

---

פרויקט פיננאי בינוי

# בר יוחאי 18

---





# קבוצת מנוס

קבוצת מנוס ייזום והשקעות בע"מ היא קבוצת נדל"ן מובילה בישראל המתמחה בהתחדשות עירונית – פינוי בינוי ותמ"א 38, בנייה וייזום למגורים, שיווק קרקעות לבנייה, וביצוע עבודות הנדסה ותשתיות.

קבוצת מנוס הינה הקבוצה המובילה את תחום ההתחדשות העירונית בירושלים ומדורגת במקום הראשון על ידי מדד הנדל"ן של ישראל – "מדלן-גלובס".

לקבוצת מנוס רקורד עשיר בעשייה: נכון להיום כ-10 פרויקטים בביצוע, פרויקטים שאוכלסו ועוד עשרות פרויקטים בהליכי היתר בניה ובהליכי תכנון שונים.

בקבוצת מנוס חברים בכירי אנשי העסקים בארץ, במטרה לאחד תחת קורת גג אחת, את הפעילות המגוונת של כל אחד מהחברים בקבוצה ובכך ליהנות מיתרון יחסי וממבנה ארגוני יעיל.

ההרכב של קבוצת מנוס מאפשר שליטה, בקרה ופיקוח ברמה הגבוהה ביותר, תוך שיתוף פעולה רצוף וקיום מחקר ופיתוח על הגורמים וכן על הפרויקט בכללותו. קבוצת מנוס שואפת להיות תמיד בקדמת הטכנולוגיה ומיתוג המגורים בישראל.

בנוסף, קבוצת מנוס היא החברה היחידה בירושלים, הנושאת את תו "איגוד חברות תמ"א 38 והתחדשות עירונית". ארגון זה מרכז את כלל החברות המובילות במשק המקדמות פרויקטים של תמ"א 38 בישראל.



**MANOSGROUP**  
כי הבית הזה הוא שלי

# למה קבוצת מנוס?

- מספר 1 בירושלים בדירוג של "מדלן- גלובס" לחברות להתחדשות עירונית ותמ"א 38.
- 10 פרויקטים בביצוע מקביל – פחות דיבורים הרבה מעשים.
- אמון הציבור – הקבוצה מובילה עוד 20 פרויקטים בעיר עבור בעלי דירות רבות בירושלים.
- ניסיון עשיר והתמחות של שנים רבות בתכנון וביצוע של פרויקטים בירושלים והכרת כל הגורמים והרשויות לשם הצלחת הפרויקט.
- ידע רב, ניסיון עשיר והון אנושי מסור שמייחד אותה משאר החברות.
- יחס חם מקצועי ואישי לכל אורך תקופת הפרויקט.
- צוות יועצים, מתכננים ומהנדסים מהשורה הראשונה – קבוצת מנוס מוכיחה שוב ושוב כי התפיסה התכנונית שלה מנצחת, ופרויקטים של הקבוצה הם מהמובילים בכל קטגוריות התכנון וההנדסה בבניה למגורים בעולם המערבי.
- שקט נפשי וליווי פיננסי מלא לכל פרויקט.
- משק סגור – בקבוצת מנוס מנהלים כל פרויקט כיחידה נפרדת כדי להבטיח שלא יהיה שום קשר בין פרויקטים ובכדי שהביטחון של הדיירים יהיה יותר גדול.
- ירושלים – נצחון ביתי מובטח!





---

פרוייקטים לדוגמא

---





**MANOSGROUP**  
כי הבית הזה הוא שלי

**רנקה 22 | מאולנס**



**MANOSGROUP**  
כי הבית הזה הוא שלי

**דהומיי 10 | מאולנס**



**MANOSGROUP**  
כי הבית הזה הוא שלי

**בן זכאי 6 | מאולנס**



דהומי 10  
קריית מנחם



בן יפתה 10  
בקעה



שאול המלך 63  
סנהדריה המורחבת

## כאן בוני M התחדשות עירונית

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

בוליביה 4  
קריית יובל



דהומי 2  
קריית מנחם



ים סוף 5  
רמת אשכול



דיס 6  
המושבה הגרמנית





---

תכנית כללית

---

# תכנית כללית:

## תכנון כללי

עסקת פינוי בינוי הכוללת הריסת הבניינים הישנים והקמת בנייני קומות חדשים ומודרניים, הבניינים החדשים יבנו מעל חניון תת קרקעי בתכנון מיטבי, הכולל פיתוח סביבתי ונופי מלא לרווחת הדיירים. מספרי הקומות ומס' יחידות הדיור ייקבע במהלך אישור התוכניות ע"י גורמי הרישוי והתכנון.

