

ANALIZA TERENULUI

nr. cadastral 60138

oras SCORNICEȘTI, județul Olt

439 mp · în intravilan

Zona dominantă	CR · Cai de comunicatie rutiere
Indicatori	POT 50% · H max 10 m · P
Documentații	PUG în vigoare
Atenționări	semnale informative · detaliate în document

Pregătit pentru Exemplu pe parcelă cadastrală · Date digitale și RLU
comanda R8-128711-60138 · generat 06.10.2026, 01:08

Analiza terenului

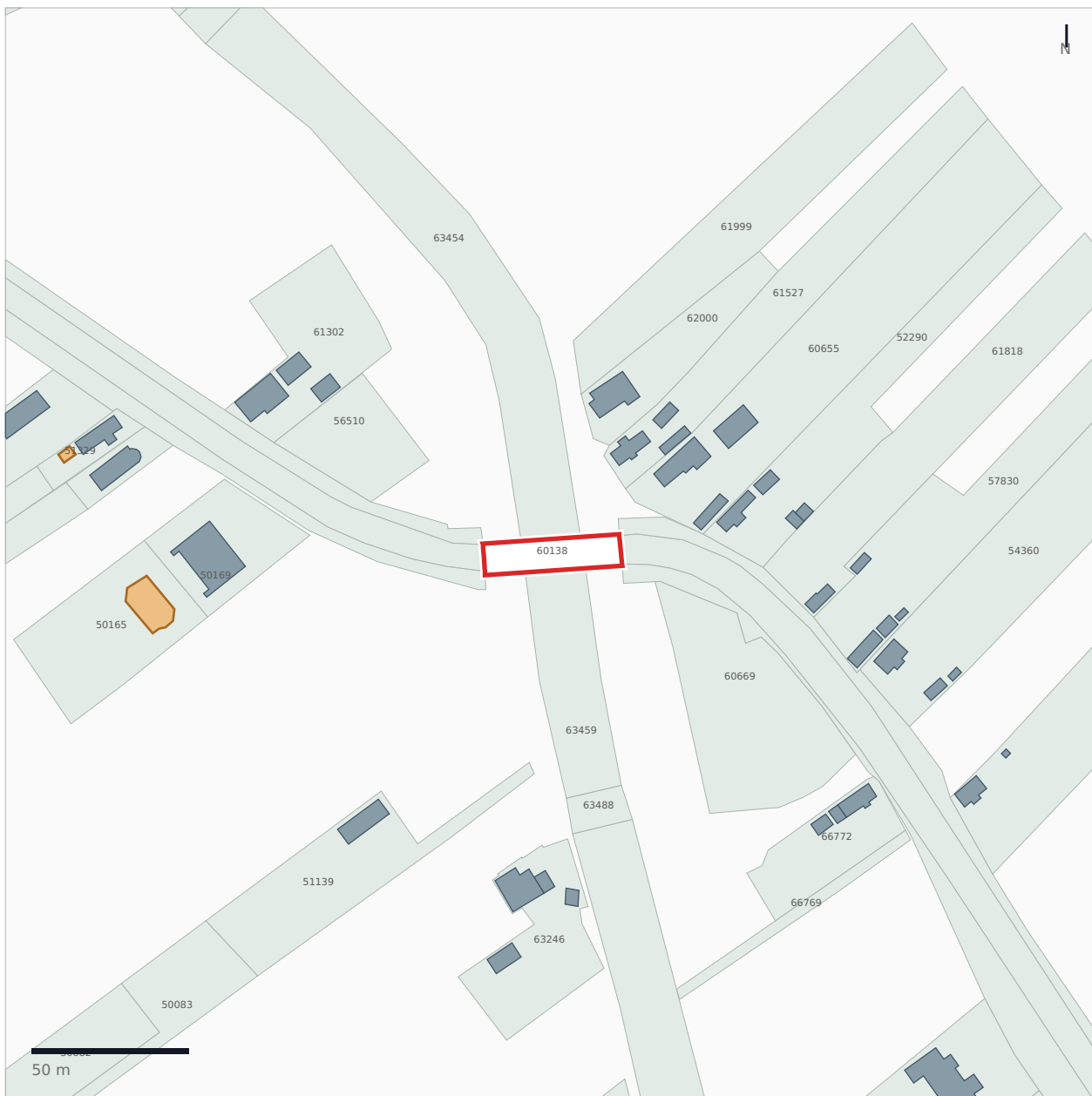
Exemplu pe parcelă cadastrală · Date digitale și RLU · comanda
R8-128711-60138 · generat 06.10.2026, 01:08



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

1. Identificare

Unitate administrativă	oras SCORNICEȘTI, județul Olt	limite administrative ANCPI · nomenclator SIRUTA
Parcelă cadastrală	nr. cadastral 60138 · 439 mp	ANCPI (eTerra) · parcele din UAT sincronizate la 25.06.2026. Lista completă verificată la 25.06.2026.
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 · Plan Urbanistic General Scornicești

HCL 43 din 18.08.2026 · 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	neconfirmat m ² · plafon POT	POT · procent de ocupare a terenului.
Suprafață desfășurată	neconfirmat 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: 10 m · Cornișă/atic neretras: neconfirmat m	Regulamentul aplicabil; două limite simultane când sunt disponibile.
----------	---	--

Regulamentul zonei CR

Art. · Consultă sursa

POT de bază numeric, fără ambiguitate sau conflict.

