

# بناية الهناء 3 - مشروع الفاكهاني

## موقع المشروع

1. تملك عائلة الفاكهاني تاريخ عريق في تنفيذ المشاريع العقارية الناجحة بدأت في منطقة الطريق الجديدة (شارع الفاكهاني) منذ العام 1954. هذا المشروع هو الثالث لهذه المجموعة من العائلة (بعد العقار 277 الباشورة والعقار 617 ميناء الحصن) وأطلق عليه اسم بناية الهناء 3.
2. تم اختيار العقار (4562 منطقة المزرعة العقارية) في منطقة مميزة بين سوقين تجاريين هامين (أي كورنيش المزرعة وشارع بربور) ولكن العقار نفسه يتوسطهما في منطقة زريق السكانية العريقة الهادئة التي يسكن فيها مختلف الأطياف والعوائل اللبنانية مما يعطي هذا الموقع أهمية خاصة بعيدا عن عجة السير. عنوان الموقع: بيروت، المزرعة منطقة رقم 53، شارع رقم 63، متفرع جنوبا" من شارع يؤدي الى سوق كورنيش المزرعة، وشمالا" من شارع يؤدي الى سوق بربور.
3. لهذا الموقع مميزات اضافية منها سهولة الوصول اليه والانطلاق منه الى مطار بيروت الدولي (دقائق فقط) ومختلف المناطق في بيروت والضواحي والى الأوتوسترادات الرئيسية المؤدية الى المدن والمناطق اللبنانية.

## محتويات المشروع

- يتألف البناء من ثلاثة طوابق سفلية وطابق أرضي وطابق تقني (فيه قاعة للاجتماعات ولألعاب الأطفال) وأربعة عشر طابق علوي متكرر في كل طابق شقتين. البناء مفصل كما يلي:
1. الطوابق الثلاث السفلية تحتوي على مواقف للسيارات (موقف واحد لكل شقة) وخدمات عامة.
  2. الطابق الأرضي مخصص لخمس محلات ومواقفهم. كل محل مساحته 40 مترا مربعا تقريبا" بما فيها الميزانين بارتفاع 2.2 م ويضاف لكل محل طابق سفلي بمقاسات مختلفة (تتراوح من 19 م<sup>2</sup> الى 59 م<sup>2</sup>) و بارتفاع 2.4 م. اجمالي مساحة المحلات الخمسة هو 366 مترا مربعا تقريبا.
  3. الطابق (Mezzanine) هو طابق تقني يحوي قاعة كبيرة للعب الأولاد وغرمة للاجتماعات وغرفة ناطور ومنتفعاتها.
  4. الطوابق المتكررة من الأول لغاية الرابع عشر كل طابق شقتين.
  5. الشقة الغربية مؤلفة من غرفتين نوم (واحد منها ماستر مع حمام خاص) وصالون وغرفة طعام (في مكان بلكون الصالون المزجج) ومطبخ وحمام كامل وغرفة جلوس (في مكان بلكون المطبخ المزجج) وأحواض زهور وموقف سيارة خاص للشقة مع مواصفات جيدة جدا". مساحة هذه الشقة الاجمالية مع توابعها 120 متر مربع تقريبا" (وتشمل مساحة البناء الداخلي والشرفات والحيطان وأحواض الزهور والمناور وحصاة الشقة من الدرج).
  6. الشقة الشرقية الكبرى مؤلفة من ثلاث غرف نوم (واحد منها ماستر مع حمام خاص) وصالون وغرفة جلوس (وغرفة طعام وصالون ثاني في مكان بلكون الصالون المزجج) ومطبخ وبلكون وثلاث حمامات وغرفة خادمة مع حمام خاص وأحواض زهور وموقف سيارة خاص للشقة مع مواصفات ممتازة. مساحة هذه الشقة الاجمالية مع توابعها 165 متر مربع تقريبا" (وتشمل مساحة البناء الداخلي والشرفات والحيطان وأحواض الزهور والمناور وحصاة الشقة من الدرج).
  7. مساحة درج كل طابق هو 26 متر مربع تقريبا" مقسم بالتساوي بين الشقتين الكبرى والصغرى.

