

ANALIZA TERENULUI

nr. cadastral 328446

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

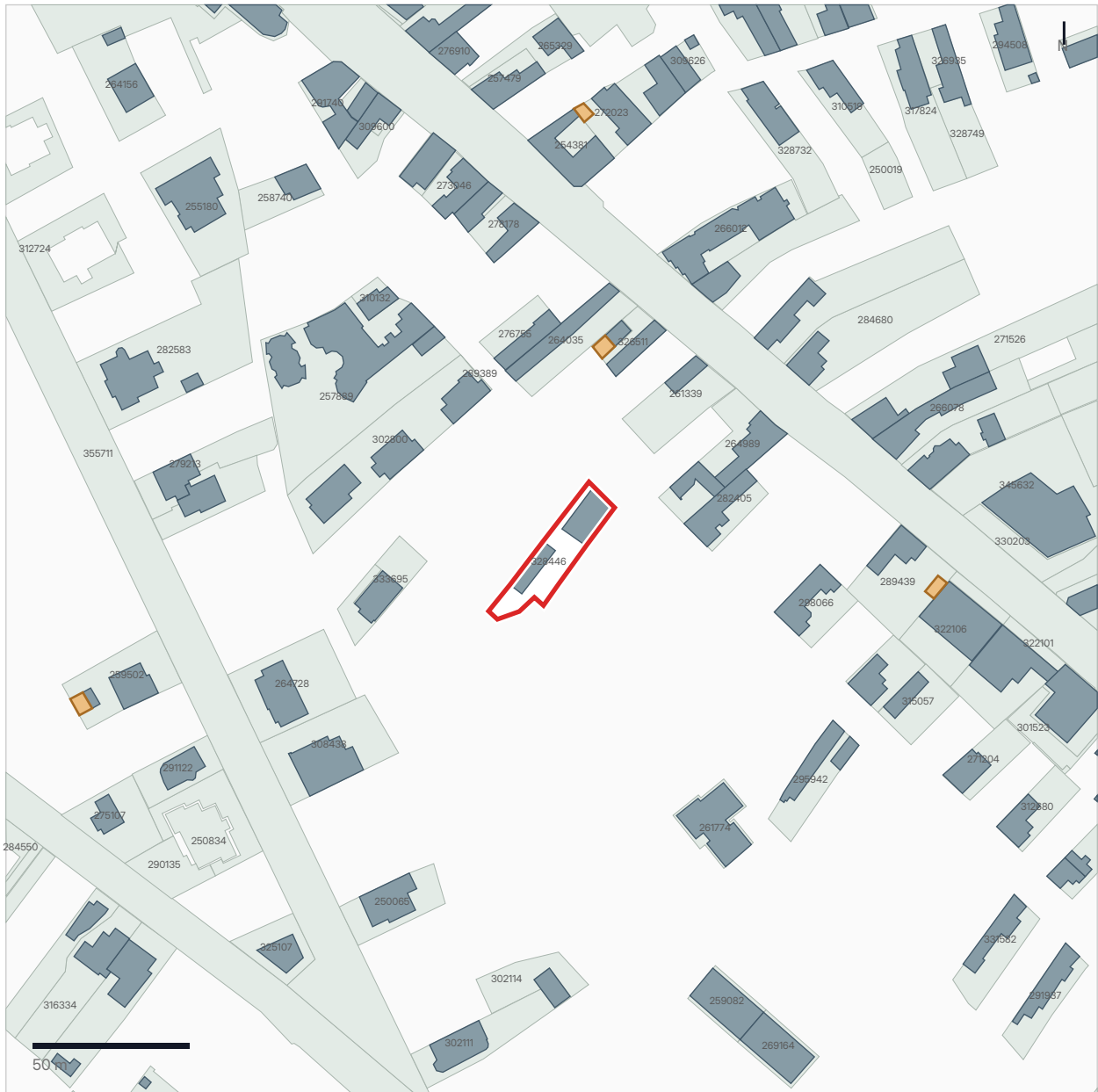
Sinteza raportului

Zona dominantă	Lip · Locuințe joase pe parcelar periferic
Indicatori	POT 35% · CUT 0,9 · H max 12 m · (S)+P+1+M
Documentații	PUG în vigoare
Atenționări	sunt restricții de verificat · detaliate în document

