

# Analiza terenului

Timișoara

Nr. cadastral 402862



- terenul analizat
- parcele vecine
- Construcții cadastrale
- Construcții marcate fără acte în eTerra

## Identificarea terenului

Timișoara, județul Timiș. Nr. cadastral 402862. Conturul roșu este același în toate hărțile.

## Cadastru și intravilan

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

Suprafața terenului

**842,38 m<sup>2</sup>**

Zonificare

**ZCP M1**

Cod la punct și defalcare pe contur

Documentație

**Portal PUG**

Statut juridic neverificat

## DE REȚINUT

### Zonă mixtă protejată · copie a portalului municipal

Zona ZCP M1 este desenată peste cadastru și satelit. Portalul oferă geometria și denumirea; asocierea juridică a acestei copii și regulile executabile nu sunt încă validate.

01 Parcela

03 Condiții

05 Dotări

02 Reguli

04 Acces și utilități

06 Surse

## 01

PARCELA

## Clădirile de lângă limită

Referințele de pe hartă identifică exact corpurile din tabel. Sunt incluse clădirile pe limită sau la cel mult 20 m de aceasta.



terenul analizat

construcții cadastrale

parcele vecine

construcții marcate fără acte în eTerra

| Clădire   | Parcelă vecină | Poziție față de limita comună |
|-----------|----------------|-------------------------------|
| 400919-C1 | 400919         | Pe limita comună              |
| 401120-C1 | 401120         | Pe limita comună              |

Distanțe din contururile cadastrale; poziția și existența unui calcan se confirmă prin măsurători și documentația clădirii.

## 02

REGULI

## Zonificarea pe cadastru și satelit

Limitele publicate se compară cu întregul contur al terenului.



terenul analizat

Construcții cadastrale

limita zonificării

Imagini satelitare © Google

parcele vecine

Construcții marcate fără acte în eTerra

## PUG · copia portalului

Zonă construită protejată, Zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor

Portal municipal · geometrie publicată

## PUZ/PUD pe parcelă

Această copie PUG nu confirmă documentațiile PUZ/PUD aplicabile sau absența lor.

## 02

## REGULI

## Ce spune sursa și ce rămâne de confirmat

Sinteză de lectură; regulamentul integral și datele publicate sunt legate la surse.

### Încadrare publicată

Portalul indică ZCP M1, zonă mixtă construită protejată. Defalcarea cartografică acoperă întregul contur. Codul și denumirea nu sunt suficiente pentru a calcula automat retrageri, capacitate sau un volum.

[Date publicate în portal · extras](#)

### Documentația pentru consultare

Primăria publică PUG și RLU aprobate prin HCL 457 din 17.10.2023. Legătura dintre versiunea GIS copiată și actul/regulamentul aplicabil parcelei nu este validată în acest exemplu; hotărârea este oferită pentru consultare.

[Primăria Timișoara · HCL 457/2023](#)

### Ce rămâne de verificat

POT, CUT, cele două limite de înălțime, aliniamentul, calcanul și condițiile zonei protejate se verifică în RLU și documentele parcelei. PUZ/PUD aplicabile nu sunt confirmate prin această copie PUG.

