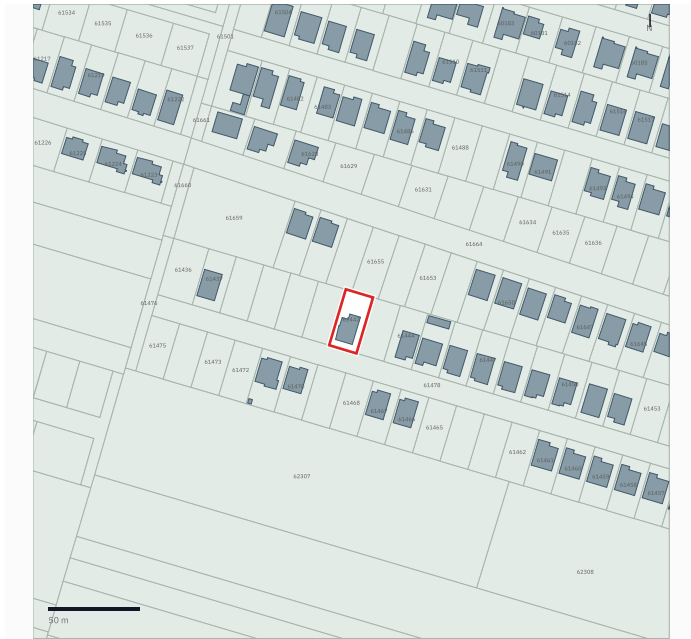


Analiza terenului

Sântandrei

Nr. cadastral 61442



- terenul analizat
- parcele vecine
- Construcții cadastrale

Identificarea terenului

Sântandrei, județul Bihor. Nr. cadastral 61442. Conturul roșu este același în toate hărțile.

Cadastru și intravilan

În extravilan potrivit copiei ANCPI. 1 clădiri cadastrale pe contur.

Suprafața terenului

499,99 m²

Zonificare

Lua

Cod la punct și defalcare pe contur

Documentație

1 PUG

PUG

DE REȚINUT

Locuințe · diferență de intravilan între surse

PUG-ul încadrează terenul în Lua și în intravilan. Copia ANCPI indică extravilan; raportul arată diferența, regulile de parcelă și rețelele existente față de cele propuse.

