

ANALIZA TERENULUI

nr. cadastral 298492

municipiu CLUJ-NAPOCA, județul Cluj

512 mp · în intravilan

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.

Pregătit pentru Exemplu pe parcelă cadastrală · Liu: locuință individuală nouă, izolată, P+1+R
comanda R8-54975-298492 · generat 06.10.2026, 01:08

Analiza terenului

Exemplu pe parcelă cadastrală · Liu: locuință individuală nouă, izolată,
P+1+R · comanda R8-54975-298492 · 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 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		parcele vecine
	Construcții cadastrale		Construcții marcate fără acte în eTerra

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

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

3. 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.

4. Posibilități de construire și variante de volum

Suprafață construită la sol	179,2 m ² · plafon POT	POT · procent de ocupare a terenului.
Suprafață desfășurată	460,8 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

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

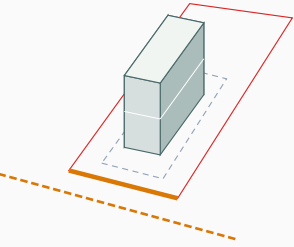
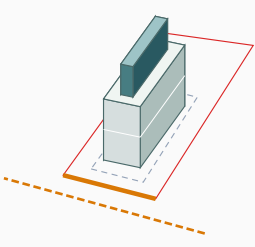
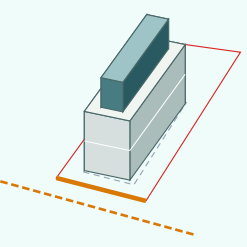
Extras OpenStreetMap din 03.10.2026. Pozițiile sunt orientative; accesul public se confirmă separat.

© 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
---	---	---

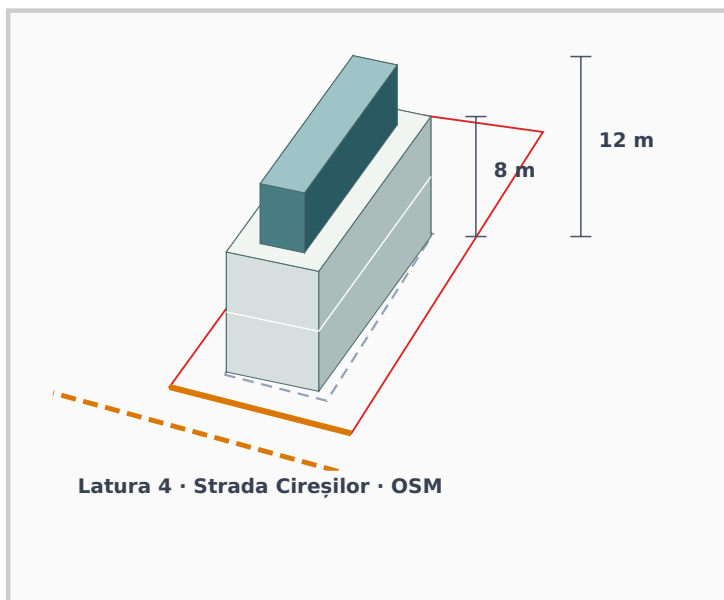
Vederi schematice, fără scară. Cele trei variante folosesc aceeași zonă de amplasare și aceleași condiții.

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		zonă de amplasare după retrageri
	ax de drum OSM, orientativ		P+1 · parter și un etaj
	R · etaj retras		latura stradală selectată
	8 m · înălțimea corpului P+1		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.

