

פרוטוקול ישיבת נציגות מס' 8

שהתכנסה באמצעות אפליקציית זום ביום 21/06/2020
(עקב "מצב חירום קורונה")

[+ בהמשך פרוטוקול ישיבת נציגות מס' 9
בהחלטה בווטסאפ בקבוצת "ועד מנהל- נופים סנטר" ביום 24/6/2020]

הוזמנו: כל חברי נציגות קבוצת הרכישה.

כל חברי הנציגות הוזמנו לישיבת הנציגות מס' 8 לשעה 19:30.
התכנסות: 19:30. הישיבה נפתחה בשעה: 19:30.

נוכחים: חברי הנציגות: סימה גולדופסקי, מאיר חי ימיני, לימור בראל חדד, אהרון גבאי.
חסר: פרוספר בן סימון.

מנהלי החברה המארגנת והמנהלת: עו"ד אילן שם טוב "אילן שם טוב יזמות ניהול וארגון בע"מ",
עו"ד נועם מאור "נחלת בנימין נאמן נדל"ן בע"מ", יעל שם טוב.
יועמ"ש ונאמן הקבוצה: עו"ד רן אברהם.
אדריכל הפרויקט פבלו אלטמן.
חברת ניהול ופיקוח הנדסי של הפרויקט – ע.ד. שמש ניהול ופיקוח פרויקטים - עידן שמש וסלבה פיינברג.

על סדר היום:

1. עדכון פגישה עם מהנדס העיר מודיעין.
2. הצגת גאנט לוח זמנים ומשימות לפרויקט.

מהלך הישיבה:

<u>נושא, דיון, הצבעה והחלטה</u>	
20:30	פתיחת ישיבה.
	<u>אדריכל פבלו אלטמן:</u>
נושא 1	עדכון פגישה עם מהנדס העיר בנוגע לשינוי תב"ע בסמכות מקומית, סיכומי ביניים והבהרות:
עדכונים שוטפים	<ol style="list-style-type: none"> 1. המטראז' הסופי לביצוע יוכל להיקבע ע"י הקבוצה בהמשך לאחר אישור התב"ע. 2. כרגע זכויות הבניה הנוספות הן לחנויות בלבד ולא למשרדים. 3. חניון – בקומה אחת ?????????? 4. הסתייגויות מהנדס העיר: <u>בנוגע לפינוי אשפה ולמעליות מחלקו הדרומי והצפוני של הפרוייקט.</u> הדרישה היא כי בחזיתות ובפרויקט בכלל תהיה הצללה אבל לא בקולונדה. פיתוח- בתיאום עם יועצת הפיתוח של מהנדס העיר.
	<u>עו"ד אילן שם טוב – החברה המנהלת:</u>
	1. עדכון מפגישה עם יועצת האשפה:
	מעליות וחדרי אשפה: בתכנון הייתה מעלית 1 לכל אגף. <u>הדרישה: 2 מעליות לכל אגף.</u>
	<u>חדרי אשפה /פחים: יתוכננו באיזור המרתף</u>

