

IOANA CORBU

**DESCRIERE &
METODOLOGIE
CONCEPT PROIECT
ARHITECTURA**

#ioanacorbu.ro





“Spatiul arhitectural este imaterialul pe care il definim prin materie. A delimita o portiune din univers pentru a o face locuibila: aceasta este esenta insasi a muncii de conceptie arhitecturala.”

Pierre Von Meiss

#despre

Discutam despre concept ca fiind radacina proiectului. Aceasta prima faza de proiectare aduce intentia si cerintele dvs. in forma concreta a unui proiect de arhitectura.

Analizand aspectele care tin de functionalitate, structura, incadrarea in contextul urbanistic existent, estetica si atmosfera dorita, transformam dorinta dvs. intr-un design schematic al viitoarei interventii / constructii.

In faza de concept, echipa noastra cerceteaza posibilitatile de configurare a proiectului propus, raportate la amplasament, regulamentele de urbanism in vigoare, solutiile functionale si tehnice posibile, aspectul exterior intentionat, in bugetul si timpul dorite de catre dvs.

Finalizarea conceptului de arhitectura inseamna realizarea temei de proiectare a investitiei propuse, pentru toate specialitatile implicate. Rezultatul acestei etape contine volumetria, planurile, fatadele si imaginea de ansamblu ale propunerii, la nivel preliminar, validate in contextul legislativ de specialitate.

Pe scurt, prin elaborarea conceptului proiectului de arhitectura echipa noastra de arhitecti va traseaza o prima evaluare a timpului si costurilor necesare desfasurarii lucrarilor de realizare a proiectului dorit.

Va aducem in atentie volumul arhitectural maxim edificabil, configurarea functionala adaptata pe fluxuri de lucru ale spatiilor propuse, solutii tehnice si estetice fezabile din punct de vedere tehnic si economic, in etape de lucru clare si transparente.



#avantaje

Putem avea o evaluare / previzionare / planificare prealabila in timp si costuri a desfasurarii investitiei

Reprezinta mixul perfect raportat la conditiile urbanistice vs buget vs timp disponibil din partea beneficiarului

Definirea viitoarei constructii din toate punctele de vedere, la nivel preliminar (conceptual)

Claritatea si siguranta etapelor si informatiilor care stau la baza demersurilor legale necesare implementarii proiectului

Experienta matura si diversificata in administrarea si argumentarea actelor necesare institutiilor publice

Informarea in timp real si transparenta in etapele de lucru

Viziunea clara a maximului edificabil rezultate din parametrii urbanistici

Identificarea si stabilirea configuratiei functionale a tuturor spatiilor propuse

Conturarea expresiei volumetrice a proiectului propus

Identificarea detaliilor de echipare functionala esentiale

Stabilirea finisarilor importante în dezvoltarea ulterioară a proiectului

Stabilirea solutiei tehnice si estetice, fezabila tehnic si economic

Formularea clara a obiectivelor proiectului

Alcatuirea echipei de specialisti necesara in demersurile institutionale cat si in coordonarea executiei



#metodologie echipa proiect



01 DISCUTII & COLECTARE INFORMATII

Solicitare concept
Discutii initiale referitoare la viziunea Beneficiarului asupra conceptului proiectului propus
Prezentare documente / acte din partea Beneficiarului
Documente necesare elaborarii conceptului:
Certificat de urbanism de informare
Certificat de urbanism pentru construire (Optional)
Ridicare topografica
Relevu (daca este cazul)
Studiu istoric (daca este cazul)
Studiu geotehnic
Expertiza la calcan (daca este cazul)
Expertiza cladire existenta (daca este cazul)
Plan cadastral actualizat (scara 1:500, 1:2000 sau 1:5000) de incadrare in zona, vizat de OCPI

02 ANALIZA PRELIMINARA PROIECT

Analiza preliminara documentatii tehnice si informatii din partea Beneficiarului
Completarea informatiilor / documentatiilor tehnice
Validarea si securizarea informatiilor si documentatiilor tehnice primite

03 ALOCARE RESURSE, PLANIFICARE & BUGET

- a. Analiza etape in:
PT 1 - Process Time
CT 2 - Cycle Time
LT 3 - Lead Time
- b. Identificarea si stabilirea etapelor care contin TM - (Time & Material) & FP (Fixed price)
- c. Alocarea echipelor de specialisti necesare fiecarei etape din proiect
- d. Estimarea si evaluarea orelor si a resurselor alocate pentru fiecare etapa
- e. Incadrarea etapelor si proiectului in timp si calendar conform PT 1, CT 2, LT 3 si/sau TM 4
- f. Simulari cu estimarea de timp, buget si calendar pentru scenariile: Optimist - Dorit - Realist
- g. Analiza si previzionarea factorilor de risc si includerea lor in simularea de timp / buget
- h. Prezentarea ofertei, inclusiv simulari calendar, buget si a factorilor de risc
- i. Aprobarea costurilor pe etape si a bugetului total de catre Beneficiar
- j. Semnarea contractului

04 Dezvoltare & Implementare proiect

Programare proiect pe fluxul intern de pregatire / lucru
Analiza aprofundata a cerintelor si dezideratelor sau obiectivelor beneficiarului
Identificare puncte importante in vederea securizarii bugetului si calendarului / timpului de lucru
Solicitare informatii suplimentare esentiale in stabilirea obiectivelor finale (daca este cazul)
Securizarea calitatii informatiilor si documentelor primite
Analiza cadrului urbanistic, tehnic si legislativ al imobilului
Verificarea incadrarii in reglementarile legislatiei in vigoare
Configurarea solutiei la nivel functional
Configurarea solutiei la nivel estetic
Stabilirea maximului edificabil
Dezvoltarea la nivel schematic de planuri, fatade, sectiuni si volumetrie 3D a solutiei alese
Consultarea cu inginerii de specialitati
Realizarea a maximum doua propuneri diferite, fiecare cu cate o singura revizie, la nivel schematic
Ilustrare comparativa (pe variante)
Alegerea de catre beneficiar a solutiei dorite
Securizarea solutiei la nivel tehnic, prin consultari cu specialitatile
Stabilirea temei definitive de proiectare
Realizarea conceptului

05 Finalizare proiect & Livrabile

Planurile mobilate ale tuturor nivelurilor la nivel schematic
Toate fatadele si sectiunile caracteristice, la nivel schematic
Perspective 3D la nivel conceptual
Tema de proiectare pentru specialitati
Estimarea de buget si calendaristica a etapelor proiectarii

...

Legenda

L 1 - Livrabil (Efortul depus de specialist pentru finalizarea proiectului)

T 2 - Task (Etapa identificata in excutia unui livrabil)

CT 3 - Cycle Time (Timpul efectiv de executie a unui subproces)

PT 4 - Process Time (Timpul efectiv de executie a unui proces)

LT 5 - Lead Time [Timpul total de executie a unui task sau proiect (de la comanda pana la incasare)]

TM 6 - Time & Material (Tarifarea livrabilelor, conform duratei de executie si a costului pe ora)

Ofertele economice pentru proiectare toate fazele pe specialitati

Estimarea bugetului pentru investitie

#multumim pentru timpul acordat!

Pentru orice detalii sau clarificari, suntem disponibili la
urmatoarele adrese: hello@ioanacorbu.ro / ioanacorbu.ro