

ANALIZA TERENULUI

nr. cadastral 163852

municipiu SATU MARE, județul Satu Mare
786 mp · în intravilan

Sinteza raportului

Documentații

Neidentificate în datele disponibile

Atenționări

semnale informative · detaliate în document

Pregătit pentru Exemplu de analiză

comanda exemplu-uat-136483-163852 · generat 06.10.2026, 23:53

01

Identificare

Unitate administrativă **municipiu SATU MARE, județul Satu Mare**

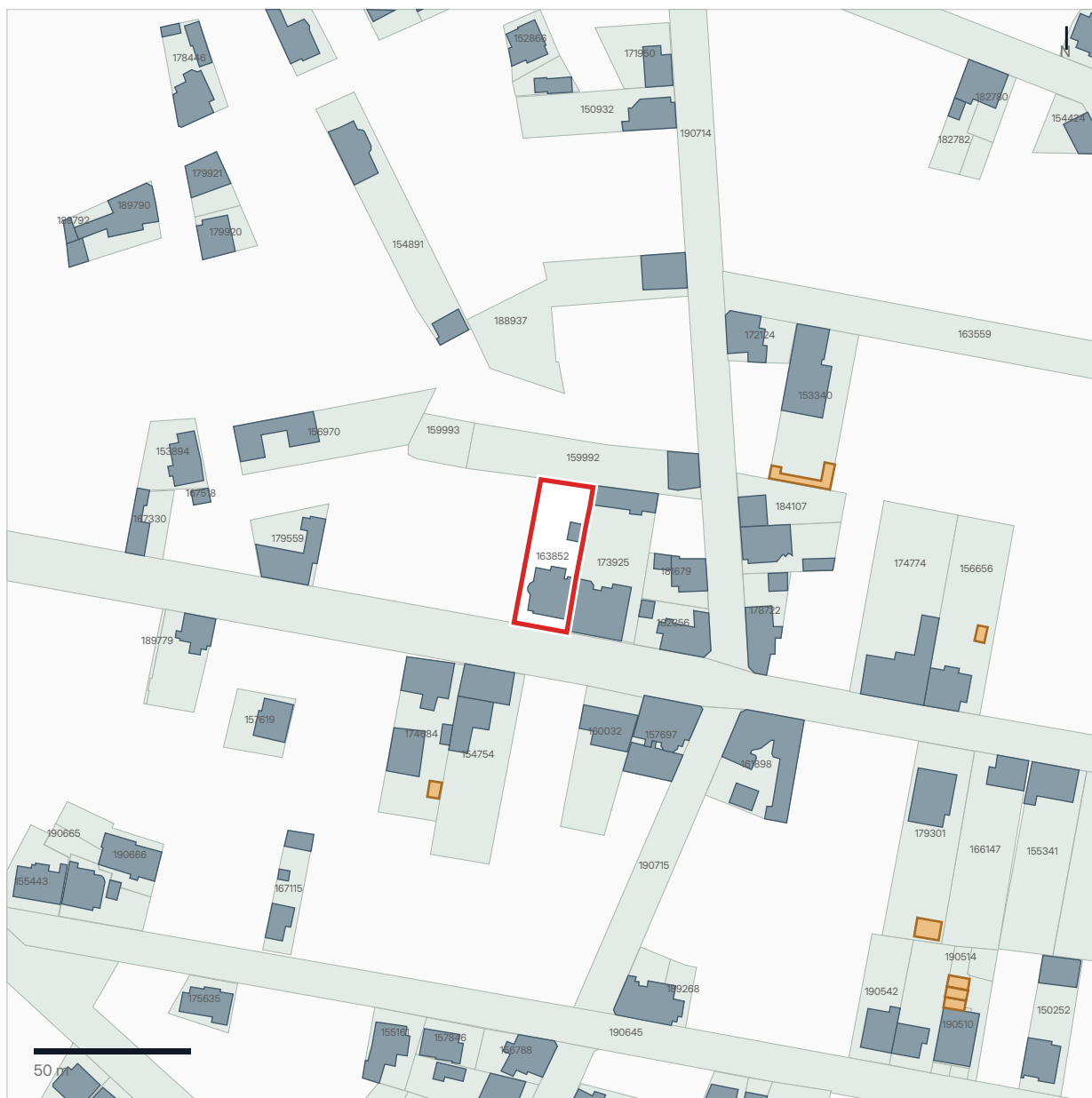
limite administrative ANCPI ·
nomenclator SIRUTA

