

ANALIZA TERENULUI

nr. cadastral 298492

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

Sinteza raportului

Zona dominantă	Liu · -//-
Indicatori	POT 35% · CUT 0,9 · H max 12 m · (S)+P+1+M
Documentații	PUG în vigoare
Atenționări	semnale informative · detaliate în document
Scenarii de volum	Compactă: 123 m ² · Echilibrată: 199 m ² · Extinsă: 348 m ²
Condiții	Scenarii în ipotezele declarate; accesul, parcare și spațiul verde se verifică în proiect.

01

Identificare

Unitate administrativă **municipiu CLUJ-NAPOCA, județul Cluj**

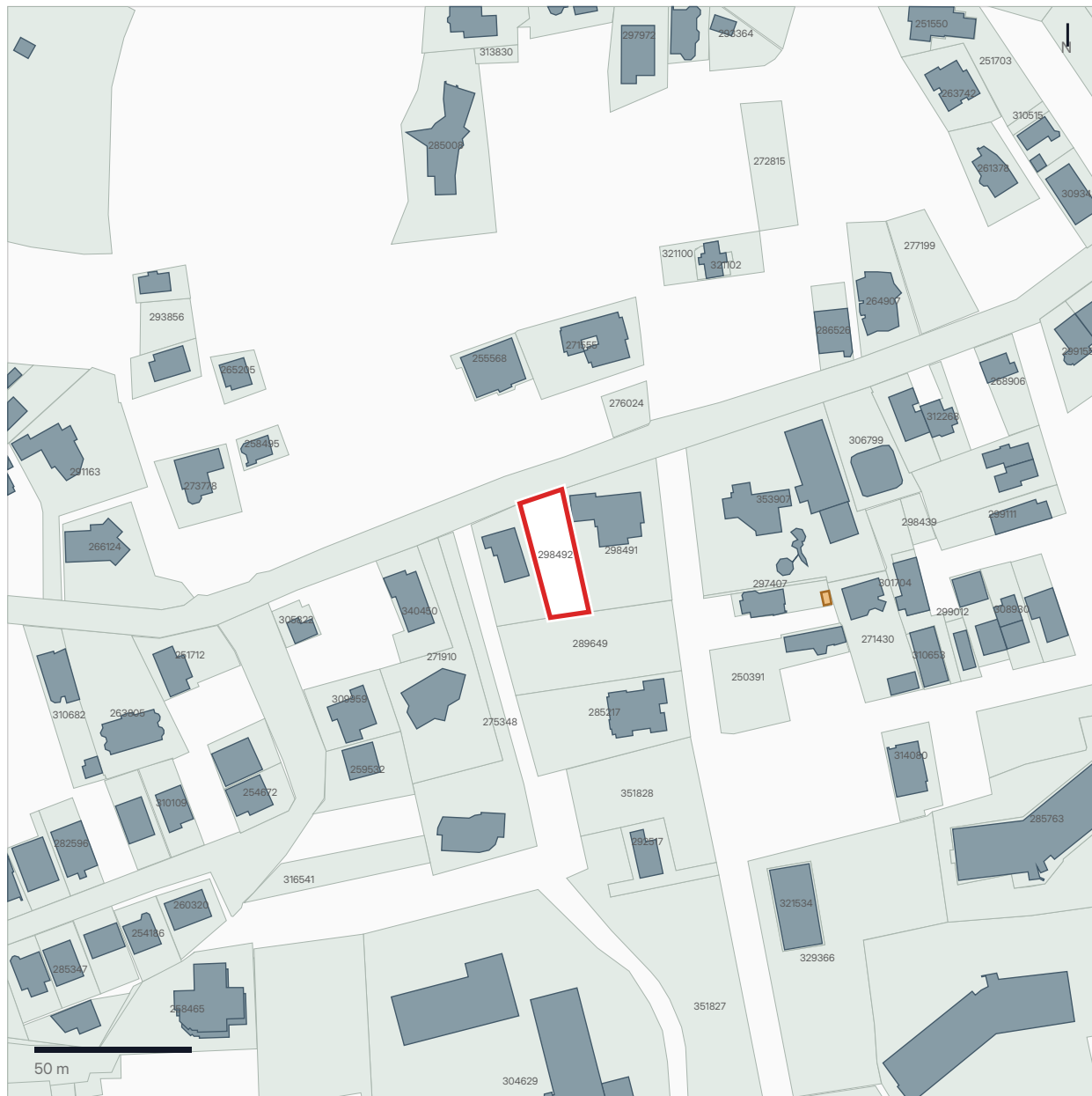
limite administrative ANCPI ·
nomenclator SIRUTA

Parcelă cadastrală **nr. cadastral 298492 · 512 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
 Construcții cadastrale

 parcele vecine
 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.