01 Reguli

02 Condiții

03 Acces și utilități

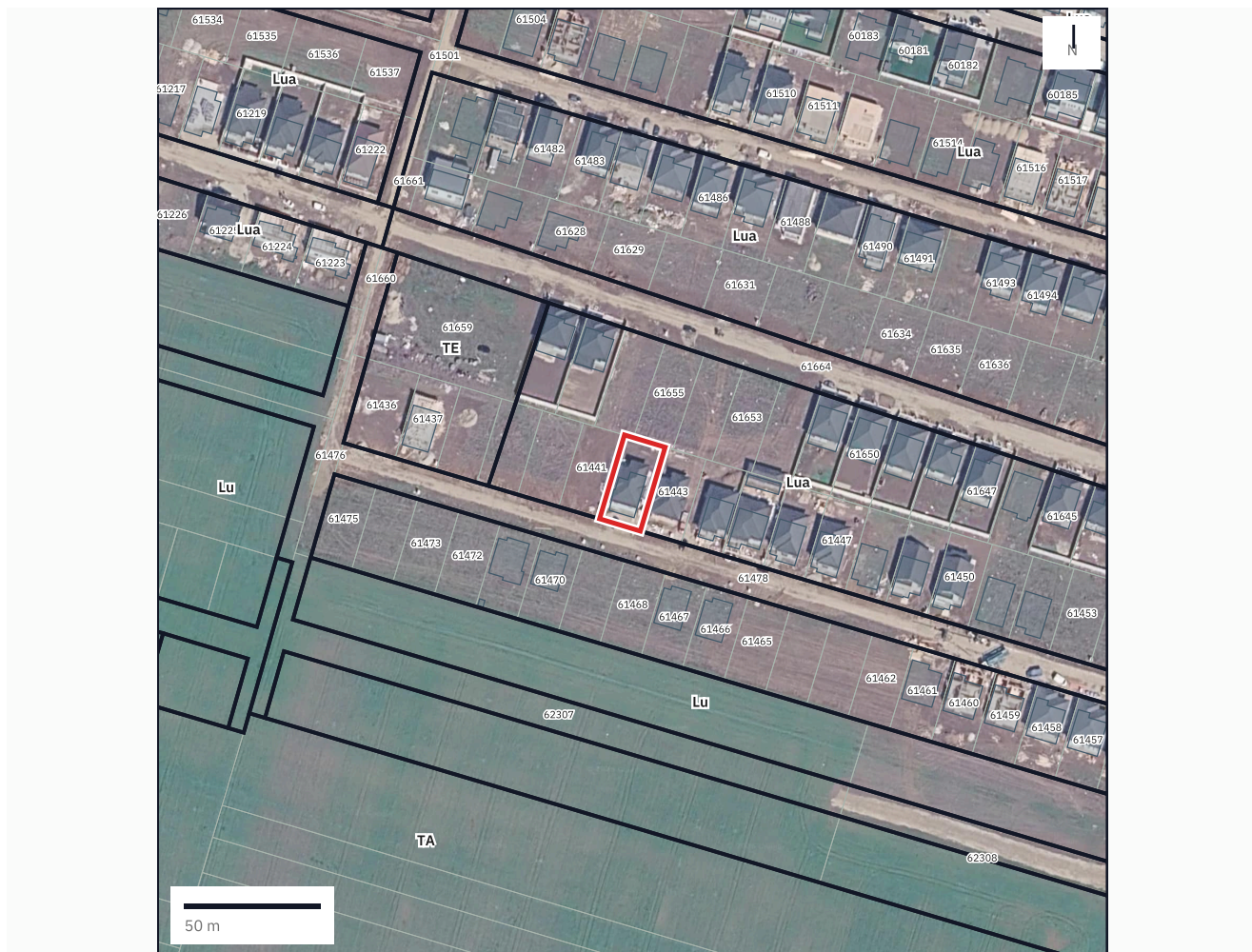
04 Surse

01

REGULI

Zonificarea pe cadastru și satelit

Limitele publicate se compară cu întregul contur al terenului.



terenul analizat

Construcții cadastrale

Imagini satelitare © Google

parcele vecine

limita zonificării

1 · PUG · HCL56

15.06.2026 · întregul contur. REACTUALIZARE PLAN
URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AL COMUNEI SÂNTANDREI

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

35%

Valoare publicată pentru zona la punct

CUT · intensitatea construirii

0,9

Desfășurată / suprafața terenului

Înălțime

7 / 10 m

Cornișă / coamă

Suprafață și front

RLU cere minimum 300 m² / 8 m pentru înșiruit, 400 m² / 10 m pentru cuplat și 500 m² / 14 m pentru izolat. Suprafața cadastrală este 499,99 m²; încadrarea în prag și frontul se confirmă prin măsurători. Parcelările înșiruite cer minimum 8 loturi; locuințele cuplate se autorizează în module cu număr par.

[RLU publicat · extras integral](#)

Înălțime și funcțiuni

POT 35%, CUT 0,9; S/D+P+1E/M, maximum 7 m la cornișă și 10 m la coamă. Se admit locuințe individuale, anexe și semicolective cu maximum două unități. Alte funcțiuni admise au condiții proprii, inclusiv minimum 1.000 m² și front de 16 m în situațiile precizate de RLU.

[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.

Aliniament și retrageri

Alinierea urmează frontul construit conform situațiilor din RLU. Dacă nu există construcții pe parcelele vecine, retragerea frontală este minimum 5 m. În regim izolat: minimum 3 m lateral; posterior minimum 5 m, cu excepții justificate de configurație până la 3 m. Parcelele de colț și drumurile de categorie superioară au condiții suplimentare.

[RLU publicat · extras integral](#)

Parcare și spațiu verde

Verde minimum 40% pe parcelă și 60% în grădina de fațadă. Parcaje în interiorul lotului: minimum un loc sub 150 m² desfășurați și două peste 150 m²; cazul exact de 150 m² nu este clarificat de această formulare. Arborii, accesul direct și regulile de parcelare rămân verificări de proiect.

