



גילה הירוקה

ההזדמנות שלכם בירושלים



שלונו'

התוכנית אושרה
בוועדה המקומית

קרקע לדירה בטאנו



MANOSGROUP

כי הבית הזה הוא שלי

גילה הירוקה! השקעה שכדאי לבנות עליה.

עתודות הקרקע בארץ ובירושלים בפרט, הולכות ומתמעטות. נותרו מעט מאוד קרקעות פנויות שעליהן ניתן לתכנן ולבנות דירות בבניה רוויה.

אחת מעתודות הקרקע האחרונות נמצאת בדרום מזרח שכונת גילה בירושלים ברחוב שלמה דוגה בתחומי שכונת 'אחוזה' היוקרתית שם עתידה להיבנות בהובלתה ובניהולה של **קבוצת מנוס 'גילה הירוקה'**, מדובר בקרקע אשר ע"פ תכנית מתאר 2000, מיועדת לבניה ולמגורים וכיום התכנית נמצאת לקראת סיום מתאר מנחה, שעל פיה יוכלו בעלי הקרקע להגיש תכניות מפורטות לבניית דירות מגורים.

'גילה הירוקה' נכללת כחלק מתכנית לבנייה כוללת של כ-3000 יחידות דיור למגורים בדרום מזרח גילה במטרה להגדיל ככל הניתן את היצע קרקעות הזמינות לבנייה רוויה בעיר ירושלים, כמקובל בתפיסת דיור מודרנית.
הרוכשים בקבוצת 'גילה הירוקה' ייהנו מקרקע בפריים לוקישיין בשטח שמחירו לא מפסיק לעלות במתווה של עסקה בטוחה בתקן 22 של משרד המשפטים.
כמו כן התוכנית אושרה בוועדה המקומית ועומדת בתנאי הסף בוועדה המחוזית.

כבר כיום מצוי האזור בתנופת התחדשות והתפתחות מאסיבית וזאת לאור שדרוג מערך הצירים המרכזיים המובילים לשכונה ובהם ציר דרך חברון והמחלף החדש בכביש בגין המסתעף עד לכביש המנהרות ומוביל לגוש עציון, צירים אלו מהווים עורקי תחבורה ראשיים בירושלים, בנוסף, תוואי הרכבת הקלה המתוכנן עתיד לעבור בסמוך לשכונה. בנוסף, השכונה המתוכננת תהנה מתשתית חינוך, בריאות, קהילה, מסחר, גינות, שבילי אופנים ושטחים ציבוריים מטופחים. כל אלה הופכים את 'גילה הירוקה' למובילה בנגישות תחבורתית אליה וממנה מכל חלקי העיר והחוצה ממנה.

גילה הירוקה - הזדמנות נדירה להשקיע בקרקע בדרום העיר ירושלים

הזדמנות נדל"נית בטוחה בירושלים

רק **380,000 ₪** |

ויש לכם קרקע לדירה בטאנו בעלת פוטנציאל
השבחה גבוה בשכונת גילה בירושלים

- כמות יחידות מוגבלת -



פוטנציאל

פוטנציאל תשואה
גבוה במיוחד!



