



EVAL CONSULTING SRL

Baia Mare, Str. Hortensiei nr. 4/12

Tel/fax 0262 - 222069

RAPORT DE EVALUARE

Teren ocupat de cladire



Adresa	Baia Mare, Str. Moldovei nr. 18 , jud.Maramures
Solicitant	MUNICIPIUL BAIA MARE
Proprietar	MUNICIPIUL BAIA MARE DOMENIU PRIVAT
Destinatar	MUNICIPIUL BAIA MARE

1.	EVALUATOR	SC PBS EVAL CONSULTING SRL
	Asigurare profesionala nivel de acoperire/nr./an	Nivel de acoperire 500.000 EURO / 2025
	Reprezentant - functia	ȘIMON GHEORGHE - Administrator
	Expert evaluator / Parafa	ȘIMON GHEORGHE / nr.16115 - valabila 2025
	Adresa evaluatorului	• Sediul : Baia Mare , str. Hortensiei nr. 4/12, jud.Maramureș • Telefon: 0745.304.511 și 0262-222.069 • Email : simongheorghe55@gmail.com
2.	SOLICITANT	MUNICIPIUL BAIA MARE
	Adresa	• Baia Mare , str. Gheorghe Șincai nr. 37
	DESTINATARUL RAPORTULUI	MUNICIPIUL BAIA MARE
3.	PROPRIETATEA EVALUATA	TEREN intravilan ocupat de cladire in suprafata de 37 mp
	Proprietar	MUNICIPIUL BAIA MARE DOMENIU PRIVAT
	Adresa proprietatii	• Baia Mare, Str. Moldovei nr. 18, jud.Maramures • Cod postal 430265
	Conditii limitative deosebite (Neconcordante cu documentele de proprietate si de cadastru)	• Nu sunt.

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA A PROPRIETATII	36.830 LEI echivalent 7.400 EUR
--	--

5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piata (SEV 100)
	SCOPUL EVALUARII	Vanzare - cumparare
	DATA INSPECTIEI PROPRIETATII	Inspectia a fost efectuata la data de 01.04.2025 de catre evaluator autorizat Șimon Gheorghe, membru titular ANEVAR. La inspectie nu s-au constatat modificari fata de documentele primite.
	DATA DE REFERINTA A EVALUARII	01.04.2025
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINTA	1 EURO = 4,9770 LEI valabil la data de 01.04.2025
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	PROPRIETAR : MUNICIPIUL BAIJA MARE – domeniu privat TEMEI CONTRACTUAL: Intabulare, drept de PROPRIETATE dobandit prin Lege , cota actuala 1/1 Extras CF nr. 107047 • teren intravilan in suprafata totala de 37 mp Accesul la proprietate se realizeaza din Str. Moldovei nr. 18, asfaltata cu 1 banda pe sens Dreptul de proprietate: deplin.
	MENTIUNI 1: Situatia privind Cartea Funciara	- Extras de Carte Funciara nr 107047 nr. cadastral 107047 , cu suprafata totala de 37 mp - Hotararea nr. 62/2025 emisa de Consiliul Local al Municipiului Baia Mare
	MENTIUNI 2: Abateri de la inscrierea din Cartea Funciara	• Nu sunt.
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	Nu s-a prezentat Plan de amplasament si delimitare S-a prezentat Extras de carte funciara nr. 107047 si Certificat de urbanism nr. 1689/21.12.2023 Evaluatorul a tinut cont in evaluare de restrictiile din CU
8.	UTILIZAREA ACTUALA A TERENULUI	• Terenul intravilan ocupat de extindere la spatiu comercial din Baia Mare , Str. Moldovei nr. 18.
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Zona centrala a municipiului Baia Mare, zona rezidentiala, comerciala si prestari servicii, ocupata de blocuri de locuinte cu spatii comerciale la parter
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	• Auto si pietonal din Str. Moldovei, asfaltata cu 1 banda pe sens • Calitatea retelelor de transport: asfaltata cu 1 banda pe sens. Accesul la mijloacele de transport in comun: da , sunt statii de autobuz, troleibuz
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei • Zona rezidentiala , ocupata de blocuri de locuinte cu spatii comerciale la parter In zona se afla: • Locuinte :blocuri de locuinte cu spatii comerciale la parter • Unitati de invatamant: la distanta • Unitati medicale: cabinete medicale, farmacii
	UTILITATI EDILITARE	• Retea urbana de energie electrica: existenta • Retea urbana de apa: existenta • Retea urbana de gaze: existenta • Retea urbana de canalizare: existenta • Retea urbana de telefonie: existenta

GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).		Poluare: • Poluare fonică: mica • Poluare cu noxe auto: mica • Poluare chimică: nu este cazul • Altele: nu este cazul
AMBIENT		• Civilizat.
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL		Zona centrala a municipiului Baia Mare, zona rezidentiala
10.	DATE TEREN	
	DATE GENERALE	Suprafata teren intravilan in suprafata de 37 mp Vecinatati: - la N – Eurohotel - la S – str. Moldovei si blocuri de locuinte - la E – blocuri de locuinte - la V – Biserica Reformata
	DESCRIERE	Terenul are forma regulata si este ocupat de constructie • Utilitati: curent electric , apa, canalizare si retea de gaze naturale in zona.La data inspectiei terenul este ocupat de constructie. Accesul la teren se realizeaza din Str. Moldovei, asfaltata.
RESTRICTII		• Utilizare doar in scopul declarat – teren ocupat de spatiu comercial si depozit , in suprafata totala de 37 mp.
11.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	• Piata terenurilor intravilane cu destinatie rezidentiala • Delimitarea pietei: Zona rezidentiala
	NATURA ZONEI	• Zona cu dezvoltare rezidentiala • Din punct de vedere edilitar: zona in conservare • Din punct de vedere economic: localitate in dezvoltare
	OFERTA DE TERENURI SIMILARE	• Centrala
	CEREREA DE TERENURI SIMILARE	• Medie , in crestere
	ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTA)	• In ceea ce priveste piata imobiliara, aceasta este in crestere pe acest segment, putand estima ca suntem pe o piata a cumparatorilor.
	PRETURI OFERTA IN ZONA PENTRU PROPRIETATI SIMILARE	• Minim: 250 EURO/mp • Maxim: 425 EURO/mp
CONCLUZI SI TENDINTE PRIVIND PIATA PROPRIETATII		• Trend relativ ridicat al valorilor pe piata specifica, numar mediu de tranzactii. • Raportul cuprinde anexe privind preturile pe segmentul de piata al proprietatii

12. CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU)

Cea mai buna utilizare reprezinta cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate. O utilizare care nu este legal permisa sau nu este fizic posibila, nu poate fi considerata ca fiind cea mai buna utilizare.

Desi o utilizare este permisa legal si posibila fizic, este posibil ca evaluatorul sa fie nevoit sa justifice ca este si rezonabil probabila. Dupa ce a rezultat din analiza ca una sau mai multe utilizari sunt rezonabil probabile, se trece la verificarea fezabilitatii financiare.

Utilizarea din care rezulta valoarea cu cele mai mici corectii, in corelare cu celelalte utilizari, este considerata cea mai buna utilizare.

Avand in vedere considerentele de mai sus, analizand vecinatatile si zona de amplasament, precum si caracteristicile fizice ale terenului evaluat, CMBU pentru proprietatea imobiliara analizata este cea rezidentiala/comerciala.

13. EVALUARE

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2022	• SEV 100 – Cadrul general • SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii • SEV 102 – Documentare si conformare • SEV 103 – Raportare • SEV 104 – Tipuri ale valorii • SEV 105 - Abordari si metode de evaluare • SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare • GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile • SEV 400 – Verificarea evaluarii
ALTE REGLEMENTARI	• Legislatia in vigoare

13.1. Procesul de evaluare

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Prin valoare se intelege acea calitate conventionala a unui obiect care ii este atribuita in urma unor calcule sau a unor expertize.

Conceptul de valoare presupune o suma de bani asociata unei tranzactii. Totusi, vanzarea proprietatii evaluate nu este o conditie necesara pentru estimarea pretului pentru care proprietatea ar trebui vanduta, la data evaluarii, in conditiile precizate in definitia valorii de piata. Diferenta dintre valoare si pretul platit este cauzata de contextul tranzactiei care nu este niciodata aceeaasi.

Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati imobiliare de tipul celei prezente, Standardele de Evaluare prevad posibilitatea utilizarii a sase metode in evaluare. In cazul de fata, datorita cantitatii si calitatii informatiilor avute la dispozitie s-a considerat oportun a se aplica metoda comparatiei directe in ipoteza de teren liber.

