

ANALIZA TERENULUI

nr. cadastral 272501

municipiu CLUJ-NAPOCA, județul Cluj

213 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	interdicții semnalate · detaliate în document

Pregătit pentru Exemplu pe parcelă cadastrală · Liu, suprafață sub 350 mp
comanda R8-54975-272501 · generat 06.10.2026, 01:08

Exemplu pe parcelă cadastrală · Liu, suprafață sub 350 mp · comanda
R8-54975-272501 · generat 06.10.2026, 01:08

Unitate administrativă	municipiu CLUJ-NAPOCA, județul Cluj	limite administrative ANCPI · nomenclator SIRUTA
Parcelă cadastrală	nr. cadastral 272501 · 213 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



Terenul și vecinii lui, din evidența ANCPI.

 terenul analizat

 Constructii 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

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.

4. Posibilități de construire și variante de volum

Suprafață construită la sol	74,6 m ² · plafon POT	POT · procent de ocupare a terenului.
-----------------------------	----------------------------------	---------------------------------------

Suprafață desfășurată	191,7 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 2 · Strada Kelemen Lajos · spate: latura 4	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

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 213,4 mp, sub minimul de 350 mp al zonei Liu. Excepția din art. 4 necesită PUD.

Latura stradală selectată are 9 m, sub frontul minim de 12 m al zonei Liu. Excepția din art. 4 necesită PUD.

Parcela intersectează o zonă cu interdicție de construire: Siguranța magistralelor de gaz metan. 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

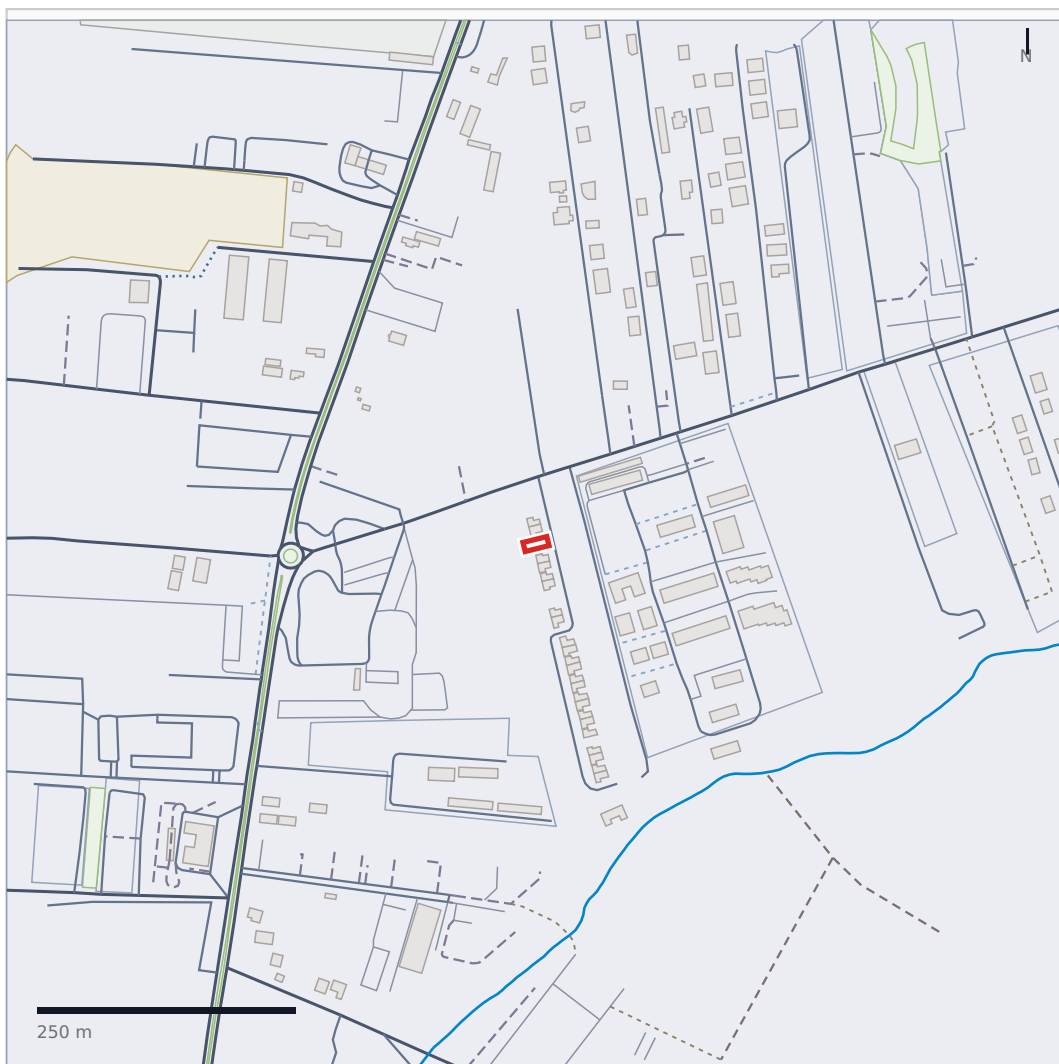
Registrul MDLPA verificat la 2026-10-04 · Consultă documentația

