

RAPORT DE EVALUARE

TEREN

Situat in intravilanul municipiului Baia Mare,

In suprafata de 137 mp, bdul Republicii nr 30 si 30C,

CF 113723 Baia Mare, nr cadastral 113723 si

CF 113724 Baia Mare, nr cadastral 113724

proprietatea lui MUNICIPIUL BAIA MARE

BENEFICIAR: MUNICIPIUL BAIA MARE

MARTIE 2026

SINTEZA

OBIECTUL EVALUARII: TEREN SITUAT IN INTRAVILANUL
MUNICIPIULUI BAIA MARE, CF 113723
BAIA MARE, nr cadastral 113723 si
CF 113724 Baia Mare, nr cadastral 113724

PROPRIETAR MUNICIPIUL BAIA MARE

BENEFICIAR MUNICIPIUL BAIA MARE

DATA EVALUARII: 16.03.2026

EVALUATOR: EC. MARE-ROSCA MARCEL-ANDREI

DREPTUL DE EVALUAT: DREPTUL DE PROPRIETATE

TEREN: S= 137 mp inscris in CF 113723 BAIA MARE,
nr cadastral 113723 - 39 mp si CF 113724 Baia
Mare, nr cadastral 113724 - 101 mp

VALOREA:

870,17 lei/mp (170,80 euro/mp)

119.213 lei (23.400 euro)



CUPRINS

CAP 1	INFORMATII GENERALE
	1.1 Informatii despre evaluator
	1.2 Declaratia evaluatorului
	1.3 Principiile evaluarii si cerintele standardelor de evaluare care au stat la baza elaborarii raportului
CAP 2	CONCLUZII
CAP 3	DATE GENERALE
	3.1 Identificarea proprietatii
	3.2 Identificarea dreptului de proprietate
	3.3 Titlul valorii estimate
	3.4 Beneficiarul lucrarii
	3.5 Scopul lucrarii
	3.6 Pozitia evaluatorului
	3.7 Clauza de ne publicare
	3.8 Sursele de informatii
	3.9 Conditii și circumstante limitative
CAP 4	ANALIZA PRELIMINARA A PIETII IMOBILIARE
	4.1 Identificarea pietii și a proprietatii. Analiza Cererii
	4.2 Analiza ofertei competitive
	4.3 Analiza echilibrului
CAP 5	ANALIZA PROPRIETATII 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 comparatii
	Tabel grila notarilor si index strazi Baia Mare
	Documente evaluare
	Poze

CAP 1 INFORMATII GENERALE

1.1 INFORMATII DESPRE EVALUATOR

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

1.2. DECLARAȚIA EVALUATORULUI

Evaluatorul semnează raportul și își asumă responsabilitatea pentru cele scrise în prezentul raport și certifică, în cunoștința de cauză următoarele :

- analizele , opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analize nepartinătoare
- nu are nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu are nici un interes personal și nici nu este partinitor față de vreuna din părțile implicate
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior
- acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime/maxime solicitare venită din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut
- în deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor Internaționale de Evaluare
- certifică faptul că a efectuat personal inspecția proprietății imobiliare sau întreprinderii care face obiectul raportului

1.3. PRINCIPIILE EVALUARII ȘI CERINȚELE STANDARDELOR DE EVALUARE, CARE AU STAT LA BAZA ELABORAREA RAPORTULUI DE EVALUARE

Cerințele evaluării și practica raportării au la bază principiile transparenței, consistenței și coerentei, noțiuni ce sunt definite în standardele internaționale de evaluare

La elaborarea raportului de evaluare s-a avut în vedere respectarea principiilor arătate mai sus, după cum urmează

- ❖ să se conformeze standardelor profesionale de evaluare naționale, europene sau internaționale
- ❖ să prezinte elementele solicitate pentru demonstrarea competenței evaluatorului
- ❖ să se bazeze pe definiția valorii utilizate în cuprinsul raportului, în conformitate cu standardele naționale, europene sau internaționale
- ❖ să îndeplinească toate cerințele legale, regulamentare, etice și contractuale legate de lucrare
- ❖ să prezinte clientului orice deficiențe cunoscute care ar avea efect asupra valorii
- ❖ să declare ipotezele și condițiile limitative pe care se bazează la evaluare
- ❖ să identifice bazele de evaluare considerate și să acorde atenție și altor tipuri de valoare aplicate, pentru ca acestea să nu fie înțelese și aplicate cu rol de valoare de piață

- ❖ sa prezinte in scris si sa permita utilizatorului sa urmareasca si sa inteleaga fundamentarea, judecata si concluziile evaluarii

CAP 2 CONCLUZII

În urma aplicarii metodelor de evaluare, valoarea de piata estimata pentru proprietatea evaluata este:

870,17 lei/mp (170,80 euro/mp)

119.213 lei (23.400 euro)

Valoarea pentru proprietatile imobiliare mai sus mentionate s-a stabilit la un curs valutar stabilit de B.N.R la data evaluarii din 16.03.2026 : 5,0947 lei = 1 euro

Evaluator :

Ec. MARE-ROSCA MARCEL-ANDREI

Baia Mare
16.03.2026



CAP 3. GENERALITATI

3.1 OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluarii îl reprezinta proprietatea imobiliara, teren intravilan, situata în municipiul BAIA MARE, bdul Republicii nr 30 si 30C, la intersectia cu str Vlad Tepes.

3.2 SCOPUL EVALUARII, DEFINITII

Scopul evaluarii îl reprezinta determinarea **valorii de piata** a proprietatii amintite în vederea vânzării

Definitia **valorii de piata** pentru atingerea scopului acestui raport de evaluare este definitia conform standardelor internaționale de evaluare- standardul IVS 1 – valoarea de piata- baza de evaluare

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

3.3 BENEFICIAR

Beneficiarul raportului este MUNICIPIUL BAIA MARE.

3.4 DATA EVALUARII

Raportul de evaluare a fost întocmit în data de 16.03.2026.

