

## ANALIZA TERENULUI

**nr. cadastral 60106**

comuna TOMEȘTI, județul Iași  
584 mp · în intravilan

**Sinteza raportului**

|                |                                                                     |
|----------------|---------------------------------------------------------------------|
| Zona dominantă | Li · Subzonă pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare |
| Indicatori     | POT 30% · CUT 0,9 · H max 7 m · P+1, 2N                             |
| Documentații   | PUG în vigoare                                                      |
| Atenționări    | semnale informative · detaliate în document                         |

01

## Identificare

Unitate administrativă

**comuna TOMEȘTI, județul Iași**

limite administrative ANCPI ·  
nomenclator SIRUTA

Parcelă cadastrală

**nr. cadastral 60106 · 584 mp**

ANCPI (eTerra) · parcele din UAT  
sincronizate la 24.06.2026. Lista  
completă verificată la 24.06.2026.

Poziție față de intravilan

**în intravilan**

limita intravilanului, oglinda ANCPI



### Încadrare cadastrală

Terenul și vecinii lui, din evidența ANCPI.

#### Legendă

- terenul analizat
- Construcții cadastrale

- parcele vecine
- Construcții marcate fără acte în eTerra

**PUG în vigoare · Plan Urbanistic General al UAT Tomești**

HCL 144 din 26.08.2026 · 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 60107-C1, de pe parcela vecină 60107, este retrasă cu aproximativ 1,1 m față de limita comună (latura 2). Distanța este calculată din contururile cadastrale eTerra.

**Clădire vecină retrasă de la limită**

Clădirea 60107-C2, de pe parcela vecină 60107, este retrasă cu aproximativ 8,4 m față de limita comună (latura 2). Distanța este calculată din contururile cadastrale eTerra.

Sursa: ANCPI (eTerra) · clădiri sincronizate la 24.06.2026.

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>175,2 m<sup>2</sup> · plafon POT</b> | POT · procent de ocupare a terenului.      |
| Suprafață desfășurată       | <b>525,6 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: 7 m · Cornișă/atic neretras: neconfirmat m</b> | Regulamentul aplicabil; două limite simultane când sunt disponibile. |
|----------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|

**Regulamentul zonei Li**

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.

