

ANALIZA TERENULUI

nr. cadastral 76920

comuna CIUGUD, județul Alba
900 mp · în extravilan

Sinteza raportului

Zona dominantă	Lr · Locuire individuală și dotări pe parcelar rural
Indicatori	POT 35% · CUT 0,6 · H max 8 m · S/D+P+M
Documentații	PUG în vigoare
Atenționări	semnale informative · detaliate în document

01

Identificare

Unitate administrativă **comuna CIUGUD, județul Alba**

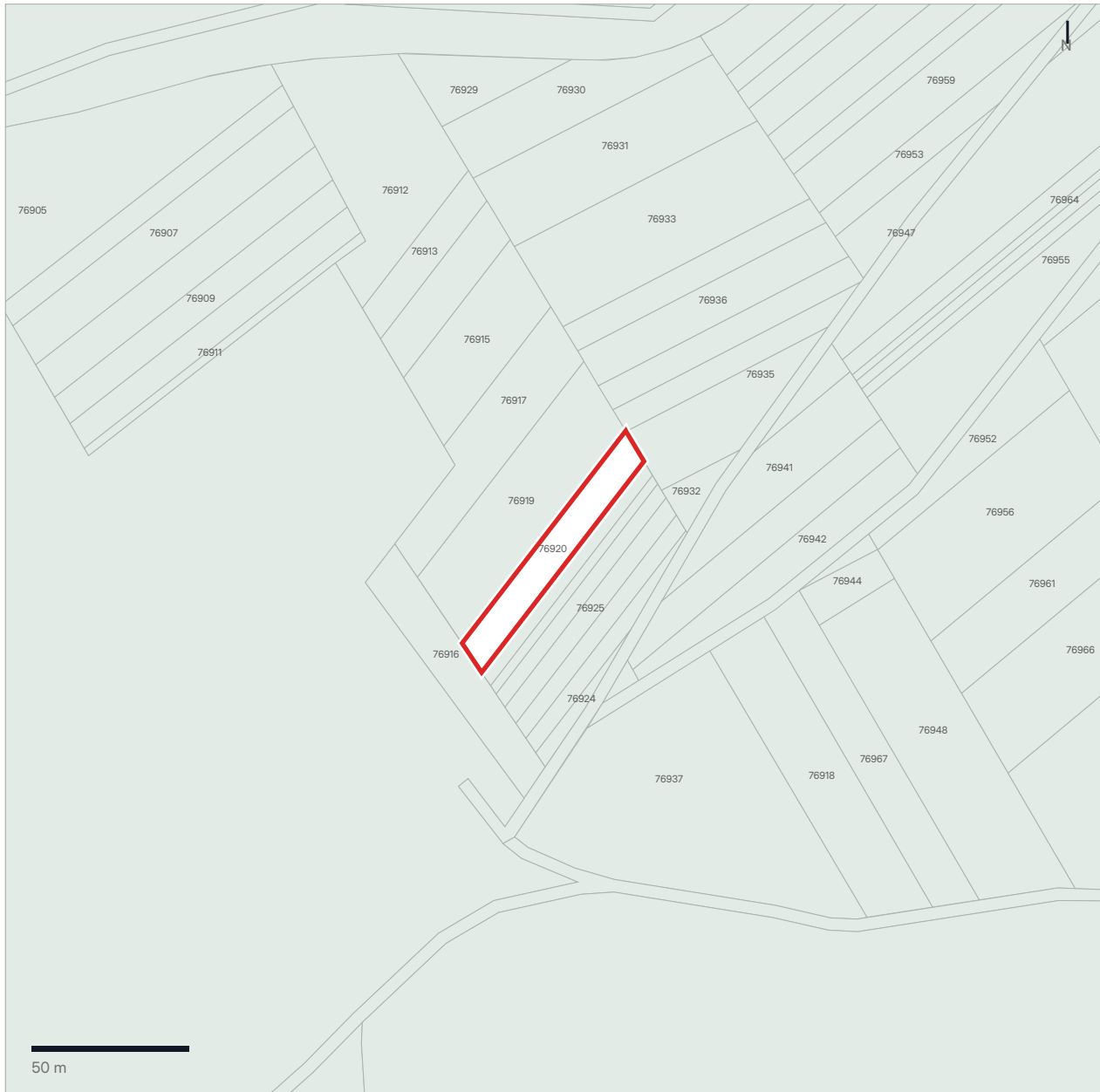
limite administrative ANCPI ·
nomenclator SIRUTA

Parcelă cadastrală **nr. cadastral 76920 · 900 mp**

ANCPI (eTerra) · parcele din UAT
sincronizate la 11.09.2026. Lista
completă verificată la 11.09.2026.

Poziție față de intravilan **în extravilan**

limita intravilanului, oglinda ANCPI



Încadrare cadastrală

Terenul și vecinii lui, din evidența ANCPI.

Legendă

 terenul analizat

 parcele vecine

PUG în vigoare · Planul Urbanistic General al comunei Ciugud

HCL 54 din 29.05.2020 · acoperă întreaga parcelă

Consultă documentația

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	315 m² · plafon POT	POT · procent de ocupare a terenului.
-----------------------------	---------------------------------------	---------------------------------------

Suprafață desfășurată	540 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: 8 m · Cornișă/atic neretras: neconfirmat m	Regulamentul aplicabil; două limite simultane când sunt disponibile.
----------	---	--

Regulamentul zonei Lr

Art. · Consultă sursa

Retragerile și celelalte condiții nu au încă un profil geometric verificat pentru această versiune de regulament.

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.