Clădirile de pe parcelele vecine

Clădire vecină retrasă de la limită

Clădirea 298491-C1, de pe parcela vecină 298491, este retrasă cu aproximativ 1,2 m față de limita comună (latura 1). Distanța este calculată din contururile cadastrale eTerra.

Clădire vecină retrasă de la limită

Clădirea 289518-C1, de pe parcela vecină 289518, este retrasă cu aproximativ 3,0 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.

Posibilități de construire și variante de volum

Suprafață construită la sol	179,2 m² · plafon POT	POT · procent de ocupare a terenului.
-----------------------------	---	---------------------------------------

Suprafață desfășurată	460,8 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	Latura 4 · Strada Cireșilor · spate: latura 2	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.
--------------------	--	--

În copia cadastrală ANCPI consultată nu este cartată o construcție pe parcelă. Situația reală se confirmă pe teren.

Contextul stradal OSM

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

© OpenStreetMap contributors · ODbL 1.0

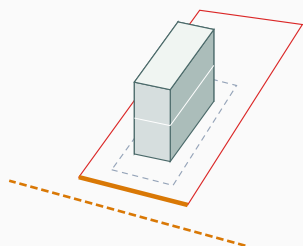
Condiții declarate pentru acest studiu:

Teren liber: declarat. Aliniament variabil, parcelă fără colț: declarat. Fără calcane care impun alipirea: declarat. Acces direct la drum public: declarat. Întreaga parcelă urbanistică: declarat. Fără arbori protejați afectați: declarat.

Suprafața construită la sol reprezintă amprenta clădirii. Suprafața desfășurată însumează suprafețele construite ale nivelurilor luate în calculul CUT. Suprafețele exceptate se tratează conform legii și regulamentului aplicabil. Suprafața utilă se stabilește prin proiect. Variantele folosesc condițiile declarate mai sus.

Compactă

P+1



122,6 m²

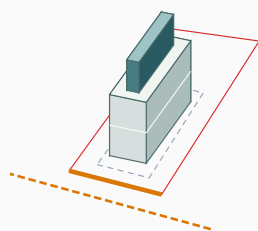
suprafață desfășurată (CUT)

Construită la sol (POT): 61,3 m²

Înălțime 8 m

Echilibrată

P+1+R



199,3 m²

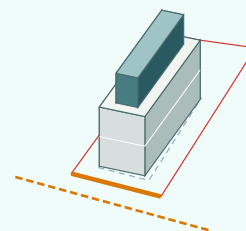
suprafață desfășurată (CUT)

Construită la sol (POT): 88,2 m²

Înălțime 12 m

Extinsă

P+1+R · aleasă



347,5 m²

suprafață desfășurată (CUT)

Construită la sol (POT): 145 m²

Înălțime 12 m

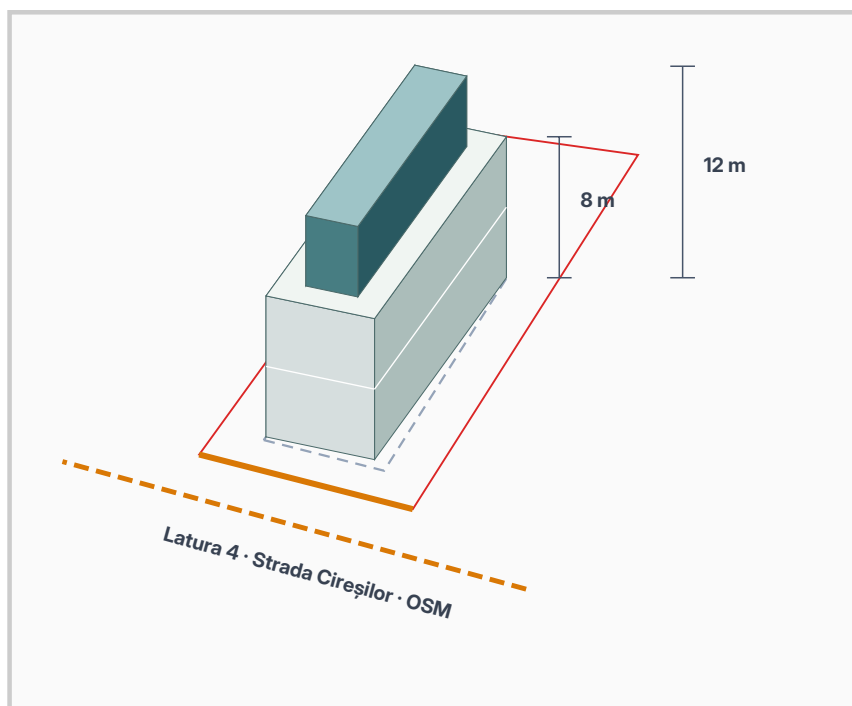
Vederi schematice, fără scară. Cele trei variante folosesc aceeași zonă de amplasare și aceleași condiții.

