

ANALIZA TERENULUI

nr. cadastral 50778

comuna CIURILA, județul Cluj

843 mp · în intravilan

Zona dominantă	08_Lrs · Zonă mixtă de locuințe rurale și servicii
Indicatori	POT 35% · CUT 0,7 · H max 12 m · S/D+P+M/R
Documentații	PUG în vigoare
Atenționări	semnale informative · detaliate în document

Pregătit pentru Exemplu pe parcelă cadastrală · Zonă mixtă de locuințe rurale și servicii
comanda R8-57225-50778 · generat 06.10.2026, 01:08

Analiza terenului

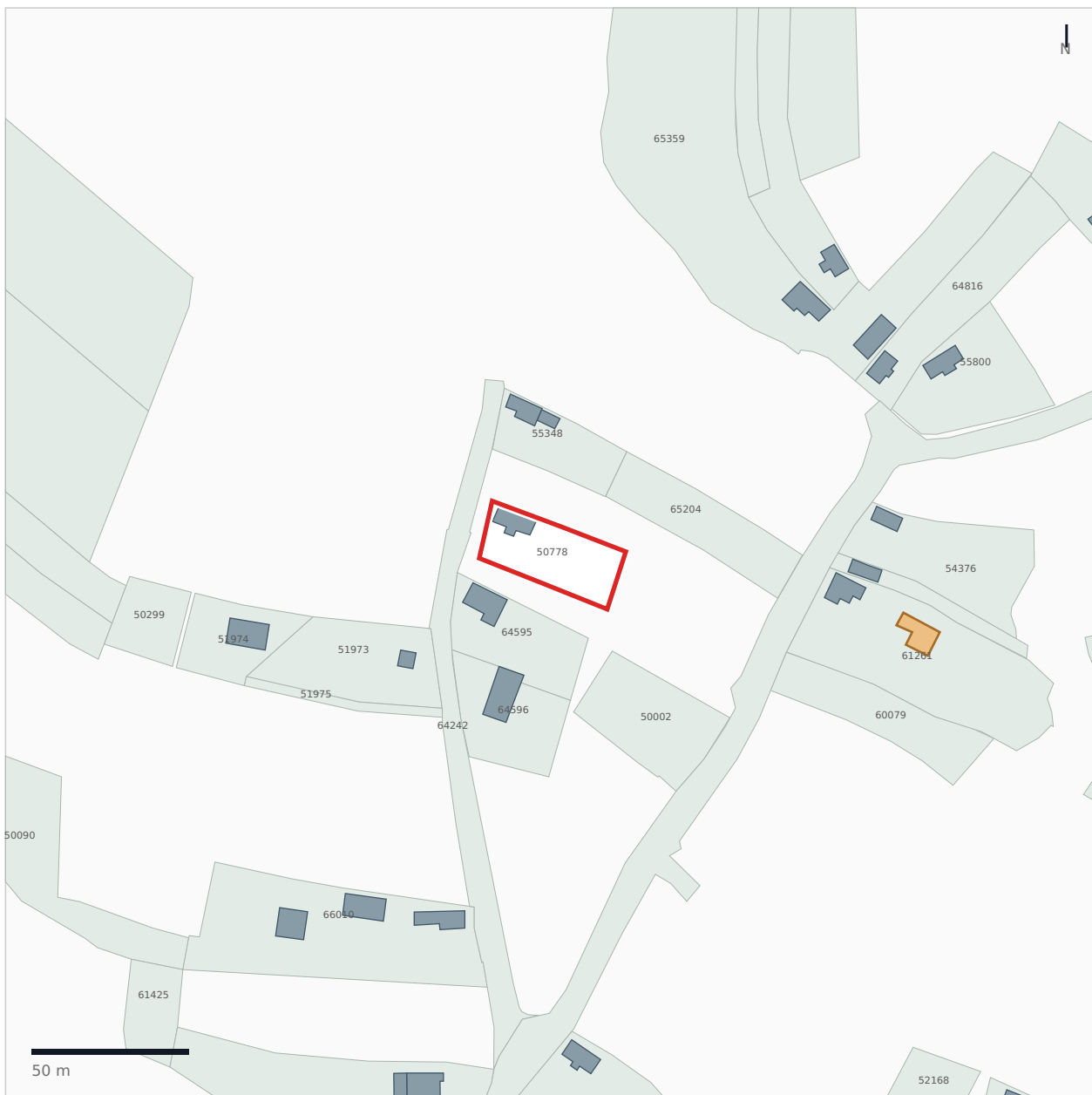
Exemplu pe parcelă cadastrală · Zonă mixtă de locuințe rurale și servicii ·
comanda R8-57225-50778 · generat 06.10.2026, 01:08



