

## **פרוטוקול ישיבת נציגות מס' 10**

שהתקנסה באמצעות אפליקציית ZOOM ביום 12/08/2020  
(עקב "מצב חירום קורונה")

פרוטוקול ישיבת נציגות מס' 11

בשיחה טלפוןנית עם כל חברי "וועד מנהל - נופיס סנטר" ביום 21/09/2020

+

**חוויינו:** כל חברי נציגות קבועת הרכישת. כל חברי הנציגות הוזנו לישיבת הנציגות מס' 10 לשעה 19:00. הישיבה התקנסה תוך 48 שעות בבקשת החברה המנהלת ומגוריימים המצביעים.

**נوهתי:** כל חברי הנציגות: סימה גולדופסקי, מאיר חי ימיינி, פרופר בן סימון, אהרון גבאי, לימור בראל חדד. מנהלי החברה המאrangleת והמנהל: עוזי אלון שם טוב "אלון שם טוב יזמות ניהול וארגון בע"מ", עוזי נעם מאור ואשר נדיבי "inherit הבניין נאמן נדלין בע"מ". יועמ"ש ונאמן הקבוצה: עוזי רן אברהם. אדריכל חפרויקט פבלו אלטמן. פיקוח וניהול הדס - ע.ד. שמש – מהנדס סלבה.

**על סדר היום:**

1. עדכון בנוגע לעיקוב אפשרי בקשה לשינוי תב"ע נקודתי עקב חוסר סמכות של הוועדה המומנטית שטרם קיבלה אישור הארכת סמכות של משרד המשפטים.
2. דיון בחלוקת תכנונית.
3. דיון באפשרויות הפעלה חוקיות להמשך החליך התכנוני וקבלת החלטה על האפשרות הנבחרת.

**מהלך הישיבה:**

<u><b>נושא, דיון, הצבעה והחלטה</b></u>	
פתיחה ישיבה.	19:00
<p><b>עו"ד אילון שם טוב:</b> הוגשו תוכניות מטעם הקבוצה לשינוי תב"ע נקודתי לעניין החניות. הוועדה הקרהה בשבוע הראשון של חודש ספטמבר – יום רביעי 2/9/2020. הבעיה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מודיעין כרגע חסר אישור משרד המשפטים שמאrisk את סמכותה לדין עניינו. ככל שלא יתקבל אישור זה עד למועד הוועדה הקרוב עקב המצב הכללי במדינה והמצב הפליטי, חמימות דחיה ועיקוב של כ- 4 חודשים לפחות.</p> <p><b>אדריכל פבלו(חמשד הסבר):</b></p> <p>חוק מגדר את סמכויות הוועדות השונות – מקומית, מחוזית, ארצית. הוועדה של מודיעין קיבלה ממשרד הפנים ומשרד המשפטים סיווג גובה יותר מסווג "וועדה מקומית", ומוגדרת "וועדה עצמאית". סיווג זה חוסך/מייתר פניה לוועדה מחוזית בבקשת כמוון שלנו לשינוי תב"ע נקודתי. למשל: ניתן לוועדה עצמאית לאשר שטחי שירות גם מעל מפלס הקרקע כאשר לוועדה מקומית יש סמכות חוספת שטחי שירות רק מתחת למפלס קרקע.</p> <p>פבלו האדריכל הכין יחד עם רישי מודיעין תוכנית לכינסה לדין בוועדה. התוכנית הנווכחית מציגה וمبיאה <u>חניתת גלריה</u> ברום הגובה של קומות המרתף על מנת לחסוך חפירה של מרתף נוסף לשימוש לחניות. המשמעות כאמור: בקשה לשטחי שירות נוספים עברו חניתת גלריה שהם מעל מפלס קרקע ולפניהם במקומות הוועדה רק כאשר תתקבל הארכת סמכות כאמור.</p> <p>שיחה עם כל חברי הרכישת, קיבל האישור יכול לקחת שבועיים או שלושה וייתכן אף יותר, ומהימות דחיה של כ-4 חודשים לאחר החגים.</p>	1) עדכון