CUT de bază numeric, cu unitate sigură.

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, orașul Scornicești, județul Olt

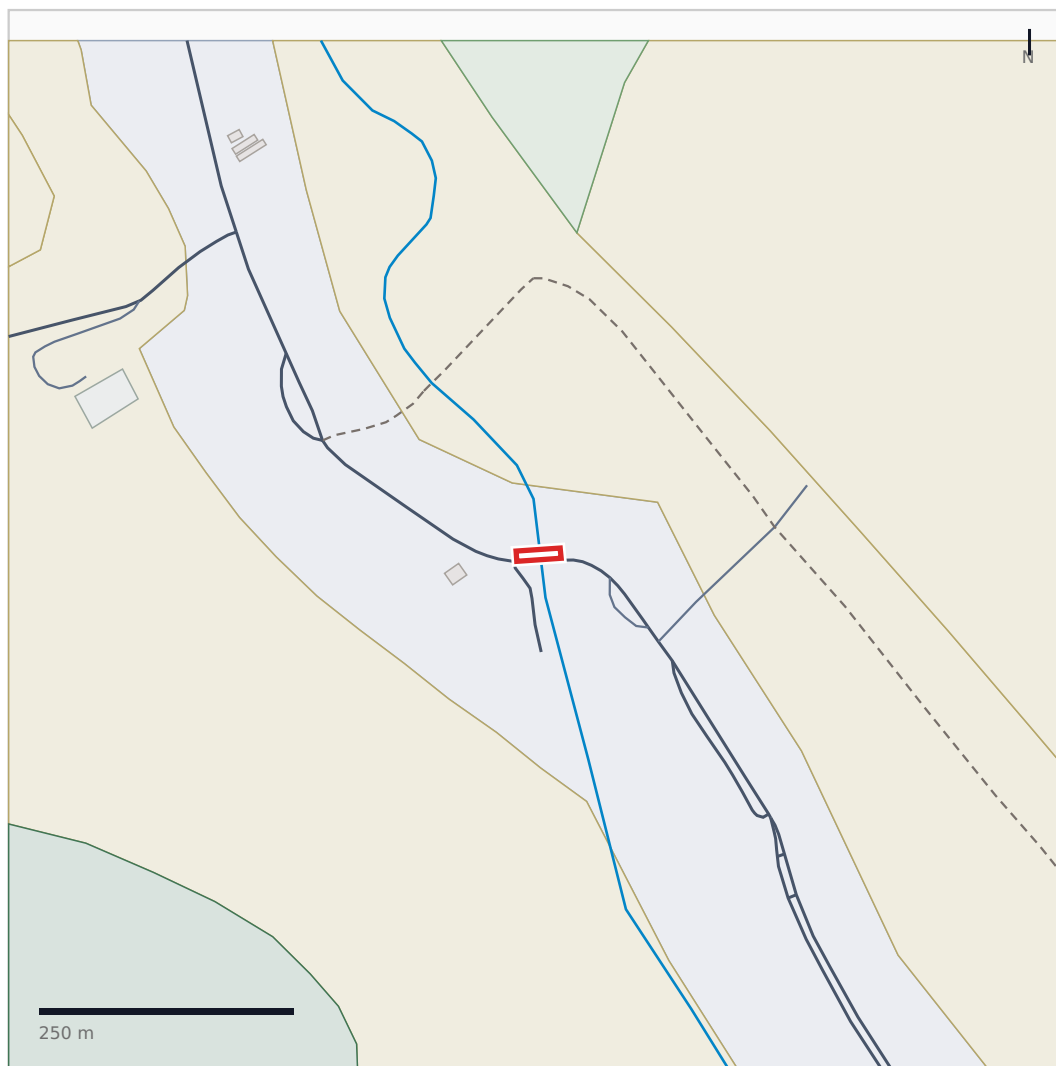
PUG · format digital Ord. 904

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 ANCP.



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
	Pârâu		Străzi și drumuri
	Drum de acces		Drum agricol sau forestier
	Folosință cartată: locuințe		Teren agricol
	Alte folosințe cartate		Cimitir
	Zonă împădurită		

Străzi și drumuri apropiate: Bulevardul Muncii (circa 1 m); Strada Alea Dealului (circa 3 m); Strada Merilor (circa 177 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.