Varianta aleasă

Suprafață construită la sol: 145 m² · Suprafață desfășurată: 347,5 m²

După retrageri, în condițiile declarate.

Zona disponibilă pentru amplasare după retrageri: 164,4 m².



Varianta extinsă · P+1+R

Vedere schematică, fără scară. Cotele arată înălțimile variantei alese; separarea etajelor este ilustrativă. Fațadele și amenajarea terenului se stabilesc prin proiect. P = parter; E = etaj; R/Er = etaj retras; M = mansardă; S = subsol; m = metri.

Legendă

- contur cadastral
- ax de drum OSM, orientativ
- R · etaj retras
- 8 m · înălțimea corpului P+1

- zonă de amplasare după retrageri
- P+1 · parter și un etaj
- latura stradală selectată
- 12 m · înălțimea totală

Citirea volumului: P = parter; 1 sau E = un etaj; R sau Er = etaj retras; M = mansardă; S = subsol; D = demisol. Înălțimile sunt în metri (m); suprafețele sunt în metri pătrați (m²). Subsolul nu este modelat.

Scenariul P+1+R folosește alternativa cu etaj retras din art. 10 al RLU Liu. Mansarda M și etajul retras R sunt configurații distincte; desenul reprezintă varianta cu R.

Studiul presupune o singură locuință individuală, separată de clădirile vecine, pe un teren liber. Anexele nu sunt incluse.

Retrageri folosite: 3 m spre stradă, 3 m pe laterale și 12 m în spate. Clădirea rămâne în primii 25 m de la stradă, în condiția declarată de aliniament variabil.

Parter și un etaj până la 8 m; etaj retras până la 12 m, retras cu minimum 1,80 m. Etajul retras ocupă cel mult 60% din suprafața clădirii la sol.

Studiul folosește întreaga parcelă urbanistică, potrivit declarației solicitantului.

Cele trei variante folosesc clădiri dreptunghiulare în aceeași zonă de amplasare. Varianta extinsă are cea mai mare suprafață dintre cele comparate. Proiectul poate găsi alte soluții de amplasare și compartimentare.

Varianta compactă are parter și un etaj, până la 8 m. Păstrează retragerea de 12 m în spate pentru compararea celor trei variante. Un proiect poate studia și alte soluții pentru o clădire mai joasă.

Parcare pe proprietate: unul sau două locuri, în funcție de suprafața utilă. Acces auto de maximum 3 m lățime (art. 8–9).

Minimum 40% spațiu verde pe sol natural și minimum 60% spațiu verde în grădina dinspre stradă (art. 13).

De stabilit prin proiect: accesul, bransamentele la utilități și condițiile din studiul geotehnic. Verificați și restricțiile care nu apar în datele consultate.

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.

05

Cum rezultă propunerea

Terenul și regulamentul

Conturul cadastral este identificat. Zona aplicabilă: Liu.

Accesul și vecinătățile

Scenariul folosește laturile și condițiile declarate: teren liber, acces public, fără calcane și fără arbori afectați.

RLU Liu · art. 4, 8

Retragerile

Pentru profilul verificat: 3 m în față și lateral, 12 m în spate; corpul rămâne în primii 25 m de la stradă.

RLU Liu · art. 5, 6

Zona de amplasare

După retrageri rămân 164,4 m² pentru amplasarea corpului.

RLU Liu · art. 5, 6

Volumul ales

145 m² construiți la sol; 347,5 m² desfășurați. Corp până la 8 m; înălțime totală 12 m. POT și CUT limitează simultan rezultatul.

RLU Liu · art. 10, 15, 16

Acces, parcare și grădină

Amplasarea parcarilor, accesului și spațiilor verzi trebuie rezolvată împreună cu volumul.

RLU Liu · art. 8, 9, 13

Schema rezervă 2 locuri de 2,50 × 5,00 m, un acces auto de 3,00 m și o legătură pietonală de 1,00 m. Dimensiunile sunt ipoteze de amenajare.

Cele două locuri sunt în tandem, unul în spatele celuilalt; nu au acces independent. Necesarul final și acceptarea acestei soluții se verifică prin proiect.

Suprafața rămasă este rezervată ca spațiu verde pe sol natural; nu include terase, anexe sau platforme pentru alte utilizări.

Grădina dinspre stradă este delimitată în schemă de fațada cea mai orientată spre stradă, prelungită până la limitele terenului. Fațada principală se stabilește prin proiect.

Nu s-a găsit o schemă cu acces, parcuri și minimum 40% spațiu verde, inclusiv 60% în grădina dinspre stradă. Volumul trebuie revizuit sau amenajarea proiectată individual.

