

ANALIZA TERENULUI

nr. cadastral 356102

municipiu CLUJ-NAPOCA, județul Cluj

470 mp · în intravilan

Zona dominantă	M2 · ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE INCHIS, ADIACENTA ARTERELOR DE IMPORTANTA LOCALA
Indicatori	POT 80% · CUT 3 · H max 20 m · (1-2S)+P+2+1R
Documentații	PUG în vigoare
Atenționări	semnale informative · detaliate în document

Pregătit pentru Exemplu pe parcelă cadastrală · Regulament mixt M2
comanda R8-54975-356102 · generat 06.10.2026, 01:08

Analiza terenului

Exemplu pe parcelă cadastrală · Regulament mixt M2 · comanda
R8-54975-356102 · generat 06.10.2026, 01:08



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

1. Identificare

Unitate administrativă municipiu CLUJ-NAPOCA, județul Cluj

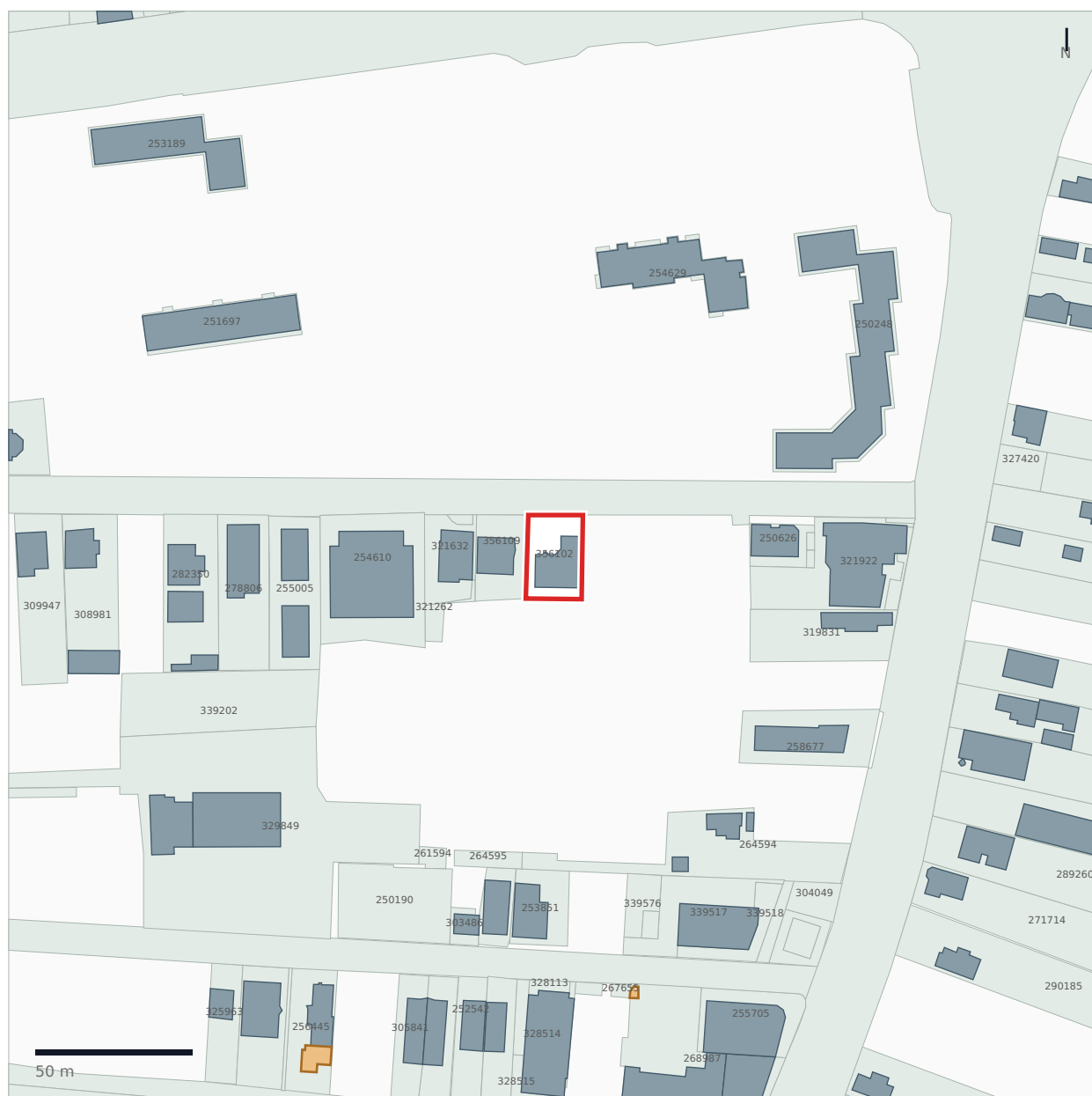
limite administrative ANCPI ·
nomenclator SIRUTA

Parcelă cadastrală nr. cadastral 356102 · 470 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

 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 356109-C1, de pe parcela vecină 356109, este retrasă cu aproximativ 3,8 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 relevul clădirii.

