

RAPORT DE EVALUARE

TEREN

Situat in intravilanul municipiului Baia Mare,

In suprafata de 45 mp, str Gh. Bilascu nr 4,

CF 106840 Baia Mare, nr cadastral 106840

proprietatea lui MUNICIPIUL BAIA MARE

BENEFICIAR: MUNICIPIUL BAIA MARE

APRILIE 2026

SINTEZA

OBIECTUL EVALUARII: TEREN SITUAT IN INTRAVILANUL
MUNICIPIULUI BAIA MARE, CF 106840
BAIA MARE, nr cadastral 106840

PROPRIETAR MUNICIPIUL BAIA MARE

BENEFICIAR MUNICIPIUL BAIA MARE

DATA EVALUARII: 22.04.2026

EVALUATOR: EC. MARE-ROSCA MARCEL-ANDREI

DREPTUL DE EVALUAT: DREPTUL DE PROPRIETATE

TEREN: S= 30 mp inscris in CF 106840 BAIA MARE,
nr cadastral 106840

VALOREA:

833,14 lei/mp (163,40 euro/mp)

37.491 lei (7.353 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 PRORIETATII 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 Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR numar de legitimație 13883.

1.2. DECLARATIA EVALUATORULUI

Evaluatorul semneaza raportul si isi asuma responsabilitatea pentru cele scrise in prezentul raport si certifica, in cunostinta de cauza urmatoarele :

- analizele , opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analize nepartinitoare
- nu are nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui raport si nu are nici un interes personal si nici nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate
- remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior
- acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime solicitare venita din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui imprumut
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardelor Internationale de Evaluare
- certifica faptul ca a efectuat personal inspectia proprietatii imobiliare sau intreprinderii care face obiectul raportului

1.3. PRINCIPIILE EVALUARII SI CERINTELE STANDARDELOR DE EVALUARE, CARE AU STAT LA BAZA ELABORAREA RAPORTULUI DE EVALUARE

Cerintele evaluarii si practica raportarii au la baza principiile transparentei, consistentei si coerentei, notiuni ce sunt definite in standardele internationale de evaluare

La elaborarea raportului de evaluare s-a avut in vedere respectarea principiilor aratate mai sus, dupa cum urmeaza

- ❖ sa se conformeze standardelor profesionale de evaluare nationale, europene sau internationale
- ❖ sa prezinte elementele solicitate pentru demonstrarea competentei evaluatorului
- ❖ sa se bazeze pe definitia valorii utilizate in cuprinsul raportului, in conformitate cu standardele nationale, europene sau internationale
- ❖ sa indeplineasca toate cerintele legale, regulamentare, etice si contractuale legate de lucrare
- ❖ sa prezinte clientului orice deficiente cunoscute ca ar avea efect asupra valorii
- ❖ sa declare ipotezele si conditiile limitative pe care se bazeaza la evaluare
- ❖ sa identifice bazele de evaluare considerate si sa acorde atentie si altor tipuri de valoare aplicate, pentru ca acestea sa nu fie intelese si aplicate cu rol de valoare de piata
- ❖ sa prezinte in scris si sa permita utilizatorului sa urmareasca si sa inteleaga fundamentarea, judecata si concluziile evaluarii

CAP 2 CONCLUZII

În urma aplicării metodelor de evaluare, valoarea de piață estimată pentru proprietatea evaluată este:

833,14 lei/mp (163,40 euro/mp)

37.491 lei (7.353 euro)

Valoarea pentru proprietățile imobiliare mai sus menționate s-a stabilit la un curs valutar stabilit de B.N.R la data evaluării din 22.04.2026 : 5,0988 lei = 1 euro

Evaluator :

Ec. MARE-ROSCA MARCEL-ANDREI

Baia Mare
22.04.2026



CAP 3. GENERALITATI

3.1 OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluării îl reprezintă proprietatea imobiliară, teren intravilan, situată în Municipiul BAIA MARE, str Gh. Bilascu nr 4, între Scolile N Iorga și G Cosbuc.

3.2 SCOPUL EVALUARII, DEFINITII

Scopul evaluării îl reprezintă determinarea **valorii de piață** a proprietății amintite în vederea vânzării

Definiția **valorii de piață** pentru atingerea scopului acestui raport de evaluare este definiția conform standardelor internaționale de evaluare- standardul IVS 1 – valoarea de piață- baza de evaluare

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

3.3 BENEFICIAR

Beneficiarul raportului este MUNICIPIUL BAIA MARE.

3.4 DATA EVALUARII

Raportul de evaluare a fost întocmit în data de 22.04.2026.

3.5 POZITIA EVALUATORULUI

Poziția evaluatorului în raport cu clientul este cel de consultant .

3.6. RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI

Raportul este confidential pentru evaluator si client si nu se accepta nici o responsabilitate fata de o alta persoana, in nici o circumstanta.

3.7 CLAUZA DE NEPUBLICARE

Raportul de evaluare sau orice referinta la el , nu va fi inclus în nici un document destinat publicitatii fara acordul prealabil și în scris al evaluatorului .

El este destinat uzului destinatarului mai sus mentionat.

