

NR. EVX_3070/15.01.2026

RAPORT DE EVALUARE



**PROPRIETATEA IMOBILIARĂ SITUATĂ ÎN TÂRGU
MUREȘ, CALEA SIGHIȘOAREI, NR. 94, JUD. MUREȘ,
ÎNSCRIS ÎN CF NR. 137304**

CUPRINS

	Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante	3
1.	Termenii de referință ai evaluării	5
1.1.	Identificarea evaluatorului	5
1.2.	Identificarea clientului	5
1.3.	Identificarea utilizatorului desemnat	5
1.4.	Activele supuse evaluării	5
1.5.	Moneda evaluării	5
1.6.	Utilizarea desemnată a evaluării	5
1.7.	Tipul și premisa valorii	5
1.8.	Data evaluării	6
1.9.	Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora	6
1.10.	Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	6
1.11.	Ipoteze și/sau ipoteze speciale relevante	6
1.12.	Utilizarea unui specialist (sau a unui furnizor extern de servicii)	7
1.13.	Factori de mediu, sociali și de guvernanță (ESG)	7
1.14.	Tipul raportului	8
1.15.	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	8
1.16.	Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România	8
2.	Culegerea datelor și descrierea activelor subiect al evaluării	9
2.1.	Culegerea datelor	9
2.2.	Descrierea activelor subiect al evaluării	9
3.	Analiza datelor	17
3.1.	Analiza pieței imobiliare	17
3.2.	Analiza pentru cea mai bună utilizare	36
3.3.	Aplicarea abordărilor în evaluare	37
3.4.	Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	43
	Anexe	
	Anexa nr. 1. Evaluarea proprietății imobiliare	
	Anexa nr. 2. Planșe foto, acte de proprietate	

Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client	Municipiul Târgu Mureș
Utilizator desemnat	Municipiul Târgu Mureș
Evaluator	ec. Kis Angela, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EI, EBM, cu legitimația nr. 13568
Data evaluării	15.01.2026
Scopul evaluării	Vânzare
Tip proprietate	Proprietate imobiliară tip teren intravilan, categorie de folosință curți-construcții cu suprafața de 1.552 m ² .
Adresa proprietății	Târgu Mureș, Calea Sighișoarei, nr. 94, jud. Mureș
Amplasare	Terenul analizat se situează în partea sud-estică a municipiului Târgu Mureș, zona Căii Sighișoarei și Pădurea Stejeriș, la circa 200 m de ansamblul rezidențial Concept 9 și circa 300 m de Shopping City Mall.
Utilizare	Terenul este edificat cu o construcție tip parter cu funcțiune de depozit (proprietar persoană juridică).
Proprietar	Proprietarul terenului este Municipiul Târgu Mureș (domeniu privat).
Curs de schimb	5,0891 lei/€

Valoarea de piață

Ținând cont de informațiile disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, în opinia mea valoarea de piață a proprietății imobiliare este:

1.021.200 lei echivalent a 200.670 €

Valoarea unitară 129,3 €/m²

Argumentele care au stat la baza acestei opinii sunt:

- amplasarea: zona Căii Sighișoarei și Pădurea Stejeriș, la circa 200 m de ansamblul rezidențial Concept 9 și circa 300 m de Shopping City Mall. Zona a cunoscut în ultimii

ani o dezvoltare puternică, favorizată de existența unor suprafețe mari de teren libere, ușor de modelat și restructurat urbanistic. Zona este în prezent într-un proces de transformare funcțională în care accentul s-a mutat de mulți ani de pe funcțiuni cu caracter agricol pe funcțiuni urbane (servicii, comerț, cazare, alimentație publică, învățământ, locuințe, etc.). Procesul este stimulat de accesul la drumul de centură Calea Sighișoarei și la una dintre cele mai importante căi rutiere de tranzit și de legătură a municipiului cu sudul și estul țării (DN 13 Târgu Mureș - Brașov).

- acces: circa 200 m de Calea Sighișoarei.
- dimensiunea și dispunerea: terenul are suprafață de 1.552 m², dimensiune, formă și dispunere favorabilă.
- accesul la infrastructura tehnico-edilitară: există acces la toate rețelele de utilități edilitare.
- destinația: mixtă comercială-rezidențială.

În consecință proprietatea imobiliară analizată prezintă atractivitate ridicată datorată atât locației, dispunerii cât și aspectelor non-fizice, cum ar fi raritatea unor asemenea proprietăți pe piață.

ec. Kis Angela
Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EI, EBM
Legitimație nr. 13568

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Identificarea evaluatorului

EVEX CONSULT S.R.L., având sediul în Târgu Mureș, str. Bogdan Petriceicu Hașdeu, nr. 44., ap. II., jud. Mureș înregistrată la O.R.C. sub nr. J26/888/2001, având cod de înregistrare fiscală RO14340550, telefon +40 265 250 021; e-mail: evex.consult@gmail.com, prin: ec. Kis Angéla, telefon +40 724 275 315, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EI, EBM, cu legitimația nr. 13568.

1.2. Identificarea clientului

Municipiul Târgu Mureș, având sediul în Târgu Mureș, Piața Victoriei, nr. 3., jud. Mureș, tel. 0365 807 872; având cod unic de înregistrare 4322823.

1.3. Identificarea utilizatorului desemnat

Municipiul Târgu Mureș, având sediul în Târgu Mureș, Piața Victoriei, nr. 3., jud. Mureș, tel. 0365 807 872; având cod unic de înregistrare 4322823.

1.4. Activul supus evaluării

Proprietate imobiliară situată în Târgu Mureș, Calea Sighișoarei, nr. 94, jud. Mureș, constând în teren intravilan cu suprafață de 1.552 m², categoria de folosință curți-construcții.

1.5. Moneda raportului.

Valoarea este exprimată în LEI și €.

Valoarea nu include T.V.A.

1.6. Utilizarea desemnată a evaluării

Vânzare.

1.7. Tipul și premisa valorii

Tipul valorii utilizate este valoarea de piață.

"Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un *activ* sau o *datorie ar putea* fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

1.8. Data evaluării

Data evaluării este 15.01.2026.

Cursul de schimb utilizat este 1 € = 5,0891 lei

1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Pe parcursul evaluării au fost colectate și analizate date și informații cu privire la activele subiect al evaluării.

Nu sunt limitări sau restricții privind inspecția, investigațiile și/sau analizele din cadrul misiunii de evaluare.

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Documentele și informațiile necesare realizării evaluării au fost puse la dispoziția evaluatorului de către client care este singurul răspunzător pentru validitatea, valabilitatea și exactitatea acestora.

Sursele de informare specifice sunt menționate în cadrul raportului în capitolul destinat acestora, dar și în cadrul explicațiilor, atunci când sunt necesar a fi evidențiate.

1.11. Ipoteze și/sau ipoteze speciale relevante

Ipoteze:

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, majoritatea tipurilor valorii reprezintă prețul estimat al unui activ fără a include o ajustare pentru costurile vânzătorului generate de vânzare sau pentru costurile cumpărătorului generate de cumpărare și pentru oricare taxă plătită de oricare dintre părți, ca efect direct al tranzacționării.

Evaluarea s-a realizat considerând terenul subiect utilizabil în scop comercial, conform categoriei de folosință înscrisă în cartea funciară.

Evaluarea s-a realizat în ipoteza că granițele imobilului evaluat sunt cele deduse din documentele existente în coroborare cu constatările în cadrul inspecției;

Evaluarea s-a realizat considerând suprafața dedusă din actele existente ca suprafață reală ale terenului, (evaluatorul neverificându-le), asupra căreia există drepturi integrale în cotă exclusivă de proprietate;

Acest raport a fost elaborat având la bază informațiile culese de către evaluator și urmează a fi folosit în vederea vânzării.

Evaluatorul a preluat dimensiunile din informațiile tehnico-economice furnizate de client, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Măsurătorile de cadastru sunt considerate

prioritare, iar pentru situațiile în care nu există documentații cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicată.

Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în privința completitudinii și corectitudinii datelor furnizate de client.

Evaluatorul nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor vicii ascunse (neaparente) privind imobilul și/sau factorii externi care ar putea influența în vreun fel valorile calculate.

Nici o informație conținută în acest raport nu trebuie să fie interpretată ca o consultanță fiscală, juridică sau contabilă.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță nefiind o expertiză judiciară.

Raportul de evaluare poate fi verificat cu respectarea normelor legale în vigoare.

Ipoteze speciale semnificative:

- terenul se evaluează în ipoteza de teren liber (construcția are alt proprietar, nu se evaluează), utilizabil pentru construcții comerciale și/sau rezidențiale.
- terenul se evaluează în ipoteza că nu există restricții urbanistice (în certificatul de urbanism sunt prevăzute restricții, interdicție de construire în zona afectată de inelul de circulație sudic B-dul 1 Decembrie 1918/ Calea Sighișoarei/ str. Gh. Doja, însă terenul este edificat, practic utilizat în scop comercial, deci neafectat de inelul de circulație).
- terenul se evaluează în ipoteza că nu este afectat de conductele de gaz și rețelele de electricitate din zonă.

1.12. Utilizarea unui specialist (sau a unui furnizor extern de servicii)

Nu a fost necesară consultarea de specialiști pentru a reflecta eventuale particularități ale imobilelor și/sau eventuale aspectele intangibile care afectează valoarea acestuia.

1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță (ESG)

Nu există cerințe speciale privind factorii de mediu, sociali și de guvernanță.

Factorii ESG și mediul de reglementare a acestora ar trebui să fie luați în considerare în măsura în care aceste elemente sunt măsurabile și dacă ar fi considerate rezonabile de către un evaluator care ar aplica raționamentul profesional.

1.14. Tipul raportului

Prezentul raportul de evaluare are o formă completă si este de tip descriptiv care respectă cerințele de raportare ale SEV 106 – Documentare și raportare.

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

În conformitate cu prevederile Standardelor Internaționale de Evaluare, acest raport de evaluare nu va putea fi inclus în întregime sau parțial în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea sa apară. Utilizarea lui cu alt scop decât cel declarat anterior, de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat sau de către oricare altă persoană, este interzisă. Atribuirea valorilor rezultate la o alta dată este interzisă.

Publicarea și/sau utilizarea parțială sau integrală a raportului, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât destinatarul/utilizatorul desemnat al raportului, atrage după sine încetarea obligațiilor și a responsabilității evaluatorului.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru posibilele efecte juridice sau financiare ce pot decurge din nerespectarea utilizării și difuzării a prezentului raport.

Pentru a produce efecte și a fi valid, prezentul raport de evaluate necesită semnătura electronică sau originală a evaluatorului.

1.16. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România

În conformitate cu regulamentele și obligațiile membrilor ANEVAR, raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.

Nu au fost făcute devieri de la standardele menționate mai sus.

2. CULEGEREA DATELOR ȘI DESCRIEREA ACTIVELOR SUBIECT AL EVALUĂRII

2.1. Culegerea datelor

În conformitate cu solicitarea clientului, conform Adresei nr. 63579/14551/17.12.2025 activul de evaluat este proprietatea imobiliară constând în teren intravilan cu suprafață de 1.552 m², situate în Târgu Mureș, Calea Sighișoarei, nr. 94, jud. Mureș, înscris în CF nf. 137304 a localității Târgu Mureș, în vederea vânzării directe.

Documentarea s-a realizat utilizând ca mijloace: inspecția, colectarea informațiilor, prelucrarea datelor și analiza.

Inspecția, analiza, evaluarea s-a realizat în baza:

- Extras de carte funciară nr. 137304 a localității Târgu Mureș
- Certificat de urbanism nr. 950/28.11.2025 emis de Municipiul Târgu Mureș
- Hărțile cadastrale de pe site-ul <https://geoportal.ancpi.ro/>

Evaluarea se realizează în ipoteza utilizării terenurilor conform funcțiunii prevăzută în cartea funciară, coroborat cu caracteristicile fizice și reglementările de urbanism ale zonei în care se află.

Pe lângă vizionarea pe teren, am utilizat și hărțile cadastrale și imagini din google maps, acestea contribuind la identificarea și ilustrarea corespunzătoare a terenului în analiză.

În consecință, s-a realizat o documentare suficientă, s-au cules suficiente informații pentru a asigura argumentarea adecvată a evaluării.

Amploarea documentării și a informațiilor necesare s-a făcut în baza raționamentului profesional și aceasta este adecvată scopului evaluării.

2.2. Descrierea activelor subiect al evaluării

Caracteristici juridice:

Principalele caracteristici juridice ale terenului se prezintă astfel:

Număr carte funciară	137304 a localității Târgu Mureș Nr. CF vechi: 4357 (A+2), nr. topografic 3775/3
Adresa	Târgu Mureș, Calea Sighișoarei, nr. 94, jud. Mureș
Număr cadastral	137304
Descrierea imobilului	A1 Teren intravilan cu suprafața de 1.552 mp Categorია de folosință curți-construcții

A1.1 nr. cad. 137304-C1 S. construita la sol:374 mp; Cladire de tip parter, in suprafata construita de 374 mp, construita din structura metalica, pe fundatii de beton, inchideri de caramida, acoperis cu sarpanta metalica si invelitoare din placi de azbociment, pardoseli din beton si tamplarie metalica.

Proprietar: Municipiul Târgu Mureș este proprietarul terenului (domeniu privat)
Compania Andser Medica este proprietarul construcției cu nr. cad. 137304-C1

Dreptul de proprietate asupra terenului este deținut de Municipiul Târgu Mureș conform înscrierilor în cartea funciară:

Act Administrativ nr. 1097, din 10/06/2016 emis de Municipiul Tirgu Mures (documentatia cadastrala avizata de catre OCPI Mures.);

Se inscrie destinatia imobilului "extravilan" si schimbarea categoriei de folosinta din "pasune" in "curti-construcții"

Încheiere CF nr. 79512 / 23/11/2016

Act Administrativ nr. 2081, din 03/11/2016 emis de Municipiul Târgu Mureș;

Se inscrie adresa administrativa "Calea Sighisoarei nr. 94". A1, A1.1

Încheiere CF nr. 25277 / 13/04/2018

Act Administrativ nr. 92, din 22/03/2018 emis de Consiliul Local Municipal Tirgu Mures;

Se inscrie schimbarea regimului juridic al imobilului din "domeniu public" in "domeniu privat"

Încheiere CF nr. 37446 / 17/06/2020

Act Administrativ nr. 78, din 30/04/2020 emis de Consiliul Local Al Municipiului Targu Mures;

Act administrativ nr. 179757, din 15/06/2020 emis de Municipiul Tirgu Mures;

Intabulare, drept de proprietate, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1

Încheiere CF nr. 77829 / 04/09/2025

Act Administrativ nr. 3505, din 04/08/2025 emis de Municipiul Târgu Mureș, ocumentatie cadastrala avizata de OCPI Mureș;

Se înscrie schimbarea destinației terenului din extravilan în intravilan

În cartea funciară nu sunt înscrise sarcini asupra imobilului.

Menționez că activul de evaluat este doar terenul, construcția nu se evaluează.

În consecință prezenta evaluare are ca obiect dreptul de proprietate deplin asupra terenului cu suprafață de 1.552 m² descris mai sus.

Caracteristici fizice și economice:

Vom prezenta în cele ce urmează principalele caracteristici fizice și economice ale activului de evaluat.

Proprietatea imobiliară analizată se situează în partea sud-estică a municipiului Târgu Mureș, zona Căii Sighișoarei și Pădurea Stejeriș, la circa 200 m de ansamblul rezidențial Concept 9 și circa 300 m de Shopping City Mall.

Proprietatea imobiliară se află în zona fostei livezi de măr al ILEFOR Târgu Mureș, plantată în anii 1970 – 1976.

Pe parcursul anilor 2000, terenul livezii a fost dezmembrat în parcele și retrocedat foștilor proprietari care, după punerea în posesie au vândut o bună parte din parcele unor terți.

Odată cu aprobarea Planului Urbanistic General al municipiului Târgu Mureș în anul 2002, teritoriul livezii a fost destinat construirii de locuințe și protejării rețelelor de magistrale de gaz și energie electrică, folosința de livadă fiind practic desființată.

Zona este deservită pe direcția nord-est de una dintre principalele artere de circulație ale municipiului, Bulevardul 1 Decembrie 1918 care se suprapune cu traseul DN13 (E60) Târgu Mureș-Sighișoara, iar pe direcția nord-vest de Calea Sighișoarei (strada ocolitoare care face legătura cu strada Gheorghe Doja, principala legătură spre Luduș, Cluj).

Circulația din zonă se desfășoară pe Bulevardul 1 Decembrie 1918 care se suprapune cu traseul DN13 (E60) Târgu Mureș - Sighișoara și pe drumul de centură Calea Sighișoarei.

Bulevardul 1 Decembrie 1918 și Calea Sighișoarei sunt două dintre cele mai importante și aglomerate artere rutiere din oraș, punctul de intersecție dintre ele fiind la rândul lui unul din punctele "fierbinți" ale traficului auto pe ambele sensuri de mers: de intrare și ieșire din oraș pe relația Târgu Mureș - Brașov - București.

