

ANALIZA TERENULUI

nr. cadastral 319483

municipiu CLUJ-NAPOCA, județul Cluj

340 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
Atenționări	sunt restricții de verificat · detaliate în document

Pregătit pentru Exemplu pe parcelă cadastrală · Liu, 340 mp, sub prag
comanda R8-54975-319483 · generat 06.10.2026, 01:08

Analiza terenului

Exemplu pe parcelă cadastrală · Liu, 340 mp, sub prag · comanda
R8-54975-319483 · generat 06.10.2026, 01:08



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

1. Identificare

Unitate administrativă municipiu CLUJ-NAPOCA, județul Cluj

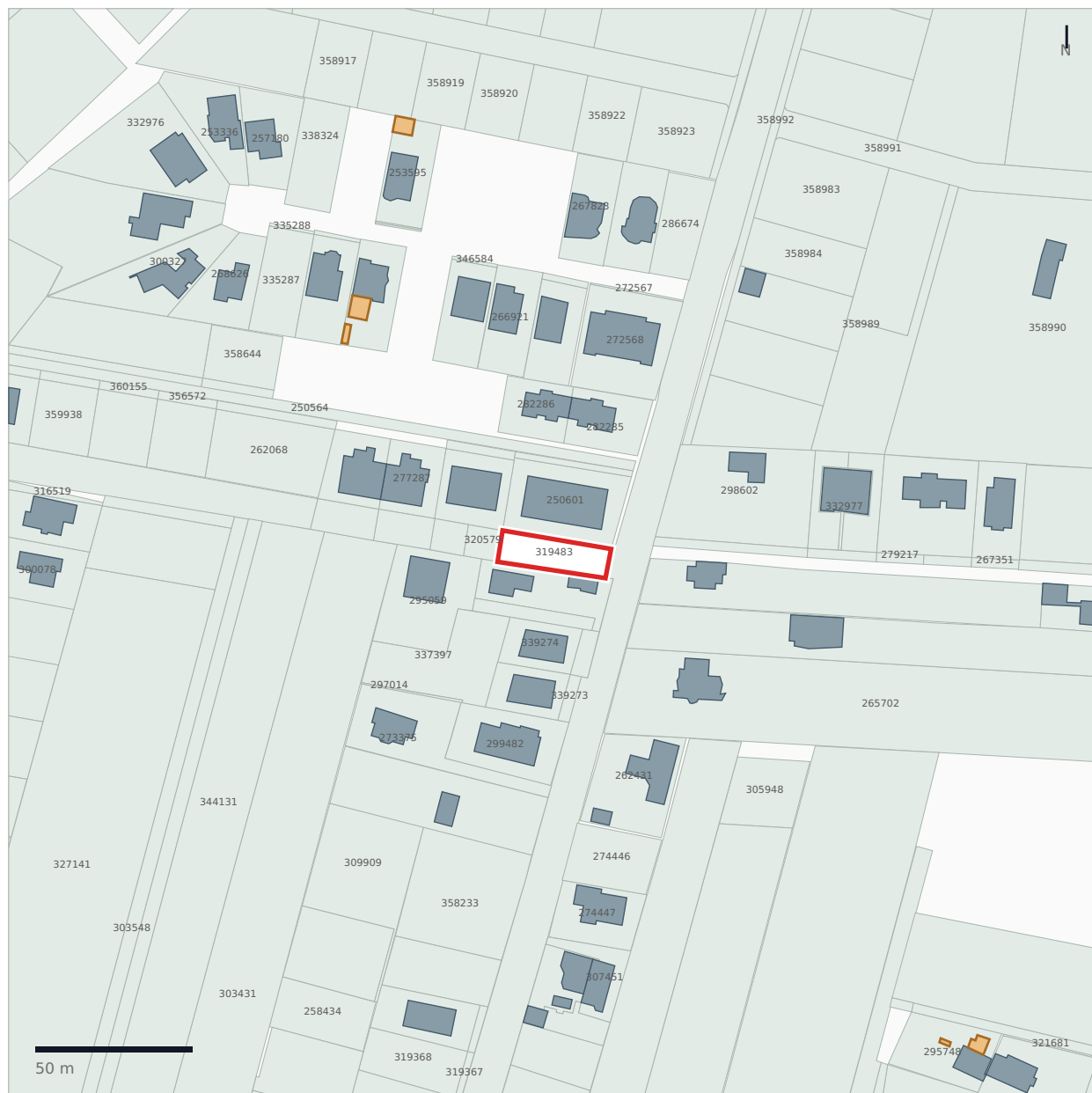
limite administrative ANCPI ·
nomenclator SIRUTA

