

MODULUL Documentatie Tehnico - Economica SCRIPT NR. 10 Aspecte IMPORTANTE

Elaborarea proiectelor de investiții indiferent de domeniu de studiu, constituie un proces lung și solicitant pentru părțile implicate, însă, dacă vom urmări câteva aspecte importante, vom putea avea o investiție de succes.

Ce trebuie să urmărească beneficiarul investiției?

În primul rând beneficiarul trebuie să se asigure că deține dreptul de realizare a investiției.

În al doilea rând Beneficiarul trebuie să stabilească prin tema de proiectare scopul și obiectivele investiției, și să urmărească îndeplinirea fezabilă a acestora de către proiectant în toate fazele decizionale importante.

Care sunt momentele decizionale unde beneficiarul evaluează și poate interveni în evoluția proiectului?

Cele mai importante etape de evaluare și intervenție în evoluția proiectului pot fi:

- a) Conceptul proiectului - unde proiectantul prezintă beneficiarului planșe conceptuale, iar beneficiarul verifică îndeplinirea scopului și obiectivelor solicitate în tema de proiectare.
- b) Consultarea publică - în care cetățenii orașului sunt consultați prin dezbateri publice în legătură cu noul proiect.
- c) Înainte de recepționarea de către Beneficiar a documentației tehnico-economice la faza DALI/SF (după caz), se verifică îndeplinirea fezabilă din punct de vedere tehnic și economic, a scopului și obiectivelor proiectului, conform conținutului cadrului legal, în concordanță cu certificatul de urbanism și avizele obținute.
- d) Documentația Tehnică pentru Autorizația de Construire (DTAC) unde se verifică conformitatea tuturor componentelor documentației tehnico-economice în concordanță cu certificatul de urbanism și avizele obținute
- e) Înainte de recepționarea de către Beneficiar a proiectului tehnic cu detalii de execuție (PTE), se verifică îndeplinirea fezabilă din punct de vedere tehnic și economic, a scopului și obiectivelor proiectului, conform conținutului cadrului legal, în concordanță cu Autorizația de Construire obținută.

De ce este important să elaborăm proiecte incluse în Strategiile Integrate de Dezvoltare Urbană (SIDU)?

Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (SIDU) are ca scop, asigurarea unei viziuni coerente de dezvoltare a municipiilor, orașelor și zonelor metropolitane, transpuse într-un portofoliu de propuneri prioritare, sprijinite de comunitate și finanțabile de către Uniunea Europeană.

Elaborarea de proiecte propuse în SIDU ajută la atingerea obiectivelor strategiei de dezvoltare, rezolva nevoile comunității locale și reprezintă piloni care asigură continuitatea pe termen lung a viziunii de dezvoltare a teritoriului.

Care sunt principalele moduri de obținere a dreptului de realizare a investiției?

Documentele legale care conferă dreptul de a realiza investiția, sunt:

- Extras de carte funciara (CF), care oferă un drept real asupra unui imobil (teren sau construcție)
- Protocol de delegare, care oferă un drept de creață asupra terenului din domeniul public
- Acord de Parteneriat, încheiat între administratorul de drept și unitățile administrativ-teritoriale
- Alte documente relevante, care oferă un drept real asupra unui imobil (teren sau construcție), prin Hotărâri de Guvern, conform legislației în vigoare.

Referitor la dreptul de a realiza investiția, vă atragem atenția asupra faptului că în conformitate cu Legea 50/1991 - "privind autorizarea executării lucrărilor de construcții", republicată în 2020, cap.III - "Răspunderi și sancțiuni", art.26, alin.(1), litera i), constituie contravenție: "emiterea de autorizații de construire/desființare... în lipsa unui drept real asupra imobilului, care să confere dreptul de a solicita autorizația de construire/desființare"

Ce nu trebuie să lipsească din Tema de Proiectare?

Tema de proiectare trebuie să ofere cât mai multe informații despre obiectivul de investiție, să formuleze corect care este scopul documentației și să cuprindă toate aspectele ce țin de obiectivele strategice, funcționale și tehnice asumate de beneficiar.

