

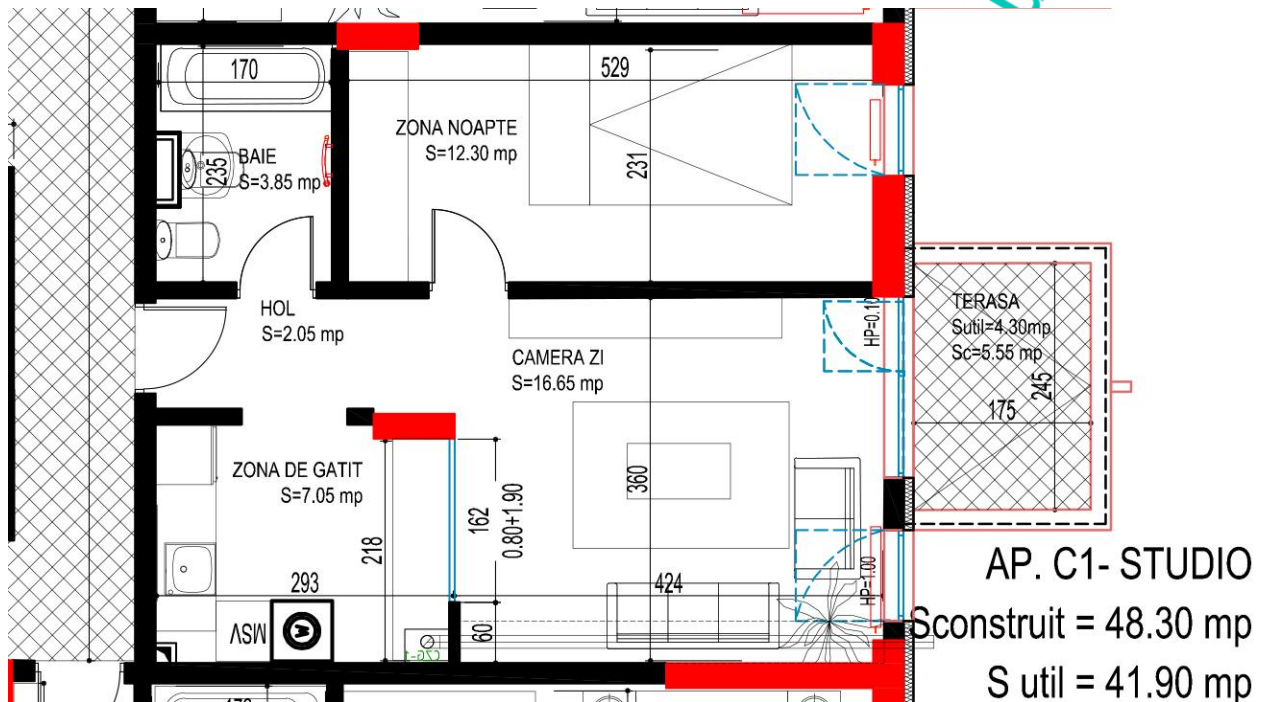
LOCUIŢĂ BUCUREŞTI, Ansamblul [REDACTED]

Lucruri asupra cărora nu mă pot pronunţa cu exactitate:

- structura este de tip diafragme din beton armat. Este, în comparaţie cu celelalte tipuri de alcături structurale, cel mai robust. Nu mă pot pronunţa în privinţa respectării proiectului de structură şi a lucrărilor ascunse fără a avea acces la cartea construcţiei
- nu pot şti dacă alcătuirea de ansamblu respectă normele de igienă şi sănătate în vigoare

Proprietate intelectuală protejată de Legea Drepturilor de Autor
radunegoita.ro - 2018

GENERAL



(părți tari)

- există boxe pentru depozitare pe coridorul comun pentru proprietari. Este un lucru bun și destul de rar întâlnit
- apartamentul este decomandat: se face accesul către zona de zi, bucatărie și baie din același hol
- traseele de circulație sunt corecte și reduse la minimum posibil (drumul către balcon are, și el, cel mai scurt traseu)
- bucatăria este (sau pare) închisă. Deși ușa de acces la bucatărie dinspre hol nu a fost figurată, sper că ea va fi montată
- ferestrele (cu excepția celei a camerei mici) au dimensiuni ce permit o bună luminare naturală
- camera de zi are acces la un balcon cu dimensiuni generoase (poate acomoda o măsuță de cafea/desert când vremea permite)
- baia permite accesul și folosirea confortabilă a obiectelor sanitare în configurația actuală
- se poate folosi un singur tip de pardoseală, unitar, pentru zona de intrare și cele două zone ce necesită întreținere frecventă: baia și bucatăria

