

Nr 100/11.03.2026

RAPORT DE EVALUARE

TEREN

Situat in intravilanul municipiului Baia Mare,

In suprafata de 43 mp, str M Eminescu nr 1A, CF 109102 Baia Mare,

nr cadastral 109102 aferent spatiului comercial 13,

proprietatea lui MUNICIPIUL BAIAMARE

BENEFICIAR: MUNICIPIUL BAIAMARE

MARTIE 2026

SINTEZA

OBIECTUL EVALUĂRII: TEREN SITUAT IN INTRAVILANUL
MUNICIPIULUI BAIA MARE, CF 109102
BAIA MARE, nr cadastral 109102 aferent
spatiilor comerciale nr 13

PROPRIETAR MUNICIPIUL BAIA MARE

BENEFICIAR MUNICIPIUL BAIA MARE

DATA EVALUĂRII: 11.03.2026

EVALUATOR: EC. MARE-ROSCA MARCEL-ANDREI

DREPTUL DE EVALUAT: DREPTUL DE PROPRIETATE

TEREN: S= 43 mp inscris in CF 109102 BAIA MARE, nr
cadastral 109102 aferent spatiului comerciale nr 13

VALOREA:

791,33 lei/mp (155,30 euro/mp)

34.027 lei (6.678 euro)



C U P R I N S

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 PRORIIETATII IMOBILIARE
	5.1 Inspectia pe teren
	5.2 Descrierea amplasamentului
CAP 6	CEA MAI BUNA UTILIZARE
CAP 7	EVALUAREA
	7.1 Raportare la grila notarială aferentă anului 2026
	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 STANDARDDELOR 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 inteles 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:

791,33 lei/mp (155,30 euro/mp)

34.027 lei (6.678 euro)

Valoarea pentru proprietățile imobiliare mai sus menționate s-a stabilit la un curs valutar stabilit de B.N.R la data evaluării din 11.03.2026 : 5,0955 lei = 1 euro

Evaluator :

Ec. MARE-ROSCA MARCEL-ANDREI

Baia Mare
11.03.2026



CAP 3. GENERALITATI

3.1 OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluării îl reprezintă proprietatea imobiliară, teren intravilan, situată în municipiul BAIA MARE, str M Eminescu nr 1A, lângă Pta Izvoare.

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 părțile 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 11.03.2026.

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 următoarele *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 stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietatii;
- ⇒ se presupune ca proprietatea este în deplina concordanta cu toate reglementarile locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordantele 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 tertie persoane;
- ⇒ Suprafetele luate in calcul au fost cele luate din planurile de situatie puse la dispozitie de catre beneficiar. Daca o masuratoare ulterioara contrazice 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 difuzată 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 aplică proprietății considerată în întregime și orice diviziune în clemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare, în afara cazurilor când divizarea a fost evidențiată în raport;
- ♦ previziunile sau estimările de exploatare conținute 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 proprietății și a pieței. Analiza cererii

Proprietatea de tip teren intravilan este situată în localitatea BAIĂ MARE, str M Eminescu nr 1A, lângă Piața Izvoare.

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 făcut pe baza documentatiei cadastrale.

5.2.- Descrierea amplasamentului

Suprafata totala a terenului este de 588 mp, iar terenul este inregistrat CF 109102 Baia Mare nr cadastral 109102. Raportul de evaluare se face pentru cei 43 mp aflati in proprietatea MUNICIPIULUI BAIA MARE aferenti spatiului comercial nr 13.

Conform CU nr 1559/28.10.2025 destinatia zonei stabilita prin PUG este : CP4: Subzona centrala situata in interiorul zonei de protectie de 100 m de la monumente protejate.

Accesul la teren se face din str M Eminescu. 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. Conditiiile 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 2026

Conform indexului de strazi Baia Mare (anexa 2), str M Eminescu (nr postale 1-61) este in zona 2 . Acestei pozitionari ii corespunde in grila notarilor zona 2 Semicentrala-Cartiere.

Valoarea obtinuta conform acestei metode este de $43 \text{ mp} \times 440 \text{ lei/mp} = 18.920 \text{ lei}$

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 diferente.

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 (791,33 lei/mp)**.

Valoarea terenului este $43 \text{ mp} \times 155,30 \text{ euro/mp (791,33 lei/mp)} = 6.678 \text{ euro (34.027 lei)}$ (anexa 1)

CAP VIII. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII

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

♦ grila notarilor

440,00 lei/mp (86,35 euro/mp)

18.920 lei (3.713 euro)

♦ metoda comparatiei vinzarilor

791,33 lei/mp (155,30 euro/mp)

34.027 lei (6.678 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 aratând 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 :

791,33 lei/mp (155,30 euro/mp)

34.027 lei (6.678 euro)

EVALUATOR:

Ec. MARE-ROSCA MARCEL-ANDREI

Baia Mare,
11.03.2026



ANEXA 1

Denumire	Teren inscris in CF 109102 nr cadastral 109102 in S=43 mp	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta/vanzare (euro)		240.000	100.285	299.400
Suprafata (mp)	43	1.600	647	2.994
Pret unitar (euro/mp)		150,00	155,00	100,00
Data vanzarii		Oferta May-25	Oferta May-25	Oferta 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	str M Eminescu nr 1A	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)		791,33		
Valoarea propusa (euro)		6.678		
Valoarea propusa (lei)		34.027		



storia



Imobiliare PrimaCasa >

< Înapoi

Distribuie



Toate imaginile (6)

Zona TBC teren intravilan 16 ari , pe deal

240 000 € 150 €/m²

Strada Sanatatii, Sasar, Bala Mare, Maramures

Teren de vânzare

Suprafață utilă:

1600 m²

Tip teren:

intravilan

Localizare:

urbana

Dimensiuni:

fără informații

100 m², teren de vanzare - Maramures (Judet), Strada Sanatatii - ...

<https://www.storia.ro/oferta/zona-tbc-teren-intravilan-16-ari-pe-...>

Gard:

fără informații

Tip acces:

asfaltat

Împrejurimi:

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), cu dezechidere mare de aprox. 26 m, acces la 2 drumuri.

Mai mult 

 Raportează

ID: 9484838

☒ 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

storia



< Înapoi

Distribuie

Probabil cel mai verde loc din oraș



Toate imaginile (7)

TEREN DE VANZARE-In cel mai verde loc din Bala Mare

100 000 € 155 €/m²

Progresu1, Bala 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

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

Descriere

CARACTERISTICI TEREN:

- Amplasare: Str. Villor, 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 in scris 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.
- Utilitatile 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



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

300 000 € 100 €/m²

📍 Orasul Vechi, Bala Mare, Maramures

Teren de vânzare

Suprafață utilă:

2994 m²

Tip teren:

Intravilan

Localizare:

fără informații

Dimensiuni:

fără informații

194 m², teren de vanzare - Maramures (judet), Bala Mare - 88513...

