

xlh. 102/03.06.2025

RAPORT DE EVALUARE

TEREN

Situat in intravilanul municipiului Baia Mare,

In suprafata de 21 mp, str Transilvaniei nr 14,

CF 114637 Baia Mare, nr cadastral 114637

proprietatea lui MUNICIPIUL BAIA MARE

BENEFICIAR: MUNICIPIUL BAIA MARE

IUNIE 2025

SINTEZA

OBIECTUL EVALUARII: TEREN SITUAT IN INTRAVILANUL
MUNICIPIULUI BAIA MARE, CF 114637
BAIA MARE, nr cadastral 114637

PROPRIETAR MUNICIPIUL BAIA MARE

BENEFICIAR MUNICIPIUL BAIA MARE

DATA EVALUARII: 03.06.2025

EVALUATOR: EC. MARE-ROSCA MARCEL-ANDREI

DREPTUL DE EVALUAT: DREPTUL DE PROPRIETATE

TEREN: S= 21 mp inscris in CF 114637 BAIA MARE,
nr cadastral 114637

VALOREA:

785,38 lei/mp (155,30 euro/mp)

16.493 lei (3.261 euro)



CUPRINS

CAP 1	INFORMATII GENERALE
	1.1 Informatii despre evaluator
	1.2 Declaratia evaluatorului
	1.3 Principiile evaluarii si cerintele standardelor de evaluare care au stat la baza elaborarii raportului
CAP 2	CONCLUZII
CAP 3	DATE GENERALE
	3.1 Identificarea proprietatii
	3.2 Identificarea dreptului de proprietate
	3.3 Titlul valorii estimate
	3.4 Beneficiarul lucrarii
	3.5 Scopul lucrarii
	3.6 Pozitia evaluatorului
	3.7 Clauza de ne publicare
	3.8 Sursele de informatii
	3.9 Conditii și circumstante limitative
CAP 4	ANALIZA PRELIMINARA A PIETII IMOBILIARE
	4.1 Identificarea pietii și a proprietatii. Analiza Cererii
	4.2 Analiza ofertei competitive
	4.3 Analiza echilibrului
CAP 5	ANALIZA PRORIETATII IMOBILIARE
	5.1 Inspectia pe teren
	5.2 Descrierea amplasamentului
CAP 6	CEA MAI BUNA UTLIZARE
CAP 7	EVALUAREA
	7.1 Raportare la grila notarială aferentă anului 2025
	7.2 Metoda comparatiei vinzarilor
CAP 8	ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII
ANEXE	Calcul metoda comparatiei
	Tabel grila notarilor si index strazi Baia Mare
	Documente evaluare
	Poze

CAP 1 INFORMATII GENERALE

1.1 INFORMATII DESPRE EVALUATOR

Evaluarea se face de catre ec. Mare Rosca Marcel Andrei, având calitatea de membru a Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR numar de legitimitate 13883.

1.2. DECLARATIA EVALUATORULUI

Evaluatorul semneaza raportul si isi asuma responsabilitatea pentru cele scrise in prezentul raport si certifica, in cunostinta de cauza urmatoarele :

- analizele , opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analize nepartinitoare
- nu are nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui raport si nu are nici un interes personal si nici nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate
- remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior
- acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime solicitare venita din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui imprumut
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardelor Internationale de Evaluare
- certifica faptul ca a efectuat personal inspectia proprietatii imobiliare sau intreprinderii care face obiectul raportului

1.3. PRINCIPIILE EVALUARII SI CERINTELE STANDARDELOR DE EVALUARE, CARE AU STAT LA BAZA ELABORAREA RAPORTULUI DE EVALUARE

Cerintele evaluarii si practica raportarii au la baza principiile transparentei, consistentei si coerentei, notiuni ce sunt definite in standardele internationale de evaluare

La elaborarea raportului de evaluare s-a avut in vedere respectarea principiilor aratate mai sus, dupa cum urmeaza

- ❖ sa se conformeze standardelor profesionale de evaluare nationale, europene sau internationale
- ❖ sa prezinte elementele solicitate pentru demonstrarea competentei evaluatorului
- ❖ sa se bazeze pe definitia valorii utilizate in cuprinsul raportului, in conformitate cu standardele nationale, europene sau internationale
- ❖ sa indeplineasca toate cerintele legale, regulamentare, etice si contractuale legate de lucrare
- ❖ sa prezinte clientului orice deficiente cunoscute ca ar avea efect asupra valorii
- ❖ sa declare ipotezele si conditiile limitative pe care se bazeaza la evaluare
- ❖ sa identifice bazele de evaluare considerate si sa acorde atentie si altor tipuri de valoare aplicate, pentru ca acestea sa nu fie intelese si aplicate cu rol de valoare de piata
- ❖ sa prezinte in scris si sa permita utilizatorului sa urmareasca si sa inteleaga fundamentarea, judecata si concluziile evaluarii

CAP 2 CONCLUZII

În urma aplicării metodelor de evaluare, valoarea de piață estimată pentru proprietatea evaluată este:

785,38 lei/mp (155,30 euro/mp)

16.493 lei (3.261 euro)

Valoarea pentru proprietățile imobiliare mai sus menționate s-a stabilit la un curs valutar stabilit de B.N.R la data evaluării din 03.06.2025 : 5,0572 lei = 1 euro

Evaluator :

Ec. MARE-ROSCA MARCEL-ANDREI

Baia Mare
03.06.2025



CAP 3. GENERALITATI

3.1 OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluării îl reprezintă proprietatea imobiliară, teren intravilan, situată în municipiul BAIA MARE, str Transilvaniei nr 14, lângă Biserica Muntele Sionului.

