

ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΗ ΣΥΓΓΡΑΦΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ

ΟΙΚΟΔΟΜΗ

ΓΕΝΙΚΗ - ΕΙΔΙΚΗ ΣΥΓΓΡΑΦΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ

Αφορά τον τρόπο κατασκευής της οικοδομής – κατοικίας στην οδό Το έργο θα ολοκληρωθεί μέσα σε 18-20 μήνες από την έκδοση της οικοδομικής άδειας. Η οικοδομική άδεια θα εκδοθεί από το αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο του Δήμου Λάρισας ή εάν δεν ανήκει στο Δήμο Λάρισας στο εκάστοτε αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο που θα ανήκει γεωγραφικά το εν λόγω έργο . Σε περίπτωση όμως που για οποιοδήποτε λόγο καθυστερήσει η έκδοση της άδειας οικοδομής χωρίς υπαιτιότητα της επιχείρησης ουδεμία ευθύνη θα φέρει η ίδια . Το σύνολο των εργασιών πρέπει να εκτελεστεί σύμφωνα με τους παρακάτω τεχνικούς όρους και τα σχέδια των επιμέρους μελετών της οικοδομικής άδειας που έχουν εγκριθεί σύμφωνα με τον Γ.Ο.Κ. και τις επιμέρους διατάξεις . Οι αναλυτικές εργασίες για την ανέγερση της οικοδομής είναι οι παρακάτω :

ΕΚΣΚΑΦΕΣ

Όποιες εκσκαφές θα απαιτηθούν για την ανέγερση της οικοδομής-κατοικίας , όπως εκσκαφές θεμελίων, υπογείων, υπονόμων κλπ αυτές θα εκτελεστούν σε κάθε είδους έδαφος από γαιώδες μέχρι βραχώδες. Τα προϊόντα της εκσκαφής θα απομακρυνθούν από το εργοτάξιο και θα μεταφερθούν σε χώρο επιτρεπόμενο για την εναπόθεσή τους.

Οι εκσκαφές θα προχωρήσουν σε βάθος μέχρι την ανεύρεση εδάφους κατάλληλου να δεχτεί την ανεκτή από τη εγκεκριμένη στην μελέτη τάση και σε εφαρμογή της μελέτης και των σχεδίων στατικών της άδειας για να είναι ασφαλής η θεμελίωση της εν λόγω οικοδομής , σε συνδυασμό με αυτό που προβλέπει η αρχιτεκτονική μελέτη .

Η ανεκτή αυτή τάση του εδάφους θα καθοριστεί από τον υπεύθυνο μηχανικό επιβλέποντα της οικοδομής και σε εφαρμογή των εγκεκριμένων σχεδίων της στατικής μελέτης. Στις πάσης φύσεως εκσκαφές περιλαμβάνεται και κάθε εργασία υποστήριξης των χωμάτων και των παρακείμενων οικοδομών από κάθε κίνδυνο.

ΣΚΥΡΟΔΕΜΑ - ΞΥΛΟΤΥΠΟΙ

Μετά την εκσκαφή θα γίνει διάστρωση με άοπλο σκυρόδεμα C12/15 στην τελική επιφάνεια του πυθμένα της εκσκαφής και πάχους 10 εκ. Στη συνέχεια θα κατασκευαστεί ο φέρων οργανισμός (σκελετός) της οικοδομής, ο οποίος αποτελείται από τη θεμελίωση, τα τοιχεία, τις κολώνες, τα περιμετρικά τοιχεία του υπογείου, τις δοκούς, τις πλάκες και τις σκάλες και θα αποτελείται από οπλισμένο σκυρόδεμα μηχανικής ανάμειξης . Ο φέρων οργανισμός της οικοδομής θα κατασκευαστεί σύμφωνα με τη στατική μελέτη που θα εγκριθεί από το πολεοδομικό γραφείο του Δήμου Λάρισας και βάσει των Ελληνικών Κανονισμών Οπλισμένου Σκυροδέματος καθώς και του Κανονισμού Αντισεισμικών Κατασκευών και με αναλογίες υλικών βάσει του Κανονισμού Τεχνολογίας Σκυροδέματος έτους 2004 .

Ο φέρων οργανισμός θα κατασκευαστεί χωρίς πρόβλεψη θεμελίωσης επιπλέον ορόφου.

Οποιαδήποτε αλλαγή, στα σχέδια και τους υπολογισμούς της στατικής μελέτης για την κατασκευή του φέροντος οργανισμού, από τον Παναγιώτου Ν. Ιωάννη θα είναι σύμφωνη με τους πιο πάνω αναφερθέντες κανονισμούς και θα έχει την εκ νέου έγκριση του πολεοδομικού γραφείου του Δήμου Λάρισας.

Τα ενδεχόμενα κατακόρυφα διακοσμητικά στοιχεία της όψης των εξωστών καθώς και τα στηθαία και οι οροφές των θα κατασκευαστούν με εμφανές σκυρόδεμα και ο ξυλότυπος θα είναι από μπετοφόρμ λειασμένος και λαδωμένος ώστε μετά την αποξήλωση των φορμών να ληφθεί ομοιόμορφη και λεία επιφάνεια.

ΤΟΙΧΟΠΟΙΗΣ

Οι οπτοπλινθοδομές εξωτερικής τοιχοποιίας θα κατασκευαστούν από αργιλικά τούβλα κανονικών διαστάσεων με διπλή δρομική οπτοπλινθοδομή και ενδιάμεσα με διάκενο για την τοποθέτηση θερμομονωτικού υλικού το πάχος του οποίου θα καθορίζεται από τη μελέτη θερμομόνωσης του κτιρίου , ενδεικτικά σύμφωνα με την παρακάτω διάταξη : K100 + εξιλασμένη πολυστερίνη + K100H . Η εσωτερική τοιχοποιία θα κατασκευαστεί με αργιλικά τούβλα δρομικής οπτοπλινθοδομής K100 σύμφωνα με την αρχιτεκτονική μελέτη και θα είναι απλή , δρομική πάχους 10εκ. . Οι μεσότοιχοι διαμερισμάτων ξεχωριστών ιδιοκτησιών , εάν υπάρχουν , θα κατασκευαστούν από μπατική οπτοπλινθοδομή K200 . Το κονίαμα των οπτοπλινθοδομών θα είναι άμμος ξανθιά+άσβεστης+τσιμέντο 150 Kg/m³+νερό .

Σε όλες τις τοιχοποιίες θα κατασκευαστεί (σενάζ) από οπλισμένο σκυρόδεμα , ανάλογα με τα πάχη της τοιχοποιίας . Τα περιμετρικά εξωτερικά σενάζ θα είναι μονωμένα με εξιλασμένη πολυστερίνη .

Ομοίως οι περιμετρικοί τοίχοι του υπογείου θα κατασκευαστούν από οπλισμένο σκυρόδεμα σύμφωνα με την εγκεκριμένη στατική μελέτη .

ΕΠΙΧΡΙΣΜΑΤΑ

Τα εσωτερικά και εξωτερικά επιχρίσματα θα κατασκευαστούν με ασβεστοτσιμεντοκονιάματα σε τρεις διαστρώσεις . Πρώτο χέρι ασβεστοτσιμεντοκονίαμα πεταχτό 200-250 Kg/m³. Δεύτερο χέρι ασβεστοτσιμεντοκονίαμα των 100 Kg/m³ με ξανθιά άμμο. Τρίτο χέρι ασβεστοτσιμεντοκονίαμα των 150 Kg/m³ με μαύρη ψιλή άμμο ή μαρμαρόσκονη, τριφτό 0,5 cm. Τα επιχρίσματα των προσόψεων θα κατασκευαστούν όπως προβλέπουν τα σχέδια των όψεων της αρχιτεκτονικής μελέτης. Τα εξωτερικά ασβεστοτσιμεντοκονιάματα θα είναι τριφτά σύμφωνα με τα πιο πάνω στοιχεία ή με έγχρωμο ασβεστοτσιμεντοκονίαμα στο τρίτο χέρι, μαρμαρόσκονη + τσιμεντόχρωμα ακρυλικό επιλογής + λευκό τσιμέντο + ασβέστη + νερό.

Η αναλογία των υλικών στα επιχρίσματα καθώς και η επεξεργασία του υλικού στις κάθετες και οριζόντιες επιφάνειες της οικοδομής, θα γίνουν σύμφωνα με τους κανόνες της τέχνης και της επιστήμης, έτσι ώστε οι κάθετες και οριζόντιες επιφάνειες να δημιουργούν ορθή γωνία απόλυτα κανονική (όχι λούκια).

Ταβάνια: Θα περιλαμβάνουν τρεις (3) στρώσεις ασβεστοτσιμεντοκονιάματος, όπως πιο πάνω αναφέρθηκε, συνολικού πάχους 1,5 cm.