<https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-zona-industriala-su...>

Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	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 Dumbraveli.

Lățime front 28 ml.

Toate utilitățile în proximitate.

Destinație teren: industrial, comercial, servicii.

Preț de vânzare 100 euro/mpi

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.

Mal 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

03/06/2025, 20:39

[illegible]

NR. CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARĂ	DENUMIRE VECHIE / DELIMITARE
187	str.	Jókai Mór	3	Construcții
188	str.	Jupiter	3	
189	str.	Lăcătuș	1	
190	str.	Lăcrămioarelor	3	
191	str.	Lăcuți	Firiza	
192	str.	Lălele	3	
193	str.	Lămâie	3	
194	str.	Lăpușului	3	
195	str.	Lăzuri	3	
196	str.	Lebedei	2	
197	str.	Lendvai Márton	1	30 Decembrie
198	p-ța	Libertății	1	
199	str.	Liliacului	3	
200	str.	Limpedea	Fernezi	
201	str.	Lobodei	Firiza	
202	str.	Luceafărului	2	
203	str.	Luminiișului	3	
204	str.	Luncii	Fernezi	
205	str.	Luptei	2	
206	str.	Lupului	3	
207	str.	Măcegușului	3	
208	str.	Macului	3	
209	str.	Magnoliei	2	
210	str.	Măgura	3	
211	str.	Mălinului	3	
212	str.	Mărăgești	3	
213	alee	Mărăștii	3	
214	str.	Mărgaretei	3	
215	str.	Mărgeanului	3	
216	str.	Marinarilor	2	
217	str.	Măruții	3	
218	str.	Matel Basarab	3	
219	str.	Molodiei	3	
220	str.	Mesteacănului	3	
221	str.	Metărușiei	3	
222	str.	Mierlei	3	
223	str.	Mihai Eminescu - de la str. Târgului spre ieșire	3	nr. poștale de la 63 - , respectiv de la 58 -
224	str.	Mihai Eminescu - între str. Izvoare și str. Târgului	2	nr. poștale de la 1 - 61, respectiv de la 2 - 56
225	str.	Mihai Viteazul	1	
226	str.	Mihail Sadoveanu	2	
227	str.	Mimozei	3	
228	p-ța	Minerilor	2	
229	str.	Minerilor	2	
230	str.	Minerva	1	
231	str.	Miorișei	2	
232	str.	Miron Costin	3	
233	str.	Mogoșoaia	3	
234	str.	Moldovei	1	
235	str.	Monetăriei	1	
236	str.	Morii	1	
237	str.	Moșilor	3	
238	str.	Motorului	3	
239	str.	Muguriilor	Firiza	
240	str.	Muncii	2	
241	str.	Munteniei	1	
242	str.	Muscăteșilor	3	
243	str.	Narciselor	3	
244	alee	Neptun	3	
245	str.	Nicolae Bălcescu	2	
246	alee	Nicolae Grigorescu	2	
247	str.	Nicolae Iorga	2	V. I. Lenin
248	str.	Nicolae Titulescu	1	
249	str.	Nicolăiești	3	
250	str.	Nisipariilor	3	
251	alee	Nouă	2	
252	str.	Nucului	3	
253	str.	Nufărului	1	
254	str.	Oașului	3	
255	str.	Oborului	3	
256	str.	Oituz	1	
257	str.	Otarilor	2	
258	str.	Oțeniei	1	
259	alee	Oțeniei	1	
260	str.	Oțului	3	
261	str.	Orhideei	3	
262	str.	Oțelariilor	3	
263	p-ța	Păcii	1	
264	str.	Pădureților	3	
265	str.	Pădurilor	Fernezi	
266	str.	Părlinșului	3	
267	str.	Pandurilor	Firiza	
268	str.	Panseluței	3	
269	str.	Păpădiei	3	
270	str.	Pârâului	3	
271	str.	Paris	2	
272	str.	Păstrăvului	Fernezi	
273	str.	Pășunii	3	
274	str.	Păunului	3	
275	str.	Petofi Sandor - de la aleea N. Grigorescu spre ieșire	3	nr. poștale de la 15 - , respectiv de la 16 -
276	str.	Petofi Sandor - până la aleea N. Grigorescu	2	nr. poștale de la 1 - 13, respectiv de la 2 - 14
277	str.	Petre Dulfu	2	Secerei
278	str.	Petru Maior	1	F. Engels
279	str.	Petru Rareș	3	
280	str.	Pictoriilor	2	
281	str.	Pietrariilor	3	
282	str.	Pietrosului	1	
283	str.	Pintea Viteazului	1	

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 109102 Baia Mare

Nr. cerere	16216
Ziua	10
Luna	03
Anul	2025

Cod verificare
100187193667



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Maramures, UAT Baia Mare, Loc. Baia Mare, Str MIHAI EMINESCU, Nr. 1A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	109102	588	Construcția C1 înscrisă în CF 109102-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2597 / 25/01/2012		
Act Administrativ nr. Hotărâre de Consiliu Local Nr 181, din 23/06/2011 emis de Consiliul Local Municipal Baia Mare (Documentația cadastrală nr 2597 din 25.01.2012 vizată de O.C.P.I. Maramures);		
B4	Se notează repositionarea imobilului de sub A.1 conform planului de amplasament și delimitare atasat	A1
8795 / 27/02/2014		
Act Notarial nr. Act autentic de apartamentare și partaj imobiliar aut.nr.841, din 19/02/2014 emis de N.P. Rakoczi Ferencz Robert;		
B6	Se notează faptul că în urma apartamentării imobilului, cota de teren aferentă spațiului comercial 1 înscris în CFE 109102-C1-U1 este de 26/588, cota de teren aferentă spațiului comercial 2 înscris în CFE 109102-C1-U2 este de 15/588, cota de teren aferentă spațiului comercial 3 înscris în CFE 109102-C1-U3 este de 15/588, cota de teren aferentă spațiului comercial 4 înscris în CFE 109102-C1-U4 este de 15/588, cota de teren aferentă spațiului comercial 5 înscris în CFE 109102-C1-U5 este de 15/588, cota de teren aferentă spațiului comercial 6 înscris în CFE 109102-C1-U6 este de 15/588, cota de teren aferentă spațiului comercial 7 înscris în CFE 109102-C1-U7 este de 15/588, cota de teren aferentă spațiului comercial 8 înscris în CFE 109102-C1-U8 este de 15/588, cota de teren aferentă spațiului comercial 9 înscris în CFE 109102-C1-U9 este de 15/588, cota de teren aferentă spațiului comercial 10 înscris în CFE 109102-C1-U10 este de 15/588, cota de teren aferentă spațiului comercial 11 înscris în CFE 109102-C1-U11 este de 15/588, cota de teren aferentă spațiului comercial 12 înscris în CFE 109102-C1-U12 este de 20/588, cota de teren aferentă spațiului comercial 13 înscris în CFE 109102-C1-U13 este de 34/588, cota de teren aferentă spațiului comercial 14 înscris în CFE 109102-C1-U14 este de 56/588, cota de teren aferentă spațiului comercial 15 înscris în CFE 109102-C1-U15 este de 27/588, cota de teren aferentă spațiului comercial 16 înscris în CFE 109102-C1-U16 este de 52/588, cota de teren aferentă spațiului comercial 17 înscris în CFE 109102-C1-U17 este de 27/588, cota de teren aferentă spațiului comercial 18 înscris în CFE 109102-C1-U18 este de 27/588, cota de teren aferentă spațiului comercial 19 înscris în CFE 109102-C1-U19 este de 37/588, cota de teren aferentă spațiului comercial 20 înscris în CFE 109102-C1-U20 este de 13/588, cota de teren aferentă hol de distribuție înscris în CFE 109102-C1-U21 este de 96/588 și cota de teren aferentă grup social înscris în CFE 109102-C1-U22 este de 23/588.	A1
21058 / 28/04/2015		
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 140, din 27/03/2015 emis de Consiliul Local al municipiului Baia Mare;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept aplicare art. 36 alin. 1 din legea nr. 18/1991, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL BAI A MARE, domeniul privat	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
---	-----------

