

JUR

JERUSALEM URBAN RENEWAL

BY
MANOS
GROUP

MAG\001\NOV2014

ריש לקיש 5, קטמון הישנה ירושלים



”

עשרה קבין של יופי ירדו לעולם, תשעה וטלה ירושלים ואחד כל העולם כולו...

בבלי קידושין, מט, ב

”

אנו, קבוצת מנוס, נושמים חיים ופועלים למימוש משפט זה ע"י יזום עשרות פרויקטי נדל"ן בירושלים, אשר מציבים סטנדרט חדש בעיר המתימרת להיות "היפה בעולם".

ההתחדשות העירונית בירושלים מהווה את עיקר עתודות הבניה בעיר. בעוד פרויקטים חדשים רבים מתעכבים משיקולים פוליטיים או סביבתיים, ההתחדשות העירונית -קורמת עור וגידים. היא מתרחשת בלב העיר, היא משפרת את נראות הבניינים, מחדשת את התשתיות שלהם, הופכת אותם לתיקניים מבחינה בטיחותית והחשוב ביותר- הופכת את הנראות של ירושלים לאסטטית ויצוגית יותר.

קבוצת מנוס מתמחה ביזום עשרות פרויקטי התחדשות עירונית (תמ"א 38) בירושלים, רואה בעבודה זו שליחות אמיתית, בהדגשת יופיה של העיר, בחיזוקה, ובמימוש פוטנציאל שוק הנדל"ן בה. לצורך זה היא יוזמת ומחברת את תושבי ירושלים לאיכות תכנון ובניה בסטנדרטים הגבוהים ביותר. מבנים מוזנחים הופכים לפרויקטי בוטיק איכותיים ונחשקים, בלב העיר, לאלו שכבר גרים שם ולרוכשים החדשים.

לכניכם הפרויקט ברחוב ריש לקיש 5. פרויקט יוקרתי במרכז שכונת קטמון הישנה, אשר בסופו ישודרג ויבנה בניין בוטיקי ואיכותי. הפרויקט יכלול הרחבה ותכנון פנימי וחיצוני של הבניין, קומת כניסה מוקפת חצר בניין מטופחת וכן מרפסות מרווחות לכל הדירות בבניין. דיירי הבניין ברחוב ריש לקיש 5, ייהנו מיתרונות של בית חדש לחלוטין, התואם את תמ"א 38, ועומד בסטנדרטים עיצוביים מודרניים ומרשימים.



