

Lb 103/ 03.06. 2025

RAPORT DE EVALUARE

TEREN

Situat in intravilanul municipiului Baia Mare,

In suprafata de 33 mp, bdul Regele Ferdinand nr 85

CF 135178 Baia Mare, nr cadastral 135178

proprietatea lui MUNICIPIUL BAIA MARE

BENEFICIAR: MUNICIPIUL BAIA MARE

Iunie 2025

SINTEZA

OBIECTUL EVALUARII: TEREN SITUAT IN INTRAVILANUL
MUNICIPIULUI BAIA MARE, CF 135178
BAIA MARE, nr cadastral 135178

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= 33 mp inscris in CF 135178 BAIA MARE,
nr cadastral 135178

VALOREA:

614,45 lei/mp (121,50 euro/mp)

20.277 lei (4.010 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 Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din România - ANEVAR numar de legitimatie 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:

614,45 lei/mp (121,50 euro/mp)

20.277 lei (4.010 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 Regele Ferdinand nr 85, lângă LIDL.

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, in 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 tert 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, relatii publice, știri sau alte medii de informare fara aprobarea scrisa 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 pietei, pe factorii anticipati ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabila 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 pietei. Analiza cererii

Proprietatea de tip teren intravilan este situata in localitatea BAIA MARE, str Regele Ferdinand nr 85, linga LIDL.

4.2 Analiza ofertei competitive

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

În cadrul analizei a fost luata în considerare inventarul de proprietati imobiliare care sunt comparabile în privinta destinatiei, localizarii, cu cea evaluata:

- stocul de proprietati existente;
- stocul de proprietati în constructie sau în curs de amenajare.

Oferta competitiva a cuprins studierea și analizarea urmatorilor factori:

- ┌ cantitatea și calitatea concurente;
- ┌ volumul constructiilor noi, concurente;
- ┌ disponibilitatea și pretul terenului liber;
- ┌ costurile de constructie;
- ┌ proprietati oferite curent;
- ┌ gradul de ocupare realizat;
- ┌ cauzele și numarul de proprietati vacante;
- ┌ transformarea pentru utilizari alternative;
- ┌ caracteristici sociale;
- ┌ disponibilitatea creditelor pentru constructii;
- ┌ impactul reglementarilor locale asupra zonarii urbanistice și asupra volumului și costului constructiilor;

4.3 Analiza echilibrului

Comparând cererea existenta și potentiala cu oferta actuala și anticipata, se constata un *echilibru între cerere si oferta* . Acesta se datoreaza faptului ca în aceasta zona oferta de terenuri disponibile pentru constructii noi este suficient de mare pentru a acoperi cererea

CAP VII. EVALUAREA

7.1 Raportare la grila notarială aferentă anului 2025

Conform indexului de strazi Baia Mare (anexa 2), bdul Regele Ferdinand (str Granicerilor) este in zona 3 Periferica - Industriala Logistica

Valoarea obtinuta conform acestei metode este de **33 mp x 200 lei/mp = 6.600 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	103,50	-3,50%	23,50%
2	118,60	23,48%	23,50%
1	121,50	19,00%	19,00%

Studiul clasamentului ne arată că prețul unitar al terenului evaluat este cuprins între 103,50 euro/mp și 121,50 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 **121,50 euro/mp (614,45 lei/mp)**.

Valoarea terenului este **33 mp x 121,50 euro/mp (614,45 lei/mp) = 4.010 euro (20.277 lei) (anexa 1)**

CAP VIII. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII

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

♦ **grila notarilor**

200,00 lei/mp (39,55 euro/mp)

6.600 lei (1.305 euro)

♦ **metoda comparatiei vinzarilor**

614,45 lei/mp (121,50 euro/mp)

20.277 lei (4.010 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 :

614,45 lei/mp (121,50 euro/mp)

20.277 lei (4.010 euro)

EVALUATOR:

Ec. MARE-ROSCA MARCEL-ANDREI

Baia Mare,
03.06.2025



Denumire	Teren inseris in CF 135178 nr cadastral 135178 in S=33 mp	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta/vanzare (euro)		240.000	100.285	299.400
Suprafata (mp)	33	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 (%)		-10%	-15%	15%
Corectie pentru amplasament (euro)		-13,50	-20,93	13,50
Pret corectat (euro/mp)		121,50	118,60	103,50
Corectie totala neta (euro)		28,50	36,40	-3,50
Corectie totala neta (%)		19,00%	23,48%	-3,50%
Corectie totala bruta (euro)		28,50	36,43	23,50
Corectie totala bruta (%)		19,00%	23,50%	23,50%
Valoarea propusa (euro/mp)		121,50		
Valoarea propusa (lei/mp)		614,45		
Valoarea propusa (euro)		4.010		
Valoarea propusa (lei)		20.277		



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



Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	padure
Media:	☒ electricitate ☒ apă curentă ☒ gaz ☒ canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Agentia Imobiliara PrimaCasa va ofera spre vanzare un teren intravilan cu acces din drum public asfaltat in zona Babes dar putin pe deal(str. Sanatatii), co dezchidere mare de aprox. 26 ml, acces la 2 drumuri .

