

# Locuință unifamilială/minipensiune

Caracteristici: CASA SD cod. L-056

Categorie = medie (Suprafața cuprinsă între 200 și 400mp)

-Locuință unifamilială / minipensiune	-CUT=0,23
-anul: 2012-2013	-Sc= 105,76mp (suprafața construită la sol)
-regim înălțime = P+E	-Sd= 212,43mp (suprafața desfășurată)
-suprafețe totale:	-Hmax= 8,52m înălțime max
-St= 912 mp (suprafață teren)	-Hc= 5,34m înălțime la cornișă / atic
-POT=11,59%	-Salei= 122,5mp suprafață alei / pietonale, carosabile

**Date de contact:**

Marius DANILIUC -

arhitect

Marius DANILIUC -

Birou de Arhitectura

0720065201

e-mail:

danmar.bv@gmail.com

www.arhitect-brasov.ro



## TEMA

Proiectul a demarat pentru realizarea unei mini zone rezidențiale cu 5 case similare. Fiecare locuință individuală a trebuit să fie proiectată astfel încât să poată fi oricând folosită fără niciun fel de modificare ca pensiune familială.

Proiectul rezultat este perfect adaptat pentru următoarele funcțiuni: locuință pentru o familie cu 3-4 persoane, casă de vacanță sau mică pensiune familială.

## FUNCȚIUNI

Parter: Hol, Scară, Living, Bucătărie, Cămară, Cameră oaspeți (Birou), 2 Băi, Spațiu centrală termică;

Etaj : Hol, 3 Dormitoare, 3 Băi, 3 Balcoane;

## STRUCTURA

Zidărie portantă, planșeu BA,

stâlpi/sâmburi BA, scară BA, grinzi/buiandrugii BA, acoperiș tip șarpantă de lemn.

## AMPLASAMENT

Casa este amplasată într-un cadru natural și liniștit, într-o mică zonă rezidențială aflată la intrarea în Brașov (cartierul Stupini, în zona de nord a Brașovului, cu acces către ocolitoarea orașului la ieșirile spre Bran, Sibiu, Sighișoara). Zona este înconjurată de locuințe, diverse funcțiuni turistice pentru sport și agrement și beneficiază, de asemenea, de o priveliște deosebită către vest și sud-vest, fiind lipsită de aglomerația specifică a centrelor comerciale sau a clădirilor industriale.

## FINISAJE EXTERIOARE ȘI TERMOIZOLAȚII

Pereții exteriori realizați din blocuri ceramice sunt placați cu termosistem EPS (polistiren de 15 cm) și sunt finisați



cu tencuială decorativă structurată.

Finisajele exterioare utilizează plăci cu piatră naturală pe soclu.

Tâmplăria exterioră este din PVC cu geam termopan.

Balustradele balcoanelor sunt din lemn.

Acoperișul clădirii este tip șarpantă, cu învelitoarea din țiglă de tablă.