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 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
	Folosință cartată: locuințe		Suprafață cu iarbă
	Lac sau suprafață de apă		Alte folosințe cartate
	Cimitir		

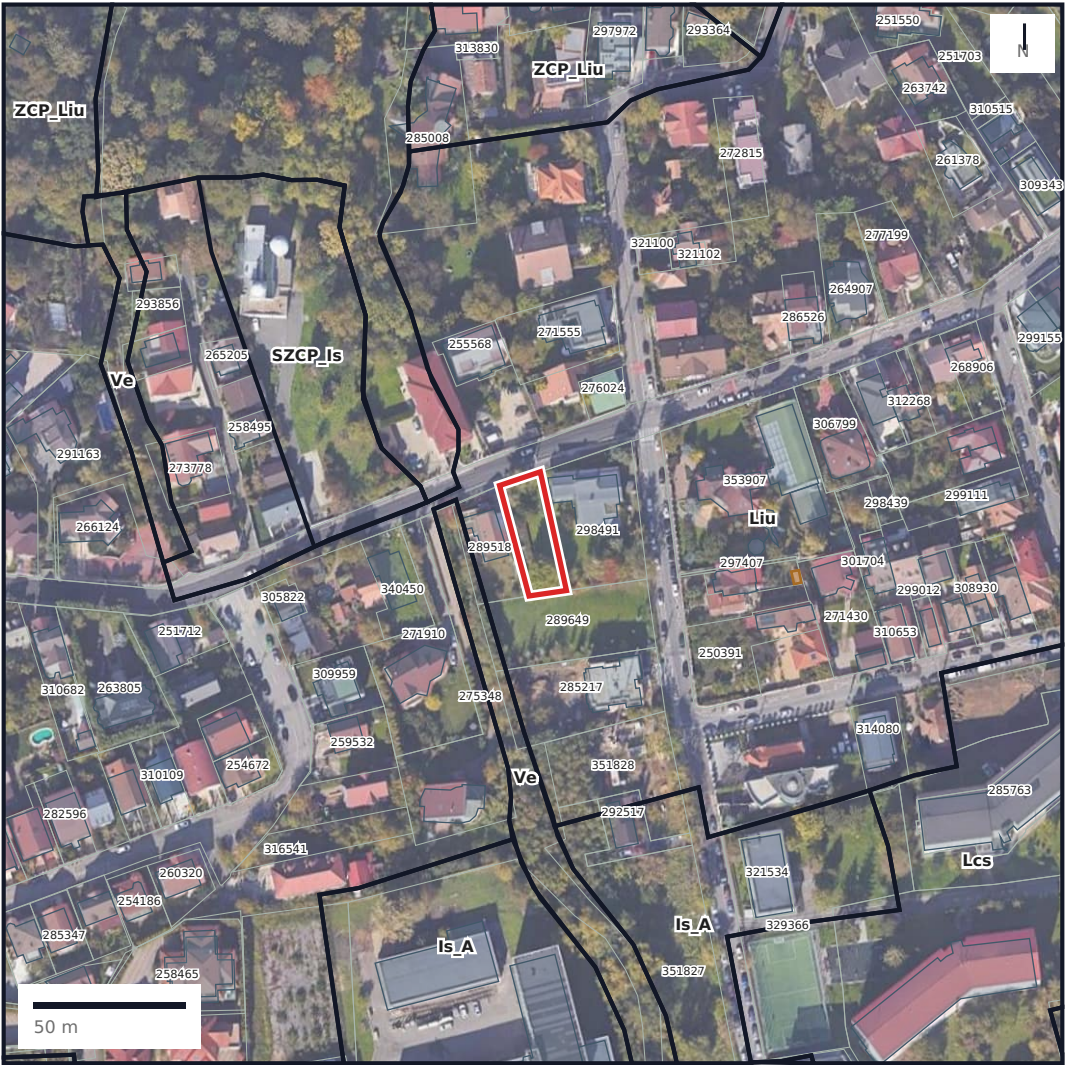
Străzi și drumuri apropiate: Strada Cireșilor (circa 4 m); Strada Ceahlău (circa 30 m); Strada Rene Descartes (circa 56 m). Accesul la parcelă se verifică separat.

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.