ΕΠΙΣΤΡΩΣΕΙΣ - ΔΑΠΕΔΑ

1) Υπόγειο-Ημιυπόγειο-Playroom. Το υλικό του δαπέδου θα καθοριστεί σύμφωνα με τη χρήση του χώρου που θα συμφωνήσουν από κοινού κατασκευαστής – ιδιοκτήτης γι' αυτή τη στάθμη. Εάν θα συμφωνηθεί η συνηθισμένη χρήση υπογείου θα επιστρωθεί με υλικό όπως το βιομηχανικό δάπεδο ή κεραμικά πλακίδια επιλογής εργολάβου. Εάν ακολουθηθεί η χρήση Ημιυπόγειο-Playroom τότε ***οι επιστρώσεις θα είναι αποκλειστικά επιλογή του αγοραστή-οικοπεδούχου*** καθώς θα έχει τη δυνατότητα να επιλέξει μέσα από μία ευρεία γκάμα λύσεων Α' ποιότητας Ευρωπαϊκής προέλευσης και αξίας 17 ευρώ / m² που προσφέρει η ***εταιρία ειδών υγιεινής & πλακιδίων STORISMENOS A.E.***

2) Κύρια Είσοδος. Το δάπεδο έξω από την κύρια είσοδο θα επιστρωθεί με πλακίδια γρανίτη κατάλληλων διαστάσεων και χρωματισμών έτσι ώστε να εξασφαλίζεται το επιθυμητό αισθητικό αποτέλεσμα.

3) Κλιμακοστάσιο: Η κλίμακα που οδηγεί στους ορόφους θα επενδυθεί με μάρμαρο ημίλευκο Κοζάνης ή αντίστοιχο αναλόγου ποιότητας και τιμής. Στα πλατύσκαλα οι πλάκες θα έχουν πάχος 2cm, τα δε περιμετρικά σόκορα 3cm. Τα μάρμαρα των πατημάτων θα έχουν πάχος 3cm, τα δε ρίχτια 2cm. Τα σοβατεπιά θα έχουν ύψος 7 cm. Τα κιγκλιδώματα θα είναι σιδηρά.

4) Εξώστες: Τα δάπεδα των εξωστών της κατοικίας θα επιστρωθούν με κεραμικά πλακίδια αντιπαγωτικά και αντιολισθητικά Α' ποιότητας 40*40 και Ευρωπαϊκής προέλευσης στην τιμή των 17 ευρώ / m². ***Ο τύπος και το χρώμα των πλακιδίων θα είναι επιλογής αγοραστή***. Τα σοβατεπιά θα κατασκευαστούν από το ίδιο υλικό. Το πλάτος των εξωστών και των ημιυπαιθρίων χώρων, θα είναι σύμφωνα με τα σχέδια της αρχιτεκτονικής μελέτης της άδειας οικοδομής. Οι κλίσεις των δαπέδων των εξωστών θα οδηγούν τα νερά απολύτως στις προκαθορισμένες (βάσει της μελέτης) θέσεις των υδρορροών στο εσωτερικό κάθε εξώστη.

Οι επιστρώσεις στο εσωτερικό των διαμερισμάτων και οι επενδύσεις θα είναι αποκλειστικά επιλογή του αγοραστή-οικοπεδούχου καθώς θα μπορεί να διαλέξει μέσα από μία μεγάλη γκάμα ποιοτικών και αισθητικών λύσεων που προσφέρει η ***συνεργαζόμενη εταιρία ειδών υγιεινής & πλακιδίων STORISMENOS A.E.*** καθώς επίσης και μέσα από μια μεγάλη γκάμα ***συνθετικών και οικολογικών πατωμάτων laminate της εταιρίας DIPO***.

5) Επιστρώσεις υπνοδωματίων - διαδρόμων με πλακίδια γρανίτη 40*40 ή άλλης διάστασης επιλογής οικοπεδούχου-αγοραστή, Α' ποιότητας Ευρωπαϊκής προέλευσης και με λιανική τιμή πώλησης έως 20 ευρώ / m². Όλες οι επιστρώσεις των πλακιδίων θα είναι ορθογώνιες προς τους χώρους και όχι διαγώνιες. ***Επίσης υπάρχει η δυνατότητα επιλογής επίστρωσης με συνθετικό πάτωμα laminate οικολογικής κατασκευής και Α' ποιότητας***.

6) Επίστρωση σαλονιού: Στο σαλόνι θα γίνει επίστρωση του δαπέδου με γρανίτη ή κεραμικά πλακίδια Α' ποιότητας 40*40 ή άλλης διάστασης επιλογής οικοπεδούχου-αγοραστή, Ευρωπαϊκής προέλευσης στην τιμή 20 € / m².

Η τοποθέτηση των κεραμικών πλακιδίων θα είναι ορθογώνια και θα έχουν αρμό 0,3 cm, ο οποίος θα γίνει με τοποθέτηση σταυρών και θα γεμίσει με υλικό γεμίσματος αρμών ELIFIX ή αναλόγου ποιότητας. Θα υπάρχει δε και σοβατεπιά από ίδιο πλακάκι. ***Επίσης υπάρχει η δυνατότητα επιλογής επίστρωσης με συνθετικό πάτωμα laminate οικολογικής κατασκευής και Α' ποιότητας***.

7) Η επίστρωση του λουτρού και WC στα δάπεδα θα γίνει με πλακίδια πορσελάνης διάστασης επιλογής οικοπεδούχου-αγοραστή στην τιμή 20 € / m² (Α' ποιότητας).

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ

Οι τοίχοι στα λουτρά και στα WC θα επενδυθούν μέχρι το ύψος της πόρτας με κεραμικά πλακίδια διάστασης επιλογής οικοπεδούχου-αγοραστή , Ευρωπαϊκής προέλευσης , Α' ποιότητας και αξίας 20€ / m² με **δυνατότητα επιλογής από την εταιρία ειδών υγιεινής & πλακιδίων STORISMENOS A.E.** . Με τα ίδια πλακάκια θα επενδυθεί η ποδιά της μπανιέρας και ο τοίχος, κάτω και πίσω από την μπανιέρα.

Πάνω από τον νεροχύτη της κουζίνας σε ύψος μέχρι τα ντουλάπια θα γίνει επένδυση με κεραμικά πλακίδια διάστασης επιλογής οικοπεδούχου-αγοραστή στην τιμή 20 € / m² .

ΣΤΕΓΗ

Η επικάλυψη του δώματος της κατοικίας θα γίνει με στέγη κεραμοσκεπής η οποία θα προκύψει βάσει της αρχιτεκτονικής μελέτης και θα είναι από κεραμίδια Ολλανδικά ή Ρωμαϊκά παραδοσιακής ποιότητας εγκιβωτισμένα σε τοιχοποιία και σε ύψος σύμφωνα με την επιλογή του εργολάβου και μηχανικού με σκοπό την καλύτερη υγραμόνωση και θερμομόνωση . Εάν κατά τη διάρκεια της αρχιτεκτονικής μελέτης αποφασιστεί διαφορετική κατασκευαστική λύση τότε τα επιμέρους χαρακτηριστικά αυτής θα αναφερθούν σε συμπληρωματικό εδάφιο .

ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ

Εξωτερικά κουφώματα : **Όλα τα εξωτερικά κουφώματα των όψεων (Μπαλκονόπορτες - παράθυρα) θα είναι ποιότητας των συνεργαζόμενων εταιριών COMPACT ή BAUART συνθετικά με εσωτερικό οπλισμό ανοιγόμενα και ανακλινόμενα** , με ανάκληση στο ένα φύλλο και πόμολο σε κάθε φύλλο , ηλεκτροστατικής βαφής σε λευκό χρωματισμό απλό που θα καθοριστεί από την αρχιτεκτονική μελέτη , ενώ την ίδια απόχρωση θα έχουν όλα τα εμφανή εξαρτήματα των κουφωμάτων . Όλα τα παράθυρα (πλην του μπάνιου και του WC) και οι τζαμόπορτες θα καλύπτονται από ρολά . **Όπου υπάρχουν ρολά θα είναι με φυλλαράκια αλουμινίου** και θα έχουν μεταλλικό κουτί . Τα τζάμια των εξωτερικών κουφωμάτων θα είναι διπλά , μονοκόμματα, πάχους 4+12+4 χιλ., με διάκενο αέρος ανάμεσα χωρίς κανένα ελάττωμα ή κυματισμό . Όλα ανεξαιρέτως τα κουφώματα σφραγίζονται περιμετρικά στην γραμμή επαφής τους με το επίχρισμα (εσωτερικά και εξωτερικά) με ειδική ακριλική ελαστοπλαστική μαστίχη (σιλικόνη) . Οι διαστάσεις των κουφωμάτων καθορίζονται σε συνεργασία με τον ιδιοκτήτη στα πλαίσια του γενικότερου σχεδιασμού της κατοικίας στη φάση της εκπόνησης της αρχιτεκτονικής μελέτης του κτιρίου . Μετά την έκδοση της οικοδομικής άδειας η εγκεκριμένη αρχιτεκτονική μελέτη δεν επιδέχεται οποιαδήποτε παρέμβαση σε σχέση με τα εξωτερικά κουφώματα δηλαδή αλλαγή σε διαστάσεις , θέση , χρωματισμό .

