

ANALIZA TERENULUI

nr. cadastral 77251

comuna CIUGUD, județul Alba

700 mp · în extravilan

Zona dominantă	Lu · Zonă locuire individuală cu dotări complementare dezvoltată pe un parcelar de tip urban
Indicatori	POT 35% · CUT 0,6 · H max 8 m · S/D+P+M
Documentații	PUG în vigoare
Atenționări	semnale informative · detaliate în document

Pregătit pentru Exemplu pe parcelă cadastrală · Zonă locuire individuală cu dotări complementare dezvoltată pe un parcelar de
comanda R8-1071-77251 · generat 06.10.2026, 01:08

Analiza terenului

Exemplu pe parcelă cadastrală · Zonă locuire individuală cu dotări
complementare dezvoltată pe un parcellar de tip urban · comanda
R8-1071-77251 · generat 06.10.2026, 01:08

1. Identificare

Unitate administrativă	comuna CIUGUD, județul Alba	limite administrative ANCPI · nomenclator SIRUTA
Parcelă cadastrală	nr. cadastral 77251 · 700 mp	ANCPI (eTerra) · parcele din UAT sincronizate la 11.09.2026. Lista completă verificată la 11.09.2026.
Poziție față de intravilan	în extravilan	limita intravilanului, oglinda ANCPI



Încadrare cadastrală

Terenul și vecinii lui, din evidența ANCPI.

Legendă

terenul analizat

parcele vecine

2. Documentații de urbanism pe parcelă

PUG în vigoare · Planul Urbanistic General al comunei Ciugud

HCL 54 din 29.05.2020 · acoperă întreaga parcelă

Consultă documentația

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	245 m ² · plafon POT	POT · procent de ocupare a terenului.
Suprafață desfășurată	420 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: 8 m · Cornișă/atic neretras: neconfirmat m	Regulamentul aplicabil; două limite simultane când sunt disponibile.
----------	--	--

Regulamentul zonei Lu

Art. · Consultă sursa

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.

Plan Urbanistic General și RLU comuna Ciugud, județul Alba

PUG · format digital Ord. 904

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

Elaborare PUZ pentru modificare reglementări urbanistice în vederea extinderii zonei economice cu unități de producție și servicii mixte Drâmbar. Operațiuni de parcelare și reglementare căi de comunicație