## תקופת הביצוע

תקופת הביצוע כ-30 חודשים, בסופה ישובו הדיירים לדירות חדשות, נגישות, מודרניות ובטוחות הכוללות תשתיות חדשות, מפרט עשיר וממ"ד בכל דירה.

## ערבויות

< ערבות חוק מכר

לבעלי הדירות תינתן מהבנק המלווה ערבות בגובה שווי דירת התמורה החדשה לפי קביעת שמאי הבנק.

< ערבות דמי שכירות

לבעלי הדירות תינתן מהבנק המלווה ערבות בגובה דמי השכירות הראויים לדירתם,

עפ"י קביעת שמאי מיום הפינוי ועד לחזרתם לדירתם החדשה.

< ערבות מיסים

לבעלי הדירות תינתן ערבות מיסוי להבטחת תשלומי מיסים.

< ערבות בדק

לבעלי הדירות תינתן ערבות לשנת הבדק.

< ערבות רישום

לבעלי הדירות תינתן ערבות להבטחת רישום הדירות על שמם בטאבו.

## ליווי ומימון

< ליווי בנקאי

הפרויקט ילווה ויפוקח ע"י אחד מחמשת הבנקים המובילים במשק, אשר יישא בכל הערבויות הנ"ל.

< הובלה ופינוי

החברה תישא בכל עלויות ההובלה והפינוי של התכולה.

< הוצאות שכ"ד לדיור חלופי    החברה תממן שכ"ד לדיור חלופי בזמן הבניה.

< ייצוג משפטי

נציגי הדירות יימנו עו"ד לייצוגם המשפטי והחברה תישא בתשלום שכר טרחתו.



**MANOSGROUP**  
כי הבית הזה הוא שלי

< אדריכל

החברה תמנה אדריכל מוביל לתכנון הפרויקט ותישא בתשלום שכר טרחתו.

< יועצים

החברה תמנה את כל היועצים המקצועיים הנדרשים לתכנון הפרויקט ותישא בתשלום שכר טרחתם.

< מפקח

נציגי הדיירים ימנו מפקח לליווי הפרויקט והחברה תישא בתשלום שכר טרחתו.

< שמאי

נציגי הדיירים ימנו שמאי מוסכם לייצוגם והחברה תישא בתשלום שכר טרחתו.

< ביטוח

החברה תהיה אחראית לביטוח הקמת הפרויקט ותישא בכל העלויות הכרוכות בכך.

< מיסים

החברה תהא אחראית להנפקת פטורי המיסוי לכל בעלי הדירות, ותישא בתשלומי המיסים

באם יחולו ובכפוף למימוש הפטורים המוענקים לדיירים בפרויקט.

< תיאום וקידום התכנון    החברה תפעל לקדם את תכנון הפרויקט בצורה מיטבית ומהירה ככל הניתן,

בשיתוף מלא עם נציגי הדיירים, באי כוחם והרשות המקומית.

< ניהול טיפול ופיקוח אישי    החברה תמנה מנהל פרויקט מטעמה לבקרה, סיוע, שירות ומענה כללי ואישי לבעלי הדירות ולנציגויות.



**MANOSGROUP**  
כי הבית הזה הוא שלי

# לוחות זמנים:

< הצגת תוכניות עקרונית לנציגי הדיירים

< הגשת תב"ע לוועדה המחוזית

< אישור תב"ע בוועדה המחוזית

< הגשת בקשה להיתר בניה

< קבלת היתר הבניה

< מועד פינוי הדירות

< משך הליך הבניה הצפוי

< רישום בית משותף

3-4 חודשים מיום חתימת ההסכם.

3 חודשים מיום המלצה ע"י הועדה המקומית.

כ - 18 חודשים.

3 חודשים מיום אישור התב"ע.

12-18 חודשים מיום הגשת הבקשה להיתר בנייה.

עד 3 חודשים ממועד קבלת היתר הבניה.

כ - 30 חודשים מיום תחילת עבודות הבניה.

כ- 12 חודשים ממועד קבלת טופס 4.