8. الشقة الغربية في الطابقين الأول والثاني مجهزتان لنوي الحاجات الخاصة والاعاقات الجسدية حسب قانون البناء.

### المواصفات الأساسية

ان المواصفات التنفيذية للبناء بكامله (أي الطوابق الثلاثة السفلية والطابق الأرضي والطابق التقني والطوابق الأربعة عشر المتكررة) كلها تخضع لموافقة: **Bureau De Control**.

- تخضع جميع أعمال البناء لامتحان المتانة والصمود ومقاومة الزلازل والحماية من الصواعق وتأثير الحرائق لتتطابق مع المعايير الفرنسية حسب المواصفات الجديدة.
- مصعدين كهربائيين بمواصفات أوروبية (Fuji) تطبق عليه شروط ENAT1 متغير السرعات (لا تقل عن دوبل فيتاس بسرعة 1.6 م/ثانية) كولكتيف نزولاً ومن مميزاته: كابين سوبر ديلوكس و ابواب أوتوماتيكية وآلة جهاز طوارئ تسمح بإنزال الركاب إلى أقرب باب عند انقطاع التيار الكهربائي بانتظار تشغيل المولد.
- موقف سيارة مستقل في الطوابق السفلية لكل شقة حسب خرائط البناء.
- مولد كهربائي واحد يؤمن حاجة البناء في حال انقطاع الكهرباء لانارة الشقق والخدمات المشتركة مع كاتم للصوت وعادم لغاية السطح لعدم انبعاث الروائح مع خزان للمازوت.
- بئر إرتوازي خاص بشقق البناء إذا وجدت المياه تحت أرض العقار.
- يكون حديد التسليح والبصص والرمل من أجود الأنواع.
- الحوائط الخارجية مزدوجة بعرض 25 سم مكونة من حجرين وفراغ 5سم بينهما.
- واجهات البناء الأمامية عصرية ملبسة من البلاط المطعم بالألوبوند والدهان أو كما يرتأي المهندس.
- الواجهات الجانبية والخلفية تعزل لمنع النش.
- يتم طلي حوائط وأسقف الشقة بطرش كاوتشوك أوجه عدة كما يلزم مع وجه أساس سيلر.
- ديكور جفصين للانارة في مدخل الشقة.
- باب مدخل الشقة بمواصفات أوروبية مقاوم للحريق وباب الصالون سحب مزيج من خشب MDF مع قشرة سنديان أو ما يعادلها.
- تصميم عصري مميز لخزائن المطبخ، أما المجلى من رزين أو رخام غرانيت وجرن غرانيت أو ستنلس.
- قساطل المياه الباردة والساخنة من نوع P.P.R. مقاوم للحرارة وخالطات المياه غروهي أو ما يعادلها.
- الإكسسوارات الظاهرة في الحمامات والمطابخ هي من نوع غروهي أو ما يعادلها.
- كافة البياض في الحمامات الرئيسية للشقة نوع باب اول وكراسي الحمام من النوع المعلق من الباب الأول.
- بلاط المدخل والصالونات وغرف النوم Gress أو سيراميك وبلاط المطابخ والحمامات في الحوائط من البورسلان وأرضية سيراميك باب أول.
- كامل درج البناء من الرخام أو الغرانيت من السفلي الثالث لغاية السطح.
- يتم جلي البلاط حسب اللزوم.

