

BRÎNDUȘE VASILE

Evaluator, membru titular ANEVAR

Str. Gheorghe Bilașcu, nr. 24, scara A, et. II, ap. 5.

Loc. Baia Mare, Jud. Maramureș

CIF 49062103

Nr. 58/10.07.2026

RAPORT DE EVALUARE

ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ PENTRU PROPRIETATEA IMOBILIARĂ



PARCELĂ DE TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 1.461 MP, SITUATĂ ÎN SAT GROȘI, COM. GROȘI, JUD MM

Terenurile sunt înscrise: in CF 56180 Groși, nr. cadastral 56180 Groși teren intravilan 82 mp, in CF 56230 Groși, nr. cadastral 56230 Groși teren intravilan 116 mp, in CF 56229 Groși, nr. cadastral 56229 Groși teren intravilan 161 mp și in CF 56228 Groși, nr. cadastral 56228 Groși teren intravilan 1.102 mp având categoria de folosință fâneată, dreptul de proprietate intabulare drept de proprietate cu titlu de drept lege în favoarea Comunei Groși CIF 3627722 domeniu privat.

IULIE 2026



C U P R I N S

CAP 1	INFORMATII GENERALE
	1.0 Informații despre evaluator
CAP 2	CONCLUZII
CAP 3	DATE GENERALE
	3.1 Identificarea proprietății
	3.2 Identificarea dreptului de proprietate
	3.3 Titlul valorii estimate
	3.4 Beneficiarul lucrării
	3.5 Scopul lucrării
	3.6 Poziția evaluatorului
	3.7 Clauza de ne publicare
	3.8 Sursele de informații
	3.9 Condiții și circumstanțe limitative
CAP 4	ANALIZA PRELIMINARA A PIETII IMOBILIARE
	4.1 Identificarea pieții și a proprietății. Analiza Cererii
	4.2 Analiza ofertei competitive
	4.3 Analiza echilibrului
CAP 5	ANALIZA PRORIETATII IMOBILIARE
	5.1 Inspecția pe teren
	5.1.1 Analiza vecinătăților
	5.1.1.1 Considerații sociale
	5.1.1.2 Considerații legislative
	5.1.1.3 Amplasament
	5.2 Descrierea amplasamentului
	5.2.1 Descrierea juridica
	5.2.1.1 Granițele și vecinii
	5.2.1.2 Cadastru
	5.2.2 Utilități
CAP 6	CEA MAI BUNA UTLIZARE
CAP 7	EVALUAREA
	7.2 Metoda comparației directe
	7.2.1 Analiza rezultatelor
CAP 8	ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII
	ANEXE;

CAP 1 INFORMAȚII DESPRE EVALUATOR

Evaluarea a fost executată de către Brîndușe Vasile, domiciliat în Baia Mare Str. Gheorghe Bilașcu, nr. 24/5, de profesie inginer mecanic, absolvent al Institutului Politehnic din Cluj Napoca, Facultatea de Mecanică, având următoarele atestări:

- expert tehnic judiciar având Autorizația Nr. 86498 Seria 19012026 emisă de Serviciul Profesii Juridice Conexe, la data de 19.01.2026, pentru specializările: Evaluări bunuri mobile economie și Evaluări proprietăți imobiliare;
- expert tehnic membru al Corpului Experților Tehnici din România, având carnetul de membru nr. 102/2002;
- evaluator autorizat membru titular al Uniunii Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, cu legitimația nr. 10971/2025, pentru specializările:
 - ⇒ EI - evaluator de întreprinderi din anul 1999;
 - ⇒ EPI - evaluator de proprietăți imobiliare din anul 2001;
 - ⇒ EBM - evaluator de bunuri mobile din anul 2006.

CAP 2 CONCLUZII

În urma aplicării metodelor de evaluare descrise în raport, valoarea de piață estimată pentru proprietatea imobiliară terenuri intravilane Groși este după cum urmează:

Nr crt	Denumire imobil	Suprafața - mp -	Valoarea estimată euro / mp	Valoarea estimată lei / mp	Valoarea totală estimată - lei -
1	Teren intravilan CF 56180 Groși	82 mp	15,25 euro / mp	79,85 lei / mp	6.550 lei
2	Teren intravilan CF 56230 Groși	116 mp	15,25 euro / mp	79,85 lei / mp	9.260 lei
3	Teren intravilan CF 56229 Groși	161 mp	15,25 euro / mp	79,85 lei / mp	12.860 lei
4	Teren intravilan CF 56228 Groși	1.102 mp	15,25 euro / mp	79,85 lei / mp	88.000 lei
5	Total	1.461 mp			116.670 lei

Aceste valori nu conțin TVA.

Valorile pentru proprietatea imobiliară mai sus menționată s-au stabilit la un curs valutar al B.N.R la data evaluării 10.07.2026 de: 1 euro = 5,2363 lei.

Baia Mare
10.07.2026

Evaluator întreprinderi și proprietăți imobiliare
Ing. Brîndușe Vasile



Raportul de evaluare privind estimarea valorii de piață pentru proprietatea imobiliară terenuri intravilane în suprafață de 1.461 mp, situate în sat Groși, com. Groși, jud. MM a fost elaborat în baza următoarelor ipoteze și condiții limitative:

Ipoteze:

- ⇒ proprietatea a fost evaluată având la bază informațiile și documentele furnizate de către proprietar, fotografii făcute de către subsemnatul la fata locului, responsabilitatea asupra informațiilor în baza cărora s-a efectuat identificarea acesteia revenind proprietarului;
- ⇒ se presupune ca proprietatea este în deplina concordantă cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător și restricțiile urbanistice în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ⇒ se presupune ca utilizarea terenului corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o servitute, altele decât cele descrise în raport;
- ⇒ suprafețele luate în calcul au fost cele luate din actele puse la dispoziție de către beneficiar.
- ⇒ actele utilizate ca sursă de informații din care s-au extras datele necesare în elaborarea prezentei evaluări sunt anexate prezentului raport și sunt considerate parte integrantă a acestuia;

Condițiile limitative:

- ◆ **pentru a obține prin vânzare valorile estimate pentru cele 4 loturi de teren, vânzarea lor trebuie să se facă într-o anumită ordine, și anume:**
 - 1) *prima vânzare: lotul de teren în suprafață de 82 mp înscrisă în CF 56180 Groși;*
 - 2) *a doua vânzare: lotul de teren în suprafață de 116 mp înscrisă în CF 56230 Groși;*
 - 3) *a treia vânzare: lotul de teren în suprafață de 161 mp înscrisă în CF 56229 Groși*
 - 4) *a patra vânzare: lotul de teren în suprafață de 1102 mp înscrisă în CF 56228 Groși;*
 - 5) *orice variantă de vânzare a tuturor loturilor separat sau alipite dar în ordinea descrisă mai sus, pentru a se evita rămânerea în proprietatea Comunei Groși - domeniu privat, a uneia sau mai multor loturi care ulterior nu se mai pot vinde separat și nu se poate obține pentru acestea valoarea estimată în prezentul raport.*
- ◆ orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerată în întregime și orice diviziune în elemente sau drepturi parțiale va anula

aceasta evaluare, înafara cazurilor când divizarea a fost evidențiată în raport;

- ◆ orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul procedurii de vânzare prezentate în raport. Valorile separate alocate nu trebuie folosite într-o altă circumstanță;
- ◆ potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depună mărturie în instanța, în afara cazului când aceasta a fost convenita, scris și în prealabil;
- ◆ valorile estimate sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii si ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc) nu se modifica semnificativ. Pe piețele mobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniara
- ◆ evaluatorul considera ca presupunerile efectuate în aplicarea calculelor de evaluare sunt rezonabile in lumina informațiilor care sunt disponibile la data evaluării

Certific în baza cunoștințelor de care dispun la data evaluării că:

- inspecția proprietății a fost efectuată în teren de către subsemnatul fiind investigate o serie de aspecte legate în principal de dreptul de proprietate, starea tehnică, nivelul de execuție, localizarea amplasamentelor în zonă, vecinătăți, piața imobiliară locală, analizată prin culegerea de date și informații privind tranzacțiile recente cu proprietăți similare, interviuarea unor proprietari și agenți imobiliari ce activează în zonă.
- analizele, opiniile și procedurile aplicate sunt în conformitate cu standardele și metodologia de evaluare ANEVAR general acceptată;
- caracterul lucrării este de raport de evaluare extrajudiciar;
- raportul este confidențial și poate fi utilizat numai pentru scopul menționat;
- nu se acceptă nici o altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de el;
- se specifică faptul că evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor în legătură cu proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare;
- acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minima sau maxime, solicitare venită din partea Clientului sau unei altei persoane care are un interes în acest sens;
- remunerarea evaluatorului pentru întocmirea prezentului raport de evaluare nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei valori sau interval de valori de natură a favoriza Clientul;
- valorile exprimate sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ, deoarece pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului iar valorile au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport, variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară;
- valoarea este o predicție;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

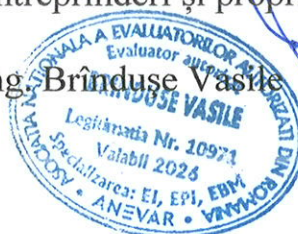
Evaluatorul are încheiat contract de asigurare profesională pentru eventualele daune provocate Clientului izvorâte din activitatea prestată către Client;