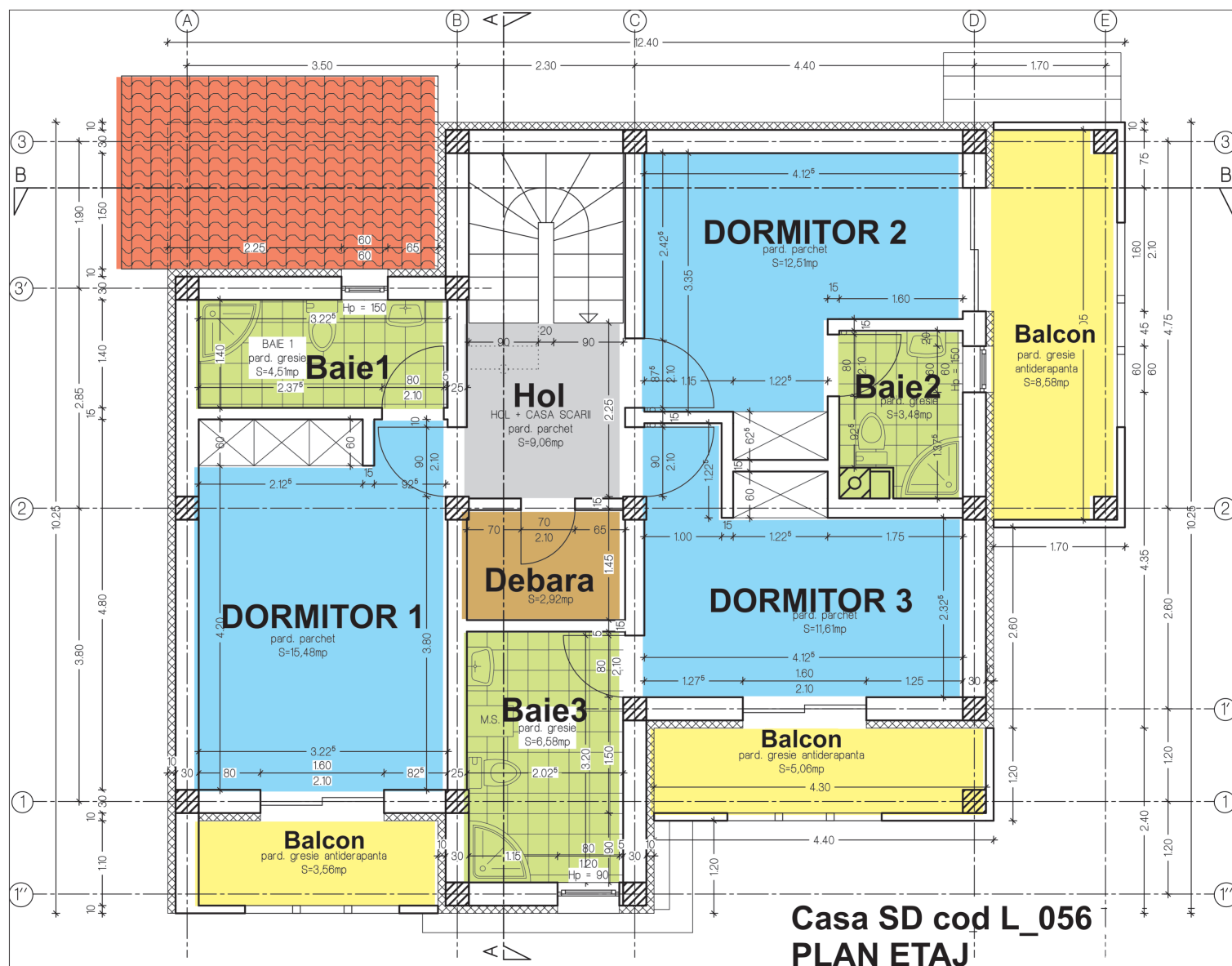
Termoizolația șarpantei este realizată cu vată minerală rigidă.

## FINISAJE INTERIOARE

Tâmplăria interioară este din lemn masiv.

Finisajele interioare proiectate utilizează parțial plăci cu materiale naturale.

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



## SISTEM DE ÎNCĂLZIRE

Încălzirea va fi asigurată de o centrală termică pe combustibil solid (peleți).

Instalația de încălzire este susținută de un termoșemineu amplasat în living.

## CERINȚE FUNCȚIONALE ȘI DESCRIERE

Locuința SD a fost proiectată cu spații suficiente de mari, dispuse armonios și echilibrat pe o suprafață desfășurată de 212,43 de metri pătrați.

Este o casă funcțională, cu o volumetrie compactă, modernă - proiectată cu un șablon marcat de unitate și simplitate.

Proiectul urmărește realizarea unei locuințe cu spații funcționale, deschise, luminoase, dar în același timp compactă, funcțională și eficientă pentru a asigura tot confortul necesar unei familii cu un buget mediu.

Liniiile compoziționale ale fațadelor,

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

Schema funcțională aflată la baza partiului se dezvoltă în jurul holului de la parter, care face legătura cu nivelul superior printr-o scară și, deopotrivă, cu celelalte spații ale parterului. Livingul include diningul și se dezvoltă natural ca o prelungire perfect funcțională a holului, fără să se impună cu ostentație.

Bucătăria și livingul sunt amplasate în spații relativ proprii, separate dar aflate în comunicare directă una cu cealaltă prin intermediul holului.

Scara de acces la etaj a fost pusă în evidență ca element de închidere și control funcțional al parterului - finalizând holul și fiind vizibilă din spațiul livingului. Aceasta poate fi tratată (prin finisaj) ca un obiect separat și decorativ

