

# Teme, caiete și „așa cum s-a construit”

conf.dr. arh. Șerban Țigănaș



conf. dr. arh. Șerban Țigănaș

Toți cei care lucrează în construcții știu și afirmă că nu e bine. Poate doar cei care numără banii făcuți din afaceri imobiliare nu se plâng prea tare, deși i-am auzit și pe ei foarte nemulțumiți pentru că s-ar putea face și mai mulți bani, dacă ceilalți ar face treabă mai bună și s-ar mișca mai repede.

Toți arată cu degetul spre ceilalți, observând unde greșesc. Am făcut-o și eu sistematic în Arenă, în ultimii zece ani. Din când în când am mai întors degetul și spre noi înșine, pentru că e de la sine înțeles că niciunul dintre actorii construirii nu e impecabil și am putea sau chiar ar trebui să progresăm.

Răspund de această dată unei noi provocări a revistei ARENA Construcțiilor, legat de temele pentru proiecte, caietele de sarcini pentru achiziții și o nouă categorie de documentații care se cer a fi realizate la finalizarea lucrărilor, care nici măcar nu și-au găsit un nume românesc, spunându-li-se „as built” (ezbilt). Despre toate acestea am mai vorbit în timp, din diverse perspective, dar cred că discuția merită reluată.

## Temele de proiectare

Temele de proiect sau de proiectare, cum li se mai spune, sunt acele seturi de date care definesc cerințele specifice pentru orice proiect și care fundamentează formarea unei echipe adecvate, ofertarea și contractarea oricărui proiect.

E de la sine înțeles că toate acestea pot fi cu atât mai bune cu cât tema este mai bună. Tot de la sine înțeles e că dacă tema cuprinde

elemente contradictorii nimeni nu le va putea satisface simultan, la fel și în cazul în care există omisiuni în temă, sau cerințe inoportune, ceea ce se va proiecta și eventual realiza depinde mult de ceea ce vor propune unii și alții și nu de client.

Iată un motiv pentru care la facultate, pentru proiectele de diplomă ale absolvenților de arhitectură, încercăm să oferim o structură completă și o evaluare cât mai serioasă a temelor pe care aceștia le propun.

Cineva se plângea că temele pentru proiecte nu sunt realizate de oameni calificați și au tot felul de consecințe care duc la lipsa de calitate a construcțiilor.

Este adevărat și spuneam și mai demult că există în mai multe țări cu o cultură a construirii dezvoltată specializarea de programator, ca persoane sau ca firme care trăiesc din conceperea temelor pentru diferite programe de arhitectură. La noi putem analiza câteva situații.

Pentru proiectele publice temele sunt făcute, de regulă, de entitatea care va beneficia de investiție și care nu este întotdeauna și cea care o finanțează, pentru că trăim în epoca „fondurilor atrase”.

Uneori cei care fac astfel de teme au experiență vastă sau știința consultării adecvate acolo unde există investiții regulate, frecvente, similare. De multe ori însă, așa cum e și firesc, o administrație publică locală sau o instituție se întâlnește cu o mare oportunitate o dată în viață, ca să spun așa. Experiența în programare nu există și tema seamănă mai degrabă cu o scrisoare către Moș Crăciun, adică o listă de dorințe din care nu lipsesc precizările acoperitoare de tipul „cu respectarea tuturor prevederilor normative în vigoare”. De multe ori aceste precizări normative nu sunt nici măcar cunoscute sau verificate de cel care scrie tema. Bineînțeles că nu e totdeauna așa, dar excepțiile nu fac regula, mai degrabă o întăresc.

Una dintre problemele temelor de proiect pentru investiții publice ține de lipsa unor consultări publice suficiente pentru a determina anumite elemente care reprezintă așteptările publicului beneficiar de la investiția respectivă. După ce temele sunt făcute în spatele ușilor închise, studiile de fezabilitate care dau de fapt și soluțiile pentru proiecte, deși nu ar trebui, sunt aprobate și proiectele își găsesc

■ Câteodată tema de proiectare seamănă mai degrabă cu o scrisoare către Moș Crăciun, adică o listă de dorințe din care nu lipsesc precizările acoperitoare de tipul „cu respectarea tuturor prevederilor normative în vigoare”. De multe ori aceste precizări normative nu sunt nici măcar cunoscute sau verificate de cel care scrie tema. Bineînțeles că nu e totdeauna așa, dar excepțiile nu fac regula, mai degrabă o întăresc.

transpunerea în realitate, publicul se „trezește” că ar fi fost mai bine să fie altfel.

Pentru proiectele care se realizează prin concurs se constituie, de regulă, o echipă de consultanți tehnici care scriu tema.

