

# Analiza terenului

Reșița

Nr. cadastral 45991



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

## Identificarea terenului

Reșița, județul Caraș-Severin. Nr. cadastral 45991.  
Conturul roșu este același în toate hărțile.

## Cadastru și intravilan

În intravilan potrivit copiei ANCPI. 0 clădiri cadastrale pe contur.

Suprafața terenului

**496,31 m<sup>2</sup>**

Zonificare

**ZF14**

Cod la punct și defalcare pe contur

Documentație

**1 PUG**

PUG

## DE REȚINUT

### Spațiu verde · indicatori pentru amenajări permise

PUG-ul digital din 2026 identifică zona ZF14. POT 10%, CUT 0,1 și 5 m se citesc împreună cu utilizările permise pentru spații verzi și cu regulile anexelor.

01 Reguli

03 Acces și utilități

05 Surse

02 Condiții

04 Dotări

## 01

REGULI

## Zonificarea pe cadastru și satelit

Limitele publicate se compară cu întregul contur al terenului.



terenul analizat

Construcții cadastrale

limita zonificării

parcele vecine

Construcții marcate fără acte în eTerra

Imagini satelitare © Google

## 1 · PUG · HCL358

30.07.2026 · întregul contur. Planul Urbanistic General al Municipiului Reșița

PUG · documentația publicată

## PUZ/PUD pe parcelă

Nu au fost identificate PUZ/PUD în vigoare pe contur în sursele consultate.

## 01

## REGULI

## Regulile care schimbă analiza

Sinteză de lectură; regulamentul integral și datele publicate sunt legate la surse.

POT · ocuparea terenului

**10%**

Valoare publicată pentru zona la punct

CUT · intensitatea construirii

**0,1**

Desfășurată / suprafața terenului

Înălțime

**5 m**

Condițiile și excepțiile sunt mai jos

### Utilizări permise

Spații verzi publice, alei și piste, mobilier, locuri de joacă, amenajări de agrement și anexe pentru administrare sau întreținere. Alimentația publică este admisă cu condiția încadrării în POT, iar construcțiile temporare au condiții de demontare și refacere a spațiului verde.

[RLU publicat · extras integral](#)

### Retragerile anexelor

Față de aliniament: minimum 5 m, cu ecranare prin vegetație. Lateral: minimum 3 m; posterior: minimum 5 m. Distanța dintre construcții este minimum 6 m, în situațiile prevăzute de RLU.

[RLU publicat · extras integral](#)

### Indicatorii zonei

POT 10%, CUT 0,1, regim P și înălțime maximă 5 m sunt valorile publicate pentru ZF14. Acestea nu permit automat schimbarea utilizării în locuințe.

[RLU publicat · extras integral](#)

### Acces, parcaje și vegetație

Acces din circulație publică; parcaje în locuri amenajate și în afara circulațiilor publice. Parcajele se plantează cu minimum un arbore la patru locuri și gard viu de minimum 1,20 m. Vegetația și amenajările noi au condiții proprii de avizare și mentenanță.

[RLU publicat · extras integral](#)

