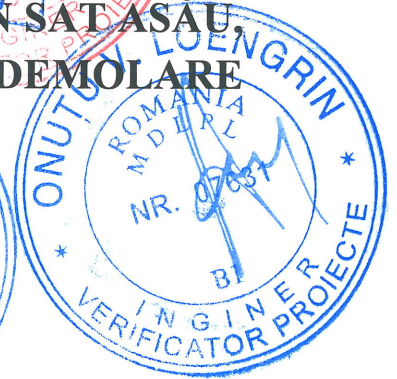


DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU ORGANIZARE DE EXECUTIE:

“CONSTRUIRE SCOALĂ GIMNAZIALĂ ÎN SAT ASĂU,  
COMUNA ASĂU, JUDEȚUL BACĂU PRIN DEMOLARE  
SCOALĂ EXISTENTĂ”



**Titularul investiției:** Comuna Asău prin Primar Budacă Emilian

**Beneficiar:** Comuna Asău prin Primar Budacă Emilian

**Amplasament:** Județul Bacău, Com. Asău, Sat. Asău, Str. Eroilor, NC/CE 60614

**Proiectant:** S.C. COMPASSARCH .S.R.L.

a: str. Stejarului, nr. 1C, ap. 9, Floresti, jud Cluj

CUI 37408549

J12/1713/2017

Proiect nr. 246/2025

Faza: D.T.O.E.

## MEMORIU DE ORGANIZARE A EXECUTIEI

### 1. Introducere

**1.1. Denumirea investitii:** " **CONSTRUIRE SCOALĂ GIMNAZIALĂ ÎN SAT ASĂU, COMUNA ASĂU, JUDEȚUL BACĂU PRIN DEMOLARE SCOALĂ EXISTENTĂ "**

**1.2. Amplasament:** Judetul Bacau, Com. Asau. Sat. Asau, Str. Eroilor, Nr.2, NC/CF 60614

**1.3. Titular investitie:** Comuna Asau prin Primar Budaca Emilian

**1.4. Beneficiar:** Comuna Asau prin Primar Budaca Emilian

**1.5. Proiectant de specialitate:**

S.C. COMPASSARCH SRL.; CUI 37408549, J12/1713/2017

**1.6. Constructorul:** beneficiarul va decide asupra antreprizei de executie a lucrurilor de constructii si instalatii, in conditiile avantajoase acestuia.

### 2. Amplasamentul

Amplasamentul investiției se află în intravilanul și extravilan situate în județul Bacau, comuna Asau, satul Asau, Strada Eroilor, nr.72, CF/NC 60614. Suprafața terenului este de 4115,00 mp masurata (3726 mp intravilan, 389 extravilan), conform Cărții Funciare.

Prezenta documentatie va servi la realizarea unei documentatii de autorizatie pentru construirea unei scoli cu regim de inaltime Parter, prin demolarea constructiilor C1, C2 si C3 constructii ce apartin domeniului public al Comunei Asau, conform extrasului de Carte Funciara nr. 60614.

In urma analizei constructiilor existente se constata faptul ca acestea nu mai raspund cerintelor actuale privind siguranta in exploatare prevezandu-se dezafectarea acestora. Ca amplasare in teren, imobilele Scoala, Anexa si centra termica sunt pozitionate in partea de sud a amplasamentului, cu acces existent din Str. Eroilor.

Terenul in suprafata de 4115 mp cu nr cadastral 60614 impreuna cu constructiile situate pe acesta cu nr. Cadastrale 60614-C1(scoala), 60614-C2(anexa) si 60614-C3(centrala termica), reprezinta proprietatea comunei Asau, domeniul public al comunei Asau, conform extrasului de carte funciara pentru informare nr.60614/2025. Amplasamentul se afla in intravilanul si extravilanul comunei Asau, conform Planului Urbanistic General proiect nr. 4369/2002 aprobat prin HCL Asau nr. 53/27.08.2009 prelungit prin HCL Asau nr.60/25.07.2019.  
Servituti: nu este vazul.