<p>2. בקשה לשינוי תב"ע נקודתי ובקשה להיתר בניה נדחתה ע"י מהנדס העיר בקשת הקבוצה לאפשר הגשת בקשה להיתר בניה במקביל להליך של בקשה לשינוי תב"ע.</p> <p><u>ניתן יהיה להגיש בקשה להיתר רק לאחר פרסום הבקשה לשינוי תב"ע ובמידה ולא תהיינה התנגדויות.</u></p> <p>נכון למועד הישיבה הבקשה לתב"ע הומצאה לעירייה ונמצאת בשלב "בדיקת תנאי סף" בהליך של טרום הופקדה: בדיון בעירייה, הערות של יועצת המשפטית של העירייה וכיו"ב, לתיקונים והחזרה וכו'.</p> <p><u>בסיום שלב זה תהיה הפקדה.</u></p> <p><u>אדריכל פבלו:</u></p> <p>טרם קיבלנו אישור סופי של מעבר תנאי הסף. מחר אמור להתקבל האישור, לאחר מכן יועבר לדיון בוועדה במטרה לקבל את המלצת העירייה להפקדת התב"ע.</p> <p><u>המשך אילן:</u></p> <p>3. עדכון בחינת חדרי אשפה/פחים/דחסניות: נעשתה עבודה של יועץ התחבורה. נבחנו בין היתר סוגיות פינוי האשפה ומעבר האשפה לכיוון הדחסניות.</p> <p><u>יועצת האשפה של העירייה אישרה את מיקום הדחסניות ואמורה להוציא "נספח אשפה".</u></p> <p><u>פעולות המשך:</u> אישור והתאמה של יועץ האשפה של הקבוצה, עדכון פרוגרמת הפרויקט, הכנה של תוכניות אדריכליות מתאימות ע"י פבלו האדריכל והעברתם לקונסטרוקטור.</p> <p>כמו כן להמשך התקדמות מול יועצי אינסטלציה, חשמל, מעליות.</p> <p>לסיכום נקודה זאת, הצפי: 2 מעליות מזון, 2 מעליות אשפה, 2 דרגנועים.</p>	
<p><u>מאיר ימיני:</u> מה זמני הפרויקט לאור הליך התב"ע והליך ההיתר. מתי עלייה לקרקע? האם הליך התב"ע יחייב עיכוב הפרויקט ותופסת זמנים לסיום, וכמה זמן?</p> <p><u>סלבה:</u> צפי עליה לקרקע 12/21. כאמור קודם עבודה על התב"ע וקבלת הנחיות לתב"ע ואחר כך הגשת הבקשה להיתר.</p> <p><u>אילן:</u> עפ"י הישיבות והסיכומים הקודמים דובר על 8 חודשים לתיקון תב"ע וסלבה עדכן לאחר מכן ל- 12 חודשים מיום הגשת התוכנית. בפועל: כעת מדברים איתנו על דחייה של 4-5 חודשים עד לעלייה לקרקע. שינוי תב"ע היה אמור להיעשות בכל מקרה עקב נושא החניות. הערה לניהול ופיקוח: אם הייתה ידיעה מבעוד מועד שמדובר בדחייה של בין 4 ל- 5 חודשים, ייתכן שהקבוצה לא הייתה הולכת למהלך של הצבעה על הרחבת חנויות ושינוי תב"ע נקודתי בסמכות מקומית/תוספת ז.ב.</p>	<p>עיכוב במועדי/זמני לפרויקט</p>

מהנדס עידן שמש :
 דובר בתחילה על שנה וחצי , אבל תמיד תהיה התנהלות דרך אילוצים של עירייה וועדה מקומית ועוד גופים חיצוניים בנו . בפועל , ניתן לראות עד עתה דווקא הישגים בציר הזמן מניסיון בפרויקטים אחרים .
 4 חודשים זה סביר . ייתכן כאמור שיהיו עיכובים עקב משתנים נעלמים כרגע וייתכן שיתקצר הזמן .
 למשל : בפרסום התבי"ע, אחרי שתידון בוועדה , אם יצא להתנגדויות הציבור זה מוסיף צפי לעיכובים .

שוב מניסיוני, ההליכים עד עכשיו והעבודה על התבי"ע בוצעו די מהר , ומקווים גם מהיכרות עם האדריכל פבלו שעוד ניתן יהי לזרז ולקצר .
 וגם לשם כך , שנהיה מדויקים יותר וחדים ויעילים יותר , הוכן תרשים זמנים ומשימות גאנט שיוצג בהמשך .

אהרון :
 צריך להבין שדחייה של 4-5 חודשים מבחינתי משמעותה הפסד של כ- 350,000 ₪ . וזה רק אני . אחד בפרויקט . מצד שני גם מדובר בתוספת תשלום לבעלי המקצוע/יועצים שגם מייקר את עליות הפרויקט .

פבלו :
 צריך לזכור ולא לשכוח ושכולנו עובדים למען מטרה משותפת . מדובר בקבוצת רכישה . הזמנים הם יותר נזילים פחות מקובעים ופחות קשיחים . תלויים הרבה ברשויות השונות ובהוראות ובהנחיות שלהן בזמנים ובתוכניות מולם .

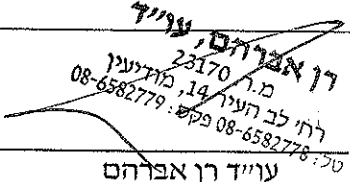
אילן :
 יש הערכה אמיתית לכולם , ניהול ופיקוח שמש ואדריכל פבלו . אבל עם כל זאת, לא הייתה לנו בעיה עם המועדים שנקבים כעת של שנה וחצי, כל עוד היה נאמר ומוסכם מראש .