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

1. Identificare

Unitate administrativă	comuna CIURILA, județul Cluj	limite administrative ANCPI · nomenclator SIRUTA
Parcelă cadastrală	nr. cadastral 50778 · 843 mp	ANCPI (eTerra) · parcele din UAT sincronizate la 19.08.2026. Lista completă verificată la 19.08.2026.
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 · Reactualizare Plan Urbanistic General comuna Ciurila

HCL 48 din 28.07.2023 · 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	295,1 m ² · plafon POT	POT · procent de ocupare a terenului.
Suprafață desfășurată	590,1 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: neconfirmat m	Regulamentul aplicabil; două limite simultane când sunt disponibile.
----------	---	--

Regulamentul zonei 08_Lrs

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.

Aprobare PUG și RLU comuna Ciurila județul Cluj

PUG · format digital Ord. 904

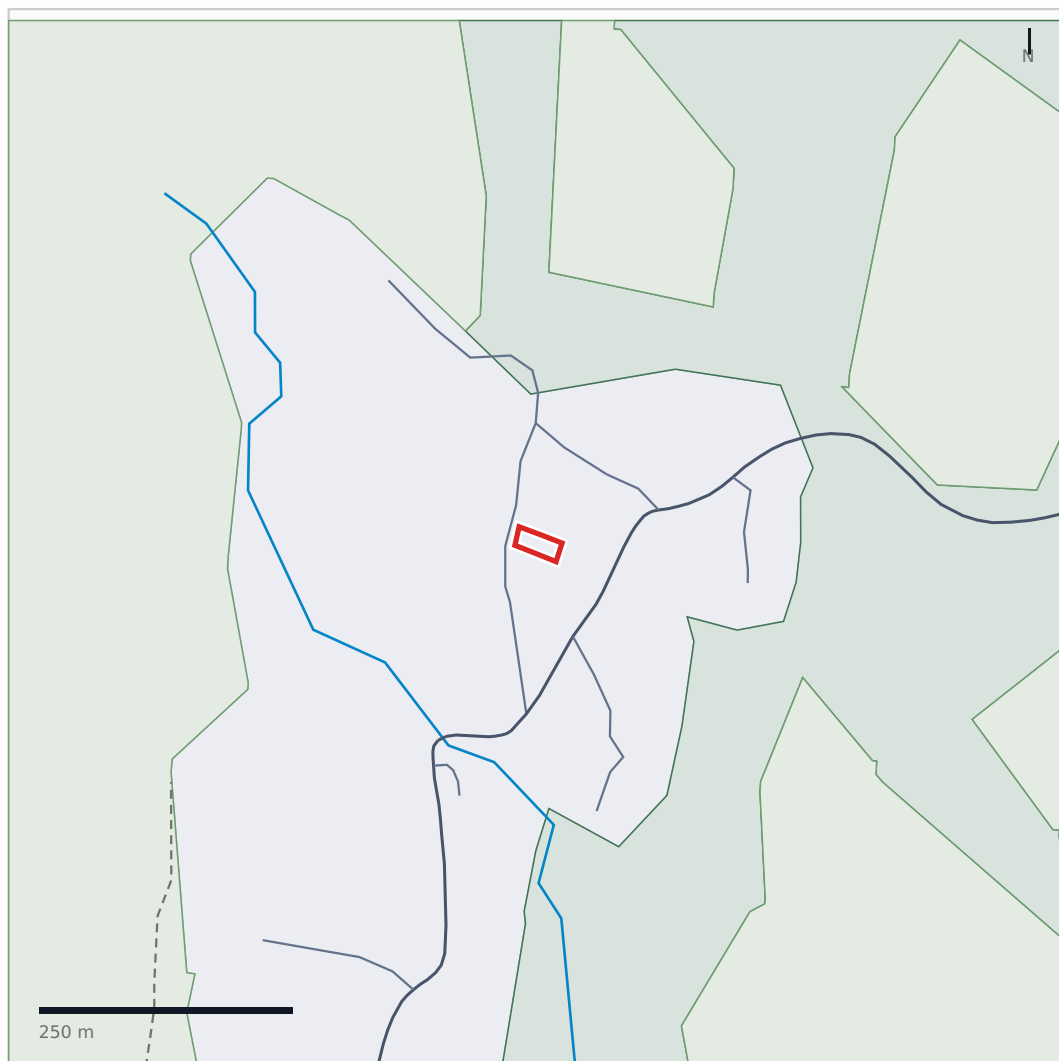
Registrul MDLPA verificat la 2026-10-04 · Consultă documentația