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
8795 / 27/02/2014		
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr.12/9A, din 01/04/2013 emis de Municipiul Baia Mare;		
C86	Intabulare, drept de CONCESIUNE pana la data de .02.06.2033, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/196 1) S.C. ESANTION PROD PREST S.R.L., CIF:7686322 OBSERVATII: - teren in indiviziune in cota de 15/588 parte aferent spatiu comercial 109102-C1 -U5	A1
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr.12/9SC, din 01/04/2013 emis de Municipiul Baia Mare;		
C87	Intabulare, drept de CONCESIUNE pana la data de .02.06.2033, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/588 1) S.C. ESANTION PROD PREST S.R.L., CIF:7686322 OBSERVATII: - teren in indiviziune in cota de 5/132/588 parte aferent spatiu comercial 109102-C1 -U20, hol de distributie 109102-C1 -U21, grup social 109102-C1 -U22,	A1
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr.12/3A, din 01/04/2013 emis de Municipiul Baia Mare;		
C88	Intabulare, drept de CONCESIUNE pana la data de .02.06.2033, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/196 1) S.C. MISIKE S.R.L., CIF:13672801 OBSERVATII: - teren in indiviziune in cota de 15/588 parte aferent spatiu comercial 109102-C1 -U7	A1
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr.12/3B, din 01/04/2013 emis de Municipiul Baia Mare;		
C89	Intabulare, drept de CONCESIUNE pana la data de .02.06.2033, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/196 1) S.C. MISIKE S.R.L., CIF:13672801 OBSERVATII: - teren in indiviziune in cota de 15/588 parte aferent spatiu comercial 109102-C1 -U8	A1
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr.12/3SC, din 01/04/2013 emis de Municipiul Baia Mare;		
C90	Intabulare, drept de CONCESIUNE pana la data de .02.06.2033, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/196 1) S.C. MISIKE S.R.L., CIF:13672801 OBSERVATII: - teren in indiviziune in cota de 9/132/588 parte aferent spatiu comercial 109102-C1 -U20, hol de distributie 109102-C1 -U21, grup social 109102-C1 -U22	A1
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr.12/2A, din 01/04/2013 emis de Municipiul Baia Mare;		
C91	Intabulare, drept de CONCESIUNE pana la data de .02.06.2033, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/196 1) S.C. ENATI PROD COM SRL, CIF:10307798 OBSERVATII: - teren in indiviziune in cota de 15/588 parte aferent spatiu comercial 109102-C1 -U10	A1
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr.12/2B, din 01/04/2013 emis de Municipiul Baia Mare;		
C92	Intabulare, drept de CONCESIUNE pana la data de .02.06.2033, dobandit prin Conventie, cota actuala 2/21 1) S.C. ENATI PROD COM SRL, CIF:10307798 OBSERVATII: - teren in indiviziune in cota de 56/588 parte aferent spatiu comercial 109102-C1 -U14	A1
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr.12/2SC, din 01/04/2013 emis de Municipiul Baia Mare;		
C93	Intabulare, drept de CONCESIUNE pana la data de .02.06.2033, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/147 1) S.C. ENATI PROD COM SRL, CIF:10307798 OBSERVATII: - teren in indiviziune in cota de 20/132/588 parte aferent spatiu comercial 109102-C1 -U20, hol de distributie 109102-C1 -U21, grup social 109102-C1 -U22	A1
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr.12/5A, din 01/04/2013 emis de Municipiul Baia Mare;		
C94	Intabulare, drept de CONCESIUNE pana la data de .02.06.2033, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/196 1) S.C. ZAH TRANS COM S.R.L., CIF:9208057 OBSERVATII: - teren in indiviziune in cota de 15/588 parte aferent spatiu comercial 109102-C1 -U2	A1
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr.12/5B, din 01/04/2013 emis de Municipiul Baia Mare;		
C95	Intabulare, drept de CONCESIUNE pana la data de .02.06.2033, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/196 1) S.C. ZAH TRANS COM S.R.L., CIF:9208057 OBSERVATII: teren in indiviziune in cota de 15/588 parte aferent spatiu comercial 109102-C1 -U9	A1
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr.12/5C, din 01/04/2013 emis de Municipiul Baia Mare;		
C96	Intabulare, drept de CONCESIUNE pana la data de .02.06.2033, dobandit prin Conventie, cota actuala 9/196 1) S.C. ZAH TRANS COM S.R.L., CIF:9208057	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
OBSERVATII: teren in indiviziune in cota de 27/588 parte aferent spatiu comercial 109102-C1 -U18		
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr.12/5D, din 01/04/2013 emis de Municipiul Baia Mare;		
C97	Intabulare, drept de CONCESIUNE pana la data de .02.06.2033, dobandit prin Conventie, cota actuala 37/588	A1
	1) S.C. ZAH TRANS COM S.R.L., CIF:9208057	
OBSERVATII: teren in indiviziune in cota de 27/588 parte aferent spatiu comercial 109102-C1 -U19		
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr.12/5SC, din 01/04/2013 emis de Municipiul Baia Mare;		
C98	Intabulare, drept de CONCESIUNE pana la data de .02.06.2033, dobandit prin Conventie, cota actuala 13/294	A1
	1) S.C. ZAH TRANS COM S.R.L., CIF:9208057	
OBSERVATII: - teren in indiviziune in cota de 26/132/588 parte aferent spatiu comercial 109102-C1 -U20, hol de distributie 109102-C1 -U21, grup social 109102-C1 -U22		
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr.12/8A, din 01/04/2013 emis de Municipiul Baia Mare;		
C99	Intabulare, drept de CONCESIUNE pana la data de .02.06.2033, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/196	A1
	1) S.C. PIATETA S.R.L., CIF:2947273	
OBSERVATII: teren in indiviziune in cota de 15/588 parte aferent spatiu comercial 109102-C1 -U3		
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr.12/8SC, din 01/04/2013 emis de Municipiul Baia Mare;		
C100	Intabulare, drept de CONCESIUNE pana la data de .02.06.2033, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/588	A1
	1) S.C. PIATETA S.R.L., CIF:2947273	
OBSERVATII: - teren in indiviziune in cota de 5/132/588 parte aferent spatiu comercial 109102-C1 -U20, hol de distributie 109102-C1 -U21, grup social 109102-C1 -U22		
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr.12/7A, din 01/04/2013 emis de Municipiul Baia Mare;		
C103	Intabulare, drept de CONCESIUNE pana la data de .02.06.2033, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/196	A1
	1) SC GHIRETA SRL, CIF:5656554	
OBSERVATII: teren in indiviziune in cota de 15/588 parte aferent spatiu comercial 109102-C1 -U6		
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr.12/7SC, din 01/04/2013 emis de Municipiul Baia Mare;		
C104	Intabulare, drept de CONCESIUNE pana la data de .02.06.2033, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/588	A1
	1) SC GHIRETA SRL, CIF:5656554	
OBSERVATII: - teren in indiviziune in cota de 5/132/588 parte aferent spatiu comercial 109102-C1 -U20, hol de distributie 109102-C1 -U21, grup social 109102-C1 -U22		
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr.12/11A, din 01/04/2013 emis de Municipiul Baia Mare;		
C105	Intabulare, drept de CONCESIUNE pana la data de .02.06.2033, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/196	A1
	1) SC CRINFLOAR SRL, CIF:18137834	
OBSERVATII: teren in indiviziune in cota de 15/588 parte aferent spatiu comercial 109102-C1 -U11		
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr.12/11SC, din 01/04/2013 emis de Municipiul Baia Mare;		
C106	Intabulare, drept de CONCESIUNE pana la data de .02.06.2033, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/588	A1
	1) SC CRINFLOAR SRL, CIF:18137834	
OBSERVATII: - teren in indiviziune in cota de 5/132/588 parte aferent spatiu comercial 109102-C1 -U20, hol de distributie 109102-C1 -U21, grup social 109102-C1 -U22		
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr.12/10A, din 01/04/2013 emis de Municipiul Baia Mare;		
C107	Intabulare, drept de CONCESIUNE pana la data de .02.06.2033, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/147	A1
	1) BOT A. GHEORGHE INTREPRINDERE FAMILIALA, CIF:10911840	
OBSERVATII: teren in indiviziune in cota de 20/588 parte aferent spatiu comercial 109102-C1 -U12		
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr.12/10SC, din 01/04/2013 emis de Municipiul Baia Mare;		
C108	Intabulare, drept de CONCESIUNE pana la data de .02.06.2033, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/98	A1
	1) BOT A. GHEORGHE INTREPRINDERE FAMILIALA, CIF:10911840	
OBSERVATII: - teren in indiviziune in cota de 6/132/588 parte aferent spatiu comercial 109102-C1 -U20, hol de distributie 109102-C1 -U21, grup social 109102-C1 -U22		
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr.12/1B, din 11/09/2013 emis de Municipiul Baia Mare;		
C110	Intabulare, drept de CONCESIUNE pana la data de .02.06.2033, dobandit prin Conventie, cota actuala 13/147	A1
	1) BAZNA VIORICA	
OBSERVATII: teren in indiviziune in cota de 52/588 parte aferent spatiu comercial 109102-C1 -U16		
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr.12/15C, din 11/09/2013 emis de Municipiul Baia Mare;		
C111	Intabulare, drept de CONCESIUNE pana la data de .02.06.2033, dobandit prin Conventie, cota actuala 14/588	A1 / C.127

