



## Locuință unifamilială D+P+E+M

**Caracteristici: CASA ID cod. L 081**

**Categorie = mare (Suprafața peste 400mp)**

**Anul: 2004-2005**

**Suprafețe totale:**

- S teren = 2500 mp suprafață teren

- Procentul de ocupare a terenului = 6%

- Coeficientul de utilizare a terenului = 0,24

- S construită = 152mp (suprafața construită la sol)

- S desfășurată = 620mp (suprafața desfășurată)

- H maximă = 10,8m (înălțime max)

- H la cornișe = 6,7m (înălțime la cornișă / atic)

- S alei = 220mp (suprafață alei / pietonale, carosabile)

**Date de contact:**

Marius DANILIU, arhitect

Tel.: 0720065201

e-mail: danmar.bv@gmail.com

www.arhitect-brasov.ro





**TEMĂ: Inițial s-a pornit cu scopul de a realiza o casă medie unifamilială pentru 2 persoane (max 3-4). Pe parcursul etapelor de proiectare, aceasta a suferit câteva schimbări majore și a devenit o proprietate generoasă.**

## AMPLASAMENT:

Casa este amplasată într-un cadru natural sălbatic, cu un peisaj deosebit de pitoresc aflat la limita dintre civilizație și sălbăticie, pe un teren situat în Brașov la ieșirea spre București într-o zonă turistică aflată în plină dezvoltare, cu peisaj montan extraordinar.

Este situată pe un platou plat la marginea unei văi abrupte străbătută de un râu de munte și este înconjurată de zone largi împădurite aflate față de acestea la o distanță suficientă pentru a nu fi sufocată dar nici prea îndepărtată pentru a nu le percepe sau a le ignora.

## FUNCȚIUNI:

Demisol: Cramă, Spații tehnice, Centrală termică, Beci, Garaj 2 loc.

Parter: Living, Bucătărie, Bar, Dining, Grup sanitar, Hol, Terasă.

Etaj: 3 Dormitoare, 3 Băi, Saună, Seră, Balcon, Terasă.

Mansardă: Spațiu fitness /hobby, birou.

## STRUCTURĂ și MATERIALE:

Casa este proiectată pe structură în cadre din beton armat + zidărie portantă.

Acoperișul clădirii este tip șarpantă.

Pereții exteriori sunt realizați din blocuri ceramice placați cu termosistem din polistiren de 10 cm și sunt finisați cu tencuială decorativă structurată.

Finisajele exterioare utilizează placări cu piatră naturală pentru soclu și stâlpi.

Tâmplăria exterioară este din PVC cu geam termopan sau cu structură independentă de tip "perete cortină" cu geam termoizolant pentru spațiul livingului la parter și la etaj pentru dormitorul matrimonial și spațiul serei.

## FINISAJE INTERIOARE

Tâmplăria interioară este din lemn. Finisajele interioare proiectate utilizează parțial placări cu materiale naturale.

Pentru pereți și tavane s-au ales zugrăveli lavabile anticondens și placări cu rigips. Finisajele alese folosesc materiale texturi și culori care conferă intimitate și confort.

## CERINȚE FUNCȚIONALE și DESCRIERE

Este o casă cu un profund caracter reprezentativ și cu elemente specifice care conferă unicitate, dar fără a fi neapărat impunătoare în sensul peio-

rativ al înțelegerii demersului arhitectural. O locuință cu un caracter special care îi conferă personalitate și specificitate.

Compoziție spațială modernă marcată de un eclectism stilistic caracteristic trecerii între cele două milenii, o volumetrie dinamică susținută de plasticitatea fațadelor prin contrastul echilibrat al materialelor, al finisajelor, al culorilor și al nuanțelor.

O locuință cu spații largi vitrate, inundate de lumină, fluide, deschise și care permit un permanent contact vizual cu peisajul exterior într-o succesiune de priveliști extraordinare ale cadrului natural.

Concretizarea acestui proiect a fost posibilă doar pe baza unei colaborări perfecte între beneficiar, arhitect și constructor.

Schema funcțională aflată la baza partiului se dezvoltă în jurul livingului de la parter tratat ca un spațiu fluent, continuu, deschis spre exterior cu zone mari vitrate orientate spre pădure, spațiu care include scara spre subsol și etaj precum și bucătăria, diningul și barul care sunt amplasate relativ separat.

Conceptul "open-space" al nivelului parter asigură trecerea interior-exte-

rior ca un firesc dialog vizual susținut de continuitatea spațială către cadrul natural înconjurător fără elemente artificiale specifice sau contextuale.

În zona de noapte la etaj sunt amplasate trei dormitoare (unul principal, unul secundar și unul pentru oaspeți) cu băile aferente și sala de saună cu dușuri - spații funcționale care asigură intimitate și confort.

Dormitorul principal beneficiază de o terasă orientată spre sud.

Livingul, dormitorul principal și terasele beneficiază de o orientare care asigură o priveliște unică către zona împădurită din apropiere.

La mansardă au fost amenajate zone pentru relaxare, hobby, fitness în spațiul liber al șarpantei.

La demisol se regăesc spațiile tehnice pentru centrala termică, spațiile de depozitare, un garaj cu două locuri și o cramă.

Către exterior spațiul livingului continuă către sud cu o terasă și o grădină terasată care se integrează perfect în raport cu casa și cu terenul.

De asemenea, orientarea generală a casei față soare este excelentă - dormitoare și bucătăria fiind orientate către nord-vest, iar livingul și terasele sunt orientate către sud.