Din punct de vedere al categoriei tehnice străzile din zonă fac parte din următoarele categorii:

- B-dul 1 Decembrie 1918 - stradă de categorie tehnică II;
- Calea Sighișoarei - stradă de categorie tehnică III;

Zona este caracterizată de un trafic intens, rezultat al deplasărilor spre marile centre comerciale existente în zonă și al deplasărilor de tranzit și penetrație prin și către municipiul Târgu Mureș.

În prezent, în intersecția dintre B-dul 1 Decembrie 1918 și Calea Sighișoarei este amenajat un sens giratoriu, care asigură o fluentă mai bună a traficului auto în zonă, dar nu suficientă. Zona sud - estică a municipiului a cunoscut în ultimii ani o dezvoltare puternică, favorizată de existența unor suprafețe mari de teren libere, ușor de modelat și restructurat urbanistic.

Zona din care face parte proprietatea imobiliară analizată este în prezent într-un proces de transformare funcțională în care accentul s-a mutat de mulți ani de pe funcțiuni cu caracter agricol pe funcțiuni urbane (servicii, comerț, cazare, alimentație publică, învățământ, locuințe, etc.).

Procesul este stimulat de accesul la drumul de centură Calea Sighișoarei și la una dintre cele mai importante căi rutiere de tranzit și de legătură a municipiului cu sudul și estul țării (DN 13 Târgu Mureș - Brașov).

În zonă au fost deja dezvoltate o serie de investiții de anvergură: Complexul comercial Practiker, Complexul comercial Auchan, Complexul comercial Dedeman, Complexul hotelier Business, Complexul hotelier Sandoria, Universitatea Sapientia.

Construirea Centrului comercial "Shopping City (NEPI)" și a Ansamblului rezidențial "Concept 9" a dus la diversificarea funcțiunilor zonei și completarea cu servicii, locuire, agrement, învățământ.

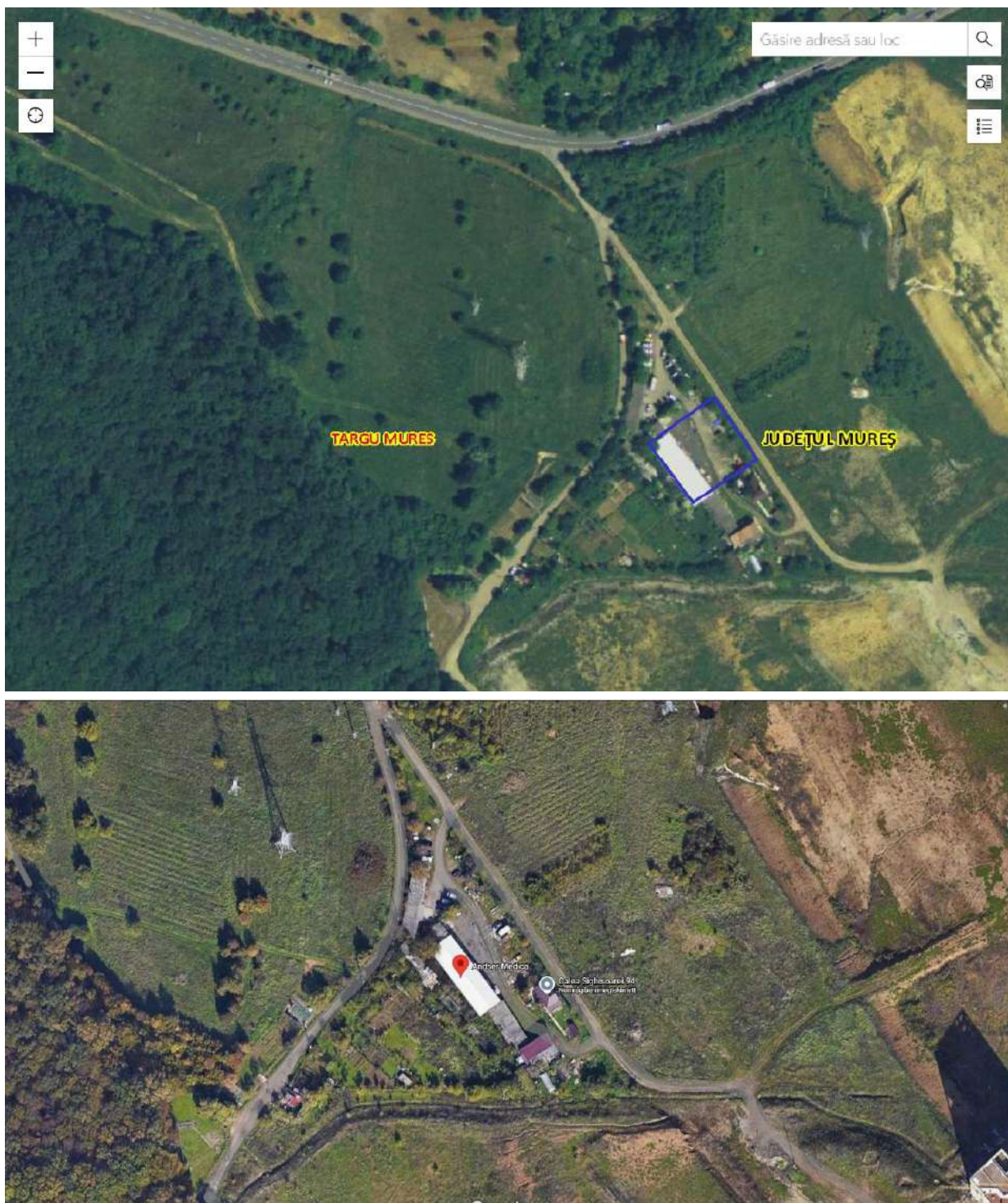
Primăria Târgu Mureș a inaugurat în anul 2024 Parcului Substejeriș, situat pe Calea Sighișoarei nr. 49, un proiect de reconversie și refuncționalizare a unui teren de 4 hectare, destinat să ofere locuitorilor un spațiu verde modern și atractiv. Proiectul, care acoperă o suprafață de 37.744 mp, a fost realizat cu scopul de a crea un parc cu 90,64% spațiu verde, alături de facilități pentru agrement și sport. Printre dotările parcului se numără: o anexă funcțională semi-îngropată, cu acoperiș parțial înierbat, dotată cu facilități de agrement și echipamente sportive; o scenă pentru activități culturale și grupuri sanitare la subsol; o alee pietonală suspendată panoramică; teren de joacă pentru copii; pistă de alergare de 200 m, acoperită cu tartan; alei pietonale pavate cu piatră naturală; spații pentru mobilier urban și facilități pentru animalele de companie.

În această zonă este propusă realizarea șoselei de legătură dintre Calea Sighișoarei și B-dul 1 Decembrie 1918. Sectorul de drum al ocolitoarei cuprins între pozițiile kilometrice km 0+000 – 1+590,00 are elemente geometrice și caracteristici specifice zonei depresionare străbătute și ocolește terenurile împădurite, până la tronsonul de ieșire din oraș a B-dului 1 Decembrie 1918.

Pe această zonă de 1.590 m, se va realiza racordarea de la tronsonul 4 al Ocolitoarei str. Sighișoarei cu Sensul giratoriu ce se va realiza pe Dn 13 (la km 0+240).

Potențialul zonei este deci optim pentru dezvoltarea de investiții de interes municipal și extramunicipal care polarizează funcțiuni multiple: rezidențiale, comerciale, prestări servicii, culturale, de agrement, turism, etc.

Amplasarea precisă poate fi vizualizată în planul cadastral:



Amplasamentul are acces din drumul care pornește din Calea Sighișoarei spre clădirea depozitului existent.

Corpul de drum se despinde din Calea Sighișoarei și asigură accesul la terenurile private din zonă. Drumul de exploatare este propus pentru lărgire și asfaltare, în corelare cu dezvoltarea propusă, conform Memoriului tehnic, Plan de încadrare "Prelungire Calea

Sighișoarei în direcția DN13 Târgu Mureș”, întocmite de Proinvest S.R.L.

În zonă există o infrastructură edilitară care cuprinde rețele de apă, canalizare, gaze naturale, telecomunicații și rețele electrice dezvoltate de-a lungul celor două artere principale de circulație.

Infrastructură privind serviciile de alimentare cu apă și canalizare există în zonă:

- conductă de apă amplasată pe partea dreaptă a Căii Sighișoarei, în sensul de mers dinspre B-dul 1 Decembrie 1918;
- conductă de distribuție apă amplasată pe partea dreaptă a B-dului 1 Decembrie 1918 în sensul de mers spre Corunca;
- rețea de canalizare unitară amplasată pe partea stângă a B-dului 1 Decembrie 1918 în sensul spre Corunca.

În zona de amplasare a proprietății imobiliare există următoarele obiective ale sistemului de alimentare cu gaze naturale:

- conductă de gaz de presiune redusă din OL $\phi 16'$ subterană, pozată de-a lungul Căii Sighișoarei;
- conductă de gaz de presiune redusă din OL $\phi 20'$ subterană, pozată de-a lungul B-dului 1 Decembrie 1918, pe partea stângă a B-dului 1 Decembrie 1918 în sensul spre Corunca.

În zona de amplasare a proprietății imobiliare există linii electrice aeriene:

- LEA 20kV Tîrgu Mureș - Livezeni - Oraș 1
- LEA 20kV Livezeni – Tîrgu Mureș - Oraș 2
- LEA 20kV Livezeni - Fântânele
- Derivația PT 27 Corunca din LEA 20kV Livezeni - Fântânele
- Derivația PC 30 Corunca din LEA 20kV Livezeni - Tîrgu Mureș - Oraș 2
- Derivațiile PT 454, PTA 516, respectiv PTA 445 din LEA 20kV Tîrgu Mureș - Livezeni - Oraș 1.
- LEA 110 kV DC Livezeni - Tîrgu Mureș și Corunca - Livezeni

Principalele caracteristici ale proprietății de evaluat se prezintă astfel:

Localizare:	intravilanul municipiului Târgu Mureș, Calea Sighișoarei, nr. 94
Suprafață:	1.552 m ²
Acces	auto și pietonal
Forma teren:	regulată
	38,69 m (latura spre drumul de acces), respectiv 38,15 m
	39,34 m, respectiv 41,5 m

Restricții	terenul nu este infestat; terenul nu este în pericol de alunecări; terenul nu este inundabil;
Utilități edilitare	Terenul are acces la rețelele de utilități edilitare
Utilizare actuală	terenul are categoria de folosință curți-construcții, edificat cu o clădire de depozitare (alt proprietar)
Destinație	teren pentru construcții comerciale și/sau rezidențiale

Terenul se evaluează în ipoteza că nu există restricții urbanistice.

În certificatul de urbanism nr. 950/28.11.2025 emis de Municipiul Târgu Mureș sunt prevăzute restricții, interdicție de construire în zona afectată de inelul de circulație sudic B-dul 1 Decembrie 1918/ Calea Sighișoarei/ str. Gh. Doja, însă terenul este edificat, practic utilizat în scop comercial, deci neafectat de inelul de circulație.

Conform certificatului de urbanism nr. 950/28.11.2025 emis de Municipiul Târgu Mureș, terenul are ca principale reglementări urbanistice :

CC - Zona centrelor de cartier conținând echipamente publice, servicii de interes general (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, restaurante, loisir), activități productive mici, nepoluante și locuințe.

Subzona centrelor de cartier existente și a centrelor de cartier din zonele de extinderi;

Sunt admise următoarele utilizări:

instituții, servicii și echipamente publice la nivel de cartier; lăcașuri de cult; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; edituri, media; servicii sociale, colective și personale; activități asociative diverse, comerț cu amănuntul și piața agro-alimentară; depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu și pentru aprovizionarea comerțului cu amănuntul; hoteluri, pensiuni, restaurante, agenții de turism; loisir și sport în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate, întreținere autovehicule mici; grupuri sanitare publice și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice.

Toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă sau spre spațiile pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific.

Utilizări admise cu condiționări: se admit la etajele superioare ale unor clădiri de birouri numai locuințe cu partiu special, incluzând spații pentru profesii libere; se admit la parterul clădirilor activități în care accesul publicului nu este liber numai în condiția ca să nu

fie alăturate mai mult de doua astfel de clădiri și să nu prezinte la stradă sau pe traseele pietonale un front mai mare de 40,0 metri.

Utilizări interzise: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natura; depozitare en-gros; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Procent maxim de ocupare a terenului (POT) CC - conform P.U.Z., cu următoarele condiționări: POTmax=80% exclusiv echipamente publice; pentru echipamente publice conform normelor specifice sau temei beneficiarului. CC P – POTmax=50%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT): CC - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări: CUT maxim exclusiv echipamente publice - în funcție de numărul maxim de niveluri: P+3,4 – CUTmax = 2,0, P+5 și peste – CUTmax = 2,2 CUT maxim - pentru echipamente publice conform normelor specifice sau temei beneficiarului.

V 5- Culoare de protecție față de infrastructura tehnică

Utilizări admise conform legilor și normelor în vigoare

Utilizări admise cu condiționări: se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fara vegetație înalta să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.

Utilizări interzise: se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnica reprezentata de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor.

3. ANALIZA DATELOR

3.1. Analiza pieței

Conform GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile: Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect și date despre proprietățile comparabile.

Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș, regiune și, atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat apreciată de evaluator ca fiind adecvată pentru proprietatea imobiliară subiect. Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății imobiliare în aria de piață definită în acest scop.

Ținând cont de aspectele prezentate anterior, putem afirma că piața specifică proprietății subiect este cea a proprietăților tip terenuri din intravilanul municipiului Târgu Mureș.

Piața specifică a terenurilor:

Din punct de vedere imobiliar, piața terenurilor se poate împărți după mai multe criterii.

În funcție de localizarea terenului în cadrul localității:

- terenuri intravilane situate în zone construite: atunci când terenurile sunt situate între proprietăți construite deja, cu drumuri de acces amenajate și funcționale și mai ales dacă beneficiază total sau parțial de rețele de utilități adiacent, caz în care prețurile de vânzare sunt ceva mai mari decât în cazul terenurilor situate în zone în dezvoltare;
- terenuri intravilane situate în zone în dezvoltare: atunci când terenurile se situează de regulă în zona de extravilan extins a localității, zonă aflată în dezvoltare imobiliară, cu acces pe drumuri de exploatare, și/sau drumuri neamenajate sau în curs de amenajare, cu rețele de utilități în extindere sau fără utilități;
- terenuri situate în extravilanul localității: atunci când terenurile se situează în zona de extravilan a localității și care la rândul lor pot fi terenuri cu potențial de construire, terenuri cu destinație agricolă etc;

În funcție de destinația terenurilor:

- terenuri rezidențiale: terenuri cu potențial de transformare în amplasament rezidențial, situate în zone construite sau în dezvoltare rezidențială, cu suprafețe de până la 1.000 mp în zona urbană și până la 2.000 – 3.000 mp în zona rurală, sau cu suprafețe mai mari dar cu potențial (posibilitate) de parcelare;

- terenuri nerezidențiale: terenuri cu potențial de transformare în amplasament nerezidențial, respectiv industrial, comercial și/sau administrativ, terenuri situate, de regulă, de-a lungul unei artere de circulație asfaltate, intens circulate de importanță națională, cu suprafețe cuprinse între 4.000 – 10.000 mp, terenuri cu potențial industrial, situate, de regulă, fie în parcuri industriale, fie în zonele declarate în reglementările urbanistice ale localităților ca zone industriale și care au suprafețe de cele mai multe ori > de 10.000 mp;
- terenuri în tranziție: terenuri intravilane și/sau extravilane cu potențial constructibil, care d.p.d.v. al localizării se pretează pentru dezvoltări imobiliare, dar d.p.d.v. urbanistic nu este foarte clară situația și pentru care, de regulă, mai trebuiesc întocmite documentații de PUZ și PUD, pentru a putea fi emisă autorizația de construire. Tot în această categorie de terenuri se află și parcelele aflate în rândul 2 sau 3 de imobile în zona arterelor importante de circulație, care deocamdată nu sunt atractive pentru dezvoltări imobiliare, dar care odată cu dezvoltarea zonei, într-un viitor previzibil, vor putea fi terenuri în dezvoltare.

În aria de piață a proprietății analizate se regăsesc terenuri rezidențiale și nerezidențiale: terenuri intravilane cu potențial constructibil.

Ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, putem afirma ca piața specifică este cea a proprietăților de tip rezidențial și nerezidențial, situate în intravilanul Târgu Mureș și zone similar ca atractivitate (ieșire din Târgu Mureș spre Corunca, Corunca).

Prețurile de vânzare a terenurilor constructibile, fără restricții (intravilane și extravilane), depind în principal de următorii factori: localizare, raportul laturilor, caracteristicile topografice (planeitate, formă și dimensiune), existența utilităților.

La ora actuală prețurile sunt în creștere moderată, aceasta s-ar putea menține, în condițiile în care cumpărătorii se manifestă prudent în contextul actual.

Pentru cele mai bune terenuri, cu documentații de urbanism aprobate, s-ar putea obține prețuri cu 10-15% mai mari, sau chiar până la 20-30% mai mari, dacă există și o autorizație de construire.

Se caută o gamă largă de terenuri, de la parcele mai mici în zonele centrale la parcele mari aflate la marginea sau în afara localității (în special pentru proiecte de cartiere de case cu facilitățile necesare).