Mai mult 

ID: 9484838

 Raportează

 Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?
Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 26.05.2025

Data

Modificare

Preț



vizualizări



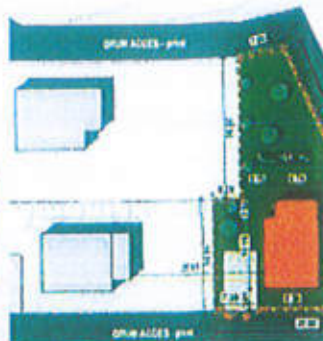
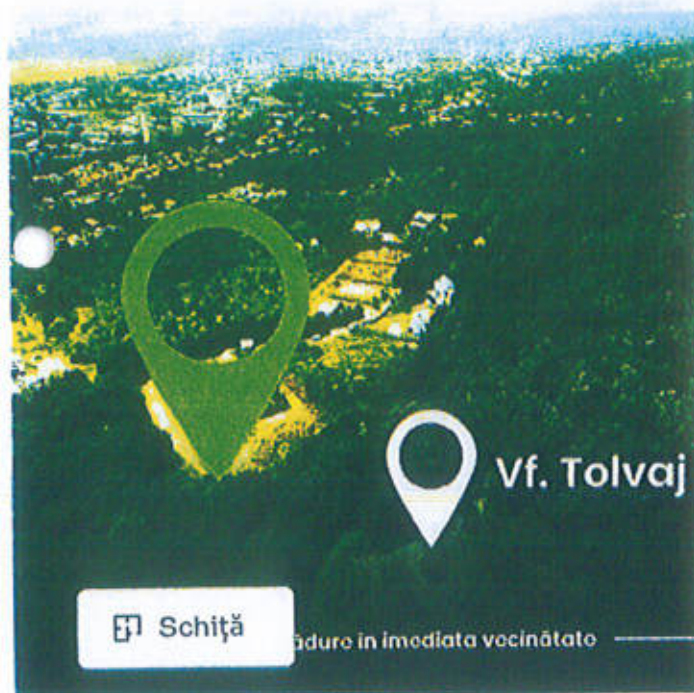
salvări

Conectează-te sau creează un cont pentru a accesa istoricul complet al anunțurilor, inclusiv

< Înapoi

Distribuile 

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

(5)

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).