PUZ · format digital Ord. 904

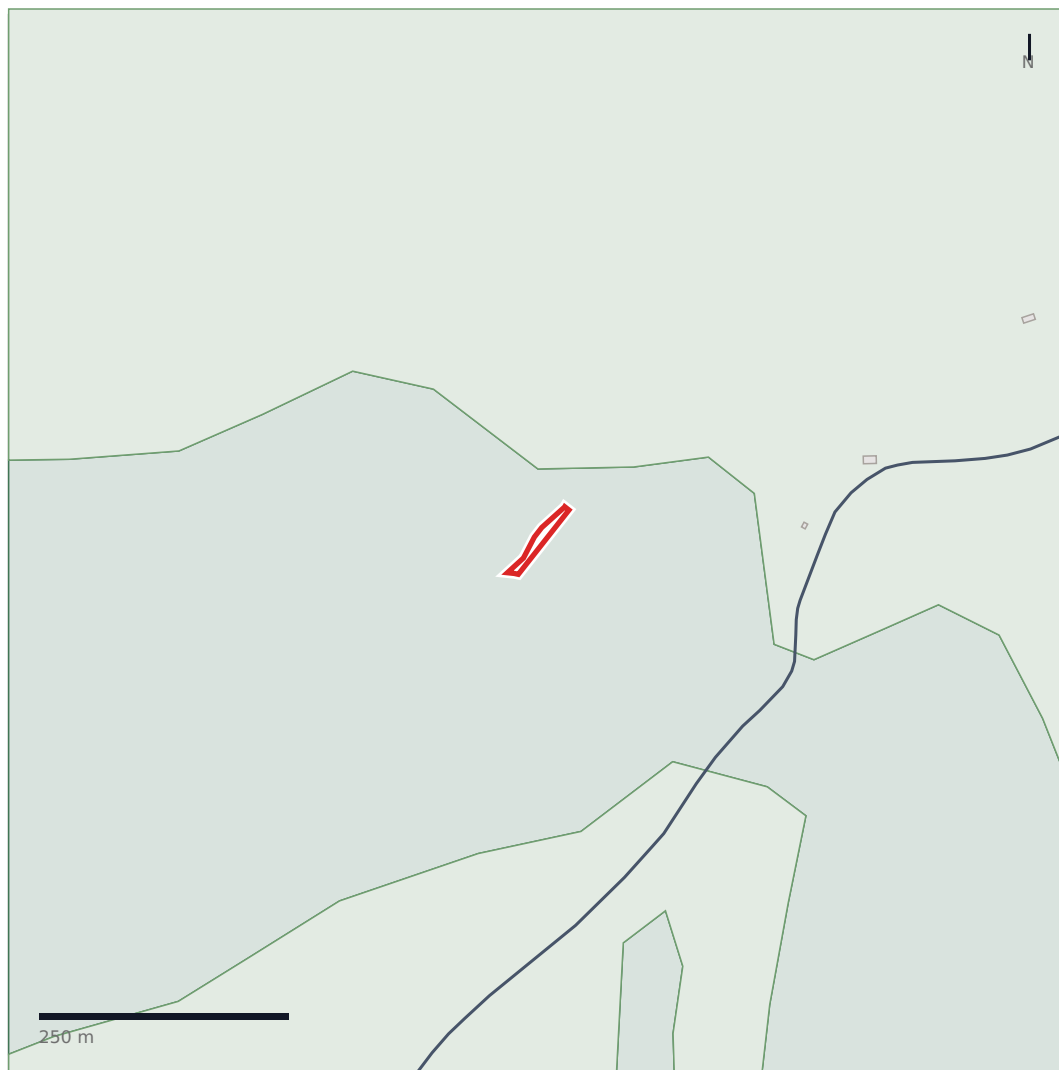
Registrul MDLPA verificat la 2026-10-04 · Consultă documentația

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		Zonă împădurită
	Alte folosițe cartate		

OpenStreetMap nu indică linii sau instalații electrice în zona analizată. Rețelele pot exista chiar dacă lipsesc din această hartă.

7. Condiții de amplasare: Lu

Caracteristicile parcelei

- Prin operațiunea de re parcelare, toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții (conform ilustrațiilor de mai jos):

- Au front la stradă;
- Au front la stradă cu o lungime de: - minim 8 m și maxim 12 m pentru construcții în regim înșiruit - minim 12 m și maxim 16 m pentru construcții în regim cuplat - minim 14 m și maxim 20 m pentru construcții în regim izolat

* excepție fac loturile de colț, unde se permite o dimensiune de maxim 40m a frontului la stradă

- Au suprafața parcelei de minim: - 300 mp pentru construcții în regim înșiruit - 450 mp pentru construcții în regim cuplat - 600 mp pentru construcții în regim izolat
- Au adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei
- Sunt dispuse cu latura scurtă la stradă
- Au formă regulată - Parcelările pentru realizarea de construcții în regim înșiruit se vor putea face doar dacă se

realizează pachete de minim 8 loturi. - Pentru realizarea de construcții în regim cuplat, autorizațiile de construire se vor elibera doar

pentru module cu număr par de locuințe (2, 4, 6 etc.). Nu este permisă realizarea de construcții în regim cuplat cu număr impar (1, 3, 5 etc.). - Atât parcelele care pe lângă funcțiunea de locuire adăpostesc și alte funcțiuni admise în zonă, cât

și parcelele care adăpostesc exclusiv alte funcțiuni admise în zonă decât locuirea, vor avea o suprafață minimă de 1000 mp și front la stradă de minim 16m. - Pentru parcelele care adăpostesc orice tip de funcțiuni turistice suprafața minimă a lotului este de 2000 mp și front la stradă de minim 20 m. - Pentru parcelele pe care se dorește realizarea de alte funcțiuni permise în zonă în afară de cea de

locuire, suprafețele minime vor fi determinate astfel încât să permită buna funcționare a activității propuse, cu respectarea prezentului Regulament, și a indicilor urbanistici propuși prin acesta. În aceste cazuri este obligatorie elaborarea de Planuri Urbanistice de Detaliu care să reglementeze din punct de vedere urbanistic parcela. - Parcelele nou realizate în zonă prin divizare / alipire, vor avea o adâncime mai mare sau cel puțin

egală cu lățimea parcelei și o formă regulată - Construcțiile de pe parcelele de colț vor fi realizate în concordanță cu tipologia loturilor de colț

