

# JUR



BY  
MANOS  
GROUP

MAG\JUNI\2022

JERUSALEM URBAN RENEWAL



חקטיקו 22, ירושלים

ההדמייה להמחשה בלבד

אנו, קבוצת מנוס, נושמים, חיים ופועלים למימוש משפט זה ע"י ייזום עשרות פרויקטים בתחום הנדל"ן בירושלים, ומציבים סטנדרט מגורים חדש בעיר שזכתה בתואר "היפה בעולם".

ירושלים היא אחת הערים היחידות בעולם שנהנתה מרצף התיישבותי הנמשך אלפי שנים. התרבויות והעמים שישבו בה, המאורעות ההיסטוריים שהתחוללו בקרבה, ואתרי המורשת העולמיים שלה הופכים אותה לאחת הערים המרתקות והמסעירות בתבל. ייחודה ומורשתה ההיסטורית של העיר, כמו גם המבנה ההררי שלה והאופי הכובש שלה מציבים בפני יזמים בתחום ההתחדשות העירונית אתגרים משמעותיים ומשימה מורכבת שאין כמוה: לחדש את העיר ואת רחובותיה ולשמר את הקסם והאווירה הייחודיים שבהם. התחדשות עירונית בבירה מהווה את המפתח להגדלה משמעותית של יחידות הדיור שבה, מעניקה לה את ההזדמנות לחדש את פניה, להציע לתושביה סגנון מגורים עדכני ולהעניק להם חוויה עירונית מושלמת.

קבוצת מנוס מציעה קולקציית דירות ייחודיות במגוון בנייני בוטיק בשכונות המבוקשות והיוקרתיות של ירושלים ובניהן: בקעה, קטמון הישנה, המושבה הגרמנית, המושבה היוונית, רחביה, תלפיות, בית הכרם, קרית מנחם המתחדשת ועוד. רכישת דירה בפרויקט התחדשות עירונית בירושלים מגלמת מספר יתרונות ייחודיים: דירה חדשה ומעוצבת, בפרויקט מושלם, סביבה עירונית מבוססת הכוללת את כל השירותים העירוניים וקהילה דינמית ומחבקת. אתם מוזמנים ליהנות מכל העולמות.

לפניכם הפרויקט ברחוב מקסיקו 22. פרויקט יוקרתי בשכונת קרית מנחם המתחדשת 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 ייהנו מיתרונות של בית חדש לחלוטין, התואם את ההתחדשות העירונית ועומד בסטנדרטים עיצוביים מודרניים ומרשימים.

“ עשרה קבין של יופי ירדו לעולם, תשעה נטלה ירושלים ואחד כל העולם כולו... ”

בבלי קידושין, מט, ב





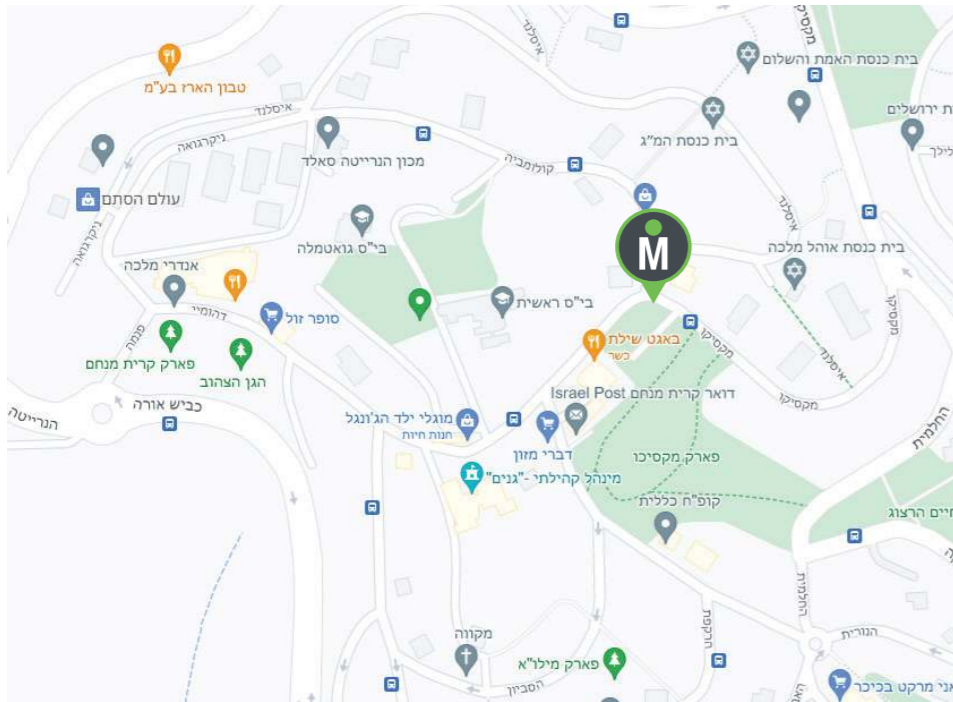
## מקסיקו 22

הפרוייקט ברח' מקסיקו 22 הוא פרוייקט ייחודי בלב איזור מגורים וותיק בירושלים, בשכונת קרית מנחם, מול נוף עוצר נשימה, פרויקט תמ"א 38 זה יעניק לבניין חזות מודרנית לחלוטין ויכלול החלפה של תשתיות המים והביוב והוספת קומות. הדיירים ייהנו מחיזוק הבית נגד רעידות אדמה וכן שיפורים רבים כפי שניתן לראות בהדמיה. הפרוייקט הוא חלק מתהליך בו השכונה מקבלת מראה רענן ומודרני יותר אשר ישפר את איכות השכונה וישבח את הנכס בו אתם משקיעים כעת.



