

SC ROBAD CONS SRL

REG. COM. NR. J29/1817/03 • COD FISCAL R15896988

AMPLASAMENT

In momentul achizitionarii unui teren in vederea construirii unei cladiri sau in vederea renovarii si modificarii celei deja existente ar trebui sa aveti in vedere o serie de factori, dintre care cei mai importanti ii enumeram mai jos. Unii factori pot fi usor cantariti de dumneavoastra, altii sunt tehnici si aveti nevoie de specialisti pentru evaluarea impactului lor asupra calitatii si valorii terenului in cauza.

Noi va oferim consiliere in acest domeniu, fara obligatii financiare din partea dumneavoastra, in cazul realizarii proiectului de catre firma noastra.

PREVEDERILE URBANISTICE

Modul de construire este stict reglementat de legislatia generala, dar mai ales de catre regulamentele de urbanism. Exista trei feluri de astfel de regulamente:

1. Generale, care privesc intreaga localitate;
2. Zonale, care privesc o anumita zona
3. De detaliu, pentru o zona restransa sau o vecinatate.

Regulamentele sunt insotite de planuri, si chiar se numesc astfel: P.U.G. (plan urbanistic general), P.U.Z.- zonal si P.U.D.- de detaliu.

Cladirile trebuie sa respecte toate regulamentele care se refera la terenul in cauza. Planurile zonale si de detaliu pot schimba unele prevederi din planurile generale.

Constrangerile impuse de aceste planuri asupra unui anumit teren privesc, in principal:

- a. Functiunea permisa; nu orice functiune este permisa pe orice teren. Spre exemplu, nu sunt permise activitati de productie in zonele destinate locuirii.
- b. Inaltimea maxima, exprimata in numar de etaje, dar si in metri.
- c. Retragerile cladirii fata delimitatele terenului, in general minim 3m fata de laterale si 5m fata de fata si spate.
- d. Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) este un raport intre suprafata la sol a cladirii propuse si suprafata terenului. Acest procent variaza intre 80% pentru zonele centrale si 20% pentru cartierele noi, considerate de lux. O cifra medie este de 40%.

ADRESS: Aleea Zorilor, nr. 2, PLOPENI - ROMANIA

TEL/FAX 0344-113448 . 0740 249 058 e-mail : Primul_12@yahoo.com

SC ROBAD CONS SRL

REG. COM. NR. J29/1817/03 • COD FISCAL R15896988

e. Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) este un raport dintre suprafata totala (a tuturor etajelor supraterane adunate) desfasurata a cladirii si suprafata terenului. Acest indice rezulta in general prin inmultirea P.O.T.-ului cu nr de etaje admise.

In functie de cele enumerate mai sus si altor specificitati ale terenului, se elibereaza, de catre primarie, certificatul de urbanism, care este actul oficial in care sunt enumerate aceste constrangeri, sau, altfel spus, conditiile de construire. Este recomandabila obtinerea unui certificat de urbanism inaintea achizitionarii unui teren.

O situatie specifica neplacuta este aceea in care planurile urbanistice prevad largirea strazilor pe care se gaseste terenul dumneavoastra. In aceasta situatie, o portiune importanta din teren (3-5m) va deveni, la un moment dat, strada. Retragerile se calculeaza fata de aceste limite viitoare ale terenului.

Daca aveti nesansa ca trenul sa fie pe coltul a doua astfel de strazi, pierderile de suprafata pot fi drastice.

ACTE NECESARE

Pentru autorizarea constructiei unei cladiri aveti nevoie de urmatoarele acte:

1. actul de proprietate asupra terenului intabulat la judecatorie
2. planul cadastral
3. o declaratie pe proprie raspundere ca terenul nu face obiectul nici unui proces aflat pe rol si, uneori, o ridicare topometrica intocmita de un topometrist autorizat
4. studiu geotehnic.
5. in cazul, destul de des intalnit, in care terenul face parte din circuitul agricol, trebuie scos din acest circuit pentru a se putea construi pe el. Daca terenul este foarte mare dar nu se intentioneaza construirea decat pe o anumita portiune din el, este recomandabila impartirea terenului in mai multe loturi pentru evitarea impunerii de catre primarie a realizarii unui plan urbanistic de detaliu.

ADRESS: Aleea Zorilor, nr. 2, PLOPENI - ROMANIA
TEL/FAX 0344-113448 . 0740 249 058 e-mail : Primul_12@yahoo.com

SC ROBAD CONS SRL

REG. COM. NR. J29/1817/03 • COD FISCAL R15896988

NATURA TERENULUI DE FUNDARE

6. Se pot realiza cladiri in orice conditii de fundare, indiferent de natura terenului. Problema nu sta in imposibilitatea construirii ci in costurile acesteia. Astfel ca pretul constructie creste semnificativ in functie de calitatea terenului de fundare. In unele cazuri se impun solutii foarte costisitoare, care pot prescrie si anumite alcaturi (ex: obligatoriu cu subsol, obligatoriu fara subsol). Solutia pentru evitarea unor astfel de neplaceri este intocmirea unui studiu geotehnic inaintea cumpararii terenului. Acest studiu se intocmeste de catre ingineri geotehnicieni, costa la nivelul a cateva sute de lei, si este oricum neaparat necesar in proiectare.

UTILITATILE URBANE

Singura utilitate cu adevarat obligatorie este curentul electric. Chiar daca, la limita, exista generatoare cu combustibil lichid, aceasta nu este o solutie viabila. Toate celelalte: apa, canalizarea, gazele si telefonica, pot fi asigurate si altfel decat prin racordare la retelele urbane. Apa se extrage dintr-un foraj de adancime (aprox. 50m), apele uzate menajere se elimina intr-un bazin vidanjabil subteran care se goleste periodic, sau intr-o statie de epurare de dimensiuni reduse, iar incalzirea se face cu gaz depozitat intr-un rezervor exterior, sau motorina. Desi aceste solutii exista, ele sunt destul de costisitoare, atat initial cat si pe termen lung (vidanjarea, combustibilul), marind valoarea investitiei cu pana la 10.000 euro. Sunt de preferat, pe cat posibil, retelele orasului. Si aici exista o posibila capcana: chiar daca aceste retele sunt destul de apropiate (la cateva zeci de metri) de terenul pe care se realizeaza cladirea, costul racordarii la aceste retele este destul de ridicat, astfel ca si pretul de vanzare al terenului ar trebui sa fie mai mic

ADRESS: Aleea Zorilor, nr. 2, PLOPENI - ROMANIA
TEL/FAX 0344-113448 . 0740 249 058 e-mail : Primul_12@yahoo.com

SC ROBAD CONS SRL

REG. COM. NR. J29/1817/03 • COD FISCAL R15896988

CAI DE ACCES, VECINATATI SI UTILITATI PUBLICE

Acesta este criteriul cel mai simplu. Este de dorit ca terenul sa se afle in apropierea unor strazi, bulevarde sau sosele importante, cu trafic fluent. Este totusi necesara o anumita distanta fata de zgomotul si poluarea acestor strazi. Distanța variaza in functie de vegetatia existenta in zona, care actioneaza ca o bariera impotriva poluarii si in functie de gradul de poluare produs de strada principala respectiva. O retragere corecta ar fi de aproximativ 100m pentru strazi principale, 200m pentru bulevarde si sosele nationale. Distanțele sunt orientative, situatia reala de la fata locului este indicatorul principal.

ADRESS: Aleea Zorilor, nr. 2, PLOPENI - ROMANIA
TEL/FAX 0344-113448 . 0740 249 058 e-mail : Primul_12@yahoo.com