(vor avea fațade principale spre ambele străzi la care au deschidere)

Regulament publicat de MDLPA · condiții pentru zona identificată, de verificat pe întregul teren

Față de aliniament

- Alinierea construcțiilor este obligatorie. - Pentru operațiunile de parcelare care au fost realizate anterior prezentului PUG, se vor respecta alinierea date prin prezentul PUG. - Pentru parcelele de colț, alinierea construcțiilor se va realiza față de ambele aliniamente. - Noile construcții (inclusiv garaje / anexe) vor fi retrase de la aliniament cu o distanță fixă obligatorie de 6m. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ. - Garajele se vor retrage cu o distanță fixă de 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. - Pentru dezvoltările dispuse adiacent drumurilor județene, alinierea obligatorie a construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv, menționată în Dispozițiile Generale din prezentul Regulament, Articolul 6. În acest caz nu se va mai respecta retragerea obligatorie de 6 m, deoarece va fi necesară o retragere mai mare, care va fi conformă cu Dispozițiile Generale din prezentul Regulament, Articolul 6. - Toate construcțiile se vor amplasa în interiorul unei fâșii de teren adiacentă străzii (bandă de constructibilitate), care are o adâncime de maxim 30 m de la alinierea obligatorie a construcțiilor. Fac excepție de la această reglementare amenajările cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc.), a căror suprafață însumată nu va depăși 25 mp. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ. - Nu se permite realizarea unei a doua construcții pe aceeași parcelă, în afara benzii de constructibilitate adâncă de 30 m (vezi paragraful anterior). - Amplasarea față de aliniament a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public și funcțiuni cu acces public, va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, accesul persoanelor cu dizabilități, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public. În aceste situații este obligatorie elaborarea de Planuri Urbanistice de Detaliu care să reglementeze parcela.

Regulament publicat de MDLPA · condiții pentru zona identificată, de verificat pe întregul teren

Limite laterale și posterioare

- Pentru locuințe înșiruite, construcția se va lipi la ambele limite laterale de proprietate de construcțiile vecine, cu excepția loturilor de capăt, unde pe una din laturi, construcția se va retrage cu minim 3 m de la limita laterală de proprietate. - Pentru locuințe cuplate, locuința se va lipi la limita de proprietate și construcția vecină pe o latură, iar de la cealaltă latură se va retrage cu minim 3 m. (Nu este permisă realizarea unei singure locuințe cuplate. Acestea se vor realiza doar în module cu număr par, de minim 2 locuințe) - Pentru locuințe izolate, retragerea față de limitele laterale va fi de minim 3 m. - Retragerea de la limita posterioară a parcelei în toate cazurile va fi de minim 5 m.

Regulament publicat de MDLPA · condiții pentru zona identificată, de verificat pe întregul teren

Poziția clădirilor între ele

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă (streașină) sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m. - În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

Regulament publicat de MDLPA · condiții pentru zona identificată, de verificat pe întregul teren

Acces

- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora. - Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil direct de minim 3.5 metri dintr-o circulație publică proprietate domeniu public având profil reglementat printr-o documentație de urbanism aprobată. - Parcelele care au acces carosabil / pietonal doar prin servitute nu sunt construibile. - Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice proprietate domeniu public. - Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot și la garaje/parcaje. - Pentru dotările de interes public și social, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități. - Dimensionarea căilor de circulație în interiorul parcelor va avea în vedere necesitatea accesului autospecialelor de intervenție și va ține seama de respectarea prevederilor Art. 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare. - Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelor se vor folosi materiale permeabile.

