

Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "BIROU PROIECTARE BUDUȘAN S.R.L.". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampila în original.

Denumire proiect: P.U.Z.: Refacere și modernizare grădina sportivă „Tornakert” și zone anexe în incinta Colegiului Național Bethlen Gabor din Aiud, județul Alba – reconstruire terenuri sportive, tribune, împrejuriri, construire vestiar, scări acces, drum de acces, sistem de colectare ape pluviale, bransamente, lucrări de pavare și peisagistică  
Amplasament: Aiud, strada Bethlen Gabor, nr. 1, județul Alba  
Beneficiar: Eparhia Reformată din Ardeal  
Număr proiect: 5/2017  
Faza: P.U.Z.

## MEMORIU DE PREZENTARE

### CAP. 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **DENUMIRE PROIECT:** REFACERE ȘI MODERNIZARE GRĂDINA SPORTIVĂ "TORNAKERT" ȘI ZONE ANEXE ÎN INCINTA COLEGIULUI NAȚIONAL BETHLEN GABOR DIN AIUD, JUDEȚUL ALBA - RECONSTRUIRE TERENURI SPORTIVE, TRIBUNE, ÎMPREJMUIRI, CONSTRUIRE VESTIAR, SCĂRI ACCES, DRUM DE ACCES, SISTEM DE COLECTARE APE PLUVIALE, BRANȘAMENTE, LUCRĂRI DE PAVARE ȘI PEISAGISTICĂ
- **AMPLASAMENT:** AIUD, STRADA BETHLEN GABOR, NR. 1, JUDEȚUL ALBA
- **BENEFICIAR:** EPARHIA REFORMATĂ DIN ARDEAL
- **PROIECTANT GENERAL:** S.C. BIROU PROIECTARE BUDUȘAN S.R.L.
- **COLABORATOR URBANISM:** ARH. MIREA IULIAN ILIE
- **SPECIALIST MCC:** ARH. FLESCHEAN STELIAN GHEORGHE
- **NUMĂR PROIECT:** 5/2017
- **FAZA:** P.U.Z.

#### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

- **Solicitări ale temei program**

Prin tema de proiectare se solicită schimbarea destinației terenului aflat în proprietatea beneficiarului documentației, cu introducerea acestuia în intravilan, precum și reglementarea, din punct de vedere urbanistic, a condițiilor în care pot fi realizate amenajările și construcțiile propuse.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată**

Conform datelor preluate din PUG al municipiului Aiud, terenul studiat este situat parțial în intravilanul localității, suprapunându-se parțial și cu zona centrală protejată a municipiului Aiud, propunerile acestei documentații de urbanism păstrând caracterul actual al zonei.

#### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

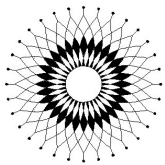
- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**
  - Planul Urbanistic General al municipiului Aiud și Regulamentul Local de Urbanism întocmit în cadrul aceluiași proiect, având nr. 4057 din 1996, aprobat prin HCL nr. 198 din 1999, cu termenul de valabilitate prelungit prin HCL nr. 282 din 2018.
- **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**
  - documentație topografică aferentă zonei studiate;
  - studiu geotehnic.

### CAP. 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

#### 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

- **Date privind evoluția zonei**

Perimetrul cercetat este situat la limita zonei centrale a municipiului Aiud, în zona de tranziție între imobilele construite în front continuu din centrul localității și locuințele individuale dezvoltate pe frontul vestic al străzii Avram Iancu, respectiv frontul vestic al străzii Bethlen Gabor.



Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "BIROU PROIECTARE BUDUȘAN S.R.L.". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampila în original.

Denumire proiect: P.U.Z.: Refacere și modernizare grădina sportivă „Tornakert” și zone anexe în incinta Colegiului Național Bethlen Gabor din Aiud, județul Alba – reconstruire terenuri sportive, tribune, împrejuriri, construire vestiar, scări acces, drum de acces, sistem de colectare ape pluviale, bransamente, lucrări de pavare și peisagistică  
Amplasament: Aiud, strada Bethlen Gabor, nr. 1, județul Alba  
Beneficiar: Eparhia Reformată din Ardeal  
Număr proiect: 5/2017  
Faza: P.U.Z.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Zona studiată și-a păstrat caracterul predominant inițial, acela de nucleu compact cuprinzând instituții și echipamente publice, comerț, servicii personale, sociale, recreere, activități artisanale și locuințe.