Plan Urbanistic General și RLU comuna Ciugud, județul Alba

PUG · format digital Ord. 904

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

Elaborare PUZ pentru modificare reglementări urbanistice în vederea extinderii zonei economice cu unități de producție și servicii mixte Drâmbar. Operațiuni de parcelare și reglementare căi de comunicație

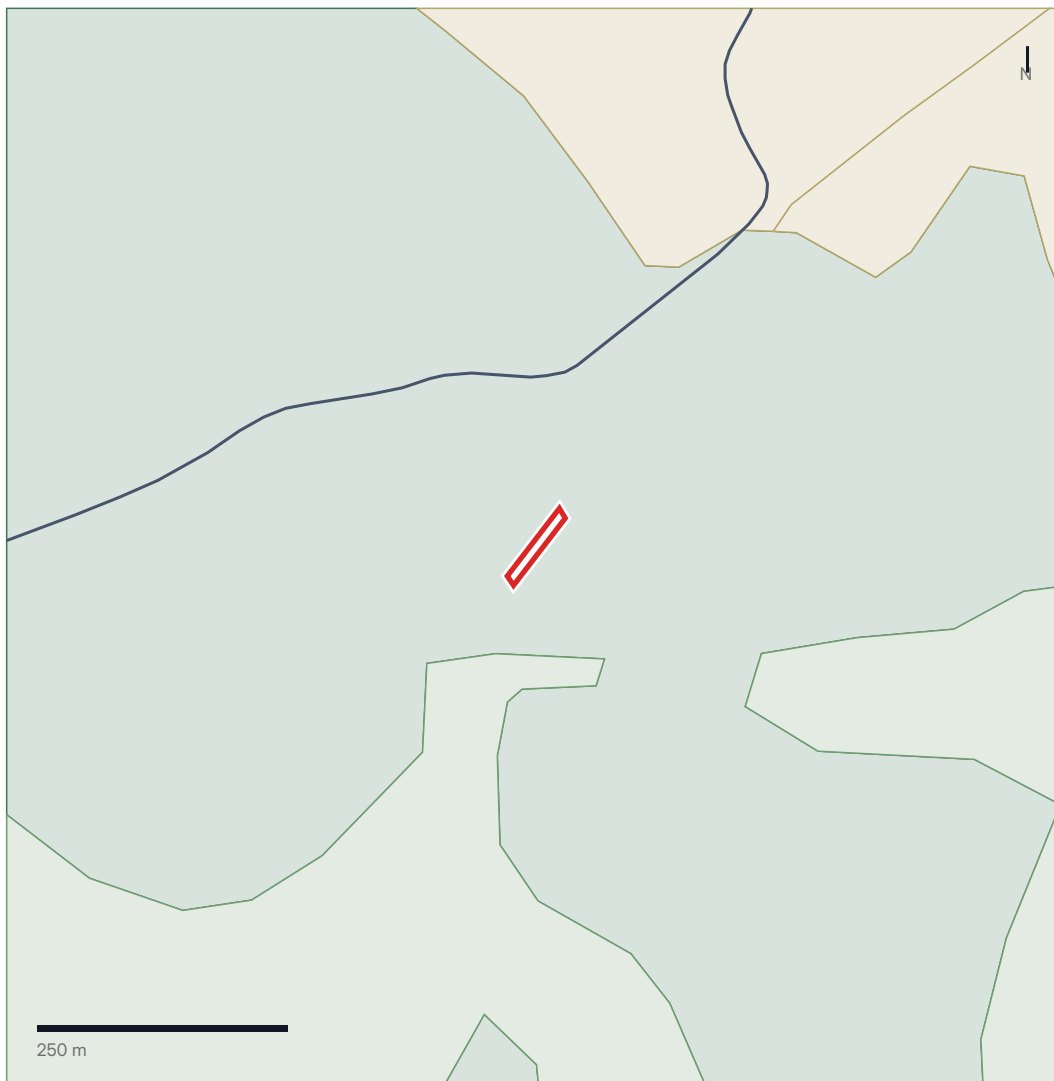
PUZ · format digital Ord. 904

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 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		Străzi și drumuri
	Zonă împădurită		Alte folosițe cartate
	Teren agricol		

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

Caracteristicile parcelei

Se consideră construibile parcelele din țesutul parcelar tradițional care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- Au front la o singură stradă aflată în domeniul public
- Frontul la stradă are o lungime de minim 8 m
- Au adâncimea parcelei de minim 40 m
- Au suprafața parcelei de minim 400 mp
- Sunt dispuse cu latura scurtă la stradă - Atât parcelele care pe lângă funcțiunea de locuire adăpostesc și alte funcțiuni admisec

conșionări în zonă, cât și parcelele care adăpostesc exclusiv alte funcțiuni admise cu

conșionări în zonă decât locuirea, vor avea o suprafață minimă de 1000 mp și front la stradă de

minim 16m. - Pentru ca parcelele care adăpostesc funcțiuni turistice să fie construibile, suprafața minimă a

lotului este de 2000 mp și front la stradă de minim 20 m - Ca excepție la paragraful de mai sus, pentru a fi construibile, parcelele ocupate cu funcțiunea de

agroturism pentru care se face dovada accesării de fonduri europene pentru construire vor avea

acces direct dintr-o circulație publică (nu prin servitute), o suprafață minimă de 1000 mp și un

front la stradă de minim 16 m. - Pentru parcelele pe care se dorește realizarea de alte funcțiuni permise în zonă în afară de cea de

locuire, suprafețele minime vor fi determinate astfel încât să permită buna funcționare a activității

propușe, cu respectarea prezentului Regulament, și a indicilor urbanistici propuși prin acesta.

Acestea nu vor fi mai mici de 1000 mp. În aceste cazuri este obligatorie elaborarea de Planuri

Urbanistice de Detaliu care să reglementeze din punct de vedere urbanistic parcela. - Parcelele nou realizate în zonă prin divizare / alipire, vor avea o adâncime mai mare sau cel puțin

egală cu lățimea parcelei și o formă regulată - Construcțiile de pe parcelele de colț vor fi realizate în concordanță cu tipologia loturilor de colț

(vor avea fațade principale spre ambele străzi la care au deschidere) - Pentru parcelele cu forme atipice (care nu au formă regulată, dreptunghiulară, specifică

parcelarului tradițional din zonă) este obligatorie elaborarea de Planuri Urbanistice de Detaliu

care să detalieze din punct de vedere urbanistic ocuparea parcelei în cauză.