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

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: 08_Lrs

Caracteristicile parcelei

Articolul 6: Caracteristici ale parcelelor

(1) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 1000 mp;

(b) frontul la stradă să fie de minim 12,0 metri ;

(c) adâncimea parcelei să fie mai mare sau egală de 25 m;

(2) În cazul parcelelor aflate în interiorul zonei centrale se consideră construibile cele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 500 mp;

(b) frontul la stradă să fie de minim 12,0 metri;

(c) adâncimea parcelei să fie mai mare sau egală decât frontul acesteia;

(3) Față de condițiile de mai sus se admit abateri de până la 10%, dar doar pentru una dintre condiții (fie pentru suprafața parcelei, pentru frontul la strada sau adâncimea parcelei);

(4) Pentru parcelele amplasate în capătul unui cul-de-sac, se admit abateri în ceea ce privește frontul minim la stradă, precum și adâncimea parcelei, dar suprafața minimă trebuie să fie de 900 mp, respectiv 1500 mp pentru construcțiile cu două unități locative;

(5) Parcelele care au acces prin servitute de trecere legal instituită peste o singură parcelă care respectă toate condițiile de la alin. (1) se consideră construibile, fără a fi nevoie de elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic de detaliu.

(6) Realizarea de construcții pe parcele care nu îndeplinesc cerințele de mai sus se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD);

(7) Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, adâncimea parcelelor să fie mai mare decât frontul acesteia, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces; Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism;

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

Față de aliniament

Articolul 7: Amplasarea clădirilor față de aliniament

(1) Față de aliniament, construcțiile vor fi amplasate după cum urmează:

(a) În situațiile în care există retrageri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin două parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

(b) În situațiile când retragerile sunt variabile, clădirile se vor retrage cu 6 metri față de aliniament, dar nu mai puțin de 10,5 m din axul drumului, respectându-se totodată și prevederile de la Articolul 27, alin. (3), după caz;

(c) În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public;

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

Limite laterale și posterioare

Articolul 8: Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

(1) Construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu 0,6 m (latura pe care clădirea vecină este retrasă cu cel puțin 5m față de limita comună de proprietate), menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streășină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,0 m, cu respectarea prevederilor Codului Civil;

(2) În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară;

(3) Construcțiile se vor retrage față de limita posterioară cu o distanță minimă egală cu înălțimea construcției, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,0 m;

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

Poziția clădirilor între ele

Articolul 9: Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției cele mai înalte, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5m;
- (2) Anexele gospodărești pot fi alipite între ele sau de construcțiile având funcțiunea de locuire;
- (3) Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate la minim 10.0 m de locuință.

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

Acces

Articolul 10: Condiții de acces și circulații

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau la un drum privat deschis circulației publice.
- (2) Prin excepție se poate asigura accesul prin servitute de trecere dacă servitutea afectează o singură parcelă și nu are mai mult de 50 m lungime.
- (3) Accesul carosabil pe parcelă va avea o lățime de minimum 4 metri;
- (4) Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului;
- (5) Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități.
- (6) Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- (7) Pavimentele exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale: pietriș, piatră, lemn, cărămidă, după caz, acestea pot fi înierbate; Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale, îndepărtarea acestora de construcții și dirijarea lor către un bazin de colectare în vederea reutilizării ei pentru irigații sau către o zonă permeabilă pentru a se asigura infiltrarea ei în pământ. Se interzice impermeabilizarea suprafețelor prin platforme și alei turnate din beton. În mod excepțional, dacă există pericolul scurgerii de hidrocarburi, se va permite construirea unei platforme de dimensiuni minime.
- (8) Platformele și traseele de circulație vor urmări pe cât posibil terenul natural. Accesele și amenajările din incintă vor ține cont de accesul mașinilor de intervenție: pompieri, salvare.
- (9) Se va realiza o zonă de pietriș (de drenaj) de minim 60 cm în jurul clădirilor, pentru a proteja pereții de umezeală.

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

Staționare

Articolul 11: Staționarea autovehiculelor

- (1) Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim două locuri de parcare per unitate locativă;
- (2) Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate;
- (3) Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m;
- (4) Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului;
- (5) Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5,0 m față de ferestrele locuințelor.
- (6) Pentru alte funcțiuni decât locuire, necesarul de parcaje se va dimensiona conform ANEXA nr. 4 de la pag.172;
- (7) Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

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

Spații verzi

Articolul 15: Spații verzi

- (1) Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de fațadă în proporție de minim 40% și va fi amenajat cu vegetație;
- (2) Spațiile verzi vor reprezenta minim 40% din suprafața totală a parcelei; În acest calcul pot fi luate în considerare și suprafețele verzi care nu sunt pe sol: acoperișuri verzi, terase verzi
- (3) Se va planta minim un arbore la 50 de mp;