(părți slabe)

- suprafața utilă a apartamentului este prea mică pentru a avea două camere: depășind cu doar 5 metri pătrați minimumul de 37 de metri pătrați utili ceruți de Legea Locuinței pentru o garsonieră minimală, era previzibil că împărțirea cu un perete a camerei unice în două camere va crea disconfort (vezi explicațiile de la capitolele CAMERA DE ZI și DORMITORUL)

- accesul în dormitor se face din zona livingului. Nu am încadrat acest lucru la categoria “comandare”, dar contactul vizual dintre camera de zi și dormitor este posibil. Totuși, există mici șanse ca acest lucru să dăuneze atâta vreme cât în apartament locuiesc maxim două persoane

(amenințări)

- este posibil ca fereastra dormitorului să fie mai mică de 1/8 din suprafața pardoselii camerei, ceea ce contravine normelor (pentru această observație mă raportez la existența caloriferului din dreptul acesteia – caloriferul impune ca parapetul ferestrei să fie înalt)
- o renovare care merită investiția este destul de costisitoare, iar procesul de aprobare a modificărilor este mare consumator de timp și energie atât pentru client, cât și pentru proiectant
- mâna de lucru de calitate pentru o renovare este slab calificată și demonstrează mult prea des, din păcate, că nu are educația tehnică necesară înțelegerii planurilor de specialitate create de arhitecți și designeri de interior. Această situație face ca echipele bine pregătite să fie costisitoare

(oportunități)

BONUS

- toți pereții interiori desenați în schemă cu negru sunt de compartimentare, ceea ce înseamnă că toți se pot muta după redactarea unui proiect de recompartimentare și obținerea autorizației de construire. Ceea ce înseamnă că “studio”-ul poate redeveni garsonieră (ceea ce ar fi trebuit să fie din start)
- recomand tapetarea pereților ce au contact cu exteriorul cu un strat de termoizolare interior înainte de orice. Pentru zone cu punți termice și risc de igrasie cele mai indicate plăci termoizolante sunt cele produse de companiile Sto sau Hasit

ZONA ACCES

(părți tari)

- accesul către zona de zi se face prin holul principal, care este scurt și drept – rezolvarea circulației principale este optimă

(părți slabe)

- un sas către zona de noapte ar fi fost binevenit – permitea un strat în plus de intimitate, dar configurația actuală nu o permite
- rezervă de spațiu pentru depozitari din vestibul se limitează la “urechea” de perete dintre ușile de la baie și dormitor

(amenințări)

- lățimea circulației este posibil să fie sub 1,20. Dacă este cazul, și se amplasează un dulap de haine prea adânc la vestibul, accesul ar putea fi “sugrumat”.
Recomand atenție la alegerea mobilierului

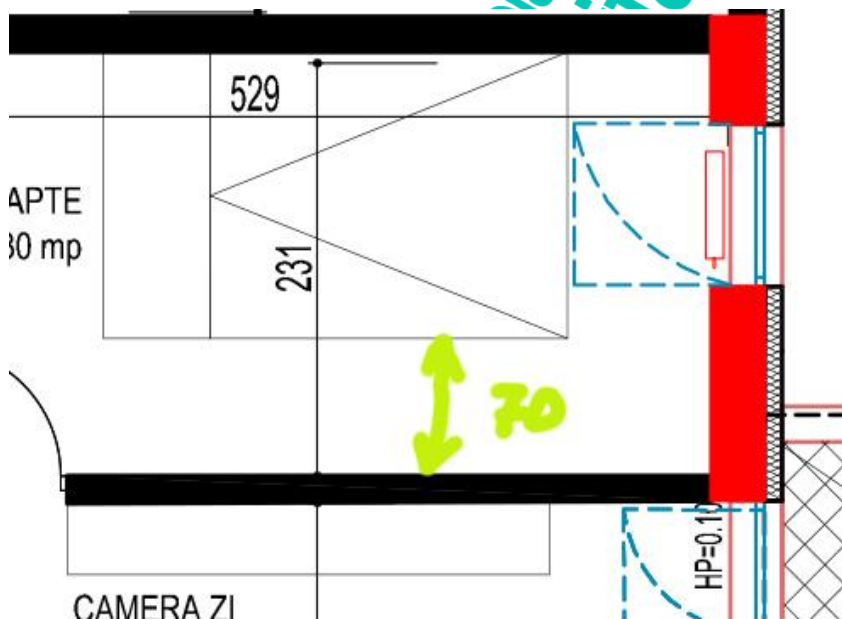
(oportunități)