13.2. Evaluarea prin comparatia directa

Premisa majora a comparatiei directe este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

Aceasta tehnica se bazeaza pe principiul substitutiei, care stipuleaza ca un cumparator prudent nu va plati mai mult pentru o proprietate decat pretul unei proprietati ce ii poate fi substituita in conditii similare.

Ea furnizeaza un indiciu important asupra valorii particularizate pe o piata activa, data fiind o disponibilitate suficienta a datelor de piata comparabile cu proprietatea supusa evaluarii.

In aplicarea metodei se recurge la cuantificare, analizandu-se tranzactii si/sau oferte de proprietati comparabile in scopul determinarii existentei caracteristicilor inferioare, superioare sau egale cu proprietatea evaluata.

Datele utilizate pentru comparabilele din analiza sunt preluate din ofertele de vanzare existente la diferite agentii imobiliare.

Elementele de comparatie folosite sunt cele care determina variatii importante pe piata terenurilor libere din zona analizata.

Ca elemente de comparatie (prezentate in grila) au fost luate in considerare numai acele caracteristici care au drept consecinta variatii importante ale preturilor pe piata specifica.

SURSE DE INFORMARE

Valorile de tranzactionare ale comparabilelor au fost preluate din urmatoarele surse:

- pentru COMPARABILA A: teren intravilan 1494 mp, pret 560.000 euro, in Baia Mare, Bd Unirii , zona Sala Sporturilor , asfaltat , toate utilitatile in zona.Sursa: storia
- pentru COMPARABILA B: teren intravilan 1000 mp, pret 250.000 euro, in Baia Mare, zona Spital TBC , asfaltat , toate utilitatile in zona.Sursa: imobiliare.
- pentru COMPARABILA C: teren intravilan 468 mp, pret 199.000 euro, in Baia Mare, str. Luceafarului, zona Progresul , asfaltat , toate utilitatile in zona.Sursa: storia .
- pentru COMPARABILA D: teren intravilan 1484 mp, pret 600.000 euro, in Baia Mare, str. Moldovei, asfaltat, toate utilitatile in zona.Sursa: storia.

**VALOAREA DE PIATA DETERMINATA PRIN
COMPARATIA DIRECTA**

**36.830 LEI
echivalent 7.400 EUR**

14. DEFINITII, IPOTEZE DE LUCRU SI ALTE PRECIZARI

14.1 DEFINITII

Definitia valorii de piata conform standardului SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104), este :

"Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere."

De asemenea, *"Valoarea de piata este pretul estimat de tranzactionare a unui activ, fara a include costurile vanzatorului generate de vanzare sau costurile cumparatorului generate de cumparare si fara a se face o ajustare pentru oricare taxa platibila de oricare dintre parti, ca efect direct al tranzactionarii."*

14.2 IPOTEZE DE LUCRU

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze de lucru, in concordanta cu care este exprimata opinia evaluatorului, coroborat cu celelalte aprecieri din acest raport.

Ipotezele de ordin general care stau la baza intocmirii rapoartelor de evaluare in cadrul PBS EVAL CONSULTING SRL, sunt:

- a) Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de client / reprezentantii clientului si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Proprietatea este considerata si evaluata ca fiind libera de sarcini.
- b) Anexele fotocopiate si materialul grafic din acest raport de evaluare sunt incluse pentru a ajuta la formarea unei imagini adecvate, referitoare la bunul imobil. Valoarea determinata in cadrul lucrarii de fata se refera strict la proprietatea vizionata, ale carei fotografii sunt anexate, fiind identificata in baza indicatiilor clientului. Am considerat ca toate informatiile obtinute de la client sunt adevarate si corecte. Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informatii eronate oferite client.
- c) Evaluatorul, prin reglementarile profesionale carora se supune, nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent in prezenta lucrare, ca ipoteza de lucru.
- d) Evaluatorul a presupus ca imobilul evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale, neexistand nici o disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala.
- e) Se presupune ca zona in care se afla proprietatea imobiliara nu este poluata si este in concordanta cu reglementarile legale in vigoare, pe plan local si republican, privind protectia mediului inconjurator. Avand in vedere faptul ca este obligatia proprietarului de a inlatura orice contaminare, evaluatorii recomanda, in eventualitatea in care se descopera existenta acesteia, efectuarea unui audit de mediu de catre un expert autorizat inaintea oricarei decizii. In acest caz, opinia noastra va fi reconsiderata.
- f) Valorile estimate in prezentul raport nu pot fi utilizate in alte scopuri, in afara celui de garantare credit, declarat anterior.
- g) Valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatiei pietei la data de referinta a evaluarii, situatie care se poate modifica, intr-un interval mai scurt sau mai lung, in functie de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea pozitiei noastre.
- h) Evaluatorii nu isi asuma nici o responsabilitate pentru evenimentele ce influenteaza valoarea proprietatii care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au fost indicate.
- i) Evaluatorii, prin natura muncii lor, nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune. Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca proba in instanta, fiind o expertiza extrajudiciara.
- j) Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are nici o legatura cu valoarea de asigurare.
- k) Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizării prezente în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare.

Ipoteze speciale:

- Clientul a solicitat ca la atribuirea valorii terenurilor sa se tina seama de prevederile **Legii nr. 233/2018, art. 8**, unde se specifica : Expertul evaluator specializat in evaluarea proprietatilor imobiliare, membru al Asociatiei Evaluatorilor din Romania - ANEVAR , care va intocmi raportul de evaluare prevazut la srt. 11 alin. (7) din lege, este obligat sa se raporteze la expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici , potrivit art. 77 1 alin (5) din Legeanr. **571/2003** privind **Codul Fiscal**, cu modificarile si completarile ulterioare.

14.3 ALTE PRECIZARI

Raportul de evaluare este completat cu fotografii din care rezultă încadrarea în zona în care se află proprietatea și fotografii de pe proprietate.

În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și LEI, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, dacă în perioada 2008-2014 prețurile au fost în scădere, începând cu anul 2015 și până la finele anului 2023 prețurile de pe piața imobiliară au înregistrat un trend crescător.

Vandabilitatea curentă a proprietății în acest moment este la nivelul mediei pieței specifice.

Referitor la „impactul oricărui eveniment previzibil la data evaluării asupra valorii viitoare a proprietății în viitor”, în momentul de față nu poate fi prognozat efectul pandemiei de Coronavirus, al crizei energetice și al războiului ruso-ucrainian asupra pieței imobiliare specifice.

15. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE

Informatii puse la dispozitie de catre client:

- Scopul evaluării;
- Datele de identificare a proprietății evaluate – adresa, identificare fizică pe teren;
- Documente care să ateste situația juridică a proprietății imobiliare;
- Schițe și suprafețele proprietății.

Alte surse de informatii:

- Date privind piața imobiliară;
- Agenți imobiliari, surse publice de informare imobiliară (site-uri internet, presa, cataloage etc.) care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Bibliografie de specialitate.

16. CLAUA DE NEPUBLICARE

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al societății comerciale PBS EVAL CONSULTING SRL, al clientului și al utilizatorului.

17.RISCU EVALUARII

Proprietatea evaluată propusă pentru vânzare este de natură unei proprietăți imobiliare de tip teren intravilan, ocupat de construcții. Din punct de vedere al preabilității ca și vânzare, proprietatea este fără restricții deosebite impuse de formă, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine, sau ocupanților acestora, putându-se proceda la estimarea unei „valori de piață” utilizabilă pentru vânzare.

18.DECLARATIE DE CONFORMITATE

Declaram ca raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR ediția 2022 cu normele și cu metodologia de lucru recomandată de ANEVAR, și cu ipotezele cuprinse în prezentul raport. Evaluatorul nu are nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de imobil, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

19. CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita informațiilor și cunoștințelor deținute, certificăm că:

1. Afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 01.04.2025.

2. Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind imparțiale și nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
3. Nu avem nici-un interes prezent sau de viitor în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
4. Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport de evaluare nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
5. Analizele, opiniile și concluziile noastre au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2022 și conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru a ANEVAR.
6. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator, în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

20. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE NOI, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA NOASTRĂ ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE ESTE:

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	36.830 LEI echivalent 7.400 EUR
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN	PIATA

Calculul Valorii terenului folosind prevederile din Studiu de piata - Grila Notarilor Publici 2025

Conform Studiu de piata - Grila Notari publici, terenul este in Zona 1 Centrala – Semicentrala, valoare 500 lei/mp , pentru primii 1000 mp , pag. 17, intravilan
Valoarea pentru 37 mp este de

37 mp x 500 lei/mp = **18.500 lei echivalent 3.717 euro**

Evaluatorul nu va selecta valoarea din studiul de piata - grila notarilor publici si nu o va propune ca valoare de piata.

