

MANOSGROUP

המגזין התדמיתי של קבוצת מנוס // 2019

2019



השליחות שלנו לתכנון ולבנות את ירושלים המתחדשת

ירושלים עבורנו היא יותר מעיר. ירושלים היא אהבה, אמונה
והרבה תקווה. ירושלים היא עבר הווה ועתיד ואנו עוסקים
בהתחדשותה יום יום, שעה שעה.

לקבוצת מנוס מקום מרכזי בענף הנדל"ן בירושלים בזכות
היזמות, החדשנות הניהולית, היצירתיות, התכנון עם הראיה
לעתיד, הניסיון והמקצועיות.





כאן בונימ

התחדשות עירונית



אבא חילקיה 5 | קטמון הישנה



ריש לקיש 10 | המושבה היוונית



אלעזר המודעי 4 | המושבה היוונית



בוליביה 4 | קריית היובל



דהומי 10 | קריית מנחם



דהומי 2 | קריית מנחם



רבקה 22 | בקעה



בן יפונה 10 | בקעה



הוצל 62 | קריית משה



שאול המלך 63 | סנהדריה התורחבת



ים סוף 5 | רמת אשכול



דיס 6 | המושבה הגרמנית

קבוצת מנוס מציעה למכירה דירות חדשות
בבנייני בוטיק, באזורי היוקרה של ירושלים הקלאסית.
פרויקטים ייחודיים המשלבים שכונות בעלות קסם
עתיק יחד עם סטנדרטים גבוהים של חדשנות,
מודרניזציה ואיכות חיים.



פרויקטים נבחרים

"כחברה שורשית ירושלמית אשר חיה, אוהבת ונושמת את העיר קבוצת מנוס גאה להציג עשרות פרויקטים ייחודיים בשכונות הקלאסיות של ירושלים: בקעה, קטמון הישנה, המושבה הגרמנית והיוונית, רחביה, תלפיות, בית הכרם ועוד."

מ'עוד' חברה לקבוצה מובילה בזכות ההון האנושי

ההון האנושי ושדרת הניהול המקצועית בקבוצה הם הכוח היוצר, המניע והמקדם פרויקטים ייחודיים. מיטב בעלי המקצוע, אדריכלים, מהנדסי בניין, מומחי תנועה ופיתוח, יועצים, אנשי לוגיסטיקה, מומחים פיננסיים ואנשי שיווק עושים את ההבדל מ'עוד' חברה לקבוצה מובילה.

המטרה של הצוות המקצועי היא לאפשר ניהול תהליכים מורכבים כדוגמת פרויקטים של התחדשות עירונית המשלבים חדש וישן, במקצועיות ובתאום מירבי בין כל הגורמים האמונים על התהליכים המורכבים ובמינימום תקלות.

מימוש כל זה מביא לידי ביטוי את הדייר אשר נהנה משירות מקצועי, אמין, מקיף ומתחשב לאורך כל הדרך.





מנהלי הקבוצה

שמואל חי ראובן, מנכ"ל

תואר LL.B במשפטים ותואר B.A במנהל עסקים.
דור שני למשפחת קבלנים ובעל ניסיון רחב בניהול וייזום בדגש על תחום הנדל"ן.

אלכסנדר ברוזשנדל, יו"ר

תואר LL.B במשפטים.
דור שני למשפחת יזמים ובעל ניסיון עשיר ופורץ דרך בתחום המקרקעין וההתחדשות העירונית בפרט.





מבנה ארגוני

הנהלה:

שמואל חי ראובן, מנכ"ל.
אלכס ברודשנדל, יו"ר.

חטיבת התחדשות עירונית:

גרשון ברודשנדל, סמנכ"ל התחדשות עירונית.
רז ישראל פינטו, תאום, תכנון וניהול פרויקטים.
ראובן חי שלם, פיתוח עסקי וניהול פרויקטים.

חטיבת כספים:

אריה בר איתן, חשב.
מרים מן, רו"ח ומנהלת כספים.
שריתי רכטשפר, הנה"ח.
שפרה נבצל, הנה"ח.
מנוחי מנדלסון, הנה"ח.