4. Posibilități de construire și variante de volum

Suprafață construită la sol	376 m ² · plafon POT	POT · procent de ocupare a terenului.
Suprafață desfășurată	1.410 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: 20 m · Cornișă/atic neretras: neconfirmat m	Regulamentul aplicabil; două limite simultane când sunt disponibile.
----------	---	--

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.

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

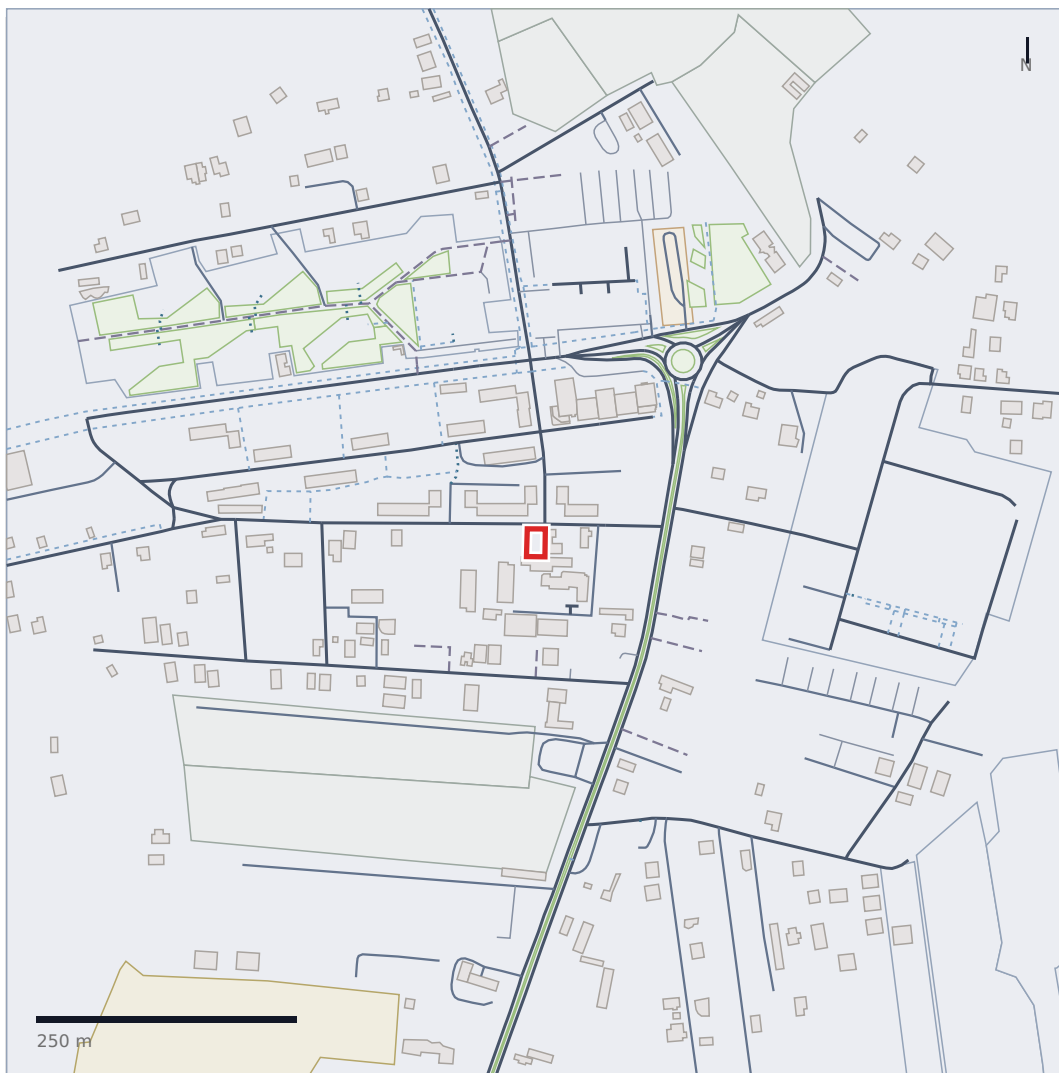
Registrul MDLPA verificat la 2026-10-04 · Consultă documentația

