

ANALIZA TERENULUI

nr. cadastral 327004

municipiu CLUJ-NAPOCA, județul Cluj
418 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
Atenționări	semnale informative · detaliate în document

01 Identificare

Unitate administrativă	municipiu CLUJ-NAPOCA, județul Cluj	limite administrative ANCPI · nomenclator SIRUTA
Parcelă cadastrală	nr. cadastral 327004 · 418 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 marcate fără acte în eTerra		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

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 359912-C1, de pe parcela vecină 359912, este retrasă cu aproximativ 3,0 m față de limita comună (latura 4). Distanța este calculată din contururile cadastrale eTerra.

Clădire vecină retrasă de la limită

Clădirea 276762-C1, de pe parcela vecină 276762, este retrasă cu aproximativ 6,7 m față de limita comună (latura 2). Distanța este calculată din contururile cadastrale eTerra.

Clădire vecină retrasă de la limită

Clădirea 337965-C1, de pe parcela vecină 337965, este retrasă cu aproximativ 8,7 m față de limita comună (laturile 1, 2). 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	146,3 m² · plafon POT	POT · procent de ocupare a terenului.
-----------------------------	---	---------------------------------------

Suprafață desfășurată	376,2 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 3 · Strada Mihai Românul · spate: latura 1	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.

Latura stradală selectată are 6 m, sub frontul minim de 12 m al zonei Liu. Excepția din art. 4 necesită PUD.

Parcela intersectează reglementări suplimentare: Aliniament stradal. Întinderea și condițiile se verifică în documentația aplicabilă.

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

Documentații de consultat în localitate

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

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. Folosiștele cartate nu reprezintă zonificarea din PUG. © OpenStreetMap contributors · ODbL 1.0.

Legendă

	terenul analizat		Stație electrică · tensiune neprecizată
	Linie de înaltă tensiune · 110 kV		Stâlp pentru linie electrică
	Clădiri cartate în OSM		Drum de acces
	Străzi și drumuri		Alee de circulație în parcare
	Drum de acces la proprietate		Pârâu
	Potecă		Drum agricol sau forestier
	Alee pietonală		Folosișă cartată: locuințe
	Suprafață cu iarbă		Livadă

Străzi și drumuri apropiate: Strada Mihai Românul (circa 7 m); Strada Pakei Lajos (circa 283 m); Strada Nicolae Corcheș (circa 309 m). Accesul la parcelă se verifică separat.

Lista textuală arată cele mai apropiate 15 obiecte electrice. Planșa și API-ul includ obiectele disponibile în limita consultării.

Stație electrică · tensiune neprecizată

Circa 34 m de teren

OpenStreetMap · poziție aproximativă · vezi pe hartă

Linie de înaltă tensiune · 110 kV

Circa 53 m de teren

[OpenStreetMap](#) · [poziție aproximativă](#) · [vezi pe hartă](#)

Stâlp pentru linie electrică

Circa 54 m de teren

[OpenStreetMap](#) · [poziție aproximativă](#) · [vezi pe hartă](#)

Stâlp pentru linie electrică

Circa 58 m de teren

[OpenStreetMap](#) · [poziție aproximativă](#) · [vezi pe hartă](#)

Stâlp pentru linie electrică

Circa 84 m de teren

[OpenStreetMap](#) · [poziție aproximativă](#) · [vezi pe hartă](#)

Stâlp pentru linie electrică

Circa 89 m de teren

[OpenStreetMap](#) · [poziție aproximativă](#) · [vezi pe hartă](#)

Stâlp pentru linie electrică

Circa 95 m de teren

[OpenStreetMap](#) · [poziție aproximativă](#) · [vezi pe hartă](#)

Linie de înaltă tensiune · 110 kV

Circa 95 m de teren

[OpenStreetMap](#) · [poziție aproximativă](#) · [vezi pe hartă](#)

Stâlp pentru linie electrică

Circa 102 m de teren

[OpenStreetMap](#) · [poziție aproximativă](#) · [vezi pe hartă](#)

Stâlp pentru linie electrică

Circa 117 m de teren

[OpenStreetMap](#) · [poziție aproximativă](#) · [vezi pe hartă](#)

Linie de înaltă tensiune · 110 kV

Circa 117 m de teren

[OpenStreetMap](#) · [poziție aproximativă](#) · [vezi pe hartă](#)