EVALUATOR AUTORIZAT

ȘIMON GHEORGHE membru titular ANEVAR, evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Elaborat de SC PBS EVAL CONSULTING SRL Baia Mare
Membru corporativ al ANEVAR

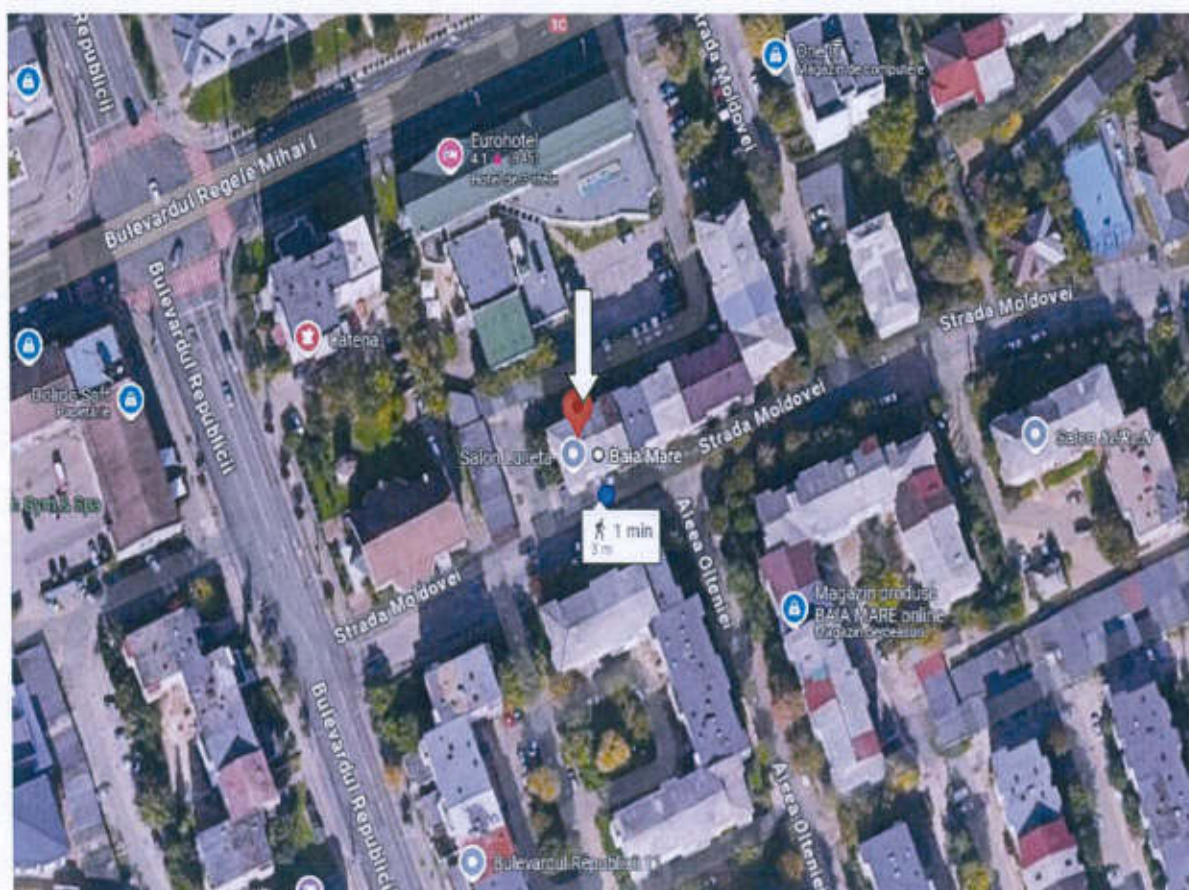
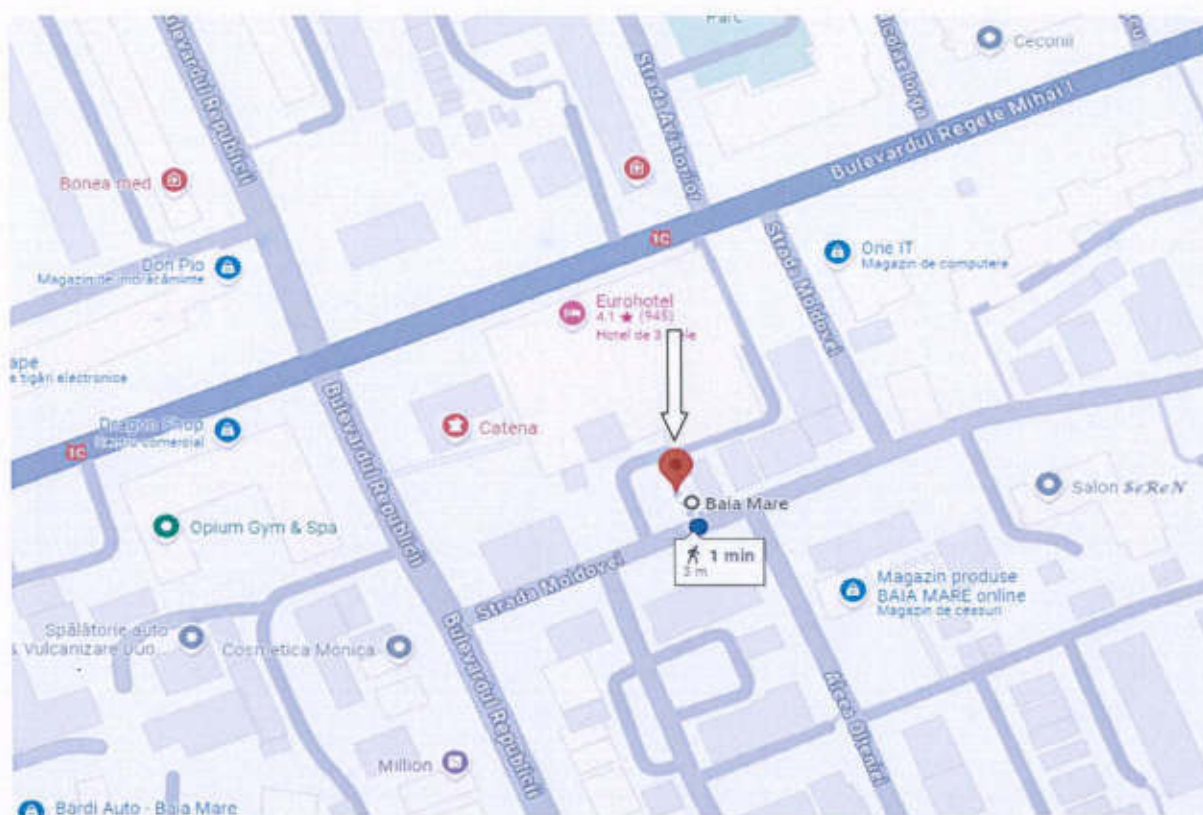


21. ANEXELE RAPORTULUI DE EVALUARE

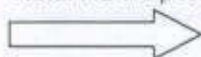
- Amplasament si Fotografii;
- Anexa de calcul;
- Oferte vanzare;
- Documente proprietate.



Harta zona amplasare:



Nota: Hartile pot sa nu fie actualizate.