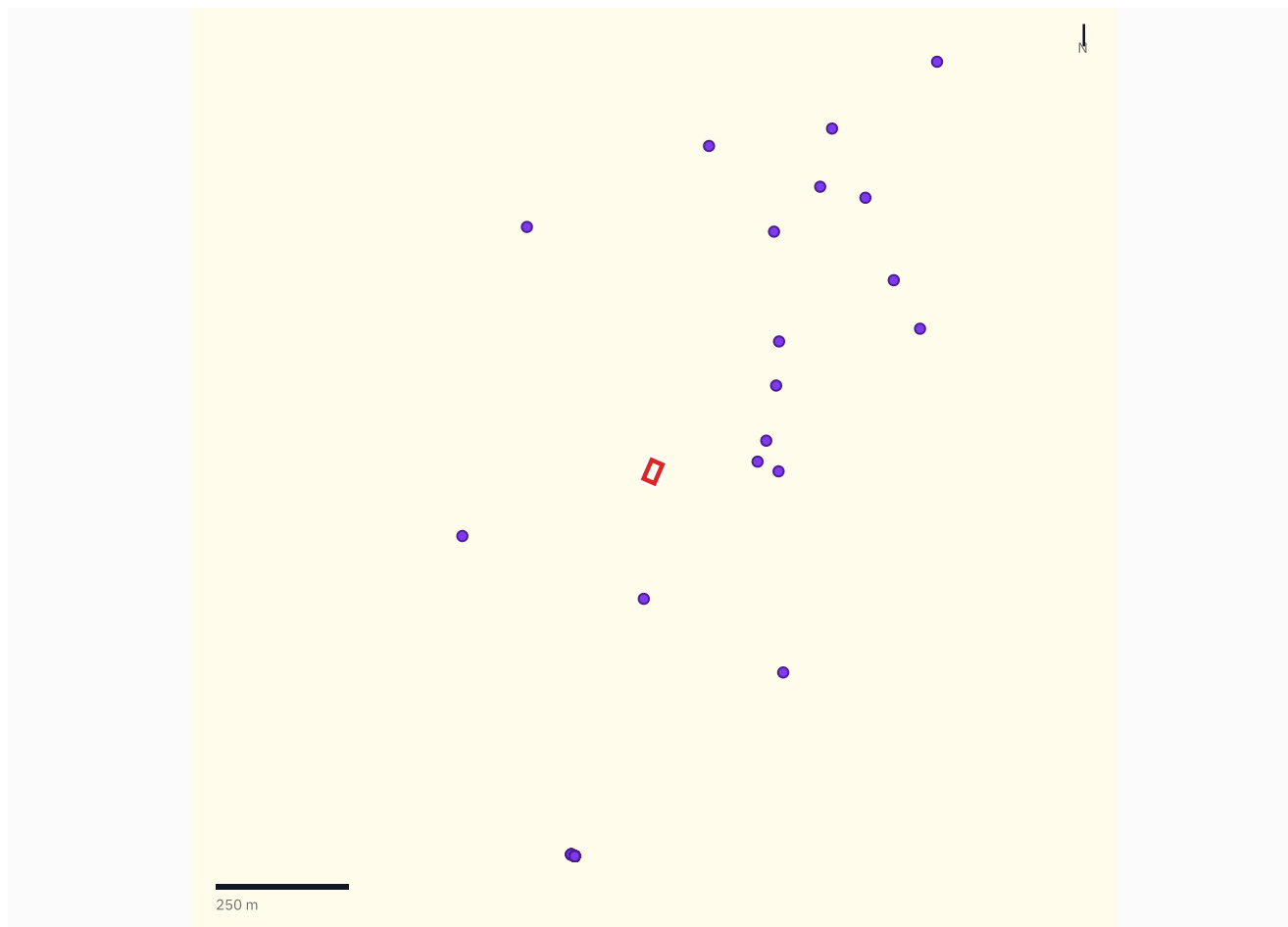
[Date publicate în portal · extras](#)

## 03

CONDIȚII

## Mediu, patrimoniu și relief

Intersecțiile pe contur sunt separate de datele regionale.



conturul terenului analizat

Alunecări: susceptibilitate foarte mică (1/5)

monument sau sit

## Inundații

Nu sunt intersecții în scenariile de hazard consultate.

RO-FLOODS · data încărcării 27.07.2026

## Arii naturale pe contur

Fără intersecții identificate în geometria consultată. Această selecție nu înlocuiește verificarea actelor și a tuturor zonelor de protecție.

Registrul consultat · 06.10.2026

## Patrimoniu pe contur

zonă de 100 m · 273 m<sup>2</sup>

Registrul consultat · 04.10.2026

## Relief și alunecări

Pantă estimată ~0,3° din curbe de nivel. ELSUS: clasa 1/5, foarte mică. Grilă 200 m, scară 1:200.000; clasificarea regională nu stabilește riscul local.

ANCPI relief · JRC/ESDAC ELSUS v2

## 04

## ACCES ȘI UTILITĂȚI

## Drumuri și infrastructură din OSM

Denumirile și categoriile apar în legendă. OSM completează contextul; nu confirmă accesul public sau posibilitatea racordării.