חטיבה משפטית:

בראשות פרופ' אהרון נמדר.
אלכס ברודשנדל, עו"ד.
אורי ליקר, עו"ד.
ענבר אלה, עו"ד.

חטיבת פרויקטים:

דוד בן דיין, מנהל פרויקטים ותכנון.

חטיבת שיווק:

ניסים טובלי, מנהל.
אריאל בריסק, משווק.

חטיבה אדמיניסטרטיבית:

עדינה מנליס, מנהלת אדמיניסטרטיבית.
בת אל נתן, אדמיניסטרציה.
מרים פרידמן, אדמיניסטרציה.
רחלי קירשנבאום, אדמיניסטרציה.



אלכס ברודשנדל > יו"ר



שמואל חי ראובן > מנכ"ל



ענבר אלה > עו"ד



ראובן חי שלם > פיתוח עסקי וניהול פרויקטים



גרשון ברודשנדל > סמנכ"ל התחדשות עירונית



אריה בר איתן > חשב



דוד בן דיין > מנהל פרויקטים ותכנון



ניסים טובלי > מנהל שיווק



אריאל בריסק > משווק



רז ישראל פינטו > תאום תכנון וניהול פרויקטים



עדינה מנליס > מנהלת אדמיניסטרטיבית



רחלי קירשנבאום > אדמיניסטרציה



בת אל נתן > אדמיניסטרציה

קבוצת מנוס נבחרה גם השנה בדירוג החברות המובילות בהתחדשות העירונית הארצית ומבין החברות הירושלמיות קבוצת מנוס במקום הראשון עם ניהול של כ-25 פרויקטים שונים בתחום.

ירושלים

המדד להתחדשות עירונית **מדלן מרכז הנדל"ן** תמ"א 38

מאונלסים		בניצוע		בהיתר בתנאים		בבקשה להיתר		סה"כ פרויקטים		חברה
ארצי	בעיר	ארצי	בעיר	ארצי	בעיר	ארצי	בעיר	ארצי	בעיר	
0	0	11	11	5	5	3	3	19	19	קבוצת מנוס
4	4	5	5	4	4	5	5	18	18	יסודות שיתוף חברה לבנין בע"מ
3	3	4	4	2	2	2	2	11	11	קפיטל גולד נדל"ן
0	0	2	2	4	4	1	1	7	7	התחדשות - הבית החדש שלכם
0	0	0	1	7	7	3	3	10	11	יד ברזאני בע"מ
0	0	2	2	1	1	2	2	5	5	קונסטידור נכסים ובינוי תמ"א 38 בע"מ
1	1	0	0	1	1	1	6	3	8	יהודה רחמים חברה לבנין בע"מ

דירוגים					חברות	
ראשי < דירוגים < התחדשות עירונית < תמא 38 ירושלים < 2019						
דירוג 2019	שם החברה	סה"כ פרויקטים	סה"כ פרויקטים לפני קבלת היתר	מספר יחידות דיור לפני קבלת		
1	קבוצת מנוס ויזום והשקעות	25	11	126		
2	יסודות שיתוף חברה לבנין	21	15	141		
3	קן התור הנדסה ובנין	7	6	49		



מגמות בהתחדשות עירונית בירושלים

"ההתחדשות העירונית בישראל בכלל ובירושלים בפרט, עקב היותה עיר היסטורית, זוכה לעדכונים לעיתים קרובות בכל ההיבטים הנוגעים בתחום: חקיקה, תכנון, משפט ופיננסים והיזמים מתבקשים לבצע התאמות בהתאם ולא פעם זה דורש יצירתיות, כושר הסתגלות ואורך רוח. פניו של תחום הנדל"ן הוא לכיוון ההתחדשות העירונית הן בגלל מחסור שטחים לבניה והן בגלל כורח המציאות והדרישה לחדשנות."



