

JUR

JERUSALEM URBAN RENEWAL

BY
MANOS
GROUP

MAG\001\JAN2021

שמעוני 34, ירושלים



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 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 ומחבבת. אתם מוזמנים ליהנות מכל העולמות.

לפניכם הפרויקט בשמעוני 34. פרויקט יוקרתי בשכונת הוורדים – רסקו 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 שמעוני 34, ייהנו מיתרונות של בית חדש לחלוטין, התואם את תמ"א 38, ועומד בסטנדרטים עיצוביים מודרניים ומרשימים.

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

בבלי קידושין, מט, ב

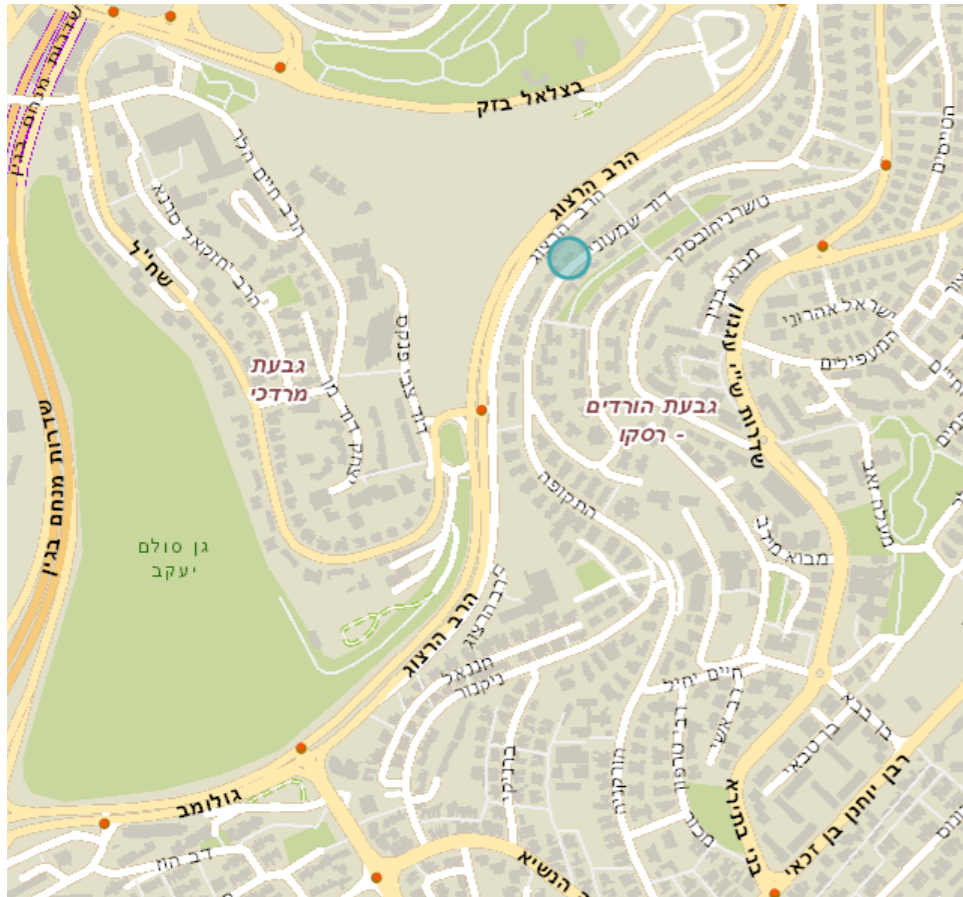


שמעוני 34

בלב איזור המגורים הותיק בירושלים בשכונת גבעת הוורדים (רסקו) הירוקה מוקם הפרויקט הייחודי שמעוני 34. 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 לצד שיפורים רבים נוספים. כל זאת כחלק מתהליך התחדשות השכונה, שיעניק לה מראה רענן ומודרני, ישפר את איכותה הכללית וישבח את הנכס בו אתם משקיעים. בפרויקט קיימות 6 דירות מחוזקות ועוד 4 דירות חדשות.