- **Potențial de dezvoltare**

Zona studiată prin prezenta documentație este cuprinsă parțial în zona centrală protejată, pentru care a fost elaborat, de către S.C. Capitel Proiect S.R.L., proiectul nr. 20/2013, având ca obiect "Reabilitarea zonei centrale protejate din municipiul Aiud, județul Alba", proiect care prezintă modul de dezvoltare a zonei studiate.

## 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- **Poziția zonei studiate față de intravilanul localității**

Terenul studiat este localizat parțial în intravilanul municipiului Aiud, în unitatea teritorială de referință TC1 - zona centrală nucleu compact cuprinzând instituții și echipamente publice, comerț, servicii personale, sociale, recreere, activități artisanale și locuințe.

- **Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.**

Terenul studiat se suprapune parțial cu zona centrală protejată a municipiului Aiud, cu acces la principala arteră de circulație din localitate, și anume DN 1 – E 81 (strada Transilvaniei). Sub aspect edilitar, zona studiată dispune de o echipare completă cu rețele edilitare (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telefonie, salubritate).

## 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică, relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale**

Terenul studiat este amplasat în zona de versant sudic al dealurilor care flanchează malul stâng al pârâului Aiud, înclinarea generală a acestuia fiind ascendentă pe direcția sud-nord. Amplasamentul se prezintă ca două platouri orizontale situate la cote diferite, înclinarea terenului fiind ascendentă pe direcția est-vest, fără forme de degradare prin alunecare. În apropierea amplasamentului studiat nu se găsesc cursuri sau pânze de apă care să influențeze modul de organizare urbanistică.

Terenul se încadrează în zona climatică „A” și zona seismică „F”.

## 2.4. CIRCULAȚIA

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei studiate, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene (după caz)**

Sistemul de drumuri folosite pentru circulația rutieră în perimetrul studiat se rezumă la strada Transilvaniei (DN 1 – E 81), modernizată, cu trotuare și spații verzi amenajate, având un profil transversal cuprins între 26,20 – 31,30 m și strada Bethlen Gabor, de unde se va face și accesul în zona studiată, strada fiind modernizată, cu trotuare și spații verzi amenajate, având un profil transversal de 12,20 – 20,30 m.

- **Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități**

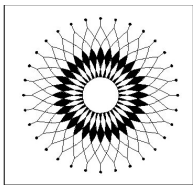
În zona studiată, predominant este transportul rutier, având o capacitate de transport bună.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

Zona studiată face parte dintr-o zonă cu funcțiuni mixte: învățământ, cultură, locuire, servicii, comerț și administrație publică, amplasamentul în discuție suprapunându-se peste următoarele unități teritoriale de referință:

- TC 1: zona centrală nucleu compact cuprinzând instituții și echipamente publice, comerț, servicii personale, sociale, recreere, activități artisanale și locuințe;



Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "BIROU PROIECTARE BUDUȘAN S.R.L.". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampila în original.

Denumire proiect: **P.U.Z.: Refacere și modernizare grădina sportivă „Tornaker” și zone anexe în incinta Colegiului Național Bethlen Gabor din Aiud, județul Alba – reconstruire terenuri sportive, tribune, împrejurii, construire vestiar, scări acces, drum de acces, sistem de colectare ape pluviale, bransamente, lucrări de pavare și peisagistică**  
Amplasament: **Aiud, strada Bethlen Gabor, nr. 1, județul Alba**  
Beneficiar: **Eparhia Reformată din Ardeal**  
Număr proiect: **5/2017**  
Faza: **P.U.Z.**

- TL 2: zona pentru locuințe colective mici P+2, P+1;
- TAA: terenuri agricole din extravilan;
- TN: terenuri neproductive.

