

ANALIZA TERENULUI

nr. cadastral 57862

comuna SÂNTANDREI, județul Bihor

500 mp · în intravilan

Zona dominantă	Lu · Zona locuințe urbane
Indicatori	POT 35% · CUT 0,9 · H max 8 m · – Înălțimea maximă a construcțiilor este de S/D+P+1E/M. – Rh maximă la cornișă: 7 m – Rh maximă la coamă: 10 m Mansarda reprezintă nivelul locuibil realizat în volumul acoperișului și nu se consideră nivel suplimentar peste regimul maxim de înălțime admis, dacă este înscrisă în volumul acoperișului și respectă indicatorii urbanistici stabiliți pentru zonă. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei nu va depăși 60% din suprafața nivelului inferior, luându-se în calcul numai porțiunea cu înălțimea liberă mai mare sau egală cu 1,40 m.
Documentații	PUG în vigoare
Atenționări	semnale informative · detaliate în document
Pregătit pentru Exemplu pe parcelă cadastrală · Zona locuințe urbane comanda R8-26653-57862 · generat 06.10.2026, 01:08	

Analiza terenului

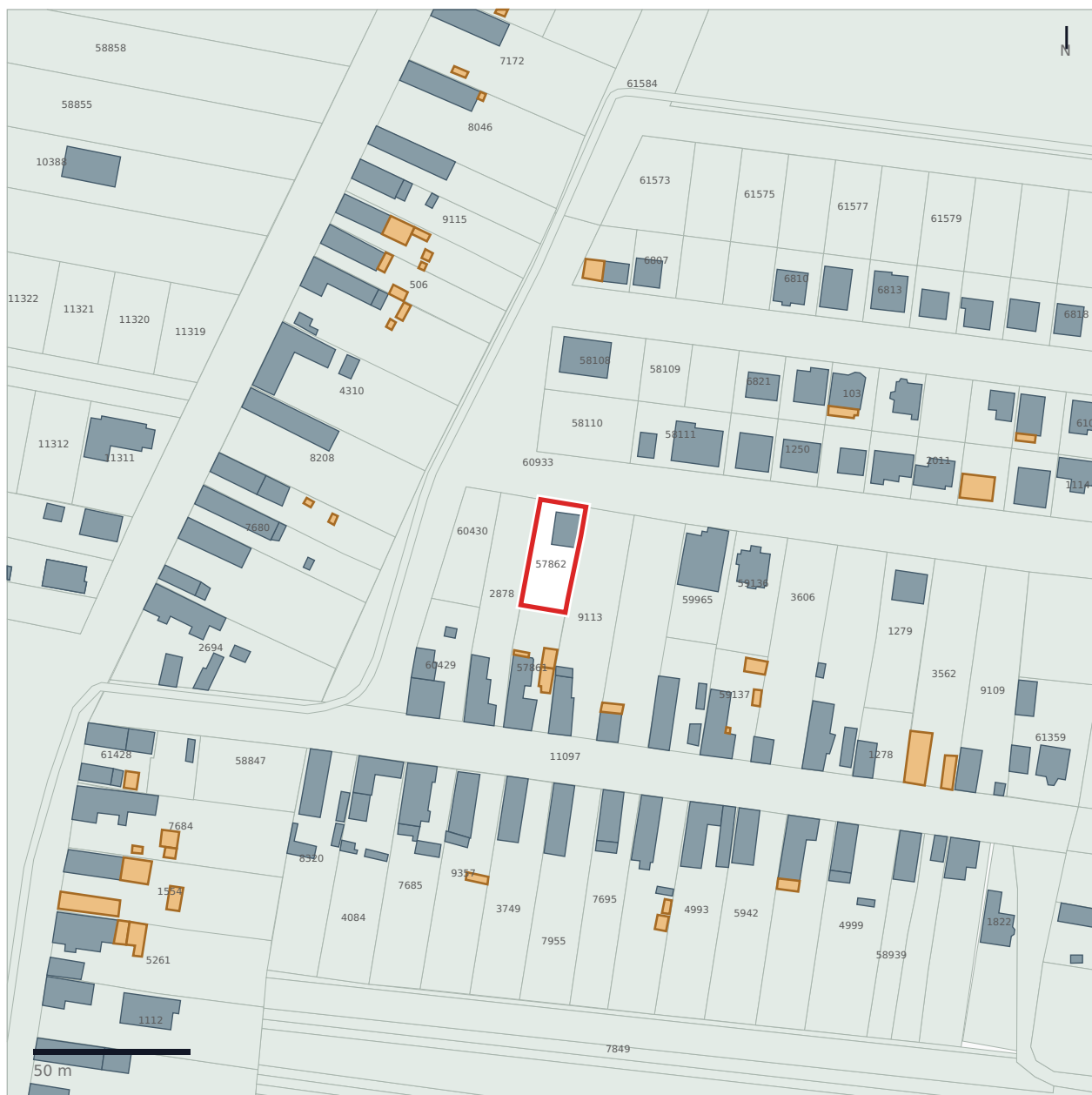
Exemplu pe parcelă cadastrală · Zona locuințe urbane · comanda
R8-26653-57862 · generat 06.10.2026, 01:08