2008 שנת הפריצה בתמ"א

"2019 היא שנת היישום והקליטה של פרויקטים אשר כבר בוצעו ברחבי העיר, לימוד ומחקר של התוצאות והסקת מסקנות ויישומן. תושבים יראו בניינים אשר עברו תהליך שדרוג והתחדשות במסגרת ההתחדשות העירונית ויבקשו לממש זאת גם אצלם ולהצטרף להצלחה. מנוע הצמיחה של העיר לפתרון מצוקות הדיור מצוי בעתודות הקרקע האסטרטגיות ובזכויות המוקנות בפרויקטים להתחדשות עירונית. המערכת העירונית הגיעה לידי הבנה ויישום של המגמה הזו תוך כדי שכלול השיטה המצעידה אותנו לעידן חדש."

מגמות בהתחדשות עירונית בירושלים הנדל"ן מייצר 12% מהתל"ג בישראל

ענף הנדל"ן מייצר 12% מהתל"ג התוצר הלאומי הגולמי בישראל. עולם הנדל"ן של העשורים הבאים יפעל על פי התפיסה שקבוצת מנוס מנחילה: ראיית הדייר במרכז, ראיית צרכי הקהילה, ראיית משאבי העיר בה חי הדייר, ראיית יעדי המדינה תוך יצירתיות, חדשנות, מקצועיות וניסיון.



"אנו יוצרים יזמות חדשנית ומעוררת השראה
שתוצאותיה בהתחדשותה של ירושלים" שמואל ראובן





עיר הנצח

ירושלים ידועה ברחובותיה העתיקים ובמבניה ההיסטוריים, אשר אבניהן ספוגות תקופות הסטוריות שונות. ייחודה של ההתחדשות העירונית בירושלים באה לידי ביטוי בשילוב של החדש

והישן תוך כדי שימור הישן ובאותה נשימה חיבור של החדש בהרמוניה שיוצרת חזית חדשה עדכנית ומודרנית וזה האתגר הגדול. הפתרון שמציע השימור מאפשר להגדיל את היצע המגורים תוך שמירה על ההיסטוריה וההערכים של ירושלים.



”רוב היזמים שהצליחו מול תנאים בלתי אפשריים הם כאלו שאהבו
והאמינו במה שהם עושים והכי חשוב ידעו לא לוותר”

שמואל ראובן



הפרויקטים של קבוצת מנוס מלווים באמצעות מערכת בנקאית מקיפה ומקצועית, המאפשרת לקבוצה לנהל מגוון רחב של פרויקטים בביצוע ולקלוט פרויקטים חדשים במקביל תוך שמירה על פיתוח עסקי מתמיד.

הליווי הבנקאי מאפשר גם מכירת דירות בהתאם לחוק המכר וכן תנאי מימון נוחים לרוכשים וביטחונות לדיירים.

