

Τεχνικές Προδιαγραφές Κατοικίας – Πάνω Δευτερά, Λευκωσία

1. Γενικά Στοιχεία Έργου

- **Τοποθεσία:** Πάνω Δευτερά, Λευκωσία
 - **Τύπος Κατοικίας:** Διώροφη κατοικία με εφαπτόμενο τοίχο σε γειτονική οικία. Συμβατική Κατασκευή (σίδηρο & μπετόν).
 - **Εμβαδόν:** Συνολική επιφάνεια κλειστών χώρων 150 τ.μ.
 - **Όροφοι:** Ισόγειο + Όροφος
 - **Χρήσεις Χώρων:**
 - **Ισόγειο:** Κουζίνα, τραπεζαρία, σαλόνι, WC επισκεπτών
 - **Όροφος:** 2 υπνοδωμάτια, 1 κοινόχρηστο μπάνιο, 1 master bedroom με γκαρνταρόμπα και ιδιωτικό μπάνιο
 - **Οροφή:** Πρόσβαση μέσω εξωτερικής μεταλλικής σκάλας
 - **Αρχιτεκτονικό Ύψος:** Μοντέρνο, με αισθητικές λεπτομέρειες που ξεχωρίζουν από τον τυπικό σχεδιασμό κατοικιών developer
-

2. Φέρων Οργανισμός – Τοιχοποιίες – Επιχρίσματα & Θερμομόνωση

Για όλες τις πιο κάτω εργασίες θα χρησιμοποιούνται **υλικά πρώτης ποιότητας**, κατάλληλα για τη συγκεκριμένη χρήση και εφαρμογή.

- **Φέρων Οργανισμός:** Κατασκευή του φέροντος οργανισμού της οικοδομής από οπλισμένο σκυρόδεμα, συμπεριλαμβανομένων θεμελίων, πεδίων, δοκών θεμελίωσης, υποστυλωμάτων, δοκών, πλακών και λοιπών στοιχείων, σύμφωνα με τα εγκεκριμένα αρχιτεκτονικά και στατικά σχέδια.
- **Σκυρόδεμα:** Προμήθεια, διάστρωση και συμπύκνωση σκυροδέματος πρώτης ποιότητας σε όλα τα στοιχεία του φέροντος οργανισμού, σύμφωνα με τη στατική μελέτη.
- **Οπλισμός:** Προμήθεια, κοπή, διαμόρφωση και τοποθέτηση χαλύβδινου οπλισμού πρώτης ποιότητας σύμφωνα με τα σχέδια και τις λεπτομέρειες της στατικής μελέτης.

- **Τοιχοποιίες:** Κατασκευή εξωτερικών και εσωτερικών τοιχοποιιών από τούβλα πρώτης ποιότητας, σύμφωνα με τα πάχη και τις διαστάσεις που καθορίζονται στα αρχιτεκτονικά σχέδια.
- **Εξωτερικές Επιφάνειες – Πρώτο Χέρι:** Εφαρμογή πρώτου χεριού επιχρίσματος στις εξωτερικές τοιχοποιίες, κατάλληλα προετοιμασμένου για την εφαρμογή του συστήματος εξωτερικής θερμομόνωσης.
- **Εξωτερική Θερμομόνωση:** Τοποθέτηση θερμομονωτικών πλακών πολυστερίνης πρώτης ποιότητας στις εξωτερικές επιφάνειες, με κατάλληλη κόλλα και μηχανική στερέωση όπου απαιτείται.
- **Κόλλα & Δίχτυ:** Εφαρμογή κατάλληλης κόλλας πάνω από την πολυστερίνη και ενσωμάτωση υαλοπλέγματος (δίχτυ) σε ολόκληρη την επιφάνεια. Ακολουθεί δεύτερη στρώση κόλλας ώστε να δημιουργηθεί ομοιόμορφη και κατάλληλα προετοιμασμένη επιφάνεια.
- **Τελικό Εξωτερικό Φινίρισμα:** Εφαρμογή κατάλληλου ασταριού και τελικού διακοσμητικού επιχρίσματος τύπου **γραφιάτο**, σύμφωνα με την υφή και την απόχρωση που θα επιλεγεί από τον Αρχιτέκτονα.
- **Εσωτερικά Επιχρίσματα:** Οι εσωτερικές τοιχοποιίες θα επιχριστούν σε **τρία χέρια**, πρώτο, δεύτερο και τρίτο χέρι, με υλικά πρώτης ποιότητας και κατάλληλη προετοιμασία μεταξύ των στρώσεων.
- **Εσωτερικό Σπατουλάρισμα:** Μετά την ολοκλήρωση των εσωτερικών επιχρισμάτων θα γίνει σπατουλάρισμα των επιφανειών, ώστε να επιτευχθεί λεία και ομοιόμορφη τελική επιφάνεια, έτοιμη για τις εργασίες βαφής.
- **Ποιότητα Υλικών:** Όλα τα υλικά που θα χρησιμοποιηθούν στις πιο πάνω εργασίες θα είναι **καινούργια και πρώτης ποιότητας**, κατάλληλα για τη χρήση για την οποία προορίζονται. Η τελική επιλογή υλικών, αποχρώσεων και τελειωμάτων θα γίνεται σύμφωνα με τις οδηγίες και εγκρίσεις του Αρχιτέκτονα.