Baia Mare, la

Evaluator întreprinderi și proprietăți imobiliare

10.07.2026

ing. Brînduse Vasile

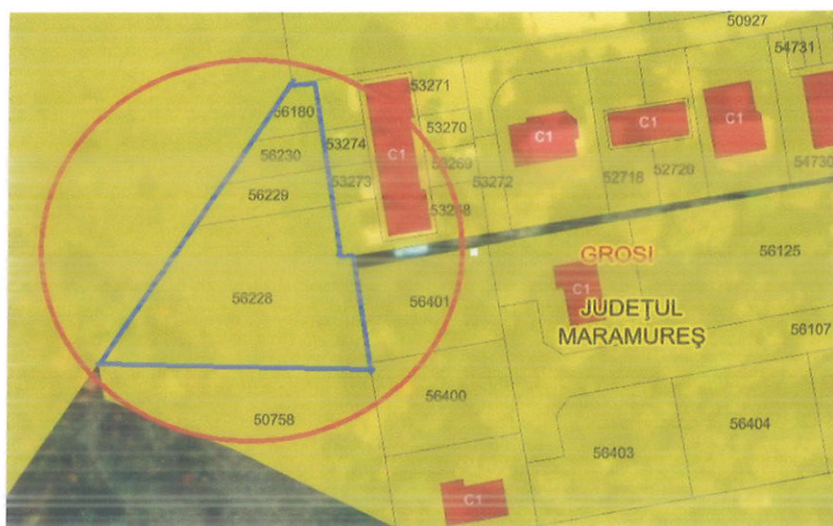


CAP 3. GENERALITATI

3.1 OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluării îl reprezintă o parcelă de teren în suprafață de 1.461 mp, formată din patru loturi de terenuri înscrise: în CF 56180 Groși, nr. cadastral 56180 Groși teren intravilan în suprafață de 82 mp, în CF 56230 Groși, nr. cadastral 56230 Groși, teren intravilan în suprafață de 116 mp, în CF 56229 Groși, nr. cadastral 56229 Groși teren intravilan în suprafață de 161 mp, în CF 56228 Groși, nr. cadastral 56228 Groși teren intravilan în suprafață de 1.102 mp, toate având categoria de folosință fâneată, fiind intabulat dreptul de proprietate cu titlu de drept lege în favoarea Comunei Groși CIF 3627722 domeniu privat

Parcela de teren în suprafață de 1.461 mp este situată în zona periferică a localității Groși, în zona străzii Paltinului, jud. Maramureș, are o formă neregulată, este un teren în pantă lină și nu are deschidere la niciun drum public.



3.2 REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL. SCOPUL EVALUARII, DEFINITII

Evaluarea prezentului raport a fost realizată conform cadrului legal prevăzut în:

- SEV 100 – Cadru general
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 - Tipuri ale valorii
- SEV 103 - Abordări de evaluare
- SEV 104 - Informații și date de intrare
- SEV 105 - Modele de evaluare
- SEV 106 - Documentare și raportare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

și are ca scop estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare așa cum este aceasta definită, conform Standardelor ANEVAR:

„Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată la data evaluării, între un *cumpărător hotărât* și un *vânzător hotărât*, într-o tranzacție echilibrată, *după un marketing adecvat*, în care fiecare parte acționează în cunoștință de cauza, prudent și fără constrângeri”

Valoarea estimată în prezentul raport are la baza informații privind nivelul preturilor înregistrate în lunile *iunie 2026 – iulie 2026* până la data curentă, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate.

3.3 BENEFICIAR

Beneficiarul raportului este **Primăria Comunei Groși, CIF 3627722, jud. Maramureș.**

3.4. DATA EVALUARII

Raportul de evaluare a fost întocmit în data de 10.07.2026.
Inspekția proprietății a fost efectuată în data de 07.07.2026.

3.5. POZITIA EVALUATORULUI

Poziția evaluatorului în raport cu clientul este cel de consultant.

3.6. RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI

Raportul este confidențial pentru evaluator și client și nu se accepta nici o responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.

3.7 CLAUZA DE NEPUBLICARE

Raportul de evaluare sau orice referință la el nu va fi inclus în nici un document destinat publicității fără acordul prealabil și în scris al evaluatorului.
El este destinat uzului destinatarului mai sus menționat.

3.8 SURSELE DE INFORMATII

- discuții cu reprezentantul beneficiarului;
- inspekția la fata locului;
- fotografii;
- extrase de carte funciară;
- certificate de urbanism;
- alte acte ale proprietăților.

3.9 CONDITII ȘI CIRCUMSTANTE LIMITATIVE

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în următoarele:

Ipoteze:

- ⇒ proprietatea a fost evaluată având la bază informațiile și documentele furnizate de către proprietar, fotografiile făcute de către subsemnatul la fața locului, responsabilitatea asupra informațiilor în baza cărora s-a efectuat identificarea acestora revenind proprietarului;
- ⇒ se presupune ca proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător și restricțiile urbanistice în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ⇒ se presupune ca utilizarea terenului corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o servitute, altele decât cele descrise în raport;
- ⇒ suprafețele luate în calcul au fost cele luate din actele puse la dispoziție de către beneficiar.
- ⇒ actele utilizate ca sursă de informații din care s-au extras datele necesare în elaborarea prezentei evaluări sunt anexate prezentului raport și sunt considerate parte integrantă a acestuia;

Condițiile limitative:

- ◆ pentru a obține prin vânzare valorile estimate pentru cele 4 loturi de teren, vânzarea lor trebuie să se facă într-o anumită ordine, și anume:
 - 6) *prima vânzare: lotul de teren în suprafață de 82 mp înscrisă în CF 56180 Groși;*
 - 7) *a doua vânzare: lotul de teren în suprafață de 116 mp înscrisă în CF 56230 Groși;*
 - 8) *a treia vânzare: lotul de teren în suprafață de 161 mp înscrisă în CF 56229 Groși*
 - 9) *a patra vânzare: lotul de teren în suprafață de 1102 mp înscrisă în CF 56228 Groși;*
 - 10) *orice variantă de vânzare a tuturor loturilor separat sau alipite dar în ordinea descrisă mai sus, pentru a se evita rămânerea în proprietatea Comunei Groși - domeniu privat, a uneia sau mai multor loturi care ulterior nu se mai pot vinde separat și nu se poate obține pentru acestea valoarea estimată în prezentul raport.*
- ◆ 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, înafara cazurilor când divizarea a fost evidențiată în raport;

- ♦ orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul procedurii de vânzare prezentate în raport. Valorile separate alocate nu trebuie folosite într-o altă circumstanță;
- ♦ potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depună mărturie în instanța, în afara cazului când aceasta a fost convenita, scris și în prealabil;
- ♦ valorile estimate sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii si ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc) nu se modifica semnificativ. Pe piețele mobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniara
- ♦ evaluatorul considera ca presupunerile efectuate în aplicarea calculelor de evaluare sunt rezonabile in lumina informațiilor care sunt disponibile la data evaluării

CAP 4. ANALIZA PRELIMINARA A PIETEI IMOBILIARE

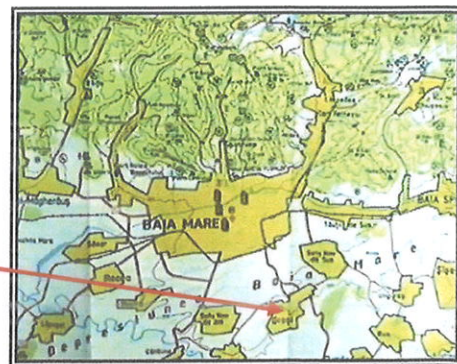
4.1 Date geografice și istorice generale

Comuna Groși este situată în județul Maramureș, la 5 km sud de municipiul Baia Mare având 3 sate componente: Groși, Ocoliș și Satu Nou de Jos, așezate în unitatea de relief specifică zonei de contact a dealurilor din depresiunea Baia Mare și zona muntoasă.

Localitatea Groși este atestată documentar în anul 1411, însă primii locuitori s-au așezat aici cu mult înainte. O legendă transmisă din generație în generație spune că în urmă cu câteva sute de ani, zona era acoperită cu păduri de stejar cu trunchiul foarte gros în care oamenii locului își găseau adăpost din calea barbarilor. O parte a localității poartă și azi denumirea de “buciumi”. Un urmaș al falnicilor copaci care are vechimea de peste 300 de ani, declarat monument al naturii, poate fi văzut și azi la intrarea în localitate.

În centrul localității se găsește o clădire în care își desfășoară activitatea Consiliul Local și Primăria Comunei Groși.

Teritoriul administrativ al acestei localități se întinde pe câteva mii de hectare din care în mare parte sunt terenuri agricole, mai puține terenuri silvice (cu preponderență păduri) si terenuri cu construcții rezidențiale si industriale.



Un factor important care a influențat dezvoltarea acestei localități este așezarea ei la o distanță relativ mică față de orașul Baia Mare, existența terenurilor libere pentru construcții civile, precum și utilizarea acestora cu toate facilitățile necesare unei vieți civilizate sau desfășurării unor activități comerciale cu costuri mai mici decât în municipiul Baia Mare.

În prezent economia acestei localități este în revenire, ca urmare a revigorării activității în sectorul de producție și a celor de deservire a acestei activități. Pe zi ce trece se consemnează o revenire atât a capacităților de producție și depozitare, cât și a spațiilor comerciale care denotă o relativă creștere a puterii economice a localității.

