

Anexa nr. 1

MISIUNILE ARHITECTULUI

CUPRINS

1. ETAPA PRELIMINARĂ (asimilată Anteproiect 1.1)

1.1. MISIUNI DE BAZĂ

1.1.1. Tema pentru ofertare

1.1.2. Oferta economică

1.1.3. Acceptarea ofertei și încheierea contractului de proiectare

1.1.4. Analiza contextului urbanistic, tehnic și legislativ

1.2. MISIUNI SUPLIMENTARE

1.2.1. Consultanța imobiliară

1.2.2. Ilustrarea de temă în scop de ofertare

1.2.3. Studiul de fezabilitate

2. ETAPA PREGĂTITOARE (asimilată Anteproiect 1.2)

2.1. MISIUNI DE BAZĂ 18 2.1.1. Tema preliminară de proiectare

2.1.2. Documente și studii necesare

2.1.3. Specialiști necesari a fi implicați în elaborarea proiectului

2.1.4. Ilustrarea de temă

2.1.5. Bugetare costuri investiție

2.1.6. Planificarea desfășurării investiției

2.1.7. Relevu

2.2. MISIUNI SUPLIMENTARE

2.2.1. Studiu de ilustrare comparativ (pe variante)

2.2.2. Solicitarea, urmărirea stadiului de elaborare și ridicarea certificatului de urbanism și a avizelor preliminare

2.2.3. Bugetare costuri de operare

2.2.4. Consultanță privind modalitatea de modificare a regimului tehnic și economic al imobilului

3. ETAPA CONCEPT (asimilată Anteproiect 1.3)

3.1. MISIUNI DE BAZĂ

3.1.1. Conceptul general și de arhitectură

3.1.2. Planificarea desfășurării investiției

3.2. MISIUNI SUPLIMENTARE

3.2.1. Realizarea de variante suplimentare

3.2.2. Verificarea de încadrare în buget

3.2.3. Estimarea costului investiției

3.2.4. Estimare costuri de operare

3.2.5. Proiectare pentru un impact redus asupra mediului

4. ETAPA PROIECT DEFINITIV (asimilată Anteproiect 1.4)

4.1. MISIUNI DE BAZĂ

4.1.1. Tema detaliată (definitivă)

4.1.2. Proiectul definitiv prezentat la nivel schematic

4.1.3. Planificarea desfășurării investiției

4.1.4. Teme pentru realizarea proiectelor de specialitate

4.1.5. Coordonarea preliminară a proiectului

4.2. MISIUNI SUPLIMENTARE

4.2.1. Calcularea fezabilității investiției sau DALI (Documentație de Avizare a Lucrărilor de Intervenție)

4.2.2. Solicitarea, urmărirea stadiului de elaborare și ridicarea de avize și acorduri

4.2.3. Verificarea încadrării în buget

4.2.4. Estimarea costului investiției

4.2.5. Indicarea în proiect a producătorilor, produselor și furnizorilor

5. ETAPA PROIECT PENTRU AUTORIZARE (Documentația Tehnică pentru Autorizarea Executării Lucrărilor de Construcții – DTAC; Documentația Tehnică pentru Autorizarea Executării Lucrărilor de Demolare – DTAD; Documentația Tehnică de Organizare a Execuției Lucrărilor – DTOE)

5.1. MISIUNI DE BAZĂ

5.1.1. Proiectarea pentru autorizare

5.1.2. Estimarea costurilor de construcție

5.2. MISIUNI SUPLIMENTARE

5.2.1. Depunerea documentațiilor, urmărirea stadiului de elaborare și ridicarea avizelor și a autorizației de construire

6. ETAPA PROIECT PENTRU EVALUARE/OFERTARE (asimilată Proiect Tehnic)

6.1. MISIUNI DE BAZĂ 31 6.1.1. Proiectarea tehnică

6.1.2. Coordonarea tehnică a proiectelor de specialitate

6.2. MISIUNI SUPLIMENTARE

6.2.1. Estimarea costurilor investiției

6.2.2. Verificarea de încadrare în buget

6.2.3. Estimarea costurilor de operare/întreținere

6.2.4. Indicarea în proiect a producătorilor, produselor și furnizorilor (vezi 4.2.5.).

7. ETAPA PROIECT PENTRU EXECUȚIE (asimilată etapei de Detalii de Execuție)

7.1. MISIUNI DE BAZĂ

7.1.1. Proiectarea de detaliu

7.1.2. Coordonarea de detaliu a proiectelor

7.1.3. Plan de sănătate și securitate în muncă (SSM)

7.2. MISIUNI SUPLIMENTARE

7.2.1. Indicarea în proiect a producătorilor, produselor și furnizorilor (vezi 4.2.5.).

8. ETAPA DE CONSULTANȚĂ LA SELECȚIA DE OFERTE PENTRU REALIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚIE

8.1. MISIUNI SUPLIMENTARE

8.1.1. Organizarea documentației de licitație

8.1.2. Realizarea listei scurte

8.1.3. Managementul ofertării

8.1.4. Recomandarea ofertei potrivite

8.1.5. Contractarea executantului

9. ETAPA DE ASISTENȚĂ LA EXECUȚIE

9.1. MISIUNI DE BAZĂ 38 9.1.1. Participarea la fazele determinante

9.1.2. Supravegherea modalității de executare a lucrărilor

9.1.3. Project management

9.1.4. Recepția la terminarea lucrărilor

9.1.5. Punerea în funcțiune/darea în folosință

9.2. MISIUNI SUPLIMENTARE

9.2.1. Asistența tehnică

9.2.2. Proiecte de fabricație

9.2.3. Reevaluare costuri de execuție

9.2.4. Indicarea în proiect a producătorilor, produselor și furnizorilor (vezi 4.2.5.).

10. ETAPA DE URMĂRIRE A COMPORTĂRII ÎN EXPLOATARE A CONSTRUCȚIEI ȘI INTERVENȚII ÎN TIMP

10.1. MISIUNI SUPLIMENTARE

10.1.1. Supravegherea în timp a construcției

10.1.2. Acordul proiectantului inițial

11. MISIUNI ÎN AFARA ETAPELOR DE PROIECTARE

11.1. MISIUNI SUPLIMENTARE

11.1.1. Susținerea proiectului

11.1.2. Materiale pentru marketing

ALȚI SPECIALIȘTI implicați în procesul de proiectare

STUDII ȘI VERIFICĂRI

GLOSAR

a. Misiunile Arhitectului, parte a Sistemului de Informații asupra Costurilor pentru Proiectarea de Arhitectură

Lista misiunilor de arhitectură constituie primul modul din cuprinsul Sistemului de Informații asupra Costurilor pentru Proiectarea de Arhitectură (denumit pe scurt SIC), elaborat în conformitate cu prevederile art. 42 din Codul deontologic al profesiei de arhitect din data de 21.05.2012, publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 342 din 21.05.2012. Principalele componente ce vor alcătui structura modulară a Sistemului de Informații asupra Costurilor pentru Proiectarea de Arhitectură sunt:

- Lista misiunilor de proiectare, astfel cum vor fi detaliate în documentul de față.
- Estimarea timpului alocat procesului de proiectare (se va elabora în baza unui studiu sociologic ce va fi efectuat de o echipă pluridisciplinară).

- Metode de calcul al onorariilor/suport informatic (program informatic de calcul al costurilor). • Contracte model (inclusiv tipuri de contractare).
- Anexe (Bună practică, Exemplificări etc.).

b. Utilizarea documentului

Lista de misiuni, precum și detalierea fiecărei misiuni în parte sunt destinate a fi consultate, în primul rând, de către arhitecți. În același timp, documentul este destinat și clienților sau oricăror alți participanți activi în procesul de proiectare, de execuție a lucrărilor, și, după caz, în etapa de post-execuție. Documentul, alături de celelalte componente din structura modulară a SIC, se dorește a fi în primul rând o platformă de comunicare între arhitect și client, dar și între arhitect și ceilalți participanți în procesul de proiectare, de execuție a lucrărilor, și, după caz, în etapa de post-execuție. Pe baza etapelor și a misiunilor cuprinse în documentul de față, se va putea stabili conținutul clauzelor esențiale ale contractului cu clientul: obiect (serviciile furnizate), onorariul și drepturile și obligațiile părților contractante etc. Prezentul document nu ține loc de contract, și nici nu va putea fi utilizat de către vreuna dintre părți ca justificare pentru nerespectarea unor obligații contractuale asumate. Conținutul prezentului document se întemeiază pe legislația relevantă în materie.

