



PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824
Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea, prin derogare de la HCL 392/2017, menținerii extinderii cabinetului de tehnică dentară existente și suplimentarea suprafeței din contractul de concesiune nr.95/04.04.2005, respectiv diminuarea suprafeței din contractul de închiriere nr.95/04.04.2005, pentru imobilul situat pe str.I.L. Caragiale, bloc.10,ap.48, în favoarea d-nei Pece Mihaela Crina.

Consiliul Local al Municipiului Baia Mare
Întrunit în ședință ordinară, azi2025,

Examinând :

- Raportul de specialitate nr. 30509 din 19.06.2025 întocmit de Arhitect Șef - Direcția Urbanism - Serviciul Autorizare Construcții, prin care se propune aprobarea menținerii extinderii cabinetului de tehnică dentară existent și suplimentarea suprafeței din contractul de concesiune nr.95/04.04.2005, respectiv diminuarea suprafeței din contractul de închiriere nr.95/04.04.2005, pentru imobilul situat pe str.I.L. Caragiale, bloc.10,ap.48, în favoarea d-nei Pece Mihaela Crina
- Solicitarea d-nei Pece Mihaela Crina înregistrată la Primăria Municipiului Baia Mare cu nr. 20499/02.04.2025 și completată conform nr. înregistrare30509/28.05.2025
- HCL nr. 69/2025 privind însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 46 mp, situat în Baia Mare, str. I.L. Caragiale, aferent extindere și acces din exterior
- Autorizația de construire nr. 302/04.07.2005
- Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor 1/09.07.2007
- Contractul de concesiune nr. 95/04.04.2005 pentru terenul în suprafață de 38mp
- Contractul de închiriere nr. 95/04.04.2005 pentru terenul în suprafață de 16 mp

Având în vedere :

- HCL nr. 392/2017 privind schimbarea destinației apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație situate în clădirile-bloc de locuințe, extinderea acestora și concesionarea/închirierea terenului aferent, precum și stabilirea regimului terenurilor cuprinse între clădirile-bloc de locuințe și circulațiile pietonale;
- HCL nr. 26/2018 privind stabilirea redevențelor pentru terenurile aparținând Municipiului Baia Mare ocupate de extinderi la parterul blocului de locuințe transformate în spații cu altă destinație și balcoane;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții-republicată cu modificările și completările ulterioare, articolul 15, litera e, referitor la concesionarea fără licitație publică a terenurilor pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate.

- Legea nr.7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 36 alin (1), din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Directorului General al Agenției naționale de Cadastru și Publicitate nr. 700/09.07.2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;
- Art. 129 alin .6 lit.b, din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări;
- Avizul comisiilor de specialitate Iși II din cadrul Consiliului Local Baia Mare;
- Avizul secretarului Municipiului Baia Mare .

În temeiul prevederilor:

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

HOTĂRĂȘTE

Art. 1 Se aprobă, prin derogare de la HCL 392/2017 ,menținerea extinderii cabinetului de tehnică dentară existente , situat în Baia Mare, str. I. L. Caragiale, bloc 10, ap.48, executate cu nerespectarea AC nr. 302/04.07.2005 și a dispoziției de șantier;

Art. 2 Se aprobă suplimentarea suprafeței din contractul de concesiune nr.95/04.04.2005 de la 38 mp la 46mp, teren înscris în CF 136531 și identificat cu nr. cadastral 136531, prin încheierea unui act adițional, în favoarea d-nei Pece Mihaela Crina;

Art. 3 Se aprobă diminuarea suprafeței din contractul de închiriere nr.95/04.04.2005 de la 16 mp la 15 mp, teren înscris în CF 958 și identificat cu nr. topo 4243/3/2/2, prin încheierea unui act adițional, în favoarea d-nei Pece Mihaela Crina;

Art. 4 Redevența pentru suprafața concesionată, se va stabili conform HCL nr. 26/2018, chiria pentru suprafața ocupată de alea de acces se va stabili conform HCL nr. 261/2006, la nivelul tarifelor din anul 2025, iar Direcția Administrare Patrimoniu prin Serviciul Monitorizare Contracte, va întocmi contractele de concesiune și închiriere (sau actele adiționale) ținând seama de prevederile prezentei hotărâri.

