

de ce un arhitect?

Pentru ca aveti propriul dumneavoastra stil de viata si gusturi ce va caracterizeaza.

In primul rand, menirea arhitectului este de a va asculta. Plecand de la necesitatile, gusturile, modul de viata sau evolutia posibila a familiei dumneavoastra, arhitectul va ajuta sa va alcatuiti propriul proiect, al carui rezultat final sa va multumeasca, sau chiar sa va intreaa asteptarile.

Arhitectul nu vinde proiecte tip, pentru ca locuinta dumneavoastra nu trebuie sa va impuna un mod de viata standardizat. El organizeaza spatiul in functie de nevoile dumneavoastra, oferindu-va, in ciuda tuturor constrangerilor, o mai mare personalizare a spatiilor si imaginii de ansamblu.

Arhitectul este un om al dialogului si, de asemenea, un om al calculului si al masurii; el va propune un proiect compatibil cu mijloacele dumneavoastra financiare. Cu tema de proiect si costurile clar definite, el devine "avocatul" dumneavoastra in fata administratiei publice si antreprenorilor, ajutandu-va sa beneficiati de o realizare de calitate si in limitele celor mai bune conditii de pret.

Arhitectul asigura urmarirea lucrarilor, respectarea proiectului si a detaliilor de executie.

Pentru ca intretinerea si utilizarea casei dumneavoastra vor depinde atat de calitatea conceptiei sale, cat si de seriozitatea cu care lucrarile de construire vor fi realizate.

Arhitectul dumneavoastra va concepe casa tinand cont de climatul si contextul in care aceasta se va integra: orientare fata de punctele cardinale si de vecinatati, organizarea acceselor si a traseelor, integrare armonioasa in cadrul mediului natural sau a structurii urbane existente, alegerea unei expresii arhitecturale potrivite in acord cu alegerea unei tehnologii si a unor materiale de constructie si de finisaj, alegerea unui tip de incalzire si de ventilare studiate, in scopul limitarii viitoarelor consumuri de energie si, implicit, a costurilor de intretinere.

Pentru ca doriti ca santierul dumneavoastra sa inceapa cat mai repede posibil.

Pentru a construi, chiar pe un teren care va apartine, conform legislatiei din Romania trebuie sa obtineti o Autorizatie de Construire impreuna cu acordurile si avizele aferente, conform Legii 50/1991 republicata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor.

Arhitectul intocmeste documentatia tehnica necesara pentru obtinerea Autorizatiei de Construire (DT-AC). Constituindu-se intr-un adevarat avocat al dumneavoastra, arhitectul trebuie sa va sustina proiectul in fata comisiilor de avizare si sa se ocupe de toate demersurile de ordin juridic, administrativ si tehnic ce insotesc obligatoriu aceasta actiune si care, evident, tin de competenta sa.

Care este rolul unui arhitect?

Arhitectul realizeaza proiectul de arhitectura.

Acest proiect definește, prin intermediul partilor desenate (planuri, secțiuni, fațade, perspective, detalii) și a partilor scrise, amplasarea clădirilor, compoziția și organizarea volumelor acestora, precum și alegerea materialelor și culorilor.

Dincolo de definirea conceptului arhitectural și a întregului proiect coordonat pe specialități (rezistență și instalații), arhitectul poate interveni la toate nivelurile proiectului, de la concepție până la executia lucrărilor:

- alegerea terenului
- alcatuirea temei program - tema de proiectare
- concepție (studii pe variante, schițe, perspective, simulări pe calculator)
- expertiza tehnică (pentru clădiri existente)
- studiu de fezabilitate
- proiectul tehnic și de execuție, coordonarea specialităților
- demersuri administrative și juridice
- caiete de sarcini, organizarea licitațiilor pentru execuția lucrărilor
- urmărirea de șantier
- recepția lucrărilor.

Cand trebuie sa solicitati serviciile unui arhitect ?

Participarea unui arhitect este obligatorie pentru concepția și întocmirea oricărui proiect ce urmează a fi supus unei autorizatii de construire, potrivit legislației în vigoare, fie ca se referă la construirea unei clădiri noi, fie ca se referă la extinderea sau supraetajarea unei clădiri existente. În situația unor intervenții, chiar minore, asupra unor monumente istorice, participarea arhitectului restaurator este obligatorie. Dacă acestea sunt clasate ca monumente sau se găsesc în zone protejate, trebuie să avute în vedere prevederile Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.

