

## ANALIZA TERENULUI

**nr. cadastral 60228**

comuna TOMEȘTI, județul Iași  
550 mp · în intravilan

**Sinteza raportului**

|                |                                                |
|----------------|------------------------------------------------|
| Zona dominantă | Lig · Locuire individuală în zonă de alunecare |
| Indicatori     | POT 30% · CUT 0,6 · 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**

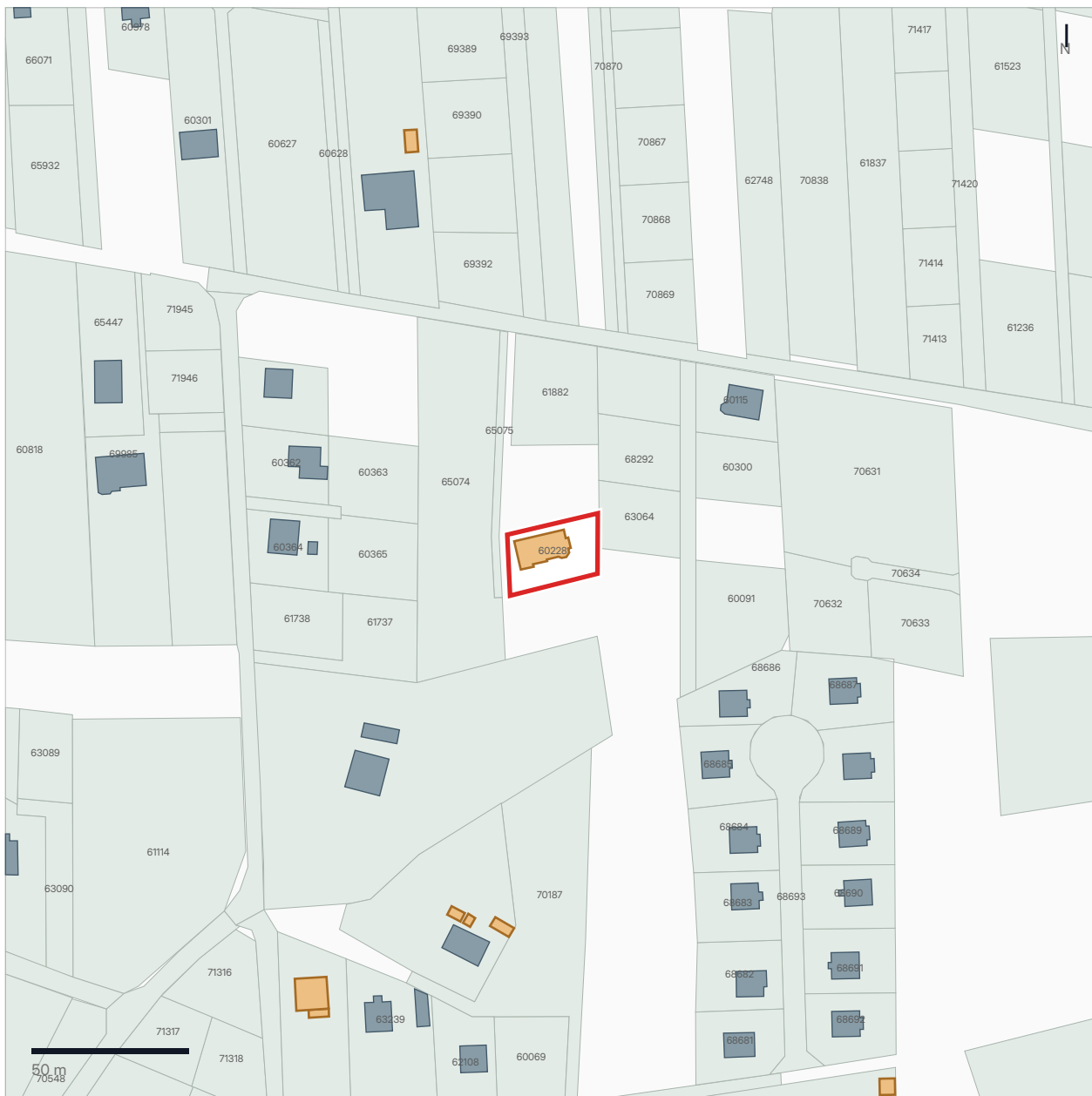
limite administrative ANCPI ·  
nomenclator SIRUTA

Parcelă cadastrală **nr. cadastral 60228 · 550 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



**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.

Nu am identificat contururi de clădiri vecine la cel mult 55 m de teren în datele consultate. Aceasta nu confirmă că parcelele vecine sunt libere.