Stâlp pentru linie electrică

Circa 122 m de teren

[OpenStreetMap](#) · [poziție aproximativă](#) · [vezi pe hartă](#)

Stâlp pentru linie electrică

Circa 279 m de teren

[OpenStreetMap](#) · [poziție aproximativă](#) · [vezi pe hartă](#)

Stâlp pentru linie electrică

Circa 299 m de teren

[OpenStreetMap](#) · [poziție aproximativă](#) · [vezi pe hartă](#)

Stâlp pentru linie electrică

Circa 342 m de teren

OpenStreetMap · poziție aproximativă · vezi pe hartă

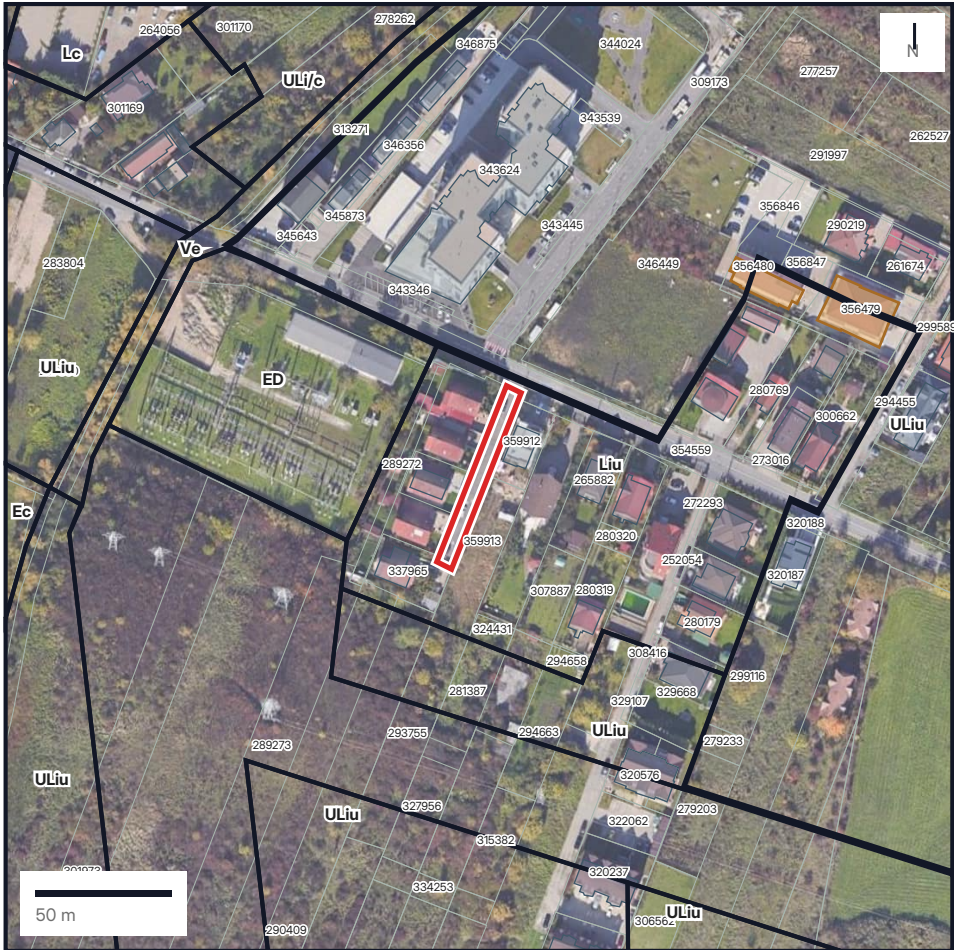
Licență și atribuire

© OpenStreetMap contributors

ODbL 1.0 · OpenStreetMap

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



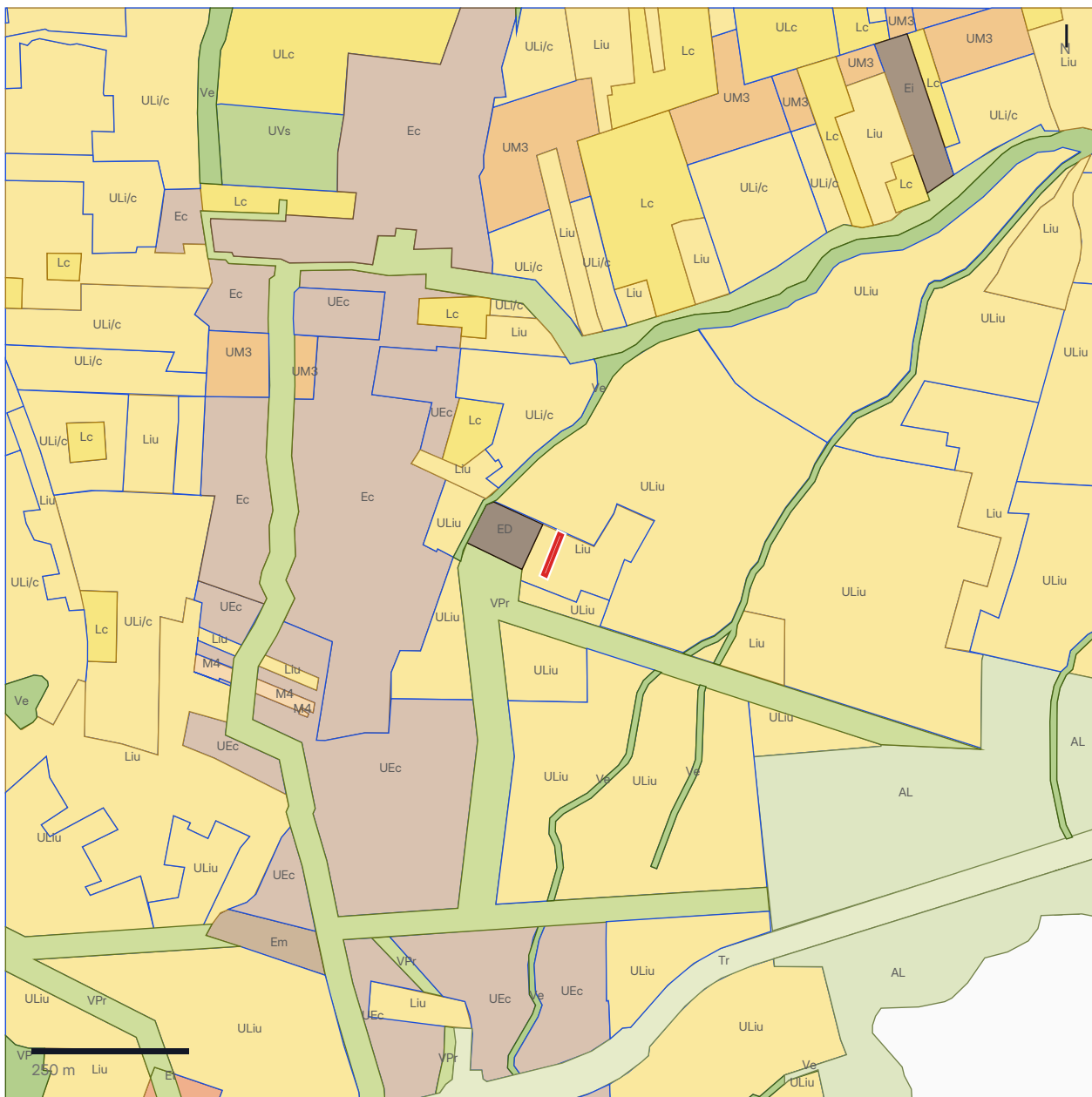
Zonificarea peste parcele

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

Legendă

- terenul analizat
- construcții marcate fără acte în eTerra
- limita zonificării
- parcele vecine
- Construcții cadastrale

Imagini satelitare © Google



Zonificare urbanistică

Zonele din documentațiile publicate, cu codul fiecăreia. Legenda folosește denumiri scurte; condițiile se consultă în regulament.

Legendă

	terenul analizat		Liou · Locuințe joase pe parcelar urban
	Et · Activități economice de servicii		UEc · Urbanizare: comerț în unități de mari dimensiuni
	VPr · Spații verzi de protecție: infrastructură, sănătate, versanți și reconstrucție ecologică		Ve · Spații verzi pentru protecția apelor și culoare ecologice
	ULiU · Urbanizare: locuințe joase pe parcelar urban		ULi/c · Urbanizare: locuințe joase, individuale și colective mici
	Ec · Comerț în unități de mari dimensiuni		ULc · Urbanizare: locuințe colective și dotări
	Lc · Locuințe colective realizate după 1990		M4 · Zonă mixtă, construire deschisă; artere locale
	Em · Mică producție, servicii industriale și comerț en-gros		UM3 · Urbanizare: zonă mixtă, construire deschisă; artere principale
	AL · Terenuri agricole în intravilan: livezi		UVs · Urbanizare: complex sportiv în zonă verde
	Tr · Circulație rutieră și amenajări aferente		VP · ZONA VERDE - PADURI IN INTRAVILAN
	ED · Infrastructură edilitară		Ei · Activități industriale