3.2 SCOPUL EVALUARII, DEFINITII

Scopul evaluării îl reprezintă determinarea *valorii de piață* a proprietății amintite în vederea vânzării

Definiția *valorii de piață* pentru atingerea scopului acestui raport de evaluare este definiția conform standardelor internaționale de evaluare- standardul IVS 1 – valoarea de piață- baza de evaluare

- ♦ “ *valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu pret determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care partile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.* ”

3.3 BENEFICIAR

Beneficiarul raportului este MUNICIPIUL BAIA MARE.

3.4 DATA EVALUARII

Raportul de evaluare a fost întocmit în data de 03.06.2025.

3.5 POZITIA EVALUATORULUI

Pozitia evaluatorului în raport cu clientul este cel de consultant .

3.6. RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI

Raportul este confidential pentru evaluator si client si nu se accepta nici o responsabilitate fata de o alta persoana, în nici o circumstanta.

3.7 CLAUZA DE NEPUBLICARE

Raportul de evaluare sau orice referinta la el , nu va fi inclus în nici un document destinat publicitatii fara acordul prealabil și în scris al evaluatorului .

El este destinat uzului destinatarului mai sus mentionat.

3.8 SURSELE DE INFORMATII, BAZA LEGALA

- interviuri cu proprietarul
- masuratori la fata locului
- date prezentate de Comisia Nationala de Statistica
- cursul valutar comunicat de B.N.R.
- legile si normativele in vigoare
- agentii imobiliare

3.9 CONDITII ȘI CIRCUMSTANTE LIMITATIVE

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în urmatoarele *ipoteze*:

- ⇒ nu se asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind titlul de proprietate. Se presupune ca titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi vânduta daca nu se specifica altfel;
- ⇒ proprietatea este evaluata considerata ca fiind libera de orice sarcini ;
- ⇒ se presupune o stapânire responsabila și o administrare competenta a proprietatii;
- ⇒ se presupune ca proprietatea este în deplina concordanta cu toate reglementarile locale și republicane privind mediul înconjurator în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ⇒ se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglementarile și restrictiile urbanistice, în afara cazurilor când neconformitatea a fost identificata, descrisa și luata în considerare în raport;
- ⇒ se presupune ca utilizarea terenului și corespunde cu grantele proprietatii descrise și nu exista nici o servitute, altele decât cele descrise în raport;
- ⇒ Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse pe care el le considera credibile și nu își asuma nici o responsabilitate în privinta completitudinii si corectitudinii datelor furnizate de client si terte persoane;
- ⇒ Suprafetele luate in calcul au fost cele luate din planurile de situatie puse la dispozitie de catre beneficiar. Daca o masuratoare ulterioara contrazic aceste suprafete evaluatorul nu își asuma responsabilitatea

Conditii limitative sunt urmatoarele:

- ♦ posesia acestui raport sau a unei copii a sa nu da dreptul de a-l face public;
- ♦ potrivit scopului acestei evaluari, evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie în instanta, în afara cazului când aceasta a fost convenita, scris și în prealabil;
- ♦ continutul acestui raport atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat) nu va fi difuzata în

public prin publicitate, relații publice, știri sau alte medii de informare fără aprobarea scrisă și în prealabil a evaluatorului.

- ♦ orice estimare a valorii din acest raport se aplica proprietatii considerata în întregime și orice diviziune în elemente sau drepturi parțiale va anula aceasta evaluare, în afara cazurilor când divizarea a fost evidentiata în raport;
- ♦ previziunile sau estimările de exploatare continute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare.

CAP 4. ANALIZA PRELIMINARA A PIETEI IMOBILIARE

4.1. Identificarea proprietatii și a pieței. Analiza cererii

Proprietatea de tip teren intravilan este situată în localitatea BAIA MARE, str Transilvaniei nr 14, lângă Biserica Muntele Sionului.

4.2 Analiza ofertei competitive

Oferta se referă la disponibilitatea pentru schimbarea de proprietate a produsului imobiliar.

În cadrul analizei a fost luată în considerare inventarul de proprietăți imobiliare care sunt comparabile în privința destinației, localizării, cu cea evaluată:

- stocul de proprietăți existente;
- stocul de proprietăți în construcție sau în curs de amenajare.