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 proprietății;
- ⇒ se presupune ca proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ⇒ se presupune ca proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, în afara cazurilor când neconformitatea a fost identificată, descrisă și luată în considerare în raport;
- ⇒ se presupune ca utilizarea terenului și corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o servitute, altce decât cele descrise în raport;
- ⇒ Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse pe care el le considera credibile și nu își asuma nici o responsabilitate în privința completitudinii și corectitudinii datelor furnizate de client și terțe persoane;
- ⇒ Suprafețele luate în calcul au fost cele luate din planurile de situație puse la dispoziție de către beneficiar. Dacă o măsurătoare ulterioară contrazice aceste suprafețe evaluatorul nu își asuma responsabilitatea

Condițiile limitative sunt următoarele:

- posesia acestui raport sau a unei copii a sa nu da dreptul de a-l face public;
- potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scris și în prealabil;

- conținutul 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 elemente 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 proprietatii și a pieței. Analiza cererii

Proprietatea de tip teren intravilan este situată în localitatea BAIA MARE, bdul Republicii nr 30 și 30C, la intersecția cu str V Tepes.

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 ofertă*. Acesta se datorează faptului că în această zonă oferta de terenuri disponibile pentru construcții noi este suficient de mare pentru a acoperi cererea

CAP IV. ANALIZA PROPRIETATII IMOBILIARE

5.1 Inspectia în teren

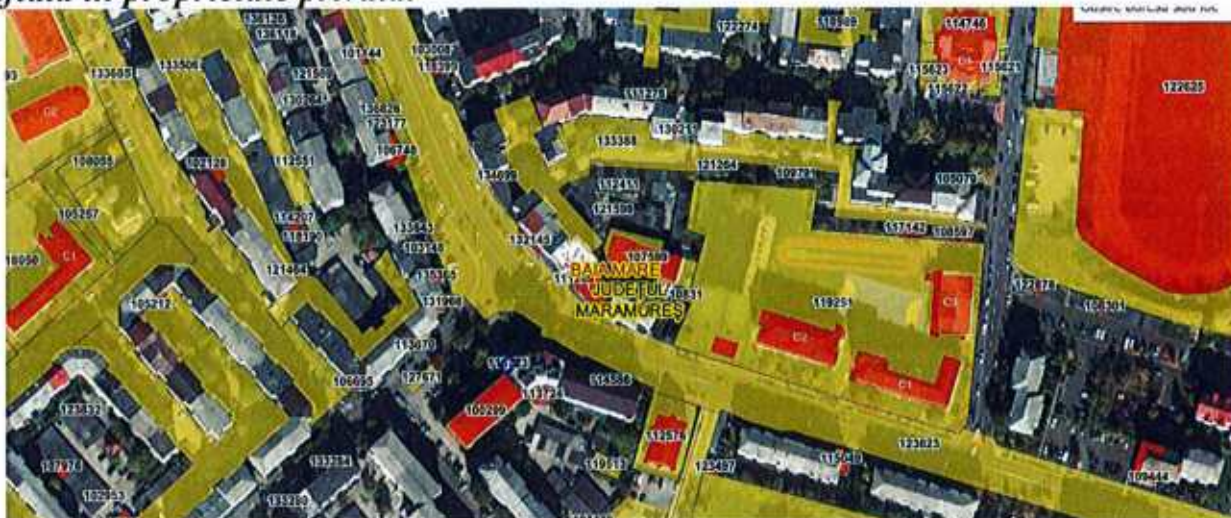
Identificarea terenului s-a facut pe baza documentatiei cadastrale.

5.2.- Descrierea amplasamentului

Terenul este inregistrat CF 113723 Baia Mare nr cadastral 113723 - 36 mp si CF 113724 Baia Mare, nr cadastral 113724- 101 mp. Raportul de evaluare se face pentru cei 137 mp (36 mp+101 mp) aflati in proprietatea MUNICIPIULUI BAIA MARE.

Conform CU nr 1419/02.10.2025 destinatiei zonei stabilita prin PUG este : CV2-L5: Locuinte colective inalte maxim P+6+M situate in ansambluri preponderent rezidentiale.

Accesul la teren se face din str Republicii. 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), bdul Republicii (2-30B) este in zona 1 . Acestei pozitionari ii corespunde in grila notarilor zona 1 Centrala - Semicentrala.

Valoarea obtinuta conform acestei metode este de **101 mp x 550 lei/mp = 75.350 lei**

7.2 Metoda comparatiei vinzarilor

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

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

Comparabile folosite sunt urmatoarele:

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

Corectiile au fost :

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

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

PROPRIETATEA	Pret (euro/mp)	Corecție neta	Corecție bruta
3	117,00	-17,00%	37,00%
1	170,80	-13,87%	33,85%
2	184,10	-18,77%	38,80%

Studiul clasamentului ne arată că prețul unitar al terenului evaluat este cuprins între 117,00 euro/mp și 184,10 euro/mp. Evaluatorul, prin luarea în considerare a faptului că terenul proprietate 1 are corectiile brute cele mai apropiate de zero, va lua in considerare un preț unitar de **170,80 euro/mp (870,17 lei/mp)**.

Valoarea terenului este:
 $137 \text{ mp} \times 170,80 \text{ euro/mp} (870,17 \text{ lei/mp}) = 23.400 \text{ euro} (119.213 \text{ lei}) \text{ (anexa 1)}$

CAP VIII. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII

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

♦ grila notarilor

550,00 lei/mp (107,96 euro/mp)

75.350 lei (14.791 euro)

♦ metoda comparatiei vinzarilor

870,17 lei/mp (170,80 euro/mp)

119.213 lei (23.400 euro)

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

In concluzie propun valoarea obtinuta prin metoda comparatiilor vinzarilor :

870,17 lei/mp (170,80 euro/mp)

119.213 lei (23.400 euro)

EVALUATOR:

Ec. MARE-ROSCA MARCEL-ANDREI

Baia Mare,
16.03.2026



ANEXA 1

Denumire	Teren inscris in CF 113723 nr cadastral 113723 si CF 113724 nr cadastral 113724 in S=137 mp	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta/vanzare (euro)		240.000	100.285	299.400
Suprafata (mp)	137	1.600	647	2.994
Pret unitar (euro/mp)		150,00	155,00	100,00
Data vanzarii		Oferta	Oferta	Oferta
		May-25	May-25	May-25
Corectie pentru conditii vanzare(%)		-10%	-10%	-10%
Corectie pentru conditii vanzare (euro)		-15,00	-15,50	-10,00
Pret corectat (euro/mp)		135,00	139,50	90,00
Folosinta	comerciala	rezidentiala	rezidentiala	comerciala
Corectie folosinta (%)		10,00%	10,00%	0,00%
Corectie folosinta (euro)		13,50	13,95	0,00
Pret corectat (euro/mp)		148,50	153,45	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)		148,50	153,45	90,00
Amplasament	bdul Republicii nr 30 si 30C	str Sanatatii	str Viilor	str Dumbravei
Corectie pentru amplasament (%)		15%	20%	30%
Corectie pentru amplasament (euro)		22,28	30,69	27,00
Pret corectat (euro/mp)		170,80	184,10	117,00
Corectie totala neta (euro)		-20,80	-29,10	-17,00
Corectie totala neta (%)		-13,87%	-18,77%	-17,00%
Corectie totala bruta (euro)		50,78	60,14	37,00
Corectie totala bruta (%)		33,85%	38,80%	37,00%
Valoarea propusa (euro/mp)		170,80		
Valoarea propusa (lei/mp)		870,17		
Valoarea propusa (euro)		23.400		
Valoarea propusa (lei)		119.213		



storia



Imobiliare PrimaCasa >

< Înapoi

Distribuile



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

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), co de deschidere mare de aprox. 26 m), acces la 2 drumuri .

Mai mult

ID: 9484838

Raportează

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

Vreau notificări

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 26.05.2025

Data

Modificare

Preț



vizualizări



salvări

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

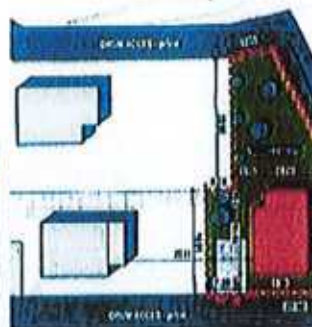
storia



< Înapoi

Distribuile

Probabil cel mai verde loc din oraș



Toate imaginile (7)

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

100 000 € 155 €/m²

Progresul, Baia Mare, Maramures

Teren de vânzare

Suprafață utilă:

647 m²

Tip teren:

fără informații

Localizare:

fără informații

Dimensiuni:

fără informații

Gard:

fără informații

Tip acces:

fără informații

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

Descriere

CARACTERISTICI TEREN:

- Amplasare: Str. Viilor, nr. 16A/2
- Situare urbanistica: Intravilanul municipiului Baia Mare
- Suprafata: 6.47 ari (647 mp)
- Situatie cadastrala: Intabulat cu extras de carte funciara
- Drum de acces privat (de servitute) cu cota de 1/10 (85.5mp), conform extras CF cu o latime de 6.00m.
- Dimensiuni: 27.80 m front stradal pe partea estica cu panorama catre oras, 41.16 m pe latura nordica cu vedere directa catre padure, 7.05 m pe latura vestica si 36 m pe latura sudica.
- Terenul are numar postal Inscris in nomenclatorul stradal al Primariei Baia Mare- nr. 16A/2
- Zona in care se afla terenul are PUZ aprobat de catre Primaria Baia Mare-PUZ nr. 755/2009 aprobat prin HCL NR. 173/2009.
- Regimul economic al zonei: locuinte individuale in regim de construire zolat cu parter (P) sau parter si mansarda (P+M).
- Indici urbanistici: Procent maxim de ocupare a terenului (POT)=20% si coeficient de utilizare maxima a terenului de 0.3 (pentru P+M).

DETALII TEREN:

- Se vinde cu proiect complet de arhitectura, rezistenta, instalatii si cu autorizatie de construire valabila.
- Panorama spectaculoasa asupra orasului (vedere catre Centrul Vechi)
- Pozitionat in imediata vecinatate a padurii, oferind o oaza de libertate, liniste si deplina armonie cu natura.
- Zona beneficoaza de trasee turistice care te invita la drumetii chiar pana pe Vf. Tolva| 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 tehnico, 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, Baia Mare, Maramures

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	2994 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații

2 994 m², teren de vanzare - Maramures (judet), Baia Mare - 88513...

<https://www.storia.ro/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 Dumbravel.

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.

Mai puțin ^

ID: 8851352

 **Raportează**



Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 12.05.2025

[illegible]