Parcelă cadastrală nr. cadastral 319483 · 340 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 |

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 296287-C1, de pe parcela vecină 296287, este retrasă cu aproximativ 0,6 m față de limita comună (latura 2). Distanța este calculată din contururile cadastrale eTerra.

Clădire vecină retrasă de la limită

Clădirea 296287-C2, de pe parcela vecină 296287, este retrasă cu aproximativ 2,6 m față de limita comună (latura 2). Distanța este calculată din contururile cadastrale eTerra.

Clădire vecină retrasă de la limită

Clădirea 250601-C1, de pe parcela vecină 250601, este retrasă cu aproximativ 5,6 m față de limita comună (latura 4). 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	119 m ² · plafon POT	POT · procent de ocupare a terenului.
Suprafață desfășurată	306 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 1 · Strada Măceșului · spate: latura 3	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.
--------------------	---	--

Suprapunere cu un contur de clădire OSM

Conturul unei clădiri din OpenStreetMap se suprapune cu terenul analizat. Harta este orientativă; existența și poziția construcției trebuie confirmate înainte de folosirea scenariului pentru un teren liber.

OpenStreetMap · consultă conturul cartat

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 parcelei este 340,3 mp, sub minimul de 350 mp al zonei Liu. Excepția din art. 4 necesită PUD.

Latura stradală selectată are 9,4 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.

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

Legendă

	terenul analizat		Linie de înaltă tensiune · 110 kV
●	Stâlp pentru linie electrică		Clădiri cartate în OSM
	Străzi și drumuri		Drum de acces
	Pârâu		Drum agricol sau forestier
	Drum de acces la proprietate		Potecă
	Folosișă cartată: locuințe		Teren agricol
	Livadă		

Străzi și drumuri apropiate: Strada Măceșului (circa 6 m); Strada Tudor Mușatescu (circa 169 m); Strada Eta Boeriu (circa 200 m). Accesul la parcelă se verifică separat.

