



ORDINUL  
ARHITECTILOR  
DIN ROMÂNIA  
BUCUREȘTI



# ACASĂ PENTRU UMANITATE

---

TEMĂ  
CONCURS DE SOLUȚII



## **Concurs de soluții pentru realizarea unui proiect de locuințe accesibile, respectiv “locuința de 20.000 EUR” și locuința de „30.000 EUR”, construite în regim de voluntariat.**

Promotorul concursului este **Habitat for Humanity România**, o organizație non-guvernamentală ce activează pentru a crea „o lume în care fiecare are posibilitatea de a locui decent”. Din 1996 până în prezent organizația a construit, reabilitat și reparat peste 5000 de locuințe destinate persoanelor cu venituri reduse din România. Alți peste 70.000 de oameni au beneficiat de programele și campaniile de reducere a dezastrelor și advocacy. Sistemul de lucru se bazează pe o cooperare intensă cu autoritățile locale și cu companiile private, pe lucrul cu voluntari și pe donații, atât interne, cât și internaționale. La nivel internațional organizația lucrează în peste 70 de țări și a realizat până acum aproximativ 30 de milioane de locuințe, fiind cel mai mare constructor non-profit din lume.

Organizatorii concursului sunt **Habitat for Humanity România** și **Filiala Teritorială București a Ordinului Arhitecților din România**, prin **Anuala de Arhitectură București 2020**. Ordinul Arhitecților din România reprezintă organizația profesională a arhitecților, care are ca misiune creșterea calității produsului de arhitectură. Filiala București susține toate eforturile făcute în vederea creșterii calității locuințelor sociale și a construcțiilor destinate familiilor vulnerabile. Anuala de Arhitectură București 2020 are ca obiectiv strategic oferirea de oportunități arhitecților prin implicarea în proiecte multidisciplinare, orientate către arhitectura socială și civică.

Beneficiarii Habitat for Humanity România sunt persoane aflate în stare de vulnerabilitate economică cărora li se oferă o soluție de locuire prin sistemul Habitat care presupune ca, în cele mai multe dintre cazuri, *famiile să returneze o parte din costul casei pe o durată de 20 de ani, fără dobândă și fără profit*. Ratele plătite de beneficiar sunt modice (nu depășesc 70-80 EUR/luna), iar fondurile astfel colectate merg în Fondul pentru Umanitate, acesta fiind folosit exclusiv pentru construirea altor locuințe accesibile pentru beneficiarii programelor Habitat for Humanity România. În cazul unor situații speciale, precum programele de răspuns la dezastre naturale sau în cazul servirii unor familii aflate în condiții de sărăcie extremă, Habitat for Humanity România donează locuințele.

Concursul vizează găsirea unor soluții de locuire adaptate contextului, condițiilor și posibilităților de producție a Habitat for Humanity România. Mai exact, concursul vizează **identificarea a două soluții cu limita de buget de 30.000 EUR, respectiv 20.000 EUR**. Prin concurs, patru astfel de locuințe vor fi construite inițial în comuna Poduri, din județul Bacău, fiind destinate unor familii vulnerabile.

### **OBIECTIVE**

Habitat for Humanity România urmărește implementarea unui proiect pilot în România de realizare a 4 locuințe accesibile, construite în regim special de voluntariat, care să îmbine creativitatea și calitatea proiectării de arhitectură cu constrângerile de ordin funcțional, constructiv, economic și social specifice locuirii în comunități vulnerabile.

Prin sintagma „locuință accesibilă” se va înțelege o locuință ieftină, cu preț scăzut de construcție, accesibilă din punct de vedere financiar pentru o familie cu posibilități materiale reduse.

## **ETAPE**

Demersul Habitat for Humanity România va fi structurat în două etape, doar prima făcând obiectul prezentului concurs.

### **Etapa 1: Proiect pilot** – construirea a 4 locuințe în comuna Poduri.

Concursul de soluții vizează conceperea a două soluții de locuire, al căror cost de construcție este de 30.000 EUR, respectiv de 20.000 EUR. Finalitatea practică a concursului o reprezintă construirea a patru locuințe începând cu luna aprilie 2021. Vor fi construite două locuințe din fiecare tip de soluție - respectiv două locuințe de 30.000 EUR și două locuințe de 20.000 EUR - astfel încât să fie servite patru familii vulnerabile din comuna Poduri, județul Bacău.

