



Locuință unifamilială S+P+E1+E2

CASA NK cod. L- 084
Categ. mare (suprafața peste 400mp)

Caracteristici :

-Locuință unifamilială

-anul: 2012-2015

-regim înălțime = S+P+E1+E2

-suprafețe totale:

-St= 600 mp suprafața teren = 26106mp

-POT= 1,55%

-CUT= 0,028

-Sc= 405 mp suprafața construită la sol

-Sd= 754 mp suprafața desfășurată

-Hmax= 12,35m înălțime max

-Hc= 10,20m înălțime la cornișă / atic

-S alei= 845mp suprafață alei / pietonale, carosabile

Date de contact:

Marius DANILIUC -
arhitect

Marius DANILIUC -
Biru de Arhitectura
0720065201

e-mail:

danmar.bv@gmail.com
www.arhitect-brasov.ro



TEMA

Realizarea unei reședințe unifamiliale pentru 4-5 persoane+personal

FUNCȚIUNI

-Subsol: Casa scării, Hol, Lift, Magazie, Cramă, Grup sanitar, Debara, Spații tehnice filtre / pompe piscină, pompă de căldură, Centrală termică peleți;

-Parter: Holuri, Casa Scării, Lift, 2 Camere pentru personal cu băi aferente, Grup sanitar, Debara, Spațiu Gym/Fitness, Spălătorie, Spații pentru seră, Terasă acoperită, Saună, Piscină interioară, Spațiu relaxare jacuzzi/duș;

-Etaj 1: Hol lounge, Casa Scării, Lift, Living, Spațiu Hobby, Debara, Bucătărie, Dining, Cămară, Grup sanitar, Terasă; Scară exterioră acces;

-Etaj 2: Hol, Casa Scării, Lift, 4 Dormitoare+dressinguri, 3 Băi, 1 Terasă,

-Nivel 3:Terasă circulabilă înierbată, Spațiu solarium, (panouri solare);

AMPLASAMENT

Casa este amplasată într-o zonă montană împădurită deosebit de pitorească, situată la 25km de la Brașov, către Sfântu Gheorghe.

Terenul de amplasament, cu acces la drumul național, este aflat într-o poiană din zona limitrofă a unei rezervații naturale, cu priveliște deosebită spre Munții Băraolțului.

STRUCTURA ȘI MATERIALE

Casa este proiectată pe structură în cadre din beton armat + zidărie portantă din blocuri ceramice. Acoperișul clădirii este înierbat tip "terasă verde".

Pereții exteriori realizați din blocuri ceramice de 38cm sunt plăcați cu termosistem din plăci rigide de vată minerală bazaltică, cu tencuială decorativă structurată. Pentru etajul 2 s-a optat pentru sistemul de fațadă ventilată, finisată la exterior prin placare cu lambriu hpl.

Finisajele exterioare utilizează plăcări cu piatră naturală pe soclu și stâlpi. Tâmplăria exterioară este din PVC cu geam termoizolant.

Balustradele sunt din sticlă, cu mână curentă metalică.

FINISAJE INTERIOARE

Tâmplăria interioară este din lemn masiv. Finisajele interioare proiectate utilizează parțial plăcări cu piatră naturală și lemn.

Pentru pereți s-au ales zugrăveli lavabile anticondens și plăcări cu rigips. Pentru plafoane a fost aleasă soluția tip tavan extensibil.

Finisajele alese folosesc materiale deosebite, texturi și culori care conferă intimitate, confort și, în aceeași măsură, asigură spațiului un ridicat nivel de prețiozitate.

DESCRIERE ȘI CERINȚE FUNCȚIONALE

Cerința temei de proiectare stabilită de beneficiarul a generat o clădire mare, reprezentativă, utilă și confortabilă – care este dotată cu spații generoase și funcțiuni multiple pentru un înalt nivel de confort, cu dotări suplimentare pentru odihnă și relaxare, precum și cu spații pentru personalul domestic, în conformitate cu cerințele, nivelul de confort și stilul de viață al beneficiarului. Rezultatul este mai mult o clădire tip reședință, dar care este lipsită de desăvârșire de spațiile mari de protocol impuse de programele arhitecturale aplicate pentru proiectarea reședințelor oficiale ale sediilor demnitarilor publici – fiind adaptată perfect pentru a fi locuită de o familie cu 4-5 membri.

