

ANALIZA TERENULUI

nr. cadastral 326631

municipiu CLUJ-NAPOCA, județul Cluj

851 mp · în intravilan

Zona dominantă	Liu · LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN
Indicatori	POT 35% · CUT 0,9 · H max 12 m · (S)+P+1+M
Documentații	PUG în vigoare · PUZ pe parcelă
Atenționări	semnale informative · detaliate în document

Pregătit pentru Exemplu pe parcelă cadastrală · PUZ cu acoperire parțială
comanda R8-54975-326631 · generat 06.10.2026, 01:08

Analiza terenului

Exemplu pe parcelă cadastrală · PUZ cu acoperire parțială · comanda
R8-54975-326631 · generat 06.10.2026, 01:08



office@beletage.ro
https://beletage.ro

1. Identificare

Unitate administrativă municipiu CLUJ-NAPOCA, județul Cluj

limite administrative ANCPI ·
nomenclator SIRUTA

Parcelă cadastrală nr. cadastral 326631 · 851 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

2. Documentații de urbanism pe parcelă

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

HCL 493 din 22.12.2014 · acoperă întreaga parcelă

PUZ · P.U.Z. de urbanizare - dezvoltare ansamblu mixt

HCL 75 din 02.02.2023 · acoperă 0,3% din parcelă

Pe parcelă este cartat un PUZ în vigoare.

3. Clădirile de pe parcelele vecine

Clădire vecină retrasă de la limită

Clădirea 265045-C1, de pe parcela vecină 265045, este retrasă cu aproximativ 4,5 m față de limita comună (latura 3). Distanța este calculată din contururile cadastrale eTerra.

Clădire vecină retrasă de la limită

Clădirea 353470-C1V, de pe parcela vecină 353470, este retrasă cu aproximativ 12,1 m față de limita comună (latura 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.

4. Posibilități de construire și variante de volum

Suprafață construită la sol	neconfirmat m ² · plafon POT	POT · procent de ocupare a terenului.
Suprafață desfășurată	neconfirmat m ² · 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

Indicatorul de la punct nu poate fi aplicat întregii parcele: acoperirea completă cu aceeași zonă nu este confirmată.

POT de bază numeric, fără ambiguitate sau conflict.

CUT de bază numeric, cu unitate sigură.

Parcela trebuie să aibă contur valid și să fie acoperită integral de aceeași zonă Liu.

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.

5. 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

6. 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
 Drum de acces	 Alee de circulație în parcare
 Potecă	 Străzi și drumuri
 Drum de acces la proprietate	 Alee pietonală
 Scări pietonale	 Stradă pietonală
 Drum agricol sau forestier	 Drum în construcție
 Pârâu	 Folosiță cartată: locuințe
 Teren în amenajare sau construcție	 Vegetație arbustivă
 Suprafață cu iarbă	 Pajiște
 Teren de recreere	

Străzi și drumuri apropiate: Strada Ștefan Luchian (circa 6 m); Strada Nicolae Tonitza (circa 63 m); Aleea Gogu Constantinescu (circa 90 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.