Imobilul subiect

Identificare imobil prin utilizarea <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



Nr. cadastral 107047

Imobilul subiect



Teren ocupat de constructie - Baia Mare str. Moldovei nr. 18



GRILA DE COMPARATII PENTRU TEREN

Element de comparatie	Subiect	Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C		Comparabila D	
Suprafata parcelei	37 m2	1.494 m2		1.000 m2		468 m2		1.484 m2	
Pret total (Euro)		560.000		250.000		199.000		600.000	
Tip tranzactie	X	oferta agentie		oferta agentie		oferta agentie		oferta agentie	
negociere	X	-20%	-75 €/mp	-20%	-50 €/mp	-20%	-85 €/mp	-20%	-81 €/mp
Pret unitar (Euro/mp)		300 €/mp		200 €/mp		340 €/mp		323 €/mp	
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral		integral		integral		integral	
ajustare	X	0%	0,0 €/mp	0%	0,00 €/mp	0%	0,00 €/mp	0%	0,00 €/mp
Valoare ajustata		299,9 €/mp		200,0 €/mp		340,2 €/mp		323,5 €/mp	
Condiții de vanzare	la piata	la piata		la piata		la piata		la piata	
ajustare	X	0%	0,0 €/mp	0%	0,00 €/mp	0%	0,00 €/mp	0%	0,00 €/mp
Valoare ajustata		299,9 €/mp		200,0 €/mp		340,2 €/mp		323,5 €/mp	
Condiții de finanțare	cash	cash		cash		cash		cash	
ajustare	X	0%	0,0 €/mp	0%	0,00 €/mp	0%	0,00 €/mp	0%	0,00 €/mp
Valoare ajustata		299,9 €/mp		200,0 €/mp		340,2 €/mp		323,5 €/mp	
Condițiile pietei	aprilie 2025	aprilie 2025		aprilie 2025		aprilie 2025		aprilie 2025	
ajustare	X	0%	0,0 €/mp	0%	0,00 €/mp	0%	0,00 €/mp	0%	0,00 €/mp
Valoare ajustata		299,9 €/mp		200,0 €/mp		340,2 €/mp		323,5 €/mp	
Amplasare	Baia Mare, Str. Moldovei nr. 18	Baia Mare, Bd Unirii , zona Sala Sporturilor		Baia Mare, zona Spital TBC		Baia Mare, str. Luceafarului, zona Progresul		Baia Mare, str. Moldovei	
ajustare	X	-30%	-90,0 €/mp	0%	0,00 €/mp	-40%	-136,07 €/mp	-40%	-129,4 €/mp
Valoare ajustata		209,9 €/mp		200,0 €/mp		204,1 €/mp		194,1 €/mp	
Tipul drumului de acces	asfaltat	asfaltat		asfaltat		asfaltat		asfaltat	
ajustare	X	0%	0,00 €/mp	0%	0,00 €/mp	0%	0,00 €/mp	0%	0,00 €/mp
Valoare ajustata		209,9 €/mp		200,0 €/mp		204,1 €/mp		194,1 €/mp	
Deschidere (ml)									
ajustare	X	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp
Valoare ajustata		209,9 €/mp		200,0 €/mp		204,1 €/mp		194,1 €/mp	
Tip teren / potential utilizare	intravilan/ constructii	intravilan		intravilan		intravilan		intravilan	
ajustare	X	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp
Valoare ajustata		209,9 €/mp		200,0 €/mp		204,1 €/mp		194,1 €/mp	
Utilitati	toate	similar		similar		similar		similar	
ajustare	X	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp
Valoare ajustata		210 €/mp		200 €/mp		204 €/mp		194 €/mp	
Suprafata	37 m2	1.494		1.000		468		1.484	
ajustare	X	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp
Valoare ajustata		210		200		204		194	
Total ajustari		1		0		1		1	
Ajustare totala bruta - procentual / valoric		30%	89,96	0%	0,00	40%	136,07	40%	129,38
Comparabila aleasa - B									200,00
Valoare de piata subiect - rotund (EURO)									7.400
Valoare de piata subiect (lei)									36.830

Ajustarile cantitative s-au luat in considerare astfel:

*S-au efectuat ajustari pentru situare in zone mai bune fata de subiect cu -30% la comp.A, cu -40% comp. C si D.

Acolo unde nu s-au efectuat ajustari, s-a considerat ca cele patru comparabile au caracteristicile similare cu cele ale subiectului.

Valoarea estimata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost asimilata valorii ajustate a proprietatii comparabilei B, deoarece aceasta are cea mai mica ajustare bruta totala valorica, fiind considerata si cea mai apropiata de subiect ca si caracteristici.

OFERTE TERENURI

Comparabila A

<https://www.storia.ro/ro/oferta/ocazie-unic-teren-intravilan-de-vnzare-baia-mare-sala-sporturilor-IDD0kH>



OCAZIE UNICĂ Teren intravilan de vânzare Baia Mare/Sala Sporturilor

560 000 € 375 €/m²

Bulevardul Republicii, Traian, Baia Mare, Maramures



Alina Bohatel

RE/MAX TERRA

☎ 0741 392 472

Teren de vânzare

1494m²

Tip teren:	comercial
Localizare:	urbana
Suprafață utilă:	1494 m²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

OCAZIE UNICĂ!

Teren intravilan de vânzare pe strada Oituz, ideal pentru investiții!

Situat ultracentral, terenul în suprafață de 1494 mp are un potențial maxim de dezvoltare pentru diverse tipuri de activități, printre care domeniul medical, comercial, retail, horeca.

Beneficii!

- certificat de urbanism
- plan de situație
- PUZ aprobat
- utilități în zonă

OFERTE TERENURI
Comparabila B<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-baia-mare-central-1000mp-250181371>

TEREN intravilan Zona REZIDENTIALA , toate utilitatile , panorama!

Central, Baia Mare - Vezi Hartă

250 €/mp

250.000 €

Rate de la 5.541 RON/lună [simulează credit](#)

Salvează



Camelia Chira

agent imobiliara

Imobiliare Prima Casa PRO



0744 266 556

0362 412012

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



WhatsApp



Facebook



Messenger



Copiază



Dezactivează notificările dacă nu vrei să mai fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.

Dezactivează

Raportează anunț

Descriere

Agentia imobiliara PrimaCasa va ofera spre vanzare un teren intravilan cu o suprafata de 1000mp avand deschidere de 31m la drum, toate utilitatile :apa, gaz, curent canalizare si o panorama deosebita!

Pentru alte detalii va rugam sa ne contactati telefonic !

Specificații

ID anunț: X5AP03015

Actualizat în: 11.02.2025

Suprafață teren:	1000 mp	Front stradal:	31 m
Tip teren:	Agricol	Nr fronturi stradale:	1
Clasificare teren:	Intravilan	Înclinație teren:	11.3° (20%)
		Lățime drum acces:	4 m

DESTINAȚIE

Rezidențial

UTILITĂȚI GENERALE

Apa
Canalizare
Gaz
Curent

OFERTE TERENURI
Comparabila C<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-baia-mare-central-zona-progresului-IDBgTf.html?>

Toate imaginile (3)

Teren Baia Mare -Central- Zona Progresului

199 000 € 425 €/m²

Strada Luceafărului, Progresul, Baia Mare, Maramures

**Nicu Cupsa**

RE/MAX Nova

0750 724 604

Teren de vânzare468m²

Tip teren:

intravilan

Localizare:

urbana

Descriere

Oportunitate Unică în Centrul Oraşului Baia Mare – Teren de 468 mp pe Strada Luceafărului

Preţ: 199.000 Euro

Comision: 0% pentru cumpărători

RE/MAX Nova vă prezintă o oportunitate exclusivă de a achiziţiona un teren intravilan de 468 mp situat în inima oraşului Baia Mare, pe strada Luceafărului nr. 9, în zona Progresului. Aceasta este una dintre cele mai dorite locaţii din oraş, oferind toate facilităţile necesare pentru un stil de viaţă urban de calitate.

Locaţie Premium:

Accesibilitate: Terenul este situat în centrul oraşului, cu acces rapid la principalele puncte de interes.

Vecinătăţi: În imediata apropiere se găsesc şcoli, grădiniţe, magazine, Policlinica Nr. 2, şi multiple opţiuni de transport în comun.

Possibilităţi Multiple de Dezvoltare:

Ideal pentru construcţia unei locuinţe de lux, clinici medicale, azil de bătrâni sau clădiri de birouri.

Locaţia centrală face ca această proprietate să fie perfectă pentru cei care doresc să locuiască sau să investească într-o zonă cu potenţial de creştere şi accesibilitate maximă.

Beneficii şi Avantaje:

Front Stradal: Amplasamentul oferă o vizibilitate excelentă şi un acces facil.

Facilităţi: Utilităţile sunt disponibile în apropiere, gata să servească orice tip de dezvoltare.

OFERTE TERENURI

Comparabila D

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-15-ari-str-moldovei-fn-intre-4-bulevarde-IDBSJR>

[Înapoi la listă](#)
[Distribuie](#)
[Salvează](#)

Fustos Lorant
 Agent agentie
 ☎ 0745 369 624

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest t
 vânzare și aș vrea să fac o vi
 Aștept cu interes răspunsul
 Mulțumesc!