7. 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



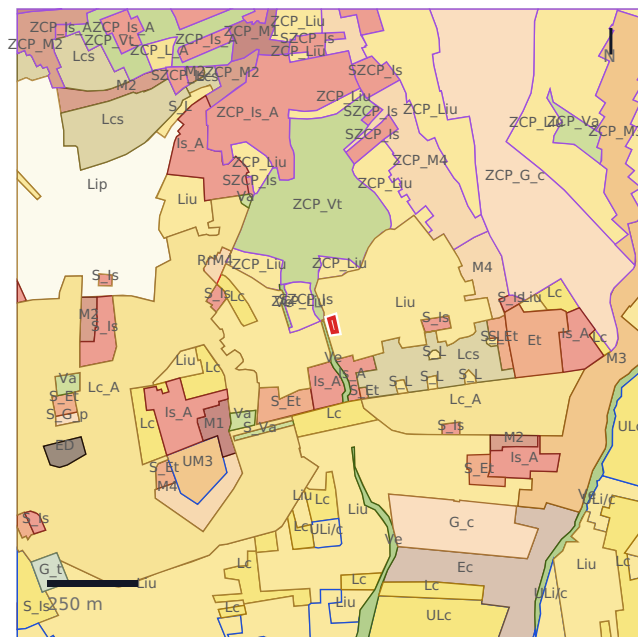
Zonificarea peste parcele

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



Zonificare urbanistică

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

Legendă

	terenul analizat		ZCP_Is_A · Zonă protejată: instituții și servicii în ansambluri independente		ZCP_Liu · Zonă protejată: locuințe joase pe parcelar urban
	M2 · Zonă mixtă, construire închisă; artere locale		Lcs · Cămine studențești		S_L · Locuințe joase, parcele între blocuri; construire interzisă
	SZCP_Is · Instituții și servicii în clădiri dedicate, în afara centrului		M4 · Zonă mixtă, construire deschisă; artere locale		Liu · Locuințe joase pe parcelar urban
	S_Is · Instituții și servicii în clădiri dedicate, în afara centrului		ULc · Urbanizare: locuințe colective și dotări		S_Et · Activități de servicii în zone rezidențiale
	Lc · Locuințe colective realizate după 1990		S_G_p · Gospodărire comunală: piețe agroalimentare, de vechituri și obor		Is_A · Instituții și servicii în ansambluri independente
	Ve · Spații verzi pentru protecția apelor și culoare ecologice		ZCP_Vt · Zonă construită protejată - Zonă verde cu caracter tematic		Lip · Locuințe joase pe parcelar periferic
	ZCP_M2 · Zonă protejată: mixtă, construire închisă; artere locale		ZCP_M4 · Zonă protejată: mixtă, construire deschisă; artere locale		RrM4 · Restructurare: zonă mixtă, construire deschisă; artere locale
	ZCP_L_A · Zonă protejată: ansambluri unitare de locuințe		ZCP_M1 · Zonă protejată: mixtă, construire închisă; artere principale		ULi/c · Urbanizare: locuințe joase, individuale și colective mici
	S_Va · Spații verzi publice aferente arterelor de circulație		Lc_A · Locuințe colective realizate înainte de 1990		Ec · Comerț în unități de mari dimensiuni
	Va · Scururi, grădini și parcuri cu acces public		UM3 · Urbanizare: zonă mixtă, construire deschisă; artere principale		M1 · Zonă mixtă, construire închisă; artere principale
	G_c · Cimitire, capele și clădiri aferente		ED · Infrastructură edilitară		G_t · Gospodărire comunală: depouri de transport și salubritate
	M3 · Zonă mixtă, construire deschisă; artere principale		ZCP_G_c · Zonă protejată: cimitire		ZCP_Va · Zonă protejată: scuaruri, grădini și parcuri publice
	Et · Activități economice de servicii		ZCP_M3 · Zonă protejată: mixtă, construire deschisă; artere principale		

