



S K Y G A R D E N S

M O R E T H A N A R E S I D E N C E



Architecte: Mamdouh WALI

Projet de **Promotion Immobiliere**

Centre Millenium, 2^{ème} étage bureau B23, 2045 Sidi Daoud – La Marsa
Tél. : 71 854 700 – Fax : 71 854 168
Email : info@akropolisinvest.com – Site web : www.akropolisinvest.com

Ed. du 05/06/2017

Le présent document a pour objet de décrire le projet de construction de l'ensemble résidentiel SKY GARDENS.

1 - SITUATION

Le projet SKY GARDENS est situé dans la 3^{ème} tranche du lotissement A.F.H de Aïn Zaghouan sis aux Jardins de Carthage, commune du Kram, sur le lot de terrain n° HC 14.

Il est délimité :

- Au Nord-ouest par des lots de terrain A.F.H (EHC49 et EHC 51).
- Au Nord-est par une rue véhiculaire.
- Au Sud-est par une voie piétonne.
- Au Sud-ouest par une placette piétonne.

2 – CONSISTANCE

La superficie totale couverte du projet est d'environ 15 940 m² répartis comme suit :

- Un parking en sous-sol d'une superficie de 2940 m² comprenant 97 places de parking;
- Trois blocs (R.D.C + 8 étages) totalisant une superficie de 13000 m² environ et comprenant 86 appartements en plus d'une loge gardien, d'un local syndic, d'une aire de jeux pour enfants, d'une piscine collective et d'un local dédié au sport et à la détente.

3 – CONCEPTION

Les études architecturales et techniques ont été mûrement et laborieusement réalisées par une sélection de Bureaux d'Etudes avec le souci de conjuguer harmonieusement sécurité, confort, fonctionnalité et respect de l'environnement.

3- 1 Intervenants :

Architecture :	M. Mamdouh WALI
Ingénieur en structures :	M. Malek BEN AYED
Architecture d'intérieur :	Draw Link Architecture and Interior
Ingénieur fluides :	M. Kais TABKA
Ingénieur électricité et sécurité incendie:	M. Ghilène BAAZIZ
Ingénieur énergétique :	M. Abdelhak Khémiri - CAMI
Bureau de contrôle :	SOTUPREC

3-2 Conception:

L'ensemble résidentiel se présente comme suit :

- Trois blocs sont organisés autour d'un patio central à partir duquel ils sont accessibles. Ce patio sera agrémenté par de la verdure et des bacs à fleurs ;
- Au niveau du R.D.C, la plupart des logements situés à la périphérie de l'immeuble disposent de jardins privatifs et de terrasses non couvertes.
- La disposition architecturale adoptée offre la meilleure orientation possible pour les logements et optimise les parties communes ;

4 - DESCRIPTION DES OUVRAGES

4.1 – GROS ŒUVRES

- Fondations : radier général
- Structure : Poteaux, poutres avec planchers traditionnels (hourdis plus chape B.A) et dalles pleines par endroits.
- Sous-sol : plancher en dalle pleine.

- Maçonnerie extérieure : en briques double cloison avec isolant ou équivalent
- Maçonnerie intérieure : en briques simple cloison ou en Placoplatre
- Séparation entre appartements du même niveau : double cloison avec un isolant phonique
- Enduits intérieurs : mortier de liants hydrauliques ou enduits au plâtre
- Enduits extérieurs : mortier de liants hydrauliques

4.2 – REVETEMENT

4.2.1- Sol

- Halls, couloirs et salons : Grés dans la masse ou marbre
- Chambres : Grés dans la masse ou marbre
- SDB, SDE et cuisines : Grés dans la masse
- Terrasses accessibles: Grés dans la masse
- Plinthes, siffles et seuils : Marbre
- Appuis de fenêtres : Marbre
- Escaliers : Marbre
- Parking en sous-sol : Chape lisse
- Celliers, local poubelle : Carrelage en granito mosaïque

4.2.2 - Murs

- SDB, salles d'eau et cuisines : Faïence unie et décorée

4.3 – Etanchéité – Isolation

4.3.1 Etanchéité

L'étanchéité est assurée par un cuvelage classique conforme au cahier des charges SIKA et aux prescriptions du D.T.U 14.1. « Travaux de cuvelage »

L'étanchéité est prévue sur toutes les terrasses par une forme de pente recouverte d'un complexe étanche en mono couche de type SP4. Ce complexe sera protégé par un carrelage granito mosaïque 25x25.

Une étanchéité en mono couche de type SP4 est prévue dans les salles de bain et salles d'eau, séchoirs et balcons.

4.3.2 Isolation

Une isolation thermique à base de polystyrène extrudé est prévue sur les terrasses.

L'isolation phonique entre deux appartements d'un même étage sera assurée par des panneaux en laine de roche ou un isolant équivalent placé dans la double cloison séparant les deux appartements.

L'atténuation acoustique entre deux appartements superposés sera assurée par un isolant phonique adapté.

4.4 – Menuiserie bois et portes d'entrée

Toutes les portes d'entrée des appartements seront des portes sécurisées ou blindées.