Administratorul acestor date este S.I
 Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesaj

Publicitate

Teren 15 ari, Str.Moldovei FN, între 4 Bulevarde

600 000 € 404 €/m²

Strada Transilvaniei, Traian, Baia Mare, Maramures

Teren de vânzare

1484m²

Tip teren:	fără informații
Locație:	urbana
Suprafață utilă:	1484 m ²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Maya Imobiliare ofera spre vanzare teren intravilan ultracentral pe Strada. Moldovei FN.

Suprafata totala 1484mp cu 2 deschideri una de 50ml si cealalta de 30ml. Terenul se pozitioneaza între 4 Bulevarde Bl.Unirii, Bl.Traian, Bl.Regele Mihai I si Bl.Republicii.

Terenul dispune de toate utilitatile : Apa , Canalizare , Curent , Gaz .

Pret: 600.000 euro . negociabil.

NR. CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARĂ	DENUMIRE VECHIE / DELIMITARE
177	str.	Izvor	2	
178	str.	Inchisă	1	
179	str.	Jendermeriei	3	Parte Grânicierilor
180	str.	Jupiter	3	
181	str.	Lacului	Finza	
182	str.	Lalelei	3	
183	str.	Lazuri	3	
184	str.	Lăcătuș	1	
185	str.	Lăcrămăreilor	3	
186	str.	Lămâie	3	
187	str.	Lăpușului	3	
188	str.	Lebedei	2	
189	p-ța	Libertății	1	
190	str.	Liliacului	3	
191	str.	Limpedei	Fernezi	
192	str.	Lobodei	Finza	
193	str.	Lucașărenilor	2	
194	str.	Luminii	3	
195	str.	Luminii	1	
196	str.	Lunci	Fernezi	
197	str.	Luptei	2	
198	str.	Lupului	3	
199	str.	Macului	3	
200	str.	Magnoliei	2	
201	str.	1 Mai	1	
202	str.	9 Mai	1	
203	str.	Măgurei	3	
204	str.	Marinarilor	2	
205	str.	8 Martie	3	
206	str.	Matei Basarab	3	
207	str.	Măcișului	3	
208	str.	Măgura	3	
209	str.	Mălinului	3	
210	str.	Mărășești	3	
211	alee	Mărăști	3	
212	str.	Mărgăreții	3	
213	str.	Mărului	3	
214	str.	Melodiei	3	
215	str.	Mesteacănului	3	
216	str.	Metălugiei	3	
217	str.	Mierlei	3	
218	str.	Mihai Eminescu - între str. Izvoare și str. Târgului	2	nr. poștale de la 1 - 61, respectiv de la 2 - 56
219	str.	Mihai Eminescu - de la str. Târgului spre ieșire	3	nr. poștale de la 63 - , respectiv de la 58 -
220	str.	Mihai Viteaz	1	
221	str.	Mihail Sadoveanu	2	
222	str.	Mimozei	3	
223	str.	Minerilor	2	
224	p-ța	Minelor	2	
225	str.	Minerva	1	
226	str.	Miorișei	2	
227	str.	Miron Costin	3	
228	str.	Mogoșei	3	
229	str.	Moldovei	1	
230	str.	Monetăriei	1	
231	str.	Morii	1	
232	str.	Motorului	3	
233	str.	Moșilor	3	
234	str.	Mugurilor	Finza	
235	str.	Muncii	2	
236	str.	Munteniei	1	
237	str.	Muscetelor	3	
238	str.	Narciselor	3	
239	alee	Neptun	3	
240	str.	Nicolae Bălcescu	2	
241	alee	Nicolae Grigorescu	2	
242	str.	Nicolae Iorga	2	V I Lenin
243	str.	Nicolae Titulescu	1	
244	str.	Nicolavei	3	
245	str.	Nisipariilor	3	
246	alee	Nouă	2	
247	str.	Nucului	3	
248	str.	Nufărului	1	
249	str.	Oasului	3	
250	str.	Oborului	3	
251	str.	Okuz	1	
252	str.	Olanilor	2	
253	str.	Oțeniei	1	
254	alee	Oțeniei	1	
255	str.	Oitului	3	
256	str.	Orhideei	3	
257	str.	Pandurilor	Finza	
258	str.	Pădurilor	Fernezi	
259	str.	Panselușei	3	
260	str.	Pârâului	3	
261	str.	Paris	2	
262	p-ța	Păcii	1	
263	str.	Pădurarilor	3	
264	str.	Pătrășului	3	
265	str.	Păpădiei	3	
266	str.	Păstrăvului	Fernezi	
267	str.	Pășunii	3	
268	str.	Păunului	3	



MUNICIPIUL BAI A MARE

DIRECȚIA GENERALĂ JURIDICĂ ȘI PATRIMONIU
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824

Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

Nr. 12625/0403 2025

VIZAT
PRIMAR

Ioan Doru Dăncuș
Primarul Municipiului Baia Mare

Către,

S.C. PBS EVAL CONSULTING S.R.L.
str. Hortensiei, nr. 4/12,
Baia Mare, Jud. Maramureș

Vă rugăm ca în termen de 5 zile de la primirea prezentei, să ne comunicați oferta de preț pentru realizarea unui raport de evaluare în vederea efectuării demersurilor pentru vânzarea prin licitație a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin C.F. nr. 107047 Baia Mare, nr. cadastral 107047, în suprafață de 37 mp, aferent extindere spațiu comercial, situat în Baia Mare, strada Moldovei, nr. 18, conform Hotărârii Consiliului Local nr. 62/2025.

De asemenea, vă comunicăm, că este necesar a finaliza lucrarea în termen de 15 de zile de la validarea ofertei și primirea comenzii.

Anexăm:

- H.C.L. nr. 62/2025
- Certificat de urbanism nr. 1699/21.12.2023
- C.F. nr. 107047 Baia Mare

Cu respect,

Vasile Cameliu Gligan
Director General
Direcția Generală Juridică și Patrimoniu

Cozma Erica Laura
Șef Serviciu Patrimoniu

Întocmit
Pescaru Anca
Inspector Superior



CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BAIA MARE

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824
Fax: +40 262 212 332
www.baia mare.ro

HOTĂRÂREA NR.62/2025

privind aprobarea Studiului de oportunitate și aprobarea întocmirii unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin C.F. nr. 107047 Baia Mare, nr. cadastral 107047, în suprafață de 37 mp, situat în Baia Mare, strada Moldovei, nr. 18

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ,
MARȚI 18 FEBRUARIE 2025

Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 54/2025;
- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr.54/2025;
- Raportul de specialitate nr.387/2025 promovat de Serviciul Patrimoniu prin care se propune aprobarea Studiului de oportunitate și aprobarea întocmirii unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 37 mp, identificat prin C.F. nr. 107047 Baia Mare, nr. cadastral 107047, situat în Baia Mare, strada Moldovei, nr. 18, aferent extindere spațiu comercial;
- Adresa domnului Mărieș Aurel, înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 4653/30.01.2024, privind cumpărare teren, completată cu adresele nr. 21774/23.04.2024, nr. 24474/15.05.2024, nr. 32761/08.07.2024 și nr. 59632/20.12.2024;
- Extrasul de Carte Funciară nr. 107047 Baia Mare;
- Extrasul de Carte Funciară nr. 100506-C1-U55 Baia Mare;
- Extrasul de Carte Funciară nr. 100506-C1-U58 Baia Mare;
- Extrasul de Carte Funciară nr. 100506-C1-U9 Baia Mare;
- Certificatul de Urbanism nr. 1699/21.12.2023;
- Contractul de suprafață autentificat de NP Dragoș Bogdana Maria cu nr. 277/14.02.2024;
- Contractul de suprafață nr. 170/14.07.2023;
- Autorizația de Construire nr. 363/01.07.1999;
- Autorizația de Construire nr. 311/22.11.2023;
- Procesul Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/13.12.2023;
- Certificatul de atestare fiscală nr. 583/31.01.2025.

Având în vedere :

- Art. 129 alin. (2) lit.c), alin. (6) lit. b), alin. 14 și art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Avizul favorabil al comisiilor de specialitate I și II din cadrul Consiliului Local Baia Mare;
- Avizul secretarului general al Municipiului Baia Mare;

În temeiul prevederilor:

- Art. 133 alin. 1, art. 139, art. 196 alin. 1 lit. a din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări;

HOTĂRÂȘTE:

Art. 1 Se ia act de Studiul de oportunitate - Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu privire la vânzarea prin licitație publică a terenului aflat în proprietatea privată a

Municipiului Baia Mare, în suprafață de 37 mp, identificat prin C.F. nr. 107047 Baia Mare, nr. cadastral 107047, situat în Baia Mare, strada Moldovei, nr. 18.