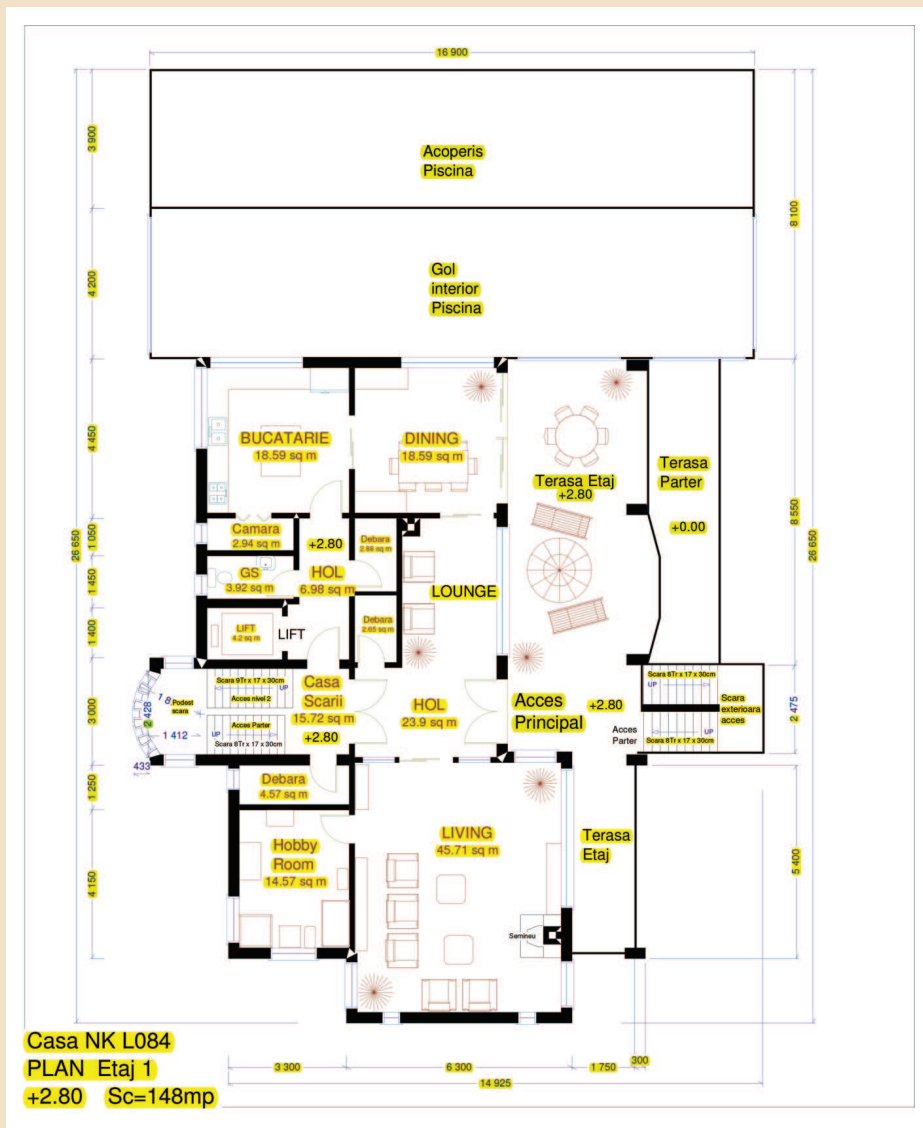
O locuință modernă cu o volumetrie dinamică și echilibrată, aflată dincolo de limita simplității, dar controlată și dirijată cu fermitate de arhitect către o anume expresivitate, proprie acestui tip de program arhitectural.

Clădirea include spații interioare mari și largi suprafețe vitrate, fiind confortabilă și foarte luminoasă. Spațiul proiectat este dominat de un permanent "raport conflictual" între cerințele funcționale și cele estetice, marcate prin expresivitatea formei și a detaliului - ambele trăsături se regăsesc în jocul volumetric marcat de echilibru și stil într-o manieră total lipsită de inhibiții apriorice – dinamism, simplitate și naturalaște – iată trăsăturile principale, care vor fi susținute și conturate de structura vizibilă a stâlpilor, de planurile verticale ale fațadelor și de cele orizontale ale teraselor suprapuse. Acuratețea detaliilor alese pentru finisajele exterioare vor împlini compoziția spațială într-o armonie vizuală a geometriei volumetrică.