La baza elaborarii acestei investitii au stat urmatoarele:

- Certificat de urbanism nr. **141** din **05.06.2025**
- Tema generala proiectare
- Lista spatii, indicate de beneficiarul investitiei

Amplasamentul ce face obiectul prezentei documentatii, se invecineaza astfel:

Distanțele față de limitele de proprietate si vecinatatile amplasamentului vor fi urmatoarele:

***Distante fata de limita:***

- Nord: C1 se afla la o distanta de 103,41 m fata de limita de proprietate - proprietate privata.
- Sud: C1 se afla la o distanta de 18,65 m fata de limita de proprietate - proprietate privata.
- -C1 se afla la o distanta de 24,31 m fata de axul drumului Str. Eroilor
- Vest: C2 se afla la o distanta de 7,89 m fata de limita de proprietate - NC 60470
- Est: C1 se afla la o distanta de 3,00 m fata de limita de proprietate - proprietate privata.

***Distante fata de cladirile invecinate:***

Nord: Teren neconstruit

Sud: C1 se afla la o distanta de 24,31 m fata de axul strazi Str. Eroilor.

Vest: C1 se afla la o distanta de 8,80 m fata de locuinta indiv. Parter.

Est: C1 se afla la o distanta de 5,51 - fata de locuinta indiv. Parter.

**3. Descrierea lucrarilor**

Prin prezentul proiect s-a urmărit respectarea cerințelor din Certificatul de Urbanism nr. 141 din 05.06.2025 eliberat de Consiliul Judetean Bacau.

**Caracteristicile construcției**

**BILANT TERITORIAL**

**SITUATIA EXISTENTA – PROPUS SPRE DEMOLARE**

**SUPRAFATA TEREN masurata= 4115,00 mp**

**DATE SI INDICI**

S. Teren	4115,00 mp
S. teren neconstruit/ supr.verde	2588,13 mp
S. terasa acces acoperit total	11,80 mp
S. construita scoala existenta	644,00 mp
S. construita administratie existenta	107,00 mp
S. construita centrala termica existenta	20,00 mp
S. alei/trotuare	220,11 mp
S. teren sport	523,96 mp

**C1 - scoala existenta – propus spre demolare**

Regim de inaltime	Parter
Inaltime maxima	7,12 m
Suprafata desfasurata	644,00 mp
Suprafata utila totala	529,27 mp
Suprafata terasa acces acop.	7,80 mp
Suprafata construita total	651,80 mp

**C2 - corp administrative – propus spre demolare**

Regim de inaltime	Parter
Inaltime maxima	5,56 m
Suprafata desfasurata	107,00 mp

Suprafata utila totala	83,03 mp
Suprafata terasa acces acop.	4,00 mp
Suprafata construita total	111,00 mp

C3 - corp centrala termica – propus spre demolare	
Regim de inaltime	Parter
Inaltime maxima	7,12 m
Suprafata desfasurata	20,00 mp
Suprafata utila totala	16,00 mp
Suprafata construita total	20,00 mp

### **SITUATIA REZULTAT DUPA DEMOLARE**

**POT propus dupa demolare 0,00%**  
**CUT propus dupa demolare 0,00 ADC/mp**

### **SITUATIE PROPUSA – PROPUS SPRE CONSTRUIRE**

#### **SUPRAFATA TOTALA TEREN = 4115,00 mp**

S. Teren	4115,00 mp (NC60614) din care:
Suprafata teren intravilan	3726,00 mp
Suprafata teren extravilan	389,00 mp

Suprafata construita C1	762,70 mp
Suprafata desfasurata C1	762,70 mp
S. Parcaje- 6 locuri	75,00 mp
S. Trotuar	233,60 mp
S. Alee carosabila	616,80 mp
S. Verde	1952,15 mp - 47.43 %
Terasa acces acoperita	8,30 mp
Terasa neacoperita	66,45 mp
Platforma deseuri	11,00 mp
Regim de inaltime	Parter
Inaltime maxima	8,30 m

Propus CORP C1	
S. construita propusa	771,00 mp
S. desfasurata propusa	771,00 mp
S. utila propusa	677,50 mp

POT propus (calculat la supr. intravilan)	20,69%
CUT propus (calculat la supr. intravilan)	0.206 ADC/mp