NR. CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARĂ	DENUMIRE VECHIE / DELIMITARE
284	str.	Plaiului	3	
285	alee	Plaiului	3	
286	str.	Plevnei	3	
287	str.	Plugarilor	2	
288	str.	Podinei	3	
289	str.	Podul Velor	1	
290	str.	Poiana	3	
291	alee	Porumbelor	1	Aleea Turbinei
292	str.	Postașului	3	
293	str.	Postfunduș	3	
294	str.	Potcoavei	3	
295	str.	Primăverii	3	
296	str.	Privighetorii	3	
297	str.	Progresului	1	
298	str.	Proletarilor	2	
299	str.	Prundului	3	
300	str.	Prunului	3	
301	str.	Rândunicii	1	
302	str.	Rapsodiei	3	
303	str.	Râului	Ferneziu	
304	str.	Răzoarelor	3	
305	str.	Reconstrucției	2	
306	bd.	Republicii - de la bd. Independenței până la str. Vlad Tepeș	1	nr. poștale de la 1 - 31, respectiv de la 2 - 30 B
307	str.	Republicii - de la str. Vlad Tepeș până la str. Vasile Alecsandri	2	nr. poștale de la 33 - 47, respectiv de la 32 - 64
308	str.	Republicii - de la Vasile Alecsandri	3	
309	p-ța	Revoluției	1	P-ța G. G. Dej
310	str.	Rodnei	1	
311	str.	Romană	1	
312	alee	Romană	1	
313	alee	Rotundă	3	
314	str.	Rozelor	2	
315	str.	Runcului	3	
316	str.	Salcâmului	1	
317	str.	Salciei	3	
318	str.	Sănătății	2	
319	str.	Sânzâienelor	3	
320	str.	Săsarului	1	
321	alee	Saturn	3	
322	alee	Scolii	1	
323	str.	Sebeșului	3	
324	alee	Serelor	2	
325	str.	Silviculturii	3	
326	str.	Simion Bărnuțiu	2	nr. poștale de la 1 - 33, respectiv de la 2 - 30
327	str.	Simion Bărnuțiu	3	nr. poștale de la 35 - 59, respectiv de la 32 - 54
328	str.	Soarelui	2	
329	str.	Soimului	3	
330	str.	Someșului	2	
331	str.	Speranței	3	
332	str.	Splaiul Republicii	3	
333	str.	Steampului	2	
334	str.	Ștefan cel Mare	2	
335	str.	Ștefan Luchian	2	
336	alee	Șteiei	3	
337	str.	Ștăbulei	3	Pompiliu Ștefan
338	str.	Strămtorii	Friza	Zona Ocol Silvic Friza
339	str.	Sudului	3	
340	str.	Tâmplarilor	3	
341	str.	Tapinarilor	Friza	
342	str.	Târgului	3	
343	str.	Târnavelor	2	
344	str.	Tăul Roșu	Ferneziu	
345	str.	Tăuri	3	
346	str.	Teatrului	1	
347	str.	Tebea	3	
348	str.	Teiului	2	
349	str.	Theodor Aman	3	
350	str.	Tiblesului	1	
351	str.	Tineretului	1	
352	alee	Toamnei	3	
353	str.	Topazului	3	
354	str.	Traian - de la bd. Republicii până la str. Gării	2	Ion Țugariu - nr. poștale de la 11 - , respectiv de la 18 -
355	bd.	Traian - de la bd. Unirii până la bd. Republicii	1	Ion Țugariu - nr. poștale de la 1 - 9, respectiv de la 2 - 16
356	str.	Traian Demetrescu	3	
357	str.	Traian Vuia	2	
358	str.	Trandafirilor	2	
359	str.	Transilvaniei	1	
360	str.	Trompetei	2	
361	str.	Trunătorilor	3	
362	str.	Tudor Vladimirescu	2	
363	str.	Turbinei	1	
364	str.	Turmului	2	
365	str.	Ulmului	3	
366	bd.	Unirii - de la bd. Independenței până la bd. Republicii	1	nr. poștale de la 1 - 17, respectiv de la 2 - 28
367	bd.	Unirii - de la bd. Republicii până la str. Vasile Alecsandri	2	nr. poștale de la 19 - 21, respectiv de la 30 - 34
368	bd.	Unirii - de la str. Vasile Alecsandri spre ieșire	3	nr. poștale de la 23 - , respectiv de la 36 -
369	str.	Universității - de la str. Izvoare până la str. Luminii	2	nr. poștale de la 1 - 23 A, respectiv de la 2 - 36
370	str.	Universității - de la str. Luminii până la str. Târgului	3	nr. poștale de la 25 - , respectiv de la 38 -
371	alee	Uranus	3	
372	str.	Uzinei	3	
373	str.	Vagonetelor	3	
374	str.	Valea Borcutului	3	nr. poștale de la 1 - 121, respectiv de la 2 - 176
375	str.	Valea Borcutului	Valea Borcutului	nr. poștale de la 123 - , respectiv de la 176 -
376	str.	Valea Cerbului	3	
377	str.	Valea Glodilor	Ferneziu	
378	str.	Valea Neagră	Valea Neagră	
379	str.	Valea Oșenilor	Friza	
380	str.	Valea Roșie - de la str. Giuseppe Garibaldi spre ieșire	3	nr. poștale de la 85 - , respectiv de la 38 -



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 113723 Baia Mare

Nr. cerere	47009
Ziua	19
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190638534



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. topografic: 2737/4275-Baia Mare

Adresa: Jud. Maramures, UAT Baia Mare, Loc. Baia Mare, Bdul REPUBLICII, Nr. 30

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	113723	36	Teren nelmprejmuit, marginit de bloc pe latura sudica.

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	113723-C1	Jud. Maramures, UAT Baia Mare, Loc. Baia Mare, Bdul REPUBLICII, Nr. 30	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 36 mp; extindere cabine medicale Constructie administrativa si sociala, P, construita in anul 2013, supraf. constructie desfasurata = 36 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
31857 / 23/06/2015		
Act Administrativ nr. autorizatia de construire nr. 195, din 24/04/2013 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BAIA MARE (proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 30 din 15-06-2015 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BAIA MARE; certificat de performanta energetica, documentatie cadastrala avizata sub nr. 31857 din 23.06.2015 de OCPI MM);		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) S.C. FARMACIA BALSAM S.R.L.	A1.1
37967 / 14/07/2017		
Act Notarial nr. Contract de garantie imobiliara aut. nr. 5531, din 14/07/2017 emis de NP Muresan Georgeta Marcela;		
B9	se noteaza interdictiile de intrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, demolare, construire, restructurare, amenajare 1) CEC BANK S.A., Sucursala Baia Mare	A1.1
47009 / 19/06/2025		
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 223, din 29/05/2025 emis de Primaria Mun. Baia Mare; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 295, din 30/09/2021 emis de Primaria Mun. Baia Mare; Act Administrativ nr. Documentatie cadastrala nr. 47009, din 19/06/2025 emis de OCPI MARAMURES; Act Administrativ nr. Adresa nr. 32849, din 11/06/2025 emis de Primaria Mun. Baia Mare;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BAIA MARE, domeniul privat	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini		Referinta
2017 / 18/01/2013		
Act Administrativ nr. contract de concesiune nr. 397, din 28/12/2012 emis de Primaria Municipiului Baia Mare;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe durata de 49 ani incepand cu data de 28.12.2012, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) S.C. FARMACIA BALSAM S.R.L., Baia Mare	A1
37967 / 14/07/2017		
Act Notarial nr. Contract de garantie imobiliara aut. nr. 5531, din 14/07/2017 emis de NP Muresan Georgeta		

Document care contine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 1 din 4

