

ANALIZA TERENULUI

nr. cadastral 26315

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

Sinteza raportului

Zona dominantă	CL · ZONA CENTRALA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2
Indicatori	ZONA CENTRALA Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea înalțimii medii a cladirilor învecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de înaltime la cornise sa depaseasca cu mai mult de 1,5 m cornisele învecinate. Stabilirea înalțimii constructiilor nu se poate face decât pe baza analizei situatiilor distincte în corelarea cu ceilalti parametri care definesc conditiile de constructibilitate a terenurilor pe care acestea vor fi amplasate si anume: din zona prin analiza impactului asupra sistemelor de circulatie si stationare asupra capacitatii rețelilor tehnico edilitare din zona; conformitate cu prevederile legii, pentru constructia respectiva, cât si pentru constructiile din zona învecinata. ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2 În functie de natura cladirilor si tipul de gospodarie, zona se compune din urmatoarele subzone: - locuinte individuale existente cu regim de înaltime majoritar parter , cu caracter RURAL si POT < 10%, - locuinte individuale cu regim de înaltime P, P+1, P+2 (P+2+M) cu anexe gospodaresti de tip rural în SUBZONA LM - locuinte de vacanta individuale, cu regim mic de înaltime – (eventual între padure si intravilan). 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.

Pregătit pentru Exemplu de analiză

Documentații
Comanda Exemplu-uat-34690-26315 · PUG în vigoare · Generat 06.10.2026, 23:53

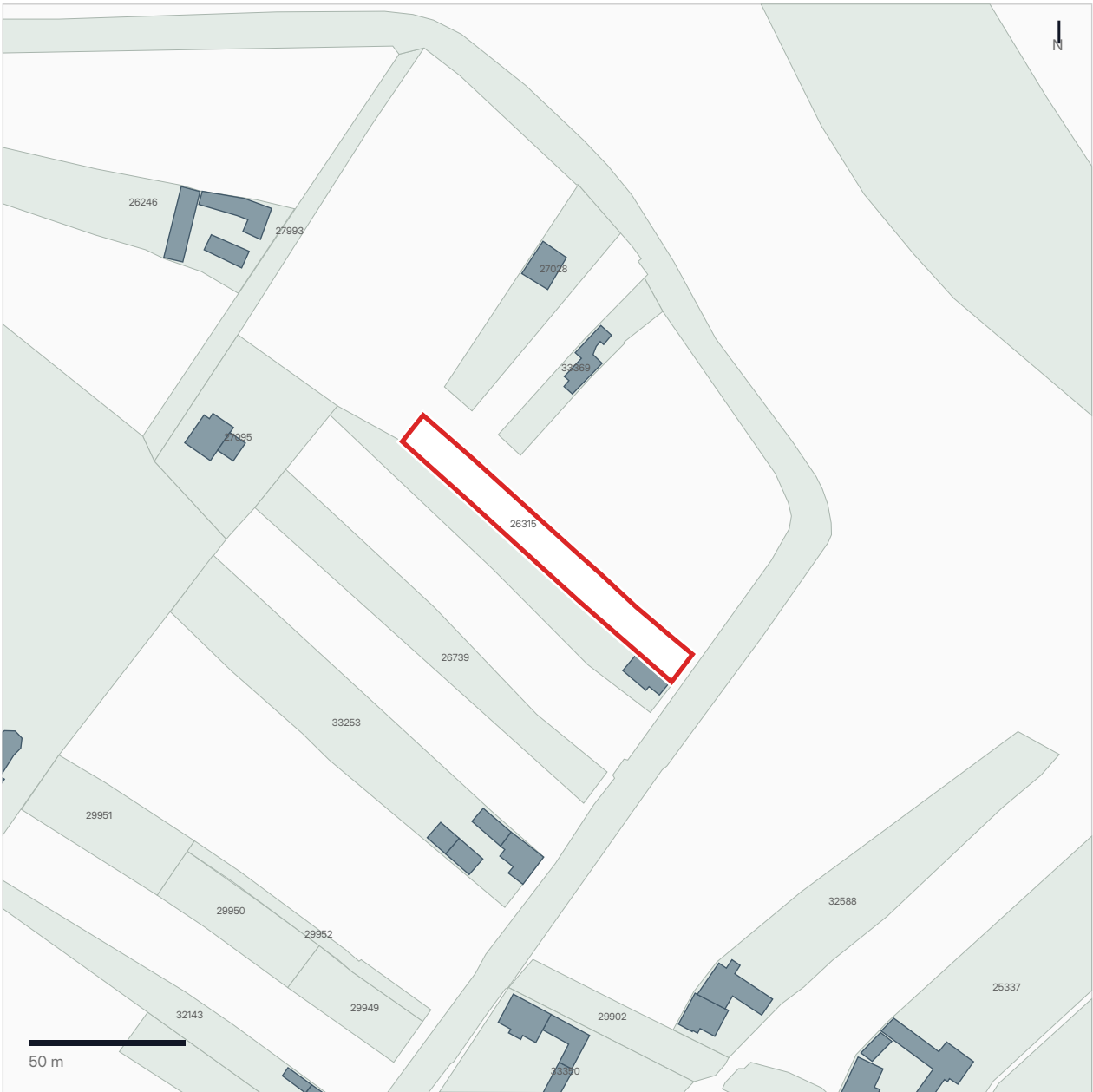
Atenționări · semnale informative · detaliate în document

Beletage · beletage.ro

01

Identificare

Unitate administrativă	comuna ȘIEU-MĂGHERUȘ, județul Bistrița-Năsăud	limite administrative ANCPI · nomenclator SIRUTA
Parcelă cadastrală	nr. cadastral 26315 · 1.252 mp	ANCPI (eTerra) · parcele din UAT sincronizate la 02.07.2026. Lista completă verificată la 02.07.2026.
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

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 27250-C1, de pe parcela vecină 27250, este retrasă cu aproximativ 0,9 m față de limita comună (laturile 1, 2, 3, 4). 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	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.
----------	---	--

Regulamentul zonei CL

Art. · Consultă sursa

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.