[RLU publicat · extras integral](#)

02

CONDIȚII

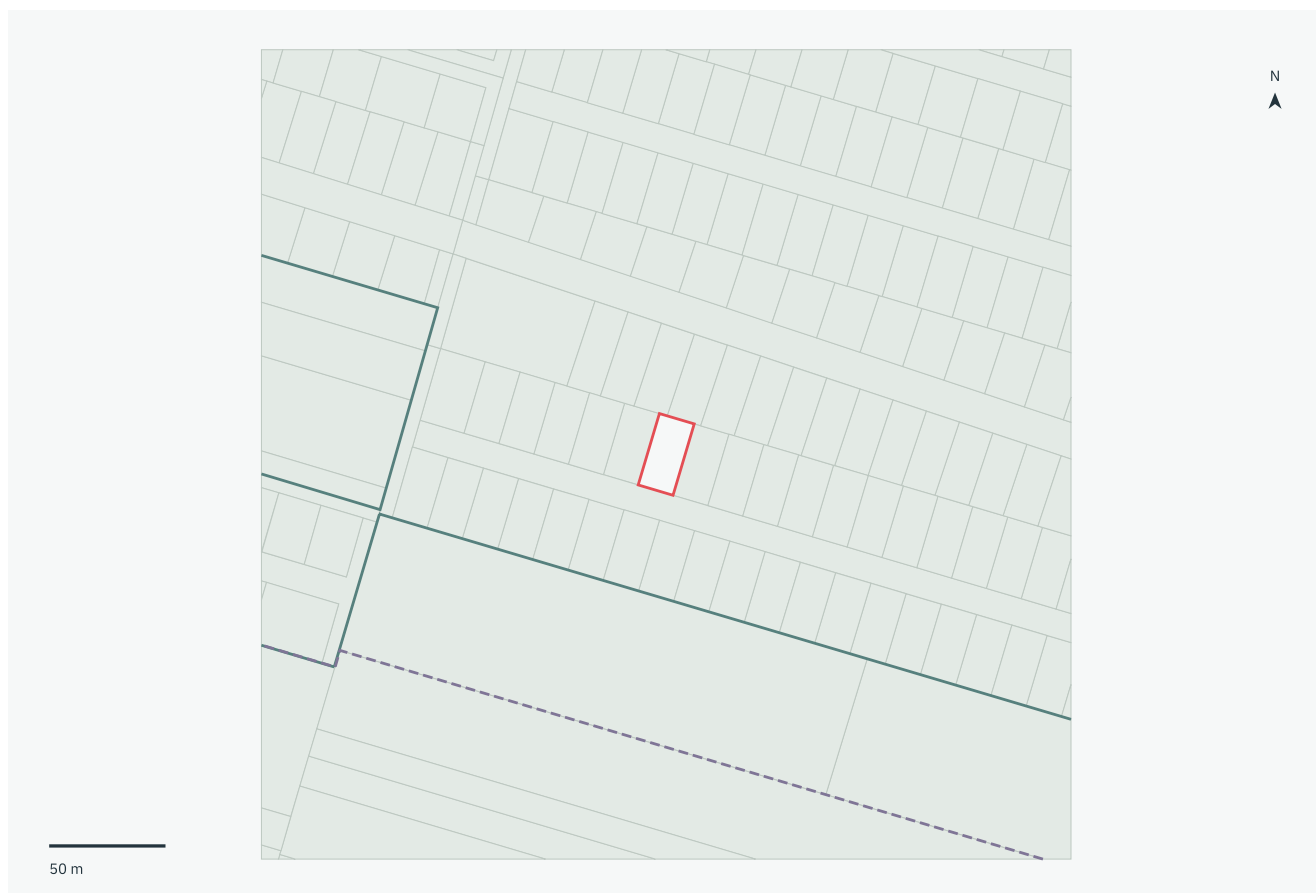
Intravilanul: comparația surselor

Limitele din PUG și evidența ANCPI sunt prezentate distinct.