4.2. Analiza pieței imobiliare a terenurilor rezidențiale

4.2.1 Considerente privind piața imobiliară de terenuri intravilane

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii.

Piața imobiliară este supusă mai multor influențe și de multe ori nu este o piață foarte stabilă fiind foarte sensibilă la situația economică, situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor. Este o piață care nu se autoreglează fiind afectată de reglementările guvernamentale și locale.

Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic.

Proprietățile imobiliare pot fi privite ca și investiții pe termen lung. Datorită tuturor acestor factori comportamentul pieței imobiliare este greu de previzionat.

Acest segment de piață, cândva vedetă, a înregistrat încă de la începuturile crizei financiare scăderi semnificative de preț pe fondul scăderii în continuu a puterii de cumpărare a clienților.

Tranzacțiile cu terenuri din ultimii ani au o caracteristică comună și anume aceea că se realizează. Excepție fac zonele exclusiviste care au mereu căutare, indiferent de perioada pe care o traversăm, unde prețul poate fi cât cere proprietarul.

Terenurile exclusiviste sunt bunurile imobiliare care au înregistrat cele mai mici deprecieri și prezintă în continuare interes.

Piața terenurilor a fost apanajul speculațiilor în trecut. Lucrurile nu mai stau deloc așa acum. În prezent cei care cumpără sunt cei care au nevoie, care fac achiziții pentru folosința imediată a terenului.

Atractivitatea unui teren trebuie analizată prin prisma caracteristicilor sale intrinseci: locație, dimensiune, dotare cu utilități, amplasament, potențialul de dezvoltare a zonei în care se încadrează acesta, căile de acces aferente acestuia accesului, precum și posibilitățile de parcare, etc.

Un factor primordial în alegerea unui teren este **locația** acestuia. Foarte important este ca terenul să nu fie în apropierea unei șosele circulată sau lângă o stradă aglomerată. În afară de gălăgia pe care o fac mașinile, curțile în apropierea acestui gen de străzi se umplu de praf. Se solicită loturi de teren amplasate undeva la 20-30 m de strada principală, pentru a se putea evita atât zgomotul străzii dar și praful și restul neplăcerilor.

De asemenea se solicită terenuri care să nu fie inundabile în caz de ploi. Să nu fie situate în albia unui râu sau în apropierea unei ape unde se deversează reziduuri. Pentru acest lucru se solicită un studiu geofizic, în funcție de acesta se calculează și fundația casei și informații legate de nivelul apei subterane. Zonele solicitate sunt, de principiu, zonele situate de-a lungul drumului județean cu deschidere la acesta.

Suprafețele de teren căutate sunt cele cu suprafețe între 800 – 1500 mp, cu bugete între 20 – 35 euro/mp

Dimensiunile terenului reprezintă o altă latură de luat în seamă. Se căutat terenurile cu suprafețe relativ mici (800 – 1500 mp) pentru construcția unei case în zone rezidențiale bune, din localitățile limitrofe municipiului. Un teren aproape de perfecțiune ar trebuie să aibă cel puțin 1.000 mp, consideră cei mai mulți dintre clienți. Astfel se poate repartiza zona casei, a grădinii, o zonă cu pomi fructiferi sau decorativi.

Sigur că se construiesc case și pe terenuri mai mici, iar proprietarii sunt mulțumiți, însă indiferent de suprafață contează forma terenului. Dacă este îngust, în afară de faptul că are o deschidere mică se va construi de-a lungul, casa luând o formă dreptunghiulară.

De asemenea, nu este de neglijat faptul că se prevede o distanță față de imobilele vecine, spațiul față de stradă și de limita din spate a proprietății.

La suprafețe mai mari de teren se au în vedere costurile și timpul de întreținere, iar la suprafețele mai mici faptul că spațiile auxiliare devin înghesuite, curtea devine meschină.

Cele mai căutate sunt loturile de teren care au un minim de **utilități** pentru că sunt destul de mari costurile cu utilitățile dacă terenul este amplasat în afara orașului. Utilitățile minime necesare la limita terenului sunt electricitatea și gazele sau care au conducta de gaze și stâlpii de curent cât mai aproape pentru o racordare mai ușoară și mai ieftină. Ideal este să aibă și rețele de apă și

canalizare, cablu tv și internet. Nu se insistă însă pe lipsa apei curente și nici pe canalizare pentru că aceste probleme se pot rezolva prin forarea unui puț și montarea unei fose septice.

În majoritatea cazurilor cumpărătorii solicită Certificatul de urbanism. Prin acest certificat, autoritățile fac cunoscute cumpărătorului (sau celui care solicită actul) elementele privind regimul juridic, economic și tehnic al terenurilor și construcțiilor deja existente și stabilesc cerințele urbanistice care trebuie îndeplinite.

Finanțarea rămâne principala problema a pieței, iar schimbări majore în disponibilitatea băncilor de a acorda împrumuturi nu sunt așteptate nici în cursul acestui an. Băncile vor oferi finanțare doar pentru un număr limitat de clienți selectați, clienți actuali ai băncilor care au resurse financiare consistente și o istorie bună cu banca.

4.2.2 Piața terenurilor intravilane de tip rezidențial din zonă

Informațiile despre tranzacțiile cu terenuri intravilane sunt imediat disponibile, cumpărătorii și vânzătorii sunt întotdeauna bine informați, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi influențată în multe situații din cauza unor Deși schimbări rapide datorită unor factori endogeni și exogeni proprietății.

În zona s-au tranzacționat în ultima perioadă terenuri intravilane cu suprafețe între 800 – 1500 mp, cu bugete între 20 – 35 euro/mp. În localitățile vecine Catalina, Săcălășeni, Coltău, prețurile sunt mai mici.

mulți orașeni doresc să termine cu viața la bloc și să se bucure de avantajele statului la curte, mai ales în condițiile actuale, când prețurile sunt ceva mai scăzute față de perioada de boom a pieței imobiliare, nu se caută zone periferice din cauza infrastructurii.

În funcție de locație, de dotarea cu utilități, de căile de acces, terenurile rezidențiale din localitățile limitrofe ale municipiului Baia Mare se tranzacționează cu prețuri cuprinse între 10 euro/mp (terenuri din împrejurimile localităților Tăuții de Sus, Satu Nou de Sus) și 15 - 35 euro/mp (terenuri echipate cu toate utilitățile din împrejurimile localităților Recea, Tăuții Măgherauș, Groși, Satu Nou de jos).

Piața pentru astfel de proprietăți este constituită din familii cu venituri ridicate care pot achiziționa teren pentru construcția de case particulare.

4.2.3 Analiza cererii

Pe piața imobiliară **cererea** reprezintă dorința pentru cumpărare sau închiriere a unui tip de proprietate într-un interval de timp.

Valoarea unei proprietăți imobiliare este direct influențată de nivelul cererii curente. Cererea poate fi analizată în baza celor două dimensiuni ale sale și anume calitate și cantitate.

Parcela de teren în suprafață de 1.461 mp este situată în zona periferică a localității Groși, în zona străzii Paltinului, jud. Maramureș, are o forma neregulata, este un teren în panta lina si nu are deschidere la niciun drum public

Având în vedere amplasarea parcelei de teren în suprafață de 1.461 mp într-o zona de case noi în dezvoltare, o zonă periferică a localității Groși, **putem aprecia că există cerere** pentru astfel de terenuri, cu suprafețe construibile, motivata de amplasamentul lor în zone rezidențiale.

4.2.4 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 proprietăți imobiliare care sunt comparabile în privința destinației, localizării, cu cea evaluata:

- stocul de proprietăți existente;
- stocul de proprietăți în construcție sau în curs de amenajare.

Oferta competitiva 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 reglementarilor locale asupra zonării urbanistice și asupra volumului și costului construcțiilor;

Ca o concluzie se poate spune ca deși în zonele considerate sunt mai multe proprietăți similare, în prezent oferta de vânzare a unor loturi de teren liber din aceste zone comparabile cu cel evaluat este destul de mică.

4.2.5 Analiza echilibrului

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, comparând cererea existentă și potențială cu oferta actuală și anticipată pe segmentul imobiliar rezidențial atât al caselor de locuit la curte cu anexe gospodărești cât și al terenurilor rezidențiale se estimează un echilibru relativ stabil al pieței imobiliare cu o tendință prezentă de creștere a preturilor.

Piața imobiliară despre care vorbim în care se încadrează și imobilul evaluat deși într-un echilibru relativ considerăm că va rămâne o piață relativ activă.

CAP 5. ANALIZA PROPRIETATII IMOBILIARE

5.1 Inspecția în teren

Parcela de teren în suprafață de 1.461 mp este situată în zona periferică a localității Groși, în zona străzii Paltinului, jud. Maramureș, are o formă triunghiulară neregulată.

Topografia terenului este de teren în pantă lină. Nu s-a făcut un studiu geodezic al lotului de teren în cauza dar din observațiile făcute la fața locului se consideră că nu există probleme de alunecări, infiltrații masive care să crească excesiv costurile amenajării acestui teren



5.1.1 Analiza vecinătăților

5.1.1.1 Considerații sociale

Zona considerată este zonă rezidențială cu construcții private case de locuit noi.

5.1.1.2 Considerații legislative

Redobândirea drepturilor de proprietate în urma aplicărilor legislative de după anul 1989 pentru majoritatea terenurilor a dus și la creșterea gradului de siguranța a proprietăților fapt constatat și pentru terenul care face obiectul prezentului raport de evaluare.

