



S.C. Arhitectural Style S.R.L.

Str. Floare De Cais, nr. 2, bl. P'9, Ap 4

tel/fax: 3518111

www.arhitecturalstyle.ro

e-mail: office@arhitecturalstyle.ro

Ghid Sumar - Etape proiectare

1. Cadastru + acte proprietate

- 2. Certificat de Urbanism:** este actul obtinut de la departamentul de urbanism al primariei unde este arondat terenul pe care se va construi. Acest act stabileste in ce contitii se poate construi pe terenul in cauza: cate nivele poate avea cladirea, inaltimea maxima a ei, ce retrageri de la strada si de la vecini sunt necesare, procentul de ocupare al terenului (**P.O.T.**), coeficientul de utilizare al terenului (**C.U.T.**), avizele necesare (electrica, distrigaz, aparare civila, etc.)

Actele necesare sunt: copie legalizata dupa actele de proprietate, planuri cadastrale si cerere tip.

- 3. Studiu Geologic:** este efectuat de un inginer geotehnician si consta in efectuarea unor foraje de proba in pamant. Probele obtinute sunt testate in laborator obtinandu-se astfel proprietatile terenului in care (sau pe care) se va turna fundatia constructiei. Fundatia este esentiala pentru o constructie si fara studiu geotehnic nu se poate proiecta o fundatie corecta.

- 4. Proiectul.** Certificatul de Urbanism (**C.U.**) + Studiul Geotehnic sunt actele necesare arhitectului pentru inceperea proiectului unui imobil. In functie de dorinta clientului, de cerintele certificatului de urbanism si de exigentele obiective ale locatiei este elaborata tema de proiectare. Dupa ce arhitectul stabileste solutia (planurile si volumetria casei intr-o forma incipienta) si clientul isi da acordul, arhitectul distribuie solutia inginerilor de rezistenta si a celor de instalatii. Sub coordonarea arhitectului acestia isi elaboreaza partea lor de proiectare si si dupa ajustarile inerente in urma carora se pun in concordanta partile de arhitectura , rezistenta si instalatii se finalizeaza proiectul tehnic (**P.T.**). O prezentare mai detaliata a continutului proiectului tehnic se gaseste in **Anexa 1.**

- 5. Proiectul pentru autorizatia de construire.** Din proiectul tehnic se vor extrage cateva parti din fiecare disciplina (arhitectura, rezistenta, instalatii) care impreuna cu avizele cerute in certificatul de urbanism vor constitui proiectul pentru autorizatia de construire (**P.A.C**) Acest dosar se depune la departamentul de urbanism al primariei si dupa termenul maxim legal de o luna de zile se elibereaza "**Autorizatia de Construire**"

- 6. Inceperea lucrarilor.** Odata autorizatia de construire obtinuta si dupa alegerea firmei de constructii, clientul este obligat de lege sa angajeze un **diriginte de santier.** Rolul acestuia este sa-l reprezinte pe client in fata santierului si sa urmareasca lucrarile astfel incat santierul

sa respecte intocmai proiectul.

7. **Fazele determinante.** Pe parcursul lucrarilor in anumite momente cheie (la trasarea axelor pe teren, la turnarea betonului in fundatii, etc) dirigintele de santier, clientul impreuna cu proiectantii si santierul precum si cu reprezentantul Inspectoratului de Stat in Constructii (ISC) – care trebuie notificat in prealabil- vor semna procese verbale pentru lucrari ascunse care certifica calitatea constructiei si faptul ca s-a respecta intocmai proiectul. Fazele determinante sunt detaliate in **Anexa 2**.
8. **Receptia.** La incheierea constructiei dirigintele de santier elaboreaza “**Cartea Tehnica**” a cladirii, care contine proiectul, procesele verbale semnate de catre cei implicati si eventualele dispozitii si note de santier precum si certificatele de calitate ale diferitelor materiale de constructii. Apoi un reprezentant al primariei certifica si el faptul ca imobilul este construit conform proiectului si se elibereaza actul de receptie.
9. **Cadstru.** Ultimul pas este refacerea cadastrului astfel incat primaria sa poata stabili exact nivelul impozitului pe casa datorat de catre proprietar statului.

Anexa 1

A - PROIECTUL TEHNIC - PT - Intocmit conform normativelor tehnice in vigoare si cuprinzand volume (sau parti) de proiect distincte pentru fiecare specialitate in parte.

A.01 - ARHITECTURA

A.01.1 - Piese scrise:

- memoriu tehnic;
- antemasuratori pentru caramida, polistiren, gresie, faianta, parchet, invelitoare, lemn sarpanta

A.01.2 - Piese desenate:

- plan de situatie (cu elemente de trasare) 1:500 sau 1:200;
- planurile tuturor nivelelor;
- plan acoperis;
- doua sectiuni caracteristice;
- toate fatadele detaliate;
- detalii caracteristice lucrarii proiectate sc.1:20, pentru scara, termo-izolatii, jardiniere.