Principalele texte normative avute în vedere, fără ca enumerarea să fie exhaustivă, sunt:

- Legea nr. 184/12.04.2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată și modificată.
- Norma metodologică din data de 01.09.2010 de aplicare a Legii nr. 184/12.04.2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect.
- Codul deontologic al profesiei de arhitect din data de 21.05.2012 publicat în M.O. Partea I, nr. 342/21.05.2012.
- Legea nr. 50/29.07.1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și modificată.
- Norma metodologică din 21.10.2009 de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, astfel cum a fost modificată.
- Legea nr. 10/18.01.1995 privind calitatea în construcții, modificată.
- Legea nr. 21/10.04.1996 a concurenței, republicată și modificată.

- H.G. nr. 28/2008 privind aprobarea conținutului-cadru al documentației tehnico-economice aferente investițiilor publice, precum și a structurii și metodologiei de elaborare a devizului general pentru obiective de investiții și lucrări de intervenții.

Conținutul prezentului document nu va putea fi folosit sau interpretat în scopul derogării de la normele imperative impuse de legislația aplicabilă în materie, în vigoare la data încheierii contractului cu clientul și/sau, după caz, la data realizării serviciilor descrise mai jos.

c. Etape și Misiuni

Misiunile descrise în acest document sunt concepute pe baza prevederilor legale incidente în materie și reprezintă o dezvoltare firească a misiunilor propuse în documentele publicate anterior de Ordinul Arhitecților din România (OAR), respectiv Ghidul exercitării profesiei de arhitect – 2006, coroborate cu practica profesională națională, europeană și internațională curentă. Misiunile sunt grupate ținând cont de serviciile prestate în etapele de elaborare a proiectului, de execuție a lucrărilor, precum și în perioada de post-execuție. Etapele sunt în principiu organizate cronologic, dar pot exista suprapuneri. Misiunile din cadrul unei etape pot fi îndeplinite în aproape orice ordine. Misiunile din fiecare etapă se împart în două categorii principale: misiuni de bază și misiuni suplimentare. Sub denumirea de „misiuni suplimentare” se găsesc acele misiuni de care este nevoie pentru asigurarea unui serviciu de proiectare extins, și a căror realizare este condiționată de existența unei solicitări exprese a clientului sau a unei prevederi contractuale.

d. Anexele

Anexele menite să completeze și să clarifice lista de misiuni sunt:

- Lista de studii, expertize și alte servicii speciale
- Glosar
- Lista de specialități și specialități de proiectare

e. Arhitectul – șef de proiect

Arhitectul este cel mai în măsură să îndeplinească rolul de șef de proiect în sensul de coordonator al procesului de proiectare. Având această funcție, îi revine responsabilitatea

de a elabora și implementa proiectul. Arhitectul poate conveni contractual cu clientul să se rezume la îndeplinirea doar a anumitor etape sau configurații de misiuni din cele enumerate și definite prin prezentul document. Preluarea unui proces de proiectare început de către un alt arhitect se va face cu respectarea prevederilor legale incidente și ale codului deontologic. În cadrul acestui document, pentru ușurința utilizării, arhitectul – șef de proiect – (coordonatorul proiectului) a fost denumit „arhitectul”.

f. Stabilirea onorariului

Lista detaliată a misiunilor nu trebuie înțeleasă ca fiind o structură rigidă de aplicare a costurilor ce definesc onorariul. Scoase din context, anumite misiuni/activități singulare nu vor putea fi remunerate independent. Arhitectul va propune etapele și misiunile ce vor constitui procesul de proiectare specific pentru fiecare proiect. Acest cumul de misiuni acceptate de client va sta la baza evaluării timpului alocat și, implicit, a cuantumului onorariului, indiferent dacă acesta se stabilește global sau defalcat pe etape/misiuni.

g. Proiectarea generală

În cadrul documentului, noțiunea de Proiectant general a fost folosită doar pentru a ilustra o posibilă relație contractuală și nu se dorește să fie un sinonim pentru „arhitect” sau „arhitect – șef de proiect”. În etapa preliminară, în cadrul misiunii de ofertare, sunt descrise cele trei moduri de a oferi servicii de proiectare – doar serviciile proprii arhitectului, serviciile combinate ale unui colectiv tehnic de specialiști, sau, în anumite cazuri, serviciile pentru proiectarea generală, adică serviciile tuturor specialiștilor necesari a fi implicați în procesul de proiectare.

h. Proiecte ce vizează intervenții asupra construcțiilor monumente istorice, în zonele construite protejate sau în zonele de protecție a monumentelor istorice

Proiectele ce au ca obiect intervenții asupra construcțiilor monumente istorice, în zonele construite protejate sau în zonele de protecție a monumentelor istorice, au în componență misiunile descrise în prezentul document. În aceste cazuri, lista misiunilor va fi configurată ținând cont de complexitatea proiectului și cerințele legale specifice. În cadrul acestei categorii de proiecte, punctul de greutate poate să cadă pe grupuri de misiuni diferite de

cele aferente proiectelor ce au ca obiect realizarea construcțiilor noi în afara zonelor construite protejate sau în afara zonelor de protecție a monumentelor istorice.

1. ETAPA PRELIMINARĂ (asimilată Anteproiect 1.1)

Etapa preliminară (de ofertare, contractare și consultanță) reprezintă primul contact cu clientul. În această etapă, se stabilesc coordonatele principale ale proiectului. Împreună cu clientul, sau la comanda acestuia, se stabilesc coordonatele inițiale ale proiectului ținând cont de dezideratele clientului, datele contextului legislativ, fizic, cultural și economic, etica profesională, elementele de buget și altele. Arhitectul se va implica în alegerea soluției/soluțiilor optime. Scopul etapei sunt stabilirea datelor inițiale ale proiectului și configurarea procesului de proiectare.

1.1. MISIUNI DE BAZĂ

1.1.1. Tema pentru ofertare

În această etapă, arhitectul trebuie să primească de la client datele și informațiile necesare pentru întocmirea ofertei economice de servicii de proiectare de arhitectură, respectiv oferta economică de servicii de proiectare combinată sau generală. Arhitectul va efectua o analiză preliminară asupra terenului/construcției/spațiului interior, din punctul de vedere al constrângerilor și posibilităților de ordin tehnic, urbanistic, legislativ, și va informa clientul cu privire la concluziile sale.

1.1.2. Oferta economică

Pe baza datelor din tema pentru ofertare și a analizei preliminare, arhitectul va redacta oferta economică. În cuprinsul ofertei economice, vor exista cel puțin informații cu privire la: specialiștii implicați în procesul de proiectare, etapele de lucru, timpul de desfășurare a procesului de proiectare, onorariul de proiectare propus organizat pe etape de lucru/misiuni (după caz, onorariul propriu al arhitectului, al colectivului tehnic de specialiști, sau onorariul general). Pentru a evita confuziile în interpretarea ofertei de către client, este recomandabil să fie menționați specialiștii ale căror onorarii nu sunt incluse și/sau misiunile ce nu sunt incluse în oferta economică.