### **Etapa 2: Integrarea soluțiilor în programul Habitat for Humanity România.**

În cazul în care implementarea efectivă a soluțiilor din proiectul pilot se va dovedi viabilă funcțional și constructiv și fezabilă din punct de vedere financiar, dar și adaptată specificului de lucru al organizației, Habitat for Humanity România poate decide integrarea acestor soluții într-un program mai larg. În acest fel, pe termen lung, mai multe familii aflate în condiții de locuire precară vor putea fi ajutate. Astfel, proiectul-pilot poate oferi un model de bună practică la nivel național pentru abordarea locuirii accesibile, a locuirii pentru situații de urgență și a locuirii sociale.

Este de menționat însă că această a doua etapă nu face obiectul concursului de soluții, implementarea ei fiind dependentă în mod exclusiv de posibilitățile de finanțare ulterioare ale organizației Habitat for Humanity România.

## **Context**

România este țara din Uniunea Europeană cea mai rămasă în urmă în termeni de locuire socială și locuire accesibilă. Se estimează că peste 3 milioane de oameni au nevoie de un cămin decent. De asemenea, peste 20% din fondul actual de locuințe este în stare de degradare severă. Fondul de locuințe sociale din România nu atinge nici măcar 1% din totalul stocului de locuințe, iar politicile de locuire socială întreprinse de statul român au fost practic neglijate ani la rând. Dezvoltatorii privați vizează în principal segmentul bancabil de populație, lăsând practic fără soluție locativă o pătură importantă a populației vulnerabile. Unii dintre aceștia locuiesc cu forme legale, dar în condiții substandard, fără acces la utilități și în supra-aglomerare, alții sunt chiar proprietari, dar nu își pot întreține locuința, fiind de multe ori în pericol din cauza degradării accentuate a construcției, alții locuiesc în situații informale. În aceste condiții, nevoia de locuire pentru persoane care nu pot accesa o locuință decentă în condiții de piață este în creștere.

În același timp, locuirea minimală este o temă care nu are o prea mare aderență nici la publicul, nici la profesioniștii din România, fiind asociată cu eșecurile planificării socialiste. Practica contemporană a

locuirii minimale, prin mișcarea Tiny House sau prin locuire cooperativă (co-housing), este de luat în calcul și de adaptat condițiilor locale și cerințelor de temă.

## **BENEFICIARIILOR PROIECTULUI („FAMILII-PARTENER”)**

Segmentul de populație cărui i se adresează acest proiect Habitat for Humanity Romania este format din familii aflate în diferite grade de vulnerabilitate locativă și socială. În selectarea familiilor-partener Habitat ia în calcul, în mod cumulativ, trei criterii:

1. Familii care sunt în nevoie urgentă de locuire decentă și accesibilă. Sunt de obicei familii locuiesc în condiții grele, precare, și care, de cele mai multe ori, se confruntă și cu alte vulnerabilități sociale sau medicale.
2. Familii care au venituri reduse, respectiv câștigă maxim 60% din venitul mediu la nivel național, ceea ce nu le permite să cumpere, să închirieze sau să construiască o locuință. Venitul de maxim 60% din venitul mediu la nivel național se calculează la nivel de gospodărie.
3. Familii care sunt dispuse să facă voluntariat pentru construirea propriei case sau la construirea caselor vecinilor. Habitat for Humanity are un standard (“sweat equity”) prin care fiecare familie va contribui cu un quantum situat între 200 și 600 de ore de muncă voluntară la ridicarea propriei locuințe sau a altor locuințe din comunitate.