3.8 SURSELE DE INFORMATII, BAZA LEGALA

- interviuri cu proprietarul
- masuratori la fata locului
- date prezentate de Comisia Nationala de Statistica
- cursul valutar comunicat de B.N.R.
- legile si normativele in vigoare
- agentii imobiliare

3.9 CONDITII ȘI CIRCUMSTANTE LIMITATIVE

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în urmatoarele *ipoteze*:

- ⇒ nu se asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind titlul de proprietate. Se presupune ca titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi vânduta daca nu se specifica altfel;
- ⇒ proprietatea este evaluata considerata ca fiind libera de orice sarcini ;
- ⇒ se presupune o stapânire responsabila și o administrare competenta a proprietatii;
- ⇒ se presupune ca proprietatea este în deplina concordanta cu toate reglementarile locale și republicane privind mediul înconjurator în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ⇒ se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglementarile și restrictiile urbanistice, în afara cazurilor când neconformitatea a fost identificata, descrisa și luata în considerare în raport;
- ⇒ se presupune ca utilizarea terenului și corespunde cu granitele proprietatii descrise și nu exista nici o servitute, altele decât cele descrise în raport;
- ⇒ Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse pe care el le considera credibile și nu își asuma nici o responsabilitate în privinta completitudinii si corectitudinii datelor furnizate de client si tert persoane;
- ⇒ Suprafetele luate in calcul au fost cele luate din planurile de situatie puse la dispozitie de catre beneficiar. Daca o masuratoare ulterioara contrazic aceste suprafete evaluatorul nu își asuma responsabilitatea

Conditii limitative sunt urmatoarele:

- ♦ posesia acestui raport sau a unei copii a sa nu da dreptul de a-l face public;
- ♦ potrivit scopului acestei evaluari, evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie în instanta, în afara cazului când aceasta a fost convenita, scris și în prealabil;
- ♦ continutul acestui raport atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat) nu va fi difuzata în public prin publicitate, relatii publice, știri sau alte medii de informare fara aprobarea scrisa și în prealabil a evaluatorului.

- ♦ orice estimare a valorii din acest raport se aplica proprietatii considerata în întregime și orice diviziune în elemente sau drepturi parțiale va anula aceasta evaluare, în afara cazurilor când divizarea a fost evidentiata în raport;
- ♦ previziunile sau estimările de exploatare continute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabila în continuare. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare.

CAP 4. ANALIZA PRELIMINARA A PIETEI IMOBILIARE

4.1. Identificarea proprietatii și a pietei. Analiza cererii

Proprietatea de tip teren intravilan, situata în Municipiul BAIA MARE, str Gh. Bilascu nr 4, între Scolile N Iorga și G Cosbuc.

4.2 Analiza ofertei competitive

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

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

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

Oferta competitiva a cuprins studierea și analizarea urmatorilor factori:

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

4.3 Analiza echilibrului

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

CAP IV. ANALIZA PROPRIETATII IMOBILIARE

5.1 Inspectia în teren

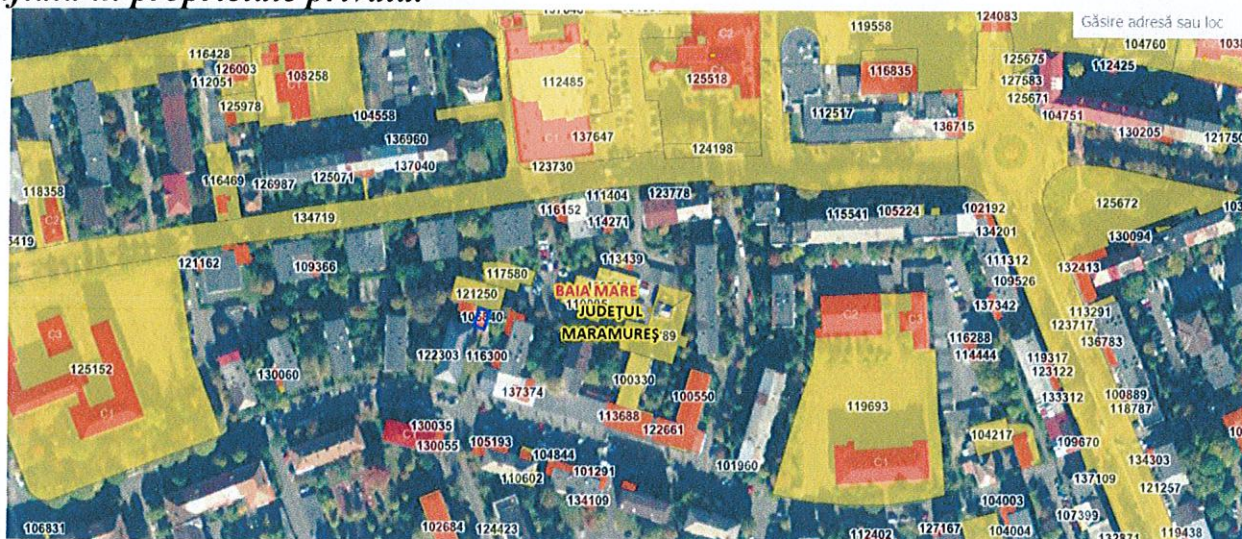
Identificarea terenului s-a facut pe baza documentatiei cadastrale.

5.2.- Descrierea amplasamentului

Suprafata este de 45 mp, iar terenul este inregistrat CF 106840 Baia Mare nr cadastral 106840. Raportul de evaluare se face pentru cei 45 mp aflati in proprietatea **MUNICIPIULUI BAIJA MARE**.

Conform CU nr 1643/12.11.2025 destinației zonei stabilită prin PUG este :
L5: Subzona locuințe colective medii sau medii și înalte.

Accesul la teren se face din bdul Gh. Bilascu. 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 posibilă
- financiar fezabilă
- maxim profitabilă

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 Gh. Bilascu este in zona 1. Acestei pozitionari ii corespunde in grila notarilor zona 1 Centrala - Semicentrala.

Valoarea obtinuta conform acestei metode este de **45 mp x 550 lei/mp = 24.750 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	163,40	-8,93%	28,90%
2	176,50	-13,87%	33,85%

Studiul clasamentului ne arată că prețul unitar al terenului evaluat este cuprins între 117,00 euro/mp și 176,50 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 **163,40 euro/mp (833,14 lei/mp)**.