7. 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



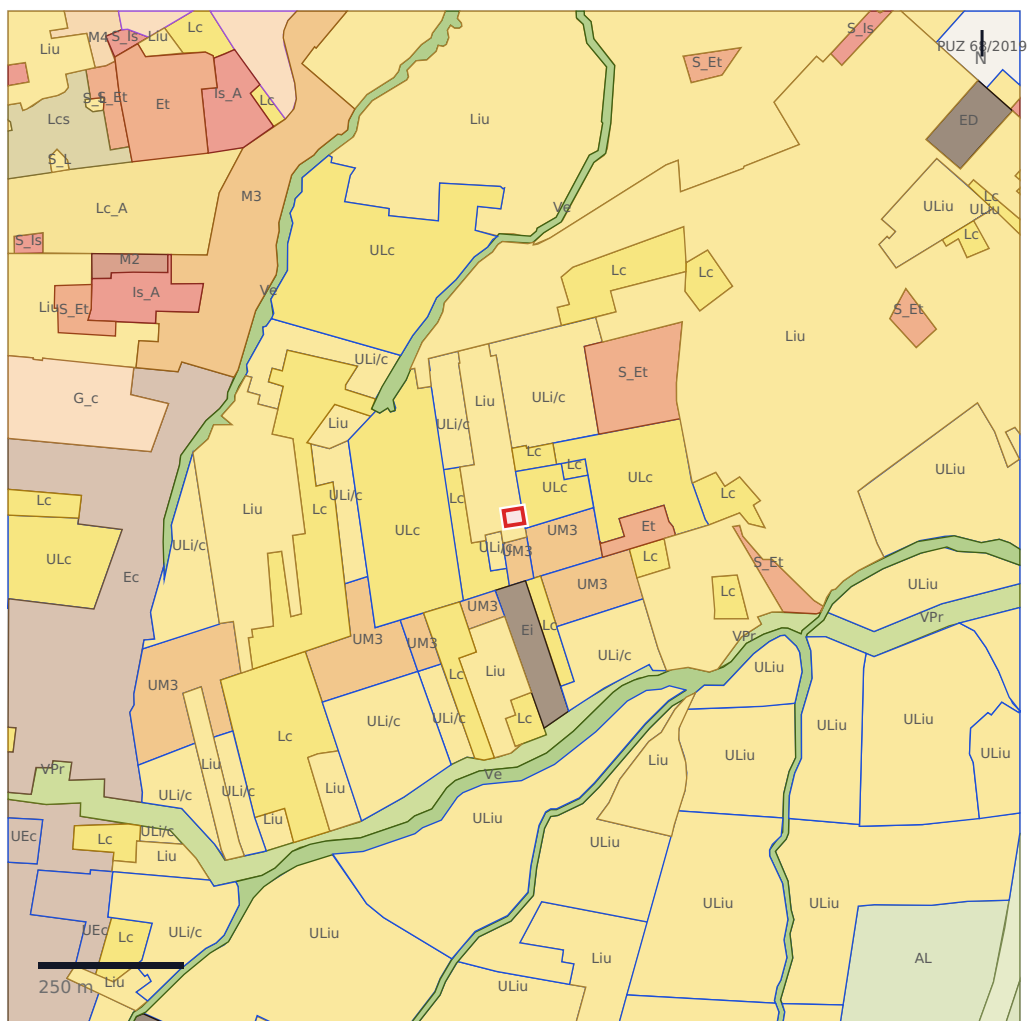
Zonificarea peste parcele

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

Legendă

	terenul analizat		parcele vecine
	Construcții cadastrale		limita zonificării

Imagini satelitare © Google



Zonificare urbanistică

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

Legendă

 terenul analizat	 S_L · Locuințe joase, parcele între blocuri; construire interzisă
 S_Is · Instituții și servicii în clădiri dedicate, în afara centrului	 Ec · Comerț în unități de mari dimensiuni
 ULc · Urbanizare: locuințe colective și dotări	 S_Et · Activități de servicii în zone rezidențiale
 Lc · Locuințe colective realizate după 1990	 M4 · Zonă mixtă, construire deschisă; artere locale
 ZCP_G_c · Zonă protejată: cimitire	 Liu · Locuințe joase pe parcelar urban
 ULi/c · Urbanizare: locuințe joase, individuale și colective mici	 AL · Terenuri agricole în intravilan: livezi
 ULiu · Urbanizare: locuințe joase pe parcelar urban	 UM3 · Urbanizare: zonă mixtă, construire deschisă; artere principale
 Lc_A · Locuințe colective realizate înainte de 1990	 Tr · Circulație rutieră și amenajări aferente
 Lcs · Cămine studențești	 VPr · Spații verzi de protecție: infrastructură, sănătate, versanți și reconstrucție ecologică
 G_c · Cimitire, capele și clădiri aferente	 Ve · Spații verzi pentru protecția apelor și culoare ecologice
 M2 · Zonă mixtă, construire închisă; artere locale	 ED · Infrastructură edilitară
 UEc · Urbanizare: comerț în unități de mari dimensiuni	 M3 · Zonă mixtă, construire deschisă; artere principale
 Ei · Activități industriale	 PUZ · HCL 68/2019 (referință în strat) · funcțiune neprecizată în strat
 Is_A · Instituții și servicii în ansambluri independente	 Et · Activități economice de servicii