Familiile rambursează o mică parte din costul locuinței, pe o durată de 20 de ani, la un cost subvenționat cu peste 50%, fără dobândă și fără profit, tot timpul ținând cont de posibilitățile materiale ale familiei. Fondurile astfel colectate merg într-un „fond rotitor”, respectiv „Fondul pentru Umanitate”. Acest fond este destinat exclusiv și 100% construirii altor locuințe, pentru alte familii vulnerabile. În anumite cazuri justificate, cum ar fi intervențiile post-dezastru, sau în situațiile de sărăcie extremă, locuințele sunt donate. Habitat for Humanity folosește preponderent denumirea de „familie-partener”, ci nu pe cea de „beneficiar”, întrucât familiile deservite devin parteneri egali, prin contribuția lor voluntară la ridicarea caselor (sweat equity) și totodată prin contribuțiile financiare în ajutorarea altor semeni în nevoie.

Ambele locuințe-tip sunt destinate unor persoane cu venituri foarte reduse. În cazul locuinței de 30.000 Euro se va lua în calcul o familie cu nucleu redus (două, maxim trei persoane), cu posibilitatea de mărire în viitor, iar pentru locuința de 20.000 Euro se va proiecta un spațiu pentru o familie monoparentală care se află în condiții dificile de viață și care are nevoie de condiții minimale.

În configurarea soluțiilor, concurenții vor lua în calcul următoarele constrângeri, proprii sistemului de lucru al organizației:

## 1. Construire accelerată cu voluntari.

Specificul Habitat for Humanity este acela de a construi cu voluntari, într-un timp record. Cel mai bun exemplu este proiectul Big Build. La [Big Build 2019](#) au fost construite zece case în cinci zile, iar la [Big Build 2017](#) au fost ridicate 36 de case tot în 5 zile. Conceptul de construire accelerată ia în calcul de obicei o grupă de 25 de voluntari pentru fiecare locuință. La finalul celor cinci zile, locuințele sunt finalizate complet la exterior, iar la interior până la stadiul de gips-carton. Este de menționat faptul că în cadrul conceptului *Big Build* se realizează lucrări atât înainte de eveniment, cât și lucrări de finalizare după eveniment, cu lucrători calificați în construcții. Astfel, înainte de eveniment sunt realizate toate lucrările de sistematizare a terenului, fundațiile și unele subansamble mai complexe (ex: ferme acoperiș). După eveniment, pentru lucrările de interior (finisaje, lucrări de instalații) se execută lucrări cu personal calificat.

Pentru concurs, participanții vor lua în calcul un scenariu de construire complet, pornind de la ipoteza structurării în trei serii de construire accelerată cu voluntari, fiecare a câte 5 zile. Între serii vor exista pauze de aproximativ 10-15 zile lucrătoare. Concurenții vor prezenta un flux de procese de construire accelerată, conform *Anexei 2.6 - Flux procese de construire accelerată*, astfel încât să fie realizat obiectivul complet, respectiv locuința "la cheie".

## 2. Sistem-constructiv - construcție din lemn.

Structura de rezistență (inclusiv șarpanta) va fi realizată din lemn, un material prietenos pentru munca cu voluntarii și care se pretează la procesele de construcții accelerate (fără procese umede ce pot întârzia execuția). De asemenea, prețul mai scăzut este un element important. Regimul de înălțime este parter, locuința nu poate avea subsol, se poate lua cel mult în calcul mansardarea parțială, cu luarea în considerare a tuturor complicațiilor care intervin atunci când se lucrează cu voluntari la înălțimi peste cinci metri. Dimensiunile și detaliile sunt lăsate la latitudinea concurentului, acesta va stabili gradul de complexitate al soluției și o va corela cu devizul.

Locuințele trebuie gândite astfel încât să poată fi plasate cu ușurință pe mai multe tipuri de situri, fără modificarea volumului clădirii, a fațadelor și a spațiilor interioare, singura modificare fiind cea a fundațiilor și a modului în care locuința se plasează pe teren și se racordează la utilități. Prin urmare, proiectul trebuie gândit astfel încât tot ce presupune parte construită peste cota +/- 0.00, trebuie să rămână neschimbată prin repetare pe alte loturi. Locuințele nu pot avea beciuri, balcoane, arce, bolți sau alte elemente arhitectonice cu grad mare de complexitate, care cresc costurile și îngreunează construirea cu voluntari.