שקט ופשי

קרקע טאבו
הערת אזהרה אישית
הסכם שיתוף



ליווי אישי ומקצועי

הרוכשים זוכים לליווי
אישי ומקצועי של מומחי
נדל"ן מקבוצת מנוס

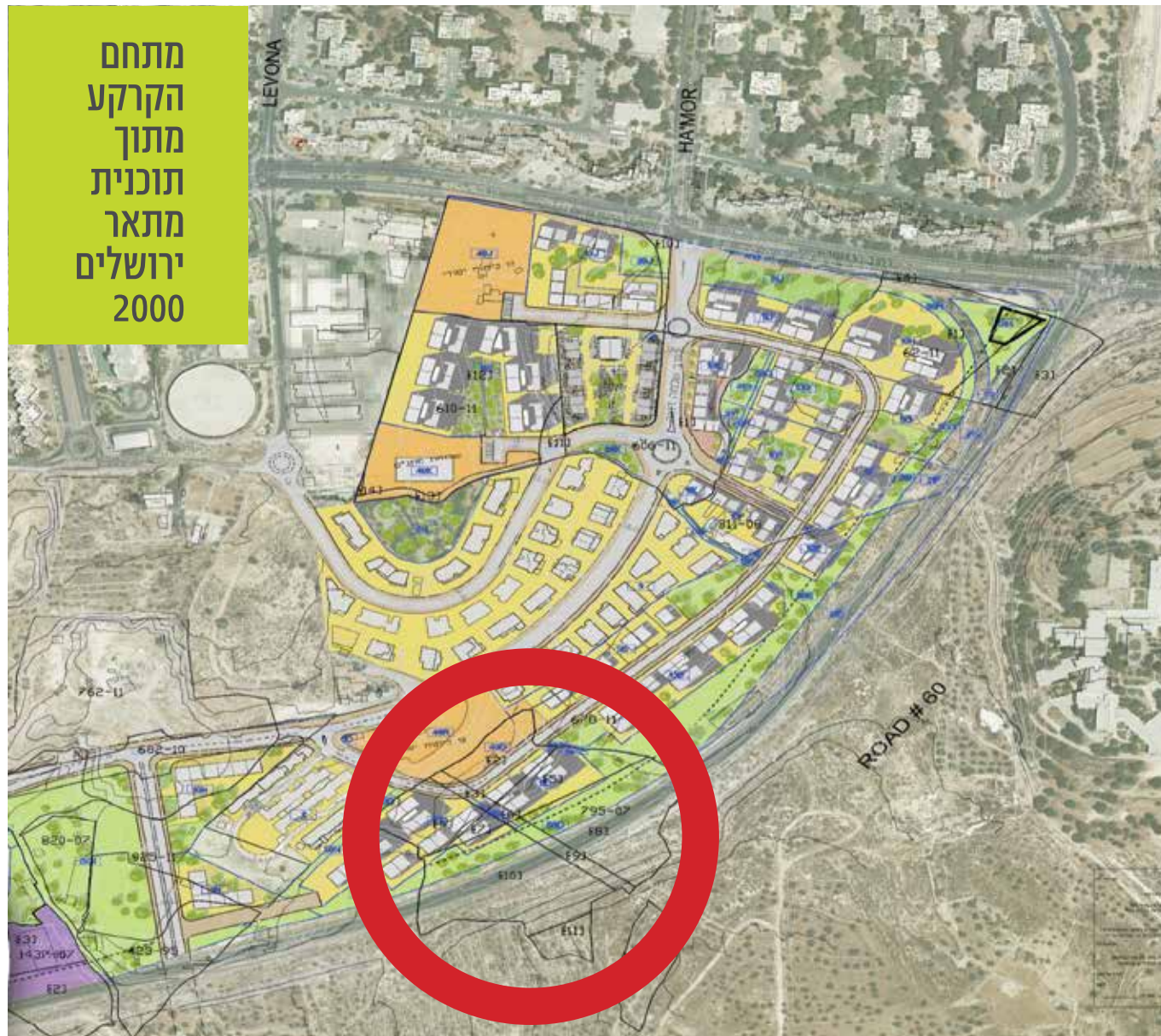
אפשרות למימון בנקאי עד 100,000 ₪ לקרקע

גילה: אושרה בניית 3,000 יחידות דיור בחלק הדרום מזרחי של השכונה לפי תכנית שאושרה בישיבתה האחרונה של הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

מצב תכנוני

תכנית מתאר ירושלים 2000 ייעדה את הקרקע למגורים, תכנית זו משמשת כתכנית מנחה לכל רשויות התכנון בירושלים ועל פיה נקבע ייעוד הקרקעות בירושלים. במהלך העשור האחרון קידמו בעלי הקרקע ועיריית ירושלים תכנית מתאר פרטנית לקרקע זו, במהלכם קיבלו אישור תכנית שלד מהוועדה המקומית בירושלים, ולאחרונה עמדה בתנאי הסף להפקדה בוועדה המחוזית, את התכנית מקדם האדריכל פרופ' דוד גוגנהיים, בעידוד משרדי הממשלה הרלוונטיים תוך אינטרס מובהק ליצור קרקע זמינה לבנייה בזמן הקצר ביותר. עם הפקדת התכנית, ניתן יהיה להגיש מכוחה תכנית מפורטת אשר בסמכות הוועדה המקומית לתכנון לאשרה, בדרך להיתר בניה לבנייה רוויה, ותוך ניצול מיטבי של הקרקע, התכנית מתפרסת על פני שטח של 270 דונם, ועל פיה ניתן יהיה לבנות כ-3000 יח"ד. מתוך ישיבת סיכום שנעשתה בשיתוף עם הגורמים בעיריית ירושלים, סוכם כי יש לקדם את התוכנית במהירות האפשרית לקראת הבאתה לדיון ואף מהנדס העיר מברך על קידום התוכנית ומבקש לעדכנו בהתקדמותה.