<p><b>פבלו .. (המשך) :</b></p> <p><b>שינויי תכנון חניות</b></p> <p>הזריך להתגבר על הבעיות שנוצרה היא לשנות את התכנון כך שבמקרים נוספים חניות גליה בורות הגובה של קומות החניון, לחזור לתכנון המקורי של קומות חניתה תת קרקעית, זאת אומرت – חיפוי ובנייה קומת מרتف נספה.</p> <p>תוכנית זאת היא בסמכות הרגילה של הוועדה המקומית ולכן סביר שנספיק להחנינה לדין במועד הקרוב.</p> <p><b>משמעות וחשיבות:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. עלות זמן תכנון אדריכלי חדש.</li> <li>2. עלות נספה לביצוע קומת מרتف/חניות הנוספה.</li> <li>3. יתרונות: הבנייה וכל הפרויקט של המרכז המסחרי יותר יועל.</li> </ol> <p><b>סלבה – הסבר עלויות חניות:</b></p> <p>עלות בניית גליה מושער כ- : 2,800 ש"ל למ"ר. עלות בניית מרتف מושער כ- : 3,200 ש"ל למ"ר. הפרש : כ- 400 ש"ל למ"ר.</p> <p>דלתה/תוספת של כ- 1,000,000 ש"ל לפחות . ישנו יתרון תכני גדול לביטול האגירה. נוח וייעיל יותר מבחינת תכנון וביצוע של כל מערכות המרכז המסחרי.</p> <p>בנוסף לטיכון והקיט לעיבוד בפרויקט של בין 4 ל – 5 חודשים. המלצת סלבה – לא לחמתן ללא מעש . משמעות של דחיה וועדה שעוצרים עבודה של כל הייעצים.</p> <p>לימור : מה ההבדלים ואו היתרונות של גליה על מרتف נוסף? אלין : עלות של כמיליון ש"ל.</p> <p>מaira : האם לא כדאי לוותר על תוכנית הגדלת החניות ושהכסף יגיע מהחיסכון שיווצר? אלין : ראשית, בכל מקרה יש צורך בהליך שינוי תב"ע נקווטי לכ- 50% מהחניות שמחויב הון הפרויקט ולכן הגובה ושלט ביצוע החניות לא נפתחת. שנייה, קיים בתכנון תקציב בצ"מ (בלתי צפי מראש) של 2.4 מיליון ש"ל ששנתמש בחשת במרקחה של שינוי תכנון לבניית קומת מרتف חניות נוספת.</p> <p><b>גנאי ופרופספור :</b> מבקשים לחזק את הנושא הטכני וחיעולות.</p> <p><b>פבלו - הסבר :</b> בתכורות חניות גליה גובה קומת חניות כ- 7 מטר. קומות בין 100-90 ס"מ. תעלות ומנדפים מתחת לקורות לפחות 60X60 ס"מ. המלצת פבלו לעבר מtocנית חניות גליה לtocנית מרتف חניות נוספת.</p>	<p>(2) דיון בחלווה תכניות</p>
---	---------------------------------------

<p><b>האופציות המשך הליד תכוני להצבעה</b></p> <p>(1) <b>אופציה 1 להצבעה</b> להמשיך ברגיל ללא כל שינוי, גם אם מדובר היה ברוך בעיכוב פרוייקט, בתקופה שהועודה תקבל את אישור הארכט הטכניות הנדרש לה עד למועד הדין.</p> <p>(2) <b>אופציה 2 להצבעה</b> להסמיד את האדריכל והיעצים הנלוים לבצע שינוי תוכנית סופי בהתאם של חניון מרتفע נוסף, באופן מיידי, בקצב מהיר יותר, ולהגיעו אותה לדין בוועדה שבחילת ספטמבר.</p> <p>(3) <b>אופציה 3 (אופציית הביניים) להצבעה</b> להסמיד את האדריכל והיעצים הנלוים להכין תוכנית נוספת לתיפית בנסיבות חניון מרتفע נוסף, ולקבל החלטה בסמוך למועד הוועדה איזון תוכניות להגיש/להעלות לדין עפ"י מצב סמכות הוועדה. במקרה זה תהיה תוספת עלות בגין שבי"ט הייעצים – אדריכל ויועץ תנעה ומנהל התכנון ההנדסי, בגין העבודה נוספת, על בסיס הצעות המהיר התקיימות שלهما. בחירה באופציה זאת משמעותה גם אישור תוספת התשלום לייעצים כאמור (מועד וועדה צפוי- 2/9/20, הגשה מקדמית- 19/8/20).</p> <p><b>ההחלטה:</b> 敖ורה בה אחד אופציה 3 (אופציית הביניים). האדריכל פבלו יכנן את שתי התוכניות הנפרדות להגשת לועדה כאשר תוגש התוכנית הראלונית.</p>	<p>(3) האפשריות לחמשך הליד תכוני <b>וחצבעה</b></p>
<b>הישיבה נעלה</b>	20:10