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

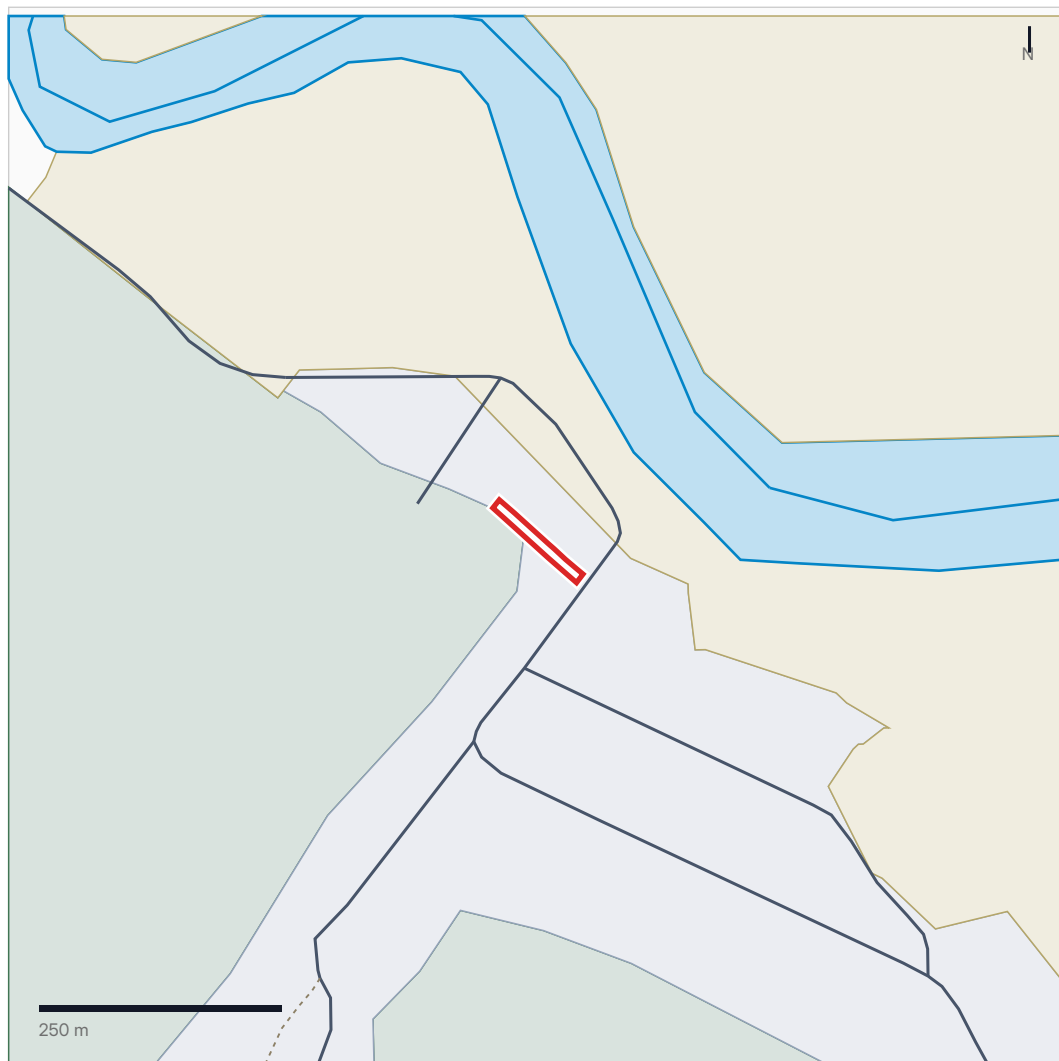
PUG · format digital Ord. 904

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

Legendă

	terenul analizat		Străzi și drumuri
	Râu		Potecă
	Zonă împădurită		Folosiță cartată: locuințe
	Teren agricol		Lac sau suprafață de apă

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

ZONA CENTRALA

1. Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren în minimum 4 loturi alaturate, în vederea realizarii de noi constructii. pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

2. Autorizarea executarii parcelarilor, în baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- a). front la strada de minimum 8 m pentru cladiri înscrise si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
- b). suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri înscrise si, respectiv, de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
- c). adâncimea mai mare sau cel puțin egala cu latimea parcelei

3. Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin.(2).

În functie de terenul disponibil si de configuratia tesutului specific localitatii sau zonei în care va avea loc operatiunea de parcelare, constructiile vor putea fi amplasate pe teren în regim închis (înscrise), izolate sau cuplate. În functie de aceasta optiune (însusita de autoritatea publica locala, care va emite un certificat de urbanism în acest sens) vor fi stabilite dimensiunea, forma si suprafata loturilor ce vor rezulta în urma parcelarii.