Oferta competitivă a cuprins studierea și analizarea următorilor factori:

- [cantitatea și calitatea concurenței;
- [volumul construcțiilor noi, concurențe;
- [disponibilitatea și prețul terenului liber;
- [costurile de construcție;
- [proprietăți oferite curent;
- [gradul de ocupare realizat;
- [cauzele și numărul de proprietăți vacante;
- [transformarea pentru utilizări alternative;
- [caracteristici sociale;
- [disponibilitatea creditelor pentru construcții;
- [impactul reglementărilor locale asupra zonării urbanistice și asupra volumului și costului construcțiilor;

4.3 Analiza echilibrului

Comparând cererea existentă și potențiala cu oferta actuală și anticipată, se constată un *echilibru între cerere și oferta*. Acesta se datorează faptului că în această zonă oferta de terenuri disponibile pentru construcții noi este suficient de mare pentru a acoperi cererea

CAP IV. ANALIZA PROPRIETATII IMOBILIARE

5.1 Inspectia în teren

Identificarea terenului s-a facut pe baza documentatiei cadastrale.

5.2.- Descrierea amplasamentului

Suprafata este de 21 mp, iar terenul este inscris CF 114637 Baia Mare nr cadastral 114637. Raportul de evaluare se face pentru cei 21 mp aflatii in proprietatea MUNICIPIULUI BAIA MARE.

Conform CU nr 1726/15.11.2024 destinatiei zonei stabilita prin PUG este : L5: Subzona locuintelor colective medii.

Accesul la teren se face din str Transilvaniei. Terenul dispune de alimentare cu energie electrica, apa-canalizare si gaz metan. *Pe teren exista o constructie P aflata in proprietate privata.*



CAP VI. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Analiza celei mai bune utilizari pentru proprietatile imobiliare analizata se face tinând cont de urmatoarele conditii pentru a putea fi luate în considerare. Condițiile sunt urmatoare :

- legal permisa
- fizic posibila
- financiar fezabila
- maxim profitabila

In conformitate cu elementele analizate, se considera ca pentru proprietatea descrisa, cea mai buna utilizare este cea comerciala sau rezidentiala.

CAP VII. EVALUAREA

7.1 Raportare la grila notarială aferentă anului 2025

Conform indexului de strazi Baia Mare (anexa 2), str Transilvaniei este in zona 1 . Acestei pozitionari ii corespunde in grila notarilor zona 1 Centrala - Semicentrala.

Valoarea obtinuta conform acestei metode este de **21 mp x 500 lei/mp = 10.500 lei**

7.2 Metoda comparatiei vinzarilor

Aceasta metoda de evaluare a proprietatilor imobiliare este folosita in evaluarea terenurilor libere sau care se considera libere pentru scopul evaluarii. Metoda este cea mai utilizata si preferata atunci cind exista date comparabile.

Prin aceasta metoda, preturile si acele informatii referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari sau diferentiri.

Comparabile folosite sunt urmatoarele:

- 1 – Teren - 1.600 mp, Baia Mare, str Sanatatii, 150,00 euro/mp, www.storia.ro
- 2 – Teren - 647 mp, Baia Mare, str Viilor, 155,00 euro/mp, www.storia.ro
- 3- Teren - 2.994 mp, Baia Mare, str Dumbravei, 100,00 euro/mp, www.storia.ro

Corectiile au fost :

- Pozitive, daca terenul evaluat avea caracteristice superioare terenului comparat
- Negative, daca terenul evaluat avea caracteristice inferioare terenului comparat
- Nule, daca terenul evaluat avea caracteristice similare terenului comparat

Tinind cont de cele descrise mai sus, clasamentul comparabilelor este urmatorul :

PROPRIETATEA	Pret (euro/mp)	Corecție neta	Corecție bruta
3	117,00	-17,00%	37,00%
1	155,30	-3,53%	23,50%
2	167,40	-8,00%	28,00%

Studiul clasamentului ne arată că prețul unitar al terenului evaluat este cuprins între 117,00 euro/mp și 167,40 euro/mp. Evaluatorul, prin luarea în considerare a faptului că terenul proprietate 1 are corecțiile brute cele mai apropiate de zero, va lua în considerare un preț unitar de **155,30 euro/mp (785,38 lei/mp)**.

Valoarea terenului este **21 mp x 155,30 euro/mp (785,38 lei/mp) = 3.261 euro (16.493 lei) (anexa 1)**

CAP VIII. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARI

Prin aplicarea celor 2 metode de evaluare s-au obtinut urmatoarele rezultate :

♦ grila notarilor

500,00 lei/mp (98,87 euro/mp)

10.500 lei (2.076 euro)

♦ metoda comparatiei vinzarilor

785,38 lei/mp (155,30 euro/mp)

16.493 lei (3.261 euro)

Pentru estimarea valorii finale evaluatorul a revazut tot raportul, a analizat datele avute in vedere la întocmirea acestuia si a concluzionat ca metoda comparatiei vinzarilor este o metoda care se bazeaza pe date de piata arătând practic interesul pe piata imobiliara pentru aceste tipuri de proprietati si este cea potrivita pentru stabilirea valorii terenului.