מתחם
הקרקע
מתוך
תוכנית
מתאר
ירושלים
2000



גילה הירוקה – פרויקט עשר!

ההשקעה בקרקע הינה השקעה המניבה תשואה גבוהה, סוד ההצלחה להשקעה נכונה, בטוחה, אחראית טמון ב-10 היסודות הבאים:

1 | קרקע טאבו – רכישה עם הסכם שיתוף

רכישת קרקע בגילה הירוקה מתבצעת ישירות מבעלי הקרקע שהינם יזמים מנוסים, מקצועיים ואמינים עם רישום הערת אזהרה.

2 | סטטוס תכנוני

רשויות – הקרקע עליה ייבנו הדירות בגילה הירוקה נמצאת בתהליך מואץ בוועדה המחוזית והמקומית במסגרת תכנית המתאר לדרום ירושלים. לקידום בניה של 3000 יחידות דיור מתוכן 120 יח"ד ב'גילה הירוקה'.

3 | מיקום מנצח

דרום מזרח גילה בהמשך לרחוב שלמה דוגה ושכונת אחוזה היוקרתית.

4 | פיתוח סביבתי שירותי קהילה

על פי תוכנית המתאר גילה הירוקה תזכה לפיתוח סביבתי, שירותי מסחר, קהילה, חינוך ובריאות מתקדמים כיאה לתכנון המתאים לעשורים הבאים.

5 | ירושלים

הביקוש עולה על ההיצע – פרויקט גילה הירוקה בירושלים מבטיח יתרון ברור. מחירי הנדל"ן בירושלים יישארו גבוהים ויציבים שכן ההיצע נמוך אל מול הביקוש הגבוה, המושפע מריבוי טבעי, העלייה מאירופה ומארה"ב וכן ההגירה החיובית של ציבורים רבים אל ירושלים.

6 | נגישות – צירים ראשיים ורכבת קלה

כבישים רחבים המובילים לשכונה בהם ציר דרך חברון הוותיק, מחלף בגין החדש המסתעף לכביש המנהרות ומוביל לגוש עציון ותוואי הרכבת הקלה שיעבור בסמוך לשכונה.

7 | ניהול וארגון קבוצת הרוכשים

רכישת הקרקע מתבצעת באמצעות קבוצת מנוס המובילה בירושלים את תחום ארגון וניהול קבוצות רכישה. ובליווי משרד עו"ד דורון לנגה.

8 | אופי וצביון הפרויקט

באמצעות קבוצת הרוכשים נבנה פרויקט עם אופי קהילתי צביון אוכלוסייה הומוגני המבטיח יוקרה וביקושים עתידיים, ועליית ערך משמעותית.

9 | ביטחון

הקרקע נמכרת בתקן של 22 של משרד המשפטים דבר המעניק ביטחון מלא בתהליך

10 | חיסכון משמעותי

החיסכון בקבוצת הרוכשים הינו משמעותי בעלויות הקרקע, הפיתוח והבניה.

