

ANALIZA TERENULUI

nr. cadastral 2416

comuna SÂNTANDREI, județul Bihor
494 mp · în intravilan

Sinteza raportului

Zona dominantă	Et · Zonă comerț și servicii
Indicatori	POT 50% · CUT 1,5 · H max 15 m · Înălțimea maximă a obiectivelor industriale se va asigura conform caracteristicilor tehnologice ale instalațiilor; Pentru corpuri de clădiri administrative sau funcțiuni conexe compatibile înălțimea maximă admisibilă va fi P+2 dar nu mai mult de 10,0 m la cornișă. În zonele de dezvoltare, nou introduse în intravilan, înălțimea construcțiilor se va stabili prin PUZ.
Documentații	PUG în vigoare
Atenționări	semnale informative · detaliate în document

Pregătit pentru Exemplu de analiză

comanda exemplu-uat-26653-2416 · generat 06.10.2026, 23:53

01

Identificare

Unitate administrativă **comuna SÂNTANDREI, județul Bihor**

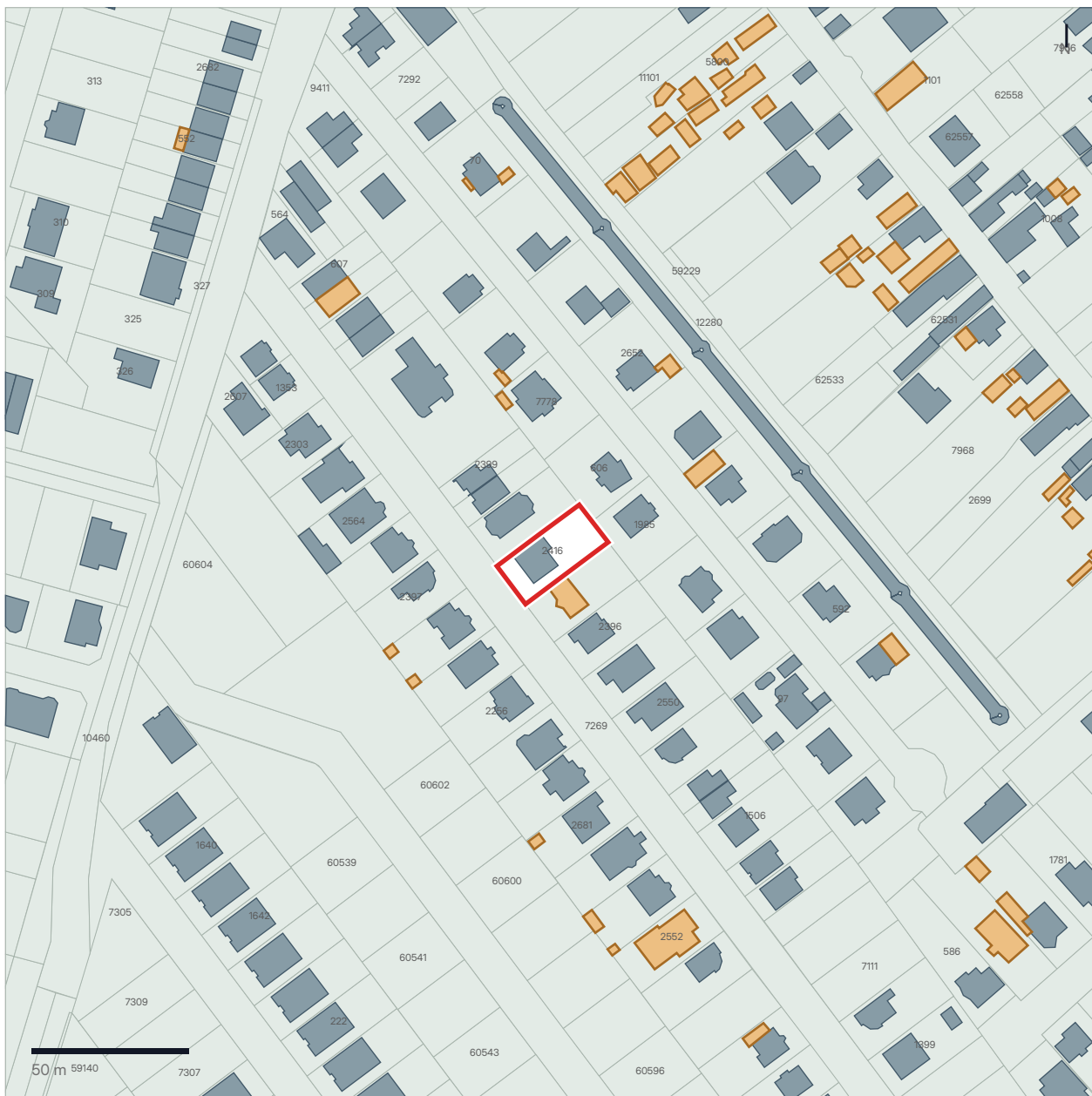
limite administrative ANCPI ·
nomenclator SIRUTA

Parcelă cadastrală **nr. cadastral 2416 · 494 mp**

ANCPI (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 ANCPI



Încadrare cadastrală

Terenul și vecinii lui, din evidența ANCPI.

Legendă

-  terenul analizat
-  Construcții cadastrale

-  parcele vecine
-  Construcții marcate fără acte în eTerra

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.

Clădirile de pe parcelele vecine

Clădire vecină retrasă de la limită

Clădirea 2137-C1, de pe parcela vecină 2137, este retrasă cu aproximativ 0,9 m față de limita comună (laturile 3, 4). Distanța este calculată din contururile cadastrale eTerra.

Clădire vecină retrasă de la limită

Clădirea 1985-C1, de pe parcela vecină 1985, este retrasă cu aproximativ 6,3 m față de limita comună (latura 2). Distanța este calculată din contururile cadastrale eTerra.

Clădire vecină retrasă de la limită

Clădirea 2421-C1, de pe parcela vecină 2421, este retrasă cu aproximativ 6,5 m față de limita comună (laturile 6, 7). Distanța este calculată din contururile cadastrale eTerra.

Clădire vecină retrasă de la limită

Clădirea 606-C1, de pe parcela vecină 606, este retrasă cu aproximativ 9,4 m față de limita comună (latura 1). 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.

Posibilități de construire și variante de volum

Suprafață construită la sol	247 m² · plafon POT	POT · procent de ocupare a terenului.
Suprafață desfășurată	741 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: 15 m · Cornișă/atic neretras: neconfirmat m	Regulamentul aplicabil; două limite simultane când sunt disponibile.
----------	--	--

Regulamentul zonei Et

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.

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

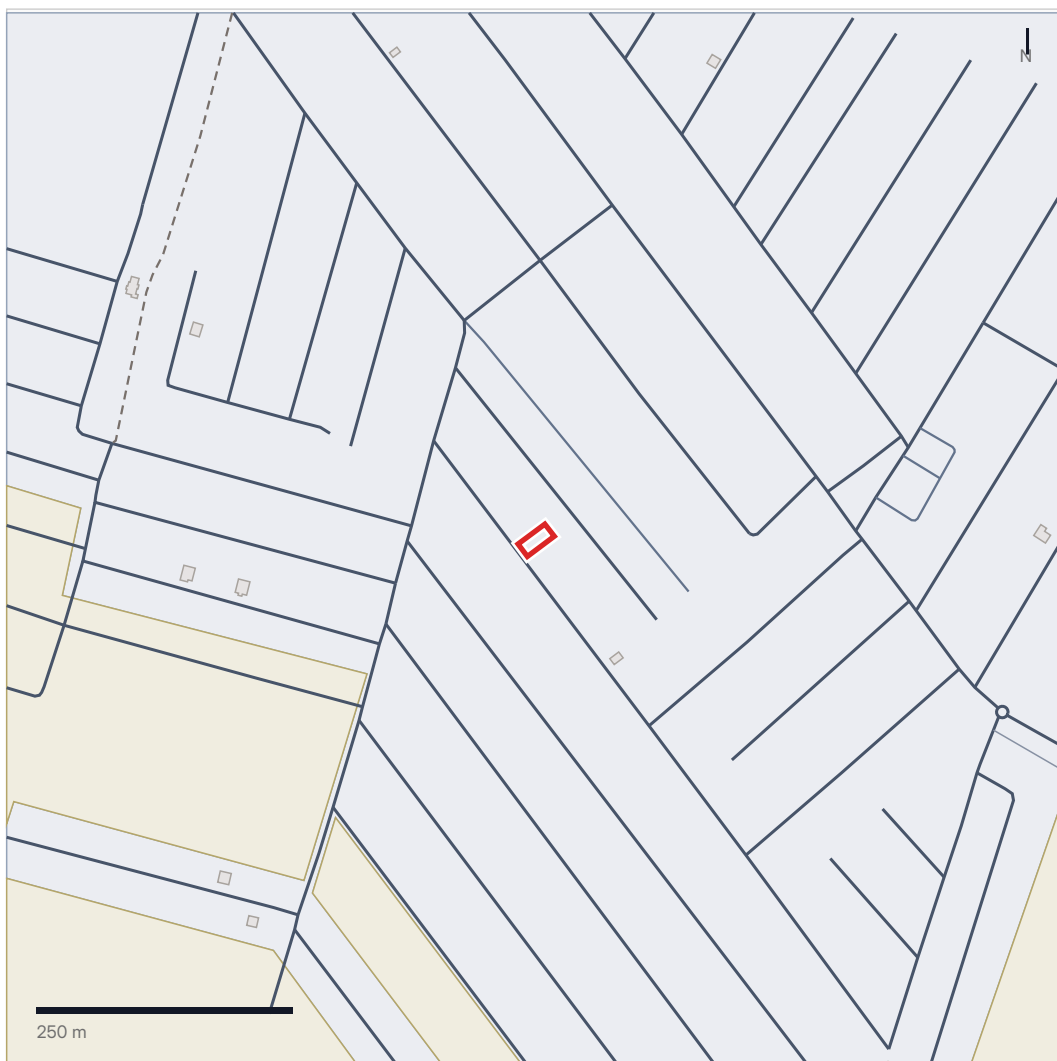
PUG · format digital Ord. 904

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

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. Folosiștele cartate nu reprezintă zonificarea din PUG. © OpenStreetMap contributors · ODbL 1.0.

Legendă

	terenul analizat		Clădiri cartate în OSM
	Străzi și drumuri		Drum de acces
	Drum agricol sau forestier		Alee de circulație în parcare
	Folosiștă cartată: locuințe		Teren agricol

Străzi și drumuri apropiate: Strada Făcliei (circa 5 m); Strada Magnoliei (circa 27 m); Strada Iuliu Maniu (circa 84 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.

Licență și atribuire

© OpenStreetMap contributors

ODbL 1.0 · OpenStreetMap

Caracteristicile parcelei

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ condițiile stabilite prin Hotărârea nr.525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism și prevederile cap.III art. 7 din prezentul regulament.

- Parcelele cu destinație de producție cu profil industrial și depozitare / agricolă/zootehnică vor îndeplini următoarele condiții:

- au front la stradă cu o lungime de minim 20,0 m
- au suprafața parcelei de minim 1.000 mp
- au adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei

Parcelele care nu îndeplinesc suprafețele mai sus menționate, se vor comasa cu parcelele adiacente.

Suprafețele minime vor fi determinate astfel încât să permită buna funcționare a activității propuse fără deranjarea vecinilor, cu respectarea prezentului regulament, și a indicilor urbanistici propuși prin acesta.

Pentru parcelele pe care se dorește realizarea de funcțiuni admise cu condiționari în zonă, suprafețele minime vor fi determinate astfel încât să permită buna funcționare a activității propuse fără deranjarea vecinilor (suprafața minimă de 2000 mp), cu respectarea prezentului regulament, și a indicatorilor urbanistici propuși prin acesta; în aceste cazuri se solicită elaborarea de studii de inserție bazate pe analiza situației existente și a contextului urban, care să detalieze din punct de vedere urbanistic parcela.

Construcțiile de pe parcelele de colț vor fi realizate în concordanță cu tipologia loturilor de colț (vor avea fațade principale spre ambele străzi la care au deschidere).

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

Față de aliniament

Amplasarea construcțiilor față de aliniament se va realiza conform aliniamentului stabilit prin documentațiile de urbanism aprobate.

În situațiile în care există un front construit coerent, noile construcții se vor integra în acesta, prin preluarea retragerii dominante, dacă nu se afectează siguranța circulației sau funcționarea obiectivului.

Retragerea minimă față de aliniament va fi de 6,00 m, cu excepția situațiilor în care documentațiile de urbanism sau avizul administratorului drumului impun o retragere mai mare.

Pentru construcțiile situate de-a lungul arterelor principale sau generatoare de trafic intens, se recomandă o retragere de minimum 8,00–10,00 m, pentru asigurarea parcajelor, acceselor și a siguranței circulației.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va aplica față de ambele aliniamente, asigurând vizibilitatea în intersecții și siguranța circulației.

Pentru funcțiunile cu acces public, se recomandă orientarea intrărilor principale către stradă sau către spațiile publice, iar zonele de aprovizionare, platformele tehnice, depozitarea și parcajele să fie amplasate lateral sau posterior, cu măsuri de ecranare vegetală sau arhitecturală.

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

Limite laterale și posterioare

În raport cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile se vor amplasa cu respectarea unei retrageri egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4,00 m.

În cazul în care pe una dintre limitele laterale există un calcan legal constituit, construcția se va putea alipi la acesta, pe o adâncime de maximum 30,00 m de la aliniament, cu respectarea normelor privind securitatea la incendiu și iluminarea naturală. Pe latura opusă se va respecta retragerea prevăzută anterior.

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minimum 5,00 m.

În cazul în care parcela se învecinează lateral sau posterior cu o parcelă având destinația de locuire, retragerea minimă va fi de 6,00 m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea clădirii.

Pentru funcțiunile care pot genera disconfort (trafic intens, aprovizionare, zgomot), se vor amplasa zonele tehnice, accesele de serviciu și platformele de încărcare-descărcare către interiorul parcelei și se vor prevedea măsuri de protecție (ecranare vegetală, garduri opace, soluții fonoabsorbante), astfel încât să nu fie afectate proprietățile învecinate.

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

Poziția clădirilor între ele

Clădirile vor fi amplasate astfel încât să răspundă cerințelor tehnologice de funcționare în interiorul unității, în funcție de activitățile desfășurate .

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 10,0 m. Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.

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.

Accesele la drumurile publice – DJ, DC– se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul drumului.

Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m dintr-o circulație publică în mod direct.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru dotările de interes public și social, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități.

Se vor prevedea accese pietonale, carosabile și tehnologice de acces pe lot și pentru depozite/garaje/ parcaje.

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

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.

Pentru amenajările cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se vor folosi materiale și soluții permeabile, care să permită scurgerea cât mai rapidă a apelor meteorice.

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

Staționare

Necesarul de parcaje 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 3.

În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24, din 08.02.2023

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

Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

- numărul de parcaje se va face după specificul activității, având ca orientare generală:

Se vor asigura parcări publice, după funcțiune, astfel:

- 1 loc de parcare / 30 salariați și un spor de min. 20% pentru public;
- 1 loc de parcare / 50 mp comerț;
- 5 locuri de parcare / biserică;
- 1 loc de parcare / 30 locuri în cămin cultural / sală sau teren de sport;
- 1 loc de parcare / 4 cadre didactice și un spor de min. 10% pentru părinți;
- 1 loc de parcare / 4 cadre sanitare și un spor de min. 10% pentru pacienți;
- 4 locuri de parcare / 10 paturi cazare turism;
- 1 loc de parcare / 5 locuri restaurant;
- 1 loc de parcare / 100 mp clădiri agro-industriale și depozite.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

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

Spații verzi

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

Construcții administrative (cu excepția sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri) 20%

Construcții administrative și financiar- bancare, respectiv sedii de partid, Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri 20%

Construcții comerciale 20%

Construcții industriale 20%

Construcții și amenajări sportive 30%

Construcții de turism și agrement 25%

În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață cuprinsă între 15% -30% în funcție de normele specifice funcțiunii propuse, 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 100 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.

Se vor prevedea plantații înalte și garduri vii în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

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

Echipare edilitară

Toate clădirile se vor racorda la rețelele de utilități publice.

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.

Cabinetele medicale vor respecta legislația specifică în domeniu. Se interzice depunerea deșeurilor rezultate din activitatea medicală în containerele comune ale clădirilor de locuit.

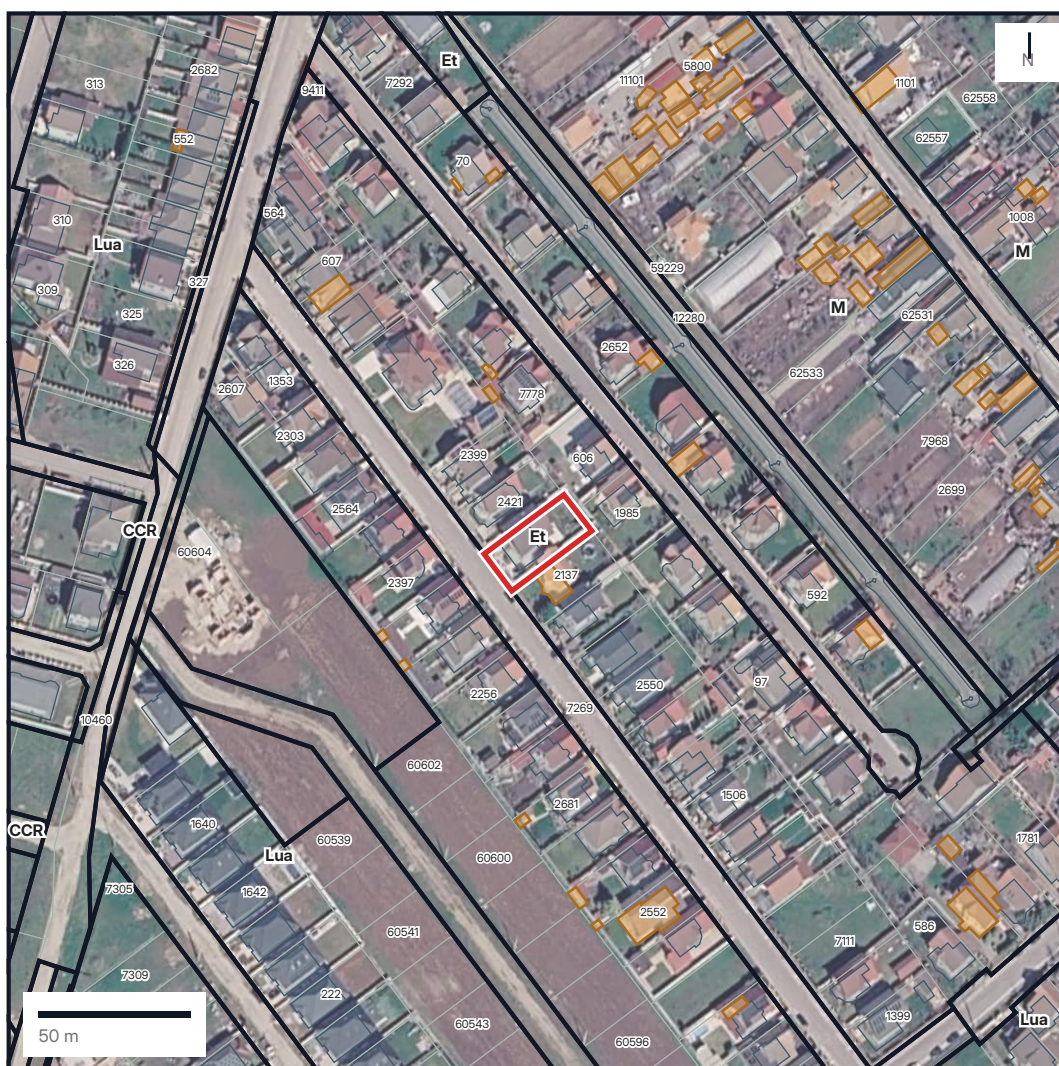
Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, comunicații electronice etc).

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.

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

Zona dominantă	Et · Zonă comerț și servicii	ord904_rlu_detaliat
POT maxim	50%	ord904_rlu_detaliat
CUT maxim	1,5	ord904_rlu_detaliat
Înălțime maximă	15 m	ord904_rlu_detaliat
Regim de înălțime	Înălțimea maximă a obiectivelor industriale se va asigura conform caracteristicilor tehnologice ale instalațiilor; Pentru corpuri de clădiri administrative sau funcțiuni conexe compatibile înălțimea maximă admisibilă va fi P+2 dar nu mai mult de 10,0 m la cornișă. În zonele de dezvoltare, nou introduse în intravilan, înălțimea construcțiilor se va stabili prin PUZ.	ord904_rlu_detaliat



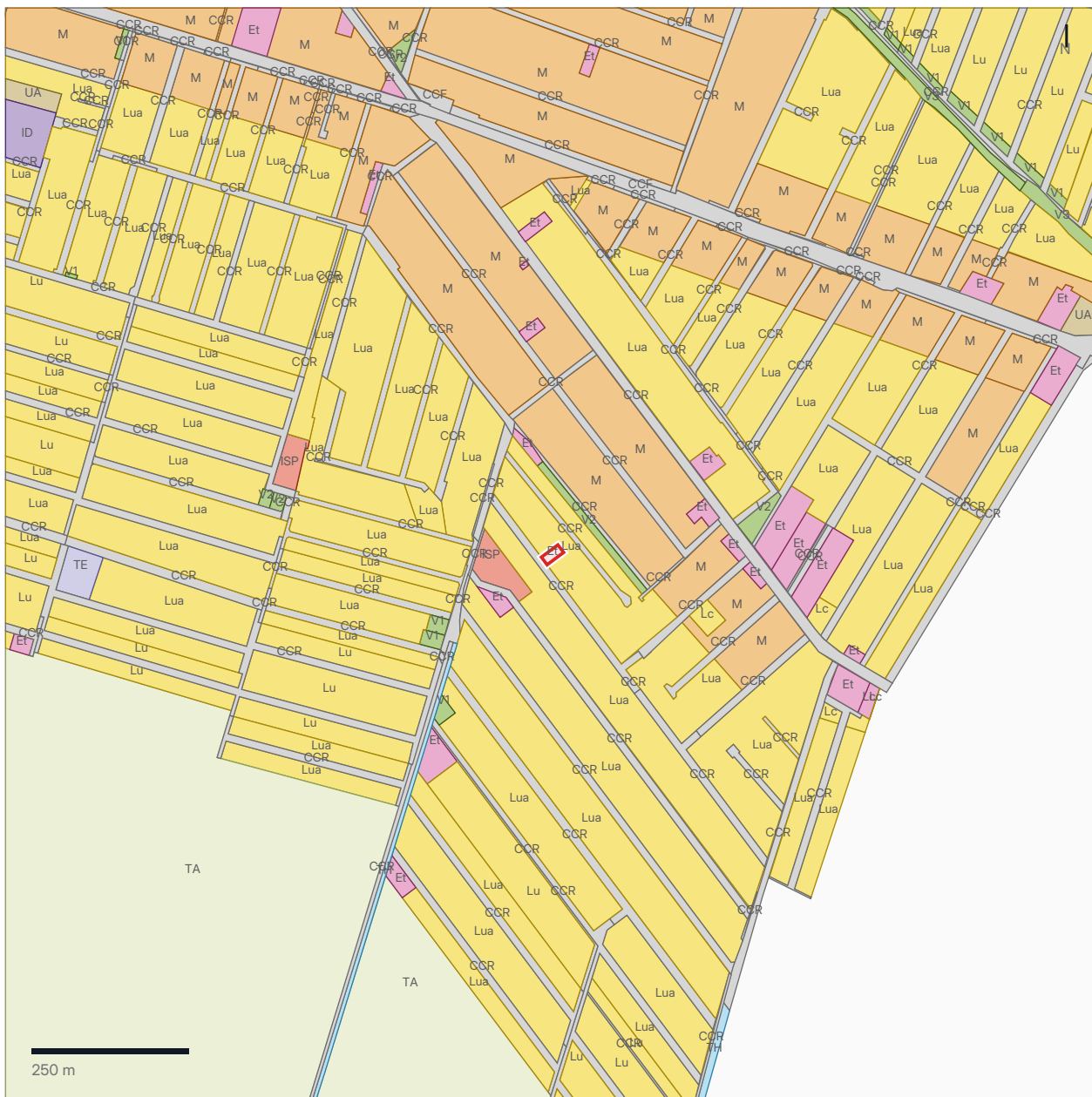
Zonificarea peste parcele

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		M · Zonă mixtă
	CCR · Căi de comunicație și transporturi		ISP · Zonă instituții publice
	Lua · Zona locuințe urbane existente		Lu · Zona locuințe urbane
	V1 · Zonă spații verzi publice, scuaruri, parcuri, grădini		TA · Terenuri agricole
	Lc · Zonă locuințe colective		Et · Zonă comerț și servicii
	Lc · Zonă locuințe colective		TH · Zonă aflată permanent sub ape
	TE · Echipare tehnico-edilitară		V3 · Spații plantate pentru protecția cursurilor de apă
	UA · Unități agrozootehnice		V2 · Zonă spații verzi, sport și agrement
	Et · Zonă locuințe și funcțiuni complementare		CCF · Căi de comunicație și transporturi
	ID · Zonă unități industriale și de depozitare		

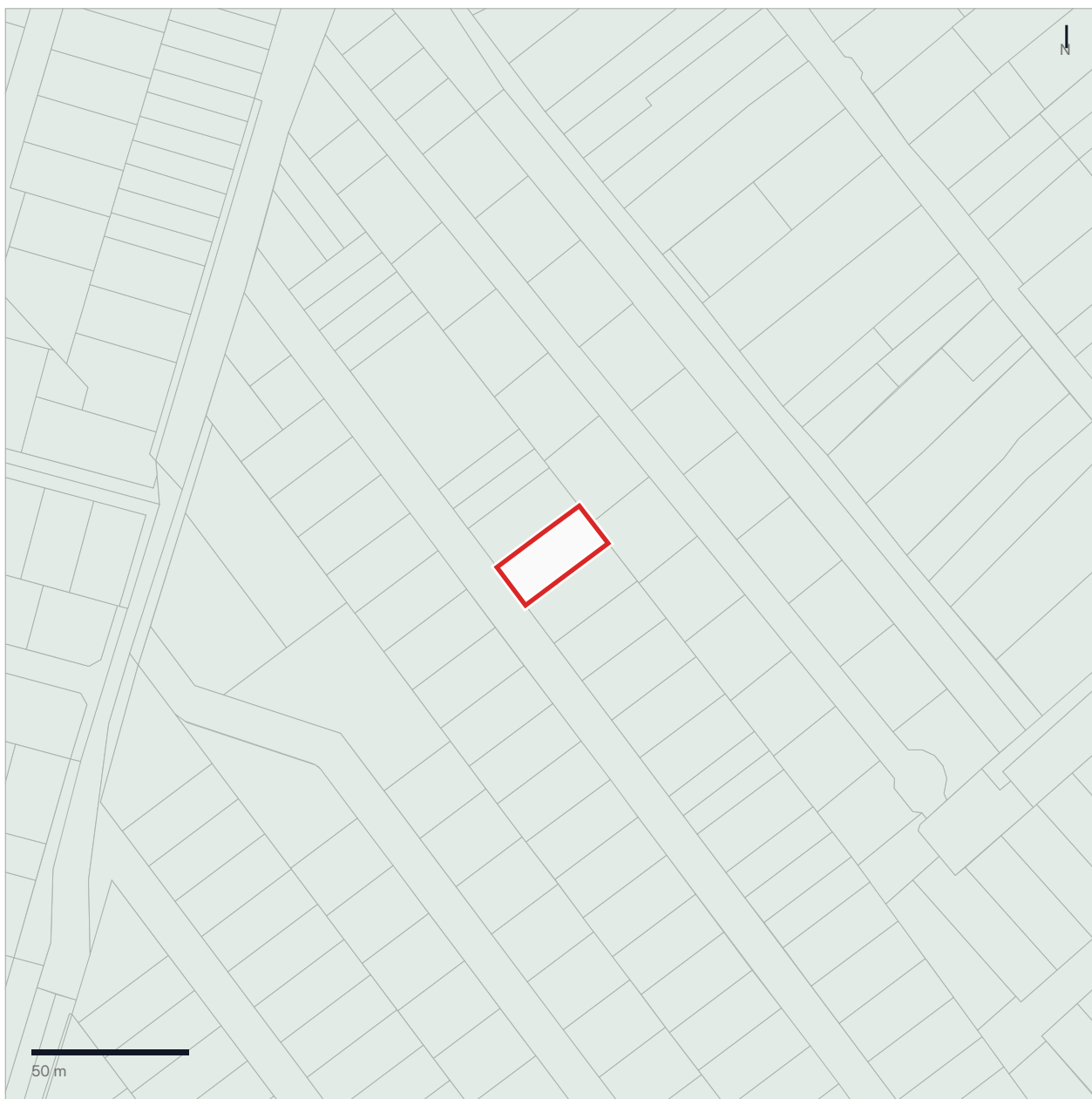
100,0%

Et · Zonă comerț și servicii
POT 50% · CUT 1,5 · H 15 m

494 mp · zonă de reglementare

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

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

**Rețele edilitare**

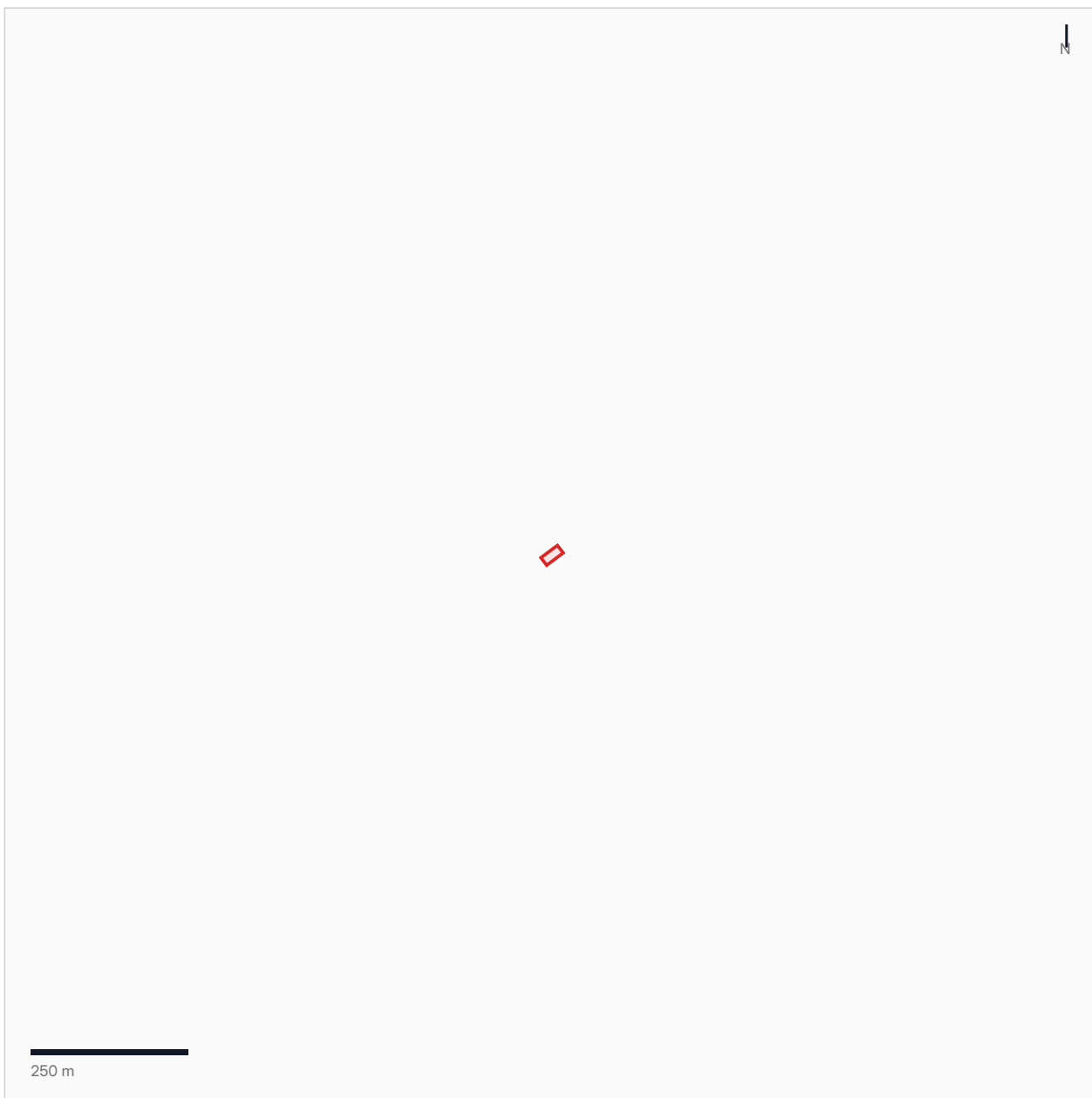
Traseele digitalizate de operatori și primărie. Rețelele acestui UAT nu sunt digitalizate pe platformă.

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

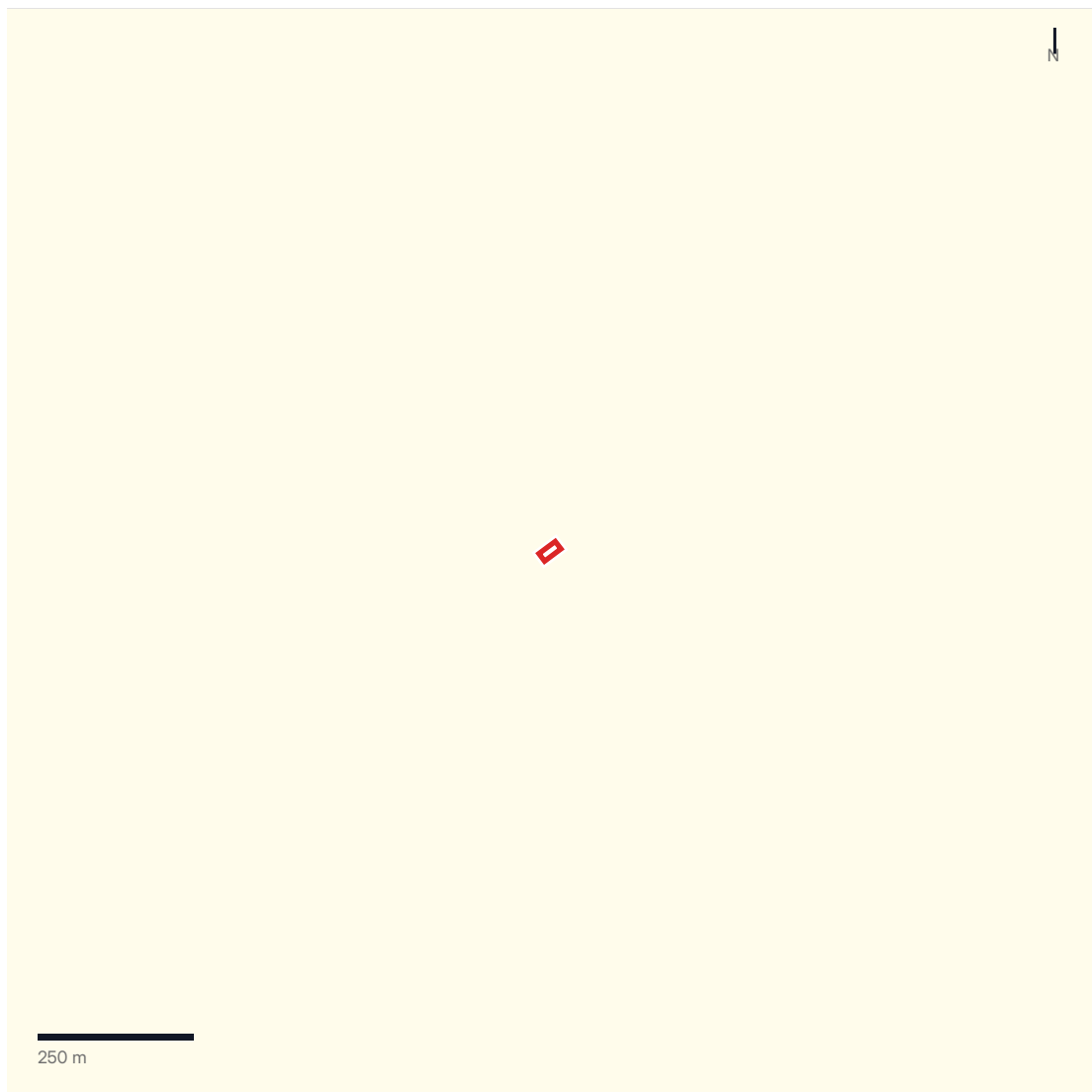
11

Restricții și avize de care depinde autorizarea

informativ

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

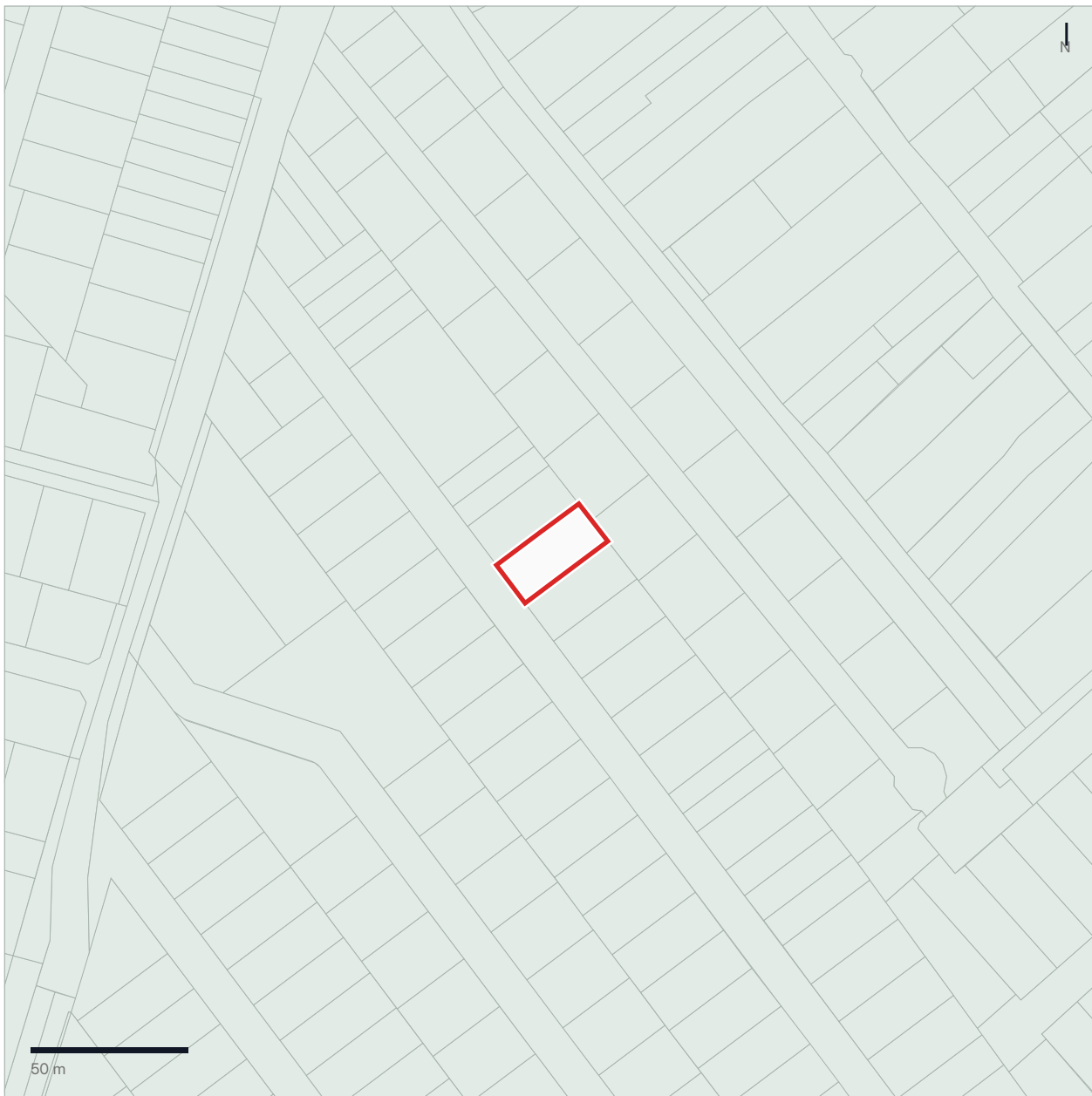


Alunecări: susceptibilitate foarte mică (1/5)

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	~1° · 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

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.