- ألومنيوم النوافذ سيدم ملون (2005) مع إكسسوار أوروبي أو فولدا وفراشي على الداير لمنع تسرب الماء والهواء مع سكة للمنخل لمنع البرغش والذباب، مع زجاج مزدوج لعزل الحرارة والصوت.
- الستورات كهربائية لغرف النوم من الألمنيوم المعزول العالي الجودة ماركة فولدا.
- الفرندات الرئيسية للصالونات مغلقة بتركيب واجهات ألمنيوم سيدم ملون (2005) مزججة زجاج ملون مزدوج (دوبل فيتراج) لمنع الحرارة والصوت.
- التمديدات الكهربائية تكون من نوعية ومواصفات عالية، والمفاتيح والبرايز من نوع اوروبي أو ما يعادلها، وتابلو الشقة بقوة 50 أمبير ماركة Schnider أو ما يعادلها.
- توصيل اماية ستلايت مع شريط للرادارو خط تلفون وانترنت الى الصالون وغرفة النوم الرئيسية.
- تركيب فيديو فون ماركة Bticino (أو ما يعادلها) مجهز بكاميرا لكل شقة مع نتاش.
- تمديد خط لموتور مولد الكهرباء يعطي 10 أمبير للشقة الشرقية (165 m2) و 5 أمبير للشقة الغربية (120 m2).
- يتمتع البناء بوجود خط أرض Earth لحماية المصاعد والمولد والمطابخ في كافة الشقق، وتركيب أجهزة حماية كهربائية في غرفة الكهرباء وفي كل تابلوه لكل شقة لمنع الصدمات الكهربائية.
- تتم التمديدات للنقاط الكهربائية اللازمة لتركيب المكيفات وأنابيب خاصة لتصريف مياه AC Splits في جميع الغرف.
- تركيب خزان مياه للخدمة مشترك كبير (أو اثنين بقياس واحد كبير) في الطابق السفلي وخزان عمومي للخدمة مشترك فوق السطح للتوزيع على الخزانات الافرادية الخاصة بكل شقة.
- مدخل البناء مستقل ومغلق بباب حديد فرفوجي مع زجاج وتكون أرض وحوائط المدخل من الرخام مع ديكور داخلي مميز والسقف مزين بجفصين مع انارة داخلية.
- مواصفات سطح البناء معزول لحماية الطابق الأخير من النش وعزل الحرارة.
- تكون كامل رسوم تأمين وتكاليف ونفقات توصيل وتركيب ساعات الكهرباء وعدادات المياه الخاصة بالبنائة والساتلايت والانترنت للبناء على نفقة الشارين وحدهم.
- أي زيادة إضافات أخرى مهما كان نوعها أو شكلها فتكون بكامل ثمنها وتكاليف تركيبها على نفقة الشاري وحده، ويتم الدفع نقدا وبالكامل عند طلب هذه الزيادات والتعديلات والتحسينات.

**بيانات الأسعار**  
**أسعار المحلات**

رقم المحل	مساحة المحل (المساحة تشمل الطابق الأرضي + الميزانين + الطابق تحت الأرض)	السعر
المحل الأول الزاوية من الجهة الغربية	100 متر مربع تقريبا	\$425,000
المحل الثاني	89 متر مربع تقريبا	\$375,000
المحل الثالث (في الوسط)	59 متر مربع تقريبا	\$300,000
المحل الرابع	59 متر مربع تقريبا	\$300,000
المحل الخامس من الجهة الشرقية	59 متر مربع تقريبا	\$300,000

**ملاحظات هامة:**

- لكل من المحل الأول والثاني موقف عدد اثنين، ولكل من المحل الثالث والرابع والخامس موقف واحد، كلهم في الطابق الأرضي.
- يمكن تعديل الأسعار تبعا لحجم الدفعة الأولى، الدفع نقدا دولار أميركي وأو شيكات أو ما يعادلها لبناني، وسهولة جدولة بقية الدفعات.

**أسعار الشقق**

بالنسبة للشقة الغربية الصغرى (مساحة 120 متر مربع تقريبا) تبدأ الأسعار من \$330,000 للطابق الأول وترتفع \$3,500 مع ارتفاع كل طابق عن الطابق الذي تحته. أما بالنسبة للشقة الشرقية الكبرى (مساحة 165 متر مربع تقريبا) فتبدأ الأسعار من \$453,750 للطابق الأول وترتفع \$5,000 مع ارتفاع كل طابق عن الطابق الذي تحته.