Linie de înaltă tensiune · 110 kV

Circa 431 m de teren

OpenStreetMap · poziție aproximativă · vezi pe hartă

Stâlp pentru linie electrică

Circa 431 m de teren

OpenStreetMap · poziție aproximativă · vezi pe hartă

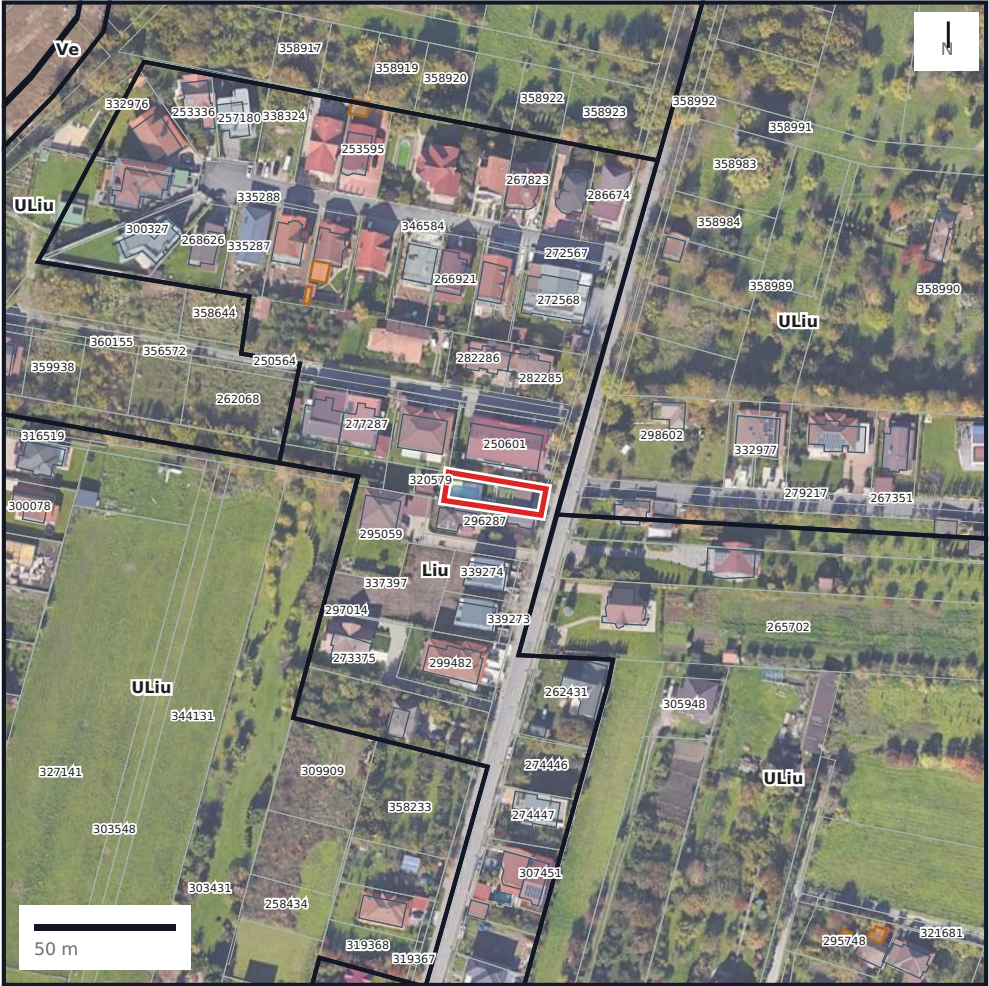
Licență și atribuire

© OpenStreetMap contributors

ODbL 1.0 · OpenStreetMap

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



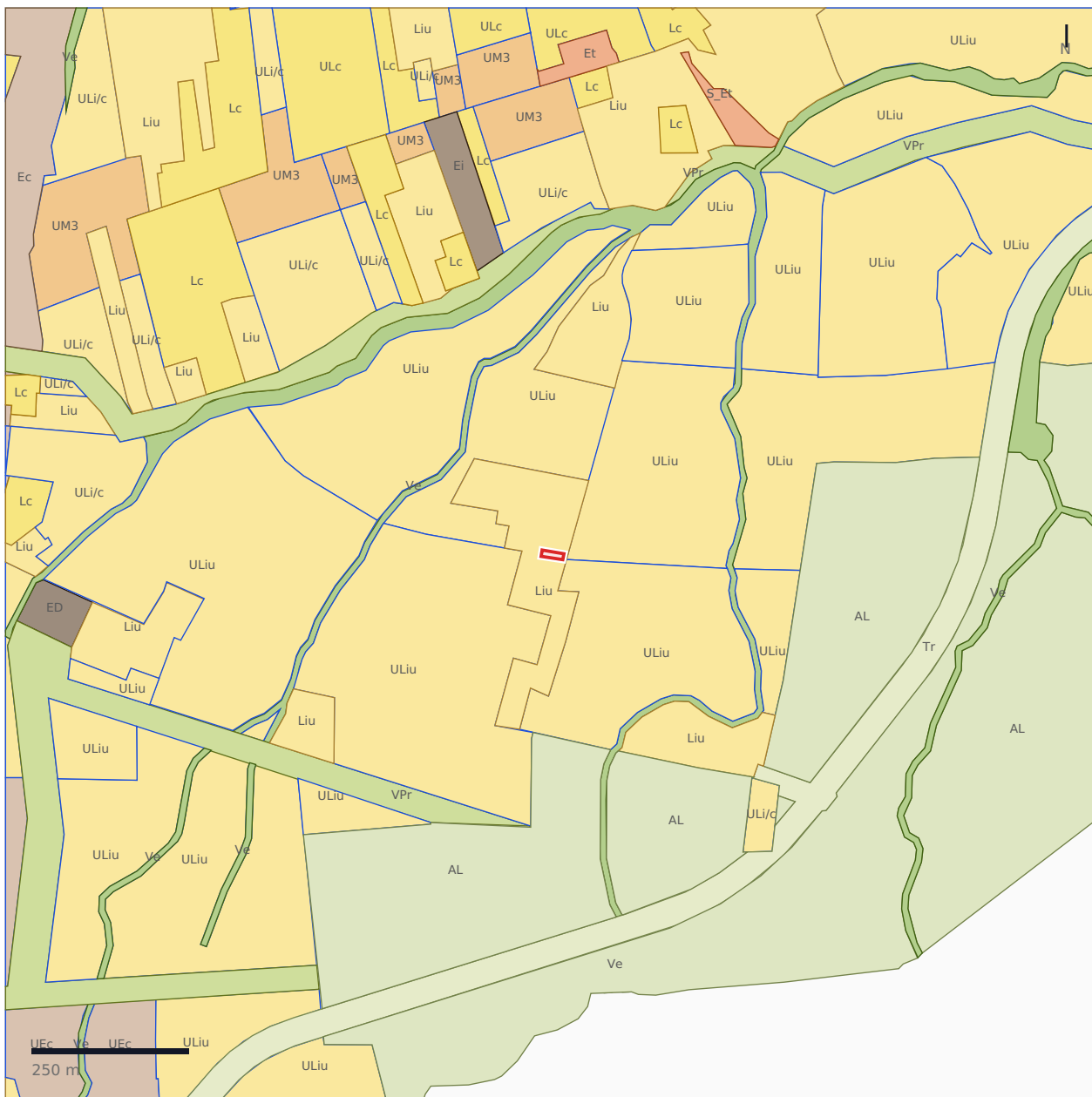
