

ANALIZA TERENULUI

nr. cadastral 272541

municipiu CLUJ-NAPOCA, județul Cluj
550 mp · în intravilan

Sinteza raportului

Zona dominantă	Liu · Locuințe joase pe parcelar urban
Indicatori	POT 35% · CUT 0,9 · H max 12 m · (S)+P+1+M
Documentații	PUG în vigoare · PUZ pe parcelă
Atenționări	interdicții semnalate · detaliate în document

Analiza terenului

Exemplu de analiză · comanda exemplu-cluj-tip-neconcordant · generat 06.10.2026, 23:53

01 Identificare

Unitate administrativă	municipiu CLUJ-NAPOCA, județul Cluj	limite administrative ANCPI · nomenclator SIRUTA
Parcelă cadastrală	nr. cadastral 272541 · 550 mp	ANCPI (eTerra) · parcele din UAT sincronizate la 01.10.2026 (actualizarea modificărilor). Lista completă verificată la 26.09.2026.
Poziție față de intravilan	în intravilan	limita intravilanului, oglinda ANCPI



Încadrare cadastrală

Terenul și vecinii lui, din evidența ANCPI.

Legendă

	terenul analizat		parcele vecine
	Construcții cadastrale		

PUG în vigoare · Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca (PUG 2014, prelungit 2024)

HCL 493 din 22.12.2014 · acoperă întreaga parcelă

PUZ · Parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime

HCL 22 din 20.01.2026 · acoperă 0,9% din parcelă

Pe parcelă este cartat un PUZ în vigoare.

Clădire vecină retrasă de la limită

Clădirea 306722-C1, de pe parcela vecină 306722, este retrasă cu aproximativ 2,8 m față de limita comună (latura 3). Distanța este calculată din contururile cadastrale eTerra.

Sursa: ANCPI (eTerra) · clădiri sincronizate la 01.10.2026.

Poziția clădirilor față de limită este citită din contururile cadastrale. Existența unui calcan se verifică în documentația și releveul clădirii.

Suprafață construită la sol	192,5 m² · plafon POT	POT · procent de ocupare a terenului.
-----------------------------	---	---------------------------------------

Suprafață desfășurată	495 m² · plafon CUT	CUT · coeficient de utilizare a terenului.
-----------------------	---------------------------------------	--

POT = suprafața construită la sol / suprafața terenului × 100. CUT = suprafața desfășurată luată în calcul / suprafața terenului.

Limite pentru întreaga parcelă, înainte de retrageri. Condițiile din regulament și construcțiile existente trebuie verificate separat; aceste valori nu arată cât se mai poate construi.

Înălțime	Totală: 12 m · Cornișă/atic neretras: 8 m	Regulamentul aplicabil; două limite simultane când sunt disponibile.
----------	--	--

Regulamentul zonei Liu

Art. 1, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 13, 15, 16 · Consultă sursa

Latura spre stradă, de verificat	Fără sugestie verificabilă din copie.	Nu a fost identificat un front suficient de clar în copia OSM. Identificați laturile din documente și pe teren.
----------------------------------	--	---

Contextul stradal OSM

Extras OpenStreetMap din 03.10.2026. Pozițiile sunt orientative; accesul public se confirmă separat.

© OpenStreetMap contributors · ODbL 1.0

Parcela intersectează o zonă cu interdicție de construire: Servitute aeronautică civilă (zonele I-IV); Risc mediu-mare de alunecări. Întinderea și condițiile se verifică în documentația aplicabilă.

Parcela este acoperită de o documentație PUZ/PUD sau de o documentație cu valabilitate neconfirmată; scenariul PUG Liu necesită analiză individuală.

Copia consultată identifică construcții pe parcelă; scenariul pentru teren liber necesită verificarea sau actualizarea situației existente.

Variantele sunt orientative. Dreptul de construire, accesul și avizele se confirmă prin certificat de urbanism și proiect. Sunt necesare studiul geotehnic și verificarea documentațiilor de urbanism aprobate ulterior.

