

Opinii

De ce apar abateri de la proiect ?

Multe dintre nemulțumirile beneficiarilor vin și din faptul că proiectul arăta mult mai frumos decât construcția în realitate. În plus, și arhitectul are nemulțumirile lui când proiectează ceva și la final iese altceva decât și-a imaginat. Aceste nemulțumiri sunt generate de abaterile de la proiect. De cele mai multe ori, abaterile de la proiect au cauze de natură economică, beneficiarul încercând să facă economii după semnarea lucrărilor. Altele sunt cauzate de slaba calificare a muncitorilor. Totuși, arhitecții spun că în cele mai multe cazuri se ajunge la un compromis.

Dorința de a reduce costurile afectează calitatea construcției

Abaterile pot să apară din mai multe motive, dar în cele mai multe cazuri se înlocuiesc anumite componente ale clădirii cu unele mai ieftine, spune arhitectul Adrian Cristescu de la West Group Architecture.

Asta apare într-un mod ciudat ca un fel de conspirație contra proiectului pornind de la client și constructor. De exemplu, constructorul oferă în loc de parchet de 80 de lei o variantă de 30 de lei. Dezvoltatorul acceptă pentru că este mai ieftin și vrea să facă o economie. Dar, va avea o calitate mai slabă decât cea pe care arhitectul o oferă din proiect.

Sigur că mai sunt și abateri din greșeli ale constructorului, dar acestea depind foarte mult de calitatea contractelor, constructorului sau organizației. Principalele motive pentru care apar sunt cele de reducere a costurilor. "E o conspirație între constructor și client împotriva proiectului, fiindcă ei sunt interesați să diminueze costurile cât mai mult, dar reduc și valoarea proiectului.

În principiu, ca urmare a acestor abateri se modifică nivelul final de calitate a construcției. De regulă, lucrurile se discută și se ajunge la un compromis", concluzionează arhitectul Adrian Cristescu.



Muncitorii nu sunt suficient de pregătiți pentru punerea în operă

"În momentul de față piața materialelor de construcții este foarte generoasă, așa spune, în comparație cu perioada tinereții mele când, în comunism, aveam câteva materiale", afirmă arhitectul Alexandru Beldiman de la BBM Grup. În general, arhitecții vor materialele cele mai bune și, deci, cele mai scumpe, iar antreprenorii vor să intre într-un preț pe care probabil îl negociază aspru cu beneficiarul și, ca urmare, au interesul să pună niște produse de un nivel mai puțin ridicat și de o calitate implicit mai puțin ridicată, deci cu costuri mai mici. Și aceasta este una din abaterile importante, crede domnul Beldiman.

Legat de acest lucru, sigur că depinde foarte mult de calitatea antreprizei, dar de foarte multe ori muncitorii nu sunt suficient de bine pregătiți cu punerea în operă și asta duce la reparații mai ales în zona teraselor, refaceri care costă bani. Execuțiile țin foarte mult de fiecare antrepriză. Sunt unele antreprize care și-au educat oamenii și unele care lucrează cu oameni aduși din stânga și din dreapta fără să le fie prea mult verificate cunoștințele. "Din câte știu eu majoritatea antreprizelor au renunțat la o bună parte din muncitori, pentru că piața este restrânsă. Consecințele sunt

prețuri ridicate și inevitabile discuții în contradictoriu între proiectant, antreprenor și beneficiar, care dau vina unii pe alții", mai spune domnul Beldiman.

Dese abateri de la proiect, la sfatul constructorului

"În cazul proiectelor noastre, beneficiarii privați în general cam urmăresc ceea ce le dăm noi", spune arhitectul Alexandru Baban, de la Architel.

Mai dese abateri sunt la sfatul constructorului. Constructorul le sugerează să facă anumite schimbări. Există sfaturi din partea unor terți care îi fac să-și schimbe opțiunile pe parcurs.

Poate chiar constructorul care îi sfătuiește să schimbe pe ici pe colo proiectul, fără să aibă în vedere de fapt rezultatul final și ce implicație are o mică schimbare.

Un exemplu poate fi la o casă în pantă, la care arhitectul recomandă un subsol parțial iar constructorul îl sfătuiește pe beneficiar să facă un subsol total, fără să îi spună însă că apar creșteri de costuri pe care nu le-a anticipat.