אם היה ידוע , לא היה נעשה תהליך מול הקבוצה של תוספת ז.ב. והיינו מתחילים בתהליך תבי"ע נקודתי לצורך החניון בלבד .
 בקשה של אילן משמש להתחשב בשכ"ט בנוגע למשמעות של העלות הכפולה : פעם אחת עלות דחייה בקבלת החנויות לחברים, ופעם שנייה העלות הנוספת לחברת הפיקוח והניהול (18 חודשים עפ"י החוזה לשלב התכנון) .

עידן שמש :
 מדגיש כי עד עתה העבודה על הליך התבי"ע מבוצע בהתאם לזמנים . עם כל זאת , מבהיר שתוספת הזמן ככל שתהיה , של 4-5 חודשים כאמור לא יהיו בתשלום נוסף .

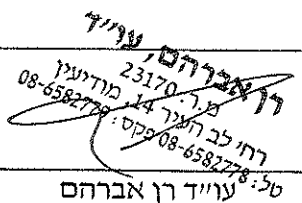
סיכום : ההסכם פיקוח וניהול הנדסי עם הקבוצה יוסדר בהתאם כדי שלא יהיו אי הבנות.

<p>נושא 3</p> <p>הצגת הגאנט זמנים ומשימות לפרויקט</p>	<p>סלבה : עובר על הגאנט: כל תהליך התב"ע, תכנון, עלייה לקרקע, מו"מ מול קבלנים.</p> <ul style="list-style-type: none"> - שלב נוכחי: תב"ע: 1. הגשת תב"ע בסמכות מקומית. 2. דיון הוועדה להמלצה לתת תוקף לאשר את התב"ע. 3. פרסום. 4. פתיחת בקשה להיתר בנייה. <p>צפי : 13/1/2021. (יידחה ככל שיהיו התנגדויות ציבור). * מודגש כאמור כי רק לאחר הפרסום אפשר להגיש בקשה להיתר.</p> <ul style="list-style-type: none"> - המשך מעבר על פרטי הגאנט. - צפי היתר בניה : 27/10/21 * היתר הבניה תלוי כמובן בקבלת תוקף לתב"ע בזמן משוער 19/3/21. - הפצת מכרז קבלנים : 20/9/21 ניהול מו"מ. - התארגנות ועלייה לקרקע : 27/12/21 <p>אהרון: האם אפשר במקביל לעשות מכרז קבלני ?</p> <p>סלבה: אפשר רק לאחר החלטת ועדה בנוגע להיתר בנייה בתנאים וקבלת אישור חיובי לפרויקט. מדובר בתאריך צפוי 28/4/21.</p> <p>לא נכון לעשות תכנון מכרז ופניה ליועצים השונים לפני שברורים לגמרי פרטי התוכנית.</p> <p>עידן: זה גם חשוב לשם צמצום חריגים ושינויים מבעלי המקצוע. גם 4 חודשים לעבודה מול היועצים זאת גרסה מקוצרת. לבניין מגורים היה מופיע ומוקצה בגאנט 8 חודשים לפחות.</p> <p>סימה: כמה זמן הבניה? 15 חודש להיתר, 14-18 חודשים לבנייה.</p> <p>עידן שמש: לפי הגאנט 12/2021. לגבי שיוס ביצוע אין את הנתונים בגאנט המוצג. יחזור עם נתונים ותשובה.</p> <p>סיכום: חשוב שתיעשה עבודה מדויקת ונכונה לטובת כל החברים, להימנע מטעויות ועלויות מותרות עקב ריצה לא נכונה.</p>
<p>נושא 4</p> <p>טבלת חשמל</p>	<p>אילן: הצגת טבלת חשמל לאחר עבודה מול יועץ חשמל.</p> <p>בתכנון בסיסי: 25 אמפר.</p> <p>התכנון המתגבש, עפ"י המכתב המצורף לדיון לחלוקת של היחידות, המלצת יועץ חשמל, ועל מנת שלא לעבור למצב של יותר מ-2 חדרי שנאים: 80X3, 60X3, 40X3, 25X3 לפי הקריטריונים.</p> <p>סלבה: לאחר בדיקה נוספת במצב ההספקים שבטבלה כנראה שיהיה צורך ב- 3 שנאים.</p>