8. Cât din teren cade în fiecare categorie

100,0%

Liu · -/-
POT 35% · CUT 0,9 · H 12 m

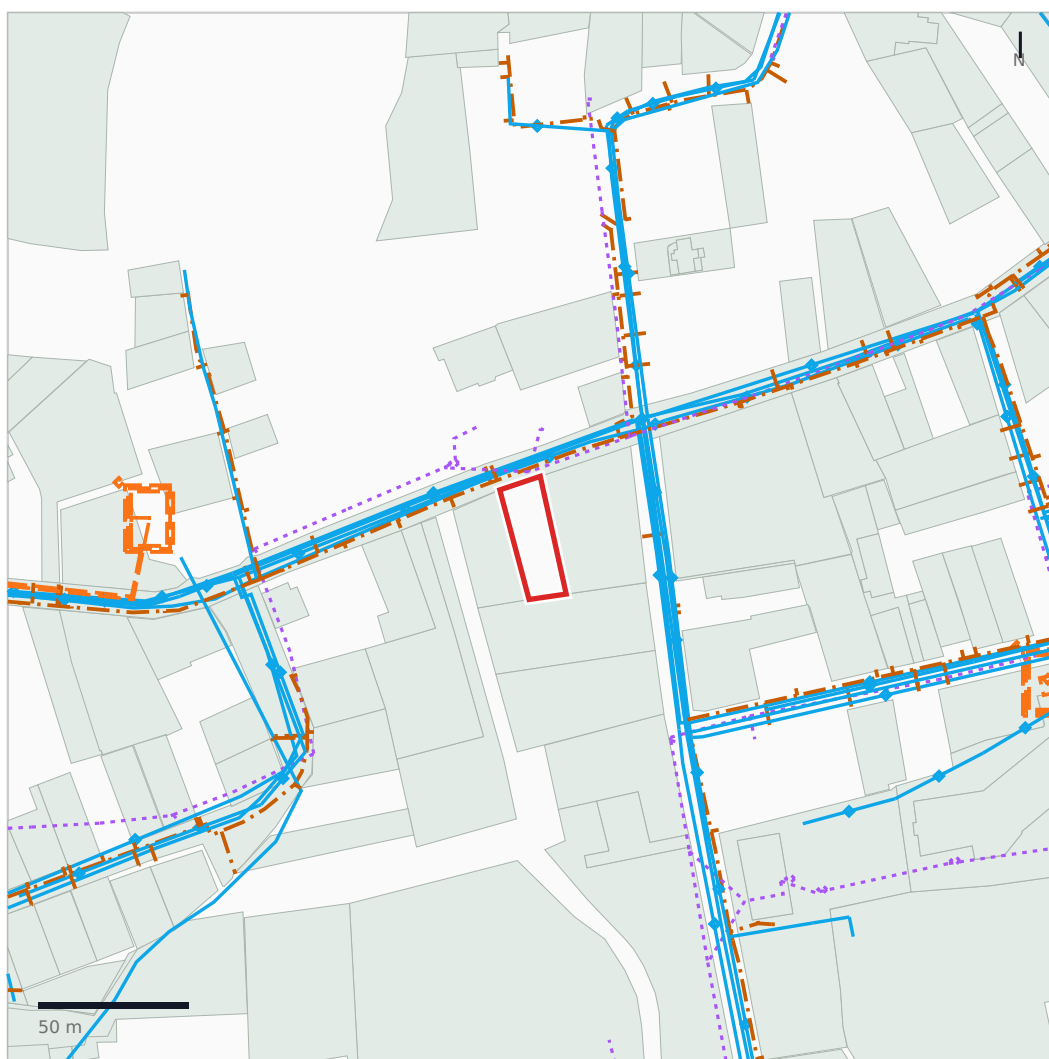
512,19 mp · zonă de
reglementare

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