Art. 5 (1)Beneficiarul se va prezenta în termen de cel mult 90 de zile de la adoptarea prezentei hotărâri la Direcția Patrimoniu - Serviciul Monitorizare Contracte, pentru a semna contractul de concesiune și contractul de închiriere (sau actele adiționale la contracte)

Art. 6 (2)Nerespectarea termenului astfel stabilit atrage încetarea aplicabilității prezentei hotărâri, fără nici o altă formalitate.

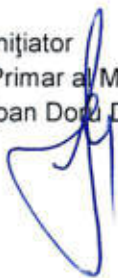
Art. 7 Taxele ocazionate de înscrierea în Cartea Funciară a Contractului de concesiune și a construcției vor fi suportate de către solicitant.

Art.8 Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Direcția Administrare Patrimoniu prin Serviciul Monitorizare Contracte și Arhitectul Șef - Direcția Urbanism prin Serviciul Autorizare Construcții.

Art.9 Prezenta hotărâre se comunică la:

- Primarul Municipiului Baia Mare
- Arhitect Șef - Direcția Urbanism - Serviciul Autorizare Construcții
- Direcția Administrare Patrimoniu - Serviciul Monitorizare Contracte
- Instituția Prefectului - Județul Maramureș
- Beneficiar
- Serviciul Administrație Publică.

Inițiator
Primar al Municipiului Baia Mare
Ioan Doru Dăncuș



Avizat
Secretar
Jur. Mureșan Lia Augustina





Nr. 30509/ 19.06.2025

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea, prin derogare de la HCL 392/2017 , menținerii extinderii cabinetului de tehnică dentară existente și suplimentarea suprafeței din contractul de concesiune nr.95/04.04.2005, respectiv diminuarea suprafeței din contractul de închiriere nr.95/04.04.2005, pentru imobilul situat pe str.I.L. Caragiale, bloc.10,ap.48, în favoarea d-nei Pece Mihaela Crina.

În temeiul prevederilor:

- Art.136 din Ordonanța de Urgență 57/2019 privind Codul Administrativ

Justificarea necesității aprobării proiectului de hotărâre:

Lucrările de extindere și deschidere de acces din exterior pentru amenajarea cabinetului de tehnică dentară au fost executate în baza AC nr. 302/04.07.2005 și recepționate conform Procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.1/09.07.2007.

Este necesară modificarea contractului de concesiune nr.95/2005, respectiv a contractului de închiriere nr.95/04.04.2005, în sensul modificării suprafeței concesionate aferente extinderii de la 38 mp la 46 mp, respectiv a suprafeței închiriate aferente aleii de acces de la 16 mp la 15 mp întrucât au fost constatate aceste diferențe odată cu lucrările topografice de identificare cadastrală a terenului.

De asemenea la momentul încheierii contractelor de concesiune și închiriere, doar suprafața aferentă extinderii a fost concesionată, suprafața aferenta podestului, scărilor de acces și aleii fiind obiectul contractului de închiriere.

Au fost efectuate demersurile în vederea actualizării datelor din contracte, fiind emis HCL nr. 69/2025 prin care s-a însușit documentația cadastrală - PAD, Anexa 1 și s-a atestat apartenența la domeniul privat al municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 46 mp, identificat prin CF 136531, situat în Baia Mare, str. Ion Luca Caragiale, nr.10, aferent extindere și acces din exterior la cabinetul de tehnică dentară. Conform planului de situație, suprafața ocupată de alea de acces este de 15 mp.