תצ"א - מיקום הקרקע

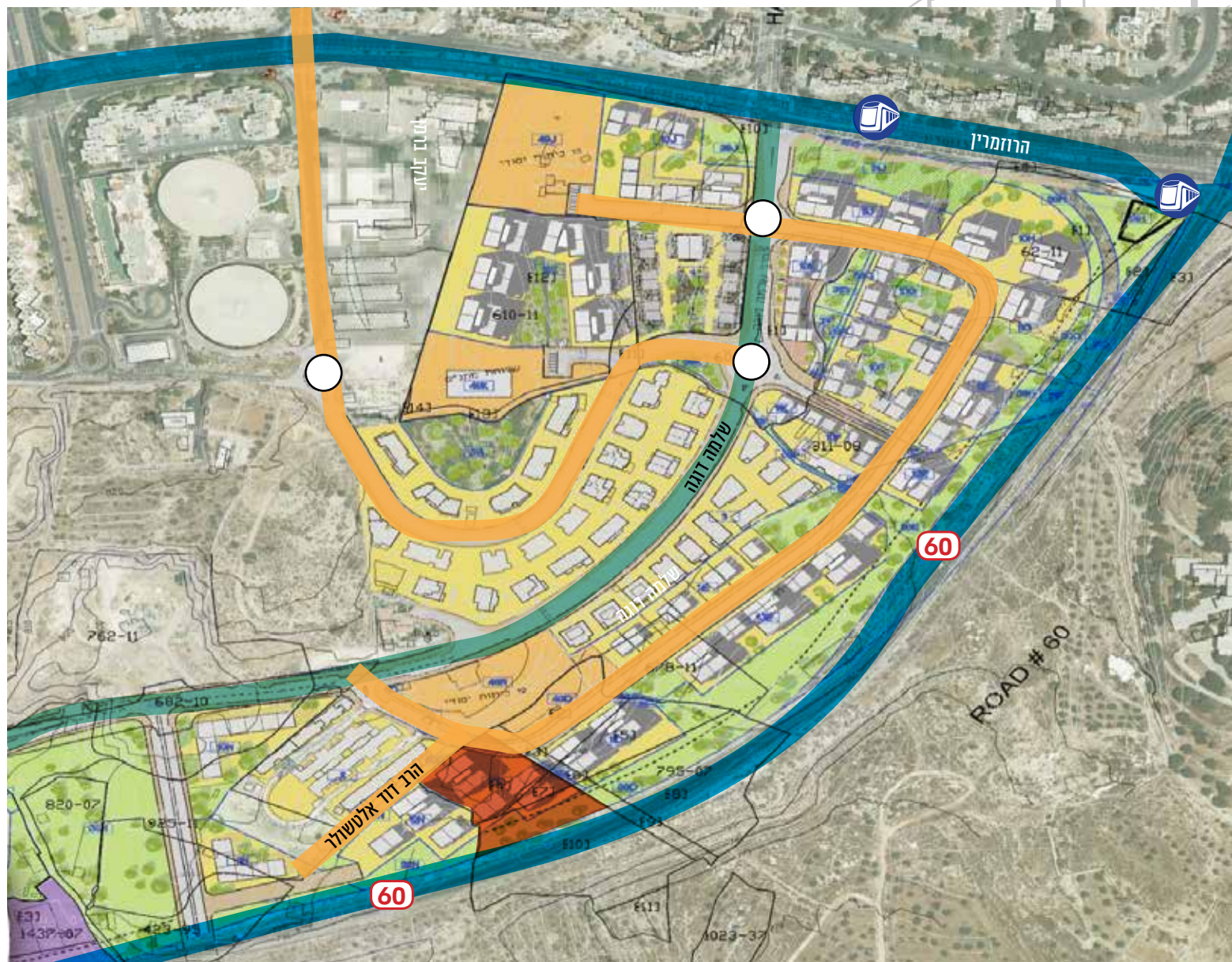




דרך חברון

מיקום ונגישות

הפרויקט ממוקם באזור העומד בפני תנופת בניה אדירה המתאפיינת בניית פרויקטים רבים ומתפתחת לכדי שכונה אקסקלוסיבית וייחודית הנמצאת על ציר הרכבת הקלה, המחבר את השכונה אל מרכז העיר במרחק נסיעה של דקות ספורות. ובקברת ציר בגין, כביש 60 ודרך חברון.