# עיקרי ההצעה:

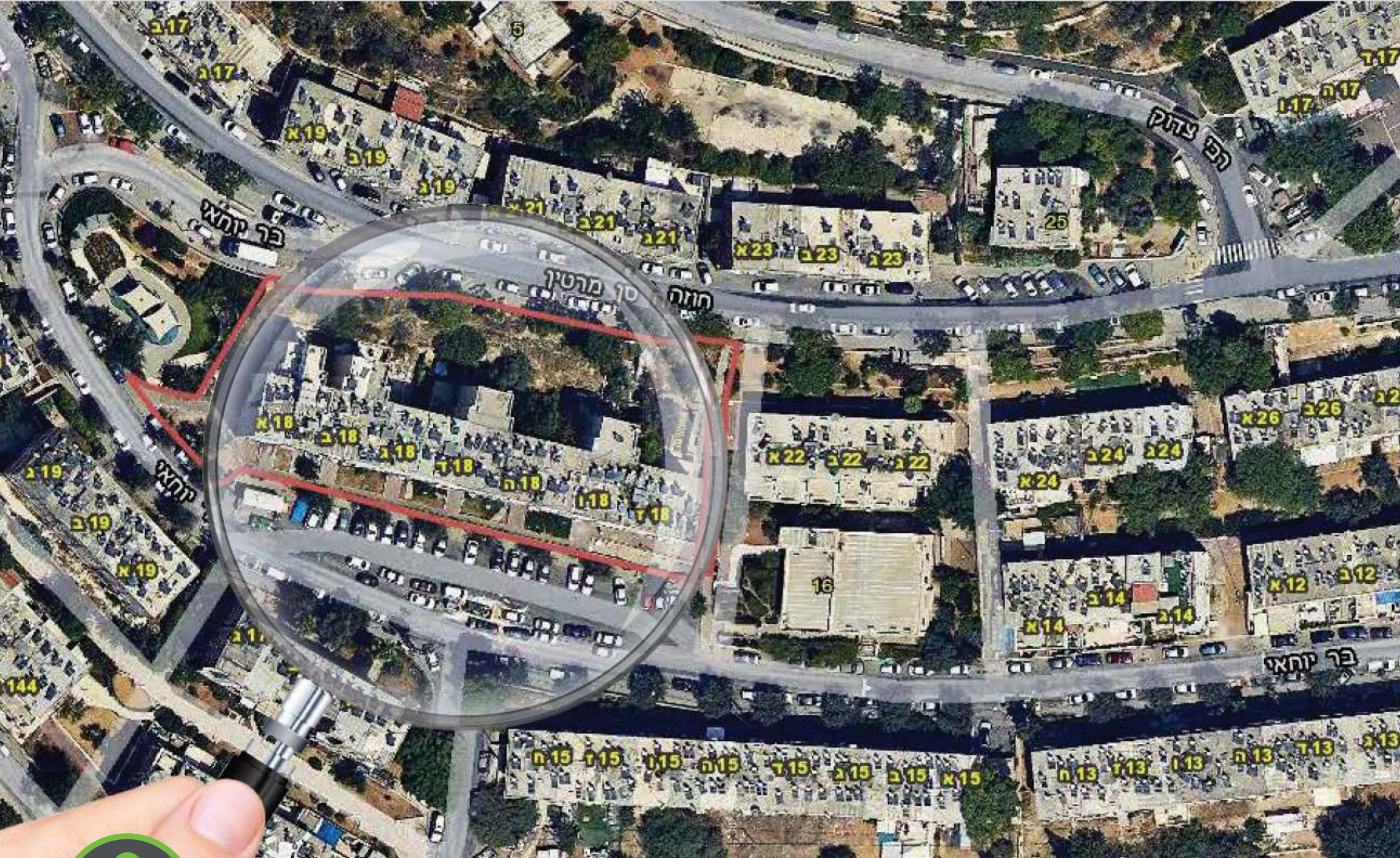
|                 |                                                                              |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------|
| תוספת שטח לדירה | לכל דירה קיימת יתווסף שטח של כ- 25 מ"ר מעבר לשטח הקיים                       |
| מרפסת           | לכל דירה תבנה מרפסת שמש בין 8 ל-12 מ"ר, בכפוף להתכנות תכנונית.               |
| חניה            | לכל דירה תוצמד חניה תת קרקעית רשומה בטאבו.                                   |
| מחסן            | הדירה תקבל מחסן של כ- 5 מ"ר רשום בטאבו בכפוף להתכנות תכנונית.                |
| מיקום           | הדירה החדשה תמוקם ככל הניתן עד 3 קומות מקומתה המקורית בכפוף להתכנות תכנונית. |
| כיווני אוויר    | כל דירה תקבל לפחות 2 כיווני אוויר.                                           |
| מימון אחזקה     | החברה תממן את עלות האחזקה (ועד בית) למשך 5 שנים מיום המסירה!                 |