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. 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
	Străzi și drumuri		Alee pietonală
	Drum de acces la proprietate		Pârâu
	Drum agricol sau forestier		Potecă
	Scări pietonale		Folosință cartată: locuințe
	Suprafață cu iarbă		Teren agricol
	Cimitir		

Străzi și drumuri apropiate: Strada Kelemen Lajos (circa 5 m); Strada Bună Ziua (circa 39 m); Strada Marin Preda (circa 85 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



Construcții cadastrale

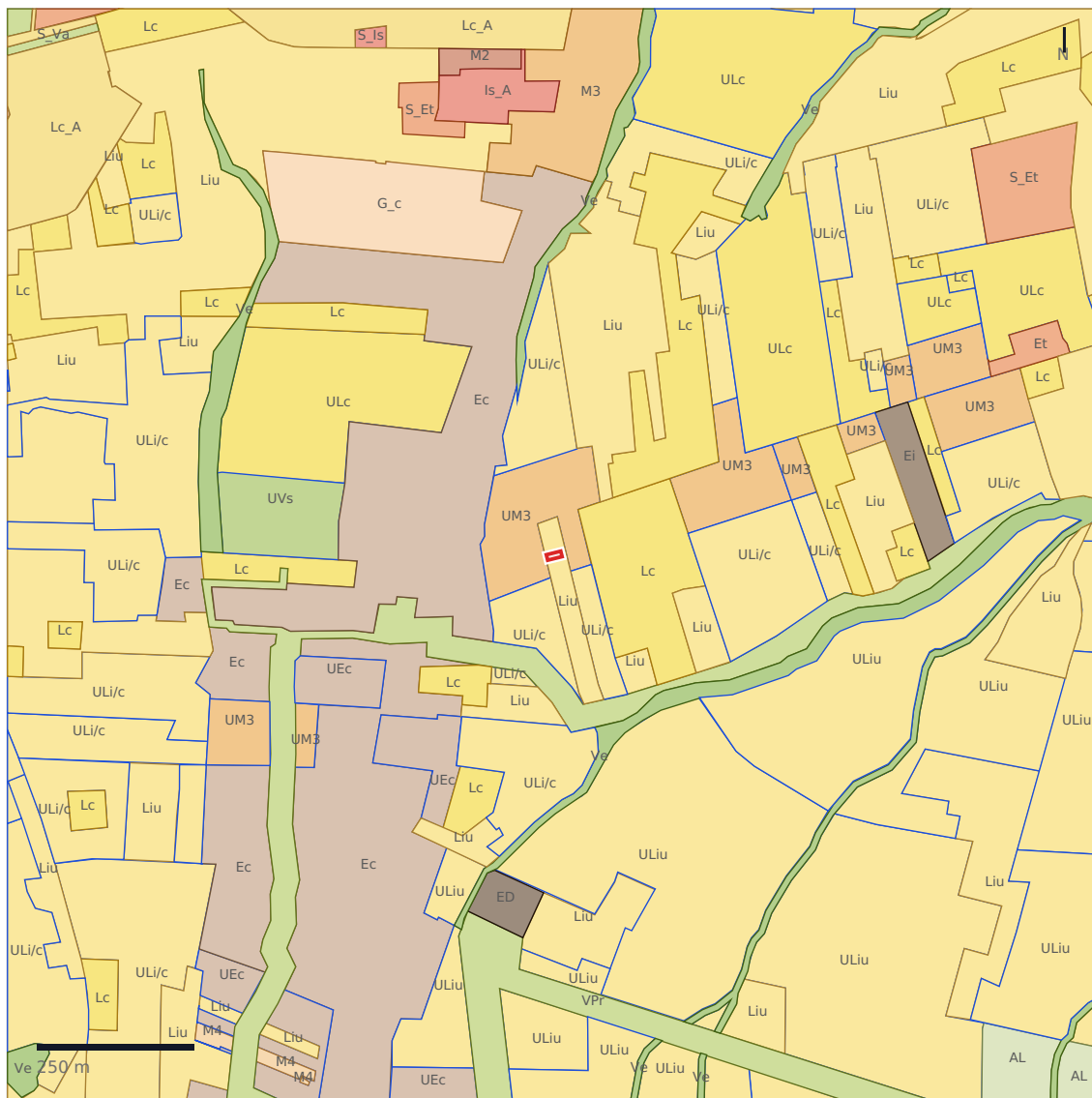


parcele vecine



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	ULi/c · Urbanizare: locuințe joase, individuale și colective mici
M4 · Zonă mixtă, construire deschisă; artere locale	Liu · Locuințe joase pe parcelar urban
S_Is · Instituții și servicii în clădiri dedicate, în afara centrului	Ec · Comerț în unități de mari dimensiuni
ULc · Urbanizare: locuințe colective și dotări	Lc · Locuințe colective realizate după 1990
UEc · Urbanizare: comerț în unități de mari dimensiuni	S_Et · Activități de servicii în zone rezidențiale
ULiu · Urbanizare: locuințe joase pe parcelar urban	Va · Scuaruri, grădini și parcuri cu acces public
Ve · Spații verzi pentru protecția apelor și culoare ecologice	UM3 · Urbanizare: zonă mixtă, construire deschisă; artere principale
AL · Terenuri agricole în intravilan: livezi	UVs · Urbanizare: complex sportiv în zonă verde
S_Va · Spații verzi publice aferente arterelor de circulație	Lc_A · Locuințe colective realizate înainte de 1990
VPr · Spații verzi de protecție: infrastructură, sănătate, versanți și reconstrucție ecologică	G_c · Cimitire, capele și clădiri aferente
M2 · Zonă mixtă, construire închisă; artere locale	ED · Infrastructură edilitară
M3 · Zonă mixtă, construire deschisă; artere principale	Ei · Activități industriale
Et · Activități economice de servicii	Is_A · Instituții și servicii în ansambluri independente