În sectorul privat e altfel. Cei care investesc și urmăresc și asumă interesele pe care le transpun în temă. Din perspectiva lor, de cele mai multe ori temele sunt clare, ceea ce nu înseamnă, însă, că sunt în armonie cu interesul public. De aici rezultă majoritatea conflictelor cu vecinii, administrația publică, opinia publică, care se tranșează mai mult sau mai puțin eficient în fazele de urbanism. Iată de ce PUZ-ul a devenit cel mai conflictual document și cel mai politic până la urmă.

## Caietele de sarcini

Trec la subiectul următor, caietele de sarcini. Și lor li se reproșează erori frecvente, cauzeatoare de probleme.

Dar despre ce caiete vorbim? Aici lucrurile sunt atât de neclare încât prin caiet de sarcini se poate înțelege atât o documentație care stabilește o procedură de achiziție publică, cât și un set de cerințe pentru elemente, materiale sau sisteme pentru construcții proiectate, ca parte din detaliile de execuție ale unui proiect. Să fie imaginația legiuitorilor atât de săracă încât să nu fi găsit două denumiri diferite pentru două tipuri de documente complet diferite? Nu aceasta e problema, până la urmă. Calitatea caietelor de sarcini e esențială, atât în primul caz, pentru achiziții, cât și în al doilea, pentru contractarea lucrărilor, execuție și mai ales recepție.

În primul caz, despre care aș putea să comentez foarte mult, problema cea mai mare, în opinia mea, ține mai ales de calitatea a ceea ce se numește „oferta tehnică” și criteriile prin care se acordă punctajele pentru acestea și de cine judecă.

Există un principiu: nu poate să mă judece cineva care nu știe să facă cel puțin ceea ce pretinde de la cel evaluat. Destul de greu de aplicat, nu?

În al doilea caz, în proiecte, fie acestea sunt destul de descoperite la capitolul caiete de sarcini, fie sunt inundate de informații „copy-paste”, pe care atunci când sunt prea multe nu le citește nimeni.

A face specificații bune în proiect este esențial, dar pentru aceasta trebuie și resurse pentru proiectare, care știm că lipsesc, adică nu se prea acordă.

În practică întâlnim foarte frecvent situațiile în care se predau proiecte sau mai bine zis faze din proiecte incomplete, pentru a marca etapa din contract și declanșa plățile, urmând ca restul să vină pe parcurs.

De ce se întâmplă asta? E simplu, pentru că se acceptă contracte în care timpii de proiectare nu sunt realiști. Și despre aceste aspecte am mai vorbit. Așa se ajunge ca mai toate proiectele să fie predate, dar de fapt să nu fie complete, pentru că, nu-i așa, în lumea reală nu se pot face lucrurile ca pe hârtie.

### Documentația „as built”

Și acum despre celebra documentație „as built”, care a apărut în practica proiectării fără să aibă o denumire în limba română și, mai ales, fără să fie normată.

În consecință, fiecare face ce crede, adică investește mai multe sau mai puține resurse în așa ceva. De fapt, a avea o astfel de parte în proiect, la finalul construirii, pentru a consemna cu exactitate ce a rezultat după toate modificările de pe parcurs, are foarte mult sens. De aceea se folosește în cultura britanică a construirii, pentru ca toate documentele care țin de construcția realizată să se refere la ceea ce a rezultat efectiv și nu la ceea ce s-a proiectat, adică propus, dorit, contractat.

În cultura românească așa ceva ar face parte din Cartea construcției, care însă din păcate nu se realizează de multe ori „ca la carte”.

Aceasta este o istorie a transformărilor documentate prin care a trecut proiectul și construcția, dar care avea nevoie, în mod evident, de o concluzie. Ce a rezultat? As Built a venit ca o astfel de concluzie, fără a ne fi clar în România care este conținutul precis al acestei documentații și mai ales la ce folosește, adică ce

■ **Una dintre problemele temelor de proiect pentru investiții publice ține de lipsa unor consultări publice suficiente pentru a determina anumite elemente care reprezintă așteptările publicului beneficiar de la investiția respectivă.**



fel de reponsabilități derivă din ea. Unii prezintă proiectul revizuit, adică cu toate modificările implementate prin sistemul de dispoziții de șantier, adică prin managementul schimbărilor. Alții retipăresc efectiv tot proiectul, inclusiv detaliile proiectate, fie că s-au modificat sau nu, într-o formă completă. Înțeleg de ce.

Totuși sunt de părere că As Built ar trebui să fie de fapt un relevu complet, realizat la terminarea lucrărilor. Relevarea înseamnă că se desenează exact ce a rezultat, ceea ce este real construit și nu o compilație proiectată, oricât de asemănătoare ar fi cu realitatea.

Prin retipărirea proiectului cei care o fac oferă cote proiectate și nu măsurate, adică nefiind culese din realitate, de cele mai multe ori. Să fie bine? Nu acesta e scopul.

