

# Locuință unifamilială P+M

Caracteristici: CASA TN cod. L-055

S teren = 800 mp

Procentul de ocupare a terenului = 17,1 %

Coefficientul de utilizare a terenului: =

0,30 A.d.c./ m<sup>2</sup> teren

S construită = 136,85 mp

S desfășurată = 240,41 mp

Înălțime max. / coamă = 9,05 mp

Înălțime min. la streșină = 2,88 m

S betonată alei = 135 mp



**Date de contact:**

Marius DANILIUC -  
arhitect

Marius DANILIUC -  
Birou de Arhitectură  
0720065201

e-mail: danmar.bv@gmail.com  
www.arhitect-brasov.ro





## TEMA

Proiectul a demarat cu scopul de a realiza o casă medie unifamilială pentru 3 persoane.

## FUNCȚIUNI

Parter: Hol, Scara, Living + Dining, Bucătărie, Cămară, Debara, Grup Sanitar, Spațiu Seră, Spațiu centrală termică, Garaj 1 loc, Terasa;

Etaj (mansarda): Hol, Scara, 3 Dormitoare, 1 dressing, 2 Băi, 2 Balcoane;

## STRUCTURĂ

Zidărie portantă + cadre betron armat.

## AMPLASAMENT

Casa este amplasată într-un cadru urban cochet și liniștit, într-o frumoasă și veche zonă rezidențială a Brașovului la ieșirea spre Sibiu. Este inconjurată de zone plantate, multă verdeață și de alte proprietăți și beneficiază de toate facilitățile unui cartier care în ultima perioadă a cunoscut o dezvoltare surprinzătoare. Totodată, beneficiază datorită poziției de o priveliște deosebită către sud și sud-est.

## STRUCTURĂ ȘI MATERIALE:

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

Pereții exteriori realizați din blocuri ceramice sunt placați cu termosistem din polistiren de 15 cm și sunt finisați cu tencuială decorativă structurată.

Finisajele exterioare utilizează finisaje cu tencuială pe stâlpi.

Tâmplăria exterioară este din PVC cu geam termopan.

## FINISAJE INTERIOARE

Tâmplăria interioară este din lemn stratificat. Acoperișul clădirii este tip șarpantă acoperită cu o învelitoare din tablă de țigla.

Finisajele interioare proiectate utilizează parțial placări cu gipscarton.

Pentru pereți și tavane s-au ales zugrăveli lavabile anticondens.

## CONCEPT ȘI DESCRIERE

Locuința TN a fost proiectată cu spații perfect funcționale și suficient de largi, dispuse armonios și eficient pe o suprafață desfășurată de 240 de metri pătrați. Este o casă prin excelență funcțională, cu o volumetrie compactă, modernă și unitară - proiectată într-un șablon dirijat de simplitate și eficiență.

Proiectul a urmărit realizarea unei locuințe cu spații modeste, dar suficient de mari, deschise, luminoase, fiind în același timp elegantă, compactă și funcțională pentru a asigura tot confortul necesar unei familii.

Proiectată cu rigurozitate această locuință este expresia clară și elocventă a materializării personificate a două mai vechi concepte arhitecturale care au marcat secolul XX și anume: "mai simplu înseamnă mai frumos" și "forma urmează funcției".

Locuința este amplasată pe un teren destul de generos și se desfășoară pe două niveluri - parter și mansardă -, nivelul superior fiind, de fapt, un etaj parțial mansardat.

Schema funcțională se dezvoltă în jurul holurilor de distribuție de la parter și de la etaj, care includ, de asemenea, și scara de acces între niveluri.

Principala axă compozițională a partenerului, care ordonează și susține funcțiunile ca o adevărată coloană vertebrală - se poziționează între accesul principal și terasa spre grădina asigurând o continuitate spațială firească, aproape naturală.

Elementul specific care marchează accesul principal în casă este un spațiu complet vitrat cu funcțiunea de seră care limitează zona podestului de acces în locuință și care comunică parțial și cu holul de la parter.

Prin poziția sa sera asigură comunicarea vizuală din și spre exterior, realizând fluiditatea spațială exterior-interior încă de la intrare.

Zona de zi cuprinde exclusiv spațiul parterului, iar cea de noapte este amplasată la mansardă fiind foarte clar delimitate în cadrul locuinței.

Bucătăria comunică cu diningul dar este amplasată într-un spațiu separat față de living, pentru a asigura toate condițiile necesare desfășurării activităților aferente acestei funcțiuni.

Scara de acces la etaj este amplasată în zona centrală și a fost pusă în evidență prin adoptarea unei soluții cu trei rampe balansate care amplifică și marchează volumetria acesteia și largesc golul scării, amplificând spațialitatea unui cadru interior aparent restrâns.

La parter, distribuite în jurul holului, se regăsesc următoarele spații: livingul cu diningul inclus, bucătăria, un grup sanitar, o debara, spațiul tehnic pentru centrala termică, precum și un garaj. Pentru o bună funcționare, holul de la parter comunică, de asemenea, și cu garajul.

La mansardă, în jurul amplului hol de distribuție, sunt amplasate trei dormitoare, dintre care unul principal cu baie și dressing dedicate, unul secundar și o cameră de oaspeți cu baie aferentă

Către exterior spațiul livingului continuă către vest cu o terasă și o zonă de grădina. Continuarea spațiului interior al spațiului living-dining către exterior cu o terasă generoasă amplasează activitățile aferente acestor funcțiuni în cadrul natural cu vedere către zonele plantate ale peisajului înconjurător.