Parcelă cadastrală **nr. cadastral 163852 · 786 mp**

ANCPI (eTerra) · parcele din UAT
sincronizate la 23.06.2026. Lista
completă verificată la 23.06.2026.

Poziție față de intravilan **în intravilan**

limita intravilanului, oglinda ANCPI



Încadrare cadastrală

Terenul și vecinii lui, din evidența ANCPI.

Legendă

 terenul analizat
 Construcții cadastrale

 parcele vecine
 Construcții marcate fără acte în eTerra

PUG-ul în vigoare nu este identificat în datele disponibile pentru acest teren.

Nu am identificat un PUZ sau PUD în vigoare pe parcelă, în datele disponibile.

Clădiri în vecinătate · OpenStreetMap

Pentru parcela vecină 190836 nu avem contururi de clădiri în copia eTerra consultată. OpenStreetMap arată clădiri în această vecinătate, cu poziții orientative. Amplasarea lor față de limita de proprietate nu este confirmată de ANCPI.

OpenStreetMap · poziții orientative · date din 03.10.2026

Poziția clădirilor față de limită este citită din contururile cadastrale. Existența unui calcan se verifică în documentația și releveul clădirii.

Suprafață construită la sol **neconfirmat m² · plafon POT** POT · procent de ocupare a terenului.

Suprafață desfășurată **neconfirmat m² · 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: neconfirmat m · Cornișă/atic neretras: neconfirmat m** Regulamentul aplicabil; două limite simultane când sunt disponibile.

Indicatorul de la punct nu poate fi aplicat întregii parcele: acoperirea completă cu aceeași zonă nu este confirmată.

POT de bază numeric, fără ambiguitate sau conflict.

CUT de bază numeric, cu unitate sigură.

Înălțime reglementată numeric, fără estimare din niveluri.

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.

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.

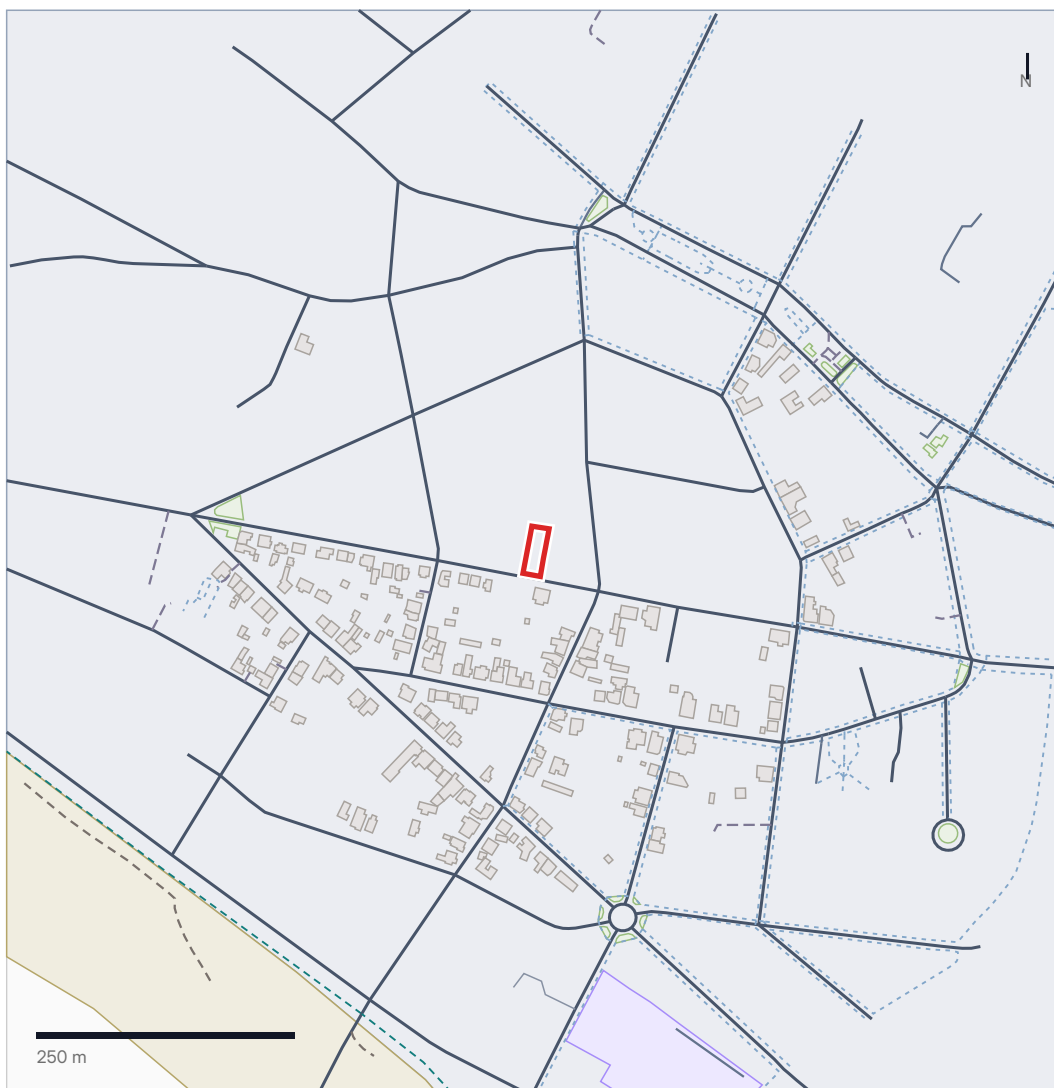
PUG Satu Mare

PUG · format vechi, consultare documentară

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

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.



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		Ciădiri cartate în OSM
	Străzi și drumuri		Drum de acces la proprietate
	Alee pietonală		Drum de acces
	Alee de circulație în parcare		Pistă pentru biciclete
	Drum agricol sau forestier		Folosință cartată: locuințe
	Suprafață cu iarbă		Folosință cartată: industrie
	Teren agricol		

Străzi și drumuri apropiate: Strada Gabriel Georgescu (circa 3 m); Strada Constantin Brâncuși (circa 43 m); Strada Dsida Jenő (circa 74 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.

Lista și planșa sunt limitate la cele mai apropiate 201 obiecte din fiecare categorie consultată.

07

Încadrare urbanistică

Niciun UTR publicat pe platformă nu acoperă acest teren. Reglementarea există în documentațiile aprobate ale primăriei; absența de aici înseamnă doar că nu a fost încă digitalizată.



Zonificarea peste parcele

Limitele zonificării publicate, desenate peste cadastru, la scara detaliului. Nu avem geometrie de zonificare publicată în această casetă de detaliu.

Legendă



terenul analizat



Construcții cadastrale

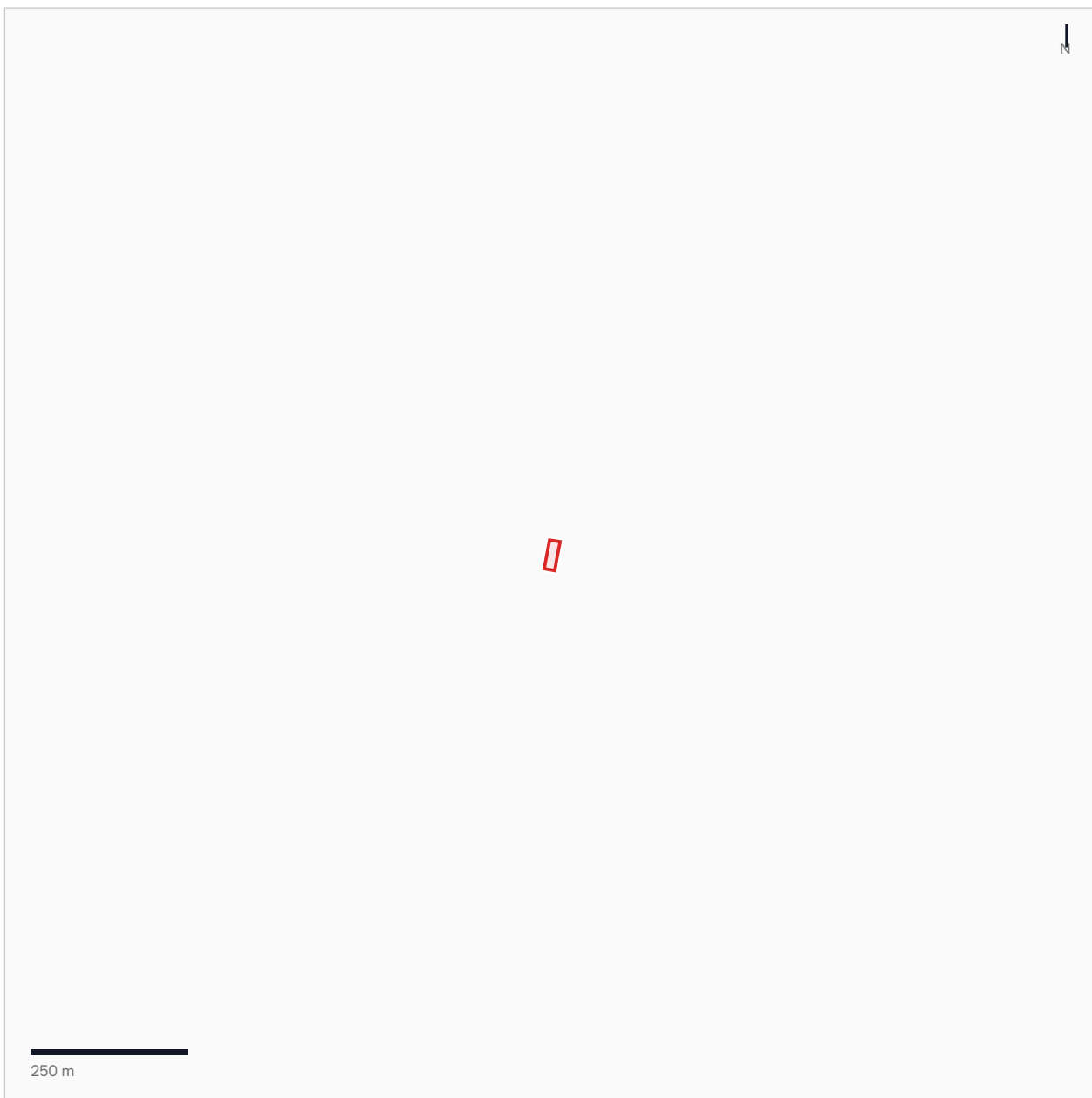


parcele vecine



Construcții marcate fără acte în eTerra

Imagini satelitare © Google



Zonificare urbanistică

Zonele din documentațiile publicate, cu codul fiecăreia. Nu avem geometrie de zonificare publicată în această casetă pentru UAT-ul terenului. Legenda folosește denumiri scurte; condițiile se consultă în regulament.

Legendă

 terenul analizat

08

Cât din teren cade în fiecare categorie

Nicio zonă de reglementare sau de protecție digitalizată nu se suprapune cu terenul.

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

09

Rețele edilitare în apropiere

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

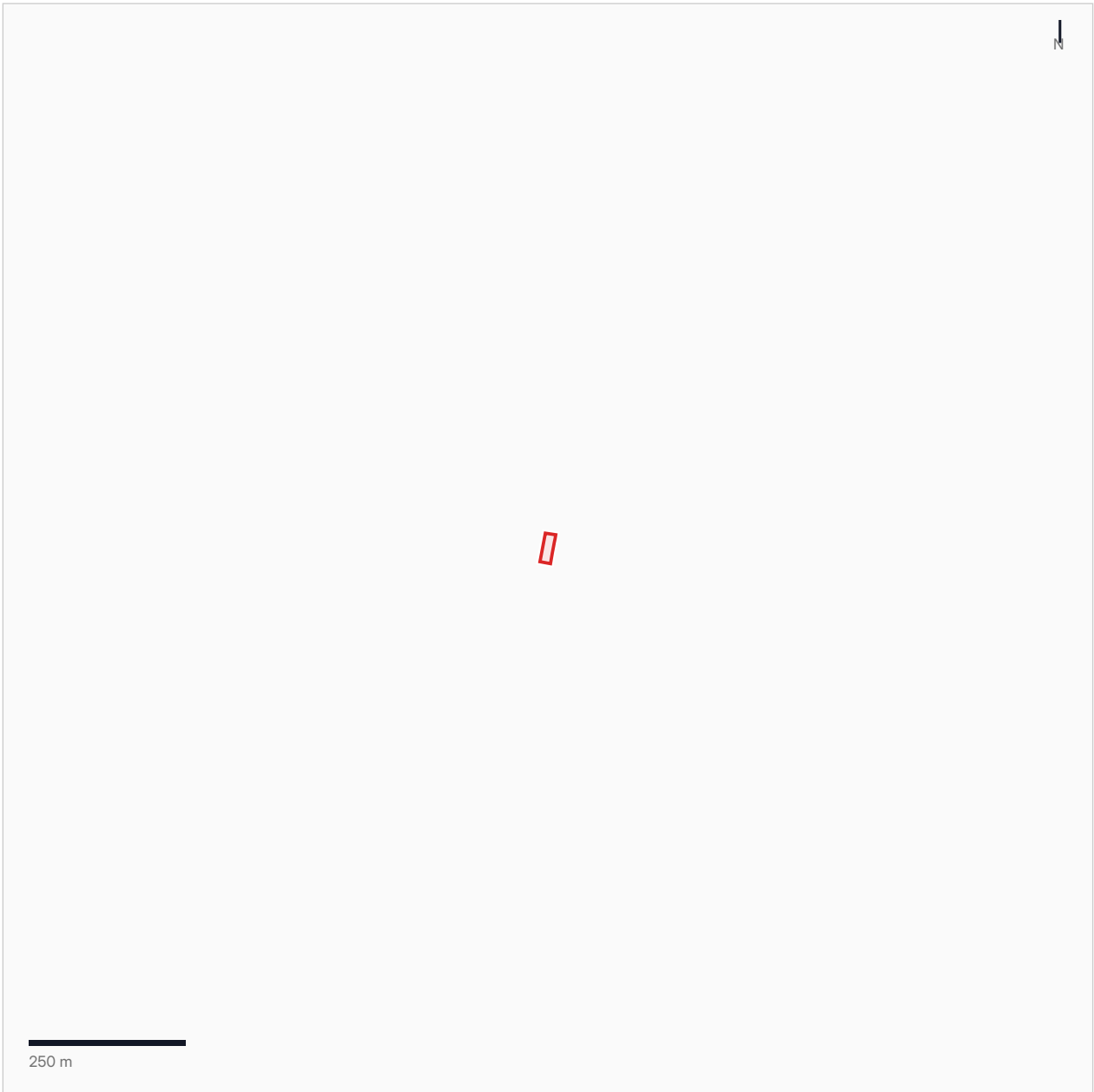


Rețele edilitare

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.

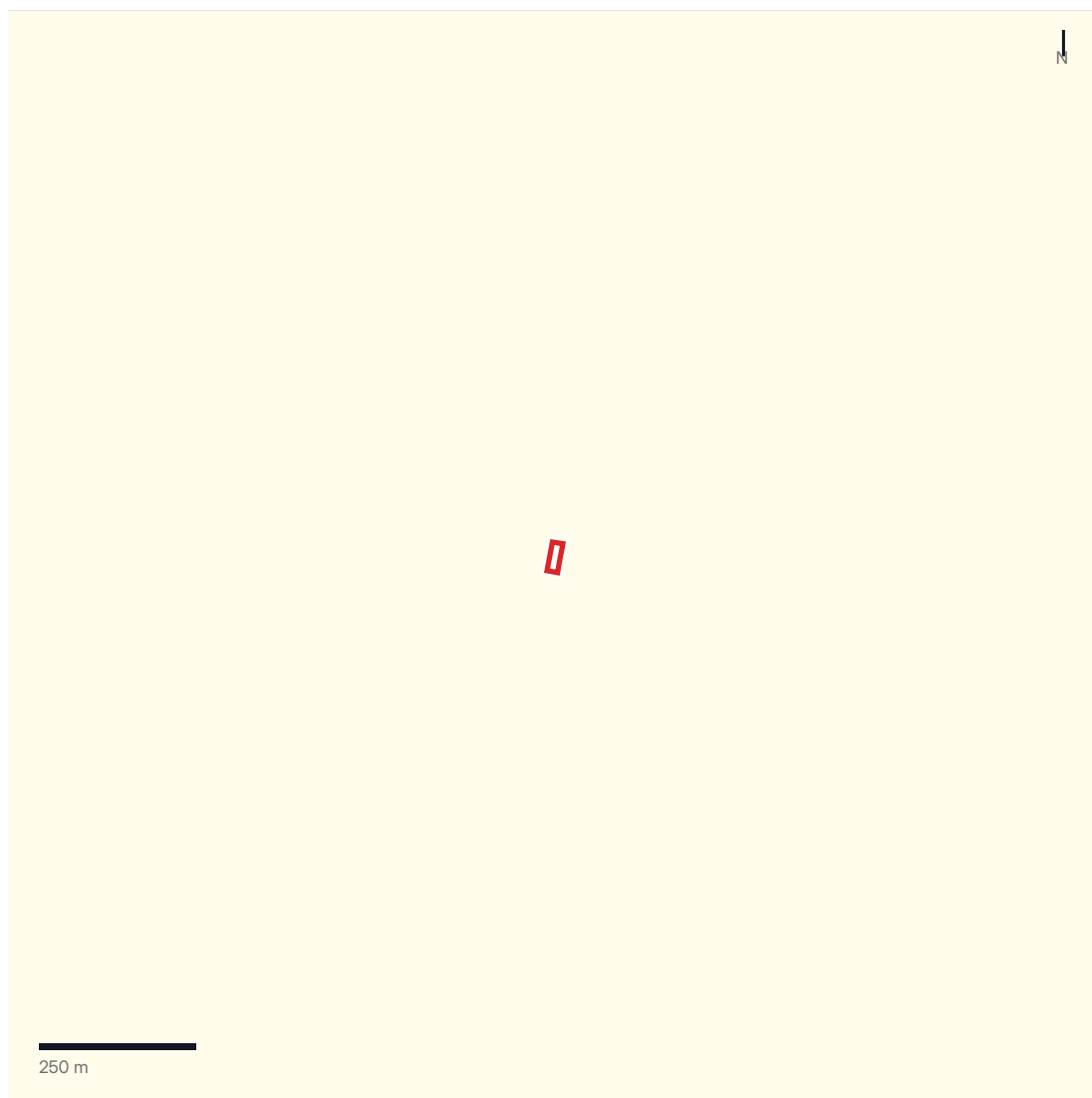
Legendă

 terenul analizat

10

Restricții și avize de care depinde autorizarea

informativ	Seism: intensitate VII (grade MSK) pentru localitate	Legea 575/2001, anexa 3
------------	---	-------------------------



Mediu, patrimoniu și risc

Arii naturale, monumente și susceptibilitate la alunecări.

Legendă

conturul terenului analizat 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.

11

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	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

12

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.