*Parcelele din interiorul țesutului parcelar tradițional, care au lungime foarte mare și deschidere la

două străzi aparținând domeniului public (iar la una din străzi există în prezent construcții), pot fi

divizate pe lungime în maxim două parcele, parcela liberă de construcții rezultată fiind

construibilă doar dacă respectă următoarele reglementări:

- Are front la o singură stradă aflată în domeniul public, stradă cu profil reglementat printr-o documentație de urbanism avizată și aprobată
- Frontul la stradă are o lungime de minim 14 m
- Au adâncimea parcelei de minim 40 m
- Au suprafața parcelei de minim 560 mp
- Sunt dispuse cu latura scurtă la stradă

Regulament publicat de MDLPA · condiții pentru zona identificată, de verificat pe întregul teren

Față de aliniament

- Alinierea construcțiilor este obligatorie. - În situațiile în care există alinieri unitare ale construcțiilor vecine (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin două parcele alăturate - stânga și dreapta), atunci noile construcții se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și construcțiile vecine. (Exemplul 4) - În situațiile în care ambele construcții vecine (stânga, dreapta) sunt dispuse la stradă (alinierea construcțiilor coincide cu aliniamentul), atunci noile construcții se vor dispune de asemenea la stradă. (Exemplul 1) - În situațiile în care nu există alinieri unitare ale construcțiilor vecine, atunci noile construcții se vor dispune aliniat cu una dintre construcțiile vecine. (Exemplul 2 și 3) - În situațiile în care nu există construcții pe loturile vecine, retragerea minimă de la aliniament a noii construcții este de 5m. - Toate construcțiile se vor amplasa în interiorul unei fâșii de teren adiacentă străzii (bandă de construibilitate), care are o adâncime de maxim 40 m de la aliniament. Fac excepție de la această reglementare amenajările cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc.), a căror suprafață însumată nu va depăși 25 mp. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ. - Nu se permite realizarea unei a doua construcții pe aceeași parcelă, în afara benzii de construibilitate adâncă de 40 m (vezi paragraful anterior). - Pe fundul fâșiei construibile (în interiorul benzii de construibilitate) se pot amplasa transversal pe parcelă, cu retrageri mai mici (dar nu mai puțin de 1 m) față de limitele laterale de proprietate, clădiri destinate activităților manufacturiere, de mică producție sau agricole, cu condiția ca acestea să aibă o adâncime de maximum 7 m, un singur nivel suprateran, înălțimea la cornișă de maximum 4,50 m și fațade laterale fără goluri.

Lr- Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. - Amplasarea față de aliniament a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public și funcțiuni cu acces public, va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, accesul persoanelor cu dizabilități, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public. În aceste situații este obligatorie elaborarea de Planuri Urbanistice de detaliu care să reglementeze parcela.

Regulament publicat de MDLPA · condiții pentru zona identificată, de verificat pe întregul teren

Limite laterale și posterioare

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 14 m (ilustrațiile 1 și 2 de mai jos): - În cazul existenței unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate, construcțiile se vor alipi în mod obligatoriu de acesta, pe o adâncime de maximum 40 m, măsurată de la aliniamentul la stradă. Pe latura opusă a parcelei, construcțiile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita de proprietate cu o distanță de minim 3 m. - În cazul în care față de una din limitele laterale de proprietate, construcția învecinată e situată la o distanță mai mică de 2,00 m (în general 0,60 m), noua construcție se va retrage de la această limită de proprietate în mod obligatoriu cu o distanță de minim 3 m. (această reglementare nu se poate aplica decât pe una din laturile parcelei) - În cazul în care față de una din limitele laterale de proprietate, construcția învecinată e situată la o distanță mai mare de 2,00 m, noua construcție se va putea retrage de la limita de parcelă cu minim 0,60 m (această reglementare nu se poate aplica decât pe una din laturile parcelei). - În cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se vor aplica aceleași reguli de mai sus, porțiunea de construcție existentă, care nu se încadrează în reglementări putând fi menținută ca atare, fără a se modifica regimul de înălțime sau volumetria generală. - În cazul în care nu există construcții pe nici una din parcelele vecine, noile construcții se vor retrage de la limitele laterale cu minim 3 m. Dacă dimensiunile parcelei nu permit acest lucru, atunci parcela este neconstruibilă și este necesară unificarea cu una/mai multe parcele vecine pentru ca aceasta să devină construibilă (să permită retrageri de 3m de la ambele limite laterale ale parcelei)

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare 14 m (ilustrațiile 3 și 4 de mai jos): - În cazul existenței unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate, construcțiile se vor alipi în mod obligatoriu de acesta, pe o adâncime de maximum 40 m, măsurată de la aliniamentul la stradă. Pe latura opusă a parcelei, construcțiile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita de proprietate cu o distanță de minim 3 m. - Noile construcții se vor retrage cu minim 3 m de la ambele limite laterale ale parcelei. - În cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se vor aplica aceleași reguli

de mai sus, porțiunea de construcție existentă, care nu se încadrează în reglementări putând fi menținută ca atare, fără a se modifica regimul de înălțime sau volumetria generală.

Pentru toate parcelele - Retragerea de la limita posterioară a parcelei va fi de minim 10 m. - În determinarea poziției clădirilor învecinate nu se iau în considerare clădirile anexe și provizorii.