### מיקום הבניין:

### קריית מנחם, הנוף הנשקף ממנו עוצר נשימה



רחוב מקסיקו נמצא בשכונת קריית מנחם המתחדשת. בשכונה קיימת תצפית מרהיבה לאזור עין כרם, נחל שורק והסטף. גובה השכונה כ-840 מטר מעל פני הים ונחשבת לאחת השכונות הגבוהות בירושלים.

בשכונה מצויים מכון הנרייטה סאלד למחקר מדעי ההתנהגות, בית הספר גואטמלה, בית הספר חב"ד, בית ספר ממ"ד "ראשית" שהוקם על ידי הקיבוץ העירוני, שבת צופים הקרוי "שבת רכסים" קבוצת "אחריי! לצהל" קבוצת "אחריי! בשטח" וסניף של תנועת הנוער עזרא.

סמוך לפרויקט, תוקם תחנה של הרכבת הקלה, דבר שיקפיץ באופן משמעותי את ערך הדירה.

” גובה השכונה כ-840 מטר מעל פני הים ונחשבת לאחת השכונות הגבוהות בירושלים. בשכונה קיימת תצפית מרהיבה לאזור עין כרם, נחל שורק והסטף. “



”  
 המשרד מלווה מספר רב של פרויקטים בתחום  
 ההתחדשות העירונית בהיקפים שונים. בעוד  
 שעיקר לקוחותינו הם מהשוק הפרטי, אנו  
 מוצאים כי שיתוף הפעולה הטבעי עבורנו הוא  
 עם גופים ציבוריים כגון עיריות, חברות משכנות  
 ומשרדי ממשלה.

”

## סטודיו תמ"א, פרי חמם:

חקר אדריכלי, הינו סטודיו העוסק בתחום האדריכלות, אורבאניזם, חברה ומחקר. המשרד  
 מלווה מספר רב של פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית בהיקפים שונים. בעוד שעיקר  
 לקוחותינו הם מהשוק הפרטי, אנו מוצאים כי שיתוף הפעולה הטבעי עבורנו הוא עם גופים  
 ציבוריים כגון עיריות, חברות משכנות ומשרדי ממשלה.

המשרד פועל בשילוב עם צוותי יועצים מובילים, תוך חיפוש מתמיד אחר חדשנות בתחומי  
 התכנון, הטכנולוגיה והניהול. שיטות העבודה של המשרד מבוססות על בניית מסד נתונים  
 נרחב עבור כל פרויקט ופרויקט. תהליך העבודה כולל מחקר מקדים, לימוד והכרה לעומק הן  
 של צרכי הפרויקט והן של מרחב הפעולה בו הוא ממוקם. עיבוד המידע וניתוחו מאפשרים  
 לנו להציע פתרון ייחודי לכל אחד מהפרויקטים בהם אנו עוסקים. דיירים, יזמים, קבלנים  
 ויועצים מעורבים מהשלב הראשון של התכנון על מנת להשפיע על התהוותו של הפרויקט.  
 המשוב מהגורמים השונים מחושב יחד עם מידע ממסד נתונים לטבלת היתכנות אדריכלית-  
 כלכלית. טבלת ההיתכנות הינו כלי רב עוצמה המגדיר את כיווני העבודה בפרויקט ובהתאם  
 לנתונים המתקבלים, נגזרות החלטות התכנוניות.





### עיקרי מפרט לדירות יזם ירושלים

- ויטרינות אלומיניום רחבות ביציאה למרפסות
- מרפסת שמש עם מפתח יציאה רחב כולל מעקות זכוכית איכותית בשלוב אלומיניום.
- ריצוף גרניט פורצלן כ- 60x60 ס"מ ממבחר של 5 גוונים בכל הדירה למעט חדרים רטובים
- מטבחים איכותיים ומעוצבים של מותגים מובילים הכוללים הכנה למדיח כלים עם אפשרות הכנה לאי
- משטח מטבח משיש אבן קיסר\*, מבחר גוונים לבחירה
- דלתות פנים דגם למינטו לבן מתוצרת פנדור\* או ש"ע (למעט ממ"ד)
- תריס גלילה משוך בכל הדירה למעט חדרים רטובים, ממ"ד ומטבח
- חלונות אלומיניום מסדרה איכותית כדוגמת קליל\* או ש"ע
- אינטרקום עם צג צבעוני בכניסה לדירה
- חשמל תלת פאזי 3x25A
- אסלות תלויות עם מיכל הדחה סמוי.
- ארון אמבטיה עם משטח וכיור אינטגרלי + מראה באמבטיה ראשית
- כיור מטבח בהתקנה שטוחה
- חיפוי קירות בקרמיקה איכותית בחדרי הרחצה והשירותים ממבחר של 5 גוונים לבחירה
- ברזי מיקסר (מערביל) בציפוי כרום ניקל חמת\* 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 ביתית איכותית כדוגמת דקוהיט או ש"ע
- מפסקי תאורה מסוג גביס

### עיקרי המפרט - בניין

- לובי ראשי מעוצב ע"י אדריכל פנים של הפרויקט, בחיפוי וריצוף אבן/שיש 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 כדוגמת נחשתן או ש"ע
- אינטרקום עם מצלמה-קודן ותיבות דואר לבחירת האדריכל
- לובי קומתי מעוצב ע"י אדריכל הפרויקט
- גרפיקה ושילוט לובי ראשי וקומתי מעוצבים לבחירת האדריכל (לדוגמה מראה קומות, דירות ושילטי יציאה)
- פיתוח גניון 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 והחזרה 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. התכנית הינו 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

