ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
ORAȘUL IERNUT
545100 Iernut, Piața 1 Decembrie 1918, nr. 9, jud. Mureș
Tel: 0265/47.14.10 Fax: 0265/47.13.76
E-mail: iernut@cjmures.ro

Nr. 970/19.01.2024

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea emiterii acordului în vederea utilizării domeniului public de interes local, situat în extravilanul orașului Iernut, DC 86 Iernut – Sălcud, jud. Mureș

Având în vedere prevederile art. 123 din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, consiliul local alege dintre membrii săi, în termenul stabilit prin regulamentul de organizare și funcționare a consiliului local, un președinte de ședință, pe o perioadă de cel mult 3 luni, care conduce ședințele consiliului și semnează hotărârile adoptate de acesta. Președintele de ședință se alege prin vot deschis cu majoritate simplă, prevăzută la art. 5 lit. cc).

Având în vedere adresa Socitații Comerciale DVI Production SRL, înregistartă la sediul instituției cu nr. 995/19.01.2024 prin care solicită emiterea acordului în vederea utilizării domeniului public al Orașului Iernut în vederea construirii unei benzii de decelerare pentru accesul auto și pietonal în cadrul investiției : „Înființarea unei noi unități de producție BCA, clădire administrativă, acces auto și platforme betonate porți de acces, împrejmuire, branșamente la utilități, în orașul Iernut, extravilan, DC 86 Iernut- Sălcud, ju. Mureș",

În baza Certificatul de urbanism nr. 111/12.12.2022 emis în scopul: amenajare bandă decelerare pe domeniul public în cadrul investiției: Înființarea unei noi unități de producție BCA, clădire administrativă, acces auto și platforme betonate porți de acces, împrejmuire, branșamente la utilități și a Avizului nr. 34/28.02.2023 al Serviciului Rutier Mureș;

Ținând cont de prevederile art. 1 alin. 2 din OUG nr. 57 /2019 privind Codul administrativ, coroborat cu prevederile art. 6 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În baza prevederilor legale și a solicitării, înregistrată la sediul instituției noastre, solicit Consilului local al Orașului Iernut dezbaterea și aprobarea proiectul de hotărâre mai sus menționat.

INIȚIATOR
PRIMAR,
NICOARĂ IOAN

ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
ORAȘUL IERNUT CIF: 5584644
545100 Iernut, Piața 1 Decembrie 1918, nr. 9, jud. Mureș
Tel: 0265/47.14.10 Fax: 0265/47.13.76
E-mail: iernut@cjmures.ro

Nr. 1031/ 22.01.2024

Raport de specialitate

Având în vedere adresa nr. 995/ 19.01.2024 înregistrată la secretariatul Primăriei Orașului Iernut, jud. Mureș, prin care **S.C. DVI Production S.R.L.** cu sediul în **orașul I.L. Caragiale str. DN72 Parc Industrial, nr. C53/ 3,** reprezentată prin administrator Iacob Viorel a solicitat **acordul Orașului Iernut** pentru utilizarea unui teren din extravilanul orașului, în vederea amenajării unei "benzi de decelare".

Luând în considerare Art. 8, alin. (1), pct c), Art. 9, Art. 41, alin (1), (2), lit. i), Art. 43, Art. 45 alin. (4) lit. a) precum și alin (7) din **ORDONANȚA Nr. 43/ 1997** republicată, *privind regimul drumurilor.*

Ținând cont de **Legea nr. 186/2013** *privind constituirea parcurilor industriale.*

În temeiul dispozițiilor Art. 129 alin.2, lit. c), alin. 7, lit.c) și lit. q), a Art. 139 alin.3 lit. g) și a Art. 196 alin.1 lit. a) din **O.U.G. nr.57/ 2019** *privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.*

Compartimentul Patrimoniu supune spre aprobare în ședința din luna ianuarie 2024 a Consiliului Local, aprobarea utilizării unui teren aflat în domeniul public al orașului Iernut, în cadrul investiției **"Înființarea unei noi unități de producție BCA, clădire administrative, acces auto și platforme betonate, porți de acces, împrejmuire, branșamente la utilități".**

Terenul situat pe drumul comunal DC86 Iernut-Sălcud este evidențiat în extrasul **C.F. nr. 54922** și are suprafața de **204 mp.**

Șef Serviciu Urbanism și Amenajarea Teritoriului
ing. Maria Mirela BĂTINAȘ

Întocmit/ insp. Compartiment Patrimoniu/ Angela Moldovan

ROMÂNIA
Judeţul Mureş
Consiliul Local al Oraşului Iernut
545100, Piaţa 1 Decembrie 1918, nr.9, Jud. Mureş
Tel: (0265) 471410, Fax: (0265) 471376
E-mail: iernut@cjmures.ro

Nr. 7/19.01.2024

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL AL ORAŞULUI,
DORDEA LAURA

PROIECT DE HOTĂRÂRE
înaintat de dl. primar Nicoară Ioan
privind aprobarea emiterii acordului în vederea utilizării domeniului public de interes local, situat în extravilanul oraşului Iernut, DC 86 Iernut – Sălcud, jud. Mureş

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 970/19.01.2024 al Primarului Oraşului Iernut privind proiectul de hotărâre aprobarea intervenirii asupra domeniului public de interes local, situat în extravilanul oraşului Iernut, DC 86 Iernut – Sălcud, jud. Mureş,

Văzând Raportul de specialitate al Compartimentului Patrimoniu din cadrul Oraşului Iernut, prin care se propune aprobarea celor prezentate mai sus;

Luând în considerare:

- Certificatul de urbanism nr. 111/12.12.2022 emis în scopul: amenajare bandă decelerare pe domeniul public în cadrul investiţiei: Înfiinţarea unei noi unităţi de producţie BCA, clădire administrativă, acces auto şi platforme betonate porţi de acces, împrejmuire, branşamente la utilităţi;
- Avizul nr. 34/28.02.2023 al Serviciului Rutier Mureş;
- Prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată şi actualizată;
- Prevederile O.G. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, modificată şi completată;
- Prevederile H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările şi completările ulterioarte;
- Prevederile art. 1 alin. 2 din OUG nr. 57 /2019 privind Codul administrativ, coroborat cu prevederile art. 6 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art. 108, art. 129, alin. 2, lit. c, art. 139, alin. 3, lit. e, art. 196 alin.1, lit. a din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, supun spre aprobarea Consiliului local al Oraşului Iernut:

Art. 1. Se aprobă **intervenția asupra domeniului public de interes local prin amenajarea unei benzi de decelerare în cadul investiției:** ***Înființarea unei noi unități de producție BCA, clădire administrativă, acces auto și platforme betonate porți de acces, împrejmuire, branșamente la utilități, în orașul Iernut, extravilan, DC 86 Iernut- Sălcud, ju. Mureș, în favoarea SC DVI Production SRL,*** *conform planului de situație Anexa parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.*

Art. 2. Intervenția se realizează conform Avizul nr. 34/28.02.2023 al Serviciului Rutier Mureș și al Certificatul de urbanism nr. 111/12.12.2022.

Art. 3. Se însușește **raportul de evaluare întocmit de SC Reghem Liv SRL,** pentru terenul în suprafață de 204 mp, situat în orașul Iernut, DC 86 Iernut – Sălcud, înscris în CF nr. 54922/Iernut, jud Mureș, în favoarea SC DVI Production SRL, pentru care întreaga responsabilitate revine evaluatorului care a întocmit lucrarea.

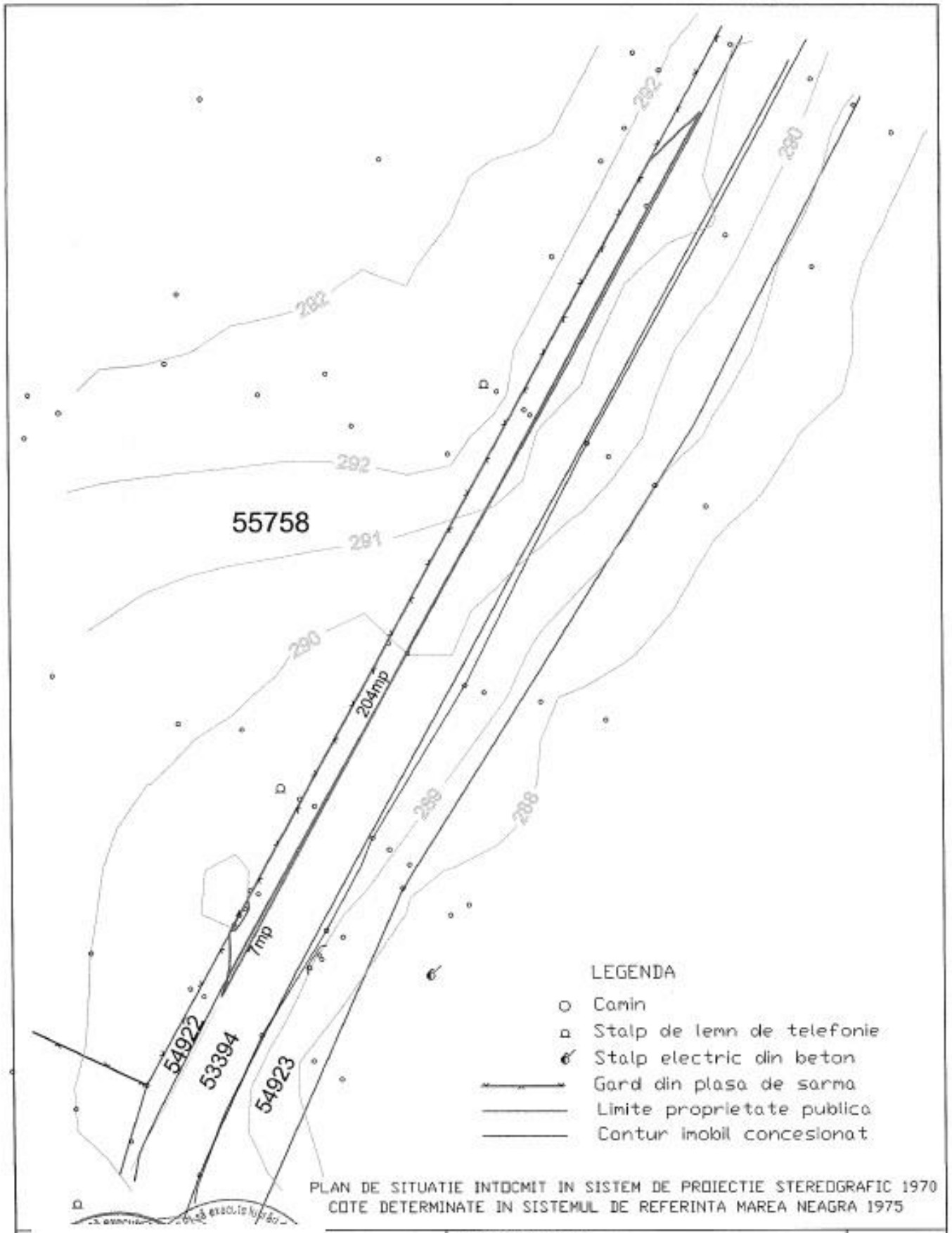
Art. 4. **Se aprobă încheierea unui contract de utilizare și acces pe domeniul public al Orașului Iernut,** pentru imobilul teren prevăzut la art. 1, din prezentul proiect de hotărâre, cu SC DVI Production SRL.

Art. 5. Se aprobă prețul contractului pentru utilizare și acces, în cuantum de 203 lei/an fără TVA, pentru întreaga suprafață de 204 mp.

Art. 6. Cu ducerea la îndeplinire a hotărârii, ce se va adopta, se încredințează primarul orașului Iernut prin Serviciul Urbanism – Compartimentul Patrimoniu și Compartimentul Juridic din cadrul Orașului Iernut.