Regulament publicat de MDLPA · condiții pentru zona identificată, de verificat pe întregul teren

Staționare

- Necesarul de parcaje pentru alte funcțiuni permise în zonă decât cea de locuire, va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5. - În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997 - Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, excepție făcând parcarile publice amenajate - Parcajele vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare - Fiecare parcelă ocupată cu funcțiunea de locuire va avea asigurat în interiorul ei minim un loc de parcare pentru construcțiile care au suprafața construită desfășurată de sub 100mp, și minim 2 locuri de parcare pentru construcțiile care au suprafața construită desfășurată mai mare de 100mp. Pentru locuințele unde se desfășoară activități libere, manufacturiere sau de mică producție, se va asigura un loc de parcare suplimentar pentru un autovehicul de transport marfă de mic tonaj. - Este interzisă realizarea de garaje pe spațiul public pentru asigurarea parcării sau pentru depozitare. - În cazul în care pe parcelele private nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare necesare, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea / închirierea / achiziția locurilor necesare de la administrația locală. Autorizația de construire va fi eliberată doar după ce se rezolvă concesionarea / închirierea / achiziția pentru spațiile de parcare, pe o perioadă de timp echivalentă cu durata de funcționare a noii investiții.

Regulament publicat de MDLPA · condiții pentru zona identificată, de verificat pe întregul teren

Spații verzi

- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 45%, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public. Acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă). - Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi. - Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp. - se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 6.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 20.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta 3 alții în schimb în perimetrul parcelei; - pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, trotuare de gardă sau alte amenajări; - se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus.

Regulament publicat de MDLPA · condiții pentru zona identificată, de verificat pe întregul teren