Catalog pentru consultare. Înregistrarea și formatul digital nu confirmă valabilitatea actuală ori aplicarea pe parcelă. Documentațiile vechi nu au zonificare vectorială dedusă din acest catalog.

PUG Cluj-Napoca

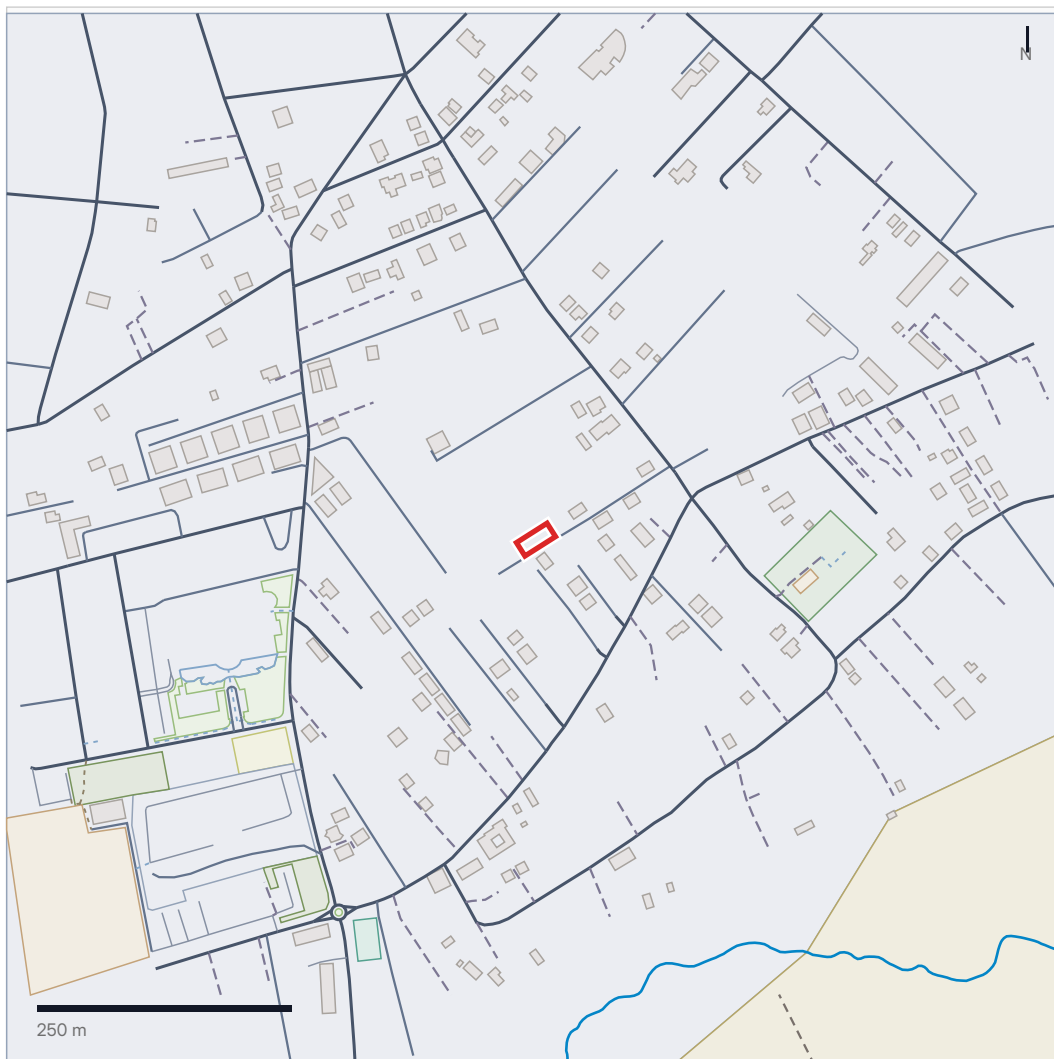
PUG · format vechi, consultare documentară

Registrul MDLPA verificat la 2026-10-04 · Consultă documentația

OpenStreetMap este o hartă din contribuții publice. Pozițiile și distanțele sunt aproximative, iar unele obiecte pot lipsi. Prezența unei linii sau stații nu confirmă posibilitatea ori capacitatea de racordare. Pentru construire, rețelele, accesul și zonele de protecție se verifică la autorități și operatori. Datele despre clădirile existente nu stabilesc ce se poate construi pe teren.