INIȚIATOR,
PRIMAR
NICOARĂ IOAN

Anexa 1



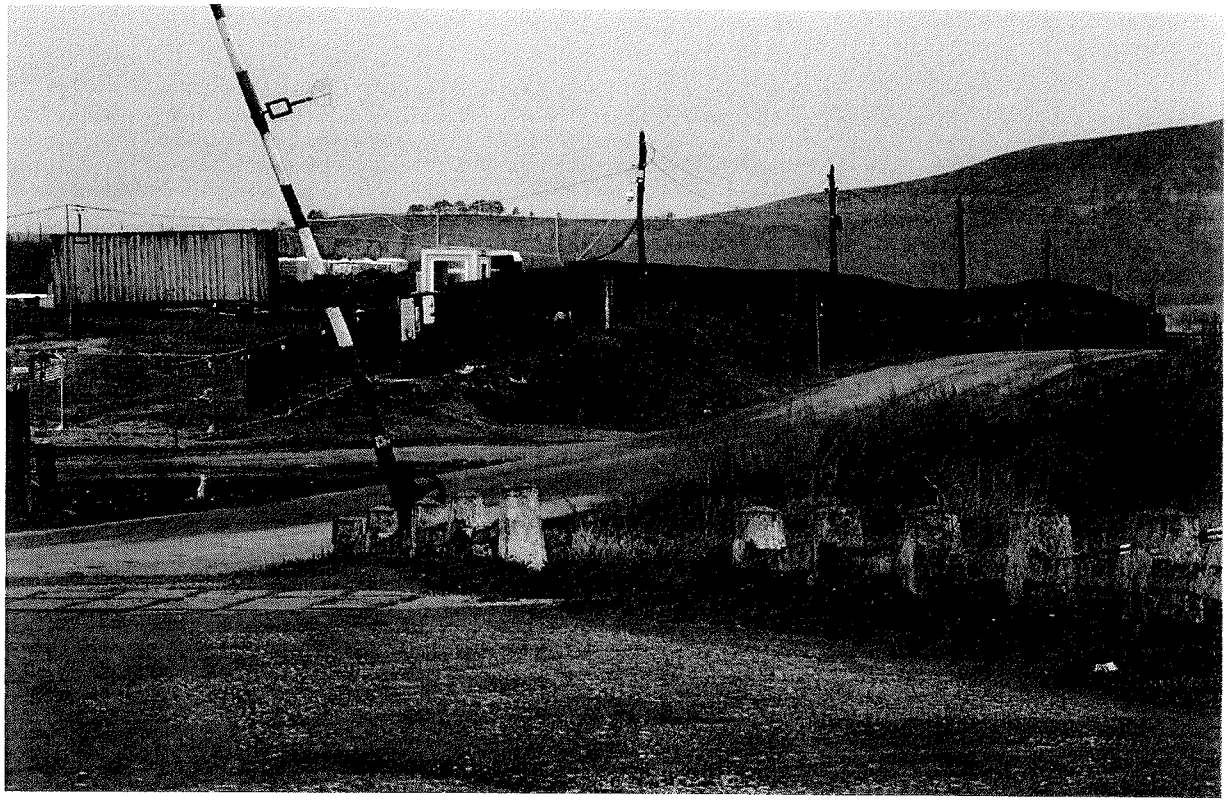
PLAN DE SITUATIE INTOCMIT IN SISTEM DE PROIECTIE STEREOGRAFIC 1970
COTE DETERMINATE IN SISTEMUL DE REFERINTA MAREA NEAGRA 1975

RL S.R.L. 2172/2021	Beneficiar: **DVI Production SRL**	Planso nr: 1
	Scara: 1:500 / Data: 01.11.2023	Plan de situatie cu calcul suprafete pentru concesionare Oras IERNUT

NR. 70/29.11.2023

RAPORT DE EVALUARE UAT ORAȘ IERNUT

CF 54922 - 2066 mp (204 mp-concesiune)



PATRIMONIUL AFLAT ÎN INVENTARUL DOMENIULUI PUBLIC AL PRIMĂRIEI ORAȘULUI IERNUT – TEREN

Beneficiar: Primăria Orașului Iernut, județ Mureș

Elaborat de: S.C. Reghem Liv S.R.L.

Expert evaluator : Nemeș Gheorghe Mihail

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al Primăriei Orașului Iernut.

CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII 3

DECLARAŢIE DE CONFORMITATE 5

1. Capitolul 1- PREZENTARE GENERALĂ 6

1.1. Identificarea proprietăților – definirea temei – scopul și data evaluării 6

1.2. Prezentarea beneficiarului – destinatarului 7

1.3. Prezentarea evaluatorului 7

1.4. Baza de evaluare. Definiția valorii 7

1.5. Surse de informare 8

1.6. Ipoteze și condiții limitative 9

1.6.1. Condiții limitative 10

1.7. Clauze de confidențialitate 10

1.8. Răspunderea față de terți 11

2. Capitolul II – Descrierea proprietăților de evaluat 12

2.1. Identificarea proprietății 12

2.2. Situația juridică 12

2.3. Descrierea amplasamentului (zona și localizarea) 13

3.Capitolul III Piața specifică locală și considerații privind CMBU 16

3.1. Informatii si date extrase de pe pietele specifice locale 16

3.2. Consideratii privind cea mai buna utilizare 16

4.Capitolul IV - Evaluarea proprietății 18

4.1 Evaluarea terenului 18

4.1.1. Evaluarea terenului: 20

4.2. Alegerea valorii finale 28

5.Capitolul V - CERTIFICARE 30

Anexe:

- EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
- CERTIFICAT DE AMPLASAMENT
- PLAN DE CONCESIUNE

SINTEZA EVALUĂRII

Tipul proprietăților:	proprietăți imobiliare: teren extravilan- neîmprejmuit situat în oraș Iernut , județ Mureș, având suprafața de 2066 mp (suprafața de concesionat – 204 mp)
Localizare:	Oraș Iernut, județ Mureș.
Scopul evaluarii:	evaluarea mijloacelor fixe aflate in patrimoniul orasului Iernut, jud.Mureș , evidențierea rezultatelor în contabilitatea instituției și eventual stabilirea valorii de concesionare a acestora.
Dreptul evaluat:	intregul drept de proprietate
Evaluator:	SC REGHEM LIV SRL, expert evaluator NEMEȘ GHEORGHE MIHAIL
Beneficiar:	PRIMARIA ORASULUI IERNUT, JUD. MUREȘ
Data evaluarii:	29.11.2023
Data inspectiei:	27.11.2023
Data raportului:	29.11.2023
Curs valutar de referinta, valabil la data evaluarii:	*1 EUR = 4,9726 RON*

Situatia proprietatilor la data evaluarii:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a proprietăților (teren extravilan- neîmprejmuit situat în oraș Iernut, având suprafața de 2066 mp, din care pentru concesionare 204 mp) care fac obiectul prezentului raport. Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte.

Ipotezele avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 4.

De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandările Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Aurtorizati din Romania.

Valorile de piata/juste estimate ale bunurilor supuse evaluarii care apartin domeniului public al orașului Iernut, jud. Mureș, la data de 29.11.2023, estimate prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, corespunzator cursului de schimb valutar de 4,9726 lei /EURO sunt:

Valoare propusă pentru teren extravilan oraș Iernut 1.020 euro – 5.072 RON

Conform Art. 17 DIN Legea 50/1991 , concesiunea se stabilește după următorul calcul :

5.072 lei(valoare teren) : 25 ani = 202,88 lei/an- rotunjit 203 lei/an

203 lei/an : 12 luni = 16,91 lei/lună – rotunjit 17 lei/lună

NOTĂ:

- Valorile estimate in urma evaluarii bunurilor imobiliare reprezinta **valori de piata/juste** si pot constitui o baza in vederea inregistrarii in contabilitatea institutiei.
- Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport de evaluare ***nu includ*** T.V.A.
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Valorile estimate sunt valabile in conditiile si ipotezele limitative si restricitive cuprinse in capitolul 4 al prezentului raport.
- Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul destinatarului.
- *Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata.*

Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

Prezenta lucrare are caracter confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator.

EVALUATOR AUTORIZAT

membru titular
Ing. NEMEȘ GHEORGHE MIHAIL

DECLARAŢIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta declaraţie certificăm următoarele:

- Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele Internaţionale de Evaluare (IVS) - ediţa 2022;
- Evaluatorul îşi asumă, pentru situaţiile incluse în raportul scris, întreaga responsabilitate a lucrării;
- Datele prezente în cadrul raportului sunt reale şi corecte;
- Evaluatorul certifică faptul că inspecţia proprietăţii care face obiectul lucrării, a fost efectuată de reprezentantul S.C. REGHEM LIV S.R.L. în limita accesului pe proprietate;
- Analizele, opiniile şi concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele şi condiţiile limitative incluse în conţinutul raportului şi reprezintă un punct de vedere nepărtinitor;
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea evaluată şi nici interes personal şi nu este părtinitor faţă de nici una din părţile implicate;
- Atât evaluatorul cât şi orice altă persoană afiliată sau implicată cu acesta nu sunt acţionari sau asociaţi cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înţelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate de calificare profesională, a îndeplinit programul de pregătire profesională continuă şi are experienţă în categoria de proprietate ce este evaluată;
- Evaluatorul a încheiat asigurarea de răspundere profesională pe anul 2023 la societatea de asigurare-reasigurare ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI S.A.

EVALUATOR AUTORIZAT
membru titular
Ing. NEMEŞ GHEORGHE MIHAIL

1. Capitolul 1- PREZENTARE GENERALĂ

1.1. Identificarea proprietăților – definirea temei – scopul și data evaluării

Obiectul evaluarii îl constituie bunurile care aparțin domeniului public al orașului Iernut,jud. Mureș.

Teren extravilan- neîmpejmuit situat în oraș Iernut, având suprafața de 2066 mp – concesiune 204 mp,evidențiat în Extrasul de Carte Funciară nr.54922/IERNUT.

Raportul de evaluare a fost solicitat pentru estimarea **valorii de piață/juste** a bunurilor imobiliare respective identificate si delimitate în Extrasele de Carte Funciară.

Valoarea de piata: **(definitie conf. SEV – 2022):** "suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care parțile au acționat fiecare în cunoştință de cauză, prudent şi fără constrângere."

Valoarea justă: **(definitie conf. IFRS 13)** "prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării"

Scopul evaluarii: evaluarea mijloacelor fixe aflate în patrimoniul orașului Iernut, jud. Mureș și stabilirea valorii de concesionare a acestora

Data evaluării: 29.11.2023

Data inspecției: 27.11.2023

Data raportului: 29.11.2023

1.2. Prezentarea beneficiarului – destinatarului

PRIMĂRIA ORAȘULUI IERNUT

Adresa: oraș Iernut, str. 1 Decembrie 1918, nr. 9,cod poștal 545100, jud. Mureș

E-mail: iernut@cjmures.ro

Telefon: 0265-471 410

Fax: 0265-471 376

1.3. Prezentarea evaluatorului

Ing. Nemes Gheorghe Mihail din oraș Ungheni, localitatea Recea, strada Principală nr. 41, județul Mureș, membru al Societatii Generale a Expertilor Tehnici, Filiala Mures, dovada legitimatia numarul 3/1999 si membru al UniuniiNationale a Evaluatorilor din Romania, cu legitimatia numarul 14644 si expert tehnic judiciar legitimat cu legitimatia 40718072014 eliberata. de Ministerul Justitiei.Tel. 0723.692.179 și 0756.342.096, administrator al societății S.C. REGHEM LIV S.R.L., cu sediul in Localitatea Recea, nr. 41, Oraș Ungheni, județ Mureș.

1.4. Baza de evaluare. Definiția valorii

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori. Un tip al valorii este în mod clar diferențiat de :

- Abordarea sau metoda utilizată pentru a oferi o indicație asupra valorii;
- Tipul activului care este evaluat;
- Starea efectivă sau atribuită a unui activ, la momentul evaluării;
- Orice ipoteze suplimentare sau ipoteze speciale care modifică ipotezele fundamentale în situații specifice.