- **Relaționări între funcțiuni**

Funcțiunile din zona studiată sunt funcțiuni compatibile, cu o bună relaționare între ele.

- **Asigurarea cu spații verzi**

Spațiile verzi din zona studiată sunt reprezentate, pe de o parte, de zonele plantate amenajate de-a lungul străzii Bethlen Gabor și cele amenajate în incinta Colegiului Bethlen Gabor, iar pe de altă parte, de zonele plantate neamenajate de pe versanții estic și sudic din zonă.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Zona studiată nu prezintă riscuri naturale.

- **Principalele disfuncționalități**

Disfuncționalitățile din zona studiată sunt reprezentate de reglementările din PUG referitoare la destinația terenurilor, existând neconcordanțe între utilizările reale ale terenurilor și prevederile documentațiilor de urbanism.

## 2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

- **Alimentarea cu apă și canalizare**

Construcțiile existente pe terenul studiat sunt racordate la rețeaua stradală de alimentare cu apă și canalizare.

- **Alimentarea cu energie electrică**

Construcțiile existente pe terenul studiat sunt racordate la rețeaua stradală de alimentare cu energie electrică.

- **Alimentarea cu gaze naturale**

Construcțiile existente pe terenul studiat sunt racordate la rețeaua stradală de alimentare cu gaze naturale.

- **Telefonie**

Construcțiile existente pe terenul studiat sunt racordate la rețeaua stradală de telefonie.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona studiată nu prezintă probleme de mediu, având în vedere amplasarea acesteia în vecinătatea centrului istoric, într-o zonă cu funcțiuni care nu sunt generatoare de poluare.

- **Relația cadru natural – cadru construit**

Nu sunt prevăzute nici un fel de măsuri de reabilitare a terenului, neexistând, din acest punct de vedere, disfuncții majore.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

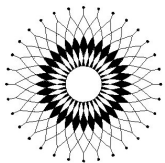
Nu este cazul.

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoria echipării tehnico-edilitare ce prezintă riscuri în zonă**

Nu este cazul.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Având în vedere situarea zonei studiate în centrul localității, valorile de patrimoniu care necesită protecție sunt cuprinse în arealul zonei de protecție a zonei centrale, printre obiective numărându-se Colegiul Bethlen Gabor, Cetatea Aiudului, Castelul Bethlen, Biserica Reformată, Capela Evanghelică, Incinta fortificată și Mănăstirea Minorită, toate fiind înscrise în lista monumentelor istorice.



Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "BIROU PROIECTARE BUDUȘAN S.R.L.". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampila în original.

Denumire proiect: **P.U.Z.: Refacere și modernizare grădina sportivă „Tornaker” și zone anexe în incinta Colegiului Național Bethlen Gabor din Aiud, județul Alba – reconstruire terenuri sportive, tribune, împrejurii, construire vestiar, scări acces, drum de acces, sistem de colectare ape pluviale, bransamente, lucrări de pavare și peisagistică**  
Amplasament: **Aiud, strada Bethlen Gabor, nr. 1, județul Alba**  
Beneficiar: **Eparhia Reformată din Ardeal**  
Număr proiect: **5/2017**  
Faza: **P.U.Z.**

## 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

- **Puncte de vedere ale populației**

Procedura de consultare a populației nu a întâmpinat probleme pe parcursul desfășurării ei.

- **Puncte de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei**

Conform datelor preluate din PUG al municipiului Aiud, terenul studiat este situat parțial în intravilanul localității, suprapunându-se parțial și cu zona centrală protejată a municipiului Aiud, propunerile acestor documentații de urbanism păstrând caracterul actual al zonei.

- **Punctul de vedere al elaboratorului documentației privind solicitările beneficiarului și felul în care urmează a fi soluționate acestea în cadrul P.U.Z.**

Pornind de la solicitarea beneficiarului, în urma analizei situației existente și a prevederilor P.U.G. existent, precum și a tendințelor naturale de dezvoltare manifestate în zonă, se estimează ca posibilă dezvoltarea în perimetrul studiat a subzonelor destinate spațiilor verzi amenajate, sport și agrement, respectiv instituțiilor și serviciilor.