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>165 m<sup>2</sup> · plafon POT</b> | POT · procent de ocupare a terenului. |
|-----------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|

|                       |                                       |                                            |
|-----------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------|
| Suprafață desfășurată | <b>330 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 Lig**

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**

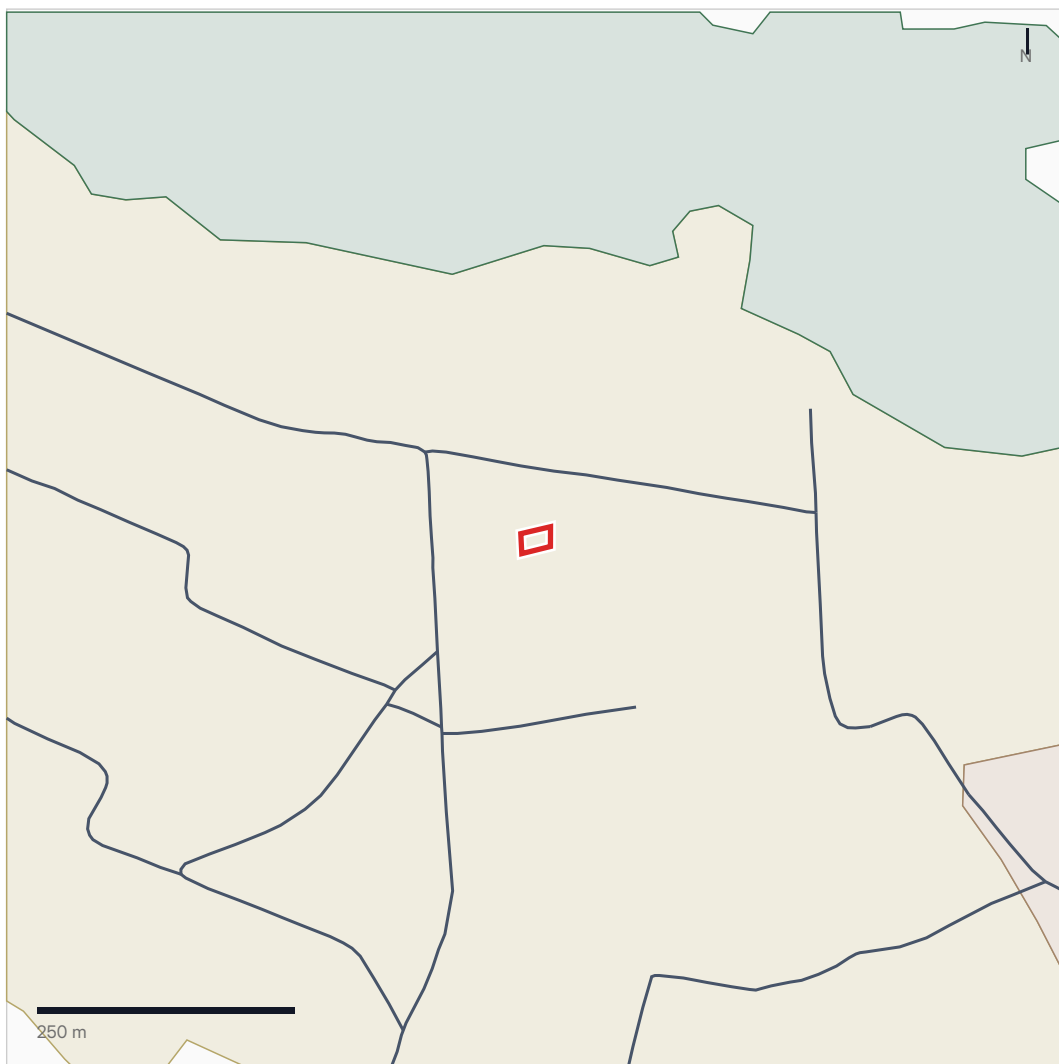
PUG · format digital Ord. 904

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

#### Legendă

|  |                  |  |                   |
|--|------------------|--|-------------------|
|  | terenul analizat |  | Străzi și drumuri |
|  | Teren agricol    |  | Zonă împădurită   |
|  | Vie              |  |                   |

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

#### Licență și atribuire

© OpenStreetMap contributors

ODbL 1.0 · OpenStreetMap

07

### Condiții de amplasare: Lig

#### 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. Amplasamentul este afectat de risc de alunecări; autorizarea este condiționată de studiul geotehnic/geologic și măsurile de stabilizare prevăzute de documentațiile de risc.

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 aliniamente. 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. Amplasamentul este afectat de risc de alunecări; autorizarea este condiționată de studiul geotehnic/geologic și măsurile de stabilizare prevăzute de documentațiile de risc.

