



**פסגת חשמונאים**

מגורים בלב הטבע

**בית. שכונה. קהילה**





# אודות הפרויקט

פסגת חשמונאים, מתחם מגורים חדש ואיכותי בצמוד ליישוב חשמונאים, על אם הדרך בין תל אביב וירושלים בסמיכות למודיעין-מכבים-רעות, כפר רות, שיל"ת, לפיד, כפר האורנים, מבוא מודיעים.

פרויקט המגורים היוקרתי עתיד להיבנות בקצה היישוב, על גבעה בגובה 150 מטר ממנה נשקף נוף מרהיב. המתחם מחובר בכביש ישיר מכיוון מזרח, דרך רחוב מוריה ליישוב גני מודיעין.

התושבים יוכלו ליהנות מחוויית מגורים בלב פרבר חדשני ומתקדם. הקהילה ודייריה ייהנו מלייף סטייל, ממרחבים וריאות ירוקות, **קריית חינוך, מרכז מסחרי, מתחמי פנאי וקהילה - שאושרו בשלב מקדמי לפרויקט פסגת חשמונאים למתן תוקף במוסדות התכנון.**

פסגת חשמונאים מהווה חלק שני מתוך שלושה מתוכנית בנייה מקיפה.

מתחם המגורים כולו תוכנן ע"י אדריכלי בניין ואדריכלי נוף עם התמחות בתחום תכנון למגורי יוקרה. התכנון מאופיין בלמידה וחקירה מעמיקים של ההיסטוריה, המיקום, האוכלוסייה והסביבה של הפרויקט. כל זאת במטרה לגבש קונספט תכנוני ייחודי, עשיר ומדויק תוך שימור הטופוגרפיה הייחודית של תוואי הקרקע.





\*תמונה להמחשה בלבד  
\*לא סופי \*מבט מצפון



# מבעד לחלון נוף עוצר נשימה

הפרויקט מאופיין בארכיטקטורה מודרנית ויוצאת דופן. הבתים והדירות מתוכננים במבנים מדורגים בעלי חצרות, פרגולות ומרפסות רחבות המשקיפות אל עבר הגינות הירוקות ונוף עוצר נשימה.

לצד המיקום המצוין ותכנונה הייחודי של פסגת חשמונאים, תיהנו מחיבור מושלם בין פרטיות וקרבה למרכז, בין ציוץ ציפורים לחיים בסביבה חדשנית שומרת טבע וסביבה בעלת היתר תו ירוק.

המתחם כולל, בתים דו משפחתיים, בנייני בוטיק מדורגים, דירות גן ודירות גג.

סטנדרט בנייה גבוה בעיצוב מרהיב עם מפרט מוקפד ויוקרתי להשלמת חווית המגורים החדשה שלכם.



# מצב תכנוני

## מבנה המתחם:

פסגת חשמונאים עתידה להתפרש על פני 111 דונם, בגובה של 150 מ' מעל היישוב. בשלב הראשון מתוכננים להיבנות כ-150 יח', ובשלב העתידי סופי כ-178 יחידות דיור נוספות.

המתחם כולו כ-230 דונם מחולק ל-3 חלקים:

**חלק ראשון** מאושר למתן תוקף. הכולל קריית חינוך ביה"ס בנים, ביה"ס בנות, מעונות יום, גני ילדים, מרכז מסחרי, בתי כנסת, מקוואות ומתחמי קהילה פנאי וספורט ועוד.

**חלק שני** 150 יח"ד לשיווק בשלב א.

**חלק שלישי** 178 יח"ד שיווק עתידי.





# יישוב חשמונאים בצמיחה

## פרויקט פסגת חשמונאים יוצא לדרך!!!

### רקע

היישוב חשמונאים שיך למועצה האזורית מטה בנימין, המועצה הגדולה בארץ. היישוב קהילתי, בעל צביון דתי לאומי. מבחינה גיאוגרפית היישוב ממוקם במערב הרי בנימין, בדרום השומרון, צפונית לעיר מודיעין, בגובה של 220-280 מ'.

### קהילה ותושבים

ביישוב כ- 550 בתי אב/משפחות המונות כ- 2,800 תושבים, כולל זוגות צעירים. לפחות 40% מסך התושבים עלו לארץ במהלך שני העשורים האחרונים, רובם מארצות הברית ומדינות אנגלוסקסיות נוספות.

היישוב מאופיין בקהילתיות תומכת ופעילה ובעל חתר סוציו-אקונומי גבוה. רובם הגדול של התושבים עוסק במקצועות חופשיים, כגון: רפואה, יהלומנות, עריכת דין ומסחר.







