



**ORDINUL
ARHITECȚILOR
DIN
ROMÂNIA**

STR. ARTHUR
VERONA
NR. 19
SECTOR 1
010312
BUCUREȘTI

TEL. / FAX:
021 317 26 34
021 317 26 35
0728 872 150

E-MAIL:
office.oar@rdslink.ro
office.oar@gmail.com



HOTĂRÂREA CONSILIULUI NAȚIONAL

NR. 860 DIN 28.05.2012

pentru aprobarea modului „MISIUNILE ARHITECTULUI”, parte a Sistemului de Informații asupra Costurilor pentru Proiectarea de Arhitectură

În temeiul prevederilor art. 30 alin (1) lit. a) și art. 31 alin (7) din Regulamentul de organizare și funcționare a Ordinului Arhitecților din România,
Consiliul național, întrunit în ședință ordinară în data de 28 mai 2012, emite următoarea

HOTĂRÂRE:

Art. 1 – Se aprobă modulul „MISIUNILE ARHITECTULUI”, parte a Sistemului de Informații asupra Costurilor pentru Proiectarea de Arhitectură”, prezentat în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 – Documentul prevăzut la art. 1 se comunică tuturor filialelor și membrilor.

Art. 3 – Hotărârea intră în vigoare începând cu data de 4 iulie 2012.

Art. 4 – Ordinul și filialele teritoriale vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Președinte,

Arh. Șerban Țigănaș





MISIUNILE ARHITECTULUI

PREAMBUL

a. Sistemul de Informații asupra Costurilor pentru Proiectarea de Arhitectură/Misiunile

Lista misiunilor de arhitectură constituie primul modul din cuprinsul Sistemului de Informații asupra Costurilor pentru Proiectarea de Arhitectură (SIC)

Principalele componente ce vor alcătui structura modulară a Sistemului de Informații asupra Costurilor pentru Proiectarea de Arhitectură sunt:

- Lista misiunilor de proiectare.
- 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 actori care participă activ la procesul de proiectare și construcție.

Documentul se dorește a fi în primul rând o platformă de comunicare între arhitect și beneficiar. Pe baza etapelor și a misiunilor, va putea fi stabilită limita furnizării serviciilor, onorariul și responsabilitățile celor doi.

c. Etape și Misiuni

Misiunile descrise în acest document 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 europeană și internațională curentă.

Misiunile sunt grupate pe etape de elaborare a proiectului. Etapele sunt în principiu organizate cronologic, dar pot exista suprapuneri. Misiunile în cadrul unei etape pot fi îndeplinite în aproape orice ordine.

Defalcarea misiunilor presupune două categorii principale: misiuni de bază și misiuni suplimentare. Ca misiuni de bază au fost considerate misiunile obligatorii prin lege și cele considerate necesare pentru a asigura calitatea minim acceptabilă a procesului de proiectare. Sub denumirea de „Alte misiuni” se găsesc acele misiuni de care este nevoie pentru un serviciu de proiectare complet.

d. Anexe

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 coordonatorului procesului de proiectare. Având această funcție, îi revine responsabilitatea de a elabora și implementa viziunea proiectului.

Arhitectul poate conveni de comun acord cu clientul să se rezume la îndeplinirea doar a anumitor etape sau configurații de misiuni. Preluarea unui proces de proiectare început de către un alt arhitect se va face cu respectarea prevederilor legale și ale codului deontologic.

În cadrul acestui document, pentru ușurința utilizării, arhitectul – șef de proiect – (coordonatorul proiectului) a fost denumit „arhitectul”.

f. Tarifarea misiunilor

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 va sta la baza evaluării timpului alocat și, implicit, a cuantumului onorariului.

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 3 moduri de a oferi servicii de proiectare – doar



serviciile proprii arhitectului, serviciile combinate ale unui grup de specialiști, sau, în anumite cazuri, proiectarea generală, adică totalitatea specialiștilor și specialităților.

h. Proiecte ce vizează intervenții pe clădiri de patrimoniu

Proiectele ce au ca obiect intervenții pe clădiri de patrimoniu au în componență misiunile descrise în prezentul document. În aceste cazuri, grila misiunilor va fi configurată ținând cont de complexitatea proiectului. Punctul de greutate poate să cadă pe alte grupuri de misiuni decât în cazul proiectelor ce au ca obiect clădiri noi.

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 fizic, cultural și economic, etică profesională, elementele de buget și altele. Arhitectul se va implica în alegerea soluției/soluțiilor optime.

Scopul etapei este stabilirea datelor inițiale ale proiectului și configurarea procesului de proiectare.