Valoarea terenului este:

45 mp x 163,40 euro/mp (833,14 lei/mp) = 7.353 euro (37.491 lei) (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 (107,87 euro/mp)

24.750 lei (4.854 euro)

♦ metoda comparatiei vinzarilor

833,14 lei/mp (163,40 euro/mp)

37.491 lei (7.353 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 :

833,14 lei/mp (163,40 euro/mp)

37.491 lei (7.353 euro)

EVALUATOR:

Ec. MARE-ROSCA MARCEL-ANDREI

Baia Mare,
22.04.2026



ANEXA 1

Denumire	Teren inregistrat in CF 106840 nr cadastral 106840 in S=45 mp	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta/vanzare (euro)		240.000	100.285	299.400
Suprafata (mp)	45	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	str Gh Bilascu nr 4	str Sanatatii	str Viilor	str Dumbravei
Corectie pentru amplasament (%)		10%	15%	30%
Corectie pentru amplasament (euro)		14,85	23,02	27,00
Pret corectat (euro/mp)		163,40	176,50	117,00
Corectie totala neta (euro)		-13,40	-21,50	-17,00
Corectie totala neta (%)		-8,93%	-13,87%	-17,00%
Corectie totala bruta (euro)		43,35	52,47	37,00
Corectie totala bruta (%)		28,90%	33,85%	37,00%
Valoarea propusa (euro/mp)		163,40		
Valoarea propusa (lei/mp)		833,14		
Valoarea propusa (euro)		7.353		
Valoarea propusa (lei)		37.491		



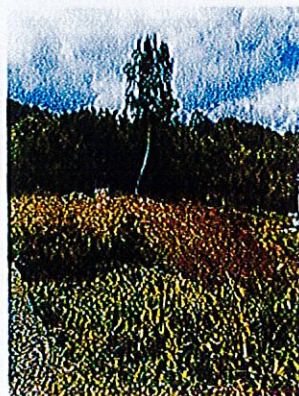
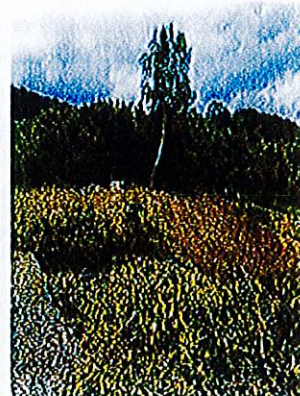
storia



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

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

Descriere

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

Mai mult 

ID: 9484838

 **Raportează**

 **Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?**

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 26.05.2025

Data

Modificare

Preț



vizualizări



salvări

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

storia

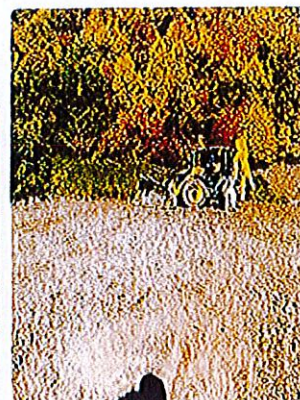
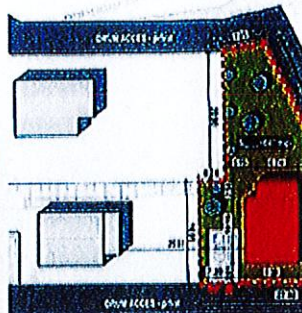
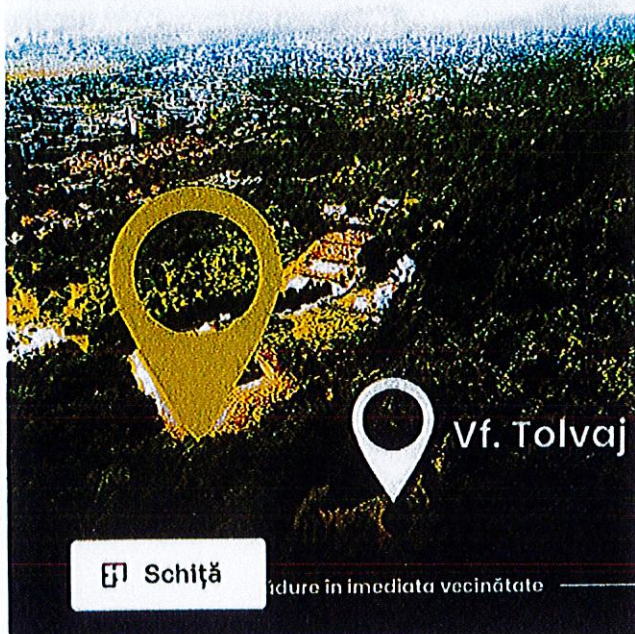


< Înapoi

🔗 Distribuie



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. 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 Inscris in nomenclatorul stradal al Primariei Baia Mare- nr. 16A/2
- Zona in care se afla terenul are PUZ aprobat de catre Primaria Baia Mare-PUZ nr. 755/2009 aprobat prin HCL NR. 173/2009.
- Regimul economic al zonei: locuinte individuale in regim de construire zolat cu parter (P) sau parter si mansarda (P+M).
- Indici urbanistici: Procent maxim de ocupare a terenului (POT)=20% si coeficient de utilizare maxima a terenului de 0.3 (pentru P+M).

DETALII TEREN:

- Se vinde cu proiect complet de arhitectura, rezistenta, instalatii si cu autorizatie de construire valabila.
- Panorama spectaculoasa asupra orasului (vedere catre Centrul Vechi)
- Pozitionat in imediata vecinatate a padurii, oferind o oaza de libertate, liniste si deplina armonie cu natura.
- Zona beneficiaza de trasee turistice care te invita la drumetii chiar pana pe Vf. Tolvaj Dénes, de unde orasul se deschide cu o superba panorama.
- Teren partial imprejmuit cu gard plasa sarma in partea vestica, partial imprejmuit cu gard metal in partea estica, imprejmuit cu gard metal si gard beton in partea sudica si nelmprejmuit 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).