Standardele de evaluare, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt:

IVS – Cadru general;

- **Standarde generale:**
- IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare
- IVS 102 – Implementare
- IVS 103 – Raportarea evaluării
- **Standarde referitoare la active:**
- IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

Ghidurile de evaluare (GE) şi ghidurile metodologice de evaluare (GME), care au stat la baza elaborării lucrării, sunt:

- **GE 1 – Verificarea evaluărilor;**
- **GME 1 – Evaluarea terenului.**

1.5. Surse de informare

La baza lucrării de evaluare au stat în principal următoarele documente şi elemente :

a) Materiale metodologice ale Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor din România (ANEVAR);

b) Liste de inventariere a bunurilor (terenurilor) care aparțin domeniului privat ale orașului Iernut;

c) Extras de Carte Funciară;

d) Plan de concesiune;

e) Certificat de urbanism;

f) Fotografii;

g) Surse de informare online;

h) Informaţii şi propriile observaţii obţinute în urma vizionării proprietăţii;

i) Propria bază de date;

j) Recomandările și metodologiile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania privind evaluarea proprietatilor imobiliare in scopul raportarii financiare;

k) OG 81/2003 actualizata, art. 2, privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe aflate in patrimoniul institutiilor publice cu modificarile si completarile ulterioare;

l)Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 3471/2008 pentru aprobarea "Normelor metodologice privind reevaluarea activelor fixe din patrimoniul institutiilor publice cu modificarile si completarile ulterioare";

1.6. Ipoteze și conditii limitative

Analizele efectuate, opiniile si concluziile sunt limitate numai de ipotezele prevăzute și de conditiile limitative, fiind analize, opinii si concluzii profesionale obiective si personale ale evaluatorului.

- Acest raport de evaluare a fost elaborat având la baza informațiile culese de către evaluator și urmează a fi folosit în vederea estimării valorii proprietății ce face obiectul evaluării;
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către beneficiari. Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situaţiei juridice sau a consideraţiilor privind titlul de proprietate, acesta considerându-se a fi valabil;
- Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentația cadastrală aferentă proprietății evaluate. Identificarea proprietății, localizarea acesteia și limitele sale au fost indicate de către reprezentantul beneficiarului. Dacă eventualele lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida datele prezentate în prezentul raport de evaluare, evaluarea va trebui reconsiderată.
- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii cunoscuţi care au influență asupra parametrilor economico-financiari ai proprietății, nefiind omisă deliberat nici o informație;
- Evaluatorul se considera degrevat de raspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, factorii de mediu, necesități de conformare la cerințele de clasificare etc., care ar putea influența în vreun sens valoarea proprietății în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu este cel în măsură să garanteze starea economică a acesteia;
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietăţii sau ale structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru această situaţie, evaluatorul neefectuând studii sau expertize tehnice pentru descoperirea lor;
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător şi este conformă cu toate reglementările şi restricţiile urbanistice;
- Evaluatorul a obtinut informaţii, estimari și opinii, ce au fost evidențiate în raport, de la surse pe care el le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința completitudinii și corectitudinii datelor furnizate de client și terțe persoane, ele nefiind verificate din surse independente;
- Lucrarea s-a elaborat pe baza datelor prelevate la inspecția proprietății şi a informaţiilor furnizate de către proprietar. Evaluatorul nu a efectuat o expertiză tehnică de detaliu şi nici nu a inspectat acele părţi care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile. Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ce ar influenţa valoarea.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in limita informațiilor disponibile la data evaluarii;
- S-a presupus ca legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;

- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a facut ținând seama de particularitățile evaluării şi statutul actual al proprietăţii evaluate.
- Alegerea celei mai adecvate abordări sau metode de evaluare, prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ţinând seama de particularităţile evaluării și disponibilitatea datelor de intrare și a informațiilor pentru evaluare.
- Suprafețele au fost preluate din documentația cadastrală și informații prezentate de beneficiar, fără a se efectua măsurători suplimentare.

1.6.1. Condiţii limitative

- Prezentul raport este întocmit la solicitarea beneficiarului și evaluarea este valabilă numai pentru în scopul precizat;
- Acest raport nu se poate publica sau utiliza în alt scop fară acordul prealabil în scris al evaluatorului;
- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici sau fizici ce pot apare ulterior evaluării și care pot influența opiniile din această lucrare;
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor în proprietatea evaluată prin prezentul raport;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, luând în considerare informaţiile de care s-a dispus la data evaluării;
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legatură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Valorile determinate în diferite ipoteze de lucru prezentate la capitolele aferente sunt valabile doar în condiţiile realizării scenariilor respective pentru care evaluatorul nu îşi asumă nici o responsabilitate;
- Evaluarea este valabilă numai pentru scopul precizat.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă, raportul de evaluare fiind o expertiză extrajudiciară.

1.7. Clauze de confidentialitate

"Acest raport 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".

1.8. Răspunderea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de reprezentanții clientului,corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea furnizorului acestora.

Valorile estimate sunt valabile la data întocmirii raportului de evaluare și atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb valutar etc) nu se modifică semnificativ.Pe piețele imobiliare valorile pot avea o evoluție în timp ascendentă sau descendentă, evoluție condiționată de datele pieței (cerere-oferta, inflație, cursuri valutare,etc...).

Acest raport de evaluare este destinat scopului și beneficiarului precizați la punctul 1.2

Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar, și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

2.3. Descrierea amplasamentului (zona și localizarea)

Proprietățile imobiliare în cauză - Teren extravilan-neîmprejmuit situat în orașul Iernut, având suprafața de 2066 mp (suprafața concesionată 204 mp), evidențiat în Extrasul de Carte Funciară nr.54922/IERNUT.

Orașul Iernut, este un oraș în județul Mureș, Transilvania, România. Orașul este situat în vestul județului, pe râul Mureș, pe DN13 la 2 km de intersecția acestuia cu DN14A.

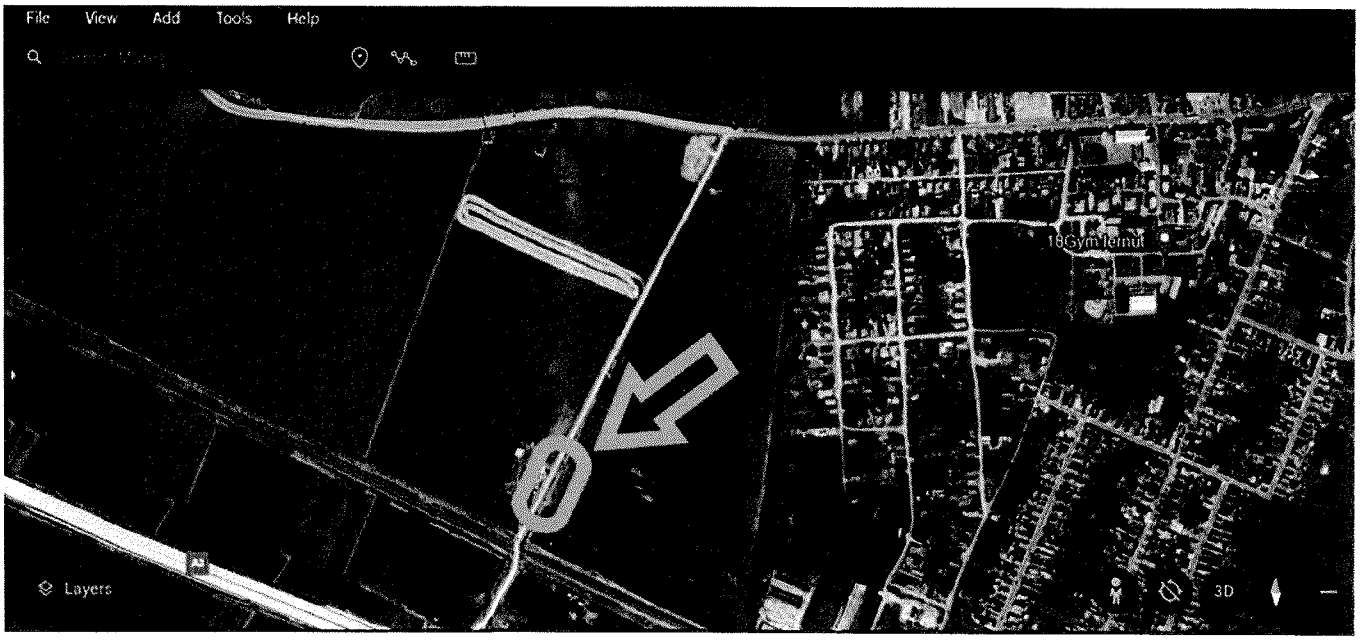
Iernut, parte componentă a județului Mureș, este situat în partea centrală a Podișului Transilvaniei, pe cursul mijlociu al râului Mureș între localitățile Târgu Mureș (30 km) și Luduș (14 km), la latitudine nordică de 46°27'13" și longitudine estică de 24°14'0". Altitudinea absolută de 286m se află în zona bisericii romano-catolice. Suprafața lui de 106 km2 ocupă 1,5%-2% din județul Mureș.

Orașul Iernut se găsește pe malul stâng al râului Mureș, pe Drumul Național DN15, respectiv pe Drumul European E60, între Târgu Mureș, Turda și Cluj-Napoca. Comunele învecinate Iernutului sunt: Adămuș, Bichiș, Bogata, Cucerdea, Cuci, Iclănzel, Ogra.

Relieful are un aspect tipic deluros, cu unele suprafețe de șes în parte stângă a Mureșului, acestea fiind de fapt terase ale râului Mureș. Cea mai înaltă dintre aceste terase se află și la cea mai mare distanță de localitate, aceasta fiind la Cigașe, la o altitudine de 448m, următoarea terasă de la I.S.C.I.P, de 8-10m, este una de oraș, altă terasă este cea aluvionară și este adesea inundată.

În partea dreaptă a Mureșului există un număr redus de terase, locul acestora fiind luat de versanții cu pante accentuate și/sau chiar abrupte. Între Iernut și Lechința pantele abrupte suferă prăbușiri masive datorate înclinării pantelor și subsăparilor apei Mureșului ducând la un aspect de macro-relief, vegetația lipsind complet. Valea Mureșului are o deschidere largă (3-5 km). Interfluviile sunt rotunjite, afectate de alunecări și rupturi, altitudinea lor maximă fiind de 496m.

Localizare teren evaluat



2.3.1. Descrierea terenului

- **Localizare** – Terenul evaluat este situat în orașul Iernut , județ Mureș.
- **Regim juridic** - teren extravilan (vezi CF anexat).
- **Suprafaţa terenurilor** – terenul are o suprafață de **204 mp**.
- **Forma şi deschiderea –** forma dreptunghiulară și o suprafață plană.
- **Solul** – în elaborarea raportului nu a fost întocmită o analiză a solului pentru aceste amplasamente. Ipoteza este că amplasamentul reprezintă un teren adecvat celei mai bune utilizări;
- **Amplasarea construcţiilor pe teren** – pe terenul în cauză nu există construcții **Drepturi de servitute** – vezi descrierile din extrasul CF anexat;
- **Utilităţi şi restricţii** – parcela de teren deține utilități la marginea suprafeței (energie electrica, rețea de canalizare, rețea de apă, rețea de gaz) .
- **Elemente de mediu înconjurător** – nu se cunoaşte existenţa unor resurse minerale ascunse pe amplasamente sau în jurul lor şi se presupune că proprietățile nu sunt afectate de eventuala existenţă a acestora;

3.Capitolul III Piata specifică locală si consideratii privind CMBU

3.1. Informatii si date extrase de pe pietele specifice locale

Piața imobiliară se definește ca fiind interacțiunea între persoanele care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri.

Piețele imobilare **nu sunt eficiente**, comportamentul lor fiind dificil de previzionat.

În **analiza piețelor specifice** proprietăților de evaluat s-au investigat aspecte legate de situația economica a fiecărei localități în cauză, populația sa, proiecte de dezvoltare zonală, cererea specifică și oferte competitive pentru tipul de proprietate implicat.

3.2. Consideratii privind cea mai buna utilizare

Cea mai buna utilizare a terenurilor considerate libere

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită de Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2022 ca fiind utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal și este fezabilă din punct de vedere financiar.

CMBU este determinată de forţele competitive care acţionează pe piaţa unde sunt localizate proprietățile implicate.

Utilizarea este fizic posibilă, permisibilă urbanistic prin PUG si RLU şi este estimată ca fiind fezabilă financiar în condiţiile pieţei imobiliare pe fondul caracteristicilor zonei de amplasare. Testul fezabilității financiare este aplicat pentru a stabili dacă condițiile pieței sunt adecvate pentru justificarea utilizării proprietății în modul permisibil legal și fizic posibil determinat mai sus.