1.1.3. Acceptarea ofertei și încheierea contractului de proiectare

Pe baza ofertei economice (și tehnice, acolo unde este cazul) acceptate, arhitectul va negocia clauzele contractului de proiectare. Modelul de contract va fi pus la dispoziția

clientului de către arhitect, sau, în anumite cazuri excepționale, sugerat de către client arhitectului. În general, în vederea negocierii clauzelor contractuale (altele decât cele prevăzute în modelele de contract recomandate de Ordinul Arhitecților din România [pe scurt, pentru ușurința exprimării OAR] și cele cuprinse în anexele cu privire la parametri tehnici și economici, sau ori de câte ori se va considera necesar), este recomandabil ca arhitectul să solicite consultanță juridică specializată. Contractul dintre arhitect și client trebuie să reprezinte acordul liber de voință al acestora, al cărui conținut să rezulte din negocierea și asumarea de către părți a fiecărei clauze. Folosirea unor modele de contract recomandate de OAR nu poate restrânge în niciun mod libertatea de a contracta a părților, astfel cum este reglementată de lege.

1.1.4. Analiza contextului urbanistic, tehnic și legislativ

Arhitectul va analiza contextul sitului/construcției din punct de vedere urbanistic, al cadrului tehnic și legislativ, al posibilităților și constrângerilor, raportat la obiectivul de investiție dorit de client (inclusiv problematica infrastructurii disponibile și/sau necesare). Analiza contextului urbanistic, tehnic și legislativ constă în culegerea de date, dar, mai ales, din coroborarea și interpretarea acestora, și din identificarea/ilustrarea posibilităților reale de realizare a obiectivului de investiție. Arhitectul poate reprezenta clientul pentru solicitarea și ridicarea documentelor de la autoritățile competente, dacă se convine în acest fel, de comun acord. Aceste servicii vor fi remunerate distinct, fiind considerate misiuni suplimentare.

1.2. MISIUNI SUPLIMENTARE

1.2.1. Consultanța imobiliară

Consultanța imobiliară oferită de arhitect clientului privește intenția acestuia de a achiziționa un imobil sau de a realiza o investiție imobiliară. În cadrul acestei misiuni, arhitectul poate furniza „planuri-test” de compatibilitate a proprietății imobiliare cu tema (indiferent că se dorește utilizarea proprietății în scop individual sau că se dorește valorificarea acesteia la limitele maxime ale parametrilor tehnici și de urbanism). Tot în cadrul acestei misiuni, arhitectul va evalua și va informa clientul cu privire la elementele care țin de contextul urbanistic sau de posibilitățile tehnice ale spațiului interior, parametri maximi, limitări constructive și implicații cu privire la siguranța în exploatare, siguranța în caz de incendiu, igienă, sănătate și mediu, economie de energie și izolare termică,

protecția împotriva zgomotului etc. Misiunea arhitectului de consultanță imobiliară nu trebuie confundată cu cea a agentului imobiliar. Arhitectul nu oferă servicii de intermediere și promovare imobiliară, și nici nu are în vedere costurile sau beneficiile unei astfel de achiziții.

1.2.2. Ilustrarea de temă în scop de ofertare

În cadrul etapei de ofertare, arhitectul poate decide, la cererea clientului, sau din proprie inițiativă, să pregătească, în sprijinul ofertei economice, o propunere tehnică. Propunerea tehnică va consta într-un material compus din piese scrise și desenate, cu scopul de a prezenta clientului una dintre soluțiile posibile, prin raportare la tema de ofertare și la concluziile analizei contextului urbanistic, tehnic și legislativ. De asemenea, ilustrarea de temă are ca scop prezentarea clientului a capacității profesionale a arhitectului de a răspunde temei (creativitate, experiență etc.). În îndeplinirea acestei misiuni, arhitectul trebuie să se limiteze la realizarea acelor materiale care vin în sprijinul ofertei economice. Elaborarea de propuneri tehnice detaliate fără a percepe un onorariu corespunzător poate fi considerată practică anticoncurențială, în condițiile legii.

1.2.3. Studiul de fezabilitate

În această etapă, de ofertare și contractare, misiunea arhitectului cu privire la analiza fezabilității investiției este limitată în mod normal la realizarea de schițe preliminare și calcule minimale. La fel ca și tema de proiectare aferentă acestei etape, fezabilitatea pentru ofertare și contractare are drept scop principal stabilirea parametrilor necesari în vederea elaborării ofertei economice. În cazul lucrărilor publice, conform cu prevederile legii cu privire la investiția plănuită, arhitectul îl va asista pe client în fundamentarea necesității și oportunității investiției, respectând conținutul cadru prevăzut de legea aplicabilă, în limita atribuțiilor și competențelor ce revin arhitectului potrivit legii. Pentru stabilirea fezabilității, se vor analiza parametrii urbanistici, valoarea de investiție estimată, precum și costurile de exploatare, respectiv beneficiile potențiale. Formatul (conținutul cadru, livrările) studiului de fezabilitate este cel prevăzut de lege, iar în cazul investițiilor private va fi adaptat la gradul de complexitate al acesteia și se va stabili contractual. În cadrul acestei misiuni, pentru estimarea costurilor, programarea activităților în timp sau calculul de eficiență economică, în cazul temelor-program cu grad mare de dificultate, este recomandată colaborarea cu specialiști, sub coordonarea arhitectului.

Calcularea preferezabilității investiției poate avea în vedere soluții alternative de amplasare pe teren și/sau de planimetrie, de tehnici de construcție sau studii pentru stabilirea structurii funcționale.

2. ETAPA PREGĂTITOARE (asimilată Anteproiect 1.2)

Etapa pregătitoare este o etapă intermediară între contractarea lucrării și demararea lucrărilor de realizare a proiectului. În această etapă se urmăresc definirea parametrilor principali ai construcției (sau spațiului ce trebuie amenajat), precum și comunicarea acestor decizii către părțile implicate în proiect, folosind metode grafice și de text variate. În această etapă nu este necesară dezvoltarea soluției de arhitectură, urmând a se realiza planuri de principiu. Scopul etapei este de a stabili parametrii principali ai investiției imobiliare raportate la amplasament.

2.1. MISIUNI DE BAZĂ

2.1.1. Tema preliminară de proiectare

Tema preliminară de proiectare va consta în colectarea și structurarea datelor furnizate de client cu privire la intențiile și dorințele acestuia de a construi (amenaja, reabilita, restaura etc.). Tema preliminară de proiectare nu va oferi soluții, ci va enunța dezideratele cu privire la obiectivul de investiție. În cadrul temei preliminare de proiectare, se pot face referiri inclusiv la textele legislative incidente în proiect. Omisiunea de a menționa exhaustiv textele legale incidente nu exonerează părțile de obligativitatea de a respecta în totalitate legislația în vigoare. Tema de proiectare asumată de către client, alături de contract, este documentul de referință în evaluarea nivelului de îndeplinire de către arhitect a solicitărilor clientului. Tema de proiectare, împreună cu modificările de pe parcursul proiectării, agreeate de client și arhitect, poate fi considerată anexă la contractul de proiectare. Clientul și arhitectul vor negocia fiecare modificare de temă intervenită ulterior demarării proiectului. Modificările de temă pot influența volumul de muncă și timpul necesar proiectării și vor putea atrage renegocierea onorariului. Tema preliminară de proiectare constituie baza pentru elaborarea temei detaliate de proiectare (vezi 3.1.1.).

2.1.2. Documente și studii necesare

Arhitectul va elabora lista de documente și studii necesare (de exemplu studiu geotehnic, topometric, de mediu etc.) în procesul de proiectare, avizare și autorizare. Lista va constitui, pe parcursul proiectului, platforma de comunicare referitoare la responsabilitatea

clientului cu privire la ceea ce trebuie să pună la dispoziția arhitectului (documente, studii etc.). Este recomandabil ca responsabilitățile (clientului sau arhitectului) privind punerea la dispoziție, respectiv elaborarea documentelor și studiilor necesare, să constituie parte integrantă a contractului sau anexă la contract. Lista de documente și studii se va putea completa ca urmare a unor modificări legislative și/sau a unor cerințe exprese ale autorităților publice competente. Arhitectul este răspunzător să anunțe, în timp util, necesitatea elaborării sau punerii la dispoziție a documentelor/studiilor preliminare indispensabile în procesul de proiectare.