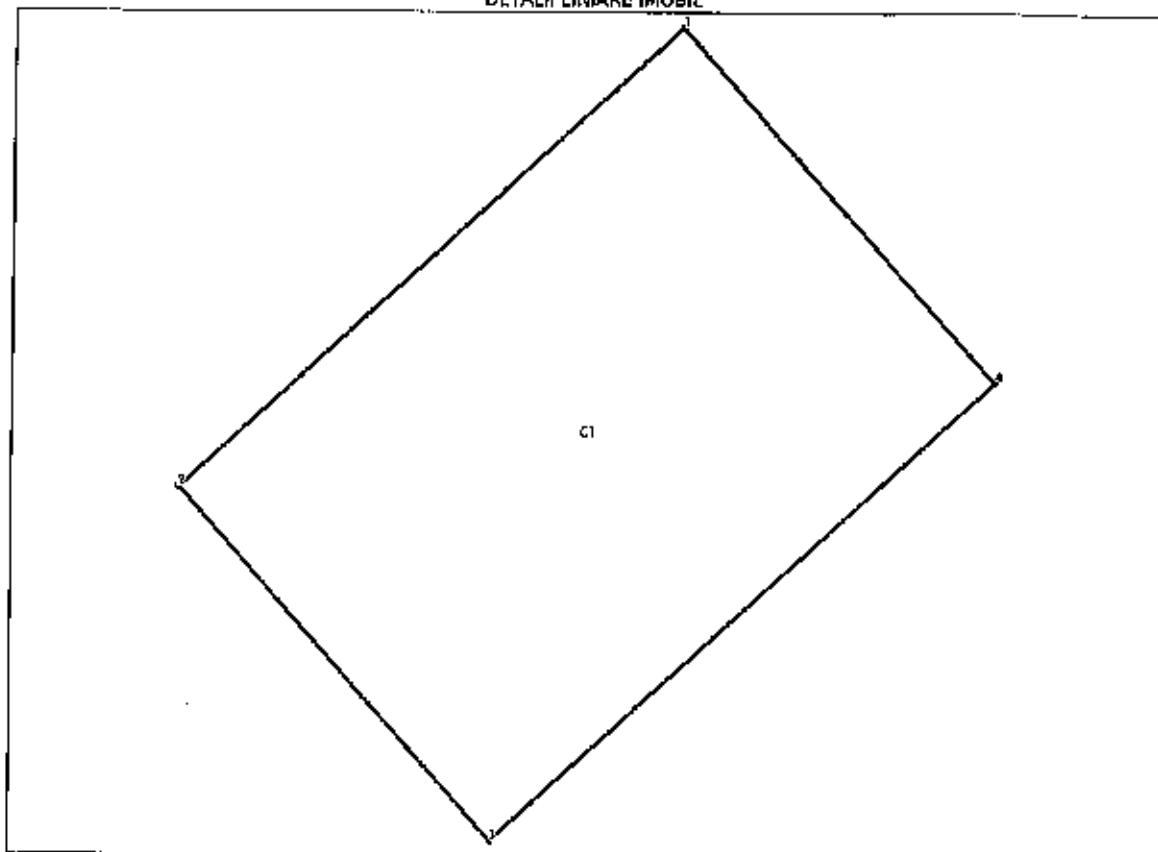
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
Marcela;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1592500 LEI și celelalte obligații de plată aferente creditului	A1.1
	1) CEC BANK S.A., Sucursala Baia Mare	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
113723	36	Teren nelmprejmuit, marginit de bloc pe latura sudică.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra villan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	36	-	-	2737/4275-Bala Mare	Terenul este nelmprejmuit, marginit de o construcție pe latura sudică.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	113723-C1	construcții administrative și social culturale	36	Cu acte	S, construita la sol:36 mp; extindere cabinete medicale Construcție administrativă și socială, P, construita în anul 2013, supraf. construcție desfășurată= 36mp.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.2
2	3	4.999
3	4	7.2

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	1	4.999

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231, 263.

Data soluționării,
26-06-2025

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
MIHAELA VULPESCU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpl.ro>



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 113724 Baia Mare

Nr. cerere	47016
Ziua	19
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190638955



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. topografic: 2737/4277-Baia Mare

Adresa: Jud. Maramures, UAT Baia Mare, Loc. Baia Mare, Bdul REPUBLICII, Nr. 30 C

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	113724	101	Teren neîmprejmuit, marginit de bloc pe latura nordică.

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	113724-C1	Jud. Maramures, UAT Baia Mare, Loc. Baia Mare, Bdul REPUBLICII, Nr. 30 C	Nr. niveluri: 3; S. construita la sol: 101 mp; Construcție administrativă și socială D+P+M, construita în anul 2013, suprafață construcție desfășurată = 303 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
31858 / 23/06/2015		
Act Administrativ nr. Autorizația de construire nr. 195, din 24/04/2013 emis de Primăria municipiului Baia Mare (Proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 30/15-06-2015; Certificat de performanță energetică nr. 427/06.03.2015 emis de Szekely Nicolae; Documentația cadastrală nr. 31858/23.06.2015 vizată de OCPI Maramures);		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept construire, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1 1) SC FARMACIA BALSAM SRL, CIF: 2204201	A1.1
37966 / 14/07/2017		
Act Notarial nr. Contract de garanție imobiliară aut. nr. 5531, din 14/07/2017 emis de NP Muresan Georgeta Marcela;		
B9	se notează interdicțiile de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, demolare, construire, restructurare, amenajare 1) CEC BANK S.A., CIF: 3618970, Sucursala Baia Mare	A1.1
47016 / 19/06/2025		
Act Administrativ nr. HCL nr. 223, din 29/05/2025 emis de Primăria Mun. Baia Mare; Act Administrativ nr. Doc. cad. avizată sub nr. 47016, din 19/06/2025 emis de OCPI Maramures; Act Administrativ nr. Adresa nr. 32849, din 11/06/2025 emis de Primăria Municipiului Baia Mare;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL BAIA MARE, CIF: 3627692, domeniul privat	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
2021 / 18/01/2013		
Act Administrativ nr. contract de concesiune nr. 397, din 28/12/2012 emis de Primăria Baia Mare;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o durată de 49 de ani, începând cu data de 28.12.2012, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) S.C. FARMACIA BALSAM S.R.L., CIF: 2204201	A1
37966 / 14/07/2017		
Act Notarial nr. Contract de garanție imobiliară aut. nr. 5531, din 14/07/2017 emis de NP Muresan Georgeta Marcela;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 1592500 LEI și celelalte	A1.1