Regulament publicat de MDLPA · condiții pentru zona identificată, de verificat pe întregul teren

Poziția clădirilor între ele

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă (streașină) sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m. - În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

Regulament publicat de MDLPA · condiții pentru zona identificată, de verificat pe întregul teren

Acces

- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora. - Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri dintr-o circulație publică proprietate domeniu public în mod direct. - Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice proprietate domeniu public. - Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot și la garaje/parcaje. - Pentru dotările de interes public și social, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități. - Dimensionarea căilor de circulație în interiorul parcelelor va avea în vedere necesitatea accesului autospecialelor de intervenție și va ține seama de respectarea prevederilor Art. 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare. - Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se vor folosi materiale permeabile.

Regulament publicat de MDLPA · condiții pentru zona identificată, de verificat pe întregul teren

Staționare

- Necesarul de parcaje pentru alte funcțiuni permise în zonă decât cea de locuire, va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5 - În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997 - Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, excepție făcând parcarile publice amenajate - Parcajele vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare - Fiecare parcelă ocupată cu funcțiunea de locuire va avea asigurat în interiorul ei minim un loc de parcare pentru construcțiile care au suprafața construită desfășurată de sub 100mp, și minim 2 locuri de parcare pentru construcțiile care au suprafața construită desfășurată mai mare de 100mp. Pentru locuințele unde se desfășoară activități liberale, manufacturiere sau de mică producție, se va asigura un loc de parcare suplimentar pentru un autovehicul de transport marfă de mic tonaj. - Este interzisă realizarea de garaje pe spațiul public pentru asigurarea parcării sau pentru depozitare. - În cazul în care pe parcelele private nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare necesare, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesiunea / închirierea / achiziția locurilor necesare de la administrația locală. Autorizația de construire va fi eliberată doar după ce se rezolvă concesiunea / închirierea / achiziția pentru spațiile de parcare, pe o perioadă de timp echivalentă cu durata de funcționare a noii investiții.

Regulament publicat de MDLPA · condiții pentru zona identificată, de verificat pe întregul teren

Spații verzi

- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 45%, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public. Acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă). - Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un copac (nu arbust) la fiecare 50 mp. - se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 6.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 20.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta 3 alții în schimb în perimetrul parcelei; - pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, trotuare de gardă sau alte amenajări; - se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus.

Regulament publicat de MDLPA · condiții pentru zona identificată, de verificat pe întregul teren

Echipare edilitară

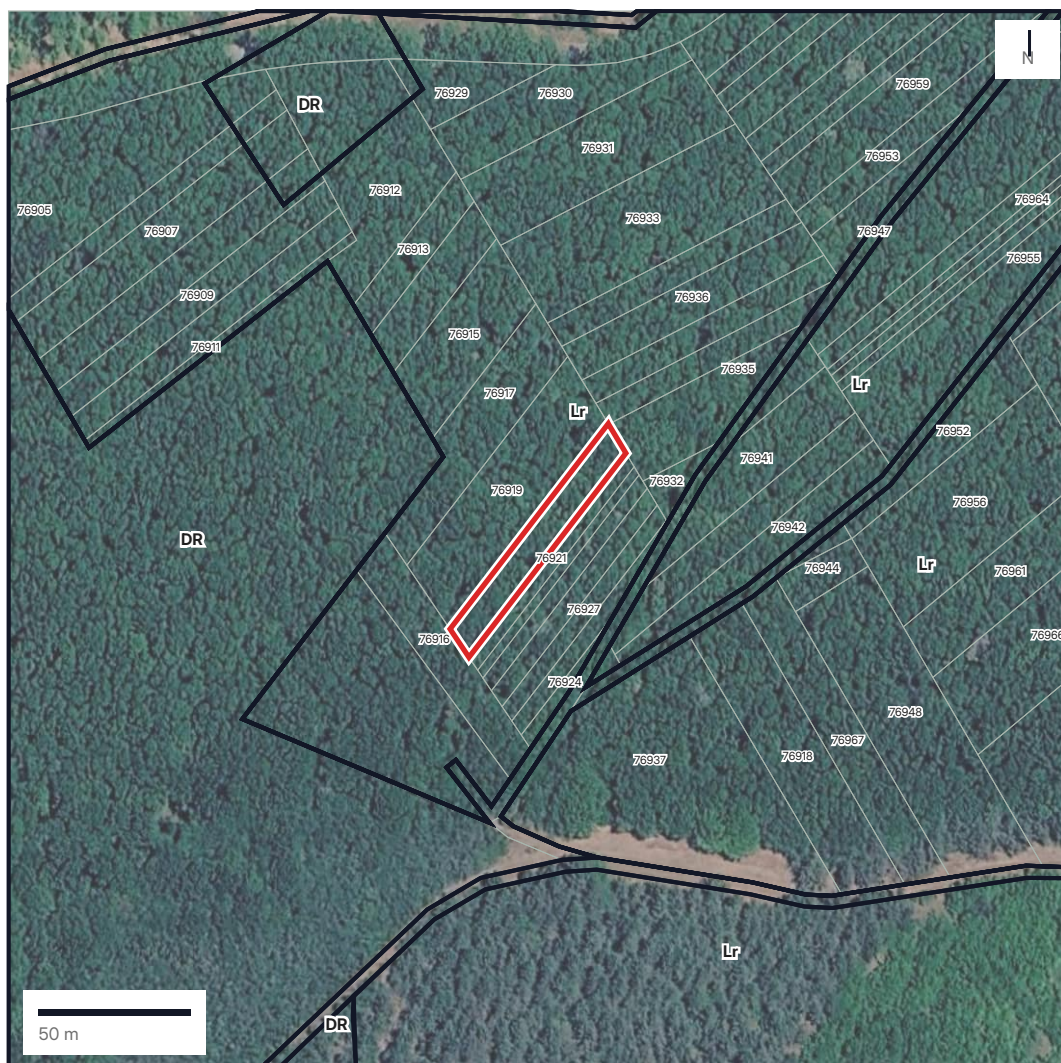
- Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente, și se obligă să se racordeze la rețelele nou-realizate în zonă în momentul punerii în funcțiune a acestora. - La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil. - Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu racordarea la sistemul centralizat de colectare a apelor menajere uzate. - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare publice se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului / investitorului. - Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la rețeaua publică de evacuare a apelor uzate este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. Se vor dirija apele meteorice către zonele verzi din interiorul parcelelor și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (accese, alei, trotuare etc.) - Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat, a antenelor TV-satelit sau a altor instalații tehnico-edilitare pe fațadele vizibile din spațiul public; - Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, TV, de telefonie, curent, sau internet; - Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei, destinat colectării deșeurilor menajere, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor care își desfășoară activitatea pe raza comunei.