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. Amplasamentul este afectat de risc de alunecări; autorizarea este condiționată de studiul geotehnic/geologic și măsurile de stabilizare prevăzute de documentațiile de risc.

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. Amplasamentul este afectat de risc de alunecări; autorizarea este condiționată de studiul geotehnic/geologic și măsurile de stabilizare prevăzute de documentațiile de risc.

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. Amplasamentul este afectat de risc de alunecări; autorizarea este condiționată de studiul geotehnic/geologic și măsurile de stabilizare prevăzute de documentațiile de risc.

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. Amplasamentul este afectat de risc de alunecări; autorizarea este condiționată de studiul geotehnic/geologic și măsurile de stabilizare prevăzute de documentațiile de risc.

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 parcelor) pot fi destinate culturilor cerealiere, legumiculturii, viticulturii, pomiculturii etc. iv. Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 30%. 17. Amplasamentul este afectat de risc de alunecări; autorizarea este condiționată de studiul geotehnic/geologic și măsurile de stabilizare prevăzute de documentațiile de risc.

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

Echipare edilitară

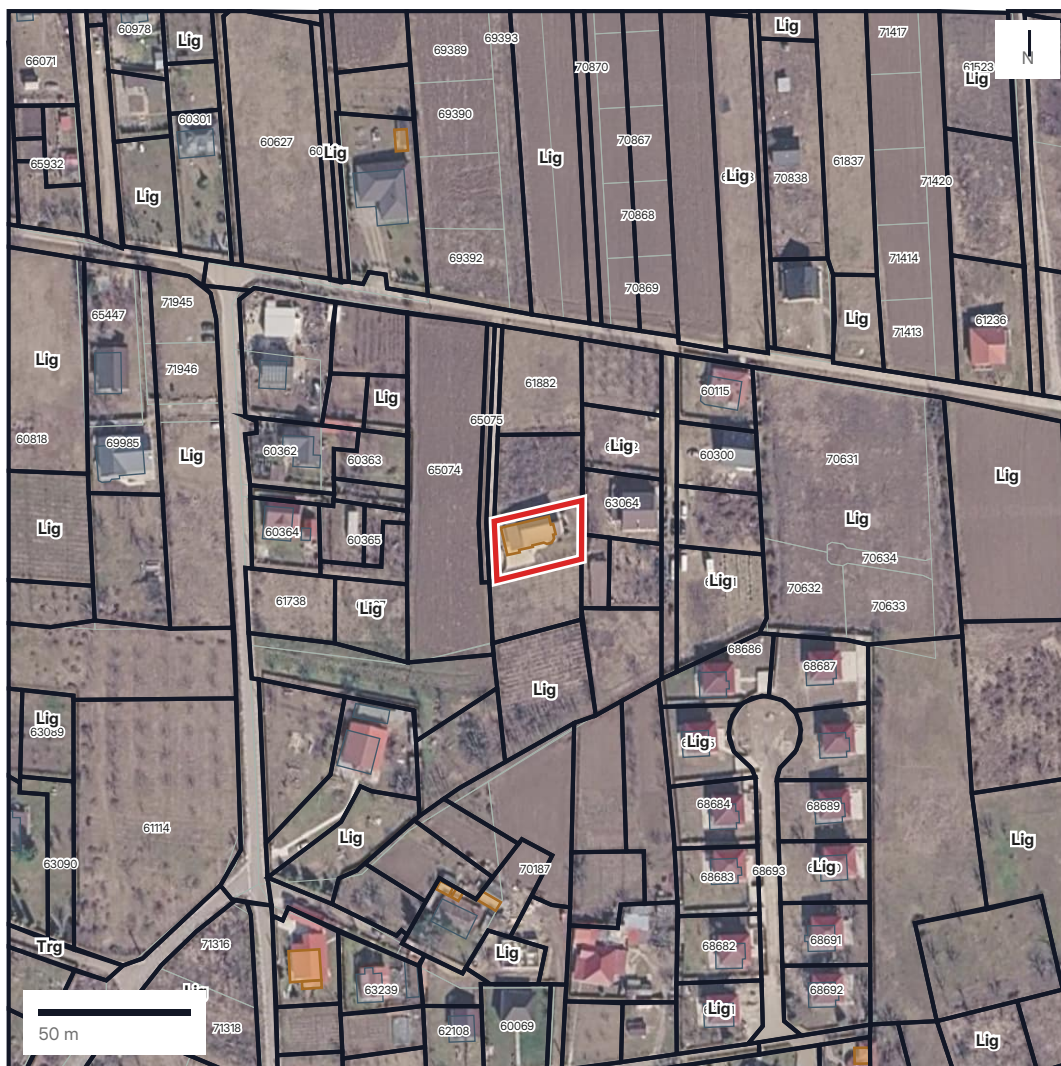
Se aplica prevederile din Capitolul II.9. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U 16. Amplasamentul este afectat de risc de alunecări; autorizarea este condiționată de studiul geotehnic/geologic și măsurile de stabilizare prevăzute de documentațiile de risc.