### [Regulament / documentație sursă](#)

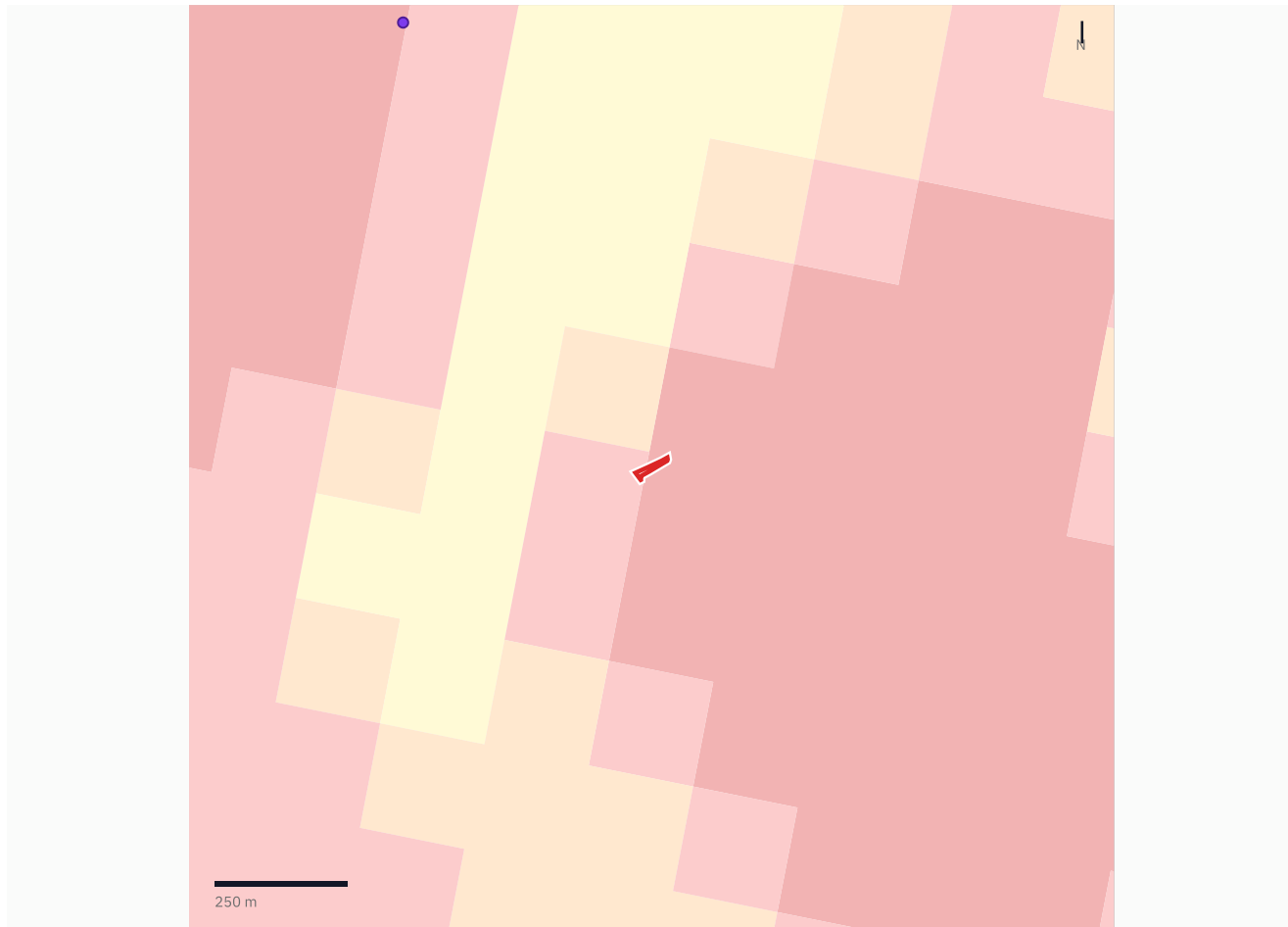
POT = suprafața construită la sol / suprafața terenului × 100. CUT = suprafața desfășurată luată în calcul / suprafața terenului. Indicatorii unei zone nu sunt suprafețele unui proiect.

## 02

CONDIȚII

## Mediu, patrimoniu și relief

Intersecțiile pe contur sunt separate de datele regionale.



conturul terenului analizat

Alunecări: susceptibilitate mare (4/5)

Alunecări: susceptibilitate moderată (3/5)

monument sau sit

Alunecări: susceptibilitate foarte mare (5/5)

Alunecări: susceptibilitate mică (2/5)

## Inundații

Intersecții în 1 scenarii de hazard.

RO-FLOODS · data încărcării 27.07.2026

## Arii naturale pe contur

Fără intersecții identificate în geometria consultată. Această selecție nu înlocuiește verificarea actelor și a tuturor zonelor de protecție.

Registrul consultat · 06.10.2026

## Patrimoniu pe contur

Fără intersecții identificate în geometria consultată. Această selecție nu înlocuiește verificarea actelor și a tuturor zonelor de protecție.

Registrul consultat · 04.10.2026

## Relief și alunecări

Pantă estimată ~8,2° din curbe de nivel. ELSUS: clasa 5/5, foarte mare. Grilă 200 m, scară 1:200.000; clasificarea regională nu stabilește riscul local.

ANCPI relief · JRC/ESDAC ELSUS v2

## 03

ACCES ȘI UTILITĂȚI

## Rețelele publicate în PUG

Traseele și punctele sunt separate după tip și stadiu. O propunere nu confirmă o rețea realizată.