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		Drum de acces
	Scări pietonale		Alee pietonală
	Drum de acces la proprietate		Alee de circulație în parcare
	Folosință cartată: locuințe		Suprafață cu iarbă
	Cimitir		Teren în amenajare sau construcție
	Teren agricol		

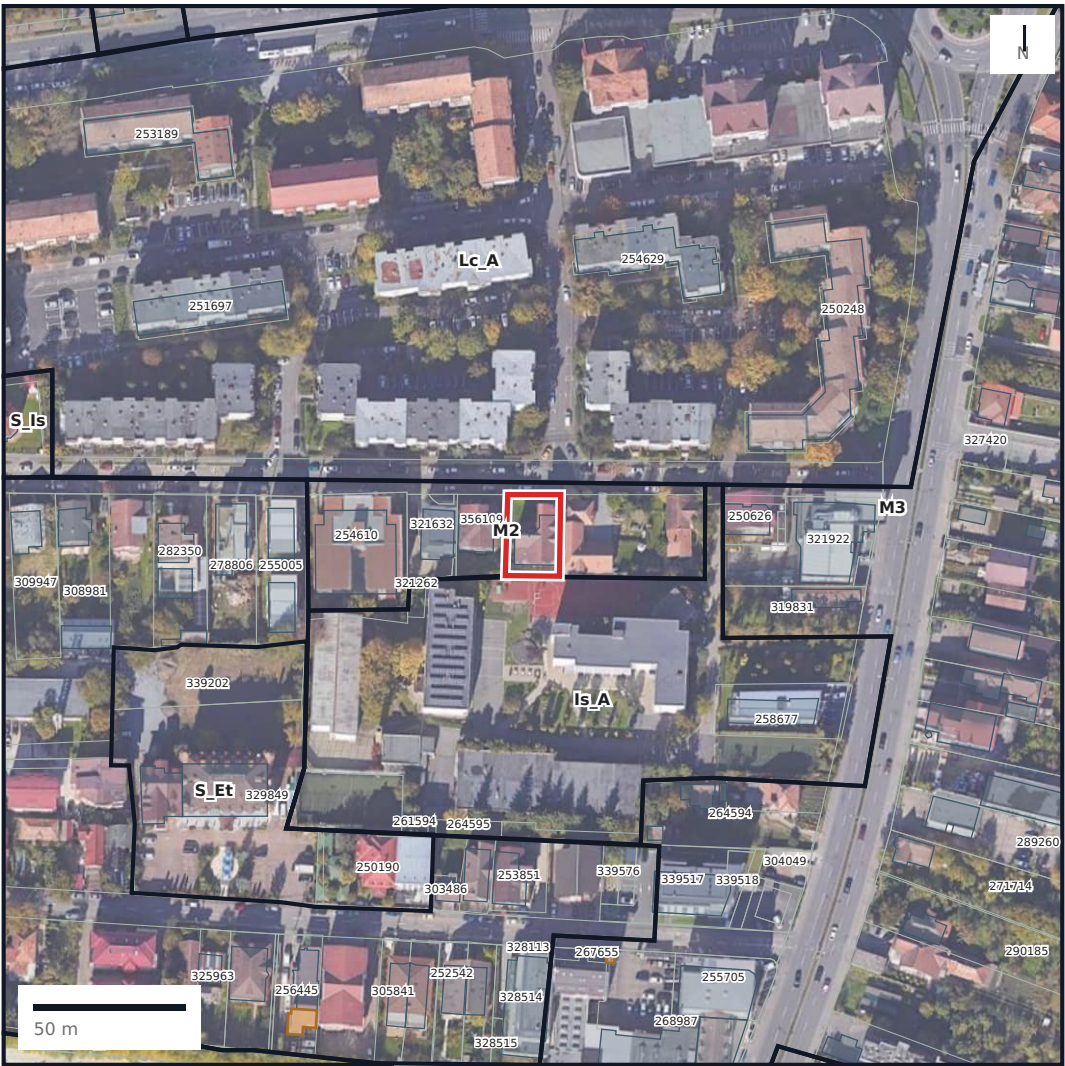
Străzi și drumuri apropiate: Strada Meteor (circa 5 m); Strada Republicii (circa 5 m); Strada Jupiter (circa 91 m). Accesul la parcelă se verifică separat.