الطابق	سعر الشقة الغربية الصغرى	سعر الشقة الشرقية الكبرى
الطابق الأول	(مع التراس) \$330,000	(مع التراس) \$453,750
الطابق الثاني	\$333,500	\$458,750
الطابق الثالث	\$337,000	\$463,750
الطابق الرابع	\$340,500	\$468,750
الطابق الخامس	\$344,000	\$473,750
الطابق السادس	\$347,500	\$478,750
الطابق السابع	\$351,000	\$483,750
الطابق الثامن	\$354,500	\$488,750
الطابق التاسع	\$358,000	\$493,750
الطابق العاشر	\$361,500	\$498,750

\$503,750	\$365,000	الطابق الحادي عشر
\$508,750	\$368,500	الطابق الثاني عشر
\$513,750	\$372,000	الطابق الثالث عشر
\$518,750	\$375,500	الطابق الرابع عشر

#### ملاحظات هامة:

- لكل شقة موقف واحد مستقل.
- كل الشقق تستفيد من طابق الميزانين كقاعة وملعب للأطفال وغرفة للاجتماعات.
- من مميزات البناء أنه مهيء لمقاومة الزلازل والصواعق والحريق وبوجود مصعد عدد 2 ومولد كهربائي واحد.
- بعض الشقق تستفيد من غرفة للتخزين في الطوابق السفلية مقابل بدل مادي.
- يمكن تعديل الأسعار تبعاً لحجم الدفعة الأولى وسهولة جدولة بقية الدفعات.
- بسبب وجود طابق الميزانين فان ارتفاع الطابق الأول هو بمثابة طابق ثاني في أي بناء آخر.

#### الطريقة الميسرة لدفع ثمن الشقة

حدد جدول الدفعات للشقة الغربية الصغرى والشقة الشرقية الكبرى كما يلي:

الشقة الغربية الصغرى		الشقة الشرقية الكبرى	
دفعة أولى عند التوقيع على العقد	خمس وثلاثون بالمائة من ثمن الشقة	دفعة أولى عند التوقيع على العقد	خمس وثلاثون بالمائة من ثمن الشقة
عند بناء سقف الطابق الرابع عشر	\$20,000	عند بناء سقف الطابق الرابع عشر	\$30,000
عند بناء غرفة المصعد وتركيب سكه وأبوابه	\$20,000	عند بناء غرفة المصعد وتركيب سكه وأبوابه	\$30,000
عند تبليط الشقة	\$20,000	عند تبليط الشقة	\$30,000
عند تبليط الواجهة الخارجية	\$20,000	عند تبليط الواجهة الخارجية	\$30,000
عند تبليط مدخل ودرج البناء	\$20,000	عند تبليط مدخل ودرج البناء	\$30,000
عند تركيب بياض الصحية للشقة	\$20,000	عند تركيب بياض الصحية للشقة	\$30,000
عند تركيب التمديدات الكهربائية للمصعد وتشغيله	\$20,000	عند تركيب التمديدات الكهربائية للمصعد وتشغيله	\$30,000
عند صدور رخصة الاشغال والاسكان	\$40,000	عند صدور رخصة الاشغال والاسكان	\$50,000
الرصيد الباقي فور الدعوة لتسلم الشقة أو التسجيل (أيهما أولاً)		الرصيد الباقي فور الدعوة لتسلم الشقة أو التسجيل (أيهما أولاً)	

## ملاحظات هامة:

- يمكن تعديل جدول الدفعات المذكورة أعلاه ليتناسب مع الظروف الخاصة بالمشتري.
- تعدل مبالغ ومواعيد الدفع بالتزامن مع المرحلة التي وصل اليها بناء المشروع عند التوقيع على العقد.
- في حال حصول المشتري على قرض سكني، تعدل مبالغ ومواعيد الدفع بالتوافق مع بنك الاسكان أو البنك الضامن للقرض.

## الطريقة الميسرة لدفع ثمن شقة خلال سبع سنوات مع خيار الايجارة التمليكية

يعرض المالك مخطط لشراء الشقة خلال ستة سنوات تقريبا تقسم على مرحلتين:

### المرحلة الأولى

تبدأ المرحلة الأولى بدفع النصف الأول من ثمن الشقة على شكل دفعات كل دفعة في موعدها تماما دون أي تأخير على النحو التالي

- 1- الدفعة الأولى 20% (عشرون بالمائة) من ثمن الشقة تدفع عند التوقيع على عقد الايجار التمليكي.
- 2- دفعة محددة عند بناء غرفة المصعد وتركيب سكهه وأبوابه.
- 3- دفعة محددة عند تبليط الشقة.
- 4- دفعة محددة عند تبليط الواجهة الخارجية.
- 5- دفعة محددة عند تبليط مدخل ودرج البناء.
- 6- دفعة محددة عند تركيب بياض الصحية للشقة.
- 7- دفعة محددة عند تركيب التمديدات الكهربائية للمصعد وتشغيله.
- 8- تسديد الرصيد الباقي من النصف الأول من ثمن الشقة عند صدور رخصة الاشغال والاسكان.