Regulament publicat de MDLPA · condiții pentru zona identificată, de verificat pe întregul teren

08

Încadrare urbanistică

Zona dominantă	Lr · Zonă locuire individuală cu dotări complementare dezvoltată pe un parcelar de tip rural	ord904_rlu_detaliat
POT maxim	35%	ord904_rlu_detaliat
CUT maxim	0,6	ord904_rlu_detaliat
Înălțime maximă	8 m	ord904_rlu_detaliat
Regim de înălțime	S/D+P+M	ord904_rlu_detaliat



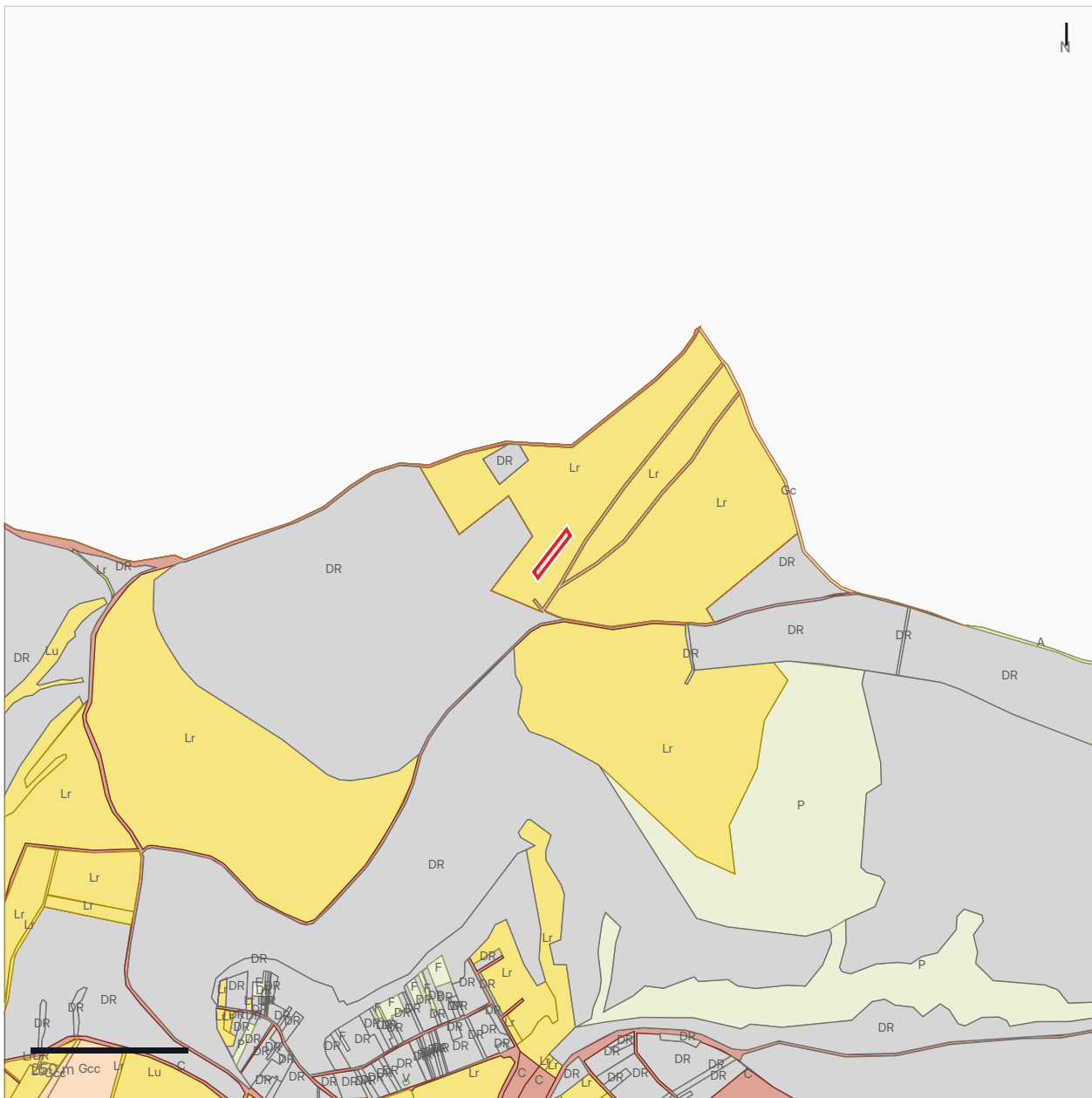
Zonificarea peste parcele

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

Legendă

	terenul analizat		parcele vecine
	limita zonificării		

Imagini satelitare © Google



Zonificare urbanistică

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

Legendă

	terenul analizat		P · Pășuni
	F · Fânețe		DR · Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente
	Lu · Locuire individuală și dotări pe parcelar urban		Lr · Locuire individuală și dotări pe parcelar rural
	Gcc · Zona gospodăriei comunale - cimitire		C · Zonă centrală
	Gc · Zona gospodăriei comunale		A · Arabil
	V · Vii		