Clădirile OSM completează harta numai pentru parcelele fără contururi de clădiri în eTerra. Pozițiile lor nu sunt confirmate de ANCPI.

Date din 03.10.2026 · Zonă analizată: până la 500 m de conturul parcelei.



Drumuri și infrastructură din OpenStreetMap

Poziții aproximative. Legenda identifică obiectele desenate. Folosițele cartate nu reprezintă zonificarea din PUG. © OpenStreetMap contributors · ODbL 1.0.

Legendă

	terenul analizat		Clădiri cartate în OSM
	Drum de acces		Drum de acces la proprietate
	Străzi și drumuri		Alee pietonală
	Stradă pietonală		Alee de circulație în parcare
	Pârâu		Potecă
	Drum agricol sau forestier		Folosință cartată: locuințe
	Alte folosițe cartate		Suprafață cu iarbă
	Teren în amenajare sau construcție		Pajiște
	Vegetație arbustivă		Teren de recreere
	Teren agricol		

Străzi și drumuri apropiate: Aleea Paltinului (circa 76 m); Strada Fagului (circa 101 m); Aleea Socului (circa 109 m). Accesul la parcelă se verifică separat.

OpenStreetMap nu indică linii sau instalații electrice în zona analizată. Rețelele pot exista chiar dacă lipsesc din această hartă.

Lista și planșa sunt limitate la cele mai apropiate 201 obiecte din fiecare categorie consultată.

07 Încadrare urbanistică

Zona dominantă	Liu · LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN	RLU aprobat al localității
POT maxim	35%	RLU aprobat al localității · art. 15
CUT maxim	0,9	RLU aprobat al localității · art. 16
Înălțime maximă	12 m	RLU aprobat al localității
Regim de înălțime	(S)+P+1+M	RLU aprobat al localității



Zonificarea peste parcele
Limitele zonificării publicate, desenate peste cadastru, la scara detaliului.

Legendă

terenul analizat

parcele vecine

Construcții cadastrale

limita zonificării

Imagini satelitare © Google

Cât din teren cade în fiecare categorie

100,0%	Liu · LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN POT 35% · CUT 0,9 · H 12 m	550,26 mp · zonă de reglementare
100,0%	Servitute aeronautică, zona III	RACR-CADT / Anexa 14 OACI; înălțimea maximă se stabilește prin avizul autorității aeronautice
100,0%	ZONA CU RISC MEDIU - MARE DE ALUNECARI DE TEREN	PUG Cluj-Napoca, studiu geotehnic de risc; construirea în zonele instabile e interzisă

Suprafețele sunt măsurate pe conturul cadastral, în proiecția oficială Stereo70.

Rețele edilitare în apropiere

Gaz natural	la 18 m · 8 tronsoane la sub 50 m
Rețea electrică	la 74 m
Apă și canalizare	la 74 m
Telecomunicații (fibră)	la 91 m

Distanța se măsoară până la conturul terenului. Nu înseamnă că există branșament disponibil și nici că rețeaua e pe strada la care are front parcela: racordarea se confirmă cu avizul fiecărui operator.



Rețele edilitare

Traseele digitalizate de operatori și primărie.