Oricare dintre utilizările legale și fizic posibile prezentate mai sus produc un beneficiu pozitiv de pe urma terenului după ce au fost luate in considerare riscul și toate costurile pentru a crea și menține acea utilizare.

Productivitatea maximă a avut la baza studiul privind piaţa imobiliară specifică tipurilor de proprietate existente in zonă şi care urmăresc tendinţele de dezvoltare rurala. Proprietatea a fost tratată in ipoteza dezvoltării terenului liber pe segment de interes public, amenajarea cu infrastructură si suprastructura şi utilizarea administrativa care serveste sectorul public.

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta 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 in capitolele următoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

*cea mai buna utilizare a terenului liber ;

*cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietăților imobiliare rezultă in urma unei analize și trebuie sa indeplineasca patru criterii- ea trebuie sa fie:

- permisibila legal;
- posibila fizic;
- fezabila financiar;
- maxim productivă.

Tinând seama de aceste considerente in cazul activului evaluat cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia pe care o are in prezent si anume cea de- ***teren pentru construcții.***

4.Capitolul IV - Evaluarea proprietății

Având in vedere **scopul evaluarii**, categoria de valoare adecvată acestuia este **valoarea de piata/justa**.

Selectarea **metodelor de evaluare** pentru **estimarea valorii de piata/juste** a proprietăților imobiliare respective are la baza contextul și segmentul economic în care acestea sunt plasate.

Astfel s-a folosit Metoda comparației directe pentru stabilirea prețului terenului din zonă.

Descrierea sumara a abordarilor și metodelor de evaluare utilizate

4.1 Evaluarea terenului

Evaluarea terenului se realizează prin metoda comparației directe ce se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate libere pentru scopul evaluării.

La evaluarea terenului se pot folosi mai multe metode și tehnici:

Tehnica comparației vânzărilor pentru evaluarea terenului implica o comparație directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren pentru care exista informații disponibile asupra tranzactiilor de piata recente .Deși vânzarile sunt cele mai importante, analiza cotațiilor și ofertelor de pret pentru loturi similare, care concureaza cu proprietatea de evaluat si poate aduce o contributie la o mai buna intelegere a pietii.

Tehnica parcelarii si dezvoltarii poate fi aplicata in evaluarea terenului.

Acest proces presupune proiectarea unei parcelari a unui teren intr-o serie de loturi, calcularea veniturilor si cheltuielilor asociate parcelarii construirii pe aceste parcele si actualizarea venitului net rezultat, obtinand astfel o indicatie de valoare.Aceasta tehnica poate fi susținută în unele situatii, dar presupune un numar prea mare de ipoteze care pot face dificila asocierea cu definitia valorii de piata.Se recomanda atentie sporita in stabilirea ipotezelor fundamentale pe care evaluatorul trebuie sa le prezinte in intregime . Când comparația directă nu este posibilă pot fi aplicate , cu precautie, urmatoarele metode:

Repartizarea (alocarea) este o tehnica indirecta de comparatie care utilizeaza o proportie intre valoarea terenului si valoarea proprietatii construite, sau alte relatii intre componentele proprietatii.Rezultatul consta intr-o masura/proportie de repartizare a pretului de piata total intre teren si amenajarile terenului si constructii, pentru scopuri comparative.

Extractia(prin scadere) este o alta tehnica de comparatie indirecta (uneori denumita si abstractie).Prin aceasta metoda valoarea amenajarilor terenului si constructiilor se estimeaza

prin costul lor, minus deprecierea, care se scade apoi din pretul total al proprietatilor comparabile. Rezultatul rezidual este o indicatie a valorii posibile a terenului.

Tehnica reziduală a terenului pentru evaluarea terenului aplica, de asemenea informatiile privind venitul si cheltuielile ca elemente de analiza.Este realizată o analiză financiara a venitului net care poate fi obtinut printr-o utilizare generatoare de venit si se face o scadere, din venitul net total al proprietatii, a venitului alocabil remunerarii constructiilor.Venitul rămas este considerat ca venitul rezidual al terenului si este capitalizat intr-o indicatie de valoare.Metoda este limitată la proprietatile generatoare de venit si este mai des aplicata pentru proprietatile noi,pentru care sunt necesare mai putine ipoteze.Terenul poate fi evaluat si prin capitalizarea rentei funciare(chiriei) . Dacă terenul este capabil sa genereze in mod independent renta funciare (sau chirie),aceasta renta poate fi capitalizata intr-o indicatie de valoare de piata atunci cand exista suficiente informatii de piata.Trebuie acordata atenție in folosirea termenilor si conditiilor speciale ale rentei funciare care pot sa nu fie reprezentativa pe anumite piete.In plus, deoarece rentele funciare au fost stabilite cu mai multi ani inainte de date evaluarii, rentele respective ar putea fi neactuale, iar ratele de capitalizare curente pot fi dificil de obtinut. In cazul de fata evaluatorul propune o valoare rezultata din studiul pietei imobiliare cerere-oferta prin utilizarea urmatoarelor metode:metoda comparatiilor .

În IVS 230 „Dreptul asupra proprietății imobiliare"- se precizează că în procesul de evaluare, încrederea care poate fi acordată oricărei informații despre prețul comparabil se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare și tranzacției, din care au rezultat datele destre preț, cu cele ale proprietății evaluate. Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

- Dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supuse evaluării;
- Localizările respective;
- Calitatea terenului ;
- Utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate;
- Situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut;
- Data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării cerută.

În Ghidul Metodologic de Evaluare GME 1 – Evaluarea terenurilor, în afară elementelor de comparație, pot fi luate în considerare, atunci când au o influență cuantificabilă asupra prețului unitar al terenului, și următoarele elemente: mărimea suprafeței, forma, deschiderea, utilități, topografia, traficul în zonă, priveliștea, calitatea vecinilor, poluarea fonică și a aerului , acces, teren în surplus.

Etapele aplicării metodei comparației directe de evaluare a terenului liber sau considerat liber sunt:

- Colectarea informațiilor din aria de piață a terenului subiect, despre vânzările recente sau despre ofertele de vânzare și cererile de cumpărare pentru terenuri similare, în vederea selectării unui set de terenuri comparabile, cu caracteristici cât mai asemănătoare cu cele

ale terenului subiect. Analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări formează cadrul necesar pentru selectarea vânzărilor comparabile adecvate;

- Verificarea informațiilor colectate pentru a vedea credibilitatea acestora și dacă reflectă tranzacții de piață nepărtinitoare;
- Selectarea unității de comparație folosită de participanții pe piață, respectiv prețul pe hectar sau pe metru pătrat;
- Identificarea diferențelor dintre caracteristicile terenurilor comparabile selectate și cele ale terenului subiect;
- Corectarea prețurilor terenurilor comparabile pentru a reflecta diferențele dintre caracteristicile acestora și cele ale terenului subiect. În general, corecțiile asupra prețurilor se fac mai întâi pentru diferențele între caracteristicile aferente tranzacțiilor, iar apoi pentru diferențele între caracteristicile aferente terenurilor comparabile și cele ale terenului subiect. Corecțiile se pot alica asupra prețurilor totale ale terenurilor comparabile, asupra prețurilor unitare ale acestora sau a ambelor.
- Reconcilierea prețurilor unitare corectate într-o opinie finală asupra valorii de piață, de obicei exprimată ca o valoare singulară (dată de obicei, de prețul unitar la care corecția brută totală este cea mai mică) sau ca un interval al prețurilor unitare corectate.

În cazul abordării prin comparația de piață se vor utiliza în evaluare, ca proprietăți comparabile, numai tranzacții sau oferte de terenuri care pot fi identificate. În urma colectării datelor, evaluatorul a efectuat corecţii pozitive sau negative între terenul evaluat şi terenurile cu care se face comparaţia.

4.1.1. Evaluarea terenului:

Corecţiile avute în vedere sunt:

Corecţie pentru negociere. S-au estimat corecţii negative tuturor comparabilelor în urma analizei de piaţă, precum şi a discuţiilor purtate cu agenţii imobiliari specializaţi în acest tip de proprietate, pentru vânzatorii hotărâţi să vândă într-o perioadă rezonabilă de timp.

Drepturi de proprietate transmise. Prețul tranzacției este întotdeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Generarea venitului potențial este deseori determinată sau limitată de condițiile contractuale existente. În cazul proprietăţii evaluate, nu s-au efectuat corecţii pentru acest criteriu, deoarece atât pentru proprietatea de evaluat cât şi pentru proprietăţile comparabile, dreptul de proprietate transmis este considerat acelaşi.

Condiții de finanțare. Prețul de tranzacționare a unei proprietăți imobiliare poate diferi de cel al unei proprietăți identice datorită aranjamentelor financiare diferite (credite la o dobandă avantajoasă, contracte de vânzare-cumpărare în rate, leasing imobiliar). În cazul proprietăţii evaluate, nu s-au efectuat corecţii pentru acest criteriu, deoarece atât pentru proprietatea de evaluat cât şi pentru proprietăţile comparabile, condiţiile de finanţare sunt aceleaşi.

Condițiile de vânzare. Reflectă motivația cumpărătorului și /sau vânzătorului. Se consideră toate tranzacțiile la piață. În cazul proprietăţii evaluate, nu s-au efectuat corecţii pentru acest criteriu, deoarece atât pentru proprietatea de evaluat cât şi pentru proprietăţile comparabile, condiţiile de vânzare sunt aceleaşi (negociere liberă).

Condițiile pieței. Ținând cont de data tranzacției și de evoluţia preţurilor proprietăţilor imobiliare. Ofertele de vânzare fiind valabile la data evaluării, nu s-au efectuat corecții pentru acest criteriu.

Localizare (Amplasare și Vecinătăți): Ajustările pe motivul amplasării și vecinătăților se fac atunci când caracteristicile proprietăţilor comparabile diferă faţă de cele ale proprietăţii evaluate. Diferenţele prea mari impun eliminarea din rândul proprietăţilor comparabile. Ajustările se exprimă de regulă procentual şi reflectă creşterea sau descreşterea în valoare a unei proprietăţi, datorate amplasării într-o zonă. S-au efectuat corecții pozitive proprietăților comparabile B și C, pentru amplasare și vecinătăți mai ne-atractive față de proprietatea evaluată.

Caracteristici fizice şi tehnice: Fiecare diferenţă între carateristicile fizice ale proprietăţilor comparabile şi proprietatea evaluată, necesită analiză comparativă şi ajustare. Diferenţele fizice şi tehnice înseamnă diferenţe de suprafaţă, reţea edilitară, tipul drumului de acces.

- **Suprafaţă(mărimea terenului)** – Corecţiile pentru suprafaţa terenurilor au ţinut cont de faptul că o suprafaţă mai mare este mai puţin accesibilă, având o piaţă mai restrânsă. Astfel s-au efectuat corecții tuturor comparabilelor pentru suprafețe mai mari decât proprietatea evaluată.
- **Topografie, formă, front stradal** – Această corecţie cuantifică diferenţa de valoare dată de poziționarea terenului. Astfel nu s-au efectuat corecții comparabilelor pentru forma și poziționarea terenului.
- **Tipul drumului de acces** – Această corecţie cuantifică diferenţa de valoare dată de facilitatea accesului la proprietate. S-au efectuat corecții pentru acest criteriu comparabilelor B și C .
- **Utilități** – Corecțiile pentru utilități țin cont de distanțele de la proprietatea imobiliară până la locul în care se afla retele publice. S-au efectuat corecții pozitive pentru acest criteriu comparabilelor B și C.
- **Categorie de folosinţă (Eficienţă)** - Corecţia ţine cont de posibilităţile de utilizare ale terenului şi de segmentul căruia i se adresează. S-au efectuat corecții pozitive pentru acest criteriu tuturor comparabilelor .