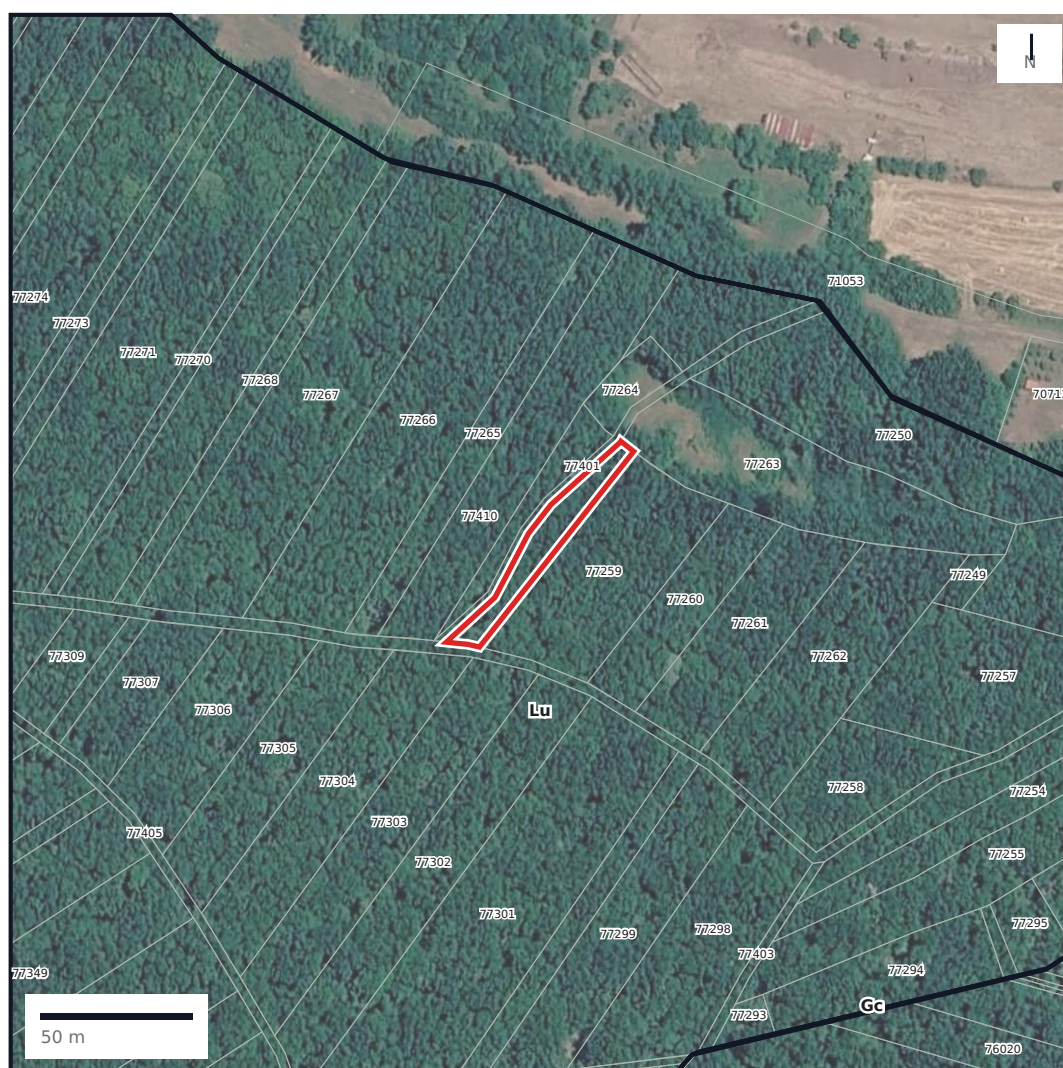
Echipare edilitară

- Pentru noile dezvoltări în comună nu se admit soluții de echipare edilitară în sistem individual. - Autorizarea executării construcțiilor în zonele de dezvoltare este permisă numai după realizarea și recepția lucrărilor de rețele tehnico-edilitare și circulații. - Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor / beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici din legislația în vigoare. - Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar. - Echiparea edilitară în sistem centralizat pentru noile zone de dezvoltare va respecta normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil. - Autorizarea racordării la rețeaua centralizată de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai concomitent cu racordarea la sistemul centralizat de colectare a apelor menajere uzate. - Racordarea la rețele tehnico-edilitare publice se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului / investitorului. - Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de autoritatea publică prin stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați. - Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la rețeaua publică de evacuare a apelor uzate este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. Se vor dirija apele meteorice către zonele verzi din interiorul parcelelor și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (accese, alei, trotuare etc.) - Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat, a antenelor TV-satelit sau a altor instalații tehnico-edilitare pe fațadele vizibile din spațiul public; - Se interzice dispunderea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, TV, de telefonie, curent, sau internet; - Se interzice dispunerea supraterană a rețelelor de distribuție gaz și a racordurilor la acestea - Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei, destinat colectării deșeurilor menajere, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor care își desfășoară activitatea pe raza comunei.

Regulament publicat de MDLPA · condiții pentru zona identificată, de verificat pe întregul teren

8. Încadrare urbanistică

Zona dominantă	Lu · Zonă locuire individuală cu dotări complementare dezvoltată pe un parcelar de tip urban	ord904_rlu_detaliat
POT maxim	35%	ord904_rlu_detaliat
CUT maxim	0,6	ord904_rlu_detaliat
Înălțime maximă	8 m	ord904_rlu_detaliat
Regim de înălțime	S/D+P+M	ord904_rlu_detaliat