8. Cât din teren cade în fiecare categorie

Terenul de 851 mp este tăiat de 2 zone de reglementare, deci un singur set de indicatori nu îl descrie. Fiecare felie de mai jos are indicatorii ei.

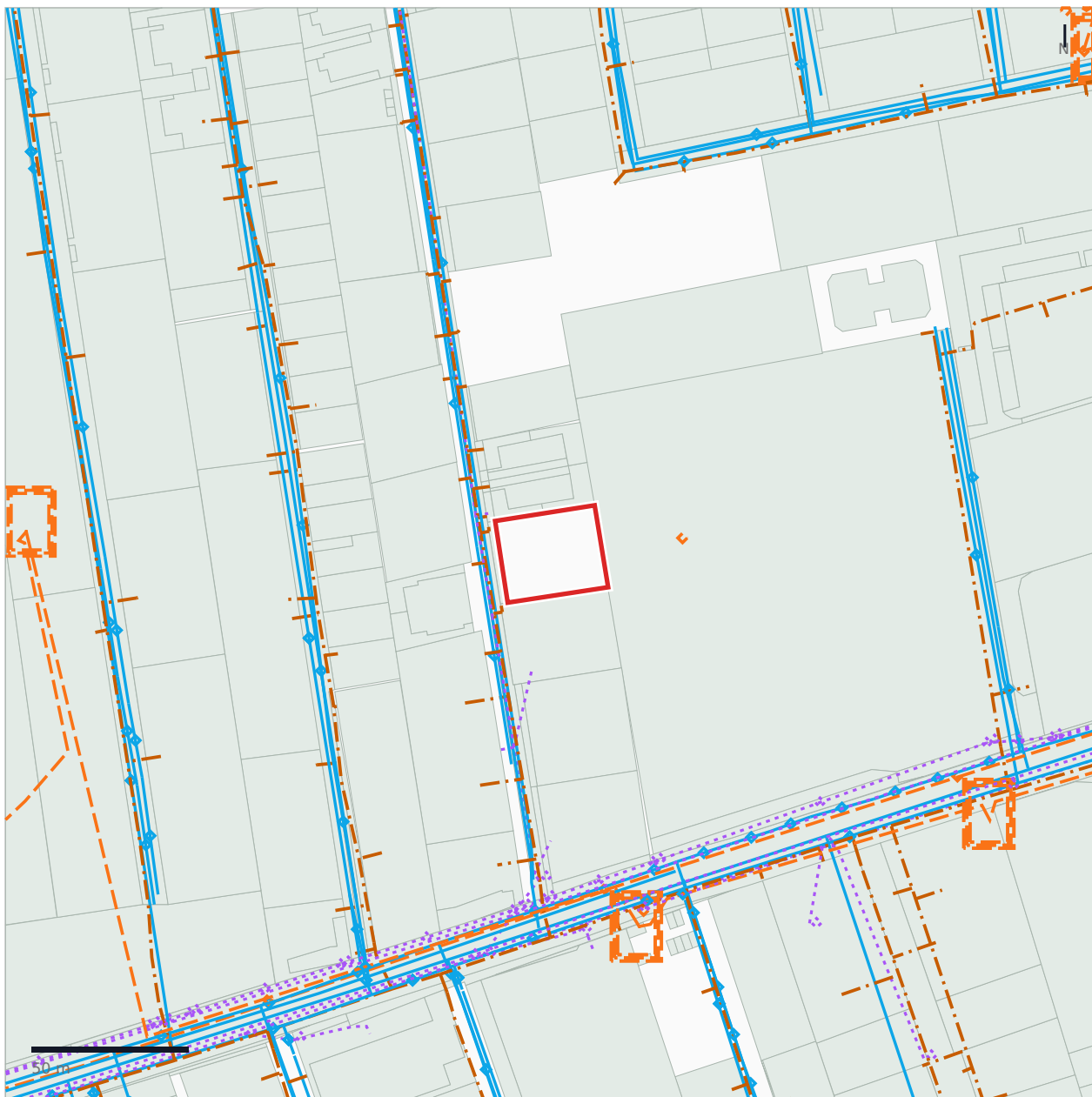
99,4%	Liu · LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN POT 35% · CUT 0,9 · H 12 m	846,42 mp · zonă de reglementare
0,6%	ULc · Zonă de urbanizare - Ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente POT 35% (pentru locuire); POT 40% (la parterul cu funcțiuni) · CUT 1,2 (pentru locuire); CUT 1,4 (la parterul cu funcțiuni) · H 21 m, până la 28 m doar pentru accentele verticale · H cornișă 18 m, până la 24 m doar pe parcelele de colț	4,8 mp · zonă de reglementare

