



A-LINEA ARCHITECTURE
SATU MARE · NORD-VEST

GHID GRATUIT PENTRU FAMILII

Prima ta casă, pas cu pas

Tot ce trebuie să știi înainte să începi, explicat pe înțeles —
ca între prieteni.

UN GHID A-LINEA ARCHITECTURE

O scrisoare pentru *tine*

Dacă citești rândurile astea, ești la începutul unui drumuri din viața ta. Vrei să-ți construiești prima casă. Locul în care copiii tăi vor face primii pași, în care veți petrece serile de iarnă, în care, peste ani, vă veți aminti cum a început totul.

În peste unsprezece ani de arhitectură, am stat de vorbă cu zeci de cupluri exact ca tine. Veneau cu un telefon plin de poze, cu o bucată de teren și cu ochii strălucind. Dar, aproape mereu, sub entuziasm se ascundea aceeași teamă tăcută: „*Oare facem bine? Oare nu ne pierdem economiile de-o viață într-un lucru pe care nu-l înțelegem?*”

Am văzut oameni minunați blocați luni întregi fiindcă nu știau ce e un certificat de urbanism. Am văzut familii care au turnat fundația după sfatul unui vecin „priceput” și apoi au plătit dublu ca să repare. Bugete spulberate nu de lăcomia cuiva, ci pur și simplu de necunoaștere.

Oamenii ăștia nu aveau nevoie de cineva care să le vorbească de sus. Aveau nevoie de un prieten.

Ghidul acesta este exact asta. Nu o broșură, nu o listă de servicii. Ci mâna pe care mi-aș fi dorit să o aibă întinsă fiecare familie pe care am cunoscut-o la început de drum. Nu trebuie să devii arhitect ca să-ți construiești casa — dar meriți să înțelegi ce se întâmplă la fiecare pas.

Hai să pornim împreună. Cu drag,

Anca

A-LINEA ARCHITECTURE



A-LINEA · PRIMA TA CASĂ, PAS CU PAS

CUPRINS

Ce găsești în *ghid*

01 O scrisoare pentru tine · în loc de început

02 Înainte de prima cărămidă · visul, nevoile, bugetul

03 Terenul · ce verifici înainte de orice

04 Drumul autorizației · CU · avize · DTAC · AC

05 Fazele de proiectare · de ce nu sunt la fel

06 De ce ai nevoie de Proiect Tehnic · capitolul-cheie

07 Echipa din spatele casei · cine de ce răspunde

08 Glosar de termeni · micul tău dicționar

A Bugetul real, fără surprize · toate „gălețile”

B Execuția și predarea · contract · recepție

C Cele mai frecvente greșeli · și cum le ocolești

D Checklist + întrebări · pentru prima întâlnire

E Cum te putem ajuta · A-linea, lângă tine

Înainte de *prima* *cărămidă*

O casă bună nu începe pe hârtie, ci cu o întrebare simplă: cum vrem, de fapt, să trăim în ea?

Visul are nevoie de realitate

E firesc să începi cu poze. Dar ele arată case construite în alt climat, pe alt teren, cu alt buget. Înainte de prima schiță, stați amândoi la masă și scrieți sincer cum vreți să trăiți. Răspunsurile astea sunt, de fapt, **tema de proiectare** — punctul din care pornește orice arhitect bun.

Bugetul: prietenul onest

Cele mai multe dezamăgiri vin din același motiv: oamenii calculează doar prețul construcției și uită restul — terenul, proiectarea, avizele, finisajele și, obligatoriu, o rezervă de neprevăzute. Nu-ți dăm cifre fixe: depind de zonă și de cum alegi să construiești. Dar vei vedea fiecare leu explicat, *de ce costă cât costă*.

Ce înseamnă „cap-coadă”

Înseamnă că nu ești lăsat singur la nicio etapă: de la prima schiță, prin toate specialitățile, prin autorizație, până când meșterii ridică efectiv casa și cineva verifică să o facă corect. Diferența dintre un proiect cap-coadă și o adunătură de hârtii luate de ici-colo o vei simți cel mai tare pe șantier — acolo unde greșelile costă cel mai scump.



Tema în *10 întrebări*

Răspundeți amândoi, în scris. Nu există variante greșite — doar răspunsuri sincere. Aduceți lista la prima întâlnire.