Pentru terenurile extravilane situate la limita intravilanului cu drum de acces reglementat, de regulă drum public și cu rețele de utilități urbane adiacent, prețurile de echilibru sunt cuprinse între 80-90% din prețurile de tranzacționare ale terenurilor intravilane din proximitatea acestora.

Conform studiilor de piață ale specialiștilor din domeniu creșterea prețurilor va fi temperată de presiunea pe marjele dezvoltatorilor, confrunțați cu creșterile importante ale costurilor de construcție din ultima perioadă.

Perioada de marketare a proprietatilor pe piata specifica este lungă depasind de cele mai multe ori 12 luni si depinde in mod covarsitor de pretul de oferta afisat si de caracteristicile imobiliare ale proprietatii.

Pe piata specifica a proprietatilor subiect in toate perioadele trecute variatia de preturi a avut o amplitudine (variatie) mai comparativa cu piata similara din marile municipii, fiind direct influentata de variatia de preturi ale imobilelor la nivel national, fiind foarte sensibile la factorii guvernamentali sau a politicilor de creditare de pe piata bancara nationala.

Astfel se poate spune ca in prezent piata specifica a proprietatilor subiect este in echilibru relativ cu o relativa stagnare in ultimile 6 luni.

Piata terenurilor intravilane construibile: O caracteristica importanta a pietei terenurilor este faptul ca terenurile situate adiacent la drumuri nationale, europene sau nationale intens circulate au preturile de oferta si tranzactie cu pana la 30-40% mai mari decat cele similare situate in randul 2 si 3 de imobile de la strada.

De asemenea din analiza ecartului dintre preturile de oferta si preturile de tranzactie in cazul proprietatilor tranzactionate identificate (marja de negociere) am observat ca acesta este cuprinsa intre 5-15% din pretul de oferta ceea ce demonstreaza existenta intr-o oarecare masura a cererii solvabile din aria de piata a proprietatii subiect.

Pentru imobilele cu suprafata mai mica pretul unitar creste, iar pentru cele cu suprafata mai mare pretul unitar scade, preturile pe piata imobiliara in general (exceptie la terenurile libere situate in zonele centrale ale municipiilor), variaza invers proportional cu suprafata.

De asemenea doritorii de terenuri libere cumpara o proprietate construita cu constructiile in stare avansate de degradare pe care le demoleaza si reconstruiesc pe amplasamentul devenit liber.

Menționam ca prezenta evaluare are la baza ofertele si informațiile disponibile de la data curenta fără a putea anticipa viitoare efecte ale războiului/ potențialei crize sau destabilizări economice asupra valorii de piață a bunurilor evaluate.

Informațiile de piață colectate, analizate, clasificate, sunt prezentate în cele ce urmează:

În continuare sunt prezentate cotații colectate din piața specifică proprietății subiect.

<https://www.imoradar24.ro/oferta/teren-de-vanzare-targu-mures-budiului-14400mp-731577>
Vând teren intravilan în Tg Mures zona Budiului pentru constructii
Budiului, Târgu Mureș

Particularități

Gard	nu
Media	fără informații
Tip acces	nepavat
Imprejurimi	padure

Prezentare generală

Suprafață utilă	14.400 m ²
Tip teren	de construit
Locație	urbana
Dimensiuni	113 x 128 m
Vizionare la distanță	Cere informații
Tip vânzător	privat

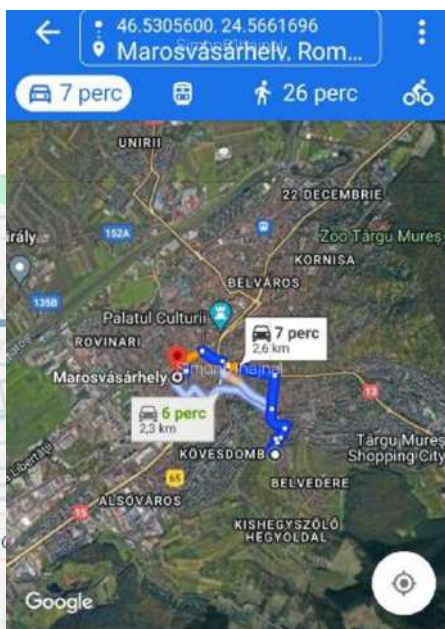
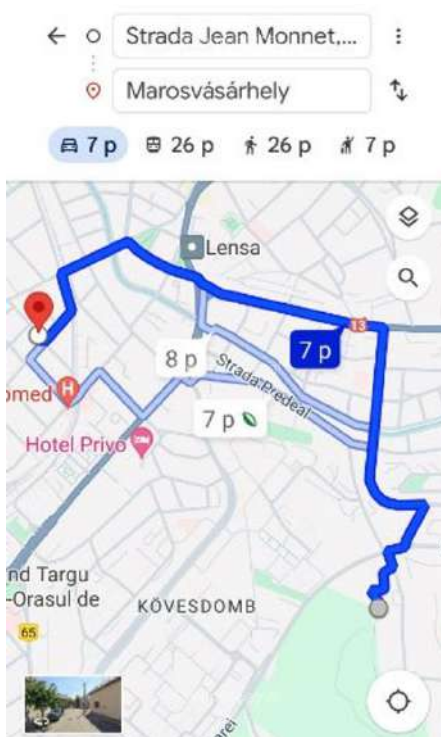
Descriere

Vand teren intravilan in suprafata de 14.400 in Targu Mures, zona Budiu (in spatele caselor noi). Zona frumoasa langa padure, pe care se poate construi, fie case dupa parcelare, fie alte constructii mai ample ce pot devenii atractive, pentru a fi vizitate/frecventate de locuitori.



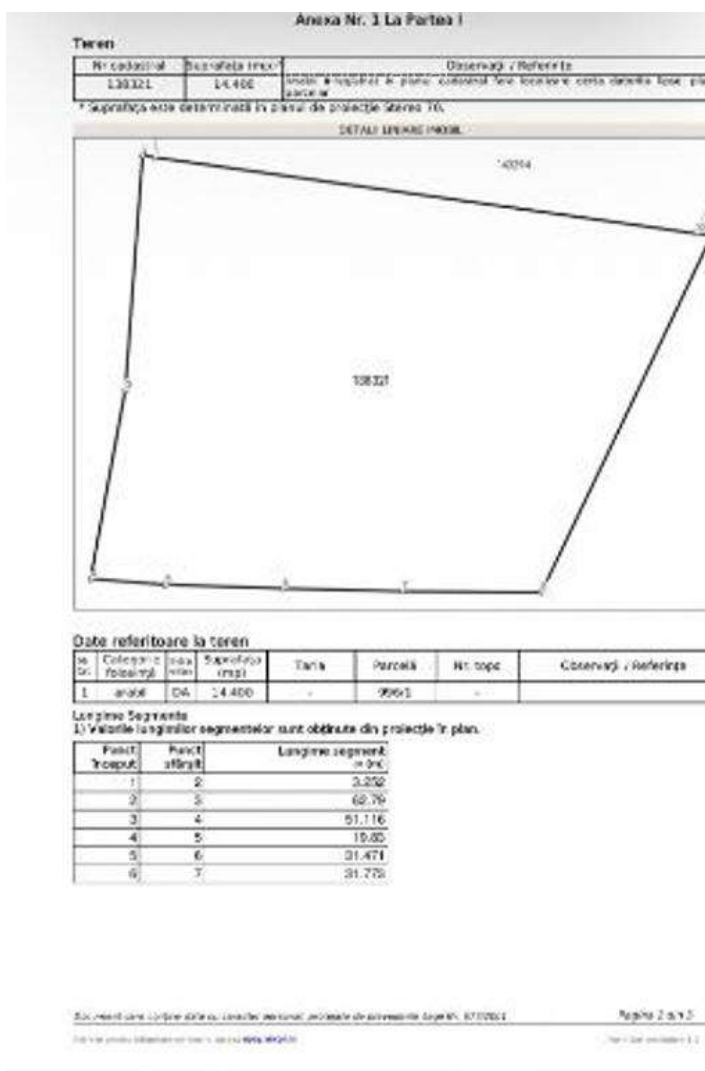
46.5305600, 24.5661696

GPS koordinátái a Bodoni teleknek



7 perc (2,6 km)

Ezen keresztül: Bulevardul 1 Decem...



Suprafață teren: 14.400 mp

Clasificare teren: Intravilan

Vând teren intravilan în Tg Mures zona Budiului pentru constructii

Vând teren intravilan în Tg Mures, zona Budiului pentru constructii. Terenul se află la zece minute de centrul orasului între Tg Mures si Crăciunesti pe deal, cu o priveliste foarte frumoasă. Mai jos sunt deja case construite cum se vede si în fotografii. Pretul terenului este 110 euro/MP

ID anunț: 4164320 Actualizat în: 30 Iulie 2025

Suprafață teren: 14.400 mp

Clasificare teren: Intravilan

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-targu-mures-calea-sighisoarei-15000mp-266973078>

De vanzare 1,5 ha in Targu Mures

Calea Sighisoarei, Târgu Mureș- Vezi Hartă

1.600.000 €

106.67 € / mp



Sup. teren: 15.000 mp

Tip: Construcții

Descriere teren

De vanzare, teren intravilan in Tg Mures, langa centura ocolitoare. Terenul este format din doua parcele, una de 7000 de metri patrati si una de 8000 de metri patrati. PARCELELE NU SE VAND SEPARAT!!! Pretul este de 1.650.000 de euro sau 106 euro/metrul patrat. Utilitati in zona, acces din Calea Sighisoarei prin strada Jean Monet. Informatii suplimentare, agent Ionut Marian tel.

ID anunț: XB5A13054Actualizat în: 18 Iulie 2025

Clasificare teren: Intravilan

Front strădal: 50 m

Nr. fronturi stradale: 2

Destinație Agricol



conform prevederilor din certificatele de urbanism și Regulamentul aferent Planului urbanistic general al Municipiului Târgu Mureș :

amplasarea: zona cartierului Valea Rece, periferică, cu caracter rezidențial (populație de etnie romă), între strada Valea Rece și strada Pășunii, respectiv zona străzii Paris din cartierul Belvedere, fără acces la drum public.

destinația: terenurile au categorie de folosință "arabil", conform extraselor de carte funciară, UTR-V2 zona spațiilor verzi, cu interdicție de construire. Totodată terenurile sunt afectate parțial de zona de protecție a conductelor de gaze naturale.

 Distribuie  Salvează



 Centru, Tarqu Mures, Mures

Nume*

Suprafață utilă:	1000 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	1000 m
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

+4U Numar de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare
și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu
interes răspunsul dvs.
Multumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) **mai mult**

Trimite mesajul

Teren de vanzare in zona Tudor, Subpadurii,
suprafata: 1000 mp.
Utilitati in fata terenului, la drum.
Drum prietruit, in curs de asfaltare.
Ultimele 2 parcele.
Pentru detalii nu ezitati sa ne contactati.
Oferit de Mures Imobiliare.

Mai puțin ^

Publicitate

Publicitate



Toate imaginile (7)

263 250 € 150 €/m²

 Targu Mures, Mures



 Afișează numărul

Nume[†]

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare
și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu
interes răspunsul dvs.
Multumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) **mai mult**

Trimite mesajul

Publicitate

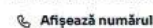
Publicitate

Dacă vă place această ofertă - sau pentru alte informații sunați la numărul de

[Distribuie](#) [Salvează](#)



Asigurare pentru locuința



+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare
și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu
interes răspunsul dvs.
Multumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) **mai mult**

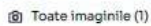
Trimite mesajul

Publicitate

Publicitate

Suprafață utilă:	2000 m ²
Tip teren:	fără informații
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agentie

Mai puțin



Asigurare pentru locuința.

Publicitate

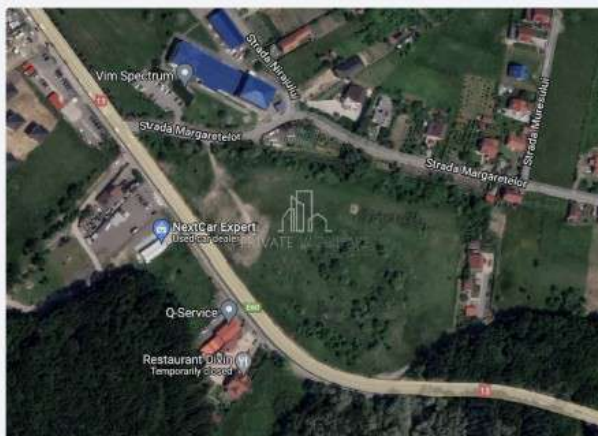
Mai puțin ^

Private imobiliare >

< Înapoi

Distribuire

Salvează



Teren 26 900 Mp intravilan De Vanzare, PUZ Aprobat, La E-60, Corunca

**1620
000 €**

60 €/m²

Corunca, Corunca, Mureș

 Publicitate
 Asigurare pentru locuința.

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	27000 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Vă oferim spre vânzare un Teren intravilan situat în Corunca la E-60 (vis-a-vis de Vim Spectrum) cu deschidere la 2 străzi, la E-60 și Strada Margaretelor, cu intrare de pe Strada Margaretelor dar se poate face și acces din E-60.

Terenul are PUZ aprobat pentru construire Showroom-uri și service auto dar acesta se poate schimba dacă este nevoie.
Acesta beneficiază de o poziție excelentă, fiind ideal pentru diferite activități, având un vad foarte bun fiind o zonă intens circulată.

Cei interesați pot achiziționa terenul la prețul de 60 Euro/Mp, prețul fiind negociabil.



Ovidiu Husar

Private imobiliare

Afișează numărul

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs.
Mulțumesc!

 Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) **mai mult**

Trimite mesajul

Publicitate

Publicitate

25

Site-ul de găsi imobiliare

+

Adaugă anunț

Cont nou

Intră în cont

Vânzare

Terenuri construcții

Județul Mureș

Târgu Mureș

Tudor

De vanzare teren intravilan in Tg. Mures

De vanzare teren intravilan in Tg. Mures

Tudor, Târgu Mureș - [Vezi Hartă](#)

140 €/ mp

140.000 € ↑

Rate de la 3.138 RON/lună [simulează credit](#)

to

Toth Sandor

Broker imobiliar

IMOBILSTAR CONSULTING S.R.L. (PRO)

0726

Vezi tot numărul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp

Facebook

Messenger

Copiază

Reportează anunț

Activează notificările

pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.

Descrizione

Imobilstar vinde o parcela de teren construitii in suprafata de 1000 mp, situat in cart. Tudor, str. Ramurelecu acces pe drum privat . Terenul are expunere sudica si vedere panoramica . Utilitatile sunt la capatul parcelei.
Pret 140 euro / mp

Specificații

ID anunt: X3VT0302K

Actualizat în: 02.06.2025

Suprafață teren:	1000 mp	Tip teren:	Construcții
Clasificare teren:	Intravilan	Front stradal:	1 m
Înclinație teren:	15.6° (28%)		

Facilități

Utilități

Utilitati in zona

in obilire.ro
Finanțe

Accesează **creditul potrivit** și
primești un **card cadou IKEA** să
îți faci **casa, acasă.**

10 aprilie - 10 iulie 2025
500 RON

Accesează credit

cu plăți termeni și condiții

Teren extravilan de vanzare in Targu Mures, la iesire spre Corunha, aproape de Shopping City. Terenul are o suprafata de 10.500 mp si deschiderea de 43 ml la E60. Terenul nu se parceleaza!