Pentru estimarea valorii unitare a terenului prin metoda comparației directe, s-au efectuat corecții proprietăților comparabile prin analiza pe perechi de date și s-a ales varianta cu suma corecţiilor procentuale în valoare absolută cea mai mică. Valoarea estimată a terenului în suprafață de 204 mp este:

Valoare propusă pentru teren extravilan oraș Iernut 1.020 euro – 5.072 RON

FISA DE EVALUARE NR. 1

EVALUARE TEREN(204 mp) - IERNUT - CF54922: ABORDAREA PRIN PIATA

	Elemente de comparaţie	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C
			Teren intravilan avand o suprafata de 204 mp	Teren în suprafaţă totală de 28.000 mp în localitatea Iernut- acces din E60-DN15 sau DJ 86.	Teren extravilan de vânzare lângă Sânpaul (lânga autostrada) Mureş, cu suprafaţa de 100.000 mp. Preţ de vânzare 150.000 euro.	De vânzare teren de 1,16 ha pe strada Energeticianului în Iernut, în apropiere de Termocentrala . Preţ 3 euro/mp.
				149,999.00	150,000.00	34,800.00
	Preţ unitar de ofertă / tranzacţie	EUR/mp		5.00	1.50	3.00
	Tip preţ (ofertă / tranzacţie)			ofertă	ofertă	oferta
	Marja de negociere	%		-2%	-2%	-2%
0	Preţ obtenabil la vânzare	EUR/mp		4.90	1.47	2.94
1	Drepturi de proprietate transmise		deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare pentru drepturi de proprietate transmise			0	0	0
	Preţ ajustat			4.90	1.47	2.94
2	Condiţii de finanţare		normale	normale	normale	normale
	Ajustare pentru condiţii de finanţare			0	0	0
	Preţ ajustat			4.90	1.47	2.94
3	Condiţii de vânzare		obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare pentru condiţii de vânzare			0	0	0
	Preţ ajustat			4.90	1.47	2.94
4	Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
	Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	EUR/mp		0.00	0.00	0.00
	Preţ ajustat	EUR/mp		4.90	1.47	2.94
5	Condiţiile pieţei		data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii
	Ajustare pentru condiţiile pieţei (procentual)	%		0%	0%	0%

	Ajustare pentru condiţiile pieţei (valoric)	**EUR/mp**		**0.00**	**0.00**	**0.00**
	Preţ ajustat	**EUR/mp**		**4.90**	**1.47**	**2.94**
6	**Tip / Localizare / Zonare**	-	Extravilan / zona Iernut	Extravilan / zona Iernut	Extravilan / zona Sânpaul	Extravilan - / zona Termocentralei Iernut
	Ajustare pentru localizare (procentual)			**0%**	**5%**	**2%**
	Ajustare pentru localizare (valoric)	**EUR/mp**		**0.00**	**0.07**	**0.06**
	Preţ ajustat	**EUR/mp**		**4.90**	**1.54**	**3.00**
7	**Caracteristici fizice:**					
	7.a. Mărimea terenului	**mp**	204.00	27,700.00	100,000.00	11,600.00
	Ajustare pentru mărime (procentual)	**%**		**-2%**	**-2%**	**-2%**
	Ajustare pentru mărime (valoric)	**EUR/mp**		**-0.10**	**-0.03**	**-0.06**
	Preţ ajustat	**EUR/mp**		**4.80**	**1.51**	**2.94**
	7.b. Topografie, formă, front stradal, raport laturi		teren plat,	teren plat,	teren plat,	teren plat,
	Ajustare pentru formă (procentual)	**%**		**0.00%**	**0.00%**	**0.00%**
	Ajustare pentru formă (valoric)	**EUR/mp**		**0.00**	**0.00**	**0.00**
	Preţ ajustat	**EUR/mp**		**4.80**	**1.51**	**2.94**
	7.c. Acces (tip de drum)		stradă asfaltată	stradă asfaltată	drum de exploatare	stradă asfaltata
	Ajustare pentru acces (procentual)	**%**		**0.00%**	**4.00%**	**2.00%**
	Ajustare pentru acces (valoric)	**EUR/mp**		**0.00**	**0.06**	**0.06**
	Preţ ajustat	**EUR/mp**		**4.80**	**1.57**	**3.00**
8	**Utilităţi**		la limita de proprietate	la limita de proprietate	în apropiere	la limita de proprietate
	Ajustare pentru utilităţi (procentual)	**%**		**0.00%**	**3.00%**	**2.00%**
	Ajustare pentru utilităţi (valoric)	**EUR/mp**		**0.00**	**0.05**	**0.06**
	Preţ ajustat	**EUR/mp**		**4.80**	**1.62**	**3.06**
9	**CMBU**	**mp**	drum de legătură	teren agricol	teren agricol	teren agricol
	Ajustare pentru CMBU (procentual)	**%**		**2.00%**	**2.00%**	**2.00%**

	Ajustare pentru CMBU (valoric)	EUR/mp		0.10	0.03	0.06
12	Preţ ajustat	EUR/mp		4.90	1.65	3.12
	Ajustare totală brută	EUR/mp		0.19	0.24	0.30
	Ajustare tot.brută (% preţ vânzare)	%		4.0	16.6	10.2
	Număr de corecţii					

		Valori rotunjite
VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)	4.90	5
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR)	999	1,020
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (LEI)	4,968	5,072

INTOCMIT
EXPERT EVALUATOR
NEMES GHEORGHE MIHAIL

Parlamentul României - Lege nr. 50/1991 din 29 iulie 1991

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii

CAPITOLUL II

Concesionarea terenurilor pentru construcţii

Art. 13. - (1) Terenurile aparţinând domeniului privat al statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute,

concesionate ori închiriate prin licitaţie publică, potrivit legii, în condiţiile respectării prevederilor documentaţiilor de urbanism şi de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcţiei.

(2) Terenurile aparţinând domeniului public al statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale se pot concesiona numai în vederea realizării de construcţii sau de obiective de uz şi/sau de interes public, cu respectarea documentaţiilor de urbanism aprobate potrivit legii.

(3) Concesionarea se face pe bază de oferte prezentate de către solicitanţi, cu respectarea prevederilor legale, urmărindu-se valorificarea superioară a potenţialului terenului.

Art. 14. - Nu pot face obiectul concesiunii terenurile libere de construcţii aflate în administrarea consiliilor locale care constituie obiectul cererilor de reconstituire a dreptului de proprietate al foştilor proprietari formulate în termenul prevăzut de Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Art. 17. - Limita minimă a preţului concesiunii se stabileşte, după caz, prin hotărârea consiliului judeţean, a Consiliului General al Municipiului Bucureşti sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a preţului de vânzare al terenului, în condiţii de piaţă, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

Conform Art. 17 de mai sus , concesiunea se stabilește după următorul calcul :

5.072 lei(valoare teren) : 25 ani = 202,88 lei/an- rotunjit 203 lei/an

203 lei/an : 12 luni = 16,91 lei/lună – rotunjit 17 lei/lună

COMPARABILA 1

← Înapoi la listă Terenuri de vânzare > Mures > Iernut > Teren intravilan- 27,700m² - DESCHIDERE IN E60/DN15 iesirea spre

Teren intravilan- 27,700m² - DESCHIDERE IN E60/DN15 iesirea spre Ludus

Iernut, Mures

149 999 €

5 €/m²

Propune un preț

Prezentare generală

Suprafață	**27.700 m²**	Tip teren	Cere informații
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	**agenție**

Descriere

Teren intravilan in suprafata totala de 28,000 mp, in localitatea Iernut, la iesirea spre Ludus, accesul realizandu-se din E60, DN 15 sau Dj 86 Iernut - Salcud. Terenul are un front stradal de aproximativ 90 m si dispune ca utilitati publice la limita proprietatii de urmatoarele: energie electrica, gaze naturale, apa si canalizare.

Imobilul este amplasat in zona periferica a localitatii Iernut, intr-o zona rezidentiala caracterizata prin prezenta unor proprietati unifamiliale de tip casa/vila, cat si terenuri libere.

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

Notifică-mă despre anunțuri similare

COMPARABILA 2

Teren extravilan de vânzare lânga Sânpaul (lânga autostrada) Mures

150 000 € Preţul e negociabil

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 100 000 m² | Extravilan / intravilan: Extravilan

(P) Obtine credit cu rate fixe

DESCRIERE

Terenul este situat în comuna Sânpaul jud Mures, lânga punctul de odihna al autostrazii Transilvania, vizavii de Aeroportul din Vidrasău
tel: 07******71 sau
07******05

COMPARABILA 3

De vanzare teren 1,16 ha

3 EUR negociabil

Mures, Ternut · Vezi pe hartă

Descriere

Vând 1,16 ha teren pe strada Energeticianului în ternut în apropiere de Termocentrala , pret 3 m2

Vezi detalii pe www.romimo.ro

4.2. Alegerea valorii finale

Pentru a obține o indicație asupra valorii se pot utiliza mai multe abordări sau metode de evaluare, mai ales dacă există date de intrare reale sau observabile insuficiente, pentru ca o singură metodă să conducă la obținerea unei concluzii credibile.

Când se utilizează mai multe abordări și metode, indicațiile asupra valorii obținute trebuie să fie analizate și reconciliate pentru a se ajunge la o concluzie asupra valorii.

În concepția standardelor, reconcilierea presupune analiza rezultatelor și informațiilor în baza cărora au fost estimate valorile, respectiv cantitatea și calitatea informațiilor, adecvarea metodei și precizia rezultatelor. În urma acestei analize se propune o valoare care în accepțiunea evaluatorului se bazează pe cele mai multe informații credibile și este metoda cea mai adecvată în funcție de scopul evaluării.

În cadrul procesului de reconciliere, se analizează procesul de evaluare din fiecare abordare utilizată, având în vedere cantitatea informațiilor avute la dispoziție, consistența informațiilor, verificarea informațiilor, tipul proprietății evaluate, scopul evaluării, etc.

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului. Această mertodă nu s-a folosit deoarece nu s-au găsit oferte de închiriere pentru terenurile extravilane.

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

În analiza și reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere următoarele principii și criterii de analiză a rezultatelor:

- valoarea este predicție, principiu prin care se reexaminează obiectivitatea rezultatelor, iar aceasta reprezintă o previziune realistă a comportamentului forțelor care creează piața;
- valoarea este subiectivă, principiu prin care se enunță că valoarea unei anumite proprietăți poate fi diferită pentru diferiți cumpărători, dar piața este alcătuită din suma acestor decizii subiective;
- evaluarea este o comparare, principiu prin care analiza rezultatelor ce duc la estimarea valorii finale trebuie să ia în considerație o mulțime de comparații efectuate în decursul procesului de evaluare;
- orientarea spre piață, principiu prin care evaluarea trebuie să reflecte piața proprietății evaluate.

Criteriile de analiză a rezultatelor sunt: adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor.

5.Capitolul V - CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informatiilor deținute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevarate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și conditiile limitative specifice si reprezintă analizele opiniile și concluziile noastre personale,neinfluentate de nici un factor.

In plus certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva în proprietatea imobiliara care face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul.

Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele , recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

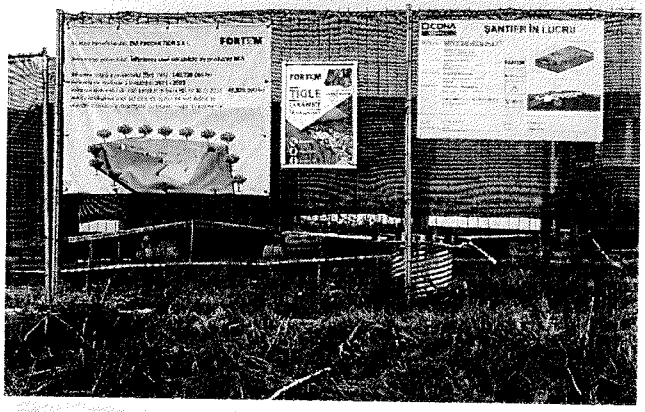
Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special în acest sens de către susnumita organizație.