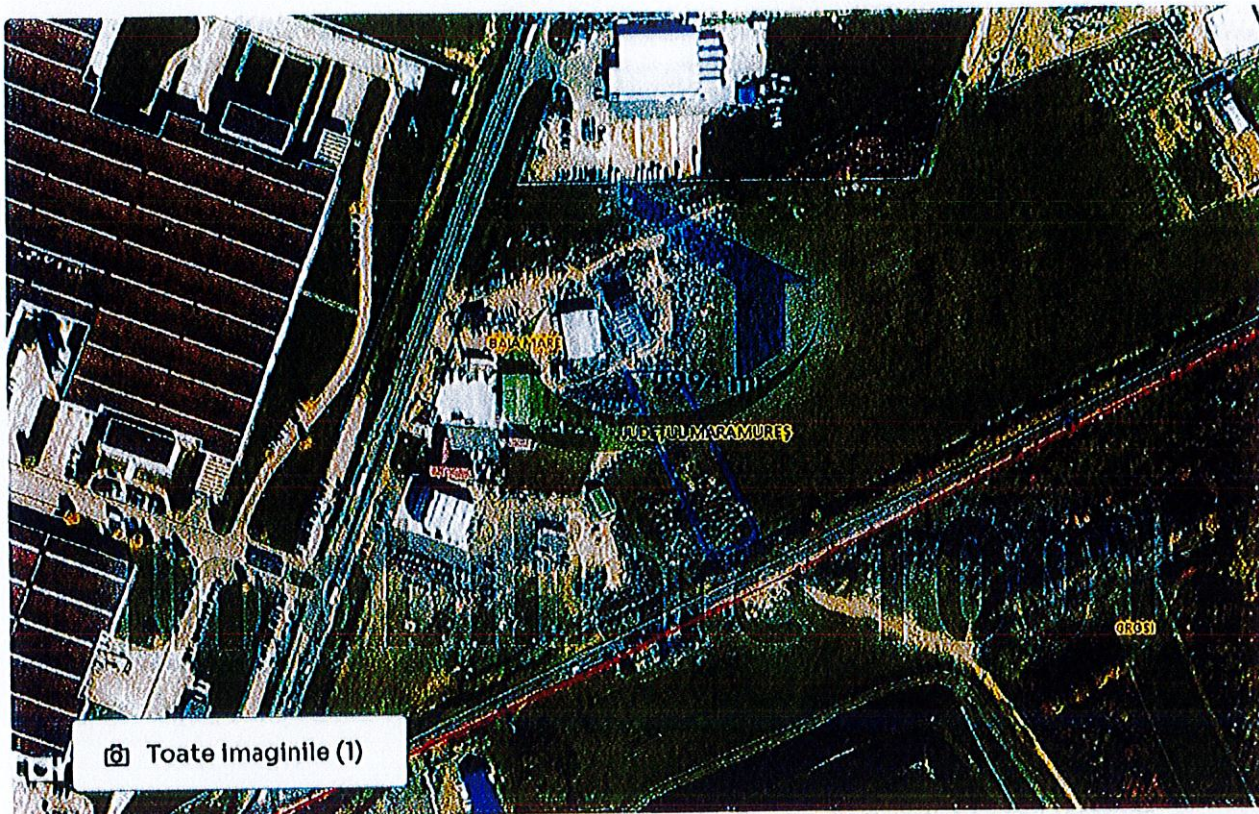
storia



Imobiliare 1001 >

< Înapoi

Distribule



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

300 000 € 100 €/m²

Orasul Vechi, Baia Mare, Maramures

Teren de vânzare

Suprafață utilă:

2994 m²

Tip teren:

intravilan

Localizare:

fără informații

Dimensiuni:

fără informații

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

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-zona-industrial-a-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 Dumbravei.