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

1. Identificare

Unitate administrativă	comuna SÂNTANDREI, județul Bihor	limite administrative ANCPİ · nomenclator SIRUTA
Parcelă cadastrală	nr. cadastral 57862 · 500 mp	ANCPİ (eTerra) · parcele din UAT sincronizate la 21.09.2026. Lista completă verificată la 21.09.2026.
Poziție față de intravilan	în intravilan	limita intravilanului, oglinda ANCPİ



Încadrare cadastrală

Terenul și vecinii lui, din evidența ANCPİ.

Legendă

	terenul analizat		parcele vecine
	Construcții marcate fără acte în eTerra		Construcții cadastrale

2. Documentații de urbanism pe parcelă

PUG în vigoare · REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI SÂNTANDREI

HCL 56 din 15.06.2026 · 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

Clădire vecină retrasă de la limită

Clădirea 57861-C3, de pe parcela vecină 57861, este retrasă cu aproximativ 12,1 m față de limita comună (latura 5). Distanța este calculată din contururile cadastrale eTerra.

Clădire vecină retrasă de la limită

Clădirea 57861-C4, de pe parcela vecină 57861, este retrasă cu aproximativ 14,5 m față de limita comună (latura 5). Distanța este calculată din contururile cadastrale eTerra.

Clădire vecină retrasă de la limită

Clădirea 57861-C1, de pe parcela vecină 57861, este retrasă cu aproximativ 15,9 m față de limita comună (latura 5). Distanța este calculată din contururile cadastrale eTerra.

Clădire vecină retrasă de la limită

Clădirea 9113-C2, de pe parcela vecină 9113, este retrasă cu aproximativ 17,4 m față de limita comună (laturile 2, 3, 4). Distanța este calculată din contururile cadastrale eTerra.

Clădire vecină retrasă de la limită

Clădirea 57861-C2, de pe parcela vecină 57861, este retrasă cu aproximativ 18,2 m față de limita comună (latura 5). Distanța este calculată din contururile cadastrale eTerra.

Clădire vecină retrasă de la limită

Clădirea 2878-C1, de pe parcela vecină 2878, este retrasă cu aproximativ 19,6 m față de limita comună (latura 6). Distanța este calculată din contururile cadastrale eTerra.

Clădire vecină retrasă de la limită

Clădirea 9113-C1, de pe parcela vecină 9113, este retrasă cu aproximativ 20,2 m față de limita comună (laturile 2, 3, 4). Distanța este calculată din contururile cadastrale eTerra.

Sursa: ANCPI (eTerra) · clădiri sincronizate la 30.09.2026.

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	175 m ² · plafon POT	POT · procent de ocupare a terenului.
Suprafață desfășurată	450 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.

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 construi, 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.

Elaborarea în format GIS a Planului Urbanistic General la nivelul comunei Sântandrei
PUG · format digital Ord. 904