Plastica arhitecturală a volumetriei și fațadelor (atât prin forma deschiderilor, cât și prin raportul dintre plin și gol) se raportează la stilul caselor foarte des întâlnite în zonă și asigură pe deplin două calități absolute necesare oricărei clădiri - pe de o parte o bună integrare în contextul cadrului artificial existent construit și pe de altă parte un caracter original susținut de toate elementele care conferă specificitate unui obiect de arhitectură.

Liniile compoziționale ale fațadelor, tratarea echilibrată în ansamblu a suprafețelor, precum și contrastul moderat al materialelor și texturilor oferă o imagine arhitecturală simplă și armonioasă.



# Locuință unifamilială P+M

## Estimarea informativă a costurilor de edificare



curs mediu 1 euro = 4,4159 lei

Denumirea Lucrării	UM	Cantitate	Total euro	Total ( lei) din care	Material (lei)	Manoperă (lei)	Utilaj (lei)	Alte cheltuieli (lei)
Excavații	mc	30	178,50	785,40	0	486,50	298,90	0
Umpluturi și compactări	mc	66	3056,23	13447,45	4922,01	8525,44	0	0
Hidroizolații și lucrări aferente	mp	129	1032,50	4540,80	2932,05	1608,75	0	0
Termoizolații polistiren expandat	mp	165	998,90	4395,24	3716,64	678,60	0	0
Termoizolații polistiren extrudat	mp	55	431,75	1899,70	1668,70	231,00	0	0
Termoizolații vată minerală 10 cm	mp	231	4955,83	21805,68	18882,48	2923,20	0	0
Beton simplu în fundații	mc	30	3641,14	16021,02	11184,42	4836,60	0	0
Beton armat în structură	mc	46	7336,32	32279,83	29307,83	1872,00	1100,00	0
Scări și podeste din beton	ml	7	182,70	804,22	376,72	427,50	0	0
Zidării din cărămidă	mc	32	5600,00	24920,00	21272,00	3648,00	0	0
Balustrade metalice	Kg	145	751,45	3304,40	2843,65	460,75	0	0
Învelitoare tablă	mp	231	5233,03	23025,36	18284,80	4740,56		
Șarpantă din lemn, inclusiv astereală	mc	12	5571,42	24514,28	12323,78	12190,50		
Trotuare și platforme dalate	mp	66	734,80	3233,12	2837,12	396,00	0	0
Alte lucrări de rezistență	%	3	1191,13	5248,07	3916,56	1290,76		
<b>Total lucrări de rezistență</b>			<b>40895,70</b>	<b>180183,82</b>	<b>134468,76</b>	<b>44316,16</b>	<b>1398,90</b>	
Tâmplărie interioară	mp	20	3540,80	15579,52	14288,92	1290,60	0	0
Tâmplărie PVC geam termopan	mp	15	2655,05	11814,75	10993,95	820,80	0	0
Tencuieli exterioare	mp	171	2018,56	8881,68	3614,88	5266,80	0	0
Vopsitorii lavabile exterioare	mp	133	1132,29	4982,10	1599,90	3382,20	0	0
Placaje exterioare din piatră	mp	0	0	0	0	0	0	0
Tencuieli interioare	mp	243	2575,65	11332,86	3950,54	7382,32	0	0
Vopsitorii lavabile interioare	mp	243	1654,33	7279,08	622,68	6656,40	0	0
Placări cu plăci de faianță	mp	30	828,00	3643,20	2871,19	772,00	0	0
Pardoseli din gresie glazurată	mp	55	1205,86	5305,79	3733,85	1571,94	0	0
Pardoseli din gresie rezistentă la îngheț	mp	27	758,88	3497,20	2646,90	850,30		
Alte lucrări de finisaj	%	3	491,08	2169,48	1419,26	839,80		
<b>Total lucrări de finisaj</b>			<b>16860,50</b>	<b>74485,66</b>	<b>45652,49</b>	<b>28833,16</b>		
Branșament apă-canal	buc	1	1800,00	7920,00	4536,00	3384,00		2260,00
Coloane și legături sanitare	buc	1	680,00	3026,00	1946,00	1080,00		500,00
Obiecte și armături sanitare	buc	1	3200,00	14080,00	11980,96	2099,04		1230,00
Branșament electric	buc	1	980,00	4361,00	2861,00	1500,00		858,00
Cabluri, conductori, țevi electrice	ml	1200	1440,00	6336,00	3536,00	2799,90		1200,00
Aparate electrice	buc	1	500,00	2200,00	1400,00	800,00		500,00
Corpuri de iluminat	buc	20	800,00	3520,00	3744,00	3215,35		650,00
Branșament gaze	buc	1	1700,00	7565,00	5584,20	1980,80		2250,00
Coloane și legături de încălzire	buc	1	1300,00	5720,00	4875,00	1560,00		850,00
Centrală termică lemne/gaze	buc	1	1200,00	5280,00	3880,00	1400,00		675,00
Corpuri de încălzire din oțel	buc	21	947,14	4167,42	2967,42	1200,00		950,00
Termoizolații conducte	buc	1	800,00	3560,00	3000,00	560,00		0
Alte lucrări de instalații	buc	1	450,00	2002,50	1562,50	440,00		0
<b>Total lucrări de instalații</b>			<b>15797,14</b>	<b>69737,92</b>	<b>51873,08</b>	<b>17864,84</b>		<b>11923,00</b>
<b>Total construcție</b>			<b>85476,34</b>	<b>323634,69</b>	<b>232620,53</b>	<b>91014,16</b>	<b>1398,00</b>	<b>39140,20</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.