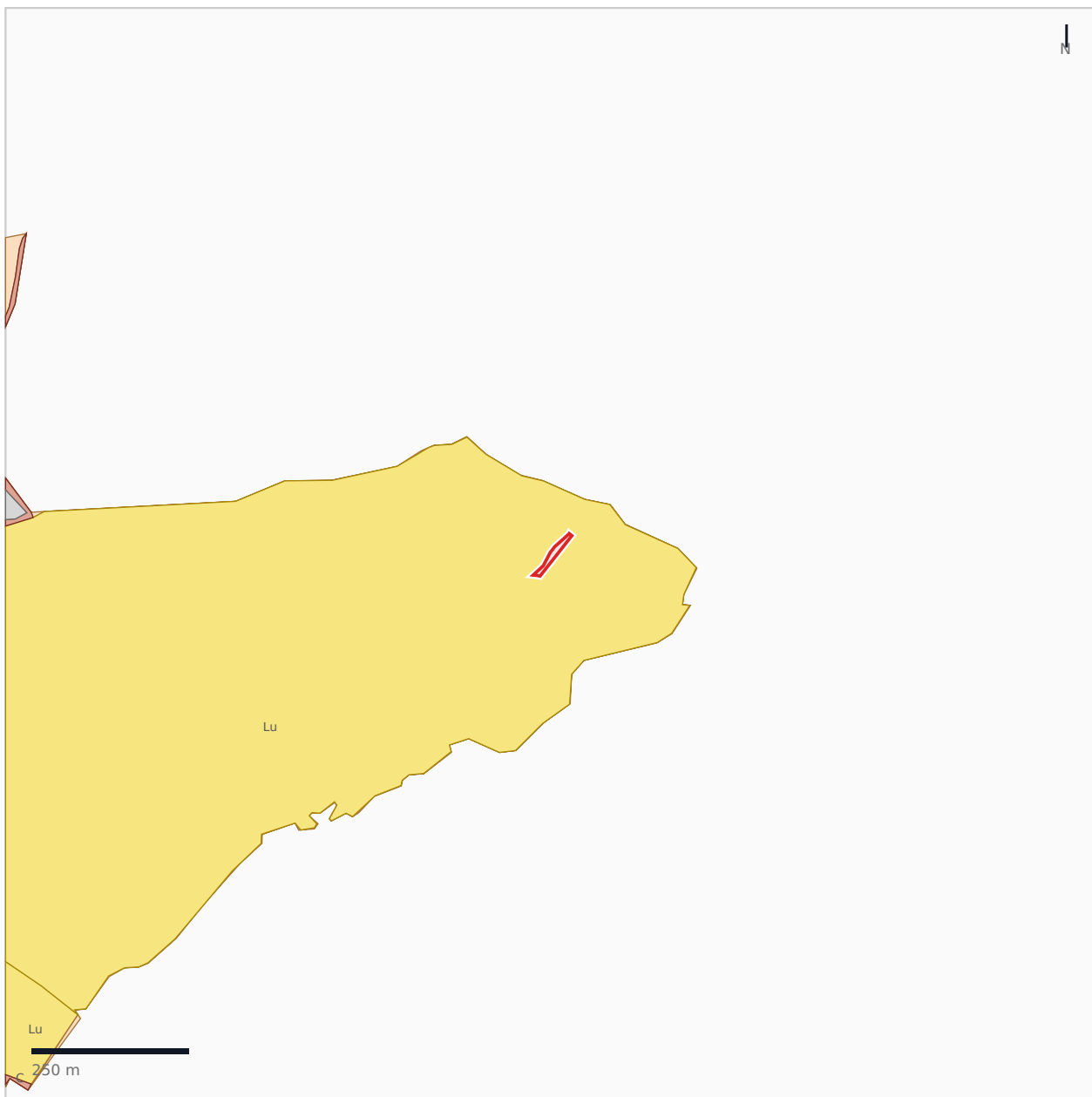
Zonificarea peste parcele

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

Legendă

☐ terenul analizat ☐ 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		Lu · Locuire individuală și dotări pe parcelar urban
	Gc · Zona gospodăriei comunale		C · Zonă centrală
	DR · Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente		

9. Cât din teren cade în fiecare categorie

100,0%	Lu · Zonă locuire individuală cu dotări complementare dezvoltată pe un parcelar de tip urban POT 35% · CUT 0,6 · H 8 m	699,96 mp · zonă de reglementare
--------	---	----------------------------------

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

10. Rețele edilitare în apropiere

Primăria acestui UAT nu publică rețelele edilitare, deci despre bransamente nu putem spune nimic aici.