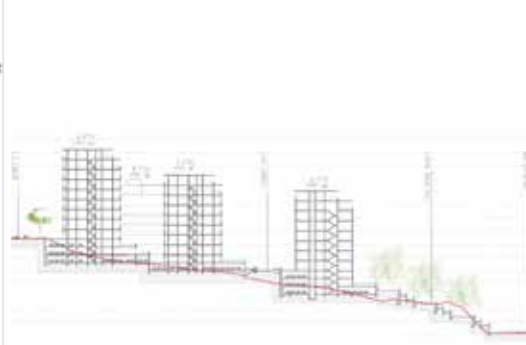


תכנית המתאר המוצעת

טיפוס דירה 4 חד' עקרוני

תכנית המתאר המוצעת

חתך 1-1



הדמיות

חזית דרום מזרחית ב'



קבוצת רוכשים – משתלם ונטוח!

איך זה עובד

1. בקשת הצטרפות

מצטרפים לקבוצת הרוכשים 'גילה הירוקה' מפקידים 40.000 ש"ח לחשבון הנאמנות אצל עו"ד דורון לנגה ומצטרפים להשקעה בטוחה בקרקע עם פוטנציאל לתשואה גבוהה.

2. הסכמים ותשלומים

בתוך 14 עד 30 ימים חותמים על סדרת הסכמים המסדירים את תהליך הרכישה עד לסיום הפרוייקט המושלם!