5.1.1.3 Amplasament

Parcela de teren în suprafață de 1.461 mp este situată în zona periferică a localității Groși, în zona străzii Paltinului, jud. Maramureș, are o forma triunghiulară neregulată, este un teren în panta lină și nu are deschidere la niciun drum public.

Amplasamentul influențează în mod negativ valoarea proprietății.

5.2 Descrierea amplasamentului

5.2.1 Descrierea juridică

Beneficiarul lucrării a prezentat patru extrase de carte funciara din care reies următoarele:

Parcela de teren este înscrisă: în **CF 56180 Groși**, nr. cadastral 56180 Groși teren intravilan 82 mp, în **CF 56230 Groși**, nr. cadastral 56230 Groși teren intravilan 116 mp, în **CF 56229 Groși**, nr. cadastral 56229 Groși teren intravilan 161 mp și în **CF 56228 Groși**, nr. cadastral 56228 Groși teren intravilan 1.102 mp având categoria de folosință fâneată, dreptul de proprietate intabulare drept de proprietate cu titlu de drept lege în favoarea Comunei Groși CIF 3627722 domeniu privat (cărțile funciare ale celor patru loturi sunt anexate prezentului raport de evaluare).

În cărțile funciare nu sunt înscrise sarcini în ceea ce privește proprietatea, drept pentru care, pentru scopul evaluării proprietatea este considerată liberă de sarcini la data evaluării.

5.2.1.1 Granițe și vecini

Terenul evaluat este încadrat pe toate laturile de terenuri proprietati private

5.2.1.2 Cadastru

Parcela de teren în suprafață de 1.461 mp situată în zona periferică a localității Groși, în zona străzii Paltinului, jud. Maramureș este un teren intravilan având categoria de folosință fâneată și este înscrisă în patru CF-uri enumerate mai sus.

5.2.2 Utilități

Terenul evaluat nu are asigurate la acest moment utilitățile necesare, rețelele stradale de energie electrică, apă, canalizare și gaz, sunt amplasate la cca. 30 ml de limita proprietății.

CAP 6. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Analiza celei mai bune utilizări pentru proprietatea imobiliară analizată se face ținând cont de următoarele:

- legal permisa
- fizic posibilă
- financiar fezabilă
- maxim profitabilă

În cele mai multe cazuri zonarea indică cea mai bună utilizare.

În baza Certificatului de urbanism nr. 205 din 13.11.2024, înregistrat la Primăria Comunei Groși cu nr. 8179 din 13.11.2024, a Certificatului de urbanism nr. 206 din 13.11.2024, înregistrat la Primăria Comunei Groși cu nr. 8178 din 13.11.2024, a Certificatului de urbanism nr. 204 din 13.11.2024, înregistrat la Primăria Comunei Groși cu nr. 8180 din 13.11.2024 și a Certificatului de urbanism nr. 203 din 13.11.2024, înregistrat la Primăria Comunei Groși cu nr. 8181 din 13.11.2024 (anexate la prezentul raport de evaluare), în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 18/2009 faza PUG aprobată prin **Hotărârea Consiliului Local Groși nr. 15/2013 și HCL nr. 6/30.01.2023** privind prelungirea valabilității acesteia, în conformitate cu prevederile **Legii nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată cu modificările și completările ulterioare pentru toate cele patru loturi de teren **se certifică:**

1. REGIM JURIDIC

- a) Situatărea terenului: **în intravilanul localității Groși.**
- b) Dreptul de proprietate asupra imobilului: **teren proprietate privată a Comunei Groși**, conform CF-urilor anexate
- c) Prevederi ale documentațiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilelor: **interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ**

2. REGIMUL ECONOMIC

- a) Folosința actuală: **faneata**
- b) Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate: **LM4 –**
- c) **Subzona locuințelor individuale** cu regim izolat sau cuplat de construire, având înălțimea max. P+2 - realizate în urma unor parcelări de terenuri. Interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ/PUD.

Toate datele legate de utilizările admise, utilizările admise cu condiționări, utilizările interzise sunt descrise detaliat în Certificatele de urbanism anexate la prezentul raport de evaluare.

3. REGIMULTEHNIC:

Reglementarea cailor de acces în zona, organizarea rețelei stradale, modul de utilizare al terenurilor, dezvoltarea infrastructurii edilitare precum și statutul juridic și circulația terenurilor se va reglementa prin PUZ.

Echiparea cu utilități: Zona nu este echipată cu utilități. Rețelele de alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz metan și alimentare cu apă se găsesc în zona străzilor Codrului și Paltinului, urmând ca beneficiarul să execute pe cheltuiala lui lucrări de extindere a acestora și lucrări de branșare care vor fi autorizate ulterior. Pentru UTILITATI se vor prezenta DTAC separate pentru fiecare utilitate în parte.

Se vor respecta prevederile Codului Civil, ale Legii Locuinței nr. 114/1996 actualizată și ordinului nr.119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Toate datele legate de regimul tehnic sunt descrise detaliat în Certificatele de urbanism anexate la prezentul raport de evaluare

CAP 7. EVALUAREA

7.1 Metoda comparațiilor de piață

Aplicarea acestei metode s-a făcut plecând de la datele avute de evaluator privind ofertele de vânzare și prețurile de tranzacționare a loturilor de teren din zona în baza proprie de date și din anunțurile de vânzare de pe site-urile de specialitate.

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pitei, găsirea de proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea. Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere – ofertă.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație sunt: agențiile imobiliare colaboratoare, instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții și în cea mai mare parte, site-urile de profil de la data evaluării pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare.

Metoda se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcător.

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă prin exprimarea unor corecții cantitative pentru fiecare element de comparație. Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Corecțiile au fost exprimate procentual sau în valoare absolută.

Corecțiile obținute prin analiza comparativa sunt aplicate preturilor de vânzare ale proprietăților comparabile; ele pot fi exprimate în suma fie absolută și/sau procente, fie în termeni calitativi (de exemplu „inferior”, „superior”) sau în alți termeni descriptivi, care definesc clar mărimea și calitatea diferențelor între elementele de comparație – subiect și proprietățile comparabile.

Criteriul de selecție a valorii a fost corecția totală brută cea mai mică ca procent din prețul de vânzare.

CAP 8. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII. ANEXE

Determinarea valorilor de piață prin Abordarea comparațiilor de piață pentru această parcelă de teren în suprafață de 1.461 mp este prezentată în detaliu în anexa la prezentul Raport de evaluare.

Analiza proprietății de evaluat comparativ cu cele tranzacționate până la data evaluării a dus la concluzia că valorile acestor proprietăți sunt influențate de următoarele aspecte:

- amplasarea lor în zonă cu mai multe proprietăți rezidențiale private;
- forma neregulată a laturilor;
- distanța față de rețelele de utilități;
- starea de teren înfundat, fără acces la drum public;

Pe baza acestor considerente evaluatorul estimează valoarea acestui teren la 15,25 euro/mp (calculul detaliat în fișa anexă), rezultând o valoare a întregii suprafețe de:

$$1.461 \text{ mp} \times 15,25 \text{ euro/mp} = 22.280 \text{ euro} \times 5,2363 \text{ lei/euro} = 116.670 \text{ lei.}$$

Aceste valori nu conțin TVA și s-au stabilit la un curs valutar al B.N.R la data evaluării 10.07.2026, de 1 euro = 5,2363 lei.

Valorile sunt susținute și de anunțurile de la mica publicitate din presa locală, precum și de datele culese de evaluator de la Agențiile imobiliare din Baia Mare, privind vânzarea și cumpărarea de terenuri similare din zone similare.

Baia Mare
10.07.2026

Evaluator în principii și proprietăți imobiliare
ing. Brinduse Vasile



Comparabile de piață

Comparabila 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-in-spate-la-castel-transilvania-1-000mp-IDGRyY>

storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Cartiere

Expert ImoEval S.R.L. >

◀ Înapoi

Distribuie

Salvează

Toate imaginile (9)

65 000 € 65 €/m²

Strada Codrului, Groși, Maramures

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1000 m ²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	deschidere 14.42 m m
Gard:	fără informații
Tip acces:	nepavat ➕
Împrejurimi:	câmp deschis ➕
Media:	☒ electricitate ☒ canalizare ☒ gaz ➕
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Parcelă de teren ideală pentru construcția unei case – zonă deosebită, aproape de Castelul Transilvania

- Localizare excelentă: teren situat în UAT Groși, pe strada Codrului, chiar în spatele renumitului Castelul Transilvania.
- Suprafață teren: 10 ari (1.000 mp) – parcelă perfectă pentru construcția unei locuințe spațioase.
- Deschidere teren: 14,42 metri, oferind posibilități bune de proiectare și acces.
- Acces facil: drum cu lățime de 6 metri, asigurând acces comod către proprietate.
- Zonă deosebit de frumoasă: liniște, natură verde și peisaj plăcut – ideal pentru cei care caută relaxare și intimitate.
- Cartier în dezvoltare: în zonă se află case noi și construcții moderne, ceea ce crește valoarea investiției, canalizarea este pe strada în lucru, electricitatea există, gazul în apropiere.
- Ideal pentru construcție: parcelă potrivită pentru o casă individuală sau proiect rezidențial într-o zonă selectă.
- Preț de vânzare: 65.000 €.

O oportunitate excelentă pentru cei care își doresc un teren într-o zonă frumoasă, aproape de oraș, dar în același timp liniștită și verde.