Cosmin Blaga - consultant imobiliar: **0759 ****** [Vezi tot numarul](#)

Actualizat în: 26.05.2025

Suprafață teren:	10500 mp	Tip teren:	Construcții
Clasificare teren:	Intravilan	Front stradal:	43 m
Nr fronturi stradale:	4		

Destinație	Agricol
Comision	%

inmobiliare.ro
finanțe

Accesezi **creditul potrivit** și
primești un **card cadou IKEA** să
îți faci **casa, acasă.**

10 aprilie - 10 Iulie 2025

500 RON

Accesează credit

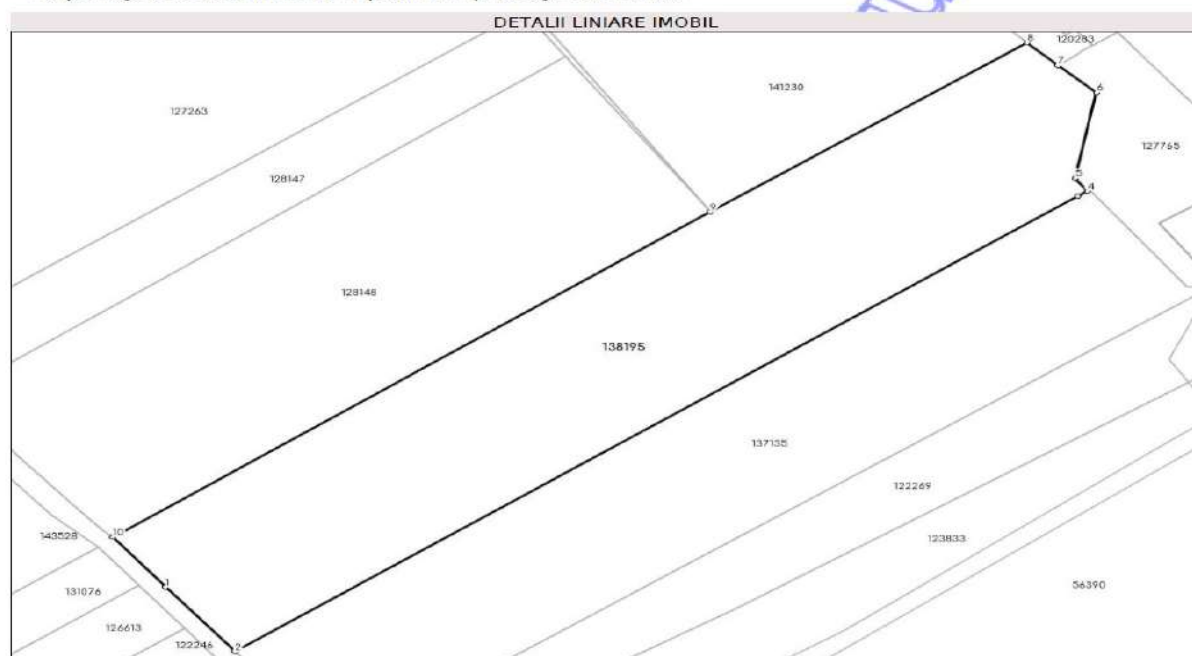
vezi aplicația termenii și condiții

Carte Funciară Nr. 138195 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Mureș
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
138195	10.500	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	livada	NU	10.500	11	576/2, 574/12	-	

zonă cu restricții - inel ocolitor - 1426 mp

25

Site-ul de găstri imobiliare

Adaugă anunț

Cont nou

Intră în cont

Teren 575 Mp Cu PUZ APROBAT ptr BLOC, Bd Pandurilor, Zona Tudor - 400.000 €

Tudor, Târgu Mureș - Vezi Hartă

Salvează

0755
Vezi tot numărul

TUDOR

Tudor, Târgu Mureș - Vezi Hartă

Rate de la 8.966 RON/lună
credit

simulează

Salvează

1

Ovidiu Husar

Consultant Imobiliar

Private Imobiliare

0755
Vezi tot numărul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp

Facebook

Messenger

Copiază

Reportează anunț

Activează notificările

pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.

25

Site-ul de găstri imobiliare

Adaugă anunț

Cont nou

Intră în cont

Teren 575 Mp Cu PUZ APROBAT ptr BLOC, Bd Pandurilor, Zona Tudor - 400.000 €

Tudor, Târgu Mureș - Vezi Hartă

Salvează

0755
Vezi tot numărul

Descriere

Vă oferim spre vânzare un teren intravilan situat pe Strada Predeal colt cu Bulevardul Pandurilor, în Cartierul Tudor, aproape de centru.

Acesta are o suprafață de 575 Mp.

Terenul are PUZ Aprobat pentru construcția unui bloc. POT propus de 65% iar CUT de 2,4. Proiect autorizat.

Cei interesați pot achiziționa terenul la prețul de 400 000 Euro, negociabil.

Dându-ne tot interesul în a fi de ajutor maxim clienților noștri... ne ajută să obținem rezultate mai bune și, ulterior, să ne bucurăm de recomandările clienților.

Cel mai frumos compliment pentru noi este recomandarea ta!

Crezi că această proprietate nu corespunde în totalitate nevoilor tale?

Dacă dorești să găsești PROPRIETATEA PERFECTĂ pentru tine și nu ai prea mult timp la dispoziție, CERE AJUTORUL AGENTULUI. Acesta îți va oferi alte SOLUȚII AVANTAJOASE.

CONTACTEAZĂ-NE ACUM, nu am dat greș cu nici un client!

[Citește mai puțin](#)

Specificatii

ID anunț: X6R013035

Actualizat în: 06.06.2025

Suprafață teren:

575 mp

Tip teren:

Construcții

Accesezi creditul potrivit și primești un card cadou IKEA să îți faci casa, acasă.

10 aprilie - 10 Iulie 2025

500 RON

Accesează credit

vezi condiții termen și acord

Autentificare Creare Cont + ADAUGĂ ANUNȚ

Tudor

Targu Mures, Mures

Acum 2 săptămâni

380.000 EUR

1/2

Salvează anunțul

BLITZ Romania
COMPANIE

07xx - AFIȘEAZĂ

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Autentificare Creare Cont + ADAUGĂ ANUNȚ

Clasificare teren	intravilan	Suprafața teren (m²)	1 200
Front stradal (metri)	10	Utilități	Nu

Blitz va ofera spre vânzare un teren generos de 1200 mp, situat într-o zonă excelentă, pe Bulevardul 1 Decembrie 1918, în cartierul Tudor, Târgu Mureș – una dintre cele mai căutate și dinamice zone ale orașului.

■ Caracteristici teren:

Suprafață totală: 1200 mp
Acces facil la toate utilitățile

În prezent, pe teren se află două construcții existente

■ Destinații posibile de dezvoltare:

Centru comercial / spații comerciale

Garaje / locuri de parcare

Imobil rezidențial P+2 (aproximativ 10 apartamente)

Zona beneficiază de trafic pietonal și auto. Acces rapid la transport în comun, școli, magazine și alte puncte de interes.

???? Pentru mai multe detalii sau pentru a programa o vizionare, nu ezitați să ne contactați!

Cod ofertă / ID BLITZ: P143962

BLITZ Romania
COMPANIE

07xx - AFIȘEAZĂ

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

[Caută după ID](#) | [CONTUL MEU \(HTTPS://COMPARIMOBILIARE.RO/LOGIN\)](#) | [\(HTTPS://COMPARIMOBILIARE.RO/CAUTA\)](#)



ADĂUGĂ ANUNȚ (HTTPS://COMPARIMOBILIARE.RO/ADAUGA-ANUNT)

☆☆☆☆

99.999 €

Salvează oferta preț

Tudor - Vanzare teren intravilan - Str. Sfantul Stefan, Tg. Mures

Tudor, Targu Mures (https://comparimobiliare.ro/terenuri-de-vanzare/targu-mures/tudor-vanzare-teren-intravilan-str-sfa-2411515f#mapSection)

SOLICITĂ VIZIONARE



Tudor - Vanzare teren intravilan - Str. Sfantul Stefan, Tg. Mures

ID: CI-12895

Tudor, Targu Mures (https://comparimobiliare.ro/terenuri-de-vanzare/targu-mures/tudor-vanzare-teren-intravilan-str-sfa-2411515f#mapSection)

P+G Suprafață
D+G **501 mp**

P+G Preț / MP
D+G **199 €**

Like Comentează Share

Caracteristici

- ✓ Etaj -
- ✓ PUZ
- ✓ PUD
- ✓ Canalizare
- ✓ Apa curentă
- ✓ Gaz
- ✓ Toate utilitățile
- ✓ Intravilan

Descriere

ANUNȚ POSTAT DE AGENȚIA MAO IMOBILIARE

Echipa Mao Imobiliare propune spre vânzare teren intravilan în cartierul Tudor, strada Sfantul Stefan, aproape de toate punctele de interes.

Terenul are o suprafață de 501 mp, acte în zi, drum cu acces strada asfaltată, are toate utilitățile necesare, apă, gaz, curent, canalizare, PUZ, PUD, autorizație de construire aprobată, proiect casa D+P+M, de aproximativ 270 mp.

Cei interesați pot achiziționa terenul la prețul de 99.999 euro, ne puteți contacta la numerele de Ramona sau Horatiu. Cu stima, echipa Mao Imobiliare.

Vrei să vezi imobilul?

Selecționează ziua și ora când dorești să vezi imobilul și vei fi sunat pentru confirmare:

Numărul tău de telefon *

Ziua * Ora *

☐ Donec să fii sunat și când apar alte oferte similare.

Solicită Vizionare

Sună pentru mai multe detalii

SUNĂ

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-corunca-600-mp-limita-cu-tg-mures-in-spate-la-richter-gedeon-IDAUnb>



Teren Corunca 600 mp, limita cu Tg. Mures, in spate la Richter Gedeon

84 000 €

140 €/m²

Corunca, Mures

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 600 m²

Tip teren: intravilan

Gard: nu

Tip acces: asfaltat nepavat

Media: electricitate gaz canalizare apă curentă

Tip vânzător: agenție

Mihai Moldovan – Agentia "VELA Imobiliare"

De vânzare teren situat în Corunca, la limita cu Tg. Mureș, în spate la Richter Gedeon.

Se intră pe lângă Vila Chesa, iar apoi în partea stângă.

Suprafața de 600 mp.

Deschidere la strada de 17,5 ml.

Terenul este intravilan, cu destinație de construcții exclusiv rezidențiale.

Este situat între case nou construite.

Toate utilitățile de rețea sunt la limita terenului.

Terenul este plat.

Zona este excelentă pentru locuit, poziția terenului fiind una privilegiată.

Nu se percepe comision cumpărătorului.

Alăturat, opțional, se mai poate cumpăra o parcelă de 1100 mp.

Acest anunț este postat de Agentia "VELA Imobiliare".

ID: 8796509

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-corunca-1100-mp-limita-cu-tg-mures-in-spate-la-richter-gedeon-IDAUnj>



Teren Corunca 1100 mp, limita cu Tg. Mureș, în spate la Richter Gedeon

143 000 €

130 €/m²

Corunca, Mureș

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 1100 m²

Tip teren: intravilan

Tip acces: asfaltat nepavat

Imprejurimi:

electricitate gaz canalizare apă curentă

Tip vânzător: agenție

Mihai Moldovan – Agentia "VELA Imobiliare"

De vânzare teren situat în Corunca, la limita cu Tg. Mureș, în spate la Richter Gedeon.

Se intră pe lângă Vila Chesa, iar apoi în partea stângă.

Suprafața de 1100 mp.

Deschidere la strada de 37,5 ml, putând fi parcelat în două.

Terenul este intravilan, cu destinație de construcții exclusiv rezidențiale.

Este situat între case nou construite.

Toate utilitățile de rețea sunt la limita terenului.

Zona este excelentă pentru locuit, poziția terenului fiind una privilegiată.

Nu se percepe comision cumparatorului.

Alăturat, optional, se mai poate cumpara o parcela de 600 mp.

Acest anunt este postat de Agentia "VELA Imobiliare".

ID: 8796517

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-IDD76O#map>



Teren intravilan de vanzare

133 000 €

190 €/m²

Corunca, Mures

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 700 m²

Tip vânzător: agenție

Vand teren intravilan, pozitie desosebita, la intratea in Targu Mures dinspre Corunca, zona vila Kesa.

Terenul dispune de toate utilitatile.

Terenul dispune de o suprafata de minim 700 mp pana la 1.500 mp

ID: 9322122

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-cu-puz-rezidenial-2400mp-deschidere-de-80m-neparcel-IDAiUa>



Teren intravilan cu PUZ rezidențial 2400mp deschidere de 80m neparc.

250 000 €

104 €/m²

Corunca, Mures

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 2400 m²

Tip teren: de construit

Localizare: suburbana

Dimensiuni: 80*30 m

Tip acces: nepavat

Media: electricitategazcanalizareapă curentă

Tip vânzător: agenție

De vanzare teren intravilan de 2400 mp, cu deschidere de 80 m la strada, zona rezidentiala noua, terenul nu este parcelat dar se poate parcela treptat fara puz, in 3 sau 4 buc., toate utilitatile sunt pe strada.

ID: 8652482

3.2. Analiza pentru cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare definită în Standardele de evaluare a bunurilor este: „Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului.”

Ca și valoarea de piață, cea mai buna utilizare este un concept de piață. Prin analiza CMBU, se identifică cea mai competitivă și mai profitabilă utilizare a proprietății imobiliare.

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale raportului de evaluare.

Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Conceptul se bazează pe următoarele patru criterii din definiția CMBU, condiții care trebuie îndeplinite de imobilele analizate, criterii ce trebuie urmărite cu strictețe în cazul unei investiții imobiliare

Orice variantă alternativă de utilizare trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Tipul imobilului	teren intravilan suprafață de 1.552 m ²
Amplasare	zonă periferică
Caracterul zonei	zonă mixtă rezidențială/nerezidențială
Utilizare actuală	teren edificat cu depozit
Utilizare posibilă, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață	teren pentru construcții nerezidențiale.
Cerința de a fi permisă	permisă legal (restricții, condiționări parțial)

legal

Utilizare alternativă nu este cazul

Analiza fezabilității
financiare nu este necesară

Având în vedere cele prezentate mai sus, caracteristicile fizice, juridice și economice ale activului de evaluat și scopul lucrării, cea mai bună utilizare este funcțiunea, destinația descrisă la capitolul 2.

3.3. Aplicarea abordărilor în evaluare

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează cele trei abordări în evaluare: abordarea prin piață; abordarea prin venit; abordarea prin cost.

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de utilizarea desemnată a evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

Evaluatorul poate utiliza o singură metodă de evaluare atunci când datele de intrare concrete sau observabile sunt suficiente pentru a ajunge la o concluzie credibilă. În caz contrar, ar trebui să ia în considerare mai multe abordări în evaluare și metode de evaluare. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia, utilizare care trebuie analizată și argumentată în cadrul raportului de evaluare.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația vânzărilor, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația vânzărilor este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația vânzărilor, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: metodele capitalizării directe – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare și metoda actualizării – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

Atunci când este utilizată metoda comparației vânzărilor, prevederile generale descrise în secțiunea „Abordarea prin piață” a GEV630, privind selectarea vânzărilor/ofertelor de pe piață și procesul de ajustare, pot fi aplicate pentru evaluarea terenului.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, accesul, utilitățile disponibile, zonarea, precum și orice alte caracteristici cu impact semnificativ asupra valorii.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului subiect este extrasă din prețul de vânzare al unor proprietăți construite prin scăderea valorii contribuției construcțiilor acestora, valoare estimată prin metoda costului de înlocuire net.

Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare aflate în locații specifice.

Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.

Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut și de susținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).

Aceste metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare, exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber.

Metoda reziduală, prezentată în SEV 233 Proprietatea în curs de construire, poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții: valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie; venitul net din exploatare dintr-un singur an, generat de proprietatea imobiliară, este stabilizat și este cunoscut sau poate

fi estimat; pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare/actualizare pentru teren/proprietate; există autorizație de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare/actualizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.

Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare. Aplicarea metodei presupune un volum semnificativ de date de intrare (de exemplu, costuri de parcelare, amenajare, asigurare utilități, prețuri de vânzare, durata procesului etc.), ipoteze care trebuie prezentate și argumentate în raport.

Dintre metodele de evaluare a terenului:

- comparație: s-a aplicat – există informații de piață
- extracția: nu s-a aplicat – nu este adecvată
- alocarea: nu s-a aplicat – informații de piață insuficiente
- metoda reziduală: nu s-a aplicat – informații de piață insuficiente
- capitalizarea rentei funciare: nu s-a aplicat – nu este adecvată
- analiza parcelării și dezvoltării: nu s-a aplicat – nu este adecvată

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația vânzărilor.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente de proprietăți similare cu proprietatea subiect.

Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri care nu sunt afectate semnificativ de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării (menționate pe piața imobiliară sub termenul de „oferte active”).

Atunci când există informații disponibile privind prețurile bunurilor comparabile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată. Neaplicarea acestei abordări nu poate fi însă justificată prin invocarea lipsei informațiilor suficiente în condițiile în care acestea puteau fi obținute de către evaluator printr-o documentare corespunzătoare.

Prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind prețurile activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații, datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

- tehnicile cantitative: analiza pe perechi de date; analiza pe grupe de date; analiza datelor secundare; analiza statistică; analiza costurilor; capitalizarea diferențelor de venit.
- tehnicile calitative: analiza comparațiilor relative; analiza tendințelor; analiza clasamentului; interviuri.

Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe semnificative (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari, necesare a fi aplicate. Abordarea prin piață utilizează informații despre vânzările unor active identice sau asemănătoare cu activul subiect, pentru obținerea unei indicații asupra valorii.

Dacă există puține vânzări finalizate recente sau când accesul evaluatorilor la vânzări recente finalizate este restricționat prin diverse prevederi specifice cadrului legal sau când sunt puține informații disponibile publicului larg, evaluatorul poate lua în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt publicate sau oferite spre vânzare (oferte active), cu condiția ca relevanța acestor informații să fie stabilită clar, analizată critic și argumentată.

În cazul în care se utilizează prețurile de listare sau ofertele de vânzare sau cumpărare, importanța acordată prețului de listare/ofertă ar trebui să se bazeze pe informațiile existente privind negocierea prețului și pe timpul de expunere pe piață a listării/ofertei. De exemplu, unei înțelegeri (verbală sau scrisă) care reprezintă un angajament obligatoriu de a cumpăra sau a vinde un activ la un anumit preț poate să i se acorde o încredere/importanță mai mare decât unui preț cotat, care nu reprezintă un angajament obligatoriu.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de unitățile de comparație adecvate specificului proprietății subiect.

În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, caracteristici juridice, componentele non-imobiliare ale proprietății.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect.

În această etapă, evaluatorul trebuie să considere următoarele: intervalul de valori rezultate; numărul de ajustări aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile; totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă absolută (adică ajustare brută - valoric și procentual); totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă algebrică (adică ajustare netă - valoric și procentual); alte tehnici de estimare a diferențelor dintre proprietatea subiect și proprietățile comparabile; orice ajustare deosebit de mare aplicată prețurilor proprietăților comparabile ce ar putea descalifica proprietatea ca fiind comparabilă.