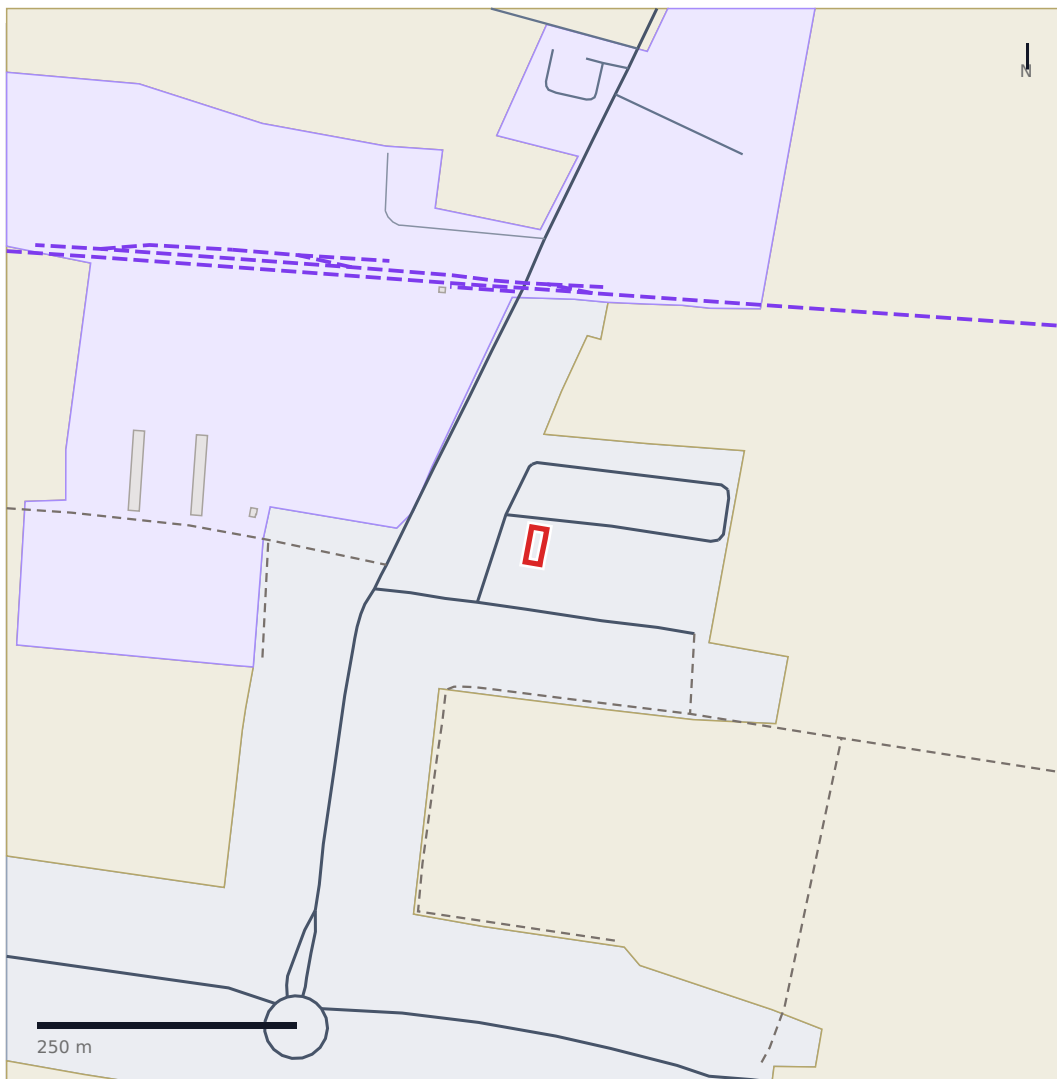
Registrul MDLPA verificat la 2026-10-04 · Consultă documentația

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.

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 agricol sau forestier
	Peron feroviar		Cale ferată neutilizată
	Alee de circulație în parcare		Drum de acces
	Folosință cartată: locuințe		Teren agricol
	Folosință cartată: industrie		

Străzi și drumuri apropiate: Strada Tinerilor (circa 9 m); Strada Noua (circa 45 m); Strada Crucii (circa 445 m). Accesul la parcelă se verifică separat.

Peron feroviar

Circa 228 m de teren.

OpenStreetMap · poziție aproximativă · vezi pe hartă

Cale ferată neutilizată · 312

Circa 229 m de teren.

OpenStreetMap · poziție aproximativă · vezi pe hartă

Cale ferată neutilizată

Circa 232 m de teren.

OpenStreetMap · poziție aproximativă · vezi pe hartă

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: Lu

Caracteristicile parcelei

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

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.

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

Față de aliniament

– 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.

– Garajele se vor retrage cu o distanță fixă de 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

Toate construcțiile se vor amplasa în interiorul unei fâșii de teren adiacentă străzii (bandă de construibilitate), 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.).