In concluzie propun valoarea obtinuta prin metoda comparatiilor vinzarilor :

785,38 lei/mp (155,30 euro/mp)

16.493 lei (3.261 euro)

EVALUATOR:

Ec. MARE-ROSCA MARCEL-ANDREI

Baia Mare,
03.06.2025



ANEXA 1

Denumire	Teren inscris in CF 114637 nr cadastral 114637 in S=21 mp	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta/vanzare (euro)		240.000	100.285	299.400
Suprafata (mp)	21	1.600	647	2.994
Pret unitar (euro/mp)		150,00	155,00	100,00
Data vanzarii		Oferta	Oferta	Oferta
		May-25	May-25	May-25
Corectie pentru conditii vanzare(%)		-10%	-10%	-10%
Corectie pentru conditii vanzare (euro)		-15,00	-15,50	-10,00
Pret corectat (euro/mp)		135,00	139,50	90,00
Folosinta	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Corectie folosinta (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Corectie folosinta (euro)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (euro/mp)		135,00	139,50	90,00
Utilitati	Energie electrica, apa- canal, gaz metan	Energie electrica, apa- canal, gaz metan	Energie electrica, apa- canal, gaz metan	Energie electrica, apa- canal, gaz metan
Corectie pentru utilitati (%)		0%	0%	0%
Corectie pentru utilitati (euro)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (euro/mp)		135,00	139,50	90,00
Amplasament	bdul Regele Ferdinand	str Sanatatii	str Viilor	str Dumbravei
Corectie pentru amplasament (%)		15%	20%	30%
Corectie pentru amplasament (euro)		20,25	27,90	27,00
Pret corectat (euro/mp)		155,30	167,40	117,00
Corectie totala neta (euro)		-5,30	-12,40	-17,00
Corectie totala neta (%)		-3,53%	-8,00%	-17,00%
Corectie totala bruta (euro)		35,25	43,40	37,00
Corectie totala bruta (%)		23,50%	28,00%	37,00%
Valoarea propusa (euro/mp)		155,30		
Valoarea propusa (lei/mp)		785,38		
Valoarea propusa (euro)		3.261		
Valoarea propusa (lei)		16.493		





Imobiliare PrimaCasa >

< Înapoi

Distribuie



Toate imaginile (6)

Zona TBC teren intravilan 16 ari , pe deal!

240 000 € 150 €/m²



Strada Sanatatii, Sasar, Baia Mare, Maramures

Teren de vânzare

Suprafață utilă:

1600 m²

Tip teren:

intravilan

Localizare:

urbana

Dimensiuni:

fără informații



Descrizione

Mai mult 

 Raportează

Vreau notificări

Istoric și statistici

Prof.

 salvări

03/06/2025, 20:26

storia

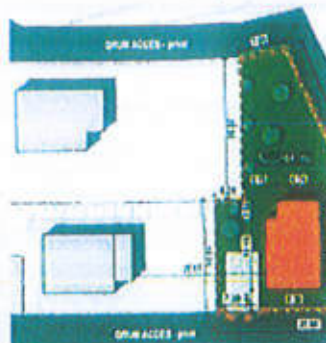


< Înapoi

Distribule



Probabil cel mai verde loc din oraș



[Toate imaginile \(7\)](#)

TEREN DE VANZARE-in cel mai verde loc din Baia Mare

100 000 € 155 €/m²

Progresul, Baia Mare, Maramures

Teren de vânzare

Suprafață utilă:

647 m²

Tip teren:

fără informații

Localizare:

fără informații

Dimensiuni:

fără informații

Gard:

fără informații

Tip acces:

fără informații

(2)

Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

CARACTERISTICI TEREN:

- Amplasare: Str. Viilor, nr. 16A/2
- Situare urbanistica: Intravilanul municipiului Baia Mare
- Suprafata: 6.47 ari (647 mp)
- Situatie cadastrala: Intabulat cu extras de carte funciara
- Drum de acces privat (de servitute) cu cota de 1/10 (85.5mp), conform extras CF cu o latime de 6.00m.
- Dimensiuni: 27.80 m front stradal pe partea estica cu panorama catre oras, 41.15 m pe latura nordica cu vedere directa catre padure, 7.05 m pe latura vestica si 36 m pe latura sudica.
- Terenul are numar postal inscris in nomenclatorul stradal al Primariei Baia Mare- nr. 16A/2
- Zona in care se afla terenul are PUZ aprobat de catre Primaria Baia Mare-PUZ nr. 755/2009 aprobat prin HCL NR. 173/2009.
- Regimul economic al zonei: locuinte individuale in regim de construire zolat cu parter (P) sau parter si mansarda (P+M).
- Indici urbanistici: Procent maxim de ocupare a terenului (POT)=20% si coeficient de utilizare maxima a terenului de 0.3 (pentru P+M).

DETALII TEREN:

- Se vinde cu proiect complet de arhitectura, rezistenta, instalatii si cu autorizatie de construire valabila.
- Panorama spectaculoasa asupra orasului (vedere catre Centrul Vechi)
- Pozitionat in imediata vecinatate a padurii, oferind o oaza de libertate, liniste si deplina armonie cu natura.
- Zona beneficiaza de trasee turistice care te invita la drumetii chiar pana pe Vf. Tolvaj Dénes, de unde orasul se deschide cu o superba panorama.
- Teren partial imprejmuit cu gard plasa sarma in partea vestica, partial imprejmuit cu gard metal in partea estica, imprejmuit cu gard metal si gard beton in partea sudica si neimprejmuit in partea nordica.