01 Căți suntem acum și peste 10 ani?

copii, părinți, musafiri

02 Cum ne începem și ne încheiem ziua?

cine pleacă primul, unde bem cafeaua

03 Lucrează cineva de acasă?

un birou sau un colț e de ajuns?

04 Cât gătim și mâncăm împreună?

bucătăria e inima casei?

05 Un nivel sau acceptăm etaj?

cum va fi peste 30 de ani?

Tema în 10 întrebări (II)

06 Câtă curte și cât interior?

grădină sau mai puțină întreținere?

07 De câtă intimitate avem nevoie?

ce văd vecinii? dormitoare retrase?

08 Ce nu suportăm la casa actuală?

frig, întuneric, lipsă de depozitare

09 Ce ne dorim, chiar dacă pare moft?

un șemineu, o cadă, lumină de dimineață

10 Cât investim — realist?

buget și timp, spuse cu voce tare

SFAT DE PRIETEN

Dacă la vreo întrebare voi doi răspundeți diferit, e perfect. Tocmai de-aia o scrieți *înainte* de proiect — ca să le împăcați pe hârtie, nu pe șantier.



CAPITOLUL 03

Terenul — ce verifici înainte de orice

O casă bună începe cu un *teren înțeleș*

Dacă terenul ascunde surprize, le vei plăti scump.
Vestea bună: aproape toate pot fi aflate dinainte.

Extrasul de carte funciară (CF)

E „buletinul” terenului: proprietarul real, suprafața oficială, eventualele ipoteci sau sarcini. **Niciodată nu cumperi un teren fără un extras CF recent.**

Ridicarea topografică

Măsurarea precisă a terenului, de un topograf autorizat. Fără ea, arhitectul proiectează „pe ghicite”. E oricum obligatorie pentru autorizație.

Studiul geotehnic

Îți spune ce se ascunde sub picioarele tale și de el depinde tipul de fundație. Costă o fracțiune din ce ai plăti reparând o fundație subdimensionată — e o asigurare, nu o cheltuială.

Regulile și *restricțiile* zonei

Planul urbanistic (PUG / PUZ) stabilește cât poți acoperi cu construcția (**POT**), cât poți construi în total (**CUT**) și pe câte niveluri ai voie. Două terenuri la fel de mari pot permite case complet diferite.

Iar servituțile — o conductă care trece pe sub teren, un drept de trecere al vecinului, o linie electrică — sunt „obligațiile ascunse” ale locului. Nu te speria de ele: doar verifică-le din timp, la liniște.



Înainte să cumperi un *teren*

Dacă la vreun punct răspunsul e „nu știu”, e exact ce trebuie lămurit înainte de bani, nu după.

☐ **Extras CF recent** — proprietar, suprafață, fără sarcini

☐ **Suprafața din acte = cea reală** — confirmată prin topografie

☐ **Certificat de urbanism informativ** — ce ai voie să construiești

☐ **Acces la utilități** — apă, canal, curent, gaz — și costul racordării

☐ **Acces auto la teren** — drum public sau drept de trecere în acte

Înainte să cumperi un teren (II)

- ☐ **Natura terenului** — ce au pățit vecinii care au construit?

- ☐ **Restricții și servituți** — zonă protejată, conducte, linii electrice

- ☐ **Riscuri naturale** — inundații, alunecări, apă freatică

- ☐ **Orientarea cardinală** — vei avea lumină unde îți dorești?

- ☐ **Vecinătățile** — ce e în jur și ce s-ar putea construi

SFAT DE PRIETEN

Dacă poți, mergi pe teren la ore diferite — dimineața, la prânz, seara. Un loc poate arăta complet altfel când soarele și liniștea se schimbă.

Drumul autorizației, *pas cu pas*

Drumul are o ordine clară — și nu mergi singur prin el. Arhitectul se ocupă de cea mai mare parte a hârtiilor.

1. Certificatul de Urbanism (CU) — îți spune ce ai voie să construiești și ce *avize* îți trebuie. Atenție: nu îți dă dreptul să construiești, ci doar harta a ce ai de adunat.

2. Avizele și acordurile — „bifele” de la instituții și furnizori (utilități, mediu, drumuri), plus studiile obligatorii. Un arhitect cu experiență le cere în paralel, ca să nu pierzi luni întregi.