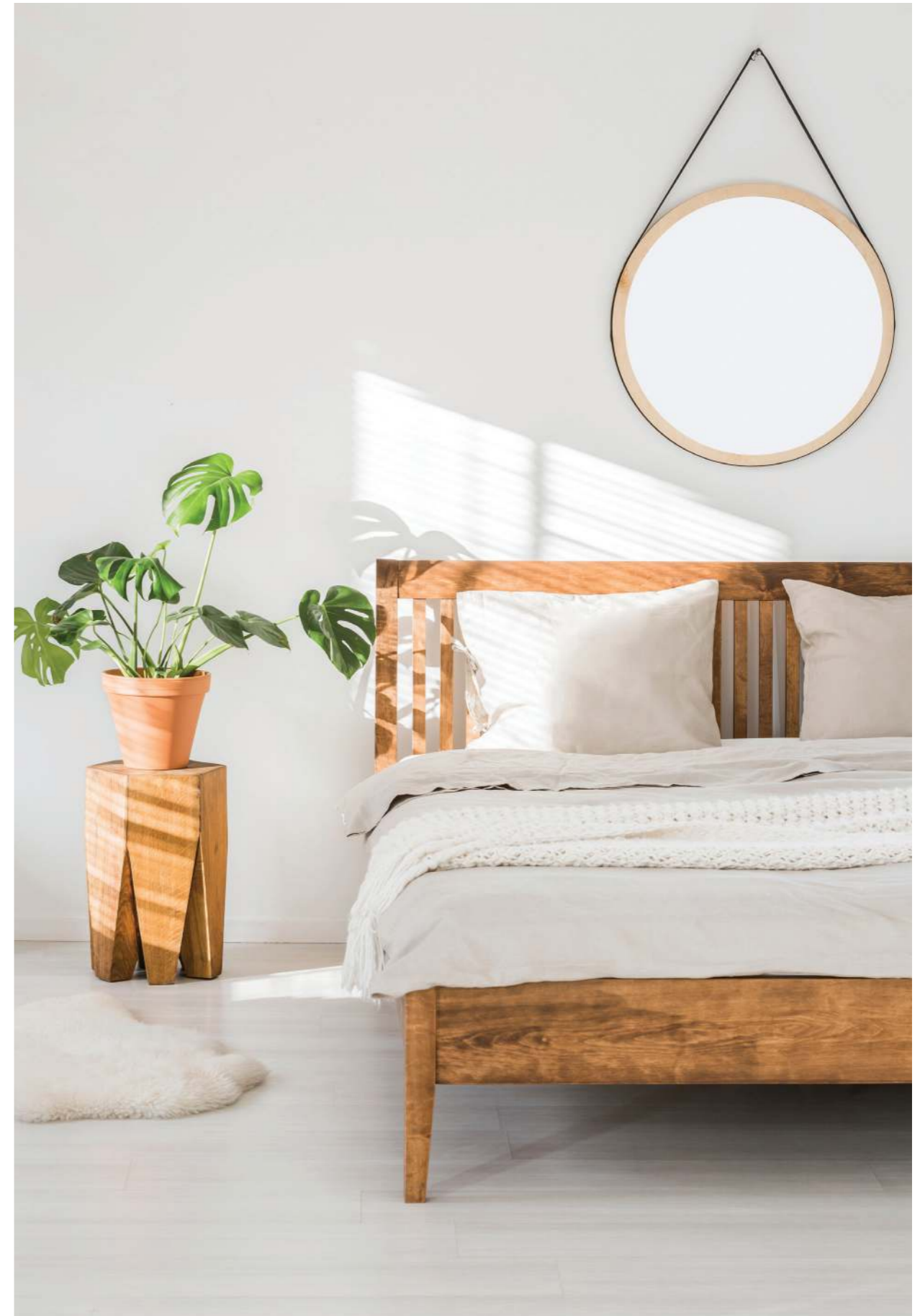
- Wide aluminum frame glass doors leading to the balconies
- Sun balcony accessed from an expansive opening including high-quality glass and aluminum railings
- 80x80 cm porcelain tiling in your choice from 5 shades throughout the entire apartment except for rooms with wet surfaces
- Magnificent master 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