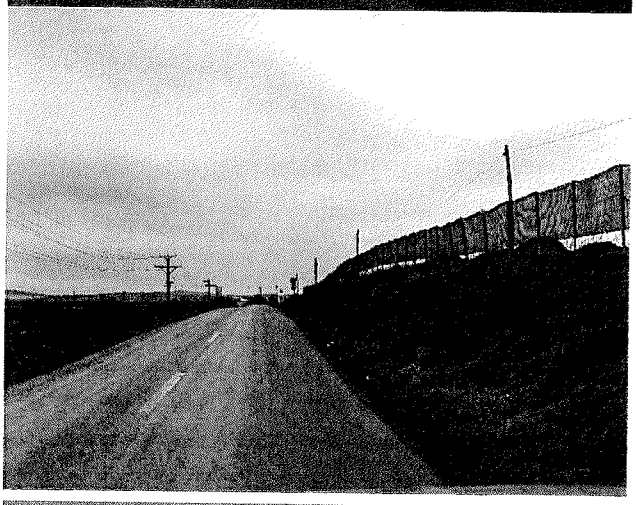
RECEA
29.11.2023

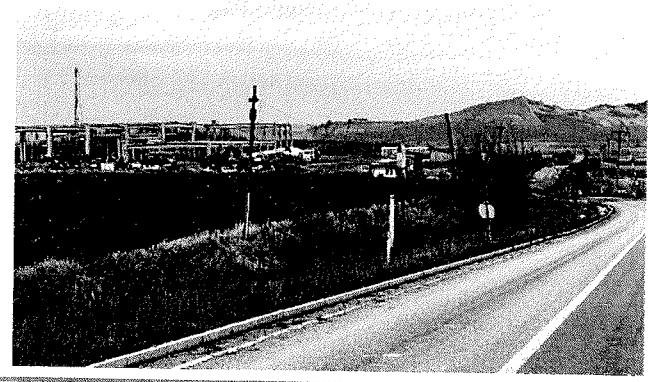
EVALUATOR
ING. NEMES GH. MIHAIL

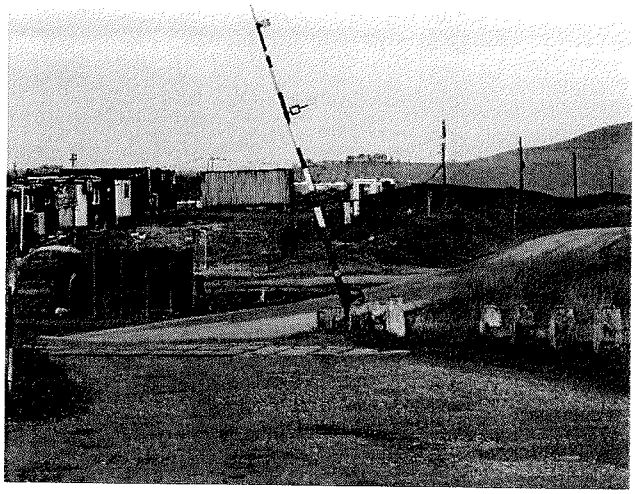
DOCUMENTAR FOTOGRAFIC

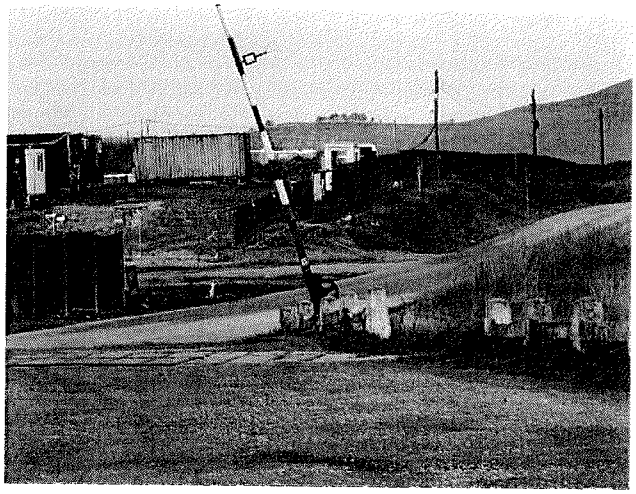
TEREN – CF 54922

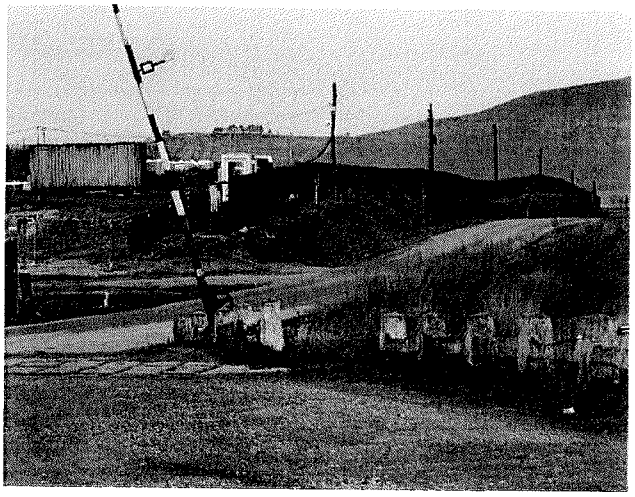


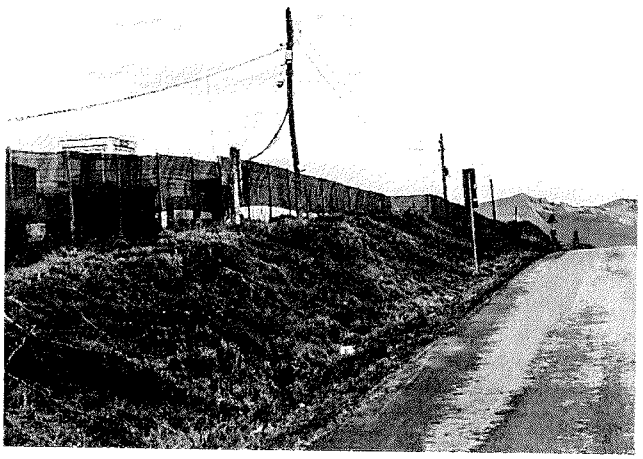


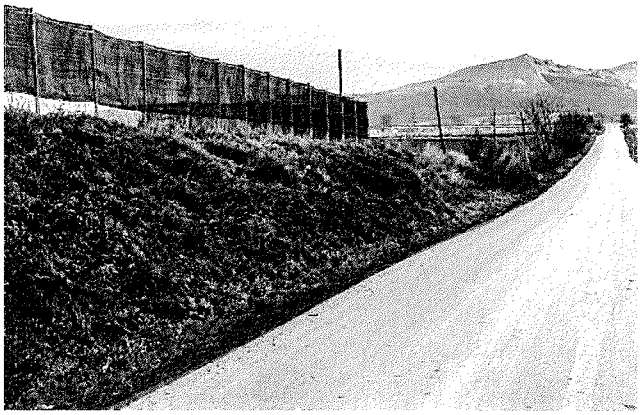












ANEXE –

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară MURES
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ludus

Nr. cerere 17216
Ziua 08
Luna 12
Anul 2022
Cod verificare 100121749703

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 54922 Iernut

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Mures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	54922	2.066	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
7848 / 14/08/2019		
Act Normativ nr. 964, din 05/09/2002 emis de Guvernul Romaniei, documentatie cadastrala avizata de OCPI Mures;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **ORASUL IERNUT**, CIF:5584644, domeniu public	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr 677/2001. *Pagina 1 din 3*

Extras pentru informare [illegible] epay ancpi.ro Formular versiunea 1.1

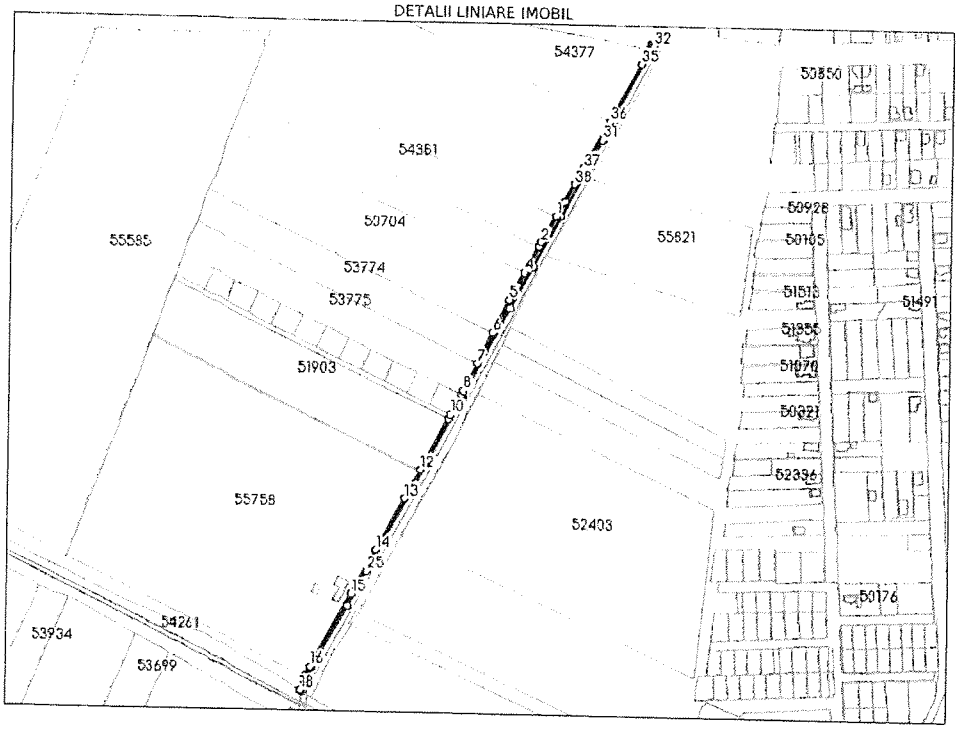
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
54922	2.066	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	drum	NU	2.066	-	poz. 8	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	30.972
3	4	29.719
5	6	37.413
7	8	31.238
9	10	23.222
11	12	59.54

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
2	3	5.725
4	5	31.642
6	7	35.02
8	9	4.123
10	11	4.956
12	13	33.87

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare [illegible] epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 54922 Comuna/Oraş/Municipiu: Iernut

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
13	14	60.989
15	16	85.489
17	18	14.916
19	20	8.642
21	22	12.254
23	24	66.673
25	26	103.266
27	28	100.663
29	30	59.973
31	32	110.396
33	34	6.251
35	36	67.713
37	38	19.666
39	1	16.851

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
14	15	52.48
16	17	11.162
18	19	2.347
20	21	5.211
22	23	6.553
24	25	41.275
26	27	102.516
28	29	48.013
30	31	89.966
32	33	2.641
34	35	16.675
36	37	54.588
38	39	21.307

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
08/12/2022, 12:47

ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
PRIMARIA IERNUT
Primar
Nr. 24680 din 12.12.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 111 din 12.12.2022

În Scopul: Amenajare banda de decelerare pe domeniul public in cadrul investitiei: Infiintarea unei noi unitati de productie BCA, cladire administrativa, accese auto si platforme betonate, porti de acces, imprejmuire, bransamente la utilitati.

Ca urmare a cererii adresate de **DVI PRODUCTION SRL**, cu sediul în județul **Dambovita ORASUL I. L. CARAGIALE, sat I.L.Caragiale** cod poștal .... **DN72, in incinta Parcului Industrial MIJA, Pavilion C35** nr. ..... bl. ..... sc. ..... et. ..... ap. ..... telefon/fax ..... e-mail ....., înregistrat la nr. **24680** din **12.12.2022**,

Pentru imobilul **teren si construcții** situat în: județul **Mures ORAS IERNUT** cod poștal **545100 STRADA SALCUDULUI** nr. **22-24** bl. ..... sc. ..... et. ..... ap. .....

sau identificat prin **CF 55758, nr. cad. 55758; CF 53394, nr. cad. 53394; CF 54922, nr. cad. 54922**

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.**677/2021**, faza PUZ , aprobată prin Hotărârea ..... **nr. HCL 154/22.11.2021/.....**

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul inscris in CF 55758/Iernut in suprafata de 71379 mp se afla situat in intravilanul localitatii Iernut. Proprietar DVI PRODUCTION SRL. Sarcini: intabulare drept de ipoteca Banca Comerciala Romana SA

Imobilul inscris in CF 53394/Iernut in suprafata de 4214 mp se afla situat in intravilanul localitatii Iernut. Proprietar Orasul Iernut. Sarcini: nu sunt

Imobilul inscris in CF 54922/Iernut in suprafata de 2066 mp se afla situat in intravilanul localitatii Iernut. Proprietar Orasul Iernut. Sarcini: nu sunt

2. REGIMUL ECONOMIC:

Imobilul inscris in CF 55758/Iernut conform PUG in vigoare se afla situat in intravilanul localitatii Iernut. Categoria de folosinta arabil.