## CAP. 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform studiilor de specialitate (documentație topografică, studiu geotehnic) realizate pentru amplasamentul studiat, terenul în discuție poate fi utilizat în scopul propus, având posibilitatea realizării unor accese corespunzătoare și putând fi relativ ușor echipat cu utilități.

### 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Zona studiată face parte dintr-o zonă cu funcțiuni mixte: învățământ, cultură, locuire, servicii, comerț și administrație publică, parcela în discuție suprapunându-se peste următoarele unități teritoriale de referință:

- TC 1: zona centrală nucleu compact cuprinzând instituții și echipamente publice, comerț, servicii personale, sociale, recreere, activități artisanale și locuințe;
- TL 2: zona pentru locuințe colective mici P+2, P+1;
- TAA: terenuri agricole din extravilan;
- TN: terenuri neproductive.

Prin prezentul P.U.Z. s-a stabilit extinderea unității teritoriale de referință **TC1 – zonă centrală - nucleu compact cuprinzând instituții și echipamente publice, comerț, servicii personale, sociale, recreere, activități artisanale și locuințe** cu două subzone **TC1 – SP: subzonă destinată spațiilor verzi amenajate, sportive și de agrement și TC1 – IS: subzonă destinată instituțiilor și serviciilor.**

- **Mutații ce pot interveni în folosința terenurilor**  
Nu este cazul.

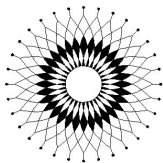
### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Dezvoltarea urbanistică a zonei ține cont de situația existentă, reglementările propuse valorificând cadrul natural existent, în sensul păstrării specificului actual al terenului.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

- **Organizarea circulației și a transportului în comun**

Sistemul de drumuri folosite pentru circulația rutieră în perimetrul studiat se rezumă la strada Transilvaniei (DN 1 – E 81), modernizată, cu trotuare și spații verzi amenajate, având un profil transversal cuprins între 26,20 – 31,30 m și strada Bethlen Gabor, de unde se va face și accesul în zona studiată, modernizată, cu trotuare și spații verzi amenajate, având un profil transversal de 12,20 – 20,30 m.



Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "BIROU PROIECTARE BUDUȘAN S.R.L.". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampila în original.

Denumire proiect: P.U.Z.: Refacere și modernizare grădina sportivă „Tornakert” și zone anexe în incinta Colegiului Național Bethlen Gabor din Aiud, județul Alba – reconstruire terenuri sportive, tribune, împrejuriri, construire vestiar, scări acces, drum de acces, sistem de colectare ape pluviale, bransamente, lucrări de pavare și peisagistică  
Amplasament: Aiud, strada Bethlen Gabor, nr. 1, județul Alba  
Beneficiar: Eparhia Reformată din Ardeal  
Număr proiect: 5/2017  
Faza: P.U.Z.

- **Organizarea circulației feroviare**  
Nu este cazul.
- **Organizarea circulației navale**  
Nu este cazul.
- **Organizarea circulației pietonale**  
Incinta obiectivului propus va fi amenajată cu alei pietonale și carosabile.

### 3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Funcțiunea existentă pentru zona studiată este **TC1 – zona centrală – nucleu compact cuprinzând instituții și echipamente publice, comerț, servicii personale, sociale, recreere, activități artisanale și locuințe.**

În zona studiată vor exista două categorii de terenuri:

- **TC1 – IS: subzona destinată instituțiilor și serviciilor**, în care urmează a fi amplasată grădinița propusă;
- **TC1 – SP: subzona destinată spațiilor verzi amenajate, sportive și de agrement**, în care urmează a fi amplasate construcțiile și amenajări sportive propuse.

Construcțiile vor fi amplasate conform perimetrelor construibile propuse, cu respectarea prevederilor Codului Civil și a normelor sanitare privind înșorirea. Acestea vor avea o înălțime maximă la streșină de 9,00 m, măsurată de pe terenul sistematizat. Înălțimea totală a clădirilor nu va depăși 13,00 m.