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

Limite laterale și posterioare

În traversarea localităților, amplasarea construcțiilor și a împrejuririlor față de drumurile publice se va face cu respectarea distanțelor minime stabilite prin art. 19 alin. (4) din OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, respectiv:

– 13 m de la ax pentru drumurile naționale

– 12 m de la ax pentru drumurile județene

– 10 m de la ax pentru drumurile comunale.

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

Poziția clădirilor între ele

- Pentru locuințe izolate, retragerea față de limitele laterale va fi de minim 3 m.
- Retragera de la limita posterioară a parcelei în toate cazurile va fi de minim 5 m.
- 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 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.

Parcelarea terenurilor se va realiza cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism (HG nr. 525/1996), în special a art. 30 privind parcelarea.

Parcelele destinate construirii trebuie să aibă o formă regulată, care să permită amplasarea corespunzătoare a construcțiilor și respectarea retragerilor față de limitele de proprietate.

Raportul dintre lățimea și adâncimea parcelei va fi stabilit astfel încât să permită utilizarea eficientă a terenului și amplasarea construcțiilor în condiții urbanistice corespunzătoare, adâncimea parcelei neputând depăși, de regulă, de trei ori lățimea acesteia la stradă (raport maxim 1:3).

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 exclusiv prin servitute sunt construibile numai dacă accesul respectă cerințele minime privind lățimea și accesul autospecialelor de intervenție, conform legislației în vigoare
- 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/parcage.
- Pentru dotările de interes public și social, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități.
- Dimensionarea căilor de circulație în interiorul parcelelor 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.

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

Staționare

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 150 mp, și minim 2 locuri de parcare pentru construcțiile care au suprafața construită desfășurată mai mare de 150 mp;

Pentru clădirile cu funcțiuni compatibile cu locuirea, necesarul de parcaje va fi dimensionat după cum urmează:

- Construcții comerciale – un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 200 mp.
- Construcții de cult – minim 5 locuri de parcare;
- Construcții de cultură – un loc de parcare la 10-20 locuri în sală;
- Construcții de învățământ – 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;

Construcții de sănătate – un loc de parcare la 5 persoane angajate.

Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelei, în garaje sau pe platforme amenajate.

Staționarea în curțile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.

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 24-2022.
- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, excepție făcând parcarile publice amenajate.

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 40%, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public. Acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă).

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un copac (nu arbust) 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

Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente, și se obligă să se racordeze la rețelele nou-realizate în zonă în momentul punerii în funcțiune a acestora.

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.

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare publice se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala

beneficiarului/proprietarului/investitorului.

La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil.

În zonele fără sistem public de alimentare cu apă potabilă, se permite utilizarea unor surse proprii de apă, dacă apa corespunde condițiilor de calitate prevăzute de legislația în vigoare.

În lipsa unor sisteme publice de canalizare accesibile, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu provoace poluarea solului, a apelor sau a aerului.

Apele uzate provenite de la unitățile sanitare, precum și de la orice unități care, prin specificul lor, contaminatează apele reziduale cu agenți patogeni sau poluează cu substanțe chimice și/sau radioactive, se vor trata în incinta unităților respective, asigurându-se dezinfecta și decontaminarea, după caz, înainte de evacuarea în colectorul stradal.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, comunicații electronice etc).