INVESTITII REALIZATE:

- Pe langa valoarea de achizitie, in teren s-au mai investit urmatoarele:
- Umplerea terenului cu pamant si sistematizarea lui (aprox. 100 de camioane de pamant au fost aduse).
 - Compactarea si nivelarea lui.
 - Utilitatiile precum curent, apa-canal, gaz si fibra optica realizate complet, pe baza proiectului tehnic, a avizelor-acordurilor si cu autorizatie de construire.
 - Realizarea unei fundatii speciale pe piloti din beton de 1 m raza, dispusi unul langa altul, pana la cota de aprox. -5.00 m(pana la terenul natural).

storia



Imobiliare 1001 >

< Înapoi

Distribuie



Toate imaginile (1)

Teren intravilan, zona industrială, suprafața 2994 mp, zona ITALSOFA

300 000 € 100 €/m²

Orasul Vechi, Baia Mare, Maramures

Teren de vânzare

Suprafață utilă:

2994 m²

Tip teren:

intravilan

Localizare:

fără informații

Dimensiuni:

fără informații

3

Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	camp deschis
Media:	electricitate gaz canalizare apă curentă

Descriere

Imobiliare 1001 vă propune spre vânzare un teren intravilan în zona industrială ITALSOFA, cu o suprafață de 2994 m².

Acces din strada Dumbravei.

Lățime front 28 ml.

Toate utilitățile în proximitate.

Destinație teren: industrial, comercial, servicii.

Preț de vânzare 100 euro/mp!

Pentru mai multe detalii și informații sau pentru a programa o vizionare ne puteți contacta telefonic sau la sediul nostru din Bd. Unirii, Nr. 16, Etaj 3, Camera 10, Baia Mare, Maramureș, Centrul de Afaceri HERMES Contact.

Mai puțin ^

ID: 8851352

 Raportează

 Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 12.05.2025

NR. CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARĂ	DENUMIRE VECHĂ / DELIMITARE
269	str.	Petofi Sandor - până la aleea N. Grigorescu	2	nr. poștale de la 1 - 13, respectiv de la 2 - 14
270	str.	Petofi Sandor - de la aleea N. Grigorescu pre leșire	3	nr. poștale de la 15 - , respectiv de la 16 -
271	str.	Petre Dulfu	2	Secerei
272	str.	Petru Maior	1	F. Engels
273	str.	Petru Rareș	3	
274	str.	Pictorilor	2	
275	str.	Pietrarilor	3	
276	str.	Pietrosului	1	
277	str.	Pintea Viteazul	1	
278	str.	Plaiului	3	
279	alee	Plaiului	3	
280	str.	Plevnei	3	
281	str.	Plugarilor	2	
282	str.	Podinei	3	
283	str.	Podul Viilor	1	
284	str.	Poiana	3	
285	alee	Porumbelor	1	Aleea Turbinei
286	str.	Postfunduș	3	
287	str.	Poștașului	3	
288	str.	Potcoavei	3	
289	str.	Primăverii	3	
290	str.	Privighetorii	3	
291	str.	Progresului	1	
292	str.	Proletarilor	2	
293	str.	Prundului	3	
294	str.	Prunului	3	
295	str.	Rânduncii	1	
296	str.	Rapsodiei	3	
297	str.	Răului	Femezi	
298	str.	Răzoarelor	3	
299	str.	Reconstrucției	2	
300	bd.	Republicii - de la bd. Independenței până la str. Vlad Tepeș	1	nr. poștale de la 1 - 31, respectiv de la 2 - 30 B
301	str.	Republicii - de la str. Vlad Tepeș până la str. Vasile Alecsandri	2	nr. poștale de la 33 - 47, respectiv de la 32 - 64
302	str.	Republicii - de la Vasile Alecsandri	3	
303	p-ța	Revoluției	1	P-ța G. G. Dej
304	str.	Rodnei	1	
305	str.	Romană	1	
306	alee	Romană	1	
307	alee	Rotundă	3	
308	str.	Rozelor	2	
309	str.	Runcului	3	
310	str.	Salcâmului	1	
311	str.	Salciei	3	
312	str.	Sânzânelor	3	
313	alee	Saturn	3	
314	str.	Sănătății	2	
315	str.	Săsarului	1	
316	str.	Sebeșului	3	
317	str.	13 Septembrie	3	Al. Fadeev
318	alee	Serelor	2	
319	str.	Silviculturii	3	
320	str.	Simion Bărnuțiu	2	nr. poștale de la 1 - 33, respectiv de la 2 - 30
321	str.	Simion Bărnuțiu	3	nr. poștale de la 35 - 59, respectiv de la 32 - 54
322	str.	Soarelui	2	
323	str.	Someșului	2	
324	str.	Speranței	3	
325	str.	Splaiul Republicii	3	
326	alee	Stelei	3	
327	str.	Stîbinei	3	Pompiliu Ștefan
328	str.	Strâmțorii	Firiza	Zona Ocol Silvic Firiza
329	str.	Sudului	3	
330	alee	Școlii	1	
331	str.	Șoimului	3	
332	str.	Șteampului	2	
333	str.	Ștefan Luchian	2	
334	str.	Ștefan cel Mare	2	
335	str.	Tâmplarilor	3	
336	str.	Târgului	3	
337	str.	Târnavelor	2	
338	str.	Tăul Roșu	Femezi	
339	str.	Tăuri	3	
340	str.	Teatrului	1	
341	str.	Teiului	2	
342	str.	Theodor Aman	3	
343	str.	Tineretului	1	
344	alee	Toamnei	3	
345	str.	Topazului	3	
346	bd.	Traian - de la bd. Unirii până la bd. Republicii	1	Ion Șugariu - nr. poștale de la 1 - 9, respectiv de la 2 - 16
347	str.	Traian - de la bd. Republicii până la str. Gării	2	Ion Șugariu - nr. poștale de la 11 - , respectiv de la 18 -
348	str.	Traian Demetrescu	3	
349	str.	Traian Vuia	2	
350	str.	Trandafirilor	2	
351	str.	Transilvaniei	1	
352	str.	Trompetei	2	
353	str.	Tudor Vladimirescu	2	
354	str.	Turbinei	1	
355	str.	Trunătorilor	3	
356	str.	Tumului	2	
357	str.	Țăpărilor	Firiza	
358	str.	Tebea	3	
359	str.	Tîblesului	1	
360	str.	Ulmului	3	