### المرحلة الثانية

الخيار الأول: بعد سداد النصف الأول من ثمن الشقة تبدأ المرحلة الثانية خلال ثلاثة أشهر من صدور رخصة الاشغال والاسكان بحيث يقوم الشاري خلال ثلاثة أشهر من انتهاء البناء بتسديد الرصيد الباقي أي **النصف الثاني** من الثمن عند **تسجيل** الشقة، وتسلم الشقة دون حق التمتع أو تأخير الاستلام شرط أن تكون الشقة منجزة وفق العقد وصالحة للاستعمال.

الخيار الثاني: أما اذا كان الشاري غير قادر على تسديد كامل ثمن الشقة أو بعض الثمن، فقد وافق الشاري سلفا ومنذ الآن أن يوقع عقد ايجار (وفقاً للقانون رقم 92/159 تاريخ 92/7/23) لمدة خمسة سنوات بايجار ثابت سنوي يساوي القيمة التأجيرية السنوية التي حددتها الدوائر العقارية في تاريخه وتقسم الى **دفعات شهرية متساوية تدفع بكاملها** من الشاري سلفا كل أول شهر على أن يحتسب نصف قيمة كوديعة يستبقئها البائع معه كضمانة لتسديد بقية ثمن الشقة المذكورة، ويبدأ معها بالتوازي تسديد الرصيد الباقي على النحو التالي:

- 9- بالاضافة لدفعة الايجار الشهري، يسدد الشاري ستون دفعة متساوية شهرية تحت الحساب تدفع كل منها في الأول من كل شهر ابتداء من الشهر الأول من تاريخ التوقيع على عقد الايجار التمليكي.

10- أما الرصيد الباقي فيدفع في نهاية الايجارة التمليكية بعد حسم /50%/ خمسون بالمائة من مجموع دفعات الايجارة الشهرية التي دفعها الشاري بدل ايجار الشقة (لأنها كالوديعة الضمانة) وذلك فور دعوة الفريق الأول للفريق الثاني للتسجيل وأيما كان تاريخ تلك الدعوة دون حق التمتع أو التأجيل.

#### شركات الهندسة

Solid Steps للهندسة والمقاولات - المهندس جمال شرف وشركاه  
QualityConsult - المهندس الكسندر ريشا

المهندسون المنفذون:  
مراقبة النوعية:

الدكتور سعيد الفاكهاني 03/863413

للاستعلامات والاتصال

[info@fakhanibuilding.com](mailto:info@fakhanibuilding.com); [said.elfakhani@gmail.com](mailto:said.elfakhani@gmail.com)

البريد الالكتروني

#### العنوان الالكتروني:

للاطلاع على الخرائط وتصاميم البناء والمواصفات التنفيذية وموقع البناء، الرجاء فتح الانترنت على العنوان التالي:  
<https://www.fakhanibuilding.com>

أو على الفيسبوك:

[https://www.facebook.com/Fakhani-Building-Project-Hana-3-519924412216/?skip\\_nax\\_wizard=true](https://www.facebook.com/Fakhani-Building-Project-Hana-3-519924412216/?skip_nax_wizard=true)

#### الصور والتصاميم المرفقة

1. نسخة عن الترخيص
2. صورة واجهة البناية
3. صورة مدخل البناية
4. صورة الشقة الشرقية الكبرى مفروشة
5. صورة الشقة الغربية الصغرى مفروشة
6. صورة قاعة لعب الأطفال في طابق الميزانين
7. صورة المحلات
8. صورة المواقف في الطابق الثالث السفلي