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

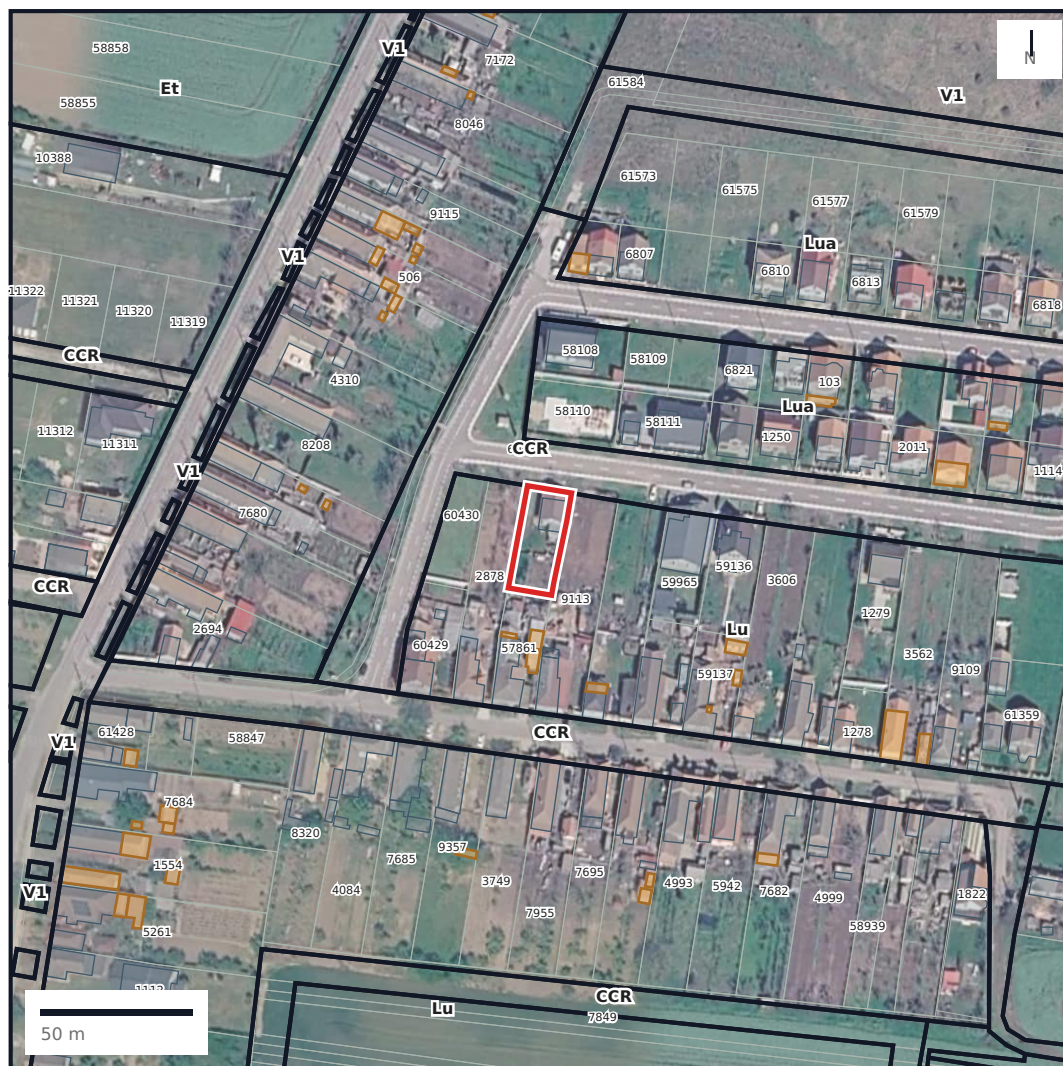
Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor care își desfășoară activitatea pe raza comunei,

În zonele siturilor arheologice, toate lucrările de infrastructură, cu excepția bransamentelor la rețele subterane care nu depășesc 3 m lungime, vor fi asistate de arheologi.

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

8. Încadrare urbanistică

Zona dominantă	Lu · Zona locuințe urbane	ord904_rlu_detaliat
POT maxim	35%	ord904_rlu_detaliat
CUT maxim	0,9	ord904_rlu_detaliat
Înălțime maximă	8 m	ord904_rlu_detaliat
Regim de înălțime	– Înălțimea maximă a construcțiilor este de S/D+P+1E/M. – Rh maximă la cornișă: 7 m – Rh maximă la coamă: 10 m Mansarda reprezintă nivelul locuibil realizat în volumul acoperișului și nu se consideră nivel suplimentar peste regimul maxim de înălțime admis, dacă este înscrisă în volumul acoperișului și respectă indicatorii urbanistici stabiliți pentru zonă. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei nu va depăși 60% din suprafața nivelului inferior, luându-se în calcul numai porțiunea cu înălțimea liberă mai mare sau egală cu 1,40 m.	ord904_rlu_detaliat