- holul se poate finisa cu pardoseală rezistentă la umezeală (plăci ceramice, smălțuite sau covor pvc) și vopsitorii pereți rezistente la curățare: urmele lăsate de contactul cu exteriorul, dezechiparea și momentele de grabă se pot șterge mai ușor astfel
- se poate monta o ușă glisantă la bucatărie pentru a evita ciocnirile inerente ce ar putea fi cauzate de una batantă (mai pe larg - vezi capitolul BUCĂTĂRIA)

DORMITOR

(părți tari)

- dormitorul este la mică distanță de baie
- are dressingul inclus, ceea ce înseamnă un plus de intimitate
- lipit de peretele comun cu baia se poate poziționa un șifonier cu uși glisante de-a lungul întregii laturi
- jumătate din dulapul dinspre pat poate deveni o mică măsuță de toaletă cu scaunul pentru doamna
- în același punct se poate monta un raft de cărți suspendat deasupra măsuței de toaletă (recomand cotoarele cărților către circulație)



Lățimea de 70 de centimetri este bună pentru lățirea unui pat matrimonial, însă patul ar trebui să aibă două circulații laterale

(părți slabe)

- zona ce va primi lumină din camera de dormit+dressing se va termina, după estimările mele, la capătul din partea stângă al patului (profundimea camerei este

- foarte mare). Dacă punctul cardinal către care este orientat dormitorul este N, acest lucru va conta și mai puțin (camerele orientate către N nu primesc lumină naturală niciodată)
- în această cameră nu poate fi amplasat un pat matrimonial care să poată fi folosit confortabil (am luat în calcul un pat de maxim 1,60m lățime, dar recomand unul de 1,40m). Lipirea sa de un perete lateral (ca în imagine) nu reprezintă o soluție: fiecare dintre cele două persoane care îl folosește are, măcar teoretic, dreptul de a coborî din pat fără a-l deranja pe celălalt. Patul nu se va putea amplasa cu latura lungă perpendiculară pe pereții lung al camerei din cauza lungimii sale: un pat de adult are lungimea de 2,00 metri. Ar rămâne între marginea acestuia și pereții opus doar 30 de centimetri, ceea ce este inacceptabil, deoarece împiedică circulația
 - singurul punct unde se poate monta un televizor plat este pe peretele opus celui de care este lipit patul, dar acest lucru ar însemna că vizionarea nu se va putea face de către două persoane întinse în pat (ar fi rotit cu 90 de grade)

(amenințări)

- apartamentul nu are un spațiu de depozitare dedicat: amprenta dulapurilor de haine din dormitor este singura suprafață destinată depozitării. Aceasta are, după măsurătoarea mea, aproximativ 2,70mp. La garsoniere este obligatoriu minim 2,00mp (cifra pe care o depășește), idem la apartamentele de două camere. Legea este, din nefericire, neclară în privința acestui spațiu: nu se precizează nicăieri că el ar trebui să fie închis, separat, sau măcar divizat în zona de depozitat haine și zona de depozitat alte obiecte
- o fereastră prea mică înseamnă o iluminare naturală slabă – acest lucru impune soluții de amenajare cu piese de mobilier în culori deschise (reflectă lumina în loc să o absoarbă)

(oportunități)

BONUS

- se poate depozita lenjeria de pat într-un sertar aflat dedesubtul somierei patului
- alipirea dulapului de haine de pereții comun cu baia ar putea fi un avantaj d.p.d.v. fonic
- dacă mobilierul și nuanța pereților este extrem de deschisă, camera va putea fi percepută ca fiind puțin mai luminoasă decât cu nuanțe mai închise. Se poate face un proiect de iluminare, cu corpuri de iluminat ascunse care să “deschidă” zonele care primesc lumină naturală puțină. Nu recomand rezolvarea de tip “lustră prinsă de tavan în mijlocul camerei”, este cea mai puțin eficientă d.p.d.v. al investiției / luminozitate - suprafață

CAMERA DE ZI + BALCON

(părți tari)