Εσωτερικά κουφώματα: Όλα τα εσωτερικά κουφώματα θα είναι τύπου **laminare** ή **καπλάμα σε 14 χρωματισμούς επιλογής με στρογγυλεμένη κάσα από την εταιρία EXYLPO A.E** . Οι κάσες των εσωτερικών κουφωμάτων θα είναι σε φιλέτο , όχι μονοκόμματα και θα είναι από το ίδιο υλικό του φύλλου της πόρτας . Θα στερεωθούν με αφρό πολυουρεθάνης , μετά την αποπεράτωση των σοβατισμάτων και μετά την αφαίρεση των ψευτοκασών από νοβοπάν (οι οποίες τοποθετούνται πριν τη φάση της κατασκευής του σοβατίσματος με τσιμεντοασβεστοκονίαμμα) . Τα περιθώρια (μπασκιά) θα είναι επίσης από την ίδια ξυλεία κουμπωτά . Τα φύλλα προσαρμόζονται στην κάσα με δύο μεντεσέδες , ανοξείδωτους , ορειχάλκινους . Οι κλειδαριές στις εσωτερικές πόρτες θα είναι απλές ανοξείδωτες και στην εξώπορτα θα τοποθετηθεί κλειδαριά ασφαλείας , οι δε χειρολαβές θα είναι εύχρηστες και από υλικά καλής ποιότητας .

ΝΤΟΥΛΑΠΕΣ

Θα τοποθετηθούν εντοιχισμένες ντουλάπες διαστασιολογημένες σύμφωνα με την αρχιτεκτονική μελέτη σε πλήρες ύψος και μήκους δύο μέτρων περίπου σε όλα τα υπνοδωμάτια . **Οι ντουλάπες θα είναι βακελιτικής ποιότητας σε δεκαπέντε χρώματα επιλογής** οικοπεδούχου – αγοραστή, και με προμήθεια από την συνεργαζόμενη εταιρία **BAUART A.E** . Θα διαιρούνται σε φύλλα ανά περίπου 45-50 εκατ. και θα έχουν τρία συρτάρια εξωτερικά ή εσωτερικά . Θα έχουν πόρτες πάχους 18mm και κάσωμα 25mm από υλικό βακελίτη . Η κάθε ντουλάπα μπορεί να έχει συνδυασμό χρωμάτων ανάμεσα σε κάσωμα και πόρτα . Η αξία της ντουλάπας θα είναι 155 € / m². Κάθε ντουλάπα θα φέρει εσωτερικά ένα οριζόντιο και δύο κατακόρυφα χωρίσματα καθώς και μπάρα στήριξης . Τα οριζόντια χωρίσματα θα είναι σε ύψος 1,80 από το δάπεδο. Τα εξωτερικά φύλλα θα αναρτηθούν με μεντεσέδες , προελεύσεως Ευρωπαϊκής.

ΚΟΥΖΙΝΕΣ (ΠΑΓΚΟΙ - ΝΤΟΥΛΑΠΙΑ)

Τα έπιπλα κουζίνας είναι Γερμανικής προέλευσης της εταιρίας DASH-Nobilis με εγγύηση 5 ετών, βακελιτικής ποιότητας και με δυνατότητα επιλογής έως και 48 χρωμάτων για πορτάκι και κάσωμα και έως και 45 χρωμάτων για τον πάγκο σύμφωνα με την επιλογή αγοραστή – οικοπεδούχου . Οι πάγκοι και τα ντουλάπια κουζίνας θα έχουν συνολικό μήκος 7 μέτρα, αξίας 2.500€ . Οι ελεύθερες θέσεις στις οποίες θα τοποθετηθούν ψυγείο, ηλεκτρική κουζίνα ή άλλες ηλεκτρικές συσκευές δεν προσμετρώνται στα προαναφερθέντα συνολικά μέτρα. Ο πάγκος θα έχει βάθος 60 cm . Τα κρεμαστά ντουλάπια θα είναι επάνω από τον πάγκο και τον νεροχύτη και θα έχουν καθαρό ύψος 72 cm . Σε ένα τμήμα κάτω του πάγκου θα κατασκευαστούν μία σειρά με 2 συρτάρια (κουταλοθήκη) + 1 βαγονέτο και θα υπάρχουν οι απαιτούμενοι μηχανισμοί για τη εργονομική λειτουργία τους . Οι μηχανισμοί θα είναι Ευρωπαϊκής προελεύσεως , αθόρυβοι και εύχρηστοι . Τα εσωτερικά χωρίσματα, ράφια κλπ. θα κατασκευαστούν από βακελίτη 18 mm . Οι πάγκοι στις κουζίνες , θα καλύπτονται από βακελιτικό υλικό πάχους 4 cm σε επιλογές 10 χρωμάτων . Επί του πάγκου θα τοποθετηθεί ανοξείδωτος νεροχύτης με μία ή δύο γούρνες χωνευτές αναλόγως με το τύπο του διαμερίσματος με αρμοκάλυπτρο . Κάτω από το νεροχύτη θα τοποθετηθεί πλαστικό σιφόνι συνδεδεμένο με την κατακόρυφη αποχέτευση , με πλαστικό σωλήνα . Στη βάση των ερμαρίων θα υπάρχει μπάζα inox . Παραπλεύρως του πάγκου θα προβλεφθεί χώρος για ψυγείο , για ηλεκτρική

κουζίνα και πλυντήριο πιάτων . Κάτω από τον πάγκο της κουζίνας στο σημείο του νεροχύτη θα τοποθετηθεί προστατευτικός πάτος αλουμινίου και κάδος απορριμάτων πλαστικός , ενώ δίπλα θα προβλεφθεί χώρος για τοποθέτηση του πλυντηρίου πιάτων (εάν το επιθυμεί ο αγοραστής ή οικοπεδούχος) . Το τμήμα επάνω από την θέση της ηλεκτρικής κουζίνας θα κατασκευαστεί έτσι ώστε, να τοποθετηθεί απορροφητήρας πλάτους 60 εκατοστών . Τα κρεμαστά ντουλάπια , θα έχουν διαστάσεις 72 εκατοστά ύψος και 32 εκατοστά βάθος και θα φέρουν εσωτερικά οριζόντια ή κατακόρυφα απλά χωρίσματα για την τοποθέτηση αντικειμένων , καθώς και πιατοθήκη. Επάνω από τον νεροχύτη θα τοποθετηθεί μπαταρία θερμομικτική .

ΕΙΔΗ ΥΓΙΕΙΝΗΣ

Τα είδη υγιεινής θα είναι Ευρωπαϊκής προέλευσης . **Θα υπάρχει η δυνατότητα επιλογής μέσα από μία μεγάλη γκάμα ποιοτικών και αισθητικών λύσεων που προσφέρει η συνεργαζόμενη εταιρία ειδών υγιεινής & πλακιδίων STORISMENOS A.E.** . Θα τοποθετηθούν τα παρακάτω είδη υγιεινής :

1) **Μπανιέρα λευκή πολυεστερική** ευρωπαϊκής προέλευσης, με μπαταρία θερμομικτική ίδιας προέλευσης και εξαρτήματα (Σπιράλ, τηλέφωνο και άγκιστρο τηλεφώνου) . Η μπανιέρα θα έχει βαλβίδα απορροής και υπερχειλίσσης . Στη θέση της μπανιέρας θα βιδωθεί σαπυνοθήκη – σπογγοθήκη .

2) Νιπτήρας πορσελάνης με κολόνα , βαλβίδα , μπαταρία ευρωπαϊκής προέλευσης και σιφόνι

Οι μπαταρίες της μπανιέρας και του νιπτήρα θα είναι σετ θερμομικτικές .

3) Βέργα , για προσόψια δίπλα στον νιπτήρα ,

4) Σαπυνοθήκη βιδωτή δίπλα στον νιπτήρα ,

6) Καθρέπτης επιφάνειας περίπου 0,60 τ.μ. με εταζέρα πάνω απ' τον νιπτήρα . Τα αξεσουάρ μπάνιου θα είναι χρωμέ με 10 χρόνια εγγύηση από τον προμηθευτή .

7) Λεκάνη με καζανάκι χαμηλής πίεσης εξωτερικό από πορσελάνη με διπλό πλαστικό κάλυμμα καλής ποιότητας (καπάκι βαρέως τύπου) ομοιόχρωμο , ενισχυμένο και υλικά σύνδεσης .

8) Σχάρα δαπέδου , ορειχάλκινη, με σιφόνι δαπέδου .

9) Θα προβλεφθεί χώρος για την τοποθέτηση πλυντηρίου ρούχων με υδραυλική εγκατάσταση και εγκατάσταση αποχέτευσης .

ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΦΥΣΙΚΟΥ ΑΕΡΙΟΥ

Η εγκατάσταση φυσικού αερίου όπου είναι δυνατή από το κεντρικό δίκτυο διανομής , θα ξεκινάει από τον χώρο του ακάλυπτου , που έχει προβλεφθεί γι' αυτό το σκοπό και θα γίνει σύμφωνα με την μηχανολογική μελέτη την έγκριση της Ε.Π.Α. και τις προδιαγραφές ΕΛΟΤ . Επίσης θα έχει τελική κατάληξη σε σημείο έξω από τον χώρο της κουζίνας .