3. DTAC — proiectul la nivelul necesar pentru autorizare. Suficient pentru primărie, dar nu pentru a construi corect casa.

4. Autorizația de Construire (AC) — abia acum ai voie, legal, să începi lucrările, după ce anunți oficial începerea.

Drumul autorizației

de la prima informație la dreptul de a începe



*Autorizația îți dă dreptul să începi —
proiectul tehnic îți asigură că o faci bine.*

Fazele de proiectare *explicate*

Nu sunt proiecte diferite, ci etape ale aceluiași drum — fiecare adaugă un strat de detaliu peste cel dinainte.

Conceptul (anteproiectul)

Aici visul prinde formă: schițe, împărțirea camerelor, vizualizări 3D ca să vezi casa înainte să existe. Etapa cea mai creativă și mai liberă — merită timp și răbdare.

DTAC

Proiectul dus la nivelul necesar pentru autorizație. Suficient pentru primărie, dar nu pentru meșteri.

Proiectul Tehnic de execuție (PTh)

Proiectul adevărat după care se construiește: detalii de execuție, soluții complete, caiete de sarcini și liste de cantități. Diferența dintre „ne descurcăm pe parcurs” și „știm exact ce facem, cu ce bani”.

DTAC vs. Proiect Tehnic

același drum, două niveluri de detaliu



DTAC



Proiect Tehnic

la ce folosește

obținerea
autorizației

construirea
efectivă

nivel de detaliu

suficient pentru
primărie

suficient pentru
meșteri

răspunde la

„am voie?”

„cum, exact?”

DTAC îți aduce autorizația.

Proiectul tehnic îți construiește casa corect.



*„Casa ta merită
făcută o singură dată.
Și bine.”*

De ce ai nevoie de *Proiect Tehnic*

DTAC-ul îți aduce autorizația, dar nu spune cum se construiește casa. A te opri aici e ca o călătorie lungă cu harta ruptă la jumătate.

Bugetul scapă de sub control. Fără liste de cantități, prețul e „din burtă”, ajustat apoi pe parcurs. Așa se nasc devizele care se dublează.

Nu poți compara ofertele. Fără proiect tehnic, fiecare constructor ofertează altceva. Compari mere cu pere.

Șantierul se face din improvizatie. Fiecare meșter decide singur cum face — o casă cusută din soluții care nu se potrivesc, fără ca cineva să răspundă de întreg.

Ce *riști*, de fapt

Plătești greșelile cu dobândă, peste ani. Crăpături dintr-o structură subdimensionată, igrasie dintr-o hidroizolație făcută „după ureche”, punți termice care îți umflă factura. Toate se rezolvă pe hârtie, cu o gumă de șters — nu cu o spargere de pereți.

Rămâi fără apărare. Dirigintele verifică dacă se construiește *conform proiectului*. Fără un proiect tehnic detaliat, n-are după ce să verifice — iar tu n-ai pe ce să te bazezi când ceri remedieri.

PE SCURT, CA PRIETEN

Proiectul tehnic nu e o cheltuială în plus — e asigurarea ta. Banii economisiți sărind peste el devin, aproape mereu, mii de lei pierduți pe șantier. Casa ta merită făcută o singură dată. Și bine.

Echipa din *spatele* casei

O casă bună nu e munca unui singur om. E bine să știi cine de ce răspunde și pe cine întrebi.

Arhitectul — ține totul împreună

Îți traduce visul în spațiu și coordonează întreaga echipă, ca arhitectura, structura și instalațiile să vorbească aceeași limbă. Răspunde de coerența întregului.

Inginerii — creierul tehnic

Cel de structură se asigură că totul stă în picioare în siguranță; cei de instalații își dezvoltă partea lor. Totul trebuie să se potrivească la milimetru.

Verificatorul — al doilea ochi

O persoană independentă, atestată, confirmă înainte de autorizare că proiectul respectă cerințele de calitate și siguranță. Ca o a doua opinie medicală.

Dirigintele — *omul tău* pe șantier

Dirigintele de șantier este reprezentantul **tău** pe durata execuției. Verifică dacă se construiește exact ce scrie în proiect, cu materialele și calitatea prevăzute. Oprește lucrarea la fazele determinante — fundația sau armătura, înainte să se toarne betonul — și participă la recepție.

