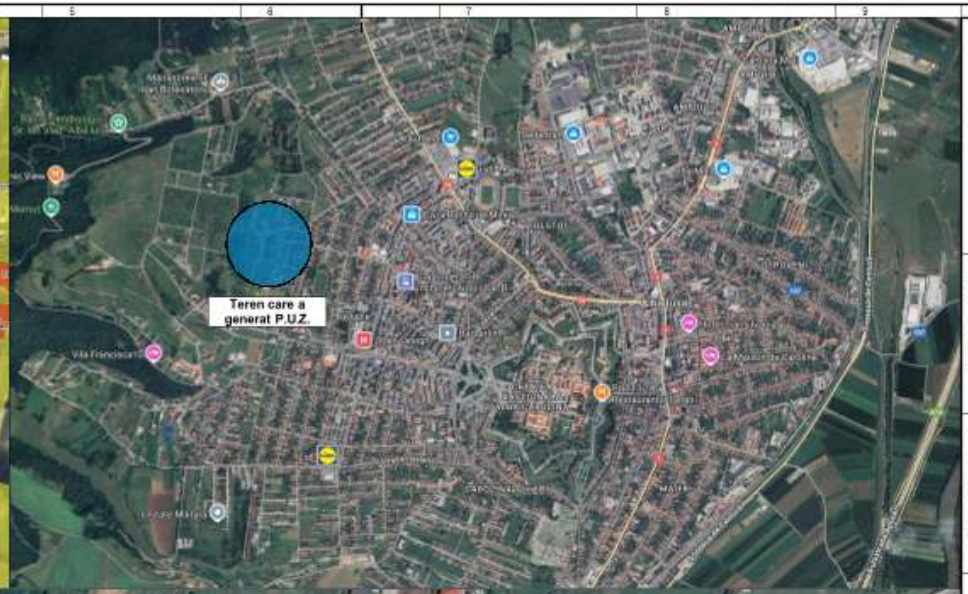


Încadrare în zonă

LEGENDĂ

Limite

- Limită P.U.Z.
- Limită imobil ce a generat P.U.Z.

ONE Architects

DENUMIRE PROIECT:

PUZ Olcar

Denumire lucrare:Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru modificare reglementari urbanistice aprobate si parcelare

PROIECTANT GENERAL:

ONE Architects

Str. Fantanele, nr. 19 A
Alba Iulia,jud. Alba, 510081
CUI: 35951769 J1/375/13.04.2016
Tel:0749221416

BENEFICIAR:

Olcar Eniko, Dan Bogdan Ioan,

Str. Izvorului, nr.59F
mun. Alba Iulia, jud. Alba
Romania

ADRESA INVESTITIEI:

Str.Ion Petru Culianu, nr. 2
Alba Iulia, jud. Alba
Romania

NOTE:

Cota ±0.00 trecuta in plansa de arhitectura este cota de calcare la finit.

EXPERT:
#Expert

SPECIALIST RUR:
Arh. Florin Radac

COORDONATOR PROIECT:
Arh. Florin Radac

PROIECTAT:
Arh. Florin Radac

PROIECTAT:
Arh. Florin Radac

DESENAT:
Arh. Florin Radac

PLAN ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Proiect nr: 116/2025

Scara:

Faza	Plansa	Revizia
	U.01	-

Data: Iun 2026

Prezentul proiect reprezinta proprietatea intelectuala a firmei SC ONE Architects SRL - Prezentul proiect poate fi folosit doar pentru aceasta lucrare - Orice reproducere partiala sau totala poate fi facuta doar cu acordul prealabil al proiectantului.

ONE
Architects

DENUMIRE PROIECT:
PUZ Olcar
Denumire lucrare:Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru modificare reglementari urbanistice aprobate si parcelare

PROIECTANT GENERAL:
ONE Architects
Str. Fantanele, nr. 19 A
Alba Iulia,jud. Alba, 510081
CUI: 35951769 J1/375/13.04.2016
Tel:0749221416

BENEFICIAR:
Olcar Eniko, Dan Bogdan Ioan,

Str. Izvorului, nr.59F
mun. Alba Iulia, jud. Alba
Romania

ADRESA INVESTITIEI:
Str.Ion Petru Culianu, nr. 2
Alba Iulia, jud. Alba
Romania

NOTE:
Cota ±0.00 trecuta in plansa de arhitectura este cota de calcare la finit.

EXPERT:
#Expert

SPECIALIST RUR:
Arh. Florin Radac

COORDONATOR PROIECT:
Arh. Florin Radac

PROIECTAT:
Arh. Florin Radac

PROIECTAT:
Arh. Florin Radac

DESENAT:
Arh. Florin Radac

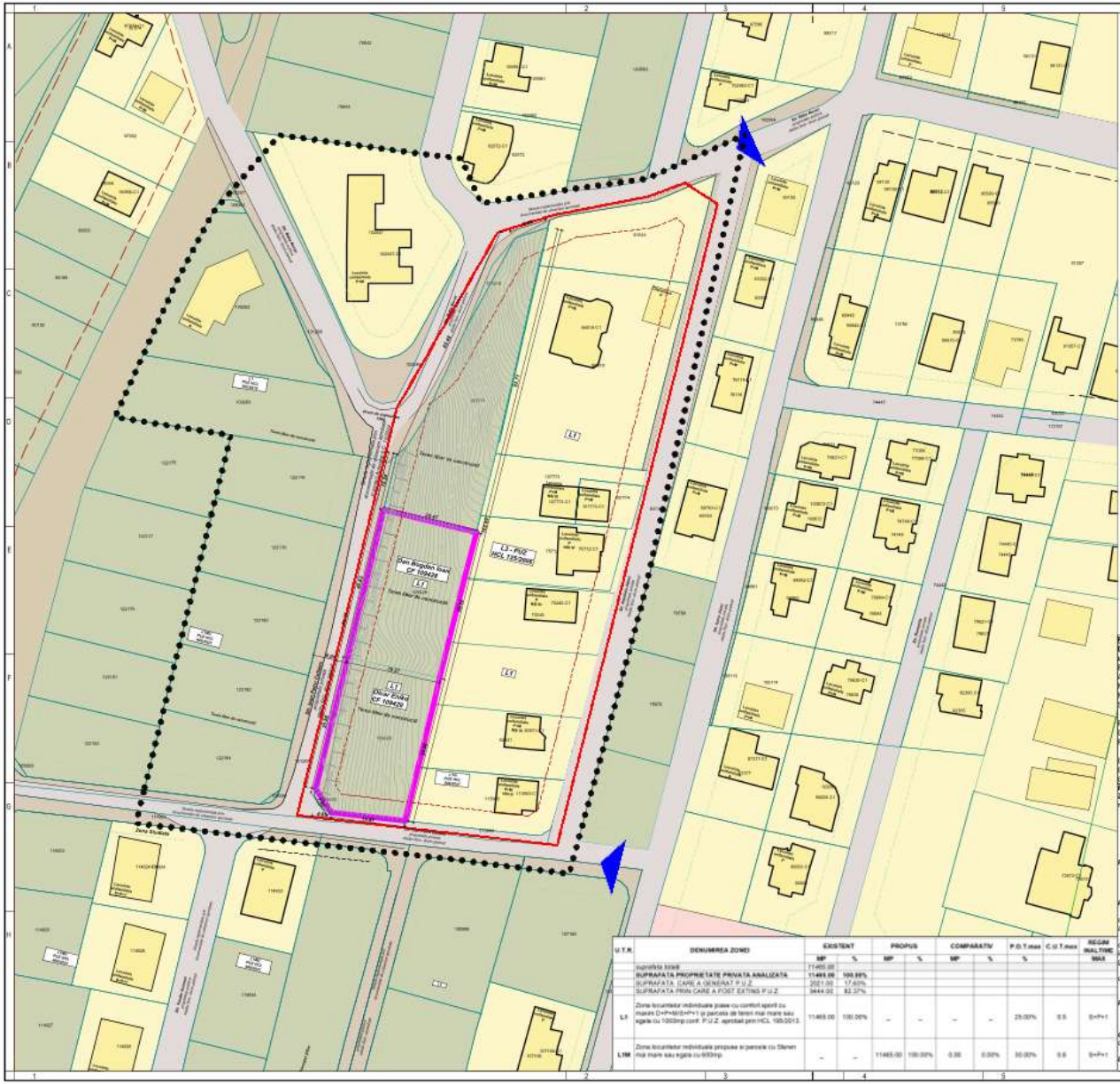
ÎNCADRARE ÎN DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE

Proiect nr: 116/2025
Scara:

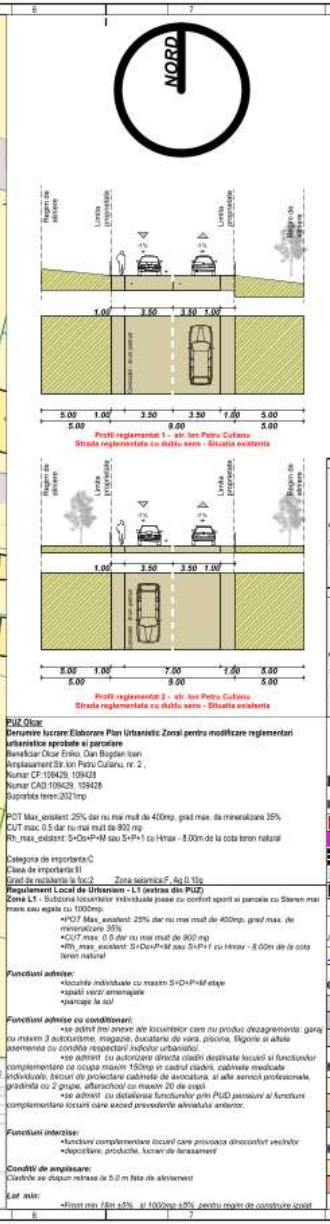
Faza	Plansa	Revizia
	U.02	-

Data: Iun 2026

Prezentul proiect reprezinta propietatea intelectuala a firmei SC ONE Architects SRL - Prezentul proiect poate fi folosit doar pentru aceasta lucrare - Orice reproducere partiala sau totala poate fi facuta doar cu acordul prealabil al proiectantului.



U.T.R.	DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		PROPUS		COMPARATIV		P.O.T.max	C.U.T.max	REGIM INALTIME MAX
		MP	%	MP	%	MP	%	%		
	suprafata total	11465.00								
	SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA ANALIZATA	**11465.00**	**100.00%**							
	SUPRAFATA CARE A GENERAT P.U.Z.	2021.00	17.63%							
	SUPRAFATA PRIN CARE A FOST EXTINS P.U.Z.	9444.00	82.37%							
L1	Zona locuintelor individuale pusse cu confort sporit cu maxim (S+P+M)+(S+P+1) si parcela de teren mai mare sau egala cu 1000mp conf. P.U.Z. aprobat prin HCL 195/2013.	11465.00	100.00%	–	–	–	–	25.00%	3.5	(S+P+1
L1M	Zona locuintelor individuale propuse si parcele cu Teren mai mare sau egala cu 600mp	–	–	11465.00	100.00%	-3.00	0.00%	30.00%	3.5	(S+P+1



PUZ Olcar
Denumire lucrare:Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru modificare reglementari urbanistice aprobate si parcelare
Beneficiar:Olcar Eniko, Dan Bogdan Ioan
Amplasament:Str.Ion Petru Culianu, nr. 2 ,
Numar CF:109429, 109428
Numar CAD:109429, 109428
Suprafata teren:2021mp

POT Max_existent: 25% dar nu mai mult de 400mp, grad max. de mineralizare 35%
CUT max: 0.5 dar nu mai mult de 800 mp
Rh_max_existent: S+Ds+P+M sau S+P+1 cu Hmax - 8.00m de la cota teren natural

Categoria de importanta:C
Clasa de importanta:III
Grad de rezistenta la foc:2 Zona seismica:F, Ag 0.10g
Regulament Local de Urbanism - L1 (extras din PUZ)
Zona L1 - Subzona locuintelor individuale pusse cu confort sporit si parcele cu Teren mai mare sau egala cu 1000mp.

- *POT Max_existent: 25% dar nu mai mult de 400mp, grad max. de mineralizare 35%*
- *CUT max: 0.5 dar nu mai mult de 800 mp*
- *Rh_max_existent: S+Ds+P+M sau S+P+1 cu Hmax - 8.00m de la cota teren natural*

Functiuni admise:

- *locuinte individuale cu maxim S+D+P+M etaje*
- *spatii verzi amenajate*
- *parcaje la sol*

Functiuni admise cu conditionari:

- *se admit mici anexe ale locuintelor care nu produc dezagremente: garaj cu maxim 3 autoturisme, magazie, bucataria de vara, piscina, foisorie si altele asemenea cu conditia respectarii indicilor urbanistici.*
- *se admit cu autorizare directa cladiri destinate locuirii si functiunilor complementare ce ocupa maxim 150mp in cadrul cladiri, cabinete medicale individuale, birouri de proiectare cabinete de avocatura, si alte servicii profesionale, gradinita cu 2 grupe, afterschool cu maxim 20 de copii.*
- *se admit cu detalierea functiunilor prin PUD pensiuni si functiuni complementare locuirii care exceed prevederile alineatului anterior.*

Functiuni interzise:

- *functiuni complementare locuirii care provoaca disconfort vecinilor*
- *depozitare, productie, lucrari de terasament*

Conditii de amplasare:
Cladirile se dispun retrase la 5.0 m fata de alineament

Lot min:

- *Front min 15m ±5% si 1000mp ±5% pentru regim de construire izolat*

Calculul analitic al suprafeței pentru zona studiată
Nr. Cad.109429, 109428, 101211

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi
	X [m]	Y [m]	D(i,i+1)
391	509443.914	387931.771	7.496
390	509450.069	387927.493	35.881
389	509484.918	387936.038	40.627
400	509524.376	387945.712	15.239
388	509539.177	387949.341	3.713
387	509541.525	387952.217	8.242
401	509548.611	387956.427	25.787
383	509571.998	387967.291	17.432
382	509587.416	387975.424	9.197
381	509595.466	387979.872	0.820
402	509596.131	387980.352	0.821
403	509596.695	387980.949	0.821
404	509597.137	387981.641	0.820
380	509597.441	387982.403	7.532
379	509599.827	387989.547	10.712
386	509589.387	387987.148	34.226
384	509556.029	387979.490	17.116
385	509539.353	387975.636	21.672
405	509518.310	387970.454	0.034
361	509518.318	387970.421	12.485
394	509506.200	387967.416	27.440
312	509479.586	387960.736	7.197
393	509472.608	387958.974	17.188
392	509455.920	387954.857	14.671
303	509441.649	387951.453	19.812