- conformația camerei de zi este, în general, bună; circulația ocazională nu va stânjeni activitatea principală

- în acest spațiu, deși redus se pot desfășura activitățile de urmărire a televizorului/ discuții/ jocuri de societate (dar nu concomitent – vezi avantajele propunerii de la sfârșitul analizei)
- golul ferestrei este larg (parapetul ferestrei este de doar 10 centimetri, ceea ce ajută), ceea ce reprezintă un plus pentru adus lumina naturală la interior
- nu există elemente structurale protuberante care să stânjenească tentativele de mobilare
- balconul este dotat cu sistem de evacuare al apelor meteorice, ceea ce va scădea pericolul infiltrațiilor (a fost figurat în plan – putem spera că va fi pus în practică)
- balconul se poate folosi și pentru uscarea rufelor pe stativ

(părți slabe)

- suprafața de facto a camerei de zi este destul de mică, în jurul cifrei de 14,50-15,00mp, pentru că restul spațiului din cei 16,65mp sunt ai holului. Am obținut această cifră după scalarea și măsurarea planului. Recomand vizitarea spațiului la fața locului pentru o concluzie personală clară
- **tubulatura pentru tirajul forțat al centralei termice (care este în bucătărie) traversează toată camera de zi pentru a ajunge afară (aproape 5 metri).** Ceea ce, deși este inestetic, se poate ascunde într-o scafă din gips-carton (probabil pe cheltuiala beneficiarului). Nu știu cum se va rezolva problema cu penetrarea peretelui exterior: dacă tubulatura va merge lipită de perete, va fi nevoie de un cot pentru scoaterea ei în exterior, pentru că ceea ce este marcat cu roșu în plan este beton armat, și nu se poate decupa pentru a permite trecerii unei țevi (afectarea structurii de rezistență este caz penal). Dacă țeava va fi distanțată de perete, mascarea va fi mai dificilă, iar cutia de gips-carton mai mare (va avea aspectul unei grinzi)
- un spațiu mai generos ar fi permis o funcționare mai confortabilă a gamei de activități

(amenințări)

- betonul are un coeficient de transfer termic mai dezavantajos decât cărămida tip GVP (cu goluri). Dacă termosistemul este de 10 centimetri (cifra care place tuturor nu are acoperire pentru zona noastră climaterică), riscul apariției igrasiei este real
- nu cunosc rezolvarea de detaliu de la racordul balconului cu structura de rezistență: de obicei nu se ia în calcul ruperea de punte termică. În lipsa acesteia, există riscul apariției igrasiei
- lungimea pentru hornul pentru evacuarea gazelor arse poate ajunge la 6 metri, dar, din câte știu, nu în linie dreaptă. Recomand să verificați soluția tehnică cu producătorul centralei
- **va trebui racordată la peretele exterior și hota din bucătărie!**

(oportunități)

BONUS

- structura permite spargerea peretelui dintre bucătărie și camera de zi (înlocuirea zonei vitrate cu o “fereastră” cu oblon ar permite translatarea facilă a unei tăvi cu

- gustări între zona de preparare și zona de zi). Aici, în vecinătatea peretelui comun cu bucătăria, ar putea fi amplasat locul de luat masa
- pentru a nu avea dificultăți în menținerea curățeniei în camera de zi, recomand folosirea de soluții de mobilare ce permit manipularea facilă și accesul lejer cu un aspirator în zonele unde se strânge praful (de ex. canapele cu picioare înalte)
 - oportunitatea cea mai relevantă din punctul meu de vedere: desfacerea pereților și obținerea unui spațiu unitar deschis

BUCĂTĂRIA

(părți tari)

- proporția laturilor bucătăriei permite o folosire relativ confortabilă a blaturilor
- accesul în bucătărie este facil, ceea ce permite gestionarea facilă a produselor cumpărate

(părți slabe)