Segmente cartate

40

În fereastra acestei hărți

Puncte cartate

0

Nu reprezintă branșamente confirmate



- |                                                                                                                 |                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> terenul analizat | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #d3d3d3;"></span> parcele vecine |
| <span style="color: blue;">—</span> Apă · trasee · existent                                                     | <span style="color: blue;">---</span> Apă · trasee · propus                                                       |
| <span style="color: brown;">—</span> Canalizare · trasee · existent                                             | <span style="color: brown;">—</span> Electricitate · trasee · existent                                            |
| <span style="color: orange;">---</span> Electricitate · trasee · propus                                         | <span style="color: red;">—</span> Gaz · trasee · existent                                                        |
| <span style="color: red;">---</span> Gaz · trasee · propus                                                      | <span style="color: purple;">—</span> Telecomunicații · trasee · existent                                         |

MDLPA · datelocale · documentația 24879. Poziții din PUG; racordarea, capacitatea, protecțiile și existența instalațiilor se confirmă la operator.

## 03

ACCES ȘI UTILITĂȚI

## Cum se citesc rețelele din hartă

Numărăm obiectele cartate în fereastră, fără concluzii de racordare.

| Rețea / element | Geometrie și stadiu | Obiecte cartate |
|-----------------|---------------------|-----------------|
| Apă             | segmente · existent | 7               |
| Apă             | segmente · propus   | 1               |
| Canalizare      | segmente · existent | 3               |
| Electricitate   | segmente · existent | 5               |
| Electricitate   | segmente · propus   | 3               |
| Gaz             | segmente · existent | 11              |
| Gaz             | segmente · propus   | 1               |
| Telecomunicații | segmente · existent | 9               |

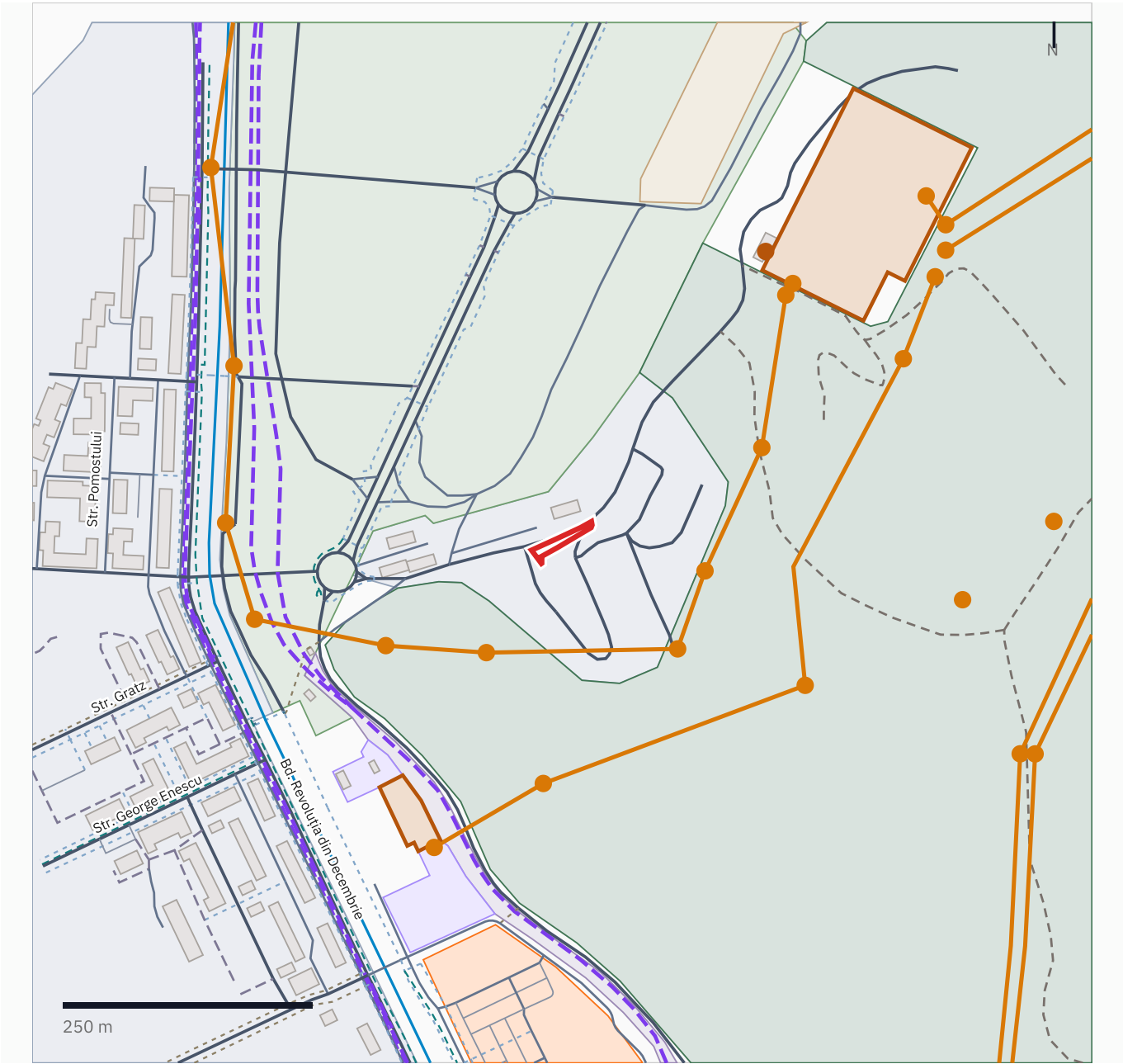
Distanțele aproximative până la contur sunt cartografice. Tipurile punctelor rămân cele publicate; un element electric fără tip precis nu este numit stație de transformare.