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

08

Încadrare urbanistică

|                   |                                                                                                         |                     |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Zona dominantă    | <b>Lig · Subzonă pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare aflată în zona de alunecare</b> | ord904_rlu_detaliat |
| POT maxim         | <b>30%</b>                                                                                              | ord904_rlu_detaliat |
| CUT maxim         | <b>0,6</b>                                                                                              | ord904_rlu_detaliat |
| Înălțime maximă   | <b>7 m</b>                                                                                              | ord904_rlu_detaliat |
| Regim de înălțime | <b>P+1, 2N</b>                                                                                          | ord904_rlu_detaliat |



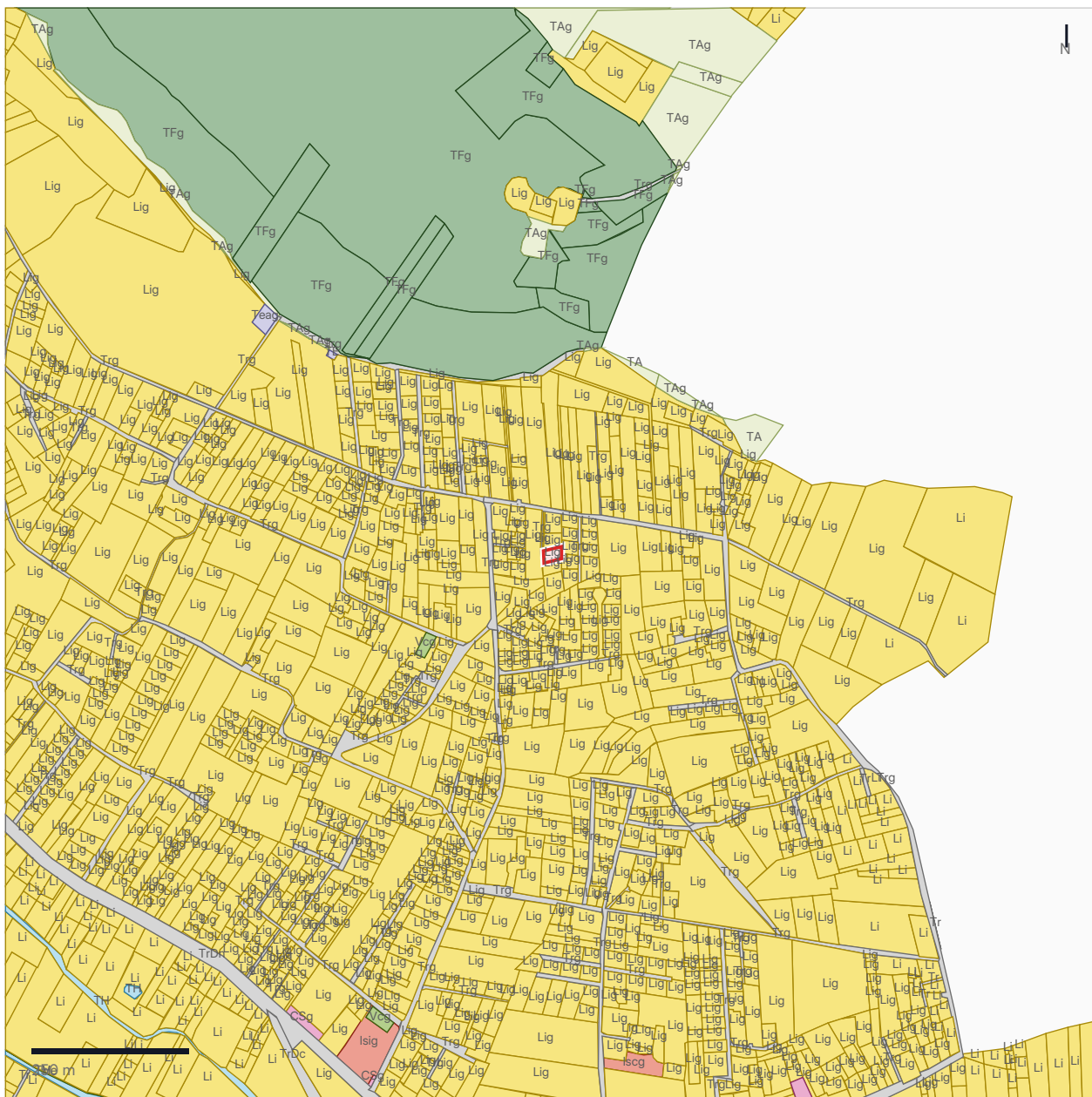
### Zonificarea peste parcele

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

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

### Legendă

|                                                                                                       |                                                                        |                                                                                                       |                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>        | terenul analizat                                                       | <span style="background-color: yellow; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>     | Li - Subzonă pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare     |
| <span style="background-color: lightblue; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>  | TH - Terenuri ocupate permanent cu ape                                 | <span style="background-color: green; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>      | Ve - Subzona culoare de protecție față de infrastructura tehnică        |
| <span style="background-color: grey; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>       | Trg - Subzona de transporturi rutiere situată în zonă de alunecări     | <span style="background-color: yellow; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>     | Lig - Locuire individuală în zonă de alunecare                          |
| <span style="background-color: green; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>      | TFg - Terenuri forestiere (păduri) aflate în zona de alunecare         | <span style="background-color: lightgreen; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> | TAg - Terenuri agricole aflate în zona de alunecare                     |
| <span style="background-color: grey; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>       | TrDc - Subzonă transport rutier - drum comun                           | <span style="background-color: pink; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>       | CSg - Subzona comerț și servicii situată în zona de alunecare           |
| <span style="background-color: purple; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>     | Teag - Subzonă infrastructură de apă aflată în zona de alunecare       | <span style="background-color: purple; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>     | TE - Zona rețelilor edilitare                                           |
| <span style="background-color: grey; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>       | Tr - Subzona de transporturi rutiere                                   | <span style="background-color: red; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>        | Isig - Subzona educație situată în zona de alunecare                    |
| <span style="background-color: lightgreen; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> | TA - Terenuri agricole                                                 | <span style="background-color: red; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>        | Iscg - Subzona cultură situată în zona de alunecare                     |
| <span style="background-color: green; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>      | Vc - Subzona spații verzi pentru agrement, complexuri și baze sportive | <span style="background-color: green; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>      | Vcg - Subzona spații verzi pentru agrement situată în zona de alunecare |
| <span style="background-color: grey; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>       | TrDn - Subzonă transport rutier - drum național                        |                                                                                                       |                                                                         |