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 1 din 4

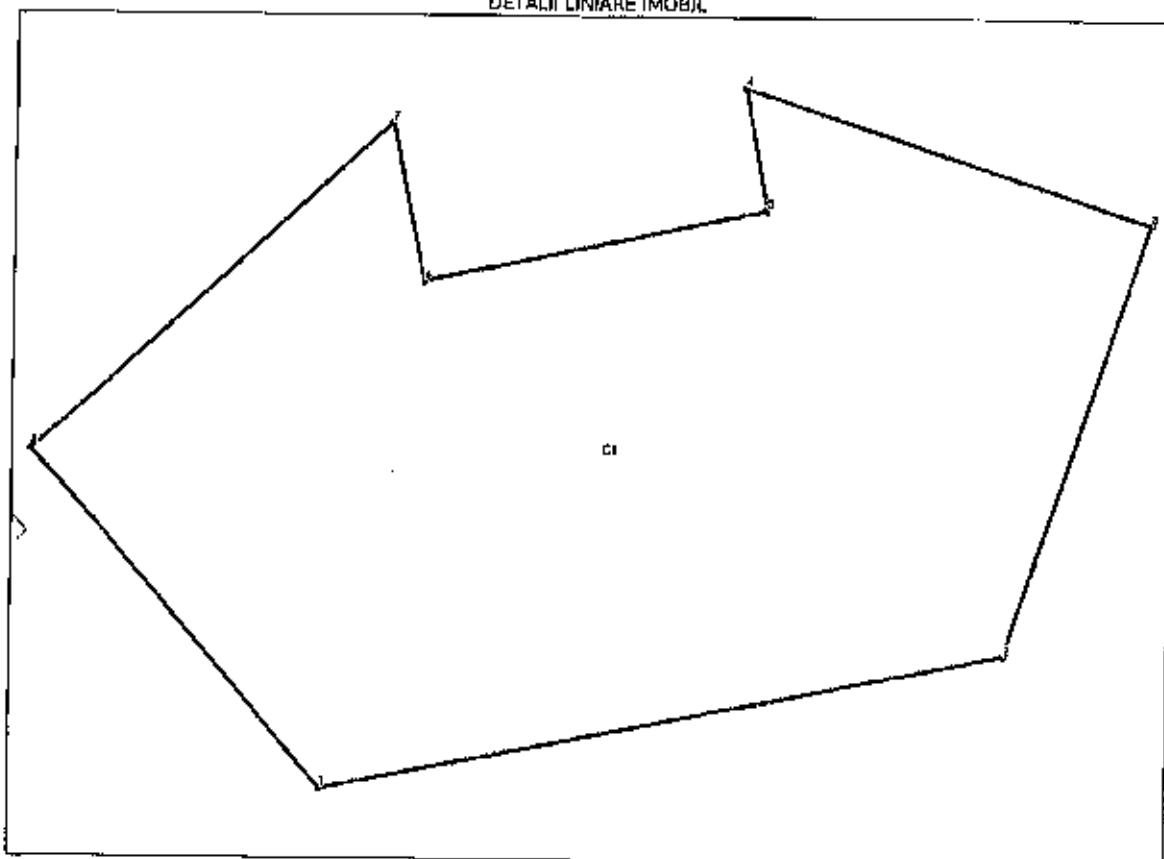
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C2	obligatii de plata aferent creditului	A1.1
	1) CEC BANK S.A., CIF:3618970, Sucursala Bala Mare	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
113724	101	Teren nelimpregnat, marginit de bloc pe latura nordică.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIAR IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Iniza vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	101	-	-	2737/4277-Bala Mare	Terenul este nelimpregnat, marginit de o construcție pe latura nordică.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	113724-C1	construcții administrative și social culturale	101	Cu acte	S. construită la sol:101 mp; Construcție administrativă și socială D+P+M, construită în anul 2013, supraf. construcție desfășurată= 303mp.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	10.133
2	3	6.549
3	4	6.179

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	1.781
5	6	5.089
6	7	2.32
7	8	7.023
8	1	6.463

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231, 263.

Data soluționării,
23-06-2025

Asistent Registrator,
SIMONA TEODORA DUMITRAS

Referent,

Data eliberării,
/ /

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpl.ro>

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1419 din 02.10.2025

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

Ca urmare a cererii adresate de SC FARMACIA BALSAM SRL, cu sediul în județul MARAMUREȘ municipiul BAI A MARE cod poștal BULEVARDUL REPUBLICII nr. 30 bl. sc. et. ap. telefon/fax 0723196005 e-mail, înregistrat la nr. 52848 din 01.10.2025,

Pentru imobilul teren situat în: județul MARAMUREȘ municipiul BAI A MARE cod poștal BULEVARDUL REPUBLICII nr. 30 bl. sc. et. ap. 1 CARTIER PINTEA VITEAZU Cartea funciara Baia Mare numar 113723, 113724, 13391-C1-U3, numar cadastral 113723, 113724, 13391-C1-U3, sau identificat prin PLAN DE SITUAȚIE;

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. proiect 10/2008 și nr. alocat în registru 758/2009, faza PUZ, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 268/2009,

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul studiat este situat în intravilanul municipiului Baia Mare, bloc de locuințe cu spații comerciale la parter, conform CF nr. 103391-C1-U3, apartamentul nr. 1 este proprietatea privată a SC FARMACIA BALSAM SRL, cota actuală 1/1. Se notează drept de închiriere în favoarea SC POLICLINICA SFÂNTUL IOAN SRL.

- S-a emis Autorizația de construire nr. 195 din 24.04.2013 pentru "Extindere cabinete medicale la fațada principală și posterioară(S+P+Mezanin)" și Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 30 din 15.06.2015.