- |                                          |                                    |
|------------------------------------------|------------------------------------|
| terenul analizat                         | Clădiri cartate în OSM             |
| Drum de acces la proprietate             | Stradă pietonală                   |
| Alee pietonală                           | Străzi și drumuri                  |
| Drum de acces                            | Pistă pentru biciclete             |
| Scări pietonale                          | Linie de tramvai                   |
| Peron feroviar                           | Alee de circulație în parcare      |
| Folosință cartată: locuințe              | Suprafață cu iarbă                 |
| Zonă împădurită                          | Teren în amenajare sau construcție |
| Folosință cartată: activități comerciale | Lac sau suprafață de apă           |
| Teren de recreere                        | Alte folosințe cartate             |

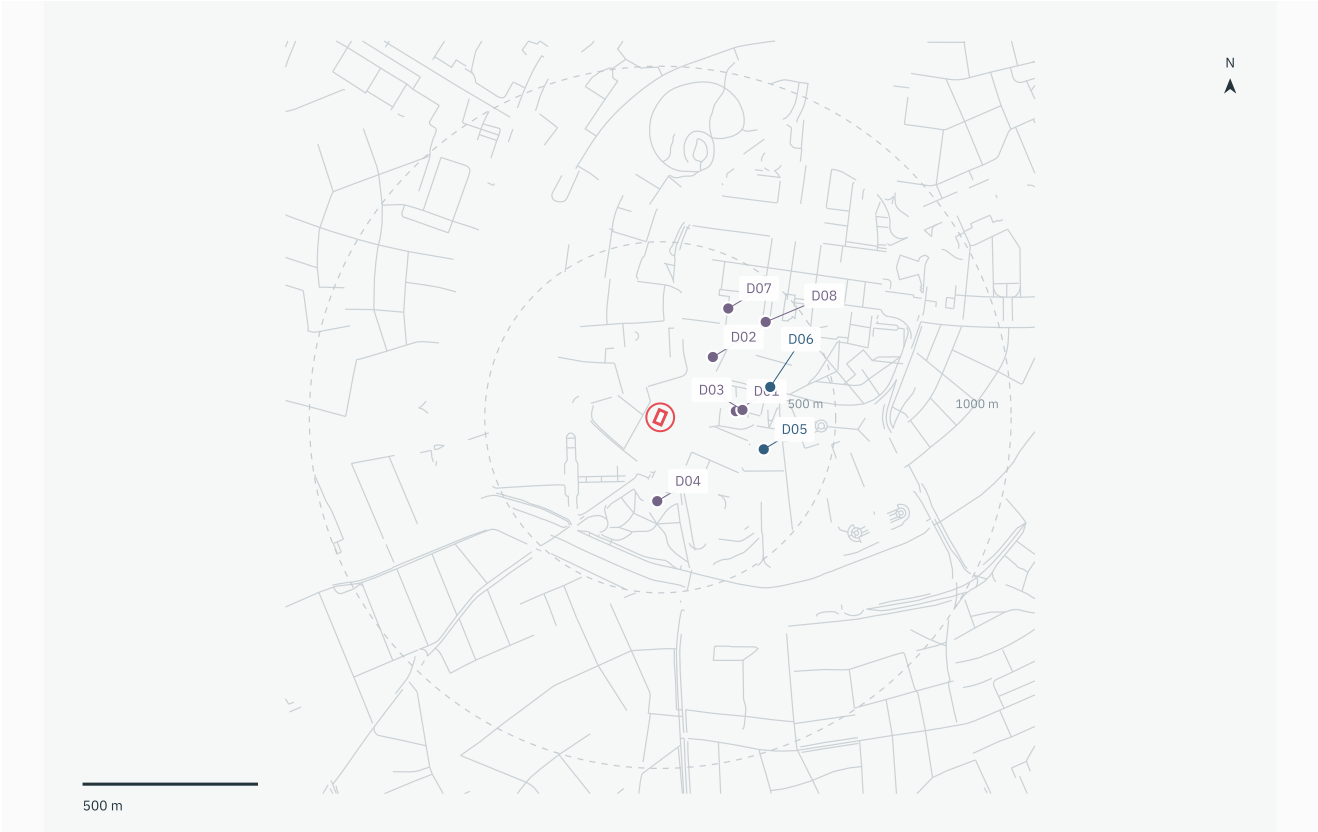
© OpenStreetMap contributors · ODbL · extras 03.10.2026. Poziții orientative și inventar incomplet.