3. Αρχιτεκτονικά – Διαρρύθμιση

- **Δωμάτια:** 2 υπνοδωμάτια, 1 master bedroom, 2 πλήρη μπάνια, 1 WC επισκεπτών
- **Κουζίνα:** Ενιαία με καθιστικό
- **Αποθηκευτικοί Χώροι:** Ενσωματωμένη αποθήκη
- **Σκάλα:** Κεντρική μεταλλική σκάλα, εμφυτευμένη σε μπετονένιο τοίχο
- **Εξωτερικές Επενδύσεις:**
 - Επένδυση HPL στην πρόσοψη
 - Καλυμμένη πίσω βεράντα

4. Κουφώματα (Παράθυρα & Μπαλκονόπορτες)

- **Υλικό:** Αλουμίνιο MUSKITA
- **Χρώμα:** Μαύρο RAL 9005
- **Θερμοδιακοπή:** Ναι
- **Υαλοπίνακες:** Διπλοί ενεργειακοί
- **Ρολά:** Δεν τοποθετούνται
- **Σίτες:** Συρόμενες

5. Εσωτερικές Πόρτες & Ντουλάπες

- **Πόρτες:** Μελαμίνη, λευκό ματ
- **Ντουλάπες:** Ανοιγόμενες, με κλασική εσωτερική διαρρύθμιση

6. Κουζίνα

- **Ντουλάπια:** Υλικό επιλογής (λάκα, βακελίτης ή ακρυλικό - κατόπιν επιλογής)
- **Πάγκος:** Τεχνογρανίτης
- **Μηχανισμοί:** Soft-close, μηχανισμοί γωνιακής εκμετάλλευσης
- **Εντοιχισμός συσκευών:** Προβλέπεται
- **Διάταξη:** Με νησίδα

7. Μπάνια & Υδραυλικά

- **Τύπος:** Ντους σε όλα τα μπάνια
- **Καμπίνες:** Κρυστάλλινες
- **Πλακάκια:** 60x60 σκούρο χρώμα
- **Είδη Υγιεινής:** Επιλογή πελάτη έως 1.200 € συνολικά
- **Έπιπλα Μπάνιου:** Εντοιχισμένα

8. Ηλεκτρολογικά / Smart Home

 Το στάδιο αυτό δεν περιλαμβάνεται στις τεχνικές προδιαγραφές προς το παρόν.

9. Θέρμανση – Ψύξη – Ζεστό Νερό

- **Θέρμανση:** Θερμαντικά σώματα σε ισόγειο και όροφο, πρόβλεψη για κρυφό A/C στο ισόγειο
 - **Ψύξη:** Split units στα υπνοδωμάτια
 - **Ζεστό νερό:** Ηλιακός θερμοσίφωνας
 - **Ενδοδαπέδια θέρμανση:** Όχι
-

10. Τελικές Επιφάνειες – Υλικά

- **Δάπεδα:** Πλακάκια σε όλους τους χώρους
 - **Πλακάκια τοίχου:** Τοποθετούνται σε κουζίνα και μπάνια
 - **Βαφές:** Οικολογικά χρώματα, λευκά
 - **Εξωτερικές επενδύσεις:** HPL πρόσοψη
-

11. Ενεργειακά & Περιβαλλοντικά

- **Ενεργειακή Κατηγορία:** A+
- **ΑΠΕ:** Περιλαμβάνονται φωτοβολταϊκά πάνελ για ενεργειακή αυτονομία, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία
- **Συμμετοχή σε προγράμματα:** Όχι

12. Ειδικές Υποδομές / Άλλες Απαιτήσεις

- **ΑμεΑ Πρόσβαση:** Δεν προβλέπεται
- **Πισίνα:** Όχι
- **BBQ:** Περιλαμβάνεται
- **Πέργκολες:** Προαιρετική κατασκευή κατόπιν συμφωνίας
- **Χώροι Στάθμευσης:** 2 εξωτερικές θέσεις (η μία καλυμμένη) – μπροστά και πίσω από το οικόπεδο

Σημειώσεις

Οι τεχνικές προδιαγραφές υπόκεινται σε μικρές τροποποιήσεις κατά τη διάρκεια του έργου, βάσει τεχνικών ή αισθητικών αναγκών. Εφόσον ζητηθούν αλλαγές από τον αγοραστή, θα τηρείται γραπτή συμφωνία.