- conform CF nr.113723 - extindere cabinete medicale Construcție administrativă și socială P, drept de proprietate teren STATUL ROMÂN și construcție SC FARMACIA BALSAM SRL. Se notează drept de concesiune asupra terenului în favoarea SC FARMACIA BALSAM SRL și drept de ipotecă asupra construcției în favoarea CEC BANK SA.

- conform CF nr. 113724 - Construcție administrativă și socială D+P+M, drept de proprietate teren STATUL ROMÂN și construcție SC FARMACIA BALSAM SRL. Se notează drept de concesiune asupra terenului în favoarea SC FARMACIA BALSAM SRL și drept de ipotecă asupra construcției în favoarea CEC BANK SA.

- S-au emis Certificatele de urbanism nr. 138 din 13.02.2025 și 140 din 13.02.2025 pentru "OBTINERE HOTĂRÂRE DE CONSILIUL LOCAL PENTRU ÎNSUȘIRE DOCUMENTAȚIE CADASTRALĂ ȘI ATESTARE APARTENENȚĂ LA DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI BAI A MARE".

- Vânzarea-cumpărarea terenului va fi posibilă în baza unei H.C.L. emisă în acest scop.
- Se vor respecta prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

2. REGIMUL ECONOMIC:

ZONĂ REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z. nr. 758/2009 aprobat prin H.C.L. nr. 268/25.06.2009 pentru obiectivul cartier "PINTEA VITEAZU" conform proiectului nr. 10/2008 elaborat de SC MGH SRL - inițiator MUNICIPIUL BAI A MARE. - arh. Stoia Horea.

ZONA DE IMPOZITARE conform HCL nr.665 din 20.12.2018 - zona A.

DESTINAȚIA ZONEI CV2 - L5 - Locuințe colective înalte maxim P+6+M situate în ansambluri preponderent rezidențiale;

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ: curți construcții

FOLOSINȚA ACTUALĂ CONSTRUCȚII: construcții administrative și sociale - clinică și farmacie;

DESTINAȚIA SOLICITATĂ: vânzare-cumpărare teren;

UTILIZĂRI ADMISE: -locuințe colective medii P+4 existente cu posibilitate de extinderi la nivelul parterului pentru spații complementare funcțiunii de locuire: comerț, alimentație publică, birouri spre strada Vlad Tepes conform HCL 314 din 10.07

- posibilitatea creării de cladiri de parcaje îngropate sau semiîngropate între blocurile existente cu condiția creării de spațiu verde și locuri de joacă pentru copii la partea superioară a acestora;

- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;

- amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI:

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 80% din aria unui nivel curent;

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

- se admit spații pentru birouri și de alimentație publică cu respectarea normelor în vigoare.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixtate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate;
- se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități de natură să incomodeze locuințele;
- se interzic următoarele lucrări: ~ activități productive; ~ construcții provizorii de orice natură; ~ depozitare en gros sau mic-gros; ~ depozitari de materiale re folosibile; ~ platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; ~ depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; ~ autobaze; ~ stații de întreținere auto; ~ lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate; ~ ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.
- se interzice realizarea clădirilor colective înalte de locuințe în zona protejată.

3. REGIMUL TEHNIC:

EXTINDEREA SPAȚIULUI ȘI CONCESIONAREA TERENULUI AFERENT este reglementată prin HCL nr. 392/2017 privind Schimbarea destinației apartamentelor și spațiilor cu altă destinație situate în clădirile - bloc de locuințe colective și a Regulamentului anexa la HCL:

- Se aprobă schimbarea destinației locuințelor și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, situate în clădiri colective de locuit, față de destinația inițială, precum și extinderea acestora, numai în baza unei hotărâri de consiliu local și în cazul îndeplinirii cumulative a următoarelor condiții:

- (1) să existe extinderi sau accese aprobate anterior prezentei la construcțiile colective de locuințe în care este situat apartamentul/spațiul a cărui extindere și schimbare de destinație se solicită și să nu afecteze din punct de vedere al esteticii urbane amenajările existente;
- (2) extinderea și transformarea apartamentelor în spații cu altă destinație la blocurile de locuințe care nu sunt situate pe artere de circulație sau unde nu există extinderi aprobate anterior, precum și la fațada posterioară a acestora, va fi posibilă numai în cazuri bine justificate, în condițiile în care apartamentul/spațiul se află în imediata vecinătate a unei artere principale de circulație și dacă în zona respectivă a fost deja statuată o activitate economică predominantă, motivată printr-o documentație de urbanism (PUZ/PUD), întocmită pentru întregul imobil la care se solicită extinderea;
- (3) suprafața de teren afectată de extinderea propusă, inclusiv podestul și scările de acces (proiecția pe planul orizontal), nu poate depăși 50% din suprafața totală construită notată în cartea funciară a apartamentului/spațiului supus transformării;
- (4) dacă din rațiuni de ordin urbanistic se impune amplificarea spațiului și suprafața pentru care se solicită extinderea apartamentului/spațiului depășește 50% din suprafața totală construită notată în cartea funciară aceasta se va motiva printr-o documentație de urbanism (PUZ/PUD), întocmită pentru întreg imobilul la care se solicită extinderea;
- (5) apartamentul supus transformării va putea avea acces și extindere pe fațada clădirii-bloc de locuințe adiacentă arterelor de circulație;
- (6) în situația realizării unei extinderi a apartamentului/spațiului, cu/fără acces separat de cel al locatarilor, se va obține:
 - acordul exprimat în formă autentică al proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării (cei cu ziduri și planșee comune);
- (7) în situația în care accesul la apartamentul/spațiul supus transformării se realizează din scara comună a locatarilor se va obține avizul comitetului executiv al asociației de proprietari pentru aprobarea schimbării destinației acceptul tuturor proprietarilor de pe scara (din proprietarii înscrși în cartea funciară), acceptul fiind exprimat în forma prevăzută în anexele 2-5;
- (8) proprietarul locuinței sau spațiului supus schimbării trebuie să fie:
 - agent economic înființat ca societate comercială;
 - persoană autorizată pentru activități bazate pe liberă inițiativă potrivit Ordonanța de Urgență a Guvernului 44/2008 privind desfasurarea activitatilor economice de catre persoanele fizice autorizate, intreprinderile individuale si intreprinderile familiale;
 - persoană autorizată pentru exercitarea profesiei în baza unor legi speciale, cu condiția ca pentru desfășurarea activității să fie justificată amenajarea spațiului;
 - persoană fizică cu condiția să facă dovada că în apartamentul/spațiul pentru care se solicită schimbarea destinației și extinderea acestuia funcționează/va funcționa un agent economic înființat ca societate comercială sau autorizat pentru activități bazate pe liberă inițiativă potrivit prevederilor Ordonanța de Urgență a Guvernului 44/2008, sau a unor legi speciale;
- (9) solicitantul persoană fizică autorizată sau liberi profesioniști și persoană fizică vor face dovada existenței unui domiciliu stabil în alt spațiu decât cel supus transformării;