**Plan Urbanistic General și RLU, comuna Tomești, județul Iași**

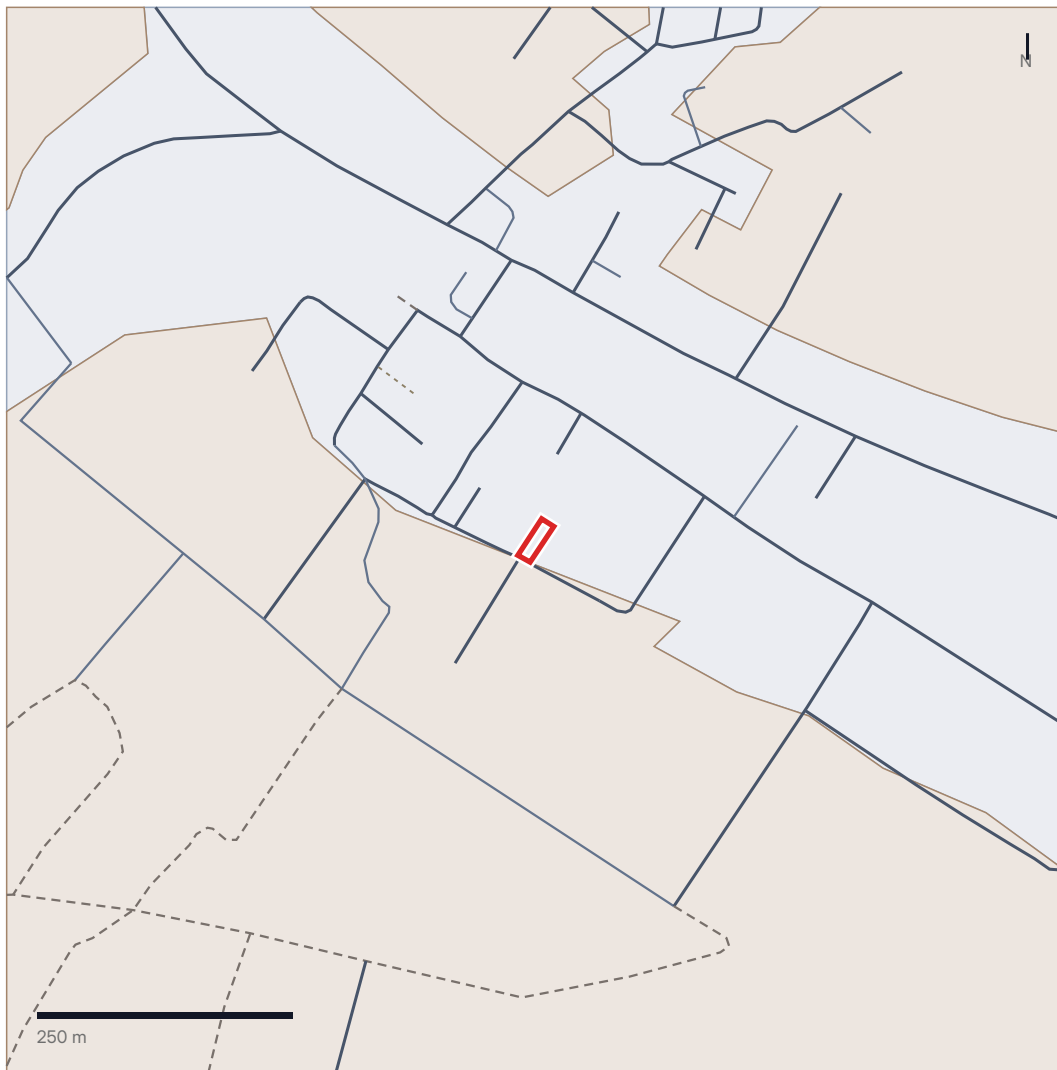
PUG · format digital Ord. 904

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

|                                                                                                    |                            |                                                                                                    |                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>     | terenul analizat           | <span style="border-bottom: 2px solid blue; display: inline-block; width: 20px;"></span>           | Străzi și drumuri          |
| <span style="border-bottom: 2px solid blue; display: inline-block; width: 20px;"></span>           | Drum de acces              | <span style="border-bottom: 1px dashed black; display: inline-block; width: 20px;"></span>         | Potecă                     |
| <span style="border-bottom: 1px dashed black; display: inline-block; width: 20px;"></span>         | Drum agricol sau forestier | <span style="background-color: #d3d3d3; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> | Folosiță cartată: locuințe |
| <span style="background-color: #f5deb3; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> | Vie                        |                                                                                                    |                            |

Străzi și drumuri apropiate: Strada Fermei (circa 327 m); Aleea Viilor (circa 457 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.

### Caracteristicile parcelei

Se aplica prevederile din Capitolul II.12. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și al construcțiilor, al prezentului R.L.U. 8.

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

### Față de aliniament

i. În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. ii. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu maxim 1,0 m de la aliniament. iii. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele alinamente. iv. Distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane. v. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. vi. La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniament, având lungimea de 6,0 m. vii. În fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament. 9.

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

### Limite laterale și posterioare

ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR i. Construcțiile se pot amplasa numai în regim izolat sau cuplat pe una dintre limitele de proprietate. ii. Nu este permisă amplasarea construcțiilor în regim înșiruit. iii. Dacă parcela se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente, viabile realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural-urbanistică și retrase față de limitele laterale ale parcelelor, noua clădire se va amplasa în regim de construire izolat. iv. Dacă pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecină se găsește calcanul unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural-urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim de construire cuplat alipindu-se la calcanul clădirii existente. În situația în care construcția existentă are un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime a alinierii de minim 3,0 m. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte. v. Dacă pe ambele limite de proprietate cu parcelele vecine se găsesc construcții viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim de construire înșiruit alipindu-se la ambele calcane ale clădirilor existente. În situația în care una dintre construcțiile existente are un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime a alinierii de minim 3,0 m. vi. Distanța minimă dintre construcția principală și oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de ½ din înălțimea la cornișă / streășină a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0 m. Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor. vii. Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de 5,0 m pentru construcția principală. viii. Clădirile dispuse în regim cuplat vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 15,0 m. 10.

