

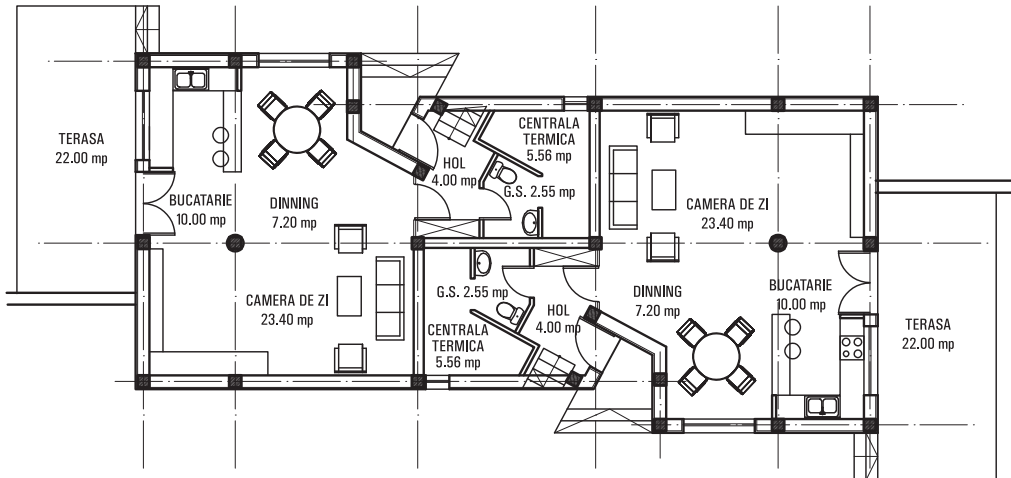


## Două locuințe cuplate atipic

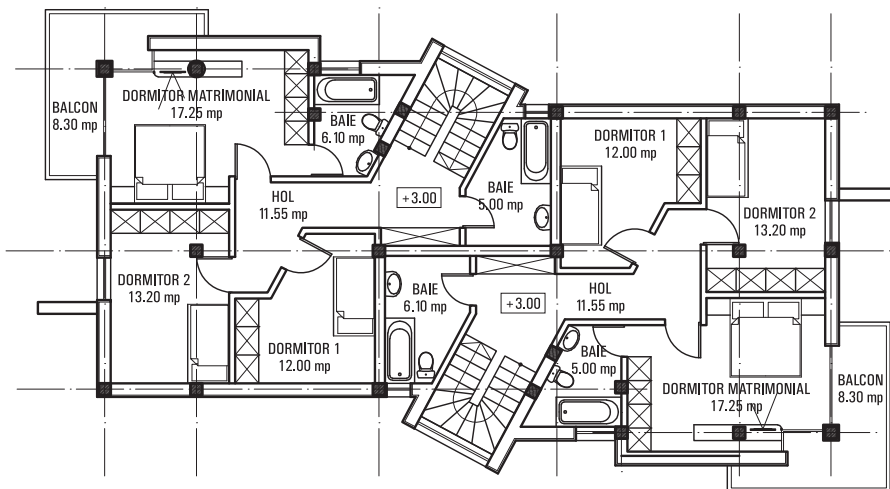
Proiectant: ROA d'Sign srl  
Arhitectura, Concept si Project Management  
Arhitect - Florin N. Enache  
Telefon: 0732 470 403, fax 0318154436  
Email: office@roa-grup.ro  
Web: <http://www.roa-grup.ro/>



## PLAN PARTER



## PLAN ETAJ



Suprafața totală construită la sol	193,90 mp	(inclusiv terasele exterioare)
Suprafața totală construită la sol	149,90 mp	(fără terase)
Suprafața construită la sol per locuință :	96,50 mp	(inclusiv terase)
Suprafața construită la sol per locuință	74,95 mp	(fără terase)
Suprafața desfășurată totală	318,80 mp	
Suprafața desfășurată per locuință	159,40 mp	
Suprafața utilă totală	235,60 mp	
Suprafața utilă per locuință	117,80 mp	

### Funcțiuni

Locuința cuplată prezentată are regimul de înălțime parter plus etaj mansardat și este construită în asociere de doi parteneri în comuna suburbană a Bucureștiului, Dobroiești.

Terenul cu o suprafață nu tocmai generoasă a determinat găsirea unei soluții care să permită edificarea a două locuințe cu un grad satisfăcător de confort pentru familii alcătuite din 4-6 persoane.