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
Tip vânzător:	agenție

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 VECHIE / DELIMITARE
85	str.	Cuza Vodă	2	
86	str.	Dacia	1	
87	str.	Dalei	3	
88	str.	Dâmbului	Finiza	
89	str.	Dealul Crucii	3	Dofana
90	str.	Dealul Florilor	3	
91	bd.	Decebal	2	
92	str.	22 Decembrie	1	Scântei
93	str.	13 Decembrie	3	
94	str.	30 Decembrie	1	
95	str.	Depozitelor	3	
96	str.	Dimitrie Cantemir	2	
97	str.	Dobrogei	1	Aleea Transilvan.
98	str.	Doinei	3	
99	str.	Dorobanților	2	
100	str.	Dorului	Ferneziu	
101	str.	Dragoș Vodă	3	
102	str.	Drum Nou	3	
103	str.	Dumbravei	3	
104	str.	Ecaterina Teodorescu	1	
105	str.	Ecolui	Ferneziu	
106	str.	Electrolizei	3	
107	str.	Elberării	3	
108	str.	Emil Racoviță	3	
109	str.	Energiei	3	
110	str.	Europa	3	Drum Centură
111	alee	Expoziției	2	
112	str.	Fabricii	3	
113	str.	Fântânele	Finiza	
114	str.	Fazanului	3	
115	str.	16 Februarie	3	
116	str.	Ferenczi Carol	2	
117	str.	Ferăstrăului	3	
118	str.	Ferigii	3	
119	str.	Filaturii	3	
120	str.	Finiza	Finiza	
121	str.	Florilor	1	
122	str.	Forestierilor	Finiza	
123	str.	Fragilor	3	
124	str.	Freziei	3	
125	str.	Fructelor	2	nr. poștale de la 1 - 15, respectiv de la 2 - 38
126	str.	Fructelor	3	nr. poștale de la 17 - , respectiv de la 40 -
127	str.	Frumuseaia	3	
128	str.	Funicularului	3	
129	str.	Garașei	3	
130	str.	Gării - între bd. București și str. Traian	2	nr. poștale de la 1 - 7, respectiv de la 2 - 4
131	str.	Gării - între bd. Traian și str. Vlad Țepeș	3	nr. poștale de la 9 - , respectiv de la 6 -
132	str.	George Coșbuc - între str. Culturii și bd. Republicii	1	nr. poștale de la 1 - 29, respectiv de la 2 - 34
133	str.	George Coșbuc - între bd. Republicii și bd. Decebal	2	nr. poștale de la 31 - , respectiv de la 36 -
134	str.	George Enescu	3	
135	str.	George Pop de Băsești	2	Ocnei
136	str.	Gheorghe Blășcu	1	Karl Marx
137	str.	Gheorghe Doja	2	
138	str.	Gheorghe Marinescu	2	
139	str.	Gheorghe Șincai	1	17 Octombrie
140	str.	Ghiocelor	3	
141	str.	Giuseppe Garibaldi	2	
142	str.	Gorunului	3	Stejarului
143	str.	Grănicerilor	3	
144	str.	Grigore Ureche	2	nr. poștale de la 1 - 27, respectiv de la 2 - 26
145	str.	Grigore Ureche	3	nr. poștale de la 29 - , respectiv de la 28 -
146	str.	Griviței	3	
147	str.	Gutinelui	3	
148	str.	Haiducilor	3	
149	str.	Hera	1	
150	str.	Herja	3	
151	str.	Hija	3	
152	str.	Holoși Simon	3	
153	str.	Horea - până la str. Simion Barnuțiu	2	nr. poștale de la 1 - 39, respectiv de la 2 - 20
154	str.	Horea - de la str. Simion Barnuțiu	3	nr. poștale de la 41 - , respectiv de la 22 -
155	str.	Hornului	3	
156	str.	Hortensiei	2	
157	str.	Iancu de Hunedoara	3	Cartier Mihai Viteazu
158	str.	Iasomiei	3	
159	str.	Iazului	3	
160	str.	Iederei	3	
161	str.	Ignișului	3	
162	str.	Imașului	Ferneziu	
163	bd.	Independenței - până la bd. Republicii	1	nr. poștale de la 2 - 14
164	bd.	Independenței - între bd. Republicii și bd. Decebal	2	nr. poștale de la 16 - 28
165	bd.	Independenței - de la bd. Decebal spre ieșire	3	
166	str.	Industriei	2	
167	str.	Inocențiu Micu Klein	2	Spicului
168	str.	Ioan Șugariu	1	Șt. Gheorghiu
169	str.	Ion Creangă	2	
170	str.	Ion Luca Caragiale	2	
171	str.	Ioan Slavici	2	
172	str.	Islazului	3	
173	str.	Iuliu Maniu	1	Ciocanului
174	p-șa	1 Iunie	1	11 Iunie
175	str.	Iza	2	
176	str.	Izvoarelor	1	

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 34..... din 27.01.2025.

În Scopul: OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ - CUMPĂRARE TEREN
IDENTIFICAT PRIN C.F. NR. 135178

Ca urmare a cererii adresate de TIVADAR-PERSE LAVINIA-VIORICA, cu domiciliul în județul MARAMUREȘ municipiul BAI A MARE cod poștal STRADA MĂRĂȘEȘTI nr. bl. 7A sc. A et. IV ap. 14 telefon/fax 0745 / 220315 e-mail, înregistrat la nr. 3254 din 22.01.2025,

Pentru imobilul teren și construcții situat în: județul MARAMUREȘ municipiul BAI A MARE cod poștal BULEVARDUL REGELE FERDINAND nr. bl. 85 sc. et. ap. 15

Cartea funciara Baia Mare numar 135178, 101611-C1-U41 numar cadastral 135178-C1, 101611-C1-U41 sau identificat prin Extras de carte funciara;

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:

Imobilul studiat este situat în intravilanul municipiului Baia Mare.

CONSTRUCȚII. Bloc de locuințe - apartamente proprietate privată - apartament nr. 15 drept de proprietate TIVADAR PERSE MARIUS IONEL, căsătorit cu TIVADAR PERSE LAVINIA VIORICA, cota actuală 1/1, bun comun.

Pentru acest imobil au fost emise Autorizațiile de Construire A.C. nr. 309/28.06.2002 pentru "Schimbare de destinație apartament și extindere; amenajare magazin produse industriale".