### **SITUATIE REZULTATA**

#### **SUPRAFATA TOTALA TEREN = 4115,00 mp**

Suprafata construita C1 scoala=	711,00 mp
Suprafata desfasurata C1 scoala=	711,00 mp

**S.C. totala= 771,00 mp**

**S.D. totala= 771,00 mp**

POT = 20,69 %

CUT = 0,206 ADC

Construcția proiectată se încadrează la CATEGORIA "C - normală" DE IMPORTANTĂ (conform HGR nr. 766/1997) și la CLASA "III" DE IMPORTANTĂ (conform Normativului P100-1/2013).

În vederea realizării obiectivului de "CONSTRUIRE ȘCOALĂ GIMNAZIALĂ ÎN SAT ASĂU, COMUNA ASĂU, JUDEȚUL BACĂU PRIN DEMOLARE ȘCOALĂ EXISTENTĂ" situat pe terenul de mai sus, se va face o organizare de șantier care cuprinde:

- Pichet incendiu
- WC ecologic
- Tablou electric organizare de șantier
- Platforma auto curățat cauciucuri
- Panou informativ
- Platforma pubele
- Platforma depozitare materiale
- Racord apă cu contor
- Poarta de acces auto și pietonal (se vor folosi cele existente)

Orice derogări / dispoziții de șantier, procese verbale de inspecție sau alte documente întocmite pe parcursul execuției lucrărilor se vor păstra împreună cu autorizația de construire, precum și proiectul de execuție al clădirii / clădirilor.

Ridicarea și manipularea materialelor în șantier se va face cu macara mobilă.

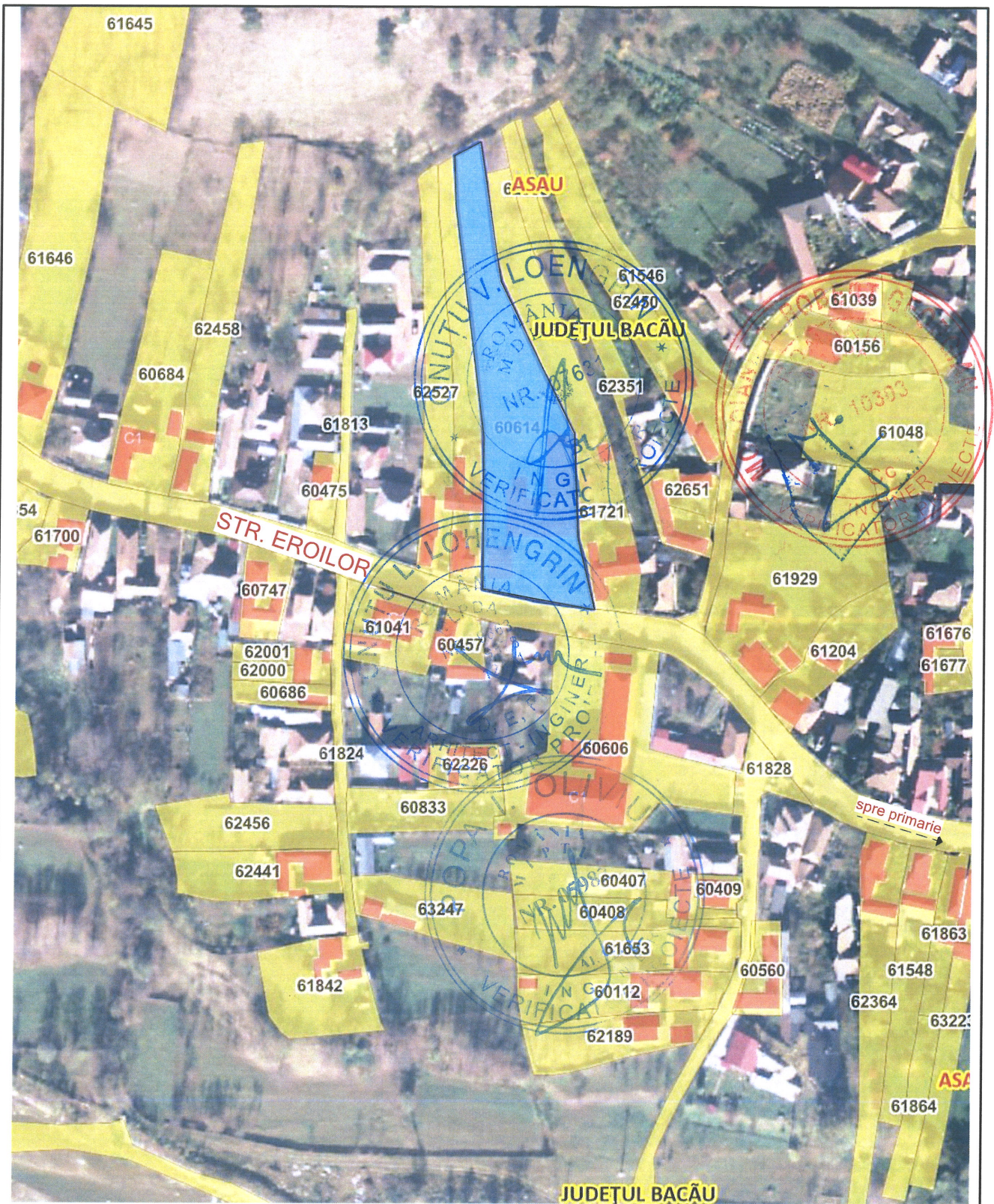
Lucrările O.E. vor fi toate supraterane și vor fi menținute pe toată durata de execuție a obiectivului. În cadrul OE nu se vor amenaja spații de dormit. Nu vor fi afectate spațiile verzi și alte amenajări vecine cu șantierul.