9. 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

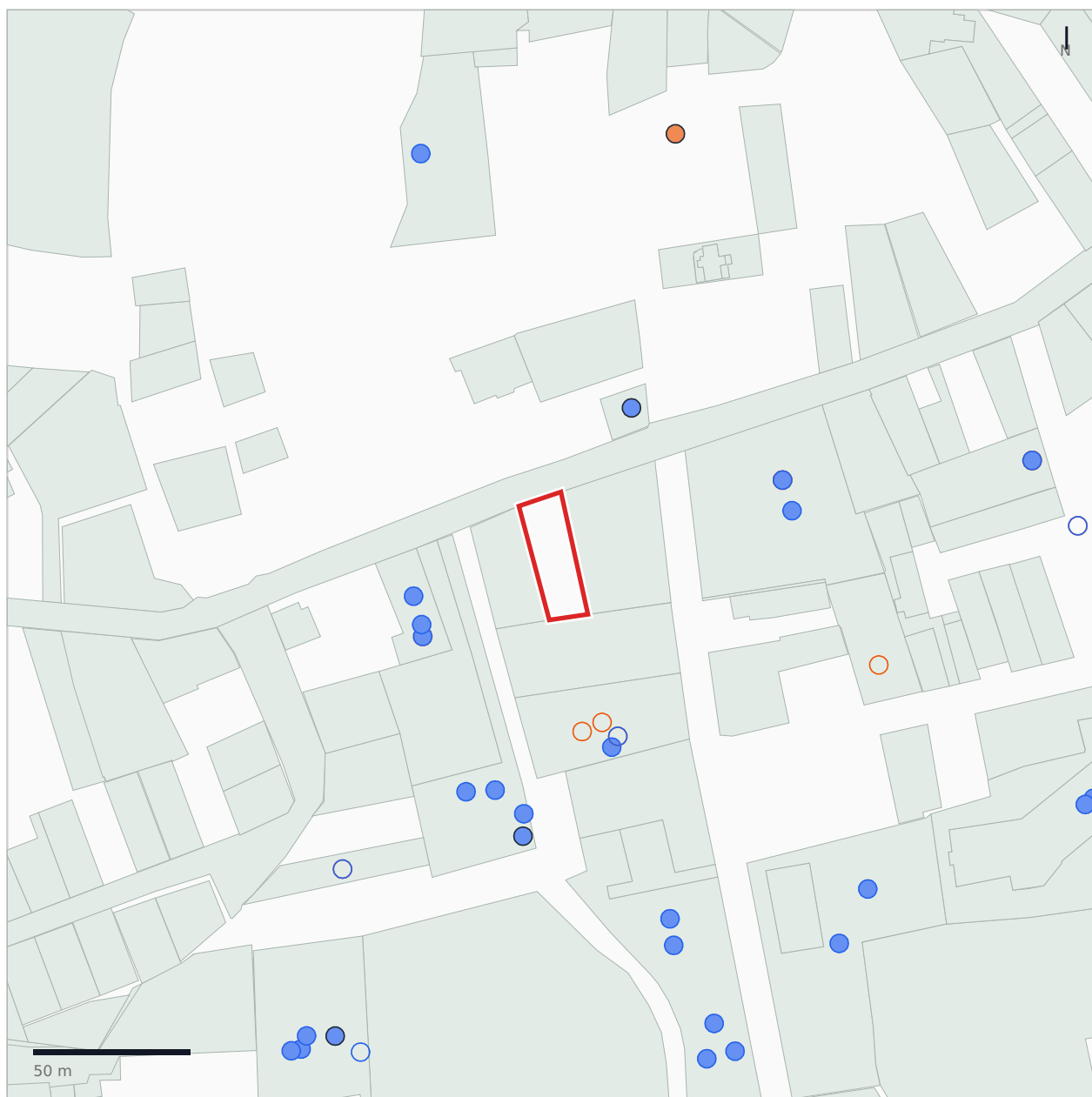
	terenul analizat		Gaz natural
	Rețea electrică		Telecomunicații
	Apă și canalizare		parcele vecine