Consider că în cazul activului subiect abordarea prin piață corespunde cerințelor de comparabilitate, relevanță și credibilitate a informațiilor, implicit a rezultatului, concluziilor. Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

În cadrul acestui raport a fost aplicată una dintre *tehnicele cantitative*, și anume *analiza pe perechi de date*.

În cap 3.1. sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cele evaluate. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine.

Proprietățile comparabile sunt reale (pot fi identificate) și au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice.

Ofertele identificate, utilizate ca comparabile sunt oferte actuale existente pe piață.

Am selectat terenuri cu destinații similare apropiate de proprietatea subiect, amplasate în zone similare ca atractivitate considerate adecvate din punctul de vedere a caracteristicilor fizice.

Opinia mea este că amplasarea, destinația și dimensiunea sunt elementele primordiale ce trebuie luate în considerare la alegerea comparabilelor.

Caracteristicile fizice și juridice ale terenului au fost prezentate la capitolul 2.

Evaluarea s-a realizat în baza documentelor furnizate de client (extras de carte funciară, certificate de urbanism).

Evaluarea se realizează în ipoteza că terenul are destinație mixtă comercială și/sau rezidențială.

Se presupune că nu există restricții legale în privința utilizării considerate.

În anexa nr. 1. este prezentată procedura de aplicare a metodei și *Grila comparațiilor de piață*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietății analizate.

Aceasta a fost estimată la:

1.021.200 lei echivalent a 200.670 €

Valoarea unitară = 129,3 €/m²

Valoarea nu include T.V.A.

3.4. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Raționamentul profesional care a stat la baza selectării rezultatului final și a stabilirii concluziei asupra valorii a avut în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de utilizarea desemnată a evaluării.

Selectarea și argumentarea abordărilor, metodelor și tehnicilor de evaluare adecvate depinde de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, precum și de raționamentul profesional al evaluatorului

Luând în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită abordare, având în vedere tipul de proprietate și scopul evaluării este abordarea prin piață.

Această metodă îndeplinește criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.

Nu s-a aplicat o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, întrucât poate fi aplicată doar o singură abordare în evaluare, adecvată și bazată pe informații de piață suficiente, verificate și credibile.

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport.

Valoarea a fost exprimată ținând seama de caracteristicile juridice, fizice și economice ale imobilului, condițiile actuale de piață.

Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra valorii justă a fost rotunjită la zece euro întreagă. S-a făcut și conversia valorii în lei, rezultatul fiind rotunjit, la zece lei întreagă.

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că valoarea de piață este:

1.021.200 lei echivalent a 200.670 €

Nr. crt.	Denumire imobil	Extras CF	Suprafață (m ²)	Valoarea de piață (lei)	Valoarea de piață (€)	Valoarea unitară (€/m ²)
1	Teren intravilan	137304	1.552	1.021.200	200.670	129,3
	Total		1.552	1.021.200	200.670	

Valoarea nu include T.V.A.

Anexa nr. 1. Evaluarea terenului

Terenul subiect este:

Nr. crt.	Denumire imobil	Extras CF	Suprafață (m ²)
1	Teren intravilan	137304	1.552

Având în vedere caracteristicile fizice, economice, informațiile disponibile am aplicat abordarea prin piață.

În cadrul abordării prin piață a fost aplicată una dintre tehnicile cantitative, și anume analiza pe perechi de date.

Pentru estimarea valorii unitare a terenului (€/m²) s-a folosit metoda comparației directe utilizând ca și criteriu de comparație prețul/m², iar ca și proprietăți comparabile s-au folosit proprietăți imobiliare formate din terenuri libere situate în extravilan, în zone comparabile terenului analizat.

Am utilizat ca surse de informații oferte extrase din paginile de internet de specialitate cu ofertele agențiilor imobiliare, persoanelor particulare.

În cap. 3.1. sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine.

Comparabilele selectate, utilizate în calcule sunt prezentate în continuare.

Comparabila A

The screenshot displays a real estate listing on the website **imobiliare.ro**. The header includes the site logo and navigation links. The main title is "Teren de vanzare in Targu Mures" (Land for sale in Targu Mures), with a subtitle "Tudor, Târgu Mureș - Vezi Hartă" (See Map). The price is listed as **1.590.000 €** (151.43 €/mp). A satellite map shows the location of the plot, with a search icon and a "Salvează" (Save) button. To the right, there is a contact section for **Cosmin Blaga**, Broker Owner, with a phone number **0759** and a "Trmite mesaj" (Send message) button. Below this, there are social media sharing options for WhatsApp, Facebook, Messenger, and Email. A "Raportează anunț" (Report ad) button is also present. At the bottom, there is a notification bell icon and a link to "Activează notificările" (Activate notifications).

Descriere

Teren extravilan de vanzare in Targu Mures, la iesire spre Corunca, aproape de Shopping City. Terenul are o suprafata de 10.500 mp si deschiderea de 43 m la E60. Terenul nu se parceleaza!

Pret vanzare: 152 Euro/mp

Cosmin Blaga - consultant imobiliar: [0759 ****](tel:0759****)

[Vezi tot numărul](#)

[Citește mai puțin](#)

Specificații

ID anunț: XB5A13052

Actualizat în: 26.05.2025

Suprafață teren:	10500 mp	Tip teren:	Construcții
Clasificare teren:	Intravilan	Front stradal:	43 m
Nr fronturi stradale:	4		



Facilități

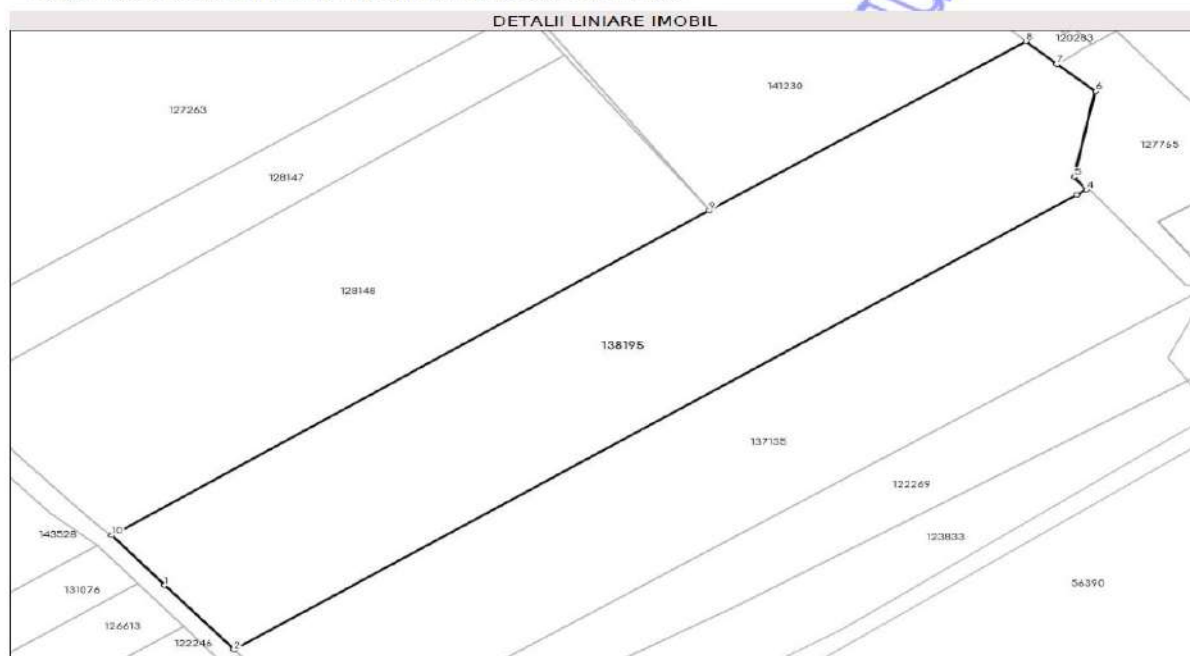
Destinație	Agricol
Comision	%

Carte Funciară Nr. 138195 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Mureș
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
138195	10.500	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	livada	NU	10.500	11	576/2, 574/12	-	

zonă cu restricții - inel ocolitor - 1426 mp

Comparabila B

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-corunca-1100-mp-limita-cu-tg-mures-in-spate-la-richter-gedeon-IDAUnj>



Teren Corunca 1100 mp, limita cu Tg. Mures, in spate la Richter Gedeon

143 000 €

130 €/m²

Corunca, Mures

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 1100 m²

Tip teren: intravilan

Tip acces: asfaltat nepavat

Imprejurimi:

electricitate gaz canalizare apă curentă

Tip vânzător: agenție

Mihai Moldovan – Agentia "VELA Imobiliare"

De vanzare teren situat in Corunca, la limita cu Tg. Mures, in spate la Richter Gedeon.

Se intra pe langa Vila Chesa, iar apoi in partea stanga.

Suprafata de 1100 mp.

Deschidere la strada de 37,5 ml, putand fi parcelat in doua.

Terenul este intravilan, cu destinatie de constructii exclusiv rezidentiale.

Este situat intre case nou construite.

Toate utilitatile de retea sunt la limita terenului.

Zona este excelenta pentru locuit, pozitia terenului fiind una privilegiata.

Nu se percepe comision cumparatorului.

Alaturat, optional, se mai poate cumpara o parcela de 600 mp.

Acest anunt este postat de Agentia "VELA Imobiliare".

ID: 8796517

Comparabila C

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-targu-mures-calea-sighisoarei-15000mp-266973078>

De vanzare 1,5 ha in Targu Mures

Calea Sighisoarei, Târgu Mureș- Vezi Hartă

1.600.000 €

106.67 € / mp



Sup. teren: 15.000 mp

Tip: Construcții

Descriere teren

De vanzare, teren intravilan in Tg Mures, langa centura ocolitoare. Terenul este format din doua parcele, una de 7000 de metri patrati si una de 8000 de metri patrati. PARCELELE NU SE VAND SEPARAT!!! Pretul este de 1.650.000 de euro sau 106 euro/metrul patrat. Utilitati in zona, acces din Calea Sighisoarei prin strada Jean Monet. Informatii suplimentare, agent Ionut Marian tel.

ID anunț: XB5A13054Actualizat în: 18 Iulie 2025

Clasificare teren:Intravilan

Front stradal:50 m

Nr. fronturi stradale:2

Destinație Agricol



conform prevederilor din certificatele de urbanism și Regulamentul aferent Planului urbanistic general al Municipiului Târgu Mureș :

amplasarea: zona cartierului Valea Rece, periferică, cu caracter rezidențial (populație de etnie romă), între strada Valea Rece și strada Pășunii, respectiv zona străzii Paris din cartierul Belvedere, fără acces la drum public.

destinația: terenurile au categorie de folosință "arabil", conform extraselor de carte funciară, UTR-V2 zona spațiilor verzi, cu interdicție de construire. Totodată terenurile sunt afectate parțial de zona de protecție a conductelor de gaze naturale.

Comparabila D

<https://www.imoradar24.ro/oferta/teren-de-vanzare-targu-mures-budiului-14400mp-731577>

Vând teren intravilan în Tg Mures zona Budiului pentru construcții

Budiului, Târgu Mureș

Particularități

Gard **nu**

Media **fără informații**

Tip acces **nepavat**

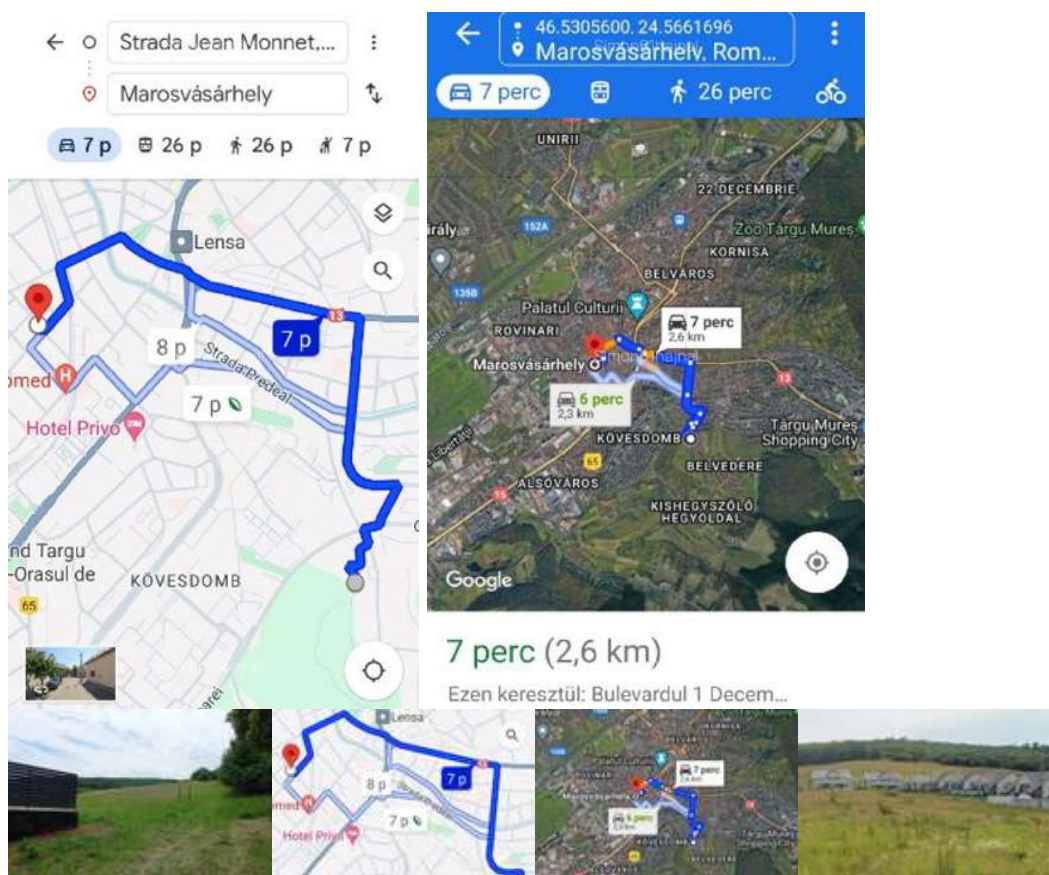
Imprejurimi **padure**

Prezentare generală

Suprafață utilă	14.400 m²
Tip teren	de construit
Locație	urbana
Dimensiuni	113 x 128 m
Vizionare la distanță	Cere informații
Tip vânzător	privat

Descriere

Vand teren intravilan in suprafata de 14.400 in Targu Mures, zona Budiu (in spatele caselor noi). Zona frumoasa langa padure, pe care se poate construi, fie case dupa parcelare, fie alte constructii mai ample ce pot devenii atractive, pentru a fi vizitate/frecventate de locuitori.



Suprafață teren: 14.400 mp

Clasificare teren: Intravilan

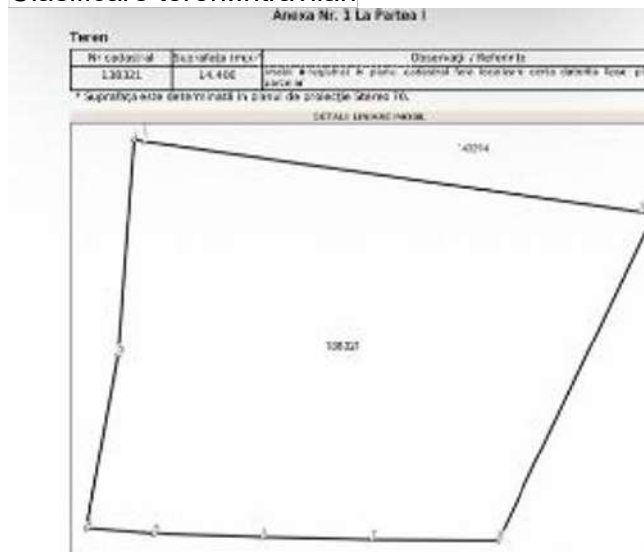
Vând teren intravilan în Tg Mures zona Budiului pentru constructii

Vând teren intravilan în Tg Mures, zona Budiului pentru constructii. Terenul se află la zece minute de centrul orasului între Tg Mures si Crăciunesti pe deal, cu o priveliste foarte frumoasă. Mai jos sunt deja case construite cum se vede si în fotografii. Pretul terenului este 110 euro/MP

ID anunț: 4164320 Actualizat în: 30 Iulie 2025

Suprafață teren: 14.400 mp

Clasificare teren: Intravilan



Date referitoare la teren

nr. crt.	Coloană 2	Coloană 3	Coloană 4	Coloană 5	Coloană 6	Coloană 7	Coloană 8
1.	anot	DA	24.400	-	9990	-	-

Luarea Segmente

1) Valorile la segmente sunt obținute din proiecte în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Longime segment
1	2	3.252
2	3	62.79
3	4	51.116
4	5	19.25
5	6	31.471
6	7	31.775

Document care cuprinde date cu caracter personal: actiune de achiziție de teren nr. 87/2021

Page 2 din 3

Document care cuprinde date cu caracter personal: actiune de achiziție de teren nr. 87/2021

Page 2 din 3

Cota de Pondere Nr. 330327 Corunca Târgu Mureș, Calea Sighișoarei, nr. 94

Punct început	Punct sfârșit	Longime segment
7	8	35.368
8	9	105.36
9	10	4.190
10	11	145.726

Longime segmente sunt determinate în planul de proiect de teren și sunt rotunjite la 2 zecimale.