După finalizarea lucrărilor, în momentul desființării organizării de șantier, constructorul va avea grijă să refacă eventualele deteriorări survenite la străzi și trotuare precum și la spațiul verde afectat.

Pe parcursul execuției, constructorul va lua toate măsurile în ce privește protecția muncii, de prevenire și accidentare a trecătorilor, prin folosirea de împrejmuiri, plase de protecție, indicatoare specifice și lumini de semnalizare pe timp de noapte.

Se vor lua toate măsurile PSI ce se impun în asemenea situații.

ORDINUL ARHITECȚILOR  
DIN ROMÂNIA  
601  
Intocmit,  
arh. Mihai Grajdeanu  
Arhitect cu drept de semnătură



Amplasament Studiat:

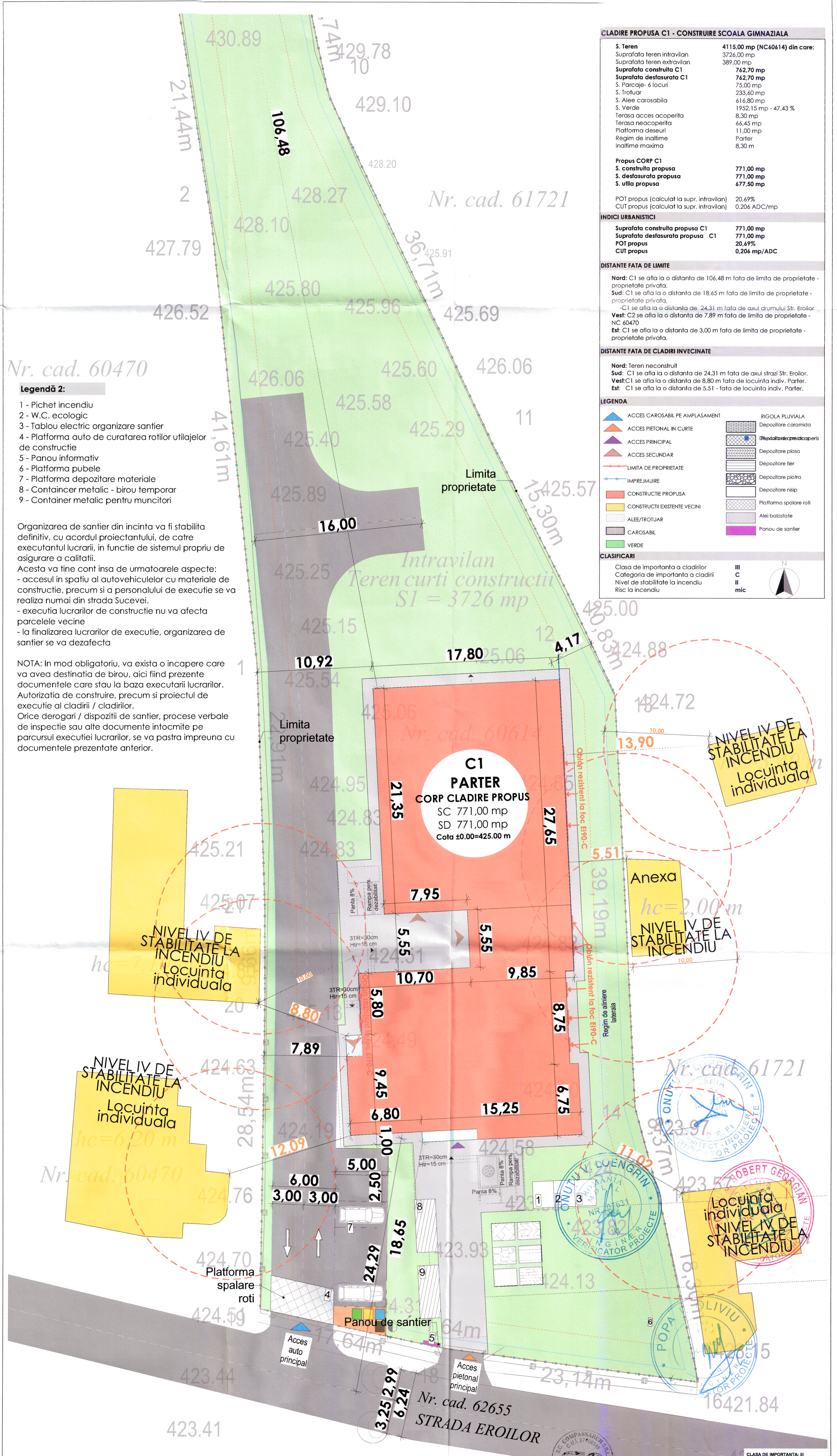


Coordonate Gps:  
46°26'23.3"N 26°23'44.5"E

CLASA DE IMPORTANTA: III  
CATEGORIA DE IMPORTANTA: C  
NIVEL II DE STABILITATE LA INCENDIU

VERIFICATOR		CERINTA A	REFERAT NR./DATA	
	<b>S.C. COMPASSARCH S.R.L.</b> CUI 37408549		Beneficiar:	PROIECT NR.