Care sunt documentele Urbanistice de care trebuie să ținem cont în cadrul proiectelor?

Documentele Urbanistice de care trebuie să ținem cont în cadrul proiectelor sunt: Planurile Urbanistice Generale (PUG), Planurile Urbanistice Zonale (PUZ), Planurile Urbanistice de Detaliu (PUD) menționate în certificatul de urbanism, emis de autoritatea publică competentă.

În conținutul certificatului de urbanism regăsim o serie de informații și condiționări impuse de emitent, privitoare la imobilul pentru care se solicită, reperi care ne vor ajuta pe parcursul procesului de proiectare și autorizare.

De ce este importantă realizarea studiilor și expertizelor înainte de elaborarea Conceptului de proiect?

Etapă de concept al unui proiect are la bază informații ce răspund la cerințele temei de proiectare, precum toate studiile asupra situației existente și expertizele necesare, urmând să formuleze cât mai corect intențiile proiectului și determinarea parametrilor spațiali.

De ce este importantă obținerea avizelor la faza SF/DALI?

Avizele obținute la faza SF/DALI oferă informații preliminare privind situația din teren și contribuie la definirea unui concept, respectiv la definirea corectă a indicatorilor tehnico-economici de la etapa SF/DALI.

Este important de reținut că anumite avize/acorduri pot introduce condiționări în proiectare, putând genera costuri suplimentare, care pot conduce la probleme atât la momentul întocmirii proiectului tehnic precum și în cadrul procedurii de atribuire a contractelor de proiectare și/sau execuție.

Ce trebuie să verificăm în conținutul documentației SF/DALI?

Documentația tehnico - economică la faza SF/DALI trebuie să respecte conținutul cadru din HG nr.907/2016.

În mod obligatoriu se vor analiza comparativ minim două scenarii/opțiuni. Analiza detaliată a acestora, va conduce la alegerea unui scenariu optim pentru investiție și nu în ultimul rând la stabilirea unui Deviz General corect estimat, documente în baza cărora se vor aproba indicatorii tehnico-economici.

Scenariul tehnico-economic optim, trebuie să cuprindă atât descrierea soluției tehnice, din punct de vedere arhitectural, constructiv, tehnologic, cât și economic, a principalelor lucrări pentru investiția de bază, corelată cu nivelul calitativ, tehnic și de performanță ce rezultă din indicatorii tehnico-economici propuși.

Este foarte important de reținut că soluțiile tehnice propuse de proiectant în documentația tehnico - economică să respecte condiționările din avizele și acordurile obținute. Suplimentar la faza DALI, trebuie să fie obligatoriu implementate recomandările formulate de către expertul tehnic și, după caz, a auditorului energetic.

Care sunt Avizele importante care se obțin după emiterea Autorizației de Construire?

Avizele importante care se obțin după Autorizația de Construire sunt Avizele tehnice de bransare/racordare la utilități și autorizațiile de funcționare.

Există o serie de avize și acorduri care se obțin ulterior emiterii Autorizației de Construire, după caz:

- Avizele tehnice de bransare/racordare la utilitati
- Aviz Ministerul Culturii și Cultelor
- Autorizație de Gospodărire a Apelor
- Autorizații de funcționare (ex. sanitar, ISU, etc..)

Ce trebuie să verificăm în conținutul documentației PT?

Proiectul tehnic trebuie să corespundă cu informațiile enunțate prin Autorizația de Construire și cu indicatorii aprobați la etapa SF/DALI.

Conform prevederilor din HG nr.742/2018, documentațiile tehnice, trebuie verificate de specialiști verficatori de proiecte atestați pe domenii/subdomenii de construcții și instalații.

De asemenea, Expertul tehnic verifică, semnează și ștampilează documentațiile tehnice, în toate fazele de elaborare ale acestora, în domeniile/subdomeniile de construcții și instalații pentru care este atestat și pentru care a întocmit expertiza tehnică, pentru confirmarea conformității acestora cu raportul de expertiză tehnică.