



SAPL 39/2025

## PRIMARUL MUNICIPIULUI BAI A MARE

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

### PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea extinderii spațiului comercial existent și suplimentarea suprafeței din contractul de suprafață nr.314/11.07.2024 de la 12mp la 19mp, teren înscris în CF 122955 și identificat cu nr. cadastral 122955, pentru imobilul situat pe bd. Regele Mihai I, bloc14, ap.25, în favoarea d-lui Parnău Radu și a d-nei Parnău Ilona

Consiliul Local al Municipiului Baia Mare  
întrunit în ședință ordinară, azi .....2025,

#### Examinând :

- Raportul de specialitate nr. 59029 din 30.12.2024 întocmit de Arhitect Șef - Direcția Urbanism - Serviciul Autorizare Construcții, prin care se propune aprobarea extinderii spațiului comercial existent și suplimentarea suprafeței din contractul de suprafață nr.314/11.07.2024 de la 12mp la 19mp, teren înscris în CF 122955 și identificat cu nr. cadastral 122955, pentru imobilul situat pe bd. Regele Mihai I, bloc14, ap.25, în favoarea d-lui Parnău Radu și a d-nei Parnău Ilona
- Solicitarea d-lui Parnău Radu înregistrată la Primăria Municipiului Baia Mare cu nr. 59029/17.12.2024
- HCL 413/2021 de aprobare a Planului Urbanistic de Detaliu generat de imobilul situat în Baia Mare, b-dul Regele Mihai I, nr.14, inițiator SC Enati Prod Com SRL
- HCL nr. 314/2017 s-a aprobat însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 19 mp și 7 mp, aferent extinderii spațiului comercial și aleii de acces, situate în Baia Mare, b-dul Regele Mihai I, nr. 14
- HCL 314/2024 pentru constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 12mp situat pe b-dul Regele Mihai I, nr.14/25, ocupat de accesul amenajat la spațiul comercial, în favoarea proprietarilor construcției edificate
- Contractul de suprafață nr. 314/11.07.2024 autentificat notarial cu nr.2050/27.08.2024, pentru terenul ocupat de extinderea existentă în suprafață de 12mp
- Contractul de închiriere nr. 314/11.07.2024 pentru aleea de acces existentă, în suprafață de 7 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/inchirierea 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 extindere 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 propunerea de extindere a spațiului comercial existent în suprafață de 12 mp, cu o suprafață suplimentară de 7 mp față de situația existentă, rezultând o suprafață totală de 19mp, pentru imobilul situat pe bd. Regele Mihai I, bloc14, ap.25, în favoarea d-lui Parnău Radu și a d-nei Parnău Ilona.
- Art. 2 Se aprobă suplimentarea suprafeței din contractul de superficie nr.314/11.07.2024 de la 12mp la 19mp, teren înscris în CF 122955 și identificat cu nr. cadastral 122955, în favoarea d-lui Parnău Radu și a d-nei Parnău Ilona.
- Art. 3 Redevența pentru suprafața ocupată se va stabili potrivit HCL nr. 26/2018, iar Direcția Patrimoniu prin Serviciul Monitorizare Contracte, va întocmi contractul de superficie (sau act adițional la contractual de superficie nr.314/11.07.2024), la nivelul tarifelor din anul 2025, ținând seama de prevederile prezentei hotărâri.
- Art. 4 (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 superficie (sau actul adițional la contractual de superficie nr. 314/11.07.2024)
- Art. 5 (2)Nerespectarea termenului astfel stabilit atrage încetarea aplicabilității prezentei hotărâri, fără nici o altă formalitate.
- Art. 6 Taxele ocazionate de înscrierea în Cartea Funciară a Contractului de concesiune și a construcției vor fi suportate de către solicitant.
- Art.7 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.8 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





## 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

AD SAPC 39/2025

Nr. 59029/17.01.2025

### RAPORT

Privind aprobarea extinderii spațiului comercial existent și suplimentarea suprafeței din contractul de superficie nr.314/11.07.2024 de la 12mp la 19mp, teren înscris în CF 122955 și identificat cu nr. cadastral 122955, pentru imobilul situat pe bd. Regele Mihai I, bloc14, ap.25, în favoarea d-lui Parnău Radu și a d-nei Parnău Ilona