Imobilul inscris in CF 53394/Iernut conform PUG in vigoare se afla situat in intravilanul localitatii Iernut. Categoria de folosinta drum.

Imobilul inscris in CF 54922/Iernut conform PUG in vigoare se afla situat in intravilanul localitatii Iernut. Categoria de folosinta drum.

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ IERNUT aprobat cu HCL Iernut nr. 154/22.11.2021 - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE/DE DEPOZITARE UNITATE DE PRODUCȚIE B.C.A. (UID.Z.)

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- unități industriale nepoluante;
- unități de depozitare;
- servicii conexe activităților industriale;
- accese pietonale și carosabile;
- perdele de protecție;
- rețele tehnico-edilitare;
- parcaje;
- stații de întreținere și reparații auto, stații de benzină, dacă procesul tehnologic o cere, pentru parcul auto propriu;
- administrative (birouri, show-room);
- învățământ profesional;
- distibuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- cercetări industriale;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare.

Articolul 2. - Utilizări admise cu condiționări

- producție manufacturieră;
- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi;
- se vor respecta distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între zonele locuite și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 994/2018 republicat.

Articolul 3: – Utilizări interzise
- se interzice localizarea unităţilor care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcţionarea acesteia:
- se interzice localizarea activităţilor poluante şi care prezintă risc tehnologic;
- se interzice amplasarea unităţilor de învăţământ preşcolar, şcolar şi gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general şi a spaţiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depăşeşte CMA;
- se interzice amplasarea locuinţelor, cu excepţia locuinţelor de serviciu.

SECŢIUNEA III: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR
Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor: suprafeţe, forme, dimensiuni
- pentru întreprinderi mari, se consideră construibile parcelele având minim 10 000.00 mp şi un front la stradă de minim 100,00 m;
- parcelele care nu îndeplinesc suprafeţele mai sus menţionate, pentru a deveni construibile, se vor comasa cu una dintre parcelele adiacente.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor faţă de aliniament
În sensul prezentului regulament prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public:
- clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim 40,00 m

Articolul 6. - Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor
- clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanţă egală cu jumătate din înălţime, dar nu mai puţin de 6,00 m;
- în toate cazurile retragerea faţă de limita posterioară va fi de minim 6,00 m.

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă
- distanţa între clădiri va fi egală cu înălţimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puţin de 12,00 m;
- distanţa de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe faţadele opuse nu sunt accese în clădire şi/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfăşoară activităţi permanente;
- în toate cazurile se va ţine seama de condiţiile de protecţia faţă de incendii şi de alte norme tehnice specifice.

Articolul 8. - Circulaţii şi accese
- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulaţie sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă (conform Codului civil – Legea 287/2009, actualizată în 2019) având o lăţime de minim 10,00 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor şi a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice şi grele.

Articolul 9. – Staţionarea autovehiculelor
- staţionarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcţii-reparaţii, cât şi în timpul funcţionării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spaţii de circulaţie, încărcare şi intoarcere;
- în spaţiul de retragere faţă de aliniament nu se recomandă parcarea, zona putând fi plantată cu material săditor selectat pentru creştere rapidă;
- numărul de parcaje se va fave după specifiucl activităţii, având ca orientare genereală:
• 1 loc de parcare/25 mp suprafaţă de activitate cuprinsă între 10-100 mp;
• 1 loc de parcare/150 mp suprafaţă de activitate cuprinsă între 100-1000mp;
• 1 loc de parcare/100 mp suprafaţă de activitate mai mare de 1000 mp.
- pentru construcţii ce înglobează spaţii cu diferite destinaţii, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare

Articolul 10. - Înălţimea maximă admisibilă a clădirilor
- se vor respecta înălţimi maxime ale clădirilor de 10.00 m la cornişă, 12,00 m la coamă şi 25.00 m la utilajele tehnologice funcţionale, coşuri, şilouri, de la CTN.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor
- volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu funcţiunea industrială;
- faţadele posterioare/laterale şi anexele vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală.

Articolul 12. Condiţii de echipare edilitară şi evacuarea deşeurilor
- clădirile vor fin în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de reţele publice tehnico-edilitare existente şi vor avea prevăzute posibilitatea de racordare la viitoarele reţele publice proiectate;
- se vor extinde şi moderniza integral toate reţelele tehnico-edilitare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura preepurare apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreţinerea şi funcţionarea instalaţiilor, din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice din spaţiile rezervate pietonilor şi din spaţiile

mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută subteran, astfel încât să se evite producerea gheții;
- cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public, rețelele de telecomunicații și conductele de gaz se vor realiza subteran;
- acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia.
- se interzice dispunerea agregatelor pentru climatizare, a firidelor de branșament (electric, gaz), a utilajelor funcționale în zone vizibile din circulații publice;
- orice intervenție asupra rețelelor edilitare se va efectua în incintă/subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției;
- orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane/containere.

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate
- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40%, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor.

Articolul 13. – Împrejmuiri
- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 m din care un soclu opac de 0.60 m și vor fi dublate sau cu gard viu și plantații;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI
Articolul 15. – Indicatori urbanistici
- POT max. 40%;
- CUT max. 1,0;
- Regim de înălțime maximă este 10,00 m la cornișă, 12.00 m la coamă, 25,00 m la utilajele funcționale de la CTN.

Prezentul certificat de urbanism **POATE FI** utilizat în scopul declarat pentru:

AMENAJARE BANDA DE DECELERARE PE DOMENIUL PUBLIC IN CADRUL INVESTITIEI: INFIINTARE A UNEI NOI UNITATI DE PRODUCTIE BCA, CLADIRE ADMINISTRATIVA, ACCESE AUTO SI PLATFORME BETONATE, PORTI DE ACCES, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI.

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:
AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI, Tg.Mureș, str.Podeni, nr.10;

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 opiniilor 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 demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și sau a evaluării adecvate, 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 impactului 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 însoțită de următoarele documente:
a) certificatul de urbanism (copie);
b) dovada titlului asupra imobilului, teren, 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 şi acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura (copie):

☒ alimentare cu apă ☐ gaze naturale
☐ canalizare ☐ telefonizare
☒ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate
☐ alimentare cu energie termică ☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

Acord Consiliul Local Iernut /Contract de concesionare pentru amenajare banda de decelerare pe domeniul public
Acord Banca Comerciala Romana SA

d.2) avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecţia civilă ☐ sănătatea populaţiei

d.3) avize / acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

Inspectoratul de Politie al judetului Mures-Serviciul Politiei Rutiere

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

Documentatia tehnica intocmita conform Legii nr. 50/1991R, cu modificarile si completarile ulterioare.
Plan de situatie vizat OCPI.
Verificator de proiecte.Referat verificator.
Studiu geotehnic cu referat verificator.

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie): AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI, Tg Mureş, str.Podeni, nr.10;

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,	**SECRETAR GENERAL,**	**Pentru ARHITECT**
NICOARA IOAN	**DORDEA LAURA**	**ing. BATINAS M.**

Achitat taxa de 718,00 lei, conform plăţii cu ea ... . din 12.12.2022
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de .....
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

Întocmit,
Sonica Cernea

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de ..... până la data de .....

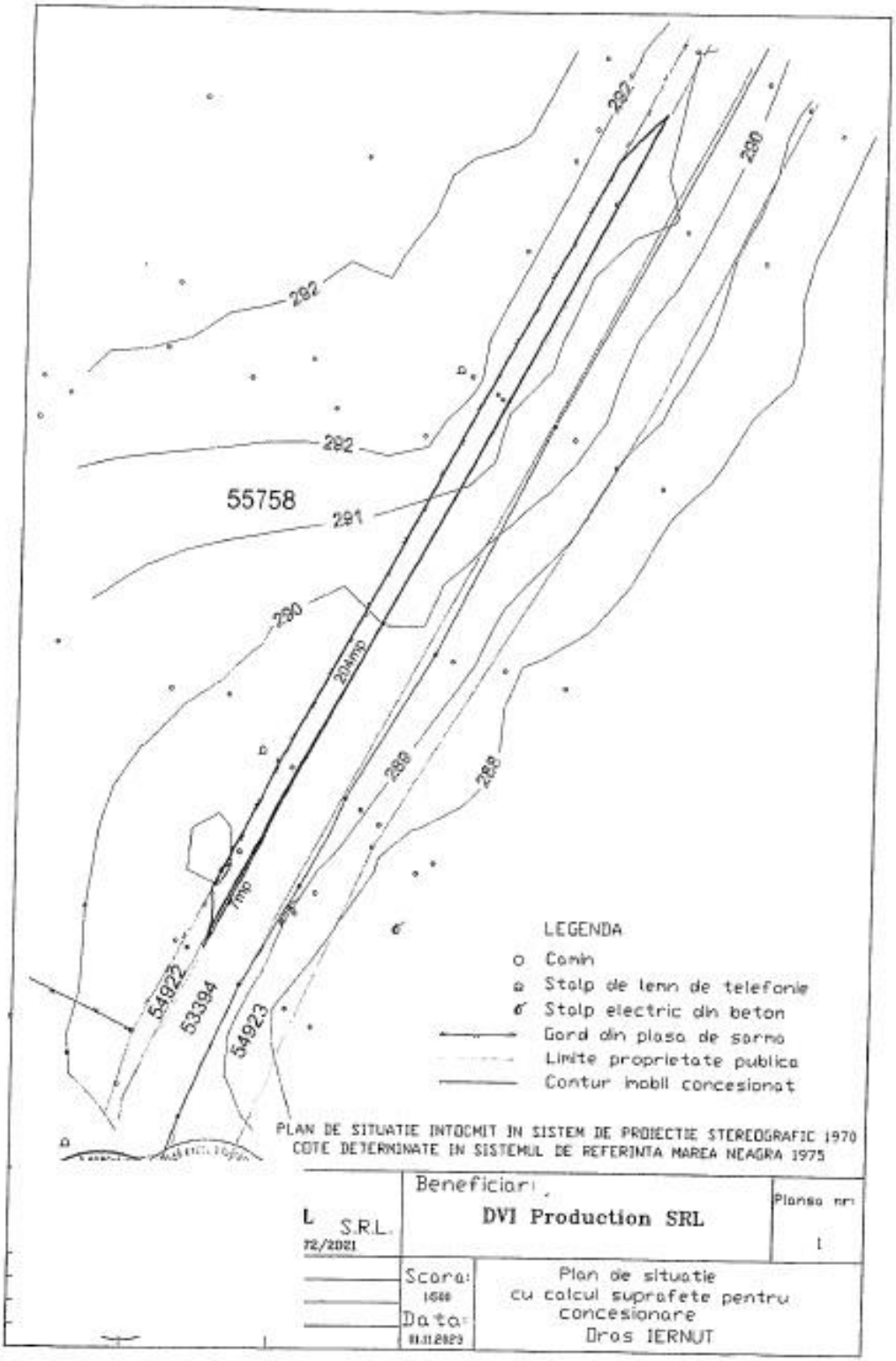
După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,	**SECRETAR GENERAL,**	**Pentru ARHITECT ŞEF,**
NICOARA IOAN	....	
L.S.		

Data prelungirii valabilităţii .....
Achitat taxa de ..... lei conform chitanţei nr. ..... din .....
Transmis solicitantului la data de ..... direct prin poştă ,

Întocmit,
Sonica Cernea

Page 4 of 4


292
292
292
290
55758
291
290
204mp
289
288
7mp
54922
53394
54923
LEGENDA
Camin
Stalp de lemn de telefonie
Stalp electric din beton
Gard din plasa de sarma
Limite proprietate publica
Contur imobil concesionat
PLAN DE SITUATIE INTOCMIT IN SISTEM DE PROIECTIE STEREOGRAFIC 1970
COTE DETERMINATE IN SISTEMUL DE REFERINTA MAREA NEAGRA 1975
L S.R.L.
72/2021
Beneficiar:
DVI Production SRL
Planso nr:
1
Scara:
1:500
Data:
Plan de situatie
cu calcul suprafete pentru
concesionare
Dros IERNUT

DVI Production
RO 36569885
J 15/ 997/ 2016

FORTEM

Dna Secretar
Pt. C. L.