Schemă orientativă, cu suprafețe în proiecție locală. Poarta, manevrele vehiculelor, pantele, accesibilitatea și poziția intrării în clădire se proiectează separat. Nu confirmă autorizarea amenajării.

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
	Străzi și drumuri		Pârâu
	Drum de acces		Drum de acces la proprietate
	Potecă		Scări pietonale
	Alee pietonală		Alee de circulație în parcare
	Folosiță cartată: locuințe		Suprafață cu iarbă
	Lac sau suprafață de apă		Alte folosițe cartate
	Cimitir		

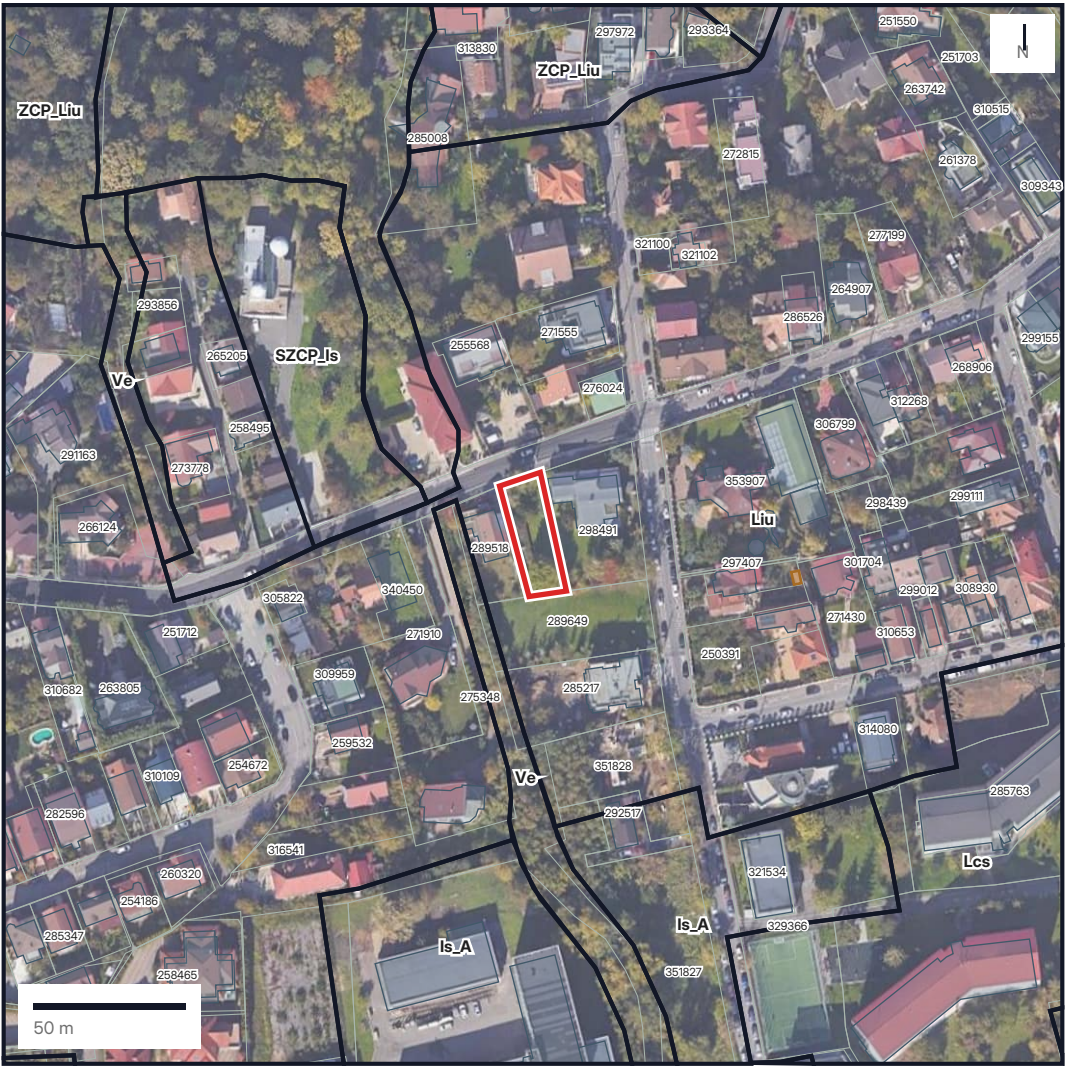
Străzi și drumuri apropiate: Strada Cireșilor (circa 4 m); Strada Ceahlău (circa 30 m); Strada Rene Descartes (circa 56 m). Accesul la parcelă se verifică separat.

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.