פתרונות מימון

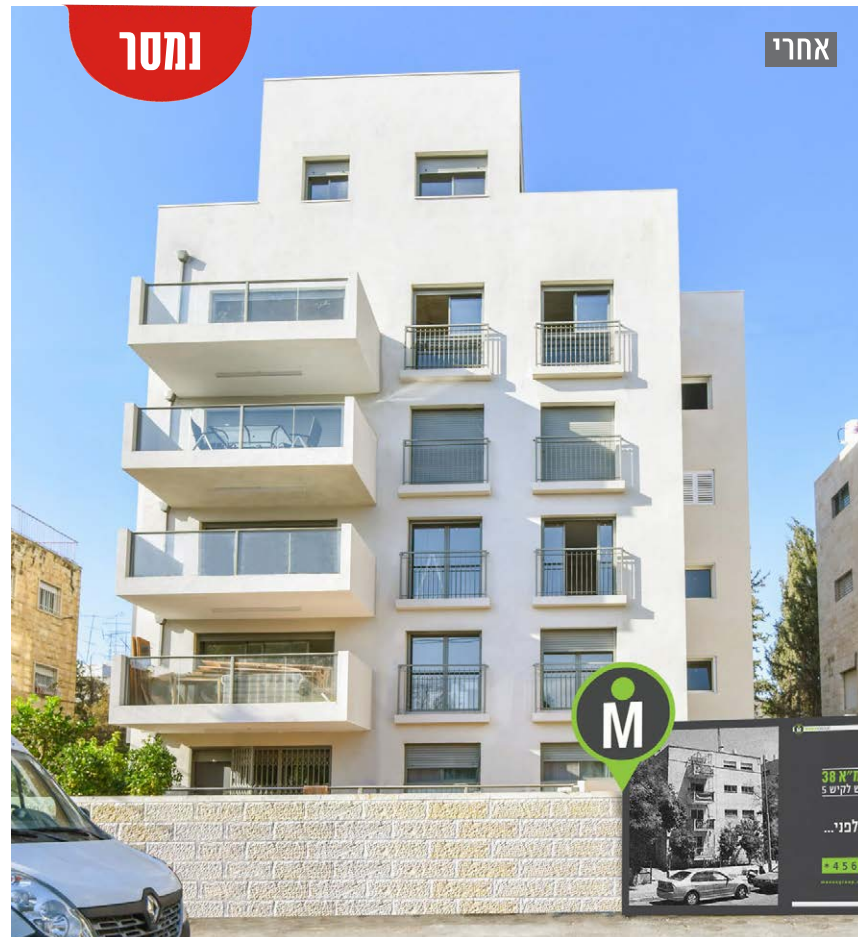


MANOSGROUP

עידן הנדל"ן החברתי

מדובר בעידן הנדל"ן החברתי. הדיירים הם היוזמים את המהלך בכדי לשפר את איכות חייהם ולבצע עסקה המשבחת את הנכס שבבעלותם באמצעות תוספת שטחים, חידוש כלל התשתיות והנגשת הנכס. קבוצת מנוס עומדת בחזית הנדל"ן החברתי בירושלים ומובילה בראש עם מאות בעלי הנכסים אשר בחרו בה והביעו בה את אמונם לשפר את איכות חייהם ולשבח את הנכס שבבעלותם.

"ההתחדשות העירונית מביאה לידי שינוי תפיסה מהותי בקרב הציבור. עד ליום בוא נולדה ההתחדשות העירונית, התנהל תחום הנדל"ן באופן מסורתי - היוזמים רכשו קרקעות, בנו דירות ושיווקו לדיירים. היום הדיירים הם בעלי הקרקעות והיוזמים הם אלה ש"רוכשים" מהדיירים זכויות בניה ונותנים להם שירות כבעלי הקרקע.



ריש לקיש 5

פרויקט יוקרתי במרכז שכונת קטמון הישנה, אשר שודרג ונבנה ברחוב ריש לקיש 5.

הפרויקט כלל הרחבה ותכנון פנימי וחיצוני של המבנה, בניית קומת כניסה מוקפת חצר בניין מטופחת ומרפסות מרווחות לכל הדירות בבניין.

דיירי הבניין ברחוב ריש לקיש 5 נהנים מכל היתרונות של בית חדש לחלוטין, התואם את תמ"א 38 ועומד בסטנדרטים עיצוביים מודרניים ומרשימים. קבוצת מנוס ניהלה מו"מ עקבי ודקדקני עם דיירי הבניין ומימשה בהצלחה את חזון בניית פרויקט הפרימיום המתאים למיקום המבנה. שכונת קטמון הישנה עתידה להיות אזור יוקרתי המאפשר מגורים באיכות חיים מהגבוהות בירושלים.

בין מיזמי התמ"א 38 של קבוצת מנוס

הפרויקט כלל הרחבה ותכנון פנימי וחיצוני של הבניין, קומת הכניסה המוקפת חצר בניין מטופחת וכן מרפסות מרווחות לכל הדירות בבניין.





לפני

אבא חלקיה 5

פרויקט הממוקם בשכונת קטמון הותיקה בירושלים בבניין הכולל 12 דיירים. קבוצת מנוס זכתה בהתמודדות מול יזמים רבים בדרך להגשמת פרויקט, וצפויה לחדש את הבית ולהביאו לסטנדרטים המחמירים והעדכניים ביותר הקיימים כיום בענף הבניה. כפרויקט תמ"א 38, הבניין יחזק בפני רעידות אדמה, יקבל חזות מודרנית ויכלול תוספת יחידות דיור.