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	418,21 mp · zonă de reglementare
6,5%	Aliniamente străzi Cluj	27,36 mp · servitute

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

Rețele edilitare în apropiere

Apă și canalizare	trece prin teren · 19 tronsoane la sub 50 m
Gaz natural	trece prin teren · 12 tronsoane la sub 50 m
Rețea electrică	la 1 m · 5 tronsoane la sub 50 m
Telecomunicații (fibră)	la 6 m · 7 tronsoane la sub 50 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	- - -	Rețea electrică
. . .	Telecomunicații		parcele vecine

10

Din evidențele primăriei

Autorizări în jur

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

certIFICATE de urbanism și autorizații,
2019 până azi



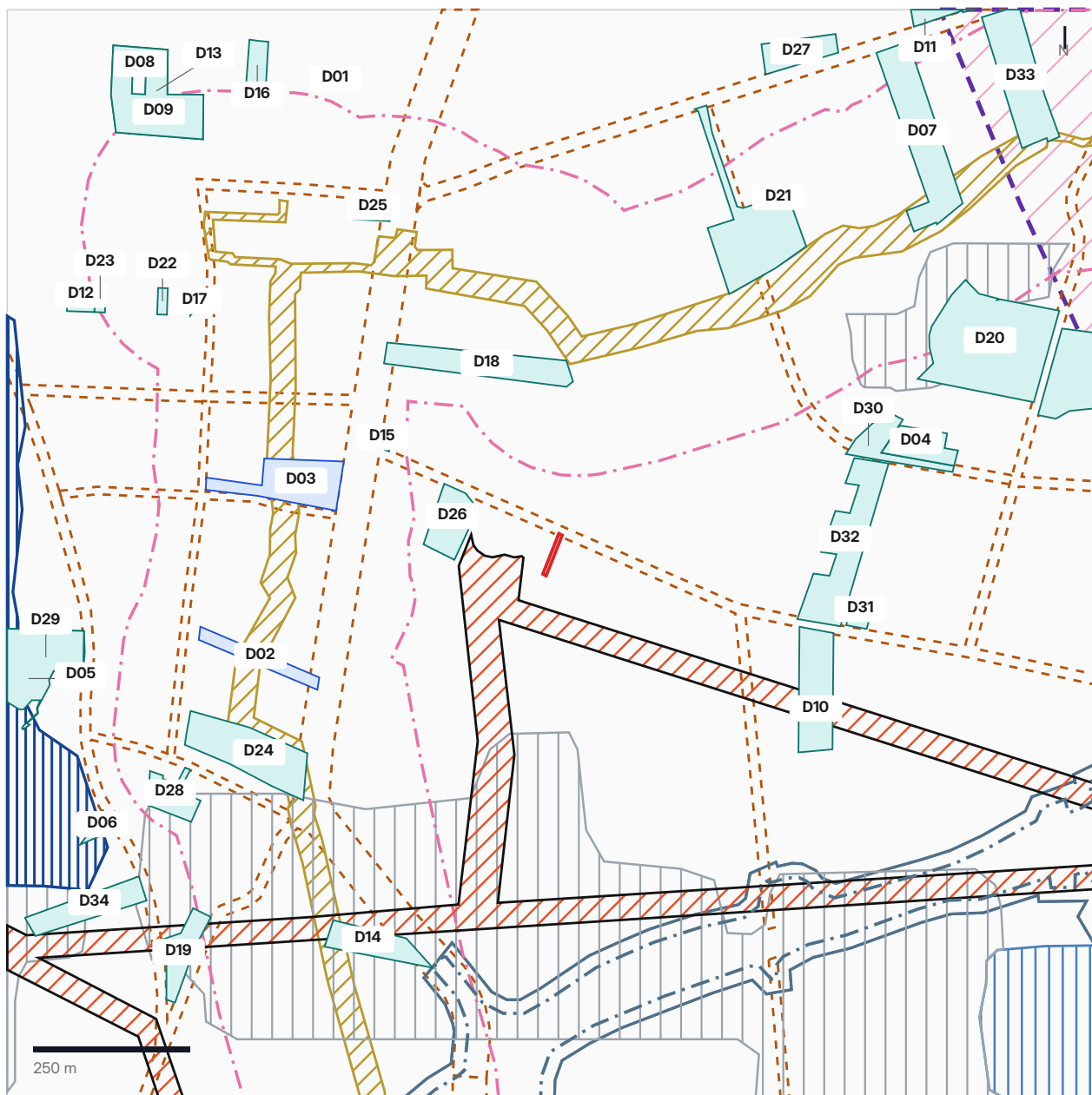
Autorizări în jurul terenului

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 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.