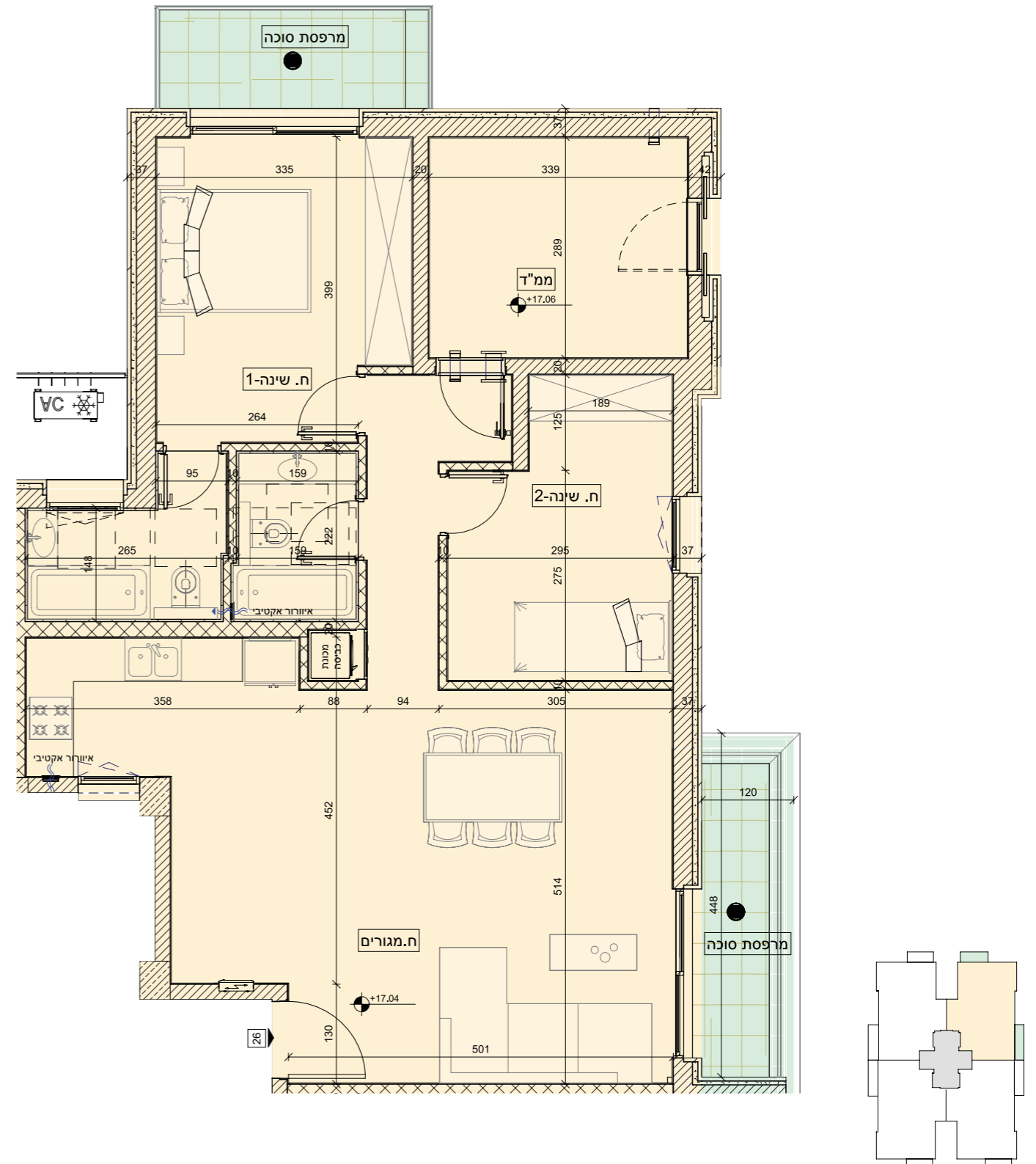
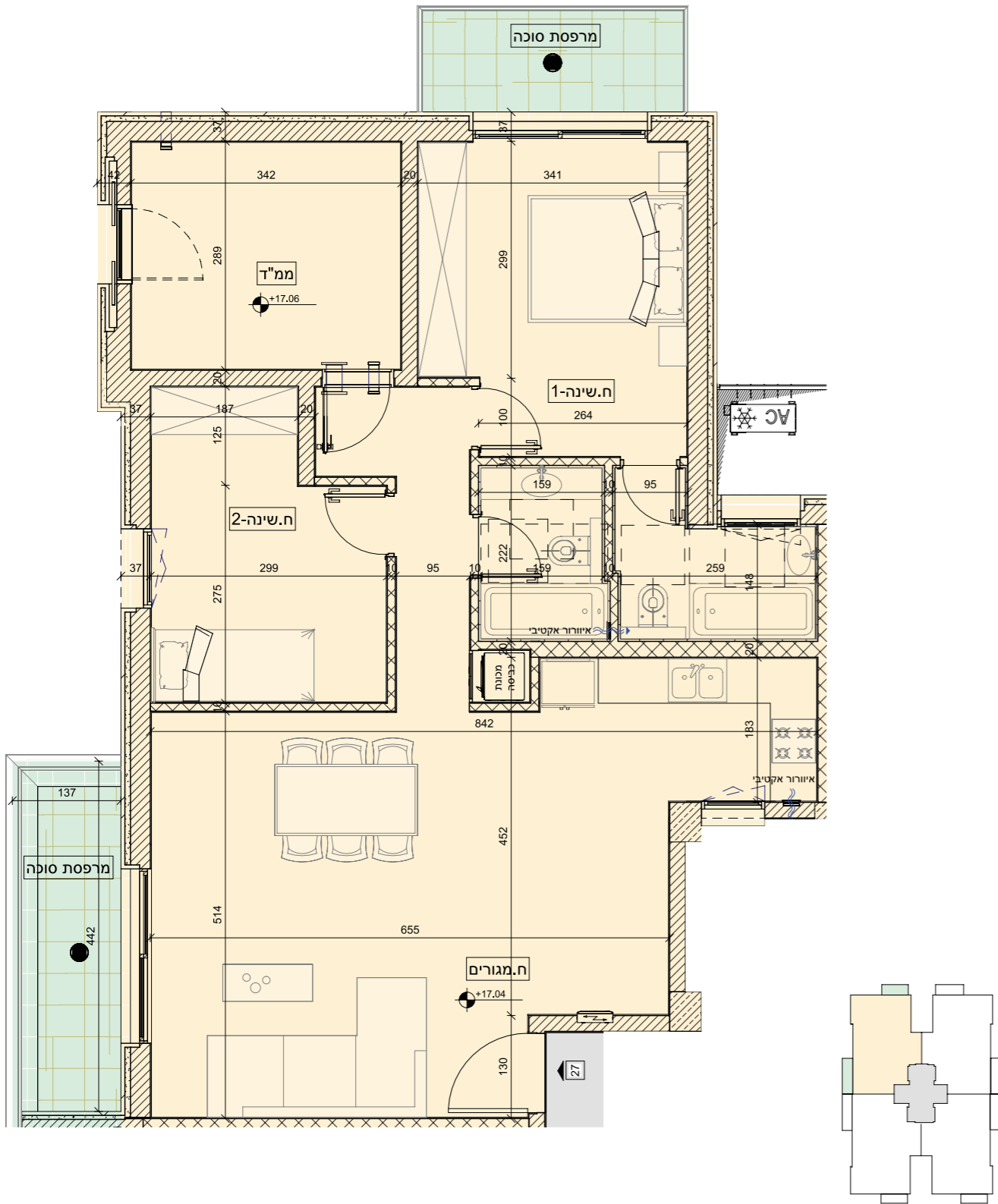
- Intimate, -5story building
- Main lobby meticulously designed by project interior designer, with stone/marble/porcelain floor and wall tiling, mirrors and unique lighting systems selected by the designer
- Aluminum and quality glass doors at entrance to lobby – to be selected by the interior designer
- Exclusive elevator by Nechushtan or equivalent, designed by the project's 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