---

**GIS**

---



**MANOSGROUP**  
כי הבית הזה הוא שלי



---

הדמיות

---



**MANOSGROUP**  
כי הבית הזה הוא שלי



**MANOSGROUP**  
כי הבית הזה הוא שלי



---

תוכניות

---



# עיקרי מפרט הטכני



## מטבח

- ◀ **חיפוי מטבח:** אריחי קרמיקה (רגיל או פורצלן), סוג א' במידות 10/10 או 20/20.
- ◀ מותג מטבחים איכותיים ומעוצבים של מותגים מובילים, עם פרוזל איכותי, כדוגמת Blum או ש"ע.
- ◀ **גוף הארון והדפנות** סנדוויץ' טווין סוג א'.
- ◀ **ציפוי הארון** חזיתות פורמייקה ממניפת צבעים קבוצה A, מבריק/ מט.
- ◀ **עובי כולל** 17 מ"מ.
- ◀ **מסילות** שלפה כפולה, טריקה שקטה מסדרת Blum.
- ◀ **צירים** מסדרת בלום, כולל צירי קלפה H4 פתיחה כנפית עליונה, וצירי מיקרו HL פתיחה אנכית עליונה, טריקה שקטה בצירים.
- ◀ **מסד הארון** רגליות פלסטיק קשיחות מתכווננות.
- ◀ **חזית** המסד אלומיניום נשלף לצורך ניקוי וריסוס.
- ◀ **שיש** אבן קיסר או ש"ע, 5 דגמים לבחירה שיוצגו ע"י היזם.
- ◀ **כיוור** מטבח / כיוור כפול, אקרילי/ ניורסטה בהתקנה שטוחה.
- ◀ **הכנה** לתנור יחידת בילד אין גבוהה.
- ◀ **הכנה** למדיח יחידת בילד אין, נקודת חשמל, מים והכנה בסיפון.
- ◀ **ברזים** מיקטר (מערבל) בציפוי כרום ניקל, כדוגמת HANS GROHE/ GROHE או ש"ע, עם פיה נשלפת.

## ◀ דלת כניסה מעוצבת:

דלת מתכת כדוגמת רב בריח מעוצבת או ש"ע צבועות בתנור, צירים סמויים ומשקוף אקטיבי, עינית הצצה וסגר ביטחון נוסף.

## ◀ דלתות פנים:

דלתות יוניק תוצרת פנדור או ש"ע עם מילוי פלקסבורד.



## דלתות

## ◀ ריצוף בדירות:

קרמיקה (פורצלן) סוג א', 6 גוונים לבחירה במידות 80/80 ס"מ למעט חדרי רחצה ושירותים.

## ◀ ריצוף מרפסת שמש:

קרמיקה (פורצלן) סוג א', בדרגת החלקה לריצוף חשוף לגשם, במידות 33/33, לדיירים תינתן אפשרות לבחור מבין 5 גוונים שונים לפחות.



## ריצוף





## חדרי רחצה ושירותים

◀ **ריצוף חדרי רחצה ושירותים** מרצפות קרמיקה (פורצלן) סוג א', ממבחר שתציג החברה ו/או הספק שיבחר על ידה. במידות 30/30 או 33/33.

◀ **חיפוי חדרי שירותים** עד גובה 1.20 מטר, חיפוי באריחי קרמיקה במידות 20/20 ס"מ עד 33/33, או 30/60, 30/90, 15/60, לדיירים תינתן האפשרות לבחור מבין 5 גוונים שונים לפחות.

◀ **חיפוי חדרי רחצה** עד גובה 2 מטר, חיפוי באריחי קרמיקה במידות 20/20 ס"מ עד 33/33, או 30/60, 30/90, 15/60, לדיירים תינתן האפשרות לבחור מבין 5 גוונים שונים לפחות.

◀ **ארונות בחדר רחצה** עם משטח מובנה וכיור אינטגרלי + מראה במידות 60-100 ס"מ.