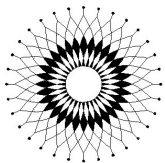
Regimul de înălțime maxim propus este de P+E+M.

- **Bilanț teritorial**

Zone funcționale	Existent		Propus	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
<b>SUPRAFAȚA ZONEI REGLEMENTATE</b> , din care:	<b>30.064,00</b>	<b>100,00</b>	-	-
<b>TC1 - ZONĂ CENTRALĂ</b> din care:	<b>30.064,00</b>	<b>100,00</b>	-	-
Suprafața aferentă construcțiilor	4.614,00	15,35	5.337,00	17,75
Zona destinată spațiilor verzi și platformelor amenajate	25.450,00	84,65	24.727,00	82,25
<b>1. TC 1 – IS: SUBZONĂ DESTINATĂ INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR</b> , din care:	-	-	<b>2.280,00</b>	<b>7,58</b>
Suprafața aferentă construcțiilor instituțiilor și serviciilor	-	-	485,00	1,61
Zona destinată spațiilor verzi și platformelor amenajate	-	-	1.764,00	5,97
<b>2. TC 1 – SP: SUBZONĂ DESTINATĂ PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, SPORT ȘI AGREMENT</b> din care:	-	-	<b>5.000,00</b>	<b>16,63</b>
Suprafața aferentă construcțiilor sportive	-	-	238,00	0,79
Zona destinată spațiilor verzi și platformelor amenajate	-	-	4.762,00	15,84

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- **Alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate menajere**  
Alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate menajere se va face prin extinderea rețelelor existente în incintă, racordate la rețelele stradale existente de alimentare cu apă, respectiv canalizare.
- **Alimentarea cu energie electrică**  
Alimentarea cu energie electrică se va face prin extinderea rețelelor existente în incintă, racordate la rețeaua electrică de joasă tensiune existentă în zonă.
- **Alimentarea cu gaze naturale**  
Alimentarea cu gaze naturale se va face prin extinderea rețelei existente în incintă, racordate la rețeaua de gaze naturale existentă în zonă.



Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "BIROU PROIECTARE BUDUȘAN S.R.L.". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampila în original.

Denumire proiect: **P.U.Z.: Refacere și modernizare grădina sportivă „Tornaker” și zone anexe în incinta Colegiului Național Bethlen Gabor din Aiud, județul Alba – reconstruire terenuri sportive, tribune, împrejurimi, construire vestiar, scări acces, drum de acces, sistem de colectare ape pluviale, bransamente, lucrări de pavare și peisagistică**  
Amplasament: **Aiud, strada Bethlen Gabor, nr. 1, județul Alba**  
Beneficiar: **Eparhia Reformată din Ardeal**  
Număr proiect: **5/2017**  
Faza: **P.U.Z.**

- **Salubritate**

Colectarea deșeurilor menajere se va face de către societatea responsabilă de salubritate din municipiul Aiud, pe bază de contract de salubritate.

### 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

- **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare**

Având în vedere caracterul investiției, se poate spune că, respectând modul de colectare a deșeurilor impus de autoritatea competentă pentru protecția mediului, riscul de poluare din activitatea propusă este nul.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Nu este cazul.

- **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Nu este cazul.

- **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Depozitarea și colectarea deșeurilor menajere se face în baza contractului existent de salubritate încheiat cu societatea responsabilă de salubritate din municipiul Aiud.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc.**

Prin reglementările propuse vor fi păstrate spațiile verzi existente și zonele plantate.

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Ne este cazul.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

Nu este cazul.

- **Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană**

Nu este cazul.

- **Valorificarea potențialului turistic și balnear (după caz)**

Nu este cazul.

## CAP. 4. CONCLUZII ȘI MĂSURI

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins, după aprobarea lui în Consiliul Local, în cadrul Planului Urbanistic General la actualizarea acestuia.

Consultant urbanism,  
arh. Mirea Iulian Ilie

Întocmit,  
arh. Budușan Marius

Specialist MCC,  
arh. Stelian Fleschin