

```
<!-- /* Style Definitions */ p.MsoNormal, li.MsoNormal, div.MsoNormal
{margin:0in; margin-bottom:.0001pt; font-size:12.0pt; font-family:Arial;}
p.MsoHeader, li.MsoHeader, div.MsoHeader {margin:0in; margin-bottom:.0001pt;
font-size:12.0pt; font-family:Arial;} p.MsoFooter, li.MsoFooter, div.MsoFooter
{margin:0in; margin-bottom:.0001pt; font-size:12.0pt; font-family:Arial;}
p.MsoBodyTextIndent, li.MsoBodyTextIndent, div.MsoBodyTextIndent
{margin-top:0in; margin-right:0in; margin-bottom:0in; margin-left:37.4pt;
margin-bottom:.0001pt; text-align:center; font-size:14.0pt; font-family:Arial;
font-weight:bold; text-decoration:underline;} p.MsoBodyTextIndent2,
li.MsoBodyTextIndent2, div.MsoBodyTextIndent2 {margin:0in;
margin-bottom:.0001pt; text-align:justify; text-indent:35.4pt; font-size:12.0pt;
font-family:Arial; font-weight:bold; font-style:italic;} p.MsoBodyTextIndent3,
li.MsoBodyTextIndent3, div.MsoBodyTextIndent3 {margin-top:0in; margin-right:0in;
margin-bottom:0in; margin-left:.25in; margin-bottom:.0001pt; text-align:justify;
text-indent:17.4pt; font-size:12.0pt; font-family:Arial; font-style:italic;} @page
Section1 {size:841.7pt 595.45pt; margin:21.55pt 56.3pt 70.6pt .5in; border:solid
windowtext 1.0pt; padding:24.0pt 24.0pt 24.0pt 24.0pt;} div.Section1
{page:Section1;} /* List Definitions */ ol {margin-bottom:0in;} ul
{margin-bottom:0in;} -->
```

Informatii despre cum sa-ti construiesti
o casa,
o anexa la casa,
un garaj,
o hala,
un atelier etc...

Se adreseaza atât persoanelor fizice cât si celor juridice care doresc sa construiasca.

Pentru cine are timp la dispozitie - înainte de a începe orice demers, trebuie sa cunoasca Legea 10 /1991 - Calitatea în constructii, Legea 50 cu normele ei de aplicare, Hotarârile Administratiei Publice Locale.

Pentru cine nu are timp - înainte de a începe orice demers, sa apeleze la serviciile unui specialist în domeniu – o firma de consultanta în constructii sau un inspector de santier.

Necunoasterea legilor nu te scuteste de consecinte !!!

Acest site va ajuta sa faceti cele mai bune alegeri privind proiectarea, executia si receptia lucrarilor executate.

Cunoasterea pasilor care trebuie urmati va scuteste de a considera ca ati pornit într-o mare aventura.

INFORMATIILE SE REFERA LA CEI CARE CONSIDERA CA AU SUFICIENT TIMP SI CARE SE POT îNARMA CU MULTA RABDARE SI CALM !!

Odata ce este luata hotarârea de a construi ceva, iata ce va trebui sa faceti (în paranteze este indicata durata obtinerii actului respectiv) :

- actualizati-va EXTRASUL DE CARTE FUNCIARA (este valabil numai 30 de zile) (1 zi)
- solicitati la Primarie un Plan de situatie scara 1:500 si un Plan de încadrare în zona - scara 1 :2000 (cca.3 zile)
- completati o cerere pentru eliberarea Certificatului de Urbanism la care anexati cele enumerate anterior (în copie)

Dupa circa trei saptamâni veti avea Certificat de Urbanism care va va impune conditiile în care veti putea construi si va va indica care sunt Acordurile si Avizele necesare pentru a face parte integranta din proiect.

Avize si Acorduri privind unitatile urbane si infrastructura (durata de obtinere – cca.3saptamâni)

- alimentare cu apa
- alimentare cu energie electrica
- gaze naturale
- salubritate
- canalizare
- alimentare cu energie termica
- telefonizare
- transport urban
- altele

Avize si acorduri privind :

- prevenirea si stingerea incendiilor
- protectia mediului
- apararea civila
- sanatatea populatiei

Aviz Inspectia în Constructii (se va obtine pe baza proiectului final care, în majoritatea cazurilor, trebuie sa contina si o expertiza tehnica - întocmita de un expert tehnic autorizat)

Declaratie notariala ca imobilul nu face obiectul unui litigiu.

Viza verificador MLPAT - proiectant autorizat pentru verificarea proiectelor.

Deviz estimativ lucrari.

Plan parcelar întocmit de expert O.N.C.G.C.

Studiu geotehnic – întocmit de un geotehnician autorizat.

In functie de complexitatea lucrarii se pot solicita si alte Avize si Acorduri.

Cu acest Certificat de urbanism si cu o Tema de Proiectare clara, incepeti sa cautati un proiectant; arhitectul poate fi proiectant general si se va ocupa de coordonarea inginerilor de specialitate care contribuie la realizarea proiectului; rezistenta si instalatii.

Tema de proiectare trebuie sa contina :

- date despre suprafetele diferitelor ncaperi
- date despre regimul de naltime (parter, etaj, mansarda, etc…)
- alte date pe care le considerati absolut necesare pentru a fi sigur ca proiectul va fi asa cum ati dorit

NU UITATI !

Pentru acelasi proiect si aceeasi tema de proiectare solicitati minim trei oferte de pret pentru a avea o imagine orientativa asupra costurilor de proiectare.