◀ **סוללת ערבול לאמבטיה** תוצרת HANSGRÖHE/ GROHE או ש"ע, 3 דרך כולל מוט תליה, צינור גמיש ומזלף.

◀ **סוללת ערבול למקלחת** תוצרת HANSGRÖHE/ GROHE או ש"ע, 4 דרך כולל מוט תליה, צינור גמיש, מזלף וראש טוש.

◀ **אמבטיה אקרילית** עם פיית מילוי.

◀ **הכנה לתנור חימום** תותוכנן נקודת חשמל.

◀ **מיכל הדחה סמוי**, תוצרת GEBERIT או ש"ע.

◀ **אסלות תלויות** כדוגמת GEBERIT או ש"ע.

◀ **תריסים חשמליים** בכל חדרי השינה וחדר המגורים, למעט הממ"ד.

◀ **זכוכית בידודית** (עם מרווח אוויר נדרש) או טריפלגס.

◀ **חלונות חדרים** ציר/ קיפ/ נגרר כנף על כנף, לפי הנחיות יועצים למעט בממ"ד.

◀ **חלון ממד** בהתאם לזרישות הג"א.

◀ **מסתורי כביסה** (במידה ויתוכננו) אלומיניום או אחר בהתאם להנחיות אדריכל.



## חלונות ותריסים



## גמר פנים הדירות

◀ **קירות** טיח או שפכטל במקרה של קירות גבס, צבע סופרקריל.  
◀ **תקרות** טיח וצבע פוליסיד או ש"ע, תקרות גבס יבוצעו בשפכטל מלא וגמר סופרקריל. הנמכות גבס כנדרש בתוכנית.  
◀ **חדרים רטובים** צבע נגד עובש ופוליסיד.  
◀ **גוון לבן**.



## תשתיות בדירה

◀ **גז** נקודת גז במטבח ונקודת ברביקיו במרפסת ח. דיור בהתאם להנחיות היועץ.  
◀ **חשמל** תלת-פאזי A25X3.  
◀ **מפסקי תאורה** בטשינו או ש"ע.  
◀ **אינטרקום** תוצרת אחת החברות המובילות בשוק, כולל מסך טלוויזיה צבעוני בעיצוב חדשני. לכל דירה נקודה אחת ליד דלת כניסה + שפורפרת בחדר הורים.  
◀ **נקודות טלפון** וטלוויזיה בחדר הדיור ובחדרי השינה.  
◀ **מפסק תאורה מחליף** בחדר ההורים ובמסדרון.  
◀ **דוד חשמל** קיבולת 150 ליטר.



## חניה

◀ **תיאור חניה** תת קרקעית בהתאם לתוכנית יועץ החניה והנחיות הרשויות.  
◀ **שער / מחסום** עפ"י הנחיות יועץ תנועה.  
◀ **שלט כניסה** לכל דירה.  
◀ **אזור** בהתאם להנחיות יועץ האזור.  
◀ **גמר רצפת חניה** בטון / בומיט / בטון מוחלק / אספלט או אחר, לפי הנחיות אדריכל.  
◀ **צבע קירות** סופרקריל של טמבור או ש"ע.



## מעליות

◀ **חברה אלקטרה** / שינדלר או ש"ע.  
◀ **סוג MRL**.  
◀ **מאפיינים** תקינות, מהירות ונגישות בטכנולוגיה שקטה.  
◀ **ריצוף** שיש ע"פ בחירת האדריכל.  
◀ **מעקה** נירוסטה.  
◀ **גמר חוץ** ציפוי נירוסטה או משקופים עוורים, ע"פ בחירת מעצב פנים.  
◀ **פיקוד שבת** כולל, של מכון "צומת".