רשם: \_\_\_\_\_  
**תאריך:** 12/8/2020  
  
 רונן אברהאם, עוזי  
 מ.מ. 23170, מודיעין-מכבים-רעות  
 נס. 14, מ.מ. 6582779, טל. 08-6582779  
 עוזי רן אברהם  
 נאמן הקבוצה וייעמ"ש

## פרוטוקול ישיבת נציגות מס' 11

בשיחה טלפוןית עם כל חברי "וועד מנהל- נופים סנטר" ביום 21/09/2020

בוחלתה טלפוןית עם כל חברי "וועד מנהל- נופים סentr" ביום 21/09/2020	תוספה
<p><b> משתתפים:</b> מנהל החברה המנהלת: עוזי אילן שם טוב "איילן שם טוב יומות ניהול וארגון בע"מ".</p> <p>חברי נציגות קבוצת הרכישה: לימור בראל חדד, מאיר חי ימינוי, סימה גולדופסקי, אהרון גבאי, פרוספר בן טימון.</p>	21/09/2020 <b>חצבעה</b> <b>טלפוןית</b>

<p><b>על הפרק:</b> להעלות את תוכנית אופציה 1 המקורית לדין ואישור הוועדה המקומית לתכנון.</p> <p><b>עדכון:</b> עו"ד אילן שם טוב:</p> <p>בתאריך <u>6/9/2020</u>, אופציה 3 שאושרה בישיבה 10 דלעיל, נידונה בפני ועדת תכנון ורישוי של עיריית מודיעין שמספרה 202000009. הוועדה אישרה את התוכנית להגשתה.</p> <p>המצב כרגע, שלאחר שאושרה התוכנית כאמור, ניתנו לוועדה המקומית האישור והסמכות לדון בתוכנית הראשונה המקורית, אשר על פיה לא צריך בחירת מרתף נוסף לחניון אלא ניתן להוסף חניות בתצורת גלריה (אופציה 1). דהיינו, ניתן לפעול על פי אופציה 1 ובכך לחסוך כספים נוספים בפרויקט.</p> <p>הוועדה אמורה להתכנס בתאריך <u>14/10/2020</u>, ותוכנית אופציה 1 של הפרויקט משובצת לדין.</p> <p>חברה המנהלת ממליצה לגשת לדין בפני הוועדה לתכנון לאישור תוכנית אופציה 1, להמתין לתוכנות החלטות דין זה, כך שבמידה ותואשר תוכנית הגלריה תיחס העלות הנוספת לפרויקט.</p> <p><b>לחכבה:</b> לשת לדין בפני הוועדה לתכנון לאישור תוכנית אופציה 1 (గלריה) ולהמשיך את הפרויקט עם תוכנית זאת (בכפוף לאישורה ע"י הוועדה).</p> <p><b>ההחלטה:</b> מאושר מה אחד.</p>	
---	--

**אילן שם טוב, עו"ד**  
רשות: מ.מ. 47891 תאריך: 21/09/2020  
**שם החתום** מ.מ. 7178602 **טלפון** 02-5220010 **טלפון** 02-5220010 **טלפון** 02-5220010