01

Identificare

Unitate administrativă	municipiu CLUJ-NAPOCA, județul Cluj	limite administrative ANCPI · nomenclator SIRUTA
Parcelă cadastrală	nr. cadastral 328446 · 554 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		Construcții marcate fără acte în eTerra

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

HCL 493 din 22.12.2014 · acoperă întreaga parcelă

Nu am identificat un PUZ sau PUD în vigoare pe parcelă, în datele disponibile.

Nu am identificat contururi de clădiri vecine la cel mult 55 m de teren în datele consultate. Aceasta nu confirmă că parcelele vecine sunt libere.

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

Suprafață construită la sol **193,9 m² · plafon POT** POT · procent de ocupare a terenului.

Suprafață desfășurată **498,6 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 Lip

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

Latura spre stradă, de verificat **Latura 2 · Strada Anatole France** Latura este sugerată după strada din harta OpenStreetMap. Poziția ei este aproximativă. Limita spre stradă, accesul direct și statutul de drum public se confirmă 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 reglementări suplimentare: Servitute aeronautică civilă (zonele I-IV). Întinderea și condițiile se verifică în documentația aplicabilă.

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.

06 Context și infrastructură OpenStreetMap

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 ANCP.

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
	Străzi și drumuri		Alee pietonală
	Drum de acces		Drum de acces la proprietate
	Alee de circulație în parcare		Scări pietonale
	Folosință cartată: locuințe		Suprafață cu iarbă

Legendă · Drumuri și infrastructură din OpenStreetMap · continuare

Teren în amenajare sau construcție

Alte folosințe cartate

Vegetație arbustivă

Străzi și drumuri apropiate: Strada Anatole France (circa 4 m); Aleea Muscel (circa 52 m); Strada Constantin Brâncuși (circa 64 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.

Licență și atribuire

© OpenStreetMap contributors

ODbL 1.0 · OpenStreetMap

07 Încadrare urbanistică

Zona dominantă	Lip · LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP PERIFERIC	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		Construcții marcate fără acte în eTerra
	limita zonificării		