Documentații și servituți

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

Legendă

	terenul analizat		PUZ, evidență activă
	PUD, evidență activă		Aliniament stradal
	Risc mediu-mare de alunecări		Servitute aeronautică civilă (zonele I-IV)
	Risc mare de alunecări		Siguranța magistrelor de gaz metan
	Risc foarte mare de alunecări		Protecția liniilor de înaltă tensiune
	Protecția magistrelor de gaz metan		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 54 din 17.02.2025	Construire imobil locuințe colective, S+P+2E+M în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 17.02.2027
D02 PUD	HCL 624 din 09.10.2025	Construire locuință unifamilială, P+E în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 09.10.2027
D03 PUD	HCL 96 din 20.03.2026	Extindere, modificare și schimbare de destinație corp C3, P+E în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 20.03.2027
D04 PUZ	HCL 116 din 04.03.2024	Construire locuințe cu regim redus de înălțime în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 04.03.2029
D05 PUZ	HCL 181 din 04.04.2023	Parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 04.04.2028
D06 PUZ	HCL 22 din 22.01.2024	de urbanizare în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 22.01.2029
D07 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
D08 PUZ	HCL 463 din 15.05.2023	Dezvoltare zonă rezidențială în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 15.05.2028
D09 PUZ	HCL 463 din 15.05.2023	Dezvoltare zonă rezidențială în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 15.05.2028
D10 PUZ	HCL 651 din 07.09.2022	Construire locuințe cu regim redus de înălțime în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 07.09.2027
D11 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
D12 PUZ	HCL 825 din 04.12.2023	Dezvoltare zonă de locuințe cu regim redus de înălțime în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 04.12.2028
D13 PUZ	HCL 463 din 2023	Dezvoltare zonă rezidențială în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 08.02.2027
D14 PUZ	HCL 100 din 20.03.2026	Dezvoltare zonă economică în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 20.03.2033
D15 PUZ	HCL 671 din 20.11.2025	Instituire subzonă de servicii de interes public, în zonă de activități economice cu caracter comercial în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 20.11.2030