09

Cât din teren cade în fiecare categorie

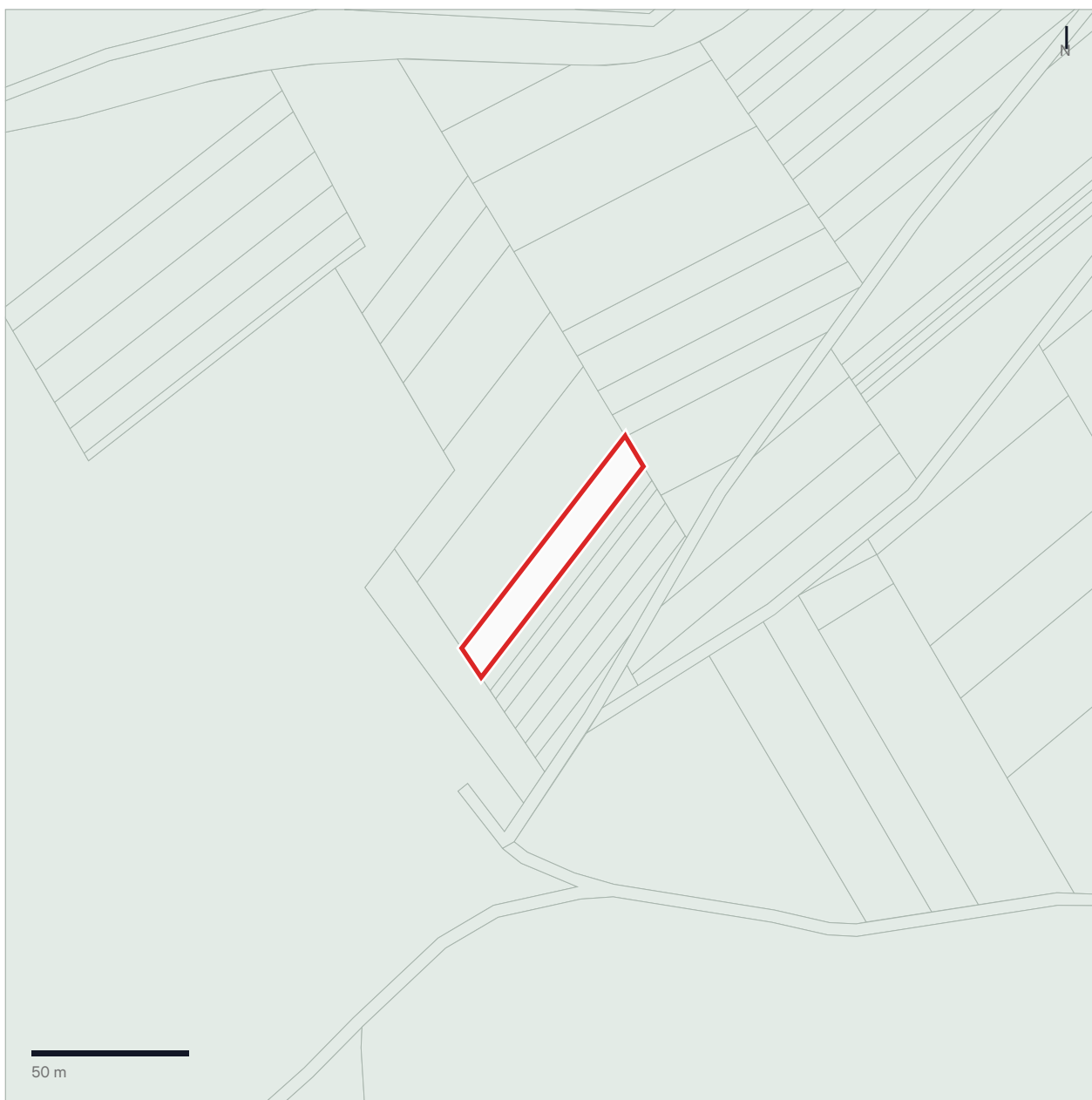
100,0%

Lr · Zonă locuire individuală cu dotări complementare dezvoltată pe un parcelar de tip rural
POT 35% · CUT 0,6 · H 8 m

899,95 mp · zonă de reglementare

Rețele edilitare în apropiere

Primăria acestui UAT nu publică rețelele edilitare, deci despre branșamente nu putem spune nimic aici.



Rețele edilitare

Traseele digitalizate de operatori și primărie. Rețelele acestui UAT nu sunt digitalizate pe platformă.

