

## GHID PRACTIC PENTRU UN VIITOR PROPRIETAR

### *Preambul*

De ani de zile ne ocupam cu dezvoltari imobiliare, respectiv dezvoltarea unui concept de ansamblu rezidential, edificarea lui si vanzarea imobilelor. In tot acest rastimp, ne-am lovit de multe aspecte mai mult sau mai putin cunoscute, atat in proiectele noastre cat si studiind piata concurentiala.

Consideram ca orice dezvoltator serios are de castigat daca, clientul sau beneficiarul final al oricarui proiect locativ, are experienta si cunostinte cat mai serioase in domeniu, cu alte cuvinte – daca cumparatorul are o abordare profesionista.

In acest spirit, am intocmit prezentul ghid pentru a trece in revista si din perspectiva noastra, principalele avantaje si dezavantaje ale celor doua vedete locative ale momentului: **vila din apropierea orasului si apartamentul de bloc in oras.**

***Află ce ți se potrivește!***

## **- Vilă cu grădină în apropierea oraşului -**

Puncte esențiale:

### **1. Locația**

Succesul oricărui proiect depinde de locație. Dacă visul tău este să locuiești la casa și să te poți bucura de propria ta grădină atunci este esențial ca acestea să fie așezate **intr-o zonă liniștită, luminoasă, cu aer curat și reglementări urbanistice care să îți asigure același confort și intimitate și pe viitor.** (*vezi* regim de înălțime al zonei, front la stradă minim pentru fiecare construcție, distanțe dintre case, lățimea arterelor și a trotuarelor).

#### **La noi:**

- Regimul de înălțime al zonei este = P+M
- Frontul la stradă minim pentru fiecare construcție = 3 ml
- Distanța dintre case (față în față) = 13,5 ml (7,5 ml drum + 3 ml front o casă)
- Lățimea arterei principale de circulație = 5,5 ml cu o lățime de 1 ml pentru fiecare trotuar. În total 7,5 ml.

**Dar asigură-te că te poți bucura de toate aceste avantaje ale traiului la casa, în proximitatea orașului** (*vezi* acces la DN, legăturile cu orașul prin intermediul transportului public, interval de timp necesar pentru a parcurge cu autoturismul personal distanța până în centrul orașului, traficul între zonă și oraș, calitatea drumurilor, perspective de dezvoltare și îmbunătățiri în zonă).

#### **La noi:**

Accesul în Ansamblul Rezidențial Ana se face ușor din DN 14, imediat după intrarea în localitatea Șura Mare pe partea dreaptă. Legăturile cu orașul sunt menținute prin intermediul companiei locale de transport – Transmixt SA, care efectuează curse regulate Sibiu-Șura Mare și retur, zilnic în intervalele orare pe care le puteți consulta pe site-ul [www.transmixt.ro](http://www.transmixt.ro). Intervalul de timp necesar pentru a parcurge cu autoturismul personal distanța până în centrul orașului este în medie de 20 minute.

Foarte importantă este și distanța mică între municipiul Sibiu și comuna Șura Mare și aici facem referire la următoarele servicii care sunt în avantajul celor care aleg această locație: aeroport la 9 km distanță; autostrada cu un nod rutier de acces principal la 1,5 km distanță; (lucrările la centura Sibiului se vor finaliza în Februarie 2010), gară și autogară la 4 km distanță precum și multe alte servicii.

**Prima Shopping Center** – cel mai mare proiect privat al acestui an, este o investiție a austriecilor CA Immo International, **dezvoltat la ieșirea din Sibiu către Medias.**

Ridicarea magazinului **Obi** reprezintă prima fază a dezvoltării centrului comercial. În a doua fază, se va începe ridicarea unui nou magazin, de mobilă, cel mai probabil fiind vorba de renumitul brand **Ikea**, dat fiind faptul că este vorba de un lanț internațional cunoscut. Până la finalizarea acestora însă, se mai estimează

darea in folosinta a inca unui **hypermarket** in zona de nord a Sibiului si a unui mall cu aproximativ **150 de magazine**.

## 2. Calitatea constructiei.

Locatia si calitatea constructiei isi disputa locul I in evaluarea punctelor esentiale pentru orice locuinta. Cert este ca degeaba ai calitate daca nu ai locatie buna si la fel de bine degeaba ai locatie buna daca nu ai calitate. Avem nevoie de amandoua. Problema este ca pe piata rezidentiala, initial in goana dupa profit si mai recent in goana dupa reducerea costurilor, calitatea este trambitata de multi si dovedita de putini.

Calitatea **incepe de la materiale**, aici lucrurile sunt fara echivoc, conteaza **producatorul** (de ciment, de caramida), (tipul si eficienta termica a acestuia) de tamplarie, de materiale pentru finisaje si izolatii termice, de invelitori si accesorii, de instalatii.