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

### Poziția clădirilor între ele

PE ACEEAȘI PARCELĂ i. Pe aceeași parcelă se pot amplasa mai multe construcții principale distincte. ii. Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile. Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 5,0 m, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile. iii. Construirea a mai mult de două construcții principale distincte pe aceeași parcelă este condiționată de întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. (de parcelare) avizată și aprobată conform legii. 11.

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

Acces

i. Parcelele având funcțiunea de locuință care au asigurat accesul prin servitute de trecere pe o singură parcelă cu acces la drumul public pot deveni construibile după aprobarea unei documentații de urbanism de tip P.U.D. ii. Pentru funcțiuni altele decât locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public. 12.

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

Staționare

Se aplica prevederile din Capitolul II.8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U. 13.

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

Spații verzi

ȘI SPAȚII PLANTATE i. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă. ii. Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează sau plantează. iii. Suprafețele agricole din intravilan (din interiorul parcelelor) pot fi destinate culturilor cerealiere, legumiculturii, viticulturii, pomiculturii etc. iv. Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 30%. 17.

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

Echipeare edilitară

Se aplica prevederile din Capitolul II.9. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U 16.

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

08

Încadrare urbanistică

|                   |                                                                            |                     |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Zona dominantă    | <b>Li · Subzonă pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare</b> | ord904_rlu_detaliat |
| POT maxim         | <b>30%</b>                                                                 | ord904_rlu_detaliat |
| CUT maxim         | <b>0,9</b>                                                                 | ord904_rlu_detaliat |
| Înălțime maximă   | <b>7 m</b>                                                                 | ord904_rlu_detaliat |
| Regim de înălțime | <b>P+1, 2N</b>                                                             | ord904_rlu_detaliat |