2.1.3. Specialiști necesari a fi implicați în elaborarea proiectului

În această etapă, arhitectul, pe baza informațiilor despre proiect, va propune colectivul tehnic de specialitate care va colabora la elaborarea proiectului (structură, instalații etc.). Conform înțelegerii contractuale, dacă este cazul, colectivul tehnic de specialitate implicat în procesul de proiectare va fi selectat de către arhitect, cu aprobarea clientului. Specialiștii vor fi contractați, după caz, de arhitect sau direct de către client. Arhitectul este răspunzător să anunțe clientul în timp util de necesitatea implicării diferiților specialiști în cadrul procesului de proiectare. Este recomandabil ca lista specialiștilor necesari a fi implicați în procesul de proiectare să fie nominalizată în cadrul contractului sau să constituie o anexă la contract. În contract se vor specifica specialiștii ce vor fi subcontractați de către arhitect.

2.1.4. Ilustrarea de temă

Misiunea de a ilustra tema presupune elaborarea unui material compus din piese scrise și desenate, detaliat suficient pentru a înțelege interacțiunea dintre cerințe și posibilități și pentru a ilustra posibilitățile de satisfacere a cerințelor de temă. Materialul prezentat în cadrul ilustrării de temă va include orice piese scrise sau desenate cu scopul de a stabili principalele caracteristici ale viitoarei investiții. În această etapă, în general, nu se vor studia și prezenta arhitectura fațadelor, cromatică, alegerea materialelor sau alte elemente care țin de concepția detaliată de arhitectură (vezi etapa 2, etapă de concept). Ilustrarea de temă va putea fi ajustată la cererea clientului, conform cu tema de proiectare agreată, dacă nu presupune elaborarea de variante complet diferite. Elaborarea unui studiu de variante se consideră o misiune suplimentară și va fi remunerată distinct (vezi 2.2.1.).

2.1.5. Bugetare costuri investiție

Misiunea de bugetare va presupune, în această etapă, estimarea costului de execuție a obiectivului de investiție (pe bază de indici de cost și cu marja maximă de eroare acceptabilă de $\pm 25\%$). În această etapă, estimările vor folosi pentru a stabili planul de costuri ale investiției, care va face parte integrantă din tema de proiectare.

2.1.6. Planificarea desfășurării investiției

Planificarea desfășurării în timp a investiției se va face la nivel macro, având în vedere perioada de proiectare, după caz licitație, și punerea în operă a proiectului (executarea lucrărilor de construcție). Încă din această etapă, se pot prevedea termene pentru etapele de avizare și autorizare, eșalonarea investiției sau realizarea diferitelor componente ale construcției (structura de rezistență, structura anvelopantă, instalații interioare și exterioare, finisaje etc.).

2.1.7. Releveu

Arhitectul va măsura dimensiunile fizice ale siturilor și construcțiilor existente, părți componente ale construcțiilor sau spațiului vizate de proiect. Profunzimea releveului va fi adaptată la specificul și exigențele proiectului. La elaborarea releveului pot participa, după caz, alți specialiști. A nu se confunda releveul realizat în această etapă cu măsurătorile realizate pe parcursul derulării lucrărilor de execuție în vederea montajelor de componente diverse și nici cu măsurătorile realizate pentru întocmirea proiectului post-execuție.

2.2. MISIUNI SUPLIMENTARE

2.2.1. Studiu de ilustrare comparativ (pe variante)

Când complexitatea programului și/sau dificultatea sitului sau a altor factori o impun/e, se vor stabili principalele caracteristici ale viitoarei construcții printr-un studiu comparativ pe variante. Condițiile de remunerare se vor stabili în prealabil.

2.2.2. Solicitarea, urmărirea stadiului de elaborare și ridicarea certificatului de urbanism și a avizelor preliminare

În această etapă, arhitectul poate solicita, urmări stadiul de elaborare și ridica, în numele clientului (sau, după caz, al beneficiarului, dacă beneficiarul lucrărilor nu este clientul), certificatul de urbanism și avizele considerate necesare pentru fundamentarea temei de proiectare sau a preferezabilității, dacă se convine în acest sens prin contract sau printr-o împuternicire specială.

2.2.3. Bugetare costuri de operare

În cadrul misiunii de bugetare, un capitol separat va fi estimarea costurilor de operare/întreținere. Estimarea acestor costuri va putea influența balanța „buget de investiție/costuri de operare”.

2.2.4. Consultanță privind modalitatea de modificare a regimului tehnic și economic al imobilului

Arhitectul poate consilia clientul cu privire la modalitatea optimă de modificare a regimului tehnic și economic al imobilului prin elaborearea documentațiilor de urbanism de către specialiști. Arhitectul îl va îndruma pe client către specialiștii abilitați să elaboreze documentațiile de urbanism necesare și va putea susține cauza clientului în fața forurilor și instituțiilor decidente.

Etapă concept este prima etapă de proiectare propriu-zisă. În această etapă, va fi definită viitoarea construcție din toate punctele de vedere, la nivel preliminar (conceptual). Vor fi stabilite, în această etapă, configurația funcțională, aspectul exterior (interior), precum și anumite detalii de echipare sau finisare considerate foarte importante în dezvoltarea ulterioară a proiectului. Scopul etapei este de a configura construcția din punct de vedere funcțional și estetic.

3. ETAPA CONCEPT (asimilată anteproiect 1.3)

Etapă concept este prima etapă de proiectare propriu-zisă. În această etapă, va fi definită viitoarea construcție din toate punctele de vedere, la nivel preliminar (conceptual). Vor fi stabilite, în această etapă, configurația funcțională, aspectul exterior (interior), precum și anumite detalii de echipare sau finisare considerate foarte importante în dezvoltarea ulterioară a proiectului. Scopul etapei este de a configura construcția din punct de vedere funcțional și estetic.

3.1. MISIUNI DE BAZĂ

3.1.1. Conceptul general și de arhitectură

Arhitectul va propune clientului, pe baza temei de proiectare agreate în prealabil, o soluție tehnică și estetică. Cu toate că etapa este incipientă, îi revine arhitectului obligația să se asigure că propunerile sale sunt fezabile din punct de vedere tehnic și economic și că dezvoltarea ulterioară a proiectului nu va atrage după sine modificări importante ale soluției tehnice și estetice cauzate de imposibilitatea aplicării totale sau parțiale a soluțiilor propuse. Cu toate că, în această etapă, nu este necesară detalierea din punctul de vedere

al structurii de rezistență și al instalațiilor, este responsabilitatea arhitectului ca aceste elemente ale construcției să nu contravină soluțiilor arhitecturale (tehnice și estetice) prezentate. Conceptul general și de arhitectură se poate considera finalizat doar în cazul îndeplinirii condițiilor de mai sus. Arhitectul își va asuma decizia de a propune avansarea la etapa următoare. Pentru trecerea la etapa următoare, este necesară aprobarea clientului. Această misiune presupune și încorporarea în conceptul general și de arhitectură a comentariilor/observațiilor/amendamentelor clientului, altele decât cele care ar duce la modificarea temei de proiectare.

3.1.2. Planificarea desfășurării investiției

Arhitectul va planifica desfășurarea în timp a proiectului de investiție, care să cuprindă toate etapele proiectării, precum și principalele etape ulterioare, de licitație, de avizare și autorizare, și ale lucrărilor de construcție.

3.2. MISIUNI SUPLIMENTARE

3.2.1. Realizarea de variante suplimentare

În urma prezentării conceptului general și de arhitectură clientului de către arhitect, în anumite cazuri clientul poate cere variante suplimentare.

3.2.2. Verificarea de încadrare în buget

În completarea misiunii de concept general și de arhitectură, arhitectul va încorpora acele ajustări rezultate din necesitatea reducerii costului de investiție. Asemenea ajustări ale proiectului vor fi stabilite de arhitect împreună cu beneficiarul, pe baza unui material realizat de către cel dintâi.

3.2.3. Estimarea costului investiției

Arhitectul va calcula cantitățile de unități (mp construiți sau detaliat) și va realiza estimarea costului de construcție. Aceste estimări ale costurilor se vor avea în vedere la luarea deciziilor de ajustare/modificare a soluțiilor propuse, fie prin recalibrarea specificațiilor pentru materialele de construcție propuse, fie prin schimbarea tehnologiilor de construcție sau, după caz, chiar prin reducerea cantităților (vezi 3.2.2.).