ריש לקיש

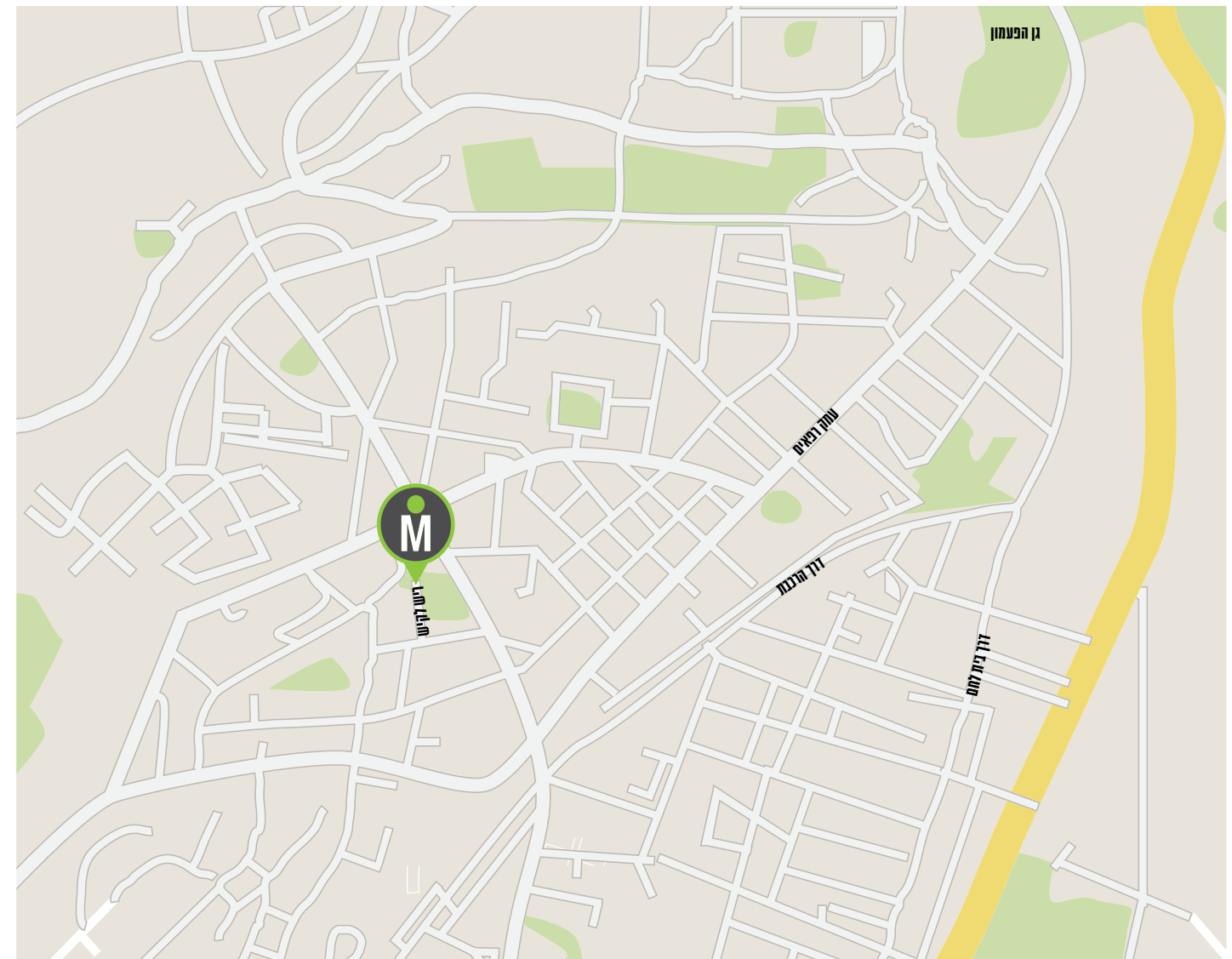
פרויקט יוקרתי במרכז שכונת קטמון הישנה, אשר בסופו ישודרג ויבנה בניין ברחוב ריש לקיש 5. הפרוייקט יכולול הרחבה ותכנון פנימי וחיצוני של הבניין, קומת הכניסה המוקפת חצר בניין מטופחת וכן מרפסות מרווחות לכל הדירות בבניין. דיירי הבניין ברחוב ריש לקיש 5, ייהנו מיתרונות של בית חדש לחלוטין, התואם את תמ"א 38, ועומד בסטנדרטים עיצוביים מודרניים ומרשימים. קבוצת מנוס ניהלה מו"מ עקבי ודקדקני עם דיירי הבניין, ובכוונתה לממש את החזון של בניית פרויקט פרמיום, המתאים למיקומו של הבניין. שכונת קטמון הישנה עתידה להיות אזור יוקרתי, המאפשר איכות חיים מהגבוהות בירושלים.



ההדמייה להמחשה בלבד

הדמיית הבניין החדש, בריש לקיש 5

מיקום הבניין: במרכז היוקרתי והאיכותי ביותר בירושלים



- רחוב ריש לקיש אשר נמצא בקטמון הישנה, נמצא במרחק 5 דקות הליכה מעמק רפאים אשר מהווה את המרכז האורבני האקסלוסיבי של ירושלים, לאורך הרחוב מסעדות, בתי קפה, חנויות בוטיק של ביגוד ועיצוב.
- במרחק 5 דק נסיעה על אפניים, ניתן להגיע לקולנוע סמדר המפורסם בעיר ולמתחם התחנה, מרכז קניות ובילוי יוקרתי נוסף הנמצא בסביבה.
- כקילומטר מגן הפעמון.
- מרחק 5 דק נסיעה : לבית ראש הממשלה, לתאטרון ירושלים ולבית הנשיא
- באיזור בתי הספר הטובים ביותר בעיר (כולל בית הספר למחוננים).
- בתי הכנסת המרכזיים של הציבור הדתי לאומי פזורים באיזור זה.