אחרי

ומסר

בן זכאי 6

הפרויקט ברח' בן זכאי 6 הוא פרויקט ייחודי בלב אזור מגורים ותיק בירושלים, בשכונת קטמון הישנה. פרויקט תמ"א 38 זה העניק לבניין חזית מודרנית לחלוטין וכלל החלפה של תשתיות המים, הביוב והחשמל וכן תוספת קומות. הדיירים נהנים ממבנה מחוזק בפני רעידות אדמה וכן שיפורים רבים כפי שניתן להתרשם בהדמיה. הפרויקט הוא חלק מתהליך בו מקבלת השכונה מראה רענן ומודרני יותר אשר ישמר את המעמד היוקרתי שלה לאורך שנים.



לפני



בשולי ניצוץ

כפרויקט תמ"א 38, הבניין יחזק בפני רעידות אדמה, יקבל חזות מודרנית ויכלול תוספת יחידות דיור

הפרויקט הוא חלק מתהליך בו מקבלת השכונה מראה רענן ומודרני יותר אשר ישמר את המעמד היוקרתי שלה



לפני

רובה 22

פרויקט רובה 22 בשכונת "בקה" נמצא על ציר מרכזי. התפר בין השכונה הירושלמית הפסטורלית בקעה לבין מרחב המסחר והתעשייה של תלפיות. הבית הייחודי ברחוב רובה 22, השוכן בשכונת בקעה בירושלים, הציב אתגרים גדולים ורבים עבור הקבוצה ויועציה בדרך למימוש פרויקט מסוג תמ"א 38.

המבנה כלל ערב מימוש הפרויקט 56 דיירים ב-7 כניסות אשר ניהלו במשך תקופה העולה על שנה מ"מ על הסכם מורכב אשר נחתם עם הקבוצה והציב את הפרויקט, מבין המורכבים מסוג בארץ, על מסלול התכנון והרישוי בדרך למימוש ואפשרו לדיירים להנות מהרחבות דיור של כ-25 מ"ר ותוספת מרפסת לכל דירה, חיזוק בפני רעידת אדמה, שדרוג כלל התשתיות ותוספת מעלית לכל כניסה מדובר בפרויקט ששינה את הנראות של השכונה ואזור תלפיות.

קבוצת מנוס גאה להיות חלק מפרויקט זה ולענות לכל האתגרים הטמונים בחובו, מברכת את דיירי הבית ומאחלת להם ישוב טוב בביתם החדש.



נמסר

אחרי

דהומיי 2

פרויקט לחיזוק ושדרוג תשתיות כולל של בית בלב שכונה ותיקה בירושלים אשר לבש בסופו של התהליך חזות מודרנית ומתפקד ככזה על כל מערכותיו והמשתמע מכך.

בבית התגוררו לפי מימוש הפרויקט 16 דיירים שבחרו לקדם את המיזם עם קבוצת מנוס וכיום לאחר מימוש הפרויקטים מתגוררים בו 28 דיירים.

פרויקט זה, בשכונת קרית מנחם, הוא אחד מן הפרויקטים הרבים של קבוצת מנוס בשכונות השונות בירושלים כחלק מתוכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים (תמ"א 38).

פרויקט רובה 22 הינו הפרויקט ייחודי בנוף ירושלמי. הבנין כולל 56 דיירים ב-7 כניסות, בימים אלו נמצא הבנין לקראת אישור טופס 4.



אחרי

בית בלב שכונה ותיקה בירושלים אשר לבש בסופו של התהליך חזות מודרנית ומתפקד ככזה על כל מערכותיו.



לפני



אחרי

דהומיי 10

הפרויקט ברח' דהומיי 10 הוא פרויקט ייחודי בלב איזור מגורים וותיק בירושלים, בשכונת קרית מנחם מול נוף עוצר נשימה, פרויקט תמ"א 38 זה העניק לבניין חזות מודרנית לחלוטין וכל החלפה של תשתיות המים והביוב והוספת קומות. הדיירים נהנים כיום מחיזוק הבית נגד רעידות אדמה וכן משיפורים רבים כפי שניתן לראות בהדמיה.

הפרויקט הוא חלק מתהליך בו השכונה קיבלה מראה רענן ומודרני יותר אשר שיפר את איכות החיים בה ושיבח את הנכסים להשקעה.