Descriere

Parcelă de teren ideală pentru construcția unei case – zonă deosebită, aproape de Castelul Transilvania

- Localizare excelentă: teren situat în UAT Groși, pe strada Codrului, chiar în spatele renumitului Castelul Transilvania.
- Suprafață teren: 10 ari (1.000 mp) – parcelă perfectă pentru construcția unei locuințe spațioase.
- Deschidere teren: 14,42 metri, oferind posibilități bune de proiectare și acces.
- Acces facil: drum cu lățime de 6 metri, asigurând acces comod către proprietate.
- Zonă deosebit de frumoasă: liniște, natură verde și peisaj plăcut – ideal pentru cei care caută relaxare și intimitate.
- Cartier în dezvoltare: în zonă se află case noi și construcții moderne, ceea ce crește valoarea investiției, canalizarea este pe strada în lucru, electricitatea există, gazul în apropiere.
- Ideal pentru construcție: parcelă potrivită pentru o casă individuală sau proiect rezidențial într-o zonă selectă.
- Preț de vânzare: 65.000 €.

O oportunitate excelentă pentru cei care își doresc un teren într-o zonă frumoasă, aproape de oraș, dar în același timp liniștită și verde.



Comparabila 2

https://www.storia.ro/ro/oferta/grosi-zona-dambeni-teren-intravilan-1000-mp-24-900EUR-negociabil-IDG9qw?session_long_olx=17c5539c3f1x4e0912ce&session_olx=19f3cfc182bx3ca3ca14

storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Cartiere

3



Adaugă anunț



GARANTI HOUSE IMOBILIARE >

< Înapoi

Distribuie

Salvează



1000 mp

Grosi (zona Dambeni), teren intravilan, 1000 mp, 24 900€ negociabil

24 900 € 24,90 €/m²

Grosi, Grosi, Maramures

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1000 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	rurală
Dimensiuni:	24.9x40.6 m
Gard:	nu
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	☒ electricitate ☒ apă curentă ☒ gaz ☒ canalizare



GARANTI HOUSE IMOBILIARE

GARANTI HOUSE IMOBILIARE

0756 453 393

Nume*

Nume

E-mail*

imobiliarealin@yahoo.com

Număr de telefon*

+40

Număr de telefon

Mesajul tău*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aş vrea să fac o vizionare. Aştept cu interes răspunsul dvs. Mulţumesc!

Autorul anunţului va primi datele tale pentru a permite comunicarea.
Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) **mai mult**

Trimite mesajul

Descriere

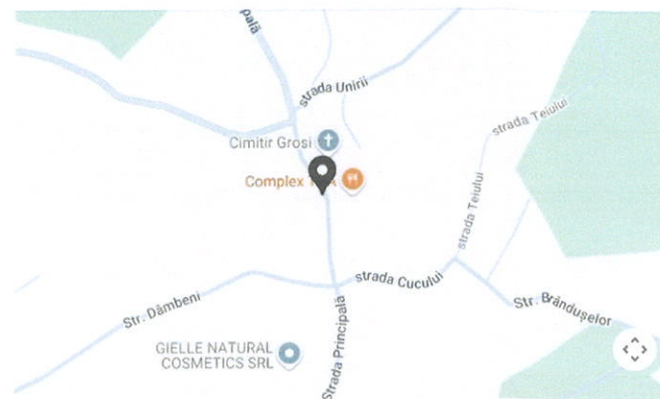
Garanti House Imobiliare va ofera spre vanzare un teren intravilan in suprafata de 1000 mp, localizat in Grosi, pe Strada Dambeni.

Terenul beneficiaza de urmatoarele facilitati:

- Drum de acces asfaltat
- Utilitati langa proprietate (apa, gaz, curent, canalizare)
- Front stradal de 24.907 m

Pentru vizionarea mai multor oferte existente, va invitam sa accesati site-ul nostru : GarantiHouseImobiliare.ro

Pentru mai multe detalii si vizionare nu ezitati sa ne contactati!



Comparabila 3

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vnzare-in-groi-maramure-55-ari-IDFH3c?session_long_olx=17c5539c3f1x4e0912ce&session_olx=19f3cfc182bx3ca3ca14

storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Cartiere



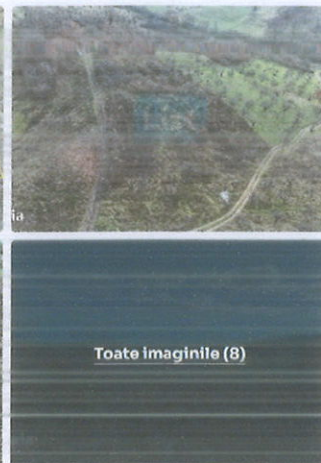
Adaugă anunț

List >

Înapoi

Distribuie

Salvează



Toate imaginile (8)

Descriere

Capital Imobiliare vă propune spre vânzare un teren cu potențial, ideal atât pentru o locuință de familie, cât și ca investiție cu destinație turistică (cabana). Terenul este situat într-o zonă linistita si cu o priveliste de vis dar in acelasi timp foarte aproape de orasul Baia Mare. Terenul este in suprafata de 55 Ari si se vinde la pretul de 2000 Euro/Ar Negociabil! Front stradal mare, peste 200 metri. Va asteptam sa ne contactati pentru alte detalii si pentru a programa o vizionare !

Mai puțin ^

Teren de vânzare în Groși, Maramureș, 55 ari

111 560 € 20 €/m²

 Groși, Maramureș

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	5578 m ²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	5500 m ² 
Gard:	nu
Tip acces:	asfaltat 
Împrejurimi:	câmp deschis 
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție



Călin Gârboan

List

 0770 227 433

Nume*

Nume

E-mail*

imobiliarealin@yahoo.com

Număr de telefon*

+40

Număr de telefon

Mesajul tău*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Autorul anunțului va primi datele tale pentru a permite comunicarea.

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)



GRILA DE DATE PENTRU COMPARABILE TEREN

Criterii și elemente de comparații	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafața (mp)	1.461	1.000	1.000	5.578
Tip comparabilă		ofertă vânzare	ofertă vânzare	ofertă vânzare
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Restricții legale - coeficienți urbanistici	Interdicție de construire pana la elaborare PUZ/PUD	nespecificat	nespecificat	nespecificat
Condiții de finanțare	la piață	la piață	la piață	la piață
Condiții de vânzare	independente	independente	independente	independente
Condiții de piață (data ofertei/vânzării)	iulie 2026	iulie 2026	iulie 2026	iulie 2026
Localizare	loc. Groși, com Groși, zona Paltinului, jud. MM	str. Codrului, loc. Groși, com Groși, jud. MM	loc. Grosi, com Groși, zona Dambeni, jud. MM	loc. Grosi, com Groși, zona periferica, jud. MM
Formă/raport laturi	triunghiulară neregulata	dreptunghiulară 1/4	dreptunghiulară 1/1,5	dreptunghiulară 1/4
Deschidere la drum/tip drum acces	fara acces la drum public sau privat	cca. 15 ml / drum pietruit	cca. 25 ml / drum asfaltat	cca. 200 ml / drum asfaltat
Topografie	panta lina	panta lina	panta lina	panta lina
Utilități (en. el/apa/canalizare/gaz metan)	da/da/da/da la cca 30 ml de limita terenului	da/da/da/da la limita terenului	da/da/da/da la limita terenului	da/da/da/da in apropiere
Zonarea - destinația legală permisă	subzona periferica a centrelor ansamblurilor rezidentiale	zona periferica de case de locuit	zona periferica de case de locuit	zona periferica de case de locuit
Cea mai bună utilizare	intravilan, rezidential	intravilan, rezidential	intravilan, rezidential	intravilan, rezidential
Prețul (euro/mp)		€ 65,00	€ 24,90	€ 20,00



ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR. COMPARATII DIRECTE PENTRU TEREN

ELEMENTE DE COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare proprietate	loc. Groși, com Groși, zona Paltinului, jud. MM	str. Codrului, loc. Groși, com Groși, jud. MM	loc. Groși, com Groși, zona Dambeni, jud. MM	loc. Groși, com Groși, zona periferica, jud. MM
Suprafața (mp)	1.461	1.000	1.000	5.578
Preț unitar/ofertă de vânzare (eur/mp)		€ 65,00	€ 24,90	€ 20,00
TIP COMPARABILĂ				
Tip comparabilă		ofertă vânzare	ofertă vânzare	ofertă vânzare
Corecție procentuală pentru ofertă		-10%	-10%	-10%
Corecție totală pentru ofertă		€ 6,50	€ 2,49	€ 2,00
Prețul de vânzare negociat (euro/mp)		€ 58,50	€ 22,41	€ 18,00
Marja negociere a pretului de -10% pentru toate ofertele de vânzare				
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Prețul corectat (euro/mp)		€ 58,50	€ 22,41	€ 18,00
Corecție 0 (drepturi de proprietate deplin la subiect și la comparabile)				
RESTRICȚII LEGALE				
Restricții legale - coeficienți urbanistici	Interdicție de construire pana la elaborare PUZ/PUD	nespecificat	nespecificat	nespecificat
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru Restricții legale - coeficienți urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Prețul corectat (euro/mp)		€ 58,50	€ 22,41	€ 18,00
Corecție 0 (restricții legale ale subiectului se vor evidentia la cea mai buna utilizare)				
CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	la piață	la piață	la piață	la piață
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru condiții de finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Prețul corectat (euro/mp)		€ 58,50	€ 22,41	€ 18,00
Corecție 0 (Condiții de finanțare - la piata - pentru subiect si pentru comparabile)				
CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	independente	independente	independente	independente
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Prețul corectat (euro/mp)		€ 58,50	€ 22,41	€ 18,00
Corecție 0 (Condiții de vânzare - independente - pentru subiect si pentru comparabile)				