# Locuință unifamilială D+P+E+M

## Estimarea informativă a costurilor de edificare



curs mediu 1 euro = 4.4234 lei

Denumirea Lucrării	UM	Cantitate	Total euro	Total ( lei) din care	Material (lei)	Manoperă (lei)	Utilaj (lei)	Alte cheltuieli (lei)
Excavații	mc	52	309,02	1375,13	0	1094,43	323,55	0
Umpluturi și compactări	mc	113	4906,71	21834,85	14149,60	7685,25	0	0
Hidroizolații și lucrări aferente	mp	246	1969,44	8764,00	2212,30	2953,44	0	0
Termoizolații polistiren expandat	mp	430	2583,30	11495,71	9922,71	1573,00	0	0
Termoizolații polistiren extrudat	mp	150	1177,50	5239,87	4583,62	656,25	0	0
Termoizolații vată minerală 10 cm	mp	245	2008,40	8937,51	8007,51	930,00	0	0
Beton simplu în fundații	mc	89	10804,18	48078,60	34477,90	13600,70	0	0
Beton armat în structură	mc	75	13420,98	59723,37	54597,97	3392,40	1733,00	0
Scări și podește din beton	ml	15	391,60	1742,91	951,26	791,65	0	0
Zidării din cărămidă	mc	74	12950,00	57627,50	49190,70	8436,80	0	0
Balustrade metalice	Kg	380	2005,73	8925,53	8013,53	912,00	0	0
Învelitoare tablă	mp	260	5890,60	26213,20	20826,00	5387,20		
Șarpantă din lemn, inclusiv astereală	mc	22	10214,28	45453,57	28953,57	16500,00		
Trotuare și platforme dalate	mp	75	835,45	3715,75	3265,75	450,00	0	0
Alte lucrări de rezistență	%	3	2084,01	9232,57	7174,57	2057,99		
<b>Total lucrări de rezistență</b>			<b>71551,20</b>	<b>316984,94</b>	<b>246326,99</b>	<b>68924,95</b>	<b>2056,55</b>	
Tâmplărie interioară	mp	48	8496,00	37807,20	35164,00	2643,19	0	0
Tâmplărie PVC, geam termopan	mp	94	16638,00	74039,10	68864,16	5174,94	0	0
Tencuieli exterioare	mp	340	4012,00	17853,34	7143,34	10710,00	0	0
Vopsitorii lavabile exterioare	mp	340	3364,32	14971,22	6336,89	8634,32	0	0
Placaje exterioare din piatră	mp	34	3128,00	13919,60	10179,96	3740,00	0	0
Tencuieli interioare	mp	480	5087,70	22640,29	8049,46	14590,82	0	0
Vopsitorii lavabile interioare	mp	480	4582,75	20393,24	7530,12	12863,11	0	0
Placări cu plăci de faianță	mp	95	2622,00	11667,90	9340,40	2327,50	0	0
Pardoseli din gresie glazurată	mp	180	5308,76	23624,01	18315,24	5308,76	0	0
Pardoseli din gresie rezistentă la îngheț	mp	95	1900,00	8455,00	5948,46	2506,53		
Alte lucrări de finisaj	%	3	1868,58	7361,12	5306,16	2054,96		
<b>Total lucrări de finisaj</b>			<b>56793,71</b>	<b>252732,03</b>	<b>182178,19</b>	<b>70553,83</b>		
Branșament apă-canal	buc	1	6300,00	28035,00	20455,00	7580,00		18600,00
Coloane și legături sanitare	buc	1	10500,00	46725,00	31125,00	15600,00		
Obiecte și armături sanitare	buc	1	8700,00	38715,00	31215,00	7500,00		6130,00
Branșament electric	buc	1	980,00	4361,00	2861,00	1500,00		35440,00
Cabluri, conductori, țevi electrice	ml	3600	5538,00	24646,15	15214,15	9432,00		3400,00
Aparate electrice	buc	1	1500,00	6675,00	4275,00	2400,00		1450,00
Corpuri de iluminat	buc	45	3633,00	16166,80	15516,80	650,00		2300,00
Branșament gaze	buc	0	0	0	0	0		
Coloane și legături de încălzire	buc	1	3500,00	15575,00	13075,00	2500,00		
Centrală termică lemne/gaze	buc	1	4500,00	20025,00	17825,00	2200,00		1230,00
Corpuri de încălzire din oțel/fontă/aluminiu	buc	46	11862,00	52786,00	33286,00	19500,00		1450,00
Termoizolații conducte	buc	1	800,00	3560,00	3000,00	560,00		
Alte lucrări de instalații	buc	2	450,00	2002,50	1562,50	440,00		4560,00
<b>Total lucrări de instalații</b>			<b>58263,00</b>	<b>259270,35</b>	<b>189408,35</b>	<b>69862,00</b>		
<b>Total construcție</b>			<b>200607,91</b>	<b>828987,32</b>	<b>619646,54</b>	<b>209340,78</b>	<b>2056,55</b>	<b>62300,00</b>

Notă: La "Alte lucrări de instalații" sunt incluse în procentul de 10% și: instalația de telefonie interioară, instalația de alarmare la efracție și alte instalații nenominalizate. Prețurile sunt calculate pentru o construcție realizată sub un contract de antrepriză. Ca urmare, evaluatorul a ținut cont de toate taxele și impozitele (inclusiv TVA), precum și de profitul antreprizierului.