ΚΥΡΙΑ ΕΙΣΟΔΟΣ

Η είσοδος εξωτερικά , θα διαμορφωθεί βάσει των σχεδίων λεπτομερειών του επιβλέποντα μηχανικού και με τη σύμφωνη γνώμη της επιχείρησης και του πελάτη .

Η πόρτα της κυρίας εισόδου (εξώπορτα) θα είναι θωρακισμένη διπλής θωράκισης και κλειδώματος 12 σημείων τύπου **laminare ή καπλαμά σε 14 χρωματισμούς επιλογής με στρογγυλεμένη κάσα από την εταιρία EXYLPO A.E** , η οποία θα φέρει σε κατάλληλο σημείο φακό (μάτι) ελέγχου .

Για το φωτισμό εντός της εισόδου θα τοποθετηθούν απλίκες ή σποτάκια οροφής σε κατάλληλα σημεία .

Το δάπεδο της εισόδου θα επιστρωθεί με πλακίδια γρανίτη ή άλλο υλικό ίσης αξίας . Θα προβλεφθούν θέσεις για ρολόγια της ΔΕΗ και ΔΕΥΑΛ σε παρακείμενο χώρο .

Έξω από την είσοδο της κατοικίας θα μπει μπουτόν για το μελωδικό κουδούνι (που θα τροφοδοτείται με μετασχηματιστή 120 V ρεύματος για τη λειτουργία του) .

ΣΤΕΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ ΘΕΡΜΟΜΟΝΩΣΗ ΕΞΩΤΕΡΙΚΩΝ ΤΟΙΧΩΝ ΚΑΙ ΠΛΑΚΩΝ

1) Η θερμομόνωση των εξωτερικών τοίχων θα γίνει με πλήρωση του διακένου , από **μονωτικό υλικό πλακών εξηλασμένης πολυστερίνης ποιότητας DOW ή αναλόγου ποιότητας το πάχος του οποίου θα καθορίζεται από την Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης του κτιρίου** , το οποίο θα τοποθετηθεί όπως προαναφέρθηκε στο κεφάλαιο “ ΤΟΙΧΟΠΟΙΗΣ” .

2) Η θερμομόνωση των υποστυλωμάτων , τοιχίων και δοκαριών , θα γίνει με ίδιο μονωτικό υλικό όπως πιο πάνω, το οποίο θα τοποθετηθεί στην εξωτερική πλευρά των στοιχείων . Η τοποθέτηση των μονωτικών υλικών γίνεται στον ξυλότυπο πριν την σκυροδέτηση

3) Με μονωτικές πλάκες της εξηλασμένης πολυστερίνης θα μονωθεί και κάθε τμήμα δαπέδου ή οροφής της κατοικίας που δεν καλύπτεται από κλειστό χώρο , όπως π.χ. τμήματα δαπέδων εκτεθειμένα προς τη πιλοτή (εάν υπάρχει) ή τμήματα οροφής ακάλυπτα στη στάθμη του δώματος .

1. Για την αποφυγή εμφάνισης υγρασίας στο υπόγειο, το δάπεδο και τα τοιχώματά του θα μονωθούν με στεγανοποιητικά υλικά..

ΗΧΟΜΟΝΩΣΕΙΣ

1) **Μεταξύ των ορόφων για λόγους ηχομόνωσης θα γίνει επίστρωση ηχομονωτικού παπλώματος δαπέδου τύπου ETHAFOM 3 mm** , το οποίο αφού τοποθετηθεί με επιμέλεια επί της πλάκας οπλισμένου σκυροδέματος κάθε ορόφου σε όλη την επιφάνεια πλήν των κλιμακοστασίων , εξωστών και ημιυπαιθρίων χώρων ακολουθούν οι εργασίες προετοιμασίας δαπέδου και επίστρωσης πλακιδίων ή τοποθέτησης του laminate .

2) Οι σωλήνες αποχέτευσης λυμάτων εάν αυτές διέρχονται μέσα από τα διαμερίσματα , θα είναι επενδυμένες με πετροβάμβακα για ηχομονωτική προστασία .

ΗΛΕΚΤΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Όλες οι εργασίες των ηλεκτρολογικών εγκαταστάσεων , θα γίνουν σύμφωνα με τους κανονισμούς "Περί εσωτερικών ηλεκτρολογικών εγκαταστάσεων", της εγκεκριμένης ηλεκτρολογικής μελέτης της άδειας οικοδομής και τις υποδείξεις ΔΕΗ και ΟΤΕ .

Μετρητές – Πίνακες : Η κατοικία θα έχει κοινόχρηστο χώρο, αναλόγων διαστάσεων, για την τοποθέτηση των μετρητών ρεύματος της ΔΕΗ στο ισόγειο, σε χώρο που έχει ειδικά προβλεφθεί από την ηλεκτρομηχανολογική μελέτη της άδειας οικοδομής και για την απρόσκοπτη πρόσβαση των ιδιοκτητών σ' αυτόν.

Κάθε κατοικία θα έχει ανεξάρτητη εγκατάσταση μονοφασικής παροχής, με γενικό πίνακα διανομής ρεύματος με ανάλογους διακόπτες ράγας, αυτόματες ασφάλειες και ενδεικτικές λυχνίες. Ο πίνακας θα τοποθετηθεί χωνευτός στο χώλ της κατοικίας. Ακόμη θα τοποθετηθεί αυτόματος διακόπτης προστασίας (από διαρροή ρεύματος) από ηλεκτροπληξία (ρελέ).

Όλες οι σωληνώσεις, θα είναι χωνευτές, μέσα σε πλαστικούς ενισχυμένους σωλήνες, εκτός από τις οροφές που θα τοποθετηθεί καλώδιο πλακέ (NYM) χωρίς σωληνώσεις. Στη συνέχεια θα γίνει έλεγχος όλων των οδεύσεων σε κάθε διαμέρισμα και ανεξάρτητο χώρο.

Τα έξοδα συμβολαίου αγοραστού - ΔΕΗ, καθώς και το κόστος του μετρητή ρεύματος της ΔΕΗ ("της χελώνας" σύμφωνα με την ορολογία της ΔΕΗ) για την παροχή και σύνδεση του ρεύματος, βαρύνουν τον ιδιοκτήτη κάθε διαμερίσματος.

Όλοι οι διακόπτες, ρευματοδότες και εν γένει όλες οι επαφές, θα *είναι χρώματος λευκού της εταιρείας LEGRANT*. Οι επιπλέον διακόπτες που ενδεχομένως να επιθυμεί ο κάθε ιδιοκτήτης καθώς και οποιαδήποτε αναβάθμιση στη ποιότητά ή στο χρώμα τους θα βαραίνει τον ίδιο. Οι διακόπτες των αποθηκών του υπογείου θα είναι ελληνικής προέλευσης. Οι ρευματοδότες και οι διάφορες συσκευές θα έχουν αγωγή με γείωση.

ΗΛΕΚΤΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΕΞΩΤΕΡΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ

Κύρια είσοδος κατοικίας:

α) Πόρτα κυρίας εισόδου: Θα τοποθετηθεί επαρκής φωτισμός, με έναν ή περισσότερους απλούς διακόπτες, στην οροφή ή στους τοίχους σύμφωνα με επιμέρους μελέτη που θα αφορά συνολικά την είσοδο της πολυκατοικίας μέσα και έξω.

β) Προθάλαμος κυρίας εισόδου: Στον προθάλαμο αυτό ο οποίος δημιουργείται μετά την πόρτα της κυρίας εισόδου, θα τοποθετηθούν φωτιστικά σώματα οροφής, σύμφωνα με την προαναφερθείσα επιμέρους μελέτη της εισόδου.

γ) Σύστημα ελέγχου κυρίας εισόδου: Θα τοποθετηθεί αυτόματος μηχανισμός ανοίγματος της κυρίας εισόδου της κατοικίας και φωτεινός πίνακας με τα ονόματα των κατοικούντων στα διαμερίσματα με το αντίστοιχο μπουτόν κλήσεως ηλεκτρικών κουδουνιών για την κατοικία. **Η λειτουργία θυροτηλεόρασης για την κατοικία** θα επιτυγχάνεται μέσα από τη καλωδίωση του δικτύου της τηλεόρασης. **Η συσκευή της κάμερας** για τη λειτουργία της εγκατάστασης **θα τοποθετηθεί στην είσοδο της οικοδομής** και θα είναι ασπρόμαυρη.

Εξώστες: Τα μπαλκόνια θα έχουν φωτιστικά σημεία (σποτάκια) στην οροφή τους τα οποία θα είναι χωνευτά λευκού χρώματος και κανονικού μεγέθους με αντίστοιχο διακόπτη ή διακόπτες για κάθε εξώστη. Ο αριθμός τους εξαρτάται από το μέγεθος του μπαλκονιού. Στο κάθε μπαλκόνι θα προβλεφθεί μια βρύση και μια στεγανή πρίζα ΔΕΗ.

Ημιυπαίθριοι χώροι: Θα τοποθετηθεί φωτιστικό σώμα οροφής για κάθε χώρο με τον αντίστοιχο διακόπτη ρεύματος.

ΦΩΤΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΗΛΕΚΤΡΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Σε κάθε πίνακα διανομής ρεύματος θα υπάρχουν τοποθετημένες γραμμές παροχής ηλεκτρικού ρεύματος σύμφωνα με την εγκεκριμένη ηλεκτρολογική μελέτη της άδειας οικοδομής και θα είναι οι εξής :

- α) Γραμμές φωτισμού σε όλους τους χώρους του διαμερίσματος όπως αναφέρονται στη μελέτη.
- β) Μία (1) γραμμή ηλεκτρικής κουζίνας.
- γ) Μία (1) γραμμή ηλεκτρικού πλυντηρίου πιάτων.
- δ) Μία (1) γραμμή ηλεκτρικού πλυντηρίου ρούχων.

Σε κάθε κατοικία , θα υπάρχουν τοποθετημένα τα παρακάτω εξαρτήματα:

Χωλ : Ένα φωτιστικό σημείο οροφής με διακόπτη, ένα διακόπτη του φωτιστικού σώματος της εξώπορτας του διαμερίσματος, μία πρίζα σούκο, συσκευή ηλεκτρικού διπλού ήχου κουδουνιού, γενικός πίνακας διανομής ρεύματος με τις γραμμές ηλεκτρισμού στο διάδρομο ή στο χωλ.

Διάδρομος : Ένα φωτιστικό σημείο με διακόπτη και μία (1) πρίζα σούκο.

Σαλοτραπεζαρία : Δύο (2) φωτιστικά σημεία οροφής ή τοίχου με διακόπτες κομιτατέρ, τέσσερις (4) πρίζες απλές, μία (1) πρίζα τηλεφώνου και μία πρίζα τηλεοράσεως.

Υπνοδωμάτια : Ένα φωτιστικό σημείο οροφής, με ένα διπλό διακόπτη alle - retour (το φως θα ανοιγοκλείνει και από το κρεβάτι), δύο πρίζες σούκο,(που θα είναι κοντά στις θέσεις ύπνου), μία πρίζα τηλεφώνου και μία πρίζα τηλεοράσεως σε όλα τα υπνοδωμάτια της κατοικίας .

Κουζίνα : Ένα φωτιστικό σημείο οροφής με διακόπτη απλό, ηλεκτρικά σημεία για εγκατάσταση απορροφητήρα και ηλεκτρικής κουζίνας, από μία πρίζα σούκο στις θέσεις για την τοποθέτηση πλυντηρίου πιάτων και ψυγείου. Εκτός των πιο πάνω για τις ηλεκτρικές συσκευές (ψηστήρα - τοστιέρα κλπ) θα τοποθετηθεί μία πρίζα σούκο στεγανή στον πάγκο της κουζίνας .

Λουτρό : Ένα φωτιστικό σημείο τοίχου με διακόπτη έξω απ' την πόρτα εισόδου του λουτροκαμινέ. Στεγανή πρίζα σούκο στη θέση του πλυντηρίου ρούχων. Μία ειδική στεγανή πρίζα σούκο για διάφορες χρήσεις. (πιστολάκι κλπ.)

WC : Ένα φωτιστικό σημείο τοίχου με διακόπτη απλό έξω από την πόρτα εισόδου του WC. Εγκατάσταση για πλυντήριο ρούχων, με ειδική στεγανή πρίζα σούκο. Μία ειδική στεγανή πρίζα σούκο για διάφορες χρήσεις. (πιστολάκι κλπ.)

Η εγκατάσταση για πλυντήριο ρούχων θα προβλεφθεί σε έναν απ' τους δυο χώρους (λουτρό – WC) .

Χώρος υπογείου : Το είδος της ηλεκτρολογικής εγκατάστασης θα καθοριστεί σύμφωνα με τη χρήση του χώρου που θα συμφωνήσουν από κοινού κατασκευαστής – ιδιοκτήτης γι' αυτή τη στάθμη . Εάν συμφωνηθεί η συνηθισμένη χρήση υπογείου θα κατασκευαστούν δύο φωτιστικά σημεία οροφής ή περισσότερα ανάλογα με την επιφάνεια του υπογείου με απλό διακόπτη. Η τοποθέτηση απλής ή ενισχυμένης πρίζας στο χώρο της αποθήκης του υπογείου θα βαραίνει ξεχωριστά τον κάθε ιδιοκτήτη και θα γίνεται με ειδική γραμμή που θα ξεκινά απευθείας από τον ηλεκτρολογικό πίνακα κάθε διαμερίσματος . Εάν ακολουθηθεί η χρήση Ημιυπόγειο-Playroom τότε θα εφαρμοστεί η εγκατάσταση όπως αναφέρθηκε παραπάνω στη παράγραφο Σαλοτραπεζαρία . Εάν υπάρχει επιθυμία δημιουργία χώρου κουζίνας σε αυτή τη στάθμη τότε η επιπλέον

ηλεκτρολογική εγκατάσταση θα βαραίνει τον οικοπεδούχο - αγοραστή

Εξώστες: **Θα τοποθετηθούν , φωτιστικά σημεία (σποτάκια) στην οροφή των εξώστων** . Ο αριθμός των φωτιστικών σημείων θα εξαρτηθεί από το μέγεθος του εξώστη. Οι διακόπτες τους θα είναι απλοί και θα τοποθετηθούν μέσα στα διαμερίσματα . Για κάθε εξώστη θα υπάρχει μία πρίζα απλή , στεγανή .

ΤΗΛΕΟΡΑΣΗ

Στην οικοδομή θα εγκατασταθεί κεντρικό δίκτυο (οδεύσεις καλωδίων μέσα σε σωλήνες) για τηλεόραση . Οι αγωγοί του δικτύου θα φθάνουν στο δώμα . Οι καλωδιώσεις στα διαμερίσματα θα είναι χωνευτές . Η εγκατάσταση και η καλωδίωση δορυφορικής τηλεόρασης δεν συμπεριλαμβάνεται στις υποχρεώσεις του εργολάβου – μηχανικού . Επίσης δεν επιτρέπεται η εγκατάσταση ατομικών δορυφορικών κεραιών στους εξώστες των κατοικιών για τη διαφύλαξη του αισθητικού συνόλου της οικοδομής.

Το κόστος και ο χρόνος της εγκατάστασης της κεραίας στη στέγη της οικοδομής είναι θέμα που αφορά αποκλειστικά τους ιδιοκτήτες της οικοδομής και όχι τον εργολάβο – μηχανικό .

ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΘΕΡΜΑΝΣΗΣ

Ανεξάρτητο ατομικό σύστημα θέρμανσης

1. Εγκατάσταση θέρμανσης κατοικιών : Εφόσον είναι δυνατή η χρήση του φυσικού αερίου , σε κάθε κατοικία θα τοποθετηθεί **ανεξάρτητη - ατομική επίτοιχη μονάδα φυσικού αερίου της Γαλλικής εταιρείας CHAPEE για θέρμανση και παροχή ζεστού** νερού απλώς με το άνοιγμα οποιασδήποτε βρύσης εντός του διαμερίσματος . Η τοποθέτηση των μονάδων θα γίνει στο χώρο που ορίζει η εγκεκριμένη μελέτη φυσικού αερίου από την ΕΠΑ και το Πολεοδομικό γραφείο του Δήμου . Οι οδεύσεις των σωληνών που θα αφορούν στην εγκατάσταση θα είναι εμφανείς , ενώ οι γαλβανιζέ καπναγωγοί που θα απαιτηθούν για την απαγωγή των αερίων θα καταλήγουν πάνω από τη στέγη και θα καλύπτονται στην ενδιάμεση διαδρομή τους από γυψοσανίδα .
2. **Τα θερμαντικά σώματα** των κατοικιών των οικοπεδούχων ή αγοραστών **θα είναι τύπου PANELS** , κατασκευασμένα από χαλυβδόελασμα και βαμμένα ηλεκτροστατικά με λευκό χρώμα τα οποία θα τοποθετηθούν σύμφωνα με την μηχανολογική μελέτη.
3. Τζάκια : Σε κάθε κατοικία **θα υπάρχει πλήρης εγκατάσταση τζακιού** με καμινάδα από άκαμπτο αεραγωγό ελικοειδούς ραφής από γαλβανιζέ λαμαρίνα διαμέτρου Φ20 για ενδεχόμενη κατασκευή τζακιού. Η καμινάδα θα καταλήγει 1,5 μέτρο πάνω από την οροφή της οικοδομής με καπέλο.

ΥΔΡΑΥΛΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Η υδραυλική εγκατάσταση θα γίνει σύμφωνα με τους κανονισμούς της ΔΕΥΑΛ περί εσωτερικών υδραυλικών εγκαταστάσεων και την υδραυλική εγκεκριμένη μελέτη της άδειας οικοδομής .

Σε συγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο (που προβλέπεται στα σχέδια της

υδραυλικής μελέτης) στο ισόγειο θα κατασκευαστεί διάταξη με τις θέσεις υδρομετρητών των κατοικιών και των κοινοχρήστων χώρων . Θα τροφοδοτούνται από την κεντρική παροχή ΔΕΥΑΛ με σωλήνα γαλβανιζέ .