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
1) BAZNA VIORICA OBSERVATII: - teren în indiviziune în cota de 14/132/588 parte aferent spațiu comercial 109102-C1 -U20, hol de distribuție 109102-C1 -U21, grup social 109102-C1 -U22		
Act Administrativ nr. Certificat de concesiune nr.12/6A, din 01/04/2013 emis de Municipiul Baia Mare;		
C112	Intabulare, drept de CONCESIUNE pana la data de .02.06.2033, dobandit prin Conventie, cota actuala 9/196 1) SC BAREM COM SRL, CIF:9890123 OBSERVATII: teren în indiviziune în cota de 27/588 parte aferent spațiu comercial 109102-C1 -U15	A1
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr.12/6SC, din 01/04/2013 emis de Municipiul Baia Mare;		
C113	Intabulare, drept de CONCESIUNE pana la data de .02.06.2033, dobandit prin Conventie, cota actuala 2/147 1) SC BAREM COM SRL, CIF:9890123 OBSERVATII: - teren în indiviziune în cota de 8/132/588 parte aferent spațiu comercial 109102-C1 -U20, hol de distribuție 109102-C1 -U21, grup social 109102-C1 -U22	A1
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr.12/4A, din 01/04/2013 emis de Municipiul Baia Mare;		
C114	Intabulare, drept de CONCESIUNE pana la data de .02.06.2033, dobandit prin Conventie, cota actuala 9/196 1) SC RUJALINA SRL, CIF:7173955 OBSERVATII: teren în indiviziune în cota de 27/588 parte aferent spațiu comercial 109102-C1 -U17	A1
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr.12/45C, din 01/04/2013 emis de Municipiul Baia Mare;		
C115	Intabulare, drept de CONCESIUNE pana la data de .02.06.2033, dobandit prin Conventie, cota actuala 2/147 1) SC RUJALINA SRL, CIF:7173955 OBSERVATII: - teren în indiviziune în cota de 8/132/588 parte aferent spațiu comercial 109102-C1 -U20, hol de distribuție 109102-C1 -U21, grup social 109102-C1 -U22	A1
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr.12/13SC, din 01/04/2013 emis de Municipiul Baia Mare;		
C118	Intabulare, drept de CONCESIUNE pana la data de .02.06.2033, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/84 1) S.C. V. VARGA S.R.L., CIF:5655923 OBSERVATII: - teren în indiviziune în cota de 7/132/588 parte aferent spațiu comercial 109102-C1 -U20, hol de distribuție 109102-C1 -U21, grup social 109102-C1 -U22	A1
57665 / 08/10/2018		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 3040, din 03/10/2018 emis de NP Cardos Steluta Elena;		
C120	Intabulare, drept de CONCESIUNE pana la data de 02.06.2033, în baza Contractului de concesiune nr. 12/12A din 01.04.2013, emis de Municipiul Baia Mare, sub rangul încheierii nr. 8795/27.02.2014 1) HOTEA ELENA OBSERVATII: asupra cotei de 1/2 parte 15/588 parte teren, aferentă spațiului comercial înscris în cfe 109102-C1-U4 UAT BAIJA MARE	A1 / C.129
57666 / 08/10/2018		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 3040, din 03/10/2018 emis de NP Cardos Steluta Elena;		
C121	Intabulare, drept de CONCESIUNE pana la data de .02.06.2033, în baza Contractului de concesiune nr.12/12SC din 01.04.2013, emis de Municipiul Baia Mare, sub rangul încheierii nr. 8795/27.02.2014, cota actuala 1/1176 1) HOTEA ELENA OBSERVATII: cota de 1/26 din 13/588 parte teren, aferentă spațiului comercial 20 din cf 109102-C1-U20 UAT BAIJA MARE	A1 / C.133
57667 / 08/10/2018		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 3040, din 03/10/2018 emis de NP Cardos Steluta Elena;		
C122	Intabulare, drept de CONCESIUNE pana la data de .02.06.2033, în baza Contractului de concesiune nr.12/12SC din 01.04.2013, emis de Municipiul Baia Mare, sub rangul încheierii nr. 8795/27.02.2014, cota actuala 3/1176 1) HOTEA ELENA OBSERVATII: asupra cotei de 3/192 din 96/588 parte teren, aferentă hol de distribuție din cf 109102-C1 -U21 UAT BAIJA MARE	A1 / C.137
57668 / 08/10/2018		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 3040, din 03/10/2018 emis de NP Cardos Steluta Elena;		
C124	Intabulare, drept de CONCESIUNE pana la data de .02.06.2033, în baza Contractului de concesiune nr.12/12SC din 01.04.2013, emis de Municipiul Baia Mare, sub rangul încheierii nr. 8795/27.02.2014, cota actuala 1/1176 1) HOTEA ELENA OBSERVATII: asupra cotei de 1/46 din 23/588 parte teren, aferentă grupului social din cf 109102-C1 -U22 UAT	A1 / C.141