Legendă

	terenul analizat	---	Rețea electrică
...	Telecomunicații	—	Apă și canalizare
- . -	Gaz natural		parcele vecine

10

Din evidențele primăriei

Construit acum

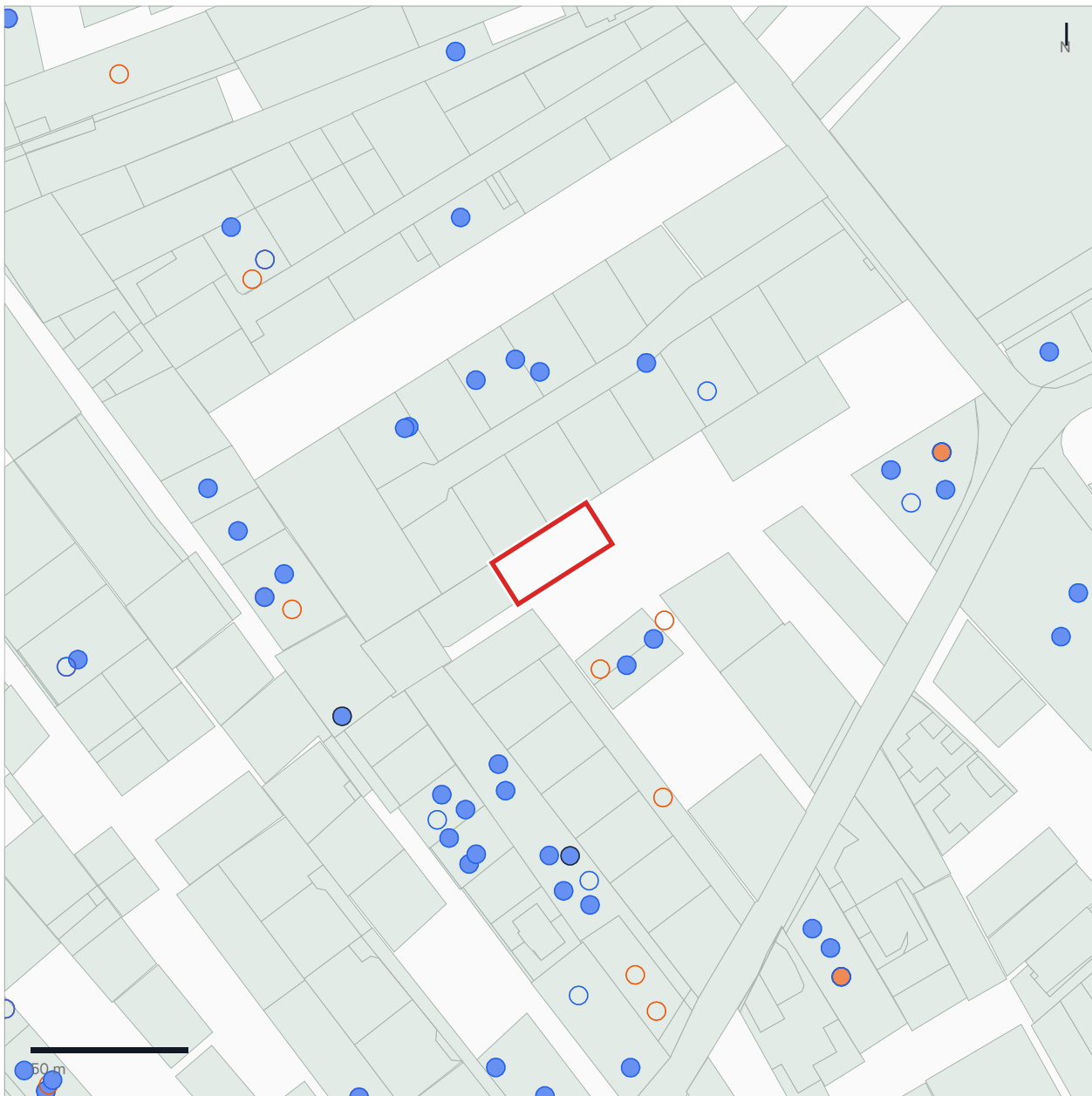
224 mp amprentă la sol, în 1 construcție