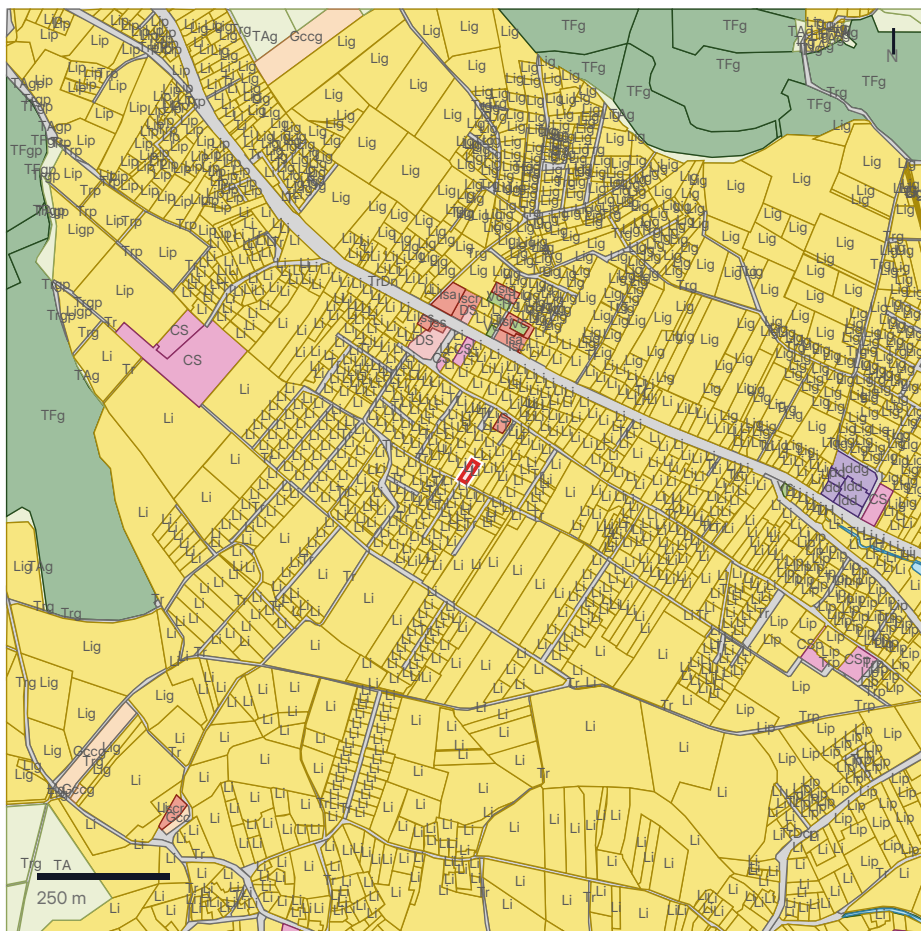
### Zonificarea peste parcele

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

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

### Legendă

|  |                                                                     |  |                                                                          |  |                                                                  |
|--|---------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------|
|  | terenul analizat                                                    |  | Trg · Subzona de transporturi rutiere situată în zonă de alunecări       |  | Lig · Locuire individuală în zonă de alunecare                   |
|  | TFg · Terenuri forestiere (păduri) aflate în zona de alunecare      |  | TAg · Terenuri agricole aflate în zona de alunecare                      |  | TFgp · Păduri: alunecări și protecția patrimoniului              |
|  | Trgp · Circulație rutieră: alunecări și protecția patrimoniului     |  | TAgp · Terenuri agricole: alunecări și protecția patrimoniului           |  | Trp · Circulație rutieră în zona de protecție a patrimoniului    |
|  | Li · Subzonă pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare |  | Ligp · Locuire individuală: alunecări și protecția patrimoniului         |  | Lip · Locuire individuală în zona de protecție a patrimoniului   |
|  | Tr · Subzona de transporturi rutiere                                |  | CS · Subzona comerț și servicii                                          |  | Gcc · Subzona cimitire                                           |
|  | TA · Terenuri agricole                                              |  | TAp · Terenuri agricole situate în zona de protecție a patrimoniului     |  | Gccg · Subzona cimitire aflată în zona de alunecare              |
|  | Iss · Subzona sănătate                                              |  | Iscr · Subzona culte                                                     |  | DS · Subzonă cu destinație specială                              |
|  | Isa · Subzona administrație publică                                 |  | Vc · Subzona spații verzi pentru agrement, complexuri și baze sportive   |  | TrDn · Subzonă transport rutier - drum național                  |
|  | Idd · Subzonă de depozitare                                         |  | CSp · Comerț și servicii în zona de protecție a patrimoniului            |  | TH · Terenuri ocupate permanent cu ape                           |
|  | Iddg · Subzonă de depozitare situată în zona de alunecare           |  | Vcg · Subzona spații verzi pentru agrement situată în zona de alunecare  |  | Isig · Subzona educație situată în zona de alunecare             |
|  | IS · Zona instituțiilor și serviciilor publice                      |  | TrDcp · Subzonă drum comună situată în zona de protecție a patrimoniului |  | Ve · Subzona culoare de protecție față de infrastructura tehnică |
|  | TNg · Terenuri neproductive situate în zona de alunecare            |  | Isi · Subzona educație                                                   |  |                                                                  |

