



## Casă de vacanță (pentru 2-4 pers.) P+M

**Caracteristici: CASA HD cod. L-058**  
S teren = 550 mp  
Proc. de ocupare a terenului = 13,63 %  
Coeficientul de utilizare a terenului =  
0,26 A.d.c./ m<sup>2</sup> teren  
S construită = 75 mp  
S desfășurată = 145 mp  
Înălțime max. = 7,20 mp  
Înălțime min. la streșină = 3,35 m  
S betonată alei = 115 mp



birou  
arhitectura  
danmar  
danmar  
danmar  
studio  
architecture

**Date de contact:**  
Marius DANILIUC - arhitect  
Marius DANILIUC - Birou de Arhitectură  
0720065201, e-mail: danmar.bv@gmail.com  
www.arhitect-brasov.ro



## FUNȚIUNI

Parter: Living, Bucătărie (include dining), Cămară, Hol, 1 Baie, Spațiu tehnic Centrala termică;

Mansardă: 2 Dormitoare (+ dressinguri), 1 Grup sanitar, Hol, 2 Balcoane;

## STRUCTURĂ

Zidărie portantă la parter, structură lemn la mansardă.

## AMPLASAMENT

Casa este amplasată într-un cadru natural pitoresc și deosebit de liniștit, într-o veche zonă rezidențială aflată la ieșirea din Brașov spre Cheia. Zona este limitată la Vest de o amplă zonă muntoasă împădurită.

## TEMA

Tema propusă a fost de reamenajare, consolidare, extindere și mansardare a

unei vechi clădiri, complet degradate, în vederea obținerii unei case de locuit.

Inițial s-a pornit cu scopul de a realiza o casă de vacanță. Aceasta a devenit pe parcurs o mică locuință unifamilială.

## STRUCTURĂ ȘI MATERIALE

Casa este proiectată pe structură de zidărie portantă cu mansarda din lemn.

Acoperișul clădirii este tip șarpantă din lemn.

Pereții exteriori, realizați din cărămidă eficientă, sunt placați cu termosistem din polistiren de 10 cm și sunt finisați cu tencuială decorativă structurată la mansardă. Finisajele exterioare la parter utilizează plăcări cu piatră naturală.

Tămplăria exterioară este din PVC cu geam termpoan.

## FINISAJE INTERIOARE

Tămplăria interioară este din lemn masiv.

Finisajele interioare proiectate utilizează parțial plăcări cu materiale naturale.

Pentru pereți și tavane s-au ales zugrăveli lavabile anticondens și plăcări decorative cu rigips.

## CONCEPT ȘI DESCRIERE

Această locuință a fost realizată pe structura veche a unei anexe gospodărești construită pe la mijlocul sec.IX (aprox. 1840-1860), ce avea funcțiunea de șură și grajd care a fost folosită în ultimii ani ai sec.XX ca atelier de reparații și garaj.

Reconversia din grajd în locuință a fost dificilă, datorită gradului mare de degradare în care se afla vechea structură realizată din zidărie de piatră și cărămidă cât și nivelului ridicat al pânzei freatice.

Condițiile existente au impus măsuri suplimentare de consolidare a structurii cu sămburi de beton armat și subzidiri locale

ale fundației.

De asemenea, s-au executat drenuri pentru eliminarea apei și a fost efectuată hidroizolarea fundației și a soclului existent.

Abordarea acestui proiect a fost făcută fără niciun fel de constrângeri din partea beneficiarului. Cerințele acestuia au fost transpuse în realitate în mod firesc aproape ca o dezvoltare naturală la care am intervenit fără brutalitate cu un upgrade specific și perfect echilibrat.

Proiectul a urmărit, de asemenea, să integreze noua locuință atât în cadrul artificial construit, cât și în cel natural al zonei montane împădurite care limitează la vest vechiul cartier rezidențial, în care se află amplasată casa.

Situația propusă se desfășoară pe două niveluri: parter și mansardă,

Schema funcțională aflată la baza proiectului se dezvoltă compact în jurul holului principal de acces situat la parter și care include distribuția către living, bucătărie, scara spre mansardă, baie și spațiul tehnic pentru centrala termică. Scara interioară este realizată pe o structură din lemn.

La mansardă deasupra se află holul de la etaj, care are, de asemenea, și rol de spațiu de relaxare sau familyroom. Aceste spații pentru holuri la parter și la mansardă reprezintă centrul nodal al acestei case.

În jurul lor sunt dispuse toate celelalte funcțiuni ale locuinței; la parter bucătăria și livingul, iar la etaj cele două dormitoare.

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

De asemenea, orientarea casei față soare permite o excelentă însorire a spațiilor, dormitoarele fiind orientate către est-vest, iar livingul, bucătăria și accesul sunt orientate către sud.