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

Echipare edilitară

Articolul 14: Condiții de echipare edilitară

- (1) Racorduri și bransamente la rețelele edilitare existente
 - (a) Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau branșării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în lipsa acestora, asigurarea unor soluții de echipare în sistem individual, până la realizarea rețelelor/instalațiilor centralizate.
 - (b) Este interzisă branșarea la rețeaua publică de apă fără branșarea la rețeaua publică de canalizare; în cazul în care nu există rețea publică de canalizare se vor adopta soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2,0 mc;
 - (c) Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă;
 - (d) Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi; Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelelor de gaze naturale;
- (2) Realizarea rețelelor edilitare
 - (a) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă;
- (3) Apele pluviale
 - (a) Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streșinii; La parcelele cu o suprafață mai mare de 1,000 mp se va prevedea un bazin subteran de minim 1 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale.
- (4) Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV;
- (5) Gospodăria va fi prevăzută cu o platformă sau cu un spațiu interior destinat colectării deșeurilor menajere; Platformele destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minimum 10,0 m de ferestrele locuințelor, acestea vor fi împrejmuite și impermeabilizate. Împrejmuirea va fi opacă până la înălțimea de 1,40m și transparentă peste cota de 1,40m. Este permisă utilizarea materialelor naturale (cum ar fi lemnul, piatra) și se interzice folosirea sârmei pentru partea transparentă a împrejuririi. Depozitarea gunoiului de grajd este permisă pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, la o distanță de minim 50m de locuințe.
- (6) Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.

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

8. Încadrare urbanistică

Zona dominantă	08_Lrs · Zonă mixtă de locuințe rurale și servicii	ord904_rlu_detaliat
POT maxim	35%	ord904_rlu_detaliat
CUT maxim	0,7	ord904_rlu_detaliat
Înălțime maximă	12 m	ord904_rlu_detaliat
Regim de înălțime	S/D+P+M/R	ord904_rlu_detaliat