evidența de construcții OCPI

Autorizări în jur

35 pe o rază de 100 m, niciuna chiar pe teren

certIFICATE de urbanism și autorizații,
2019 până azi



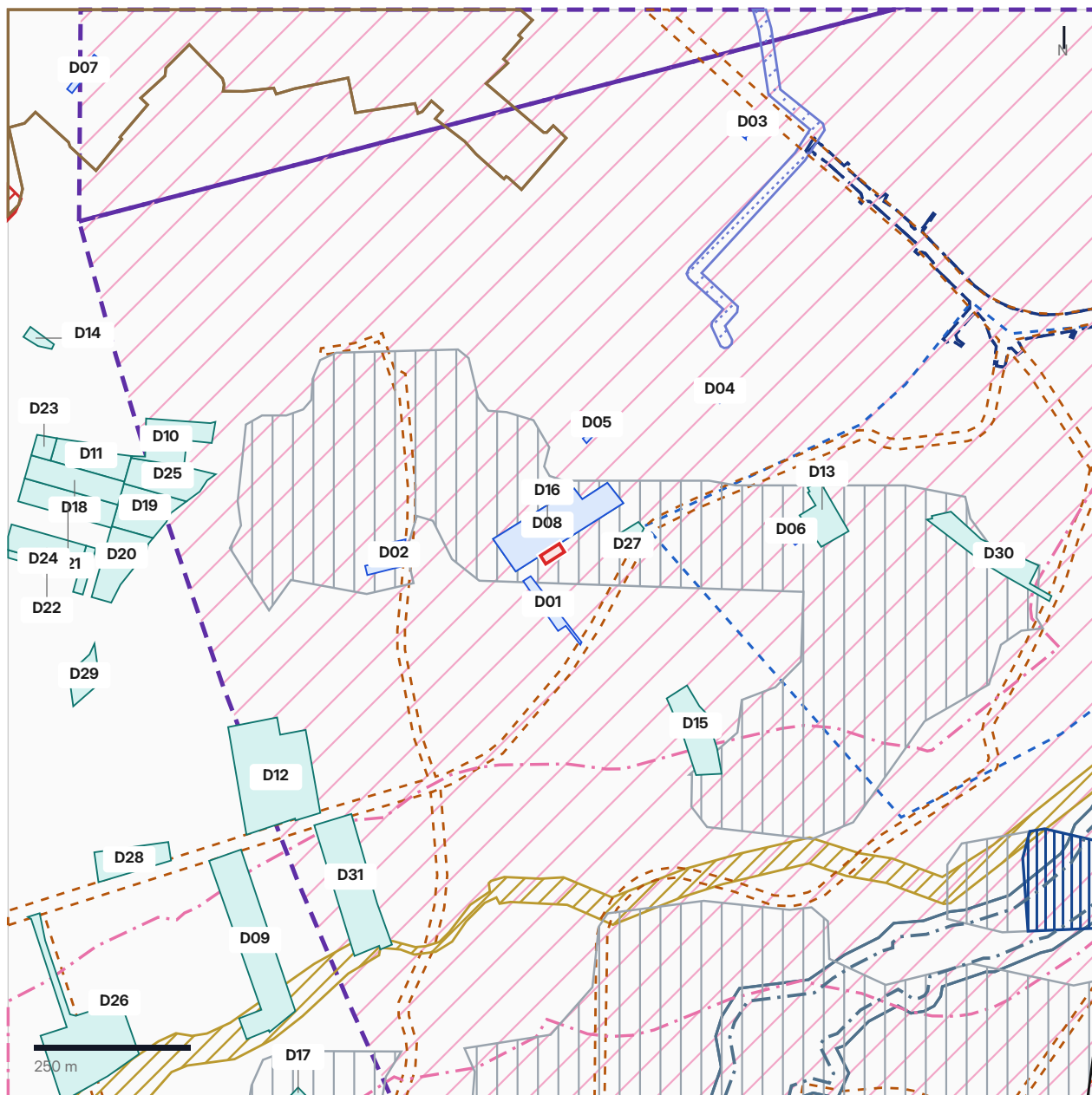
Autorizări în jurul terenului

Acte cu număr și dată de emitere. Cel mult 300 de poziții, cele mai recente primele. Termenul calculat este distinct de data de expirare publicată; valabilitatea actuală se verifică separat.