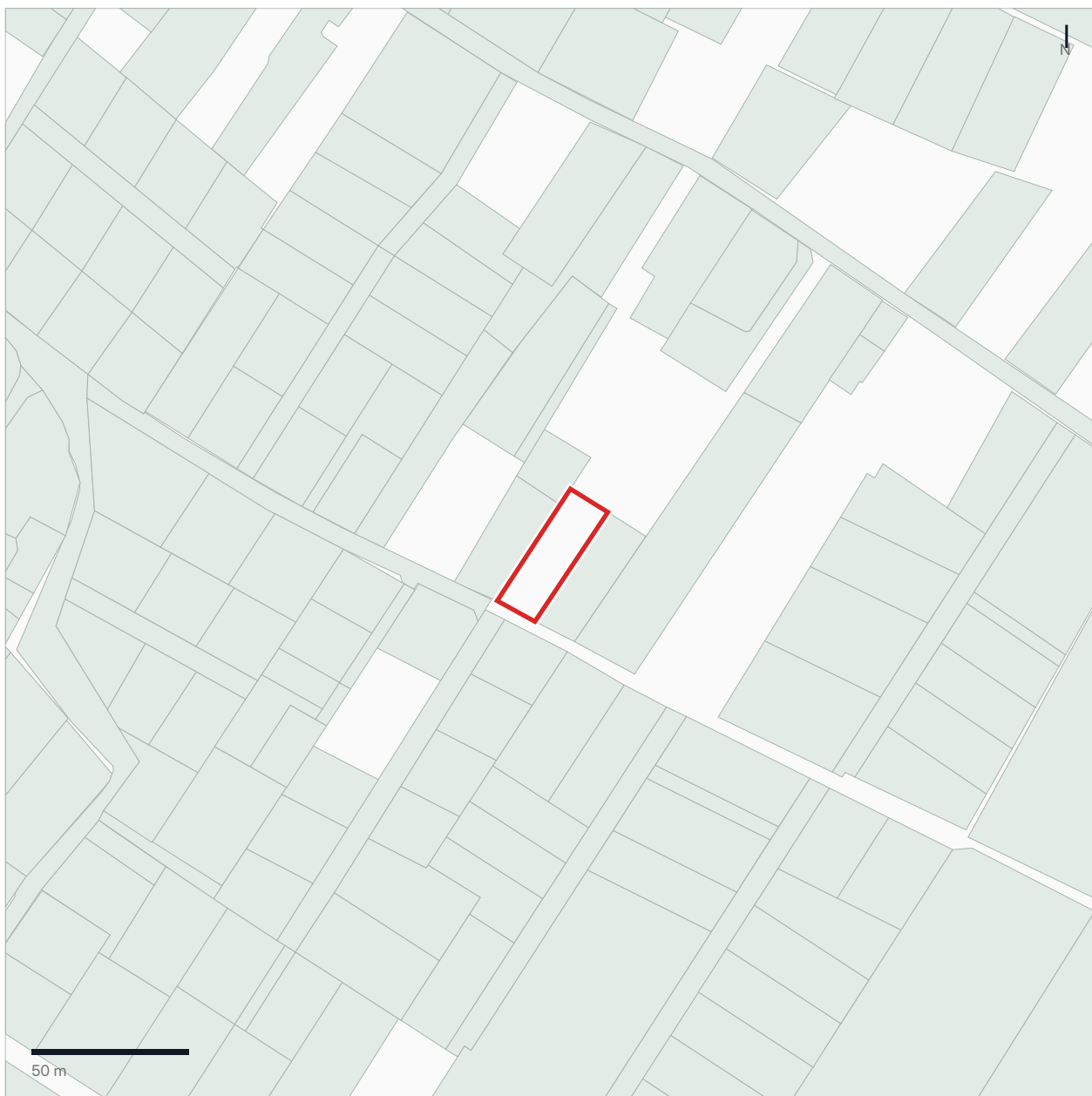
100,0%

**Li · Subzonă pentru locuințe individuale și funcțiuni  
complementare  
POT 30% · CUT 0,9 · H 7 m**

583,97 