Clădirile cadastrale au prioritate. Datele OSM despre clădiri completează numai unde lipsesc contururile cadastrale. Extrasul poate fi limitat; absența din hartă nu confirmă absența în teren.

05 DOTĂRI

# Dotările apropiate

Cel mult opt amplasamente identificate la maximum 1 km de contur; numai cele marcate pe hartă.



- terenul analizat și reperul său
- repere de distanță pe hartă · 500 / 1.000 m
- învățământ
- drumuri cartate în OSM
- cultură

Drumuri: © OpenStreetMap contributors · ODbL. Amplasamentele bazate pe OSM sunt identificate în tabel.

| Reper | Dotare cartată                                                         | Distanță / sursă                   |
|-------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| D01   | Muzeul Satului Bănățean - Timișoara                                    | ~198 m · INP · muzeu · poziție OSM |
| D02   | Muzeul Național de Artă Timișoara                                      | ~207 m · INP · muzeu · poziție OSM |
| D03   | Muzeul Național al Banatului - Secția de Științele Naturii - Timișoara | ~217 m · INP · muzeu · poziție OSM |
| D04   | Colecția muzeală a Mitropoliei Ortodoxe a Banatului - Timișoara        | ~217 m · INP · muzeu · poziție OSM |
| D05   | COLEGIUL TEHNIC "EMANUIL UNGUREANU" TIMIȘOARA                          | ~296 m · SIIIR · poziție OSM       |
| D06   | LICEUL TEHNOLOGIC "ION.I.C.BRĂȚIANU" TIMIȘOARA                         | ~305 m · SIIIR · poziție OSM       |
| D07   | Sala de Tradiții Militare - Timișoara                                  | ~345 m · INP · muzeu · poziție OSM |
| D08   | Biblioteca Județeană „Sorin Titel” Timiș                               | ~383 m · CASIDRo · poziție OSM     |

Distanțe pe hartă până la contur, fără traseu sau timp de mers. Cercurile sunt repere geometrice, nu izocrone. Amplasamentele provin din registre și potriviri OSM; intrările și poziția în teren se confirmă. Inventarul incomplet nu dovedește lipsa altor dotări.

## 06

SURSE

## Sursele și limitele raportului

Data copiei și data documentației sunt două informații distincte.

| Sursă                        | Domeniu                        | Data / disponibilitatea                                                                                           |
|------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ANCPI · parcele și clădiri   | Contur cadastral și vecinătăți | Parcele: 24.06.2026; clădiri: 24.06.2026. Lista completă parcele: 24.06.2026.                                     |
| Portal municipal · PUG       | Geometrie de zonificare        | PUG · copie sincronizată 08.10.2026. Statut juridic și RLU aplicabil nevalidate în această copie.                 |
| OpenStreetMap                | Drumuri, instalații, context   | Extras 03.10.2026 · aproximativ și incomplet.                                                                     |
| Patrimoniu / natură / hazard | Contur și context              | Patrimoniu 04.10.2026; natură 06.10.2026; hazard 27.07.2026.                                                      |
| Registre de dotări           | Amplasamente cartate la ≤1 km  | CASIDRo · ediția None; INP · muzee · ediția None; SIIIR · ediția 2023-2024. Reîncărcarea nu schimbă anul ediției. |

### Datele și RLU din acest exemplu

Extrasul integral păstrează identitatea surselor, regulile publicate, documentațiile și obiectele cartate. Sinteza din PDF nu înlocuiește textul integral.

[Deschide extrasul de date și regulament](#)

### Ce lipsește pentru un volum

Profilul executabil al acestui RLU nu este validat. Retragerile, utilizările, accesul și condițiile reale trebuie verificate înainte de un concept 3D.

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