- Art. 2 Se aprobă întocmirea unui raport de evaluare pentru terenul în suprafață de 37 mp, identificat prin C.F. nr. 107047 Baia Mare, nr. cadastral 107047, situat în Baia Mare, strada Moldovei, nr. 18.
- Art. 3 Contravaloarea raportului de evaluare pentru terenul care face obiectul vânzării, va fi achitată din bugetul local și va fi recuperată de la câștigătorii licitației.
- Art. 4 Se aprobă întocmirea Documentației de atribuire pentru vânzarea prin licitație publică a terenului menționat la Art. 1 din prezenta hotărâre.
- Art. 5 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri, se încredințează Direcția Patrimoniu.
- Art. 6 Prezenta hotărâre se comunică la:

- Instituția Prefectului Județului Maramureș;
- Primarul Municipiului Baia Mare;
- Arhitectul Șef;
- Direcția Patrimoniu - Serviciul Patrimoniu;
- Direcția Economică;
- Dl. Mărieș Aurel, str. Moldovei, nr. 18, ap. 10, Baia Mare, jud. Maramureș;
- Serviciul Administrație Publică Locală, Registru Agricol.

Ardelean Radu Daniel
Președinte de ședință

Contrasemnat pentru legalitate
Jur. Lia Augustina Mureșan
Secretar General al Municipiului Baia Mare

Total consilieri	23
Prezenți	21
Pentru	21
Impotrivă	-
Abțineri	-



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MARAMURES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Baia Mare

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 107047 Baia Mare

Nr. cerere	18951
Ziua	26
Luna	03
Anul	2024

Cod verificare

100165667170



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L.
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 10454

Nr. topografic: 2737/1746, 2737/2049,
2737/2050

TEREN intravilan.

Adresa: Loc. Baia Mare, Str MOLDOVEI, Nr. 18, Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	107047	37	Teren nelmprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	107047-C1	Loc. Baia Mare, Str MOLDOVEI, Nr. 18, Jud. Maramures	Nr. niveluri: 5; construita la sol: 37 mp; S. construita desfasurata: 37 mp; Extindere spatiu comercial - demisol, construit in anul 2023.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
53136 / 07/10/2020		
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 145, din 30/04/2020 emis de Consiliul Local al Municipiului Baia Mare;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BAIA MARE, CIF:3627692, domeniul privat		
18951 / 26/03/2024		
Act Administrativ nr. Certificat de atestare a extinderii constructiei nr. 3434, din 15/02/2024 emis de Primaria municipiului Baia Mare; Act Administrativ nr. Certificat de atestare fiscala pentru persoane fizice nr. 1923, din 25/03/2024 emis de Primaria municipiului Baia Mare;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1
1) MĂRIEȘ AUREL, și		
2) MĂRIEȘ LUCIA		

C. Partea III. SARCINI

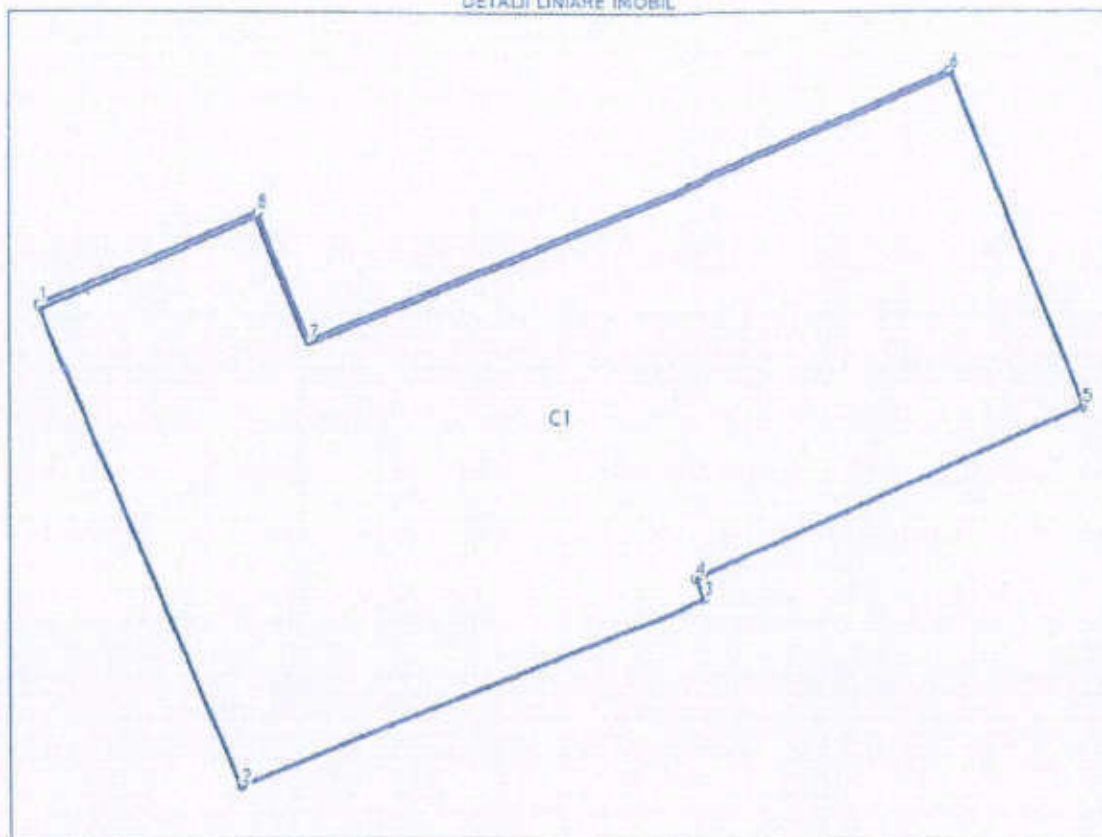
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini		Referinta
9370 / 15/02/2024		
Act Notarial nr. Contract de supraficie autentificat sub nr. 277, din 14/02/2024 emis de NP Dragoș Bogdana Maria;		
C5	Intabulare, drept de SUPERFICIE pe o perioada de 10 ani, cota actuala 1/1	A1
1) MĂRIEȘ LUCIA, căsătorită cu		
2) MĂRIEȘ AUREL		

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107047	37	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIAR ÎMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intră Villen	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	37	-	-	2737/1746	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	107047-C1	construcții administrative și social culturale	37	Cu acte	S. construită la sol: 37 mp; S. construită desfasurată: 37 mp; Extindere spațiu comercial - demisol, construit în anul 2023.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	5.084
2	3	4.993
3	4	0.221

Punct început	Punct sfârșit	Lungimea segment m (m)
4	5	4.342
5	6	3.498
6	7	7.026
7	8	1.338
8	1	2.369

*** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 190 RON, -Dovada plata card online nr.24572/25-03-2024 în suma de 180, Dovada plata card online nr.24818/04-04-2024 în suma de 10, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261, 263.

Data soluționării,
08-04-2024

Asistent Registrator,
MIHAELA VULPESCU

Referent,

Data eliberării,
//_

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1629 din 21.12.2023

În Scopul: OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ -
VÂNZARE/CUMPĂRARE TEREN IDENTIFICAT PRIN CF NR.107047

Ca urmare a cererii adresate de MĂRIES AUREL, cu domiciliul în județul MARAMUREȘ municipiul BAIA MARE cod poștal 430265 STRADA MOLDOVEI nr. 18 bl. 18 sc. A et. 4 ap. 10 telefon/fax 0746147693 e-mail balint.topoland@gmail.com, înregistrat la nr. 54251 din 14.12.2023,

Pentru imobilul teren și construcții situat în: județul MARAMUREȘ municipiul BAIA MARE
cod poștal STRADA MOLDOVEI nr. 18 bl. sc. et. ap.

Cartea funciara Baia Mare număr 107047 număr cadastral 107047 sau identificat prin PLAN DE SITUAȚIE;

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. proiect 12/1996 și nr. alocat în registru, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 349/1999,

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:

Imobil studiat este situat în intravilanul Municipiului Baia Mare cu drept de proprietate MUNICIPIULUI BAIA MARE, domeniul privat. Conform CF nr.107047 este înlocuit Contractul de suprafață nr.170 din 14.07.2023 pe o durată de 10 ani, în favoarea lui MĂRIES AUREL, cota actuală 1/1.