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

ANEXA

FONDUL MOBILIAR JUDEȚ MARAMUREȘ
Valabil începând cu 01.01.2026

ANEXA NR.1

Nr. CIRCUMSCRIPIE CRI. JUDEȚĂRILE	ORAȘE / LOCALITĂȚI	LOCALITATE (ZONA MOULĂRII)	Teren intermedii				Construcții				Teren extravilan			
			Pentru parcare de suprafață în intervalul 1.000-2.500 mp		Pentru parcare de suprafață în intervalul 2.500-5.000 mp		Pentru parcare de suprafață în intervalul 5.000-10.000 mp		Pentru parcare de suprafață în intervalul 10.000-20.000 mp		Pentru parcare de suprafață în intervalul 20.000-50.000 mp		Pentru parcare de suprafață în intervalul 50.000-100.000 mp	
			Sup. (mp)	Val. (lei)	Sup. (mp)	Val. (lei)	Sup. (mp)	Val. (lei)	Sup. (mp)	Val. (lei)	Sup. (mp)	Val. (lei)	Sup. (mp)	Val. (lei)
1	BAIA MARE	BAIA MARE - ZONA 1 - Centrală - Semicentrală	5.500	4.900	4.400	3.900	3.400	2.900	2.400	1.900	1.400	1.000	750	500
			4.900	4.400	3.900	3.400	2.900	2.400	1.900	1.400	1.000	750	500	300
			3.800	3.500	3.500	3.200	2.900	2.600	2.300	2.000	1.700	1.400	1.100	800
			1.700	1.600	1.600	1.500	1.400	1.300	1.200	1.100	1.000	900	800	700
			1.700	1.600	1.600	1.500	1.400	1.300	1.200	1.100	1.000	900	800	700
2	BAIA MARE	BAIA MARE - ZONA 2 - Periferică - Industrială	1.400	1.300	1.300	1.200	1.100	1.000	900	800	700	600	500	400
			1.400	1.300	1.300	1.200	1.100	1.000	900	800	700	600	500	400
			1.400	1.300	1.300	1.200	1.100	1.000	900	800	700	600	500	400
			1.400	1.300	1.300	1.200	1.100	1.000	900	800	700	600	500	400
			1.400	1.300	1.300	1.200	1.100	1.000	900	800	700	600	500	400
3	SIGHETU MARMĂREI	SIGHETU MARMĂREI - ZONA 1 - Centrală - Semicentrală	3.200	2.700	2.500	2.200	2.000	1.800	1.600	1.400	1.200	1.000	800	600
			2.200	2.100	2.100	2.000	1.900	1.800	1.700	1.600	1.500	1.400	1.300	1.200
			1.500	1.400	1.350	1.300	1.250	1.200	1.150	1.100	1.050	1.000	950	900
			1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
			1.400	1.350	1.300	1.250	1.200	1.150	1.100	1.050	1.000	950	900	850
4	TÂRGU LĂPUȘ	TÂRGU LĂPUȘ - ZONA 1 - Centrală - Semicentrală	1.900	1.800	1.700	1.600	1.500	1.400	1.300	1.200	1.100	1.000	900	800
			1.500	1.400	1.400	1.300	1.200	1.100	1.000	900	800	700	600	500
			2.200	2.100	2.100	2.000	1.900	1.800	1.700	1.600	1.500	1.400	1.300	1.200
			1.700	1.600	1.600	1.500	1.400	1.300	1.200	1.100	1.000	900	800	700
			1.800	1.700	1.600	1.500	1.400	1.300	1.200	1.100	1.000	900	800	700
5	VÎȘTEU DE SUS	VÎȘTEU DE SUS - ZONA 1 - Centrală - Semicentrală	1.700	1.600	1.600	1.500	1.400	1.300	1.200	1.100	1.000	900	800	700
			1.700	1.600	1.600	1.500	1.400	1.300	1.200	1.100	1.000	900	800	700
			1.700	1.600	1.600	1.500	1.400	1.300	1.200	1.100	1.000	900	800	700
			1.700	1.600	1.600	1.500	1.400	1.300	1.200	1.100	1.000	900	800	700
			1.700	1.600	1.600	1.500	1.400	1.300	1.200	1.100	1.000	900	800	700
6	BAIA MARE	BAIA MARE - ZONA 3 - Periferică - Industrială	1.260	1.160	1.160	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060
			1.260	1.160	1.160	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060
			1.260	1.160	1.160	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060
			1.260	1.160	1.160	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060
			1.260	1.160	1.160	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060
7	SIGHETU MARMĂREI	SIGHETU MARMĂREI - ZONA 2 - Periferică - Industrială	1.260	1.160	1.160	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060
			1.260	1.160	1.160	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060
			1.260	1.160	1.160	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060
			1.260	1.160	1.160	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060
			1.260	1.160	1.160	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060
8	TÂRGU LĂPUȘ	TÂRGU LĂPUȘ - ZONA 1 - Centrală - Semicentrală	1.260	1.160	1.160	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060
			1.260	1.160	1.160	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060
			1.260	1.160	1.160	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060
			1.260	1.160	1.160	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060
			1.260	1.160	1.160	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060
9	VÎȘTEU DE SUS	VÎȘTEU DE SUS - ZONA 2 - Periferică - Industrială	1.260	1.160	1.160	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060
			1.260	1.160	1.160	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060
			1.260	1.160	1.160	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060
			1.260	1.160	1.160	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060
			1.260	1.160	1.160	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060