<p>2 שנאים : 1800X3 . הסיכום עפ"י הטבלה : מעל 3X2000 .</p> <p>אילן : אם נצטרך לעבור ל-3 שנאים המשמעות עלויות נוספות להוספת חדר נוסף או הגדלתו לצורכי חברת החשמל.</p> <p>כעיקרון חברת חשמל אמורה לשלם 200,000 ₪ על הבניה . עלות : כ- 100,000 ₪.</p> <p>תוספת תעלה 145,000 ₪ לאור הגדלת החשמל לכל החנויות. שנאי נוסף עוד כ- 50,000 ₪ נוספים.</p> <p>לסיכום: החברה המנהלת תבחן שוב את הנושא תעדכן את הנציגות.</p>	
<p>אילן : המעליות מתחלקות למעלית לפחי אשפה ומעלית משא. כאמור ישנה דרישה לתוספת 2 מעליות : 1 משא, 1 אשפה. התקציב הבלתי צפוי מראש שהוקצה : 1,700,000 ₪ . ינגוס בבצ"מ : 200,000 ₪ .</p> <p>תיבדק האפשרות למעלית אשפה הידראולית שעשויה לחסוך עלויות עם יועץ המעליות.</p> <p>לסיכום: החברה המנהלת תבחן שוב את הנושא ותחזיר לדיון והחלטת הנציגות.</p>	<p>נושא 5 מעליות/ מעלית אשפה הידראולית</p>
<p><u>אילן:</u> במקביל אנו ממשיכים בעבודה מכינה בחודש -חודשיים הבאים מול שמאי ובנקים.</p>	<p>נושא 6 שמאי ובנקים</p>
<p>אילן : (1) אתר כללי עומד לעלות דרך רוי"ח פריידקס וריכוז והצגת כל המידע בשקיפות מלאה לחברי הקבוצה. (2) החברה המנהלת תוציא מכתב עדכון מסודר לחברי הקבוצה.</p>	<p>נושא 7 אתר אינטרנט ומכתב עדכון</p>
<p>רשם : תאריך : 21/6/2020</p> <p>הישיבה ננעלה 20: 35</p> <p>  עו"ד רן אפרהם נאמן הקבוצה ויועמ"ש</p>	

פרוטוקול ישיבת נציגות מס' 9

בהחלטה בוטסאפ בקבוצת "ועד מנהל- נופים סנטר" ביום 24/6/2020

<p>תוספת</p> <p>24/6/2020 הצבעת ווטסאפ יועץ אקולוג דו"ח הידרולוגי</p> <p>"צוק" הידרולוגיה וסביבה בע"מ"</p> <p>משתתפים: מנהלי החברה המנהלת: עו"ד אילן שם טוב "אילן שם טוב יזמות ניהול וארגון בע"מ", עו"ד נועם מאור ואשר נדיבי "נחלת בנימין נאמן נדלין בע"מ", יעל שם טוב. חברי נציגות קבוצת הרכישה: לימור בראל חדד, מאיר חי ימיני, סימה גולדזפסקי, אהרון גבאי, פרוספר בן סימון. יועמ"ש הקבוצה עו"ד רן אברהם.</p> <p>על הפרק: אישור השכרת שירותי אקולוג לצורך מתן דו"ח ותוכנית הידרולוגית – "צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ".</p> <p>תמצית הדיון: הוצגו 2 הצעות מחיר מטעם:</p> <p>"צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ" - 14,976 ₪ כולל מע"מ.</p> <p>" אקולוג הנדסה בע"מ" - 14,000 ₪ לפני מע"מ .</p> <p>המלצת מפקח ומנהל הנדסי ע.ד. שמש – צוק הידרולוגיה.</p> <p>להצבעה: לבחירת יועץ הידרולוגיה אקולוגיה "צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ".</p> <p>החלטה: מאושר ברוב (אהרון, סימה, מאיר, לימור. פרוספר נמנע).</p>	
<p style="text-align: center;">  רן אברהם, עו"ד מ.ר. 23170 מודיעין 14 רח' לב הגיר 14 טל: 08-6582778 פקס: 08-6582778 עו"ד רן אברהם נאמן הקבוצה ויועמ"ש </p>	<p>תאריך: <u>24/6/2020</u> רשם:</p>