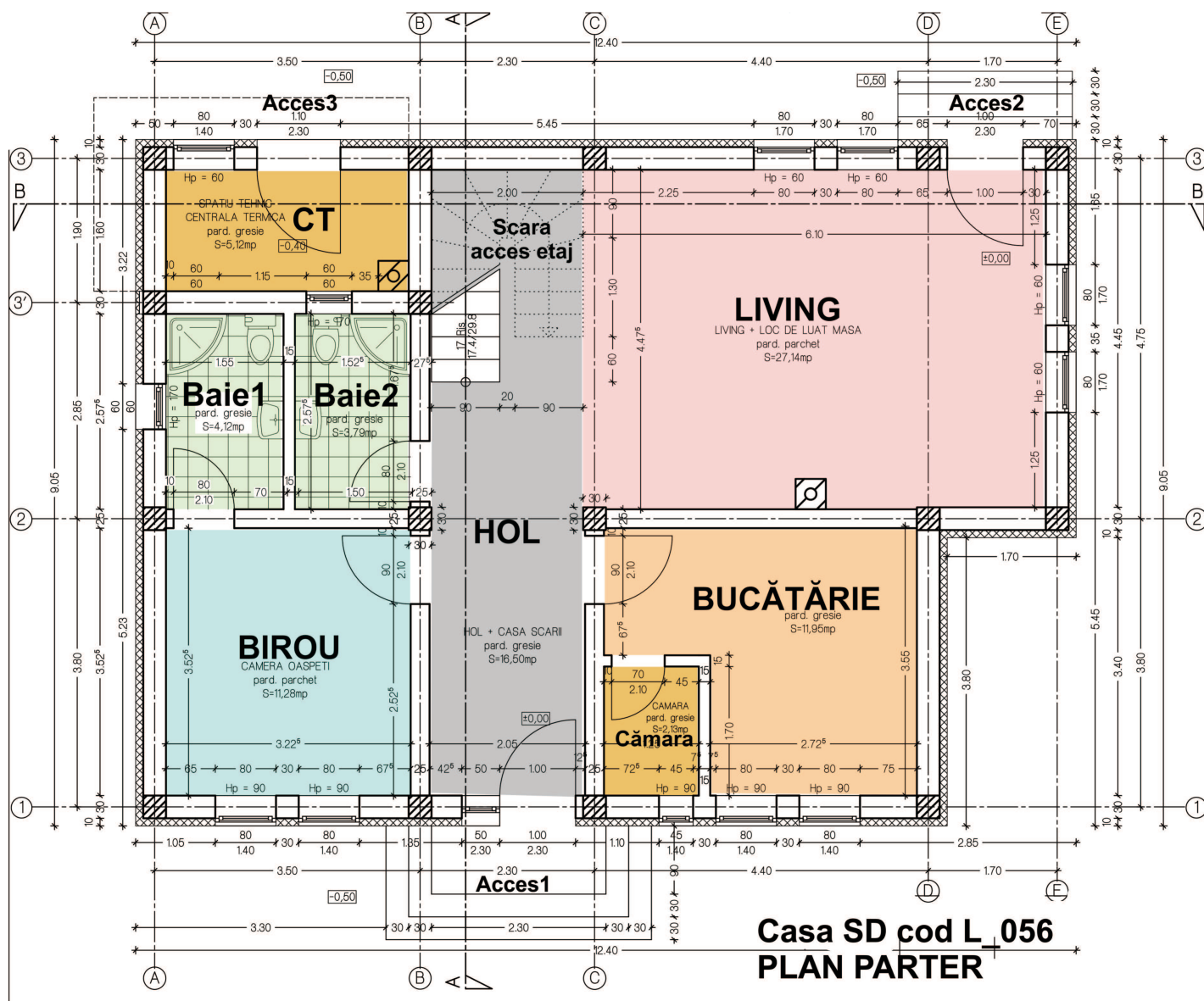
în spațiul livingului, fiind cu adevărat centrul compozițional al partiului, prin legătura directă pe care o realizează la nivel estetic între intrare, hol și living.

La parter se regăsesc, alături de living și bucătărie, o cameră de oaspeți (sau birou), o baie, precum și spațiul tehnic pentru centrala termică.

La etaj sunt amplasate trei dormitoare, dintre care unul principal și două secundare, cu trei băi aferente și o debara. Fiecare dormitor beneficiază de câte un balcon separat.

Existența băilor dedicate pentru fiecare cameră de la parter și etaj, concepția generală, comparti-

mentarea funcțională, precum și unitatea spațială a întregului volum asigură o excelentă rezolvare a acestei teme de proiectare, dar în același timp conferă versatilitatea acestui proiect și perfectă sa adaptabilitate pentru cele două cerințe funcționale solicitate din start: locuință și pensiunea familială.