Imagini satelitare © Google

Cât din teren cade în fiecare categorie

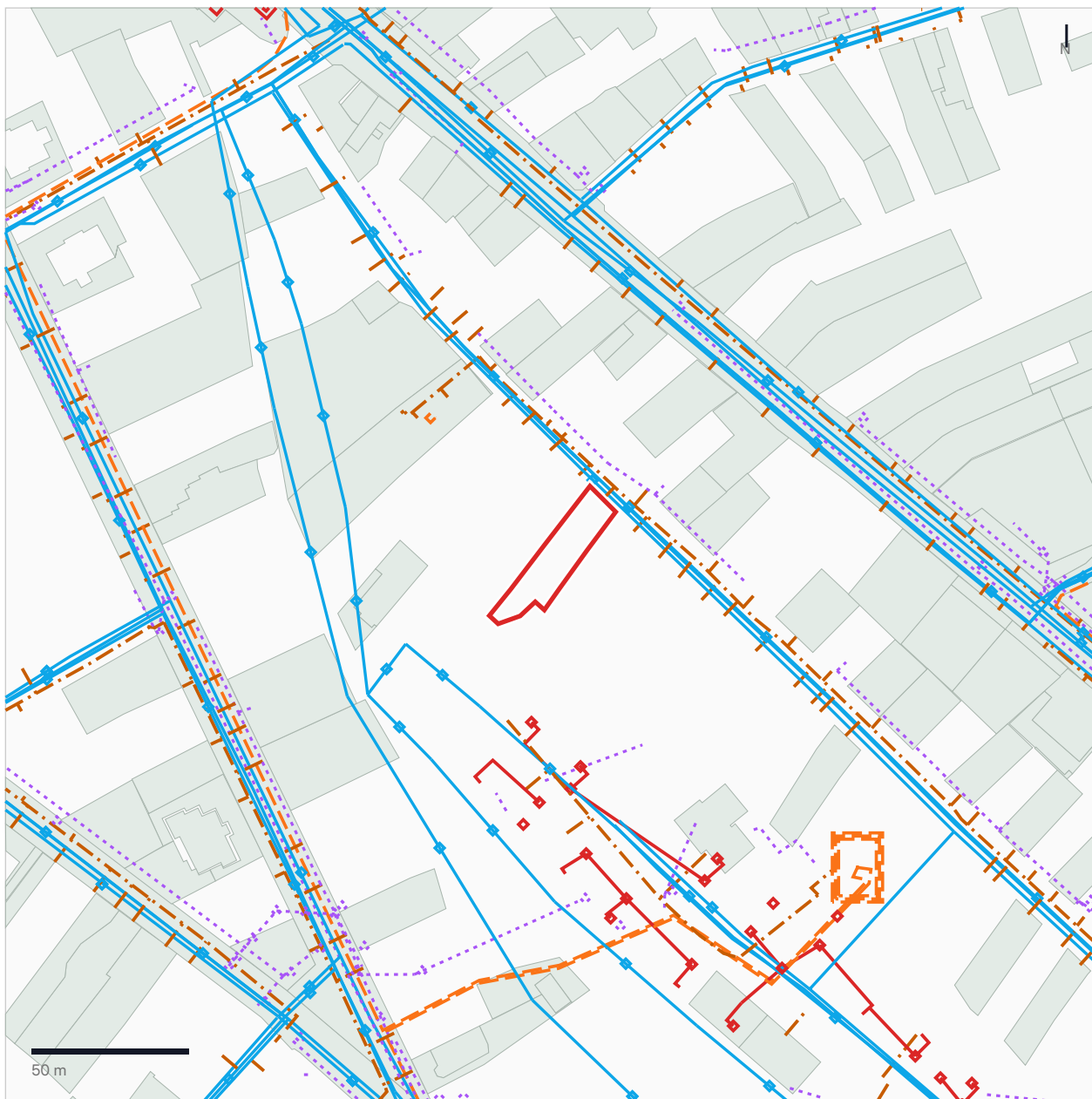
100,0%	Lip · LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP PERIFERIC POT 35% · CUT 0,9 · H 12 m	554,18 mp · zonă de reglementare
100,0%	Servitute aeronautică, zona I (cea mai restrictivă)	RACR-CADT / Anexa 14 OACI; înălțimea maximă se stabilește prin avizul autorității aeronautice

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

Rețele edilitare în apropiere

Gaz natural	trece prin teren · 23 tronsoane la sub 50 m
Apă și canalizare	la 2 m · 20 tronsoane la sub 50 m
Telecomunicații (fibră)	la 9 m · 11 tronsoane la sub 50 m
Termoficare	la 33 m · 3 tronsoane la sub 50 m
Rețea electrică	la 53 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	—	Apă și canalizare
- - -	Gaz natural	—	Termoficare
- - -	Rețea electrică	- - -	Telecomunicații
	parcele vecine		