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**

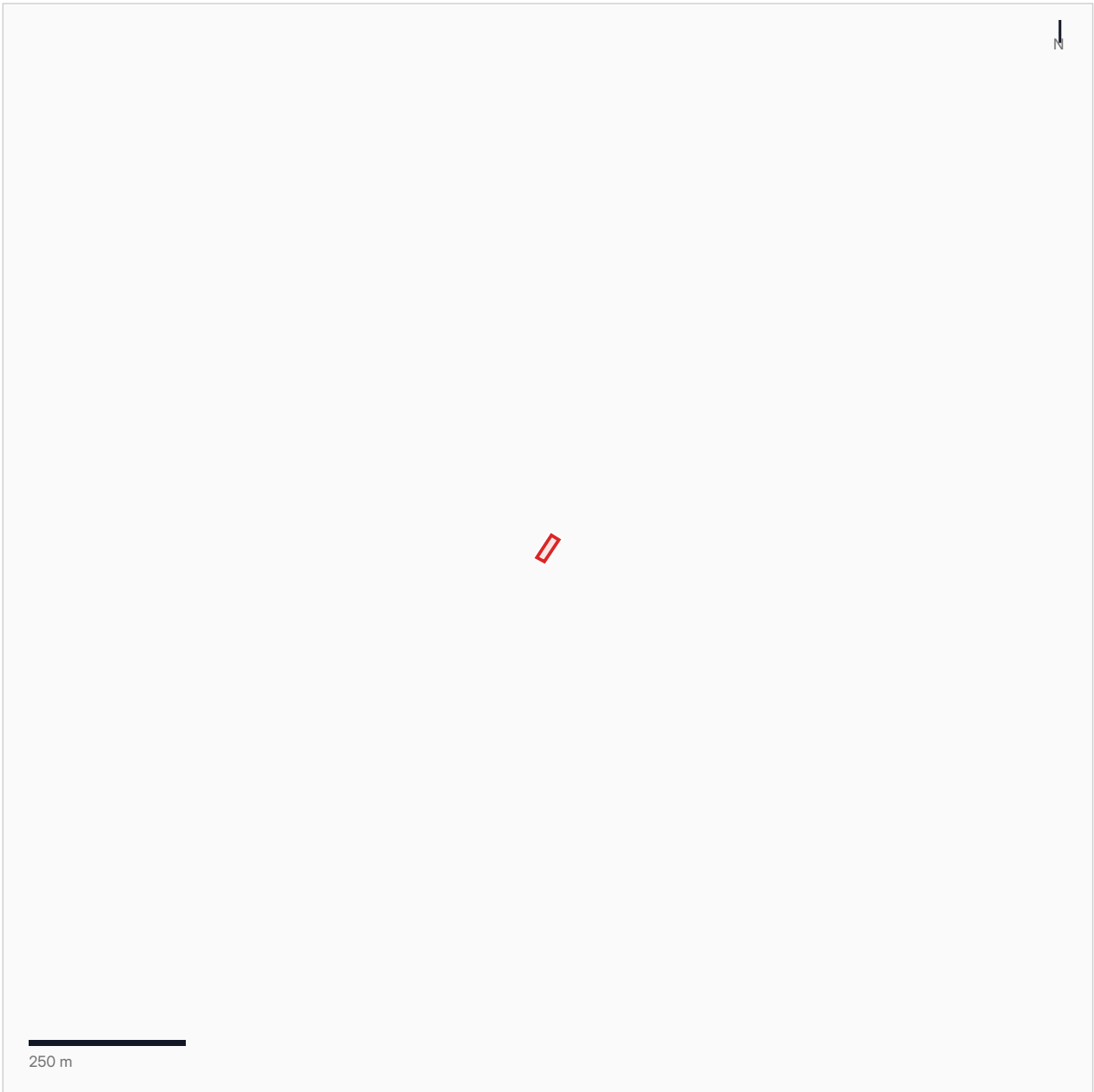
Traseele digitalizate de operatori și primărie. Rețelele acestui UAT nu sunt digitalizate pe platformă.