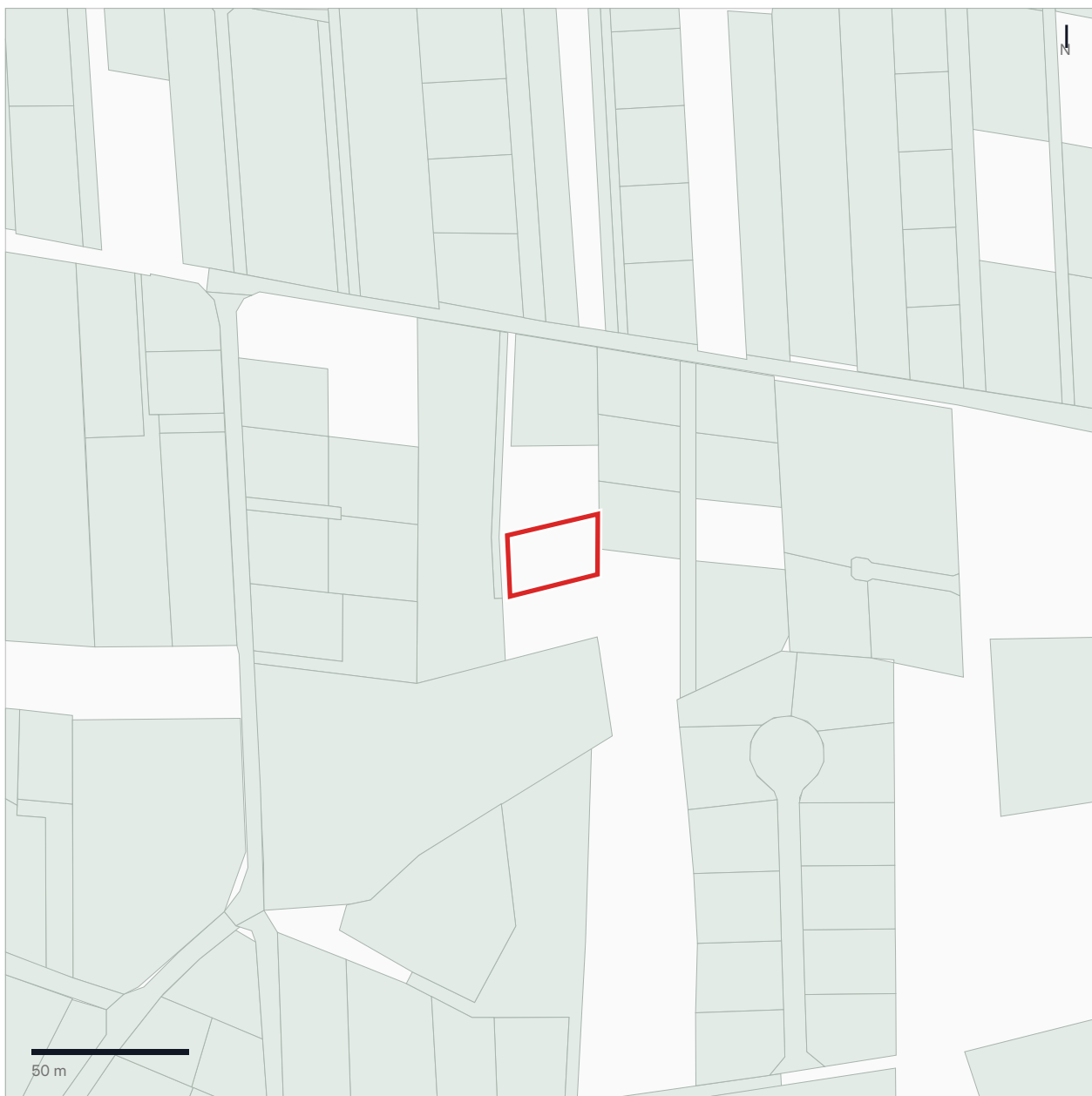
100,0%

**Lig · Subzonă pentru locuințe individuale și funcțiuni  
complementare aflată în zona de alunecare  
POT 30% · CUT 0,6 · H 7 m**