אמבטיית וכו') המופיעות בתכנית הינן להמחשה בלבד. מיקומם הסופי של צורת מי גשם צ.ג.מ - צינור ניקוז מרפסת. צורה וגודל הגינות וחצרות משתנים בהתאם למגרש. כמות ומיקום מדרגות הפיתוח, שונה מבנין לבנין כפי שמופיע בתכנית פיתוח. תהיך העברה גלויה אנכית ו/או אופקית, למערכות שונות של בנין, אזור ניקוז וכו', במחסנים ובשטחים ציבוריים למיקומם בתכנית ובגבהים שנים. דגם הרדיאטורים וגודלם - לפי תכניות אינסטלציה. מעבר מפלס חדרי הרחצה נמוך ב-1 ס"מ משאר הדירה, מפלס הממ"ד גבוה 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.

התכניות כפופות להיתרי בניה ולאישור הרשויות המוסמכות. יתכנו שינויים בתכנית הן כתוצאה מדרישת הרשויות והן כתוצאה מתאומי תכנון. המידות הן לפי טיח, ריצוף וחיפויים ייתכנו סטיות ממידות אלה כתוצאה מתיאומי תכנון. המידות הינן לפי טיח, ריצוף וחיפויים ייתכנו סטיות ממידות אלה כתוצאה משינויים הנובעים מאילוצי התכנון והביצוע, כגון הכנסת עמודים, קורות או צנרת או תוצאה מתיאומים בין הדרשות או ממגבלות של דיוק בביצוע וכו'. 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 היו בכפוף לתקנות הג"א. קבועות הסניטציה (כיורים, אסלות