#### Din documentația prezentată rezultă:

- proveniență: Parnău Radu,
- Amplasament: Baia Mare, bd. Regele Mihai I, bloc 14, ap.25
- Folosința conform CF: spațiu comercial
- Destinația propusă: spațiu comercial
- Titlu asupra imobilului ( extras CF 101271-C1-U11 Baia Mare, CF 122972),
- Avizul Primarului fundamentat pe raportul Comisiei de Dezvoltare Urbană
- Hotărârea nr. 314/2017 privind însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare
- HCL de aprobare PUD nr.413/2021
- HCL 314/2024 pentru constituirea unui drept de superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 12mp situat pe b-dul Regele Mihai I, nr.14/25, ocupat de accesul amenajat la spațiul comercial, în favoarea proprietarilor construcției edificate
- Contractul de superficie nr. 314/11.07.2024 autentificat notarial cu nr.2050/27.08.2024, pentru terenul ocupat de extinderea existentă în suprafață de 12mp
- Contractul de închiriere nr. 314/11.07.2024 pentru aleea de acces existentă, în suprafață de 7 mp

#### Din verificarea în teren din data de 30.12.2024 se constată următoarele:

- Pe teren s-a propus realizarea unei extinderi la spațiul comercial existent, situat la parterul imobilului, nr.14, proprietate a d-lui Parnău Radu și d-na Parnău Ilona.
- Extinderea se va executa la fațada Sud a blocului de locuințe P+4E, cu acces direct de pe aleea de acces existentă, închiriată cu contract nr.314/11.07.2024, soluția propusă având avizul favorabil al Primarului, fundamentat pe raportul Comisiei de Dezvoltare Urbană;
- Deschiderea de acces și schimbarea de destinație din apartament în spațiu comercial a fost autorizată cu AC nr. 491/1999.
- A fost încheiat contractul de concesiune nr.557/28.01.2004 pentru suprafața de teren identificată prin CF6 și nr. topo 1766/8/1, în suprafață de 19mp, aferent accesului din exterior la spațiul comercial, pe o durată de 20ani.



- Prin HCL nr. 314/2017 s-a aprobat însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 19 mp și 7 mp, aferent extinderii spațiului comercial și aleii de acces, situate în Baia Mare, b-dul Regele Mihai I, nr. 14.

Conform Planului de amplasament și delimitare vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, parcela cu nr. cadastral 122955 este înscrisă în CF 122955, cu o suprafață de 19 mp, teren necesar pentru realizarea extinderii, iar parcela cu nr. cadastral 122972 este înscrisă în CF 122972, cu o suprafață de 7 mp, teren amenajat ca alee de acces.

- Prin HCL 413/2021 s-a aprobat Planul Urbanistic de Detaliu generat de imobilul situat în Baia Mare, b-dul Regele Mihai I, nr.14, inițiator SC Enati Prod Com SRL.
- Prin HCL 314/2024 s-a aprobat constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 12mp situat pe b-dul Regele Mihai I, nr.14/25, ocupat de accesul amenajat la spațiul comercial, în favoarea proprietarilor construcției edificate. Astfel se încheie contractul de suprafață nr. 314/11.07.2024 autentificat notarial cu nr.2050/27.08.2024. De asemenea se încheie și contractul de închiriere nr. 314/11.07.2024 pentru terenul- alee de acces, în suprafață de 7 mp
- Solicitarea se încadrează în prevederile HCL 392/2017 privind "Schimbarea destinației apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație situate în clădirile-bloc de locuințe colective, extinderea acestora și concesionarea/inchirierea terenului aferent, precum și stabilirea regimului juridic a terenurilor cuprinse între clădirile-bloc de locuințe și circulațiile pietonale", Anexa nr. 1, alin. (1) , privind condiția ca la construcțiile colective de locuințe în care este situat apartamentul/spațiul a cărui extindere și schimbare de destinație se solicită, să existe extinderi sau accese aprobate anterior prezentei ;
- 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 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, balcoane și pentru alte construcții de același tip.