3.2.4. Estimare costuri de operare

În cadrul misiunii de estimare costuri, un capitol separat va fi estimarea costurilor de operare și întreținere. Estimarea acestor costuri va putea influența balanța „buget de

investiție/ costuri de operare”. În această etapă, decizii importante cu privire la dimensiunile construcției sau materialele folosite pot fi determinate de valorile costurilor de operare.

3.2.5. Proiectare pentru un impact redus asupra mediului

În cazul în care beneficiarul urmărește să obțină atestări de profil pentru obiectivul de investiție, arhitectul va putea oferi consultanță specifică în cadrul acestei misiuni suplimentare, și, după caz, va prevedea, în proiect, soluții constructive cu un impact redus asupra mediului (așa cum se specifică în legislație, în literatura de specialitate și conform cu practica de proiectare modernă). Respectarea principiilor de proiectare pentru un impact redus asupra mediului și pentru dezvoltare sustenabilă este recomandabilă în elaborarea tuturor proiectelor, în măsura în care este posibil.

ETAPA PROIECT DEFINITIV (asimilată Anteproiect 1.4)

În etapa de proiect definitiv, se dă o formă finală soluțiilor pentru toate componentele obiectivului de investiție. Vor fi calculate și prezentate soluțiile pentru structura de rezistență, instalațiile de toate tipurile, fațada clădirii, asigurarea siguranței în exploatare, asigurarea siguranței în caz de incendiu etc. Scopul etapei de proiect definitiv este de a stabili toate componentele construcției și de a le valida de către toți cei implicați în procesul de proiectare (client/beneficiar, echipa de proiectare, colectivul tehnic de specialitate, autorități, după caz, verificali etc.).

4.1. MISIUNI DE BAZĂ

4.1.1. Tema detaliată (definitivă)

Arhitectul va detalia tema de proiectare pentru a demara elaborarea proiectului definitiv. Tema va include, în această etapă, toți parametrii tehnici de funcționare propuși a sta la baza proiectului. Pentru aceasta, tema detaliată este propusă a se realiza în colaborare cu toți specialiștii implicați în proiect. În această etapă, tema de proiectare este tehnică și definitivă. Tema detaliată definitivă va include, de asemenea, toate ajustările survenite pe parcursul etapelor anterioare, inclusiv comentariile/observațiile/amendamentele aprobate ce nu necesită refacerea etapelor precedente și care vor constitui parte din datele de temă pentru etapa în curs. Tema detaliată definitivă va fi aprobată și asumată de către client, iar orice revenire sau modificare ulterioară va da dreptul arhitectului la o reevaluare a onorariului, în raport cu misiunile suplimentare rezultate.

4.1.2. Proiectul definitiv prezentat la nivel schematic

Proiectarea schematică presupune pregătirea, pe baza conceptului general și de arhitectură (inclusiv comentariile beneficiarului cu privire la proiect și buget cuprinse în tema detaliată definitivă), a părților scrise și desenate în format definitiv, cu scopul de a descrie și a decide schema proiectului. În acest sens, proiectul va fi prezentat spre validare de către autorități, specialiștii implicați în elaborarea acestuia, precum și de către verficatorii de proiect, conform legii (această etapă presupune doar verificarea preliminară). Totuși, cu privire la redactarea părților scrise și desenate, în această etapă nu se vor impune cerințele specifice unui proiect tehnic (cu excepția documentației ce se va depune către autorități și care va trebui să corespundă cu cerințele specifice acestora). Cu privire la verificările tehnice, acestea nu vor fi finale, ci preliminare, pe problematica majoră. În această etapă, vor trebui cerute toate avizele relevante în procesul de autorizare a lucrărilor pe baza proiectului (cele din certificatul de urbanism și altele, conform legii). Este acceptabil ca, în această etapă, toate părțile de proiect să fie pre-tehnice. În vederea organizării licitației pentru selectarea executantului lucrărilor de construcție, toate piesele scrise și desenate din proiect vor trebui detaliate și completate. Este, de asemenea, înțeles că toate piesele scrise și desenate vor fi consultate în primul rând de client și, deci, nu vor cuprinde în mod necesar cerințele legale de detaliere/grafice pentru un proiect tehnic. Este responsabilitatea arhitectului să se asigure ca detalierea ulterioară a proiectului să fie în conformitate cu prevederile legale incidente și să nu determine schimbări ale soluțiilor tehnice redactate la nivel schematic. Această misiune presupune și încorporarea comentariilor/observațiilor/ amendamentelor clientului, altele decât cele care modifică tema detaliată de proiectare.

4.1.3. Planificarea desfășurării investiției

Arhitectul va planifica desfășurarea în timp a proiectului de investiție, care să cuprindă toate etapele proiectării, precum și principalele etape ulterioare, de licitație, de avizare și autorizare, și ale lucrărilor de construcție. Planificarea în timp, în această etapă, va fi doar o revizie a planificării realizate în etapa anterioară, având în vedere ultimele modificări ale soluției tehnice. În această etapă, desfășurarea în timp poate include timpul necesar de aprovizionare a materialelor și calculul implicațiilor.

4.1.4. Teme pentru realizarea proiectelor de specialitate

Arhitectul va elabora temele de lucru pentru toți specialiștii implicați în proiect. Temele de lucru vor fi redactate în urma discutării și verificării propunerilor cu toți specialiștii implicați.

4.1.5. Coordonarea preliminară a proiectului

În această etapă, se va face pre-coordonarea proiectelor de specialitate. Arhitectul va prelua schemele de structură de rezistență și de instalații, va evalua compatibilitatea dintre diferitele sisteme propuse și elementele de structură de rezistență și le va armoniza/integra în soluția de arhitectură. În această etapă, neconcordanțele majore dintre proiectele de specialitate și cel de arhitectură vor fi rezolvate, pe când anumite corecții minore vor fi doar enunțate și avute în vedere în etapa următoare. Este responsabilitatea arhitectului să aleagă între acele neconcordanțe care sunt necesare a fi soluționate în această etapă și altele care, din motive de rapiditate și eficiență, pot fi soluționate în etapa ulterioară. Proiectul schematic va putea fi considerat finalizat doar în cazul îndeplinirii condițiilor de mai sus. Arhitectul decide momentul în care materialul rezultat satisface cerințele legale și contractuale corespondente etapei de execuție și poate fi prezentat clientului și dacă se poate avansa cu proiectul la etapa următoare. Avansarea la etapa următoare va fi aprobată în prealabil de către client.

4.2. MISIUNI SUPLIMENTARE

4.2.1. Calcularea fezabilității investiției sau DALI (Documentație de Avizare a Lucrărilor de Intervenție)

Arhitectul va întocmi conținutul cadru/livrabilele ce descriu fezabilitatea investiției, în conformitate cu prevederile legale aplicabile, pentru lucrările publice, sau în conformitate cu prevederile contractuale, pentru lucrările private. Pentru proiectele aflate în etapa de concept (pct. 3), în vederea stabilirii fezabilității investiției, conform cu prevederile legii, arhitectul va trebui să elaboreze o documentație tehnico-economică specifică. Îndeplinirea acestei misiuni presupune, de asemenea, estimarea costurilor, planificarea desfășurării în timp, solicitarea, urmărirea stadiului de elaborare și ridicarea de avize (dacă se convine, de comun acord, ca arhitectul să preia acest serviciu). Asumarea de către arhitect a îndeplinirii acestei misiuni și stabilirea onorariului aferent semnifică angajarea lui în elaborarea celor menționate mai sus și a celorlalte livrabile necesare descrierii fezabilității investiției, în condițiile legii și ale contractului.