## 3. Funcțiuni și suprafețe

Se pot încadra în cele ale unei garsoniere (locuință de 20.000 EUR) și a unui apartament standard (locuință de 30.000 EUR), conform Legii locuinței - nr. 114/1996, luând în calcul și prevederea de reducere cu 10% din tabelul 1.a, conform legii. Se poate lua în calcul și faptul că, în cazul locuinței minimale, livingul este o piesă multifuncțională iar bucătăria preia foarte multe dintre activitățile curente ale familiei. De fapt, locuirea minimală presupune ca majoritatea spațiilor să fie multifuncționale și ca fiecare suprafață să fie folosibilă pentru nevoi de bază.

#### 4. Devizul

Recomandăm ca, pentru concurs, proiectul să fie conceput în colaborare cu ingineri de structură și de instalații pentru a ajunge la o soluție realistă din punct de vedere economic. Devizul va reprezenta un criteriu important de jurizare în selecția câștigătorului, iar pentru concurs se recomandă prezentarea unui **deviz estimativ** realizat în colaborare cu un specialist în devize. De altfel, devizul va reprezenta mijlocul de verificare pentru încadrarea în plafoanele de 30.000, respectiv 20.000 EUR/locuință. Se acceptă o marjă de depășire a limitelor maxime de până la 10%, fără depunere.

Pentru o abordare unitară a devizului, organizatorul a pregătit *Anexa 2.5 - Deviz centralizator*, sub forma de **Centralizator al lucrărilor și cheltuielilor pe obiect**, care respectă Hotărârea nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor de investiții. În plafonul impus de buget se vor considera doar cheltuielile aferente capitolului 4.1 Construcții și instalații. Acest centralizator conține structurarea lucrărilor și cheltuielilor incluse în limita de buget. Lipsa centralizatorului lucrărilor și cheltuielilor pe obiect reprezintă motiv de excludere din concurs. Plafonul de cost este considerat **cu TVA inclus**. Nu vor intra în acest plafon de cost cheltuielile legate de „profit” și de „costuri indirecte”.

#### 5. Calitatea arhitecturală

Perspectiva curentă asupra arhitecturii destinate situațiilor sociale și persoanelor vulnerabile, realizate în condiții dificile, este că aceasta are o calitate slabă a design-ului arhitectural. Acest concurs caută să obțină proiecte ce combat această mentalitate. Soluțiile câștigătoare vor trebui să îmbine creativ și sustenabil constrângerile de ordin funcțional, constructiv, bugetar și social cu o bună calitate a concepției de arhitectură și a locuirii în general. Înscrierea în contextul rural particular al temei noastre, poate da o nota distinctă soluțiilor, însă proiectul trebuie conceput astfel încât pe viitor să se poată înscrie cu ușurință în contexte relativ diferite din alte zone rurale sau periurbane din zona de sud și de est a României.

Concursul este construit pe baza premisei că un cadru dificil are nevoie de un răspuns creativ pentru a face față unor situații cu totul particulare și pentru a își atinge scopul umanitar. Exemplele de prestigiu pot fi regăsite în profesia noastră cel puțin începând cu Hassan Fathy și Christopher Alexander, trecând prin experimentele Rural Studio și până la mai recentul laureat al premiului Pritzker, Alejandro Aravena.

#### 6. Locuințe cuplate

Concurenții sunt încurajați să propună soluții de locuințe cuplate, aceasta fiind, din experiența Habitat for Humanity România, o măsură optimă de eficientizare a costurilor. Cuplarea recomandată este în formula: locuință mare cuplată cu locuință mică. În cazul în care concurenții considera optime alte variante de cuplare sau o formulă prin care este posibilă înșiruirea, acestea pot fi ilustrate printr-o schemă.

#### 7. Cerințe speciale

Este necesară conformarea soluției în așa fel încât ea să se apropie de standardul [Nzeb](#), ce va fi implementat începând cu anul viitor. Se va da o atenție specială aspectelor care țin de întreținerea pe termen lung a clădirii, finisajele trebuind să permită realizarea de lucrări de întreținere în regie proprie și cu costuri reduse.