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

9. Rețele edilitare în apropiere

Gaz natural	la 2 m · 14 tronsoane la sub 50 m
Telecomunicații (fibră)	la 3 m · 14 tronsoane la sub 50 m
Apă și canalizare	la 4 m · 6 tronsoane la sub 50 m
Rețea electrică	la 26 m · 1 tronson 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

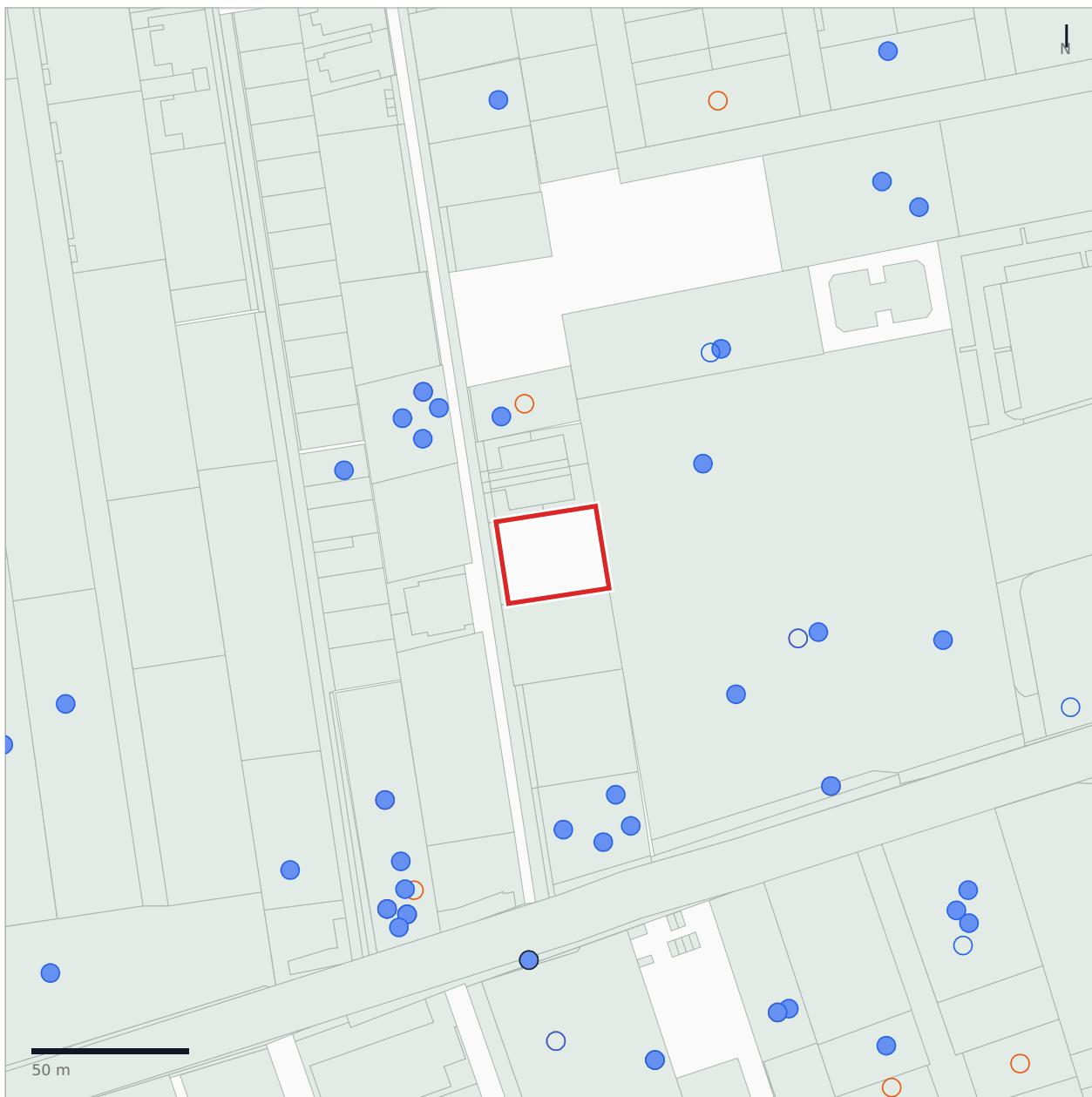
Traseele digitalizate de operatori și primărie.