”

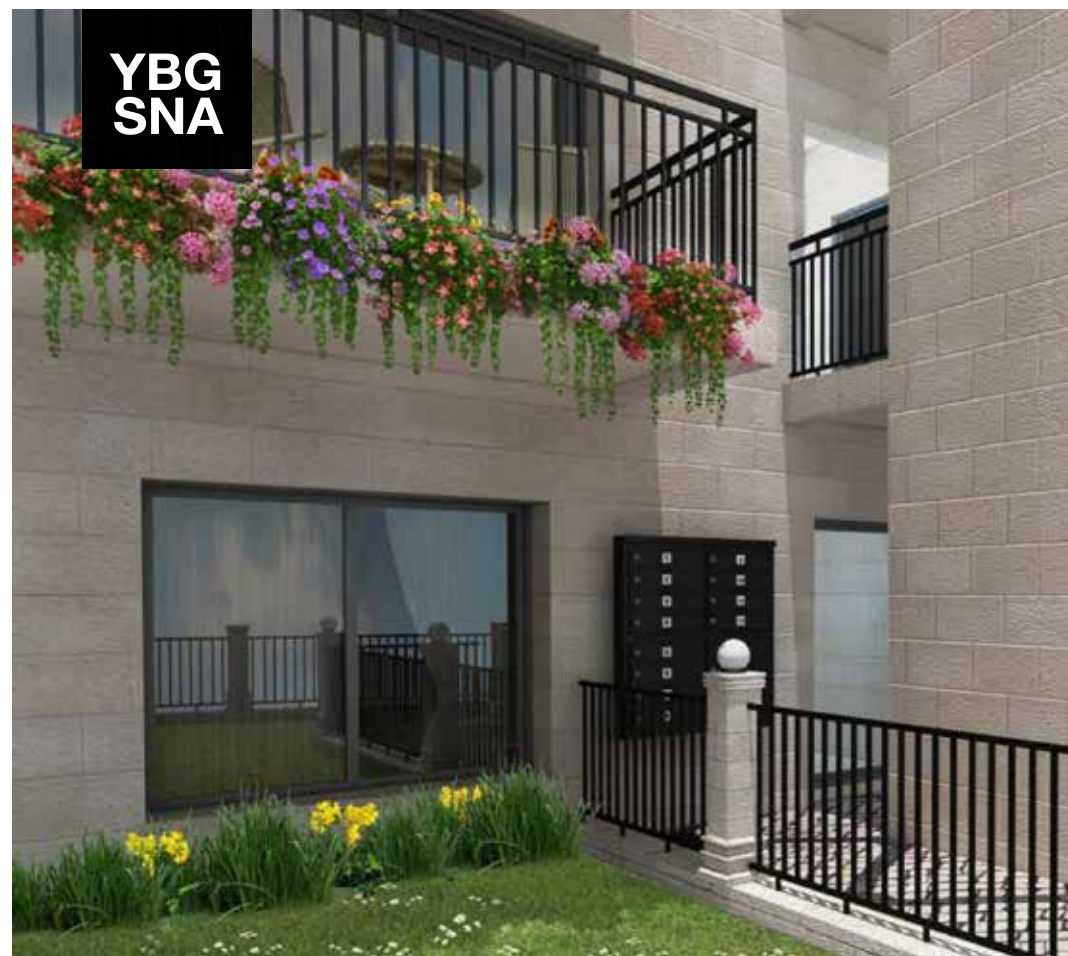
כל בניין שעובר תהליך של חיזוק, זוכה למעטפת חדשה ומודרנית, חידוש תשתיות החשמל הביוו והאינסטלציה, ולתכנון סביבתי מחודש של אתר הבנייה, כך שבאופן מצטבר נוצר תהליך של שיקום של מתחמים שלמים בעיר. מבנים ישנים שעמדו מוזנחים הופכים תוך זמן קצר לדיור אטרקטיבי אשר ממריץ תהליכי הג'נטריפיקציה העירונית.