El nu lucrează pentru constructor, ci pentru tine. **Fără el, ești singur în fața unei echipe care știe mult mai multe decât tine despre construcții.**



Micul tău *dicționar*

Când cineva îți aruncă o prescurtare, revii aici fără rușine. Nimeni nu se naște știind aceste cuvinte.

Anteproiect

Prima fază: schițe, împărțirea spațiilor și vizualizări 3D.

Autorizație de Construire (AC)

Documentul care îți dă dreptul legal să începi lucrările.

Aviz / Acord

Aprobare de la o instituție sau furnizor, necesară pentru autorizație.

Calet de sarcini

Ce materiale și ce calitate se folosesc. Parte din proiectul tehnic.

Carte Funciară (CF)

„Buletinul” terenului: proprietar, suprafață, sarcini.

Cartea tehnică

Dosarul complet al casei, necesar la recepție și la vânzare.

Certificat de Urbanism (CU)

Ce ai voie să construiești și ce avize îți trebuie.

CUT

Cât poți construi în total, raportat la suprafața terenului.

Detalii de execuție

Desenele „la lupă” ale fiecărui element. Parte din proiectul tehnic.

Diriginte de șantier

Reprezentantul tău, verifică execuția conform proiectului.

DTAC

Documentația la nivelul necesar pentru a obține autorizația.

Faze determinante

Etape-cheie (fundamentație, armătură) verificate înainte de a fi acoperite.

Dicționar (II)

Listă de cantități

Inventarul exact al materialelor și manoperei. Baza prețurilor reale.

POT

Cât din teren poate fi acoperit de construcție, în procente.

Proiect Tehnic (PTh)

Proiectul detaliat după care se construiește efectiv casa.

PUG / PUZ

Regulile zonei: funcțiuni, înălțimi, retrageri.

Recepția lucrărilor

Momentul oficial în care lucrarea e constatată terminată și conformă.

Regim de înălțime

Câte niveluri ai voie (ex. P, P+1, P+M).

Retrageri

Distanțele minime față de limite și de vecini.

Ridicare topografică

Măsurarea precisă a terenului, pentru proiectare și autorizare.

Servitute

Un drept al altcuiva asupra terenului tău (ex. trecere).

Studiu geotehnic

Analiza solului, care stabilește tipul de fundație.

Verificator de proiect

Specialist atestat care confirmă calitatea și siguranța proiectului.

Bugetul real, *fără surprize*

Gândește bugetul ca pe mai multe „găleți”, nu una singură. Pe jumătate, dezamăgește mereu.

- 1. „La roșu” nu e „gata”.** Finisajele, instalațiile, bucătăria pot fi o parte uriașă. Bugetează casa întreagă, până la ultima clanță.
- 2. Cel mai mic preț ≠ cel mai mic cost.** Oferta ieftină ascunde ce nu e inclus. Compari corect doar pe liste de cantități.
- 3. Modificările pe parcurs** costă de câteva ori mai mult decât pe hârtie.
- 4. Ce e „în jurul” casei** — împrejmuire, alei, intabulare — de pus în plan de la început.

PE SCURT, CA PRIETEN

Un buget onest e un buget complet — cu toate gălețile, plus rezerva. Mai bine afli de la început că proiectul cere puțin mai mult.

„Gălețile” bugetului tău

din ce e făcut, de fapt, costul unei case



Teren & racorduri

terenul și aducerea utilităților



Studii & avize

geotehnic, topografie, avize



Proiectare

toate fazele, toate specialitățile



Taxe legale

autorizație, cotele ISC și OAR



Execuție

structură, instalații, finisaje — cea mai mare



Rezervă de neprevăzute

10–15%, obligatoriu



Amenajări exterioare

împrejmuire, curte, intabulare

Proporțiile diferă — dar nicio „găleată” nu lipsește.

Execuția și *predarea*

Șantierul nu trebuie să fie un loc al fricii. Cu hârtiile la zi și oamenii potriviți, e doar etapa în care visul prinde ziduri.

Contractul cuprinde clar: ce se construiește (cu referire la proiectul tehnic), prețul, un grafic de plăți legat de etape, termenele și garanția. O parte din plată reținută până după recepție te ține pe poziție de forță.

