



## Locuința unifamilială, tip Optima 4



Proiectant general:  
S.C. Gservis Rou SRL  
Telefon / Fax: 0213213641  
[office@gservis.ro](mailto:office@gservis.ro)  
[www.alegeticasa.ro](http://www.alegeticasa.ro)

Caracteristicile construcției:

- suprafața construită: 92,10 mp,
- suprafața desfășurată: 156,96 mp
- regim de înălțime: parter + mansardă
- înălțimea spațiilor interioare: 2,60 m



## Descrierea funcțională

Casa OPTIMA 4 este proiectată înscrisă unui pătrat cu laturile: 9,75 m x 9,75 m și este alcătuită din parter cu funcțiunile: hol acces, hol, cameră de zi, sufragerie, bucătărie, depozitare, grup sanitar, dormitor. La marsardă se găsesc trei dormitoare, și o baie.

## Soluții constructive și de finisaj

Sistemul constructiv cuprinde structură de rezistență din beton armat, închideri cu pereți din zidărie de cărămidă eficientă cu termosistem pe exterior, compartimentări interioare cu pereți de zidărie de cărămidă eficientă și gips-carton.

Structura de rezistență a construcției propuse va fi realizată în sistem constructiv mixt, respectiv pereți autoportanți din cărămidă conlucrând cu cadre din beton armat:

- fundații tip continue din beton simplu cu talpa armată sub stâlpi și pereți, soclu de beton armat;
- pereți exteriori din cărămidă PHT 38 cm grosime;
- planșeu din beton armat;
- pereți interiori portanți din cărămidă eficientă de 25cm grosime, neportanți din cărămidă eficientă de 11,5 cm; celelalte compartimentări interioare se vor executa din plăci de gips-carton, dublu placate pe ambele fețe, cu structura din profile de oțel de 100 mm;
- acoperiș în șarpantă de lemn.

## Finisajele interioare și exterioare

Construcția va fi realizată cu finisaje de bună calitate:

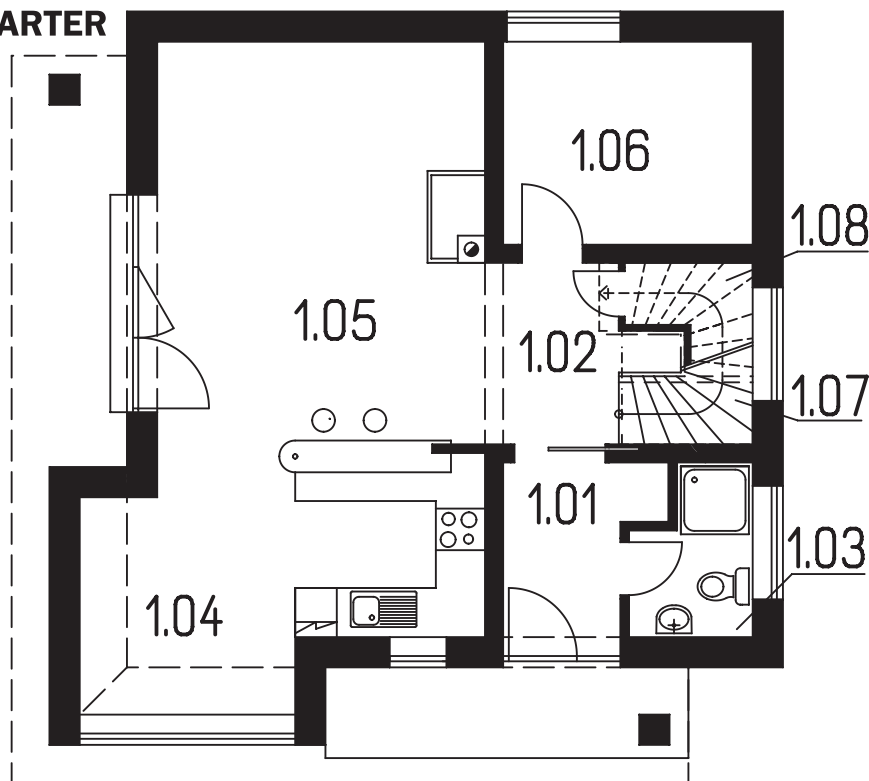
- pardoseli finisate cu gresie la grupurile sanitare și bucătărie, gresie rezistentă la holurile de acces și parchet laminat la încăperile de locuit;
- la băi și bucătărie se prevăd finisaje cu faianță și vopsea lavabilă la pereți și plafoane vopsite cu vopsea lavabilă vinarom;
- compartimentările din gipscarton vor fi finisate cu zugrăveli lavabile;
- tâmplăria interioară va fi din PAL furniruit.