4.2.2. Solicitarea, urmărirea stadiului de elaborare și ridicarea de avize și acorduri

În vederea fundamentării soluțiilor funcționale, tehnologice, constructive și economice, arhitectul poate să solicite, să urmărească stadiul de elaborare și să ridice avizele și acordurile necesare, în numele clientului (sau beneficiarului, după caz). Arhitectul va răspunde la eventualele solicitări de întocmire de documentații suplimentare sau de lămuriri suplimentare, comunicate de autoritatea/instituția emitentă a avizului respectiv (elementele lipsă vor fi puse la dispoziție de către proiectant, în conformitate cu misiunile de bază). Elaborarea documentațiilor necesare pentru obținerea avizelor nu face obiectul acestei misiuni (vezi 5.2.1.).

4.2.3. Verificarea încadrării în buget

În completarea misiunii de proiectare schematică, arhitectul va încorpora în proiect acele ajustări cauzate de necesitatea reducerii costului de construcție pentru încadrarea în buget. Asemenea ajustări ale proiectului vor fi stabilite de arhitect împreună cu clientul, pe baza unui material realizat sau nu de primul. Arhitectul va face, cu acordul clientului, orice modificări și va considera de cuviință pentru respectarea bugetului stabilit inițial. Clientul va comunica arhitectului solicitările de ajustare a proiectului, cu respectarea limitelor stabilite prin tema de proiectare detaliată (vezi 4.1.1.).

4.2.4. Estimarea costului investiției

În această etapă, se va revizui calculul cantităților de lucrări și materiale, precum și al costurilor aferente. Calculul cantităților se va realiza în sistem de indici de calcul (norme de deviz). Marja maximă de eroare considerată ca fiind acceptabilă este de $\pm 15\%$. În urma recalculării costului estimat al investiției, după caz, se vor lua decizii de ajustare a proiectului, în vederea înscrierii în buget (vezi 4.2.3.). Toate estimările se vor face apelând la sisteme de informare asupra costurilor sau pe bază de oferte. În funcție de mărime și complexitate, arhitectul poate colabora cu specialiști în domeniu.

4.2.5. Indicarea în proiect a producătorilor, produselor și furnizorilor

Arhitectul va indica, pentru toate materialele, echipamentele și dotările, minim câte un producător, un produs și, după caz, un furnizor. Această misiune poate fi îndeplinită în etapa de proiect definitiv ori, după caz, în etapele de proiect de ofertare/evaluare, proiect pentru execuție sau în cadrul etapei de asistență la execuție.

5. ETAPA PROIECT PENTRU AUTORIZARE

5. ETAPA PROIECT PENTRU AUTORIZARE (Documentația Tehnică pentru Autorizarea Executării Lucrărilor de Construcții – DTAC; Documentația Tehnică pentru Autorizarea Executării Lucrărilor de Demolare – DTAD; Documentația Tehnică de Organizare a Execuției Lucrărilor – DTOE)

Etapa de proiect pentru autorizare are ca scop dezvoltarea documentației până la nivelul minim necesar autorizării lucrărilor. Toate piesele scrise și desenate vor fi redactate în strictă conformitate cu legislația în vigoare. Toate proiectele vor fi însușite și verificate, conform legii.

5.1. MISIUNI DE BAZĂ

5.1.1. Proiectarea pentru autorizare

Arhitectul va realiza, cu respectarea obligațiilor principale referitoare la calitatea construcțiilor ce îi revin potrivit legii, pe baza proiectului definitiv și în conformitate cu legea, în format tehnic adecvat, piesele scrise și desenate ce vor constitui documentația tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construcție sau, după caz, de demolare. Este acceptat (și în conformitate cu prevederile legale) ca documentația tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construcție să reprezinte un extras din proiectul tehnic. Această misiune include și întocmirea pieselor scrise și desenate solicitate prin legislație, în susținerea cererii de emiteră a autorizației de construire.

5.1.2. Estimarea costurilor de construcție

În această etapă, estimarea costului lucrărilor de construcție se realizează în vederea calculării taxei pentru eliberarea autorizației de construire.

5.2. MISIUNI SUPLIMENTARE

5.2.1. Depunerea documentațiilor, urmărirea stadiului de elaborare și ridicarea avizelor și a autorizației de construire

Această misiune, în măsura în care nu a fost îndeplinită parțial într-o etapă anterioară, presupune depunerea tuturor documentelor prevăzute de lege, la autoritățile competente avizatoare, după caz completarea dosarului astfel format cu documentele lipsă semnalate de serviciile specializate de preluare și prelucrare (elementele lipsă vor fi puse la dispoziție de către proiectant, în conformitate cu misiunile de bază), organizarea și urmărirea soluționării solicitărilor de completare sau a lămuririlor suplimentare, ridicarea avizelor și a autorizației de construire, în numele clientului (sau beneficiarului).

6. ETAPA PROIECT PENTRU EVALUARE/OFERTARE

6. ETAPA PROIECT PENTRU EVALUARE/OFERTARE (asimilată Proiect Tehnic)

Proiectul pentru evaluare/ofertare este, în fapt, documentația tehnică ce se va folosi la realizarea lucrărilor, în urma contractării firmei de construcții. De asemenea, etapa de proiect pentru evaluare/ofertare are ca scop obținerea de oferte de preț pentru investiția planificată.

6.1. MISIUNI DE BAZĂ

6.1.1. Proiectarea tehnică

Arhitectul va elabora, în completarea documentației tehnice pentru autorizarea lucrărilor de construcție, toate părțile scrise și desenate necesare, stabilite prin lege și contract, cu respectarea condițiilor impuse prin autorizația de construire și anexele sale, în format tehnic specific, pe de-o parte în vederea obținerii, din partea potențialilor executanți, a ofertelor conținând prețul de realizare a obiectivului de investiție, iar pe de-altă parte, în vederea executării lucrărilor autorizate. Proiectul va include memoriile tehnice, caiete de sarcini, fișe tehnice, liste de cantități. Este acceptat că arhitectul va furniza informații suplimentare necesare realizării lucrărilor și în cadrul proiectului de execuție (pct. 7). Proiectul pentru evaluare/ofertare va fi suficient de detaliat de către arhitect, astfel încât prețul ofertat pentru executarea lucrărilor să rămână ferm pe toată durata acestora (cu excepția eventualelor modificări de temă ulterioare sau a lucrărilor neprevăzute cauzate de terțe părți sau de motive imprevizibile).

6.1.2. Coordonarea tehnică a proiectelor de specialitate

Coordonarea finală a proiectelor de specialitate va consta în identificarea tuturor neconcordanțelor minore dintre proiectele de specialitate și cel de arhitectură, situațiilor de conflict între diferitele elemente de construcție și soluționarea acestora, cu respectarea soluțiilor tehnice și economice cuprinse în autorizația de construire și documentația ce a stat la baza emiterii acesteia.

6.2. MISIUNI SUPLIMENTARE

6.2.1. Estimarea costurilor investiției

În această etapă, se vor revizui calculul cantităților de lucrări și materiale și costurile aferente. Estimarea de cost va fi finală, cu o marjă maximă de eroare acceptabilă de $\pm 10\%$,

și va putea fi folosită drept referință în cadrul procesului de departajare a ofertelor pentru executarea lucrărilor.

6.2.2. Verificarea de încadrare în buget

În această etapă, ajustarea proiectului cauzată de necesitatea reducerii costurilor se va face pe baza rezultatului selecției de oferte, luând în considerare diferențele dintre bugetul agreat, estimările de pe parcurs și oferta câștigătoare. În cadrul acestei misiuni și pentru onorariul aferent, arhitectul va realiza toate modificările de proiect necesare aducerii acestuia în parametrii agreeți prin tema definitivă.

6.2.3. Estimarea costurilor de operare/întreținere

În această etapă, se va revizui calculul costurilor de operare/întreținere ale construcției.

6.2.4. Indicarea în proiect a producătorilor, produselor și furnizorilor (vezi 4.2.5.).

7. ETAPA PROIECT PENTRU EXECUȚIE

7. ETAPA PROIECT PENTRU EXECUȚIE (asimilată etapei de Detalii de Execuție)

Etapa de proiect pentru execuție are ca scop clarificarea elementelor de detaliu sau modalitatea de execuție a acestora. Proiectul pentru execuție nu trebuie să schimbe sub nicio formă prevederile documentației ce a stat la baza emiterii autorizației de construire, a proiectului pentru evaluare/ofertare, și nici bugetul aprobat sau planificarea desfășurării în timp a lucrărilor.