Funcționarii direcțiilor de urbanism din cadrul consiliilor județene și consiliilor municipale/orășenești și arhitecții șefi de județe și municipii/orașe sunt în măsură să vă ajute cu informații asupra reglementărilor prevăzute în planurile urbanistice pe care proiectele și interesele dumneavoastră vor trebui să le respecte.

Cat costa serviciile unui arhitect ?

Conform legii 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, arhitecții cu drept de semnătură, membri O.A.R. beneficiază pentru serviciile prestate în relații contractuale ce se stabilesc cu dumneavoastră de un onorariu negociat liber.

Onorariile arhitectului, cât și ale inginerilor ce alcatuiesc cu toată echipa dumneavoastră de proiectare, sunt calculate în funcție de valorile de investiție estimate. În condițiile în care costul exact al investiției dumneavoastră nu poate fi cunoscut înaintea ofertelor antreprenorilor în construcții, aceste valori sunt approximate de către O.A.R. pe tipuri de funcțiuni (locuințe, clădiri pentru afaceri, programe complexe, restaurări, etc.).

Casa dumneavoastră și misiunile arhitectului (faze de proiectare și construcție)

O casă se realizează în etape succesive; în scopul de a accelera mersul șantierului dumneavoastră, arhitectul vă poate asista în fiecare fază a lucrărilor, fie ca face parte din misiunile încredințate prin proiect, fie ca sunt misiuni suplimentare plătite ca atare.

Santierul dumneavoastra nu poate incepe fara urmatoarele conditii :

- ati obtinut Autorizatia de Construire sau Autorizatia de Desfiintare
- daca nu sunteti proprietarul terenului, trebuie sa rezolvati intai problemele juridice legate de teren.

Fazele realizarii casei dumneavoastra (conform cu legislatia romana in vigoare) sunt:

- anteproiectul (tema de proiectare, studiul pe variante, certificatul de urbanism, PUD, PUZ - daca este cazul)
- proiectul pentru obtinerea Autorizatiei de Construire
- proiectul tehnic de executie, coordonarea specialitatilor, antemasuratori, caiete de sarcini si detalii de executie
- santierul, urmarirea lucrarilor
- receptia lucrarilor si finalizarea acestora (inclusiv intabularea).

Anteproiectul

Aceasta faza este realizata de catre arhitect, cu ajutorul dumneavoastra. Sunt necesare mai multe demersuri.

Terenul dumneavoastra este construibil?

Terenul dumneavoastra trebuie sa fie construibil din punct de vedere tehnic: verificarea subsolului (casele vecine au subsol ?), nivelul apelor freatice, existenta utilitatilor publice si posibilitatea de racordare la canalizare, apa, electricitate, gaze, telefon. Este necesara realizarea unui studiu geo-tehnic sau chiar geo-electric.

Arhitectul intocmeste o documentatie pentru obtinerea unui Certificat de Urbanism.

Certificatul de urbanism este actul de informare prin care se fac cunoscute solicitantului elementele privind regimul juridic, economic si tehnic al imobilului (amplasamentului), cerintele urbanistice care urmeaza sa fie indeplinite, precum si lista avizelor si acordurilor necesare in vederea autorizarii executarii lucrarilor de constructii.

In situatii deosebite, in functie de conditiile specifice de amplasament sau de importanta si complexitatea obiectivului de investitii si daca prevederile documentatiilor de urbanism aprobate nu furnizeaza suficiente elemente necesare autorizarii, emitentul poate cere suplimentar elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) sau Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.).

In cazul in care specificul obiectivului (functiune, accesibilitate, relatii de vecinatate etc.) nu se incadreaza in prevederile documentatiilor de urbanism existente aprobate sau daca particularitatile amplasamentului (suprafata neconstruibila ca urmare a unor interdictii, servituti sau zone de protectie a dotarilor de infrastructura, rezerve de teren pentru investitii de interes public etc.) nu permit realizarea investitiei, certificatul se elibereaza cu mentionarea incompatibilitatilor rezultate, precum si a imposibilitatii emiterii unei autorizatii de construire pentru obiectivul propus.

Certificatul de urbanism se emite pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii si a instalatiilor aferente, precum si in vederea desfiintarii constructiilor existente. Certificatul de

Urbanism nu tine loc de Autorizatie de Construire/Desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.

Studiile preliminare, schita de proiect, proiectul pentru autorizare

In faza de concepie a casei, trebuie sa existe un dialog permanent cu arhitectul pana cand solutia aleasa corespunde nevoilor dumneavoastra, gusturilor si posibilitatilor financiare.