1.1. MISIUNI POSIBILE

1.1.1. Tema pentru ofertare

În aceasta etapă, arhitectul trebuie să colecteze de la beneficiar date suficiente, cu scopul de a întocmi oferta de proiectare de arhitectură, respectiv oferta de proiectare generală. Oferta va cuprinde onorariul de proiectare (propriu, al unui grup de specialiști, sau pentru proiectarea generală), organizat pe etape de lucru/misiuni, precum și calendarul de desfășurare în timp a procesului de proiectare.

Arhitectul va efectua o analiză preliminară asupra terenului/spațiului interior, din punct de vedere al constrângerilor și posibilităților de a construi – tehnice, urbanistice, legislative – și va informa clientul în acest sens.

1.1.2. Oferta economică

Pe baza datelor din tema de ofertare, 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, onorariul propus.

Pentru a evita confuziile în interpretarea ofertei, este recomandabil să fie menționați specialiștii ale căror onorarii nu sunt incluse și/sau misiunile ce nu fac obiectul ofertei.

1.1.3. Contractul de proiectare/acceptarea ofertei

Pe baza ofertei economice (și tehnice, acolo unde este cazul) acceptate, arhitectul va negocia contractul de proiectare. Modelul de contract va fi pus la dispoziția clientului de către arhitect, sau, în anumite cazuri excepționale, sugerat de client arhitectului. În general, în vederea negocierii termenilor contractuali (alții decât cei prevăzuți în modelele de contract recomandate de OAR și cele cuprinse în anexele cu privire la parametri tehnici și economici), este recomandabil ca arhitectul să apeleze la serviciile specializate ale unui avocat sau ale unei case de avocatură.

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, cu privire la viitoarea construcție (inclusiv problematica infrastructurii disponibile și/sau necesare). Este vorba atât de culegerea de date, dar, mai ales, de interpretarea acestora și de formularea posibilităților reale de a construi/amenaja.

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 suplimentar.

1.1.5. Consultanța imobiliară

Misiunea arhitectului de consultanță imobiliară nu trebuie confundată cu cea a agentului imobiliar.

Arhitectul nu oferă intermediere și promovare imobiliară.

Consultanța imobiliară presupune că arhitectul îl va sfătui pe client cu privire la intenția acestuia de a achiziționa un teren, de a închiria/achiziționa un spațiu într-o clădire sau chiar în ceea ce privește o investiție imobiliară. Stabilirea preferezabilității investiției va avea în vedere parametri tehnico-economici.

În cadrul acestei misiuni, arhitectul poate furniza «planuri test» de compatibilitate a proprietății imobiliare cu tema (fie că este vorba de a utiliza proprietatea în scop individual, sau că se dorește valorificarea acesteia și sunt de interes limitele maxime ale parametrilor tehnici).

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.

1.1.6. 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. Această propunere tehnică va consta într-un material scris și desenat, cu scopul de a prezenta clientului una dintre soluțiile posibile, conform cu tema de ofertare, precum și cu scopul de a comunica capacitatea de a răspunde temei (creativitate, experiență etc). În această etapă (de ofertare), arhitectul trebuie să se limiteze doar la acele materiale care vin în sprijinul ofertei economice și va evita să facă act de concurență neloială sau dumping. Practica de a lucra propuneri tehnice elaborate fără a percepe o remunerație corespunzătoare nu este încurajată de breaslă.

1.1.7. Studiul de fezabilitate

În această etapă, de ofertare și contractare, misiunea arhitectului cu privire la fezabilitatea investiției este limitată în mod normal doar la 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 ajuta pe client să fundamenteze necesitatea și oportunitatea investiției, respectând conținutul cadru prevăzut de lege.

Pentru stabilirea fezabilității, se vor analiza parametrii urbanistici, valoarea de investiție estimată, precum și costurile în exploatare, respectiv beneficiile potențiale.

Formatul (conținutul cadru, livrabilele) studiului de fezabilitate va fi adaptat la gradul de complexitate al investiției vizate.

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 fezabilității 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 proiectului. În această etapă se urmărește definirea parametrilor principali ai clădirii (sau spațiului interior 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 dincolo de 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

Colectarea și structurarea datelor de la 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 viitoarea construcție.

În cadrul temei de proiectare, se pot face referiri inclusiv la legile și normativele de interes pentru proiect. Acest fapt nu exonerează proiectantul de obligativitatea de a respecta în totalitate legislația în vigoare.

Tema de proiectare asumată de către client este documentul de referință în evaluarea nivelului de îndeplinire 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, ulterior demarării proiectului. Modificările de temă pot influența dramatic volumul de muncă și timpul necesar proiectării și vor atrage redimensionarea 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 și avizare. 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. 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 această etapă, arhitectul, pe baza informațiilor despre proiect, va propune lista de specialiști care vor colabora la elaborarea proiectului (structură, instalații etc). Conform și cu înțelegerea contractuală, toți specialiștii implicați în procesul de proiectare vor fi numiți de către arhitect și aprobați de către client. 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 va specifica care specialiști vor fi subcontractați de către arhitect.