S=3457.40mp P=356.981m

Domenii	Disfunctionalitati
Circulatii	- Strada Ion Petru Culianu si Statia Hovac - unici supermarket urbanistic nu sunt asociate zonelor comerciale legate - sunt amenajate la sfârșit de drum pentru ușurința de a ieși vehicule, lucru ce obligă pietonii la circula pe carosabil
Fond construit si utilizarea terenurilor	- Anexele juncelor au fi respuse din vecinătatea dualitatii cu o parcela min. de 1000 de mp - Acele care trebuie amenajate si a caror zona verde nu sunt respectate corespunzator
Probleme de mediu	- Circulatiile cu sunt finalizate fapt ce provoaca explozii in poluarii in zona - Lipsa toturor retelelor edilitare o transformarea in zona

Domenii	Prioritati
Circulatii	- Este propusa realizarea stapcizda a circulatiilor pietonale aferente
Fond construit si utilizarea terenurilor	- Este propusa reglementarea parcelei minime cu suprafata la min. 1000mp conform parcelelor din zona studiata. - Este propusa realizarea stapcizda a circulatiilor pietonale aferente
Probleme de mediu	- Este propusa realizarea stapcizda a circulatiilor pietonale aferente - Este propusa extinderea si realizarea stapcizda a retelelor edilitare si a transformatorilor aferente zonelor

Situația existentă

LEGENDĂ

Limite
- Limită P.U.Z.
- Limită imobil ce a generat P.U.Z.
- Limită zonă studiată
- Limită imobile existente
- Construcții existente
- Imprejmiri existente

Accese
- Acces principal existent

Circulații
- Circulații pietonale existente
- Circulații carosabile existente
- Circulații de incintă

Funcțiuni existente
- Funcțiunea de locuire
- Funcțiune servicii
- Teren fără utilizare - libere de construcții

Funcțiuni existente
- Locuință unifamilială
- Clădire de servicii

ONE Architects

DENUMIRE PROIECT:
PUZ Olcar
Denumire lucrare:Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru modificare reglementari urbanistice aprobate si parcelare

PROIECTANT GENERAL:
ONE Architects
Str. Fantanele, nr. 19 A
Alba Iulia,jud. Alba, 510081
CUI: 35951769 J1/375/13.04.2016
Tel:0749221416

BENEFICIAR:
Olcar Eniko, Dan Bogdan Ioan,

Str. Izvorului, nr.59F
mun. Alba Iulia, jud. Alba
Romania

ADRESA INVESTITIEI:
Str.Ion Petru Culianu, nr. 2
Alba Iulia, jud. Alba
Romania

NOTE:
Cota ±0.00 trecuta in plansa de arhitectura este cota de calcare la finit.

EXPERT:
AExpert

SPECIALIST RUR:
Arh. Florin Radac

COORDONATOR PROIECT:
Arh. Florin Radac

PROIECTAT:
Arh. Florin Radac

PROIECTAT:
Arh. Florin Radac

DESENAT:
Arh. Florin Radac

PLAN SITUAȚIA EXISTENTĂ

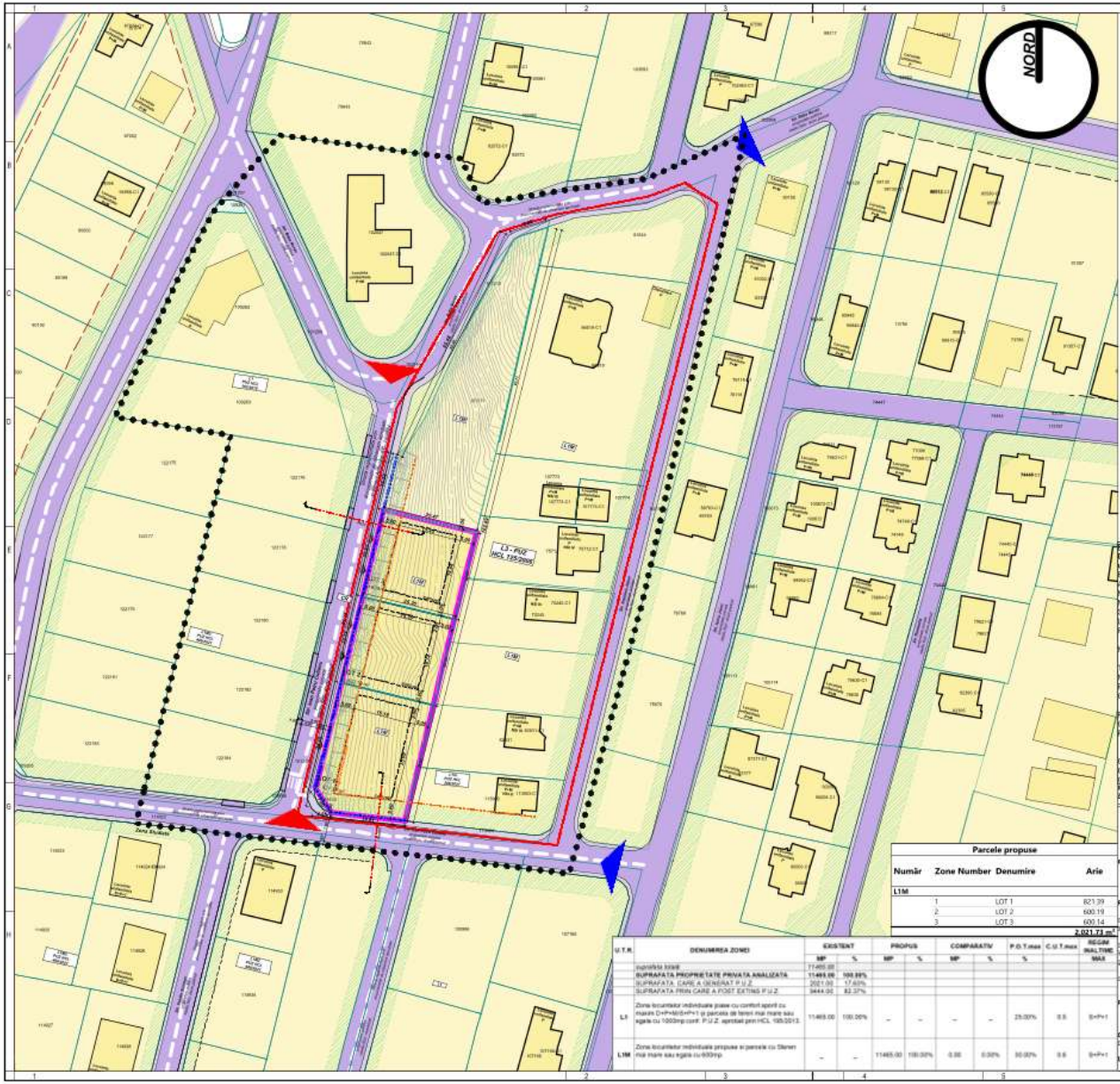
Proiect nr: 116/2025

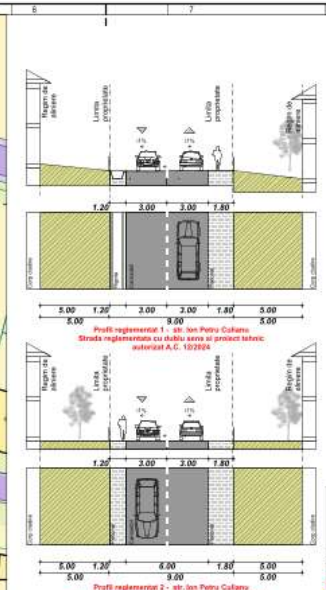
Scara: 1:1000, 1:2.50

Faza	Plansa	Revizia
	U.03	-

Data: Iun 2026

Prezentul proiect reprezinta propietatea intelectuala a firmei SC ONE Architects SRL - Prezentul proiect poate fi folosit doar pentru aceasta lucrare - Orice reproducere partiala sau totala poate fi facuta doar cu acordul prealabil al proiectantului.