Consecințele acestor schimbări pot fi modificarea geometriei și volumetriei construcției, precum și costuri suplimentare și în execuție și în întreținere.

"În prezent lucrez la niște reabilitări

de construcții existente, la o sală de sport la un liceu, o grădiniță, reabilitarea unui stadion de atletism, mai multe pensiuni în mediul rural, un centru de zi pentru copii", ne spune arhitectul Alexandru Baban.

Interpretări diferite, modificări, apariții de noi prevederi legale schimbă proiectele

Sunt abaterile generate în principiu de intervenții ale beneficiarilor, probleme legate de instituții și avize care schimbă soluțiile, modificări cauzate de terminarea bugetului înainte de finalizarea investiției, spune arhitectul Alexandru Maței de la Tecon. Motivațiile sunt multiple. Chiar și cele cauzate de evenimente care se întâmplă în societate, cum au fost problemele cu Clubul Colectiv, care au generat interpretări diferite ale normativelor sau modificări ale normativelor sau apariții de noi prevederi legale ce au schimbat proiecte aflate în desfășurare. De exemplu, diverse proiecte au primit noi interpretări în cazul avizărilor, interpretări ce au dus la modificări de proiectare. "Se întâmplă să primești aviz de la o instituție care, ulterior, dă modificări drastice ale soluției – retrageri, regim de înălțime mai mic, modificări de aspect estetic dacă sunt zone protejate", spune arhitectul Alexandru Maței.



Sunt și cazuri concrete cu beneficiari de locuințe care renunță la etaje, pentru că li se pare că e suficient de mare casa după ce o văd ridicată.

Biroul de arhitectură Tecon are o pleiadă de proiecte, întrucât acoperă cam toate zonele de arhitectură, de la partea de locuințe individuale și colective, la proiecte de infrastructură sportivă. Mai are în lucru și amenajări exterioare, de zone de loisir, piscine exterioare, pensiuni turistice.

Abateri există și din cauza problemelor care apar pe șantier

Apar modificări și pe parcursul proiectului și în implementarea lui. Modificările pot fi diverse. “Cele mai multe sunt legate de costuri sau de tehnologii de execuție și aici mă refer la interacțiunea cu constructorul care are metode mai simple sau diferite de ceea ce propunem noi, nu neapărat mai bune sau mai rele”, afirmă arhitectul Iustinian Marius Orza, de la biroul “Dico și Țigănaș”. Abateri există și din cauza problemelor care apar pe șantier. Sunt lucrări ascunse, unde constructorul de multe ori - poate și la îndemnul beneficiarului, poate e priceput, poate nu - nu face lucrările conform unor detalii agrementate și pot apărea probleme.

Frecvent apar probleme la hidroizolații, la lucrări de finisaje, chiar și la lucrări de confecții metalice sau la turnarea structurii. “La structură nu am întâlnit probleme foarte grave, dar am văzut niște chestii care nu erau neapărat ortodoxe”, mai spune arhitectul Iustinian Marius Orza. Motivațiile sunt legate de partea financiară pe de o parte și lipsa de profesionalism pe de altă parte. Constructorul încearcă să aibă un profit cât mai mare lucrând cât mai

ieftin. Ideea nu este rea, dar nu trebuie să fie în detrimentul investiției. Pot fi găsite soluții mai eficiente economic sau mult mai ușor de pus în practică, dar trebuie discutate și nu făcute improvizatii. De multe ori, din lipsa banilor sau pentru a reduce investiția se apelează la materiale de o calitate îndoielnică. Acestea alterează imaginea finală dorită de proiectant și scad calitatea construcției. “Dacă pui în operă materiale neagrementate, nedorite, care nu corespund cu viziunea inițială a proiectului, rezultatul poate fi îndoielnic. Ține și de imagine, ține și de calitate.”, subliniază domnul Orza. Exploatarea în timp a clădirii poate fi costisitoare, pentru că trebuie reparații, intervenții care cresc costurile de întreținere. De exemplu, dacă se pun sisteme de termoizolație, mai ieftine, nu din vată minerală, ci un anume polistiren, acestea pot să nu izoleze suficient. Și la grosimile de termosistem se încearcă reduceri – de ce să pun de 10, pun de 8, merge și așa. Aceasta este o luptă continuă a arhitectului cu beneficiarul și constructorul pentru a le explica avantajele și de ce trebuie făcute lucrurile într-un anume fel. În prezent, biroul “Dico și Țigănaș” lucrează la proiecte rezidențiale, industriale și în domeniul sportiv.