Odata angajat in constructia unei case, arhitectul dumneavoastra va poate ajuta in obtinerea datelor despre imobilul pe care doriti sa-l construiti. Arhitectul va studia terenul, amplasamentul, vecinatatile, topografia, climatul, nevoile si dorintele dumneavoastra. Daca va angajati in transformarea unei constructii existente, sunt necesare studii preliminare, in functie de amploarea lucrarilor, referitoare la starea tehnica a acesteia - respectiv o expertiza structurala, pentru care puteti cere ajutorul arhitectului.

Combinand aceste motivatii diferite, arhitectul va poate face una sau mai multe variante de proiect. Acestea se pot materializa in schite, desene, simulari pe calculator. Pe baza acestora au loc discutii cu dumneavoastra, se fac modificari, se discuta din nou, pana se ajunge la o solutie care sa va multumeasca. In aceasta prima faza se poate estima costul aproximativ al investitiei.

Obtinerea Autorizatiei de Construire

Autorizatia de Construire este actul de autoritate al administratiei publice locale in baza caruia se pot executa lucrari de constructii si pe baza caruia se asigura aplicarea masurilor legale cu privire la amplasarea, proiectarea, executarea si functionarea obiectivelor de investitii.

Documentatia Tehnica pentru obtinerea Autorizatiei de Construire (DT-AC) cuprinde proiectul tehnic si se elaboreaza de colective de specialitate, se insuseste si se semneaza de cadre tehnice cu pregatire superioara numai in domeniul arhitecturii si constructiilor, astfel: arhitect cu diploma recunoscuta de statul roman, pentru partea de arhitectura (membru O.A.R. cu drept de semnatura) si inginer cu diploma recunoscuta de statul roman pentru partea de inginerie.

Autorizatia de Construire se elibereaza solicitantului in termen de 30 de zile de la data depunerii documentatiei complete. Daca documentatia este incompleta, ea se returneaza solicitantului in termen de 5 zile lucratoare de la data inregistrarii, cu mentionarea in scris a deficientelor si a elementelor necesare completarii acesteia. Odata cu Autorizatia de Construire dumneavoastra primiti in doua exemplare un document de "Instiintare privind data inceperii lucrarilor" pe care trebuie sa il inaintati Inspectoratului de Stat in Constructii (I.S.C.) la inceperea santierului.

Arhitectul cunoaste reglementarile si practicile administrative. Astfel, el va poate ajuta in depunerea unei documentatii complete si obtinerii Autorizatiei de Construire. Refuzul unei autorizatii trebuie motivat de emitent in termen de 20 de zile de la primirea cererii, iar in lipsa acestei notificari autorizatia se considera emisa la expirarea termenului de 30 de zile.

Taxe

Taxa pentru eliberarea certificatului de urbanism se calculeaza in functie de suprafata pentru care se solicita, iar in mediul rural se percepe 50% din taxa pentru mediul urban.

Taxa pentru obtinerea Autorizatiei de Construire se calculeaza in functie de suprafata desfasurata a constructiilor, pe baza devizului general, avand o valoare de 1% din valoarea de investitie, iar la locuinte o valoare de 0,5%. Sunt exceptate de la plata acestei taxe lacasurile de cult, lucrarile de interes public, proprietarii de monumente istorice, in cazul in care acestia utilizeaza cladirea numai pentru locuit sau activitati necomerciale. In cazul in care se solicita prelungirea certificatului de urbanism sau autorizatiei de construire, taxa este de 30% din valoarea taxei initiale. La data efectuarii receptiei lucrarilor, dumneavoastra aveti obligatia sa cereti emitentului Autorizatiei de Construire regularizarea taxei, in functie de valoarea finala a investitiei - pe baza unui postcalcul, sustinut cu documente.

Inspectoratul de Stat in Constructii (I.S.C.) percepe o cota de 0,1% din valoarea devizului estimativ (conf. art. 40 din Legea 10/1995), urmand ca la finalizarea lucrarilor sa se aplice aceasta cota si pentru diferentele rezultate din actualizarea valorii lucrarilor autorizate. Cheltuielile pentru controlul calitatii lucrarilor de constructii (I.S.C.) reprezinta 0,7% din valoarea lucrarilor autorizate (conf. art. 30 din Legea 50/1991).

Proiectul tehnic, detalii de executie, caiete de sarcini, antemasuratori

Odata obtinuta Autorizatia de Construire arhitectul si colaboratorii sai trec la elaborarea proiectului tehnic si detaliilor de executie necesare pentru inceperea lucrarilor pe santier.