Locuințele cuplate au la parter încăperile de zi: living, bucatărie și dining cu ieșire la o terasă de 22 mp, precum și un grup sanitar și centrală termică. La etajul mansardat sunt grupate trei dormitoare și două camere de baie, existând și o ieșire din dormitorul matrimonial la un balcon în forma de «L». În rest, holurile și casa scării sunt dimensionate minim având rolul strict de a face legătura între spațiile locuibile. Curtea celor două locuințe este delimitată de un zid din cărămidă înalt de 3 m placat cu cărămidă aparentă.

### Sistemul constructiv

Structura de rezistență este formată din pereți din zidărie de cărămidă cu grosimea de 30 cm, stâlpi, centuri, grinzi și planșeu peste parter din beton armat. Compartimentările interioare sunt din cărămidă și panouri de gips carton. Stâlpii din beton armat au fundații tip pahar legate între ele prin grinzi din beton armat, peste care se află o placă din beton armat. Acest sistem de fundații a permis reducerea la minim a excavațiilor, inclusiv a betonului din fundații. Urmare a adoptării acestui sistem de fundare, nici pământul excavat nu a mai trebuit să fie îndepărtat de la lucrare fiind utilizat parțial la realizarea umpluturilor, excesul, în cantitate mică, fiind împrăștiat prin curte.

Învelitoarea este realizată din țiglă ceramică, pe șarpantă din lemn. Între căpriori s-a prevăzut termoizolare cu vată minerală de 15 cm grosime, iar peste tavanul mansardei o termoizolație cu vată minerală de 5 cm grosime.

Termoizolarea locuinței este realizată la pereții exteriori cu polistiren expandat de față și în grosime de 5 cm, iar la placa de fundație cu polistiren extrudat în grosime tot de 5 cm.

Hidroizolarea fundației este clasică cu carton bitumat și bitum.

Tâmplăria exterioară este din PVC pentacamerat cu geamuri termopan iar cea interioară din lemn.

### Finisaje interioare

Pereții și tavanele, acolo unde nu sunt plăci de gips carton sunt tencuite, gletuite și zugrăvite cu vopsea vinilică albă. În bucatărie și în grupurile sanitare s-au prevăzut placări cu plăci de faianță până la înălțimea de 2,20 m.

Pardoselile sunt din parchet laminat la dormitoare și cu gresie glazurată la celelalte spații; terasele și balcoanele sunt placate cu gresie antiderapantă, rezistentă la îngheț.

### Finisaje exterioare

Au fost prevăzute tencuieli structurate și placări cu cărămidă aparentă (sau klinker)

### Instalațiile aferente construcției

Locuința fiind racordată la toate utilitățile dispune de toate instalațiile sanitare, electrice și termice la un nivel calitativ corespunzător. Grupurile sanitare sunt ventilate natural și mixt. Încălzirea imobilului se realizează cu calorifere tip panou din oțel, funcționând cu apă caldă încălzită la 90 - 70 °C deservite de o centrală termică funcționând cu gaze naturale cu tiraj forțat.