מקסיקו 22, ירושלים | דירת 3 חדר

דירה מס': 30

קומה: 7

שטח דירה: כ- 71 מ"ר

שטח מרפסת: כ- 53 מ"ר

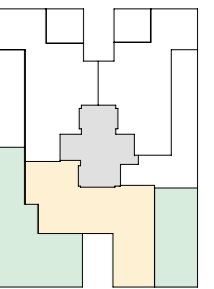
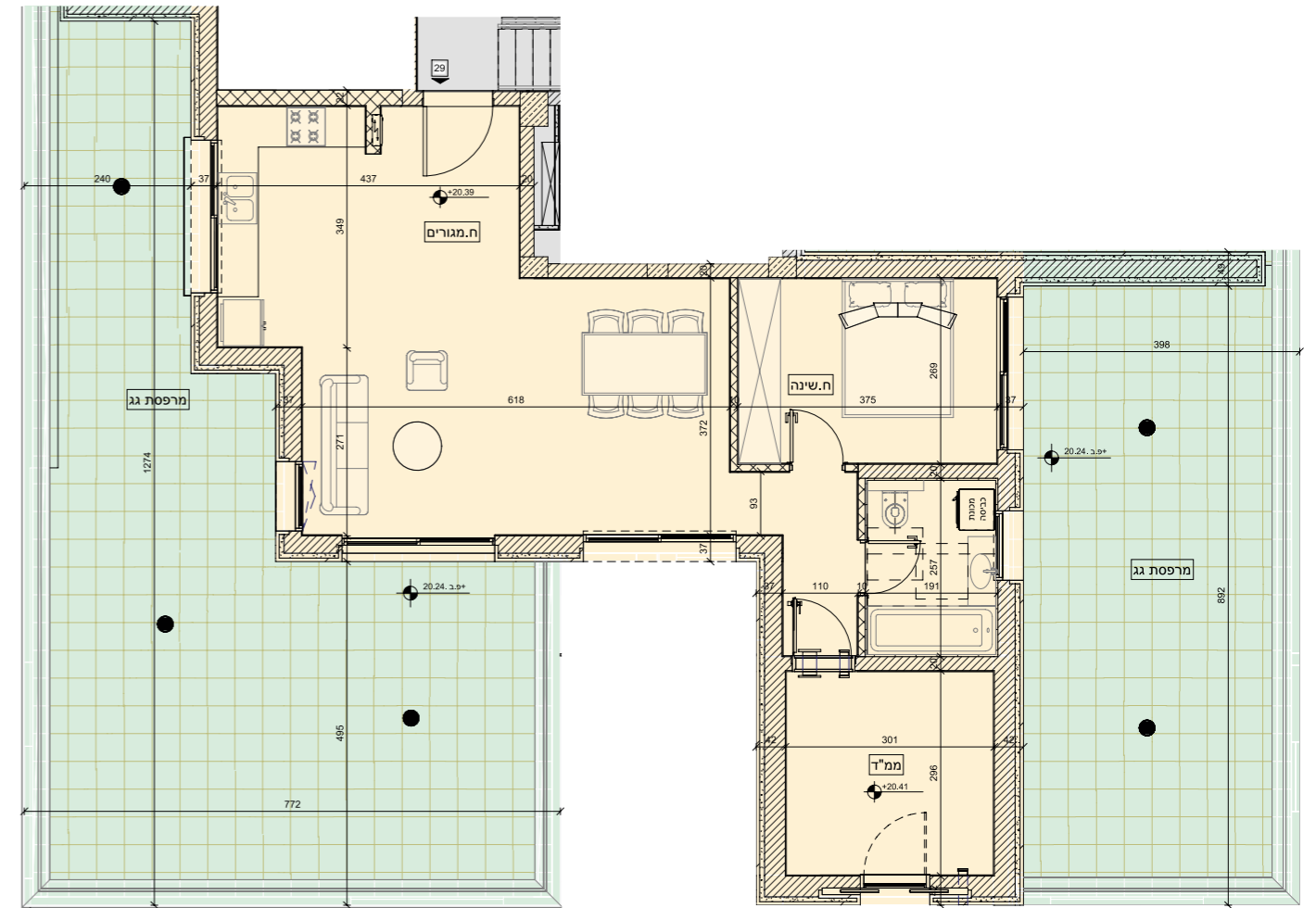
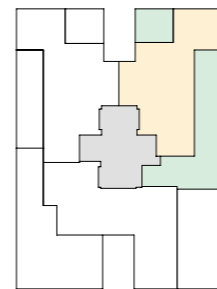
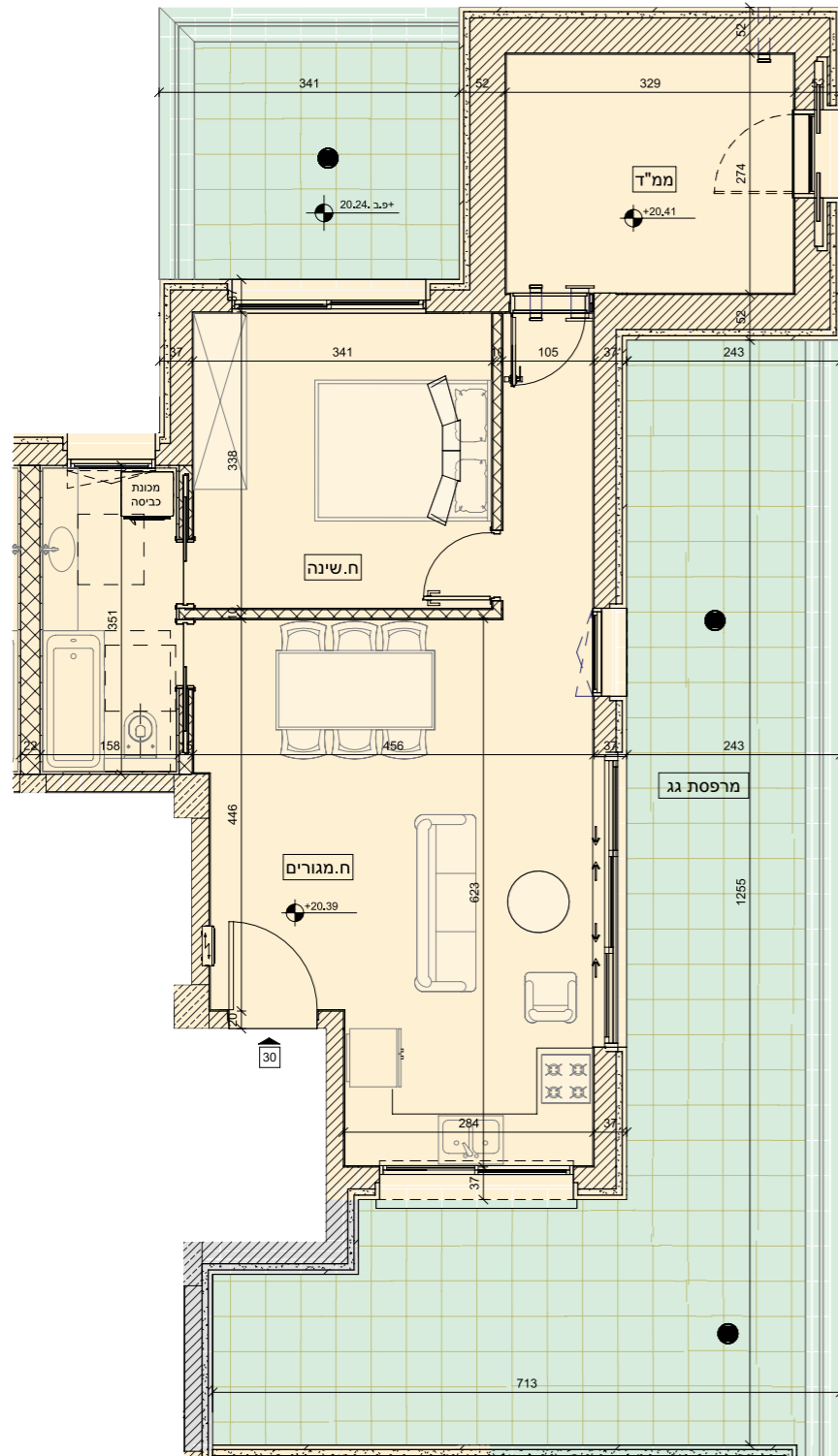
מקסיקו 22, ירושלים | דירת 4 חדר