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
BAIA MARE		
79605 / 09/12/2021		
Act Notarial nr. Contract de vanzare cumparare aut. nr. 1092, din 02/12/2021 emis de NP Hausi Irina Sabina;		
Act Notarial nr. Încheiere de completare nr. 4, din 08/03/2022 emis de NP Hausi Irina Sabina;		
C125	Intabulare, drept de CONCESIUNE până la data de .02.06.2033, în condițiile contractului de concesiune nr.12/13A din 01.04.2013, emis de Municipiul Baia Mare, cota actuala 26/588	A1
1) MĂGUREAN DARIA-IONELA		
OBSERVATII: teren in indiviziune in cota de 26/588 parte aferent spatiu comercial 109102-C1-U1		
57887 / 18/09/2023		
Act Notarial nr. Contract de vanzare cumparare aut.nr.3327, din 18/09/2023 emis de NP Muresan Georgeta Marcela;		
C126	Intabulare, drept de CONCESIUNE până la data de .02.06.2033 in baza Contractului de concesiune nr.12/1A, din 11/09/2013 emis de Municipiul Baia Mare; dobandit prin Conventie, cota actuala 34/588	A1
1) TANCĂU MIRCEA, si sotia		
2) TANCĂU LOREDANA-MONICA		
OBSERVATII: teren in indiviziune in cota de 34/588 parte aferent spatiu comercial 109102-C1 -U13		
6174 / 02/02/2024		
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr. 12/15C2, din 27/10/2023 emis de Municipiul Baia Mare;		
C127	Intabulare, drept de CONCESIUNE până la data de 02.06.2033, dobandit prin Conventie, cota actuala 9/588	A1
1) TANCĂU MIRCEA		
2) TANCĂU LOREDANA-MONICA		
OBSERVATII: cota de 9/132/588 parte teren		
6185 / 02/02/2024		
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr. 12/15C1, din 27/10/2023 emis de Primaria Municipiului Baia Mare;		
C128	Se actualizeaza suprafata pentru care este inscrista concesiunea sub C 111 ca fiind 14/588 mp.	A1
OBSERVATII: cota de 14/132/588 parte teren		
18671 / 25/03/2024		
Act Notarial nr. Certificat de mostenitor suplimentar nr. 39 emis in dosar succesoral 42/2024, din 22/03/2024 emis de NP Rakoczi Ferencz Robert;		
C129	Intabulare, drept de CONCESIUNE până la data de 02.06.2033, în baza Contractului de concesiune nr. 12/12A din 01.04.2013, emis de Municipiul Baia Mare, sub rangul încheierii nr. 8795/27.02.2014, cota actuala 30/9408	A1
1) HOTEA ELENA		
OBSERVATII: asupra cotei de 2/16 parte 15/588 parte teren, aferentă spațiului comercial înscris în cfe 109102-C1-U4 UAT BAIA MARE		
Act Notarial nr. Partaj succesoral aut. nr. 878, din 22/03/2024 emis de NP Rakoczi Ferencz Robert;		
C132	Intabulare, drept de CONCESIUNE până la data de 02.06.2033, în baza Contractului de concesiune nr. 12/12A din 01.04.2013, emis de Municipiul Baia Mare, sub rangul încheierii nr. 8795/27.02.2014, cota actuala 90/9408	A1
1) HOTEA ELENA		
OBSERVATII: asupra cotei de 6/16 parte 15/588 parte teren, aferentă spațiului comercial înscris în cfe 109102-C1-U4 UAT BAIA MARE		
18672 / 25/03/2024		
Act Notarial nr. Certificat de mostenitor nr. 39 emis in dosar 42/2024, din 22/03/2024 emis de NP Rakoczi Ferencz Robert;		
C133	Intabulare, drept de CONCESIUNE până la data de 02.06.2033, în baza Contractului de concesiune nr.12/12SC din 01.04.2013, emis de Municipiul Baia Mare, sub rangul încheierii nr. 8795/27.02.2014, cota actuala 2/9408	A1
1) HOTEA ELENA		
OBSERVATII: cota de 2/208 din 13/588 parte teren, aferentă spațiului comercial 20 din cf 109102-C1-U20 UAT BAIA MARE		
Act Notarial nr. Partaj succesoral aut. nr. 878, din 22/03/2024 emis de NP Rakoczi Ferencz Robert;		
C136	Intabulare, drept de CONCESIUNE până la data de 02.06.2033, în baza Contractului de concesiune nr.12/12SC din 01.04.2013, emis de Municipiul Baia Mare, sub rangul încheierii nr. 8795/27.02.2014, cota actuala 6/9408	A1
1) HOTEA ELENA		