			<b>COMUNA ASĂU PRIN PRIMAR BUDACA EMILIAN</b>	246/2025
SEF PROIECT	NUME arh. Mihai GRAJDEANU	SEMNATURA 60/4	SCARA 1:2000	Faza D.T.O.E.
PROIECTAT	arh. Mihai GRAJDEANU	Mihai GRAJDEANU	DATA 2025	Format
DESENAT	arh. Ovidiu NICOARA		Titlu plansei: PLAN DE INCADRARE IN ZONA	O.00

DOCUMENTUL/DESENUL REPREZINTA PROPRIETATE INTELLECTUALA A COMPANIEI S.C. COMPASSARCH.SRL.  
TRANSMITEREA SAU REPRODUCEREA INTEGRALA SAU PARTIALA, FARA APROBAREA SCRISA A COMPANIEI S.C. COMPASSARCH .SRL SE SANCTIONEAZA CONFORM LEGII NR 8/1996



**CLADIRE PROPUSA C1 - CONSTRUIRE SCOALA GIMNAZIALA**

S. Teren	4115.00 mp (NC60614) din care:
Suprafata teren intravilan	3726.00 mp
Suprafata teren extravilan	389.00 mp
Suprafata construita C1	762.70 mp
Suprafata desfasurata C1	762.70 mp
S. Parcaje- 4 locuri	75.00 mp
S. Trotuar	233.60 mp
S. Allee carosabila	616.80 mp
S. Verde	1952.15 mp - 47.43 %
Terasa acces acoperita	8.30 mp
Terasa neacoperita	66.45 mp
Platforma deseuri	11.00 mp
Regim de inaltime	Parter
Inaltime maxima	8.30 m