Licență și atribuire

© OpenStreetMap contributors

ODbL 1.0 · OpenStreetMap

7. Condiții de amplasare: CR

Caracteristicile parcelei

Suprafața minimă a unei parcele construibile pentru construcțiile de birouri aferente funcțiunii este de 400,00 m², cu deschiderea la stradă de minim 15,00 m.

Pentru construcțiile de gări, autogări, stații de alimentare cu carburant, etc., caracteristicile se stabilesc conform studiilor de specialitate.

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

Față de aliniament

Pentru construcțiile de stații de călători și birouri, stații de alimentare cu carburanți și de întreținere, etc., se vor asigura retrageri minime de 8,00 m pe străzi de categoria a III-a și 10,00 m pe străzi de categoria a II-a.

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

Limite laterale și posterioare

Construcțiile vor fi dispuse izolat pe parcelă.

Distanța față de limitele parcelei va fi de minimum jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 m.

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

Poziția clădirilor între ele

Distanța minimă între construcții va fi egală cu înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 m, sau conform normelor tehnice în vigoare. Această distanță se poate reduce la jumătate dacă fațadele nu au accese sau ferestre. Se vor respecta condițiile de protecție la incendii.

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

Acces

Se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică.

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

Staționare

Staționarea pentru accesul în incintă se va rezerva în afara circulației publice. Porțile de acces se vor retrage către interiorul parcelei.

Pentru autogări, se vor asigura spații de staționare pentru cel puțin 1 autocar și 3 microbuze, precum și locuri de parcare pentru călători și angajați, în funcție de capacitatea construcțiilor de birouri/servicii aferente transportului în comun.

Stațiile de alimentare cu carburanți vor fi prevăzute cu locuri de oprire și parcare pentru clienți și personal, în funcție de tipul și capacitatea stației.

Pentru alte tipuri de construcții se vor proiecta și realiza parcaje potrivit normelor în vigoare.

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

Spații verzi

Suprafețele libere de construcții și amenajări din incintă și suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate și amenajate cu un arbore la fiecare 100 m².

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

Echipare edilitară

Construcțiile vor fi racordate la rețelele de apă-canal, alimentare cu energie electrică, și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor pluviale.
Până la realizarea rețelor, utilitățile se vor asigura în sistem local, urmând ca după realizarea acestora, racordarea să se facă pe cheltuiala proprietarului/administratorului terenului și construcțiilor.
Pe străzile fără canalizare, până la realizarea rețelei, se va asigura scurgerea apelor în șanțuri sau rigole.

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

8. Încadrare urbanistică

Zona dominantă	CR · Cai de comunicare rutiere	rlu_public_citat
POT maxim	50% în perimetrul zonei centrale ZRS07 se citesc împreună și plafoanele suplimentare POT 50%, CUT 1,50 (p. 74); valoarea de subzonă nu este singură verdict pentru parcelă.	rlu_public_citat · art. 15
Înălțime maximă	10 m	rlu_public_citat
Regim de înălțime	P	rlu_public_citat