Un alt aspect foarte important il reprezinta **proiectarea, structura de rezistenta** care determina daca locuiesi intr-o cazemata sau intr-un cort si **proiectul de arhitectura** care imprima spatiilor luminozitatea, eleganta, echilibrul si functionalitatea.

La prima vizitare orice client va observa in prima instanta **calitatea manoperei**, respectiv finisajele care determina aspectul unei case, abia partial frumusetea sau **calitatea proiectului**.

Atentie! Pe termen mediu si lung cele mai importante sunt insa functionalitatea proiectului, luminozitatea spatiilor, rezistenta proiectului (care se verifica prin consultarea cartii tehnice a constructiei).

## 3. Calitatea vietii

Daca acest parametru nu ar exista, cele doua tipuri de proiecte pe care ne-am propus sa le analizam ar fi poate intr-o concurenta stransa.

El este cel care deosebeste in esenta viata la casa in mijlocul naturii de apartamentul la bloc in inima orasului. Calitatea vietii se reflecta in doua aspecte:

- I. Aspectul sanatatii, securitatii si intimitatii familiei tale
- II. Aspectul functional.

### I. Aspectul sanatatii, securitatii si intimitatii familiei tale - Avantaje:

- **aer curat**, mediu sanatos fara poluare in care te poti relaxa si iti poti **creste copiii**.
- **liniste**, lipsa traficului greu in cartier si a industriei in zona, sunt aspecte vitale pentru o viata fara stres. (la fel si faptul ca nu auzi niciodata cum bate vecina snitele dimineata la 7<sup>00</sup>).
- **curatenia spatiilor comune**, care intr-un ansamblu rezidential autentic sunt private, rezidentii fiind cointeressati in calitate de coproprietari pentru intretinerea lor; fara mizerie si miros de la ghenă de gunoi, pliante publicitare aruncate pe jos in jurul cutiilor postale).
- **securitate pentru copii:**  
fara gastii de bloc, fara circulatie, fara caini vagabonzi, fara guri de canal neastupate, fara gropi sau maldare de gunoi in spatele locuintei.
- **natura, echilibrul si intimitatea gradinii tale** pe care o poti amenaja dupa bunul tau plac, unde iti poti servi cafeaua in fiecare dimineata, unde te poti intalni la gratar cu prietenii, unde se pot juca copiii tai si unde iti permiti relaxat dorinta din copilărie de a avea un animal de companie.

- **locul de joaca al copiilor tai este asigurat**, zona este rezidentiala si prin ea circula doar "ai casei", respectand limitarea de viteza pentru maxim 30 km/h.

## II. Aspectul functional - Avantaje

- o casa noua, construita cu materiale de calitate si bine izolata, are **costuri de incalzire mici** si iti va permite, daca doresti, sa iti instalezi sisteme ecologice noi care reduc si mai mult costurile de incalzire: panouri solare, pompe care preiau caldura din sol.
- o casa noua, in apropierea orasului, in suburbii, intra in clasa imobilelor din zonele rurale, unde **taxele si impozitele locale** sunt mult mai mici decat in oras, un aspect foarte important, pentru ca tendinta este de crestere a impozitelor pe imobile.
- ai **mereu asigurat un loc de parcare pe carosabil si unul la tine in curte**. Pentru acest loc de parcare nu platesti nicaieri taxe si nu risti sa-ti ridice masina nimeni dar mai ales nu risti sa te certi cu vecinul.

## Aspectul functional - Dezavantaje

- necesitatea unui **mijloc de transport propriu** pentru a asigura independenta si confort familiei tale
- **intretinerea casei si a gradinii**. O gradina necesita eforturi, plantare de flori, udarea lor, tunderea gazonului, adunarea frunzelor toamna. Daca nu iti fac placere aceste activitati si consideri ca nici nu iti permiti financiar angajarea unei persoane care sa se ocupe de acest aspect pentru tine s-ar putea ca viata la bloc sa fie mai apropiata de necesitatile tale.

## ***- Apartamentul nou la bloc în oraș -***

### **Puncte esențiale:**

#### **1. Locația**

Locația este chiar mai importantă pentru acest tip de proiect deoarece cel mai mare avantaj al vieții la bloc trebuie să fie urbanizarea, facilitățile în imediată apropiere:

- artere de comunicație pavate, școli, grădinițe, stații de autobuz, bănci, alimentare, magazine, restaurante.

Apartamentul la bloc este cu atât mai bine evaluat cu cât este așezat într-o zonă cu o urbanizare de calitate, completă, cu toate utilitățile la îndemână.