Distanta dintre puncte este formată din segmente care au o lungime mai mică decât valoarea 5 milimetri.

Nr. crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație:			
			A	B	C	D
0	Tipul comparabilei:		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
1	Dreptul de proprietate transmis:	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale:	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
3	Condiții de vânzare:	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
4	Condiții de finanțare:	normale	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pieței	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
7	Localizare:	Târgu Mureș Calea Sighișoarei, nr. 94.	Târgu Mureș, ieșire spre Corunca	Corunca limita cu Tg. Mureș, în spate la Richter Gedeon	Între strada Valea Rece și strada Pășunii, respectiv zona străzii Paris din cartierul Belvedere	Între Tg Mureș și Crăciunesti pe deal
8	Acces	Drum acces 300 m din Calea Sighișoarei	șosea amenajată DN13-E60	drum secundar, lângă Vila Chesa	fără acces la drum public	drum secundar, neamenajat
9	Suprafață	1.552	10.500	1.100	15.000	14.400
10	Topografie:	plat	plat	plat	pantă, denivelări	plat
11	Forma; raport L/I:	regulată, dreptunghi, front 38,69 m	regulată, front 43 m	regulată, front 37,5 m	neregulată	regulată 113 x 128
12	Utilități:	adiacent	adiacent	adiacent	adiacent	adiacent
13	Destinație; utilizare	intravilan, C-C funcțiuni mixte	extravilan L, funcțiuni industriale, servicii	intravilan C-C, funcțiuni rezidențiale	intravilan A, UTR-V2 zona spațiilor verzi	intravilan A, funcțiuni rezidențiale
14	Alte aspecte	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Preț total (Euro):		1.590.000	143.000	1.600.000	1.584.000
	Preț unitar (€/mp):		151,43	130,00	106,67	110,00

Principalele elemente de comparație și analiza datelor de piață sunt prezentate sub formă tabelară.

Ajustări	Subiect	Proprietățile imobiliare comparabile			
		A	B	C	D
Ajustări specifice tranzacției					
Preț de ofertă (€/mp)	?	151,4	130,0	106,7	110,0
Tipul tranzacției		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Ajustare (%)		-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Ajustare (€)		-7,6	-6,5	-5,3	-5,5
Preț ajustat (€/mp)		143,9	123,5	101,3	104,5
Drepturi de propr transmise	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		143,9	123,5	101,3	104,5
Restricții legale:	nu sunt	restricții 1.426 mp inel ocolitor	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Comparabilitate		inferior	similar	similar	similar
Ajustare (%)		-9,5%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		-13,7	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		130,2	123,5	101,3	104,5
Condiții de vânzare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		130,2	123,5	101,3	104,5
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale	normale
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		130,2	123,5	101,3	104,5
Condiții piață	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		130,2	123,5	101,3	104,5

Ajustări	Subiect	Proprietățile imobiliare comparabile			
		A	B	C	D
Chelt. necesare imediat după cumpărare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		130,2	123,5	101,3	104,5
Ajustări specifice proprietății					
Localizare	Târgu Mureș Calea Sighișoarei, nr. 94.	Târgu Mureș, ieșire spre Corunca	Corunca limita cu Tg. Mures, in spate la Richter Gedeon	Între strada Valea Rece și strada Pășunii, respectiv zona străzii Paris din cartierul Belvedere	Între Tg Mures si Crăciunesti pe deal
Comparabilitate		similară	inferior	inferior	inferior
Ajustare (%)		0,0%	5,0%	10,0%	10,0%
Ajustare (€)		0,0	6,2	10,1	10,5
Preț ajustat (€/mp)		130,2	129,7	111,5	115,0
Acces	Drum acces 300 m din Calea Sighișoarei	șosea amenajată DN13-E60	drum secundar, langa Vila Chesa	fără acces la drum public	drum secundar, neamenajat
Comparabilitate		superior	similar	inferior	inferior
Ajustare (%)		-10,0%	0,0%	10,0%	10,0%
Ajustare (€)		-13,0	0,0	11,1	11,5
Preț ajustat (€/mp)		117,1	129,7	122,6	126,4
Suprafața (mp)	1.552	10.500	1.100	15.000	14.400
Comparabilitate		inferioară	superioară	inferioară	inferioară
Ajustare (%)		5,1%	-0,3%	7,7%	7,3%
Ajustare (€)		6,0	-0,3	9,4	9,2
Preț ajustat (€/mp)		123,1	129,3	132,0	135,7
Topografie	plat	plat	plat	pantă, denivelări	plat
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		123,1	129,3	132,0	135,7
Forma; raport L/I	regulată, dreptunghi, front 38,69 m	regulată, front 43 m	regulată, front 37,5 m	neregulată	regulată 113 x 128
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar

Ajustări	Subiect	Proprietățile imobiliare comparabile			
		A	B	C	D
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		123,1	129,3	132,0	135,7
Utilități	adiacent	adiacent	adiacent	adiacent	adiacent
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		123,1	129,3	132,0	135,7
Destinație / Utilizare	intravilan, C-C funcțiuni mixte	extravilan L, funcțiuni industriale, servicii	intravilan C-C, funcțiuni rezidențiale	intravilan A, UTR-V2 zona spațiilor verzi	intravilan A, funcțiuni rezidențiale
Comparabilitate		inferioară	similară	similară	superioară
Ajustare (%)		5,0%	0,0%	0,0%	-10,0%
Ajustare (€)		6,2	0,0	0,0	-13,6
Preț ajustat (€/mp)		129,3	129,3	132,0	122,1
Alte aspecte	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		129,3	129,3	132,0	122,1
Ajustare totală netă (€)		-14,6	5,8	30,7	17,6
Ajustare totală netă (%)		-10,1%	4,7%	30,3%	16,9%
Ajustare totală brută (€)		38,8	6,5	30,7	44,8
Ajustare totală brută (%)		27,0%	5,3%	30,3%	42,8%
Valoare de piață unitară (€/mp)		129,3			
Valoare de piață totală		200.670 €			
		1.021.200 lei			

Cea mai mică ajustare brută este realizată pentru proprietatea comparabilă B, ceea ce înseamnă că aceasta are asemănarea cea mai mare cu proprietatea subiect motiv pentru care vom utiliza în evaluarea terenului proprietății subiect valoarea unitară ajustată a acestei comparabile.

Ajustări:

În afară de tipul tranzacției, și restricții nu au fost necesare ajustări pentru criteriile specifice tranzacției, toate proprietățile comparabile sunt oferte actuale, nu conțin clauze care să influențeze prețul. Având în vedere că prețurile afișate în oferte sunt negociabile și perioada de marketare sunt îndelungate, am aplicat marjă negociere de 5%.

S-au aplicat ajustări la proprietatea comparabilă A pentru restricții legale, întrucât 1.426 mp din suprafața totală de 10.500 mp, este teren propus pentru expropriere (inel ocolitor).

Au fost necesare ajustări pentru criteriile specifice proprietății, în speță: pentru localizare, acces, suprafață, front stradal și destinație .

Ajustările pentru localizare se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți datorită localizării într-o zonă. Evaluatorul trebuie să identifice dacă piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Proprietățile comparabile B, C și D sunt terenuri situate în zone inferioare din punct de vedere imobiliar, s-au aplicat ajustări pozitive.

Proprietatea comparabilă A este situat în zonă similară din punct de vedere imobiliar, nu sunt necesare ajustări.

Pentru acces s-au realizat ajustări având în vedere că pentru terenurile cu drum de acces reglementat prețurile de echilibru sunt mai mari decât cele fără acces. Proprietatea comparabilă A este teren cu acces la DN13, s-au aplicat ajustări negative .

Proprietățile comparabile C și D sunt terenuri cu accese inferioare (fără acces și drum acces neamenajat), s-au aplicat ajustări pozitive

Pentru suprafață s-au realizat ajustări având în vedere că terenurile comparabile A, C și D sunt de dimensiuni mai mari. În general terenurile cu dimensiuni mai mici sunt mai scumpe, prețul evoluează invers proporțional cu suprafața.

Piața recunoaște diferențe de preț pentru forma, dispunerea terenului.

Proprietățile comparabile au formă regulată, cu laturi, front corespunzător, ușor de mobilat urbanistic, nu necesită ajustări.

Pentru destinație, s-au realizat ajustări având în vedere că prețul terenurilor având categorie de folosință arabil, livadă este inferioară celor curți-construcții .

Proprietățile comparabile au potential economic, însă comparabila A este în extravilan, Comparabila C în zonă de spații verzi și D destinație rezidențială. Terenurile agricole, pentru a putea fi construite trebuie scoase din circuitul agricol. Pe lângă costurile generate de

aceste operațiuni, realizarea de studii, planuri urbanistice, avize presupun efort financiar ce nu poate fi neglijat.

Am aplicat ajustări pozitive proprietăților comparabile A și C, negative proprietății comparabile D.

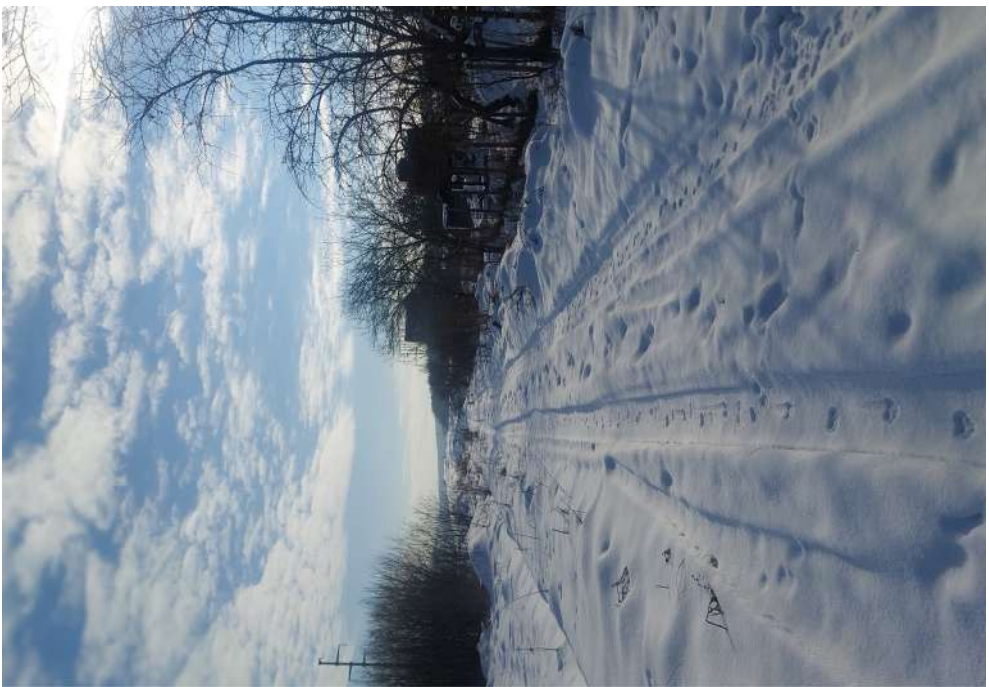
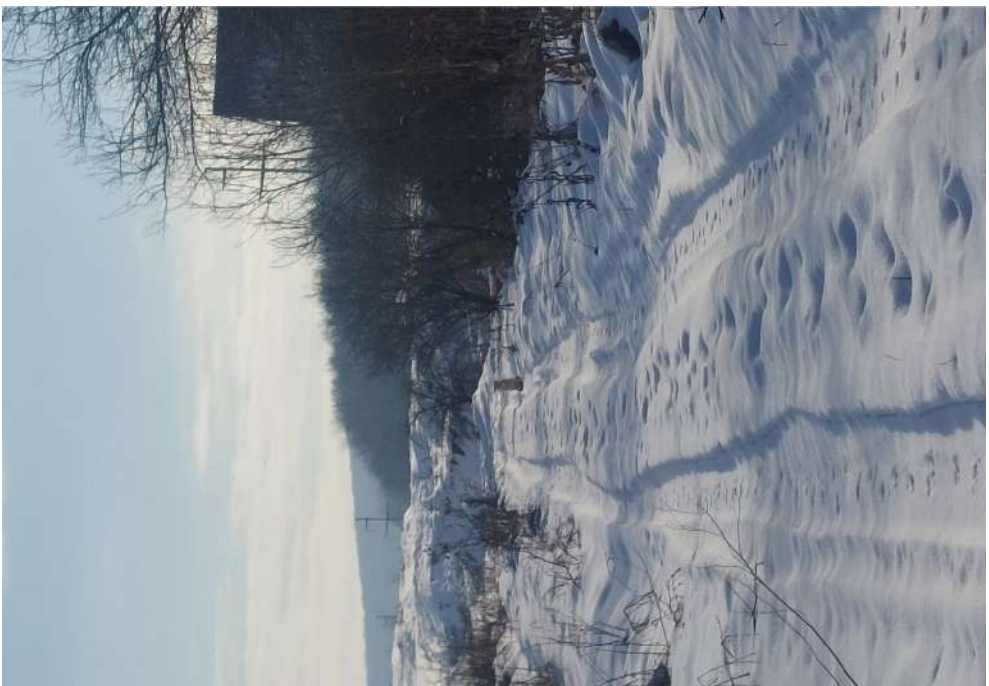
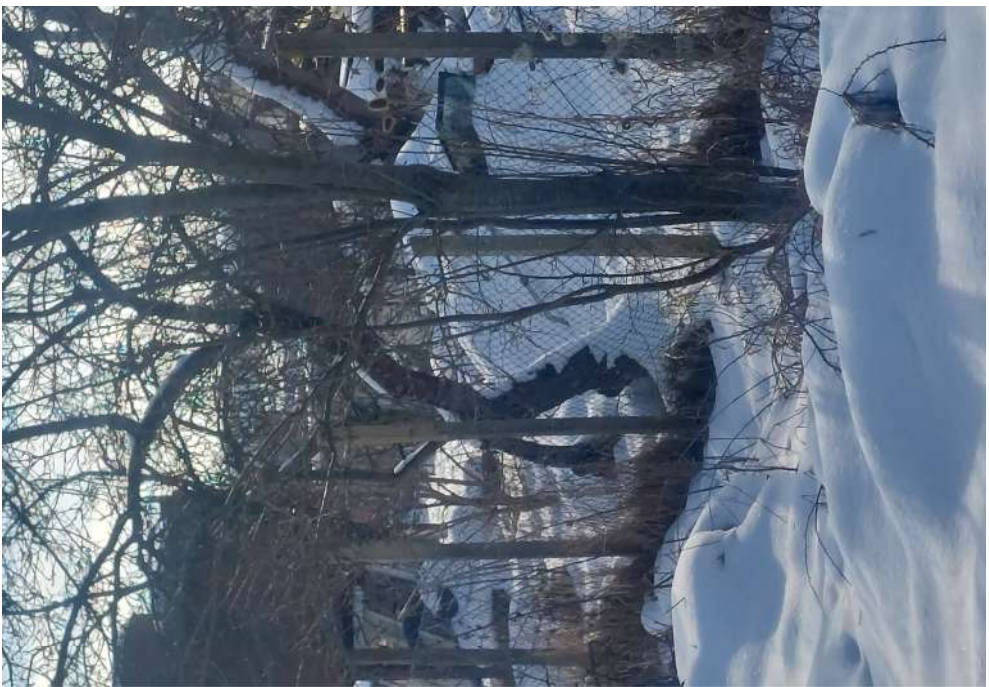
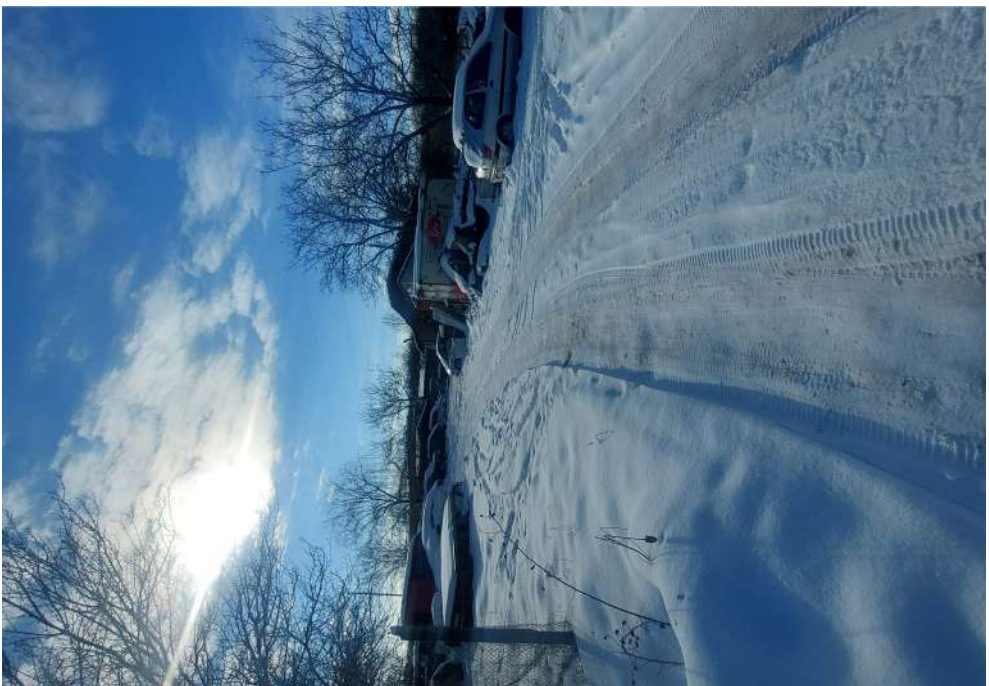
În consecință, valoarea de piață a proprietății imobiliare analizate de prezenta este :