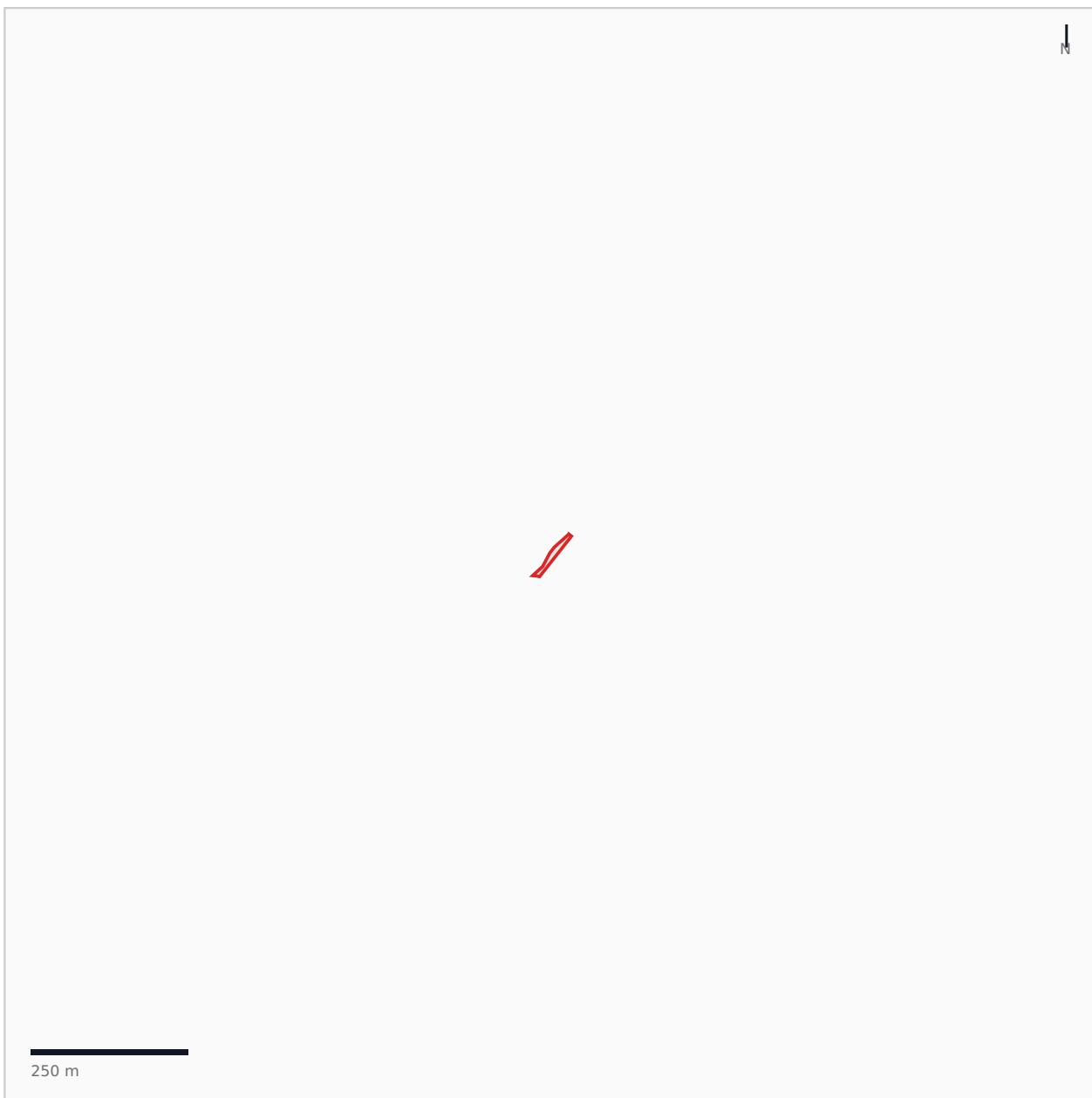
Rețele edilitare

Traseele digitalizate de operatori și primărie. Rețelele acestui UAT nu sunt digitalizate pe platformă.