”

החשמל הביוו והאינסטלציה, ולתכנון סביבתי מחודש של אתר הבנייה, כך שבאופן מצטבר נוצר תהליך של שיקום של מתחמים שלמים בעיר. מבנים ישנים שעמדו מוזנחים הופכים תוך זמן קצר לדיור אטרקטיבי אשר ממריץ תהליכי הג'נטריפיקציה העירונית. כיום כשהקרע הפנויה הפכה למצרך מבוקש במרכזי הערים, אנו רואים את האפשרויות הגלומות בחוק תמ"א 38 כמנגנון חיובי המאפשר לערים שלנו להתחדש באופן אורגני, הדרגתי ומדוד. קנה המידה הצנוע יחסית של תוספות הבנייה מאפשר התחדשות הדרגתית בונה של מרחבי המגורים של כולנו.

יובל בר, שותף

בשנים האחרונות משרדנו מעורב במספר רב של פרויקטים של התחדשות עירונית במסלולים של פינוי-ובינוי ותמ"א 38. בפרויקטים שנבנים במסלול תמ"א 38, אשר נועדו לחיזוק בניינים ישנים בפני רעידות אדמה, אנו רואים ההזדמנות ייחודית לא רק לחזק הבניינים ולשפר אחיזתם בקרקע, אלא גם לתרום תרומה משמעותית לשדרוג הרקמה העירונית במרכזי הערים. בפרויקטים אלו אנו מחדשים כליל את חזות הבניינים וכן בונים מחדש את תשתיות הבניינים ומתאימים אותם לתקנים של ימינו. כל בניין שעובר תהליך של חיזוק, זוכה למעטפת חדשה ומודרנית, חידוש תשתיות



הדמייה להמחשה בלבד

משרד בר שיפמן נתן:

משרד בר, שיפמן-נתן אדריכלים עוסק בארכיטקטורה, בינוי ערים, שימור ושחזור של בניינים ועיצוב פנים. כל זאת, במגוון רחב של פרויקטים ובהיקפי בניה שונים. המשרד מציע את כישוריו בתכנון, פירוט, ופיתוח של אסטרטגיות פעולה בקונטקסט מבני ועירוני מורכב הדורש מעורבות תכנונית המשלבת תחומי התמחות מגוונים.

תהליך העבודה במשרד מתאפיין בחשיבה רציפה החל משלבי התכנון הראשוניים ועד השלמתם תוך שיתוף פעולה מלא עם הלקוח, המתבטא במעורבות מלאה מהשלבים הקונסטרואליים, דרך התכנון הפונקציונאלי ועד לעיצוב פרטי הבניין וביצוע הפרויקט על כל שלביו. בעבודתנו אנו מחויבים לניהול תקציבי אחראי והיצמדות לדרישות פורגראמטיות תוך הקפדה על דיאלוג ממצה עם רשויות התכנון, הלקוח והיועצים המקצועיים.

הפרויקט מבפנים:

אשרת עוזרי | אדריכלית - בוגרת בצלאל האקדמיה לאמנות ועיצוב ירושלים.
התמחתה בתכנון ועיצוב מגורי יוקרה, מלונות, חנויות ומסעדות.

מאמינה שהיוקרה מגיעה מהקפדה ודאגה לפרטים
הקטנים, מעצבת ומתכננת את הדירות והשטחים
הציבוריים בפרוייקט בשפה ייחודית השואבת השראה

מחומרים מקומיים בעלי זהות ירושלמית ומהניקיון
המינימליסטי של הסגנון הבינלאומי.



הדמייה להמחשה בלבד

הנוסחא פשוטה – ע"י לובי משודרג, עיצוב מוקפד,
תכנון דירות ייחודיות ומפרט עשיר נקשור הכל
לכדי פרוייקט בוטיק יוקרתי ומיוחד בסוגו