DIFERENȚĂ ÎNTRE EVIDENȚE

Poziția trebuie clarificată înainte de proiect

Copia ANCPI indică extravilan. intravilan existent în PUG: 100% din contur; intravilan propus în PUG: 100% din contur.



terenul analizat

intravilan existent în PUG

parcele vecine

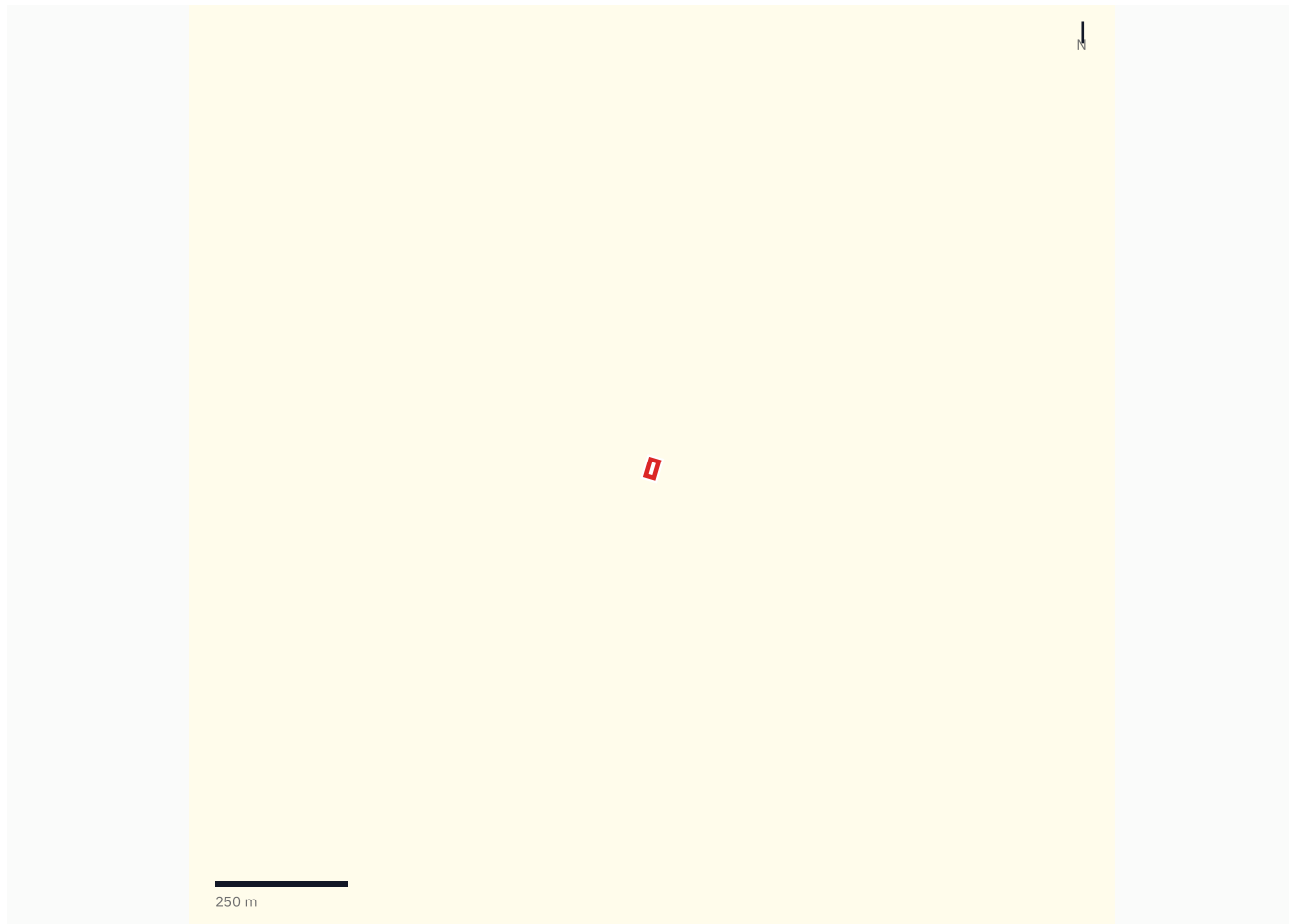
intravilan propus în PUG

02

CONDIȚII

Mediu, patrimoniu și relief

Intersecțiile pe contur sunt separate de datele regionale.

 conturul terenului analizat Alunecări: susceptibilitate foarte mică (1/5)**Inundații**

Nu sunt intersecții în scenariile de hazard consultate.