Actele vizând orice forma de împartire a unui teren construit nu vor putea fi înregistrate si legalizate conform legii (la administratia financiara, cadastru, notar public) decât însoțite de certificatul de urbanism emis de autoritatea publica locala competenta.

Prevederile alin.(2) si (3) ale articolului 30 fixeaza conditiile minimale (dimensiuni si suprafata) pentru realizarea unei parcelari cu referire directa la functiunea de locuire. Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii si/sau unor constructii cu alte destinatii decât locuinta (comert, depozitare, activitati de productie mica, servicii, birouri, etc) se recomanda întocmirea unor documentatii de urbanism, având în vedere complexitatea functionala a acestor constructii.

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zona parcelata trebuie sa îndeplineasca urmatoarele conditii:

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare;
- forme si dimensiuni ale loturilor care sa permita amplasarea unor constructii pe suprafata lor, cu respectarea regulilor de amplasare si conformare din prezentul Regulament.

Un teren este constructibil atunci când prin forma si dimensiunile sale, precum si în urma respectarii retragerilor fata de aliniament si limitele laterale si posterioara (în conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce deriva din necesitatile de prevenire si stingere a incendiilor, precum si cu prevederile documentatiei de urbanism), este apt sa primeasca o constructie cu o configuratie în acord cu destinatia sa.

Principalii factori care influenteaza dimensiunile parcelelor sunt:

- conditiile cadrului natural;
- functiunea principala a zonei în care sunt amplasate;
- folosinta terenului parcelelor
- accesul la parcele (persoane, autoturisme, autovehicule speciale pentru servicii si interventii) si pozitia loturilor si constructiilor fata de drumuri;
- posibilitatile de realizare a echiparii edilitare.

Pentru îndeplinirea acestor conditii, prezentul Regulament prevede pentru parcelari noi suprafete de minimum 150 mp si front la strada de minimum 8 m pentru fiecare lot în cazul în care vor fi realizate constructii în regim închis (înscrise, covor etc.) si respectiv o suprafata de minimum 200 mp cu front la strada de minimum 12 m în cazul în care se are în vedere realizarea unor constructii izolate sau cuplate. Aceste prevederi sunt valabile în perspectiva relizarii sistemelor centralizate de alimentare cu apa si canalizare a apelor uzate menajere sau a unui sistem local dar cuprinzând mai multe parcele. În conditiile lipsei acestora parcela minima trebuie sa fie de 750 mp.

Pentru obtinerea unui tesut coerent si a asigurarii confortului de locuire, adâncimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel puțin egala cu latimea sa.

De asemeni este recomandabil ca locuintele înscrise sa constituie un front construit, alcatuit din maximum 12 loturi.

Lipsa echiparii cu retele de apa si canalizare conduce la obligativitatea adoptarii unor solutii locale (puturi pentru alimentare cu apa si fose septice pentru preluarea apelor uzate etc.) cu caracter temporar, pâna la realizarea retelelor edilitare publice. Întrucât, conform legilor si normativelor tehnice în vigoare, necesitatea respectarii distantelor de protectie sanitara conduce la marirea corespunzatoare a suprafetei parcelei, precum si a frontului la strada, parcelarile cu un numar egal sau mai mare de 12 loturi, vor fi autorizate numai cu conditia adoptarii unor solutii de echipare colectiva.

ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2

Pentru a fi construibile o parcela pentru locuinte, trebuie sa îndeplineasca urmatoarele conditii:

- sa aiba o suprafata minima de 150mp.

- sa aiba un front la strada de 6,0m în cazul locuintelor însiruite, minim 9,0m în cazul locuintelor cuplate si minim 12,0m în cazul locuintelor izolate.
- în cazul parcelelor de colt, situate la intersectia a doua strazi, latimea minima a frontului la strada principala, trebuie sa fie de 12,0m în cazul locuintelor izolate.

Condițiile de mai sus se aplica atât parcelelor în forme geometrice regulate, cât si celor neregulate, dar si în condițiile existentei rețelilor de apa si canalizare, sau realizarea acestora în sistem colectiv.

Pentru ca o parcela pentru locuinte sa fie construibilă când sunt necesare amenajări în sistem local pentru alimentarea cu apa si canalizarea menajera, trebuie sa aiba o suprafata minima de 750 mp.

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

Față de aliniament

ZONA CENTRALA

Pozitia constructiilor în raport cu drumurile si spatiile publice reprezinta un element determinant al morfologiei urbane.

Amplasarea constructiilor noi se va face cu respectarea configuratiei arhitecturale existente.

În cazul zonelor construite compact si pe aliniament, constructiile noi vor fi amplasate obligatoriu pe aliniament cu respectarea configuratiei existente specifice.

Retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

În toate situatiile, autorizatia de construire se emite numai daca înaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Pentru orice alte situatii care nu se pot încadra în prevederile reglementarilor de mai sus, este necesara elaborarea si aprobarea prealabila a unui PUZ sau PUD în vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii în contextul existent.

ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2

Fata de aliniament definit ca linia de demarcatie între terenurile aparținând domeniului public si cele aparținând domeniului privat, constructiile pot fi amplasate:

- pe aliniament, în cazul când frontul construit existent se confunda cu linia de demarcatie a proprietatilor catre strada, aceasta fiind situatia care trebuie respectata în cazul fronturilor construite compacte.
- retras de la aliniament, în cazul înscrierii în regimul de aliniere existent, al largirii drumului, obtinerii unor distante de protectie la o artera de mare circulatie etc.