- bucătăriei îi lipsește contactul direct cu exteriorul: nu are fereastră proprie. Acest lucru este grav (încalcă Normele de igienă și sănătate privind mediul de viață al populației aflate în vigoare). Există riscul ca mirosurile degajate în bucătărie să se impregneze în fibra textilelor din apartament
- blatul bucătăriei dintre frigider și spălător este foarte limitat. Desigur, se poate compensa cu cel de pe latura opusă a bucătăriei. Acest lucru va fi problematic la un moment dat (este incomodă uneori mișcarea alimentelor proaspăt spălate în partea opusă – apa va șiroi direct pe pardoseală)
- **apartamentul nu conține un spațiu destinat mesei**: din schița de plan reiese că bucătăria are blaturi pe trei laturi, ceea ce nu mai lasă loc unei mese cu două scaune. O masă mică pentru două persoane ocupă (cu tot cu locul necesar împingerii scaunului pentru ridicarea de la masă) 2,50 x 0,70 metri. În bucătăria de față sunt disponibili 1,73 x 1,58. Dacă se renunță la blatul din partea dreaptă ar putea încăpea (relativ confortabil), dar atunci aragazul nu va mai avea un loc al său (am presupus că el se va monta pe blatul din dreapta, în desen nu este figurat)

(amenințări)

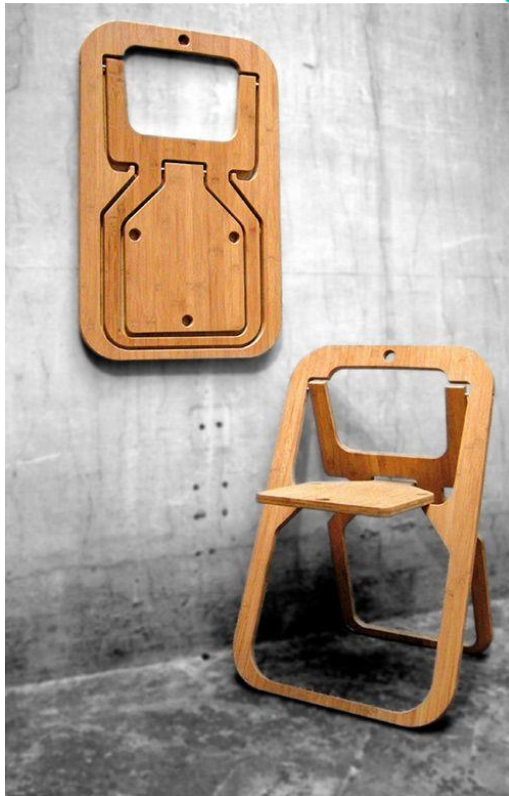
- dacă la bucătărie se va instala o ușă batantă, există riscul tamponării ușii de la frigider de către persoana care intră (dacă aceasta nu poate vedea cine folosește frigiderul). Acest risc s-ar putea neutraliza prin folosirea unei uși glisante (o ușă batantă cu deschidere către vestibul ar fi iarăși problematică). O ușă batantă cu deschidere către peretele de sticlă comun cu camera de zi ar putea funcționa bine
- este oportun ca instalarea plitei/aragazului să se facă odată cu instalarea unei hote. Există două probleme potențiale majore:
 1. **nu știu de ce s-ar putea ancora hota**. În general hotele se prind mecanic fie de perete, fie se încastrează într-un dulap suspendat. Nici unul dintre cele două cazuri nu poate funcționa aici fără o detaliere specifică, deoarece peretele dintre bucătărie și living este aici de sticlă.

2. tubul pentru asigurarea ventilației hotei ar trebui să traverseze și el camera de zi, ceea ce va crește numărul tuburilor din camera de zi la două. Rezolvarea are șanse mari să fie extrem de inestetică
- în formula în care este poziționat acum, spălătorul poate fi greu de folosit – persoana care spală vasele sau alimentele o va face ținându-și corpul la intersecția celor două blaturi
 - deși aragazul nu este figurat, putem presupune că singurul loc unde se poate amplasa este cel diametral opus cuvei spălătorului de vase. În situația în care acesta se va folosi pentru scopul pentru care a fost cumpărat, adică pentru gătit, vor exista momente când conținutul său va stropi peretele de sticlă dinspre camera de zi

(oportunități)

BONUS

- se poate amplasa o mică masă de două persoane în exteriorul bucătăriei, în camera de zi (va putea fi deservită din bucătărie prin zona vitrată – care ar putea fi o fereastră glisantă)
- se pot folosi pentru acest loc de luat masa improvizat scaune pliante precum cele din imagine



- de obicei propunerile de amenajare nu iau în calcul accesibilitatea la robinetii și racordurile instalațiilor de gaze și/sau apă. Aici, lățimea bucătăriei (și a peretelui de 1,12m) permite depărtarea blatului de perete încât să se creeze o zonă cu clapete care să permită vizitarea articolelor sus-menționate