09 Încadrare urbanistică

Zona dominantă	Liu · -//-	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
- Construcții cadastrale
- limita zonificării
- parcele vecine
- Construcții marcate fără acte în eTerra

Imagini satelitare © Google

Cât din teren cade în fiecare categorie

100,0%

**Liu · -//-
POT 35% · CUT 0,9 · H 12 m**

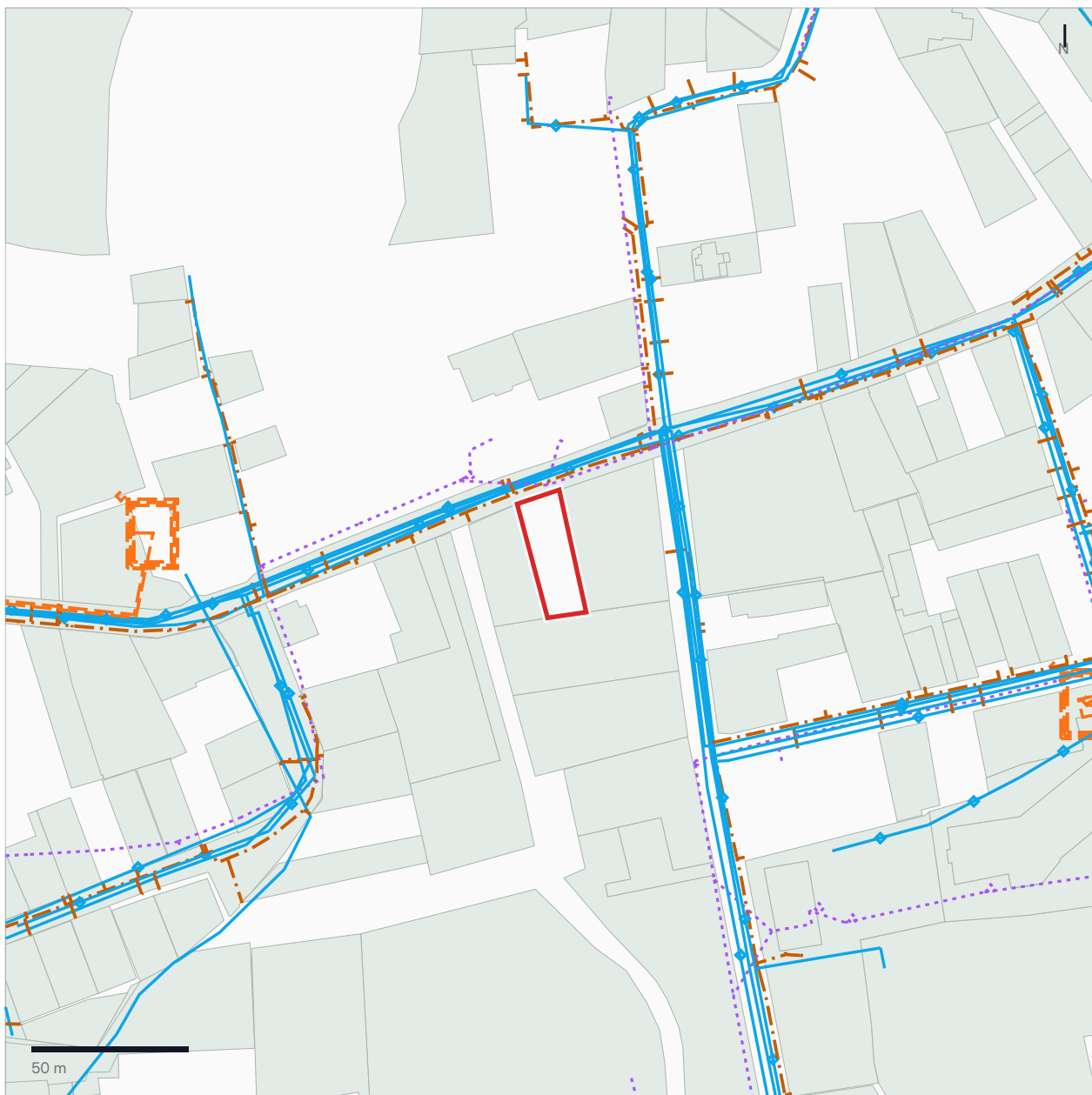
512,19 mp · zonă de reglementare

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

Rețele edilitare în apropiere

Telecomunicații (fibră)	la 3 m · 21 tronsoane la sub 50 m
Gaz natural	la 4 m · 14 tronsoane la sub 50 m
Apă și canalizare	la 5 m · 34 tronsoane la sub 50 m
Rețea electrică	la 108 m
Termoficare	la 224 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	---	Gaz natural
---	Rețea electrică	---	Telecomunicații
---	Apă și canalizare		parcele vecine