Pe parcurs, dirigintele verifică lucrările înainte să plătești o etapă. Niciun beton nu se toarnă peste ceva neverificat.



Recepția și *cartea tehnică*

Recepția se face în doi pași: la terminarea lucrărilor și, după perioada de garanție, recepția finală. Nu semna o recepție „de complezență” — e momentul în care ai cea mai mare putere de a cere îndreptarea problemelor.

Cartea tehnică a construcției e actul de identitate al casei — îți trebuie la intabulare și ori de câte ori, peste ani, cineva va vrea să intervină pe casă.



Cele mai frecvente *greșeli*

Odată ce le cunoști, devin ușor de ocolit. Familiile care le știu dinainte trec prin tot procesul mult mai liniștite.

- 1 Cumpără terenul „pe repede înainte”. → verifică tot înainte de semnătură.**
- 2 Se îndrăgostesc de o casă de pe internet. → pornește de la nevoile tale.**
- 3 Sar peste proiectul tehnic. → cea mai scumpă „economie”.**
- 4 Uită rezerva de neprevăzute. → 10–15% de la început.**
- 5 Bugetează doar „la roșu”. → bugetează casa întreagă.**



Greșeli frecvente (II)

- 6 **Aleg cel mai mic preț.** → *compară pe liste de cantități.*
- 7 **Renunță la diriginte.** → *sunt ochii tăi avizați.*
- 8 **Schimbă lucruri pe parcurs.** → *deciziile importante, la concept.*
- 9 **Plătesc prea mult în avans.** → *plăți legate de etape verificate.*
- 10 **Gândesc casa rupt de teren.** → *casa și terenul se gândesc împreună.*

PE SCURT, CA PRIETEN

Aproape toate greșelile au același antidot — să nu te grăbești și să nu fii singur. Un proces clar și oamenii potriviți elimină, dintr-o mișcare, mai toate regretele.

Pentru *prima întâlnire*

Pregătește astea acasă și ai făcut deja jumătate din treabă.

Ce pregătești înainte

- ☐ **Tema de proiectare** — cele 10 întrebări, completate amândoi

- ☐ **Actele terenului** — extrasul de CF, dacă e al tău

- ☐ **Bugetul realist** — o sumă cu care sunteți amândoi de acord

- ☐ **Inspirație** — câteva poze, dar deschiși la adaptare

- ☐ **Termenul dorit** — când v-ați dori, realist, să vă mutați

- ☐ **„Neapărat” vs. „ar fi frumos”** — separați nevoile de moftururi

Ce *întrebi* arhitectul

- ☐ Include toate specialitățile (arhitectură, structură, instalații)?

- ☐ Faceți și proiect tehnic de execuție, nu doar DTAC?

- ☐ Cine se ocupă de avize și de autorizație?

- ☐ Cum arată oferta: ce e inclus și de ce costă cât costă?

- ☐ Cum și cât de des comunicăm pe parcurs?

- ☐ Îmi recomandați un diriginte și un verificador?

- ☐ Cât durează, realist, fiecare etapă?

- ☐ Ce se întâmplă dacă vreau modificări?

- ☐ Pot vedea proiecte anterioare?

SFAT DE PRIETEN

Nu există întrebare „proastă”. Un arhitect bun se bucură când întrebi — înseamnă că vom construi împreună.

Cum te putem *ajuta*

Vreau să fiu mai degrabă un prieten decât un furnizor. Așa lucrăm la A-linea — de la primul concept la ultima clantă.

- **Transparență totală.** Fiecare ofertă vine cu explicația ei.
- **Un proces calibrat pe tine.** Ne adaptăm ritmul felului tău de a decide.
- **Portalul proiectului tău.** Model 3D, status și partajare, la un link.

**EMAIL**

alinea.arhitectura@gmail.com

TELEFON

0778 739 583

UNDE

Satu Mare · Nord-Vest

ONLINE

a-linea.ro · @alinea.arhitectura



*„Nu lucrăm cu dosare —
lucrăm cu oameni.”*

A-LINEA ARCHITECTURE
SATU MARE · ROMÂNIA
A-LINEA.RO

© 2026 A-LINEA ARCHITECTURE · TOATE DREPTURILE REZERVATE