10

Din evidențele primăriei

Construit acum

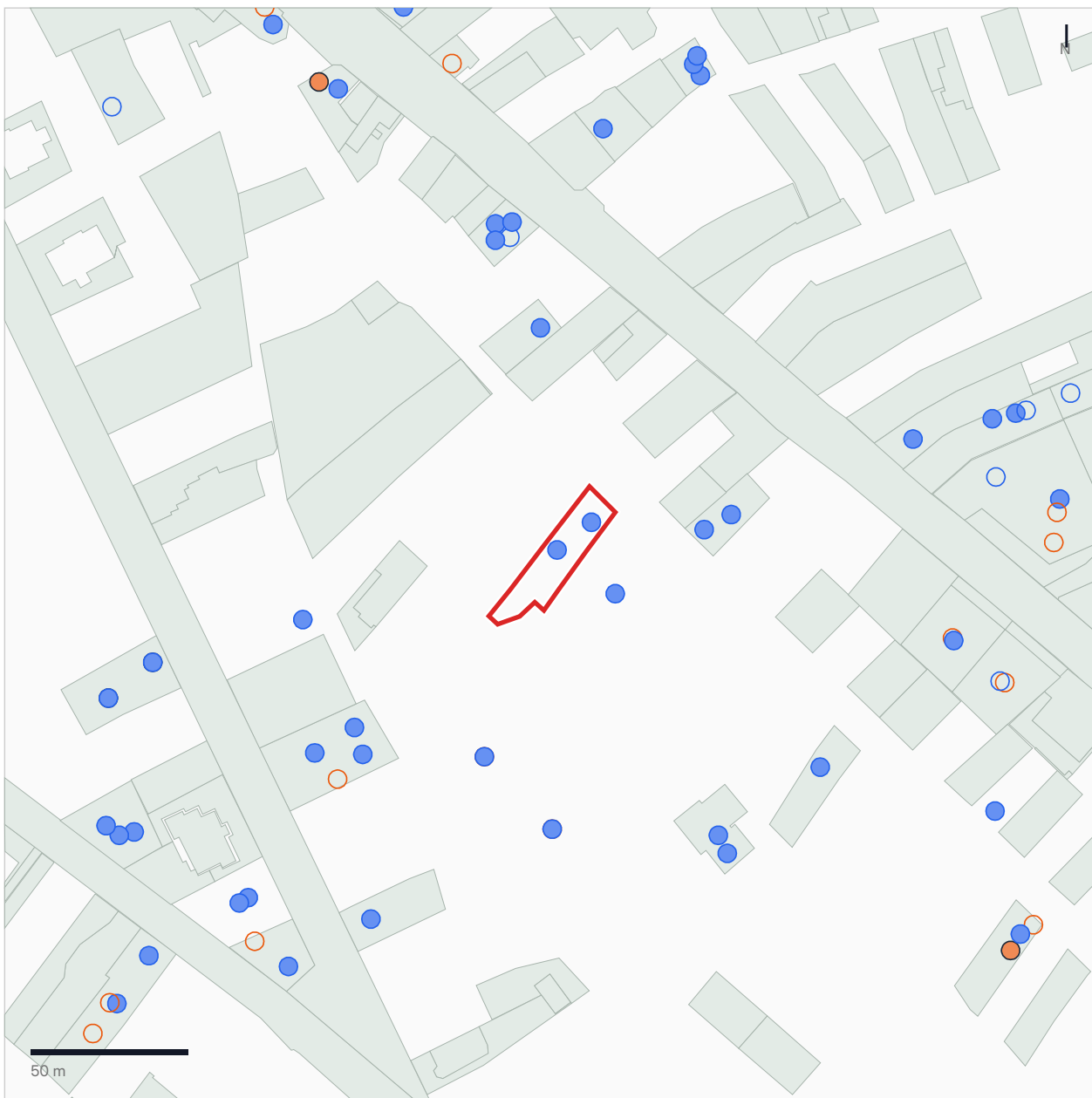
234 mp amprentă la sol, în 2 construcții