Zonificarea peste parcele

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

Legendă

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

Imagini satelitare © Google



Et · Activități economice de servicii

8. Cât din teren cade în fiecare categorie

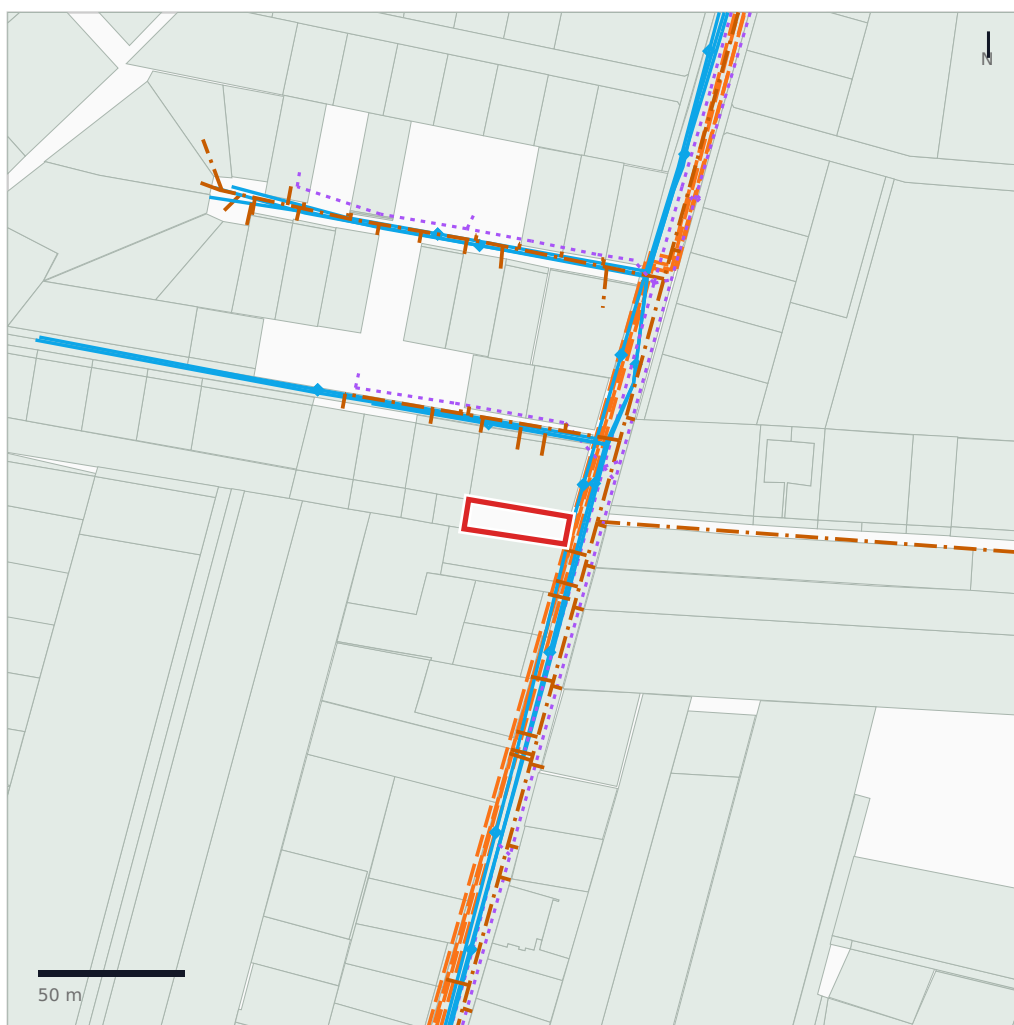
100,0%	Liu · LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN POT 35% · CUT 0,9 · H 12 m	340,25 mp · zonă de reglementare
100,0%	Aliniamente străzi Cluj	340,25 mp · servitute

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

9. Rețele edilitare în apropiere

Rețea electrică	trece prin teren · 4 tronsoane la sub 50 m
Apă și canalizare	la 1 m · 14 tronsoane la sub 50 m
Gaz natural	la 2 m · 21 tronsoane la sub 50 m
Telecomunicații (fibră)	la 6 m · 18 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