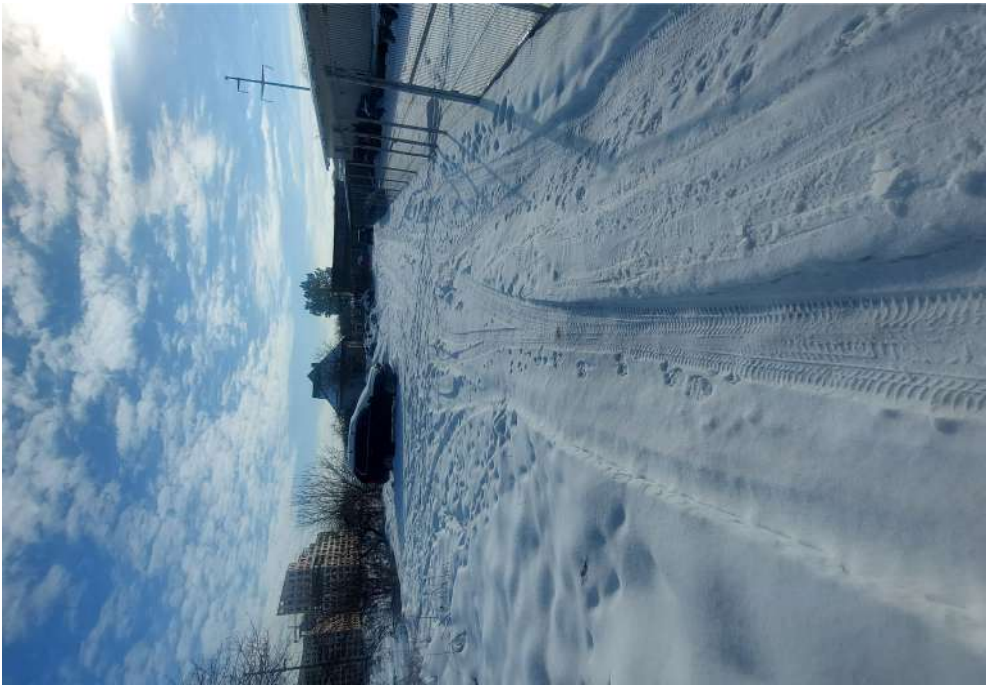
$V_{\text{piață}} = 1.021.200$ lei echivalent a 200.670 €

Nr. crt.	Denumire imobil	Extras CF	Suprafață (m ²)	Valoarea de piață (lei)	Valoarea de piață (€)	Valoarea unitară (€/m ²)
1	Teren intravilan	137304	1.552	1.021.200	200.670	129,3
	Total		1.552	1.021.200	200.670	



















ROMÂNIA

Târgu Mureș, Str. Kos Karoly nr.1/B, tel. 0365/807872, fax 0365/807873,
Email adp@targumures.ro, pagina web: www.targumures.ro

JUDEȚUL MUREȘ

MUNICIPIUL TÂRGU MUREȘ

ADMINISTRAȚIA DOMENIULUI PUBLIC

Serviciul Juridic și Avize

Nr. 63579/14551/17-12.2025

Către

EVEX CONSULT S.R.L.

Târgu Mureș, str. B.P. Hașdeu, nr. 44., ap. 2., jud. Mureș

Prin prezenta avem rugămintea să ne sprijiniți în întocmirea evaluării conform contractului de prestări servicii nr.38/2025 pentru vânzarea directă a imobilului teren situat în Calea Sighisoarei nr.94 identificat în CF137304 Targu Mures.

Anexam certificatul de urbanism nr. 950/2025 si CF137304 Targu Mures.

**Director A.D.P.,
Ing. Moldovan Florian**



Întocmit
c.j Roxana Godarcea



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MUREȘ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târgu Mureș

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 137304 Târgu Mureș

Nr. cerere	77829
Ziua	04
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100194372181



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 4357 (A+2)
Nr. topografic: 3775/3

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Mureș, UAT Târgu Mureș, Loc. Târgu Mureș, Calea SIGHIȘOAREI, Nr. 94

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	137304	1.552	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	137304-C1	Jud. Mureș, UAT Târgu Mureș, Loc. Târgu Mureș, Calea SIGHIȘOAREI, Nr. 94	S. construita la sol: 374 mp. Clădire de tip parter, în suprafața construită de 374 mp, construită din structură metalică, pe fundații de beton, închideri de cărămidă, acoperis cu șarpantă metalică și învelitoare din plăci de azbociment, pardoseli din beton și tamplarie metalică.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
46706 / 05/07/2016		
Act Administrativ nr. 16004, din 21/04/2016 emis de MFP ANAF - DGRFP BRASOV - ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE MURES		
COLECTARE PERSOANE JURIDICE SERVICIUL COLECTARE EXECUTARE ADMINISTRATIV nr. 9849/08.06.2016 emis de MFP ANAF - DGRFP BRASOV - ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE MURES		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin ADJUDECARE, cota actuala 1/1	A1:1
1) SC ANDSER MEDICA SRL		
37446 / 17/06/2020		
Act Administrativ nr. 78, din 30/04/2020 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TARGU MURES; Act Administrativ nr. 179757, din 15/06/2020 emis de Municipiul Targu Mures;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL TARGU MURES, (domeniu privat)		

C. Partea III. SARCINI

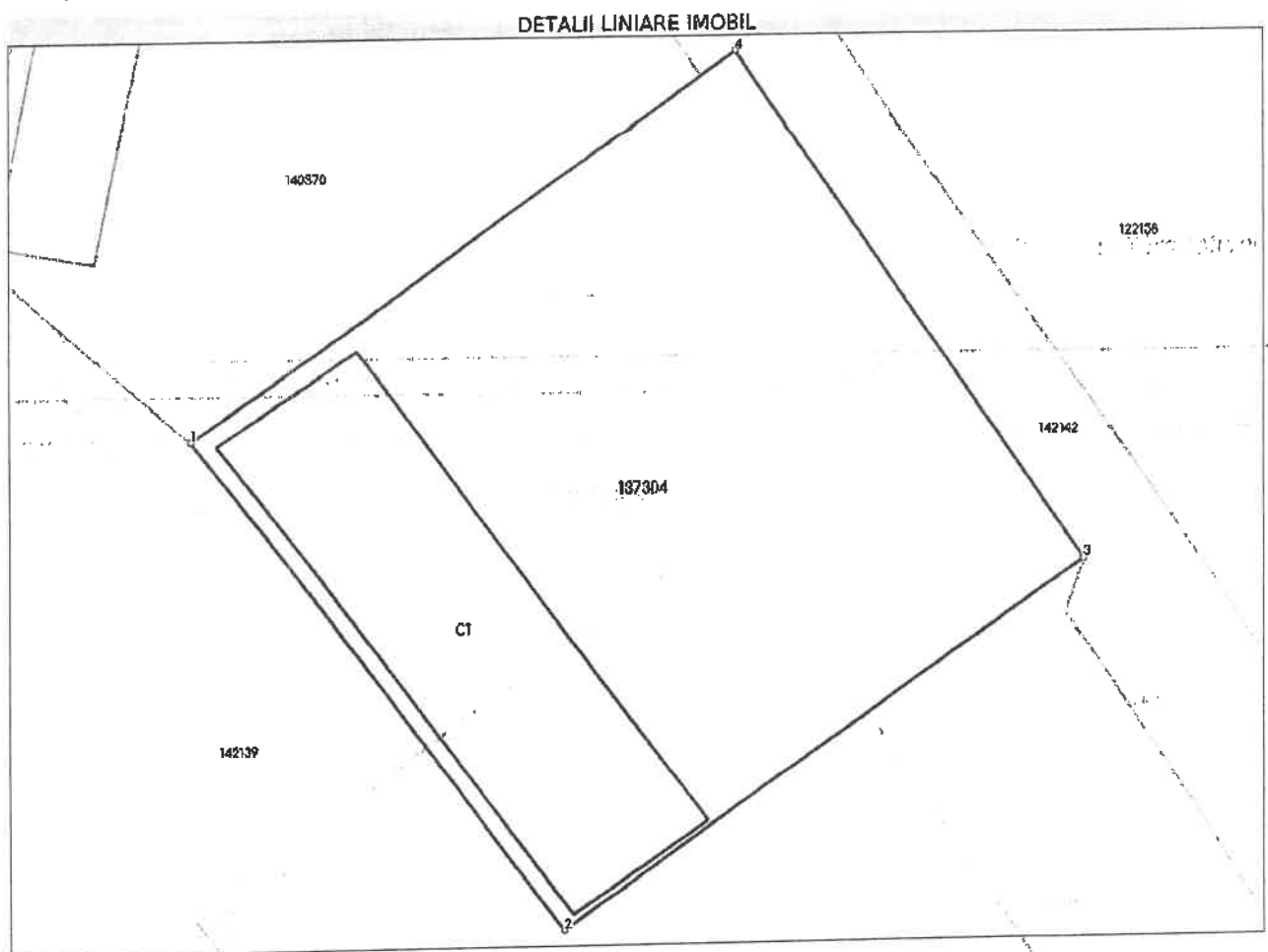
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 137304 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Mureș
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
137304	1.552	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	1.552			3775/3	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	137304-C1	construcții anexa	374	Cu acte	S. construita la sol:374 mp; Clădire de tip parter, în suprafața construită de 374 mp, construită din structură metalică, pe fundații de beton, închideri de caramida, acoperis cu șarpanta metalică și învelitoare din plăci de azbociment, pardoseli din beton și tamplarie metalică.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	38.157

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	39.34
3	4	38.691
4	1	41.502

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,	Asistent Registrator,	Referent,
08.09.2025	Claudia-Măria Călugăr	
Data eliberării,	(parafa și semnătura)	(parafa și semnătura)
08.09.2025		

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,	Asistent Registrator,	Referent,
08.09.2025	Claudia-Măria Călugăr	
Data eliberării,	(parafa și semnătura)	(parafa și semnătura)
08.09.2025		

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 950 din 28/11/2025

ÎN SCOPUL: vânzarea directă a terenului în suprafață de 374mp aflat sub construcție

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL TARGU MURES - BIROUL CONCESIUNI cu sediul în județul Mureș, municipiul TÂRGU MUREȘ, satul Victoriei, cod poștal 540026, Piața Victoriei, nr. 3, bloc 3, înregistrată la nr. 5923 din 24/11/2025, tel/fax -, e-mail -

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Mureș, municipiul Târgu Mureș, cod poștal -, Călea Sighișoarei, nr. 94, bloc -, ap. -, sc. -, sau identificat prin CF/Fișa Cadastrală 137304 Tg. Mureș, Nr. topografic / Nr. cadastral/ 137304

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 1 / faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Târgu Mureș nr. 404/24.11.2022 CONCESIUNI cu în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, nr. 5923 din 24/11/2025

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobil cu suprafața de 1552 mp situat în intravilanul municipiului Târgu Mureș. Proprietari: MUNICIPIUL TARGU MURES (document privat) 1/1 teren, SC ANDSER MEDICA SRL 1/1 construcție.
Imobil situat în zona II/III de referință aeronautică a aerodromului Tg-Mureș/ Elie Carafoli și zona I de referință aeronautică a Aeroportului Internațional LRTM Tg. Mureș/Transilvania.
Imobil afectat parțial de zonă rezervată pentru extinderea, modernizarea circulației alternative - drum colector/stradă de interes local și culoare de circulație rutieră majoră - inel de circulație sudic - B-dul 1 Decembrie/Calea Sighișoarei/str. Gh. Doja cu interdicție de construire în zona afectată.

2. REGIMUL ECONOMIC

Zona B conform H.C.Lnr. 11/29.01.2015
Categorie de folosință teren: curți, construcții; destinație construcții: construcții anexă conform PUG în zona: C - ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE; CC - ZONA CENTRELOR DE CARTIER, V - Zona spațiilor verzi (V5 - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică); H.C.L. nr. 6/28.01.2021 cu privire la aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Târgu Mureș modificată prin H.C.L. nr. 226/29.06.2023 privind modificarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Municipiul Târgu Mureș aprobat prin H.C.L. nr. 6/ 28.01.2021;

3. REGIMUL TEHNIC

UTR: CC - Subzona centrelor de cartier existente și a centrelor de cartier din zonele de extinderi;- SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ: Se vor avea în vedere cu prioritate funcțiuni care consolidează și diversifică conceptul de centralitate, în spațiile zonelor rezidențiale dezvoltate la distanță în raport cu zona centrală tradițională;- În cazul centrelor realizate în interiorul țesutului urban existent utilizările admise vor ține seama de modul de localizare a acestor centre de cartier existente, parțial configurate în condiții foarte limitate de teren; se admit reconversii ale locuințelor în spații cu alte destinații; se admit extinderi de spații comerciale de la parterul blocurilor de locuit;- În cazul centrelor din noile extinderi se permite o largă diversitate de dotări și de servicii publice de interes general, inclusiv posibilitatea de localizare a locuințelor cu partiu normal sau adecvat pentru profesii libere;- Toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă sau spre spațiile publice și predominant pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific; - **ART.1 - UTILIZĂRI ADMISE:-**Funcțiuni administrative, instituții, servicii și echipamente publice la nivel de cartier;- Administrare afacerilor, servicii financiar-bancare;-Funcțiuni de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale;-Servicii sociale personale și colective, edituri, sedii ale unor publicații, activități asociative diverse, activități manufacturiere aferente;- Comerț cu amănuntul și piața agro-alimentară;- Depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu și pentru aprovizionarea comerțului cu amănuntul;- Alimentație publică și servicii conexe compatibile (restaurante, cofetării, cafenele);-Turism și servicii pentru turism, agreement urban;-Loisir și sport în spații închise și deschise;-Servicii pentru sănătate cu caracter preponderent ambulatoriu;-Cultură și educație;- Lăcașuri de cult;-Servicii și spații pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice (grupuri sanitare publice, alte spații anexe);-Parcaje subterane/supraterane - la sol sau multietajate;-Locuințe colective cu parterul și eventual etajele inferioare destinate funcțiilor comerciale și serviciilor diverse într-o proporție de 30% din aria construită desfășurată conținută în cadrul unei operațiuni urbanistice care face obiectul unei documentații de urbanism;- Parcuri, grădini publice, scuaruri, zone plantate peisager; - Continuarea vezi la ANEXA

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru

VÂNZAREA DIRECTĂ A TERENULUI ÎN SUPRAFAȚĂ DE 374mp AFLAT SUB CONSTRUCȚIE ÎN CONDIȚIILE LEGII ȘI A PREVEDERILOR REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE
AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE DESFIINȚARE
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI - Str.Podeni, nr. 10, Tirgu Mures

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNȘOTITĂ DE URMATOARELE DOCUMENTE:**a) Certificatul de urbanism****b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);****c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):** ☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.**d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:****d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:**CU Nr. 950 din 28/11/2025

Alte avize/acorduri:

F.6

☐ alimentare cu apa☐ gaze naturale☐ canalizare☐ telefonizare☐ alimentare cu energie electrică☐ salubritate☐ alimentare cu energie termică☐ transport urban**d. 2. Avize și acorduri privind:**☐ securitatea la incendiu☐ protecția civilă☒ sănătatea populației**d. 3. Avizele/acordurile specifice ale administrației****d. 4. Studii de specialitate:****publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:****e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie), nu este cazul;****f) Documente de plată ale următoarelor taxe (copie):**Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.PRIMAR,
SOÓS ZOLTÁN

L.S.