evidența de construcții OCPI

Autorizări în jur

2 pe acest teren, 22 pe o rază de 100 m

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

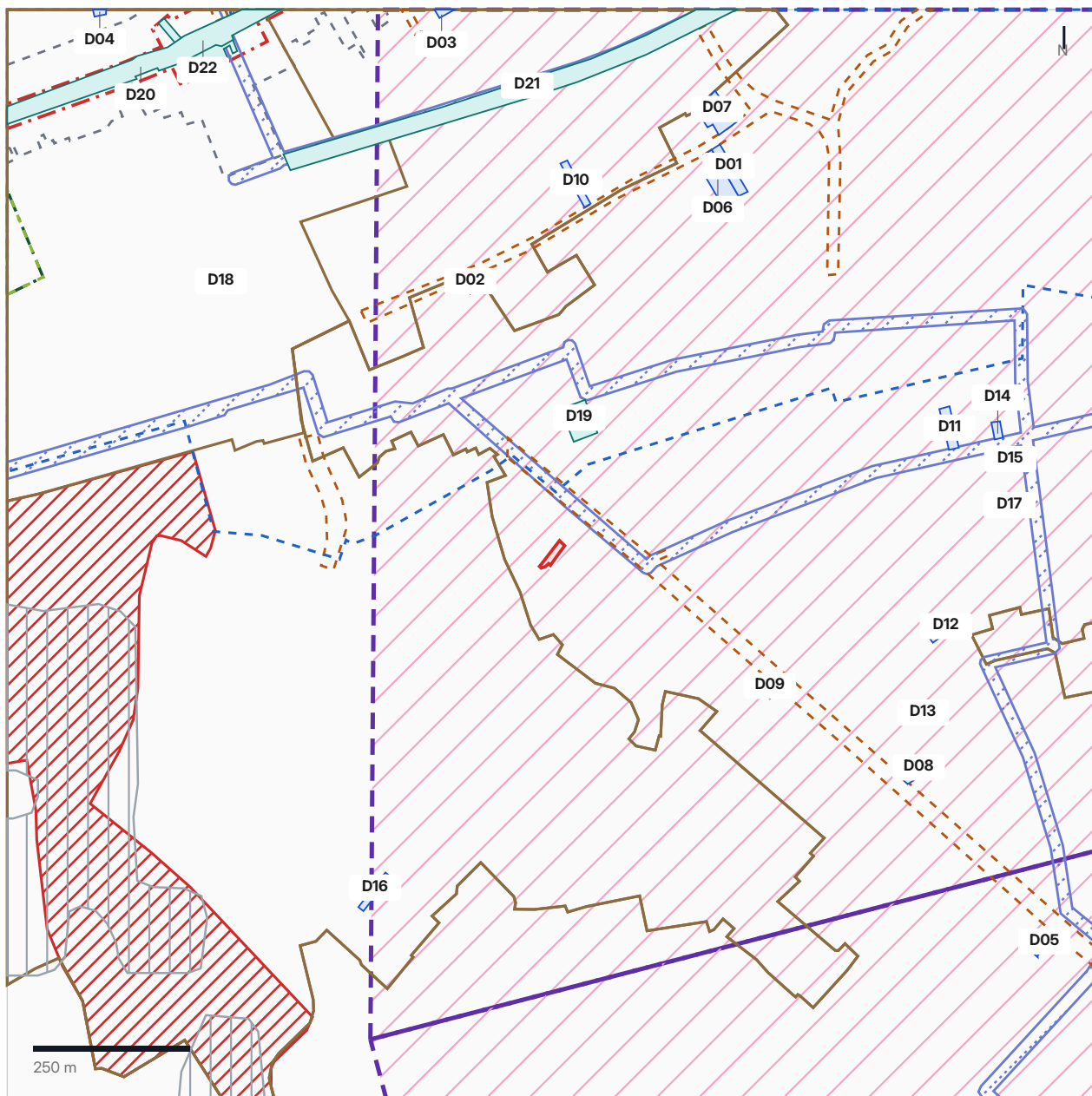
	terenul analizat	●	Autorizații de construire · termen calculat în viitor
●	Certificate de urbanism · fără dată de expirare	○	Autorizații de construire · termen calculat depășit
○	Certificate de urbanism · dată de expirare depășită	●	Autorizații de construire · dată de expirare în viitor
○	Autorizații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

Ultimul act pe teren

CU din 23.09.2021 · ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRIILOR DE DESFIINTARE CORP C2, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE SUPRAETAJARE CORP C1 IN VEDEREA REALIZARI

registru de permise al primăriei



Documentații și servituți

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

Legendă

	terenul analizat		PUD, evidență activă
	PUZ, evidență activă		Aliniament stradal
	Servitute aeronautică civilă (zonele I-IV)		Zonă construită protejată
	Risc mediu-mare de alunecări		Zonă arheologică protejată
	Protecția magistrelor de apă		Limita incintei Romane
	Zonă naturală protejată, propusă		Magistrala 1 de metrou
	Protecție sanitară: surse de apă, cimitire, unități cu risc tehnologic		Limita zonei reglementate prin PUZ

Reperele 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.