Există în prezent tehnologie avansată pentru relevare, cu lasere, drone și moduri de prelucrare digitală. O astfel de activitate cred că ar trebui să o facă altcineva decât cel care a realizat proiectul, care e tentat să mai scoată, cum se spune, încă un rând de planșe, cu toate riscurile ca ele să nu reprezinte cu acuratețe ceea ce există construit. Aici intervine din nou discuția despre bani. Care sunt resursele necesare pentru așa ceva? Sunt ele asigurate prin contract?

De regulă nimeni nu se gândește la începutul proiectului la amploarea efortului de a consemna cu precizie tot ce s-a construit, pentru a oferi noii clădiri un certificat de naștere cu „analizele la zi”.

### Garanția unor onorarii minime

Ultimul comentariu din acest text se referă la veșnicele lamentări ale unor arhitecți prin

care cer să li se ofere garanția unor onorarii minime pentru ceea ce lucrează.

Ei nu pot să înțeleagă că așa ceva nu este posibil pentru că pur și simplu nu este acceptabil. Asta după ce că nimic nu se poate autoriza pentru construire fără arhitect, ceea ce a dat multora o piață poate nemeritată pentru calitatea lucrărilor pe care le propun.

De ce nu își calculează arhitecții cu mai mare seriozitate resursele necesare pentru a proiecta și de ce nu reușesc să negocieze costurile necesare pentru a le susține?

Și această discuție poate fi lungă. Răspunsul scurt referitor la absența onorariilor minime obligatorii este: autoritățile de protecție a consumatorilor și consiliile concurenței au scos în afara legii o astfel de structurare a oricărei piețe. Este pur și simplu ilegal ca o organizație profesională, sau de orice fel, să promoveze și să impună un prag de prețuri pentru orice servicii. Asta nu înseamnă că nu m-aș bucura dacă ar exista o înaltă cultură profesională care ar duce arhitecții la a nu lucra sub costurile necesare obținerii calității.

Răspunsul mai lung ar trebui să facă referire la complexitatea deosebită a unui proiect și la caracterul evolutiv al procesului său de realizare. O companie poate să spună foarte precis cât costă un produs complex, spre exemplu un automobil. Nu va putea spune însă cât va costa să producă un model nou de automobil, al cărui proces de realizare este extrem de complex și depinde de foarte multe decizii care vor trebui luate pe parcurs, fiind de neanticipat.

În arhitectură, însă, balanța între creație, unicat și aplicație de rutină se poate înclina subtil în toate părțile. Iată de ce clienții, poate cei





mai mulți dintre ei, ar dori întotdeauna ceva deosebit, excepțional, fără precedent și irepetabil la un preț normal, de piață, în timp ce arhitecții ar dori, unii dintre ei, să facă proiecte normale, așa cum se fac, la preț de creație de excepție, unicat irepetabil, realizat în regim excepțional de lucru, din care lipsește complet rutina și banalitatea și mai ales cu asumarea riscurilor pentru ceva fără precedent.

## Concluzii

Se cer niște concluzii, nu-i așa? Temele de proiectare depind de înțelepciunea și resursele alocate de cei care au nevoie de ele, de investitori. Bineînțeles că trebuie să poată să aloce aceste resurse, dar și mai important este să conștientizeze importanța unor teme bune. Caietele de sarcini, atât unele cât și celelalte,

■ **Celebra documentație „as built” a apărut în practica proiectării fără să aibă o denumire în limba română și, mai ales, fără să fie normată. As Built ar trebui să fie de fapt un relevu complet, realizat la terminarea lucrărilor. Relevarea înseamnă că se desenează exact ce a rezultat, ceea ce este real construit și nu o compilație proiectată, oricât de asemănătoare ar fi cu realitatea.**

după cum le descriam, sunt și ele foarte importante, dar depind de capacitatea normativă a celor care le reglementează și ar trebui în permanență ameliorate metodologic.

Își dorește asta cineva din autoritățile competente? Dacă da, se întâmplă sistematic așa ceva? Capacitatea de reglementare în construcții s-a diminuat drastic din păcate și nu văd soluții decât prin recursul autorităților la mediul privat, cel asociativ și academic, dar nu doar din când în când, când nu se mai poate altfel.

Despre onorarii mai spun doar atât: ele trebuie să acopere costurile pentru proiectare, dar pentru aceasta trebuie ca fiecare dintre noi să ne cunoaștem aceste costuri, să le monitorizăm și să capitalizăm aceste cunoștințe consecvent.

Câți o facem și câți improvizăm, pentru că, nu-i așa, nu e simplu deloc să calculezi în avans pe baza unor evidențe detaliate, cu tot felul de coeficienți de corecție și de risc, complexitatea muncii unor echipe pluridisciplinare mari, pe termene de ani de zile? ■



• Știri, articole, analize • Servicii de informare • Conferințe seminarii, mese rotunde • Identificare potențiali parteneri de afaceri

**Cele mai importante informații din construcții și piața imobiliară**

**www.arenaconstrucțiilor.ro**