דירה מס': 29

קומה: 7

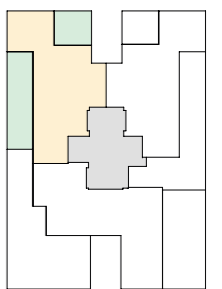
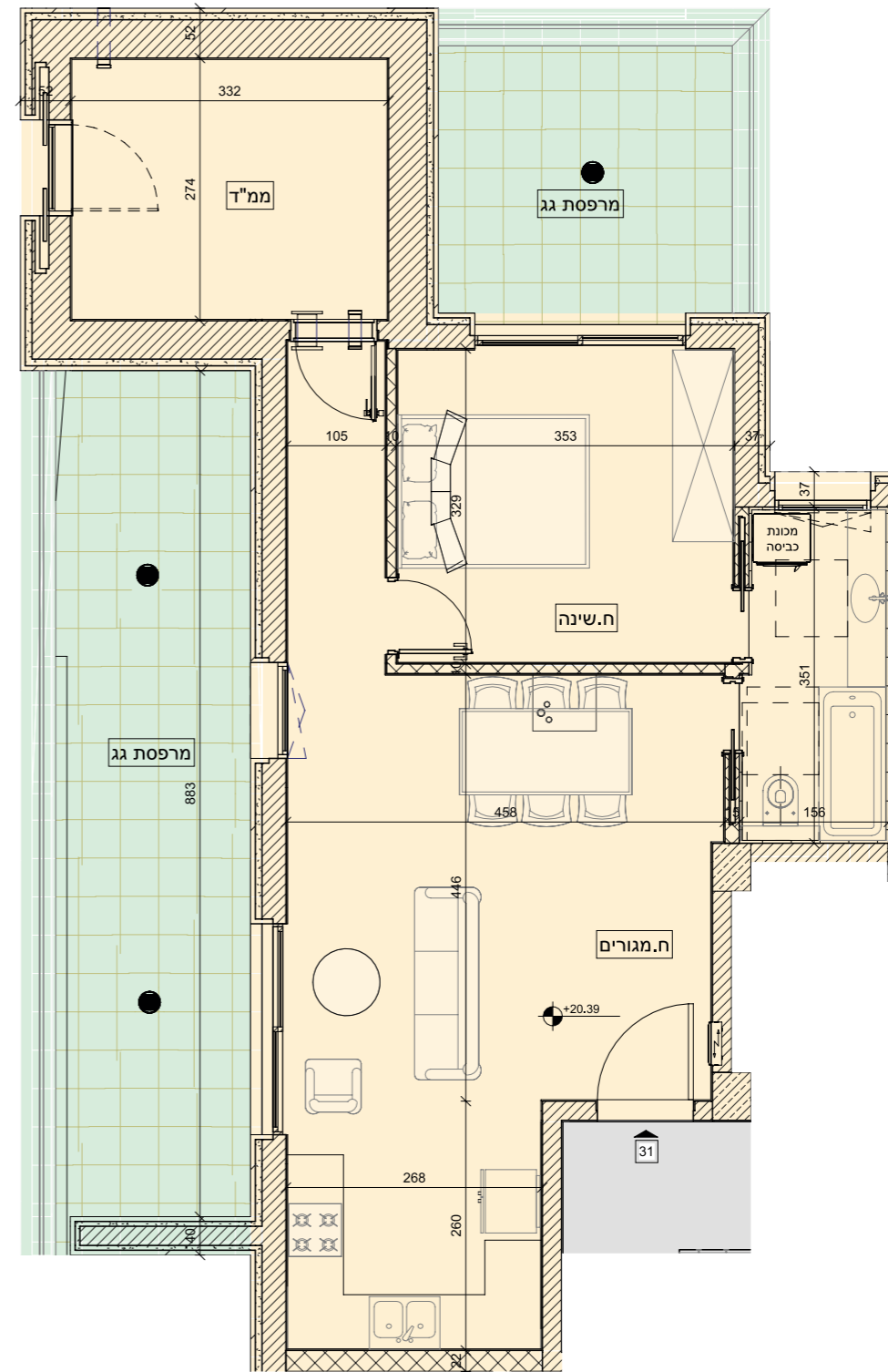
שטח דירה: כ- 79 מ"ר

שטח מרפסת: כ- 97 מ"ר



אמבטיית וכן המופיעות בתכנית הינן להמחשה בלבד. מיקומם הסופי של צורת מי גשם צ.נ.מ - צינור ניקוז מרפסת. צורה וגודל הגינות וחצרות משתנים בהתאם למגרש. כמות ומיקום מדרגות הפיתוח, שונה מבנין לבנין כפי שמופיע בתכנית פיתוח. תהיך העברה גלויה אנכית ו/או אופקית, למערכות שונות של בנין, אזור ניקוז וכו', במחסנים ובשטחים ציבוריים למיקומו בתכנית ובגבהים שנים. דגם הרדיאטורים 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 מונרך. הריהוט בתכנית הינו להמחשה בלבד. בשרטוט ארונות המטבח הם להמחשה בלבד, גודל ארונות המטבח יקבע ע"פ האמור במפרט הטכני.