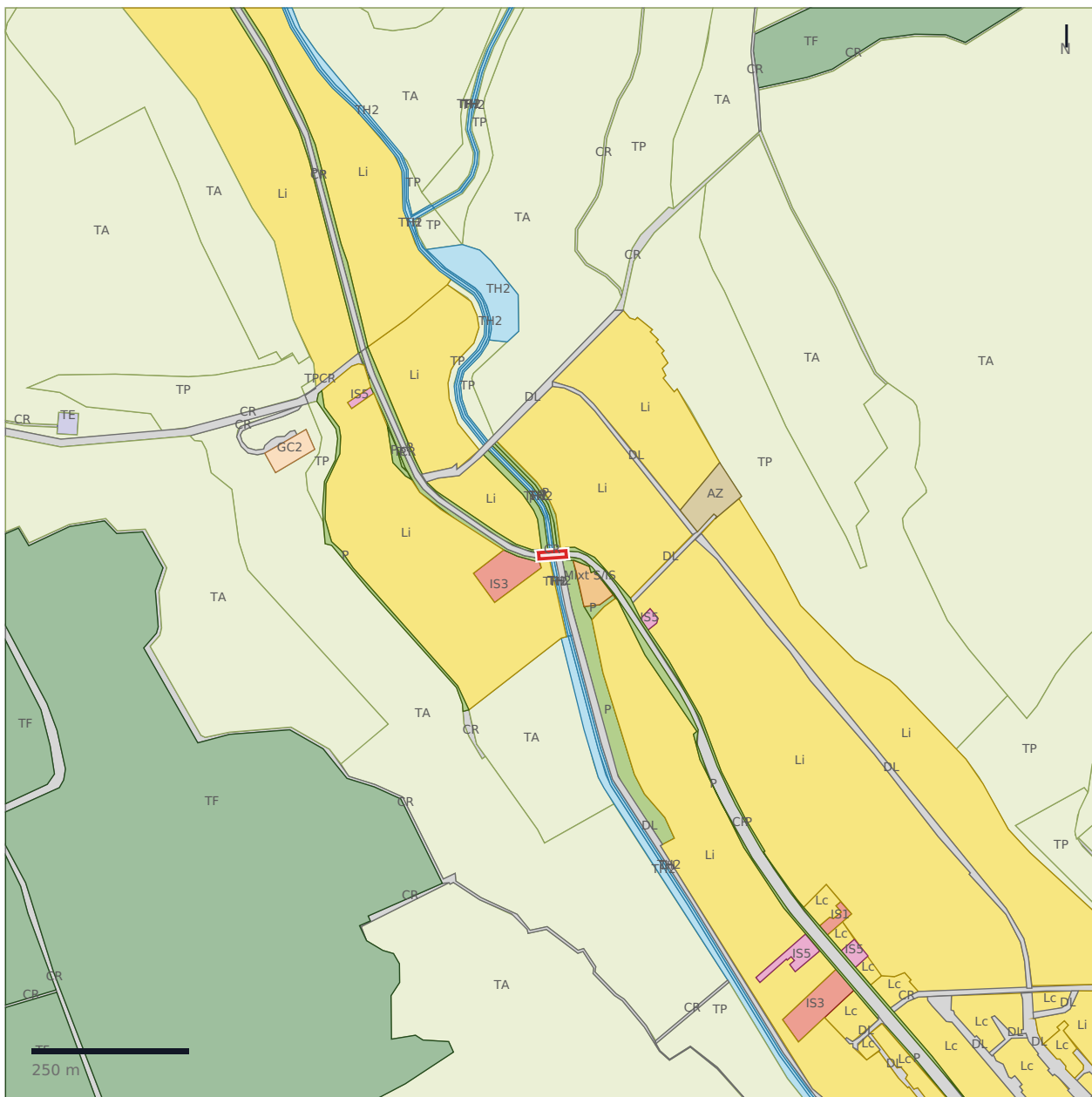
Zonificarea peste parcele

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		TH2 · Teren cu ape și vegetație
	Lc · subzona locuințelor colective cu regim de înălțime P+3-4E		IS3 · subzona cultura - culte
	IS1 · Subzona institutii publice		Li · subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime redus
	TP · Teren pășuni		TH · Terenuri aflate permanent sub ape
	TA · Terenuri Agricole		CR · Cai de comunicație rutiere
	P · Spații verzi: parcuri, grădini și plantații de aliniament/protecție		IS5 · subzona comerț și prestări servicii pentru populație
	TE · Zona pentru echipare edilitară		DL · infrastructura și echipamente aferente drumurilor locale
	TF · Terenuri Forestiere		GC2 · subzona cimitirului
	Mixt S/IS · Agro-Turism		AZ · Unități economice ce întreprind activități agrozootehnice

9. Cât din teren cade în fiecare categorie

100,0%	CR · Cai de comunicare rutiere POT 50% (În perimetrul zonei centrale ZRS07 se citesc împreună și plafoanele suplimentare POT 50%, CUT 1,50 (p. 74); valoarea de subzonă nu este singură verdict pentru parcelă.) · H 10 m	438,61 mp · zonă de reglementare
--------	--	----------------------------------

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

10. Utilizările zonei CR

Cai de comunicare rutiere · 438,61 mp (100,0%) din teren.

PUG și RLU Scornicești, proiect 345/2024, ediția 2024–2026 · HCL 43/18.08.2026 (metadatele documentației 24824) · Copie verificată la 2026-09-18.

Articolele provin din capitolul familiei de zone pentru CR. Se citesc împreună cu prescripțiile generale și numai în domeniul fiecărui alineat; condițiile altor subzone nu se aplică automat.

CUT: PDF: 1.5; GPKG: 0.5. Sursele din aceeași arhivă diferă; este necesară clarificarea emitentului. (p. 67)

Capitolul suplimentar ZRS07 (p. 68–74) se citește numai pentru terenurile din perimetrul zonei centrale. Capitolele ZF15–ZF18 (p. 118–123) sunt disponibile pentru consultare, fără atribuire automată celor 27 de coduri geometrice.

Utilizări admise

Se poate autoriza – cu avizul administratorului căilor de comunicație respective – realizarea și întreținerea de căi de comunicație și pietonale de toate categoriile prevăzute în prezenta documentație, de rețele tehnico-edilitare și de siguranță a circulației, precum și de lucrări de artă și amenajări pentru oprirea și staționarea mijloacelor de transport pentru călători și transportul de mărfuri, ca și serviciile aferente, inclusiv stațiile pentru călători. Se poate autoriza – amenajării spațiilor pietonale și pistelor pentru biciclete, semnalizare și orientare rutieră; refugii și treceri de pietoni; spații verzi amenajate; parcaje publice; lucrări de sistematizare verticală.