## Două locuințe cuplate atipic

### Estimarea informativă a costurilor de edificare



Autor: ing. Sorin Turcuș

curs valutar 4,26 lei/euro

Denumirea lucrării	UM	Cantitate	Total euro	Total (lei) din care	Material (lei)	Manopera (lei)	Utilaj (lei)	Alte cheltuieli (lei)
Excavatii	mc	12,32	185	789	0	564	0	226
Umpluturi si compactari	mc	10,54	247	1.053	506	247	0	301
Hidroizolatii si lucrari aferente	mp	80,62	588	2.507	1.290	501	0	716
Termoizolatii polistiren expandat	mp	83,58	1.517	6.462	1.870	2.746	0	1.846
Termoizolatii polistiren extrudat	mp	52,71	407	1.732	1.017	221	0	495
Termoizolatii vata minerala 5cm	mp	65,10	140	595	257	168	0	170
Termoizolatii vata minerala 15cm	mp	76,28	592	2.520	900	900	0	720
Beton simplu in fundatii	mc	11,90	1.848	7.874	2.812	2.812	0	2.250
Beton armat in structura	mc	55,77	15.398	65.595	43.041	1.515	2.298	18.741
Scari si podeste din beton	ml	17,00	1.091	4.647	2.444	876	0	1.328
Zidarii din caramida	mc	48,34	10.022	42.693	26.877	3.618	0	12.198
Perei caramida sticla	mp	13,12	1.660	7.074	2.130	2.923	0	2.021
Compartimentari gips-carton	mp	53,80	7.199	30.667	19.911	1.994	0	8.762
Invelitoare tigla incl.astereala	mp	93,22	2.831	12.060	5.830	2.785	0	3.446
Sarpanta si alte constr. lemn	mc	2,43	1.602	6.826	3.136	1.740	0	1.950
Balustrade balcon	ml	10,18	1.191	5.074	3.309	316	0	1.450
Trotuare si platforme dalate	mp	15,64	466	1.987	734	686	0	568
Alte lucrari de rezidenta	%	3,00	1.410	6.005	3.482	738	69	1.716
<b>Total lucrari de rezidenta</b>			<b>48.395</b>	<b>206.161</b>	<b>119.543</b>	<b>25.348</b>	<b>2.367</b>	<b>58.903</b>
Tamplarie celulara cu MDF	mp	13,23	1.971	8.396	5.689	308	0	2.399
Tamplarie PVCcu geam termop.	mp	17,19	3.688	15.710	10.821	400	0	4.488
Ferestre de mansarda 78x140	buc	2,00	1.205	5.134	3.433	234	0	1.467
Tencuieli exterioare	mp	128,58	1.804	7.684	1.578	3.911	0	2.195
Vopsitorii lavabile exterioare	mp	47,58	387	1.650	556	622	0	471
Placaje exterioare	mp	81,00	2.956	12.591	6.237	2.757	0	3.597
Tencuieli interioare	mp	339,70	1.968	8.385	1.266	4.723	0	2.396
Vopsitorii lavabile interioare	mp	465,21	2.768	11.793	1.982	6.441	0	3.369
Placari cu gips carton tavane	mp	65,10	959	4.084	1.241	1.676	0	1.167
Placari cu placi de faianta	mp	47,19	1.446	6.160	3.178	1.222	0	1.760
Pardoseli din parchet laminat	mp	83,05	1.627	6.930	4.055	895	0	1.980
Pardoseli gresie portelanata	mp	34,75	1.142	4.865	2.051	1.425	0	1.390
Pardoseli gresie rezist.inghet	mp	32,30	890	3.793	1.385	1.324	0	1.084
Alte lucrari de finisaj	%	3,00	684	2.915	1.304	778	0	833
<b>Total lucrari de finisaj</b>			<b>23.495</b>	<b>100.087</b>	<b>44.775</b>	<b>26.716</b>	<b>0</b>	<b>28.596</b>
Put apa si hidrofor	lei	1,00	556	2.369	1.042	650	0	677
Ministartie de epurare	lei	1,00	1.775	7.560	2.603	2.797	0	2.160
Coloane si legaturi sanitare	lei	1,00	1.911	8.140	3.657	2.158	0	2.326
Obiecte si armaturi sanitare	lei	1,00	4.117	17.539	9.870	2.658	0	5.011
Bransament electric	lei	1,00	1.613	6.872	3.619	1.290	0	1.964
Cabluri,conductori,tevi electrice	ml	1332,10	2.403	10.235	2.809	4.501	0	2.924
Aparate electrice	lei	1,00	1.016	4.327	1.938	1.153	0	1.236
Corpuri de iluminat	lei	1,00	1.438	6.126	3.223	1.153	0	1.750
Bransament gaze	lei	1,00	1.473	6.276	2.770	1.713	0	1.793
Centrala termica gaze	lei	1,00	1.456	6.201	3.190	1.239	0	1.772
Coloane si legaturi de incalzire	lei	1,00	1.346	5.734	3.210	886	0	1.638
Corpuri de incalzire	lei	1,00	1.023	4.357	2.334	778	0	1.245
Termoizolatii conducte	lei	1,00	1.149	4.894	2.623	873	0	1.398
Alte lucrari de instalatii	%	3,00	638	2.719	1.287	655	0	777
<b>Total lucrari de instalatii</b>			<b>21.913</b>	<b>93.348</b>	<b>44.173</b>	<b>22.504</b>	<b>0</b>	<b>26.671</b>
<b>TOTAL CONSTRUCTIE PER LOCUINȚĂ</b>			<b>93.802</b>	<b>399.596</b>	<b>208.491</b>	<b>74.567</b>	<b>2.367</b>	<b>114.170</b>

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