- în cazul în care decideți să racordați mașina de spălat la instalația din bucătărie, ar fi de ajutor alegerea unei mașini de spălat cu încărcare laterală (va permite încadrarea sub blat și vă va economisi spațiu de preparare)
- oportunitatea cea mai mare este, în apartamentul de față, reconfigurarea totală a spațiului interior (cu amenajarea blatului de bucătărie de-a lungul peretelui din partea de jos a imaginii)

BAIA

(părți tari)

- accesibilitate din zona de acces
- în baie pot încăpea lavoar, WC și cadă de baie

(părți slabe)

- în baie nu încap o mașină de spălat rufe, ceea ce nu înseamnă că nu se poate monta în bucătărie (este figurată în schiță acolo)

(amenințări)

- lipsa unei ferestre care ar permite ventilația naturală lasă întreaga sarcină a dezaburirii spațiului băii în sarcina ventilatorului cu tiraj: este posibil, în anumite situații, ca zona de acces să se umple de abur
- poziționarea dulăpiorului pentru cosmetice/ obiecte pentru igienă personală va fi dificilă: dacă se va monta deasupra lavabo-ului, adâncimea sa va incomoda folosirea acestuia; dacă se va monta deasupra rezervorului de la WC, va fi greu de folosit de către persoanele mai puțin înalte (dacă este cazul); va trebui să fie foarte îngust pentru a putea fi montat după ușă. Optim, se poate monta deasupra rastelului de prosoape, la o înălțime confortabilă
- din poze nu se poate identifica poziția sifonului. Intuiesc că la baia mare acesta există și se află sub lavoarul actual (bănuiesc că lavoarul este desenul peste care se suprapune un desen de WC și este lipit de gheana de instalații sanitare)

(oportunități)

BONUS

- recomand folosirea plăcilor ceramice cu nuanțe deschise (ceramică cu muchii rectificate – muchii vii), spațiul băii trebuie să fie luminos și în lipsa ferestrelor. O altă soluție ar fi placarea pereților cu foi de sticlă sablată (necesită echipă înalt calificată)

DEPOZITAREA

(părți tari)

- se poate crea un dulap special pentru nevoile locatarilor în zona accesului
- există și dulapuri de haine dedicate în dressing-ul dormitorului

(părți slabe)

- nu există spațiu de tip debara pentru articole de menținut curățenia (aspirator, mop+găleată, etc.)

(amenințări)

- proiectul trebuie să fie foarte exact și să se construiască pe baza unui relevu lucrat corect
- costurile și timpul investit în relația cu autoritățile și cu șantierul sunt o problemă