#### Verifica:

- accesul facil
- calitatea drumurilor
- locul de parcare
- siguranța autoturismului tău
- utilitățile (apa, gaz, curent, canal, salubritate)
- facilitățile zonei

#### Ai grijă la eventualele surprize ale locației, **exemplu:**

- drumuri neasfaltate, înguste și în pantă abruptă, pentru care iarna s-ar putea să ai nevoie de un autoturism de teren.
- drumuri locale sau județene pe care este dirijat traficul greu ( zgomot, praf, riscuri pentru copiii tăi, pentru tine la intrarea în zona de trafic).
- zone industriale în imediată apropiere (poluare, zgomot, trafic).
- zone libere (neconstruite) și a căror destinație stabilită prin Plan Urbanism General (P.U.G) nu va este cunoscută.
- care este Procentul de Ocupare al Terenului (P.O.T) stabilit prin Planul de Urbanism Zonal (P.U.Z)? pentru a afla dacă risți să se mai construiască încă un bloc în fața geamului sau în parcare.
- zone aflate încă în circuitul agricol și în extravilan unde pasc turmele de oi (mizerii, miros, zgomot de la animale).
- consulta Planul de Urbanism General (P.U.G) pentru perspective de dezvoltare și îmbunătățiri în zonă.

## 2. Calitatea constructiei

Calitatea proiectului incepe cu **dimensionarea spatiilor comune** (hol de intrare, scari, lift, etc.) si **organizarea optima a unitatilor locative** (echilibrul spatii comune - spatii intime, luminozitate, utilitate). **Calitatea materialelor si a executiei** sunt un aspect deosebit de important in cazul unei cladiri cu multi beneficiari sau proprietari, deoarece **fiecare eventuala deficiente afecteaza comunitatea nu doar individul.**

### Verifica:

- structura de rezistenta
- materiale si etape parcurse pentru finisare
- grosimea peretilor despartitori intre apartamente
- materiale si solutii pentru instalatii
- izolare fonica si termica a blocului fata de mediul exterior
- existenta unui sistem de administrare a spatiilor comune din bloc (lift, casa scarii, interfon) cine se ocupa de intretinere si functionarea lor?

## 3. Calitatea vietii

### Avantaje:

- **apropierea de facilitatile urbane** (gradinite, scoli, spitale, banci si centre comerciale)
- **costuri de incalzire mici** in concordanta cu suprafata locuita **costuri de intretinere mici**, fiind o unitate locativa noua, costurile sunt doar legate de curatenie si administrare

### Dezavantaje:

- **nerespectarea programului de liniste** (finisarea apartamentelor vecinilor in regie proprie de catre proprietar, chefurile, manele, scandalurile, batutul snitelelor si al covoarelor) la care esti obligat / fortat sa fi partas.
- **poluarea si praful din aer** (existente oriunde ai facilitatile urbanizarii).
- **administrarea spatiilor comune.**
- **lipsa locurilor de joaca pentru copii** si a securitatii acestora
- **locurile de parcare insuficiente**

### Verifica:

- daca sistemul de incalzire prevazut este individual (pentru fiecare apartament o centrala termica) sau colectiv/pe bloc. Pentru cel din urma, cine se ocupa de administrare, intretinerea lui (eventuale reparatii) si daca functioneaza full-time de la primul rezident mutat.
- daca liftul prevazut functioneaza de la primul locatar mutat, de la o anumita data prestabilita sau in functie de gradul de ocupare al blocului?
- daca ai cumparat o unitate locativa la gri, ia in calcul ca asa cum iti faci calculele tu ca in urmatoarele 3-6 luni vei termina de amenajat apartamentul pe cont propriu, la fel isi fac

calculele si vecinii ca vor finaliza in urmatoorii 2 ani (luand in calcul si neprevazutele) iar in tot acest rastimp toata zona o sa fie un santier continuu - cu praf, galagie, mizerie si muncitori mai mult sau mai putin de incredere.

Mai este de subliniat aspectul securitatii zonei, in aceste conditii de trafic (degeaba ai interfon) si cel al intretinerii spatiilor comune pentru ca nu pot rezista la atata carat de materiale de constructii si du-te vino in salopete patate.

## **Rezumat**

Abordeaza orice cautare a locuintei ideale dupa urmatoorii parametrii:

1. Planul de Urbanism General (P.U.G) al zonei, sa stii ce te asteapta peste 10 ani.
2. urbanizare-regulile de urbanism aplicate in proiectul ansamblului vizat
3. locatia-utilitatile, facilitati, avantajele - dezavantajele acestora
4. calitatea priectului
5. calitatea constructiei
6. nivelul de finisare la care se preda intregul proiect (tot la cheie?/ la cheie si la gri? / la rosu pe interior?)
7. termenele fixate pentru predarea utilitatilor si facilitatilor proiectului (care difera de cel al predarii unitatii locative pe care ati achizitionat-o).
8. raportul pret/calitate:
  - ce obtin versus ce doresc?
  - rezultat pe termen:       - scurt
  - mediu
  - lung

---

In goana dupa cel mai mic pret, nu pierde din vedere faptul ca o locuinta trebuie sa te aranjeze macar pe termen mediu dar ideal pe viata!

Acestea fiind spuse, va uram mult success in gasirea locuintei ideale pentru dumneavoastra!