1. הסכם רכישה של יחידת הקרקע

2. הסכם שיתוף

3. הסכם ארגון

4. הסכם ניהול

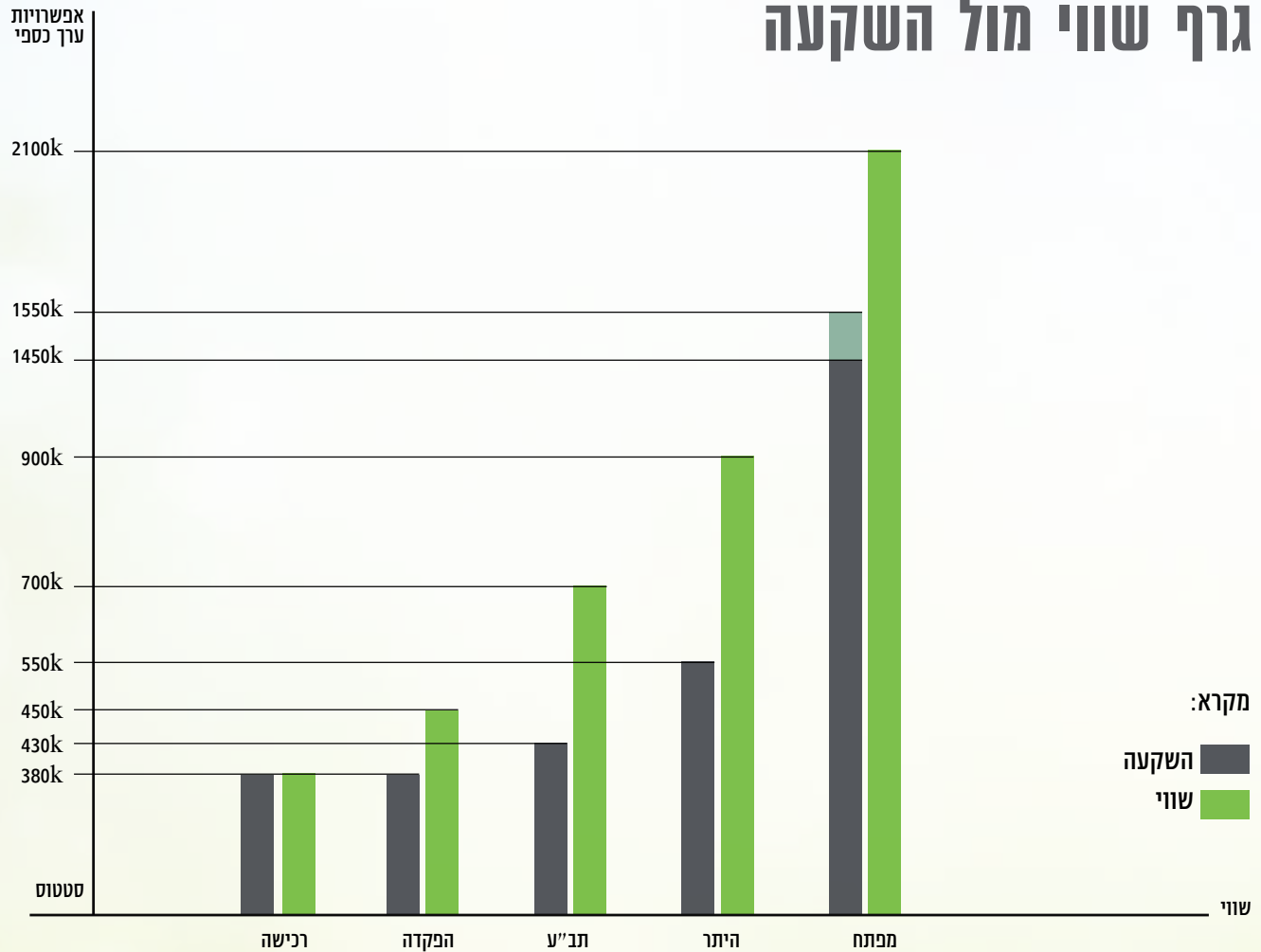
5. הסכם שירותים משפטיים

6. יפוי כח

3. תשלומים, כמפורט במסמכי ההצטרפות

בחירת הדירות לפי סדר ההרשמה!

גרף שווי מול השקעה



*ליווי בנקאי

**הנתונים נערכו ע"פ הערכות הידועות כיום, וכפופים לאישור התוכניות וההיטלים

***הנתונים הינם ליחידת קרקע לדירה ממוצעת

**** ט.ל.ח.

הרכב המקצועי שלנו



קבוצת מנוס | ניהול



קבוצת מנוס ייזום והשקעות בע"מ היא קבוצת נדל"ן מובילה המשלבת יצירתיות וראיה לעתיד בשילוב ניסיון, מקצועיות ואמינות כל זאת תוך מינוף הפרט בסביבה האורבנית המתפתחת. הקבוצה מתמחה בפרויקטים המשלבים בנייה וייזום לרבות פינוי בינוי, חיזוק מבנים ע"פ תמ"א 38, שיווק קרקעות לבנייה, קבוצות רכישה וביצוע עבודות הנדסה ותשתיות. קבוצת מנוס בנויה מטובי אנשי המקצוע בתחום ובנוסף, חברים בקבוצה בכירי אנשי העסקים בארץ. ההרכב של קבוצת מנוס מאפשר שליטה, בקרה ופיקוח ברמה הגבוהה ביותר, תוך שיתוף פעולה רצוף וקיום מחקר ופיתוח של שלבי התכנון והביצוע על הפרויקט בכללותו. קבוצת מנוס שואפת להיות תמיד בקדמת הטכנולוגיה ובהתחדשות המגורים בישראל.

משרד עו"ד דורון לנגה | ליווי משפטי



משרד עורכי הדין דורון לנגה מתמחה בתחום האזרחי, מסחרי ומציע מענה משפטי רב תחומי בתחום המקרקעין. לעורך הדין דורון לנגר העומד בראש המשרד 25 שנות ניסיון בליווי פרויקטים בנדל"ן, קבוצות רכישה, ניהול חברות משכנות ועוד. המשרד שמשכנו בירושלים ייצג במשך השנים אלפי רוכשים ומשקיעים שקיבלו ארגז כלים איכותי לביצוע עסקה טובה, בטוחה ואיכותית.

פרופ' דוד גוגנהיים | אדריכל

פרופ' אדריכל דוד גוגנהיים יליד ירושלים, בוגר אדריכלות ותכנון ערים בטכניון חיפה, מרצה בכיר בפקולטות לאדריכלות בבצלאל ובטכניון ונחשב למומחה בתכנון אורבני. ביצע עשרות תכניות מתאר עירוניות וכן אדריכלות עירונית בבניה רוויה למגורים ומבני ציבור. המשרד שמשכנו בירושלים מעניק שירות למוסדות, יזמים, משרדי ממשלה, עיריות ומועצות מקומיות.