549,53 mp · zonă de reglementare

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

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



#### Rețele edilitare

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

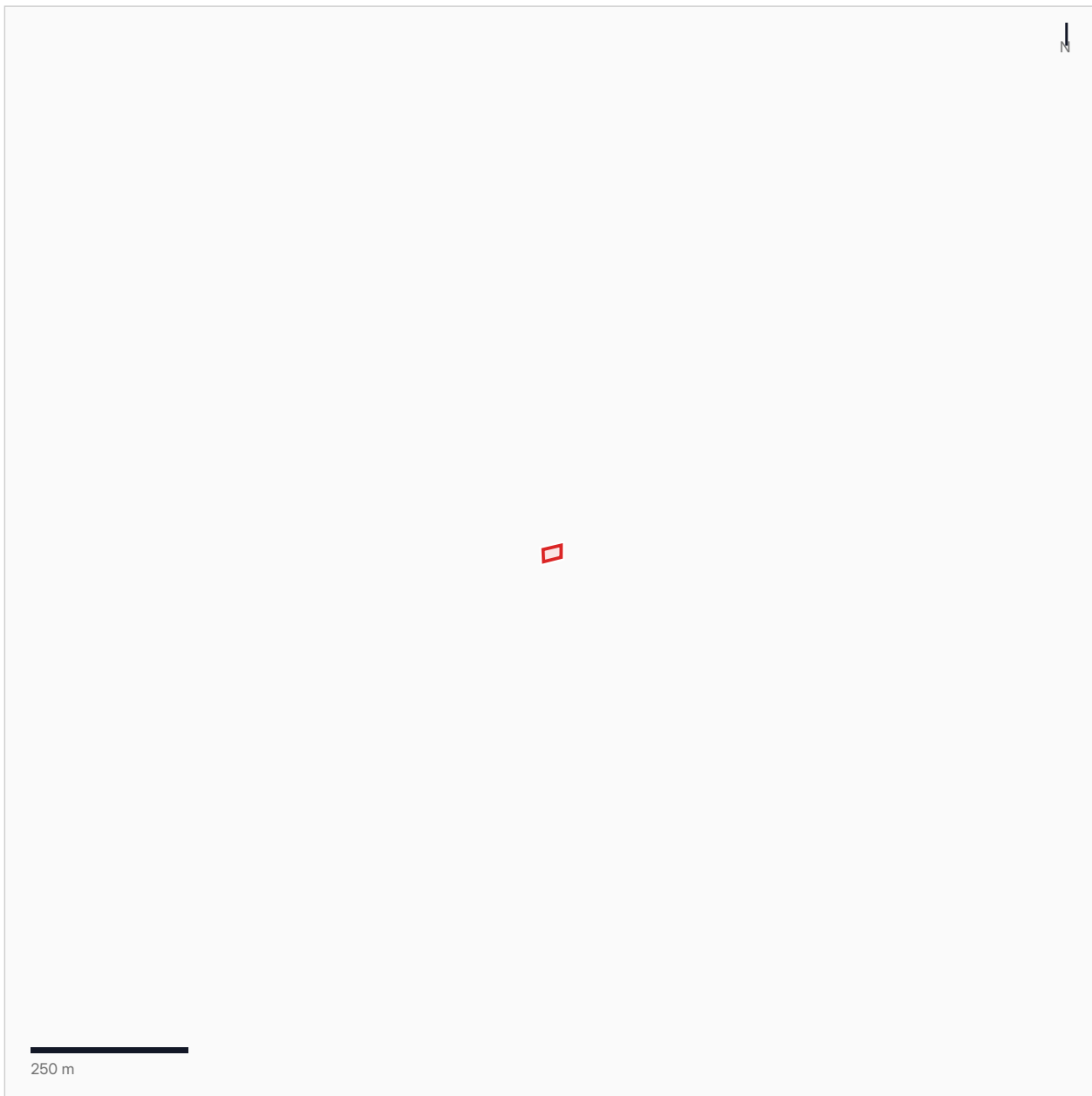
#### Legendă



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