Legendă

 terenul analizat

 parcele vecine



Documentații și servituți

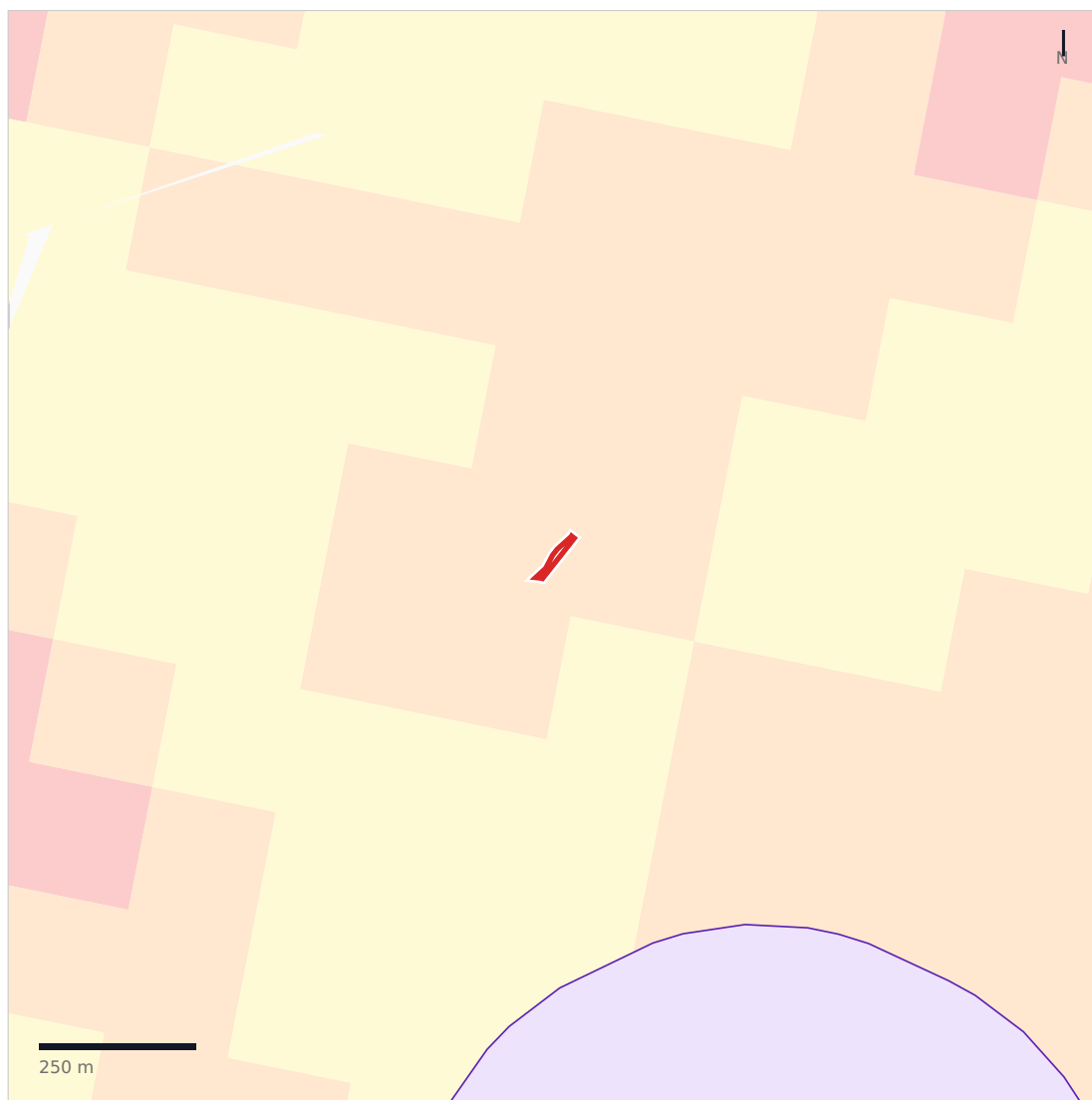
Perimetre PUG, PUZ și PUD din evidența activă, cu acte și servituți. Vecinătatea nu confirmă aplicarea pe teren. Nicio documentație și nicio servitute digitalizată nu ajunge aici.

Legendă

 terenul analizat

11. Restricții și avize de care depinde autorizarea

informativ	Inundații: UAT-ul e listat ca afectat (pe cursuri de apă, pe torenți)	Legea 575/2001, anexa 5
informativ	Alunecări de teren: UAT-ul e listat ca afectat, potențial ridicat	Legea 575/2001, anexa 7



Mediu, patrimoniu și risc

Arii naturale, monumente și susceptibilitate la alunecări.

Legendă

	conturul terenului analizat		zonă de protecție a patrimoniului
	Alunecări: susceptibilitate moderată (3/5)		Alunecări: susceptibilitate mare (4/5)
	Alunecări: susceptibilitate mică (2/5)		

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.

12. Risc natural

Susceptibilitate la alunecări	moderată · clasa 3 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	~8° · moderata	estimare morfometrică din curbele de nivel (MNT ANCPI 5 m)
Inundații	nu apare în extinderile modelate verificate	hărțile de hazard RO-FLOODS, ciclul 2



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. Nu am identificat acte cu număr și dată de emitere în copia consultată pentru această casetă.

Legendă

terenul analizat

parcele vecine

13. 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.