מיקום הבניין: גבעת הוורדים (רסקו) השקטה והפסטורלית



הגן הבוטני, צלם: אביעד תבל



מוזיאון ישראל

הפרויקט ממוקם ברחוב שקט ופסטורלי בלב שכונת גבעת הוורדים (רסקו) בירושלים. כאן תיהנו מאיכות חיים גבוהה בסביבה ירוקה, לצד מוסדות החינוך המובילים בעיר, ביניהם המרכז האקדמי לב, אולפנת חורב, מדרשת עמליה, הישיבה התיכונית 'נועם', הספרייה העירונית ובית הנוער העברי. האזור עשיר במגוון מוקדי ספורט, תרבות ופנאי, ביניהם הגן הבוטני, קריית הספורט של ירושלים, מוזיאון ישראל והיכל הספר, פארק ניות ועמק המצלבה, כמו גם מוקד הבריאות 'המרכז הרפואי שערי צדק'. השכונה נהנית מנגישות נוחה הודות לקרבתה לצירי תחבורה ראשיים, ולמרגלותה נבנה בימים אלה הקו הירוק של הרכבת הקלה.

גולדשמידט ארדיטי בן-נעים אדריכלים

התכנון האדריכלי בפרויקט, הוא פרי ידם של גולדשמידט ארדיטי בן-נעים, המדורג כאחד המשרדים המובילים בישראל בדירוג DUN'S. המשרד בעל נסיון רב שנים באדריכלות מגורים, הייטק, ספורט, מלונאות ונופש, והוא מחויב למצוינות מקצועית וחתירה למימוש צרכי לקוחותיו תוך שיפור ושכלול מתמיד של שיטות העבודה. המשרד רותם את הטכנולוגיות העדכניות ביותר, לצד צוות של אדריכלים, מהנדסים וטכנאים, כדי להעמיד את מיטב המשאבים להבטחת הצלחת כל פרויקט לטובת לקוחותיו. בין הפרויקטים עליו חתום המשרד: אצטדיון טדי, אצטדיון נתניה, היכל שלמה תל אביב והמרכז הבין-תרבותי ACI באבו גוש.

אדריכל הפרויקט יוסף בן-נעים יליד חיפה (1957) בוגר בצלאל בעיצוב (B.A Dsi 1982) ובוגר הטכניון בהצטיינות באדריכלות (Bsc. Arch 1988) אדריכל רשוי בישראל.

GAB ARCHITECTS

גולדשמידט ארדיטי בן נעים אדריכלים



”אזור עשיר במגוון מוקדי ספורט, תרבות ופנאי שבו כל המשפחה תרגיש בבית...”





עיקרי מפרט לדירות

- ויטרינות אלומיניום רחבות ביציאה למרפסות
- מרפסת שמש עם מפתח יציאה רחב כולל מעקות זכוכית מחוסמת / פרזול צבע 3 שכבות בתנור ע"פ תקן בשילוב אלומיניום
- ריצוף גרניט פורצלן כ-80x80* ס"מ ממבחר של 5 גוונים בכל הדירה למעט חדרי רטובים
- סוויטת הורים מפוארת הכוללת: ריצוף גרניט פורצלן לבחירה כולל מקלחת הורים
- מטבחים איכותיים ומעוצבים של מותגים מובילים 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 חדרי רטובים, ממ"ד ומטבח
- חלונות אלומיניום מסדרה איכותית כדוגמת קליל* או ש"ע
- הכנה למיזוג אוויר הכוללת: צנרת גז, ניקוז ונקודת חשמל
- אינטרקום עם צג צבעוני בכניסה לדירה וביחידת הורים
- חשמל תלת פאזי 3X40A
- אסלות תלויות כדוגמת 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 מבחר של 5 גוונים לבחירה
- ברזי מיקסר (מערבל) בציפוי כרום ניקל Hansgrohe/Grohe או שווה ערך
- הכנה לנקודת גז וברז מים במרפסת חדר הדיוור
- דלת ביטחון מעוצבת בכניסה לדירה
- נקודות 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 תקינית
- מפסקי תאורה מסוג בטשינו

עיקרי המפרט לבניין

- בניין אינטימי בן 5 קומות
- 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 אלקטרה/שינדלר 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 ושילטי יציאה)
- פיתוח וגיבון 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 ותוכנית 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- 1