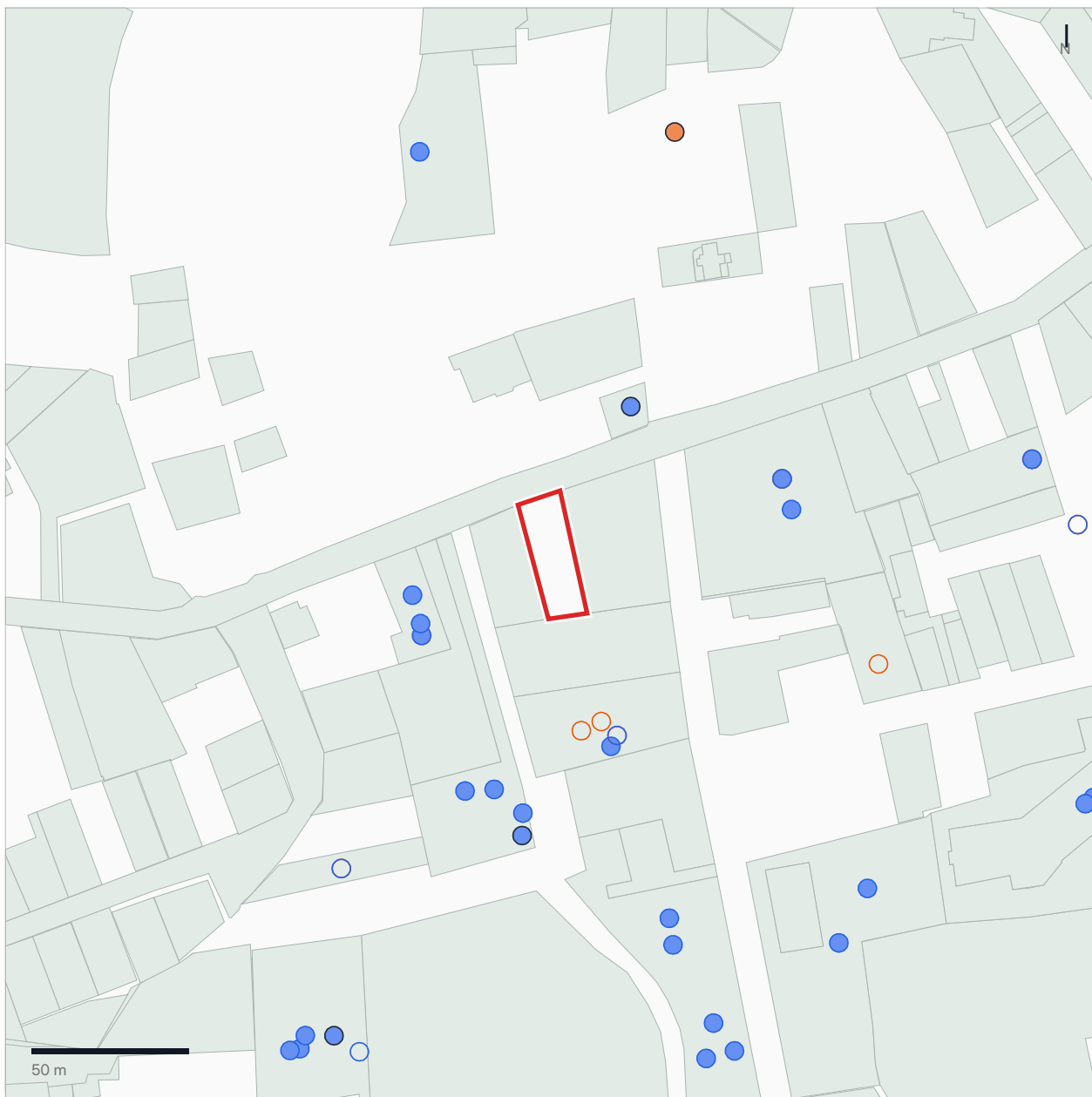
12

Din evidențele primăriei

Autorizări în jur

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

certificate de urbanism și autorizații,
2019 până azi



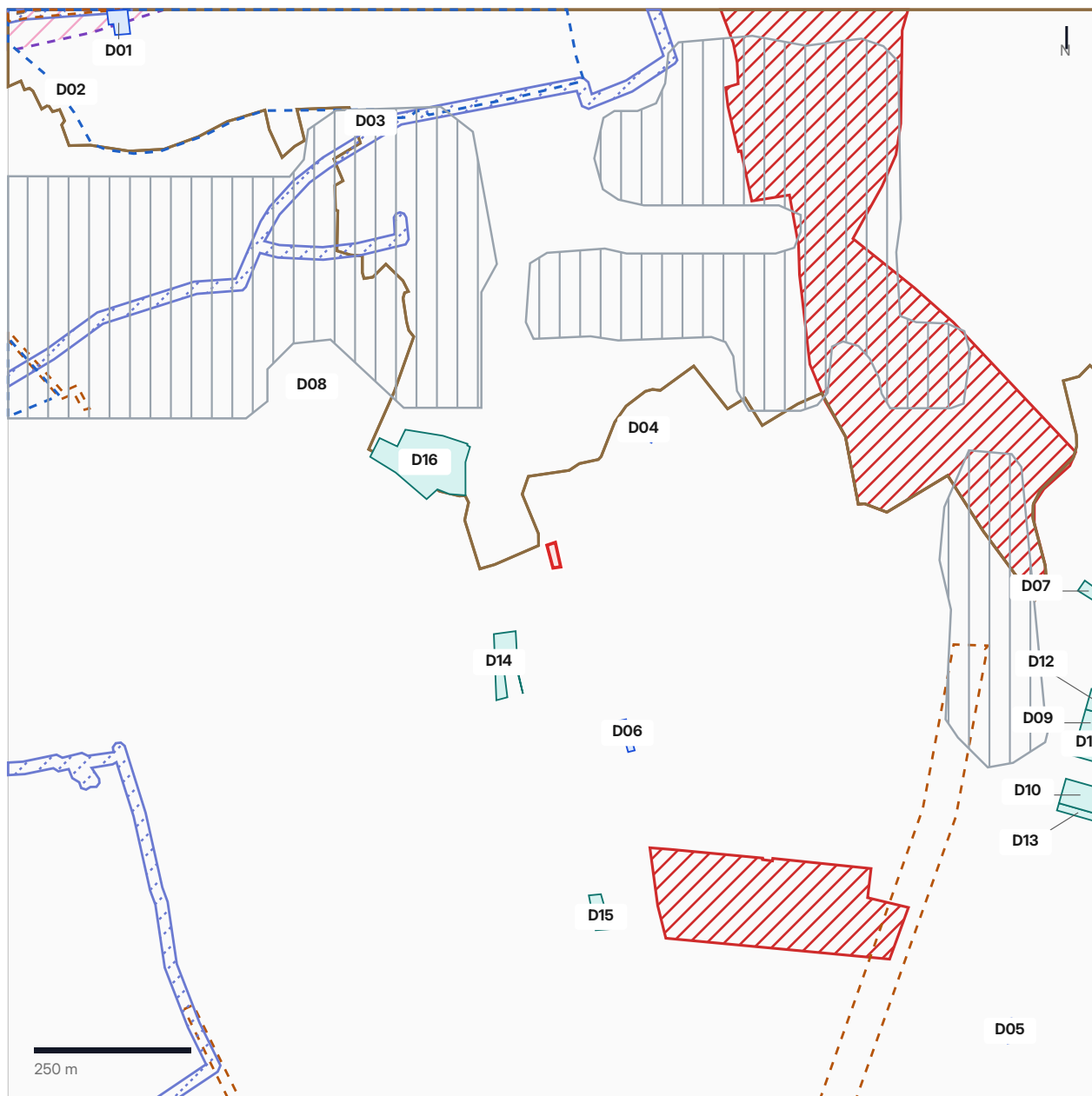
Autorizări în jurul terenului

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
	Autorizații de construire · termen calculat depășit		Certificate de urbanism · 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.



Actele documentațiilor cartate în vecinătate

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.