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	M2 · ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE INCHIS, ADIACENTA ARTERELOR DE IMPORTANTA LOCALA	RLU aprobat al localității
POT maxim	80%	RLU aprobat al localității · art. 15
CUT maxim	3	RLU aprobat al localității · art. 16
Înălțime maximă	20 m	RLU aprobat al localității · art. 10
Regim de înălțime	(1-2S)+P+2+1R	RLU aprobat al localității



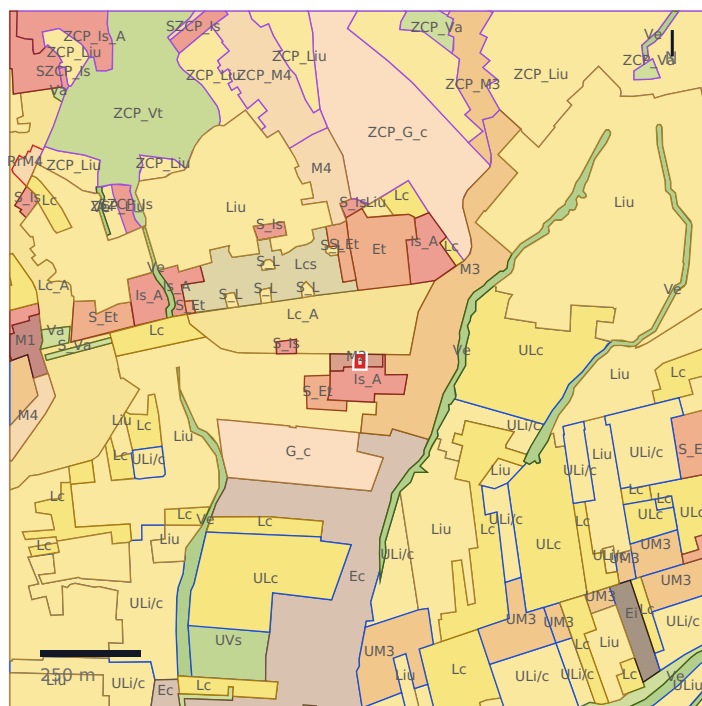
Zonificarea peste parcele

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

Legendă

	terenul analizat		parcele vecine
	Construcții cadastrale		Construcții marcate fără acte în eTerra
	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		Lc · Locuințe colective realizate după 1990
	UM3 · Urbanizare: zonă mixtă, construcție deschisă; artere principale		M1 · Zonă mixtă, construcție închisă; artere principale		Ve · Spații verzi pentru protecția apelor și culoare ecologice
	Lc_A · Locuințe colective realizate înainte de 1990		S_Is · Instituții și servicii în clădiri dedicate, în afara centrului		Va · Scuaruri, grădini și parcuri cu acces public
	ZCP_Is_A · Zonă protejată: instituții și servicii în ansambluri independente		ZCP_G_c · Zonă protejată: cimitire		ZCP_Liu · Zonă protejată: locuințe joase pe parcelar urban
	Liu · Locuințe joase pe parcelar urban		Is_A · Instituții și servicii în ansambluri independente		RrM4 · Restructurare: zonă mixtă, construcție deschisă; artere locale
	UVs · Urbanizare: complex sportiv în zonă verde		S_Va · Spații verzi publice aferente arterelor de circulație		Lcs · Cămine studențești
	VPPr · Spații verzi de protecție: infrastructură, sănătate, versanți și reconstrucție ecologică		Ec · Comerț în unități de mari dimensiuni		ULiu · Urbanizare: locuințe joase pe parcelar urban
	M2 · Zonă mixtă, construcție închisă; artere locale		ULc · Urbanizare: locuințe colective și dotări		M3 · Zonă mixtă, construcție deschisă; artere principale
	S_L · Locuințe joase, parcele între blocuri; construcție interzisă		Ei · Activități industriale		ZCP_Va · Zonă protejată: scuaruri, grădini și parcuri publice
	Et · Activități economice de servicii		S_Et · Activități de servicii în zone rezidențiale		ZCP_M3 · Zonă protejată: mixtă, construcție deschisă; artere principale
	M4 · Zonă mixtă, construcție deschisă; artere locale		SZCP_Is · Instituții și servicii în clădiri dedicate, în afara centrului		ZCP_M4 · Zonă protejată: mixtă, construcție deschisă; artere locale
	G_c · Cimitire, capele și clădiri aferente		ZCP_Vt · Zonă construită protejată - Zonă verde cu caracter tematic		