(10) spațiul nu va fi folosit pentru activitatea de alimentație publică cu desfacere de băuturi alcoolice, excepție făcând spațiile cu altă destinație existente din construcția blocului de locuințe;

(11) programul zilnic va fi limitat prin autorizația de funcționare;

(12) să nu fie afectate spațiile verzi cuprinse în Registrul spațiilor verzi al Municipiului Baia Mare la data solicitării extinderii spațiului în vederea schimbării destinației acestuia;

(13) să obțină avizul favorabil al CTATU și al CAEU.

(14) în zonele protejate sau de protecție a imobilelor cu valoare arhitecturală recunoscută, stabilite prin documentații de urbanism se interzice extinderea spațiilor situate la parterul blocurilor de locuințe;

(15) se pot aproba noi extinderi a apartamentului/spațiului, atunci când deja există și a fost aprobată o extindere anterioară doar în situații excepționale de corectură estetică a fațadelor ce se află la artere principale de circulație doar printr-o documentație de urbanism (PUZ/PUD) care să justifice corectura din punct de vedere urbanistic și estetic;

CONCESIONAREA TERENULUI: Contractul de concesiune va include următoarele clauze:

- proprietarul spațiului se obligă la respectarea destinației spațiului extins, în care se vor desfășura exclusiv activități economice;

- **NU SE ADMITE SCHIMBAREA DESTINAȚIEI APARTAMENTULUI ȘI EXTINDERII REALIZATE, ÎN SPAȚIU DE LOCUIT,** decât în condițiile în care se revine din punct de vedere constructiv la stadiul inițial al imobilului bloc de locuințe, obținându-se în prealabil o autorizație de desființare pentru extinderea realizată;

- terenul cuprins între limita extinderii aprobate și trotuarul stradal din fața acestora va fi amenajată ca zonă verde și întreținută de beneficiarul extinderii pe cheltuiala acestuia. Proiectul D.T.A.C. privind schimbarea destinației apartamentului/ spațiului și extinderea acestuia va cuprinde atât suprafața cât și toate detaliile privind amenajarea zonei verzi cu referire în mod obligatoriu la suprafața gazonată și la tipul de puleți ce se vor planta indicându-se și numărul acestora, cu avizul de specialitate al Direcției de Utilități Publice - Birou Spații Verzi-Amenajare Peisagistică și/sau Serviciul Public Ambient Urban;

REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A

REGULAMENTULUI LOCAL AFERENT: În situația modificării reglementărilor de urbanism prevăzute în documentația de urbanism menționată, se va întocmi o nouă documentație de urbanism PUZ/PUD, după caz, care se va supune spre aprobare în Consiliul Local, obținându-se în prealabil un certificat de urbanism pentru elaborarea documentației de urbanism. Potrivit Legii nr. 350/2001, art. 32, alin. 5, modificările aduse reglementărilor din Planul Urbanistic General cu privire la retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural volumetrică, accesele auto și pietonale se stabilesc prin Planul urbanistic de detaliu, iar cele aduse regimului de construire, funcțiunii zonei, înălțimii maxime admise, coeficientului de utilizare al terenului (CUT), procentului de ocupare al terenului (POT), retragerii clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, se stabilesc prin planurile urbanistice zonale elaborate în conformitate cu prevederile ordinului MLPAT nr.37/N/2000, respectiv 176/N/2000 și Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare.; Planul urbanistic zonal se elaborează prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul șef și aprobat de către Primarul Municipiului Baia Mare, în urma unei solicitări scrise, conform art. 32, alin. 3 din Legea 350/2001, cu respectarea prevederilor/etapelor prevăzute în Regulamentul de informare și consultare a publicului, aprobat prin H.C.L. 168/2011. Obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului revin investitorului privat-inițiator al documentației de urbanism, care identifică și notifică proprietarii ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ;

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

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

VÂNZARE-CUMPĂRARE TEREN

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI MARAMUREȘ, loc. BAI A MARE, str. IZA. nr. 1A

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

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) **certificatul de urbanism (copie);**

b) **dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);**

c) **documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale)**

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) **avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:**

d.1) **avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):**

- | | |
|--|--|
| ☐ alimentare cu apă | ☐ gaze naturale |
| ☐ canalizare | ☐ telefonizare |
| ☐ alimentare cu energie electrică | ☐ salubritate |
| ☐ alimentare cu energie termică | ☐ transport urban |

Alte avize/acorduri:

Hotărâre de Consiliu Local privind vânzarea-cumpărarea terenului.

d.2) **avize și acorduri privind:**

☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

d.3) **avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):**

.....

d.4) **studii de specialitate (1 exemplar original):**

.....

e) **punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);**

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

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

PRIMAR
Ioan Doru Dăncuș

L.S.

SECRETAR GENERAL,
Gligan Vasile Cameliu

ARHITECT SEF,
Izabella Mihaela Morth

Achitat taxa de 12,00 lei, a fost achitată conform chitanței nr. 0365047 106318 din 01.10.2025 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 la data de

Întocmit,
Dragan Georgeta

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,
Gligan Vasile Camelin

ARHITECT SEF,
Izabella Mihaela Morth

L.S.

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct .

Înlocuiește,

.....