8. Cât din teren cade în fiecare categorie

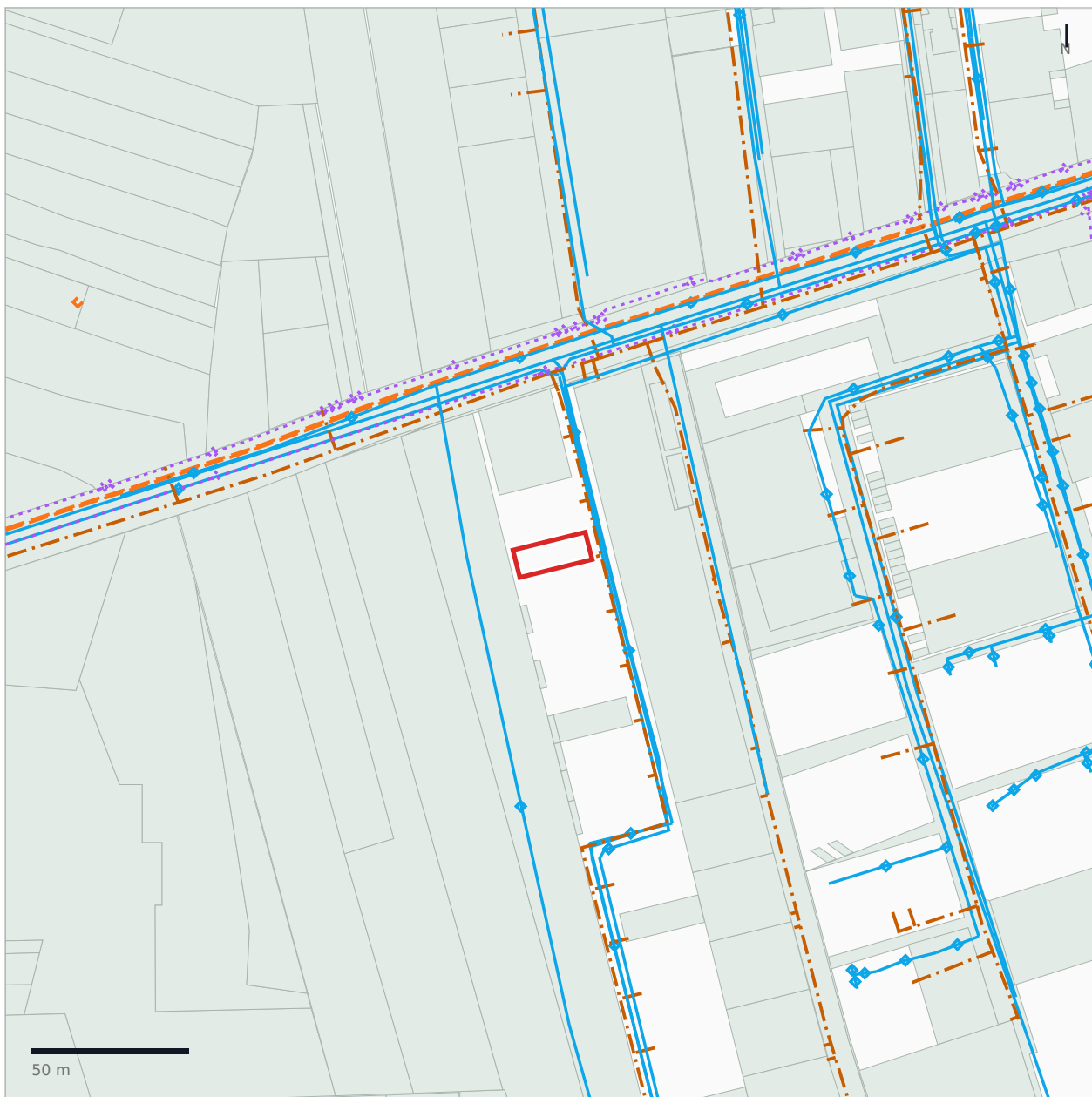
100,0%	Liu · LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN POT 35% · CUT 0,9 · H 12 m	213,37 mp · zonă de reglementare
100,0%	ZONA DE SIGURANTA A MAGISTRALELOR DE GAZ METAN	Legea 123/2012 și normele ANRE privind zonele de siguranță și de protecție ale conductelor de gaze

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

9. Rețele edilitare în apropiere

Gaz natural	trece prin teren · 13 tronsoane la sub 50 m
Apă și canalizare	la 4 m · 9 tronsoane la sub 50 m
Telecomunicații (fibră)	la 51 m
Rețea electrică	la 58 m

Distanța se măsoară până la conturul terenului. Nu înseamnă că există bransament 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