Legendă

	terenul analizat	●	Certificate de urbanism · fără dată de expirare
●	Autorizații de construire · termen calculat în viitor	○	Certificate de urbanism · dată de expirare în viitor
○	Certificate de urbanism · dată de expirare depășită	○	Autorizații de construire · dată de expirare în viitor
○	Autorizații de construire · termen calculat depășit		parcele vecine

CU = certificat de urbanism; AC = autorizație de construire. Sunt afișate numai acte cu număr și dată de emitere. „Fără dată de expirare” înseamnă că aceasta lipsește din sursă. Termenele calculate folosesc data emiterii și durata publicată; data semnării unei prelungiri nu este expirarea. Valabilitatea actuală și efectele asupra terenului se confirmă prin act.



Documentații și servituți

Perimetre PUG, PUZ și PUD din evidența activă, cu acte și servituți. Vecinătatea nu confirmă aplicarea pe teren.

Legendă

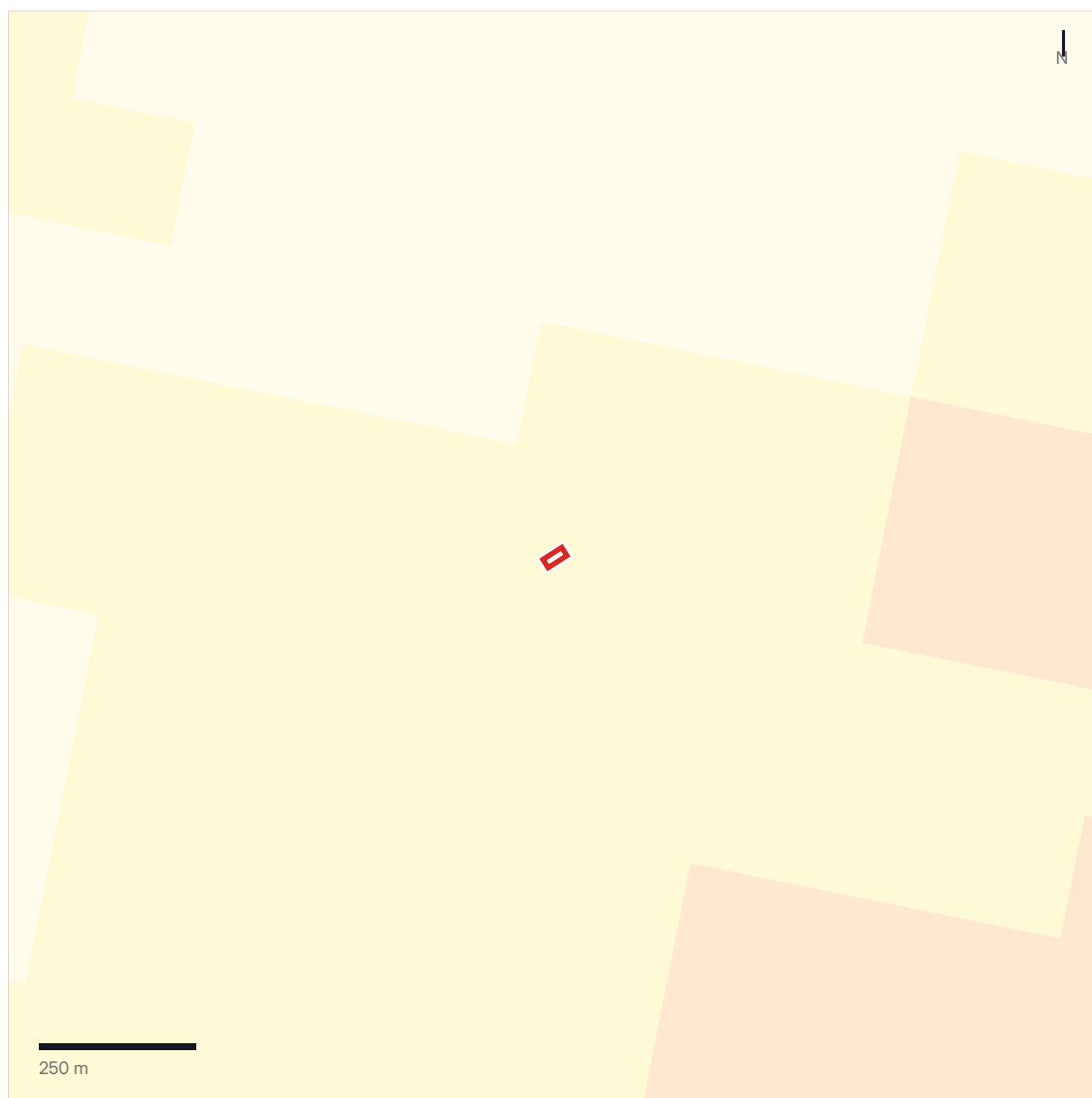
	terenul analizat		PUZ, evidență activă
	PUD, evidență activă		Risc mediu-mare de alunecări
	Aliniament stradal		Servitute aeronautică civilă (zonele I-IV)
	Siguranța magistrelor de gaz metan		Protecția magistrelor de apă
	Limita drumului de legătură		Risc foarte mare de alunecări
	Protecția liniilor de înaltă tensiune		Zonă construită protejată
	Protecția magistrelor de gaz metan		Zonă arheologică protejată
	Protecție sanitară: surse de apă, cimitire, unități cu risc tehnologic		Protecția infrastructurii feroviare și rutiere
	Siguranța infrastructurii feroviare și rutiere		