Art. 1, p. 63 · Deschide pagina din regulament

Utilizări admise cu condiționări

- Se pot autoriza - cu avizul administratorului căilor de comunicație respective - construcții și amenajări pentru staționarea, alimentarea și întreținerea mijloacelor de transport legate de transportul de călători și transportul de mărfuri, ca și serviciile aferente,

63

inclusiv stațiile pentru călători, în baza unor studii de specialitate și documentații de urbanism aprobate conf. legii.

Pot fi autorizate construcții provizorii numai pentru menținerea funcționalității actuale și cu menționarea în autorizație a duratei de existență a construcțiilor și amenajărilor (până la data începerii lucrărilor de execuție/modernizare a căilor de comunicație de către autoritatea locală).

- se pot autoriza, cu avizul conform al MLPTL, următoarele lucrări- conform Anexei nr. 1, Art.19 /Capitolul III/ Secțiunea 1din Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996,

- a) construcții și instalații aferente căilor navigabile, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) semnale vizuale, auditive și faruri, precum și alte amenajări referitoare la siguranța navigației/Reamenajarea intersecțiilor disfuncționale.
- c) construcții pentru obiective portuare, fronturi de acostare, platforme de depozitare, drumuri de circulație, clădiri, construcții hidrotehnice pentru șantierelor navale, gări fluviale și alte lucrări similare;
- d) traversări sau subtraversări ale căilor navigabile și ale canalelor și cursurilor de apă potențial navigabile cu conducte de presiune (apă, gaze, țigăi, abur) de linii electrice și de telecomunicații, precum și traversările cu poduri și lucrările de amenajări hidroenergetice și de artă;
- e) adăposturi de iarnă pentru nave, stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie;
- f) instalații de captare a apei din albia căilor navigabile și instalații de evacuare a apelor reziduale sau de altă natură;
- g) apărări de maluri de orice natură, diguri longitudinale și transversale și alte lucrări similare.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zonă fluvială se înțelege fâșia de teren situată în lungul țărmului apelor interioare navigabile sau potențial navigabile. Zona fluvială se stabilește de către autoritatea de stat competentă, potrivit legii. În porturi, zona căilor navigabile coincide cu incinta portuară.

Art. 2, p. 63, 64 · Deschide pagina din regulament

Utilizări interzise

Sunt interzise orice alte utilizări, decât cele admise la articolul 1 și articolul 2.

Sunt interzise orice construcții de natură a îngreuna sau pune în pericol traficul de persoane și/sau mărfuri pe, de a obtura vizibilitatea în curbe sau intersecții precum și vizibilitatea indicatoarelor.

Sunt interzise orice construcții sau amenajări cu caracter definitiv – altele decât cele prevăzute în legislației și a normelor în vigoare și cele prezentate în documentație PUG. Autorizarea executării construcțiilor, care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Art.31/RGU

64

Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, realizarea autostrazii și a dotărilor aferente;

modernizarea intersecțiilor;

panouri de reclamă publicitară.

zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor

realizarea spațiilor de parcare

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

a) amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță, după caz;

b) depozitarea materialelor sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare ;

c) utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviara;

d) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității a solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;