În vederea mansardării s-a optat pentru o foarte ușoară înălțare perimetrală a structurii existente, pentru a se obține o volumetrie simplă și integrată perfect în ambiantul artificial al sitului, precum și al cadrului natural general al zonei.

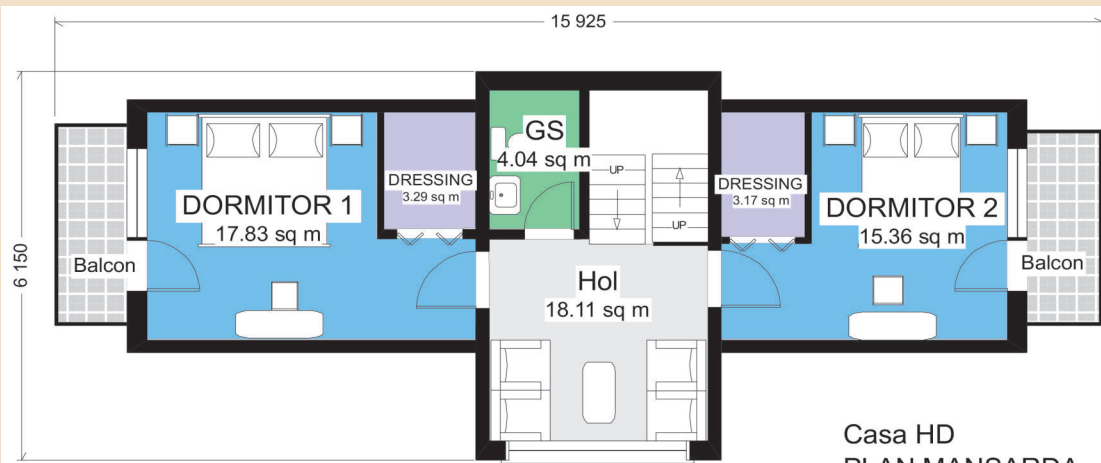
Cu dimensiuni alese la scară umană casa nu umbrește, nu sufocă și nu subjugă terasa, grădina și curtea, ci, dimpotrivă, le susține adaptându-le fără rețineri într-o comuniune armonioasă și echilibrată. În spațiul grădinei la limita vecinătății pe partea opusă casei s-a realizat ca anexă o căsuță de grădină cu dublă funcțiune: de relaxare și utilitară pentru grădinarit.

Linii compoziționale ale fațadelor, tratate în ansamblu a suprafețelor, precum și contrastul materialelor oferă o imagine arhitecturală tradițională, integrată firesc în contextul contemporan.

Prelungirea spațiului livingului cu o terasă generoasă poziționează toate aceste activități în exterior, în centrul peisajului înconjurător, ridicând substanțial gradul de confort

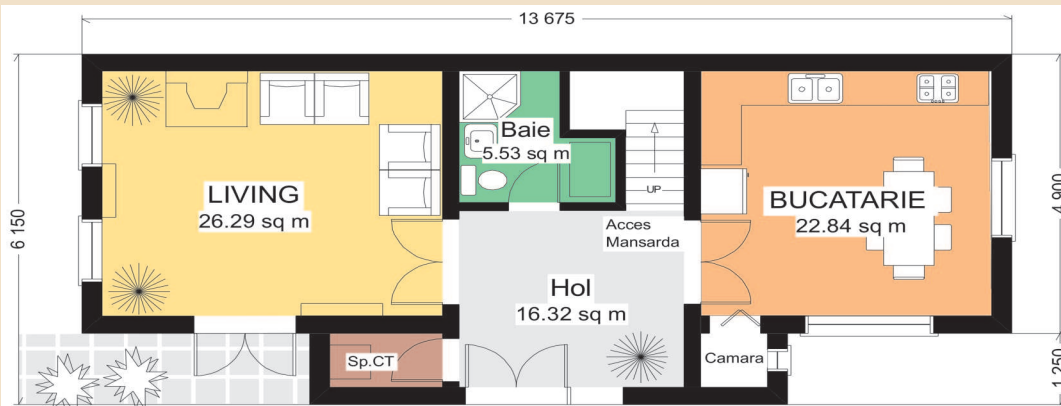
Plastica arhitecturală prin formă deschiderilor, prin raportul dintre plinuri și goluri se raportează la stilul caselor des întâlnite în zonă.

Acest proiect este un exemplu de onestitate și echilibru în modul de abordare al acestui demers arhitectural, care a urmărit realizarea unui mic și compact spațiu de locuit, marcat de trei trăsături principale: intimitate, confort și funcționalitate.