Reperetele D01, D02 etc. identifică perimetrele de pe hartă. „În vecinătate” nu înseamnă că documentația se aplică terenului analizat. Lipsa termenului sau a HCL-ului rămâne explicită.

Reper / tip	Act de aprobare	Scop și stare în registru
D01 PUD	HCL 50 din 17.02.2025	Construire 2 locuințe unifamiliale, (S)+P+E în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 17.02.2027
D02 PUD	HCL 94 din 20.03.2026	Construire grădiniță, S+P+E, amenajări exterioare în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 20.03.2029
D03 PUD	HCL 91 din 20.03.2026	Construire imobil cu funcțiuni mixte S+P+4E+2R în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 20.03.2029
D04 PUD	HCL 581 din 04.09.2026	Construire locuință semicolectivă cu două unități locative, S+P+E+M și S+P+E în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 04.09.2029
D05 PUD	HCL 422 din 13.06.2025	Construire locuință unifamilială, P+E în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 13.06.2027
D06 PUD	HCL 504 din 04.08.2025	Construire locuință unifamilială, P+E în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 04.08.2027
D07 PUD	HCL 186 din 19.05.2026	Extindere și refațadizare corp C1 (locuință unifamilială), D+P+R, amenajări exterioare în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 19.05.2029
D08 PUD	HCL 22 din 20.01.2026	Parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime perimetrul intersectează terenul · activ în evidența sursei · termen publicat: 20.01.2033
D09 PUZ	HCL 403 din 04.05.2022	Schimbare încadrare funcțională, din zonă de activități economice cu caracter industrial în zonă mixtă și zonă rezidențială în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 04.05.2027
D10 PUZ	HCL 652 din 01.08.2018	Denumire neprecizată la sursă în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 01.08.2027
D11 PUZ	HCL 652 din 01.08.2018	Dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 01.08.2027
D12 PUZ	HCL 75 din 02.02.2023	P.U.Z. de urbanizare - dezvoltare ansamblu mixt în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 02.02.2028
D13 PUZ	HCL 753 din 2021	Aprobare P.U.Z. de dezvoltare ansamblu rezidențial în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 06.12.2026
D14 PUZ	HCL 670 din 20.11.2025	Construire imobil locuințe colective cu regim redus de înălțime în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 20.11.2030
D15 PUZ	HCL 698	De urbanizare (parcelare și construire locuințe individuale cu regim redus de înălțime) în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 04.12.2030