2.1.4. Ilustrarea de temă

Misiunea de a ilustra tema presupune elaborarea unui material scris și desenat, 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 construcții. În această etapă, în general, nu se va studia și prezenta arhitectura fațadelor, cromatica, 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 suplimentar (vezi 2.2.1.).

2.1.5. Bugetare costuri investiție

Misiunea de bugetare va presupune, în această etapă, estimarea costului de execuție (pe bază de indici de cost și cu marja maximă de eroare 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 proiectului se va face la nivel macro, având în vedere perioada de proiectare, licitație și implementare a proiectului. 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, anvelopanta, instalații interioare și exterioare, finisaje etc.).

2.1.7. Relevu

Arhitectul va măsura dimensiunile fizice ale siturilor și construcțiilor existente, părți componente ale construcțiilor sau spațiului interior vizate de proiect. Profunzimea relevului va fi adaptată la specificul și exigențele proiectului. La elaborarea relevului pot participa, după caz, alți specialiști. A nu se confunda relevul din această etapă cu măsurătorile în vederea montajelor de componente diverse din timpul șantierului și nici cu proiectul post-execuție.

2.2. ALTE MISIUNI POSIBILE

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 și ridicarea certificatului de urbanism și a avizelor preliminare

În această etapă, arhitectul poate depune (solicita), urmări și ridica, în numele clientului, certificatul de urbanism și avizele considerate necesare pentru fundamentarea temei de proiectare sau a prefizabilității, dacă se convine în acest sens cu acesta.

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 pentru modalitatea de urbanizare a terenului

Arhitectul poate consilia clientul cu privire la modalitatea optimă de urbanizare a terenului. 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.



3. ETAPA CONCEPT (asimilată Anteproiect 1.3)

Etapa 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 proiectate agreeate în prealabil, o soluție tehnică și estetică. Cu toate că etapa este incipientă, este obligația arhitectului să se asigure că propunerile sale sunt fezabile din punct de vedere tehnic și economic și că dezvoltarea proiectului nu va atrage după sine modificări importante datorate imposibilității aplicării soluțiilor propuse.

Cu toate că, în această etapă, nu este necesară detalierea din punct de vedere al structurii de rezistență și al instalațiilor, este responsabilitatea arhitectului ca aceste elemente ale construcției să nu contravină soluțiilor arhitecturale 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 comentariilor clientului, altele decât cele care modifică tema de proiectare.

3.1.2. Planificarea desfășurării investiției

Arhitectul va planifica desfășurarea în timp a proiectului, care să cuprindă toate etapele proiectării, precum și principalele etape de construcție.

3.2. ALTE MISIUNI POSIBILE

3.2.1. Realizarea de variante suplimentare

În urma prezentării conceptului 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 datorate necesității reducerii costului de investiție. Asemenea ajustări ale proiectului vor fi stabilite de arhitect împreună cu beneficiarul, pe baza unui material realizat sau nu de către primul.

3.2.3. Estimarea costului investiției

Arhitectul va calcula cantitățile de unități (mp construiți sau detaliat) și estimarea de cost de construcție. Aceste estimări ale costurilor vor folosi pentru a lua deciziile de ajustare a proiectului, 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 (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 materialelor folosite pot fi determinate de valorile costurilor de operare.

3.2.5. Proiectare pentru un impact redus asupra mediului

Prevederea, în proiect, de soluții cu privire la un impact redus asupra mediului (așa cum se specifică în literatura de specialitate și conform cu practica de proiectare modernă). În cazul în care beneficiarul urmărește să obțină atestări de profil pentru viitoarea clădire, arhitectul va putea oferi consultanță specifică în cadrul acestei misiuni suplimentare.

Respectarea principiilor de proiectare pentru un impact redus asupra mediului și pentru dezvoltare sustenabilă sunt recomandabile.

4. ETAPA PROIECT DEFINITIV (asimilată Anteproiect 1.4)

În etapa de proiect definitiv, se dă o formă finală soluțiilor pentru toate componentele obiectivului. 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 cu toți cei implicați în procesul de proiectare (beneficiar, echipa de proiectare, autorități, după caz, verficatori 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 observațiile aprobate ce nu necesitau reeditarea etapelor precedente și care vor constitui parte din datele de temă pentru etapa în curs.

Tema detaliată definitivă va fi asumată de către client, iar orice revenire sau modificare ulterioară va atrage după sine 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 proiectului de concept (inclusiv comentariile beneficiarului cu privire la proiect și buget și care se regăsesc în tema detaliată definitivă), a părților scrise și desenate în format definitiv, cu scopul de a descrie și a decide scheletul proiectului. În acest sens, proiectul va fi prezentat și validat 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 pentru validarea proiectului (cele din certificatul de urbanism și altele, conform legii).