Aș denumi această rezolvare estetică ca fiind coordonată de un - "dinamism atent reținut" – trăsătură care a dominat procesul de realizare al acestui proiect.

Clădirea este proiectată cu două accese, dintre care unul direct la nivelul etajului 1, pe o scară exterioară care face legătura între terasele suprapuse situate la parter și etaj. Celălalt acces este la nivelul parterului.

Ambele accese sunt alipite câte unui spațiu amenajat pentru seră – aceste sere sunt amplasate pe limitele laterale ale fațadei frontale –, marcând astfel clădirea și cele două intrări.



Nivelul parterului include piscina interioară, spații de sport, odihnă și relaxare, saună, jacuzzi, spațiile destinate personalului – două camere cu băi aferente, o spălătorie, precum și o largă terasă acoperită. Piscina este acoperită cu o structură curbată susținută pe grinzii lamelare din lemn stratificat înclieat.

Nivelul etajului 1 se dezvoltă în jurul holului de la intrare, tratat mai mult ca un spațiu de odihnă și relaxare de tip "lounge" - intermediar între principalele funcțiuni la parter -, spațiu care rezolvă perfect distribuția către scara spre etaj /subsol, hol, living, camera hobby, bucătărie, dining și terasa parterului.

Zona de noapte se desfășoară la nivelul etajului al doilea, unde sunt amplasate patru dormitoare și trei băi. Holul de distribuție de la acest nivel este luminat natural cu un luminator zenital montat în planșeu. Toate dormitoarele includ spații tip "dressing". Dormitorul principal beneficiază de o baie proprie și o terasă / loggie.

Peste etajul al doilea este amenajat un acoperiș tip terasă, "verde" înierbat, parțial circulabil, cu funcțiunea de solarium și spațiu pentru amplasarea panourilor solare.

Nivelul subsolului include spații de depozitare, o crămă, un grup sanitar, spațiu tehnic pentru piscină, spațiu pentru centrala termică și pompele de căldură.

Pentru circulația interioară verticală între cele 5 niveluri este prevăzută o scară interioară. Lângă scară este montat un ascensor de persoane pentru circulația între 4 niveluri.

Pentru reducerea consumului de energie termică și în special pentru încălzirea apei din piscină au fost prevăzute următoarele: pompa de căldură cu puț de medie adâncime la subsol, panouri solare pe terasa acoperișului; centrala termică principală pe combustibil solid /peleți (subsol), termoșemineu (în living la etajul 1); sistemul de încălzire este mixt și include încălzire în planșeu (la etaj1, etaj 2), radiatoare (subsol, parter), ventiloconvectoare (etaj1) pentru zonele mari, vitrate către terasă.

De asemenea, casa are o bună orientare generală față de soare: dormitoarele către est-vest și sud, bucătăria către vest, livingul către sud și est, terasele către est.

Plastica arhitecturală a fațadelor marchează personalitatea estetică, caracterul reprezentativ al locuinței - prin geometria volumetrică diferită pentru fiecare nivel, prin raportul dintre volumele principale, prin contrastul materialelor și texturilor, prin structura teraselor suprapuse și a scării exterioare de acces.