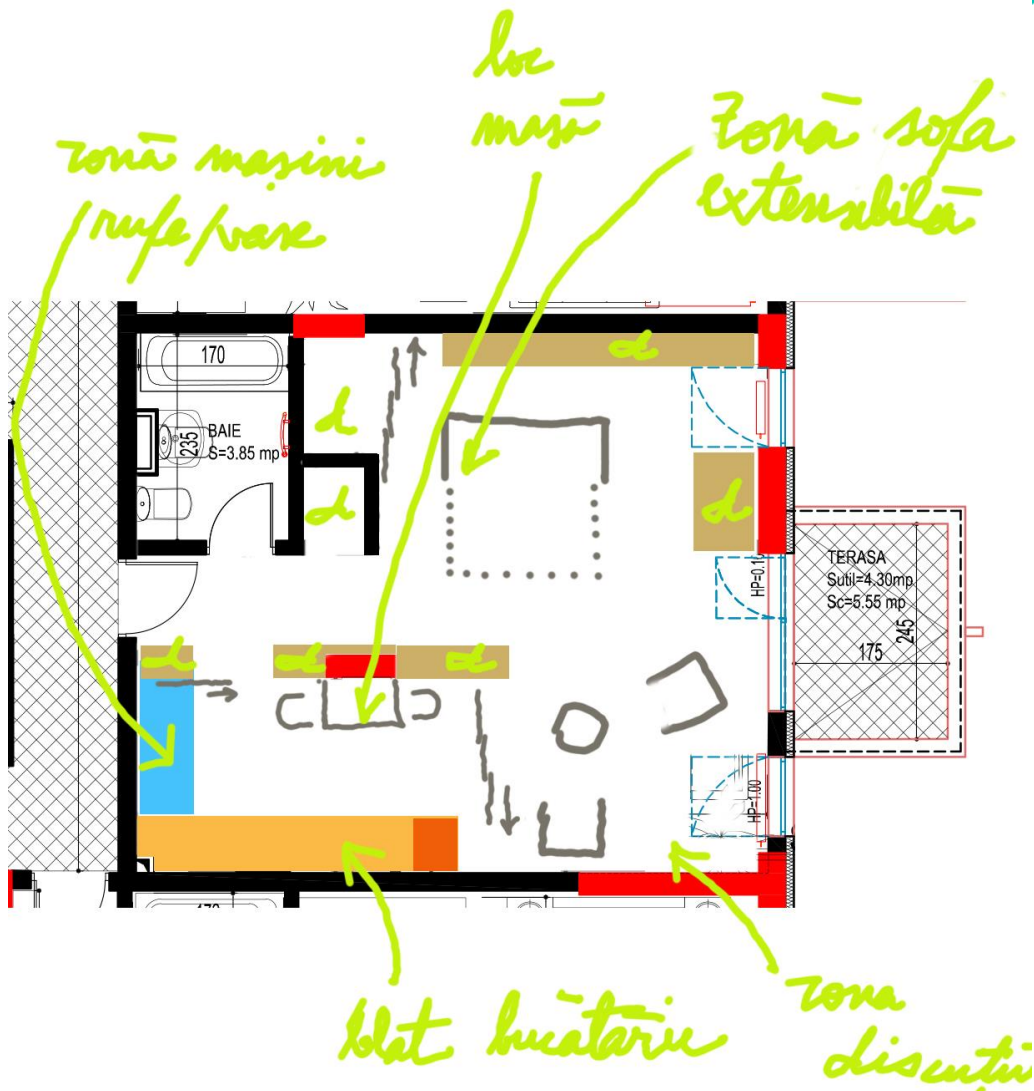
(oportunități)

- capacitatea de a păstra ordinea într-un apartament relativ mic
- oportunitatea creșterii gradului de confort dacă parcursul proiectului și implementarea sa se fac corect

Proprietate intelectuală protejată de Legea Drepturilor de Autor
radunegoita.ro - 2018

PROPUNERE DE PRINCIPIU

101



Explicațiile aferente propunerii grafice de principiu:

- toate zonele maron-crem notate cu litera "d" sunt destinate depozitărilor de orice fel
- zona bleu am rezervat-o pentru mașinile de spălat vase și rufe. Ajută faptul că instalația de apă stă pe peretele respectiv. Totodată, spălătorul se va putea monta în capătul dinspre stânga al blatului de bucatărie, la cca 1,00 metru distanță de perete (pentru a se putea folosi confortabil)
- liniile desenate de mână în zig-zag sunt uși glisante (apare în desen și sensul de deschidere/închidere). Cele ce închid bucatăria față de zona de discuții se pot strânge la perete
- am reprezentat centrala termică în condensare cu portocaliu. Astfel, este mai aproape de fereastră. Se putea pune și mai aproape, dar cadrul legal impune

- montarea ei în bucătărie sau în baie. Acest detaliu va trebui să facă obiectul unui proiect de specialitate – inginerie de instalații
- canapeaua este extensibilă: ea permite circulația în jurul său și accesul la zonele de depozitare

Ce se pierde:

- falsa senzație de apartament de două camere (poate funcționa ca “studio cu două camere”, dar cu sincope)
- un dormitor destul de strâmt închis cu pereți în detrimentul unei camapele extensibile

Ce se câștigă:

- un spațiu deschis care pare mai larg; este mai ușor de întreținut, și are spații de depozitare ușor accesibile de oriunde
- o zonă de dormit mai luminoasă și mai confortabilă
- flexibilitate maximă a spațiului: ușile glisante din cameră (de la depozitarea din colțul din stânga sus al fostului dressing) se pot configura astfel încât să poată închide și zona canapelei-pat (adică să obtureze vederea cuiva din holul de intrare)
- o cameră care, după strângerea patului, este propice și pentru primirea oaspeților (nu doar pentru urmărirea programelor TV).



ECHIPA piatradecasa.ro / Case Strâmbe pe Radar VĂ STĂ LA DISPOZIȚIE
ORICÂND. MULȚUMIM!

Arh. Radu Negoită 0742 42 66 85

Proprietate intelectuală protejată de Legea Drepturilor de Autor
radunegoita.ro - 2018