NR. CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARĂ	DENUMIRE VECHIE / DELIMITARE
90	str.	Crizantemelor	3	
91	str.	Cuarțului	3	Alex Ceteraș
92	str.	Culturii	1	
93	str.	Cuprului	3	
94	str.	Cuza Vodă	2	
95	str.	Dacia	1	
96	str.	Dăliei	3	
97	str.	Dâmbului	Firiza	
98	str.	Dealul Crucii	3	Doftana
99	str.	Dealul Florilor	3	
100	bd.	Decebal	2	
101	str.	Depozitelor	3	
102	str.	Dimitrie Cantemir	2	
103	str.	Dobrogei	1	Aleea Transilvan.
104	str.	Doinei	3	
105	str.	Dorobanților	2	
106	str.	Dorului	Ferneziu	
107	str.	Dragoș Vodă	3	
108	str.	Drum Nou	3	
109	str.	Dumbravei	3	
110	str.	Dura	1	extravilan
111	str.	Ecaterina Teodoriu	1	
112	str.	Ecoului	Ferneziu	
113	str.	Electrolizei	3	
114	str.	Eliberării	3	
115	str.	Emil Racoviță	3	
116	str.	Energiei	3	
117	str.	Episcop Martin Alexandru Rusu	2	Industriei
118	str.	Europa	3	Drum Centură
119	alee	Expoziției	2	
120	str.	Fabricii	3	
121	str.	Fagului	3	
122	str.	Fântânele	Firiza	
123	str.	Fazanului	3	
124	str.	Ferăstrăului	3	
125	str.	Ferenczi Carol	2	
126	str.	Ferigii	3	
127	str.	Filaturii	3	
128	str.	Firiza	Firiza	
129	str.	Florilor	1	
130	str.	Fluierului	3	
131	str.	Forestierilor	Firiza	
132	str.	Fragilor	3	
133	str.	Freziei	3	
134	str.	Fructelor	2	nr. poștale de la 1 - 15, respectiv de la 2 - 38
135	str.	Fructelor	3	nr. poștale de la 17 - , respectiv de la 40 -
136	str.	Frumușeana	3	
137	str.	Funicularului	3	
138	str.	Gării - între bd. București și str. Traian	2	nr. poștale de la 1 - 7, respectiv de la 2 - 4
139	str.	Gării - între bd. Traian și str. Vlad Tepeș	3	nr. poștale de la 9 - , respectiv de la 6 -
140	str.	Garafelei	3	
141	str.	George Coșbuc - între bd. Republicii și bd. Decebal	2	nr. poștale de la 31 - , respectiv de la 36 -
142	str.	George Coșbuc - între str. Culturii și bd. Republicii	1	nr. poștale de la 1 - 29, respectiv de la 2 - 34
143	str.	George Enescu	3	
144	str.	George Pop de Băsești	2	Ocnei
145	str.	Gheorghe Bălașcu	1	Karl Marx
146	str.	Gheorghe Doja	2	
147	str.	Gheorghe Marinescu	2	
148	str.	Gheorghe Șincai	1	17 Octombrie
149	str.	Ghiocilor	3	
150	str.	Giussepe Garibaldi	2	
151	str.	Gorunului	3	Stejarului
152	str.	Grănicierilor	3	
153	str.	Grigore Ureche	2	nr. poștale de la 1 - 27, respectiv de la 2 - 26
154	str.	Grigore Ureche	3	nr. poștale de la 29 - , respectiv de la 28 -
155	str.	Griviței	3	
156	str.	Gutinelui	3	
157	str.	Haiducilor	3	
158	str.	Hera	1	
159	str.	Herja	3	
160	str.	Hija	3	
161	str.	Holoși Șimon	3	
162	str.	Horea - de la str. Simion Barnuțiu	3	nr. poștale de la 41 - , respectiv de la 22 -
163	str.	Horea - până la str. Simion Barnuțiu	2	nr. poștale de la 1 - 39, respectiv de la 2 - 20
164	str.	Hornului	3	
165	str.	Hortensiei	2	
166	str.	Iancu de Hunedoara	3	Cartier Mihai Viteazu
167	str.	Iasomieii	3	
168	str.	Iazului	3	
169	str.	Iederei	3	
170	str.	Ignișului	3	
171	str.	Imașului	Ferneziu	
172	str.	Închisă	1	
173	bd.	Independenței - de la bd. Decebal spre ieșire	3	
174	bd.	Independenței - între bd. Republicii și bd. Decebal	2	nr. poștale de la 16 - 28
175	bd.	Independenței - până la bd. Republicii	1	nr. poștale de la 2 - 14
176	str.	Inocențiu Micu Klein	2	Spicului
177	str.	Ioan Țigariu	1	Șt. Gheorghiu
178	str.	Ioan Slavici	2	
179	str.	Ion Creangă	2	
180	str.	Ion Luca Caragiale	2	
181	str.	Islazului	3	
182	str.	Iuliu Maniu	1	Ciocanului
183	str.	Iza	2	
184	str.	Izvoarelor	1	
185	str.	Izvor	2	
186	str.	Jandarmeriei	3	Parte Grănicierilor



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

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 106840 Baia Mare

Nr. cerere 4832
Ziua 27
Luna 01
Anul 2026

Cod verificare
100199828417



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Maramures, UAT Baia Mare, Loc. Baia Mare, Str GHEORGHE BILASCU, Nr. 4

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	106840	45	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	106840-C1	Jud. Maramures, UAT Baia Mare, Loc. Baia Mare, Str GHEORGHE BILASCU, Nr. 4	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:45 mp; Chiosc alimentar

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
24457 / 13/05/2016		
Act Notarial nr. Contract de vanzare cumparare aut. nr. 2969, din 12/05/2016 emis de NP Muresan Georgeta Marcela;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 2) BENCIU NINA	A1.1
23582 / 26/04/2018		
Act Notarial nr. Act autentic de lichidare a regimului matrimonial al comunitatii legale de bunuri si partaj autenticat sub nr. 1270, din 25/04/2018 emis de Notar public Dragos Ioana;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept partaj, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) BENCIU NINA, bun propriu	A1.1
27858 / 29/04/2024		
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 149, din 28/03/2024 emis de Consiliul Local al municipiului Baia Mare; Act Administrativ nr. Certificat de atestare fiscala nr. 753, din 22/04/2024 emis de Primăria Municipiului Baia Mare; Act Administrativ nr. Adresa nr. 20683, din 10/04/2024 emis de Primăria Municipiului Baia Mare;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept aplicarea art. 36 alin. (1) din Legea nr. 18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BAIA MARE, domeniul privat	A1