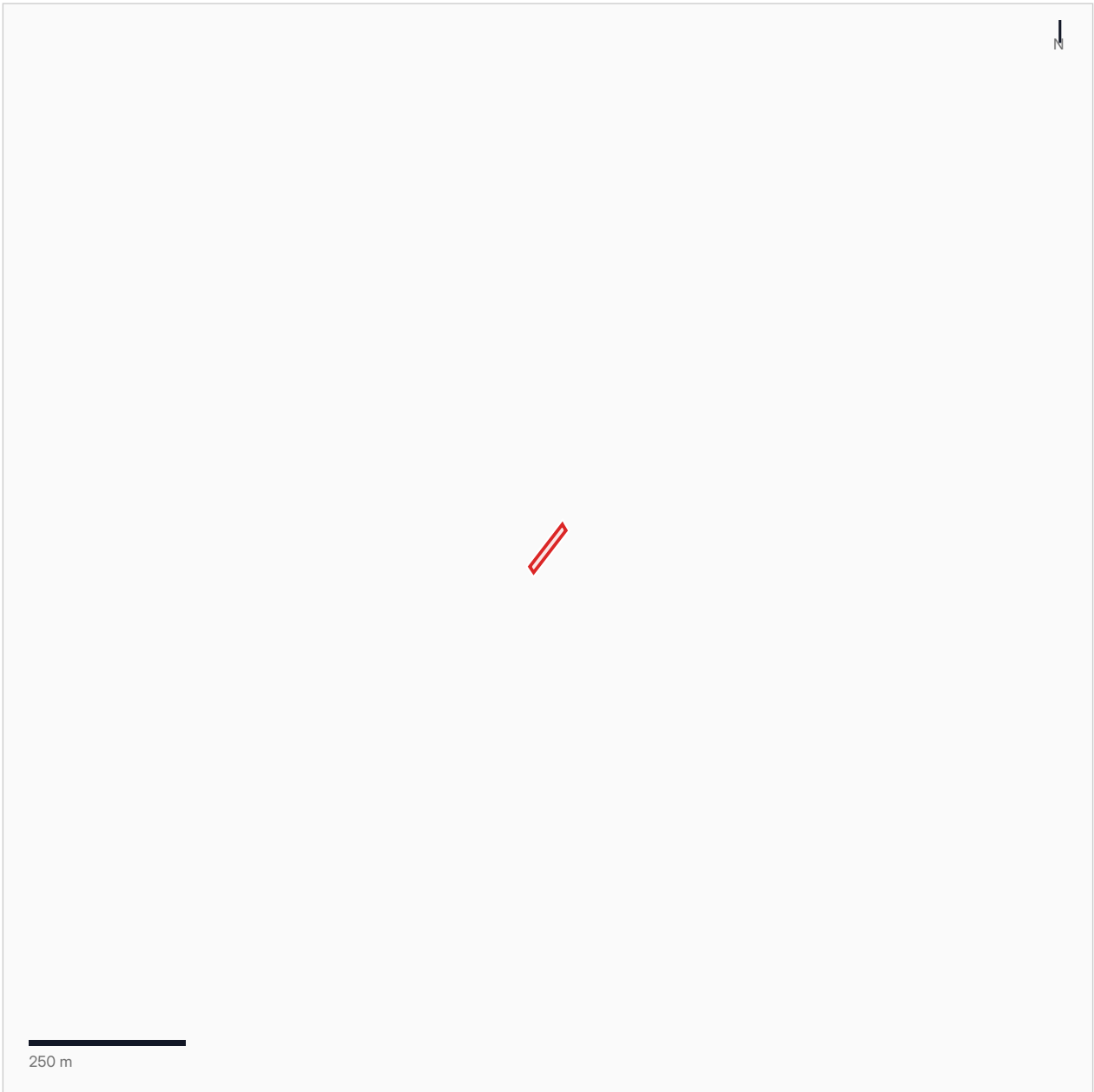
Legendă



terenul analizat



parcele vecine



Documentații și servituți

Perimetre PUG, PUZ și PUD din evidența activă, cu acte și servituți. Vecinătatea nu confirmă aplicarea pe teren. Nicio documentație și nicio servitute digitalizată nu ajunge aici.