פרויקט זה הוא אחד מן הפרויקטים הרבים של קבוצת מנוס בשכונות השונות בירושלים כחלק מתוכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים (תמ"א. 38)



אחרי

שאול המלך 63

פרויקט תמ"א 38/1 בשכונת סנהדריה הותיקה אשר בצפון ירושלים. במסגרת הפרויקט המבנה חוזק בפני רעידות אדמה, שודרגו כלל התשתיות ונוספו שני קומות חדשות. כיום הדיירים אשר חתמו על מימוש הפרויקט נהנים מדירה מורחבת, תוספת מרפסת סוכה, נגישות לדירות באמצעות מעלית, לובי מודרני וחדש, חניות בתחום המגרש וגינון ופיתוח שטח נרחב, כך שבסופו של תהליך הדיירים מתגוררים בבנין חדש עם חזות מודרנית ועדכנית."



פרויקט ייחודי בלב איזור מגורים ותיק בירושלים, בשכונת קרית מנחם, מול נוף עוצר נשימה



לפני



הפרויקט אף כולל התייחסות לשטחים המקיפים את הבניין וחניית הדיירים



לפני



בן יפונה 10

הבניין ברחוב בן יפונה 10 נמצא במרכז שכונת בקעה על ציר דרך בית לחם, לב ליבה של השכונה, בקרבה לבתי ספר ובתי כנסת. שכונת בקעה הפכה בעשרים השנים האחרונות לשכונת יוקרה המשלבת עולים מצרפת, ארה"ב וקנדה וכן ישראלים ותיקים. אופייה הייחודי של השכונה, בתיה הקסומים, מיקומה המרכזי ותושביה האיכותיים הם ערובה לאיכות חיים מירבית בלב ירושלים.

בבניין ערב תחילת הביצוע היו 14 דירות קיימות ובמסגרת הפרויקט יתווספו 10 דירות חדשות, 2 מתוכן בקומת הקרקע.



בוליביה 4

הפרויקט ברחוב בוליביה 4 אשר ממוקם בשכונת קרית יובל הותיקה נחשב לפרויקט ייחודי והגדול מסוגו בארץ. במסגרת הפרויקט הבניין יעבור שדרוג הנדסי מלא, שדרוג כלל התשתיות, הרחבת הדירות ותוספת מרפסות ומעלית לכל כניסה.

הבניין נמצא בקרבה לקניון מלחה, הגן הטכנולוגי, ולשירותים בשכונה כגון מתנ"ס פיליפ לאון ובתי הספר האיכותיים: ברויאר, אומנויות והימלפרב.



אופייה הייחודי של השכונה, בתיה הקסומים, מיקומה המרכזי ותושביה האיכותיים הם ערובה לאיכות חיים מירבית בלב ירושלים.



הפרויקט ברחוב בוליביה 4 אשר ממוקם בשכונת קרית יובל הותיקה נחשב לפרויקט ייחודי והגדול מסוגו בארץ.





אחרי

ריש לקיש 10

פרויקט יוקרתי במרכז שכונת קטמון הישנה, אשר בסופו ישודרג ויבנה בניין ברחוב ריש לקיש 10. הפרויקט יכלול את חיזוק המבנה נגד רעידות אדמה, הרחבה ותכנון פנימי וחיצוני של הבניין, קומת כניסה המוקפת חצר בניין מטופחת וכן מרפסות מרווחות לכל הדירות בבניין. דיירי הבניין ברחוב ריש לקיש 10, ייהנו מיתרונות של בית חדש לחלוטין בהליך התחדשות עירונית בירושלים, התואם את תמ"א 38, ועומד בסטנדרטים עיצוביים מודרניים ומרשימים.



אחרי

דיזס 6

פרויקט תמ"א 38 בלב שכונת המושבה הגרמנית היוקרתית. במהלך פרויקט זה יזכה הבניין לחזות מודרנית, החלפה של תשתיות המים והביוב, חיזוק הבניין נגד רעידות אדמה ושיפורים נוספים. כמו כן, במהלך הפרויקט יתווספו לבניין קומות מגורים חדשות. כל העבודות באתר יבוצעו בהתאם לסטנדרטים הגבוהים ביותר הנהוגים כיום בענף הבנייה.