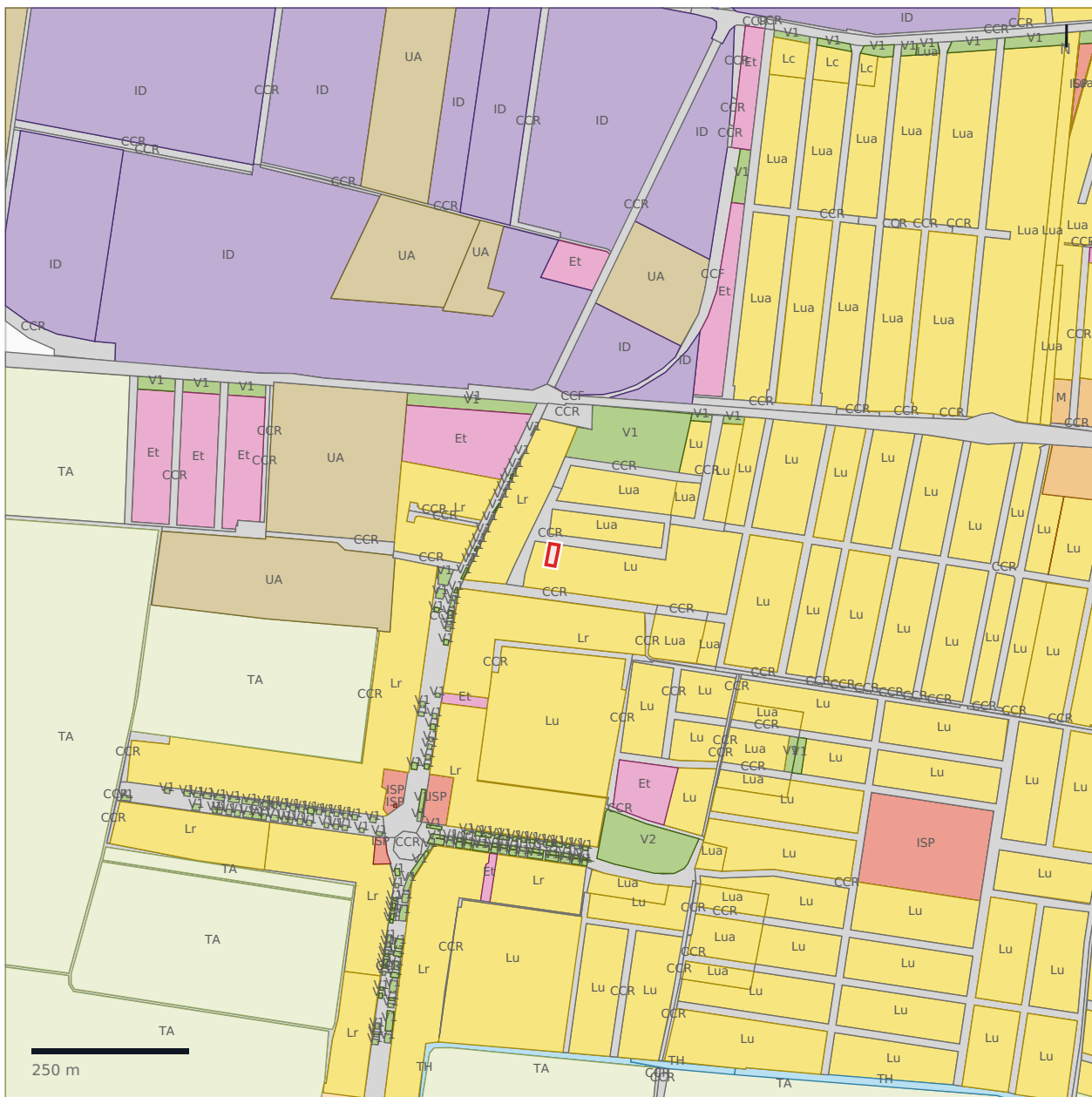
Zonificarea peste parcele

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

Legendă

	terenul analizat		parcele vecine
	Construcții marcate fără acte în eTerra		Construcții cadastrale
	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		CCR · Căi de comunicație și transporturi
	UA · Unități agrozootehnice		Lua · Zona locuințe urbane existente
	CCF · Căi de comunicație și transporturi		V1 · Zonă spații verzi publice, scuaruri, parcuri, grădini
	ID · Zonă unități industriale și de depozitare		Lc · Zona locuințe colective
	M · Zonă mixtă		Et · Zonă comerț și servicii
	ISP · Zonă instituții publice		TE · Echipare tehnico-edilitară
	TA · Terenuri agricole		Lu · Zona locuințe urbane
	TH · Zonă aflată permanent sub ape		Lr · Zona locuințe rurale
	CG · Zonă gospodării comunale		V2 · Zonă spații verzi, sport și agrement

9. Cât din teren cade în fiecare categorie

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.