În acest ultim caz, lipsa aliniamentului la constructii existente poate fi un element de particularizare, purtator de calitate, ceea ce impune pentru noile constructii acceptarea amplasarii pe aliniamente variabile, iar alinierea principala va fi considerata ca retragerea minima fata de aliniament.

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

ZONA CENTRALA

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 (însiruite, în regimul curților închise sau deschise), cuplate pe ambele laturi 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 zgomotului 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, însiruite 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.

ZONA REZIDENTIALĂ CU CLADIRI P, P+1, P+2

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

ZONA CENTRALA

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, împrejurări, mobilier urban, etc.

ZONA REZIDENTIALĂ CU CLADIRI P, P+1, P+2

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 lăaturi 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 zgomotului 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, împrejurări, 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

ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2

Caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor în vigoare, privind proiectarea si executia acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatiei persoanelor cu mobilitate redusa etc.

Parcajele si garajele aferente oricaror functiuni se vor asigura în afara spatiului drumului public , în interiorul incintei proprii.

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

Staționare

ZONA CENTRALA

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora în afara domeniului public.

Prin exceptie de la prevederile de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire.

Suprafetele parcajelor se determina în functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 5 la RGU.

ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2

Amplasarea constructiilor noi, indiferent de functiunea pe care o va adaposti, va trebui astfel realizata încât sa fie rezolvata problema spatiilor de parcare a autovehiculelor (proprii sau a eventualilor musafiri si clienti) si a garajelor necesare în spatiul propriei incinte si o data cu realizarea investitiei de baza.

În cazul în care amplasarea unei constructii noi nu are la baza un P.U.Z actualizat, aceasta se va aviza si 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

ZONA CENTRALA

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, în functie de destinatia si capacitatea constructiei.

Suprafata spatiilor verzi si plantate se va stabili în corelare cu normele de igiena si protectia mediului, urmarindu-se posibilitatea de îmbunatatire a microclimatului local.

Spatiile verzi si plantate existente ajunse într-o faza avansata de îmbatrânire vor trebui restructurate astfel ,încât acestea sa asigure vizibilitate, sa puna în valoare spatiul construit si în acelasi timp sa nu puna în pericol constructiile sub aspectul stabilitatii.

ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada Spatiile neconstruite si neocupate de accese trotuare de garda si gradina cultivata vor fi înierbate si plantate cu arbori.

În zonele de versanti se recomanda plantarea cu specii de arbori si de pomi fructiferi care favorizeaza stabilizarea versantilor

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

ZONA CENTRALA

În zona centrala imobilele se vor racorda la rețeaua de apa iar în absenta 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 realizarea unui sistem centralizat de canalizare.

ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2

Orice constructie noua va trebui sa fie racordata la rețelele publice de alimentare cu apa potabila si de canalizare a apelor uzate menajere si va trebui sa rezolve prin reamenajarea spatiilor existente sau amenajare de spatii noi problema colectarii deseurilor menajere în containere.

În situatia în care, o localitate nu dispune de rețea publica de alimentare cu apa potabila, se admite alimentarea cu apa din puturi conditionat de asigurarea igienei generale a sursei si a protectiei sanitare în raport cu posibile surse vecine de poluare iar în absenta 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 lucrarilor de canalizare.

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

08

Încadrare urbanistică

Zona dominantă

**CL · ZONA CENTRALA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1,
P+2**

ord904_rlu_detaliat

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea înalțimii medii a cladirilor învecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de înaltime la cornise sa depaseasca cu mai mult de 1,5 m cornisele învecinate.

Stabilirea înalțimii constructiilor nu se poate face decât pe baza analizei situatiilor distincte în corelarea cu ceilalti parametri care definesc conditiile de construibilitate a terenurilor pe care acestea vor fi amplasate si anume:

existent si a celui traditional;

urbanistica a zonei;

functionale a constructiilor cu functiunea dominanta din zona prin analiza impactului asupra sistemelor de circulatie si stationare asupra capacitatii retelelor tehnico edilitare din zona;