CONDIȚII DE PIAȚĂ (DATA OFERTEI/VÂNZĂRII)				
Condiții de piață (data ofertei/vânzării)	iulie 2026	iulie 2026	iulie 2026	iulie 2026
Corecție unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totală pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Prețul corectat (euro/mp)		€ 58,50	€ 22,41	€ 18,00
Corecție 0 (data ofertei pentru subiect este apropiată de data comparabilelor și nu s-au înregistrat fluctuații ale pieței imobiliare in aceasta perioada)				
LOCALIZARE				
Localizare	loc. Groși, com Grosi, zona Paltinului, jud. MM	str. Codrului, loc. Groși, com Grosi, jud. MM	loc. Grosi, com Grosi, zona Dambeni, jud. MM	loc. Grosi, com Grosi, zona periferica, jud. MM
Corecție unitară sau procentuală		-20%	-5%	5%
Corecție totală pentru localizare		-€ 11,70	-€ 1,12	€ 0,90
Prețul corectat (euro/mp)		€ 46,80	€ 21,29	€ 18,90
Am corectat toate comparabilele pentru locatie: comparabila 1 cu -20% pentru locatie mult mai buna, comparabila 2 cu -5% pentru locatie mai buna si comparabila 3 cu +5% pentru locatie mai slaba ca și subiectul				
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafață (mp)	1.461	1.000	1.000	5.578
Corecție unitară sau procentuală		-1%	-1%	4%
Corecție totală pentru suprafață		-0,47	-0,32	1,24
Prețul corectat (euro/mp)		46,33	20,97	20,14
S-au corectat toate comparabilele, comparabilele 1 si 2 cu -1% pentru suprafete mai vandabile pe piata decat subiectul, comparabila 3 s-a corectat cu +4% pentru că este mai putin vandabila pe piata decat subiectul				
Formă/raport laturi	triunghiulară neregulata	dreptunghiulară 1/4	dreptunghiulară 1/1,5	dreptunghiulară 1/4
Corecție unitară sau procentuală		-2%	-3%	-2%
Corecție totală pentru formă/raport laturi		-€ 0,93	-€ 0,63	-€ 0,40
Prețul corectat (euro/mp)		€ 45,41	€ 20,34	€ 19,73
Am aplicat ajustari la toate comparabilele, la comparabilele 1 si 3 cu -2% pentru forma dreptunghiulara si un raport al laturilor de 1/4 putin mai bune ca subiectul, iar comparabila 2 am ajustat-o cu -3% pentru forma si raport al laturilor mai bune ca subiectul				
Deschidere la drum/tip drum acces	fara acces la drum public sau privat	cca. 15 ml / drum pietruit	cca. 25 ml / drum asfaltat	cca. 200 ml / drum asfaltat
Corecție unitară sau procentuală		-25%	-25%	-25%
Corecție totală pentru deschidere la drum / tip drum acces		-€ 11,35	-€ 5,08	-€ 4,93
Prețul corectat (euro/mp)		€ 34,05	€ 15,25	€ 14,80
Am aplicat o ajustare la toate comparabilele de -25% pentru că toate au acces la drum public in comparatie cu terenul subiect care nu are acces, iar pentru a avea acces trebuie sa initieze actiune pentru a dobandi servitute de trecere sau sa cumpere drum de acces.				
Topografie	panta lina	panta lina	panta lina	panta lina
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru topografie (planeitate)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Prețul corectat (euro/mp)		€ 34,05	€ 15,25	€ 14,80
Nu s-au aplicat corectii pentru nicio comparabila, toate sunt terenuri in panta lina				

Utilități (en. el/apa/canalizare/gaz metan)	da/da/da/da la cca 30 ml de limita terenului	da/da/da/da la limita terenului	da/da/da/da la limita terenului	da/da/da/da in apropiere
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	5%
Corecție totală pentru utilități disponibile		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,74
Prețul corectat (euro/mp)		€ 34,05	€ 15,25	€ 15,54

Am aplicat o ajustare de +5% pentru comparabila C 3 pentru că are rețelele de utilități în apropierea limitei de proprietate spre deosebire de comparabilele 1 și 2 care au rețelele de utilități la limita proprietății.

ZONAREA

Zonarea - destinația legală permisă	subzona periferică a centrelor ansamblurilor rezidențiale	zona periferică de case de locuit	zona periferică de case de locuit	zona periferică de case de locuit
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	5%
Corecție totală pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,78
Prețul corectat (euro/mp)		€ 34,05	€ 15,25	€ 16,32

Am corectat comparabilele 1 și 2 cu 0% zone periferice de case de locuit și comparabila 3 cu +5% pentru zona mai

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai bună utilizare	intravilan, rezidențial	intravilan, rezidențial	intravilan, rezidențial	intravilan, rezidențial
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Prețul corectat (euro/mp)		€ 34,05	€ 15,25	€ 16,32

Corecție 0% pentru toate comparabilele, aceeași cea mai bună utilizare de teren rezidențial

Prețul corectat (euro/mp)		€ 34,05	€ 15,25	€ 16,32
Corecție totală netă	(absolut)	-€ 24,45	-€ 7,16	-€ 1,68
	(procentual)	-42%	-32%	-9%
Corecție totală brută	(absolut)	€ 24,45	€ 7,16	€ 8,99
	(procentual)	42%	32%	50%
Suprafața mp	1.461	mp		
Opinie / mp	15,25	(euro/mp)	79,85	lei / mp
Opinie / mp (rotunjit)	€ 15,25	(euro/mp)	79,85	lei / mp
Valoare estimată EURO	22.280	euro		
Valoare estimată RON	116.670	lei		
Curs de referință BNR 1 euro =	5,2363	lei		
Data evaluării	10.07.2026			

CENTRALIZATOR (parcele)

Suprafața - mp -	Total - euro -	lei / mp	Total - lei -	Total rotunjit lei
82	€ 1.250,50	79,85	6.547,99	6.550
116	€ 1.769,00	79,85	9.263,01	9.260
161	€ 2.455,25	79,85	12.856,43	12.860
1102	€ 16.805,50	79,85	87.998,64	88.000
1461	€ 22.280,25	79,85	116.666,07	116.670

Baia Mare
10.07.2026

EVALUATOR

ing. Brîndușe Vasile

membru titular ANEVAR, evaluator autorizat EI, EPI, EBM





MINISTERUL JUSTIȚIEI

MINISTERUL JUSTIȚIEI

SERVICIUL PROFESII JURIDICE CONEXE

A U T O R I Z A Ț I E

EXPERT TEHNIC JUDICIAR

Nr. 86498 Seria 19012026

În conformitate cu art. 11 alin. (2) din Ordonanța Guvernului nr. 2/2000 privind organizarea activității de expertiză tehnică judiciară și extrajudiciară, aprobată prin Legea nr. 156/2002, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând seama de dispozițiile art. 5 alin. (1) din Ordinul ministrului justiției nr. 1190/C/2023 privind aprobarea Nomenclatorului specializărilor expertizei tehnice judiciare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 662 din 19 iulie 2023,

Se emite următoarea

A U T O R I Z A Ț I E

Domnului/Doamnei **Brinduse Vasile**, cod numeric personal 1570406240019, **expert tehnic judiciar** în specializarea/specializările:

- Evaluarea bunurilor mobile;
- Evaluarea bunurilor imobile

Eliberată astăzi, 19.01.2026

 Șef Serviciu
Serviciul Profesii Juridice Conex

Gheorghe STANCIU



CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 205 din 13.11.2024

**În scopul: Intocmirea raportului de evaluare pentru terenul
situat în localitatea Grosi, identificat prin CF nr. 56180-Grosi, cu suprafața de 82 mp.**

Ca urmare Cererii adresate de Boltea Florin Daniel, reprezentant al COMUNEI GROSI, în calitate de primar.

cu domiciliul/sediul în județul Maramures, municipiul/orașul/comuna: Grosi, satul: Grosi, sectorul-, cod poștal-, strada: Mihai Viteazu, nr. 50, bloc:-; sc:-; et:-; ap:-; telefon/fax -, e-mail-, înregistrată la numărul 8179 din 28.10.2024.

Pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul Maramures; municipiul/orașul/comuna Grosi, satul: Grosi, sectorul-, cod poștal-, strada:-; nr: f.n.; bl-sc - et. - ap.-, zona: str. Paltinului. sau identificat prin⁽³⁾ ~~Plan de situație sc. 1:500, Plan de încadrare în zonă sc. 1:5.000, CF nr. 56180 - Grosi, nr. cad. 56180.~~

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 18/2009, faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Grosi nr. 15/2013 și HCL nr. 6/30.01.2023 privind prelungirea valabilității acesteia.