- Wide glass doors leading to the balconies
- Sun balcony accessed from an expansive opening, with aluminum and high-quality glass railings
- 80x80 cm porcelain tiling in your choice from 10 shades throughout the entire apartment except for wet rooms with wet surface/
- Magnificent master suite
- Quality designed kitchens by leading brands including high-quality hardware such as BLUM* or equivalent and an option of infrastructure for an island
- Wide selection of Caesar-stone* kitchen countertops
- Tall built-in oven unit in kitchen (for oven and microwave) and upper cabinets
- Flat-rim installed kitchen sink
- 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 Klii* 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 40AX3
- Mounted bathtubs and toilets with concealed tanks by Duravit*/ Laufen or equivalent
- Bathroom cabinet, countertop and integral sink + mirror in main bathroom
- High quality ceramic tiling in the bathrooms and restrooms selection of 10 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
- Multiway light switches in master bedroom and hallway
- Solar-energy water heating system to conserve electricity
- Underfloor home heating system or equivalent by all over the apartment area
- Bticino* or Gewiss* light switches

Specification Highlights – The 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
- Stone/marble/porcelain floor and wall tiling on the lobby of each floor- selected by 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 a landscape 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



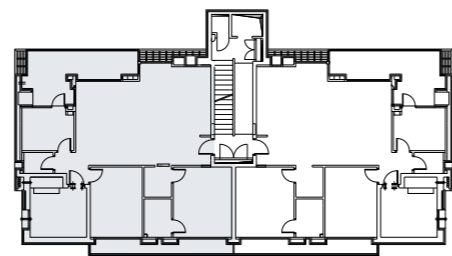
שמעוני 34

דירות מס': 8+10 אופציה 1

קומה: 4+5

שטח דירה: כ-101 מ"ר

שטח מרפסות: כ-19 מ"ר



ציה (כירום, אסלות אמבטיית וכו') 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. תתכן העברה גלויה אנכית ו/או אופקית, למטרות שונות של ביו, אוורור ניקוז וכו', במחסנים ובשטחים ציבוריים למיקומו בתכנית ובגבהים שנים. דגם הרדיאטורים וגודלם - לפי תכנית אינסטלציה. מעבר מפלס חדרי הרחצה נמוך כ-1 ס"מ משאר הדירה, מפלס הממ"ד גבוהה כ-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.

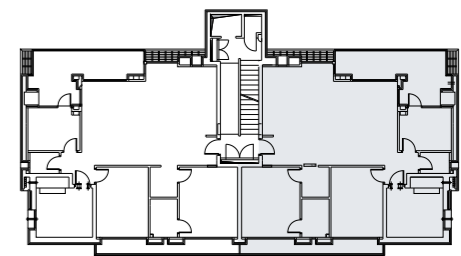
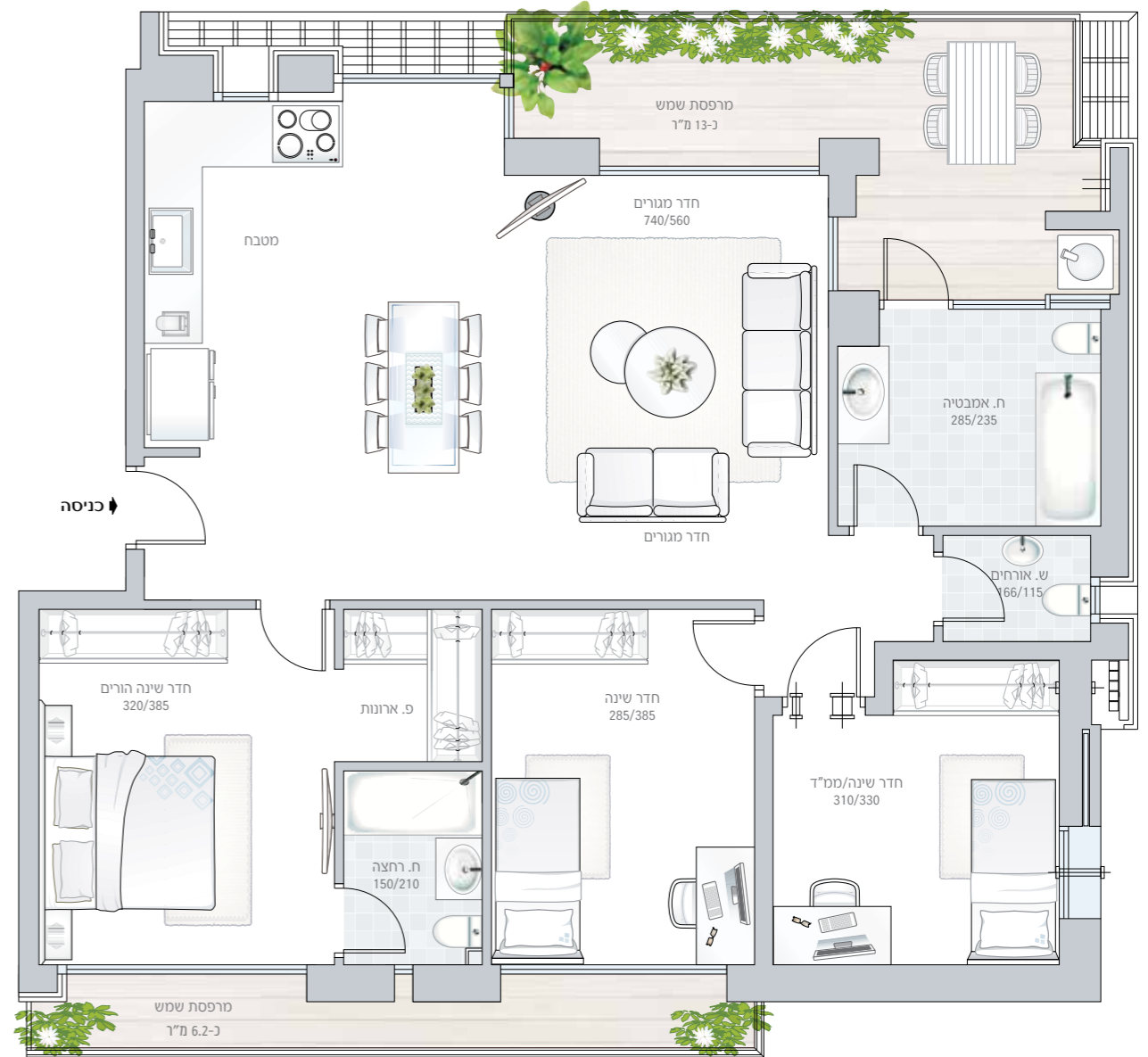
שמעוני 34