A fost emisă Autorizația de Construire nr.311 din 22.11.2023 pentru Extindere și amenajare spațiu comercial lucrări executate cu nerespectarea A.C. nr. 363/01.07.1999 și Procesul Verbal de Recepție nr.1 din 13.12.2023

- S-a emis A.C. nr. 22/239/04.01.1998 pentru "Deschidere acces din exterior la subsolul blocului" și A.C. nr. 363/6382/01.07.1999 pentru "Modernizarea accesului existent prin închiderea podestului și realizarea extinderii pentru amenajarea unui spațiu comercial".

- S-au mai emis Certificatul de urbanism nr. 525/26.03.2008 pentru "Modificare soluție proiect autorizat prin A.C. nr. 363/01.07.1999 - amenajare salon coafură", C.U. nr. 218/25.02.2020 pentru "Operațiuni notariale privind circulația imobiliară - obținere H.C.L. pentru însușire documentație cadastrală și atestare la domeniul privat al Municipiului Baia Mare, a terenului înscris în C.F. nr. 107047, nr. cad. 107047" și C.U. nr. 1335/11.11.2022 pentru "Spațiu comercial - lucrări executate cu nerespectarea A.C. nr. 363/6382/01.07.1999".

Conform prevederilor Legii nr. 50/1991, pct.10 din anexa 2, dreptul asupra construcției și/sau terenului care conferă titularului dreptul de a obține, potrivit legii din partea autorității competente, autorizația de construire/desființare, constă în: 1) drept real principal: drept de proprietate, drept de administrare, drept de concesiune având ca obiect terenuri aflate în domeniul public sau privat al statului sau unităților administrativ-teritoriale, uz, uzufruct, suprafață, servitute (dobândit prin contract de vânzare-cumpărare, de schimb, de donație, certificat de moștenitor, act administrativ de restituire, hotărâre judecătorească); 2) drept de creanță dobândit prin: contract de cesiune, concesiune, comodat, locațiune. Emiterea autorizației de construire în baza unui contract de comodat/locațiune se poate face numai pentru construcții cu caracter provizoriu și acordul expres al proprietarului de drept.

2. REGIMUL ECONOMIC:

DESTINAȚIA ZONEI conform P.U.G.: CM2 - subzona mixta cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5;

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ: arabil;

DESTINAȚIA PROPUȘĂ: cumpărare teren identificat prin CF nr.107047;

UTILIZĂRI ADMISE: - instituții, servicii și echipamente publice; - locașuri de cult; - sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; - servicii sociale, colective și personale; - comerț cu amănuntul; - depozitare mic-gros; - hoteluri, pensiuni, agenții de turism; - restaurante, cofetării, cafenele etc.; - loisir și sport în spații acoperite; - parcaje la sol și multietajate; - locuințe cu parter obișnuit; - locuințe cu parter special care includ spații pentru profesii libere;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: - toate clădirile vor avea la parterul orientat spre strada funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific; - se admit activități în care accesul publicului la parterul clădirilor nu este liber numai cu condiția ca acestea să nu prezinte la stradă un front mai lung de 40.0 metri și să nu fie învecinate mai mult de două astfel de clădiri; - se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici; - se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în minim 30 % din ADC pentru fiecare operațiune; - orice intervenție în zonele protejate vor respecta prevederile legii; pentru acordarea autorizației se vor prezenta justificări suplimentare privind relațiile cu zona protejată și monumentale existente și

propuse situate în limita de 100 metri. În cazul unor volume înalte pentru acordarea autorizației pot fi cerute studii de impact al noii volumetrii din punctele de co-vizibilitate cu sifueta Orașului Vechi.

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

3. REGIMUL TEHNIC:

Documentația cadastrală a fost întocmită de topograf ing. Kalmar Tiberiu pentru terenul concesionat în suprafață de 37 mp.

VÂNZAREA TERENULUI va fi posibilă în următoarele condiții:

- Se vor respecta prevederile H.C.L. nr. 302/29.08.2013 privind aprobarea "Regulamentului privind regimul concesionării bunurilor imobile aflate în proprietatea privată a municipiului Baia Mare și în condițiile prevăzute de Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții- Capitolul II - Concesionarea terenurilor pentru construcții, art. 13, 16: Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în baza elaborării unui studiu de oportunitate.

- Se vor respecta prevederile H.C.L. nr. 608/2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a comisiei de licitație pentru închirieri, concesionări, vânzări și achiziții de imobile în favoarea Municipiului Baia Mare

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. pentru U.T.R. - CM2 prevede:

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME DIMENSIUNI): - cu următoarele condiționari sau conform PUZ pentru principalele artere și pentru zona de extindere:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri;

- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp. și un front la strada de minim 12.0 metri, în cazul construcțiilor înscrise dintre două calcane laterale și de minim 18.0 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: cu următoarele condiționari sau conform PUZ:

Clădirile publice vor fi retrase față de aliniament cu minim 6-10m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de normele existente; Clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă la cornișe să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;

Dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 4.0 metri; fac excepție de la aceasta regula numai situațiile de marcare prin plus de înălțime a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe străzile laterale conform Articolului 10; Pentru clădirile care alcatuiesc fronturi continue se stabilește un aliniament posterior situat la o distanță de maxim 20 metri față de aliniamentul la strada.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: cu următoarele condiționari sau conform PUZ:

Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat; Clădirile care adăpostesc restul funcțiilor se recomandă să fie realizate predominant în regim continuu sau predominant în regim discontinuu, pentru ambele fronturi ale unei aceleiași străzi; Clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim 20.0 m de la aliniament; În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.0 m; Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică izolată, de o biserică sau de subzona predominant rezidențială realizată în regim discontinuu; în aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.0 m; Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.0 m; Clădirile aparținând altor confesiuni pot fi integrate în fronturi continue; Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe, dar nu mai puțin de 5.0 m; Se recomandă ca parapetul ferestrelor clădirilor cu activități productive de pe fațadele orientate spre parcelele laterale care prezintă ferestrele unor locuințe situate la mai puțin de 10.0 m să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 m de la pardoseala încăperilor; În cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ: cu următoarele condiționari sau conform PUZ:

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;

Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.0 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE: cu următoarele condiționări sau conform P.U.Z:

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.0 m; Se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru pentru accese de serviciu; În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 m; Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: Înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;

În cazul clădirilor de colț situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;

În zona protejată se va respecta alinierea cornișelor existente.

ASPECTUL CLĂDIRILOR AL CLĂDIRILOR -conform P.U.Z cu următoarele condiționări:

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compozitionale care să aibă seama de rolul social al centrelor de cartier, de necesitatea creerii unei identități proprii fiecărui centru de cartier, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;- pentru firme, afisaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare;

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ - conform P.U.Z cu următoarele condiționări:

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; Dacă fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate; Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE - conform P.U.Z cu următoarele condiționări:

- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafața va fi prevăzută cu plantatii înalte;

- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile publice de pe dealurile înconjurătoare;

- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și înconjurate cu un gard viu de 1.20 metri înălțime;

- în zonele de versanți se recomandă ca plantarea să se facă pe baza unor consultări de specialitate privind speciile care favorizează stabilizarea terenului.

ÎMPREJMUIRI - conform P.U.Z cu următoarele condiționări:

Se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim 2.20 m și minim 1.80 m înălțime, din care 0.30 m soclu opac, dublate de gard viu.

- Se vor respecta prevederile art. 560 și 561 din Codul Civil cu privire la obligația de grănjire și dreptul de îngrădire; Împrejmuirea se va proiecta și executa exclusiv pe proprietatea solicitantului astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietăților vecine.

- În situația amplasării împrejmuirii pe limita de separație dintre 2 proprietăți cu afectarea proprietăților învecinate, se va obține acordul vecinilor exprimat în formă autentică, conform art. 2.5.6 din anexa 1 la Legea nr. 50/1991 și art.27, alin1, lit a), alin2, din Normele Metodologice de aplicare a Legii 50/1991;

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI - conform P.U.Z în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări:

P.O.T. maxim=85 %; C.U.T.maxim=2.2

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform H.C.L. nr. 104/2019 privind "asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a locurilor de parcare/garare din municipiul Baia Mare" modificată și completată prin H.C.L. nr. 523/2019 și H.C.L. 59/2022 și a Normativului P 132-93, pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile:

Art. 9 Autorizarea executării construcțiilor și extinderilor la construcții existente se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice, parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați, pentru aceștia, soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.

Art. 10. Spațiile destinate parcarilor/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni.