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, **SE CERTIFICĂ:**

1. REGIM JURIDIC:

- a.) Situația terenului: în intravilanul localității Grosi.
- b.) Dreptul de proprietate asupra imobilului: teren proprietate privată a Comunei Grosi, conform CF nr. 56180-Grosi.
- c.) Prevederi ale documentațiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului: **Interdicție temporară de construire până la elaborare PUG/PUD.**

2. REGIMUL ECONOMIC:

- a.) Folosința actuală: **fâneată.**
- b.) Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate: **LM4 - Subzona locuințelor individuale cu regim izolat sau cuplat de construire, având înălțimea max. P+2 –realizate în urma unor parcelări de terenuri. Interdicție temporară de construire până la elaborare PUG/PUD.**
 - utilizări admise:** locuințe individuale cu regim de construire izolat sau cuplat, cu regim de înălțime: maxim P+2 (sau conform PUG/PUD aprobat pentru zona respectivă) și cu anexele aferente, amplasate în zone fără riscuri de alunecări sau inundații.
 - utilizări admise cu condiționări:** Se admite mansardarea clădirilor parter existente (pe baza unei expertize tehnice a clădirii existente), cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de max. 60% din aria unui nivel curent. Conversia în alte funcțiuni decât cea de locuire a locuințelor sau anexelor acestora, cu condiția îmbunătățirii aspectului estetic și urbanistic și realizarea unor condiții optime pentru desfășurarea activităților.
 - Funcțiuni comerciale, prestări servicii cu condiția ca acestea să nu depășească 200,0 mp Ade și să nu necesite transport de gabarit mare și intens.- (conform PUG). Se admite utilizarea terenului pentru producție agricolă - adăpostirea animalelor (max. 5 capete porcine și 5 capete bovine) depozitarea reziduurilor și depozitarea produselor, cu condiția să se respecte distanța dintre anexe și locuințe de minim 10,0 metri.
 - utilizări interzise:** funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200,0mp. Ade, generează un trafic important de persoane și de marfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare.
 - activități productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseuri produse ori prin programul de activitate. Depozitare en gros, Depozitari de materiale refolosibile, Platforme de pre colectare a deșeurilor menajere, Depozitarea pentru vânzare a unei cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, Autobaze și stații de întreținere auto, Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele învecinate, Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

REGIMUL TEHNIC:

F.6, pag.2

-Conform PUG si RLU aprobate prin HCL nr. 15 din 29 aprilie 2013 si HCL nr. 6/30.01.2023 privind prelungirea valabilitatii acestuia, imobilul este situat in intravilanul localitatii in zona LM4-Subzona locuintelor individuale cu regim izolat sau cuplat de construire, avand inaltimea max. P+2 – realizate in urma unor parcelari de terenuri, cu interdictie de construire pana la elaborare PUZ/PUD.

-Reglementarea cailor de acces in zona, organizarea retelei stradale, modul de utilizare al terenurilor, dezvoltarea infrastructurii edilitare precum si statutul juridic si circulatia terenurilor se va reglementa prin Plan Urbanistic Zonal.

- **Conform PUZ:** Retragera cladirilor fata de aliniament va fi de minim **5,0 metri** pentru a permite in viitor parcarei celei de-a doua masini in afara circulatiilor publice si pentru a permite plantarea corecta de arbori in gradina de fatada. Pentru limitarea propagării incendiilor, distanțele minime obligatorii între construcții, funcție de gradul de combustibilitate vor fi de 6,0 – 15,0 m, sau se vor lua măsuri suplimentare (compensatorii). Cladirile amplasate in regim izolat se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai puțin de **3,0 metri**. Retragera fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai puțin de **5,0 metri**. Inaltimea maxima admisibila la cornise 10,0 metri pentru cladiri (P+2). POT maxim pentru locuintele cu regim de inaltime P; P+1 = **35%**; pentru locuintele cu regim de inaltime P+2= **30%**. CUT maxim pentru locuintele cu regim de inaltime P= **0,4 mp ADC/mp de teren**; pentru locuintele cu regim de inaltime P+1 = **0,8 mp ADC/mp de teren**; pentru locuintele cu regim de inaltime P+2 = **0,9 mp ADC/mp de teren**.

Circulatii/Parcari: In prezent parcela nu are asigurata o cale de acces. Calea de acces in zona se va reglementa prin PUZ aprobat si va asigura legatura cu strada Codrului si strada Paltinului care sunt reglementate cu un profil transversal de 12m. La reglementarea cailor de acces se va tine cont de conformarea acestora cu prevederile PUZ proiect nr. 11/2006, aprobat prin HCL Grosi nr. 24/2007, prevederile PUG aprobat prin HCL Grosi nr. 15/2013 si de alte documentatii de urbanism aprobate in zona la nivel de UAT Grosi.

- Conform prevederilor Hotărârii nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura: - accese carosabile pentru locatari; acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;-alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere; în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime; - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt. Stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

Imprejmuiri: Gardurile spre strada vor avea inaltimea maxima de 2,00 m din care un soclu opac de 30 cm si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu. Aliniamentul gardurilor la strada se va stabili prin PUZ.

Echiparea cu utilități: Zona nu este echipata cu utilitati. Rețelele de alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz metan si alimentare cu apa se gasesc in zona strazilor Codrului si Paltinului, urmand ca beneficiarul sa execute pe cheltuiala lui lucrari de extindere a acestora si lucrari de bransare care vor fi autorizate ulterior. Pentru UTILITATI se vor prezenta DTAC separate pentru fiecare utilitate in parte.

Se vor respecta prevederile Codului Civil, ale Legii Locuinței nr. 114/1996 actualizată și ordinului nr.119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Conform art. 9 din legea 50/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare Documentațiile tehnice - D.T. și proiectele tehnice se elaborează de colective tehnice de specialitate, se însușesc și se semnează de cadre tehnice cu pregătire superioară numai din domeniul arhitecturii, urbanismului, construcțiilor și instalațiilor pentru construcții, astfel:

- de arhitect cu diplomă recunoscută de statul român, pentru proiectarea părții de arhitectură pentru obiective de investiții cuprinse la toate categoriile de importanță a construcțiilor supraterrane și a celor subterane;

- de ingineri constructori și de instalații, cu diplomă recunoscută de statul român, pentru părțile de inginerie în domeniile specifice, pentru obiective de investiții cuprinse la toate categoriile de importanță a construcțiilor supraterrane și subterane, precum și la instalațiile aferente acestora;

- de conductor arhitect, urbanist și/sau de subinginer de construcții, cu diploma recunoscută de statul român, pentru clădiri de importanță redusă și aflate în afara zonelor protejate, stabilite conform legii.

Conform art.7, alin. (1) din Legea nr.50/1991 și art.14, alin. (2) din Ordinul nr.839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991, odată cu autorizarea executării lucrărilor de bază, prin autorizația de construire se autorizează și executarea lucrărilor de organizare de șantier aferente, pentru care se vor depune documentațiile necesare autorizării, în conformitate cu conținutul-cadru reglementat prin Anexa nr.1 la Legea nr. 50/1991.

Regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente: Având in vedere faptul că imobilul este situat în zona cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unui P.U.Z. sau P.U.D., zona se va studia prin P.U.Z. Planul urbanistic zonal se va elabora si aviza conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare. PUZ-ul se va elabora numai în baza avizului de oportunitate emis de Primaria Comunei Grosi. Planul Urbanistic Zonal se va aproba in CTATU din cadrul Consiliului Judetean Maramures, dupa care va fi supus spre aprobare Consiliului Local al Comunei Grosi.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ pentru: Intocmirea raportului de evaluare pentru terenul situat in localitatea Grosi, identificat prin CF nr. 56180-Grosi, cu suprafata de 82 mp.

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/desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI MARAMUREȘ, BAIA 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 legătura 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 al 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 stabilirea necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, 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 efectelor investiției 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:

- certificatul de urbanism;
- 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);
- Documentația tehnică – D.T., după caz:

☐ D.T.A.C.	☐ D.T.O.E.	☐ D.T.A.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:

- ☐ Hotărârea Consiliului Local Grosi de aprobare a Planului Urbanistic Zonal.
- ☐ Avizul tehnic, întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef al județului Maramureș și aprobat de președintele consiliului județean Maramureș.
- ☐ Acordul autenticat al tuturor proprietarilor de terenuri studiate prin PUZ.

d.2) avize și acorduri privind:

- ☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

d.3) avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și /sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4) Studii de specialitate (1 exemplar original):

- ☐ Studiu geotehnic.
- ☐ Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.
- ☒ Plan de situație în sistemul de Proiecție Stereografică 1970, cu identificarea parcelei prin număr Cadastral, vizat de Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară;

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

f)documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): taxa AC.