Se constată că extinderea , deși excede limita de 50% din suprafața totală construită notată în cartea funciară a apartamentului/spațiului supus transformării, respectă toate celelalte condiții urbanistice și tehnice și nu aduce prejudicii vecinătăților sau interesului public , fiind oportună și necesară adoptarea unei hotărâri prin care Consiliul Local să aprobe, cu caracter excepțional, aceasta derogare punctuală.

Conform Art.15 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, terenurile destinate construirii pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență.

Redevența se stabilește conform HCL nr. 26/2018 privind stabilirea redevențelor datorate pentru terenurile aparținând Municipiului Baia Mare ocupate de extinderile de la parterul blocurilor de locuințe și balcoane și pentru alte construcții de același tip, respectiv HCL nr. 392/2017 privind

schimbarea destinației apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație situate în clădirile – bloc de locuințe colective, extinderea acestora și concesionarea / închirierea terenului aferent , precum și stabilirea regimului juridic a terenurilor cuprinse între clădirile-bloc de locuințe și circulațiile pietonale.

Situația de fapt se încadrează în dispozițiile art. 133 alin.1, art. 139, art. 196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări,

Ținând cont de :

- HCL nr. 392/2017 privind schimbarea destinației apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație situate în clădirile - bloc de locuințe, extinderea acestora și concesionarea /închirierea terenului aferent, precum și stabilirea regimului terenurilor cuprinse între clădirile - bloc de locuințe și circulațiile pietonale ;
- HCL 301/2022 privind modificarea și completarea H.C.L. nr. 26/2018 privind stabilirea redevențelor datorate pentru terenurile aparținând Municipiului Baia Mare, ocupate de extinderile de la parterul blocurilor de locuințe, balcoane și pentru alte construcții de același tip
- Legea 273/2006 privind finanțele publice locale
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții-republicată cu modificările și completările ulterioare, articolul 15, litera e, referitor la concesionarea fără licitație publică a terenurilor pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate;
- Legea nr.7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare republicată, cu modificările și completările ulterioare art. 36 alin (1), din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Directorului General al Agenției naționale de Cadastru și Publicitate nr. 600/08.02.2023 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară
- Art. 129 alin .6 lit.b, din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări
- Avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Baia Mare
- Avizul secretarului Municipiului Baia Mare

Propun aprobarea **proiectului de hotărâre** privind aprobarea, prin derogare de la HCL 392/2017 , menținerii extinderii cabinetului de tehnică dentară existente și suplimentarea suprafeței din contractul de concesiune nr.95/04.04.2005, respectiv diminuarea suprafeței din contractul de închiriere nr.95/04.04.2005, pentru imobilul situat pe str.I.L. Caragiale, bloc.10,ap.48, în favoarea d-nei Pece Mihaela Crina.

Primar al Municipiului Baia Mare
Ioan Doru Dăncuș



MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA URBANISM - ARHITECT ȘEF
SERVICIUL AUTORIZARE CONSTRUCȚII

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

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

Nr. 30509/19.06.2025

RAPORT

Privind aprobarea, prin derogare de la HCL 392/2017, menținerii extinderii cabinetului de tehnică dentară existente și suplimentarea suprafeței din contractul de concesiune nr.95/04.04.2005, respectiv diminuarea suprafeței din contractul de închiriere nr.95/04.04.2005, pentru imobilul situat pe str.I.L. Caragiale, bloc.10,ap.48, în favoarea d-nei Pece Mihaela Crina.

Din documentația prezentată rezultă:

- proveniență: Pece Mihaela Crina
- Amplasament: Baia Mare, str. I.L. Caragiale, nr.10
- Folosința conform CF: apartament
- Destinația existentă: cabinet de tehnică dentară (conform AC 302/04.07.2005)
- Destinația propusă: se menține cea existentă
- Titlu asupra imobilului (extras CF 10071 Baia Mare, CF 136531),
- Hotărârea nr. 69/2025 privind însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare
- ~~Autorizația de construire nr. 302/04.07.2005~~
- ~~Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor 1/09.07.2007~~
- Contractul de concesiune nr. 95/04.04.2005 pentru terenul în suprafață de 38mp
- Contractul de închiriere nr. 95/04.04.2005 pentru terenul în suprafață de 16 mp