A.02 - STRUCTURA DE REZISTENTA

A.02.1 - Piese scrise

- memoriu tehnic + programul de control al proiectantului la fazele determinante de executie;
- antemasuratori (listele cantitatilor de lucrari si materiale) + centralizator extrase de armatura.

A.02.2 - Piese desenate *(daca este cazul pentru fiecare corp de cladire in parte)*

- Fundatii, sc.1:50; detalii fundatii (daca este cazul detalii fundatii si tehnologia de executie pentru alipire la calcan);
- planurile sc.1:50 cofraj, armare + extrase de armaturi pentru toate plansele din beton armat;
- planurile cofraj, armare si detalii (sectiuni caracteristice) + extrase de armaturi pentru centuri, grinzi, stalpi, samburi din beton armat;
- detalii armare zidarie (daca este cazul);
- plan sc.1:50 sarpanta

A.03 - INSTALATIILE GENERALE AFERENTE CONSTRUCTIEI - incalzire centrala ;

- electrice (220/380V) si curenti slabi (TV, telefonie); - sanitare (apa, canal);

Sunt cuprinse solutionarile distincte ale fiecarui tip de instalatie aferenta constructiei si incintei, pana la racordul de canalizare si contoarele de bransament (electric, apa, gaze).

A.03.1 - Piese scrise (intocmite distinct pentru fiecare specialitate de instalatie in parte)

- memoriu tehnic (si breviarul notelor de calcul pentru instalatia de incalzire);

- antemasuratori (listele cantitatilor de lucrari si materiale) + liste de utilaje (centrala termica, hidrofor);

A.03.2 - Piese desenate (intocmite distinct pentru fiecare specialitate de instalatie in parte)

- planurile sc.1:50 ale tuturor nivelelor, cu traseele fiecarui tip de instalatie;

- schemele instalatiilor, schemele tablourilor electrice, centrala termica;

- planul de situatie cu retelele din incinta.

Beneficiarul trebuie sa asigure actele referitoare la situatia juridica a terenului si anume:

- copia legalizata dupa actele de proprietate, - numarul cadastral + intabularea in cartea funciara,

- acordul autentificat al vecinilor, - iesirea din indiviziune, - certificat numar postal nou, - apobarea de scoatere a terenului din circuitul agricol, etc.

B.01 - PROIECTUL PENTRU AUTORIZATIA DE CONSTRUIRE - PAC

B.01.1 - Piese scrise:

- lista proiectantilor, borderoul pieselor scise si desenate;

- memoriile tehnice: arhitectura, structura de rezistenta si instalatii generale.

B.01.2 - Piese desenate:

Planuri privind amplasamentul

- plan incadrare in zona sc.1:2000;

- planul/planurile de situatie cu amplasarea constructiilor, imprejmuire incinta, sc.1:500 sau 1:200.

Distinct pentru fiecare corp de cladire inclus in autorizatie se prezinta:

Arhitectura sc.1:100

- planurile tuturor nivelurilor;

- planul acoperis (invelitoare);

- doua sectiuni caracteristice;

- toate fatadele;

Structura de rezistenta

- plan fundatii sc.1:50, detalii fundatii (daca este cazul detalii fundatii si tehnologia de executie pentru alipirea la calcan).

Instalatii generale

- schemele functionale ale instalatiilor interioare: incalzire centrala, electrice, sanitare.

Anexa 2

PROGRAM DE URMARIRE SI ASIGURAREA CALITATII EXECUTIEI (STRUCTURA)

CONFORM H.G. 766/1997 PENTRU CATEGORIA DE IMPORTANTA NORMALA "C"

1. TRASARE AXE SI COTA ±0.00

- proces verbal intre :beneficiar, proiectant, executant, topometru

2. EXECUTARE SAPATURA (integral)

- proces verbal intre :beneficiar, geotehnician, proiectant, executant, topometru

3. ARMARE INFRASTRUCTURA (fundatii)

- proces verbal intre: beneficiar, proiectant, executant

4. BETONARE INFRASTRUCTURA (fundatii)

- proces verbal intre :beneficiar, executant

5. ARMARE NIVEL CURENT (stalpi, grinzi, plansee, scari)

- proces verbal intre :beneficiar, proiectant, executant

6. BETONARE NIVEL CURENT (stalpi, grinzi, plansee, scari) SI EXECUTARE ZIDARIE

- proces verbal intre: beneficiar, executant

7. EXECUTARE SARPANTA

- proces verbal intre: beneficiar, proiectant, executant

Nota : prezentul program poate fi imbunatatit si complectat de de beneficiarul si executantul lucrarii (de comun acord cu partite implicate in realizarea investitiei,) in functie de conditiile specifice si situatie si trimis spre aprobare catre I.S.C.