8. Cât din teren cade în fiecare categorie

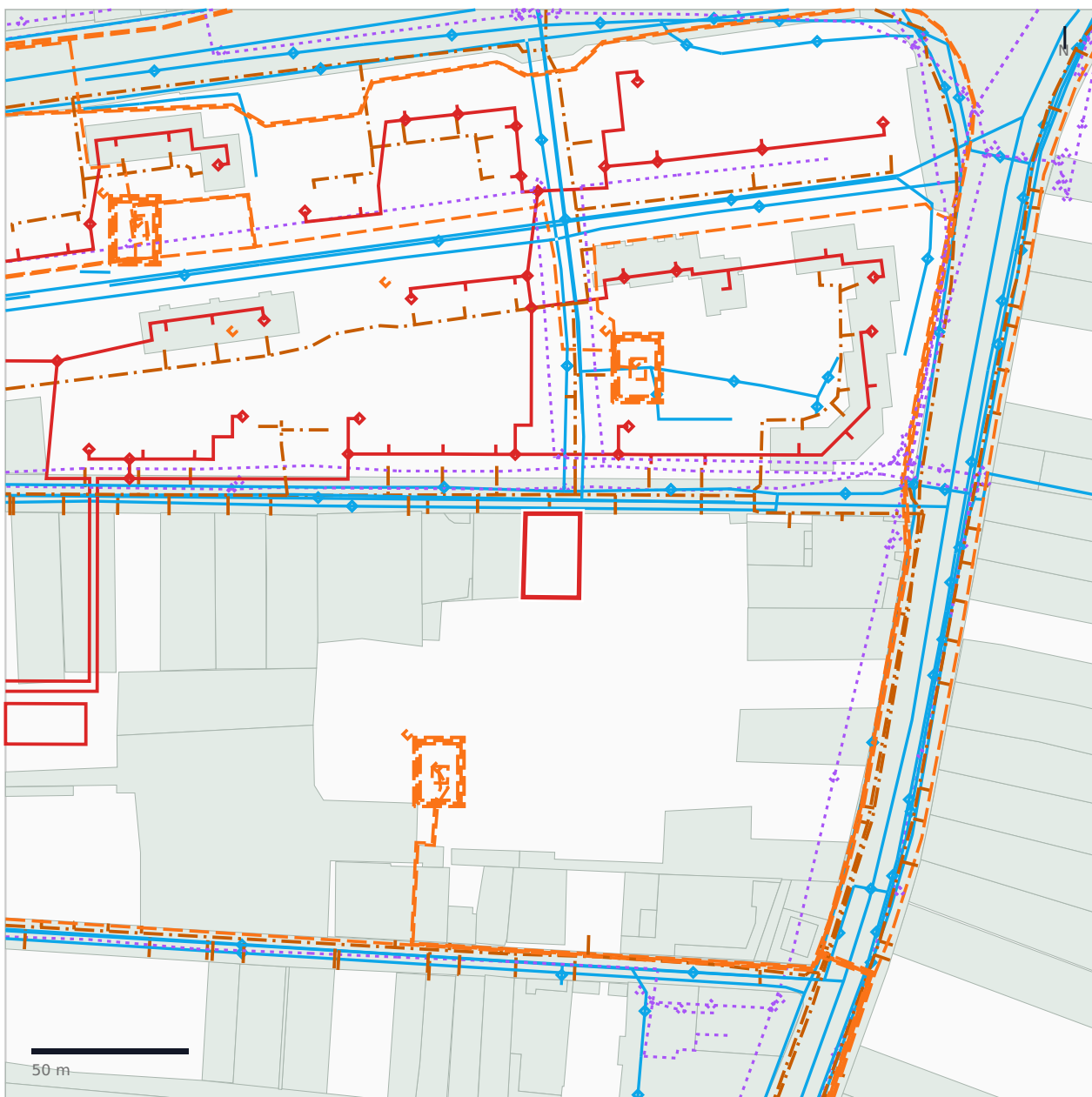
100,0%	M2 · ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE INCHIS, ADIACENTA ARTERELOR DE IMPORTANTA LOCALA POT 80% · CUT 3 · H 20 m	469,61 mp · zonă de reglementare
--------	---	-------------------------------------

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

9. Rețele edilitare în apropiere

Gaz natural	trece prin teren · 18 tronsoane la sub 50 m
Apă și canalizare	la 2 m · 16 tronsoane la sub 50 m
Telecomunicații (fibră)	la 8 m · 15 tronsoane la sub 50 m
Termoficare	la 19 m · 8 tronsoane la sub 50 m
Rețea electrică	la 37 m · 9 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