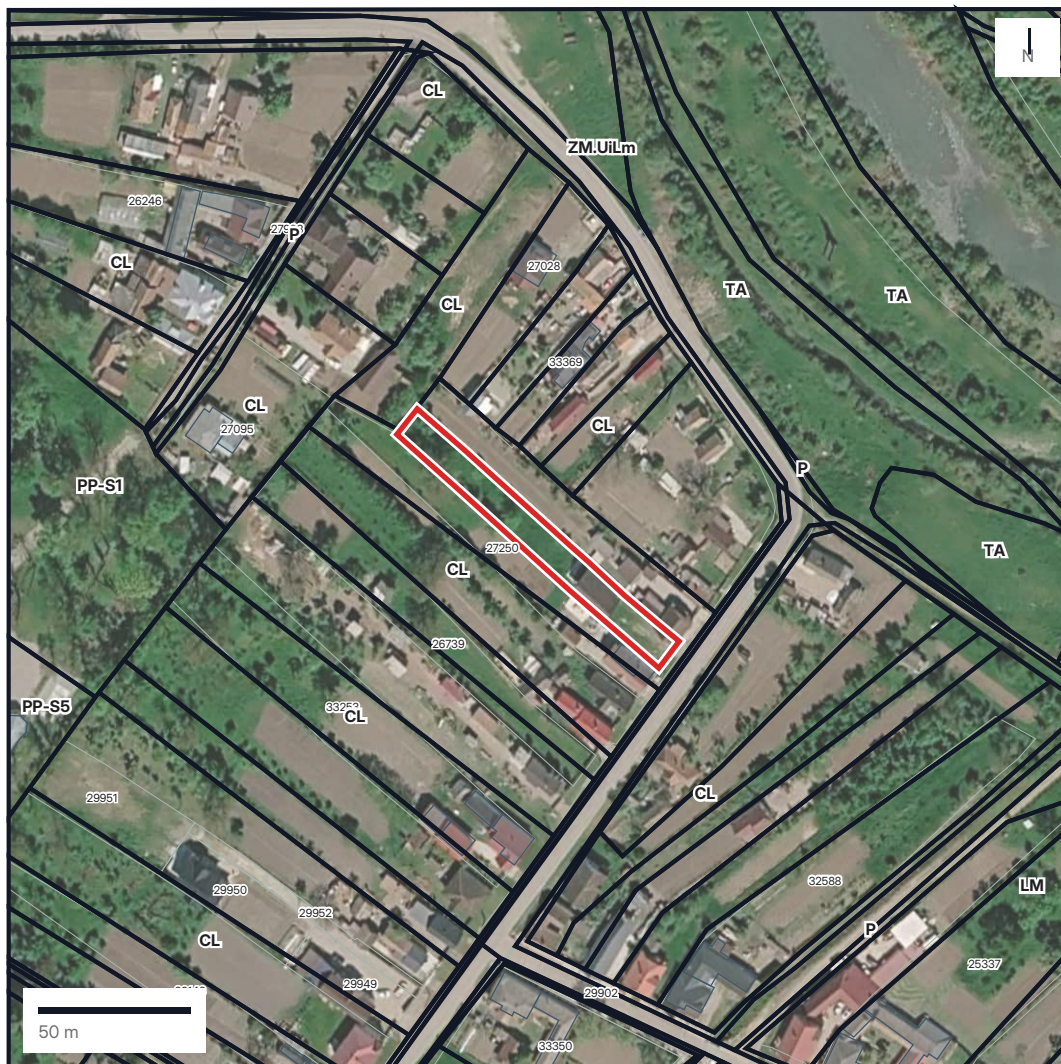
securitatii, stabilitatii si sigurantei în exploatare, în conformitate cu prevederile legii, pentru constructia respectiva, cât si pentru constructiile din zona învecinata.

ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2

In functie de natura cladirilor si tipul de gospodarie, zona se compune din urmatoarele subzone:

- locuinte individuale existente cu regim de înaltime majoritar parter , cu caracter RURAL si POT < 10%,**
- locuinte individuale cu regim de înaltime P, P+1, P+2 (P+2+M) cu anexe gospodaresti de tip rural în SUBZONA LM**
- locuinte de vacanta individuale, cu regim mic de înaltime – (eventual între padure si intravilan).**

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.