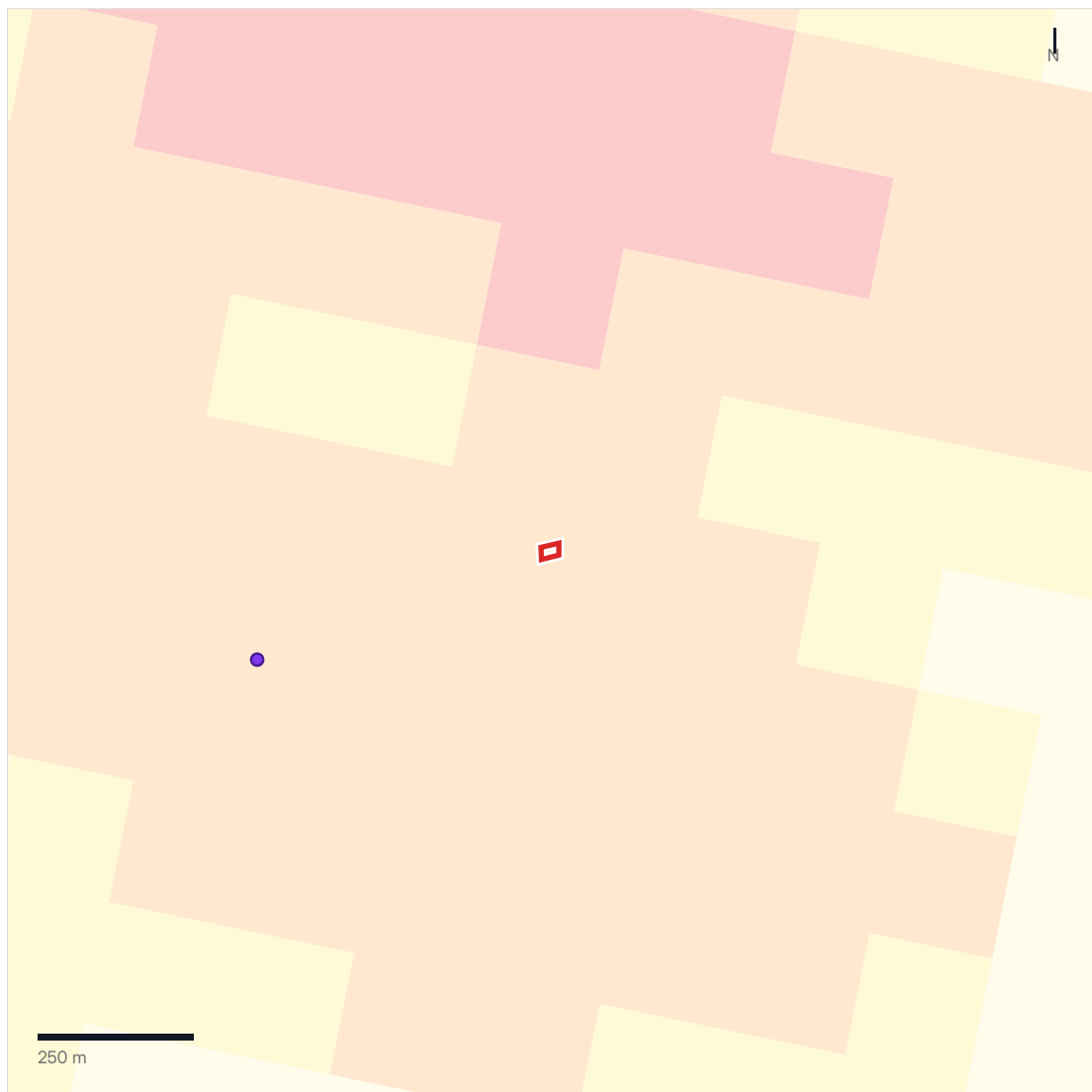
11

## Restricții și avize de care depinde autorizarea

informativ

**Alunecări de teren: UAT-ul e listat ca afectat, potențial ridicat**

Legea 575/2001, anexa 7



### Mediu, patrimoniu și risc

Arii naturale, monumente și susceptibilitate la alunecări.