ביישוב חשמונאים קיימים בתי כנסת  
שמותאמים לעדות השונות, מקווה, גני  
ילדים ממלכתי דתי וגן משולב, בי"ס יסודי  
ממלכתי דתי, משפחתונים פרטיים לגיל הרך,  
ישיבה תיכונית לבנים, סניף בני עקיבא, אולם  
ספורט, מגרשי כדורסל ובייסבול.





# ביקוש והיצע תמונת מצב

## ביקוש

ישנו ביקוש מאוד גבוה לדיור באזור בכלל ובפרט באזור זה. הצורך הינו במיוחד לבתים פרטיים גדולים/דירות גדולות, בסטנדרטים גבוהים באזורי המרכז, קרוב לכל הערים הגדולות, ובמחירים סבירים. הביקוש קיים במיוחד בקרב עולים חדשים, דוברי אנגלית המחפשים אזור קהילתי שבו יוכלו להשתקע לאורך זמן ולגור יחד.

## היצע

ישנו חוסר במגורים באזור זה לקהילה דתית בכלל ולדוברי אנגלית במיוחד. המחסור הינו בבתים פרטיים גדולים/דירות גדולות ובמחירים סבירים. הפרויקטים המוצעים כיום באזור, כגון מודיעין, מכבים-רעות ומבוא מודיעין יקרים ונעים בין 30,000 ל 40,000 ₪ למ"ר.







# יתרונות הפרויקט

- ✓ מיקום מאוד מבוקש שנכון להיום סובל מחוסר בהיצע.
- ✓ תוספת ליישוב קיים - קיימות שלל תשתיות ושירותים.
- ✓ מתחם הכולל קריית חינוך ביה"ס לבנים, ביה"ס לבנות, מעונות יום, גני ילדים, מרכז מסחרי, בתי כנסת, מקוואות ומתחמי קהילה פנאי וספורט - אושרו למתן תוקף.
- ✓ ממש בקצה היישוב - נהנים מנוף עוצר נשימה.
- ✓ בקרבת צירי תחבורה ראשיים.
- ✓ רק 30 דקות מגוש דן וירושלים.
- ✓ הפרויקט מאופיין בבתים גדולים ודירות מרווחות.

## יתרונות המיקום מבחינת תחבורה

יישוב חשמונאים מחזיק בחשיבות אסטרטגית. מעבר לעובדה שישנה גישה לכביש 443 ולכביש 6 (חוצה ישראל), הוא ממקם על כביש 446, המאפשרת לתושבי היישוב להגיע בתוך 10 דקות יעדים מרכזיים, כגון מודיעין, מכבים רעות, בית אריה וטלמונים. כמו כן, היישוב ממקם רק 30 דקות משלל יעדים חשובים, כגון ירושלים, גוש דן, אריאל ובית אל. המערכת התחבורתית לפסגת חשמונאים נמצאת בתנופת פיתוח.





**חשמונאים נמצא**  
**כ-10 דקות נסיעה מ:**  
מודיעין ✎ מכבים רעות  
✎ בית אריה (עפרים)  
✎ גוש טלמונים

**תחבורה ציבורית**  
חברת קווים מפעילה את  
הקווים 11 ו-27 שעוברים  
בישוב ומגיעים למודיעין/  
מודיעין עלית.

**חשמונאים נמצא**  
**כ-30 דקות נסיעה מ:**  
✎ גוש דן ✎ ירושלים  
✎ אריאל ✎ בית אל

**קרבה לכבישים  
הבאים:**  
כביש 446 ✎ כביש 443  
✎ כביש 6

# תחבורה

✎ לאחרונה החלה עבודת תכנון לטובת הרחבת כביש 60 לשני הנתיבים, כולל הוספת כניסות מבנימין לירושלים וחיבורים לכביש 443 (עבודת הסלילה החלה!).

✎ מתוכנן נתיב תחבורה ציבורית לכל כיוון.

✎ החלו עבודות הכנה ראשוניות לטובת פתיחת כביש 446. כביש 446 משמש רבות את תושבי מערב בנימין - מחבר בין חשמונאים לצומת שילת.

✎ מתוכנן מחלף חדש לצומת הכניסה לחשמונאים לרווחת התושבים.