03

ACCES ȘI UTILITĂȚI

Drumuri și infrastructură din OSM

Denumirile și categoriile apar în legendă. OSM completează contextul; nu confirmă accesul public sau posibilitatea racordării.



© OpenStreetMap contributors · ODbL · extras 03.10.2026. Poziții orientative și inventar incomplet.

Clădirile cadastrale au prioritate. Datele OSM despre clădiri completează numai unde lipsesc contururile cadastrale. Extrasul poate fi limitat; absența din hartă nu confirmă absența în teren.

- terenul analizat

Stâlp pentru linie electrică

Stație electrică · tensiune neprecizată

Stâlp electric

Clădiri cartate în OSM

Drum de acces

Drum agricol sau forestier

Drum de acces la proprietate

Cale ferată

Râu

Peron feroviar

Folosință cartată: locuințe

Zonă împădurită

Folosință cartată: industrie

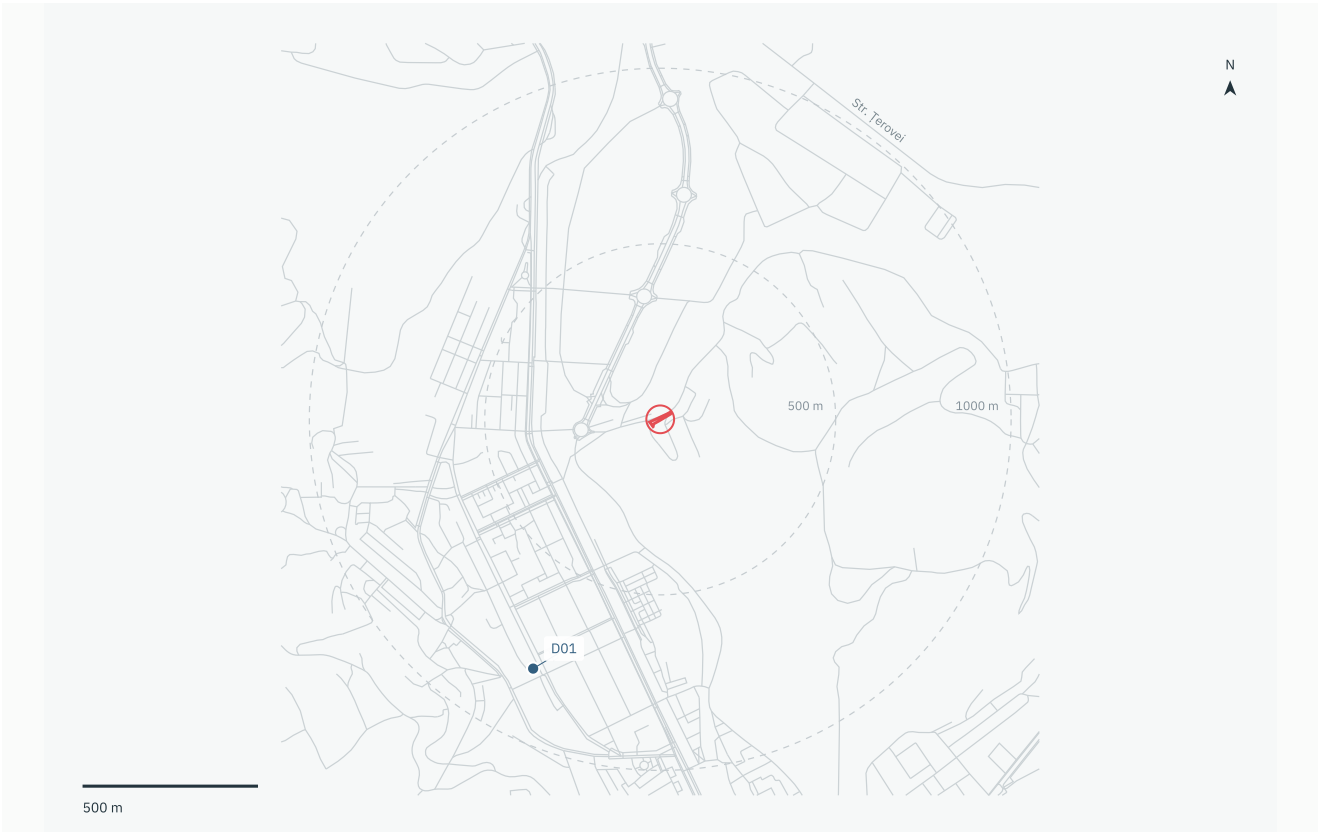
Folosință cartată: comerț
- Linie electrică · tensiune neprecizată
- Linie de înaltă tensiune · 110 kV
- Stație electrică · 110 kV / 20 kV / 6 kV
- Stație electrică · tensiune neprecizată
- Străzi și drumuri
- Alee pietonală
- Pistă pentru biciclete
- Potecă
- Scări pietonale
- Linie de tramvai
- Alee de circulație în parcare
- Alte folosințe cartate
- Teren aferent căii ferate
- Teren în amenajare sau construcție