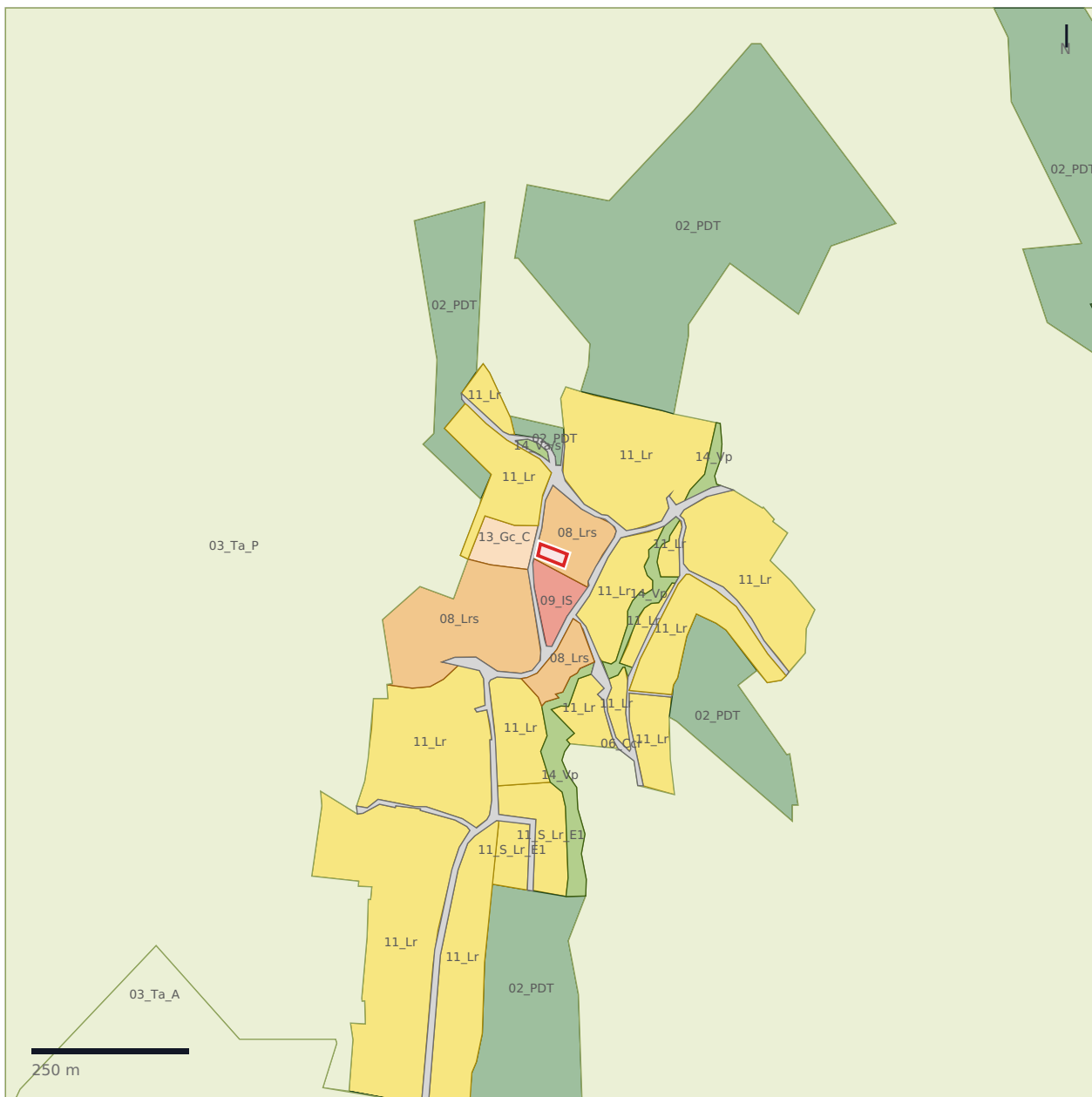
Zonificarea peste parcele

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

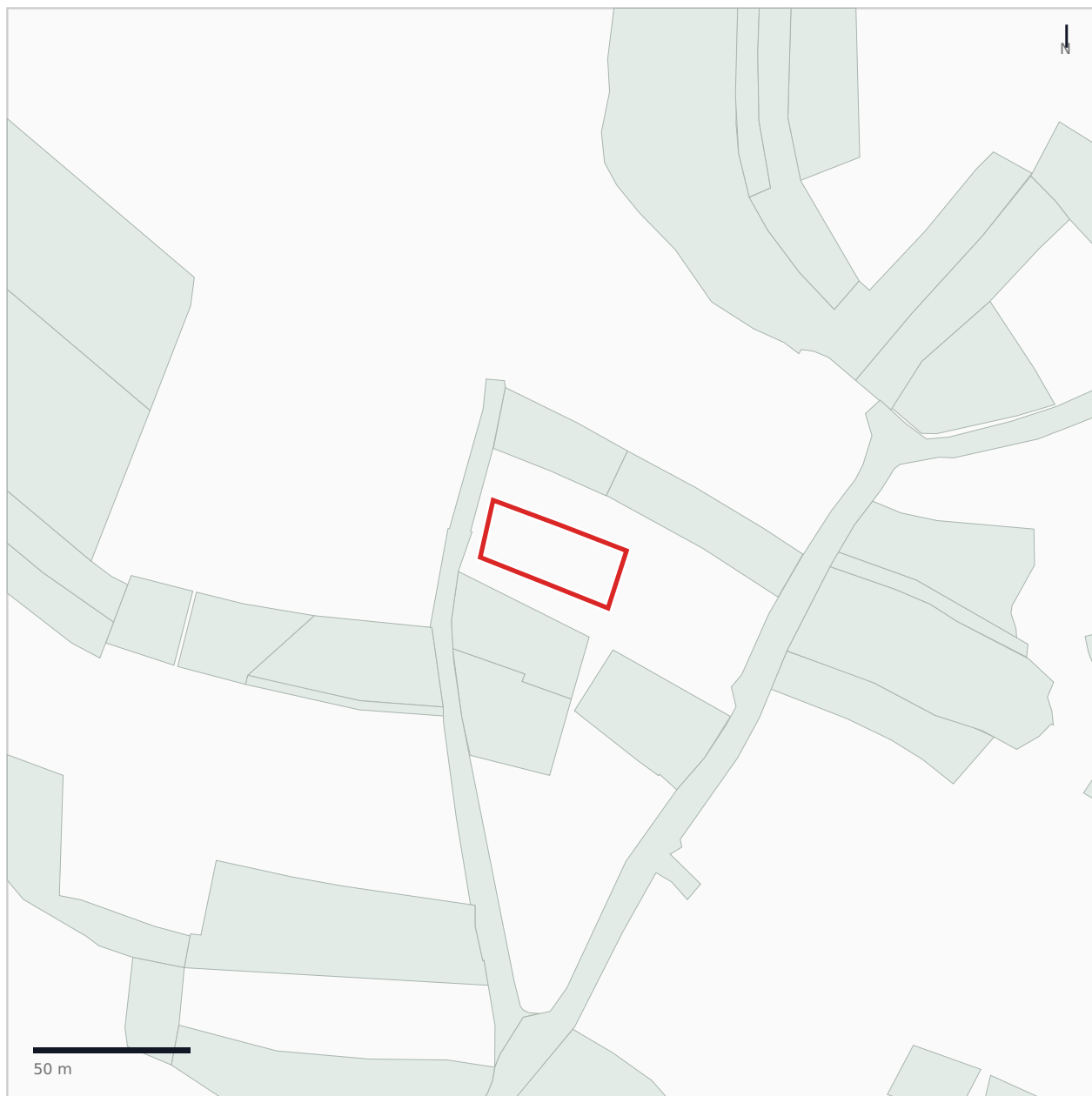
	terenul analizat		13_Gc_C · Zonă gospodărie comunală - Cimitire
	14_Va/s · Zonă verde de agrement și sport		11_Lr · Zonă locuințe rurale cu regim redus de înălțime
	04_Uaz · Unități agrozootehnice		08_Lrs · Zonă mixtă de locuințe rurale și servicii
	09_IS · Zonă Instituții publice și servicii		11_S_Lr_E1 · Sistematizare: locuințe rurale joase, etapa 1
	02_PDT · Tufărișuri și mărăcinișuri		03_Ta_P · Terenuri agricole - Pășuni
	14_Vp · Zonă verde de protecție a cursurilor de apă și coridor ecologic		03_Ta_A · Terenuri agricole - Arabil
	03_Ta_F · Terenuri agricole - Fâneață		06_Ccr · Căi de comunicație rutiere