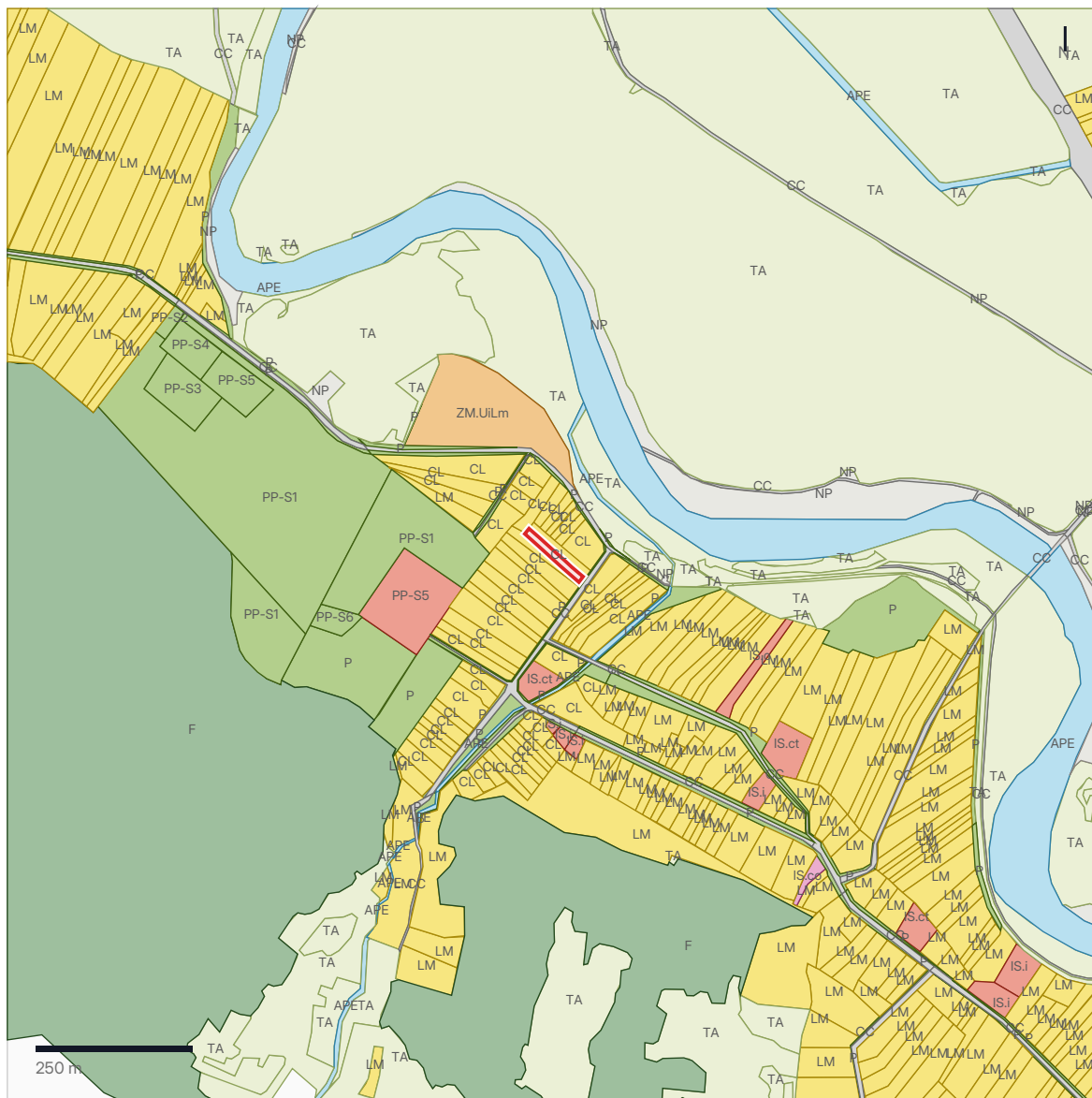
Zonificarea peste parcele

Limitele zonificării publicate, desenate peste cadastru, la scara detaliului.

Legendă

	terenul analizat		parcele vecine
	Construcții cadastrale		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		LM · ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2
	CL · ZONA CENTRALA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2		P · ZONA DE AGREMENT, TURISM, AMENAJARI SPORTIVE, SPATII VERZI
	IS.co · ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII - CONSTRUCTII COMERCIALE		APE · RESURSE DE APA SI PLATFORME METEOROLOGICE
	TA · TERENURI AGRICOLE DIN EXTRAVILAN		IS.ct · ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII - CONSTRUCTII DE CULT
	IS.i · ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII - CONSTRUCTII DE INVATAMANT		IS.c · ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII - CONSTRUCTII DE CULTURA
	CC · ZONA CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE		F · SUPRAFETE IMPADURITE
	PP-S5 · Instituții, servicii și cazare în parcul dendrologic		NP · TERENURI NEPRODUCTIVE
	PP-S3 · Locuire cu înălțime mică/medie în parcul dendrologic		ZM.UiLm · ZONA MIXTA PRODUCTIE SI LOCUINTE
	PP-S6 · Subzona institutii, dotari în cadrul parcului dendrologic		PP-S1 · Subzona spatii verzi protejate în cadrul parcului dendrologic
	PP-S5 · Instituții, servicii și cazare în parcul dendrologic		PP-S4 · Subzona dotari de agrement în cadrul parcului dendrologic
	PP-S2 · Subzona parcare în cadrul parcului dendrologic		

Cât din teren cade în fiecare categorie

100,0%	CL · ZONA CENTRALA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2	1.252,47 mp · zonă de reglementare
45,6%	Biserica Ortodoxă cu hramul „Sfântul Ioan Botezătorul” de la Arcalia · zonă de 200 m	Legea 422/2001, art. 59; delimitare calculată, de confirmat cu DJC
12,0%	Ansamblul castelului Bethlen, azi Complex Arcalia/ Universitatea Babes -Boly Cluj-Napoca · zonă de 200 m	Legea 422/2001, art. 59; delimitare calculată, de confirmat cu DJC