אשרת עוזרי



ההדמייה להמחשה בלבד



13

12

עיקרי מפרט לדירות יזם ריש לקיש 5 ירושלים

- ויטרינות אלומיניום רחבות ביציאה למרפסות
- מרפסת שמש עם מפתח יציאה רחב כולל מעקות זכוכית איכותית בשילוב אלומיניום.
- ריצוף גרניט פורצלן 80*80 ס"מ ממבחר של 5 גוונים בכל הדירה למעט חדרים רטובים
- סוויטת הורים מפוארת הכוללת: ריצוף גרניט פורצלן או פרקט לבחירה כולל מקלחת הורים
- מטבחים איכותיים ומעוצבים של מותגים מובילים כדוגמאת Boffi \ bulthaupt או ש"ע הכוללים עם אפשרות הכנה לאי משטח מטבח משיש אבן קיסר*, מבחר גוונים לבחירה
- יחידת בילט אין גבוהה במטבח (לתנור ולמיקרו) וארונות עליונים
- דלתות פנים דגם למינטו לבן מתוצרת פנדור* או ש"ע (למעט ממ"ד)
- תריס גלילה חשמלי משוך בכל הדירה למעט חדרים רטובים, ממ"ד ומטבח
- חלונות אלומיניום מסדרה איכותית כדוגמאת קליל* או ש"ע
- הכנה למיזוג אוויר הכוללת: צנרת גז, ניקוז ונקודת חשמל
- אינטרקום עם צג צבעוני בכניסה לדירה וביחידת הורים
- חשמל תלת פאזי 3X25A
- אסלות תלויות כדוגמאת DURAVIT* או ש"ע עם מיכל הדחה סמוי
- ארון אמבטיה עם משטח וכיור אינטגרלי + מראה באמבטיה ראשית
- כיור מטבח בהתקנה שטוחה
- חיפוי קירות בקרמיקה איכותית בחדרי הרחצה והשירותים
- מבחרשל 5 גוונים לבחירה
- ברזי מיקסר (מערבל) בציפוי כרום ניקל Hansgrohe* או שווה ערך
- הכנה לנקודת גז וברז מים במרפסת חדר הדיוור
- הכנה לתנור חימום בחדרי הרחצה
- דלת ביטחון מעוצבת בכניסה לדירה
- נקודת טלפון וטלוויזיה בחדר הדיוור ובחדרי השינה
- מפסק תאורה מחליף בחדר ההורים ובמסדרון
- פינת שרות עם הכנה למכונת כביסה בתוך הדירה
- חימום מים באמצעות מערכת סולרית – חסכוני בחשמל !!
- מערכת חימום תת רצפתי חשמלי תקנית
- מפסקי תאורה מסוג בטשינו

עיקרי המפרט – בניין

- בניין אינטימי בן 5 קומות
- לובי ראשי מעוצב ע"י אדריכל פנים של הפרויקט, בחיפוי וריצוף אבן\שישו גרניט פורצלן, מראות ותכנון תאורה ייחודי לבחירת האדריכל
- דלת כניסה ללובי הבניין – אלומיניום משולב בזכוכית איכותית לבחירת האדריכל
- מעלית יוקרתית מעוצבת ע"י אדריכל הפנים של הבניין כדוגמאת נחושתן או ש"ע
- אינטרקום עם מצלמה+קודן ותיבות דואר לבחירת האדריכל
- לובי קומתי מעוצב ע"י אדריכל פנים של הפרויקט
- גרפיקה ושילוט בלובי ראשי וקומתי מעוצבים לבחירת האדריכל (לדוגמה מראה קומות, דירות ושלטי יציאה)
- פיתוח וגיוון ע"י אדריכל בשילוב תאורת חוץ דקורטיבית

עיקרי מפרט אלו כוללים הצעות עיצוב ובחירת חומרי גלם וגמר אשר מהווים שדרוג לתוכנית ולמפרט הטכני שיצורפו לחוזה המכר שייחתם בין החברה לרוכש, ואשר אינם חלק מתנאי ההתקשרות והחוזה שבין הצדדים. המוצג בעיקרי מפרט אלו, לרבות ריהוט, אביזרים, מידות ותמונות הינו לצורך המחשה בלבד. לחוזה המכר מצורפים מפרט טכני ותכנית מכר והם בלבד מחייבים את החברה. התכניות הינן לפני מתן היתר בנייה. עיקרי מפרט אלו אינם מהווים מצג או הצעה ולא יהיו חלק מתנאי ההסכם וההתקשרות בין הצדדים בכפוף להסדרים המפורטים בהסכם המכר ונספחיו.