PUZ Olcar
Denumire lucrare:Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru modificare reglementari urbanistice aprobate si parcelare
Beneficiar:Olcar Eniko, Dan Bogdan Ioan
Amplasament:Str.Ion Petru Culianu, nr. 2 ,
Numar CF:109429, 109428
Numar CAD:109429, 109428
Suprafata teren:2021mp
Loturi propuse pentru locuinte: 3 loturi suprafete de min. 600mp
Functiuni admise: locuinte unifamiliale in regim de construire izolat

Numar de locuinte propuse: 3 locuinte

Total de numar de parcare se va rezolva pe proprietatea fiecarui imobil.
Numar de locuri de parcare : cate 2 pentru fiecare imobil propus.
POT_existent:25% POT Max_propus: 30%
CUT_existent:0.90 CUT max_propus: 0.60

POT Max_propus: 30% , grad max. de mineralizare 40%
CUT max: 0.6
Rh_max_propus: S+D+P+M sau S+P+1 cu Hmax - 8.00m de la cota teren natural

Categoria de importanta:C
Clasa de importanta:III
Grad de rezistenta la foc:II Zona seismica:F, Ag:0.10g

Regulament Local de Urbanism - L1M (PUZ)
Zona L1M - Subzona locuintelor individuale pisate si parcele cu Steren mai mare sau egale cu 600mp.

- *POT Max_propus: 30% dar nu mai mult de 300mp, grad max. de mineralizare 40%*
- *CUT max_propus: 0.6 dar nu mai mult de 600 mp*
- *Rh_max_propus: S+D+P+M sau S+P+1 cu Hmax - 8.00m de la cota teren natural*

Functiuni admise:

- *locuinte individuale cu maxim S+D+P+M sau S+P+1 etaje*
- *spatii verzi amenajate*
- *spalcaje la sol*

Functiuni admise cu conditionari:

- *se admit (ne anexe ale locuintelor care nu produc dezagremente: garaj cu maxim 3 autoturisme, magazie, bucataria de vara, piscina, filigorie si altele asemenea cu conditia respectarii indicilor urbanistici.*
- *se admite cu autorizare directa cladiri destinate locuirii si functiunilor complementare ce ocupa maxim 150mp in cadrul cladirii, cabinete medicale individuale, birouri de proiectare cabinete de avocatura, si alte servicii profesionale, grajduri cu 2 grupe, afiarschool cu maxim 20 de copii.*
- *se admite cu detalierea functionarlor prin PUD pentru si functiuni complementare locuirii care excad prevederile alineatului anterior.*

Functiuni interzise:

- *functiuni complementare locuirii care provoaca deniscontori vecinilor*
- *depozitare, productie, lucrari de terasament*

Conditii de amplasare:
Cladirile se dispun retrase la 5.0 m fata de alineament - conform planseei de reglementari

Lot min:

- *Front min 15m +5%, si 600mp ±5%, pentru regim de construire izolat*

Parcele propuse

Număr	Zone Number	Denumire	Arie
L1M			
	1	LOT 1	821.39
	2	LOT 2	600.19
	3	LOT 3	600.14
			2.021.73 m²

U.T.R.	DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		PROPUS		COMPARATIV		P.O.T.max	C.U.T.max	REGIM INALTIME MAX
		MP	%	MP	%	MP	%	%		
	suprafata total	11465.00								
	SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA ANALIZATA	**11465.00**	**100.00%**							
	SUPRAFATA CARE A GENERAT P.U.Z.	2021.00	17.63%							
	SUPRAFATA PRIN CARE A FOST EXTINS P.U.Z.	9444.00	82.37%							
L1	Zona locuintelor individuale pisate cu confort sporit cu maxim D+P+M/S+P+1 si parcela de teren mai mare sau egala cu 1000mp conf. P.U.Z. aprobat prin HCL 135/2013.	11465.00	100.00%	–	–	–	–	25.00%	0.6	S+P+1
L1M	Zona locuintelor individuale propuse si parcele cu Steren mai mare sau egala cu 600mp.	–	–	11465.00	100.00%	0.00	0.00%	30.00%	0.6	S+P+1

Calculul analitic al suprafeței pentru zona studiată
Nr. Cad.109429, 109428, 101211

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
391	509443.914	387931.771	7.496
390	509450.069	387927.493	35.881
389	509484.918	387936.038	40.627
400	509524.376	387945.712	15.239
388	509539.177	387949.341	3.713
387	509541.525	387952.217	8.242
401	509548.611	387956.427	25.787
383	509571.998	387967.291	17.432
382	509587.416	387975.424	9.197
381	509595.466	387979.872	0.820
402	509596.131	387980.352	0.821
403	509596.695	387980.949	0.821
404	509597.137	387981.641	0.820
380	509597.441	387982.403	7.532
379	509599.827	387989.547	10.712
386	509589.387	387987.148	34.226
384	509556.029	387979.490	17.116
385	509539.353	387975.636	21.672
405	509518.310	387970.454	0.034
361	509518.318	387970.421	12.485
394	509506.200	387967.416	27.440
312	509479.586	387960.736	7.197
393	509472.608	387958.974	17.188
392	509455.920	387954.857	14.671
303	509441.649	387951.453	19.812

S=3457.40mp P=356.981m

Reglementări urbanistice

LEGENDĂ

Limite
- Limită P.U.Z.
- Limită imobil ce a generat P.U.Z.
- Limită zonă studiată
- Limită imobile existente
- Construcții existente
- Limită imobile propuse

Acese
- Acces principal existent
- Acces principal propus
- Acces auto propus
- Acces pietonal propus

Circulații
- Circulații pietonale existente
- Circulații carosabile existente
- Circulații de incintă
- Circulații pietonale propuse
- Circulații carosabile propuse

Funcțiuni existente
- Locuință unifamilială
- Clădire de servicii

Zonificare funcțională existentă conform documentații de urbanism aprobate
- U.T.R. L1- subzona locuintelor individuale cu confort sporit

Zonificare funcțională propusă
- **U.T.R.L1M** locuire individuala- regulament modificat conf. PUZ
- **TC** - zona căile de comunicație, profil reglementat existent

Reglementări propuse
- Edificabil maximal propus
- Aliniament propus
- Zona nonaedificiandi

ONE Architects

DENUMIRE PROIECT:
PUZ Olcar
Denumire lucrare:Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru modificare reglementari urbanistice aprobate si parcelare

PROIECTANT GENERAL:
ONE Architects
Str. Fantanele, nr. 19 A
Alba Iulia,jud. Alba, 510081
CUI: 35951769 J1/375/13.04.2016
Tel:0749221416

BENEFICIAR:
Olcar Eniko, Dan Bogdan Ioan,

Str. Izvorului, nr.59F
mun. Alba Iulia, jud. Alba
Romania

ADRESA INVESTITIEI:
Str.Ion Petru Culianu, nr. 2
Alba Iulia, jud. Alba
Romania

NOTE:
Cota ±0.00 trecuta in plansa de arhitectura este cota de calcare la finit.