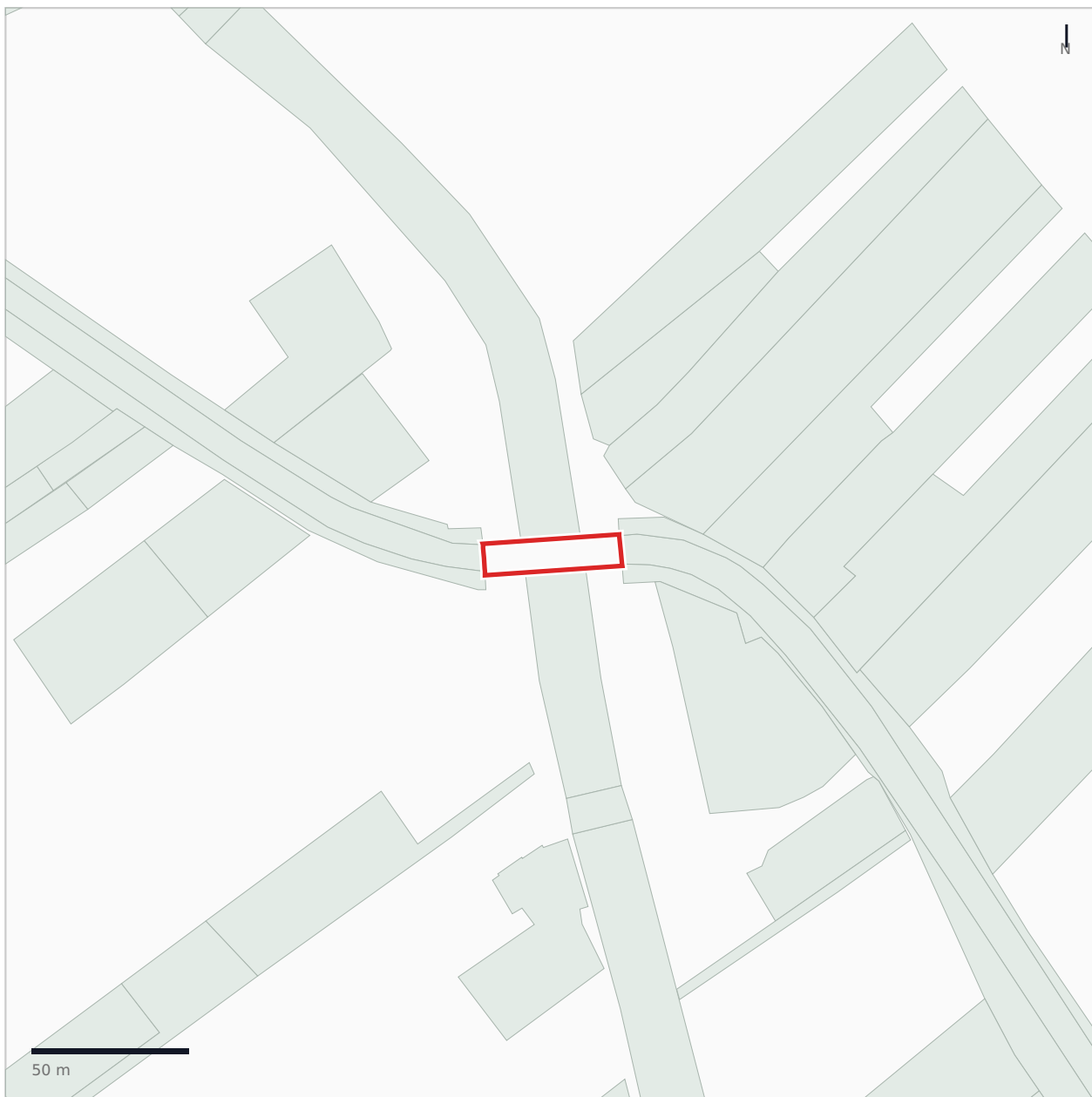
depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecția mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia precum și a condițiilor de desfășurare normală a condițiilor de trafic feroviar.

CONDIȚII SPECIFICE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 3, p. 64, 65 · Deschide pagina din regulament