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
OBSERVATII: cota de 6/208 din 13/588 parte teren, aferentă spațiului comercial 20 din cf 109102-C1-U20 UAT BAIA MARE		
18673 / 25/03/2024		
Act Notarial nr. Certificat de mostenitor nr. 39 dosar succesoral 42/2024, din 22/03/2024 emis de NP Rakoczi Ferencz Robert;		
C137	Intabulare, drept de CONCESIUNEpana la data de .02.06.2033, în baza Contractului de concesiune nr.12/12SC din 01.04.2013, emis de Municipiul Baia Mare, cota actuala 6/9408	A1
	1) HOTEA ELENA	
OBSERVATII: asupra cotei de 6/1536 din 96/588 parte teren, aferentă hol de distributie din cf 109102-C1 -U21 UAT BAIA MARE		
Act Notarial nr. Partaj succesoral aut. nr. 878, din 22/03/2024 emis de NP Rakoczi Ferencz Robert;		
C140	Intabulare, drept de CONCESIUNEpana la data de .02.06.2033, în baza Contractului de concesiune nr.12/12SC din 01.04.2013, emis de Municipiul Baia Mare, cota actuala 18/9408	A1
	1) HOTEA ELENA	
OBSERVATII: asupra cotei de 18/1536 din 96/588 parte teren, aferentă hol de distributie din cf 109102-C1 -U21 UAT BAIA MARE		
18674 / 25/03/2024		
Act Notarial nr. Certificat de mostenitor suplimentar nr. 39 emis în dosar succesoral nr. 42/2024, din 22/03/2024 emis de NP Rakoczi Ferencz Robert;		
C141	Intabulare, drept de FOLOSINTApana la data de .02.06.2033, în baza Contractului de concesiune nr.12/12SC din 01.04.2013, emis de Municipiul Baia Mare, cota actuala 2/9408	A1
	1) HOTEA ELENA	
OBSERVATII: asupra cotei de 2/368 din 23/588 parte teren, aferentă grupului social din cf 109102-C1-U22 UAT BAIA MARE		
Act Notarial nr. Partaj succesoral aut. nr. 878, din 22/03/2024 emis de NP Rakoczi Ferencz Robert;		
C144	Intabulare, drept de CONCESIUNEpana la data de 02.06.2033, în baza Contractului de concesiune nr.12/12SC din 01.04.2013, emis de Municipiul Baia Mare, cota actuala 6/9408	A1
	1) HOTEA ELENA	
OBSERVATII: asupra cotei de 6/368 din 23/588 parte teren, aferentă grupului social din cf 109102-C1-U22 UAT BAIA MARE		



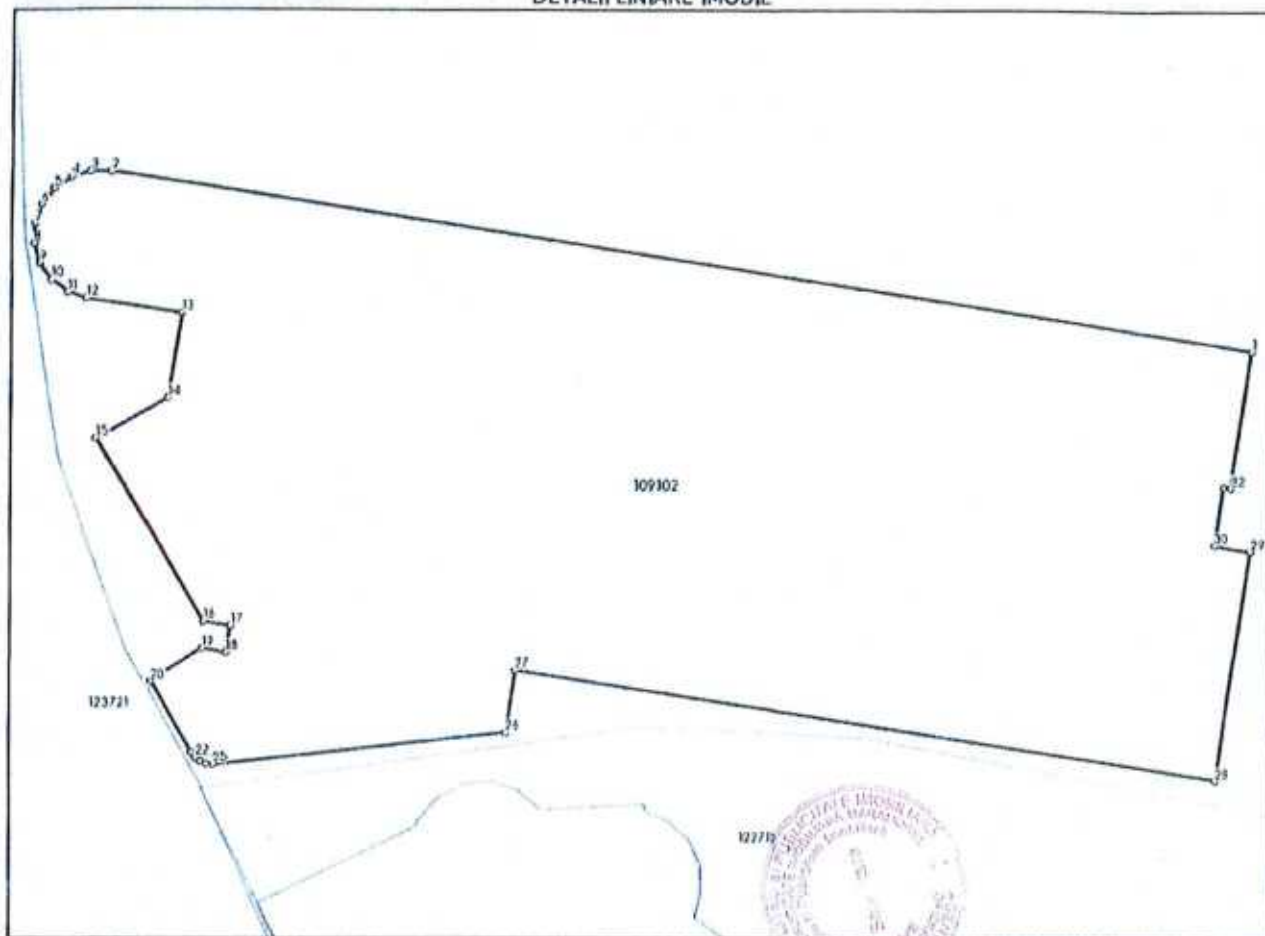
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
109102	588	

* 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
--------	---------------------	-------------	----------------	-------	---------	----------	------------------------