Propus CORP C1	
S. construita propusa	771.00 mp
S. desfasurata propusa	771.00 mp
S. utilta propusa	677.50 mp

**INDICI URBANISTICI**

Suprafata construita propusa C1	771.00 mp
Suprafata desfasurata propusa C1	771.00 mp
POT propus	20.69%
CUI propus	0.206 mp/ADC

**DISTANTE FATA DE LIMITE**

Nord: C1 se afla la o distanta de 106.48 m fata de limita de proprietate - proprietate privata.

Sud: C1 se afla la o distanta de 18.65 m fata de limita de proprietate - proprietate privata.

Vest: C1 se afla la o distanta de 24.31 m fata de axul drumului Str. Eroilor NC 60470

Est: C1 se afla la o distanta de 7.89 m fata de limita de proprietate - proprietate privata.

**DISTANTE FATA DE CLADIRI INVECINATE**

Nord: Teren neconstruit

Sud: C1 se afla la o distanta de 24.31 m fata de axul strazi Str. Eroilor.

Vest: C1 se afla la o distanta de 8.80 m fata de locuinta indiv. Parter.

Est: C1 se afla la o distanta de 5.51 - fata de locuinta indiv. Parter.

**LEGENDA**

ACCES CAROSABIL PE AMPLASAMENT	RIGOLA PLUVIALA
ACCES PIETONAL IN CURTE	Depozitare caramida
ACCES PRINCIPAL	Depozitare greseli/acoperis
ACCES SECUNDAR	Depozitare plasa
LIMITA DE PROPRIETATE	Depozitare fier
IMPREJUIRE	Depozitare piatra
CONSTRUCTIE PROPUSA	Depozitare nisip
CONSTRUCTII EXISTENTE VECINI	Platforma spalare roti
ALLEE/TROTUAR	Ateli bolastate
CAROSABIL	Panou de santier
VERDE	

**CLASIFICARI**

Clasa de importanta a cladirilor	III
Categoria de importanta a cladirii	C
Nivel de stabilitate la incendiu	mic
Risc la incendiu	mic

**Legendă 2:**

- 1 - Pichet incendiu
- 2 - W.C. ecologic
- 3 - Tablou electric organizare santier
- 4 - Platforma auto de curatarea rotilor utilajelor de constructie
- 5 - Panou informativ
- 6 - Platforma pubele
- 7 - Platforma depozitare materiale
- 8 - Containcer metalic - birou temporar
- 9 - Container metalic pentru muncitori

Organizarea de santier din incinta va fi stabilita definitiv, cu acordul proiectantului, de catre executantul lucrarii, in functie de sistemul propriu de asigurare a calitatii.

Acesta va tine cont in sa de urmatoarele aspecte:

- accesul in spatiu al autovehiculelor cu materiale de constructie, precum si a personalului de executie se va realiza numai din strada Sucevei.
- executia lucrurilor de constructie nu va afecta parcelele vecine
- la finalizarea lucrurilor de executie, organizarea de santier se va dezafecta

NOTA: In mod obligatoriu, va exista o incapere care va avea destinatia de birou, aici fiind prezente documentele care stau la baza executarii lucrurilor. Autorizatia de construire, precum si proiectul de executie al cladirii / cladirilor.

Orice derogari / dispozitii de santier, procese verbale de inspectie sau alte documente intocmite pe parcursul executiei lucrurilor, se va pastra impreuna cu documentele prezentate anterior.

VERIFICATOR	S.C. COMPASSARCH S.R.L.	CERINTA A	REFERAT NR./DATA	PROIECT NR.
SEF PROIECT	arh. Mihai GRAJDEANU	CUI 37408549 112/17132017	Beneficiar: COMUNA ASĂU PRIN PRIMAR BUDACA EMILIAN	246/2025
PROIECTAT	arh. Ovidiu NICOARA	SCARA	1:200	Faza D.T.O.E. Format
DESENAT	arh. Ovidiu NICOARA	DATA	2025	O.01