*שמות המותגים לא סופי. החברה רשאית להחליף מותג בשווה ערך. ט.ל.ח



HIGHLIGHTS OF SPECIFICATIONS FOR ENTREPRENEUR APARTMENTS ON 5 REISH LAKISH ST, JERUSALEM

- Wide aluminum frame glass doors leading to the balconies
- Sun balcony accessed from an expansive opening including high-quality glass and aluminum railings
- 80x80 cm porcelain tiling in your choice from 5 shades throughout the entire apartment except for rooms · with wet surfaces
- Magnificent master suite with a choice of porcelain tiling or parquette floors, with a separate master bathroom
- Quality, designed kitchens by leading brands such as Boffi, bulthaup or equivalent, including an option for infrastructure for an island
- Wide selection of Caesarstone* kitchen countertops
- Tall built-in oven unit in kitchen (for oven and microwave) and upper cabinets
- Interior doors –White Laminato model by Pandoor* or equivalent (except for the protected room)
- Roll-down shutters on all windows in the apartment except for bathrooms, the protected room and the kitchen
- Quality series aluminum windows, by Klil* or equivalent
- AC infrastructure including gas and drainage pipes and electric sockets.
- Intercom with color monitor at the entrance to the apartment and in master bedroom
- Three-phase electricity X25A3
- Mounted, concealed tank toilets, such as DURAVIT or equivalent
- Bathroom cabinet, countertop and integral sink + mirror in main bathroom
- Flat-rim installed kitchen sink
- High quality ceramic tiling in the bathrooms and restrooms, selection of 5 shades
- Nickel-coated Mixer faucets by Hansgrohe* or equivalent
- Gas and water connections on the balcony off of the living room
- Heater setups in the bathrooms
- Stylish heavy steel door at entrance to the apartment
- Telephone and television lines in living room and bedrooms
- Mutliway light switches in master bedroom and hallway
- Service area with washing machine connections inside the apartment
- Solar-energy water heating system to conserve electricity
- Standards-compliant underfloor heating system
- BTicino light switches

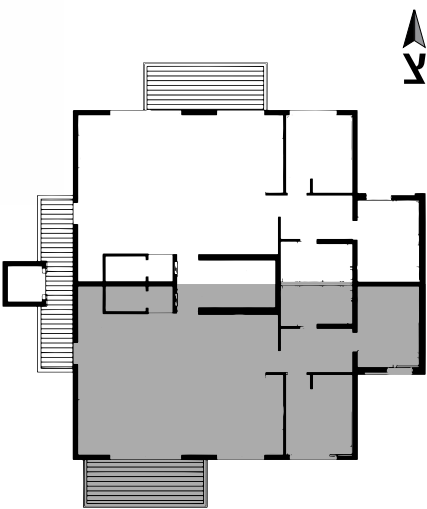
SPECIFICATION HIGHLIGHTS – THE BUILDING

- Initimate, -5story building
- Main lobby meticulously designed by project interior designer, with stone/marble/porcelain floor and wall tiling, mirrors and unique lighting systems selected by the designer
- Aluminum and quality glass doors at entrance to lobby – to be selected by the interior designer
- Exclusive elevator by Nechushtan or equivalent, designed by the projects interior designer.
- Intercom with camera+access code, mailboxes to be selected by the interior designer
- Lobby on each floor, designed by the project interior designer
- Graphics and signs in the main and floor lobbies designed by the project interior designer (e.g. floor indicators, apartment indicators and exit signs)
- Development and gardening by an architect, combined with decorative outdoor lighting systems

These specifications include design proposals and a selection of raw and finishing materials that are an upgrade for the blueprints and technical specification that will be appended to the sales contract to be signed between the company and the buyer, and are not included in the terms and conditions of the contract between the two parties. The images that appear here, including furniture, accessories, dimensions and pictures are for demonstration purposes only. The technical specification and the sales blueprints shall be appended to the contract and the company shall be liable for these plans only. The blueprints are pending building permits. These specifications shall not be considered a demonstration or a proposal and shall not be a part of the terms of the agreement and contract between the parties, subject to the agreements that appear in the contract and its appendices.