TEREN - aferent extinderii - spațiului comercial are drept de proprietate municipiul Baia Mare, conform Contractului de concesiune nr.79 din 22.05.2002.

- VÂNZAREA-CUMPĂRAREA terenului concesiionat va fi posibilă doar în baza unei Hotărâri de Consiliu Local emise în acest scop.

- Se vor respecta prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

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 STABILITĂ PRIN P.U.G.: Zona L5 - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII (P+3.4) SAU MEDII ȘI ÎNALTE (P+3 - P+8.10) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE;

FOLOSINȚA ACTUALĂ conform C.F.: apartament;

DESTINAȚIA PROPUȘĂ: cumpărare teren identificat prin C.F. nr. 135178;

ZONA DE IMPOZITARE (conform HCL 665/20.12.2018): zona A;

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 acestora 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; depozitări de materiale refolosibile.

3. REGIMUL TEHNIC:

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 accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private;

- se interzice introducerea în lotizările anterioare protejate a locuințelor colective medii prin unificarea parcelelor și ridicarea nivelului de înălțime;

- în zona protejată locuințele colective medii vor menține caracteristicile parcerului existent sau amprentele 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 categorii 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 cornișe 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 cornișe a clădirii și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de 4.0 metri.

- în cazul situării în intersecții, noile clădiri vor asigura racordarea între retragerile diferite de la aliniamentele străzilor 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 cornișe 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 cornișe 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 străzii 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 cornișe 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 cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dacă pe fațadele clădirilor învecinate sunt ferestre ale unor încăperi de locuit; distanța se poate reduce la jumătate dar nu mai puțin de 3.0 metri în cazul în care pe fațadele laterale ale clădirilor învecinate sunt numai ferestre ale dependințelor și casei scării;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 metri.

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

- între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE: - clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct

fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR: conform PUZ și normelor în vigoare: - staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: conform PUZ cu următoarele condiționări:

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea dar nu mai puțin de 4.0 metri;
- se va limita înălțimea clădirilor colective medii la P+3 niveluri.
- în toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de 100 metri;
- în cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre stradă secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descădere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

- conform PUZ, cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;
- volumetria noilor clădiri ca și modul de realizare a fațadelor necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: - conform PUZ cu următoarele condiționări:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: conform PUZ cu următoarele condiționări:

- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber;
- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp. se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun.

ÎMPREJMUIRI: - în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.20 m. și minim 1.80 m. din care soclu opac de circa 0.30 m. partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2.20 metri și pantă de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.

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;

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

CUMPĂRARE TEREN IDENTIFICAT PRIN C.F. NR. 135178

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. BAIA 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 în investiții 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;

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

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

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); NU ESTE CAZUL

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

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

PRIMAR
Ioan Doru Dăncuș

SECRETAR GENERAL,
Lia Augustina Muresan

ARHITECT SEF,
Izabella Mihaela Morth

Achitat taxa de 25,00 lei, a fost achitată conform chitanței nr. 1063180251368 din 22.01.2025 valoare 25,00
Achitat taxa de urgentă 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

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 Morth

L.S.

Data prelungirii valabilității
Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din
Transmis solicitantului la data de direct .

Întocmit,
.....



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

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 135178 Baia Mare

Nr. cerere 2920
Ziua 20
Luna 01
Anul 2025

Cod verificare
100184976655



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Baia Mare, Bdul Regele Ferdinand, Nr. 85, Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	135178	33	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	135178-C1	Loc. Baia Mare, Bdul Regele Ferdinand, Nr. 85, Jud. Maramures	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:30.5 mp; Spatiu comercial, regim de inaltime P, construita in anul 2002

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
24016 / 12/04/2024			
Act Administrativ nr. Hotararea 86, din 29/02/2024 emis de Primaria Municipiul Baia Mare; Act Administrativ nr. Documentatie cadastrala nr. 24016, din 12/04/2024 emis de OCPI Maramures;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1		A1
1) MUNICIPIUL BAIAMARE, CIF:3627692, domeniul privat			
63876 / 03/10/2024			
Act Notarial nr. Contract de vanzare-cumparare aut. nr. 4291, din 30/09/2024 emis de NP MIHALI ALEXANDRA-MARIA;			
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1		A1.1
1) TIVADAR PERSE MARIUS IONEL, casatorit cu			
2) TIVADAR PERSE LAVINIA VIORICA, bun comun			