Tâmplăria de exterior va fi din PVC pentacameral cu geam termopan. Tencuielile aferente termosistemului vor fi realizate în culori deschise.

## Acoperișul și învelitoarea

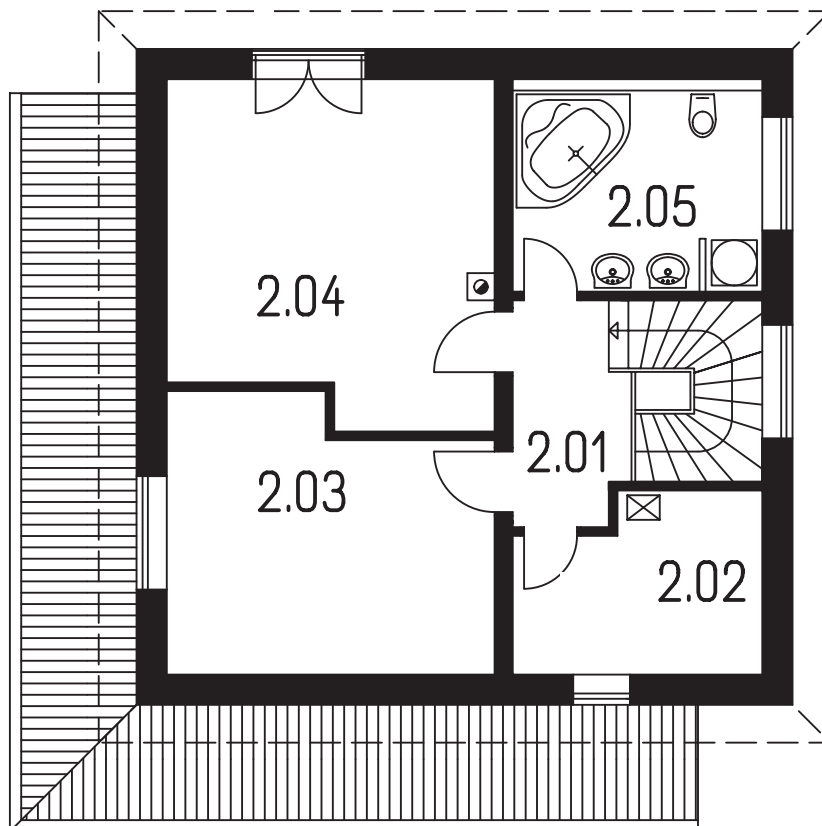
Casa va fi izolată termic cu două straturi de vată minerală, unul de 15 cm între căpriori și celălalt de 5cm grosime dispus orizontal la interior, termoizolație protejată de o barieră de vapori la interior și o folie de difuzie a vaporilor și hidroizolare la exterior. Învelitoarea din țiglă asigură etanșeitatea acoperișului. Colectarea și scurgerea apelor pluviale de pe acoperiș cu pante de maxim 20 grade se face cu jgheaburi și burlane.

## PARTER



|                     |  |      |              |          |      |            |          |
|---------------------|--|------|--------------|----------|------|------------|----------|
| Legenda încăperilor |  | 1.01 | hol acces    | 4,00 mp  | 1.05 | living     | 23,90 mp |
|                     |  | 1.02 | hol          | 4,20 mp  | 1.06 | dormitor   | 8,80 mp  |
|                     |  | 1.03 | grup sanitar | 3,20 mp  | 1.07 | scară      | 4,00 mp  |
|                     |  | 1.04 | bucătărie    | 14,90 mp | 1.08 | depozitare | 1,90 mp  |

## MANSARDĂ



|                     |  |      |          |          |
|---------------------|--|------|----------|----------|
| Legenda încăperilor |  | 2.01 | hol      | 4,20 mp  |
|                     |  | 2.02 | dormitor | 7,20 mp  |
|                     |  | 2.03 | dormitor | 14,80 mp |
|                     |  | 2.04 | dormitor | 18,60 mp |
|                     |  | 2.05 | baie     | 9,30 mp  |

