

TEMA "PROGRAM" + SPECIFICATII DE PROIECT =

## - TEMA SPECIFICATIE (DE PROIECT),

### 1. CIND, CINE, DECE ?

#### A.- CAND ?

POSIBILE MOMENTE DE REDACTARE:

1. In sumar, ca baza de prezentare pentru a ajuta montajul financiar.
2. Ceva mai detaliata, utilizata ca explicatie - justificare pentru obtinerea "Certificatului de Urbanism".
3. **Cat mai completa, ca tema propriu zisa, inainte de inceperea proiectarii.**
4. Pe parcurs, in seama arhitectului, care in acest caz ar fi bine sa-si asigure acceptul clientului.

#### B.- CINE ?

- **Rareori Investitorul** (daca se pricepe), eventual impreuna cu viitorul beneficiar (utilizator direct), denumit in continuare "Client".
- Pentru o investitie mai mare, clientul numeste sau angajeaza un "consultant - **manager de proiect**" (care are printre altele, sarcina sa selecteze si proiectantul prin concurs sau invitatie).
- Consultantul, angajat ca atare (pentru realizarea temei - specificatie), sau in cadrul contractului de proiectare, poate fi chiar arhitectul (sef de proiect - persoana, sau proiectant general - firma).
- **Arhitectul se descurca singur in relatie cu clientul.**

#### C.- DECE ?

- Evident ca este utila pentru primele trei cazuri de la pct. A.
- In plus este poate fi **baza pentru contractarea, avizarea (pe parcurs) si aprobarea proiectului.**
- Pentru proiectant este utila intrucat usureaza **stabilirea onorariului.**
- In acest caz, daca apar pe parcurs modificari, se poate justifica **suplimentarea** onorariului.

Nici o reglementare oficiala in vigoare acum, nu impune prezentarea unei astfel de teme-specificatii.

Pe baza`TEMEI SPECIFICATIE se realizeaza`

**PROIECTUL**

Care contine in cadrul PROIECTULUI TEHNIC:



**SPECIFICATII PT. EXECUTIE**  
**(CAIETUL DE SARCINI)**

# TEMA - SPECIFICATIE DE PROIECT

## 2. - CONTINUT CADRU - POSIBILE CAPITOLE

Evident **nu totul** trebuie sa fie **totdeauna** precizat.

Continutul poate aborda numai unele capitole sau cerinte – exigente, in functie de complexitatea sau specificitatea investitiei.

Multe se pot preciza si in baza unor variante prezentate si discutate pe parcursul proiectarii in special in primele faze.

**Atentiune! - Lista care urmeaza se refera la cerintele (chiar existente in reglementari), pe care clientul vrea sa le accentueze, sau la precizari suplimentare.**

**Defapt reglementarile existente sunt departe de a preciza (din fericire) totul.**

### 1. – Generalitati

- A. Proiectul trebuie sa respecte standardele si reglementarile din tara in care se va realiza.  
Eventuala precizare a unor reglementari (suplimentare) de avut in vedere.
- B. In cazul unor diferente intre cerintele locale si cele solicitate in cazul respectiv, se vor respecta cerintele (nivelurile de performanta) **cele mai stricte (ridicate)**.
- C. Intrucat este dificil sa se realizeze un document care sa cuprinda absolut toate precizarile necesare. In consecinta trebuie corelat cu alte posibile documente ale clientului.
- D. Toate posibilele intrebari vor trebui lamurite din timp **pentru a evita refacerile**, uneori pe cheltuiala proiectantului.

### 2.- Relatia cu situl.

- A. Integrarea in mediul natural si/sau construit.
- B. Eventuale variante de amplasament sau de pozitie in interiorul amplasamentului, care trebuie analizate. **Pozitii preferentiale** pentru anumite parti (corpuri) de cladire.
- C. **Mod de acces** (pietonal, auto, transport greu, vehicule aprovizionare, pompieri). Directii de acces preferentiale, majore.
- D. **Parcaje** (procent fata de numarul de persoane “utilizatori” sau de vizitatori).
- E. Indicatii privind sistematizarea verticala (**relief, denivelari, aplatizari**).
- F. Eventual lista de utilitati cu caracter special (tip de energie utilizata)

### 3.- Cerinte specifice din Certificatul de Urbanism si/sau din Regulamentul local de Urbanism.

(multe si obligatorii).