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

Rețele edilitare în apropiere

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

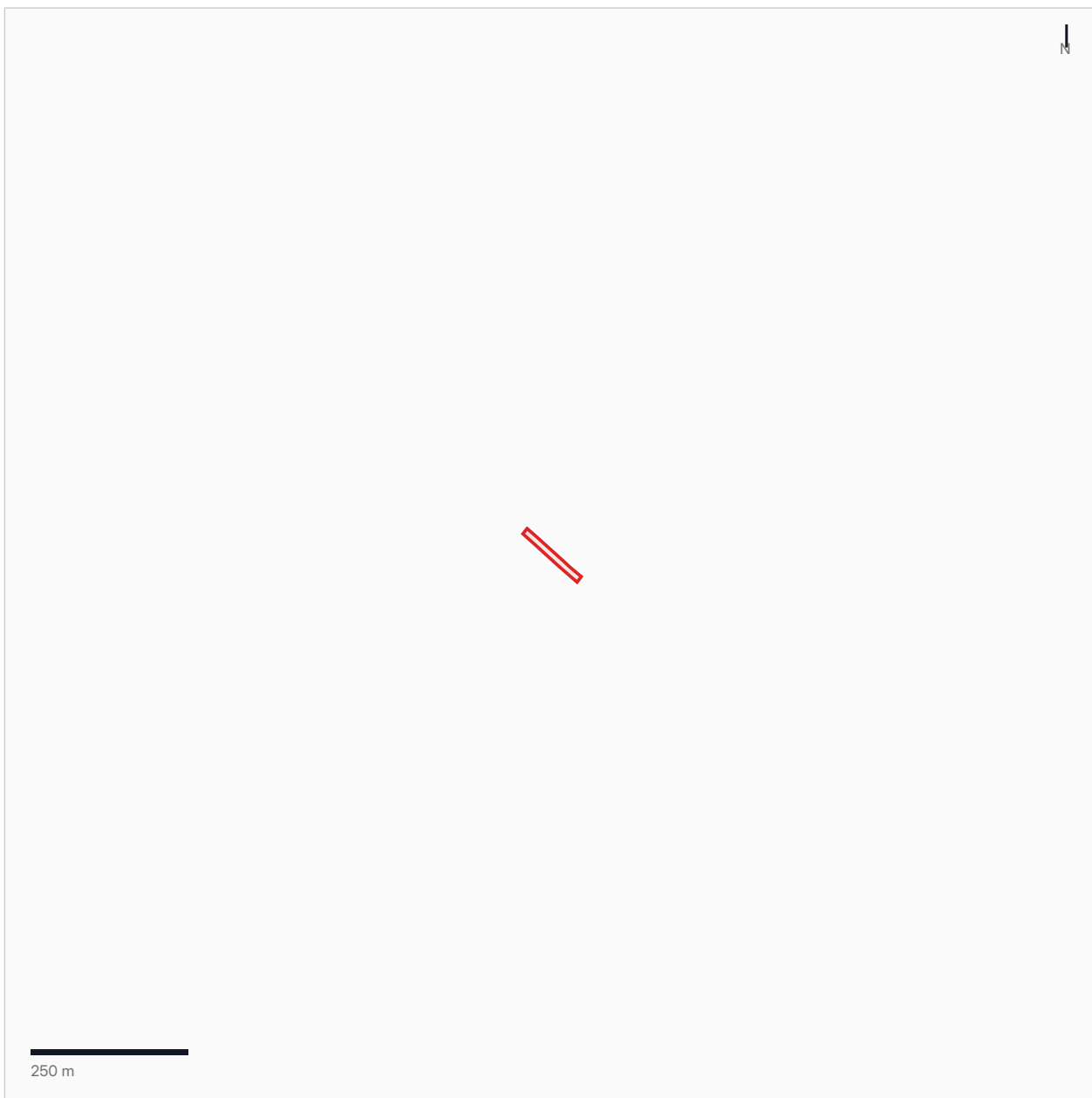


Rețele edilitare

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

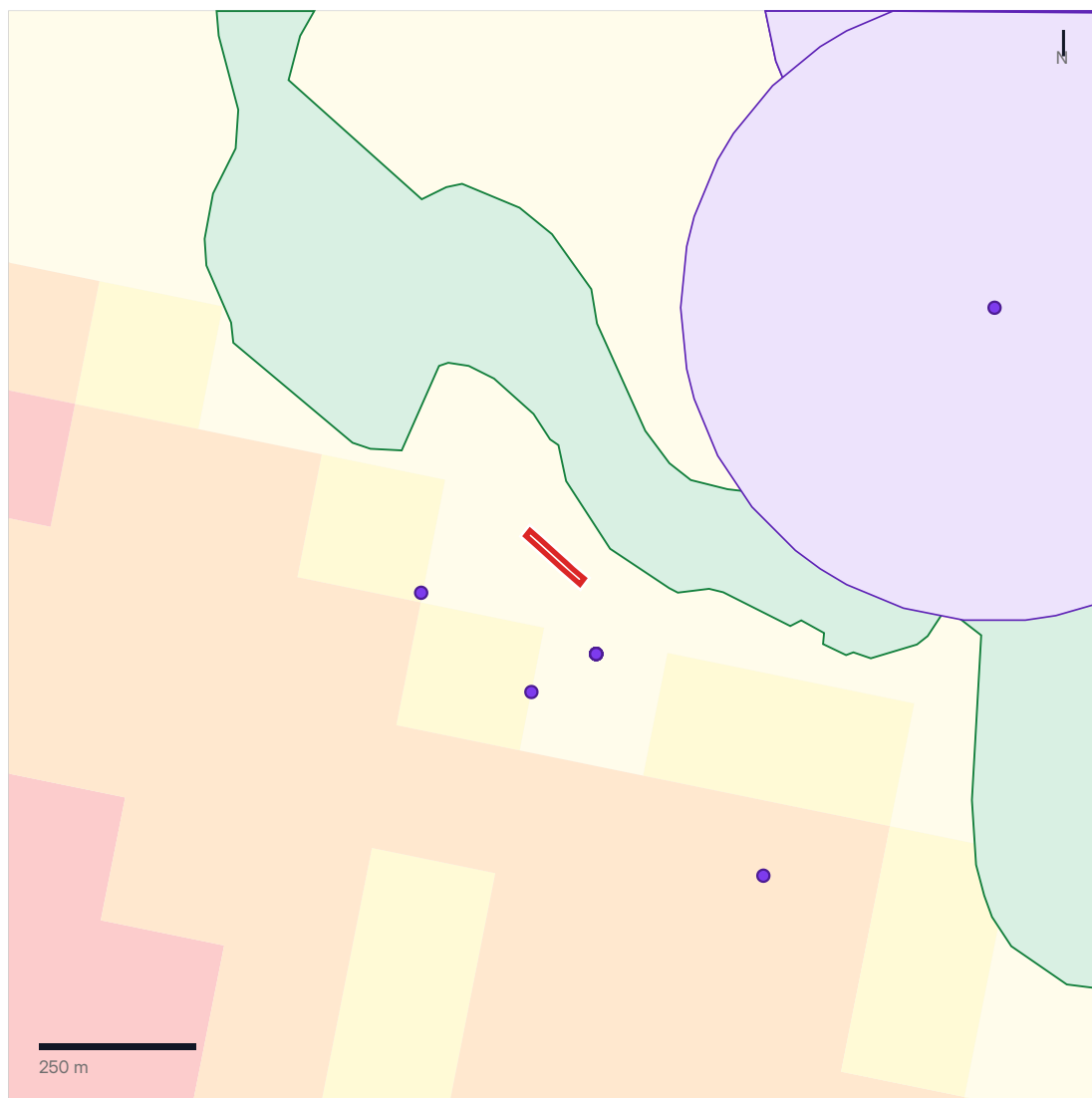
11

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