# Locuință unifamilială "Optima 4

## Estimarea informativă a costurilor de edificare



**Autor: ing. Sorin Turcuș**

curs valutar 4,27 lei/euro

| Denumirea lucrării                  | UM  | Cantitate | Total euro    | Total (lei)<br>din care | Material<br>(lei) | Manopera<br>(lei) | Utilaj<br>(lei) | Alte cheltuieli<br>(lei) |
|-------------------------------------|-----|-----------|---------------|-------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|--------------------------|
| Excavatii                           | mc  | 39,77     | 280,46        | 1197,56                 | 0,00              | 741,90            | 113,50          | 342,16                   |
| Umpluturi si compactari             | mc  | 18,38     | 213,44        | 911,40                  | 226,00            | 425,00            | 0,00            | 260,40                   |
| Hidroizolatii si lucrari aferente   | mp  | 42,57     | 307,31        | 1312,22                 | 662,30            | 275,00            | 0,00            | 374,92                   |
| Termoizolatii polistiren expandat   | mp  | 181,65    | 3030,82       | 12941,60                | 4157,70           | 5086,30           | 0,00            | 3697,60                  |
| Termoizolatii polistiren extrudat   | mp  | 61,12     | 476,92        | 2036,44                 | 1180,00           | 274,60            | 0,00            | 581,84                   |
| Termoizolatii vata minerala 15cm    | mp  | 83,50     | 707,74        | 3022,04                 | 1706,00           | 452,60            | 0,00            | 863,44                   |
| Termoizolatii vata minerala 5cm     | mp  | 58,10     | 184,26        | 786,80                  | 402,00            | 160,00            | 0,00            | 224,80                   |
| Beton simplu in fundatii            | mc  | 9,73      | 1205,08       | 5145,70                 | 2264,30           | 1411,20           | 0,00            | 1470,20                  |
| Beton armat in structura            | mc  | 36,93     | 13268,03      | 56654,50                | 26030,20          | 12925,50          | 1511,80         | 16187,00                 |
| Scari si podeste din beton          | ml  | 17,00     | 1238,10       | 5286,68                 | 2444,00           | 1332,20           | 0,00            | 1510,48                  |
| Zidarii din caramida                | mc  | 74,35     | 15379,84      | 65671,90                | 41334,30          | 5574,20           | 0,00            | 18763,40                 |
| Invelitoare tigla metal incl.aster. | mp  | 125,12    | 2714,82       | 11592,28                | 4526,60           | 3753,60           | 0,00            | 3312,08                  |
| Sarpanta din lemn                   | mc  | 2,34      | 2219,80       | 9478,56                 | 3650,70           | 3119,70           | 0,00            | 2708,16                  |
| Jghiaburi si burlane                | ml  | 86,20     | 2168,10       | 9257,78                 | 4062,50           | 2550,20           | 0,00            | 2645,08                  |
| Trotuare si platforme dalate        | mp  | 28,40     | 606,49        | 2589,72                 | 963,80            | 886,00            | 0,00            | 739,92                   |
| Alte lucrari de rezistenta          | %   | 3,00      | 1320,04       | 5636,56                 | 2808,31           | 1169,04           | 48,76           | 1610,44                  |
| <b>Total lucrari de rezistenta</b>  |     |           | <b>45.321</b> | <b>193.522</b>          | <b>96.419</b>     | <b>40.137</b>     | <b>1.674</b>    | <b>55.292</b>            |
| Tamplarie din lemn                  | mp  | 15,31     | 1341,34       | 5727,54                 | 3718,40           | 372,70            | 0,00            | 1636,44                  |
| Tamplarie PVC termopan pentac.      | mp  | 31,78     | 7116,46       | 30387,28                | 20907,00          | 798,20            | 0,00            | 8682,08                  |
| Tencuieli exterioare                | mp  | 207,03    | 3965,54       | 16932,86                | 2528,80           | 9566,10           | 0,00            | 4837,96                  |
| Vopsitorii lavabile exterioare      | mp  | 163,70    | 1153,15       | 4923,94                 | 1143,30           | 2373,80           | 0,00            | 1406,84                  |
| Placaje exterioare                  | mp  | 41,21     | 1216,20       | 5193,16                 | 2267,00           | 1442,40           | 0,00            | 1483,76                  |