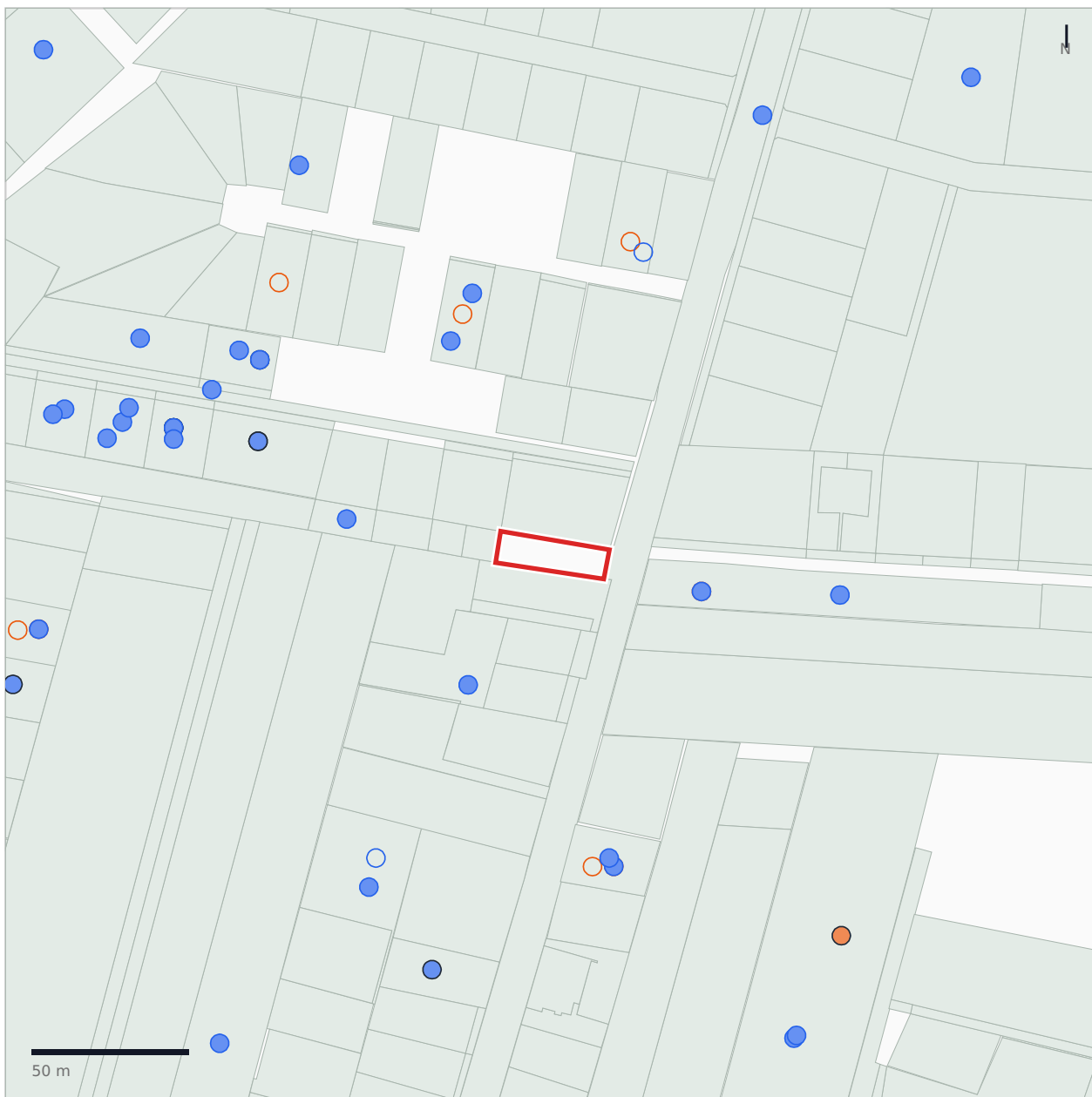
	terenul analizat		Gaz natural
	Rețea electrică		Telecomunicații
	Apă și canalizare		parcele vecine