## LOCUINȚĂ P+1E

### 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	25	148,75	623,90	0	477,47	146,42	0
Umpluturi și compactări	mc	61	2847,86	11961,00	4591,18	7369,82	0	0
Hidroizolații și lucrări aferente	mp	145	951,20	3995,00	2769,95	1225,05	0	0
Termoizolații polistiren expandat	mp	118	1120,90	4945,85	4190,95	754,50	0	0
Termoizolații polistiren extrudat	mp	53	422,30	1773,68	1558,43	215,25	0	0
Termoizolații vată minerală 10 cm	mp	213	4573,96	19210,63	16547,27	2663,36	0	0
Beton simplu în fundații	mc	35	3483,36	14630,11	10223,43	4406,68	0	0
Beton armat în structură	mc	38	6750,12	28350,52	25619,92	1705,60	1025,00	0
Scări și podeste din beton	ml	4	117,50	493,50	286,50	207,00	0	0
Zidării din cărămidă	mc	25	4592,00	19286,40	16295,04	2991,36	0	0
Balustrade metalice	Kg	0	0	0	0	0	0	0
Învelitoare tablă	mp	260	5890,60	26213,20	20826,00	5387,20		
Șarpantă din lemn inclusiv astereala	mc	14	6500,00	28925,00	15379,20	13545,80		
Trotuare și platforme dalate	mp	122	1377,75	5786,55	5044,05	742,50	0	0
Alte lucrări de rezistență	%	3	1163,28	4885,77	3635,03	1250,74	35,14	
<b>Total lucrări de rezistență</b>			<b>39939,58</b>	<b>167746,23</b>	<b>124803,90</b>	<b>42942,33</b>	<b>1206,56</b>	
Tâmplarie interioară	mp	18	3193,08	13410,93	12235,05	1175,88	0	0
Tâmplarie PVC geam termopan	mp	12	2177,10	9143,82	8471,42	672,40	0	0
Tencuieli exterioare	mp	148	1514,86	6362,43	2318,51	4043,91	0	0
Vopsitorii lavabile exterioare	mp	148	1260,46	5609,05	1850,60	3758,45	0	0
Placaje exterioare din piatră	mp	8	736,80	3278,76	2398,76	880,00	0	0
Tencuieli interioare	mp	226	2398,50	10073,70	3194,72	6878,98	0	0
Vopsitorii lavabile interioare	mp	276	1879,06	8361,86	965,57	7396,29	0	0
Placări cu plăci de faianță	mp	45	1242,90	5526,90	4424,03	1102,87	0	0
Pardoseli din gresie glazurată	mp	65	1425,11	6341,78	4424,03	1917,75	0	0
Pardoseli din gresie rezistentă la îngheț	mp	19	543,00	2280,60	1682,00	598,59		
Alte lucrări de finisaj	%	3	491,12	2062,70	1209,95	852,75		
<b>Total lucrări de finisaj</b>			<b>16861,99</b>	<b>70820,38</b>	<b>41542,50</b>	<b>29277,87</b>		
Branșament apă-canal	buc	1	3500,00	14700,00	9200,00	5500,00		0
Coloane și legături sanitare	buc	1	680,00	2856,00	1776,00	1080,00		0
Obiecte și armături sanitare	buc	1	4557,00	19140,00	15140,00	2500,00		1500,00
Branșament electric	buc	1	2038,00	8561,00	2861,00	1500,00		4200,00
Cabluri, conductori, țevi electrice	ml	1800	2454,00	10310,00	4510,00	3500,00		2300,00
Aparate electrice	buc	1	1500,00	6675,00	4275,00	2400,00		2545,00
Corpuri de iluminat	buc	30	1502,00	6310,00	4200,00	550,00		1560,00
Branșament gaze	buc	1	2333,00	9800,00	4500,00	2900,00		2400,00
Coloane și legături de încălzire	buc	1	1934,00	8125,00	4875,00	1800,00		1450,00
Centrală Termică lemne/gaze	buc	1	2214,00	9300,00	6500,00	1500,00		1300,00
Corpuri de încălzire din oțel	buc	16	1559,50	6550,00	3850,00	1500,00		1200,00
Termoizolații conducte	buc	1	847,60	3560,00	3000,00	560,00		0
Alte lucrări de instalații	%	3	753,57	3165,00	1852,65	758,70		553,65
<b>Total lucrări de instalații</b>			<b>25872,67</b>	<b>108665,22</b>	<b>63607,87</b>	<b>26048,70</b>		<b>19008,65</b>
<b>Total construcție</b>			<b>82674,24</b>	<b>347231,80</b>	<b>248962,90</b>	<b>98268,90</b>	<b>1206,56</b>	<b>0</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.