Planurile de arhitectura stau la baza celor elaborate de colaboratori, care sunt coordonati de catre seful de proiect (arhitect). Aceste planuri furnizeaza toate elementele necesare (cote, dimensiuni, distante, functiuni, arii, finisaje, materiale) pentru realizarea investitiei. Plansele de structura contin solutii constructive, ordinea tehnologica de executie si montaj, recomandari privind manipularea, transportul, depozitarea si montajul.

Avand toate aceste informatii, dumneavoastra va puteti cauta (ajutat de arhitect, daca doriti) antreprize care sa va faca oferte concrete de pret. Lucrarile se pot executa si in regie proprie. Aceasta inseamna ca, respectand legislatia in vigoare, puteti achizitiona in mod direct materiale de constructie si puteti angaja pe baza de contract personalul necesar pe santierul dumneavoastra. In aceste conditii, veti economisi resurse, dar va veti asuma, pe langa obligatiile ce va revin ca investitor, si obligatiile specifice unui constructor.

Santierul si urmarirea lucrarilor

Odata ales executantul, se poate incepe santierul.

La loc vizibil, pe toata perioada lucrarilor, trebuie afisat un panou, de minim 90x60cm, cu datele de identificare ale investitiei : denumire, adresa, beneficiar, proiectant general, executant (constructor), numarul Autorizatiei de Construire si valabilitatea acesteia, data inceperii si finalizarea lucrarilor.

Obligatiile dumneavoastra si ale executantului sunt :

- urmarirea executiei lucrarilor prin inspectorul de santier autorizat (diriginte), ca reprezentant

al dumneavoastra, si responsabilul tehnic cu executia, atestat, din partea executantului

- intocmirea cartii tehnice a constructiei - evidenta tuturor documentelor privind constructia in toate etapele realizarii ei; se intocmeste si se completeaza prin grija inspectorului de santier pe perioada executarii lucrarilor; obligatia de completare va revine dumneavoastra
- efectuarea receptiei la terminarea lucrarilor in termen, precum si a receptiei finale dupa perioada de garantie
- urmarirea comportarii in exploatare a constructiei.

Arhitectul are dreptul de a urmari executarea intocmai a lucrarilor proiectate. Neconformitatea acestora cu documentatia elaborata va fi semnalata dumneavoastra si, dupa caz, organismelor de control abilitate.

Prin dispozitie de santier, data de proiectantul lucrarilor si cu acordul scris al dumneavoastra, se pot admite modificari locale ale solutiilor tehnice din proiectele autorizate fara a se solicita emiterea unei noi Autorizatii de Construire si numai daca prin aceasta nu se modifica conditiile de amplasament, alcatuirea structurala de ansamblu, sau aspectul constructiei, ori daca nu sunt periclitata rezistenta si stabilitatea cladirilor invecinate. Responsabilitatea privind corectitudinea tehnica a solutiei privind modificarea apartine proiectantului, iar dumneavoastra aveti obligatia de a depune la emitentul Autorizatiei de Construire dispozitiile de santier.

Executantul, in baza contractului incheiat cu beneficiarul, are urmatoarele obligatii pentru asigurarea calitatii constructiilor :

- sa va sesizeze cu privire la neconcordantele din proiect pentru a putea fi solutionate de catre proiectant (daca este cazul)
- sa inceapa executia numai daca exista Autorizatie de Construire
- sa execute lucrarile numai pe baza si in conformitate cu proiectul tehnic de executie.

Receptia lucrarilor si finalizarea acestora, inclusiv intabularea

Potrivit prevederilor legale in vigoare, receptia lucrarilor de constructii si a instalatiilor aferente este actul prin care dumneavoastra declarati ca acceptati sa preluati lucrarea si ca aceasta poate fi data in folosinta.

Prin actul de receptie se certifica faptul ca executantul si-a indeplinit obligatiile contractuale si in conformitate cu documentatia de executie.

Receptia se realizeaza in doua etape:

- receptia la terminarea lucrarilor, obligatorie si pentru realizarea lucrarilor in regie proprie
- receptia finala la expirarea perioadei de garantie.

Dumneavoastra aveti obligatia sa incepeti receptia in maximum 15 zile de la notificarea terminarii lucrarilor de catre executant si sa comunicati data proiectantului, executantului si membrilor comisiei.

Receptia la terminarea lucrarilor se face de catre o comisie, aleasa de dumneavoastra, din care trebuie sa faca parte si reprezentantul administratiei locale.