## לובי כניסה

- ◀ עיצוב לפי תוכניות ומפרט אדריכל הפנים.
- ◀ דלת כניסה ראשית פרופיל אלומיניום מזוג רב שכבתי 6 ס"מ, של חברת קליל מדגם 7000, כולל מחזיר שמן.
- ◀ תיבות דואר בשילוב דלת הכניסה / כיחידה נפרדת, בהתאם להנחיות האדריכל.
- ◀ תאורה מערכת תאורה להארת הכניסה מגופי תאורה מסוג PL/led, בשילוב תאורה דקורטיבית בכניסה למעלית.
- ◀ מראות ע"פ תכנון מעצב פנים.
- ◀ ציפוי ארונות עץ או מתכת צבועים בתנור, ובגוון ע"פ בחירת אדריכל.
- ◀ תקרות מונמכות דקורטיביות בשילוב קרניזים וסינרים.
- ◀ ריצוף "טרצו" או גרניט פורצלן, מונע החלקה עם עמידות חיכוך גבוהה, ע"פ בחירת האדריכל, בעלות של עד 120 ש"ח למ"ר.
- ◀ קירות חיפוי קירות הלובי עד גובה 2 מ', באבן שיש או גרניט פורצלן, בעלות של עד 80 ש"ח למ"ר, צבע מסוג סופרקריל של טמבור או ש"ע.
- ◀ חיפוי קירות המבנה סופרקריל של טמבור או ש"ע.



## לובי קומתי

- ◀ עיצוב לפי תוכניות ומפרט אדריכל הפנים.
- ◀ תאורה גופי תאורה מסוג PL/led, בשילוב תאורה דקורטיבית בכניסה למעלית.
- ◀ תקרות מונמכות, דקורטיביות, בשילוב קרניזים וסינרים.
- ◀ חיפוי קירות עד גובה 1.2 מ', באבן שיש או גרניט פורצלן בעלות של עד 80 ש"ח למ"ר.
- ◀ צבע סופרקריל של טמבור או ש"ע.
- ◀ ריצוף "טרצו" או גרניט פורצלן, מונע החלקה עם עמידות חיכוך גבוהה, ע"פ בחירת האדריכל, בעלות של עד 120 ש"ח למ"ר.



## מדרגות

- ◀ ריצוף מדרגות "טרצו" או גרניט פורצלן נגד החלקה, לפי מפרט אדריכל.
- ◀ חיפוי קירות כל קירות המדרגות יחפו באבן שיש או גרניט פורצלן, בעלות של עד 80 ש"ח למ"ר, ובגובה של 1.2 מ'.
- ◀ מאחז יד (מעקה) מאחז יד בכל מהלך המדרגות, מברזל מסוגן ומגולוון צבוע בשלוש שכבות צבע למתכת, עפ"י בחירת אדריכל.



## כיתוח שטחי חוץ

- ◀ תאורה גופי תאורה מסוג PL/led.
- ◀ צבע סופרקריל של טמבור או ש"ע.
- ◀ תקרות חיפוי בטיח ובצבע פוליסייד או ש"ע, תקרות גבס יבוצעו בשפכטל מלא וגמר סופרקריל, הנמכות גבס נדרש בתוכנית.
- ◀ שביל גישה ירוצף באבן טבעית, מעובדת בעיבוד עדין מסוג מסמסם או אחר, סידור האבנים עפ"י תוכנית אדריכלית.
- ◀ גדרות החלקה יצופו באבן טבעית בעיבוד מסוג תלטיש/טובה, ויחפו בקופינג אבן טבעית בעובי 50 מ"מ, בעיבוד מותבה.
- ◀ בסיס ריצוף משטח בטון הכולל רשת זיון מגולוונת.
- ◀ עובי ריצוף אבן מינימום 40 מ"מ.
- ◀ תאורה תאורת LED לשטחי הפיתוח והמעברים בגבולות כל החלקה.
- ◀ שילוט מעל הכניסות לבניין יותקן שילוט מואר תיקני המציין את כתובת הבניין.



## גינות

- ◀ סוג אדמה כל השטחים המיועדים לגינון ע"פ תכנית פיתוח שטח, ימולאו באדמת גן מטיב מאושר.
- ◀ עומק אדמה עומק מינימאלי 40 ס"מ (לרבות מעל החניון).
- ◀ ביצוע עבודות הגינון יבוצעו עפ"י תכנית גינון ושתילה שתוכנן ע"י האדריכל.
- ◀ עצים העצים אשר ישתלו יהיו עצים בוגרים.



## השקיה

- ◀ צנרת בכל אזורי הגינון תונח תשתית של מערכת השקיה הכוללת צנרת מתאימה.
- ◀ ממטרות כלולות במערכת ההשקיה.
- ◀ טפטפות כלולות במערכת ההשקיה.
- ◀ מתיזים כלולים במערכת ההשקיה.
- ◀ מחשב השקיה מתקדם כלול במערכת ההשקיה.

# בהצלחה



**MANOSGROUP**  
כי הבית הזה הוא שלי