## 8. Lotizare și context urbanistic:

Concurenții au la dispoziție: Studiu geotehnic, studiu topografic, cadastru, ortofotoplan, certificat de urbanism și lotizarea terenului aferente terenului din comuna Poduri, jud. Bacău.

În perspectiva considerării etapei 2, facem precizarea că, în general, loturile standard pe care Habitat for Humanity construiește locuințe sunt similare celor din etapa pilot.

## 9. Utilități

Pentru concurs, concurenții vor lua în considerare următoarea echipare tehnico-edilitară: electricitate, apă curentă și racord la canalizare. La situl propus pentru pilot, ca de altfel la majoritatea siturilor Habitat for Humanity România, nu există rețea de alimentare cu gaz. Toate utilitățile enumerate mai sus vor fi disponibile la limita de proprietate, fiind realizate de către autoritatea publică locală în mod gratuit. Lucrarea finalizată, la momentul implementării, trebuie să cuprindă:

- rețeaua de electricitate la limita de proprietate. Este necesară realizarea rețelei de utilizare de la contor la casa cu toate elementele incluse: contor, cablaje etc;
- rețeaua de apă curentă la limita de proprietate. Este necesară realizarea rețelei între limita de proprietate și casă cu toate elementele incluse: cămin pentru apometre individuale, conducte etc;
- rețeaua de evacuare a apei uzate la limita de proprietate. Este necesară realizarea rețelei de utilizare între casă și fosa septică comună modulelor prevăzută în certificatul de urbanism, cu toate elementele incluse: cămine de vizitare, conducte etc.

Pentru încălzirea locuinței se va lua în considerare montarea unei instalații centralizate cu generator de căldură cu combustibil solid (termoșemineu cu lemne) și boiler electric pentru apă caldă menajeră. Sunt acceptate și alte soluții inovative. Recomandăm ca instalația de încălzire să fie individuală, astfel încât fiecare locuință să fie independentă.

## IPOTEZE SPECIFICE HABITAT FOR HUMANITY ROMÂNIA

În proiectarea soluției locative va ține cont de următoarele principii de lucru, rezultate din experiența anterioară a Habitat for Humanity România și din caracterul programului. Aceste ipoteze sunt orientative, concurenții având libertatea de a veni cu alte idei în acest sens.

### Eficiențări de cost

Habitat for Humanity are în prezent câteva modele funcționale de construcții de locuințe accesibile. Cu toate acestea actualul model ajunge la un cost ce depășește plafoanele prezentului concurs. Unele dintre metodele de eficiențare a costurilor ce pot fi luate în considerare sunt următoarele:

- identificarea modelului optim al soluției de fundare (fundații izolate, fundații continue, fundații pe piloți, etc.) Credem că una dintre cele mai bune soluții pentru scăderea costurilor este gândirea unei soluții de fundare eficiente.
- locuințele nu au beciuri, balcoane, arce, bolți sau alte elemente arhitectonice cu complexitate ridicată, ce cresc costurile și îngreunează construirea cu voluntari.
- se pot face optimizări la partea de structură.



## Abordare incrementală și „Core house”

Conceptul Core House este cel al unei locuințe ce poate fi extinsă ulterior de către familie pe măsură ce aceasta se mărește. Proiectul tehnic are în vedere încă de la început întregul. Abordarea incrementală presupune finalizarea unui set de lucrări de baza (ex: 75-85%), urmând ca beneficiarul să finalizeze și finanțeze singur diferența de lucrări/compartimentări.

