

KUF

12 greșeli care costă cel mai mult pe cei care își construiesc casa

și cum le eviți — un ghid calm, de la teren la chei

DE UN BIROU DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM

designed by KUF

Cuprins

1	Cumperi un teren fără să verifici ce poți construi pe el	4
2	Nu verifici actele	6
3	Începi proiectul fără o temă clară	8
4	Faci un buget fără rezervă	10
5	Alegi constructorul după cel mai mic preț	12
6	Schimbi planul în timpul construcției	14
7	Ignori soarele, zgomotul și viitorul	16
8	Subestimezi bransamentele	18
9	Economisești pe ce nu se vede	20
10	Construiești fără supraveghere	22
11	Greșești ordinea lucrărilor	24
12	Sari peste recepție, garanții și înscrierea în cartea funciară	26
13	De la teren la chei	28
14	Capitolul banilor	29
15	Verificarea în douăsprezece puncte	32
16	România: pașii oficiali, pe scurt	33

Acest ghid are caracter general. Nu înlocuiește un arhitect, un inginer, un topograf, un avocat sau regulile locului în care construiești. Legile, autorizațiile, taxele și prețurile diferă în fiecare țară și se schimbă în timp. Verifică întotdeauna regulile care se aplică terenului tău și întreabă un specialist calificat înainte să iei o decizie.

1

Cumperi un teren fără să verifici ce poți construi pe el

Un teren frumos nu e același lucru cu un teren pe care se poate construi.



CE SE ÎNTÂMPLĂ

Te îndrăgostești de o priveliște. Prețul pare corect. Vânzătorul spune „aici se poate construi o casă, fără probleme”, iar un prieten al unui prieten confirmă. Cumperi.

Apoi vin răspunsurile reale. Casa pe care ți-o imaginai e prea lată pentru teren, după ce se numără retragerile obligatorii față de limitele proprietății. Sau terenul e într-o zonă unde se permit doar construcții mici. Sau cea mai apropiată conductă de apă e la 400 de metri. Sau solul cere fundații adânci și scumpe.

Nimic din asta nu e rar. Aproape orice poveste neplăcută de construcție începe aici, pentru că terenul e singura decizie pe care nu o mai poți schimba.

CÂT COSTĂ

Costul nu e de obicei o singură surpriză mare. Sunt mai multe medii: fundații mai adânci, un drum de acces nou, un branșament la apă sau la rețeaua electrică, încă un an de așteptat o aprobare sau o casă mai mică decât voiai. Adunate, pot depăși prețul unui arhitect bun și al unui constructor bun la un loc.

În cel mai rău caz, pe teren nu se poate construi deloc, sau doar după un proces lung și nesigur.

CUM O EVIȚI

- 1 **Întreabă ce se permite — în scris.** Înainte să plătești ceva, întreabă la autoritatea locală ce se poate construi pe terenul exact: folosința, înălțimea maximă, cât din teren poate fi acoperit și la ce distanță de limite trebuie să stea casa. O discuție prietenoasă la telefon nu ajunge. Cere documentul oficial care confirmă.

- 2 **Desenează casa pe teren.** Roagă un arhitect să așeze un volum simplu pe teren, cu toate distanțele obligatorii. Mulți oameni descoperă aici că suprafața pe care se poate construi e jumătate din cât credeau.
- 3 **Verifică terenul de sub picioare.** Un studiu geotehnic înainte de cumpărare îți spune dacă fundațiile vor fi simple sau scumpe. Costă puțin față de surpriză. Uită-te la pantă, la apa de la suprafață și dacă terenul e lângă un râu sau într-o zonă joasă.
- 4 **Verifică accesul și rețelele.** Ai drept legal de acces la teren cu mașina și cu un camion? Unde sunt apa, canalul, curentul și gazul, cine te racordează, în câte luni și pentru cât? Cere ofertele de branșare înainte să te decizi.
- 5 **Vizitează terenul în momente diferite.** Mergi într-o zi ploioasă, dimineața, seara și într-un weekend. Observă zgomotul, mirosul, soarele, vecinii, traficul. Vorbește cu oamenii care locuiesc deja acolo.
- 6 **Condiționează achiziția.** Dacă poți, semnează un antecontract care depinde de rezultatul acestor verificări. Dacă vânzătorul nu îți dă deloc timp pentru ele, ia asta ca pe un răspuns.

LISTA TA DE VERIFICARE

- ☐ Am răspunsul oficial, în scris, despre ce se poate construi
- ☐ Un volum simplu a fost desenat pe teren, cu toate distanțele
- ☐ Cunosc tipul de sol și situația apei
- ☐ Accesul la teren e legal și funcționează și iarna
- ☐ Am oferte pentru branșamentele la apă, canal și curent
- ☐ Am vizitat terenul de cel puțin trei ori, în condiții diferite

TREI ÎNTREBĂRI DE PUS

- ? *Ce anume pot construi aici și unde e scris asta?*
- ? *Se planifică ceva în apropiere: un drum, o fabrică, un cartier nou?*
- ? *Ce au avut de făcut vecinii ca să se racordeze la rețele?*