Μετά την αποπεράτωση του δικτύου των σωλήνων και πριν από την εγκατάσταση των δαπέδων, θα γίνει δοκιμή στεγανότητας του δικτύου, με πίεση 10 ατμοσφαιρών επί 10 περίπου συνεχείς ώρες (και παρουσία των ιδιοκτητών) για την αποφυγή οποιασδήποτε ελάχιστης διαρροής.

Η αξία των υδρομετρητών καθώς και το συμβόλαιο σύνδεσης υδροδότησης για κάθε κατοικία , θα βαρύνει τους οικοπεδούχους ή αγοραστές .

Κάθε διαμέρισμα θα εξυπηρετείται με ανεξάρτητη παροχή νερού από τη ΔΕΥΑΛ και με ξεχωριστό υδρομετρητή . Η κεντρική γραμμή ύδρευσης της οικοδομής θα διοχετεύει το νερό στους υδρομετρητές και κατόπιν στους υδραυλικούς υποδοχείς του κτιρίου .

Η όλη εγκατάσταση ύδρευσης θα κατασκευαστεί με πλαστικούς σωλήνες Γερμανικής ή Ιταλικής προέλευσης θερμοκολλητικών ενώσεων σύμφωνα με τους κανονισμούς των εσωτερικών υδραυλικών εγκαταστάσεων . Η κεντρική παροχή κάθε διαμερίσματος θα διοχετεύεται από ένα σωλήνα διαμέτρου Φ22 Γερμανικής προέλευσης και από αυτόν θα γίνει παροχέτευση (μέσα από το δάπεδο) προς όλους τους υδραυλικούς υποδοχείς και παροχές κάθε διαμερίσματος (νιπτήρες λουτρού και WC, λεκάνη λουτρού και WC, μπανιέρα, πλυντήριο ρούχων, κρουνοί εξωστών) .

Στους εξώστες θα υπάρχει μία βρύση κοντά σε θέση σιφονιού απορροής βρόχινων νερών.

Σημείωση : η διάμετρος και τα χαρακτηριστικά όλων των σωληνώσεων εξαρτιούνται από το μέγεθος της κατασκευής και περιγράφονται συγκεκριμένα στη μελέτη ύδρευσης και αποχέτευσης της οικοδομικής άδειας .

ΑΠΟΧΕΤΕΥΤΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ

Η κατασκευή και οι διαμέτροι των σωλήνων του αποχετευτικού δικτύου θα είναι σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς εσωτερικών υδραυλικών εγκαταστάσεων και της σχετικής εγκεκριμένης μελέτης της άδειας οικοδομής, η δε όλη εγκατάσταση θα δοκιμαστεί ως προς την στεγανότητά της μετά την ολοκλήρωσή της .

1) Οριζόντιο δίκτυο: Στο δάπεδο των λουτροκαμινέ και των WC, θα τοποθετηθεί σιφόνι με ανοξείδωτη σχάρα , στο οποίο θα διοχετεύονται όλες οι αποχετεύσεις των πιο πάνω χώρων εκτός από την λεκάνη αποχωρητηρίων . Ο αγωγός αποχέτευσης των μπανιερών, νιπτήρων και πλυντηρίων θα τοποθετηθεί από πλαστικό σωλήνα διαμέτρου Φ50 και θα συνδέεται με το σιφόνι . Η σύνδεση του σιφονιού με τον κατακόρυφο αγωγό, θα γίνεται με πλαστικό σωλήνα διαμέτρου Φ50 . Η αποχέτευση του νεροχύτη στις κουζίνες θα έχει σιφόνι (ακριβώς κάτω απ' τον νεροχύτη) και η αποχέτευση του πλυντηρίου πιάτων (που θα συνδεθεί με τον κατακόρυφο αγωγό της αποχέτευσης) θα γίνεται με πλαστικό σωλήνα PVC διαμέτρου Φ50 .

Η αποχέτευση της λεκάνης του λουτρού και του WC θα διοχετευτεί προς τους κατακόρυφους αγωγούς της αποχέτευσης οι οποίοι θα επενδυθούν ηχομονωτικά με πετροβάμβακα . Στις οριζόντιες σωληνώσεις αποχέτευσης θα τοποθετηθούν καπάκια επίσκεψης (ταφ καθαρισμού) .

2) Κατακόρυφο δίκτυο: θα κατασκευαστεί με πλαστικούς σωλήνες αντοχής 6

ατμ. από σκληρό PVC διαμέτρου Φ100 και εξαρτήματα από το ίδιο υλικό . Οι εγκαταστάσεις των κουζινών θα αποχετεύονται με κατακόρυφο αγωγό από πλαστικό σωλήνα διαμέτρου Φ75 βαρέως τύπου .

Η σύνδεση μεταξύ των σωλήνων του κατακόρυφου δικτύου θα γίνει με την βοήθεια ειδικών συνδέσμων (μούφες) και με ειδική κόλλα .

Όλοι οι κατακόρυφοι αγωγοί θα καταλήγουν επεκτεινόμενοι πιο πάνω από τη στέγη ώστε να εξαερίζονται .

Στη βάση κάθε κατακόρυφου αγωγού αποχέτευσης θα κατασκευαστεί φρεάτιο ελέγχου με διπλό κάλυμμα . Φρεάτια ελέγχου θα τοποθετηθούν σε όλα τα σημεία συμβολής των αγωγών αποχετεύσεων για τον επαρκή καθαρισμό του δικτύου .

Κάθε κατακόρυφος αγωγός θα καταλήγει σε οριζόντιο αγωγό- συλλεκτήρα , ο οποίος θα τοποθετηθεί μέσα στο έδαφος και θα συνδέεται με τον λιποσυλλέκτη (κεντρικό μεγάλο φρεάτιο). Ο λιποσυλλέκτης ακολούθως θα συνδέεται με τον μηχανοσίφωνα και διαμέσου του οριζόντιου συλλεκτήρα όλα τα υγρά απόβλητα του δικτύου αποχέτευσης θα διοχετεύονται σε στεγανό φρεάτιο της ΔΕΥΑΛ και ακολούθως στο δίκτυο αποχέτευσης ακαθάρτων υδάτων της ΔΕΥΑΛ . Σε περίπτωση απουσίας δικτύου αποχέτευσης της ΔΕΥΑΛ θα κατασκευάζεται εντός του οικοπέδου σηπτικός βόθρος ανάλογων διαστάσεων με τις απαιτήσεις της κατοικίας .

3) Οι σωλήνες αποχέτευσης του οριζόντιου συλλεκτήρα, μέχρι την σύνδεση και με τον κεντρικό αγωγό ΔΕΥΑΛ θα είναι από πλαστικό σωλήνα PVC βαρέως τύπου 6 ατμοσφαιρών διατομής Φ 125 και Φ 140.

4) Σωλήνες βρόχινων νερών : Η συλλογή των νερών της βροχής θα αρχίζει από τη στέγη, με υδρορροές από πλαστική διατομή εντοιχισμένη στις πλευρές όπου το κτίριο εφάπτεται με γειτονικά οικοπέδα ή με εμφανείς υδρορροές (λούκια) στις υπόλοιπες πλευρές της στέγης . Η αποχέτευση των εξωστών των ορόφων θα καταλήγει σε κατακόρυφο αγωγό, στον οποίο θα καταλήγουν και οι πιο πάνω υδρορροές, με την παρεμβολή ειδικών πλαστικών σωλήνων και σιφονιών δαπέδου . Στις καταλήξεις των κατακόρυφων αγωγών των υδρορροών στο έδαφος , θα τοποθετηθούν φρεάτια ελέγχου (για τον καθαρισμό του δικτύου) και κατάλληλα σιφόνια (πίπες) . Οι κατακόρυφοι αγωγοί βρόχινων νερών , θα είναι από πλαστικούς σωλήνες ποιότητας PVC και κυκλικής διατομής Φ 70-100.

Τα βρόχινα νερά με οριζόντιους πλαστικούς σωλήνες κάτω από το έδαφος θα οδηγούνται και θα καταλήγουν στο ρείθρο της οδού . Οι οριζόντιες διακλαδώσεις του δικτύου θα είναι πλαστικές και μεγαλύτερης διαμέτρου από τις συμβάλλουσες κατακόρυφες .

Οι διατομές των σωλήνων θα είναι όπως στην υδραυλική μελέτη αποχέτευσης της άδειας οικοδομής.

Οι σωλήνες ομβρίων δεν θα διέρχονται μέσα από τις κολώνες.

Όλα τα έξοδα και οι δαπάνες σύνδεσης της οικοδομής με το κεντρικό δίκτυο θα βαρύνουν αποκλειστικά και μόνο τους ιδιοκτήτες όλων των ανεξαρτήτων οριζοντίων ιδιοκτησιών κατ' αναλογία χιλιοστών όπως αυτή προκύπτει από τον πίνακα κατανομής ποσοστών συνιδιοκτησίας .