# דגם A2/1

קוטג' - דגם יורד

מספר יחידות בדגם: 2

מספר מבנים לדגם: 5

סה"כ יחידות: 10



\*הקרקע אינה זמינה לבניה מיידית  
\*התמונות להמחשה בלבד

| מספר קטלוגי | סוג בית | שטח פלדלת ללא מרתף, ממ"ד | שטח מרתף וממ"ד | מרפסת/גינה | גודל מחסן במ"ר | מספר חניות | סה"כ יחידות |
|-------------|---------|--------------------------|----------------|------------|----------------|------------|-------------|
| A2-1        | חצי דו  | 250                      | 105            | ✓          | 6              | 2          | 10          |

\*חניית מקורות 30 מ"ר





# דגם A2/2

**קוטג' - דגם יורד**

**מספר יחידות בדגם: 2**

**מספר מבנים לדגם: 8**

**סה"כ יחידות: 16**

\*הקרקע אינה זמינה לבניה מיידית  
 \*התמונות להמחשה בלבד

| מספר קטלוגי | סוג בית | שטח פלדלת ללא מרתף, מ"ד | שטח מרתף וממ"ד | מרפסת/גינה | גודל מחסן במ"ר | מספר חניות | סה"כ יחידות |
|-------------|---------|-------------------------|----------------|------------|----------------|------------|-------------|
| A2-2        | חצי דו  | 355                     | 105            | ✓          | 6              | 2          | 16          |

\*חניות מקורות 30 מ"ר





# דגם A2/3

קוטג' - דגם עולה

מספר יחידות בדגם: 2

מספר מבנים לדגם: 9

סה"כ יחידות: 18

\*הקרקע אינה זמינה לבניה מיידית  
 \*התמונות להמחשה בלבד

| מספר קטלוגי | סוג בית | שטח פלדלת ללא מרתף, ממ"ד | שטח מרתף וממ"ד | מרפסת/ גינה | גודל מחסן במ"ר | מספר חניות | סה"כ יחידות |
|-------------|---------|--------------------------|----------------|-------------|----------------|------------|-------------|
| A2-3        | חצי דו  | 250                      | 105            | ✓           | 6              | 2          | 18          |

\*חניות מקורות 30 מ"ר





# דגם A2/4

קוטג' - דגם עולה

מספר יחידות בדגם: 2

מספר מבנים לדגם: 5

סה"כ יחידות: 10

\*הקרקע אינה זמינה לבניה מיידית  
 \*התמונות להמחשה בלבד

| מספר קטלוגי | סוג בית | שטח כללית ללא מרתף, מ"ד | שטח מרתף ומ"ד | מרכזת/גינה | גודל מחסן במ"ר | מספר חניות | סה"כ יחידות |
|-------------|---------|-------------------------|---------------|------------|----------------|------------|-------------|
| A2-4        | חצי דו  | 250                     | 105           | ✓          | 6              | 2          | 10          |

\*חניות מקורות 30 מ"ר





## קוטה' - גן/גה

## מספר מבנים לדגם: 7

## סה"כ יחידות: 28

| סה"כ יחידות | מספר חניות | גודל מחסן במ"ר | מרפסת/ גינה | שטח מרתף וממ"ד | שטח פלדלת | סוג בית | מספר קטלוגי |
|-------------|------------|----------------|-------------|----------------|-----------|---------|-------------|
| 14          | 2          | 6              | ✓           | 124            | 225       | דירת גן | C4          |

|    |         |     |   |      |   |   |    |
|----|---------|-----|---|------|---|---|----|
| C4 | דירת גג | 225 | - | 52.5 | 6 | 2 | 14 |
|----|---------|-----|---|------|---|---|----|

\*השטח אינו כולל ממ"ד, חניות מקורות 30 מ"ר

\*הקרקע אינה זמינה לבניה מיידית  
\*התמונות להמחשה בלבד





## קוטה' פינתי גה/גן

## מספר מבנים לדגם: 1

## סה"כ יחידות: 4

| סה"כ יחידות | מספר חניות | גודל מחסן במ"ר | מרפסת/ גינה | שטח מרתף וממ"ד | שטח כלדלת | סוג בית | מספר קטלוגי |
|-------------|------------|----------------|-------------|----------------|-----------|---------|-------------|
| 2           | 2          | 6              | ✓           | 124            | 264       | דירת גן | C4-1        |

|      |         |     |   |      |   |   |   |
|------|---------|-----|---|------|---|---|---|
| C4-1 | דירת גג | 240 | - | 52.5 | 6 | 2 | 2 |
|------|---------|-----|---|------|---|---|---|