Casa HD  
PLAN MANSARDA  
69.7 sq m

# PLAN MANSARDA



Casa HD cod058  
PLAN PARTER  
75.7 sq m

# PLAN PARTER

## Casă de vacanță (pentru 2-4 pers.) 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	0	0	0	0	0	0	0
Umpluturi și compactări	mc	0	0	0	0	0	0	0
Hidroizolații și lucrări aferente	mp	71	560,50	2466,20	1590,94	875,25	0	0
Termoizolații polistiren expandat	mp	103	623,56	2743,69	2208,09	535,60	0	0
Termoizolații polistiren extrudat	mp	33	259,05	1139,82	1833,45	144,09	0	0
Termoizolații vată minerală 10 cm	mp	260	2724,63	11988,40	10401,87	1586,52	0	0
Beton simplu în fundații	mc	10	1213,71	5340,34	3804,92	1535,42	0	0
Beton armat în structură	mc	22	3936,56	17320,88	16326,10	994,78	597,00	0
Scări și podeste din beton	ml	0	0	0	0	0	0	0
Zidării din cărămidă	mc	32	2975,00	13090,00	11152,00	1938,00	0	0
Balustrade metalice	Kg	0	0	0	0	0	0	0
Învelitoare tablă	mp	260	2877,03	12658,96	10027,62	2631,34		
Șarpantă din lemn, inclusiv astereală	mc	14	3714,28	16342,85	9726,64	6616,21		
Trotuare și platforme dalate	mp	75	1280,33	5633,45	4943,45	690,00	0	0
Alte lucrări de rezistență	%	3	904,93	5747,89	4290,85	526,41		
<b>Total lucrări de rezistență</b>			<b>20769,58</b>	<b>91386,19</b>	<b>73312,56</b>	<b>18073,62</b>	<b>597,00</b>	<b>9249,00</b>
Tâmplărie interioară	mp	22	2124,50	9345,60	8563,41	782,20	0	0
Tâmplărie PVC geam termopan	mp	11	1947,90	8570,76	7969,43	601,33	0	0
Tencuieli exterioare	mp	190	2488,84	10950,90	8052,10	2898,80	0	0
Vopsitorii lavabile exterioare	mp	72	612,97	2697,08	868,87	1828,21	0	0
Placaje exterioare din piatră	mp	8	736,80	3278,76	2398,76	880,00	0	0
Tencuieli interioare	mp	134	1420,10	6248,47	2175,55	4072,92	0	0
Vopsitorii lavabile interioare	mp	134	912,26	4013,97	396,36	3617,60	0	0
Placări cu plăci de faianță	mp	25	690,70	3036,00	2423,78	612,22	0	0
Pardoseli din gresie glazurată	mp	36	789,23	3472,61	2410,89	1061,72	0	0
Pardoseli din gresie rezistentă la îngheț	mp	12	336,88	1482,31	1104,54	377,77		
Alte lucrări de finisaj	%	3	361,80	2366,92	1419,26	947,65		
<b>Total lucrări de finisaj</b>			<b>12421,98</b>	<b>54656,73</b>	<b>36976,31</b>	<b>17680,42</b>	<b>597,00</b>	<b>8101,00</b>
Branșament apă-canal	buc	1	2500,00	11000,00	7000,00	4000,00		1250,00
Coloane și legături sanitare	buc	1	680,00	3026,00	1946,00	1080,00		500,00
Obiecte și armături sanitare	buc	1	2342,00	10306,15	8769,70	1536,44		650,00
Branșament electric	buc	0	0	0	0	0		0
Cabluri, conductori, țevi electrice	ml	850	1000,00	4416,92	2466,92	1950,00		1450,00
Aparate electrice	buc	1	500,00	2200,00	1400,00	800,00		930,00
Corpuri de iluminat	buc	16	640,00	2816,00	2566,00	250,00		300,00
Branșament gaze	buc	1	1700,00	7565,00	5584,20	1980,80		200,00
Coloane și legături de încălzire	buc	1	750,00	3300,00	2400,00	900,00		350,00
Centrală termică lemne/gaze	buc	1	1500,00	6600,00	5475,00	1125,00		540,00
Corpuri de încălzire din oțel	buc	12	631,42	2778,28	1938,28	840,00		200,00
Termoizolații conducte	buc	1	400,00	1760,00	1480,00	280,00		300,00
Alte lucrări de instalații	buc	2	450,00	2002,50	1562,50	440,00		500,00
<b>Total lucrări de instalații</b>			<b>13093,42</b>	<b>57611,04</b>	<b>42428,80</b>	<b>15182,24</b>		<b>7170,00</b>
<b>Total construcție</b>			<b>51993,38</b>	<b>228770,91</b>	<b>152717,63</b>	<b>50936,28</b>	<b>597,00</b>	<b>24520,00</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 antreprenariat. Ca urmare, evaluatorul a ținut cont de toate taxele și impozitele (inclusiv TVA), precum și de profitul antreprenorului.