10. 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



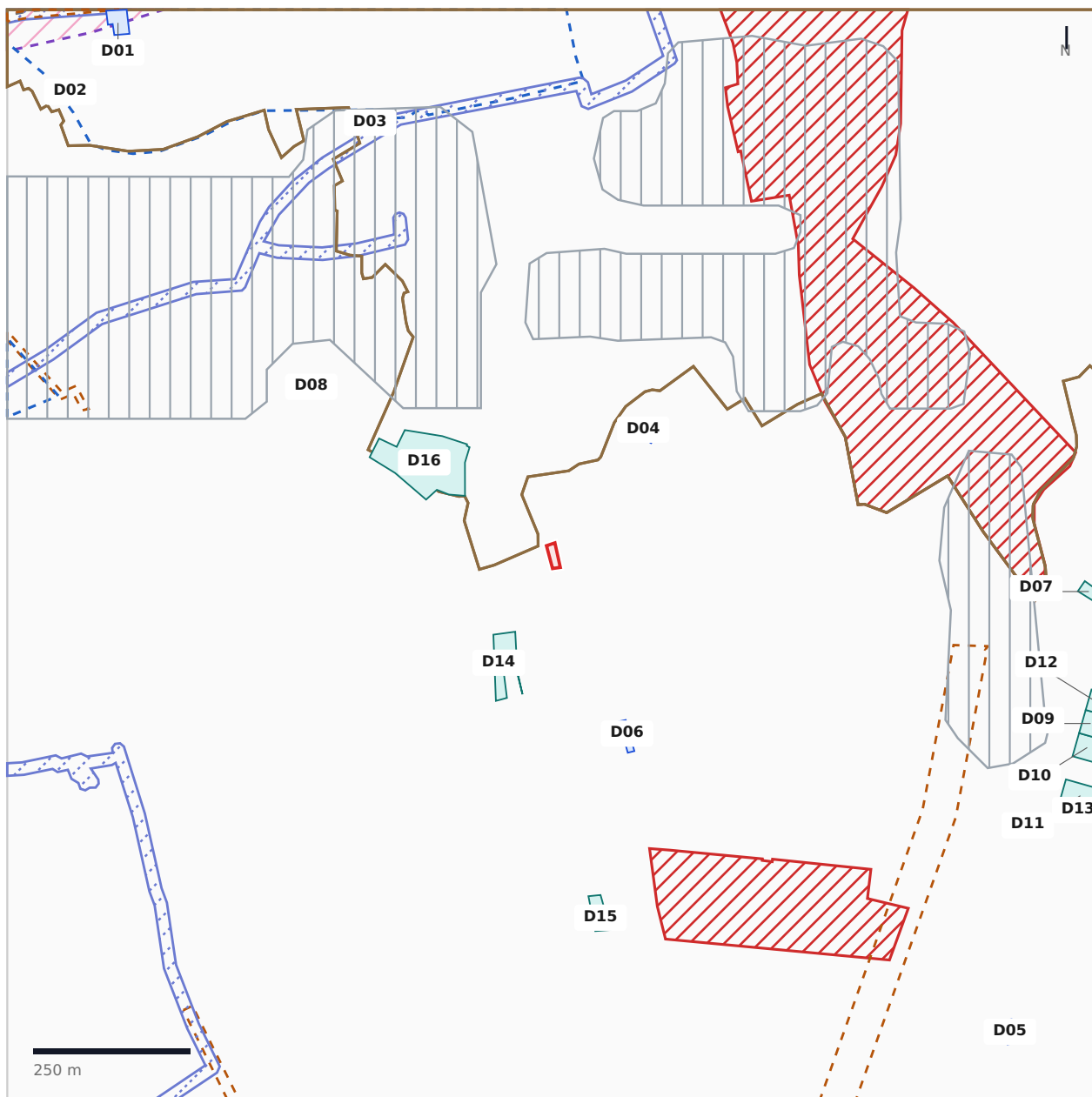
Autorizări în jurul terenului

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.



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		Aliniament stradal
	Risc mediu-mare de alunecări		Protecția mijloacelor de navigație aeriană și meteorologice
	Zonă arheologică protejată		Protecția magistrelor de apă
	Zonă construită protejată		Protecție sanitară: surse de apă, cimitire, unități cu risc tehnologic
	Limita zonei reglementate prin PUZ		