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 ~0,4° din curbe de nivel. ELSUS: clasa 1/5, foarte mică. 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

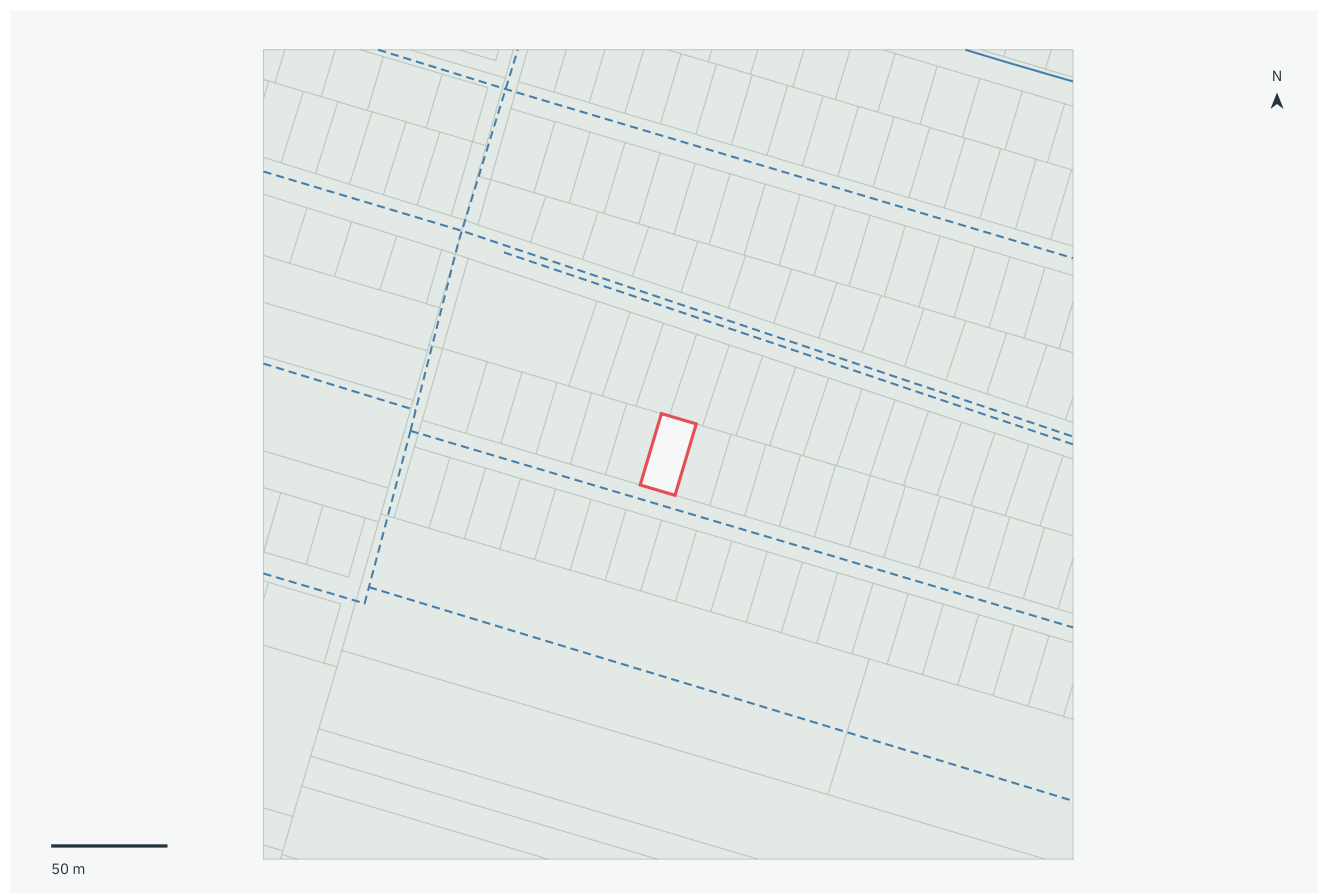
10

În fereastra acestei hărți

Puncte cartate

0

Nu reprezintă branșamente confirmate



terenul analizat

parcele vecine

Apă · trasee · existent

Apă · trasee · propus

MDLPA · datelocale · documentația 24758. 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	1
Apă	segmente · propus	9