C. Partea III. SARCINI

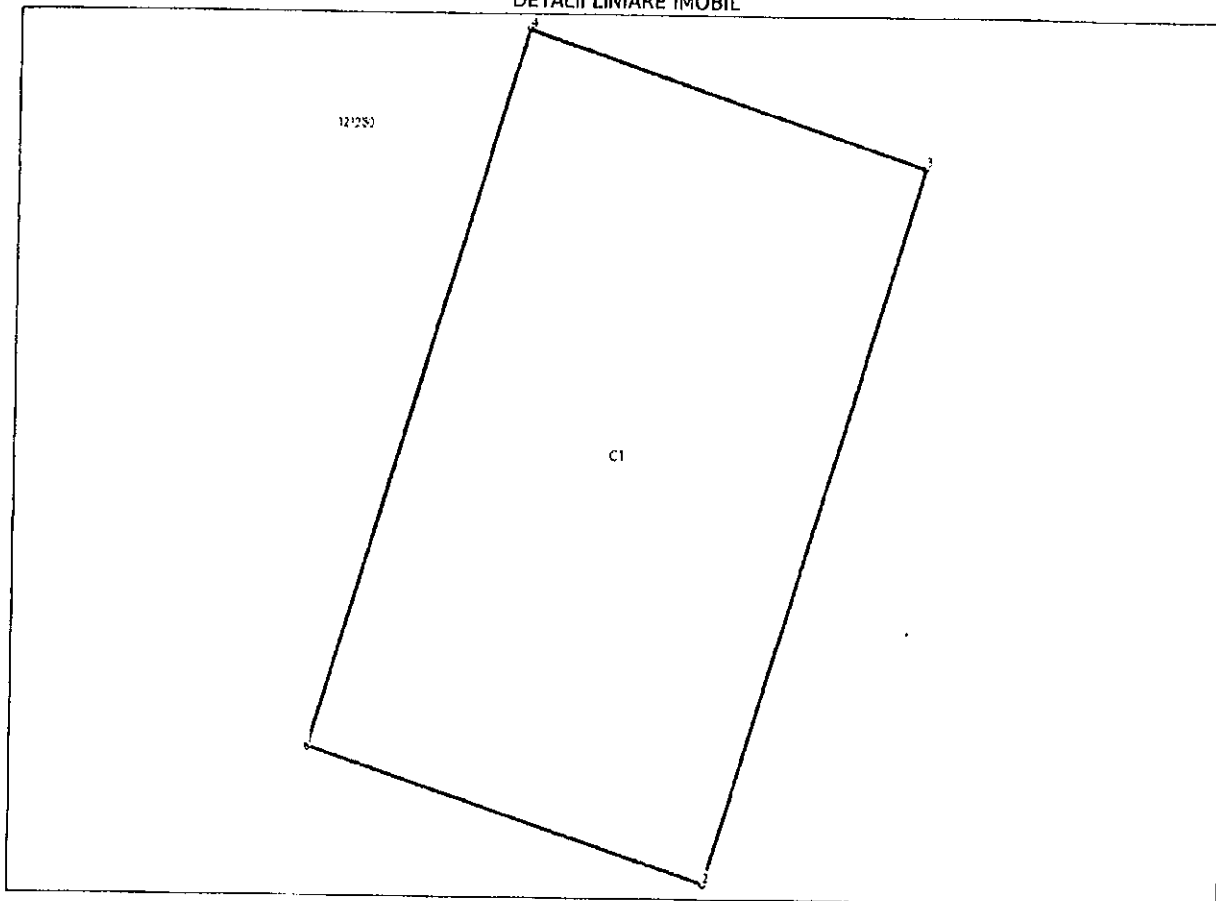
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
78263 / 29/11/2022		
Act Administrativ nr. Contract de superficie nr. 424, din 17/02/2022 emis de Municipiul Baia Mare;		
C13	Intabulare, drept de SUPERFICIEpe o perioada de 2 ani 1) BENCIU NINA	A1

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
106840	45	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	45	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	106840-C1	construcții administrative și social culturale	45	Cu acte	S. construita la sol:45 mp; Chiosc alimentar

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.084
2	3	8.937
3	4	5.084

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	1	8.937

** 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 ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

27/01/2026, 13:41

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.ancpi.ro>

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1643 din 12.11.2025

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

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL BAIA MARE**, cu sediul în județul **MARAMUREȘ** municipiul **BAIA MARE** cod poștal **STRADA GHEORGHE ȘINCAI** nr. 37 bl. sc. et. ap. telefon/fax e-mail, înregistrat la nr. **54600** din **09.10.2025**,

Pentru imobilul teren situat în: județul **MARAMUREȘ** municipiul **BAIA MARE** cod poștal **STRADA GHEORGHE BILAȘCU** nr. 4 bl. sc. et. ap.

Cartea funciara Baia Mare număr **106840**, număr cadastral **106840** 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:

Imobilul teren este situat în intravilanul Municipiului Baia Mare, drept de proprietate **MUNICIPIUL BAIA MARE**, domeniul privat. Se notează drept de suprafață pe o durată de 2 ani, conform Contractului de suprafață nr. 424 din 17.02.2022.

- Imobilul construcție, chioșc alimentar autorizat în baza AC nr. 473 din 02.09.2005 - "Modernizare chioșc alimentar, menținut pe durata valabilității contractului de concesiune nr. 522/09.11.2004", este proprietatea privată a lui **BENCIU NINA**, cota actuală 1/1, bun propriu.

- În același scop a mai fost emis Certificatul de urbanism nr. 925 din 28.07.2021 "Vânzare-cumpărare teren".

• 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.

Conform prevederilor Legii nr. 50/1991, alin.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, suprafață, servitute (dobândit prin: contract de vânzare-cumpărare, de schimb, de donație, certificat de moștenitor, act administrativ de restituire, hotărâre judecătorească); 2) drept de creanță dobândit prin: contract de cesiune, concesiune, comodat, locațiune. Emiterea autorizației de construire în baza unui contract de comodat/locațiune se poate face numai pentru construcții cu caracter provizoriu și acordul expres al proprietarului de drept.

2. REGIMUL ECONOMIC:

DESTINAȚIA ZONEI STABILITĂ PRIN P.U.G.: L5- subzona locuințelor colective medii sau medii și înalte, situate în ansambluri preponderent rezidențiale.

ZONA DE IMPOZITARE conform HCL nr. 665/2018 - zona A;

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ: curți construcții;

FOLOSINȚA ACTUALĂ conform CF: chioșc alimentar;

DESTINAȚIA SOLICITATĂ: vânzare-cumpărare teren;

UTILIZARI ADMISE: locuințe în proprietate privată; construcții aferente echipării tehnico-edilitare; amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat dar locuințele din clădiri colective înalte pot fi numai de standard ridicat date fiind costurile mai ridicate de întreținere; locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică, nu vor fi dispuse în clădiri colective înalte și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată; se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții: dispensarele de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor; creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp; se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică; se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului/portarului angajat permanent; clădirile medii de locuințe din zonele protejate se vor înscrie în exigențele acestora și vor fi aprobate conform legii pe baza avizelor de specialitate;

UTILIZARI INTERZISE: - se interzice conversia locuințelor existente din clădiri colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate; se interzice utilizarea

spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite, alimentare publică și alte activități de natură să incomodeze locuințele; activități productive; construcții provizorii de orice natură; depozitare en gros sau mic-gros; depozitări de materiale refolosibile.