דירות מס': 7+9 אופציה 1

קומה: 4+5

שטח דירה: כ-101 מ"ר

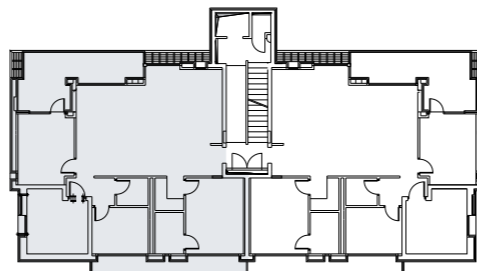
שטח מרפסות: כ-19 מ"ר



התכנית 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 צורת או כתוצאה מתיאומים בין הדרישות או ממגבלות של דיוק בביצוע וכ"ב. המידות המתוארות בתכנית הן מידות בניה (ברוטו) מקיר בניה, המידות הגלוייה? (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 הסניטי

שמעוני 34

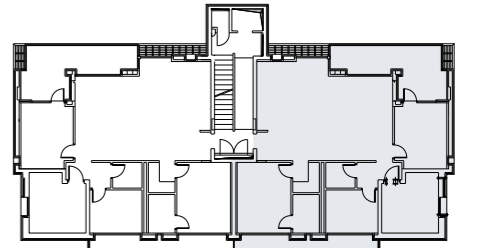
דירות מס': 8+10 אופציה 2
 קומה: 4+5
 שטח דירה: כ-101 מ"ר
 שטח מרפסות: כ-19 מ"ר



ציה (כירוס, 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. תתכן העברה גלויה אנוכית ו/או אופקית, למערכות שונות של בנין, אאוור ניקוז וכו', במחסנים ובשטחים ציבוריים למיקומו בתכנית ובגבהים שנים. דגם הרדיאטורים 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.

שמעוני 34

דירות מס': 7+9 אופציה 2
 קומה: 4+5
 שטח דירה: כ-101 מ"ר
 שטח מרפסות: כ-19 מ"ר



התכנית 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 צורת 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 הסניטי

MANOS GROUP





MANOSGROUP

כי הבית הזה הוא שלי



M

*** 4568**

manosgroup.co.il