Este acceptat ca toate părțile de proiect să fie pre-tehnice și că, în vederea organizării licitației pentru constructor, toate piesele de 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 trebui redactate neapărat respectând cerințele de detaliere/grafice pentru un proiect tehnic.

Este responsabilitatea arhitectului să se asigure ca detalierea ulterioară a proiectului să nu determine schimbări ale soluțiilor tehnice redactate la nivel schematic.

Această misiune presupune și încorporarea comentariilor clientului, altele decât cele care modifică tema detaliată de proiectare.

4.1.3. Planificarea desfășurării investiției

Arhitectul va planifica desfășurarea în timp a proiectului, care să cuprindă toate etapele proiectării, precum și principalele etape de construcție. Planificarea în timp, în această etapă, va fi doar revizuită, în conformitate cu ultimele decizii cu privire la soluțiile tehnice. În această etapă, desfășurarea în timp poate include timpul necesar de aprovizionare a materialelor și calculul implicațiilor.

4.1.4. Teme pentru specialiști

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, elementele de structură de rezistență și va acorda toate acestea cu arhitectura dorită.

În această etapă, nepotrivirile majore vor fi rezolvate, pe când anumite corecții minore vor fi doar listate și avute în vedere în etapa următoare. Este responsabilitatea arhitectului să aleagă între acele nepotriviri 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. Este decizia arhitectului dacă se poate propune materialul clientului și dacă se poate avansa cu proiectul la etapa următoare. Avansarea la etapa următoare va fi aprobată de către client.

4.2. ALTE MISIUNI POSIBILE

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.

Cu privire la construcția ce a fost proiectată în faza de concept, 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 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 remunerației aferente înseamnă automat angajarea lui în elaborarea celor menționate mai sus și a celorlalte livrabile necesare descrierii fezabilității investiției.

4.2.2. Solicitarea, urmărirea și ridicarea de avize și acorduri

În vederea fundamentării soluțiilor funcționale, tehnologice, constructive și economice, arhitectul poate să solicite, să urmărească și să ridice avizele și acordurile necesare, în numele clientului. Arhitectul va răspunde la eventualele solicitări de documentații suplimentare sau lămuriri suplimentare emise 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.

4.2.3. Verificarea de încadrare în buget

În completarea misiunii de proiectare schematică, arhitectul va încorpora în proiect acele ajustări datorate necesității de reducere a costului de construcție. Asemenea ajustări ale proiectului vor fi stabilite de arhitect împreună cu clientul, pe baza unui material realizat sau nu de primul. Arhitectul va face orice modificare crede de cuviință (dar numai cu acordul clientului), în vederea respectării bugetului stabilit inițial. Clientul își va exprima dorințele de ajustare a proiectului, dar numai în limita temei de proiectare agreate la faza de concept.

4.2.4. Estimarea costului investiției

În această etapă, se va face revizuirea calculului cantităților, precum și a costurilor aferente. În această etapă, în cazul în care nu s-a făcut anterior, calculul cantităților va fi în sistem indici de calcul (norme de deviz). Marja de eroare recomandată este de $\pm 15\%$.

În urma recalculării costului estimat al construcției, 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, un producător, un produs și, după caz, un furnizor. Această misiune poate fi activată în etapa de proiect definitiv ori, după caz, în etapele de proiect de ofertare/evaluare, execuție sau în cadrul etapei de asistență la execuție. Această misiune se va presta la cererea clientului.

5. ETAPA PROIECT PENTRU AUTORIZARE (Documentația Tehnică pentru Autorizarea de Construire – D.T.A.C.)

Etapă de proiect pentru autorizare are ca scop dezvoltarea documentației până la nivelul minim necesar autorizării construirii.

Toate piesele scrise și desenate vor fi redactate în strictă conformitate cu legea 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, pe baza proiectului definitiv și în conformitate cu legea, în format tehnic adecvat, piesele scrise și desenate ce vor constitui documentația pentru autorizația de construire.

Este acceptat (și în conformitate cu prevederile legale) ca documentația tehnică pentru autorizația de construire să reprezinte un extras din documentația tehnică pentru licitație și construcție.

Această misiune include și întocmirea pieselor scrise și desenate, în vederea depunerii dosarului D.T.A.C.

5.1.2. Estimarea costurilor de construcție pentru taxare

Estimarea costului lucrărilor de construcție, în vederea calculării taxei de autorizație.

5.2. ALTE MISIUNI POSIBILE

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

Această misiune presupune depunerea tuturor documentațiilor către autoritățile competente avizatoare, completarea dosarului cu documentațiile lipsă semnalate de serviciile specializate de preluare a documentațiilor (elementele lipsă vor fi puse la dispoziție de către proiectant, în conformitate cu misiunile de