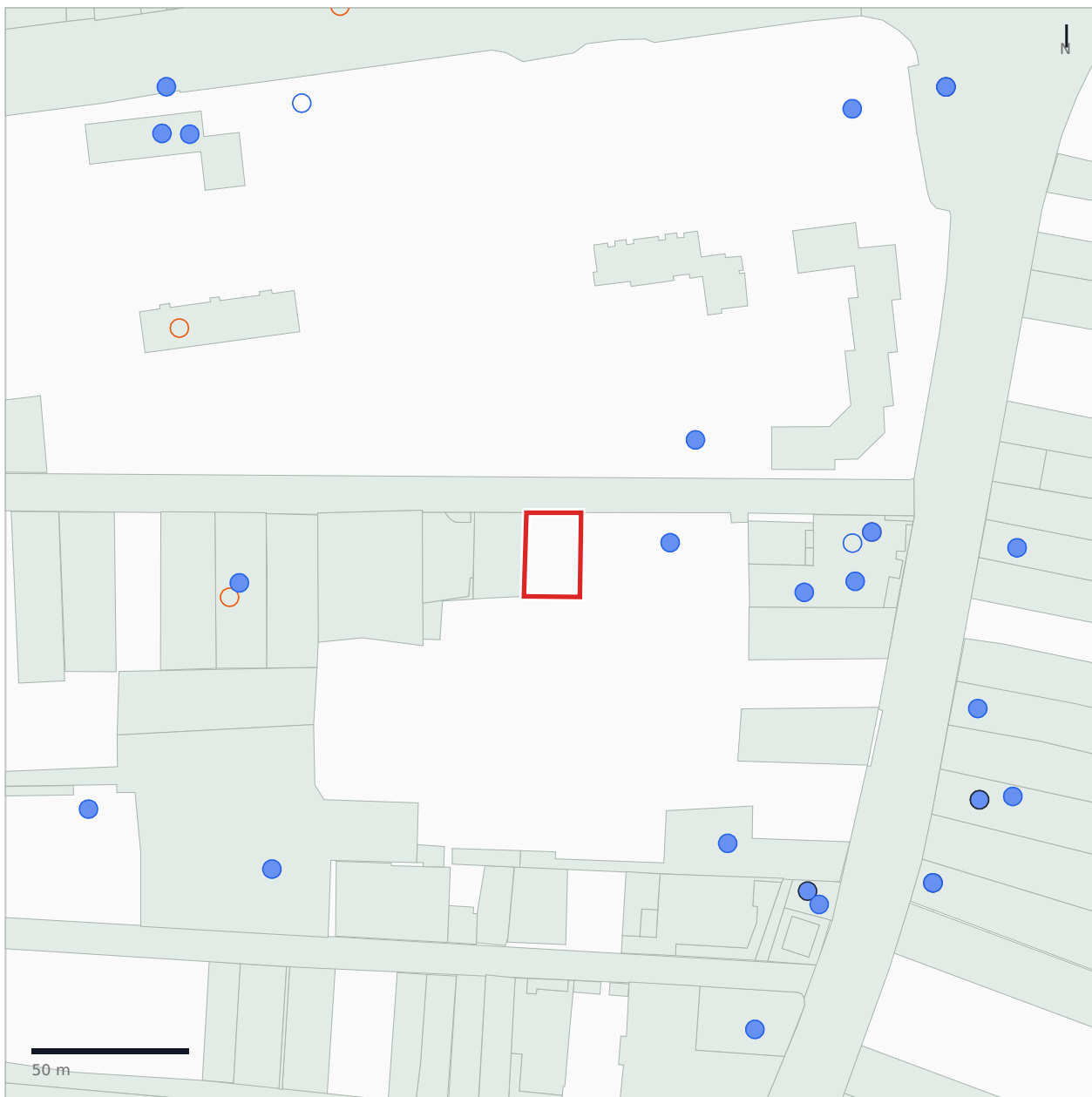
Traseele digitalizate de operatori și primărie.

Legendă

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

10. Din evidențele primăriei

Construit acum	192 mp amprentă la sol, în 1 construcție	evidența de construcții OCPI
Autorizări în jur	10 pe o rază de 100 m, niciuna chiar pe teren	certIFICATE de urbanism și autorizații, 2019 până azi