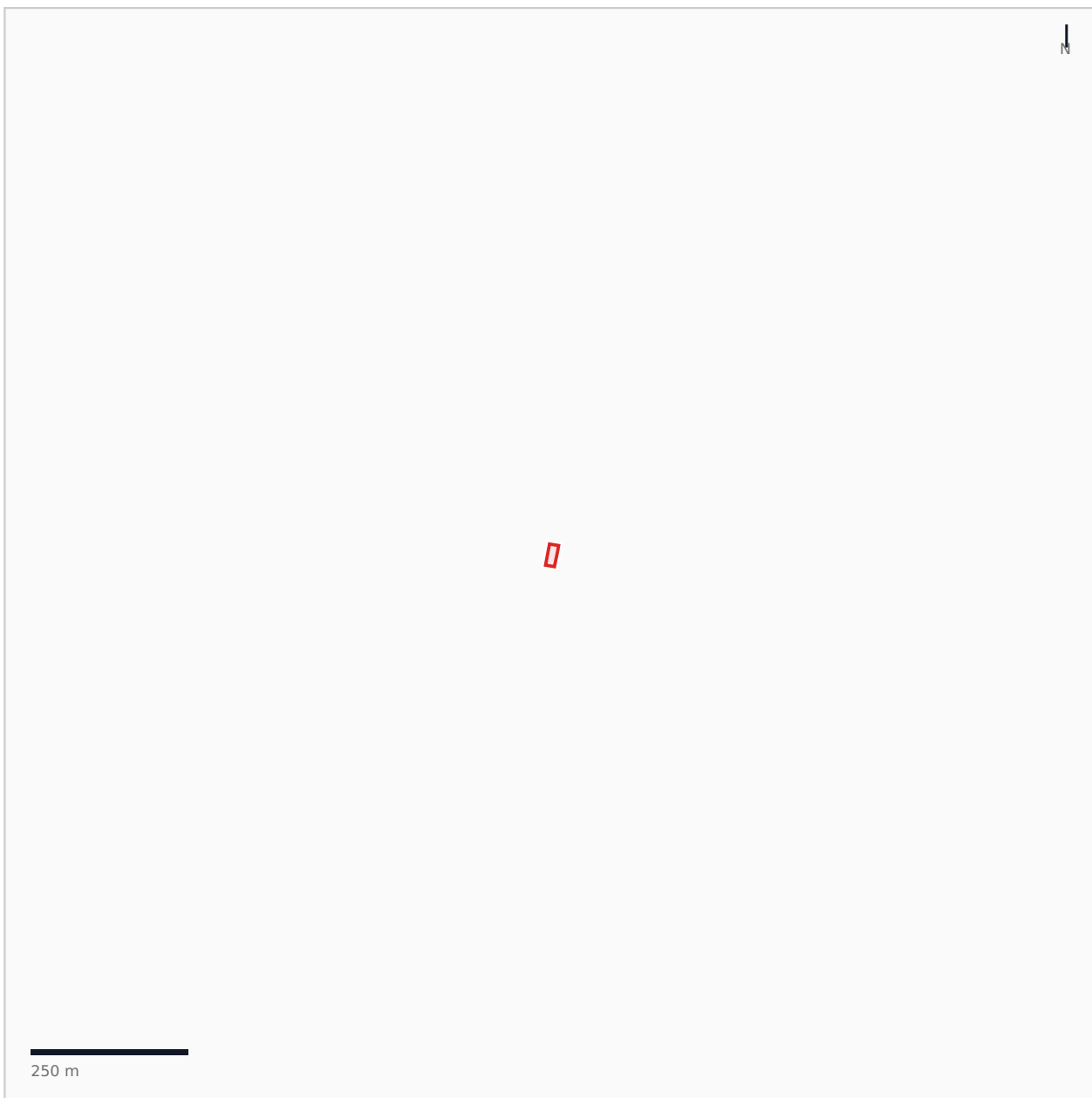
Rețele edilitare

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

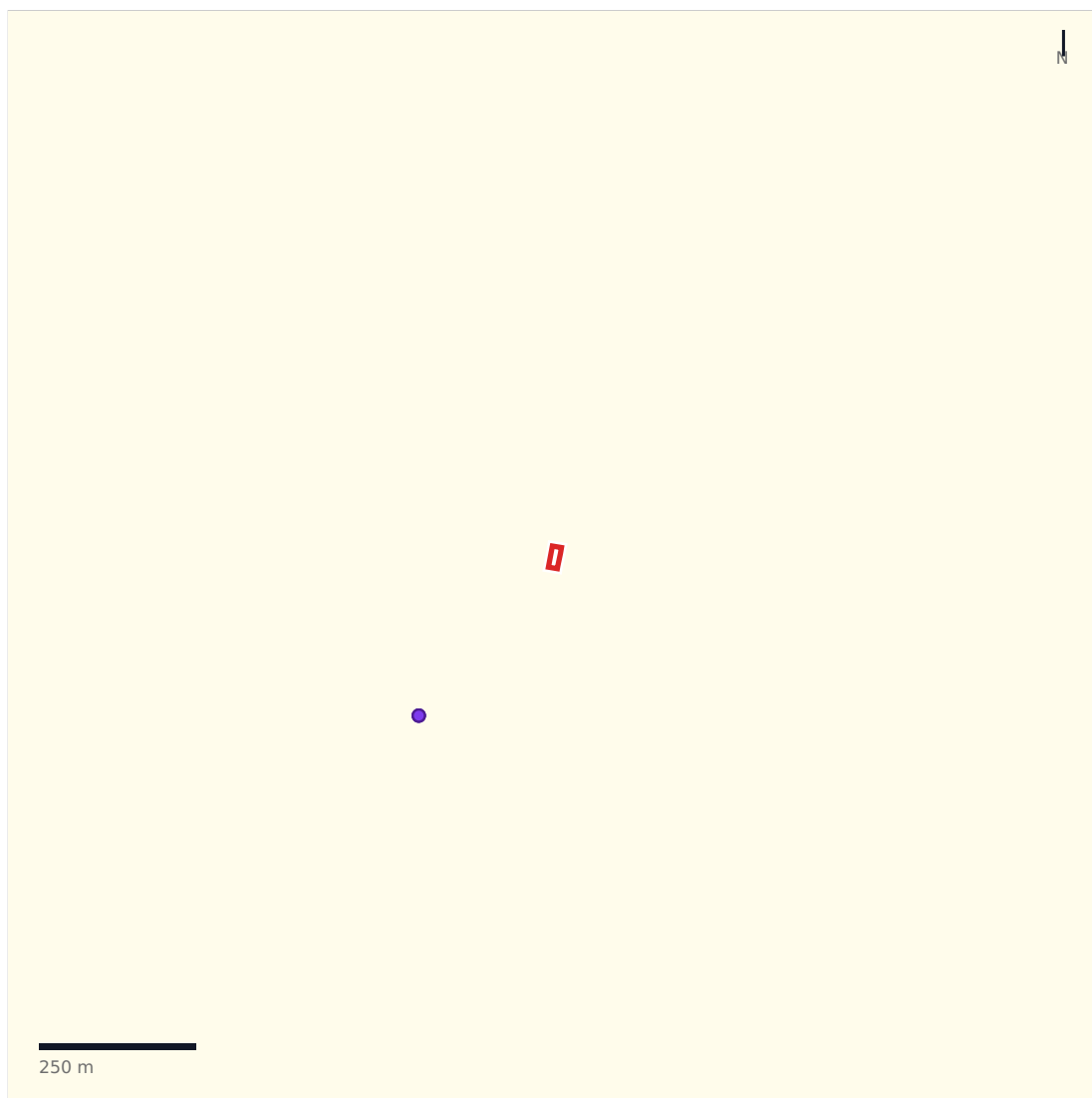
 terenul analizat

11. Restricții și avize de care depinde autorizarea

informativ

Inundații: UAT-ul e listat ca afectat (pe cursuri de apă)

Legea 575/2001, anexa 5



Mediu, patrimoniu și risc

Arii naturale, monumente și susceptibilitate la alunecări.

Legendă

- conturul terenului analizat
- monument sau sit
- 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.

12. 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	~0° · mica	estimare morfometrică din curbele de nivel (MNT ANCPI 5 m)
Inundații	terenul apare în 2 scenarii modelate	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.