\*הקרקע אינה זמינה לבניה מיידית  
\*התמונות להמחשה בלבד





# דגם F10

בניין מדורג 5 קומות

מספר יחידות בדגם: 10

מספר מבנים לדגם: 2

סה"כ יחידות דיור: 20

\*הקרקע אינה זמינה לבניה מיידית  
\*התמונות להמחשה בלבד

| מספר<br>קטלוגי | סוג בית       | שטח מלדלת<br>כולל מ"ד | מספר<br>חניות | מחסן | מספר<br>חניות | סה"כ<br>יחידות |
|----------------|---------------|-----------------------|---------------|------|---------------|----------------|
| F10            | דירה במדורגים | 234                   | 14.4          | ✓    | 1             | 4              |
| F10            | דירה במדורגים | 198                   | 13.5          | ✓    | 1             | 4              |
| F10            | דירה במדורגים | 129                   | 19.8          | ✓    | 1             | 4              |
| F10            | דירה במדורגים | 188                   | 15.6          | ✓    | 1             | 4              |
| F10            | דירה במדורגים | 192                   | 125           | ✓    | 1             | 4              |





# דגם F12

בניין מדורג 6 קומות

מספר יחידות בדגם: 12

מספר מבנים לדגם: 1

סה"כ יחידות דיור: 12

\*הקרקע אינה זמינה לבניה מיידית  
\*התמונות להמחשה בלבד

| מספר קטלוגי | סוג בית       | שטח פלדלת כולל מ"ד | מרפסת/גינה | מחסן | מספר חניות | סה"כ יחידות |
|-------------|---------------|--------------------|------------|------|------------|-------------|
| F12         | דירה במדורגים | 234                | 14.4       | ✓    | 1          | 2           |
| F12         | דירה במדורגים | 220                | 13.5       | ✓    | 1          | 2           |
| F12         | דירה במדורגים | 182                | 15.6       | ✓    | 1          | 2           |
| F12         | דירה במדורגים | 129                | 19.8       | ✓    | 1          | 2           |
| F12         | דירה במדורגים | 173                | 14.4       | ✓    | 1          | 2           |
| F12         | דירה במדורגים | 192                | 111        | ✓    | 1          | 2           |





# דגם F14

בניין מדורג 7 קומות

מספר יחידות בדגם: 14

מספר מבנים לדגם: 1

סה"כ יחידות דיור: 14

\*הקרקע אינה זמינה לבניה מיידית  
 \*התמונות להמחשה בלבד

| מספר קטלוגי | סוג בית       | שטח פלדלת כולל ממ"ד | מרכסת/ גינה | מחסן | מספר חניות | סה"כ יחידות |
|-------------|---------------|---------------------|-------------|------|------------|-------------|
| F14         | דירה במדורגים | 234                 | 14.4        | ✓    | 1          | 2           |
| F14         | דירה במדורגים | 220.5               | 13.5        | ✓    | 1          | 2           |
| F14         | דירה במדורגים | 205                 | 15.6        | ✓    | 1          | 2           |
| F14         | דירה במדורגים | 167.5               | 14.4        | ✓    | 1          | 2           |
| F14         | דירה במדורגים | 129                 | 19.8        | ✓    | 1          | 2           |
| F14         | דירה במדורגים | 160                 | 13.5        | ✓    | 1          | 2           |
| F14         | דירה במדורגים | 192                 | 97.5        | ✓    | 1          | 2           |





# דגם F18

בניין מדורג 9 קומות

מספר יחידות בדגם: 18

מספר מבנים לדגם: 1

סה"כ יחידות דיור: 18

\*הקרקע אינה זמינה לבניה מיידית  
\*התמונות להמחשה בלבד

| מספר קטלוגי | סוג בית       | שטח פלדלת כולל ממ"ד | מרפסת/גינה | מחסן | מספר חניות | סה"כ יחידות |
|-------------|---------------|---------------------|------------|------|------------|-------------|
| F18         | דירה במדורגים | 193                 | 14.4       | ✓    | 1          | 2           |
| F18         | דירה במדורגים | 180                 | 13.5       | ✓    | 1          | 2           |
| F18         | דירה במדורגים | 164                 | 15.6       | ✓    | 1          | 2           |
| F18         | דירה במדורגים | 219                 | 14.4       | ✓    | 1          | 2           |
| F18         | דירה במדורגים | 215                 | 13.5       | ✓    | 1          | 2           |
| F18         | דירה במדורגים | 179                 | 15.6       | ✓    | 1          | 2           |
| F18         | דירה במדורגים | 129                 | 19.8       | ✓    | 1          | 2           |
| F18         | דירה במדורגים | 171                 | 14.4       | ✓    | 1          | 2           |
| F18         | דירה במדורגים | 192                 | 111        | ✓    | 1          | 2           |