**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.

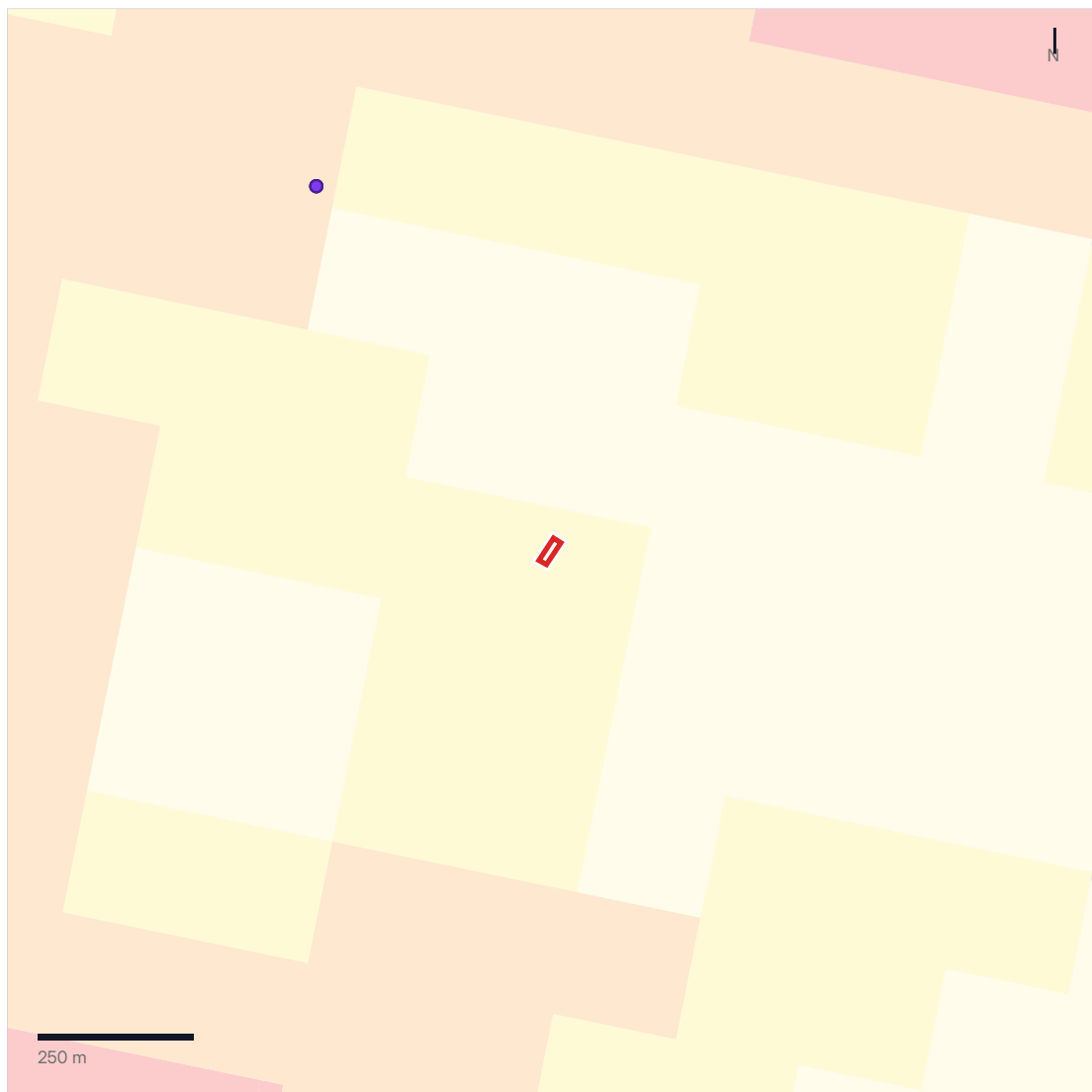
**Legendă**

 terenul analizat

11

**Restricții și avize de care depinde autorizarea**

|            |                                                                          |                         |
|------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| informativ | <b>Alunecări de teren: UAT-ul e listat ca afectat, potențial ridicat</b> | Legea 575/2001, anexa 7 |
|------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------|



### Mediu, patrimoniu și risc

Arii naturale, monumente și susceptibilitate la alunecări.