EXPERT:
AExpert

SPECIALIST RUR:
Arh. Florin Radac

COORDONATOR PROIECT:
Arh. Florin Radac

PROIECTAT:
Arh. Florin Radac

PROIECTAT:
Arh. Florin Radac

DESENAT:
Arh. Florin Radac

REGLEMENTARI URBANISTICE

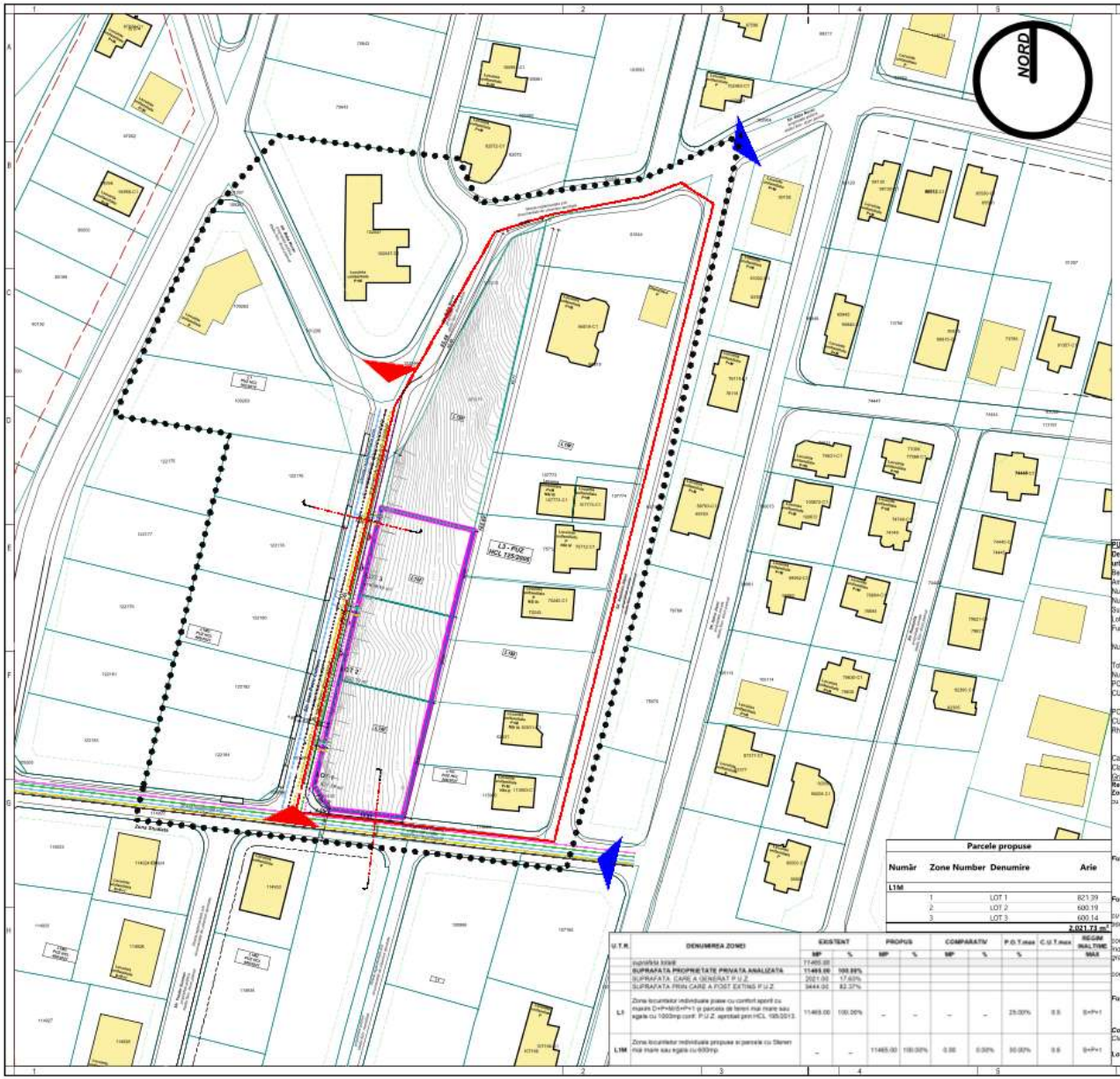
Proiect nr: 116/2025

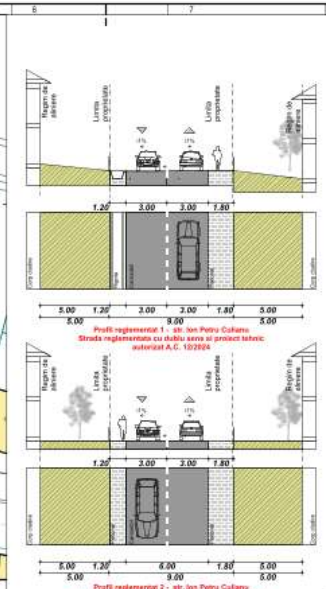
Scara: 1:1000

Faza | Plansa | Revizia
U.04 -

Data: Iun 2026

Prezentul proiect reprezinta proprietatea intelectuala a firmei SC ONE Architects SRL - Prezentul proiect poate fi folosit doar pentru aceasta lucrare - Orice reproducere partiala sau totala poate fi facuta doar cu acordul prealabil al proiectantului.





Calculul analitic al suprafeței pentru zona studiată
Nr. Cad.109429, 109428, 101211

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
391	509443.914	387931.771	7.496
390	509450.069	387927.493	35.881
389	509484.918	387936.038	40.627
400	509524.376	387945.712	15.239
388	509539.177	387949.341	3.713
387	509541.525	387952.217	8.242
401	509548.611	387956.427	25.787
383	509571.998	387967.291	17.432
382	509587.416	387975.424	9.197
381	509595.466	387979.872	0.820
402	509596.131	387980.352	0.821
403	509596.695	387980.949	0.821
404	509597.137	387981.641	0.820
380	509597.441	387982.403	7.532
379	509599.827	387989.547	10.712
386	509589.387	387987.148	34.226
384	509556.029	387979.490	17.116
385	509539.353	387975.636	21.672
405	509518.310	387970.454	0.034
361	509518.318	387970.421	12.485
394	509506.200	387967.416	27.440
312	509479.586	387960.736	7.197
393	509472.608	387958.974	17.188
392	509455.920	387954.857	14.671
303	509441.649	387951.453	19.812

S=3457.40mp P=356.981m

PUZ Olcar
Denumire lucrare:Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru modificare reglementari urbanistice aprobate si parcelare
Beneficiar:Olcar Eniko, Dan Bogdan Ioan
Amplasament:Str.Ion Petru Culianu, nr. 2 ,
Numar CF:109429, 109428
Numar CAD:109429, 109428
Suprafata teren:2021mp
Loturi propuse pentru locuinte: 3 loturi suprafete de min. 600mp
Functiuni admise: locuinte unifamiliale in regim de construire izolat

Numar de locuinte propuse: 3 locuinte

Total de numar de parcare se va rezolva pe proprietatea fiecarui imobil.
Numar de locuri de parcare : cate 2 pentru fiecare imobil propus.
POT_existent:25% POT Max_propus: 30%
CUT_existent:0.50 CUT max_propus: 0.60

POT Max_propus: 30% , grad max. de mineralizare 40%
CUT max: 0.6
Rh_max_propus: S+D+P+M sau S+P+1 cu Hmax - 8.00m de la cota teren natural

Categoria de importanta:C
Clasa de importanta:III
Grad de rezistenta la foc:2 Zona seismica:F, Ag:0.10g
Regulament Local de Urbanism - L1M (PUZ)
Zona L1M - Subzona locuintelor individuale pozate si parcele cu Steren mai mare sau egala cu 600mp.