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 extinderii spațiului comercial existent și suplimentarea suprafeței din contractul de suprafață nr.314/11.07.2024 de la 12mp la 19mp, teren înscris în CF 122955 și identificat cu nr. cadastral 122955, pentru imobilul situat pe bd. Regele Mihai I, bloc14, ap.25, în favoarea d-lui Parnău Radu și a d-nei Parnău Ilona

Drd.Urb.Arh. Morth Izabella Mihaela  
Arhitect Șef





AD SAPL 39/2025

Nr. 59029/ 17.01.2025

## REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea extinderii spațiului comercial existent și suplimentarea suprafeței din contractul de superficie nr.314/11.07.2024 de la 12mp la 19mp, teren înscris în CF 122955 și identificat cu nr. cadastral 122955, pentru imobilul situat pe bd. Regele Mihai I, bloc14, ap.25, în favoarea d-lui Parnău Radu și a d-nei Parnău Ilona

### În temeiul prevederilor:

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

Justificarea necesității aprobării proiectului de hotărâre:

Spațiul pentru care se solicită extinderea, este situat în Baia Mare, bd. Regele Mihai I, bloc 14, ap.25, parter, înscris în CF nr.101271-C1-U11 Baia Mare, nr. cadastral 101271-C1-U11, este un apartament care a fost modificat în spațiu comercial, deschiderea de acces fiind executată în baza autorizației de construire nr. 491/1999.

În iulie 2024 s-a aprobat prin HCL nr. 314/2024 constituirea unui drept de superficie asupra terenului în suprafață de 12 mp ocupat de accesul din exterior la spațiul comercial existent, întrucât contractul de concesiune nr.557/2004 asupra terenului (în suprafața de 19 mp: acces, podest și trepte -12mp și aleea de acces -7mp) preluat odată cu cumpărarea spațiului comercial, a expirat la data de 28.01.2024. Astfel a fost încheiat contractul de superficie autentificat notarial cu nr.2050/27.08.2024, pentru cota de 12/19 mp, teren identificat cu nr. cadastral 122955 și înscris în CF 122955.

Accesul la spațiul comercial se face pe o alee existentă, identificată cu nr. cadastral 122972 și care este obiectul Contractului de închiriere nr. 314/11.07.2024 încheiat între Municipiul Baia Mare, pe de o parte, respectiv Parnău Radu și Parnău Ilona pe de altă parte, durata contractului de închiriere fiind de 5 ani de la data încheierii contractului.

Pentru imobilul situat în Baia Mare, bd. Regele Mihai I, bloc 14 a fost aprobat prin Hotărârea nr.413/2021, Planul Urbanistic de Detaliu pentru „Extindere spațiu comercial”, inițiator SC Enati Prod Com SRL.

Se propune modificarea extinderii spațiului comercial, conform PUD aprobat, astfel că extinderea va ocupa 19 mp, accesul se va realiza direct din alee, fără podest și trepte de acces, acestea fiind prevăzute în interiorul extinderii propuse. Aleea de acces nu se modifică.

Terenul ocupat de extinderea propusă este identificat în CF 122955, nr. cadastral 122955, în suprafața de 19 mp, din care cota de 12/19 mp face deja obiectul contractului de superficie nr.314/11.07.2024.

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 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 din cadrul Consiliului Local Baia Mare
- Avizul secretarului Municipiului Baia Mare

Propun aprobarea **proiectului de hotărâre** privind aprobarea extinderii spațiului comercial existent și suplimentarea suprafeței din contractul de suprafață nr.314/11.07.2024 de la 12mp la 19mp, teren înscris în CF 122955 și identificat cu nr. cadastral 122955, pentru imobilul situat pe bd. Regele Mihai I, bloc14, ap.25, în favoarea d-lui Parnău Radu și a d-nei Parnău Ilona.

Primar al Municipiului Baia Mare  
Ioan Doru Dăncuș