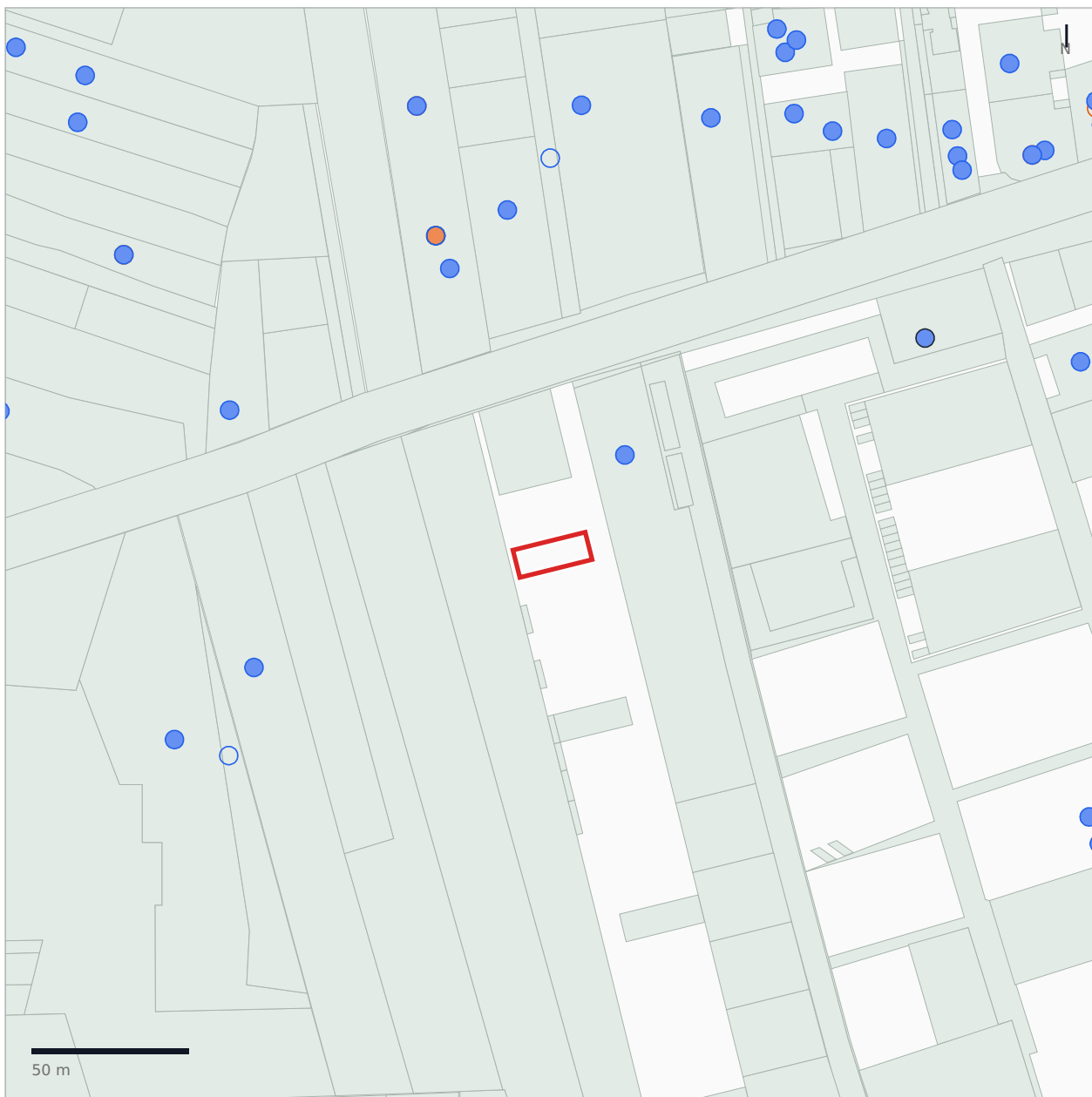
	terenul analizat	—	Apă și canalizare
- - -	Gaz natural	- - -	Telecomunicații
—	Rețea electrică		parcele vecine