LOCUIŢĂ S+P+E1+E2

Estimarea informativă a costurilor de edificare



curs mediu 1 euro = 4,2 lei

Denumirea Lucrării	UM	Cantitate	Total euro	Total (lei)	Material	Manopera	Utilaj	Alte cheltuieli
Excavații	mc	435	2576,00	10821,46	0	6156,90	4664,56	0
Umpluturi și compactări	mc	380	16495,90	69283,20	59595,20	9688,00	0	0
Hidroizolații și lucrări aferente	mp	185	6036,07	25351,51	16299,43	9052,07	0	0
Termoizolații polistiren expandat	mp	840	5045,90	21193,19	17770,19	3423,00	0	0
Termoizolații polistiren extrudat	mp	672	7888,72	33132,64	19691,79	13440,85	0	0
Termoizolații vată minerală 15 cm	mp	280	7140,30	29989,26	21385,96	8603,30	0	0
Beton simplu în fundații	mc	384	26029,75	109324,79	75633,36	33691,42	0	0
Beton armat în structură	mc	189	33818,90	142039,79	129127,89	8546,90	4365,00	0
Scări și podeste din beton	ml	45	1440,00	6048,00	4848,00	1199,99	0	2500,00
Zidării din cărămidă / blocuri ceramice	mc	464	81200,00	341040,00	288144,00	52896,00	0	0
Balustrade metalice	Kg	1680	22303,99	93676,79	89644,79	4032,00	0	3400,00
Înelitoare tablă piscină	mp	238	8330,00	34986,00	30054,82	4931,17		
Șarpantă din lemn inclusiv structura LS	mc	65	30178,00	126749,99	63862,49	62887,50		8500,00
Trotuare și platforme dalate	mp	845	8154,00	34246,80	28249,62	5997,18	0	0
Alte lucrări de rezistență	%	3	7699,12	32336,30	25329,22	7007,08	270,88	432,00
Total lucrări de rezistență			264336,11	1110211,66	869636,76	240574,90	9300,44	14832,00
Tâmplarie interioară	mp	98	17346,00	72853,20	67457,60	5395,00	0	55000,00
Tâmplarie PVC geam termopan	mp	240	43440,00	182448,00	169319,90	13128,10	0	143000,00
Tencuieli exterioare	mp	784	9251,20	38855,04	14159,04	24696,00	0	0
Vopsitorii lavabile exterioare	mp	420	4154,39	17448,47	6782,87	10665,59	0	0
Placaje exterioare din piatră	mp	215	20855,00	87591,00	74347,00	13244,00	0	75000,00
Tencuieli interioare	mp	720	7778,00	32667,60	10965,60	21702,00	0	0
Vopsitorii lavabile interioare	mp	720	6816,00	28627,20	9493,20	19134,00	0	0
Placări cu plăci de faianță	mp	175	5474,00	22990,80	17763,20	5227,60	0	0
Pardoseli din gresie glazurată + parchet	mp	275	8341,00	35033,04	26941,04	8092,70	0	30000,00
Pardoseli din gresie rezistentă la îngheț	mp	157	3150,00	13230,00	9058,50	4171,50		
Alte lucrări de finisaj	%	3	3798,16	15952,27	12188,58	3763,69		9090,00
Total lucrări de finisaj			130403,75	547695,78	418475,59	129220,18		312090,00
Branșament apă-canal	buc	1	8200,00	34440,00	28840,00	5600,00		0
Coloane și legături sanitare	buc	1	2040,00	8568,00	5328,00	3240,00		0
Obiecte și armături sanitare	buc	1	8500,00	35700,00	30400,00	5300,00		13420,70
Branșament electric	buc	1	2980,00	12516,00	8016,00	4500,00		1560,00
Cabluri, conductori, țevi electrice	ml	4000	5400,00	22680,00	12180,00	10500,00		0
Aparate electrice + ascensor	buc	1	35000,00	147000,00	132000,00	15000,00		3580,00
Corpuri de iluminat	buc	75	3400,00	14280,00	11730,00	2550,00		1680,00
Branșament gaze	buc	x	x	x	x	x	x	x
Coloane și legături de încălzire	buc	1	4500,00	18900,00	14400,00	4500,00		0
Centrală Termică + Pompă caldură	buc	1	17600,00	73920,00	52420,00	21500,00		560,00
Corpuri de încălzire din oțel /aluminiiu / fontă	buc	46	2800,00	117760,00	113210,00	4550,00		780,00
Termoșemineu	buc	1	2100,00	8820,00	7320,00	1500,00		0
Alte lucrări de instalații	%	3	2775,60	11657,52	9295,32	2362,20		647,42
Total lucrări de instalații			95295,60	400241,52	319139,32	81102,20		22228,12
Total construcție			573166,44	2407299,04	1607251,67	450897,28	9300,44	349150,12

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.