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	588	-	-	-	Consiliul Local Municipal Baia Mare cota actuala 149/588 Statul Roman - în administrarea Consiliului Local Municipal Baia Mare cota actuala 439/588 teren concesionat la: S.C. Esantion Prod Prest S.R.L. cota actuala 5/147 mp S.C. Misike S.R.L. cota actuala 10/147 mp S.C. Enati Prod Com S.R.L. cota actuala 29/196 mp S.C. Zah Trans Com S.R.L. cota actuala 73/588 mp S.C. Piateta S.R.L. cota actuala 5/147 mp S.C. Pro Diamant H.P. S.R.L. cota actuala 5/147 mp S.C. Ghireta S.R.L. cota actuala 5/147 mp S.C. Crinilor S.R.L. cota actuala 11/294 mp A.F. Bot A. Gheorghe cota actuala 29/588 mp S.C. Bazna S.R.L. cota actuala 53/294 mp S.C. Barem com S.R.L. cota actuala 17/294 mp S.C. Rujalina Vanca S.R.L. cota actuala 8/147 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	39.309	2	3	0.67
3	4	0.669	4	5	0.67
5	6	0.67	6	7	0.67
7	8	0.669	8	9	0.67
9	10	0.67	10	11	0.67
11	12	0.67	12	13	3.161
13	14	2.861	14	15	2.716
15	16	7.086	16	17	0.94
17	18	0.89	18	19	0.84
19	20	2.042	20	21	2.732
21	22	0.218	22	23	0.224
23	24	0.216	24	25	0.227
25	26	10.016	26	27	2.099
27	28	24.217	28	29	7.74
29	30	1.25	30	31	1.98
31	32	0.25	32	1	4.611

** 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.ancpl.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,

10/03/2025, 13:40



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 381 din 24.03.2025

**În Scopul: OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ
VÂNZARE - CUMPĂRARE TEREN CONCESIONAT AFERENT SPAȚIU COMERCIAL NR. 13**

Ca urmare a cererii adresate de **TANCĂU LOREDANA-MONICA**, cu domiciliul în județul **MARAMUREȘ orașul TĂUȚII MĂGHERĂUȘ** cod poștal 69 nr. 38K bl. sc. et. ap. telefon/fax 0741080242 e-mail, înregistrat la nr. 15397 din 14.03.2025,

Pentru imobilul teren și construcții situat în: județul **MARAMUREȘ municipiul BAIA MARE** cod poștal **STRADA MIHAI EMINESCU nr. 1A** bl. sc. et. ap.

Cartea funciara Baia Mare numar 109102, 109102-C1-U13, numar cadastral 109102, 109102-C1-U13, sau identificat prin **PLAN DE SITUAȚIE**;

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobil teren aferent boxei nr. 13 din spațiul comercial, este proprietatea **MUNICIPIULUI BAIA MARE**, domeniu privat. Se intabulează un drept de concesiune în baza contractului nr. 12/1A din 11.09.2013 teren în indiviziune în cotă de 34/588 parte, aferent spațiu comercial 109102-C1-U13 și un drept de concesiune în baza contractului nr. 12/ISC2 din 27.10.2023 teren în indiviziune în cotă de 9/132/588 parte, aferent spațiu comercial 109102-C1-U20, hol de distribuție 109102-C1-U21, grup social 109102-C1-U22, până la data de 02.06.2033 în favoarea **TANCĂU MIRCEA** și **TANCĂU LOREDANA-MONICA**.

Construcție, hală comercială cu 22 unități individuale: 20 spații comerciale, hol de distribuție și grup social. Spațiu com 13, drept de proprietate **TANCĂU MIRCEA** și **TANCĂU LOREDANA-MONICA**, cota actuală 1/1, bun comun.

• Vânzarea - cumpărarea terenului concesionat va fi posibilă doar în baza unei Hotărâri de Consiliu 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, 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 PUG - U.T.R. CP4 - Subzona centrală situată în interiorul distanței de protecție de 100 metri de la monumente sau ansambluri protejate;

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

FOLOSINȚA ACTUALĂ conform C.F.: spațiu comercial nr. 13;

DESTINAȚIA SOLICITATĂ: vânzare - cumpărare teren concesionat aferent spațiu comercial nr. 13;

UTILIZĂRI ADMISE:

- locuințe;

- funcțiuni publice: echipamente publice – administrație, justiție, cultură, învățământ, sănătate (policlinică, dispensar, cabinet medical), servicii profesionale – personale, tehnice, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță;

- servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată

pentru public și din punct de vedere turistic;

- activități productive manufacturiere de lux, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic;

- pentru orice schimbare de destinație din zona protejată a clădirilor care sunt monumente de arhitectură sau sunt propuse a fi declarate monumente de arhitectură se vor respecta prevederile legii;

- se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și, în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor;

- activitățile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare pe baza P.U.Z.;

- în cazul conversiei și extinderii funcțiilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al

reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;

- în cazul executării unor lucrări de construcție noi sau a înlocuirii unor existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcină arheologică; Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației;
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiunile admise precizate, cu condiția menținerii pe ansamblu a unei ponderi a locuinței de minim 30% din aria construită desfășurată;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică – de exemplu, de reabilitare a unei insule;
- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni:

(1) - funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale;

(2) - funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricăror surse potențiale de incomodare sau poluare;

UTILIZĂRI INTERZISE:

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- comerț și depozitare en-gros;
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
- depozitare de deșeuri, platforme de pre colectare, depozite de materiale re folosibile;
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante (mai mult de 100 persoane);
- nu se admit construcții noi cu funcțiunea de spital
- construcții provizorii de orice natură;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supratere;ne;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

3. REGIMUL TEHNIC:

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 concesiunării 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 conform P.U.G. - UTR CP4 prevede următoarele:

POT maxim = 40%; CUT maxim = 0.80 pentru clădirile situate pe aliniament; CUT maxim = 0.60 pentru clădirile retrase de la aliniament;

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

Dimensiunea minimă a parcelei construibile este de 350m² cu un front minim la stradă de 15,0 metri în cazul fronturilor continue și 18,0 metri în cazul fronturilor discontinue; adâncimea lotului trebuie să fie cel puțin egală cu dimensiunea frontului la stradă; se admite re lotizarea cu condiția menținerii prin amenajările a amprentelor pe teren ale parcelarului anterior;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

Se menține neschimbată situația dominantă existentă pe fiecare stradă, de dispunere pe aliniament sau de retragere față de aliniament la o distanță de cel puțin 4.0 metri; în cazul situației incerte se va favoriza regimul de retragere a clădirilor față de aliniament cu minim 4.0 metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

În cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de max. 20m de la aliniament;

În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 metri;

În cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea de calcanul clădirii situate pe limita de proprietate și retragerea față de cealaltă limită de proprietate cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0m;

În cazul regimului de construire izolat distanța față de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0 metri;