10. Din evidențele primăriei

Autorizări în jur

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

certIFICATE de urbanism și
autorizații, 2019 până azi



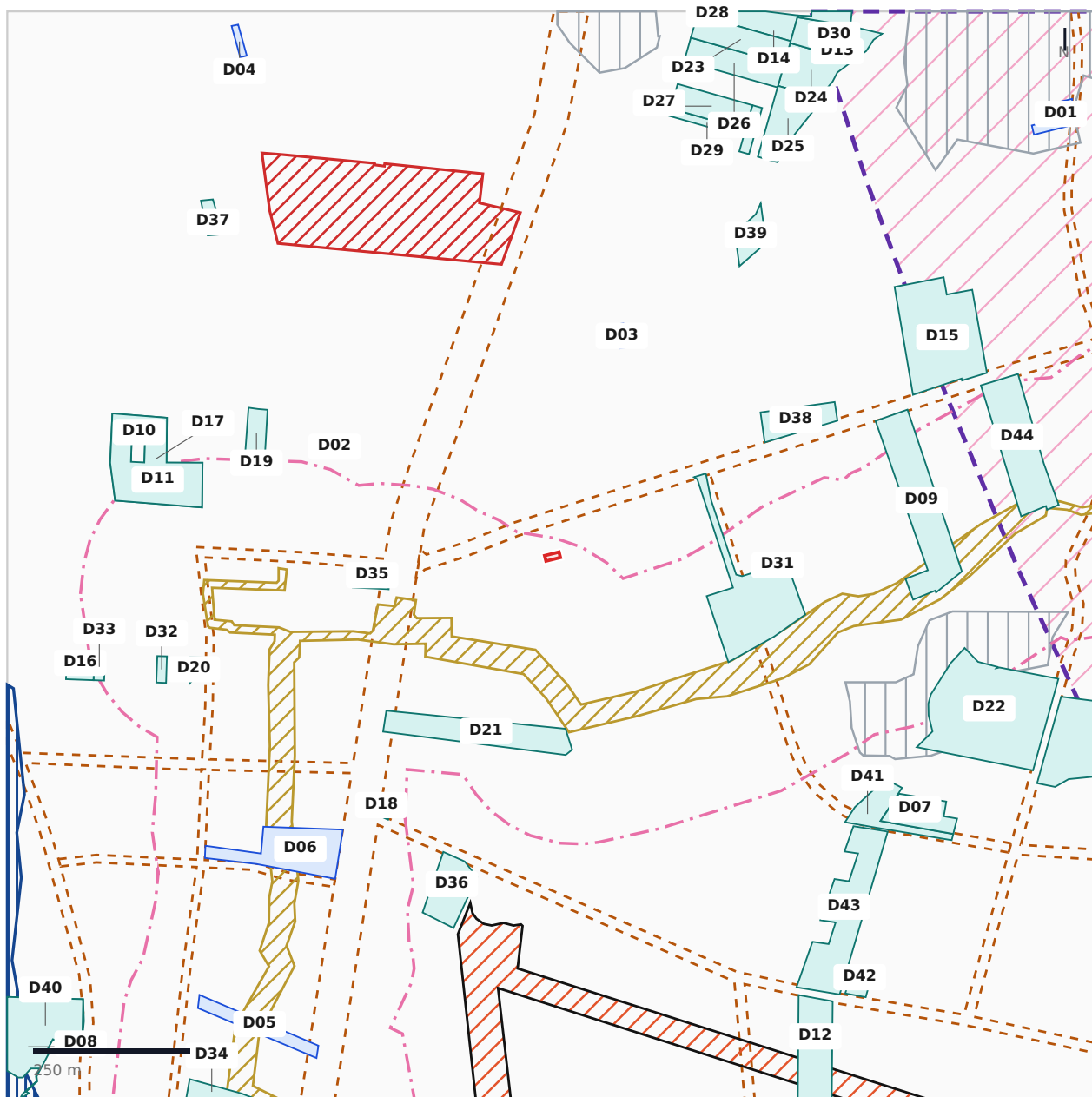
Autorizări în jurul terenului

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		PUD, evidență activă
	PUZ, evidență activă		Aliniament stradal
	Risc mediu-mare de alunecări		Servitute aeronautică civilă (zonele I-IV)
	Siguranța magistrelor de gaz metan		Risc foarte mare de alunecări
	Protecția liniilor de înaltă tensiune		Protecția magistrelor de gaz metan
	Protecție sanitară: surse de apă, cimitire, unități cu risc tehnologic		

11. Actele documentațiilor cartate în vecinătate

Reperele 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.