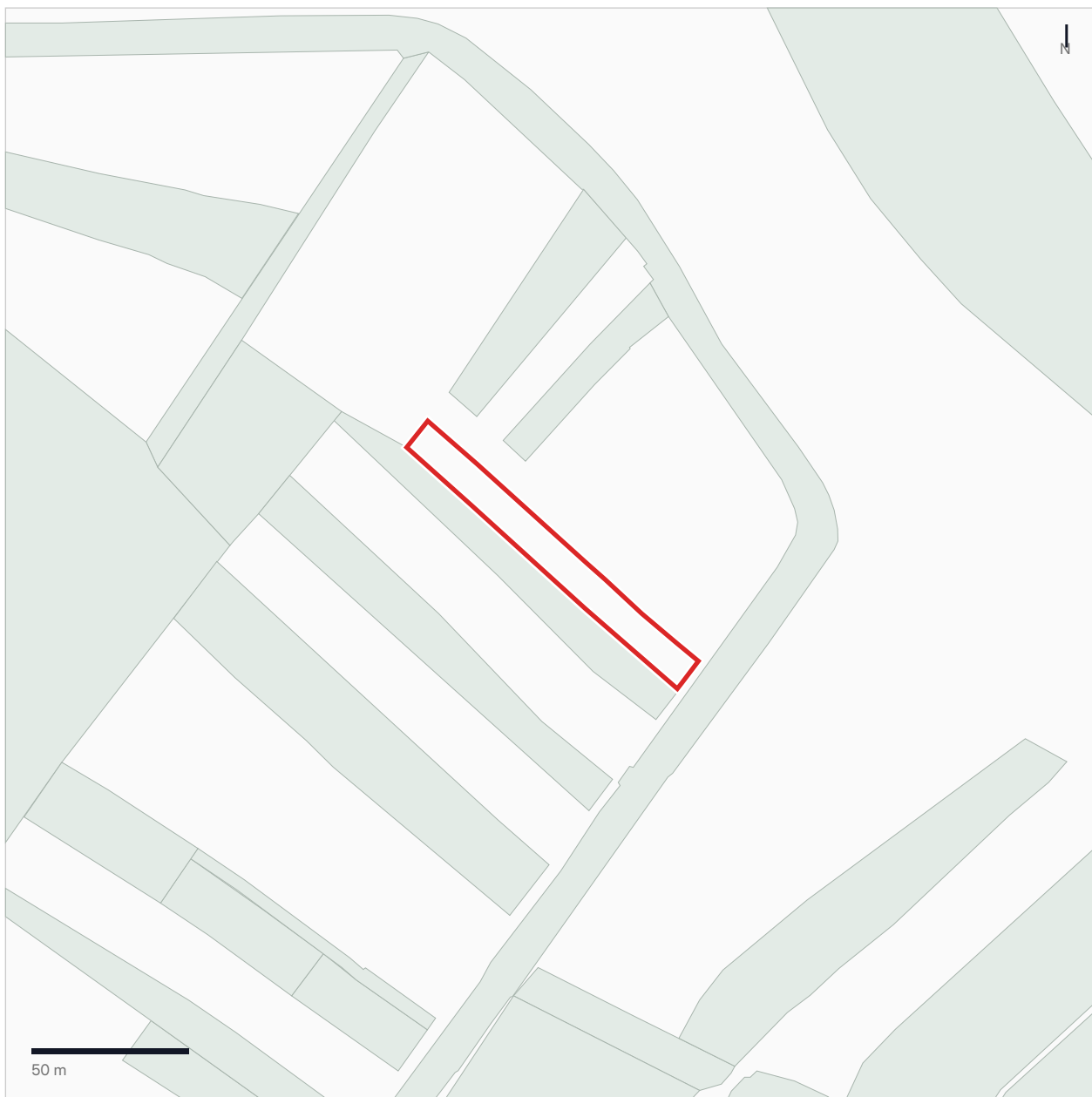
	conturul terenului analizat		arie naturală protejată
	zonă de protecție a patrimoniului		monument sau sit
	Alunecări: susceptibilitate mică (2/5)		Alunecări: susceptibilitate mare (4/5)
	Alunecări: susceptibilitate foarte mică (1/5)		Alunecări: susceptibilitate moderată (3/5)

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.