Art. 11. Parcarea/gararea se poate face numai în interiorul suprafeței de teren identificată cadastral pe care se realizează construcția autorizată sau pe terenuri care se află la o distanță de max. 500m de terenul pe care se solicită realizarea construcției, și pentru care se deține un drept real asupra acestuia.

Art. 12. Se aprobă următoarele cerințe de parcare/garare

• pentru FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE :

a. 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 40mp;

b. 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 80mp;

c. 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă mai mare de 80mp;

d. la numărul locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 5% pentru vizitatori;

e. pentru clădirile cu mai mult de 5 apartamente se va asigura un spațiu acoperit destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de 1 bicicletă/apartament.

o. La toate funcțiunile prevăzute, se vor asigura platforme îngropate subteran pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere.

Art. 13. Orice autorizare de suplimentare a unităților locative (mansardare, dezmembrare, etc) va fi condiționată de suplimentarea locurilor de parcare/garare conform prezentului regulament.

Art. 14. Accesul la spațiile destinate parcarilor/garării este permis numai prin circulații carosabile orizontale sau înclinate (rampe), fără afectarea proprietății publice și a retragerilor față de aliniament, iar sistemele mecanice de acces pot fi amplasate la o distanță minimă de 5m față de domeniul public, astfel încât să nu stănjenească circulația auto.

Art. 14.¹ Pentru funcțiunile stabilite la art. 12, lit. a, b, și f, se instituie obligativitatea plantării parcarilor amenajate la nivelul solului cu 1 arbore la 5 locuri de parcare, iar la lit. c, d, e, și g, se instituie obligativitatea plantării parcarilor amenajate la nivelul solului cu 1 arbore la 3 locuri de parcare.

Art. 14.² Pentru parcarile amenajate la nivelul solului, realizate de către Administrația Publică Locală a Municipiului Bala Mare, se va asigura 1 arbore la 3 locuri de parcare.

Art. 14.³ Arborii vor fi plantați în ochiuri pătrate de minim 1.0-1.0 m, sau ochiuri circulare de diametru minim 1.0 m, sau fasii verzi de lățime minim 1.0 m, iar distanța maximă între arbori să fie 8.0 m.

Art. 14.⁴ În situația în care parcarile se amenajează la limitele de proprietate, se va asigura o fasie verde de minim 0.75-1.0 m pe care se vor planta arbuști/gard viu/perdele verzi de protecție.

Art. 14.⁵ Arborii vor avea tulpina de minim 5 cm diametru la plantare și un coronament de minim 4.0m diametru la maturitate.

Art. 14.⁶ La solicitarea emiterii autorizației de construire, documentația va conține tipurile de specii de arbori propuși cu denumirea științifică."

Art. 15.

- alin. 1. Numărul minim de locuri de parcare/garare prevăzut prin prezentul regulament poate fi diminuat prin achitarea unei taxe de 5000Euro/loc parcare/garare nerealizat, pentru maxim 20% din numărul total al locurilor de parcare/garare necesare. Sumele adunate vor constitui un fond în vederea realizării de parcaje publice pe teritoriul municipiului Bala Mare.

- alin. 2. Taxa menționată la alin. 1, este taxă specială și se datorează de către persoanele fizice sau juridice care solicită eliberarea autorizației de construire cu nerespectarea prezentului regulament. Aceasta se achită anticipat, odată cu depunerea cererii de eliberare a autorizației de construire. Veniturile realizate vor fi utilizate pentru realizarea/amenajarea de parcaje publice în municipiul Bala Mare."

Art. 16. În aceste condiții, autorizația de construire, nu va fi eliberată fără plata taxei de exceptare de la norma corespunzătoare numărului de locuri de parcare nerealizate.

Art. 17 Modul de constituire al fondului pentru construirea de parcaje și procedura de plată a taxei se vor reglementa prin hotărâre de consiliu local.

Art. 18. Se exceptează de la prevederile prezentului regulament, construcțiile pentru care au fost aprobate documentații de urbanism PUD/PUZ care au reglementat situațiile prevăzute în prezentul regulament, sau a căror procedură de autorizare este în curs de derulare, construcțiile care nu fost realizate în baza unei autorizații de construire emise pentru alt tip de funcțiune și se solicită schimbarea acesteia, precum și în cazul de extinderi/modificări la construcțiile existente, construcții care se vor supune legislației în vigoare."

- pentru ALTE CATEGORII DE CONSTRUCȚII necesarul de parcaje - va fi dimensionat conform Regulamentului general de urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 Anexa nr. 5 - Parcaje- capitolul 5 și a Normativului P 132-93, pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile și conform prevederilor HCL 104/2019.

- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite funcțiuni, 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.

- La 50 de locuri parcare-garare, se va asigura o stație de încărcare electrică.

- La toate funcțiunile prevăzute de alineatul 1, se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motocicletă.

- Stationarea autovehicolelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice;

- Se vor asigura locurile necesare parcajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor. Locurile de parcare se vor asigura exclusiv pe terenul aflat în proprietatea beneficiarului.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE. Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, conform profilului de drumuri stabilit prin P.U.Z.; Construcțiile propuse se vor amplasa astfel încât să nu fie afectate căile de acces.

Se vor respecta prevederile **REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM APROBAT PRIN H.G. 525/1996** cu privire la dimensionarea acceselor carosabile la parcelă pentru locații, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

SECȚIUNEA 2: Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 25: Accese carosabile Art. 26: Accese pietonale ANEXA NR. 4 ACCESE CAROSABILE: Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației. Dimensionarea acceselor se va face cu respectarea prevederilor H.G. nr. 525/1996 în funcție de destinația construcțiilor care se vor amplasa, respectiv: locuințe individuale, semicolective sau colective

4.12.- Pentru TOATE CATEGORIILE DE CONSTRUCȚII și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A

REGULAMENTULUI LOCAL AFERENT: În situația modificării reglementărilor de urbanism prevăzute în documentația de urbanism menționată, se va întocmi o nouă documentație de urbanism PUZ/PUD, după caz, care se va supune spre aprobare în Consiliul Local, obținându-se în prealabil un certificat de urbanism pentru elaborarea documentației de urbanism. Potrivit Legii nr. 350/2001, art. 32, alin. 5, modificările aduse reglementărilor din Planul Urbanistic General cu privire la retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural volumetrică, accesele auto și pietonale se stabilesc prin Planul urbanistic de detaliu, iar cele aduse regimului de construire, funcțiunii zonei, înălțimii maxime admise, coeficientului de utilizare al terenului (CUT), procentului de ocupare al terenului (POT), retragerii clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, se stabilesc prin planurile urbanistice zonale elaborate în conformitate cu prevederile ordinului MLPAT nr. 37/N/2000, respectiv 176/N/2000 și Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare.; Planul urbanistic zonal se elaborează prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul șef și aprobat de către Primarul Municipiului Baia Mare, în urma unei solicitări scrise, conform art. 32, alin. 3 din Legea 350/2001, cu respectarea prevederilor/etapelor prevăzute în Regulamentul de informare și consultare a publicului, aprobat prin H.C.L. 168/2011. Obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului revin investitorului privat-inițiator al documentației de urbanism, care identifică și notifică proprietarii ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ.

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

**Operațiuni notariale privind circulația imobiliară - Vânzare/Cumpărare teren
identificat prin CF NR.107047**

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 MARAMUREȘ, loc. BAI A MARE, str. IZA, nr. 1 A

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 și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale)
☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

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

Alte avize/acorduri:

Hotărâre de Consiliu Local cu privire la cumpărare teren identificat prin CF nr.107047;

d.2) avize și acorduri privind:

- | | | |
|--|---|---|
| ☐ securitatea la incendiu | ☐ protecția civilă | ☐ sănătatea populației |
|--|---|---|

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

.....

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

.....

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

p.PRIMAR
Viceprimar desemnat
Ioan Doru Dăncuș

L.S.

SECRETAR GENERAL,
Lia Augustina Muresan

ARHITECT SEF,
Izabella Mihaela Morth

Achitat taxa de 10,00 lei, a fost achitată conform chitanței nr. 106318 0200614 din 14.12.2023 valoare 10,00

Achitat taxa de urgență 0,00 lei, a fost achitată conform chitanței nr. din

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de

Înlocuiește:

Făc Cristina

MM 6 / 7

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de până la data de

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,
Lia Augustina Muresan

ARHITECT SEF,
Izabella Mihaela Merth

L.S.

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct .

Înlocuit,