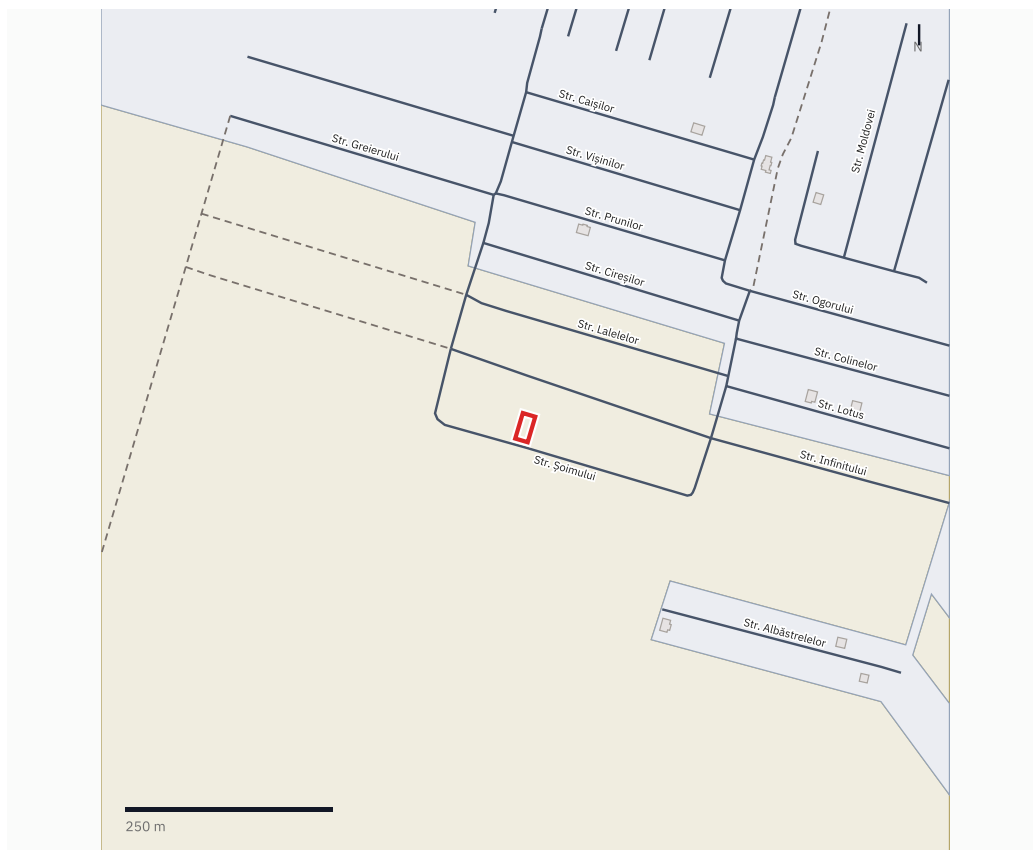
Distanțele aproximative până la contur sunt cartografice. Tipurile punctelor rămân cele publicate; un element electric fără tip precis nu este numit stație de transformare.

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.



- terenul analizat
- Străzi și drumuri
- Teren agricol

- Clădiri cartate în OSM
- Drum agricol sau forestier
- Folosință cartată: locuințe

© 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.

04

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: 21.09.2026; clădiri: 30.09.2026. Lista completă parcele: 21.09.2026.
MDLPA · datelocale	PUG / PUZ și RLU digital	PUG 24758 · HCL 56/15.06.2026. Fișiere confruntate cu sursa: 08.10.2026.
Rețele din PUG	Caseta de detaliu	10 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.

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.

Dotări în selecția apropiată

Nu s-au identificat amplasamente în filtrele folosite, la maximum 1 km. Registrele conțin și unități fără amplasament precis; nu se concluzionează că lipsesc școli, servicii sau alte dotări.

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