9. Cât din teren cade în fiecare categorie

100,0%	08_Lrs · Zonă mixtă de locuințe rurale și servicii POT 35% · CUT 0,7 · H 12 m	843,11 mp · zonă de reglementare
--------	--	----------------------------------

10. 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.

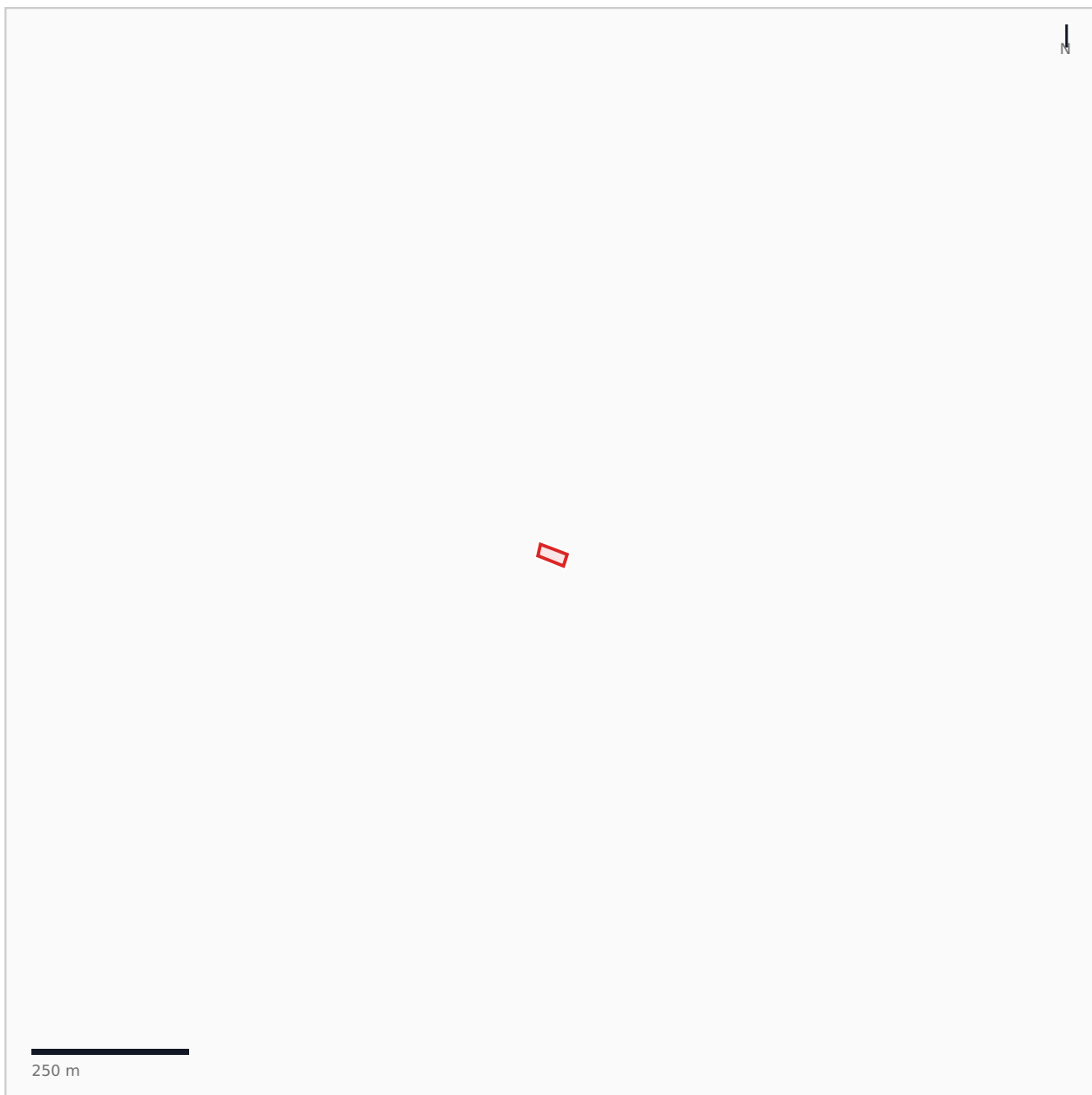
Legendă



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

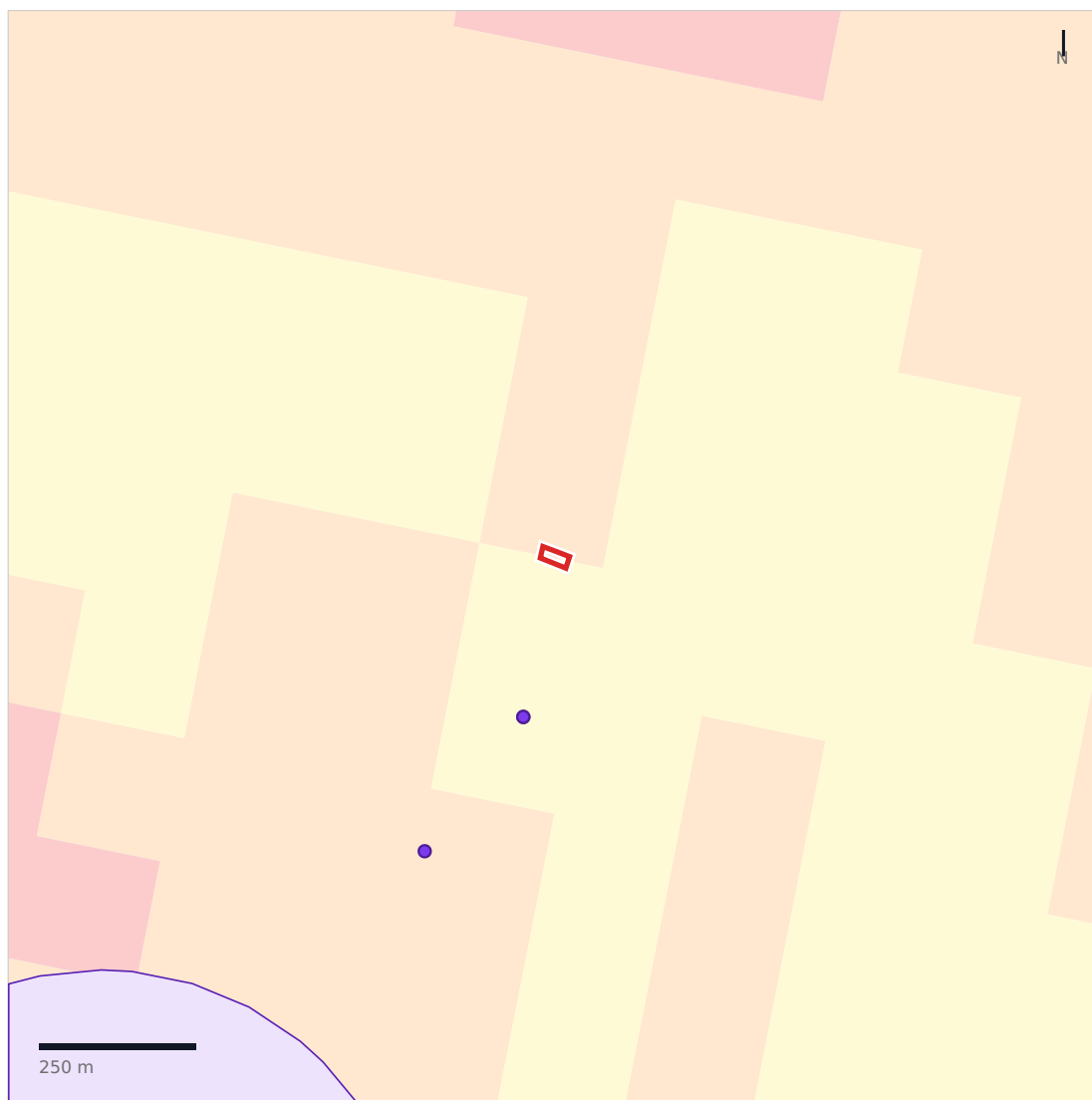
 terenul analizat

11. Restricții și avize de care depinde autorizarea

informativ

Alunecări de teren: UAT-ul e listat ca afectat,
potențial mediu

Legea 575/2001, anexa 7



Mediu, patrimoniu și risc

Arii naturale, monumente și susceptibilitate la alunecări.