ברזילי ושות' | משרד רואי החשבון



המשרד נוסד בשנת 1967, מלווה חברות מובילות בישראל בתחומי ראיית החשבון, המיסוי והייעוץ העסקי. כיום הפירמה מונה כ-130 עובדים אשר בראשם אחד עשר שותפים ומנהלי מחלקות. המשרד מתמחה בליווי חברות בכל הפעילות שלהן ובתהליכי הצמיחה וההתרחבות העסקית המשרד מבצע: תכנוני מס, עריכת דוחות כספיים, ביקורת פנים, ייעוץ כלכלי ועסקי, שירותי שמאות מקרקעין ועוד.

מנהל הקבוצה

שמואל חי ראובן | מנכ"ל

בעל תואר LB במשפטים ותואר B.A במנהל עסקים, בעל ניסיון ניהול רחב ביזום, ניהול וביצוע של פרויקטים למגורים. דודר שני למשפחת קבלנים.



קבוצת מנוס – קבוצת נדל"ן מצליחה

קבוצת מנוס הינה קבוצה מקצועית ומובילה בתחום ארגון קבוצות רכישה/רוכשים, חיזוק בניינים תמ"א 38, והתחדשות עירונית, קבוצת מנוס מגשימה לאלפי דיירים בירושלים את חלום הבית החדש המרווח והאיכותי.

לקבוצה פרויקטים מובחרים בניצוע:

קבוצות רכישה

רמות הירוקה – פרויקט של 153 יח"ד בארגון וניהול של קבוצת מנוס. ובליווי משפטי של עו"ד דורון לנגה. הפרוייקט נמצא בשלבי בניה מתקדמים וצפוי להסתיים במחצית 2018. חברי הקבוצה נהנים מדירות איכותיות מפרט עשיר וחיטון של כ-20% ממחירי השוק.

אלומה הירוקה – סמוך לישוב אלומה במועצה האזורית שפיר, 4 דקות נסיעה מכביש 6, מוקם ישוב חדש עבור בני ובנות הציבור הדתי לאומי. הפרוייקט כולל בניית 130 יחידות דיור הצופים אל נוף הכפרי של השפלה הדרומית. עבודות הביצוע בעיצומן.

התחדשות עירונית

רבקה 22 – פרויקט רבקה 22 אותו מובילה קבוצת מנוס הנו פרויקט תמ"א 38 הגדול ביותר בארץ, הפרוייקט ממוקם בציר מרכזי בתפר שבין שכונת בקעה היוקרתית לבין מרחב המסחר והתעשייה של תלפיות.

לאחר עבודה עקבית ומאומצת של קבוצת מנוס אל מול הגורמים השונים בעיריית ירושלים, החלו העבודות שבסיומן ייהנו הדיירים מחיזוק הבית נגד רעידות אדמה, תוספות בנייה של כ-25 מ"ר לכל דירה וכן שדרוג הנדסי מלא לכל התשתית המשותפת, לרבות בניית מעליות והחלפת מערכת הביוב הראשית, כמו כן ייהנו הדיירים מעלייה משמעותית בערכי הדירות.

בן זכאי 6 – פרויקט ייחודי בלב אזור מגורים ותיק בירושלים, בשכונת קטמון הישנה פרויקט תמ"א 38 זה יעניק לבניין חזית מודרנית לחלוטין ויכלול החלפה של תשתיות המים והביוב והוספת קומות, הדיירים ייהנו מחיזוק הבית נגד רעידת אדמה וכן שיפורים רבים. הפרוייקט שוקק במלואו ונמצא בשלבי סיום לקראת מסירת הדירות.

דהומי 10 – במסגרת הפרוייקט הבניה, אשר כולל 32 דירות, יעבור שידרוג הנדסי מלא עם תוספת שטח של 25 מ'ר לכל דירה + מרפסת שמש. הדיירים ייהנו מחיזוק הבית לפי תקן נגד רעידות אדמה וכן בניית מעלית 6 נוסעים לכל כניסה. בסופו של תהליך יעמוד בית חדש אשר נבנה לפי כל התקנים העדכניים הנהוגים בענף הבנייה בארץ ובחזות ללא היכר כפי שניתן להתרשם מהתדמית המצורפת. ועוד עשרות פרויקטים ברחבי ירושלים.

אלומה הירוקה



רבקה 22



רמות הירוקה