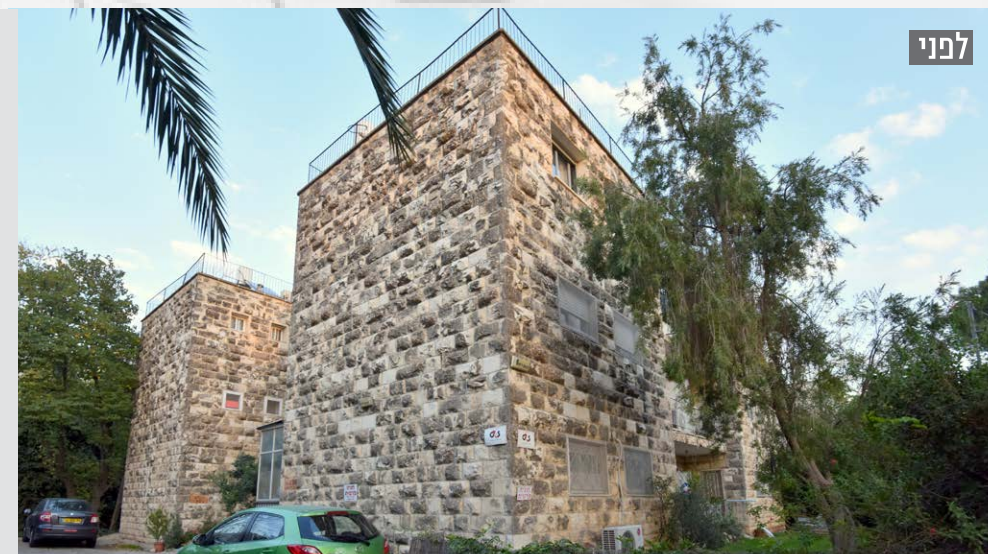
הבית כולל 56 דיירים ב-7 כניסות, ובמשך תקופה העולה על שנה גיבשה החברה מול נציגות הדיירים הסכם מפורט.



לפני



כל העבודות באתר יבוצעו בהתאם לסטנדרטים הגבוהים ביותר הנהוגים כיום בענף הבנייה.



לפני



אחרי

אלעזר המודעי 4

פרויקט אלעזר המודעי 4 אשר ממוקם במיקום אסטרטגי בירושלים במרכז שכונת המשובה היוונית הינו פרויקט בוטיק אשר במהלכו הבניין יעבור מתיחת פנים מלאה, הרחבת הדירות הקיימות והוספת מרפסות, חיזוק המבנה בפני רעידות אדמה, החלפת כלל התשתיות, הוספת מעלית וכן תוספת קומות חדשות.

בסיומו של הפרויקט המבנה יקבל חזות מודרנית וחדשה ובחלקה יבוצע פיתוח שטח מסיבי וגינון.



אחרי

הרצל 62

הבניין בהרצל 62, רחוב מבוקש בין שכונות בית הכרם לקריית משה האיכותיות, נמצא בסמיכות לרכבת הקלה. מיקומו אופטימלי, בכניסה לירושלים, ובקרבת קריית הממשלה, גבעת שאול, האוניברסיטה העברית בגבעת רם ומרכז העיר ירושלים. כמו גם בסביבת בתי ספר איכותיים, מכללות ובתי כנסת.

מיקום זה, כחלק מהליך התחדשות עירונית בירושלים, הופך את הבניין ברחוב הרצל 62 לפרויקט מבוקש, שבסיומו ייהנו דייריו ממגורים בבניין מחודש ומשודרג עם לובי מפואר, מעליות, עם דירות מרווחות בסטנדרטים עיצוביים מתקדמים.



לפני

”

גם שטח החלקה סביב המבנה יזכה לטיפול קוסמטי! בסופו של תהליך ייהנו הדיירים מחצר מסודרת, מטופחת ויפה.

”

מיקום זה, כחלק מהליך התחדשות עירונית בירושלים, הופך את הבניין ברחוב הרצל 62 לפרויקט מבוקש.



לפני



jerusalem
je t*aine