## PROGRAMUL SOCIAL ȘI DREPTURILE DE AUTOR

Proiectul “Acasă pentru umanitate” este un program social-umanitar care nu are o dimensiune comercială. El se bazează pe aportul fundamental și benevol al voluntarilor, iar construcțiile sunt realizate prin implicarea unor beneficiari cu care organizația dezvoltă o relație pe termen lung. De asemenea, în multe cazuri, parte din materialele de construcție sunt asigurate de sponsori. La nivel internațional, practica pentru proiecte de această natură este ca dreptul de autor al proiectantului să se ceseze de comun acord, cu obligativitatea respectării proiectului de către organizație. Se are în vedere faptul că proiectul ‘Acasă pentru umanitate’ este unul participativ ce nu implică profit. Mai mult, el aduce aport civic pentru comunități și persoane vulnerabile, respectând uzanțele practicilor similare la nivel mondial, motiv pentru care dreptul patrimonial de autor se va cesiona în condițiile prevăzute în **Anexa 2.4 - Contract de proiectare**. Astfel, se va sprijini o inițiativă umanitară ce susține realizarea de locuințe pentru persoane vulnerabile.

## PIESE CERUTE

**Piese desenate** - Proiectele se vor pagina pe două planșe A0, paginate pe orizontală, cu fundal alb, salvate în format ‘.pdf’, rezoluție de 300 dpi. Acestea vor cuprinde următoarele:

1. un plan de situație la scara 1:200.
2. planurile tuturor nivelurilor 1:50, mobilate în două variante.
3. planul de acoperire la scara 1:100.
4. două secțiuni caracteristice și toate fațadele la scara 1:50, precum și detalii caracteristice, la alegere, care descriu soluțiile tehnice avute în vedere prin proiect.
5. patru până la șase imagini perspective și axonometrice ale obiectivului.
6. o schemă și un scurt text descriptiv de maxim 300 de cuvinte ce vor descrie modul în care casele vor fi construite de către voluntari, ca un scenariu sumar de montaj pentru soluția propusă.

**Piese scrise** - Fiecare proiect va cuprinde în format ‘.doc’, următoarele:

1. Două devize centralizatoare (locuința de 20.000 EUR și locuința de 30.000 EUR) conform modelului din Anexa 2.5;
2. Flux procese de construire accelerată, conform modelului din Anexa 2.6;
3. Textul explicativ de pe planșe, salvat separat.

Lipsa devizului va conduce în mod automat la descalificare.

## Criterii de evaluare

### A Satisfacerea necesităților funcționale, tehnice și coerența propunerii arhitecturale

A1 Calitatea conceptului arhitectural – maxim 30 puncte

- a) Conceptul creativ și funcțional al propunerii – maxim 20 puncte
- b) Soluțiile de adaptare la regimul de construcție accelerat – maxim 10 puncte

A2 Calitatea soluției tehnice și conformarea ei la cerințele temei – 25 puncte

- a) calitatea sistemului structural propus (ușurința în execuție, posibilitatea construirii cu voluntari) – maxim 15 puncte
- b) calitatea rezolvărilor de detaliu calitatea elementelor de sustenabilitate și de conformare la standardele Nzeb – maxim 10 puncte

A3 Devizul general – 20 puncte

- a) prezența și detalierea tuturor elementelor de deviz – 10 puncte
- b) realismul propunerii – 10 puncte

### B Valoarea artistică adăugată a propunerii

B1 Calitatea arhitecturală a propunerii – 25 puncte

- a) calitatea imaginii arhitecturale a obiectului, dar și posibilitatea de a realiza grupări de locuințe – 10 puncte
- b) gradul de inovație al propunerii – 15 puncte

Total 100 puncte

## Referințe suplimentare

Material	Detalii
Documentar RECORDER despre impactul Habitat for Humanity în România	<a href="#">Follow link</a>
Documentar despre familiile-partener Habitat for Humanity România	<a href="#">Follow link</a>
Filmul Big Build 2017: 36 de case în 5 zile	<a href="#">Follow link</a>
Filmul Big Build 2019: 10 case în 5 zile	<a href="#">Follow link</a>
Documentar fotografic din proiectele Habitat for Humanity România	Se va consulta secțiunea specializată din pagina site-ului de concurs
Nzeb	<a href="#">Follow link</a>

Întocmit de Filiala Teritorială București a Ordinului Național al Arhitecților din România prin arh. Cătălin Berescu  
Aprobat de Habitat for Humanity România

Director Național, Habitat for Humanity România - Roberto Pătrășcoiu  
Filiala Teritorială București a Ordinului Național al Arhitecților din România - arh. Cătălin Berescu