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1726 din 15.11.2024

În Scopul: OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ - CUMPĂRARE TEREN
CONCESIONAT

Ca urmare a cererii adresate de CLAPA ANA, cu domiciliul în județul MARAMUREȘ satul Sasar cod poștal 1 DECEMBRIE nr. 19 bl. sc. et. ap. telefon/fax 0749277685 e-mail ovyyy_314@yahoo.com, înregistrat la nr. 52293 din 07.11.2024,

Pentru imobilul teren și construcții situat în: județul MARAMUREȘ municipiul BAIA MARE cod poștal STRADA TRANSILVANIEI nr. bl. 14 sc. et. P ap. 4

Cartea funciara Baia Mare numar 114637 numar cadastral 114637 sau identificat prin Plan de amplasament și delimitare;

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. proiect 12/1999 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:

- Imobilul TEREN studiat este situat în intravilan, având drept de proprietate MUNICIPIUL BAIA MARE, domeniul privat. Este înscris drept de CONCESIUNE pe o durată de 49 ani în favoarea lui CLAPA ANA, pentru suprafața de 21 mp, conform Contractului de Concesiune nr.53 din 05.06.2013.

- Imobilul CONSTRUCȚIE C1 - spațiu comercial cu acces din exterior (extindere), drept de proprietate privată CLAPA ANA, cota 1/1. Pentru acest imobil a fost emisă Autorizația de Construire nr. 416 din 09.09.2013 - cu scopul EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL ÎN VEDERA AMENAJĂRII UNUI SALON DE COAFURĂ.

- Vânzarea-cumpărarea terenului concesionat va fi posibilă doar în baza unei Hotărâri de Consiliul Local emise în acest scop.

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, superficie, 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 STABILITĂ PRIN P.U.G.: L5 - subzona locuințelor colective medii (P+3,4) sau medii și înalte (P+3 - P+8,10) situate în ansambluri preponderent rezidențiale.

ZONA DE IMPOZITARE conform HCL nr.665/2018 - zona A.

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ: extindere spațiu comercial ;

DESTINAȚIA SOLICITATĂ: cumpărare teren concesionat în suprafață de 21 mp;

UTILIZĂRI ADMISE: locuințe în proprietate privată; construcții aferente echipării tehnico-edilitare; amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat dar locuințele din clădiri colective înalte pot fi numai de standard ridicat date fiind costurile mai ridicate de întreținere; locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică, nu vor fi dispuse în clădiri colective înalte și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată; se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții: dispensarele de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor; creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp; se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică; se admit spații

pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului/portarului angajat permanent; clădirile medii de locuințe din zonele protejate se vor înscrie în exigentele acesteia și vor fi aprobate conform legii pe baza avizelor de specialitate;

UTILIZĂRI INTERZISE: - se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate; se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități de natură să incomodeze locuințele; activități productive; construcții provizorii de orice natură; depozitare en gros sau mic-gros; depozitari de materiale refolosibile.

3. REGIMUL TEHNIC:

Documentația cadastrală a fost întocmită de topograful Botoș Alexandru-Gabriel în vederea vânzării-cumpărării terenului concesionat în suprafață de 21 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 zonei L5 prevede următoarele:

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):- conform PUZ

- clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesul asigurat din circulația publică prin intermediul unor circulații private;
- se interzice introducerea în lotizarile anterioare protejate a locuințelor colective medii prin unificarea parcelelor și ridicarea nivelului de înălțime;
- în zona protejată locuințele colective medii vor menține caracteristicile parcelor existente sau amprente acestuia în cazul unificării mai multor parcele și îl vor exprima volumetric prin segmentarea fațadelor.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- conform PUZ cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:
- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe străzi de categoria III și 6.0 metri pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;
- se va respecta situația din zona protejată în cazul existenței retragerilor de la aliniament, retragerea noilor clădiri fiind egală cu diferența dintre înălțimea la cornise a clădirii și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de 4.0 metri;
- în cazul în care în zona protejată clădirile sunt dispuse pe aliniament în front continuu, noile clădiri se pot dispune pe aliniamente dacă înălțimea acestora nu depășește distanța dintre aliniament sau vor fi retrase de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre înălțimea la cornise a clădirii și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de 4.0 metri.
- în cazul situației în intersecții, noile clădiri vor asigura racordarea între retragerile diferite de la aliniamentele strazilor prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe strada având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile.
- clădirile se pot dispune pe aliniament numai pe străzi secundare sau private cu condiția ca înălțimea clădirilor să nu fie mai mare decât distanța dintre aliniamente; în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- conform PUZ cu următoarele condiționări pentru zonele de extindere:
- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornise a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15.0 metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornise a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale strazii laterale;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5.0 metri.
- în funcție de regimul de construire, clădirea se alipește pe o adâncime de maxim 15.0 metri fie de două calcane de pe limitele parcelei, fie, dacă există pe o limită un calcan iar față de cealaltă limită clădirea învecinată este retrasă, noua clădire se alipește de calcanul existent și se retrage de cealaltă limită la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornise a clădirii. În cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornise a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren

daca pe fatadele cladirilor invecinate sunt ferestre ale unor incaperi de locuit; distanta se poate reduce la jumatate dar nu mai putin de 3.0 metri in cazul in care pe fatadele laterale ale cladirilor invecinate sunt numai ferestre ale dependintelor si casei scarii.

-retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 5.0 metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- intre fatadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

- cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private;

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- conform PUZ si normelor in vigoare

- stationarea autovehicolelor va fi asigurata in afara spatiilor publice;

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de 4.0 metri;

- se va limita inaltimea cladirilor colective medii la P+ 3 niveluri.

- in toate cazurile justificarea inaltimii cladirilor se va face in raport cu monumentele situate in limita distantei de 100 metri ;

- in cazul volumelor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:

- conform PUZ, cu conditia integrarii in particularitatile zonei si armonizarii cu vecinatatile imediate;

- volumetria noilor cladiri ca si modul de realizare a fatadelor necesita un studiu de specialitate, avizat conform legii.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:

- conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

- conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

- terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative va reprezenta cel putin 50% din suprafata totala a terenului liber;

- in orice operatiune efectuata pe un teren mai mare de 5000 mp. se va prevedea ca din aceste spatii minim 10% sa fie destinate folosintei in comun;

IMPREJMUIRI:

-in cazul cladirilor izolate sau cuplate retrase de la strada, gardurile spre strada vor fi

transparente, vor avea inaltimea de maxim 2.20 m. si minim 1.80 din care soclu opac de circa 0.30 m. partea superioara fiind realizata din fier sau plasa metalica si dublate de un gard viu; imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidarie sau lemn, vor avea inaltimea de 2.20 metri si panta de scurgere va fi orientata spre parcela proprietarului imprejmuirii.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim P+4,8 = 20%

-POT maxim P+3.4 = 30%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim P+4,8 = 1.0

- CUT maxim P+3.4 = 0.8

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;

Documentația faza D.T.A.C. se va întocmi numai după aprobarea documentației de urbanism în consiliul local.

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

CUMPĂRARE TEREN CONCESIONAT ÎN SUPRAFAȚA DE 21 MP

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. 1A

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

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii 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:

Extras C.F. actualizat;

Hotărâre de Consiliul Local cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului concesionat;

P.A.D. Plan de amplasament și delimitare vizat de O.C.P.I. - Maramureș;

Contract de vânzare-cumpărare;

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 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR
Ioan Doru Dăncuș

L.S.

SECRETAR GENERAL,
Lia Augustina Muresan

off

ARHITECT SEF,
Izabella Mihaela Morth

off

Achitat taxa de 11,00 lei, a fost achitată conform chitanței nr. 106318 0271417 din 07.11.2024 valoare 11,00

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

Întocmit,

Fât Cristina

off

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

SE PRELUNGEȘTE 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 Morth

L.S.

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct .

Întocmit,

.....

CARTE FUNCİARĂ NR. 114637
COPIE

Carte Funciară Nr. 114637 Baia Mare

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia Mare, Str TRANSILVANIE, Nr. 14, Jud. Maramures, Parter, extindere aferenta ap.4

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	114637	21	Teren ocupat de construcția G1.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	114637-C1	Loc. Baia Mare, Str TRANSILVANIE, Nr. 14, Jud. Maramures, Parter, extindere aferenta ap.4	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:20 mp; S. construita desfasurata:20 mp; Extindere spatiu comercial ,regim de inaltime P, construita in anul 2015