11. Rețele edilitare în apropiere

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



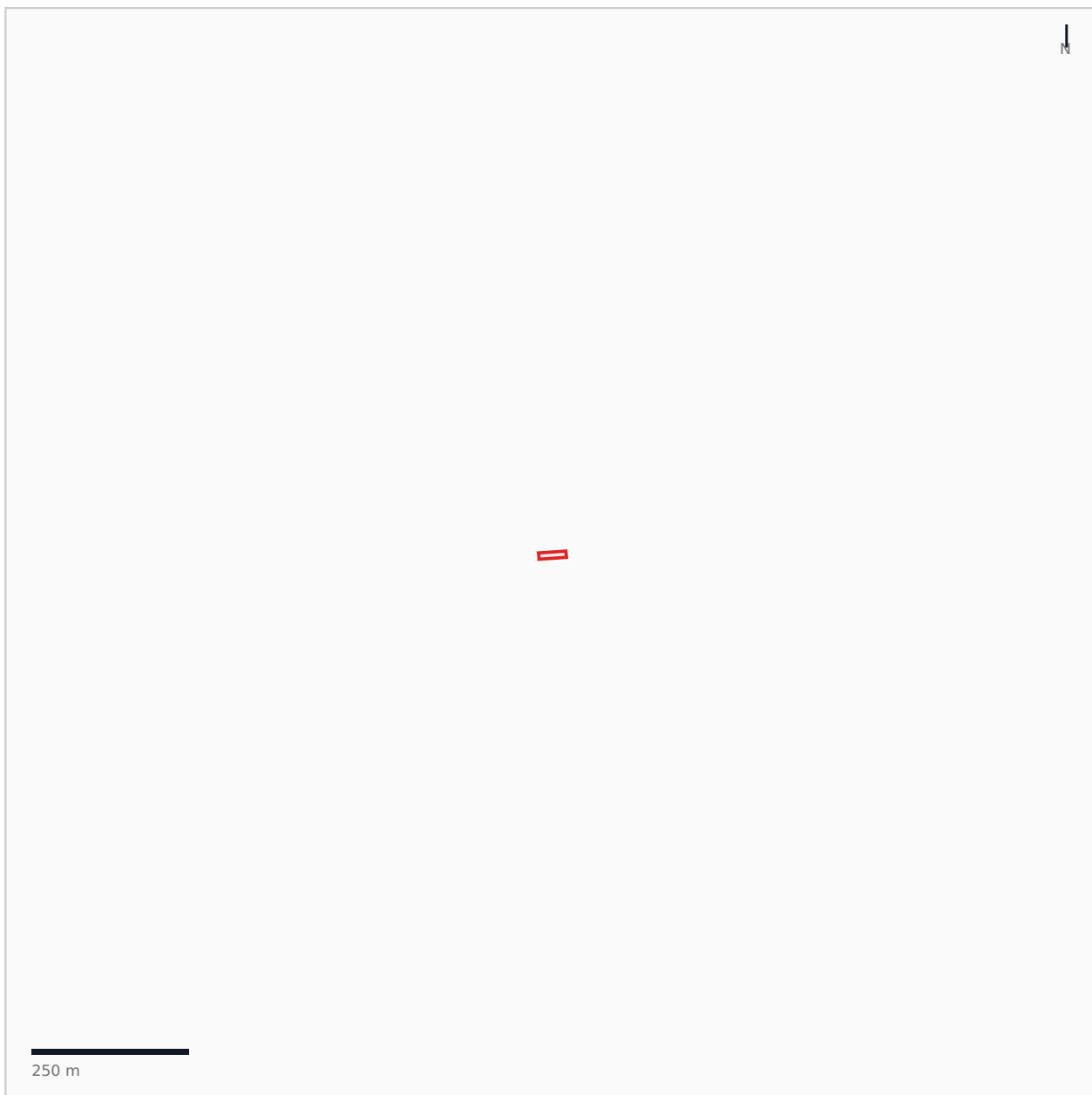
Rețele edilitare

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

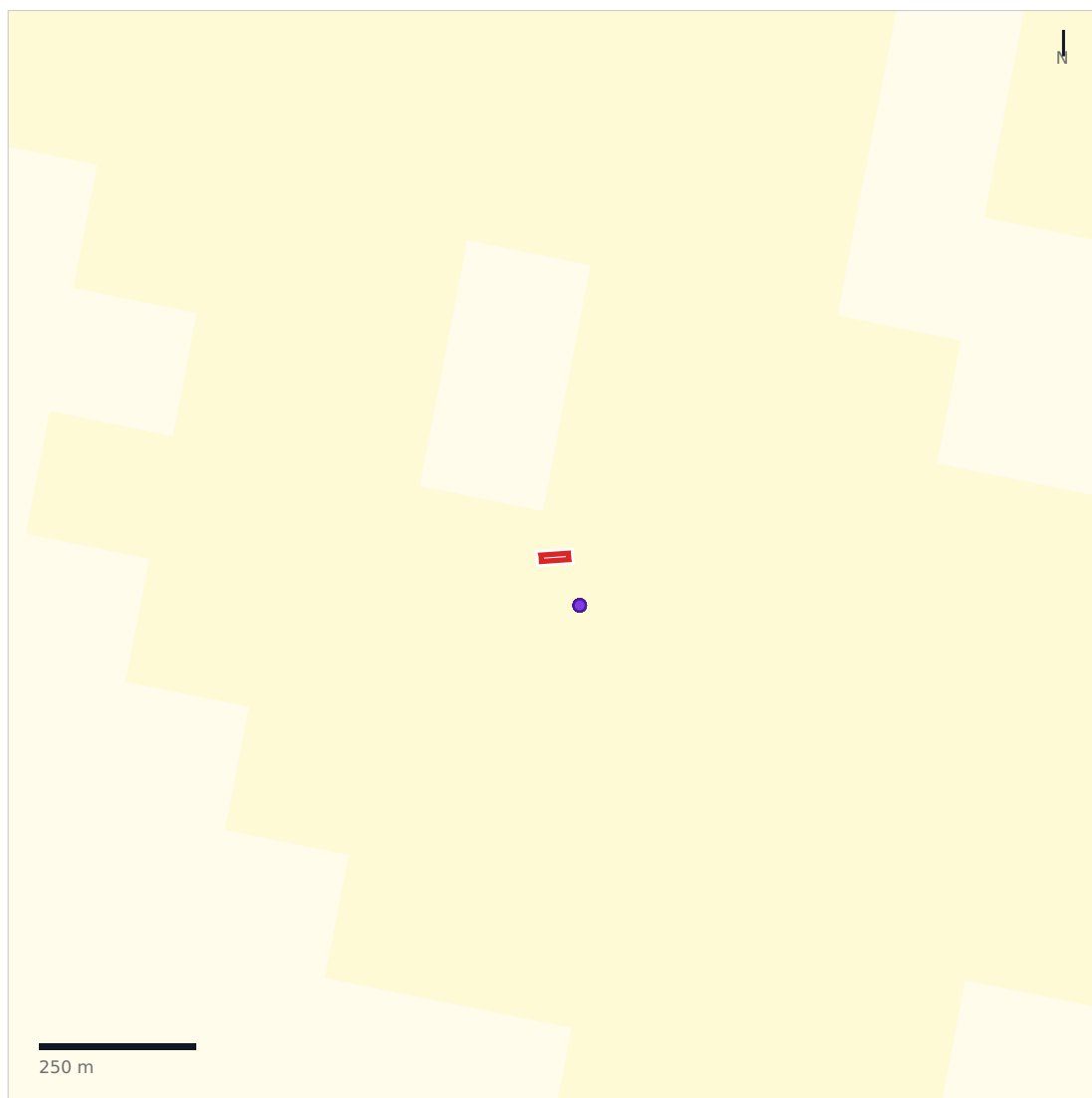
 terenul analizat

12. Restricții și avize de care depinde autorizarea

informativ

Seism: intensitate VIII (grade MSK) pentru
localitate

Legea 575/2001, anexa 3



Mediu, patrimoniu și risc