7.1. MISIUNI DE BAZĂ

7.1.1. Proiectarea de detaliu

Arhitectul va elabora, în completarea documentației tehnice pentru evaluare/ ofertare, toate detaliile necesare pentru soluțiile tehnice de alcătuire, asamblare, executare, montare și alte asemenea operațiuni privind părțile/elementele de construcție ori de instalații aferente acestora, în vederea executării lucrărilor de construcții autorizate. Este acceptat că, suplimentar față de proiectul pentru execuție, pe parcursul executării lucrărilor, se vor lua decizii cu privire la: mostre de material, fișe tehnice, proiecte de fabricație etc. Detaliile cuprinse în proiectul pentru execuție nu pot schimba prețul convenit cu executantul lucrării. Parte din proiectul pentru execuție va fi reprezentată de documentația pe baza căreia a fost realizată evaluarea/selecția ofertelor de preț pentru realizarea lucrărilor.

7.1.2. Coordonarea de detaliu a proiectelor

Coordonarea de detaliu a proiectelor de specialități presupune ajustări ale soluțiilor, dimensiunilor, specificațiilor de orice fel, în marje care nu presupun modificarea costurilor agreeate între client și executantul lucrării. Misiunea de coordonare de detaliu presupune redactarea de documente suplimentare care să ajute la desfășurarea în cele mai bune condiții a lucrărilor de execuție – de exemplu planuri de goluri, secțiuni de coordonare etc.

7.1.3. Plan de sănătate și securitate în muncă (SSM)

Se va elabora în conformitate cu prevederile legale.

7.2. MISIUNI SUPLIMENTARE

7.2.1. Indicarea în proiect a producătorilor, produselor și furnizorilor (vezi 4.2.5.).

8. ETAPA DE CONSULTANȚĂ LA SELECȚIA DE OFERTE

8. ETAPA DE CONSULTANȚĂ LA SELECȚIA DE OFERTE PENTRU REALIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚIE

În această etapă, scopul este alegerea celei mai bune oferte de execuție a lucrărilor din punctul de vedere al raportului calitate/timp/preț.

8.1. MISIUNI SUPLIMENTARE

8.1.1. Organizarea documentației de licitație

Misiunea de organizare a documentației pentru licitație presupune ordonarea tuturor documentelor considerate necesare (proiect, acte de proprietate, instrucțiuni, reguli etc.), în așa fel încât timpul de răspuns să fie cât mai mic (ușurința de a răspunde să fie cât mai mare), iar informațiile să fie suficiente pentru ca executantul lucrării să poată oferi un preț ferm.

8.1.2. Realizarea listei scurte

Arhitectul va trebui ca, pe baza unor criterii de competență, experiență etc., să identifice și să propună o listă de executanți care se pot califica pentru lucrarea în cauză. Lista scurtă va fi realizată pe baza unui dosar care trebuie să cuprindă obligatoriu justificarea alegerii făcute (punctaje etc.). Pregătirea listei poate să presupună interviuri cu respectivii executanți, sau activități de precalificare.

8.1.3. Managementul ofertării

Misiunea constă, în primul rând, în administrarea activității de obținere a ofertelor, de răspuns la întrebări de clarificare, de primire și înregistrare a ofertelor. Pe parcursul procedurii de ofertare, arhitectul poate recomanda comunicări către ofertanți cu privire la

ajustarea termenelor de răspuns, pe baza monitorizării statusului fiecăruia (amânări, renunțări la pachete de lucrări etc.).

8.1.4. Recomandarea ofertei potrivite

Recomandarea ofertei potrivite se va face obligatoriu pe baza unui studiu comparativ. Sfatul arhitectului, în anumite condiții, poate să presupună achiziționarea de servicii de la mai mulți executanți care au oferit.

8.1.5. Contractarea executantului

Misiunea arhitectului este de a oferi asistență tehnică cu privire la negocierea și semnarea contractului de antrepriză. Este recomandabil să se solicite consultanță juridică specializată. Arhitectul va fi responsabil de întocmirea anexelor tehnice la contract și de corespondența acestora cu proiectul. Se recomandă anexarea proiectului la contractul de antrepriză.

9. ETAPA DE ASISTENȚĂ LA EXECUȚIE

Etapa de asistență pe parcursul execuției se referă la atribuțiile și competențele ce îi revin arhitectului potrivit legii, din punctul de vedere al proiectării și al consultanței, în vederea realizării lucrărilor în timpul, la preț și parametri de calitate stabiliți prin proiect.

9.1. MISIUNI DE BAZĂ

9.1.1. Participarea la fazele determinante

Conform prevederilor legale, la fazele de execuție determinante ale lucrării (stabilite prin proiect, convenite contractual, și oricum anterior începerii construcției), arhitectul va participa la verificarea lucrărilor, pe șantier. Vizitele se vor concentra pe obiectul fiecărei faze determinante și al protocoalelor de validare a acestora și nu pot fi considerate vizite de verificare prin sondaj.

9.1.2. Supravegherea modalității de executare a lucrărilor

Misiunea arhitectului de a inspecta șantierul va fi apreciată de la caz la caz, în funcție de capacitățile clientului și competențele executantului lucrării. Incidența vizitelor și perioada maximă pe parcursul căreia ele sunt efectuate se stabilesc a priori. Inspecțiile pe șantier pot avea loc și cu ocazia ședinței de comandament, periodic, cu ocazia verificărilor prin sondaj, sau se pot materializa prin prezența zilnică a arhitectului pe șantier, cu scopul de a asigura înțelegerea și buna execuție a proiectului. În mod uzual, ședințele de comandament sunt săptămânale, iar la șantierele de complexitate mică și medie,

concomitent cu vizita săptămânală, se pot efectua și verificări prin sondaj. În urma verificărilor, arhitectul va emite un raport prin care va evidenția conformitatea sau neconformitatea lucrărilor verificate cu proiectul, după caz. Soluționarea defectelor de execuție, a schimbărilor față de proiectul de execuție și remedierea altor abateri de la prevederile proiectului vor face obiectul misiunii detaliate la 9.2.1. În cadrul ședințelor de comandament, arhitectul va avea un rol de prevenire activ, va încerca preîntâmpinarea greșelilor de execuție, va semnală elementele de dificultate sporită ale proiectului, va oferi clarificări la proiect.

9.1.3. Project management

Misiunea de project management este, în principal, legată de activitatea de șantier și constă într-un efort continuu, compus, în principal, din următoarele activități: instruirea executantului lucrării cu privire la preluarea amplasamentului, instruirea clientului cu privire la alte servicii ce trebuie aprovizionate pentru etapa de execuție în raport cu îndatoririle legale ale acestuia (planul de securitate a muncii, măsurători și verificări topo, documentar fotografic, studii diverse etc.), analizarea cererilor de plată emise de către executantul lucrării și emiterea de „bun de plată” în raport cu acestea, efectuarea de vizite periodice pe șantier sau prezența permanentă pe șantier, după caz, pentru a se asigura buna desfășurare a lucrărilor (inclusiv verificări tehnice urmate de rapoarte de conformitate/neconformitate), organizarea, în numele beneficiarului, a întâlnirilor cu autoritățile la fazele determinante, recepția la terminarea lucrărilor, realizarea cărții construcției – inclusiv calculul final al valorii de investiție pentru regularizarea taxei de eliberare a autorizației de construire, ținerea evidenței dispozițiilor de șantier, managementul programului de desfășurare în timp detaliat (verificarea activităților executantului lucrării, cum ar fi comenzile de materiale, echipamente și dotări).

9.1.4. Recepția la terminarea lucrărilor

Recepția la terminarea lucrărilor se va realiza în conformitate cu prevederile legale. Această misiune nu implică recepția lucrărilor în vederea punerii în funcțiune/dării în folosință.