Σημείωση : η διάμετρος και τα χαρακτηριστικά όλων των σωληνώσεων εξαρτιούνται από το μέγεθος της κατασκευής και περιγράφονται συγκεκριμένα στη μελέτη ύδρευσης και αποχέτευσης της οικοδομικής άδειας .

ΧΡΩΜΑΤΙΣΜΟΙ

1) Οροφές (Ταβάνια): Όλες οι οροφές του κτιρίου , οι επιχρισμένες με ασβεστοτσιμεντοκονίαμα , θα χρωματιστούν με υδρόχρωμα σε τρεις (3) στρώσεις αφού προηγουμένως ξυθούν επιμελώς οι επιφάνειες .

2) Οι κατακόρυφοι τοίχοι των εσωτερικών χώρων των διαμερισμάτων και των κοινόχρηστων χώρων (εκτός εκεί που προβλέπεται επένδυση με μάρμαρο, πλακάκι, διακοσμητικό τουβλάκι, πέτρα κλπ) θα χρωματιστούν με πλαστικό χρώμα . (Τρίψιμο τοίχου - αστάρωμα - δύο χέρια πλαστικό) .

Οι σπατουλαριστές επιφάνειες (σαλόνι – διάδρομοι – κλιμακοστάσιο) θα γίνουν ως εξής : Σπατουλάρισμα σε 3 στρώσεις , ξύσιμο με ψιλό γυαλόχαρτο και αστάρωμα με λινέλαιο . Στην συνέχεια ένα χέρι αστάρι πλαστικού και δύο χέρια με τελικό πλαστικό χρώμα μπεζ εκρού .

3) Οι εξωτερικές επιφάνειες θα βαφούν με πλαστικό χρώμα σύμφωνα με την αισθητική διαμόρφωση των όψεων της οικοδομής .

Τα εμφανή μπετά όπου προβλέπονται θα βαφούν με ακρυλικό τσιμεντόχρωμα και απόχρωση που θα καθορίζεται από τα παραπάνω κριτήρια .

4) Τα σιδερένια στοιχεία, (πόρτες υπογείου, φωταγωγοί, υαλοστάσια κλπ) θα ελαιοχρωματιστούν ως εξής : στοκάρισμα με σιδηρόστοκο, καθαρισμός επιφανειών, γυαλοχαρτάρισμα, επάλειψη με μίνιο και δύο στρώσεις ελαιοχρώματος .

5) Τα θερμαντικά σώματα θα είναι PANEL εργοστασιακής βαφής .

1. Τα κιγκλιδώματα αφού μινιαριστούν θα ελαιοχρωματιστούν σε δύο στρώσεις με απόχρωση που θα συμφωνεί με την αισθητική διαμόρφωση των όψεων της οικοδομής.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ

Όλοι οι χώροι W.C. που τυχόν θα διαμορφωθούν και δε θα εμπεριέχονται στην αρχική αρχιτεκτονική μελέτη όπως επίσης και όλα τα έξοδα για τη διαμόρφωση τους (εγκαταστάσεις υδραυλικές, αποχέτευσης, ηλεκτρικές, επενδύσεις τοίχων και δαπέδων, είδη υγιεινής με τα εξαρτήματά τους κλπ) θα βαρύνουν τους αγοραστές ή οικοπεδούχους.

ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΓΙΑ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΗΝ ΟΙΚΟΔΟΜΗ

Καμία αλλαγή ή τροποποίηση δεν μπορεί να γίνει στους κοινόχρηστους χώρους και τις προσόψεις των οικοδομών , όπως επίσης μέσα στα διαμερίσματα, στις περιπτώσεις που θίγεται η στατική λειτουργία και η αντοχή του κτιρίου, ή στις κοινόχρηστες εγκαταστάσεις (καπναγωγούς, συστήματα αποχέτευσης, σκελετό οπλισμένου σκυροδέματος κλπ) .

Οι αγοραστές ή οικοπεδούχοι, έχουν το δικαίωμα να ζητήσουν τροποποιήσεις των σχεδίων για κατασκευές πρόσθετων εργασιών ή για αλλαγή των υλικών κατασκευής . Η εταιρία ΕΚΦΡΑΣΗ ΕΠΕ είναι υποχρεωμένη να τις εκτελέσει , εφ' όσον ζητηθούν έγκαιρα και δεν προκαλούν πρόσθετη δαπάνη ή σοβαρή καθυστέρηση των εργασιών .

Αναλυτικά : Οι αγοραστές ή οικοπεδούχοι είναι υποχρεωμένοι να δηλώνουν στην επιχείρηση οποιαδήποτε μετατροπή ή προσθήκη της κατασκευής τουλάχιστον (30) ημέρες πριν από την έναρξη ομοειδών εργασιών με τις μετατροπές ή προσθήκες του

έργου . Οποιαδήποτε αλλαγή πρέπει να είναι μέσα στα πλαίσια των Πολεοδομικών κανονισμών του Γ.Ο.Κ. (Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού) . Η επιχείρηση έχει το δικαίωμα να αρνηθεί την εκτέλεση των μετατροπών ή προσθηκών , αν αυτές αντικειμενικά προσβάλουν κατασκευαστικά το έργο ή αν ζητηθούν σε προχωρημένο στάδιο της κατασκευής , με αποτέλεσμα τη δημιουργία αναταραχής και καθυστέρησης της εξέλιξης του έργου . Καμία τροποποίηση των συμβατικών όρων της παρούσας συγγραφής δεν επιτρέπεται , παρά μόνο κατόπιν έγγραφης κοινής συμφωνίας του κατασκευαστή και των αγοραστών ή οικοπεδούχων , σε ότι αφορά εκτέλεση επιπλέον εργασιών (που δεν προβλέπονται στα σχέδια που επισυνάπτονται με την παρούσα σύμβαση) ή σε ότι αφορά αλλαγές εργασιών που επιφέρουν πρόσθετη απασχόληση και ανάλογη οικονομική επιβάρυνση . Είναι ενδεχόμενο εξ' αιτίας του γρήγορου ρυθμού της εργασίας και των πολλών και ποικίλων λεπτομερειών μιας κατασκευής να μην είναι δυνατή πάντα η έγκαιρη ενημέρωση των ιδιοκτητών πριν από την έναρξη κάθε εργασίας . Αυτό άλλωστε είναι και πρακτικά ανεφάρμοστο . Παράκλησή μας λοιπόν , είναι να τίθενται έγκαιρα υπόψη μας τυχόν ειδικές απαιτήσεις των αγοραστών ή οικοπεδούχων και συγκεκριμένα στη φάση του σχεδιασμού της κατοικίας , όπως π.χ. διαφορές στις εσωτερικές διαρρυθμίσεις , προτιμήσεις σε ορισμένο τύπο υλικών κλπ και μάλιστα πριν από την έναρξη των εργασιών για την αποφυγή καθυστερήσεων , καθαιρέσεων , αποξηλώσεων και ανακατασκευών , πράγμα που αποβαίνει σε βάρος του κόστους της κατασκευής και παρατείνει τον χρόνο των εργασιών .

Η περιγραφή και ο προϋπολογισμός των μετατροπών ή προσθηκών θα συντάσσονται σε δελτίο "εντολών-παραγγελιών" , που θα προσυπογράφεται από τους αγοραστές ή οικοπεδούχους και την επιχείρηση .

Η δαπάνη υλικών και εργατικών για κάθε μετατροπή ή προσθήκη που θα ζητηθεί από τους αγοραστές ή οικοπεδούχους , θα επιβαρύνει τους ίδιους, αφού αφαιρεθεί η αξία των υλικών και εργατικών που προβλέπονται από την συγγραφή υποχρεώσεων . Το ποσό τούτο πρέπει να προκαταβληθεί πριν αρχίσουν οι σχετικές εργασίες (δηλαδή το ύψος και ο τρόπος πληρωμής, σε περιπτώσεις υπέρβασης, θα προσυμφωνείται και θα προπληρώνεται) . Η χρηματική διαφορά για την αξία των υλικών θα καταβάλλεται κατά την παραγγελία στους αντίστοιχους προμηθευτές , τα δε εργατικά ημερομίσθια θα καταβάλλονται στην επιχείρηση ανάλογα με το είδος της εργασίας . Εάν η προκαταβολή της δαπάνης δεν γίνει έγκαιρα , ο εργολάβος έχει το δικαίωμα να αρνηθεί την εκτέλεση των εργασιών ή να μην παραδώσει το διαμέρισμα μέχρις ότου εξοφληθεί το ποσόν .