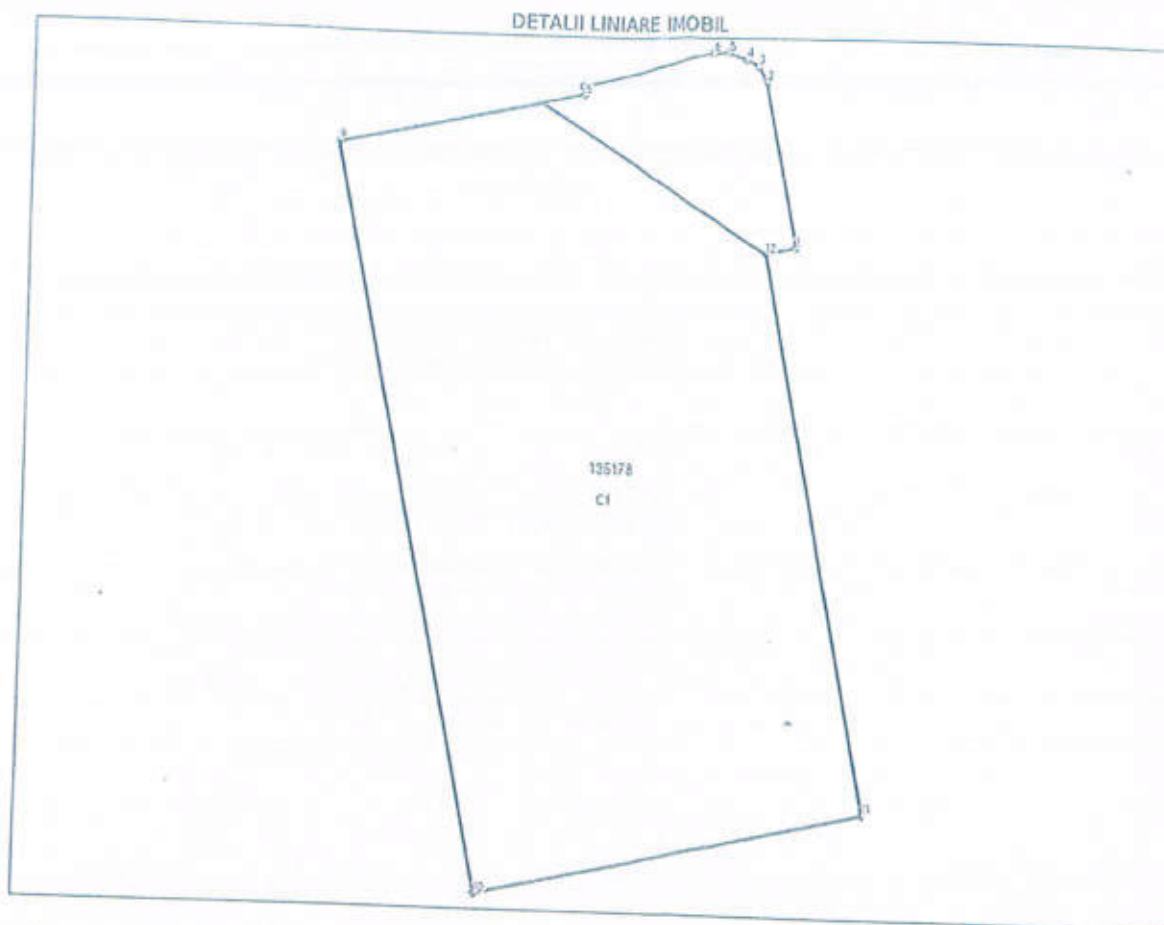
C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
63876 / 03/10/2024			
Act Notarial nr. Contract de vanzare-cumparare aut. nr. 4291, din 30/09/2024 emis de NP MIHALI ALEXANDRA-MARIA;			
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNEpe durata de 49 de ani, incepand cu 22.05.2002 in baza Contractului de concesiune nr. 79/22.05.2002 emis de Primaria Municipiului Baia Mare		A1
1) TIVADAR PERSE MARIUS IONEL, casatorit cu			
2) TIVADAR PERSE LAVINIA VIORICA			

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
135178	33	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	33				

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	135178-C1	construcții administrative și social culturale	30,5	Cu acte	S. construita la sol: 30.5 mp; Spațiu comercial, regim de înălțime P, construita în anul 2002

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	1.706
2	3	0.185
3	4	0.142

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	0.197
5	6	0.179
6	7	1.442
7	8	0.092
8	9	2.577
9	10	7.728
10	11	4.22
11	12	5.748
12	1	0.33

** 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.

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

Data și ora generării,
 20/01/2025, 11:50

PUSTAI GABRIELA
 Referent