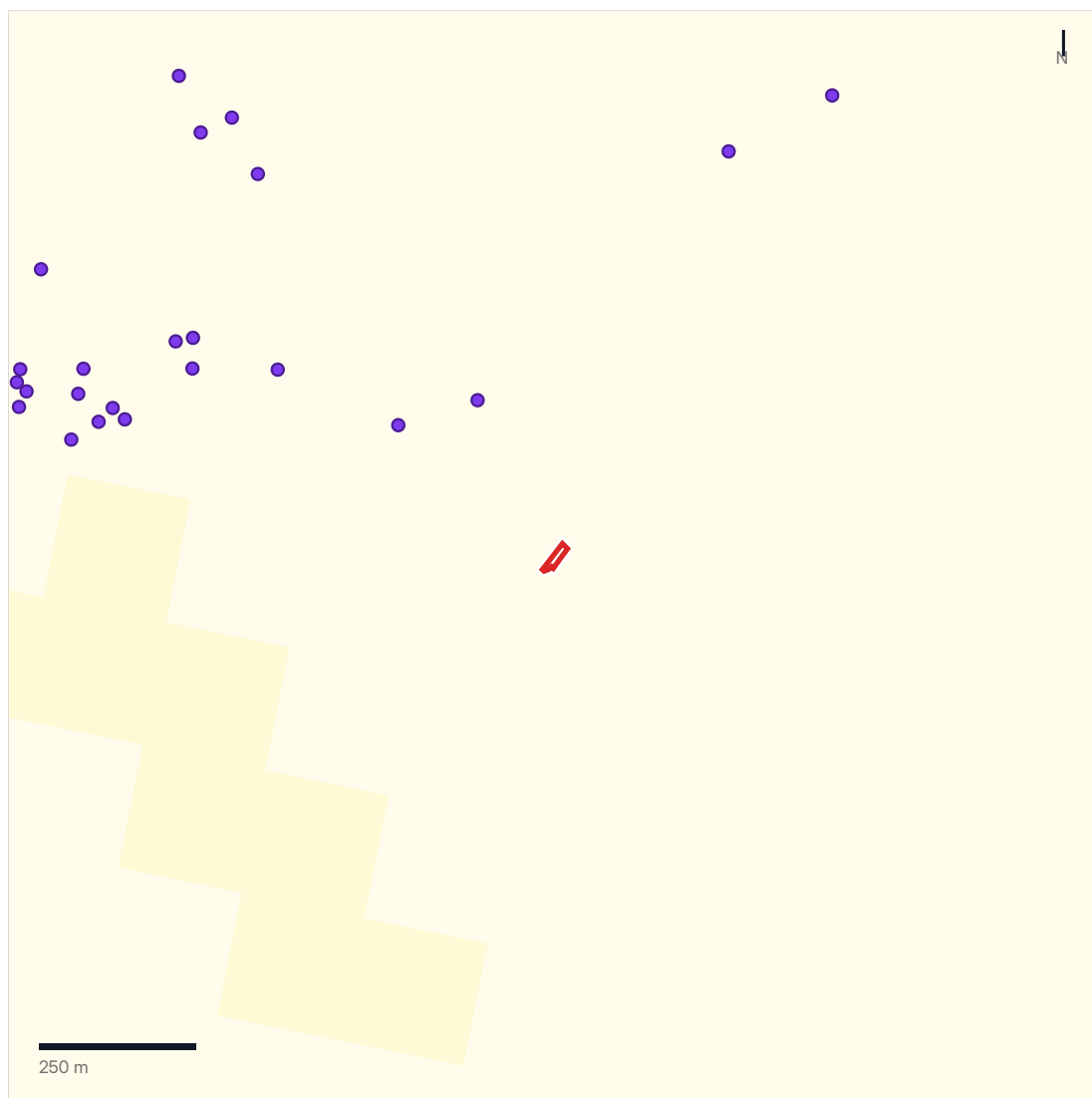
Reper / tip	Act de aprobare	Scop și stare în registru
D01 PUD	HCL 488 din 28.05.2024 · HCL 472 din 09.06.2026	Construire imobil mixt, 2S+P+2E+R în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 28.05.2028
D02 PUD	HCL 617 din 09.10.2025	Construire imobil cu funcțiune de sănătate și conexe, S+P+2E în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 09.10.2027
D03 PUD	HCL 90 din 20.03.2026	Construire corp C1 - imobil mixt (servicii medicale și birouri), 2S+P+3E+R și corp C2 - imobil de locuințe colective, 2S+P+3E+R în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 20.03.2029
D04 PUD	HCL 758 din 02.12.2024	Construire imobil cu funcțiune mixtă, 2S+P+3E în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 02.12.2026
D05 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
D06 PUD	HCL 95 din 20.03.2026	Construire imobil cu funcțiuni mixte, 2S+P+2E+R în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 20.03.2029
D07 PUD	HCL 585 din 04.09.2026	Construire imobil cu funcțiuni mixte, 2S+P+2E+R în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 04.09.2029
D08 PUD	HCL 92 din 20.03.2026	Construire imobil mixt 2S+P+5E+R în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 20.03.2029
D09 PUD	HCL 493 din 09.07.2026	Construire imobil mixt 2S+P+5E+R în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 09.07.2029
D10 PUD	HCL 618 din 09.10.2025 · HCL 490 din 09.07.2026	Construire imobil mixt, S+P+3E+R în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 09.10.2027
D11 PUD	HCL 59 din 16.02.2026	Construire locuință unifamilială, P+E în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 16.02.2029
D12 PUD	HCL 590 din 05.09.2025	Construire locuință unifamilială, P+M în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 05.09.2027
D13 PUD	HCL 13 din 17.01.2025	Construire locuință unifamilială, S+P+E în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 17.01.2027
D14 PUD	HCL 143 din 07.04.2025	Construire locuință unifamilială, S+P+E în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 07.04.2030
D15 PUD	HCL 191 din 19.05.2026	Construire locuință unifamilială, S+P+E+M în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 19.05.2029