3. REGIMUL TEHNIC:

• VÂNZAREA/CONCESIONAREA TERENULUI se va face cu respectarea următoarelor prevederi legale:

- Se vor respecta prevederile ORDONANȚEI DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind CODUL ADMINISTRATIV:

- Se vor respecta prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții:

Art. 13 (1) 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 vederea realizării de către titular a construcției.

Art. 15 Prin excepție de la prevederile art. 13 alin. (1), terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, după caz, în următoarele situații:

a) pentru realizarea de obiective de utilitate publică sau de binefacere, cu caracter social, fără scop lucrativ, altele decât cele care se realizează de către colectivitățile locale pe terenurile acestora;

b) pentru realizarea de locuințe de către Agenția Națională pentru Locuințe, potrivit legii;

c) pentru realizarea de locuințe pentru tineri până la împlinirea vârstei de 35 de ani;

d) pentru strămutarea gospodăriilor afectate de dezastre, potrivit legii;

e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;

f) pentru lucrări de protejare ori de punere în valoare a monumentelor istorice și de arhitectură, cu avizul comun al Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, atunci când terenul se află în zona de protecție a acestora.

g) pentru lucrări de protejare ori de punere în valoare a monumentelor istorice definite potrivit legii, cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, pe baza documentațiilor de urbanism avizate potrivit legii.

Art. 15¹ (1) Atribuirea terenurilor în baza cererilor formulate potrivit Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, cu modificările ulterioare, are prioritate față de orice altă cerere de atribuire, concesionare, vânzare ori închiriere.

• Regulamentul local de urbanism aferent UTR L5 prevede:

P.O.T. maxim P+4,8 = 20%; P.O.T. maxim P+3,4 = 30%;

CUT maxim P+4,8 = 1.0; CUT maxim P+3,4 = 0.8;

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: conform PUZ

- clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private;

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

- în zona protejată locuințele colective medii vor menține caracteristicile parcelului existent sau amprentele acestuia în cazul unificării mai multor parcele și îl vor exprima volumetric prin segmentarea fatadelor.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: conform PUZ cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe strazi de categoria III și 6.0 metri pe strazi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;

- se va respecta situația din zona protejată în cazul existenței retragerilor de la aliniament, retragerea noilor clădiri fiind egală cu diferența dintre înălțimea la cornise a clădirii și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de 4.0 metri;

- în cazul în care în zona protejată clădirile sunt dispuse pe aliniament în front continuu, noile clădiri se pot dispune pe aliniamente dacă înălțimea acestora nu depășește distanța dintre aliniament sau vor fi retrase de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre înălțimea la cornise a clădirii și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de 4.0 metri.

- în cazul situării în intersecții, noile clădiri vor asigura racordarea între retragerile diferite de la aliniamentele strazilor prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe strada având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile.

- clădirile se pot dispune pe aliniament numai pe strazi secundare sau private cu condiția ca înălțimea clădirilor să nu fie mai mare decât distanța dintre aliniamente; în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: conform PUZ cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornise a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;

- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15.0 metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornise a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;

- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de

alinieri ale strazii laterale;

- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii dar nu mai putin de 5.0 metri.
- in functie de regimul de construire, cladirea se alipeste pe o adancime de maxim 15.0 metri fie de doua calcane de pe limitele parcelei, fie, daca exista pe o limita un calcan iar fata de cealalta limita cladirea invecinata este retrasa, noua cladire se alipeste de calcanul existent si se retrage de cealalta limita la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii. In cazul cladirilor izolate, retragerea fata de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren daca pe fatadele cladirilor invecinate sunt ferestre ale unor incaperi de locuit; distanta se poate reduce la jumatate dar nu mai putin de 3.0 metri in cazul in care pe fatadele laterale ale cladirilor invecinate sunt numai ferestre ale dependintelor si casei scarii.

retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 5.0 metri.

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

- intre fatadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

- cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private;

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara spatiilor publice;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de 4.0 metri;

- se va limita inaltimea cladirilor colective medii la P+ 3 niveluri.

- in toate cazurile justificarea inaltimii cladirilor se va face in raport cu monumentele situate in limita distantei de 100 metri ;

- in cazul volumelor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

- volumetria noilor cladiri ca si modul de realizare a fatadelor necesita un studiu de specialitate, avizat conform legii.
- Este reglementat prin Regulamentul 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:

- toate constructiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

- terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.
- terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative va reprezenta cel putin 50% din suprafata totala a terenului liber;
- in orice operatiune efectuata pe un teren mai mare de 5000 mp. se va prevedea ca din aceste spatii minim 10% sa fie destinate folosintei in comun

ÎMPREJMUIRI:

În cazul cladirilor izolate sau cuplate retrase de la strada, gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2.20 m. si minim 1.80 din care soclu opac de circa 0.30 m; partea superioara fiind realizata din fier sau plasa metalica si dublate de un gard viu; imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidarie sau lemn, vor avea inaltimea de 2.20 metri si panta de scurgere va fi orientata spre parcela proprietarului imprejmuirii.

- 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 împrejmuirii 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;

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

- SE VA SCHIMBA DESTINAȚIA CONSTRUCȚIEI ÎN CONFORMITATE CU UTILIZĂRILE ADMISE AFERENTE UTR L5; - CONSTRUCȚIA NU ÎȘI VA PUTEA MĂRII SUPRAFAȚA(NU SE VA MAI PUTEA EXTINDE)

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 derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

a) certificatul de urbanism (copie);

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

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

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

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

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

Alte avize/acorduri:

Drept real asupra terenului pentru schimbarea destinației;

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 0,00 lei, a fost achitată conform chitanței nr. din
valoare

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,
Dragan Georgeta

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

**SE PRELUNGEȘTE 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 Cameliu

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,

.....