Materialele recomandate sunt înlocuite cu unele mai ieftine, mai puțin durabile

Cea mai frecventă abatere este cea legată de materiale, spune arh. Liviu Marian Fabian, de la LTFB. Beneficiarul sau constructorul, în funcție de caz, înlocuiesc materialele inițiale – de exemplu, tâmplăria solicitată ori prin caietul de sarcini ori prin proiect de arhitect și pun ceva mai ieftin sau chiar o altă variantă, mergând spre mai ieftin. În anumite cazuri se modifică suprafața tâmplăriei, se micșorează

suprafața vitrajelor, tot pentru reducerea costurilor. Calitatea clădirii scade și estetic și din punct de vedere al exigențelor tehnice.

Se pun materiale care în timp se degradează mai repede și asta afectează ambele componente - și estetică și tehnică.

În cele mai multe cazuri cresc și costurile cu întreținerea clădirii. În general materialele durabile sunt mai ieftine în timp. Cel mai frecvent se înlocuiesc materialele durabile cu unele mai puțin durabile.

Arh. Liviu Marian Fabian a observat însă că se conturează o tendință mai ales la beneficiarii persoane fizice, care încep să reevalueze acest lucru și să cumpere materiale mai durabile. “Au început să fie mai ușor convinși să dea un ban acum și să economisească pe termen mai lung. Asta poate fi o întâmplare, dar am văzut mai des oameni atenți la materiale mai bune sau chiar întreabă care sunt materialele durabile”, spune arh. Liviu Marian Fabian. În mare parte proiectele la care domnul Fabian lucrează sunt locuințe (locuințe unifamiliale și locuințe colective), dar și clădiri publice, cum ar fi o clădire de laboratoare la un centru de cercetări. O parte dintre ele întârzie foarte mult pentru că sunt blocate în faza de PUD.

Micșorarea golurilor de pe fațadă pentru economie de energie și tâmplărie

“Prima abatere de la proiect care îmi vine în minte pentru că tocmai m-am lovit de ea este micșorarea golurilor de pe fațadă”, spune arh. Maria Mădălina Iftimi, de la biroul de arhitectură atelierul Mână de lucru. Motivul este frica clienților de a nu consuma prea mulți bani pe energie și tâmplărie. Consecințele sunt standardizarea unui volum de arhitectură.

“Formele pe care le propunem sau volumele, că nu e vorba doar de niște forme, sunt reduse la un anumit standard din cauza tâmplăriei standard”, atrage atenția arh. Maria Mădălina Iftimi.

Riscurile abaterilor de la proiect: perpetuarea unei situații care nu ne place

Multe dintre abateri sunt legate de beneficiar, de costuri și de aspectul design – mai bine sau mai puțin bine înțeles și acceptat, subliniază arhitectul Liviu Ion, de la Active Design Studio.

Pe partea de arhitectură riscurile ar fi să ne polueze o perioadă destul de lungă cu diverse lucruri care știm foarte bine cum arată, care rămân și care ne influențează.

“Lucrăm la ansambluri rezidențiale, birouri, amenajări. O parte din ele vor fi finalizate în acest an”, spune arhitectul Liviu Ion.

Finisajele exterioare mai scumpe sunt înlocuite cu unele mai ieftine

“Noi suntem norocoși că avem parte de beneficiari care ne cam ascultă și abaterile sunt foarte puține. De exemplu, propunem un finisaj exterior mai scump, ori beneficiarul vrea să găsim varianta mai ieftină. Atunci diferă materialul propus de noi față de cel care s-a pus în operă, dar în general nu prea sunt abateri foarte mari”, spune arh. Mihai Drăgan, de la Arhimar. Abaterile sunt de regulă de natură economică și intervin după începerea construcției, din cauză că beneficiarul vrea să economisească în anumite părți ale construcției. În prezent, arh. Mihai Drăgan lucrează la mai multe proiecte: ansamblu de locuințe, clădiri de birouri, locuințe individuale. La unele dintre ele construcția va fi finalizată în acest an, iar altele sunt în fază de proiect. ■