**Brand names have not been finalized. The company reserves the right to replace a brand with its equivalent E&OE*

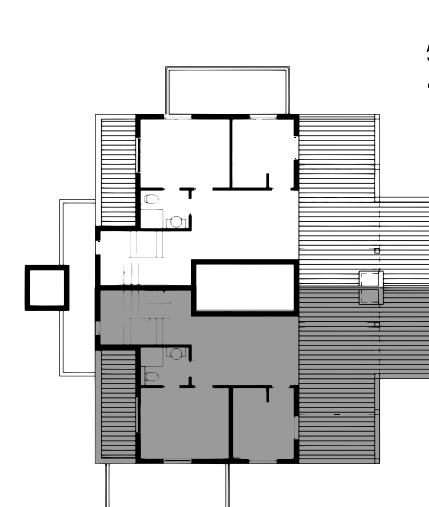




ריש לקיש 5
דירה עורפית:
שטח דירה: 135.5 מ"ר
שטח מבוזאת מעלית: 7.5 מ"ר
שטח מרפסת: 52.35 מ"ר

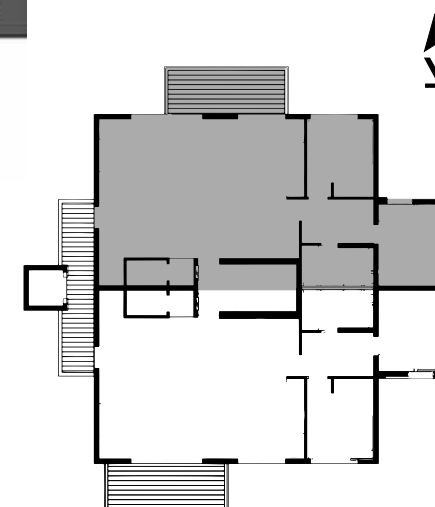
קומת כניסה

התכנית כפופה להיתרי בניה ולאישור הרשויות המוסמכות. יתכנו שינויים בתכנית הן כתוצאה מדרשת הרשויות והן כתוצאה מתאומי תכנון. המידות הן לפי טיח, ריצוף וחיפויים ייתכנו סטיות ממידות אלה כתוצאה מתיאומי תכנון. המידות הן לפי טיח, ריצוף וחיפויים ייתכנו סטיות ממידות אלה כתוצאה משינויים הנובעים מאילוצי התכנון והביצוע, כגון הכנסת עמודים, קורות או צנרת או כתוצאה מתיאומים בין הדרישות או ממגבלות של דיוק בביצוע וכ"ב. המידות המתוארות בתכנית הן מידות בניה (ברוטו) מקיר בניה, המידות הגלוליות? (נטו) של החללים מתקבלות ע"י החסרת עובי הטיח ו/או החיפוי, בכל צד לפי הצורך. יתכנו שינויים לחיתות השונות, או באופן החלוקה הפנימית למידות או מספרן. תכנית ומידות ממ"דים יהיו בכפוף לתקנות הג"א. קבועות הטיטציה (כיוורים, אסלות אמבטיית וכו') המופיעות בתכנית הינן להמחשה בלבד. מיקומם הסופי של צנרת מי גשם, ג.מ. - צינור ניקוז מרפסת. צורה וגודל הגינות וחצרות משתנים בהתאם למגרש. כמות ומיקום מדרגות הפיתוח, שונה מבין לבין כפי שמופיע בתכנית פייתוח. תתכן העברה גלויה אנכית ו/או אופקית, למערכות שונות של ביוב, אוורור ניקוז וכו', במחסנים ובשטחים ציבוריים למיקומם בתכנית ובגבהים שנים. דגם הדריאטורים וגודלם - לפי תכנית אינסטלציה. מעבר מפלס חדרי הרחצה נמוך ב-1 ס"מ משאר הדירה, מפלס הממ"ד גבוהה ב-2 ס"מ משאר הדירה. ביציאה למרפסות הפתוחות/חצרות ייתכן סף מוגבה או מונמך. הריהוט בתכנית הינו להמחשה בלבד. בשרטוט ארונות המטבח הם להמחשה בלבד, גודל ארונות המטבח יקבע ע"פ האמור במפרט הטכני.



