההצעות נבחנות מתוך מטרה לבחור את ההצעה הטובה ביותר לחברי הקבוצה.

ד. משפטי:

1. בשעה טובה ולאחר גביית הכספים אשר נדרשה לחודש אוגוסט, מימשה הקבוצה את רכישת זכויות ביחס לזכויות הנמכרות בבניין A.
2. בשלב זה הונפקו חשבוניות לרוכשים בגין מרכיב הקרקע ששולם על ידם עד לסוף חודש אוגוסט. במהלך הימים הקרובים יישלחו למייל באופן פרטני, חשבוניות לכל משרד.
3. במהלך חודש ספטמבר, יטפלו עו"ד בדיווח העסקה לרשות המיסים ובהמשך יונפקו שוברי מס רכישה לכל רוכש ורוכש (הצפי כחודש וחצי).
4. חשוב לציין כי שוברי מס הרכישה יצאו תחילה על שם הנאמן, אשר רכש את הזכויות בנאמנות עבור חברי הקבוצה (כך נהוג במקרה של רכישה על ידי נאמן. אגב, מסי השומה לכל רוכש יהיה פרטני).

ה. מהשטח:



בברכה שנה טובה

בריאות, שמחה והצלחה לכולם.

חברת אילה אגם.