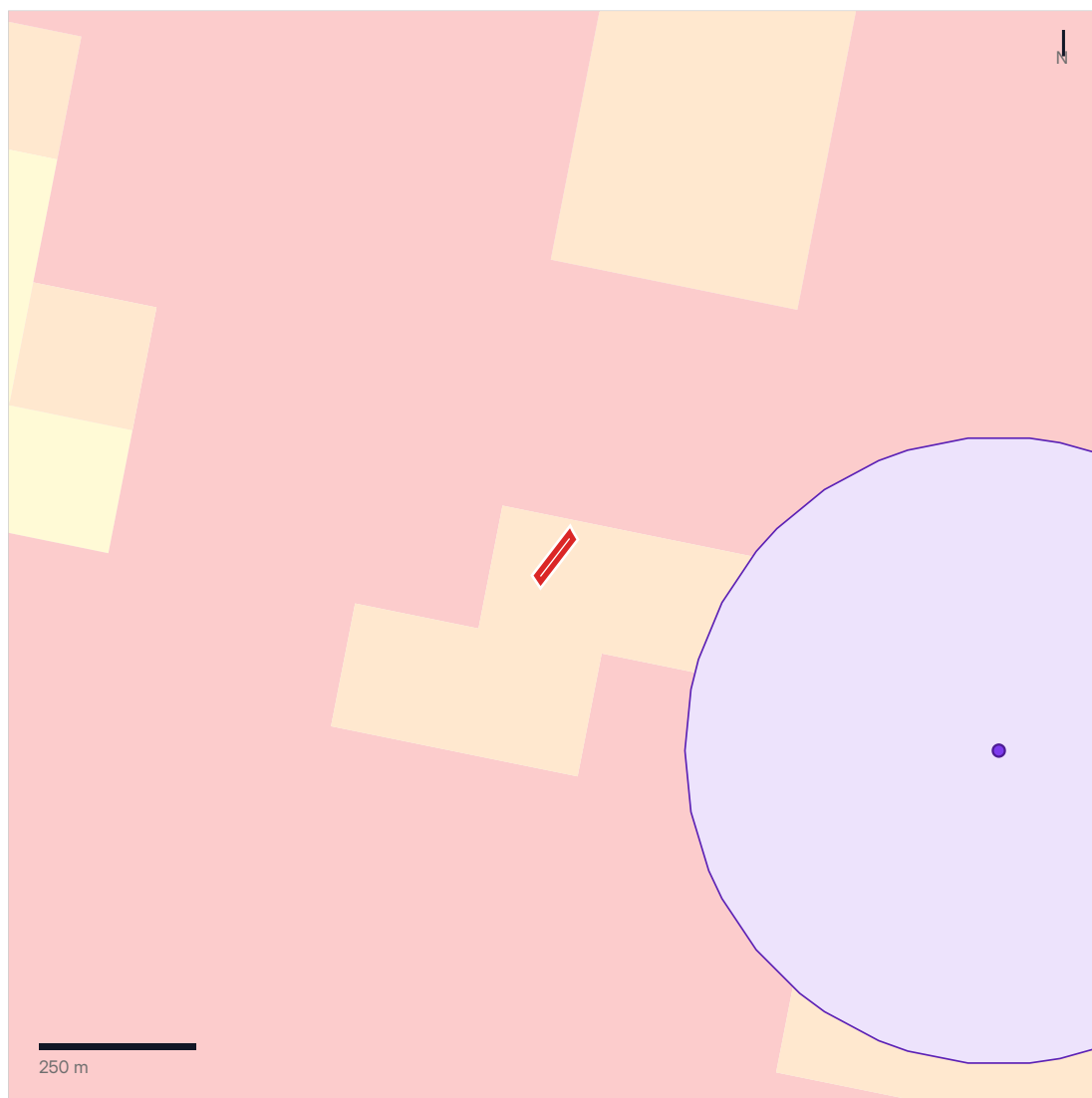
Legendă

 terenul analizat

11

Restricții și avize de care depinde autorizarea

informativ	Inundații: UAT-ul e listat ca afectat (pe cursuri de apă, pe torenți)	Legea 575/2001, anexa 5
informativ	Alunecări de teren: UAT-ul e listat ca afectat, potențial ridicat	Legea 575/2001, anexa 7



Mediu, patrimoniu și risc

Arii naturale, monumente și susceptibilitate la alunecări.

Legendă

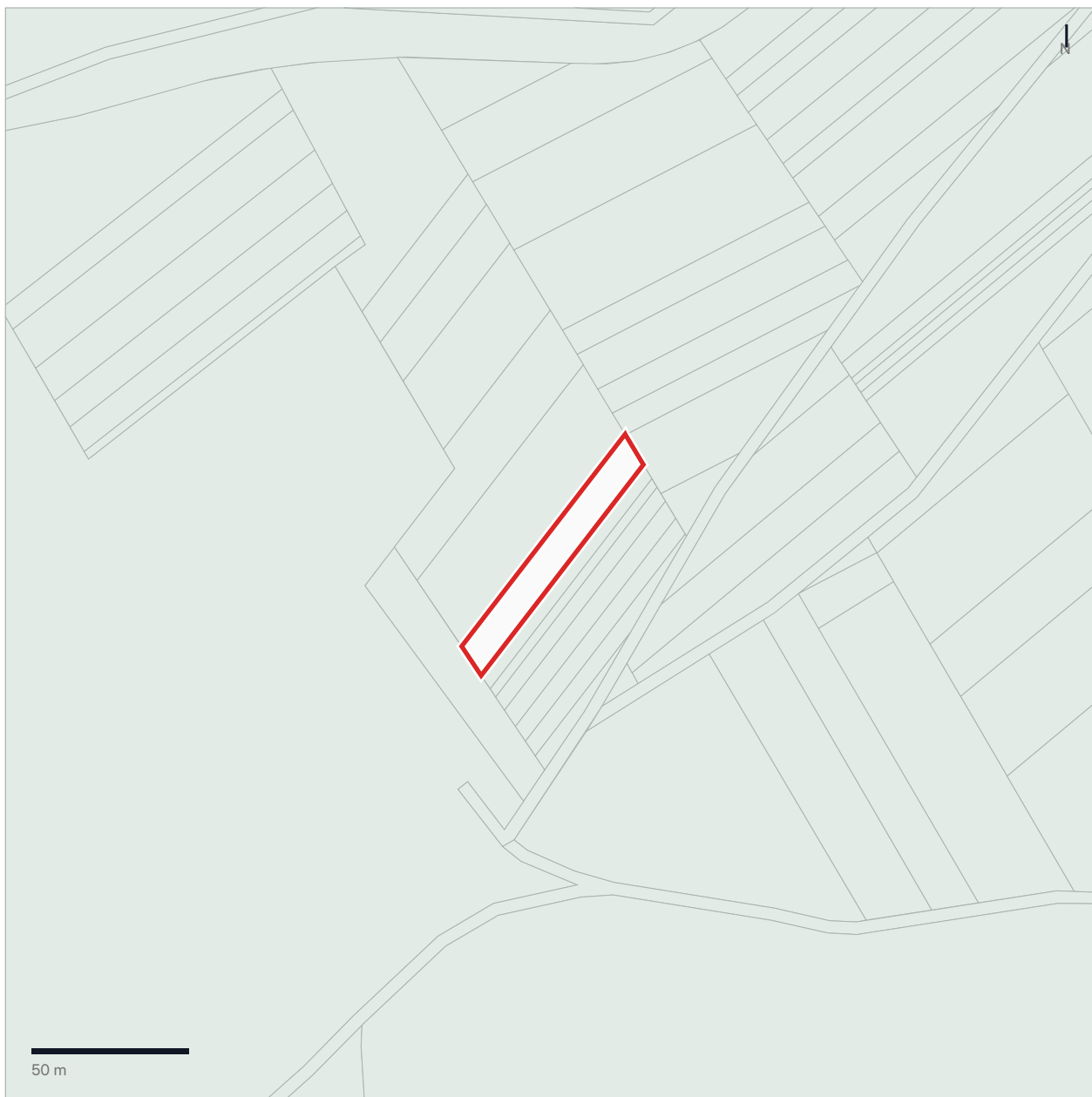
	conturul terenului analizat		monument sau sit
	Alunecări: susceptibilitate mică (2/5)		zonă de protecție a patrimoniului
	Alunecări: susceptibilitate moderată (3/5)		Alunecări: susceptibilitate mare (4/5)

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.

12

Risc natural

Susceptibilitate la alunecări	moderată · clasa 3 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	~10° · moderată	estimare morfometrică din curbele de nivel (MNT ANCPI 5 m)
Inundații	nu apare în extinderile modelate verificate	hărțile de hazard RO-FLOODS, ciclul 2



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. Nu am identificat acte cu număr și dată de emitere în copia consultată pentru această casetă.

Legendă



terenul analizat



parcele vecine

13

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.