În toate cazurile clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

Pentru parcelele cu fronturi continue se impune ca dimensionarea curților să țină seama de următoarele:

- curțile vor avea o supraf. de min. 18% pentru constr. cu maxim P+1 niveluri, dar nu mai puțin de 30mp și o lățime min. de 4,0m;

- curțile vor avea o suprafață de minim 22% pentru construcțiile cu P+2,3 niveluri dar nu mai puțin de 30m2, și cu o lățime de minim 6,0 metri;

- pavajul curții va fi cu cel puțin 0,10m deasupra cotei trotuarului;

- se admite reducerea suprafețelor curților la 2/3 din suprafața reglementată în cazul parcelelor de colț cu suprafața maximă de 600 metri având un unghi de cel mult 100 grade precum și pentru parcelele cu adâncimi sub 12 metri; în toate aceste cazuri se vor respecta dimensiunile minime specificate anterior;

Clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

În cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de min. 3,0m care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

În cazul conversiei unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcțiuni, accesul publicului în clădire nu se va face prin intrări noi deschise pe fațadă cu modificarea, deci, a arhitecturii acesteia, ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces și cu menținerea porților caracteristice; în cazul în care curtea nu este accesibilă publicului, se va prevedea un grilaj de separare la limita spre curte a gangului care va lăsa vizibil aspectul curții interioare;

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Staționarea vehiculelor se admite în cazul clădirilor care nu sunt monumente de arhitectură numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente cu condiția asigurării tranziției la zona CP 1 fără apariția unor calcane; în toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de 100 metri; în vecinătatea imediată a monumentelor de arhitectură este obligatorie alinierea cornișelor.

În zona cu regim închis, cu excepția monumentelor de arhitectură, înălțimea acoperișului deasupra cornișei principale sau a streșinii nu va depăși gabaritul determinat de un cerc cu raza de 5,0 metri și cu centrul situat în planul orizontal al cornișei principale.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al fațadelor unor completări sau extinderi, necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii;

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create de o distanță mai mică de 100 metri de monumentele de arhitectură existente și propuse și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj; în aceste unități de referință arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara Rezervației de arhitectură și la cea a zonei centrale;

- reliefurile fațadelor va ține seama la nivelul parterului de interdicția de dispunere a treptelor, băncilor sau altor elemente cu următoarele excepții:

- (1) față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de peste 3,0 metri, se admit rezalitări de maxim 0,30 metri (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere etc.);

- (2) față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de 1,5 - 3,0 metri, se admit rezalitări de maxim 0,16 metri (ancadramente, socluri, burlane, pilaștri etc.);

- (3) față de planul fațadei situat pe aliniament în cazul trotuarelor sub 1,5 metri nu se admit nici un fel de rezalitări;

- la nivelul etajelor reliefurile fațadelor nu va depăși 0,30 metri;

- balcoanele deschise sau închise (bovindouri), realizate din fier forjat, zidărie, piatră sau beton armat vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1,0 metru, vor fi retrase de la limita clădirilor adiacente cu minim 2,0 metri și vor avea partea inferioară a consolelor la o distanță de minim 3,0 metri peste cota trotuarului; bovindourile nu vor avea lățimea mai mare de 2,5 metri;

- vor fi prevăzute elemente de marcare a cornișei și de delimitare între parter și primul nivel;

- soclurile vor avea înălțimea de minim 0,30 metri;

- firmele și reclamele vor face obiectul unei avizări speciale privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;

- se interzice orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și desfigurează astfel arhitectura clădirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter și primul nivel;

- se admit firme dispuse perpendicular pe planul fațadelor numai în cazul străzilor înguste de 4,0 - 6,0 metri;

- în cazul locuințelor care se mențin la parterul clădirilor situate pe aliniament se interzice înlocuirea ferestrelor tradiționale din două cadatură de forma unui dreptunghi vortical cu ferestre în trei cadatură care nu asigură o suficientă intimitate a spațiului interior și degradează aspectul arhitectural al clădirilor; ferestrele încăperilor de la parter vor avea deschiderea înspre interiorul clădirii iar grilajele de protecție împotriva intruziunilor nu vor depăși linia de aliniament;

- în cazul conversiei parterului clădirilor în spații comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al ferestrelor;
- se interzice finisarea diferită a parterului comercial al clădirilor cu două sau mai multe niveluri;
- se interzice utilizarea pereților cortină;
- învelitorile vor fi realizate din țiglă sau înlocuitori ceramici sau alte pietre artificiale de culoare roșie și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucarnele vor respecta configurația tradițională;
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;
- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;
- arhitectura clădirilor izolate va ține seama de caracterul general al zonei și de aspectul vecinătăților imediate;
- se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice;
- Se vor respecta prevederile Regulamentului Local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare, aprobat prin H.C.L. nr. 374/2015.
- Elementele privind volumetria și/sau aspectul arhitectural al clădirilor se vor subordona cerințelor zonei și vor ține seama de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, afișaj publicitate, iar soluția propusă va fi avizată de Comisia de arhitectură și estetică urbană, constituită în baza HCL nr. 171/2015.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate; Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare; Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau numai locatarilor dacă acestea vor fi vizibile din circulațiile publice în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni; Se va limita în curți ponderea suprafeței mineralizate prin plantații, jardiniere sau / și înverzirea fațadelor și balcoanelor; Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp;

ÎMPREJMUIRI:

Se admite realizarea unor împrejurări din gard viu sau similare cu cele din restul zonei centrale.

- Se vor respecta prevederile art. 560 și 561 din Codul Civil cu privire la obligația de grănițuire și dreptul de îngrădire; Împrejmuirea se va proiecta și executa exclusiv pe proprietatea solicitantului astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarilor vecini.
- În situația amplasării împrejurării pe limita de separație dintre 2 proprietăți cu afectarea proprietăților învecinate, se va obține acordul vecinilor exprimat în formă autentică, conform art. 2.5.6 din anexa 1 la Legea nr. 50/1991 și art.27, alin1, lit a), alin2, din Normele Metodologice de aplicare a Legii 50/1991;

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:

VÂNZARE - CUMPĂRARE TEREN CONCESIONAT AFERENT SPAȚIU COMERCIAL NR. 13

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. BAIĂ 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 certificat 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 demurării 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) **doyada 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 CF actualizat; P.A.D. Plan de amplasament și delimitare vizat de O.C.P.J. - 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

L.S.

Achitat taxa de 12,00 lei, a fost achitată conform chitanței nr. 106318 0452963 din 14.03.2025 valoare 12,00
Achitat taxa de urgență 0,00 lei, a fost achitată conform chitanței nr. din
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

Întocmit,
Seling Silvia

Seling

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/prin poștă .

Întocmit,
.....

MIHAI EMINESCU

1-201 →