04

DOTĂRI

Dotările apropiate

Cel mult opt amplasamente identificate la maximum 1 km de contur; numai cele marcate pe hartă.



- terenul analizat și reperul său
- repere de distanță pe hartă · 500 / 1.000 m
- drumuri cartate în OSM
- învățământ

Drumuri: © OpenStreetMap contributors · ODbL. Amplasamentele bazate pe OSM sunt identificate în tabel.

| Reper | Dotare cartată                            | Distanță / sursă             |
|-------|-------------------------------------------|------------------------------|
| D01   | COLEGIUL NAȚIONAL „TRAIAN LALESCU” REȘIȚA | ~769 m · SIIIR · poziție OSM |

Distanțe pe hartă până la contur, fără traseu sau timp de mers. Cercurile sunt repere geometrice, nu izocrone. Amplasamentele provin din registre și potriviri OSM; intrările și poziția în teren se confirmă. Inventarul incomplet nu dovedește lipsa altor dotări.

## 05

SURSE

## Sursele și limitele raportului

Data copiei și data documentației sunt două informații distincte.

| Sursă                        | Domeniu                        | Data / disponibilitatea                                                           |
|------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| ANCPI · parcele și clădiri   | Contur cadastral și vecinătăți | Parcele: 24.06.2026; clădiri: 24.06.2026. Lista completă parcele: 24.06.2026.     |
| MDLPA · datelocale           | PUG / PUZ și RLU digital       | PUG 24879 · HCL 358/30.07.2026. Fișiere confruntate cu sursa: 08.10.2026.         |
| Rețele din PUG               | Caseta de detaliu              | 40 segmente / 0 puncte; stadiul publicat rămâne distinct. Nu confirmă racordarea. |
| OpenStreetMap                | Drumuri, instalații, context   | Extras 03.10.2026 · aproximativ și incomplet.                                     |
| Patrimoniu / natură / hazard | Contur și context              | Patrimoniu 04.10.2026; natură 06.10.2026; hazard 27.07.2026.                      |
| Registre de dotări           | Amplasamente cartate la ≤1 km  | SIIR · ediția 2023-2024. Reîncărcarea nu schimbă anul ediției.                    |

## Datele și RLU din acest exemplu

Extrasul integral păstrează identitatea surselor, regulile publicate, documentațiile și obiectele cartate. Sinteza din PDF nu înlocuiește textul integral.

[Deschide extrasul de date și regulament](#)

## Ce lipsește pentru un volum

Profilul executabil al acestui RLU nu este validat. Retragerile, utilizările, accesul și condițiile reale trebuie verificate înainte de un concept 3D.

## Perimetre cu tip neprecizat

Copia municipală include 2 perimetre intersectate al căror tip și act nu sunt confirmate. Nu sunt declarate PUZ/PUD și nu înlocuiesc PUG-ul digital.

[Identitățile și acoperirea în extras](#)

Raport informativ pe datele identificate. Nu înlocuiește certificatul de urbanism, avizele, ridicarea topografică sau proiectul.