- *POT Max_propus: 30% dar nu mai mult de 300mp, grad max. de mineralizare 40%*
- *CUT max_propus: 0.6 dar nu mai mult de 600 mp*
- *Rh_max_propus: S+D+P+M sau S+P+1 cu Hmax - 8.00m de la cota teren natural*

Functiuni admise:

- *locuinte individuale cu maxim S+D+P+M sau S+P+1 etaje*
- *spatii verzi amenajate*
- *spalatorii la sol*

Functiuni admise cu conditionari:

- *se admit (ca anexe ale locuintelor care nu produc dezagramente: garaj cu maxim 3 autoturisme, magazie, bucataria de vara, piscina, foisorul si altele asemenea cu conditia respectarii indicilor urbanistici.*
- *se admite cu autorizare directa cladiri destinate locuirii si functiunilor complementare ce ocupa maxim 150mp in cadrul cladirii, cabinete medicale individuale, birouri de proiectare cabinete de avocatura, si alte servicii profesionale, practicita cu 2 grupe, afiarisitoul cu maxim 20 de copii.*
- *se admite cu detalierea functionarii prin PUD pensiunii si functiuni complementare locuirii care excad prevederile alineatului anterior.*

Functiuni interzise:

- *functiuni complementare locuirii care provoaca deniscomfort vecinilor*
- *depozitare, productie, lucrari de terasament*

Conditii de amplasare:
Cladirile se dispun retrase la 5.0 m fata de alineament - conform planseei de reglementari

Lot min:

- *Front min 15m +5% si 600mp ±5% pentru regim de construire izolat*

Parcele propuse

Număr	Zone Number	Denumire	Arie
L1M			
	1	LOT 1	821.39
	2	LOT 2	600.19
	3	LOT 3	600.14
			2.021.73 m²

U.T.R.	DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		PROPUS		COMPARATIV		P.O.T.max	C.U.T.max	REGIM INALTIME MAX
		MP	%	MP	%	MP	%	%		
	suprafata total	11465.00								
	SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA ANALIZATA	**11465.00**	**100.00%**							
	SUPRAFATA CARE A IONEAT P.U.Z.	2021.00	17.63%							
	SUPRAFATA PRIN CARE A FOST EXTINS P.U.Z.	9444.00	82.37%							
L1	Zona locuintelor individuale pozate cu confort sporit cu maxim (S+P+M/S+P+1) si parcelele de teren mai mare sau egale cu 1000mp conf. P.U.Z. aprobat prin HCL 135/2013.	11465.00	100.00%	–	–	–	–	25.00%	0.6	S+P+1
L1M	Zona locuintelor individuale propuse si parcele cu Steren mai mare sau egala cu 600mp.	–	–	11465.00	100.00%	0.00	0.00%	30.00%	0.6	S+P+1

Reglementări edilitare

LEGENDĂ

Limite
- Limită P.U.Z.
- Limită imobil ce a generat P.U.Z.
- Limită zonă studiată
- Limită imobile existente
- Construcţii existente
- Limită imobile propuse

Accese
- Acces principal existent
- Acces principal propus
- Acces auto propus
- Acces pietonal propus

Funcţiuni existente
- Locuinţă unifamilială
- Clădire de servicii

Reglementări propuse
- Edificabil maximal propus

Reţele tehnico-edilitare
- reţea existentă gaze naturale
- reţea propusă gaze naturale
- reţea existentă apă
- reţea propusă apă
- reţea existentă canalizare
- reţea propusă canalizare
- reţea existentă fibră optica/tel.
- reţea propusă fibră optica/tel.
- reţea existentă energie electrică
- reţea propusă energie electrică

ONE Architects

DENUMIRE PROIECT:
PUZ Olcar
Denumire lucrare:Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru modificare reglementari urbanistice aprobate si parcelare

PROIECTANT GENERAL:
ONE Architects
Str. Fantanele, nr. 19 A
Alba Iulia,jud. Alba, 510081
CUI: 35951769 J1/375/13.04.2016
Tel:0749221416

BENEFICIAR:
Olcar Eniko, Dan Bogdan Ioan,

Str. Izvorului, nr.59F
mun. Alba Iulia, jud. Alba
Romania

ADRESA INVESTITIEI:
Str.Ion Petru Culianu, nr. 2
Alba Iulia, jud. Alba
Romania

NOTE:
Cota ±0.00 trecuta in plansa de arhitectura este cota de calcare la finit.