### 4.- **Marime.** Variante de precizare separat sau impreuna:

**Numar**, categorie unitati (camere, paturi, apartamente , clase, functionari, etc.).

**Suprafata** construita, utila sau de exploatare.

**Fonduri** disponibile.

### 5.- Simbol, mesaj, **reprezentare.**

Poate fi solicitat(a) de client in mod explicit sau poate fi **propusa de arhitect.**

### 6.- Cerinte functionale

- A. Lista de **functiuni de baza**, cu sau fara precizarea suprafetelor.
- B. Lista de functiuni **anexa** (poate fi lasata in sarcina arhitectului).
- C. **Relatii intre functiuni**: alaturari obligate, interzise, pozitii preferentiale ca orientare cardinala sau pozitie in ansamblu (cladire) pe orizontala sau verticala.
- D. **Utilizatori**. Caracteristici, varsta, ocupatie, grup social.
- D. **Fluxuri** (utilizatori de baza, personal auxiliar, vizitatori, aprovizionare, evacuare, fluxuri tehnologice).
- E. **Relatii intre fluxuri** (comune, separate, intersectate sau nu)
- F. **Control si restrictii de acces** in cladire si in anumite compartimente, parti, sectiuni (publice sau cu restrictii).
- G. Descrierea functiunilor sau activitatilor cu caracteristici speciale.

### 7.- **Etape de realizare, extinderi posibile, “flexibilitate”.**

- A. O investitie care se va dezvolta trebuie studiata pe cat posibil integral (pana in etapa finala).
- B. **“Flexibilitate”.**
  - 1. **Flexibilitate de proiectare** si implicit de investitie.  
Lucrul cu module:, functionale, structurale, functional-structurale, coordonare dimensionala, selectarea invariantelor (componente obligate ca alcatuire, pozitie).
  - 2. **Flexibilitate (evolutie) in utilizare.**  
Poate fi in consens cu flexibilitatea de proiectare, dar nu obligatoriu.  
Se cere in plus
    - a. o **structura**, si un sistem de **utilitati** (in special coloanele sanitare), plasate strategic in puncte cheie ale planului pentru a putea ramane practic neschimbate.
    - b. Sistem de **compartimentare cel putin demontabil** daca nu amovibil sau mobil.
    - c. Tavane si uneori pardoseala **modulate** sau usor de modificat.
    - d. Uneori o fatada vitrata continuu trebuie sa poata primi **pereti de compartimentare in interior in orice punct al modulului propriu.**

## 8. Cerinte (specificatii) de calitate, (performanta)

- Se atrage atentia asupra celor considerate mai importante, sau,
- se solicita anumite niveluri de performanta in cazul unor cerinte pentru care exista scale de nivele (deobicei de confort), posibil de obtinut, sau,
- Se solicita cerinte suplimentare.

Grad asigurare **structura**.

Siguranta generala si la foc, lumina naturala, artificiala, soare, termic, acustic, aer (calitate, mod furnizare)

Sau gruparea din legea calitatii:

- A. Stabilitate
- B. Siguranta de utilizare
- C. Siguranta la foc
- D. Igiena, sanatatea, protectia mediului
- E. Izolare termica – economie energie
- F. Protectia la zgomot

## 9. Dotare, echipare functionala.

Liste de echipare fixa (sanitare, incalzire, climatizare, ascensor, mijoce de comunicare)

Mobilare (specificat daca prevazuta de client sau proiectant).

Echipare specifica programului sau unor functiuni.

## 10. Specificatii privind rezolvarile tehnice.

Eventuale preferinte ale clientului sau chiar prevederi obligatorii, privind:

- Numarul de nivele supra- si sub-terane
- sistem constructiv, structura (beton sau metal).
- Peretii exteriori, pereti interiori, usi, ferestre, pardoseli, tavane,
- Instalatiile de toate tipurile.

## 11. Indici spatiali si tehnico economici.

Finantare disponibila totala si raportata la suprafata, (volum), numar unitati, In special pentru justificarea investitiei

In sprijinul montajului financiar, obtinerii de credite etc.

Dar si pentru orientarea proiectantului (nu numai arhitectului)

## 12. Precizari cu privire la viitorul contract de proiectare.

- Pentru usurarea contractarii proiectului: termenele de realizare si fazele (etapele) pe parcurs in care este necesara avizarea de catre investitor.
- Precizari cu privire la consultanti recomandati sau care trebuie aprobati de client.

Marius Smigelschi  
Gabriel Negoescu