Legendă

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

10. Din evidențele primăriei

Construit acum	254 mp amprentă la sol, în 1 construcție	evidența de construcții OCPI
Autorizări în jur	26 pe o rază de 100 m, niciuna chiar pe teren	certIFICATE de urbanism și autorizații, 2019 până azi



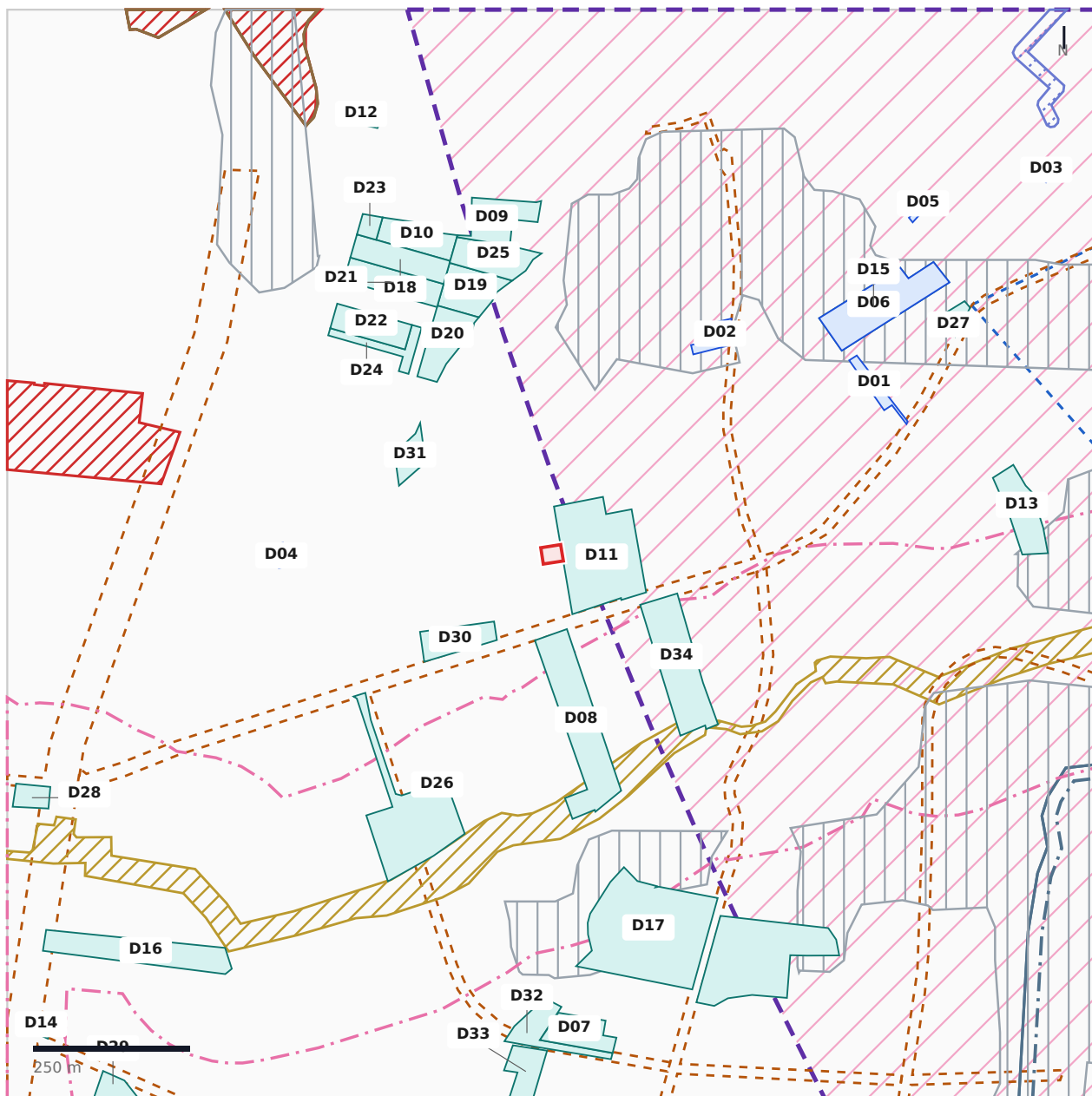
Autorizări în jurul terenului

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	○	Autorizații de construire · termen calculat depășit
●	Certificate de urbanism · dată de expirare în viitor	○	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 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
	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

11. 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.