Κάθε εργασία που προβλέπεται στην παρούσα συγγραφή , καθώς και κάθε μετατροπή εργασίας ή πρόσθετη εργασία που γίνεται κατόπιν έγγραφης συμφωνίας μεταξύ αγοραστών ή οικοπεδούχων και επιχείρησης , εκτελείται απαραίτητα από το εργατοτεχνικό προσωπικό της επιχείρησης , χωρίς την μεσολάβηση οποιουδήποτε άλλου, για την αποφυγή προστριβών ή ζημιών ή ατυχημάτων που σ' αυτήν την περίπτωση επιβαρύνουν τον ίδιο τον εργολάβο . Εξαιρούνται ειδικές περιπτώσεις συνεργειών (πχ για διακοσμήσεις) και στην περίπτωση αυτή οι οικονομικές συναλλαγές , είναι θέμα που αφορά αποκλειστικά τους ιδιοκτήτες και τα συνεργεία . Τα συνεργεία αυτά πρέπει να είναι ασφαλισμένα και να τηρούν το ωράριο και γενικά τους κανόνες που διέπουν το εργασιακό περιβάλλον της οικοδομής . Όσο διαρκούν οι μετατροπές , ο αγοραστής δεν έχει το δικαίωμα να καθοδηγεί το εργατοτεχνικό προσωπικό της επιχείρησης που εκτελεί μόνον τις εντολές του επιβλέποντος Μηχανικού του έργου .

Με τις πρόσθετες εργασίες και τις μετατροπές, είναι δυνατόν να προκύψει

καθυστέρηση της προόδου των εργασιών . Στην περίπτωση αυτή, θα γίνει συζήτηση μεταξύ αγοραστών ή οικοπεδούχων και επιχείρησης για σχετική παράταση στον χρόνο παραδόσεως και θα επιδιωχθεί συμφωνία από κοινού.

Η επιχείρηση δεν έχει καμία ευθύνη και υποχρέωση για την προμήθεια υλικών που δεν συμπεριλαμβάνονται στην συγγραφή υποχρεώσεων . Νέα υλικά που θα ζητηθούν και πρόσθετες εργασίες που δεν αναφέρονται στην συγγραφή υποχρεώσεων, θα κοστολογούνται οριστικά κατά τον χρόνο αγοράς και κατασκευής.

Η επιχείρηση δικαιούται να προβεί στην αντικατάσταση των υλικών που ήδη αναφέρθηκαν με νέα υλικά, αντίστοιχα σε ποσότητα , ποιότητα και αξία , κατόπιν ενημερώσεως των ιδιοκτητών , μόνο εφ' όσον τα παλαιά υλικά δεν υπάρχουν , είτε επειδή σταμάτησε η παραγωγή και η κυκλοφορία τους στο εμπόριο , είτε επειδή σταμάτησε η εισαγωγή τους , είτε επειδή τα νέα υλικά θα βελτιώνουν την ποιότητα της κατασκευής .

Εφ' όσον το διαμέρισμα κατοικηθεί ή ενοικιασθεί ή χρησιμοποιηθεί από τον αγοραστή καθ' οποιονδήποτε τρόπο , θα θεωρείται ότι έχει παραληφθεί ανεπιφύλακτα . Για την παράδοση και παραλαβή του διαμερίσματος η επιχείρηση θα πρέπει να έχει προβεί εγκαίρως στην υποβολή αιτήσεων για τις οριστικές συνδέσεις της οικοδομής με τα δίκτυα των Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας (ΔΕΗ-ΟΤΕ-ΔΕΥΑΛ-ΕΠΑ κλπ) .

Η επιχείρηση ευθύνεται μόνο για την περίπτωση που τυχόν ελαττώματα του έργου , οδηγούν στην απόρριψη των αιτήσεων για οριστικές συνδέσεις . Δεν ευθύνεται για τυχόν καθυστερήσεις των Οργανισμών (λόγω γραφειοκρατικών διαδικασιών, απεργιών , στάσεων εργασίας , απωλειών των αιτήσεων κλπ) , στην πραγματοποίηση των οριστικών συνδέσεων . Στην περίπτωση όμως απωλειών των αιτήσεων , θα υποχρεούνται να υποβάλλει εκ νέου αυτές στους Οργανισμούς για την έγκαιρη παροχή των διαμερισμάτων με νερό, ηλεκτρικό κλπ.

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΗ

Οι δαπάνες για τη σύνταξη της συγγραφής υποχρεώσεων μεταξύ αγοραστών ή οικοπεδούχων και επιχείρησης , οι δαπάνες για την προμήθεια των υλικών και τους μισθούς όλων των εργαζομένων , εργατοτεχνιτών , εργοδηγών, πολιτικών μηχανικών ή αρχιτεκτόνων και γενικά κάθε προσώπου ορισμένου από την επιχείρηση που θα συμμετάσχει καθ' οιονδήποτε τρόπο στην εκτέλεση των οικοδομικών εργασιών μέχρι την παράδοση του όλου έργου τελειωμένου και έτοιμου για χρήση , βαρύνουν τον κατασκευαστή .

Ευνόητο είναι ότι σε περίπτωση διαφορετικής συμφωνίας εκ των προτέρων μεταξύ ιδιοκτήτη και εταιρίας , που θα περιλαμβάνει παράδοση του έργου πριν την αποπεράτωσή του , οι υποχρεώσεις του κατασκευαστή αναπροσαρμόζονται ανάλογα με την έκταση των εργασιών , όπως αυτή συναποφασίστηκε από τις δύο πλευρές .

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ , ΑΓΟΡΑΣΤΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥΧΩΝ

Μέσα στις υποχρεώσεις των ιδιοκτητών προβλέπονται :

Οι εισφορές για την ασφάλιση του εργατοτεχνικού προσωπικού προς το ΙΚΑ που προκύπτει από την υποβολή των Αναλυτικών Περιοδικών Δηλώσεων σε μηνιαία βάση , καθώς και η έκδοση τιμολογίων με ανάλογη επιβάρυνση ΦΠΑ ...% για εργασίες

καθαίρεσης – εκσκαφής , ηλεκτρολόγου , υδραυλικού , διαμόρφωσης γυψοσανίδας κτλ .

Επίσης τα έξοδα συνολικά της οικοδομικής άδειας όπως αμοιβές μελετών – επιβλέψεων των μηχανικών (πλην της έκπτωσης που θα παρέχει η εταιρία προς τον πελάτη σε περίπτωση έκδοσης της άδειας από την ίδια , ήτοι το συνολικό ποσό της επίβλεψης) . Επίσης στην υποχρέωση των ιδιοκτητών περιλαμβάνονται και όλα τα έξοδα των φορολογικών που προκύπτουν για την έκδοσή της οικοδομικής άδειας . Επίσης οι τυχόν αμοιβές δικηγόρου για τη σύνταξη της σύμβασης κατασκευής .

Τα δικαιώματα των εταιριών παροχής ηλεκτροφωτισμού, ύδρευσης, αποχέτευσης, φυσικού αερίου και τηλεφωνικής σύνδεσης των διαμερισμάτων βαραίνουν αποκλειστικά τους ιδιοκτήτες , αγοραστές-οικοπεδούχους . Αναλυτικά οι δαπάνες για την προμήθεια των "μετρητών" ρεύματος της ΔΕΗ, για την παροχή και σύνδεση του ρεύματος , οι δαπάνες για το συμβόλαιο αγοραστού-οικοπεδούχου με τη ΔΕΗ , οι εγγυήσεις προς την ΔΕΗ , οι δαπάνες για τους μετρητές νερού της ΔΕΥΑΛ , οι δαπάνες για τα συμβόλαια και οι εγγυήσεις ύδρευσης και αποχέτευσης προς την ΔΕΥΑΛ , οι δαπάνες για τα συμβόλαια και τις εγγυήσεις του ΟΤΕ βαρύνουν κάθε αγοραστή ή οικοπεδούχο ξεχωριστά .

Οι δαπάνες των παροχών για τους κοινόχρηστους χώρους , εάν αυτοί υπάρχουν, βαρύνουν από κοινού τον ιδιοκτήτη ή τους συνιδιοκτήτες της οικοδομής , με τα ποσοστά που καθορίζονται από τον πίνακα συνιδιοκτησίας της οικοδομής .

Όπως επίσης οι δαπάνες για αγορά και τοποθέτηση απορροφητήρα και οποιασδήποτε άλλης ηλεκτρικής συσκευής βαρύνουν κάθε αγοραστή .

Κάθε διαφωνία ως προς την πιστή τήρηση των όρων της παρούσας συγγραφής υποχρεώσεων από τους ενδιαφερόμενους, συμφωνείται ότι αυτή θα λύνεται διαιτητικώς από δύο διπλωματούχους μηχανικούς , έναν από κάθε πλευρά . Η απόφαση αυτή θα είναι υποχρεωτική και προς τα δύο μέρη. Αν και αυτοί διαφωνούν , τότε ορίζεται επιδιαιτητής εκπρόσωπος του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος, του οποίου η απόφαση θα είναι τελική και υποχρεωτική και για τα δύο μέρη αποκλειόμενης οπωσδήποτε της προσφυγής στα δικαστήρια .

Στις αναφερόμενες τιμές των υλικών αυτής της συγγραφής συμπεριλαμβάνεται και ο Φ.Π.Α. .

Τέλος απαγορεύεται ρητώς η απασχόληση εργατοτεχνιτών από τους αγοραστές , για οποιαδήποτε εργασία, μετατροπή , πρόσθεση ή αφαίρεση υλικών στην οικοδομή πριν από την παράδοση των διαμερισμάτων , εκτός από αυτούς της επιχείρησης .

Λάρισα2011

Οι Συμβαλλόμενοι