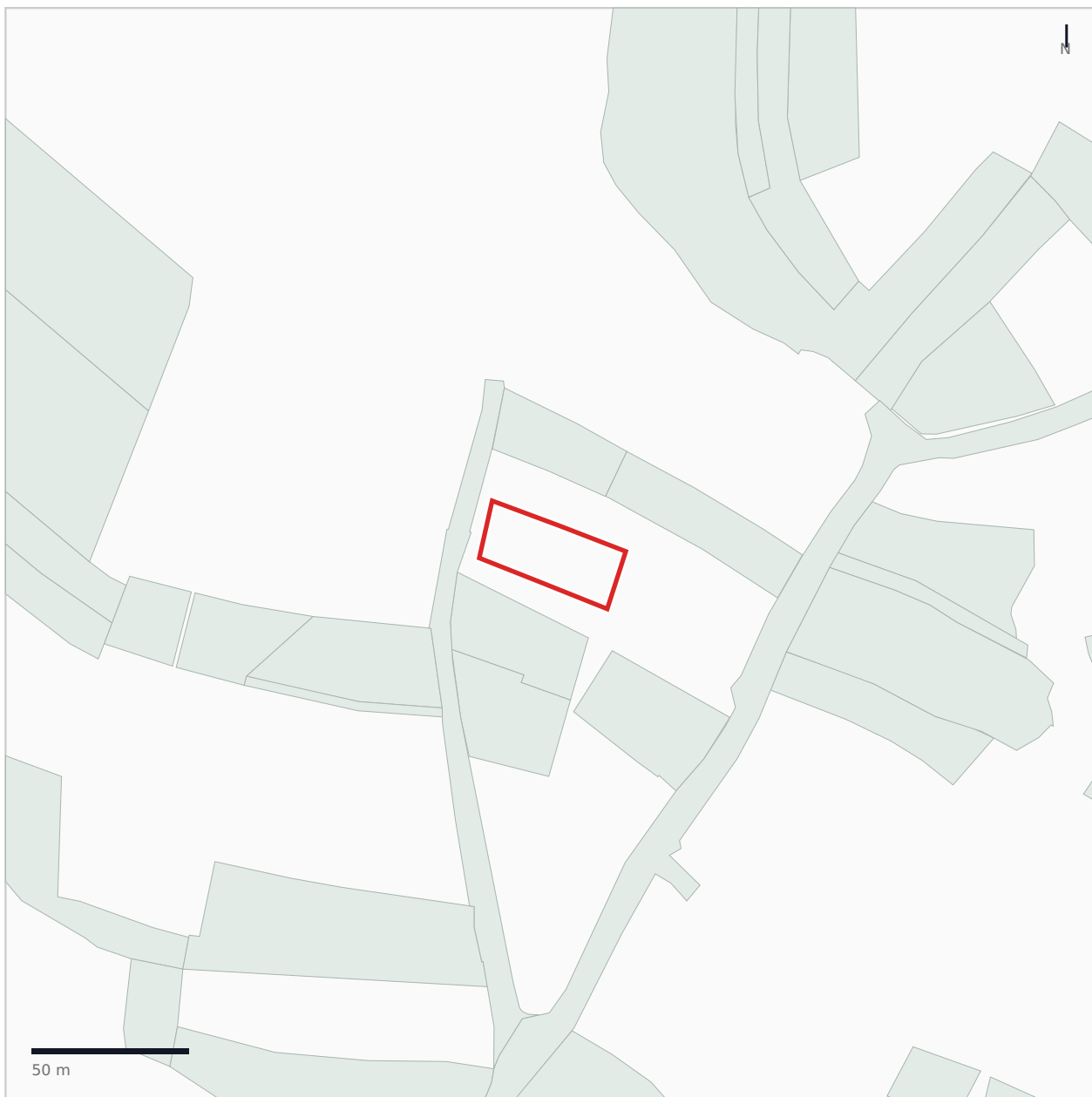
Legendă

	conturul terenului analizat		zonă de protecție a patrimoniului
	monument sau sit		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	~6° · 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.