9.1.5. Punerea în funcțiune/darea în folosință

Punerea în funcțiune presupune livrarea obiectului de investiție clientului. Arhitectul va trebui să alcătuiască manualul de folosire a obiectivului de investiție, să anexeze la acesta

toate documentațiile tehnice ale tuturor echipamentelor ce vor presupune operare, să organizeze testarea tuturor sistemelor și să instruiască clientul cu privire la operarea acestora. În cadrul acestei misiuni, se vor efectua pe șantier toate inspecțiile care se impun referitoare la calitatea executării lucrărilor, precum și teste ale funcționării echipamentelor. Tot în cadrul acestei misiuni, arhitectul va participa la toate inspecțiile terților, în vederea punerii în funcțiune a obiectivului de investiție (furnizorii de echipamente, brigada de pompieri etc.). Arhitectul are obligația legală de a întocmi cartea tehnică a construcției.

9.2. MISIUNI SUPLIMENTARE

9.2.1. Asistența tehnică

Pe baza verificărilor lucrărilor sau pe baza solicitărilor clientului sau executantului lucrării, arhitectul va oferi asistență tehnică pe parcursul derulării lucrărilor de execuție. Asistența tehnică se referă, în general, la lucrări ce nu pot fi prevăzute din faza de proiectare și, din această cauză, nici nu pot fi evaluate decât în sistem „estimare orară”, estimare ce, în mod uzual, se ajustează pe măsură ce lucrările de execuție avansează. Activitățile ce alcătuiesc asistența tehnică sunt: adaptarea proiectului la dimensiunile rezultate din execuție, adaptarea proiectului la tehnologiile disponibile sau impuse la momentul execuției (altele decât cele prevăzute în proiect), modificarea proiectului pentru a micșora costurile de execuție, soluții de remediere a greșelilor de execuție, aprobarea mostrelor propuse de constructor pentru materialele specificate în proiect, a desenelor de fabricație sau a modificărilor/adaptărilor proiectului propuse de către executantul lucrării, realizarea proiectului post-execuție.

9.2.2. Proiecte de fabricație

Proiectele de fabricație (desenele de uzinare) sunt documentații ce detaliază modul tehnologic de realizare a unei părți a construcției. Proiectele de fabricație rezolvă considerente precum: optimizarea folosirii materialelor, desene pentru personalul ce va pune în operă materialul (îl va debita, îl va prelucra în atelier etc.). Proiectele de fabricație sunt elaborate, de regulă, pe baza releveului situației existente și, pentru acest considerent, de regulă, se vor comanda și realiza pe măsură ce lucrările de construcție avansează. Proiectele de fabricație vor fi elaborate având la bază proiectul de execuție și nu presupun soluții suplimentare. Exemple de lucrări ce necesită de obicei aceste proiecte de fabricație

sunt fațadele cortină, confecțiile metalice. Nu trebuie confundat proiectul de fabricație cu detaliile de execuție.

9.2.3. Reevaluare costuri de execuție

Această misiune este una de management și nu poate fi derulată decât în conjuncție cu misiunea de asistență tehnică. În principal, misiunea se referă la licitarea de soluții alternative la proiect, dar poate presupune, de asemenea, căutarea și identificarea potențialelor direcții de studiu.

9.2.4. Indicarea în proiect a producătorilor, produselor și furnizorilor (vezi 4.2.5.).

10. ETAPA DE URMĂRIRE A COMPORTĂRII ÎN EXPLOATARE A CONSTRUCȚIEI ȘI INTERVENȚII ÎN TIMP

În urma finalizării construcției, pe parcursul exploatării acesteia, conform prevederilor legale și bune practici, poate fi necesară intervenția arhitectului. Scopul acestei etape sunt bunăstarea și siguranța în exploatare ale construcției, până la desființarea acesteia.

10.1. MISIUNI SUPLIMENTARE

10.1.1. Supravegherea în timp a construcției

Supravegherea în timp se va face pe baza proiectului executat de către arhitect în etapa de proiectare și, după caz, a proiectului post-execuție. Această misiune va consta în verificarea comportării construcției în timp și în emiterea de rapoarte referitoare la rezultatele verificărilor, precum și la recomandările de intervenții, având în vedere deteriorarea anumitor elemente de construcție sau chiar o performanță sub parametri a clădirii.

10.1.2. Acordul proiectantului inițial

Misiunea proiectantului inițial de a-și da acordul cu privire la intervențiile asupra construcției se poate impune prin prevederile legale, dorința clientului și în urma împrejurării că proiectantul inițial are toate informațiile cu privire la construcția în cauză. Acordul proiectantului inițial trebuie să menționeze criteriile de evaluare și, de asemenea, în cazul în care este necesar, recomandările cu privire la modificarea proiectului de intervenție. Acordul proiectantului inițial nu va ține loc de proiect, expertiză tehnică sau verificare, conform prevederilor legale. Acordul proiectantului inițial nu va fi condiționat de estetica intervenției propuse.

11. MISIUNI ÎN AFARA ETAPELOR DE PROIECTARE

Pe parcursul desfășurării proiectului de investiție (etapa de proiectare sau de execuție), și indiferent de etapa de proiectare, pot apărea misiuni care țin de promovarea, realizarea sau comercializarea proiectului. Scopul acestor misiuni este să contribuie la succesul proiectului.

11.1.1. Susținerea proiectului

Susținerea proiectului în fața unor terțe părți, altele decât forurile de avizare, conform legii – investitori, media etc. Este vorba despre organizarea întâlnirilor, pregătirea de materiale specifice, precum și sistematizarea feedbackului în urma prezentărilor în cauză.

11.1.2. Materiale pentru marketing

Misiunea implică adaptări ale planurilor în conformitate cu cerințele utilizatorului final sau conform cu parametrii de comercializare, precum și măsurarea suprafețelor în vederea comunicării acestora către potențiali clienți. De asemenea, anumite investiții sau dorința anumitor clienți presupun/e elaborarea de prezentări speciale (vizualizări 3D de mare definiție, filme, broșuri de prezentare, planuri pentru comercializare cu grafică sugestivă etc.). Prezentările speciale nu sunt incluse în misiunile obligatorii și pot fi realizate la cerere, în oricare etapă de proiectare și de mai multe ori pe parcursul proiectului. Ele nu trebuie confundate cu prezentările pe care arhitectul le elaborează pentru a-și comunica soluțiile proiectate. Aceste prezentări sunt incluse în misiunile obligatorii, tehnica lor este la alegerea arhitectului în funcție de stilul acestuia, sunt proprietatea arhitectului și nu pot fi folosite în scop de comercializare decât cu acordul acestuia.

ALȚI SPECIALIȘTI

ALȚI SPECIALIȘTI implicați în procesul de proiectare

Specialiști în:

- structuri de rezistență
- instalații interioare
- instalații electrice de curenți tari și curenți slabi
- instalații termice și de ventilație
- instalații sanitare
- instalații exterioare
- instalații de distribuție a utilităților
- instalații de iluminat exterior

- instalații de irigații
- tehnologia plantelor
- sistematizare verticală
- alte domenii

STUDII ȘI VERIFICĂRI

Studii:

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografică
- Studiu istoric
- Studiu de inserție în sit istoric
- Studiu arheologic
- Studiu pe material
- Studiu de circulație
- Studiu de impact asupra mediului
- Studiu aeronautic
- Studiu de însorire
- Studiu de iluminat
- Studiu stratigrafic al paramentului
- altele

Verificări:

- Verificări conform prevederilor legale

Anexa Nr. 2

Platforma comună de precalcul (PCPC) din cadrul Sistemului de informații asupra costurilor pentru proiectarea de arhitectură servește la cuantificarea timpului necesar prestării serviciilor de arhitectură, oferind totodată bugetelor de proiectare o bază de calcul. Informațiile pe baza căruia a fost realizat acesta au fost culese prin intermediul unei cercetări sociologice cantitative. Platforma rezultată este publică și poate fi accesată la adresa web: