

**ANALIZA TERENULUI**

# nr. cadastral 25104

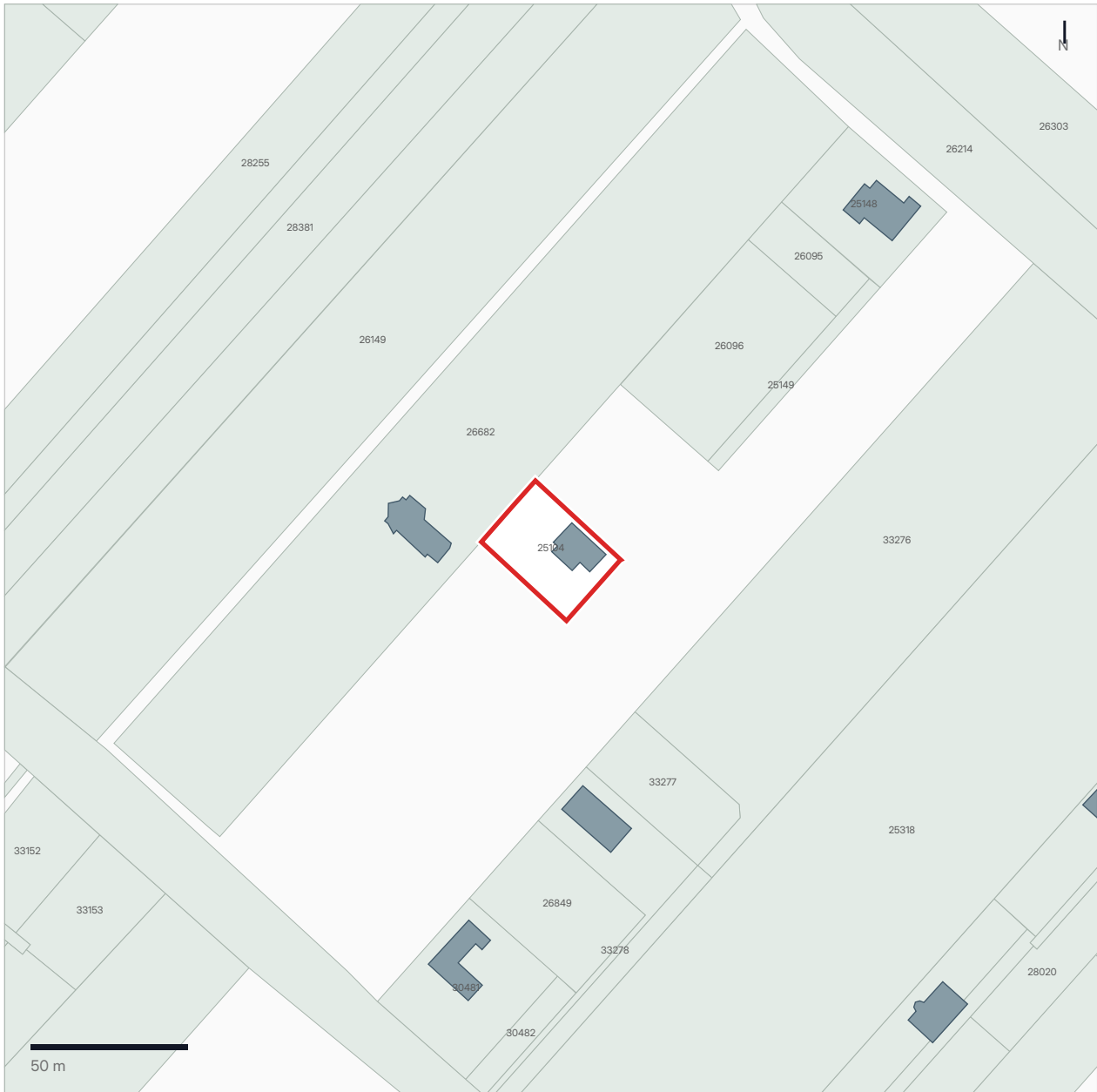
comuna ȘIEU-MĂGHERUȘ, județul Bistrița-Năsăud  
961 mp · în intravilan

**Sinteza raportului**

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zona dominantă | LM · ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Indicatori     | <p>POT 40% · CUT 0,8 · In functie de natura cladirilor si tipul de gospodarie, zona se compune din urmatoarele subzone:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- locuinte individuale existente cu regim de înaltime majoritar parter , cu caracter RURAL si POT &amp;lt; 10%,</li><li>- locuinte individuale cu regim de înaltime P, P+1, P+2 (P+2+M) cu anexe gospodaresti de tip rural în SUBZONA LM</li><li>- locuinte de vacanta individuale, cu regim mic de înaltime – (eventual între padure si intravilan).</li></ul> <p>Regimul de înaltime propus este cuprins între P si P +1E +M, accidental P + 2E în cazuri justificate de închiderea câmpului vizual cu un cap de perspectiva, necesitatea obtinerii unei dominante, etc.</p> |
| Documentații   | PUG în vigoare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Atenționări    | semnale informative · detaliate în document                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

## 01 Identificare

|                            |                                                      |                                                                                                       |
|----------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Unitate administrativă     | <b>comuna ȘIEU-MĂGHERUȘ, județul Bistrița-Năsăud</b> | limite administrative ANCPI · nomenclator SIRUTA                                                      |
| Parcelă cadastrală         | <b>nr. cadastral 25104 · 961 mp</b>                  | ANCPI (eTerra) · parcele din UAT sincronizate la 02.07.2026. Lista completă verificată la 02.07.2026. |
| Poziție față de intravilan | <b>în intravilan</b>                                 | limita intravilanului, oglinda ANCPI                                                                  |



### Încadrare cadastrală

Terenul și vecinii lui, din evidența ANCPI.

#### Legendă

|                                                                                     |                        |                                                                                     |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|  | terenul analizat       |  | parcele vecine |
|  | Construcții cadastrale |                                                                                     |                |

**PUG în vigoare · Plan urbanistic general al UAT Șieu-Măgheruș**

HCL 12 din 31.01.2019 · acoperă întreaga parcelă

Consultă documentația

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

**Clădire vecină retrasă de la limită**

Clădirea 26682-C1, de pe parcela vecină 26682, este retrasă cu aproximativ 9,6 m față de limita comună (laturile 1, 2, 3). Distanța este calculată din contururile cadastrale eTerra.

Sursa: ANCPI (eTerra) · clădiri sincronizate la 02.07.2026.

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

|                             |                                         |                                            |
|-----------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------|
| Suprafață construită la sol | <b>384,4 m<sup>2</sup> · plafon POT</b> | POT · procent de ocupare a terenului.      |
| Suprafață desfășurată       | <b>768,8 m<sup>2</sup> · plafon CUT</b> | 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 | <b>Totală: neconfirmat m · Cornișă/atic neretras: neconfirmat m</b> | Regulamentul aplicabil; două limite simultane când sunt disponibile. |
|----------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|

**Regulamentul zonei LM**

Art. · Consultă sursa

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.

**Actualizare PUG și RLU comuna Șieu-Măgheruș județul Bistrița-Năsăud**

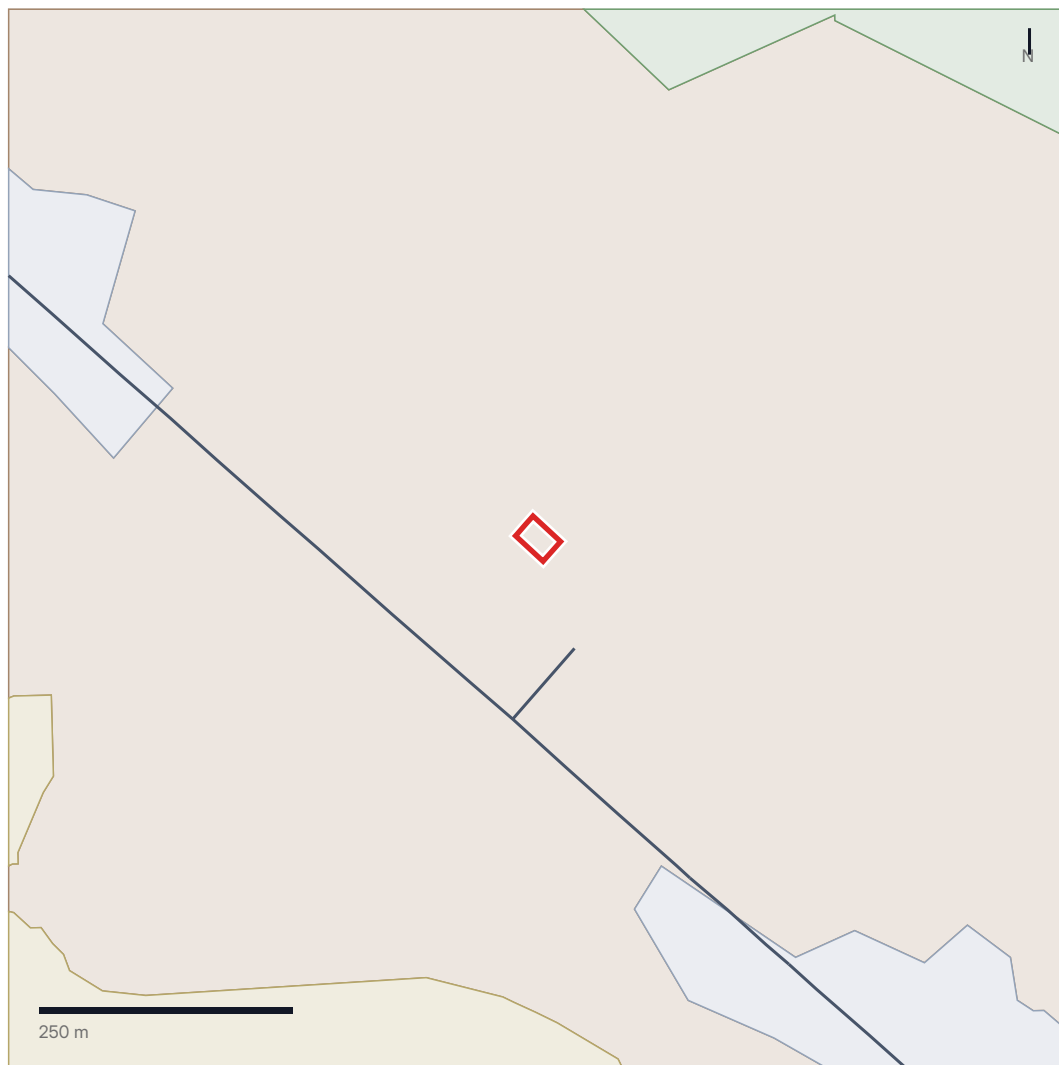
PUG · format digital Ord. 904

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 ANCP.

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

##### Legendă

|                                                                                     |                  |                                                                                     |                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|  | terenul analizat |  | Străzi și drumuri           |
|  | Vie              |  | Folosință cartată: locuințe |
|  | Teren agricol    |  | Alte folosințe cartate      |

OpenStreetMap nu indică linii sau instalații electrice în zona analizată. Rețelele pot exista chiar dacă lipsesc din această hartă.

### Caracteristicile parcelei

Pentru a fi construibilă o parcelă pentru locuințe, trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să aibă o suprafață minimă de 150mp.
- să aibă un front la stradă de 6,0m în cazul locuințelor înșiruite, minim 9,0m în cazul locuințelor cuplate și minim 12,0m în cazul locuințelor izolate.
- în cazul parcelelor de colț, situate la intersecția a două străzi, lățimea minimă a frontului la strada principală, trebuie să fie de 12,0m în cazul locuințelor izolate.

Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor în forme geometrice regulate, cât și celor neregulate, dar și în condițiile existenței rețelilor de apă și canalizare, sau realizarea acestora în sistem colectiv.

Pentru ca o parcelă pentru locuințe să fie construibilă când sunt necesare amenajări în sistem local pentru alimentarea cu apă și canalizarea menajeră, trebuie să aibă o suprafață minimă de 750 mp

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

### Față de aliniament

Fața de aliniament definită ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat, construcțiile pot fi amplasate:

- pe aliniament, în cazul când frontul construit existent se confundă cu linia de demarcație a proprietăților către stradă, aceasta fiind situația care trebuie respectată în cazul fronturilor construite compacte.
- retras de la aliniament, în cazul înscrierii în regimul de aliniere existent, al lărgirii drumului, obținerii unor distanțe de protecție la o arteră de mare circulație etc.

În acest ultim caz, lipsa aliniamentului la construcții existente poate fi un element de particularizare, purtător de calitate, ceea ce impune pentru noile construcții acceptarea amplasării pe aliniamente variabile, iar alinierea principală va fi considerată ca retragerea minimă față de aliniament.

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

### Limite laterale și posterioare

Se vor respecta prevederile codului civil și a Normelor de igienă privind mediul de viață al populației.

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1 1/2 ore zilnic la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit. Distanța între clădiri să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte pentru a nu se umbri reciproc.

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

#### **Poziția clădirilor între ele**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă: a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului civil; b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri

În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și construcții anexe. Poziția lor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile și spațiile publice și de alinierea impusă față de limitele laterale și limita posterioară a acesteia.

- Către drumurile publice construcțiile pot fi amplasate la aliniament (pe limita dintre domeniul public și cel privat) sau retrase din aliniament, în conformitate cu regulile urbanistice sau păstrând tradiția zonei.

- În relația cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate astfel: - în regim închis (înșiruite, în regimul curților închise sau deschise), cuplate pe ambele lături la calcan cu construcțiile de pe parcelele învecinate. - în regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei) - în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți)

Prevederile articolului se referă la toate construcțiile principale aflate pe suprafața parcelei. Retragerile impuse prin prevederile prezentului articol față de limitele laterale ale terenului se bazează în principal pe prevederile Codului Civil (servitutea de vedere) și pe cele cuprinse în normele de protecție contra incendiilor. Retragerile impuse au un caracter minimal și vor fi completate de normele locale, după caz, pentru realizarea următoarelor cerințe de asigurare a confortului urban: - asigurarea respectării normelor de însorire și iluminat natural;

- respectarea condițiilor de vizibilitate (percepția unei porțiuni din bolta cerească din interiorul încăperilor de locuit), în acord cu realizarea intimității de locuire pentru construcțiile învecinate; - respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri, după caz: - asigurarea protecției contra zgometului și nocivităților în cazul în care parcela se învecinează cu surse de poluare (construcții industriale, amenajări comerciale, etc.) - necesități de conservare a specificului Țesutului urban, având o anumită tipologie de amplasare a construcțiilor, în regim izolat, cuplat, înșiruite sau în sistemul curților închise sau deschise; - obținerea unei anumite grupări a construcțiilor, în ansamblurile noi pentru care se urmărește o dezvoltare coerentă a Țesutului urban. În practica urbanistică se admite, de regulă, o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m. Distanțele necesare intervenției în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unității teritoriale de pompieri militari, recomandându-se - dacă cerințele de intervenție sau condițiile locale nu impun altfel - să se asigure: - accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o fațadă vitrată (două pentru clădiri înalte sau cu săli aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la vitrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalți, parcaje auto, etc.); - posibilitățile de acces al mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar și la a doua fațadă, prin amenajări cu lățimea de 12m; în cazurile când acest lucru nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului) de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5m. Accesele și pasajele carosabile trebuie păstrate libere în permanență fără să fie obstrucționate de amplasarea de semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban, etc. Nu se asigură acces pentru autospeciale de intervenție în situația în care parcela se află la diferențe de nivel față de drumul public, mai mari de 0,50m.

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

#### **Acces**

Caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare, privind proiectarea și executia acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulației persoanelor cu mobilitate redusă etc.

Parcajele și garajele aferente oricărui funcțiunii se vor asigura în afara spațiului drumului public, în interiorul incintei proprii.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor de mai sus, cu avizul unității teritoriale de pompieri. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

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

#### Staționare

Amplasarea constructiilor noi, indiferent de funcțiunea pe care o va adăposti, va trebui astfel realizată încât să fie rezolvată problema spațiilor de parcare a autovehiculelor (proprii sau a eventualilor mușafiri și clienți) și a garajelor necesare în spațiul propriei incinte și o dată cu realizarea investiției de bază.

În cazul în care amplasarea unei construcții noi nu are la bază un P.U.Z actualizat, aceasta se va aviza și aproba pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu întocmit prin grija beneficiarului.

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

#### Spații verzi

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față a Spațiilor neconstruite și neocupate de accese trotuare de gardă și grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu arbori.

În zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori și de pomi fructiferi care favorizează stabilizarea versanților

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

#### Echipare edilitară

Orice construcție nouă va trebui să fie racordată la rețelele publice de alimentare cu apă potabilă și de canalizare a apelor uzate menajere și va trebui să rezolve prin reamenajarea spațiilor existente sau amenajare de spații noi problema colectării deșeurilor menajere în containere.

În situația în care, o localitate nu dispune de rețea publică de alimentare cu apă potabilă, se admite alimentarea cu apă din puturi condiționat de asigurarea igienei generale a sursei și a protecției sanitare în raport cu posibile surse vecine de poluare iar în absența rețelei publice de canalizare a apelor uzate menajere se admite evacuarea apelor în sistem individual sau de grup, conform actelor normative în vigoare până la finalizarea lucrărilor de canalizare.

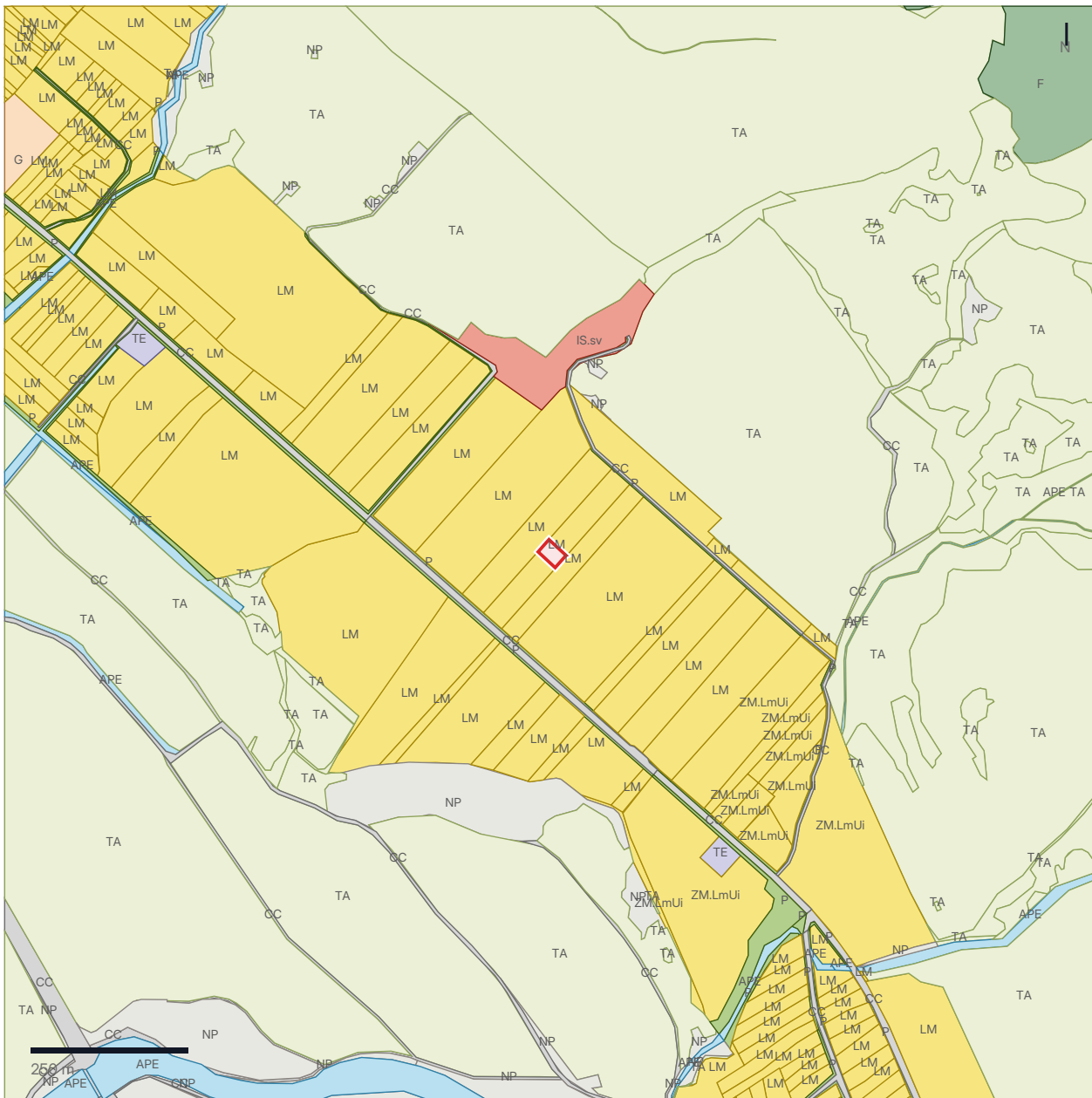
Regulament publicat de MDLPA · condiții pentru zona identificată, de verificat pe întregul teren

08

### Încadrare urbanistică

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                     |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Zona dominantă    | <b>LM · ZONA REZIDENTIALĂ CU CLADIRI P, P+1, P+2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ord904_rlu_detaliat |
| POT maxim         | <b>40%</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ord904_rlu_detaliat |
| CUT maxim         | <b>0,8</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ord904_rlu_detaliat |
| Regim de înălțime | <b>În funcție de natura clădirilor și tipul de gospodărie, zona se compune din următoarele subzone:</b><br>- locuințe individuale existente cu regim de înălțime majoritar parter, cu caracter RURAL și POT < 10%,<br>- locuințe individuale cu regim de înălțime P, P+1, P+2 (P+2+M) cu anexe gospodărești de tip rural în SUBZONA LM<br>- locuințe de vacanță individuale, cu regim mic de înălțime<br>- (eventual între pădure și intravilan).<br><br><b>Regimul de înălțime propus este cuprins între P și P +1E +M, accidental P + 2E în cazuri justificate de închiderea câmpului vizual cu un cap de perspectivă, necesitatea obținerii unei dominante, etc.</b> | ord904_rlu_detaliat |





### Zonificare urbanistică

Zone din documentațiile publicate, cu codul fiecăreia. Legenda folosește denumiri scurte; condițiile se consultă în regulament.

#### Legendă

|  |                                                                |  |                                                          |
|--|----------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------|
|  | terenul analizat                                               |  | NP · TERENURI NEPRODUCTIVE                               |
|  | P · ZONA DE AGREMENT, TURISM, AMENAJARI SPORTIVE, SPATII VERZI |  | LM · ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2            |
|  | TA · TERENURI AGRICOLE DIN EXTRAVILAN                          |  | APE · RESURSE DE APA SI PLATFORME METEOROLOGICE          |
|  | CC · ZONA CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE           |  | F · SUPRAFETE IMPADURITE                                 |
|  | ZM.LmUi · ZONA MIXTA LOCUINTE SI PRODUCTIE                     |  | TE · CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO - EDILITARE |
|  | IS.sv · Alte instituții și servicii publice                    |  | G · ZONA GOSPODARIE COMUNALA                             |

09

### Cât din teren cade în fiecare categorie

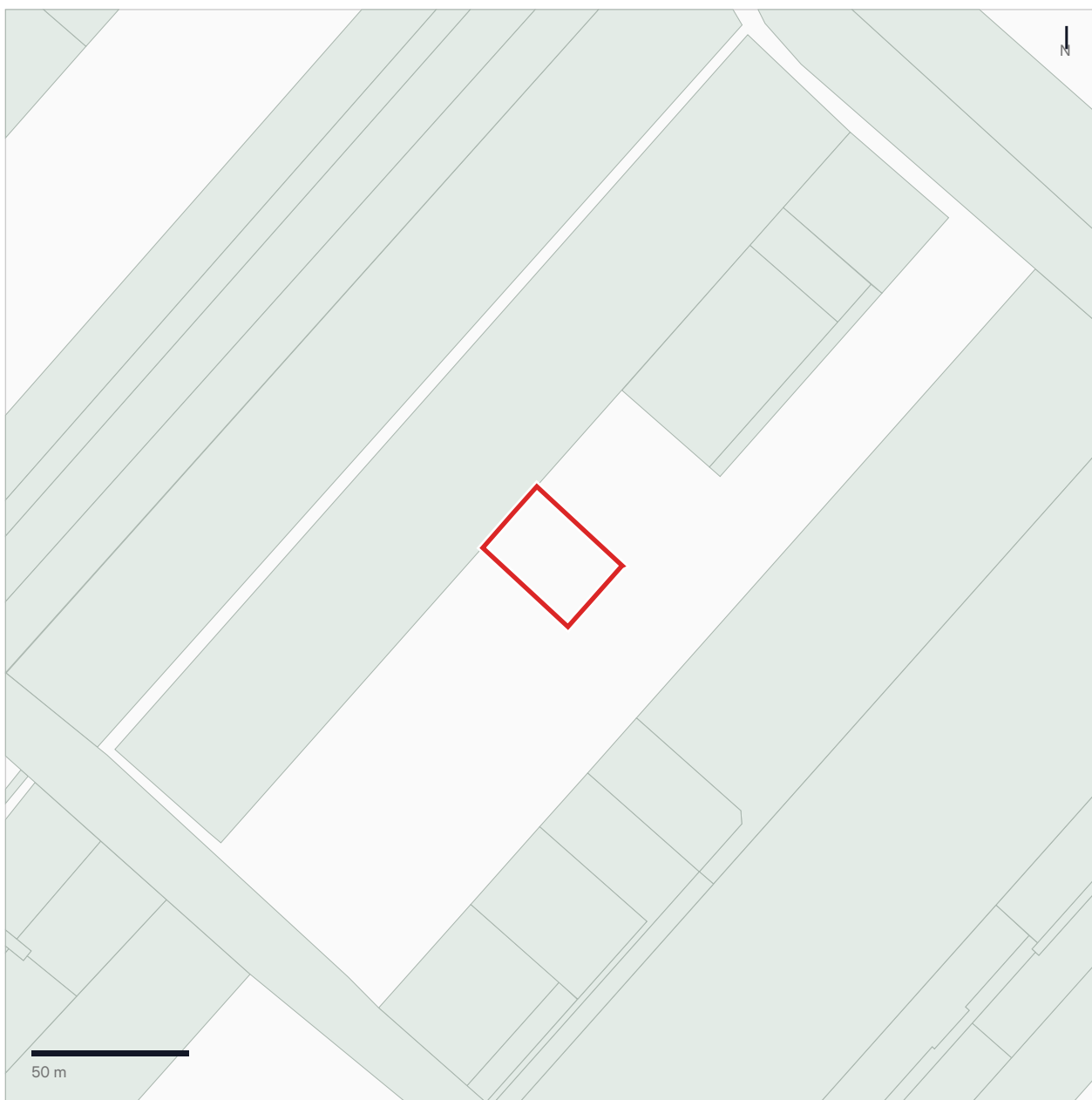
100,0%

**LM · ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2**  
**POT 40% · CUT 0,8**

960,93 mp · zonă de reglementare

## 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.

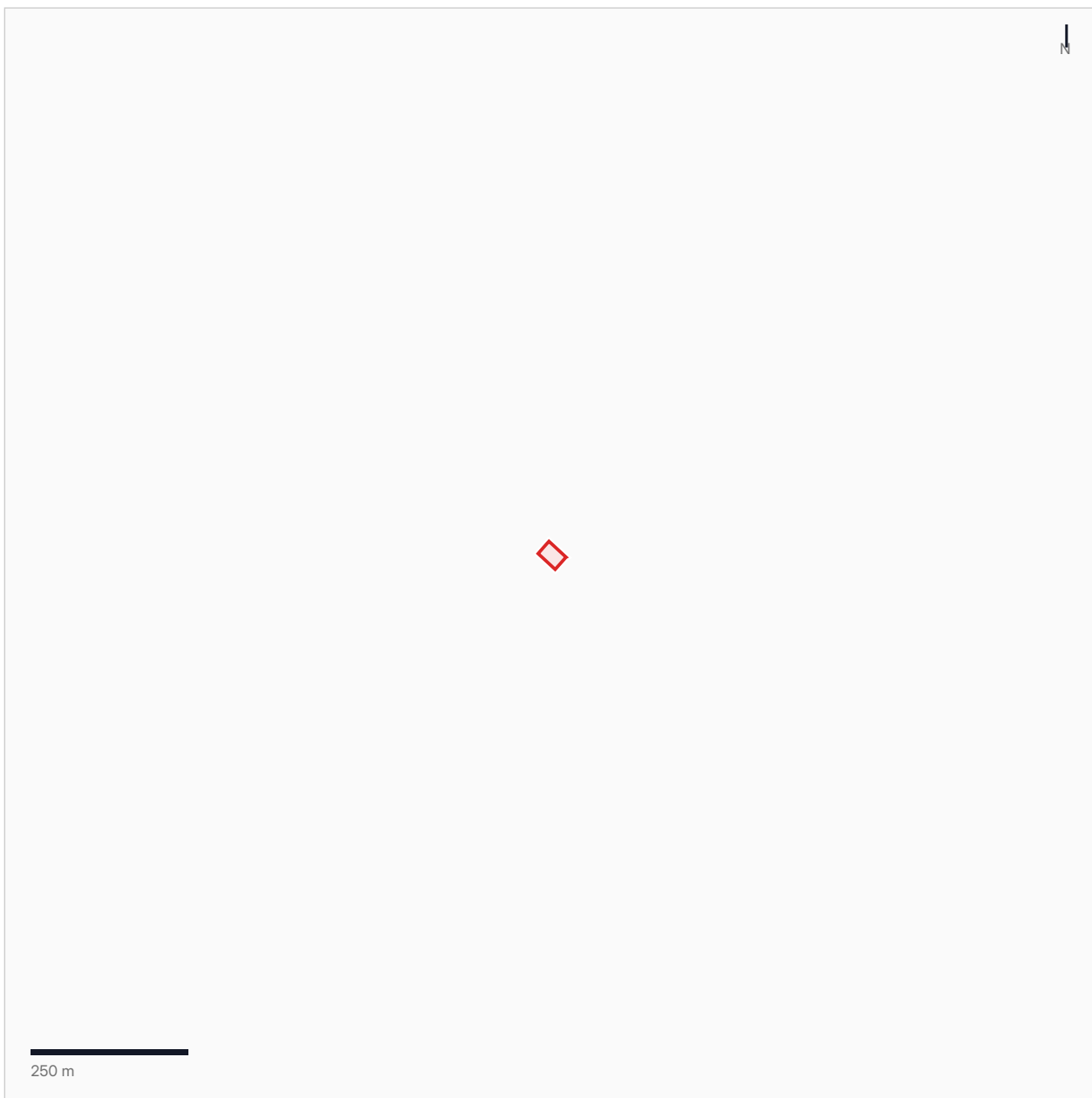
#### Legendă



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

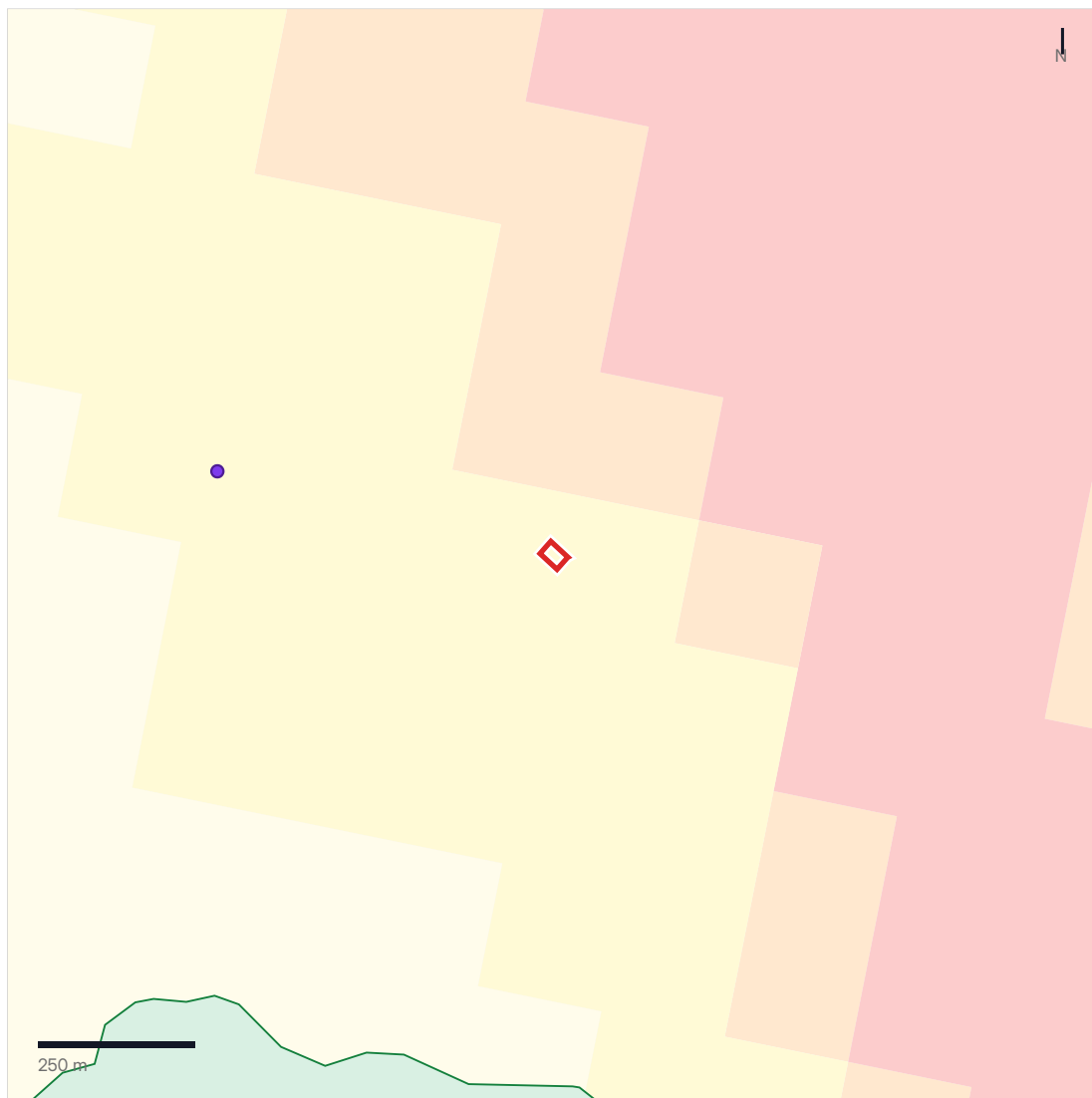
11

## Restricții și avize de care depinde autorizarea

informativ

**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

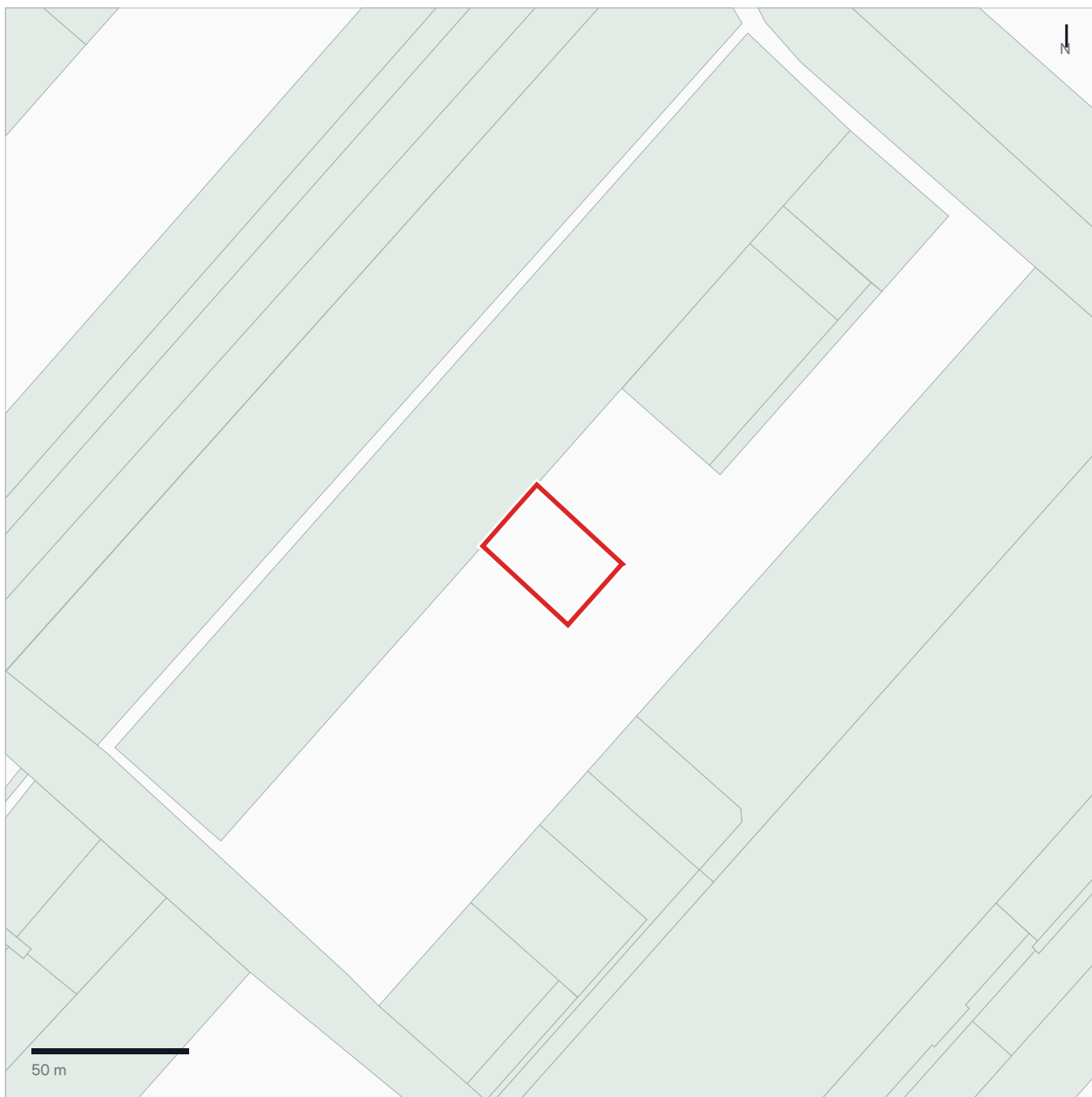
|  |                                            |  |                                               |
|--|--------------------------------------------|--|-----------------------------------------------|
|  | conturul terenului analizat                |  | arie naturală protejată                       |
|  | monument sau sit                           |  | Alunecări: susceptibilitate foarte mică (1/5) |
|  | 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                                                                                                                                     | <b>mică · clasa 2 din 5 (context regional)</b>     | 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                                                                                                                                                   | <b>~3° · mica</b>                                  | estimare morfometrică din curbele de nivel (MNT ANCPI 5 m) |
| Inundații                                                                                                                                                         | <b>nu apare în extinderile modelate verificate</b> | 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.