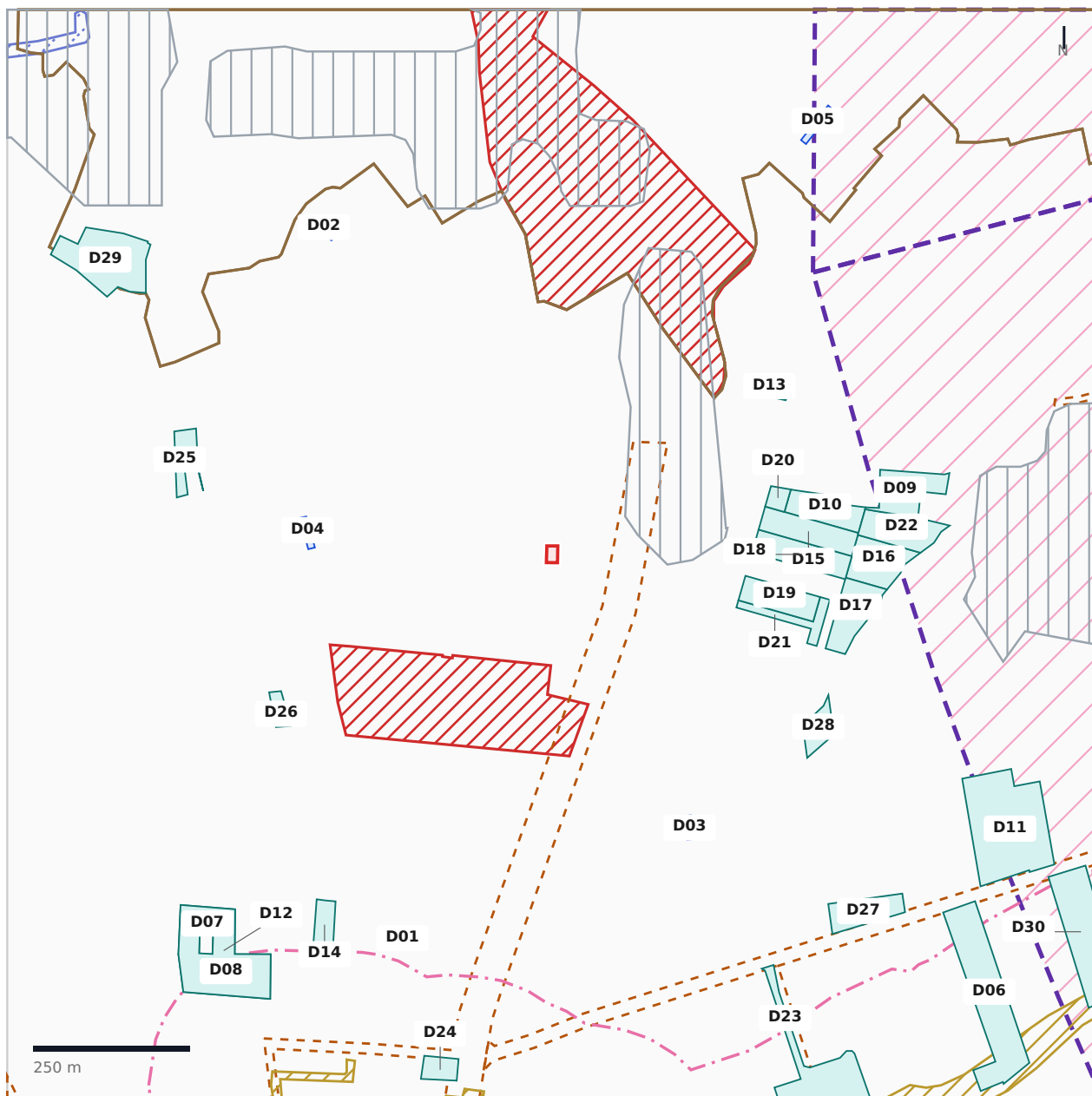
Autorizări în jurul terenului

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		Aliniament stradal
	Servitute aeronautică civilă (zonele I-IV)		Risc mediu-mare de alunecări
	Siguranța magistrelor de gaz metan		Protecția magistrelor de apă
	Zonă construită protejată		Protecția magistrelor de gaz metan
	Protecție sanitară: surse de apă, cimitire, unități cu risc tehnologic		