10. Din evidențele primăriei

Autorizări în jur

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

certIFICATE de urbanism și
autorizații, 2019 până azi



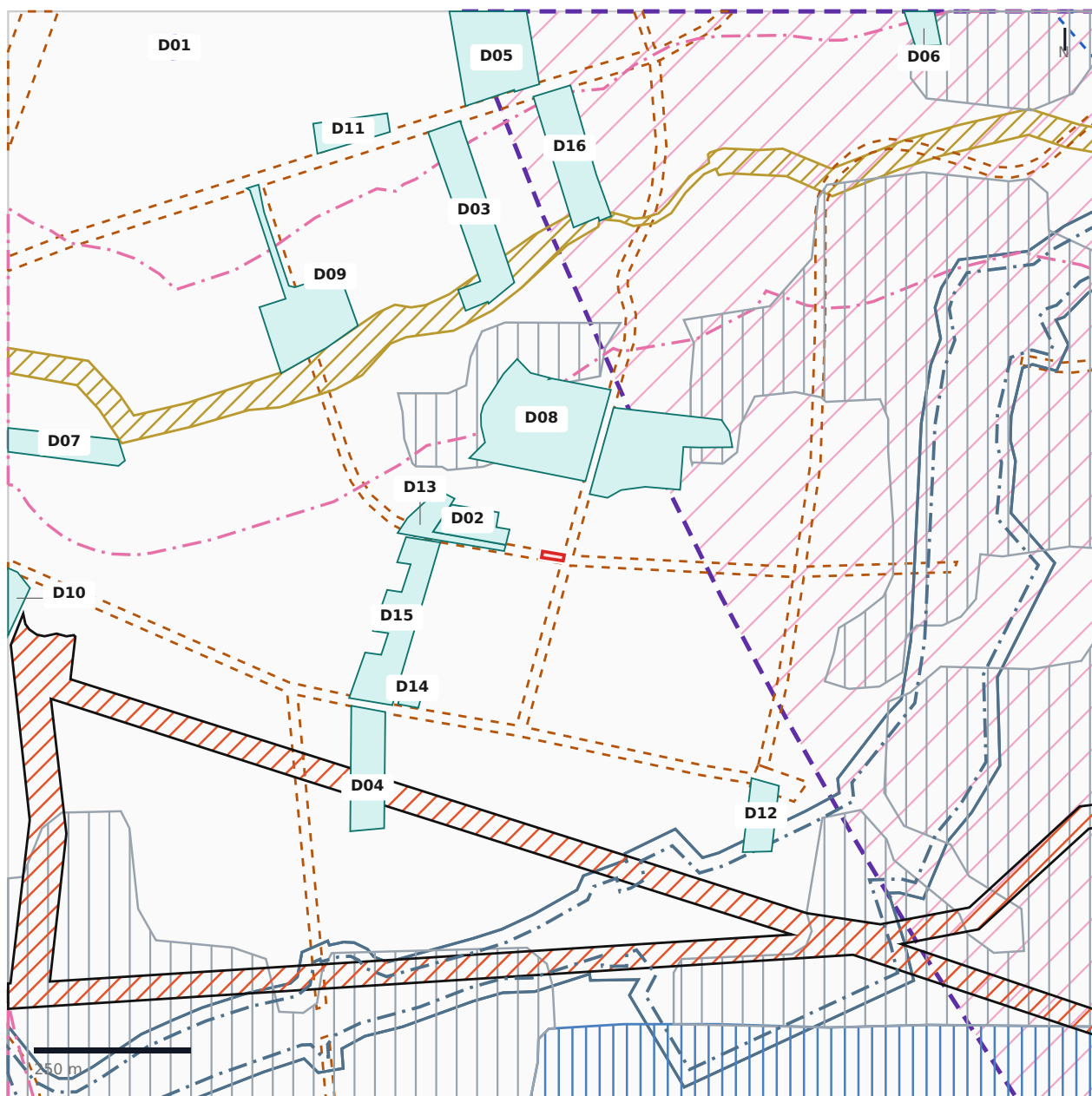
Autorizări în jurul terenului

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		Autorizații de construire · termen calculat în viitor
	Certificate de urbanism · fără dată de expirare		Certificate de urbanism · dată de expirare în viitor
	Autorizații de construire · termen calculat depășit		Autorizații de construire · 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)
	Risc mare de alunecări		Siguranța magistrelor de gaz metan
	Protecția liniilor de înaltă tensiune		Protecția magistrelor de gaz metan
	Zonă arheologică protejată		Protecția infrastructurii feroviare și rutiere
	Siguranța infrastructurii feroviare și rutiere		