EXPERT:
AExpert

SPECIALIST RUR:
Arh. Florin Radac

COORDONATOR PROIECT:
Arh. Florin Radac

PROIECTAT:
Arh. Florin Radac

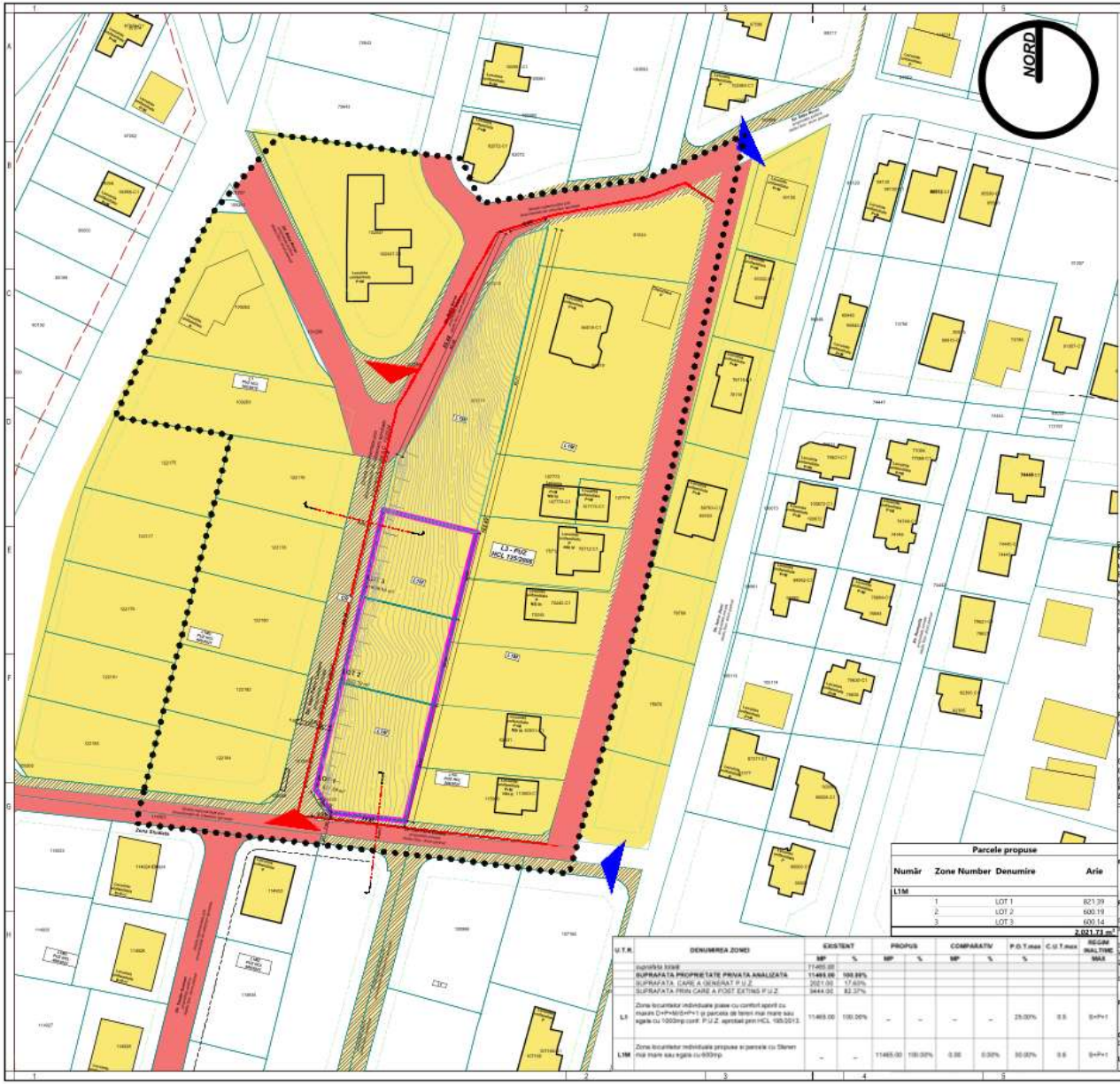
PROIECTAT:
Arh. Florin Radac

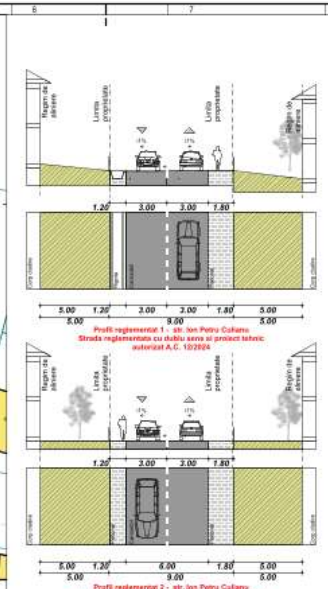
DESENAT:
Arh. Florin Radac

RETELE EDILITARE

Proiect nr: 116/2025
Scara: 1:1000
Faza | Plansa | Revizia
U.05 -
Data: Iun 2026

Prezentul proiect reprezinta proprietatea intelectuala a firmei SC ONE Architects SRL - Prezentul proiect poate fi folosit doar pentru aceasta lucrare - Orice reproducere partiala sau totala poate fi facuta doar cu acordul prealabil al proiectantului.





Calculul analitic al suprafeței pentru zona studiată
Nr. Cad.109429, 109428, 101211

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
391	509443.914	387931.771	7.496
390	509450.069	387927.493	35.881
389	509484.918	387936.038	40.627
400	509524.376	387945.712	15.239
388	509539.177	387949.341	3.713
387	509541.525	387952.217	8.242
401	509548.611	387956.427	25.787
383	509571.998	387967.291	17.432
382	509587.416	387975.424	9.197
381	509595.466	387979.872	0.820
402	509596.131	387980.352	0.821
403	509596.695	387980.949	0.821
404	509597.137	387981.641	0.820
380	509597.441	387982.403	7.532
379	509599.827	387989.547	10.712
386	509589.387	387987.148	34.226
384	509556.029	387979.490	17.116
385	509539.353	387975.636	21.672
405	509518.310	387970.454	0.034
361	509518.318	387970.421	12.485
394	509506.200	387967.416	27.440
312	509479.586	387960.736	7.197
393	509472.608	387958.974	17.188
392	509455.920	387954.857	14.671
303	509441.649	387951.453	19.812

S=3457.40mp P=356.981m

PUZ Olcar
Denumire lucrare:Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru modificare reglementari urbanistice aprobate si parcelare
Beneficiar:Olcar Eniko, Dan Bogdan Ioan
Amplasament:Str.Ion Petru Culianu, nr. 2 ,
Numar CF:109429, 109428
Numar CAD:109429, 109428
Suprafata teren:2021mp
Loturi propuse pentru locuinte: 3 loturi suprafete de min. 600mp
Functiuni admise: locuinte unifamiliale in regim de construire izolat

Numar de locuinte propuse: 3 locuinte

Total de numar de parcare se va rezolva pe proprietatea fiecarui imobil.
Numar de locuri de parcare : cate 2 pentru fiecare imobil propus.
POT_existent:25% POT Max_propus: 30%
CUT_existent:0.90 CUT max_propus: 0.60

POT Max_propus: 30% , grad max. de mineralizare 40%
CUT max: 0.6
Rh_max_propus: S+D+P+M sau S+P+1 cu Hmax - 8.00m de la cota teren natural

Categoria de importanta:C
Clasa de importanta:III
Grad de rezistenta la foc:2 Zona seismica:F, Ag:0.10g

Regulament Local de Urbanism - L1M (PUZ)
Zona L1M - Subzona locuintelor individuale joase si parcele cu Steren mai mare sau egala cu 600mp.

- *POT Max_propus: 30% dar nu mai mult de 300mp, grad max. de mineralizare 40%*
- *CUT max_propus: 0.6 dar nu mai mult de 600 mp*
- *Rh_max_propus: S+D+P+M sau S+P+1 cu Hmax - 8.00m de la cota teren natural*

Functiuni admise:

- *locuinte individuale cu maxim S+D+P+M sau S+P+1 etaje*
- *spatii verzi amenajate*
- *spiralele la sol*

Functiuni admise cu conditionari:

- *se admit mici anexe ale locuintelor care nu produc dezagremente: garaj cu maxim 3 autoturisme, magazie, bucataria de vara, piscina, foisorul si altele asemenea cu conditia respectarii indicilor urbanistici.*
- *se admite cu autorizare directa cladiri destinate locuirii si functiunilor complementare ce ocupa maxim 150mp in cadrul cladirii, cabinete medicale individuale, birouri de proiectare cabinete de avocatura, si alte servicii profesionale, practicita cu 2 grupe, afiliere/scoal cu maxim 20 de copii.*
- *se admite cu detalierea functionarilor prin PUD paralelul si functiuni complementare locuirii care excad prevederile alineatului anterior.*

Functiuni interzise:

- *functiuni complementare locuirii care provoaca deteriorarea conditiilor vecinilor*
- *depozitare, productie, lucrari de terasament*

Conditii de amplasare:
Cladirile se dispun retrase la 5.0 m fata de alineament - conform planului de reglementari

Lot min:

- *Front min 15m ±5%, si 600mp ±5%, pentru regim de construire izolat*

Parcele propuse			
Număr	Zone Number	Denumire	Arie
L1M			
	1	LOT 1	821.39
	2	LOT 2	600.19
	3	LOT 3	600.14
			2.021.73 m²

U.T.R.	DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		PROPUS		COMPARATIV		P.O.T.max	C.U.T.max	REGIM INALTIME MAX
		MP	%	MP	%	MP	%	%		
	suprafata total	11465.00								
	SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA ANALIZATA	**11465.00**	**100.00%**							
	SUPRAFATA CARE A IESIT P.U.Z.	2021.00	17.63%							
	SUPRAFATA PRIN CARE A FOST EXTINS P.U.Z.	9444.00	82.37%							
L1	Zona locuintelor individuale joase cu confort sporit cu maxim (S+P+M/S+P+1) si parcela de teren mai mare sau egala cu 1000mp conf. P.U.Z. aprobat prin HCL 135/2013.	11465.00	100.00%	–	–	–	–	25.00%	0.6	S+P+1
L1M	Zona locuintelor individuale propuse si parcele cu Steren mai mare sau egala cu 600mp.	–	–	11465.00	100.00%	0.00	0.00%	30.00%	0.6	S+P+1

Circulația terenurilor

LEGENDĂ

Limite
- Limită P.U.Z.
- Limită imobil ce a generat P.U.Z.
- Limită zonă studiată
- Limită imobile existente
- Construcții existente
- Împrejmuri existente
- Limită imobile propuse

Accese
- Acces principal existent
- Acces principal propus

Proprietatea terenurilor domeniu public
- Teren domeniu public al orașului

Proprietate privată
- Terenuri aflate în proprietate privată și terenuri în curți de acces

Circulatia terenurilor
- Căile aflate în proprietate privată, propuse pentru cedare
- Căile deținute public și anexele
- Căile aflate în domeniul public și căile propuse pentru consolidare, eliminare sau cedare

Reglementări propuse
- Edificabil maximal propus

ONE Architects

DENUMIRE PROIECT:
PUZ Olcar
Denumire lucrare:Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru modificare reglementari urbanistice aprobate si parcelare

PROIECTANT GENERAL:
ONE Architects
Str. Fantanele, nr. 19 A
Alba Iulia,jud. Alba, 510081
CUI: 35951769 J1/375/13.04.2016
Tel:0749221416

BENEFICIAR:
Olcar Eniko, Dan Bogdan Ioan,

Str. Izvorului, nr.59F
mun. Alba Iulia, jud. Alba
Romania

ADRESA INVESTITIEI:
Str.Ion Petru Culianu, nr. 2
Alba Iulia, jud. Alba
Romania

NOTE:
Cota ±0.00 trecuta in plansa de arhitectura este cota de calcare la finit.

EXPERT:
AExpert

SPECIALIST RUR:
Arh. Florin Radac

COORDONATOR PROIECT:
Arh. Florin Radac

PROIECTAT:
Arh. Florin Radac

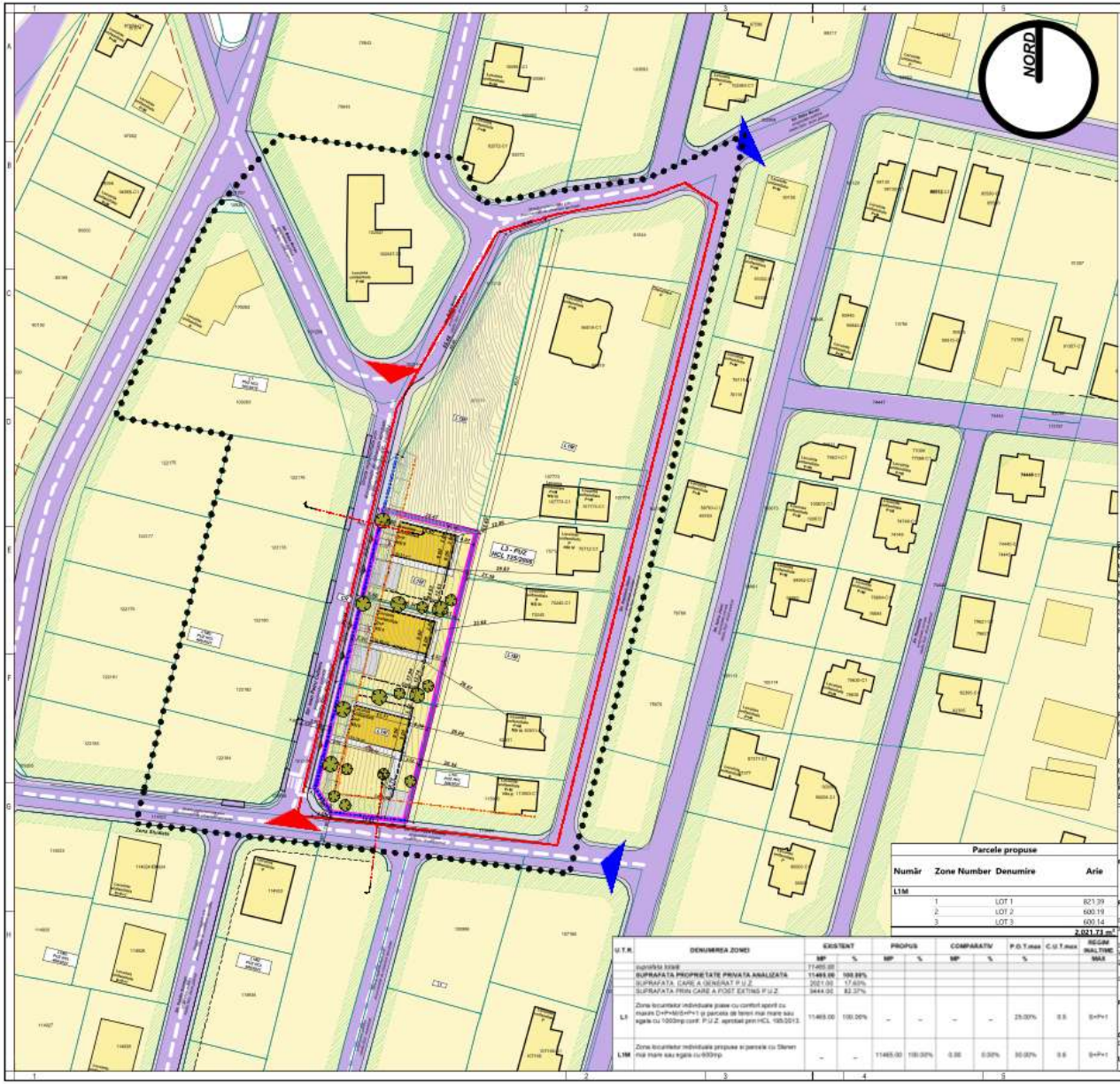
PROIECTAT:
Arh. Florin Radac

DESENAT:
Arh. Florin Radac

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Proiect nr: 116/2025
Scara: 1:1000
Faza | Plansa | Revizia: U.06 | -
Data: Iun 2026

Prezentul proiect reprezinta proprietatea intelectuala a firmei SC ONE Architects SRL - Prezentul proiect poate fi folosit doar pentru aceasta lucrare - Orice reproducere partiala sau totala poate fi facuta doar cu acordul prealabil al proiectantului.


NORD
L3 - PUZ
HCL 195/2013
L1M
L1M
L1M