11. Actele documentațiilor cartate în vecinătate

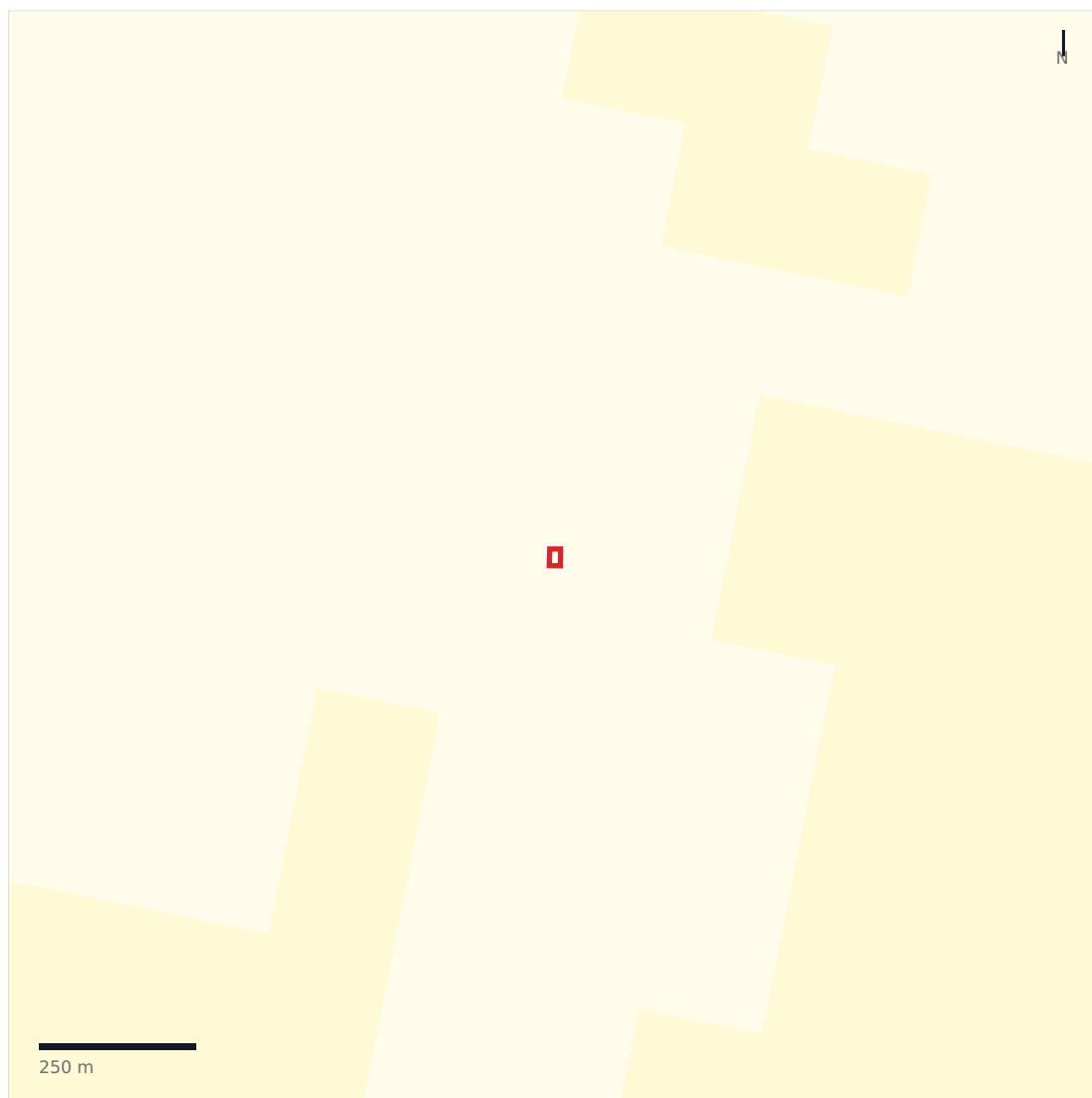
Reperele D01, D02 etc. identifică perimetrele de pe hartă. „În vecinătate” nu înseamnă că documentația se aplică terenului analizat. Lipsa termenului sau a HCL-ului rămâne explicită.

Reper / tip	Act de aprobare	Scop și stare în registru
D01 PUD	HCL 54 din 17.02.2025	Construire imobil locuințe colective, S+P+2E+M în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 17.02.2027
D02 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
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 186 din 19.05.2026	Extindere și reafadizare corp C1 (locuință unifamilială), D+P+R, amenajări exterioare în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 19.05.2029
D06 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
D07 PUZ	HCL 463 din 15.05.2023	Dezvoltare zonă rezidențială în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 15.05.2028
D08 PUZ	HCL 463 din 15.05.2023	Dezvoltare zonă rezidențială în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 15.05.2028
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 în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 02.02.2028
D12 PUZ	HCL 463 din 2023	Dezvoltare zonă rezidențială în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 08.02.2027
D13 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
D14 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
D15 PUZ	HCL 652 din 01.08.2018	Dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 01.08.2027
D16 PUZ	HCL 652 din 01.08.2018	Dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 01.08.2027
D17 PUZ	HCL 652 din 01.08.2018	Dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 01.08.2027

Reper / tip	Act de aprobare	Scop și stare în registru
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 492 din 25.07.2025	Dezvoltare infrastructura educationala specifica invatamantului primar si gimnazial în vecinătate · activ în evidența sursei · termen publicat: 25.07.2030
D24 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
D25 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
D26 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
D27 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
D28 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
D29 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
D30 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 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	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.