התכניות כפופות להיתרי בניה ולאישור הרשויות המוסמכות. יתכנו שינויים בתכנית הן כתוצאה מדרישת הרשויות והן כתוצאה מתאומי תכנון. המידות הן לפי טיח, ריצוף וחיפויים ייתכנו סטיות ממידות אלה כתוצאה מתיאומי תכנון. המידות הינן לפי טיח, ריצוף וחיפויים ייתכנו סטיות ממידות אלה כתוצאה משינויים הנובעים מאילוץ 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 הגליוניות (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 הסניטציה (כיריים, אסלות



אמבטיית וכו') המופיעות בתכנית הינן להמחשה בלבד. מיקומם הסופי של צורת מי גשם צ.ג.מ - צינור ניקוז מרפסת. צורה וגודל הגינות וחצרות משתנים בהתאם למגרש. כמות ומיקום מדרגות הפיתוח, שונה מבנין לבנין כפי שמופיע בתכנית פיתוח. תוכן העברה גלויה אנכית ו/או אופקית, למערכות שונות של בנין, אזורי ניקוז וכו', במחסנים ובשטחים ציבוריים למיקומו בתכנית ובגבהים שנים. דגם הרדיאטורים 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

התכניות כפופות להיתרי בניה ולאישור הרשויות המוסמכות. יתכנו שינויים בתכנית הן כתוצאה מדרישת הרשויות והן כתוצאה מתאומי תכנון. המידות הן לפי טיח, ריצוף וחיפויים ייתכנו סטיות ממידות אלה כתוצאה מתיאומי תכנון. המידות הינן לפי טיח, ריצוף וחיפויים ייתכנו סטיות ממידות אלה כתוצאה משינויים הנובעים מאילוצי התכנון והביצוע כגון הכנסת עמודים, קורות או צנרת או תוצאה מתיאומים בין הדרישות או ממגבלות של דיוק בביצוע וכו"ב. המידות המתוארות בתכנית הן מידות בניה (ברוטו) מקיר בניה, המידות הגלויות? (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 הסניטציה (כיריים, אסלות

# MANOS GROUP



# MANOS GROUP



בן זכאי 6



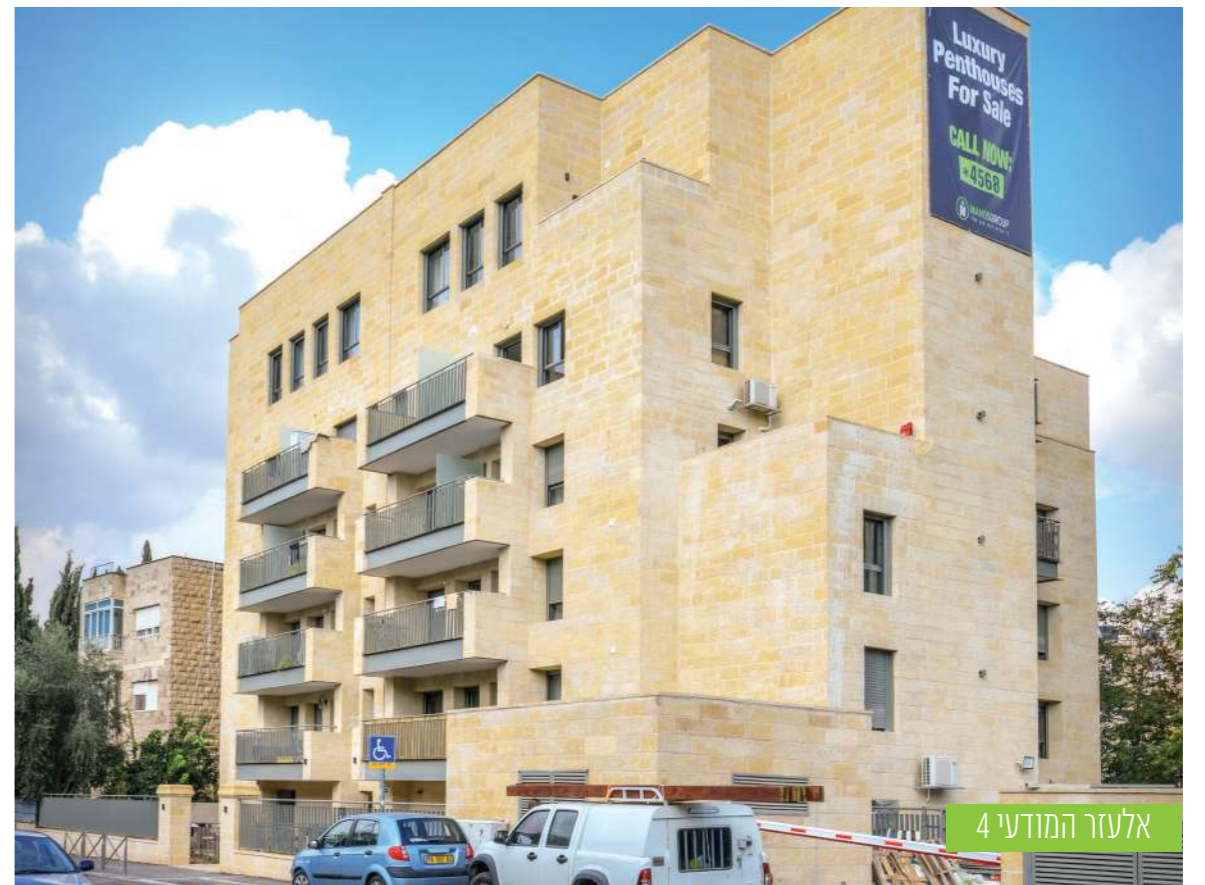
שאול המלך 63



רנקה 22



אבא חלקיה 5



אלעזר המודעי 4





M

\* **4568**

[manosgroup.co.il](http://manosgroup.co.il)

---