Dupa alegerea proiectantului care va ofera cea mai mare ncredere, ncheiati cu acesta un Contract de proiectare care sa contina, n mod explicit, urmatoarele :

- durata de elaborare a proiectului
- durata de obtinere a Acordurilor si Avizelor precum si contravaloarea acestora
- proiectul pentru obtinerea Autorizatiei de construire si/sau proiectul de executie si contravaloarea acestuia
- asistenta tehnica pe santier a delegatilor arhitectului si ale proiectantului de specialitate
- alte clauze (penalitati de nrtâziere, forta majora, etc..)

Dupa depunerea, la Primarie sau Consiliul Judetean, al proiectului continând toate cele solicitate prin Certificatul de Urbanism - n aproximativ 1 luna se obtine Autorizatia de Construire.

ATENTIE !

-Proiectul pe care-l primiti odata cu Autorizatia de Construire pastrati-l intact !!! Va va fi necesar la CARTEA TEHNICA A CONSTRUCTIEI si la ntabularea constructiei ! Pentru oferte si executie se dau numai copii xerox !!

Acum este momentul (daca nu a-ti facut-o nca) sa va angajati un inspector de santier care sa :

- va reprezinte interesele n fata constructorului, a Inspectiei de Stat n Constructii
- sa urmareasca executarea lucrarii n conformitate cu proiectul si cu normativele tehnice
- sa verifice procesele-verbale de lucrari ascunse si sa le contrasemneze.

Inspectorul de santier este reprezentantul dvs. legal si va apara interesele si-l puteti consulta n orice problema legata de lucrarea dvs.

Nu este indicat sa lasati constructorul sa va impuna angajarea unui inspector de santier si n nici un caz ca acesta sa fie platit de constructor pentru a avea siguranta ca lucrarile vor fi corect executate !

Lucrarea o puteti realiza în mai multe variante (indiferent de varianta, este neaparat necesar sa încheiati un contract cu constructorul) :

-cu o societate comerciala cu profil de constructii cu care sa contractati lucrarea, inclusiv aprovizionarea cu materiale (caz în care veti solicita un deviz oferta detaliat cu valoarea manoperei, a materialelor, a utilajelor, a transporturilor.

Atentie! O societate comerciala care se respecta si care prezinta credibilitate este aceea care are un responsabil tehnic cu executia, care întocmeste procesele verbale de lucrari ascunse, procese verbale care fac parte integranta din Cartea Tehnica a constructiei.

-cu o societate comerciala cu profil de constructii – dar numai partea de manopera, materialele urmând a le procura dvs.

-în regie proprie - caz în care trebuie neaparat sa stiti ca întreaga responsabilitate pentru realizarea din punct de vedere tehnic a lucrarii va apartine dvs, constructorii neavând nici o responsabilitate - în acest caz angajarea unui inspector de santier este obligatorie, pentru a putea întabula constructia.

Urmeaza perioada de obtinere a ofertelor de pret de la constructori.

NU VA GRABITI SA CONTRACTATI LUCRAREA CU PRIMUL OFERTANT !!

Solicitati cel putin 3 oferte si referinte despre lucrarile pe care le-au executat pâna în prezent, indiferent ca este o societate de constructii sau faceti lucrarea în « regie proprie ».

Este neaparat necesar sa încheiati un contract cu cei cu care veti executa lucrarea , care va trebui sa contina

- datele de identificare ale contractantilor
- lucrarile care se vor executa(sapaturi manuale, betoane, zidarie etc…)

- durata de executie a lucrarii
- calitatea lucrarilor
- valoarea lucrarilor
- penalitati în caz de nerespectarea termenilor contractului
- solutionarea litigiilor
- forta majora
- alte clauze

Odata ales constructorul, este momentul sa anuntati începerea lucrarii la Primarie sau la Consiliul Judetean. Din data în care anuntati începerea lucrarii decurge durata de executie a lucrarii. (Anuntul se face printr-o cerere scrisa la care se anexeaza o copie dupa Autorizatia de Construire).

Deasemenea se anunta, printr-o cerere scrisa (la care se anexeaza o copie dupa Autorizatia de Construire si Programul de Control al Calitatii Lucrarilor) Inspectia de Stat în Constructii. La anuntarea începerii lucrarilor se percepe o taxa de 0,1% din valoarea constructiei specificata în Autorizatie,

urmand ca pe parcursul executiei sa se achite o taxa de 0,7% din aceeași valoare.

Dvs. sau constructorul va trebui sa montati la loc vizibil panoul de identificare al investitiei – dupa modelul primit de la Primarie.

Acum lucrarile pot începe !

SUCCES !!!

N.B. Pentru Cartea Tehnica a constructiei (care va fi cartea ei de vizita și o va însoti pe toara perioada de existenta) se vor întocmi Procese verbale ale tuturor lucrarilor care devin ascunse, semate de beneficiar (sau reprezentantul sau legal+inspectorul de santier , proiectant și executant) ; mai trebuie sa contina o condica de betoane pentru evidenta betoanelor turnate în diferite elemente (confirmarea calitatii betonului se va face de catre un laborator autorizat care , la 28 zile de la turnarea betonului va încerca probele prelevate de la fata locului iar rezultatul încercarilor va fi consemnat în condica de betoane) ;calitatea celorlalte materiale puse în lucru va fi confirmata de certificate de calitate care vor însoti ,obligatoriu , fiecare material achizitionat (armaturi ptr.betoane, caramizi , tigla etc…)