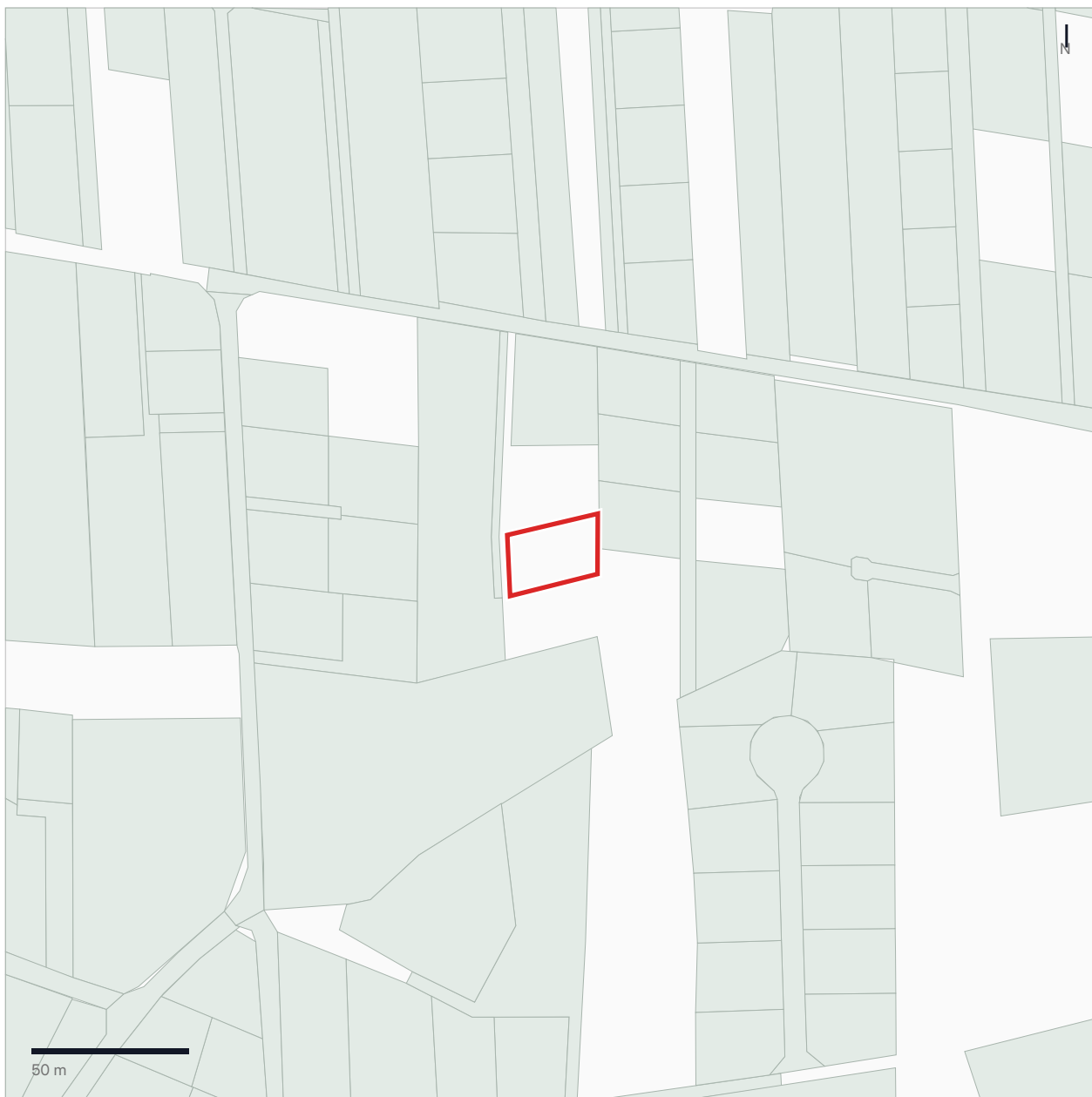
#### Legendă

|  |                                               |  |                                            |
|--|-----------------------------------------------|--|--------------------------------------------|
|  | conturul terenului analizat                   |  | monument sau sit                           |
|  | Alunecări: susceptibilitate foarte mică (1/5) |  | Alunecări: susceptibilitate mică (2/5)     |
|  | Alunecări: susceptibilitate mare (4/5)        |  | 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>moderată · clasa 3 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>~4° · 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.