שטח מרפסת: 52.35 מ"ר

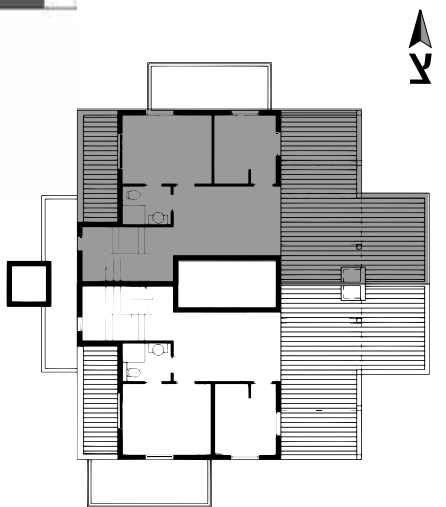
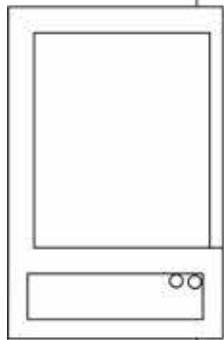
קומת שניה

[illegible]

ריש לקיש 5
דירה קידמית:
שטח דירה: 135.5 מ"ר
שטח מבואת מעלית: 7.5 מ"ר
שטח מרפסת: 54.55 מ"ר

25

24



התכנון כפופות להיתרי בניה ולאישור הרשויות המוסמכות. יתכנו שינויים בתכנית הן כתוצאה מדרשת הרשויות והן כתוצאה מתאומי תכנון. המידות הן לפי טיח, ריצוף וחיפויים ייתכנו סטיות ממידות אלה כתוצאה מתיאומי תכנון. המידות הן לפי טיח, ריצוף וחיפויים ייתכנו סטיות ממידות אלה כתוצאה משינויים הנובעים מאילוצי התכנון והביצוע, כגון הכנסת עמודים, קורות או צנרת או כתוצאה מתיאומים בין הדרישות או ממגבלות של דיוק בביצוע וכ"ב. המידות המתוארות בתכנית הן מידות בניה (ברוטו) מקיר בניה, המידות הגלוליות? (נטו) של החללים מתקבלות ע"י החסרת עובי הטיח ו/או החיפוי, בכל צד לפי הצורך. יתכנו שינויים לחזיתות השונות, או באופן החלוקה הפנימית למידות או מספרן. תכנית ומידות ממ"דים יהיו בכפוף לתקנות הג"א. קבועות הטניסציה (כיוורים, אסלות אמבטיית וכו') המופיעות בתכנית הינן להמחשה בלבד. מיקומם הסופי של צנרת מי גשם, ג.מ. - צינור ניקוז מרפסת. צורה וגודל הגינות וחצרות משתנים בהתאם למגרש. כמות ומיקום מדרגות הפיתוח, שונה מבין לבין כפי שמופיע בתכנית פייתוח. תתכן העברה גלויה אנכית ו/או אופקית, למערכות שונות של ביו, אוורור ניקוז וכו', במחסנים ובשטחים ציבוריים למיקומם בתכנית ובגבהים שנים. דגם הדריאטורים וגודלם - לפי תכניות אינסטלציה. מעבר מפלס חדרי הרחצה נמוך ב-1 ס"מ משאר הדירה, מפלס הממ"ד גבוהה ב-2 ס"מ משאר הדירה. ביציאה למרפסות הפתוחות/חצרות ייתכן סף מוגבה או מונמך. הריהוט בתכנית הינו להמחשה בלבד. בשרטוט ארונות המטבח הם להמחשה בלבד, גודל ארונות המטבח יקבע ע"פ האמור במפרט הטכני.

ריש לקיש 5
דירה קידמית:
שטח דירה: 135.5 מ"ר
שטח מבוזאת מעלית: 7.5 מ"ר
שטח מרפסת: 54.55 מ"ר



MANOSGROUP

כי הבית הזה הוא שלי

***8215**

manosgroup.co.il