ORAȘUL IERNUT
NR. 995
din 19 (ziua) 01 (luna) 2024 (anul)

Pt. C. Patrimoniu

Către,
Primăria orașului Iernut
Consiliul Local al orașului Iernut

Referitor la acord de utilizare a domeniului public

Subscrisa SC DVI Production SRL, cu sediul în județul Dâmbovița, orașul I.L. Caragiale, strada DN72 Parc Industrial, nr. C53/3, reprezentată prin administrator Iacob Viorel, prin prezenta dorim să solicităm aprobarea eliberării unui acord de utilizare a domeniului public în vederea amenajării unei benzi de decelerare în cadrul investiției: ***„Înființarea unei noi unități de producție BCA, clădire administrativă, accese auto și platforme betonate, porți de acces, împrejmuire, branșamente la utilități"***, acord solicitat prin Certificatul de urbanism nr. 111 din 12.12.2022 cu valabilitate 12.12.2024.

Zona pentru care solicităm eliberarea acordului este în extravilanul orașului Iernut, conform planului de încadrare în teritoriu și a planului de situatie anexate prezentei cereri, pe drumul comunal DC 86 Iernut - Sălcud. Suprafața afectată este de 204 mp din extrasul CF 54922 – Iernut.

Totodată, menționăm faptul că în cazul în care din vina exclusiv a noastră se produc unele deteriorări a drumului comunal DC 86 Iernut – Sălcud, în zona de intervenție să le remediem de îndată pe cheltuiala noastră.

În speranța că veți da curs solicitării noastre, vă mulțumim anticipat.

Iernut,

Administrator,
Iacob Viorel

DVI Production S.R.L. | Parcul Industrial Mija, Județul Dâmbovița | Tel/Fax: 0345 524 693 | www.fortem.ro | office@fortem.ro

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE

INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN MUREȘ
SERVICIUL RUTIER

NESECRET
TÎRGU-MUREȘ
Nr. 321597 din 28.02.2023
Ex. nr. 1/2

Către,

SC DVI PRODUCTION SRL
Comuna I.L. Caragiale, sat I.L. Caragiale, DN 72, în incinta Parcului Industrial Mija, Pavilion C 35, Camera 3, jud. Dâmbovița

AVIZ
nr. 34 din 28.02.2023

La solicitarea dumneavoastră, înregistrată la Serviciul Rutier Mureș în data de 23.02.2023, vă eliberăm **aviz de principiu** cu privire la **faza de autorizare** a lucrării ***"Amenajare bandă de decelerare pe domeniul public"*** în cadrul investiției: *Înființarea unei noi unități de producție B.C.A., clădire administrative, acces auto și platforme betonate , porți de acces, împrejmuire și branșamente la utilități,* pe str. Sălcudului nr. 22-24 din orașul Iernut, jud. Mureș (DC 86), conform documentației anexate, totodată fiind făcută și dovada achitării taxei de eliberare a avizului în regim de urgență, în valoare de 200 de lei, conform prev. O.G. nr. 128/2000.

Având în vedere faza în care se găsește lucrarea, prezentul aviz **nu dă dreptul la instituirea de restricții** ale traficului rutier în zona sus-menționată sau amenajarea de acces la drumul public a obiectivului social-economic și este valabil doar cu **acordul administratorului drumului public** (Orașul Iernut) sau a Comisiei de specialitate din cadrul Administrației Publice Locale, după caz.

Cu stimă,

Î. ȘE **ULUI**

MI **TIN**

ȘEFUL S **IULUI**
Comisar ***oliție***
CONȚIU **AN**

Confidențial: Date cu caracter personal prelucrate în conformitate cu prevederile Regulamentului UE 20
protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circu ... date.
Mun. Târgu Mureș, strada Mihail Kogălniceanu, nr.14, jud. Mureș
e-mail oug41.2016.sr@ms.politiaromana.ro
Telefon/fax 0265.202.367/0265.202.370

ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
PRIMARIA IERNUT
Primar
Nr. 24680 din 12.12.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 111 din 12.12.2022

În Scopul: Amenajare banda de decelerare pe domeniul public in cadrul investitiei: Infiintarea unei noi unitati de productie BCA, cladire administrativa, accese auto si platforme betonate, porti de acces, imprejmuire, bransamente la utilitati.

Ca urmare a cererii adresate de **DVI PRODUCTION SRL**, cu sediul în județul **Dambovita ORASUL I. L. CARAGIALE, sat I.L.Caragiale** cod poștal .... **DN72, in incinta Parcului Industrial MIJA, Pavilion C35** nr. ..... bl. ..... sc. ..... et. ..... ap. ..... telefon/fax ..... e-mail ....., înregistrat la nr. **24680** din **12.12.2022**,

Pentru imobilul **teren si construcții** situat în: județul **Mures ORAS IERNUT** cod poștal **545100 STRADA SALCUDULUI** nr. **22-24** bl. ..... sc. ..... et. ..... ap. .....

sau identificat prin **CF 55758, nr. cad. 55758; CF 53394, nr. cad. 53394; CF 54922, nr. cad. 54922**

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.**677/2021**, faza PUZ , aprobată prin Hotărârea ..... **nr. HCL 154/22.11.2021/.....**,

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul inscris in CF 55758/Iernut in suprafata de 71379 mp se afla situat in intravilanul localitatii Iernut. Proprietar DVI PRODUCTION SRL. Sarcini: intabulare drept de ipoteca Banca Comerciala Romana SA

Imobilul inscris in CF 53394/Iernut in suprafata de 4214 mp se afla situat in intravilanul localitatii Iernut. Proprietar Orasul Iernut. Sarcini: nu sunt

Imobilul inscris in CF 54922/Iernut in suprafata de 2066 mp se afla situat in intravilanul localitatii Iernut. Proprietar Orasul Iernut. Sarcini: nu sunt

2. REGIMUL ECONOMIC:

Imobilul inscris in CF 55758/Iernut conform PUG in vigoare se afla situat in intravilanul localitatii Iernut. Categoria de folosinta arabil.

Imobilul inscris in CF 53394/Iernut conform PUG in vigoare se afla situat in intravilanul localitatii Iernut. Categoria de folosinta drum.

Imobilul inscris in CF 54922/Iernut conform PUG in vigoare se afla situat in intravilanul localitatii Iernut. Categoria de folosinta drum.

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ IERNUT aprobat cu HCL Iernut nr. 154/22.11.2021 - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE/DE DEPOZITARE – UNITATE DE PRODUCȚIE B.C.A. (UID.Z.)

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- unități industriale nepoluante;
- unități de depozitare;
- servicii conexe activităților industriale;
- accese pietonale și carosabile;
- perdele de protecție;
- rețele tehnico-edilitare;
- parcaje;
- stații de întreținere și reparații auto, stații de benzină, dacă procesul tehnologic o cere, pentru parcul auto propriu;
- administrative (birouri, show-room);
- învățământ profesional;
- distibuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse:
- cercetări industriale;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- producție manufacturieră;
- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi;
- se vor respecta distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între zonele locuite și o serie de unități care produc

disconfort și unele riscuri sanitare conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 994/2018 republicat.

Articolul 3. – Utilizări interzise
- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR
Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni
- pentru întreprinderi mari, se consideră construibile parcelele având minim 10 000,00 mp și un front la stradă de minim 100,00 m;
- parcelele care nu îndeplinesc suprafețele mai sus menționate, pentru a deveni construibile, se vor comasa cu una dintre parcelele adiacente.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament
În sensul prezentului regulament prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public:
- clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim 40,00 m

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
- clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00 m;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară va fi de minim 6,00 m.

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă
- distanța între clădiri va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 12,00 m;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecția față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

Articolul 8. – Circulații și accese
- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă (conform Codului civil – Legea 287/2009, actualizată în 2019) având o lățime de minim 10,00 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor
- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament nu se recomandă parcarea, zona putând fi plantată cu material săditor selectat pentru creștere rapidă;
- numărul de parcaje se va fave după specifiucl activității, având ca orientare genereală:
• 1 loc de parcare/25 mp suprafață de activitate cuprinsă între 10-100 mp;
• 1 loc de parcare/150 mp suprafață de activitate cuprinsă între 100-1000mp;
• 1 loc de parcare/100 mp suprafață de activitate mai mare de 1000 mp.
- pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor
- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 10,00 m la cornișă, 12,00 m la coamă și 25,00 m la utilajele tehnologice funcționale, coșuri, șilouri, de la CTN.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu funcțiunea industrială;
- fațadele posterioare/laterale și anexele vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor
- clădirile vor fin în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzute posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate;
- se vor extinde și moderniza integral toate rețelele tehnico-edilitare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura preepurare apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații ți platforme exterioare;

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută subteran, astfel încât să se evite producerea gheții;
- cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public, rețelele de telecomunicații și conductele de gaz se vor realiza subteran;
- acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia.
- se interzice dispunerea agregatelor pentru climatizare, a firidelor de branșament (electric, gaz), a utilajelor funcționale în zone vizibile din circulații publice;
- orice intervenție asupra rețelelor edilitare se va efectua în incintă/subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției;
- orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane/containere.

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate
- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circualție publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proportție de minim 40%, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor.

Articolul 13. – Împrejmuiri
- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2,00 m din care un soclu opac de 0,60 m și vor fi dublate sau cu gard viu și plantații;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI
Articolul 15. – Indicatori urbanistici
- POT max. 40%;
- CUT max. 1,0;
- Regim de înălțime maximă este 10,00 m la cornișă, 12,00 m la coamă, 25,00 m la utilajele funcționale de la CTN.

Prezentul certificat de urbanism **POATE FI** utilizat în scopul declarat pentru:

AMENAJARE BANDA DE DECELERARE PE DOMENIUL PUBLIC IN CADRUL INVESTITIEI: INFIINTAREA UNEI NOI UNITATI DE PRODUCTIE BCA, CLADIRE ADMINISTRATIVA, ACCESE AUTO SI PLATFORME BETONATE, PORTI DE ACCES, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI.

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:
AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI, Tg.Mureș, str.Podeni, nr.10;

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 leg~atură 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 desfășoara 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 demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, 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 impactului 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 însoțită de următoarele documente:
a) certificatul de urbanism (copie);
b) dovada titlului asupra imobilului, teren, 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 şi acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura (copie):

☒ alimentare cu apă ☐ gaze naturale
☐ canalizare ☐ telefonizare
☒ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate
☐ alimentare cu energie termică ☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

Acord Consiliul Local Iernut /Contract de concesionare pentru amenajare banda de decelerare pe domeniul public
Acord Banca Comerciala Romana SA

d.2) avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecţia civilă ☐ sănătatea populaţiei

d.3) avize / acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

Inspectoratul de Politie al judetului Mures-Serviciul Politiei Rutiere

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

Documentatia tehnica intocmita conform Legii nr. 50/1991R, cu modificarile si completarile ulterioare,
Plan de situatie vizat OCPI,
Verificator de proiecte,Referat verificator,
Studiu geotehnic cu referat verificator.

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie); AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI, Tg.Mureş, str.Podeni, nr.10;

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRI **NICOA** **L**	**SECRETAR GENERAL,** **DORDEA LAURA**	**Pentru ARHITI** **ing. BATINAS M**	**EF,** **ELA**

Achitat taxa de **718,00 lei**, conform **plăţii cu cardul nr. ...../..... din 12.12.2022**
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de .....
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

Întocmit,
Sonica Carmen

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de 13.12.2023 până la data de 12.12.2024

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR, **NICOARA IOAN**	**SECRETAR GENERAL,** Dordea Laura	**Pentru ARHITECT ŞEF,** Bătinaş M. Mirela

Data prelungirii valabilităţii .....
Achitat taxa de ..... lei conform chitanţei nr. ..... din .....
Transmis solicitantului la data de ..... direct/prin poştă .

Întocmit,
Sonica Carmen