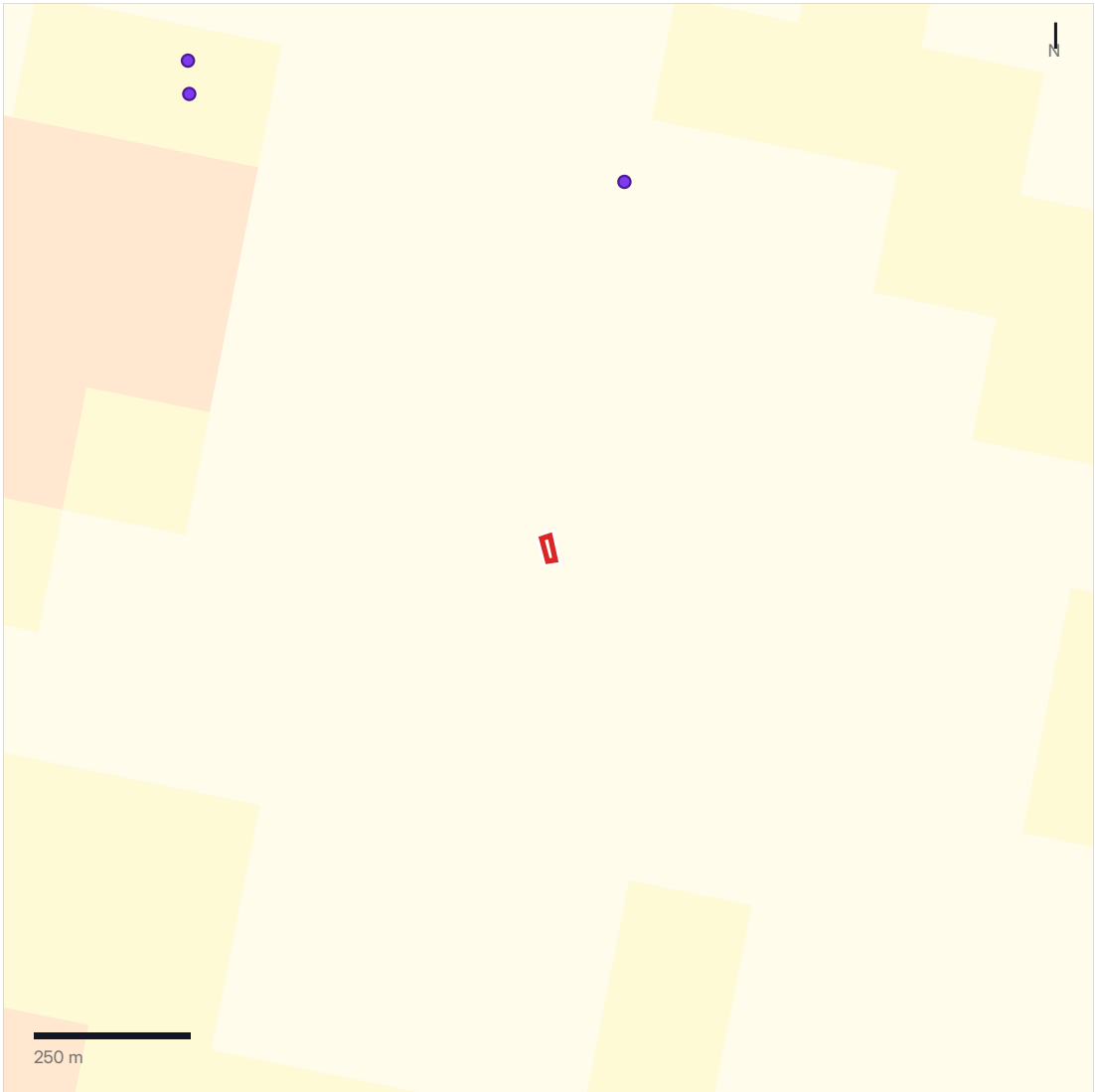
Reper / tip	Act de aprobare	Scop și stare în registru
D01 PUD	HCL 619 din 09.10.2025	Construire imobil cu funcțiuni mixte, S+P+2E+R în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 09.10.2027
D02 PUD	HCL 670 din 11.10.2024	Construire imobil mixt, P+2E+R în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 11.10.2026
D03 PUD	HCL 18 din 20.01.2026	Construire imobil mixt, S+P+2E în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 20.01.2029
D04 PUD	HCL 492 din 09.07.2026	Construire locuință semicolectivă cu două unități locative S+P+E+M în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 09.07.2029
D05 PUD	HCL 668 din 11.10.2024	Construire locuință semicolectivă, S+P+E în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 11.10.2026
D06 PUD	HCL 51 din 17.02.2025	Construire locuință unifamilială și spațiu servicii profesionale, S+P+E+ER în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 17.02.2027
D07 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
D08 PUZ	HCL 29 din 18.01.2023	Corectare limită U.T.R. între U.T.R. Liu și Lc_A în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 18.01.2028
D09 PUZ	HCL 652 din 01.08.2018	Dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 01.08.2027
D10 PUZ	HCL 652 din 01.08.2018	Dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări 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 652 din 01.08.2018	Dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 01.08.2027
D13 PUZ	HCL 652 din 01.08.2018	Dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 01.08.2027
D14 PUZ	HCL 194 din 12.05.2025	Instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 12.05.2030
D15 PUZ	HCL 189 din 15.04.2024	Instituire subzonă de instituții și servicii publice și de interes public, în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 15.04.2029

Reper / tip	Act de aprobare	Scop și stare în registru
D16 PUZ	HCL 552 din 06.08.2026	abrobarea PUZ pentru zona construita protejata (PUZCP) - Dezvoltare zona rezidentiala în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 06.08.2033

14

Restricții și avize de care depinde autorizarea

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)
	Alunecări: susceptibilitate moderată (3/5)		

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	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	~3° · mica	estimare morfometrică din curbele de nivel (MNT ANCPI 5 m)
Inundații	terenul apare în 1 scenariu modelat	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.