Reper / tip	Act de aprobare	Scop și stare în registru
D16 PUD	HCL 186 din 19.05.2026	Extindere și refașadizare corp C1 (locuință unifamilială), D+P+R, amenajări exterioare în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 19.05.2029
D17 PUD	HCL 47 din 17.02.2025	Extindere, etajare și reabilitare locuință unifamilială, Sp+P+E în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 17.02.2027
D18 PUD	HCL 89 din 20.03.2026	Restructurare corp C1 (desființare parțială, extindere, supraetajare, reabilitare) și schimbare destinație în imobil mixt - S+P+E+M și P+2E în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 20.03.2029
D19 PUZ	HCL 628	Dezvoltare zonă mixtă în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 09.10.2030
D20 PUZ	HCL 902 din 05.12.2022	Reamenajare zona Piața Mărăști și a străzilor adiacente, construire parking subteran în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 05.12.2027
D21 PUZ	HCL 902 din 05.12.2022	Reamenajare zona Piața Mărăști și a străzilor adiacente, construire parking subteran în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 05.12.2027
D22 PUZ	HCL 762 din 23.12.2025	Tren Metropolitan Gilău-Florești-Cluj-Napoca-Baciu-Apahida-Jucu-Bonțida – Etapa 1 a sistemului de transport metropolitan Cluj Magistrala 1 de Metrou și Tren Metropolitan, inclusiv legătura dintre acestea – COMPONENTA 1. MAGISTRALA 1 DE METROU în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 23.12.2035

12

Restricții și avize de care depinde autorizarea

Înălțime restricționată	Servitute aeronautică, zona I (cea mai restrictivă)	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		monument sau sit
	Alunecări: susceptibilitate mică (2/5)		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.

13

Risc natural

Susceptibilitate la alunecări	foarte mică · clasa 1 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	~5° · moderata	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.