Proiectantul si executantul nu pot face parte din comisia de receptie, intrucat au calitatea de invitati. Comisia de receptie examineaza:

- respectarea prevederilor din Autorizatia de Construire, precum si avizele si conditiile de executie impuse de autoritatile competente
- executarea lucrarilor in conformitate cu prevederile contractului, cu cele ale documentatiei de executie si cele ale reglementarilor specifice
- referatul de prezentare intocmit de proiectant, cu privire la modul in care a fost executata lucrarea
- terminarea tuturor lucrarilor prevazute in contractul incheiat intre dumneavoastra si executant.

La terminarea examinarii, comisia va consemna observatiile si concluziile in procesul verbal de receptie. Receptia se poate face daca nu exista obiectii. Daca exista obiectii, se poate face receptia cu notarea acestora si cu posibilitatea de remediere a deficientelor sau lipsurilor in termen de 90 de zile. Dupa efectuarea remedierilor, executantul va cere, in scris, anularea obiectiilor.

Receptia finala este convocata de dumneavoastra in cel mult 15 zile dupa expirarea perioadei de garantie specificata in contractul cu executantul. La receptia finala participa: proiectantul lucrarii, executantul, comisia de receptie si dumneavoastra. Comisia se intruneste, la data si locul fixate, si examineaza urmatoarele: procesele verbale de receptie de la terminarea lucrarilor, finalizarea lucrarilor cerute de "receptia de la terminarea lucrarilor", referatul dumneavoastra privind comportarea constructiei in exploatare pe perioada de garantie, inclusiv viciile constatate si remedierea lor.

La terminarea receptiei, comisia va consemna observatiile si concluziile in procesul verbal de receptie finala in termen de 3 zile lucratoare.

Dupa punerea in functiune a obiectivului de investitii, dumneavoastra aveti obligatia sa :

- regularizati taxele datorate administratiei publice locale, precum si achitarea celorlalte obligatii financiare legale
- obtineti adeverinta de existenta a constructiei pentru intabulare, inregistrare in Cartea Funciara
- declarati investitia in vederea impunerii fiscale.

Declaratia in vederea impunerii la organele financiare teritoriale trebuie facuta la terminarea completa a lucrarilor si nu mai tarziu de 15 zile de la data expirarii termenului de valabilitate a Autorizatiei de Construire.

Ce garantii ofera un arhitect ?

Competenta profesionala

Diploma de arhitect este acordata in urma unor studii de lunga durata (in Romania de 6 ani) pe parcursul carora viitorul profesionist acumuleaza cunostinte necesare realizarii proiectului de arhitectura.

Exercitarea profesiei si detinerea titlului de arhitect cu drept de semnatura sunt reglementate de Legea 184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect. Profesarea ca arhitect cu drept de semnatura este posibila doar daca arhitectul respectiv este inregistrat in Tabloul National al Arhitectilor, publicat de Ordinul Arhitectilor din Romania (O.A.R.) in Monitorul Oficial al Romaniei, ca membru al unei filiale teritoriale. Pentru a verifica daca

persoana cu care doriti sa colaborati este arhitect cu drept de semnatura, puteti consulta Tabloul National al Arhitectilor. Va mai puteti interesa la sediul filialei teritoriale a Ordinului Arhitectilor din Romania, din judetul sau regiunea in care va aflati.

Pe parcursul intregii sale cariere, arhitectul isi perfectioneaza cunostintele in cadrul unui proces de formare continua. De asemenea, reabilitarea, restaurarea, organizarea de santier, studiile peisagistice, expertizele etc., sunt domenii unde arhitectul isi manifesta competentele profesionale si abilitatile personale.

Garantii contractuale

Misiunile ce urmeaza a fi incredintate arhitectului fac obiectul unui contract scris, indicand clar obligatiile arhitectului si ale clientului. Redactarea unui astfel de contract este obligatorie, conform prevederilor legale si a Codului deontologic al profesiei de arhitect.

Acest contract trebuie sa precizeze in mod special :

- misiunile exacte pe care doriti sa le incredintati arhitectului, precum si durata lor
- modalitati de plata: onorariile arhitectului se negociaza liber si prealabil semnarii contractului
- calendarul proiectului: arhitectul va propune un calendar precis al platilor si termenelor de predare ale tuturor fazelor de proiectare, de la studiile preliminare pana la fazele finale ale executiei lucrarii.

Cu fiecare proiect realizat, arhitectul isi angajeaza intreaga sa responsabilitate si reputatie. El are tot interesul sa va multumeasca, proiectul fiind cartea sa de vizita care, impreuna cu dumneavoastra, este pentru arhitect cea mai buna publicitate.