Reper / tip	Act de aprobare	Scop și stare în registru
D16 PUZ	HCL 22 din 20.01.2026	Parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime perimetrul intersectează terenul · activ în evidența sursei · termen publicat: 20.01.2033
D17 PUZ	HCL 147 din 07.04.2025	De urbanizare în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 07.04.2030
D18 PUZ	HCL 652 din 01.08.2018	Dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 01.08.2027
D19 PUZ	HCL 652 din 01.08.2018	Dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 01.08.2027
D20 PUZ	HCL 652 din 01.08.2018	Dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 01.08.2027
D21 PUZ	HCL 652 din 01.08.2018	Dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 01.08.2027
D22 PUZ	HCL 652 din 01.08.2018	Dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 01.08.2027
D23 PUZ	HCL 652 din 01.08.2018	Dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 01.08.2027
D24 PUZ	HCL 652 din 01.08.2018	Dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 01.08.2027
D25 PUZ	HCL 652 din 01.08.2018	Dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 01.08.2027
D26 PUZ	HCL 492 din 25.07.2025	Dezvoltare infrastructura educationala specifica invatamantului primar si gimnazial în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 25.07.2030
D27 PUZ	HCL 652 din 07.09.2022 · HCL 468 din 07.07.2025	Instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zona cu caracter rezidențial în zonă cu caracter rezidențial în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 07.09.2029
D28 PUZ	HCL 196 din 12.05.2025	Instituire subzonă de instituții și servicii publice și subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă de locuințe colective în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 12.05.2030
D29 PUZ	HCL 196 din 12.05.2025	Instituire subzonă de instituții și servicii publice și subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă de locuințe colective în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 12.05.2030
D30 PUZ	HCL 200 din 19.05.2026	Urbanizare în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 19.05.2033
D31 PUZ	HCL 105 din 27.03.2025	Urbanizare în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 27.03.2030

construcție interzisă	ZONA CU RISC MEDIU - MARE DE ALUNECARI DE TEREN	PUG Cluj-Napoca, studiu geotehnic de risc; construirea în zonele instabile e interzisă
înălțime restricționată	Servitute aeronautică, zona III	RACR-CADT / Anexa 14 OACI; înălțimea maximă se stabilește prin avizul autorității aeronautice
informativ	Inundații: UAT-ul e listat ca afectat (pe cursuri de apă)	Legea 575/2001, anexa 5
informativ	Alunecări de teren: UAT-ul e listat ca afectat, potențial mediu-ridicat	Legea 575/2001, anexa 7



Mediu, patrimoniu și risc

Arii naturale, monumente și susceptibilitate la alunecări.

Legendă

	conturul terenului analizat		Alunecări: susceptibilitate mică (2/5)
	Alunecări: susceptibilitate moderată (3/5)		Alunecări: susceptibilitate foarte mică (1/5)

ELSUS v2 (JRC/ESDAC), grilă 200 m, scara de referință 1:200.000. Clasificare regională; nu stabilește susceptibilitatea locală a parcelei și nu confirmă o alunecare activă.

Susceptibilitate la alunecări	mică · clasa 2 din 5 (context regional)	ELSUS v2 · context regional
Wilde, M., Günther, A., Reichenbach, P., Malet, J.-P., Hervás, J. (2018), Pan-European landslide susceptibility mapping: ELSUS v2, Journal of Maps 14(2), 97-104.		
Panta terenului	~4° · mica	estimare morfometrică din curbele de nivel (MNT ANCPI 5 m)
Inundații	nu apare în extinderile modelate verificate	hărțile de hazard RO-FLOODS, ciclul 2

Analiza de față adună ce afirmă sursele publice și documentațiile digitalizate despre acest teren, fiecare cu temeiul ei, la data generării. Este un document informativ: nu ține locul certificatului de urbanism (Codul ATU, art. 253-258) și nu constituie aviz. Pentru situația juridică completă a terenului, adresați-vă primăriei.

Surse: ANCPI eTerra (parcele, limite, intravilan) · documentațiile de urbanism digitalizate pe pug.digital · Lista Monumentelor Istorice și inventarul EISM/RAN (actualizat 04.10.2026) · Atlasul ariilor naturale protejate ANPM (actualizat 04.10.2026) · Legea 575/2001 · hărțile de hazard RO-FLOODS · rețelele edilitare publicate de primărie.