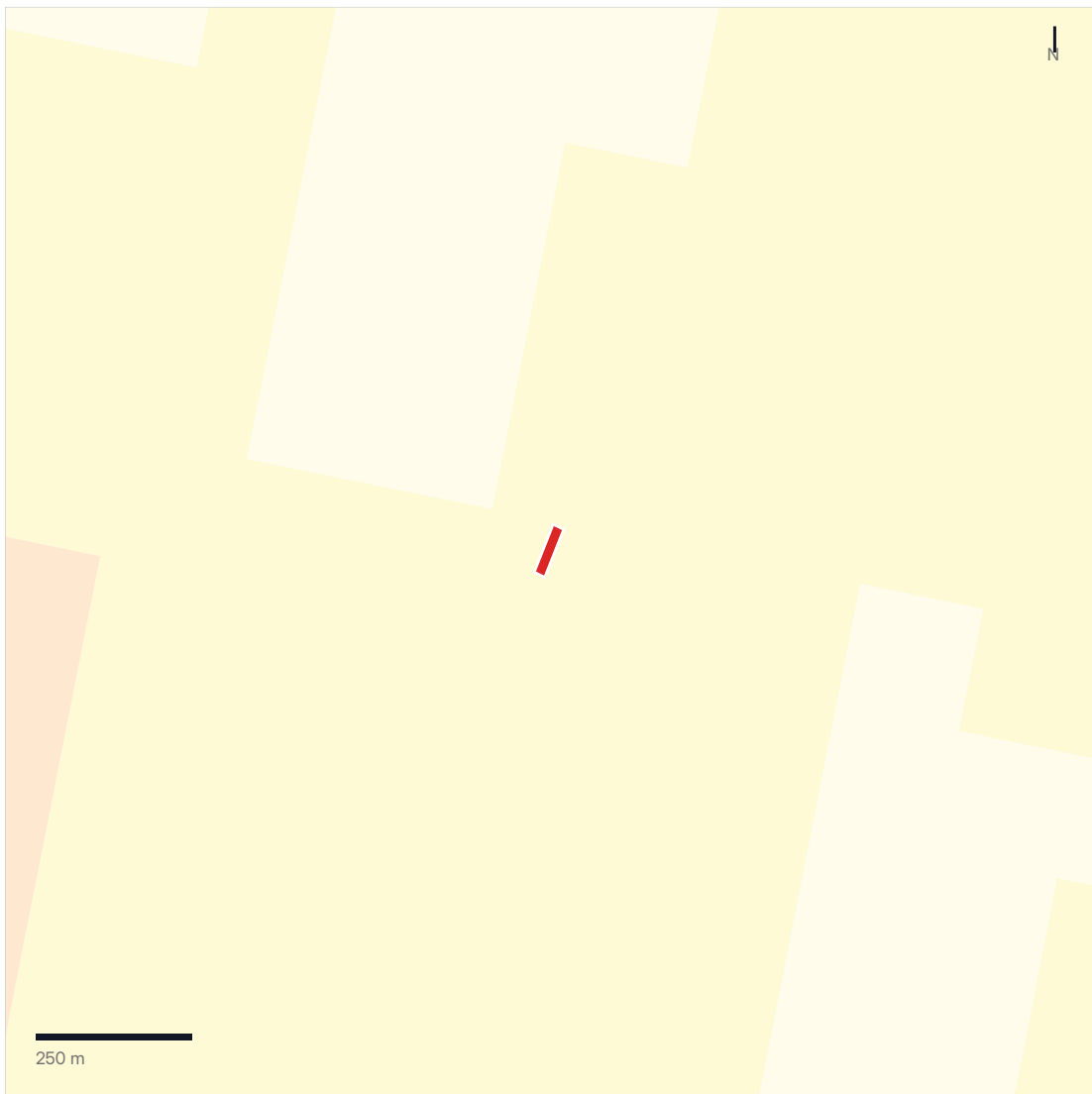
Reper / tip	Act de aprobare	Scop și stare în registru
D16 PUZ	HCL 593 din 05.09.2025	Construire imobil locuințe colective cu funcțiuni terțiare la parter în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 05.09.2030
D17 PUZ	HCL 496 din 09.07.2026	Construire locuință cu regim redus de înălțime în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 09.07.2029
D18 PUZ	HCL 590 din 04.09.2026	de urbanizare în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 04.09.2033
D19 PUZ	HCL 186 din 15.04.2024	de urbanizare în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 15.04.2029
D20 PUZ	HCL 147 din 07.04.2025	De urbanizare în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 07.04.2030
D21 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
D22 PUZ	HCL 825 din 04.12.2023	Dezvoltare zonă de locuințe cu regim redus de înălțime în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 04.12.2028
D23 PUZ	HCL 825 din 04.12.2023	Dezvoltare zonă de locuințe cu regim redus de înălțime în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 04.12.2028
D24 PUZ	HCL 592 din 05.09.2025	Dezvoltare zonă economică în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 05.09.2030
D25 PUZ	HCL 148 din 07.04.2025	Instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă de activități în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 07.04.2030
D26 PUZ	HCL 198 din 19.05.2026	Instituire subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate și subzonă verde în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 19.05.2033
D27 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
D28 PUZ	HCL 57 din 17.02.2025	Parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 17.02.2030
D29 PUZ	HCL 181 din 04.04.2023	Parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 04.04.2028
D30 PUZ	HCL 593 din 04.09.2026	Parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 04.09.2033
D31 PUZ	HCL 463 din 07.07.2025	Parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 07.07.2030
D32 PUZ	HCL 870 din 15.12.2020 · HCL 676 din 20.11.2025	Restructurare platformă industrială în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 15.12.2027

Reper / tip	Act de aprobare	Scop și stare în registru
D33 PUZ	HCL 105 din 27.03.2025	Urbanizare în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 27.03.2030
D34 PUZ	HCL 195 din 19.05.2026	Urbanizare în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 19.05.2033

12

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		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.

13 Risc natural		
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	~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

14 Domeniul și limitele analizei		
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.		