Menuiserie en bois agencé pour les portes intérieures des appartements.

Menuiserie en bois agencé pour les portes des dressings et en MDF avec placage à l'intérieur.

Menuiserie en MDF pour les gaines de visite et les gaines techniques.

Menuiserie métallique pour les portes des celliers et le local poubelle.

Menuiserie métallique pour les gardes corps et les fenêtres des logements des rez-de-chaussée.

Quincaillerie de premier choix pour toute la menuiserie.

4.5 – Menuiserie aluminium

Menuiserie Aluminium avec double vitrage pour les fenêtres et portes-fenêtres des appartements et vitrage simple pour les portes d'entrée des cages d'escaliers et des espaces communs.

Menuiserie Aluminium pour tous les séchoirs.

Volets roulants motorisés en PVC pour les portes-fenêtres.
Quincaillerie de premier choix pour toute la menuiserie.

4.6 – Cuisines

Les cuisines seront aménagées par des éléments de rangement et des plans de travail. Elles seront en outre équipées d'une plaque à quatre feux, d'un four à cuisson et d'une hotte aspirante.

4.7 – Faux plafond

Faux-plafond en Placoplatre dans les couloirs, les salles de bains et les salles d'eaux, le salon et les chambres.

Cache rideaux dans les salons et les chambres.

4.8 – Peinture

Les murs et plafonds intérieurs des salons et des chambres recevront une peinture lisse sur un support en mastic.

Les murs extérieurs recevront une peinture en monocouche

Les murs des cuisines recevront une peinture en stucco ou équivalent.

Peinture au vernis sur les portes intérieures.

4.9 – Electricité

L'ensemble des installations électriques répond aux prescriptions et spécifications des règlements et normes en vigueur.

Installation d'éclairage en bout de fil dans toutes les pièces, les cuisines et les balcons.

Des spots seront installés dans les halls, couloirs, salons salles à manger, salles de bain et salles d'eau.

Les appareillages et accessoires seront de premier choix.

L'éclairage du sous-sol sera commandé par des détecteurs de mouvement pour plus de confort.

Coffret de protection des circuits électriques et disjoncteurs appropriés.

Circuit de terre.

Prises téléphone dans le salon et le hall des chambres.

Prises TV dans toutes les chambres à coucher, le salon et la cuisine.

Systèmes d'alarme.

Vidéophone pour chaque logement, surveillant et commandant électriquement la porte d'entrée de l'immeuble.

4.10 – Plomberie sanitaire - Chauffage central - Climatisation

Tubes multicouches pour la distribution intérieure en eau froide et eau chaude.

Tube en PVC pour le réseau d'évacuation (eaux usées, eaux pluviales et eaux vannes).

Chauffage central installé dans tous les appartements.

La production d'eau chaude sanitaire et de chauffage est assurée par une chaudière murale mixte à gaz naturel.

Equipements sanitaires blancs de premier choix.

Robinetterie de premier choix.

Climatisation par Multi-split Systèmes gainables ou équivalents

4.11 – Dispositifs de protection incendie

Conformément aux spécifications de la réglementation en vigueur, l'immeuble sera équipé de tous les dispositifs nécessaires exigés par la Protection Civile.

Un système de détection de gaz dans les cuisines sera installé.

4.12 – Protection contre la foudre

Des paratonnerres installés en terrasse sont prévus pour protéger l'immeuble contre la foudre.

4.13 – Ascenseurs

Chaque bloc est doté de deux ascenseurs avec une capacité maximale de transport de personnes et s'arrêtant à tous les paliers des appartements ainsi qu'au sous-sol.

5 – EQUIPEMENTS COMMUNS

L'ensemble résidentiel sera muni des équipements communs suivants :

- Au sous-sol :
Un parking doté d'un système de protection incendie.

- Au RDC :
 - Un espace d'accueil avec desk d'accueil et salon
 - Une loge gardien et un local syndic équipé d'un bureau, de chaises et d'une armoire de rangement.
 - Une aire de jeux équipée pour les enfants
 - Un club house dédié à la détente et aux loisirs donnant sur le patio

- Au 7^{ème} étage
 - Une salle de sport équipée et une piscine collective au 7^{ème} étage

- En terrasse :
 - Des paraboles collectives permettant d'offrir un maximum de programmes. Les acquéreurs devront, cependant, installer à leurs frais leurs propres récepteurs pour capter ces programmes.

 - Des extracteurs de fumée

6 – BRANCHEMENTS

Les branchements Eau, Electricité, Gaz, Eaux usées et Téléphonie sont exécutés par les compagnies concernées, conformément aux normes en vigueur, aux frais des acquéreurs.

Le présent document, établi avant l'exécution des travaux, a forcément un caractère prévisionnel. Par conséquent, la société *Akropolis Immobilière Invest* pourrait être amenée à y apporter des modifications. Dans tous les cas, les matériaux ou équipements fournis seront toujours de qualité équivalente.

Fait à Tunis le.....

LE PROMOTEUR

L'ACQUEREUR