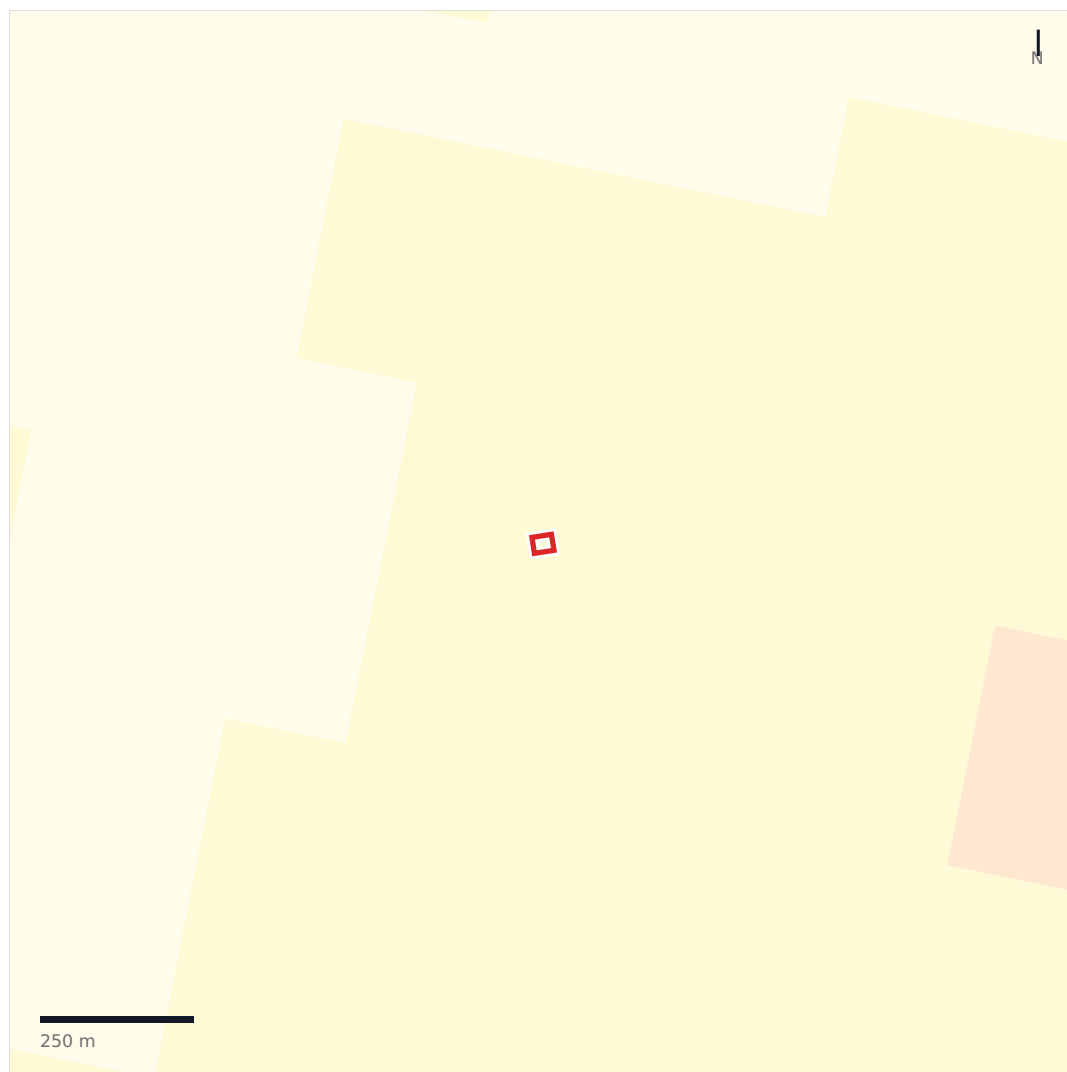
Reper / tip	Act de aprobare	Scop și stare în registru
D01 PUD	HCL 50 din 17.02.2025	Construire 2 locuințe unifamiliale, (S)+P+E în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 17.02.2027
D02 PUD	HCL 94 din 20.03.2026	Construire grădiniță, S+P+E, amenajări exterioare în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 20.03.2029
D03 PUD	HCL 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
D04 PUD	HCL 668 din 11.10.2024	Construire locuință semicolectivă, S+P+E în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 11.10.2026
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 22 din 20.01.2026	Parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 20.01.2033
D07 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
D08 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
D09 PUZ	HCL 652 din 01.08.2018	Denumire neprecizată la sursă 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 75 din 02.02.2023	P.U.Z. de urbanizare - dezvoltare ansamblu mixt perimetrul intersectează terenul · activ în evidența sursei · termen publicat: 02.02.2028
D12 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
D13 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
D14 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
D15 PUZ	HCL 22 din 20.01.2026	Parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 20.01.2033

Reper / tip	Act de aprobare	Scop și stare în registru
D16 PUZ	HCL 590 din 04.09.2026	de urbanizare în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 04.09.2033
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 Instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 07.09.2029
D28 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
D29 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
D30 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
D31 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

Reper / tip	Act de aprobare	Scop și stare în registru
D32 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
D33 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
D34 PUZ	HCL 105 din 27.03.2025	Urbanizare în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 27.03.2030

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 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.

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	~4° · 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

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.