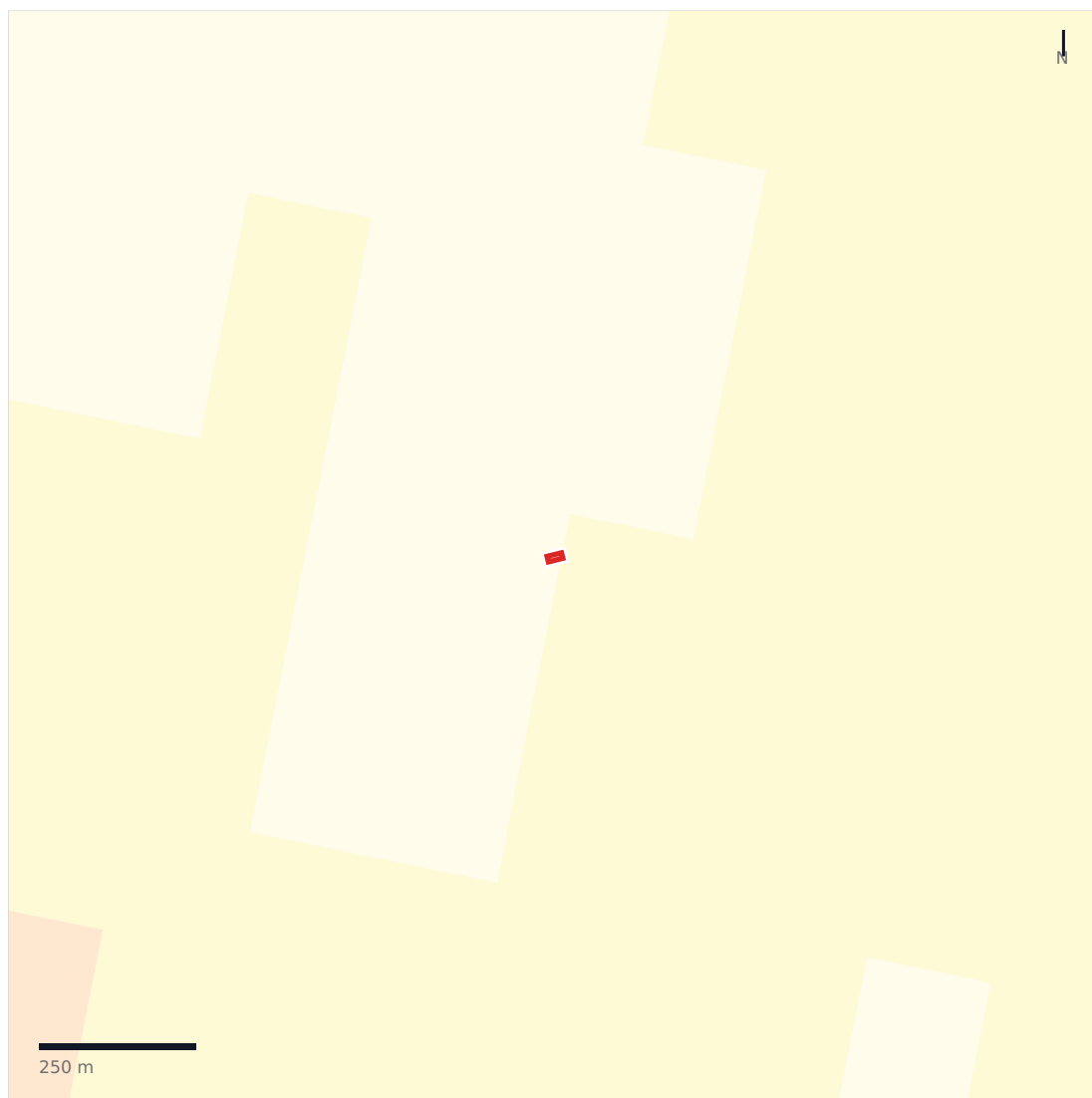
Reper / tip	Act de aprobare	Scop și stare în registru
D01 PUD	HCL 94 din 20.03.2026	Construire grădiniță, S+P+E, amenajări exterioare în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 20.03.2029
D02 PUD	HCL 54 din 17.02.2025	Construire imobil locuințe colective, S+P+2E+M în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 17.02.2027
D03 PUD	HCL 668 din 11.10.2024	Construire locuință semicolectivă, S+P+E în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 11.10.2026
D04 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
D05 PUD	HCL 624 din 09.10.2025	Construire locuință unifamilială, P+E în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 09.10.2027
D06 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
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 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
D09 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
D10 PUZ	HCL 463 din 15.05.2023	Dezvoltare zonă rezidențială în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 15.05.2028
D11 PUZ	HCL 463 din 15.05.2023	Dezvoltare zonă rezidențială în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 15.05.2028
D12 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
D13 PUZ	HCL 652 din 01.08.2018	Denumire neprecizată la sursă în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 01.08.2027
D14 PUZ	HCL 652 din 01.08.2018	Dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 01.08.2027
D15 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
D16 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
D17 PUZ	HCL 463 din 2023	Dezvoltare zonă rezidențială în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 08.02.2027

Reper / tip	Act de aprobare	Scop și stare în registru
D18 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
D19 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
D20 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
D21 PUZ	HCL 590 din 04.09.2026	de urbanizare în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 04.09.2033
D22 PUZ	HCL 147 din 07.04.2025	De urbanizare în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 07.04.2030
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 652 din 01.08.2018	Dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 01.08.2027
D27 PUZ	HCL 652 din 01.08.2018	Dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 01.08.2027
D28 PUZ	HCL 652 din 01.08.2018	Dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 01.08.2027
D29 PUZ	HCL 652 din 01.08.2018	Dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 01.08.2027
D30 PUZ	HCL 652 din 01.08.2018	Dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 01.08.2027
D31 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
D32 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
D33 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
D34 PUZ	HCL 592 din 05.09.2025	Dezvoltare zonă economică în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 05.09.2030

Reper / tip	Act de aprobare	Scop și stare în registru
D35 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
D36 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
D37 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
D38 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
D39 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
D40 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
D41 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
D42 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
D43 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
D44 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

construcție interzisă	ZONA DE SIGURANTA A MAGISTRALELOR DE GAZ METAN	Legea 123/2012 și normele ANRE privind zonele de siguranță și de protecție ale conductelor de gaze
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	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	~4° · 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.