Din verificarea în teren din data de 15.04.2025 se constată următoarele:

- Lucrările de extindere și deschidere de acces din exterior pentru amenajarea cabinetului de tehnică dentară au fost executate în baza AC nr. 302/04.07.2005 și recepționate conform Procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.1/09.07.2007.
- Deschiderea de acces și schimbarea de destinație din apartament în spațiu comercial a fost autorizată cu AC nr. 491/1999.
- Este necesară modificarea contractului de concesiune nr.95/2005, respectiv a contractului de închiriere nr.95/04.04.2005, în sensul modificării suprafeței concesionate aferente extinderii de la 38 mp la 46 mp, respectiv a suprafeței închiriate aferente aleii de acces de la 16 mp la 15 mp întrucât au fost constatate aceste diferențe odată cu lucrările topografice de identificare cadastrală a terenului.
- Suprafața extinderii, deși excede limita de 50% din suprafața totală construită notată în cartea funciară a apartamentului/spațiului supus transformării, respectă toate celelalte condiții urbanistice și tehnice și nu aduce prejudicii vecinătăților sau interesului public și nu au fost înregistrate contestații sau obiecții din partea vecinilor
- A fost încheiat contractul de concesiune nr.95/04.04.2025 pentru suprafața de teren identificată prin CF9587 și nr. topo 4244/11, 4243/3/1, în suprafață de 38mp, aferent extinderii și accesului din exterior pentru spațiu comercial, pe o durată de 49ani.

- A fost încheiat contractul de închiriere nr. 95/04.04.2025 pentru suprafața de teren identificată prin CF9587 și nr. topo 4243/3/2, în suprafață de 16mp, aferent aleii de acces la spațiul comercial, pe o durată de 25ani cu posibilitatea prelungirii duratei.
- Prin HCL nr. 69/2025 s-a aprobat însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 46mp , aferent extinderii cabinetului de tehnică dentară, inclusiv podest și trepte de acces, situat în Baia Mare, str. I. L. Caragiale, nr.10, ap.48
- Conform Planului de amplasament și delimitare vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, parcela cu nr. cadastral 136531 este înscrisă în CF 136531, cu o suprafață de 46 mp, teren ocupat de extindere, inclusiv podest și trepte de acces.
- Conform Art.15 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - Republicare*), terenurile destinate construirii pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență;
- Redevența se va stabili conform HCL nr. 26/2018 privind stabilirea redevențelor datorate pentru terenurile aparținând Municipiului Baia Mare ocupate de extinderile de la parterul blocurilor de locuințe și balcoane și pentru alte construcții de același tip, respectiv HCL nr. 392/2017 privind Schimbarea destinației apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație situate în clădirile – bloc de locuințe colective, extinderea acestora și concesionarea / închirierea terenului aferent , precum și stabilirea regimului juridic a terenurilor cuprinse între clădirile-bloc de locuințe și circulațiile pietonale.
- Se susține adoptarea unei hotărâri de consiliu local care să permită, prin derogare de la prevederile HCL 391/2017, menținerea acestei extinderi, cu mențiunea că această derogare are caracter excepțional și individual, fără aplicabilitate generală.

Situația de fapt se încadrează în dispozițiile art. 133 alin.1, art. 139, art. 196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări

Analizând actele din dosar se propune :

Promovarea documentației în C.L., în vederea aprobării, prin derogare de la HCL 392/2017 , pentru menținerea extinderii cabinetului de tehnică dentară existente și suplimentarea suprafeței din contractul de concesiune nr.95/04.04.2005, respectiv diminuarea suprafeței din contractul de închiriere nr.95/04.04.2005, pentru imobilul situat pe str.I.L. Caragiale, bloc.10,ap.48, în favoarea d-nei Pece Mihaela Crina.

Drd.Urb.Arh.Morth Izabella Mihaela
Arhitect Șef