11. Actele documentațiilor cartate în vecinătate

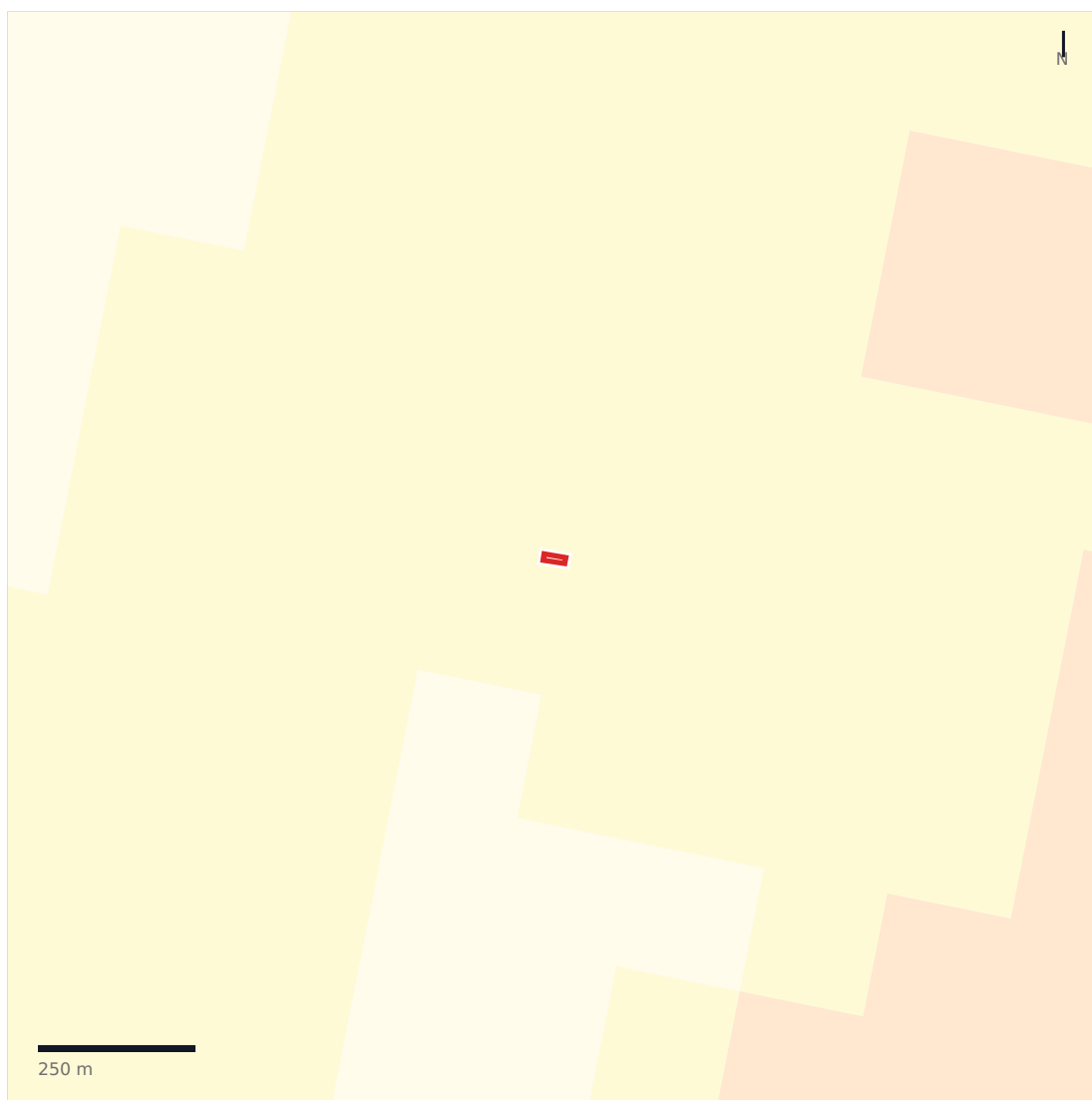
Reperetele D01, D02 etc. identifică perimetrele de pe hartă. „În vecinătate” nu înseamnă că documentația se aplică terenului analizat. Lipsa termenului sau a HCL-ului rămâne explicită.

Reper / tip	Act de aprobare	Scop și stare în registru
D01 PUZ	HCL 668 din 11.10.2024	Construire locuință semicolectivă, S+P+E în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 11.10.2026
D02 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
D03 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
D04 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
D05 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
D06 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
D07 PUZ	HCL 590 din 04.09.2026	de urbanizare în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 04.09.2033
D08 PUZ	HCL 147 din 07.04.2025	De urbanizare în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 07.04.2030
D09 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
D10 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
D11 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
D12 PUZ	HCL 553 din 06.08.2026	Parcelare și construire locuințe colective mici în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 06.08.2033
D13 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
D14 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

Reper / tip	Act de aprobare	Scop și stare în registru
D15 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
D16 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

aviz obligatoriu	Aliniamente străzi Cluj	
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	~2° · mica	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.