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
26382 / 09/07/2013		
Act Administrativ nr. Adresa nr. 18446, din 26/06/2013 emis de Primaria municipiului Baia Mare (Contract de concesiune nr. 53 din 05.06.2013 emis de Municipiul Baia Mare, Documentatie cadastrala avizata cu nr. 15768 din 22.04.2013 de O.C.P.I. Baia Mare);		
B1	se infiinteaza cartea funciara nr. 114637 a imobilului cu nr. cadastral 114637 rezultat din atribuire nr. cadastral imobilului nr. topografic 2737/4340 inscris in cartea funciara nr. 104479 Baia Mare	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE in baza Actului nr. 270 din 1980, cu titlu de drept expropriere, in rangul Incheierii de carte funciara nr. 1976 / 26.07.1981, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN	/ B.6 A1
35301 / 31/05/2021		
Act Administrativ nr. certificat de atestare a edificarii constructiei nr. 8093, din 20/05/2021 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BAIA MARE; Act Administrativ nr. documentatie cadastrala avizata sub nr. 35301, din 31/05/2021 emis de OCPI Maramures;		
B3	se inscrie extindere salon de coafura edificat in baza autorizatiei de construire nr. 416/09.09.2013 si proces verbal de neceptie la terminarea lucrarilor nr. 1/19.03.2015	A1, A1.1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) CLAPA ANA	A1.1
Act Administrativ nr. certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 8095, din 18/03/2021 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BAIA MARE;		
B5	se noteaza adresa postala a imobilului ca fiind str. Transilvaniei nr. 14 parter ap. 4	A1, A1.1
33328 / 27/05/2022		
Act Administrativ nr. HCL 156/2022, din 30/03/2022 emis de Consiliul Local Baia Mare;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL BAIA MARE, CIF:3627692, domeniul privat	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
--	-----------

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
26382 / 09/07/2013		
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr. 53, din 05/06/2013 emis de Municipiul Baia Mare;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe durata de 49 de ani începând cu data de 05.06.2013, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1	A1
	1) CLAPA ANA	

Neutilizabil în Circuitul Civil

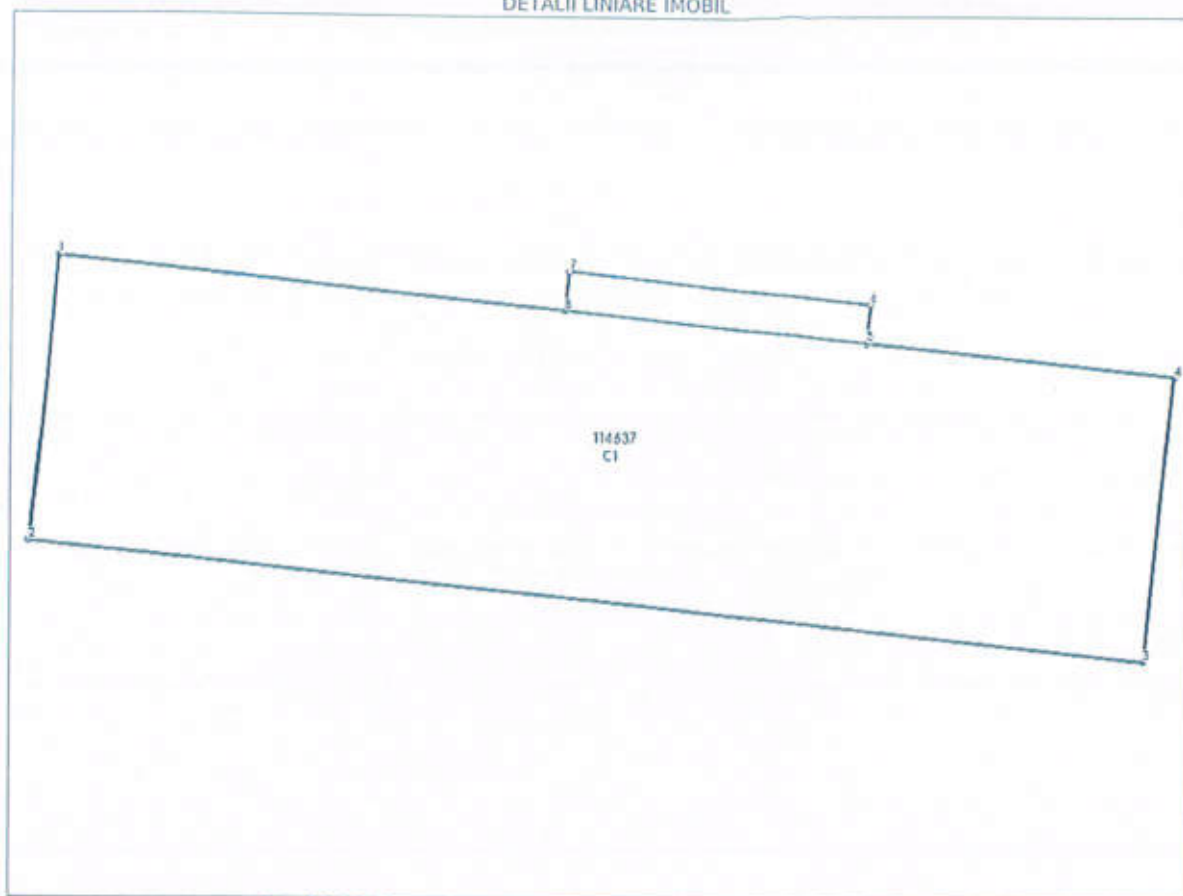
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
114637	21	Teren ocupat de construcția C1.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	21	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	114637-C1	construcții administrative și social culturale	20	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:20 mp; S. construita desfasurata:20 mp; Extindere spatiu comercial ,regim de inaltime P, construita in anul 2015

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.206
2	3	8.956
3	4	2.206

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	2.506
5	6	0.303
6	7	2.45
7	8	0.304
8	1	4.0

** 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.

Neutilizabil în Circuitul Civil