11. Actele documentațiilor cartate în vecinătate

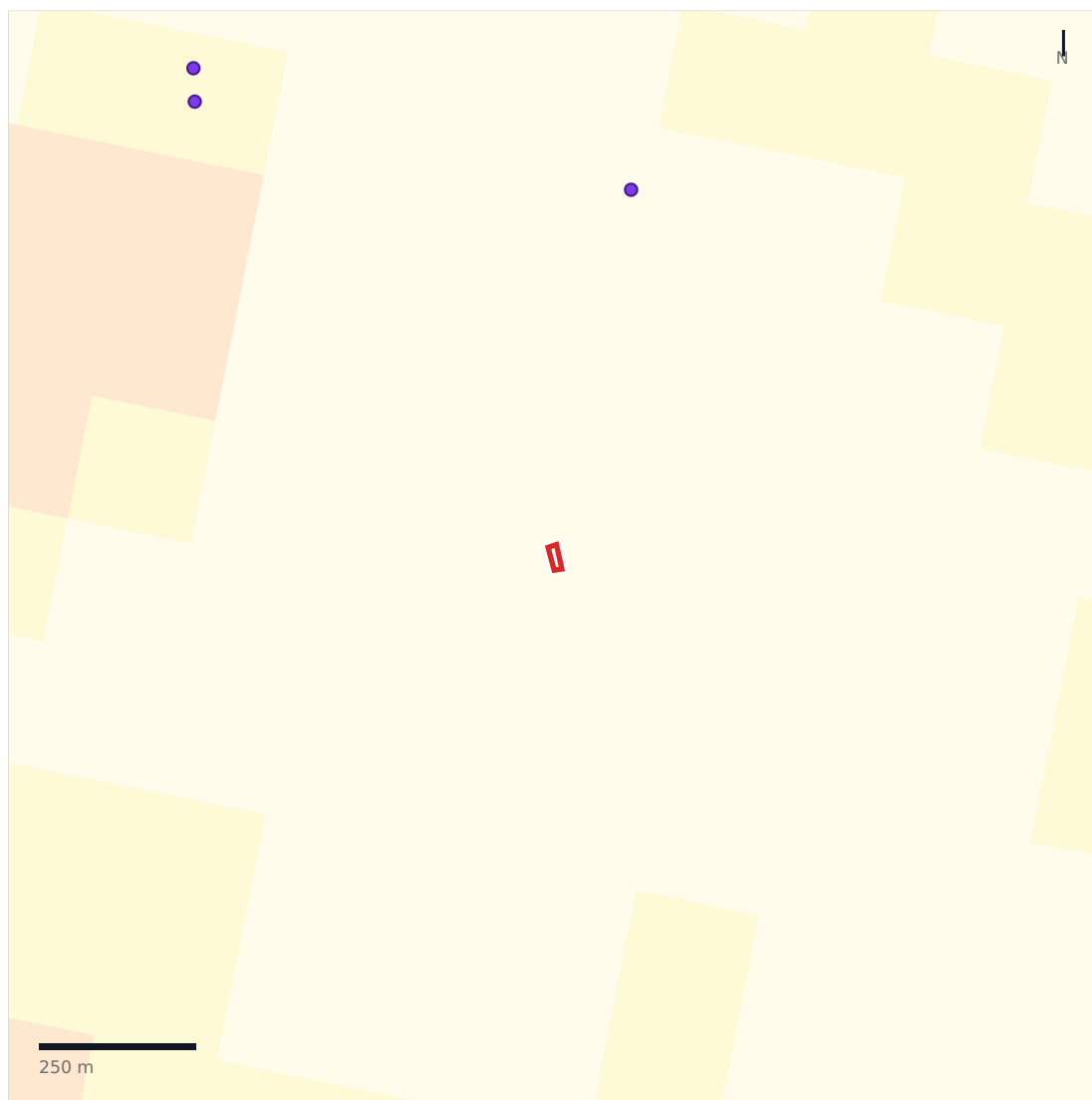
Reperetele D01, D02 etc. identifică perimetrele de pe hartă. „În vecinătate” nu înseamnă că documentația se aplică terenului analizat. Lipsa termenului sau a HCL-ului rămâne explicită.

Reper / tip	Act de aprobare	Scop și stare în registru
D01 PUD	HCL 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

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	●	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.

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	~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

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.