SECRETAR GENERAL,

Bordî Kinga

ARHITECT ȘEF,
Miheș Florina DanielaAșchitat taxa de SCUTIT lei, conform chitanței nr _____

din _____

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 10.12.2025

În conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

CU Nr. 950 din 28/11/2025

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

În conținut:

Modifică:

**PRIMAR,
SOÓS ZOLTÁN**

**SECRETAR GENERAL,
Bordi Kinga**

**ARHITECT ȘEF,
Miheș Florina Daniela**

Data prelungirii valabilității _____

Achitat taxa de _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____

ANEXĂ la CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 950 din 28.11.2025

continuare REGIM TEHNIC

ART.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:-Toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;- Se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 10% din frontul străzilor, să nu se situeze la parterul a mai mult de două clădiri alăturate și să nu ocupe un front mai mare de 40,0 m;-Parcaje și garaje colective supraterane sau subterane în clădiri dedicate publice sau private cu următoarele condiții:-să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei); -accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi secundare cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul major auto și pe cel pietonal;-Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția să nu fie vizibile de pe domeniul public și să nu producă poluare fonică pentru vecinătăți;-Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;-Se admite reconversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția asigurării pentru aceste funcțiuni a accesului direct din spațiul public; diferența de nivel până la cota parterului va fi preluată doar la interior; funcțiunile cu acces public limitat pot avea acces din ganguri sau din curtea imobilului dacă locuirea nu e prezentă pe parcelă;-Se admite construcția de locuințe colective în clădiri cu alte funcțiuni la parter sau la primele niveluri; aceste locuințe vor avea de preferință un partiu special, adaptat includerii în locuința a spațiilor pentru diferite profesii libere;- **ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE:**Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:-Orice activități productive, servicii poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;-Construcții provizorii de orice natură;-Comerț și depozitare en-gros;-Statii de întreținere auto,alte tipuri de servicii pentru autovehicule;-Curatatorii chimice;-Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;-Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;-Depozitarea materialelor re folosibile;-Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;-Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;-Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice;-Orice lucrări care diminuează spațiile publice/ spațiile plantate;

- SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR:Pentru creșterea calității structurii spațiului urban și a calității vieții urbane în această zonă se recomandă întocmirea prin grija autorității publice de studii de reabilitare urbană finalizate prin PUZ de Reabilitare Urbană ce va fundamenta soluțiile arhitecturale propuse pentru regenerarea cadrului construit și în special a spațiului public în spiritul dezvoltării durabile precum și inserția acestor zone în contextul general urban pe care îl deservește; prin PUZ de Reabilitare Urbană se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului Regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, reabilitarea spațiului public, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.Până la aprobarea PUZ de Reabilitare Urbană pentru regenerarea centrului de cartier autorizarea lucrărilor de construire/deșființare se va face pe baza prezentului Regulament, în condițiile legislației în vigoare. - **ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME,**

DIMENSIUNI):-Pentru noi construcții publice, în absența unor norme specifice și în funcție de tema beneficiarului, terenul minim construibil este de 1000,0 mp. cu un front la stradă de minim 30,0 metri în cazul clădirilor dispuse izolat și de minim 24,0 metri în cazul clădirilor cuplate pe o latură sau alipite la două calcane; -Pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500,0 mp și un front la stradă de minim 15,0 metri, în cazul construcțiilor dispuse în regim continuu și de minim 18,0 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau izolate; în funcție de necesitățile investitorilor vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente; - **ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:**-Clădirile destinate unor instituții și echipamente publice se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 4,0-10,0 metri, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității, de normele tehnice existente și de situația caracteristică pe străzile adiacente;-Clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează cu retrageri de minim 4,0 m de la aliniament pe străzile cu trotuare având lățimi de maxim 3,0 metri sau se pot dispune pe aliniament în cazul trotuarelor cu lățime de peste 3,0 metri cu condiția ca înălțimea maximă a clădirii măsurată la cornișă să nu depășească distanța dintre aceasta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii sau a circulației pietonale;-Dacă înălțimea maximă a clădirii măsurată la cornișă în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime a clădirii măsurată la cornișă în raport cu distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu mai puțin de 3,0 metri; fac excepție de la această regulă numai situațiile de marcare prin plus de înălțime a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform Articolului 10;-În cazul în care la limita între două parcele există un decalaj, se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală;-Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime recomandată față de aliniament care nu va depăși 20,0 metri (aliniament posterior) cu excepția parterului care poate ocupa 80% din suprafața parcelei; depășirea acestei lungimi va fi justificată printr-un studiu de inserție aprobat conform Legii.-În situațiile în care frontul deschis constituie un specific al zonei, se va conserva acest mod de construire; asemenea situații pot fi detaliate prin documentații de urbanism aprofundate ce vor avea la bază un studiu dezvoltat pe o suprafață relevantă; - **ART.6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:**Conformarea amplasării clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit preexistent al parcelei precum și de conformarea spațială a construcțiilor de pe parcelele adiacente;-Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice se vor amplasa în regim izolat; clădirile care adăpostesc alt tip de funcțiuni se recomandă să fie realizate predominant în regim continuu sau discontinuu pentru ambele fronturi ale unei aceleasi strazi;-Clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate ,daca acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță recomandată de maxim 20,0 metri de la aliniament cu excepția parterului care poate ocupa 80% din suprafața parcelei ; depășirea acestei lungimi va fi justificată printr-un studiu de inserție aprobat conform Legii;-În cazul fronturilor discontinue, în care clădirea se alipește numai pe una dintre limitele laterale de o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va retrage obligatoriu față de această limită la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 4,0 metri; în cazul în care această limită separă centrul de cartier de subzona preponderent rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanță se majorează la 5,0 metri;-Clădirile amplasate în regim izolat se vor retrage față de limitele laterale cu o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă principală dar nu mai puțin de 5,0 metri;-Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei centrului de cartier de subzona predominant rezidențială realizată în regim discontinuu precum și dacă este limita care separă orice funcțiune de o parcelă rezervată echipamentelor publice sau unei biserici; în aceste cazuri se va respecta o retragere cel puțin

egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m;-Distanța dintre clădirea unei biserici de rit bizantin și limitele laterale și posterioară ale parcelei este de minim 10,0 metri; clădirile aparținând altor confesiuni pot fi integrate în fronturi continue;-În toate cazurile clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri;-Se recomandă ca la clădirile cu activități manufacturiere ferestrele de pe fațadele orientate spre parcelele laterale ocupate de locuințe situate la mai puțin de 10,0 m distanță, să aibă parapetul poziționat la înălțimea minimă de 1,90 m de la pardoseala încăperilor;-În cazul clădirilor comerciale și de mică producție se admite modul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale Regulamentului; - ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA:-Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;-Distanța se poate reduce la jumătate din înălțimea măsurată astfel dar nu mai puțin de 6,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminatul unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală; - ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE:-Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; se recomandă ca accesele dintr-o stradă principală cu transport în comun să fie asigurate printr-o bretea locală de dublură;-În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj astfel dimensionat încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța maximă dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,0 metri.-Planul Urbanistic Zonal de Reabilitare Urbană pentru regenerarea centrului de cartier va delimita clar în spațiul public circulațiile convenționale, zonele rezervate circulațiilor alternative și a celor pietonale, străzile pietonale și piațetele;-Se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent în timpul programului de funcționare sau numai pentru accese de serviciu;-În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;-Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile, realizate de preferință din materiale naturale; - ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:-Staționarea autovehiculelor necesară funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor și a parcajelor publice;-Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;-În cazul în care nu se pot asigura în spațiul parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 150,0 metri pentru funcțiunea de locuire și maxim 250,0 metri pentru celelalte funcțiuni;-Gruparea prin cooperare a parcajelor la sol se va face în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, în funcție de posibilități, construirea unor parcaje supraetajate, fără a se diminua funcționalitatea și aspectul centrului de cartier;-Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minim un arbore la 3 locuri de parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din speciile cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,20 metri;-Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament; - ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:-De regulă înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;-Se recomandă înălțimi maxime în planul aliniamentului de P+10(40,0 metri) pe străzile cu 6 fire de circulație, P+6(24,0 metri) pe străzile cu 4 fire de circulație și P+3(17,0 metri) pe străzile cu 2 fire de circulație; nu se limitează înălțimea maximă admisibilă dar aceasta condiționează retragerea de la aliniament în cazul în care înălțimea clădirii măsurată la cornișă depășește distanța dintre aliniamente conform Articolului 5;-Pentru asigurarea coerentei imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe străzile secundare care debușează în aceasta pe o lungime de 50,0 m pe străzile cu 6 și 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,0 m pe străzile cu 2 fire de circulație; În acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a înălțimii

clădirilor de pe strada considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe stradă secundară dacă diferența de înălțime dintre acestea este mai mare de două niveluri;-Se admite ca la intersecții înălțimea maximă să fie depășită cu cel mult două niveluri pe o distanță de maxim 25,0 metri de la intersecția aliniamentelor cu condiția să nu se realizeze calcane vizibile de pe domeniul public;-Se recomanda ca înălțimea maximă pentru clădirile comerciale și cele pentru servicii profesionale, colective și personale să nu depășească P+3 niveluri din considerente comerciale și de accesibilitate a publicului;-Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC; - ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea 1;-Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;-Orice intervenție asupra clădirilor existente, ca și modul de realizare a fațadelor unor completări sau extinderi, se vor realiza în baza unui studiu de inserție;-Pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei, de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj; în spațiul acestei subzone arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara întregului centru de cartier;-Arhitectura intervențiilor contemporane va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului funcțional respectând regulile de construire ale zonei sau ansamblului originar;-Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitarea stilurilor istorice, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor saturate stridente sau strălucitoare;-Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei sau materiale naturale încadrate în minimalismul contemporan-piatra, lemn, sticla;-Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;-Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă;culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale;-În cazul intervențiilor vizând restructurarea/extinderea corpurilor existente se vor evidenția/diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi;-Firmele și reclamele se vor înscrie în Regulamentul Local de Publicitate privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;-În vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile intervenții și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;-Se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor și acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă de pe dealul Budiului, dinspre platoul Dâmbul Pietros sau de la platoul Cornești; se recomandă plantarea teraselor în proporție de 70%; - ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR:-Toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice și la rețele de tele comunicatii bazate pe cablu din fibre optice;-Se interzice conducerea apelor mete o rice spre domeniul public sau parcelele vecine;-Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a aelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;-La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;-Toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;-Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri;-Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);-Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, cu acces din spațiul public;-Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV; - ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:-Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor accesibile publicului în toate cazurile și în special în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni decât locuirea;-Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală fiind alcătuite exclusiv din vegetație (joasă, medie și înaltă); pentru parcelele ce includ clădiri pentru parcaje, garaje colective cu acces public nelimitat, spațiile verzi organizate pe solul natural, pot fi reduse până la

5% din suprafață;-Spațiile libere (suprafețe ce au o îmbrăcăminte de orice tip) vor utiliza materiale tradiționale (dalaje din piatră de tip permeabil);-Spațiile libere, rezultate din retragerile de la aliniament, vor fi tratate ca grădini de fațadă , amenajate peisager și plantate în proporție de 50%;-În grădinile de fațada ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte iar din spațiul liber rezervat pietonilor 30% va fi amenajat ca spațiu plantat decorativ;-Pentru alegerea speciilor adecvate se va colabora cu un arhitect peisagist;-Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;-Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;-Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.-Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita împănabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;-Se va recurge la soluții de înverzire a fațadelor și teraselor precum și la dispunerea pe străzile mineralizate pe trotuarele având peste 3,0 metri lățime a jardinierei cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale;-Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate; - ART.14- ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES:-Rezolvarea arhitecturală a împrejmuirilor va fi concordantă cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcelă;în cadrul ansamblurilor de clădiri realizate pe principiul urbanismului deschis, împrejmuirile se vor înlocui cu gard viu și peluze amenajate;-Se recomandă separarea centrului de cartier față de zona rezidențială adiacentă dacă nu există între acestea o stradă descărcătoare de circulației publice cu garduri transparente de maxim 1,80 metri și minim 1,20 metri înălțime din care 0,30 metri soclu opac, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică, dublată de gard viu; în același mod vor fi împrejmuite și echipamentelor publice situate în interiorul centrului de cartier;-Indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;-În cazul clădirilor retrase de la aliniament și a instituțiilor publice, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1,80 metri din care soclu opac de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu;-Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

- SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI: - ART.15- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m² AC/m² teren):-POTmax va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv,cu următoarele condiționări:-POTmax exclusiv echipamente publice=80%;pentru echipamente publice conform normelor specifice pentru programul arhitectural respectiv, cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism ; - ART.16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m² ADC/m² teren):-CUTmax va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv , cu următoarele condiționări:-CUT maxim exclusiv echipamente publice - în funcție de numărul maxim de niveluri:P+3,4-CUTmax=2,0/P+5 și peste - CUTmax=2,2; pentru echipamente publice conform normelor specifice pentru programul arhitectural respectiv, cu respectarea corelării dintre POTmax și regimul de înălțime reglementat;

UTR: V5 - Culoare de protecția față de infrastructură tehnică;

- SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI: - ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE:-Intervenții pentru întreținerea și reabilitarea elementelor de infrastructură majoră efectuate conform normelor tehnice specifice în condiții de siguranță în raport cu vecinătățile subzonei;-Plantații înalte, medii

și joase, în conformitate cu cadrul tehnic normativ specific fiecărei categorii de infrastructură tehnică în parte; - ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:-Spații verzi întreținute în condițiile tehnice stabilite de gestionării de infrastructură majoră;-Sistem de alei și platforme pentru circulații în condițiile tehnice stabilite de gestionării de infrastructura majoră;-Elemente aferente diverselor tipuri de infrastructură tehnico-edilitară, cu condiția asigurării compatibilității tehnice între acestea ; - ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE:-Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:-Orice construcții amenajări sau utilizări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore , de rețele de transport sau zone de stocare a energiei electrice sau a gazelor naturale sau a altor tipuri de infrastructură, în absența studiilor de coexistență tehnică care ar permite realizarea acestora;

- SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR: - ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):-Zone delimitate în PUG pe baza avizelor obținute de la gestionării de infrastructură tehnică majoră(circulații,transport, și stocare de energie sau gaze naturale);delimitarea zonelor de siguranță și protecție aferente fiecărei parcele grevată de culoarele de siguranță și protecție va fi cea rezultată din avizul de amplasament elaborate de fiecare gestionar al rețelelor de infrastructură majoră obținut în baza certificatului de urbanism emis de autoritatea publică locală pentru documentații preliminare de urbanism(PUZ/PUD) sau pentru autorizarea construcțiilor și amenajărilor ,după caz; - ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:-Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de aliniament se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii; - ART.6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:-Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de limitele laterale și posterioară a parcelei se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii; - ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELĂ:-Amplasarea construcțiilor și amenajărilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii; - ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE:- Accesibilitatea culoarelor de protecție față de infrastructură tehnică majoră se va conecta cu sistemul general al circulației urbane fiind reglementată cu acces public limitat în condițiile tehnice de siguranță stabilite de gestionării de infrastructură majoră, conform normelor tehnice specific, avizate și aprobate conform Legii; -Se vor folosi de regulă îmbrăcămînți cu grad ridicat de permeabilitate; - ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:-Este interzisă staționarea sau parcarea autovehiculelor pe suprafața culoarelor de siguranță sau de protecție față de infrastructura tehnică în alte condiții decât cele stabilite prin avizul gestionarului acestor rețele de infrastructură tehnică majoră ;În condițiile stabilite prin avizul de amplasament al gestionarului rețelelor de infrastructură tehnică majoră,parcările se pot organiza/amenaja în funcție de necesități ca parte a sistemului de parcaje aferent circulațiilor publice; - ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:-Înălțimea construcțiilor și al amenajărilor se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;-Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC; - ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:-Aspectul construcțiilor și al amenajărilor se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii; - ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR:-Zonele verzi cu destinația de culoare de protecție față de infrastructură tehnică vor avea sisteme de preluare controlată a apelor pluviale;-Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine; apele meteorice se vor dirija către zonele plantate din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (alei, accese, etc); -Zonele vor fi ech ipa te edilitar și gestionate conform necesităților specifice stabilite de fiecare deținător al rețelelor de infrastructură tehnică majoră ,în parte; - RT.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:-Se conservă

de regulă actuala structură cadastrală a spațiilor verzi de protecție față de infrastructură tehnică majoră, eventualele transformări fiind rezultatul modificării normelor tehnice specifice care le-au generat sau modificări ale traseelor amplasamentelor stabilite de gestionarii rețelelor de infrastructură majoră ;-Intervențiile importante asupra acestor categorii de spații verzi și după caz a sistemului de alei și platforme pentru circulație se vor realiza numai pe baza cadrului normativ tehnic specific pentru fiecare categorie de infrastructură tehnică majoră protejată în parte și cu acordul gestionarului acesteia;-Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care amplasarea acestora e în contradicție cu cadrul normativ tehnic specific pentru fiecare categorie de infrastructură tehnică majoră protejată în parte sau reprezintă un pericol iminent pentru siguranța amenajărilor, persoanelor sau bunurilor; - ART.14- ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES:-Împrejmuirile acolo unde sunt necesare se vor subordona cadrului normativ tehnic specific pentru fiecare categorie de infrastructură tehnică majoră protejată în parte;-Ca alternativă generală ,acolo unde normele tehnice specifice nu prevăd necesitatea realizării împrejmuirilor ,delimitarea acestor zone în raport cu spațiile publice adiacente sau cu alte categorii de spații va fi realizată prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii;-Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

- SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:ART.15- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m2 AC/m2 teren):-În conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii; - ART.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m2 ADC/m2 teren)-În conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

- Imobil situat în zonă echipată cu instalații edilitare urbane (apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică, telecomunicații, transport urban, etc.);

- Se aplică prevederile H.C.L. nr. 6/28.01.2021 cu privire la aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Târgu Mureș modificată prin H.C.L. nr. 226/29.06.2023 privind modificarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Municipiul Târgu Mureș aprobat prin H.C.L. nr. 6/ 28.01.2021;

PRIMAR,
SOÓS ZOLTÁN

L.S.



SECRETAR GENERAL,
Bordi Kinga

ARHITECT ȘEF,
Miheș Florina Daniela