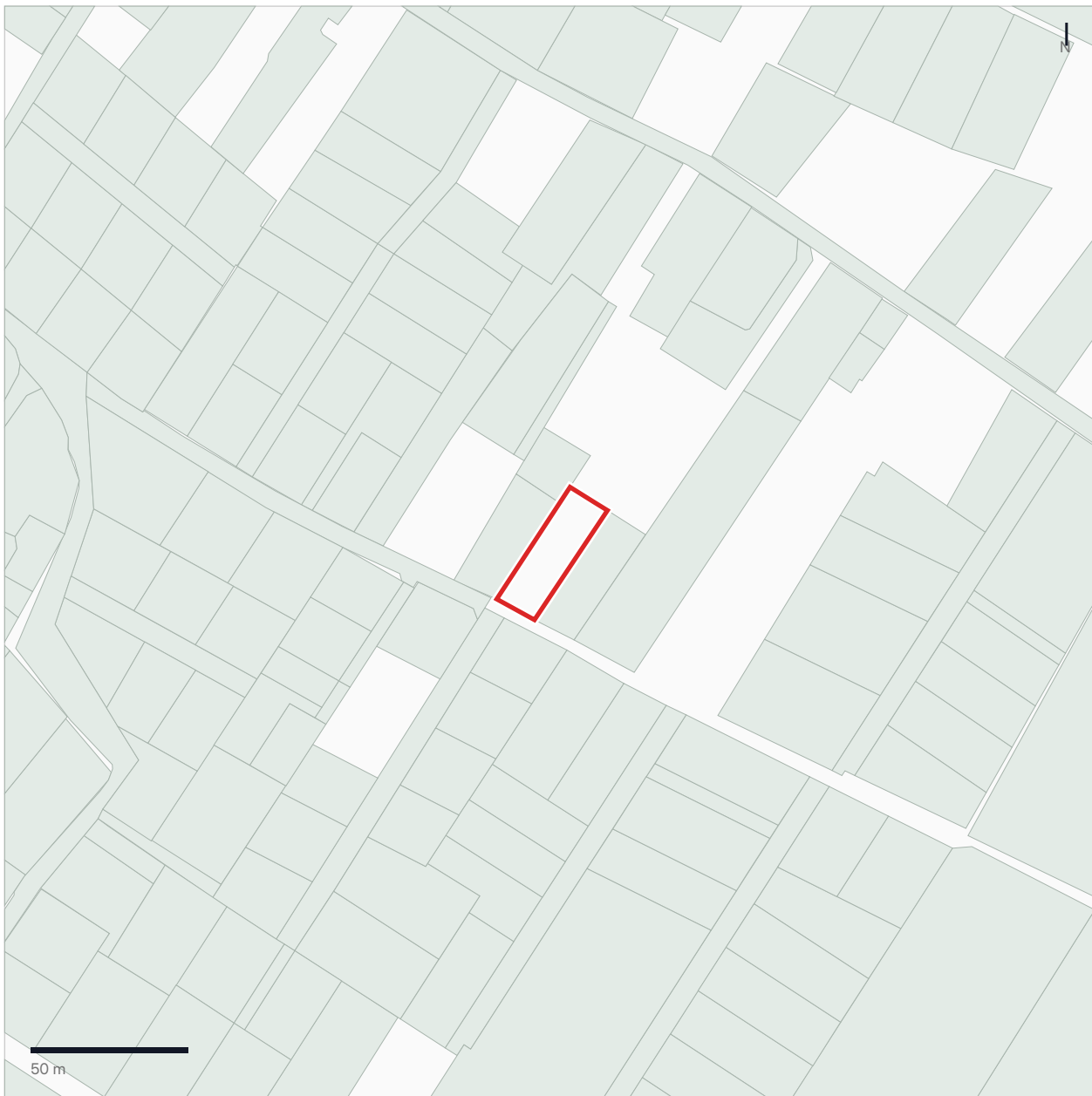
#### Legendă

|  |                                        |  |                                               |
|--|----------------------------------------|--|-----------------------------------------------|
|  | conturul terenului analizat            |  | monument sau sit                              |
|  | Alunecări: susceptibilitate mare (4/5) |  | Alunecări: susceptibilitate foarte mică (1/5) |
|  | Alunecări: susceptibilitate mică (2/5) |  | 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                                                                                                                                     | <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>~5° · moderata</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.