| Tencuieli interioare                | mp  | 481,77    | 2880,89       | 12301,38                | 1741,50           | 7045,20           | 0,00            | 3514,68                  |
| Vopsitorii lavabile interioare      | mp  | 412,54    | 2545,80       | 10870,58                | 1734,70           | 6030,00           | 0,00            | 3105,88                  |
| Placari cu placi de faianta         | mp  | 69,23     | 1791,57       | 7650,02                 | 3863,30           | 1601,00           | 0,00            | 2185,72                  |
| Pardoseli din parchet laminat       | mp  | 73,30     | 780,13        | 3331,16                 | 1612,60           | 766,80            | 0,00            | 951,76                   |
| Pardoseli din placi de gresie glaz  | mp  | 12,50     | 445,38        | 1901,76                 | 826,60            | 531,80            | 0,00            | 543,36                   |
| Pardoseli din gresie antiderapant   | mp  | 31,30     | 1276,92       | 5452,44                 | 2563,40           | 1331,20           | 0,00            | 1557,84                  |
| Pardoseli din ciment sclivisit      | mp  | 1,90      | 16,23         | 69,30                   | 14,90             | 34,60             | 0,00            | 19,80                    |
| Alte lucrari de finisaj             | %   | 3,00      | 735,89        | 3142,24                 | 1287,65           | 956,81            | 0,00            | 897,78                   |
| <b>Total lucrari de finisaj</b>     |     |           | <b>25.265</b> | <b>107.884</b>          | <b>44.209</b>     | <b>32.851</b>     | <b>0</b>        | <b>30.824</b>            |
| Bransament apa-canal                | lei | 1,00      | 2006,62       | 8568,28                 | 4160,00           | 1960,20           | 0,00            | 2448,08                  |
| Coloane si legaturi sanitare        | lei | 1,00      | 1018,49       | 4348,96                 | 1913,80           | 1192,60           | 0,00            | 1242,56                  |
| Obiecte si armaturi sanitare        | lei | 1,00      | 2201,97       | 9402,40                 | 5124,00           | 1592,00           | 0,00            | 2686,40                  |
| Bransament electric                 | lei | 1,00      | 1666,30       | 7115,08                 | 3965,70           | 1116,50           | 0,00            | 2032,88                  |
| Cabluri,conductori,tevi electrice   | ml  | 1876,00   | 1929,31       | 8238,16                 | 3904,50           | 1979,90           | 0,00            | 2353,76                  |
| Aparate electrice                   | lei | 1,00      | 1324,92       | 5657,40                 | 2153,90           | 1887,10           | 0,00            | 1616,40                  |
| Corpuri de iluminat                 | lei | 1,00      | 1390,72       | 5938,38                 | 3334,00           | 907,70            | 0,00            | 1696,68                  |
| Bransament gaze                     | lei | 1,00      | 1526,75       | 6519,24                 | 2827,30           | 1829,30           | 0,00            | 1862,64                  |
| Centrala termica gaze               | lei | 1,00      | 1526,89       | 6519,80                 | 3424,00           | 1233,00           | 0,00            | 1862,80                  |
| Coloane si legaturi de incalzire    | lei | 1,00      | 1147,21       | 4898,60                 | 2790,00           | 709,00            | 0,00            | 1399,60                  |
| Corpuri de incalzire                | lei | 1,00      | 767,44        | 3276,98                 | 1728,20           | 612,50            | 0,00            | 936,28                   |
| Termoizolatii conducte              | lei | 1,00      | 733,61        | 3132,50                 | 1780,00           | 457,50            | 0,00            | 895,00                   |
| Alte lucrari de instalatii          | %   | 3,00      | 517,21        | 2208,47                 | 1113,16           | 464,32            | 0,00            | 630,99                   |
| <b>Total lucrari de instalatii</b>  |     |           | <b>17.757</b> | <b>75.824</b>           | <b>38.219</b>     | <b>15.942</b>     | <b>0</b>        | <b>21.664</b>            |
| <b>T O T A L CONSTRUCȚIE</b>        |     |           | <b>88.344</b> | <b>377.230</b>          | <b>178.846</b>    | <b>88.929</b>     | <b>1.674</b>    | <b>107.780</b>           |

**Notă:** La "Alte lucrări de instalații" sunt incluse în procentul de 10% și: instalația de telefonie interioară, instalația de alarmare a efracției - 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.