Arii naturale, monumente și susceptibilitate la alunecări.

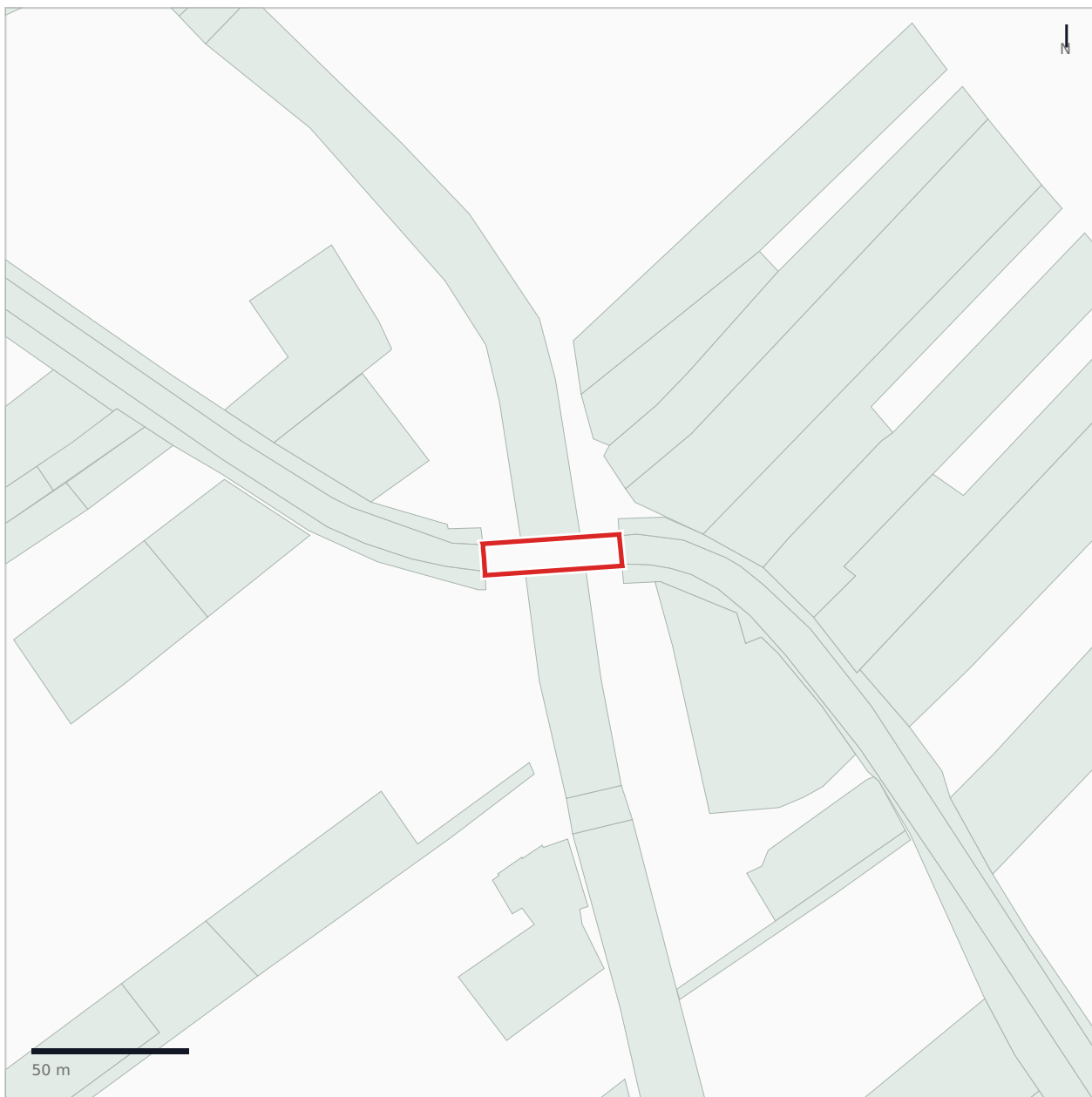
Legendă

	conturul terenului analizat		monument sau sit
	Alunecări: susceptibilitate foarte mică (1/5)		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.

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	~1° · 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



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

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.