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

PRIMAR,
Florin-Daniel BOLTEA



SECRETAR GENERAL AL COMUNEI,
Alina-Carmen MIHUT

ARHITECT ȘEF,
ing. Anicuta Feher

Achitat taxa de: 5,00 lei, conform Chitanței nr. scutit de taxa din 2024.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct /prin poștă la data de _____

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 AL COMUNEI,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 56180 Grosi

Nr. cerere	76775
Ziua	18
Luna	11
Anul	2024

Cod verificare
100183009831



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Grosi, Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	56180	82	Teren împrejmuit cu gard de plasă pe tronsonul 4-1

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
17237 / 19/03/2024		
Act Administrativ nr. 74, din 16/08/2023 emis de Primaria Grosi; Act Administrativ nr. 6531, din 28/07/1993 emis de Prefectura Maramures; Act Administrativ nr. 1362, din 03/06/2003 emis de Prefectura Maramures; Act Administrativ nr. Documentatia cadastrala avizata sub nr 17237, din 19/03/2024 emis de OCPI Maramures;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept lege, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) COMUNA GROȘI , CIF:3627722, domeniul privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

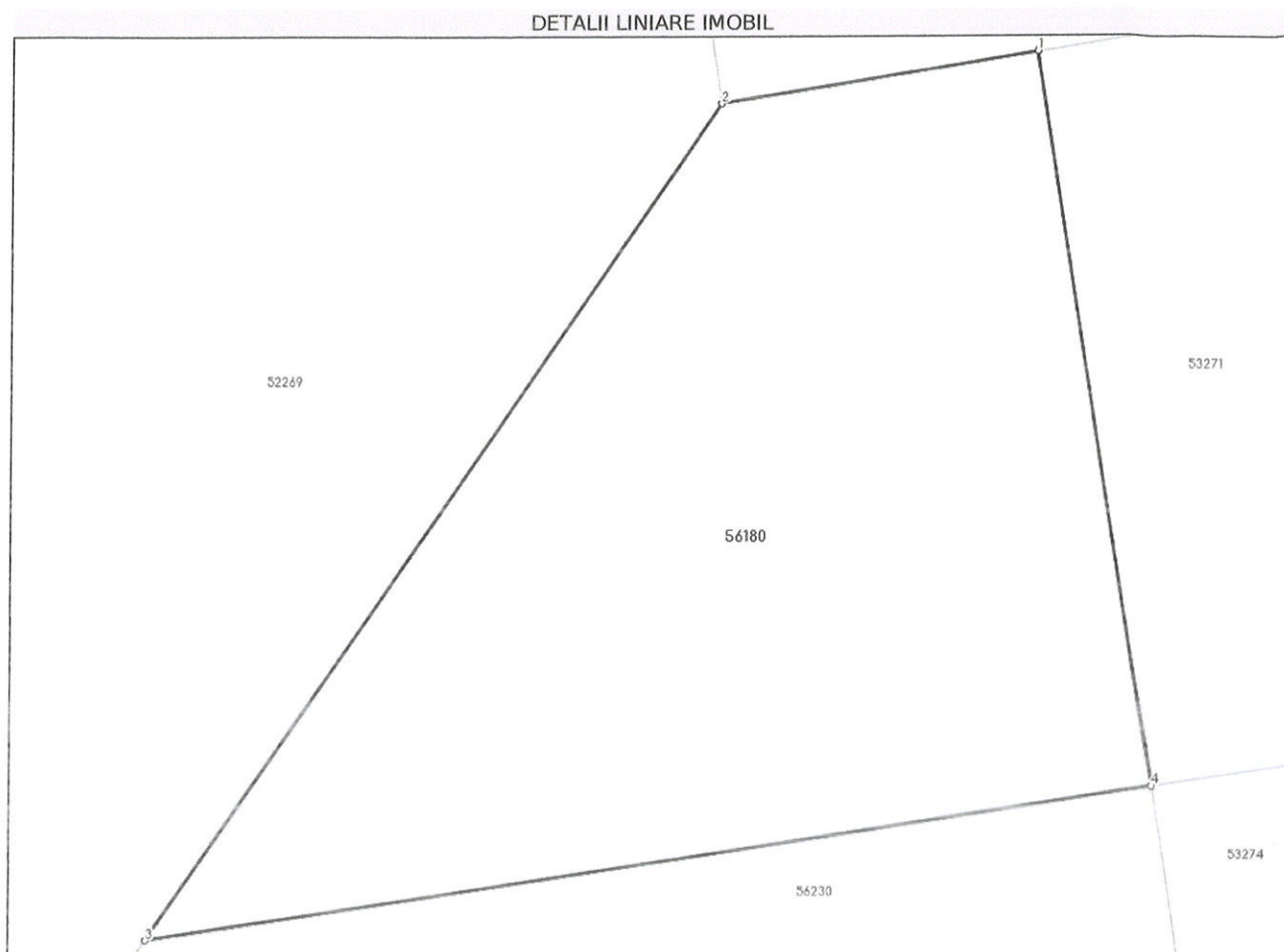
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
56180	82	Teren împrejmuit cu gard de plasă pe tronsonul 4-1

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	82	-	-	-	Teren împrejmuit cu gard de plasă pe tronsonul 4-1

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	4.125
2	3	13.057
3	4	13.04
4	1	9.578

** 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. 272.

Data soluționării,

18-11-2024

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

MIHAELA VULPESCU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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

Localitate: Baia Mare, Str. Cosmonautilor nr 3

Nr. cerere	17237
Ziua	19
Luna	03
Anul	2024

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 56180 / UAT Grosi

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

TEREN Intravilan

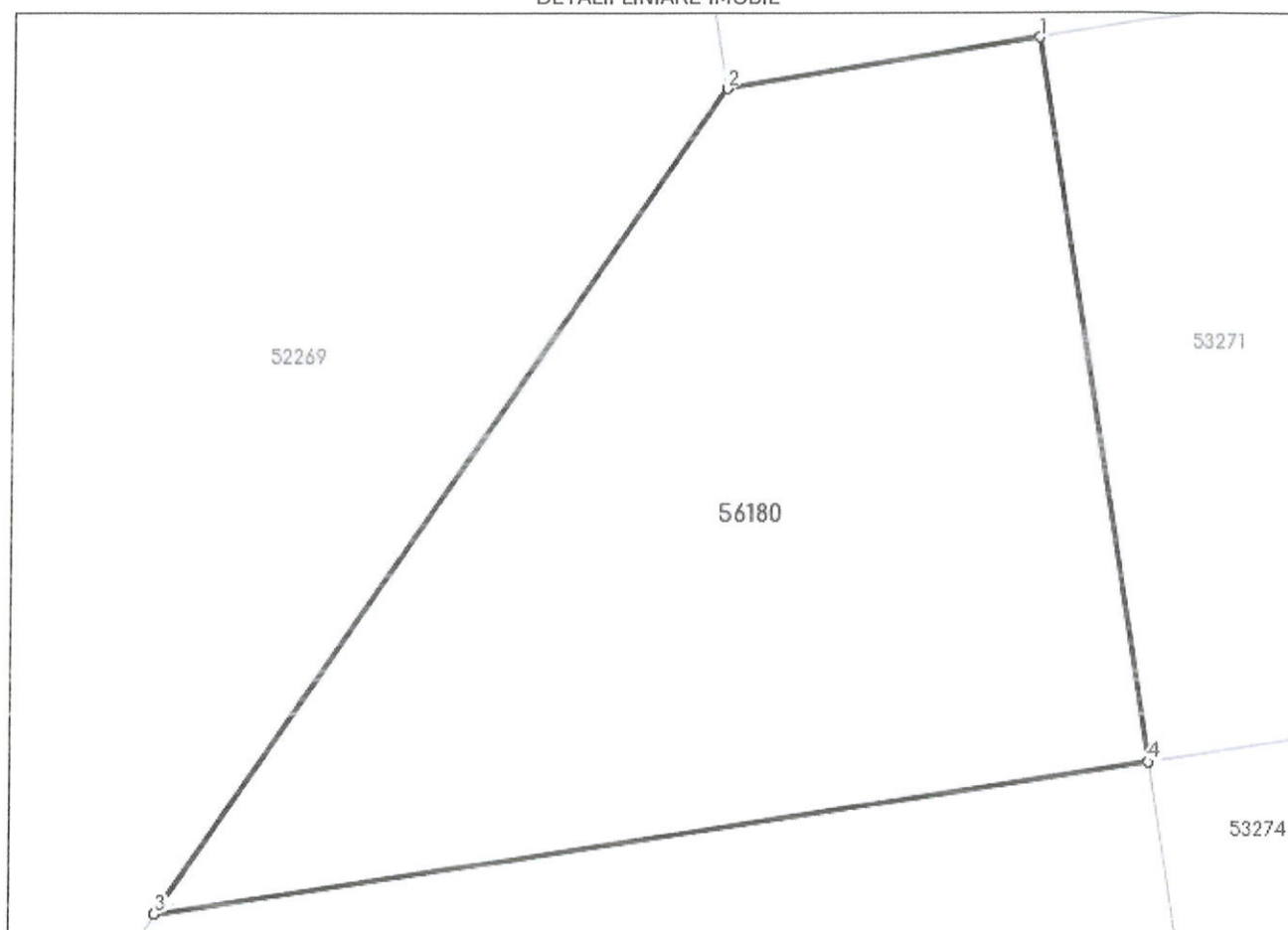
Adresa: Loc. Grosi, Jud. Maramures

Comuna/Oraș/Municipiu: Grosi

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
56180	82	Teren împrejmuit cu gard de plasă pe tronsonul 4-1

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Incadrare in zonă
scara 1:500



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	faneata	DA	82			Teren împrejmuit cu gard de plasă pe tronsonul 4-1
	TOTAL:		82			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are in componență construcții					

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.125
2	3	13.057
3	4	13.04
4	1	9.578

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie 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 informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI MARAMURES la data: 26-03-2024

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

MARIA-LENUȚA VACLA

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

SCARA 1:5000

Ortofotomozaic



Județul: MARAMUREȘ

Localitatea: Groși

UAT Groși

C.F. 56180 Groși

NUMELE PROPRIETARILOR:

Primăria Comunei Groși



Întocmit:

ing. ARMEANU ALEXANDRU-ANDREI
seria RO-MM-F, Nr. 0239/2017 Categoria B

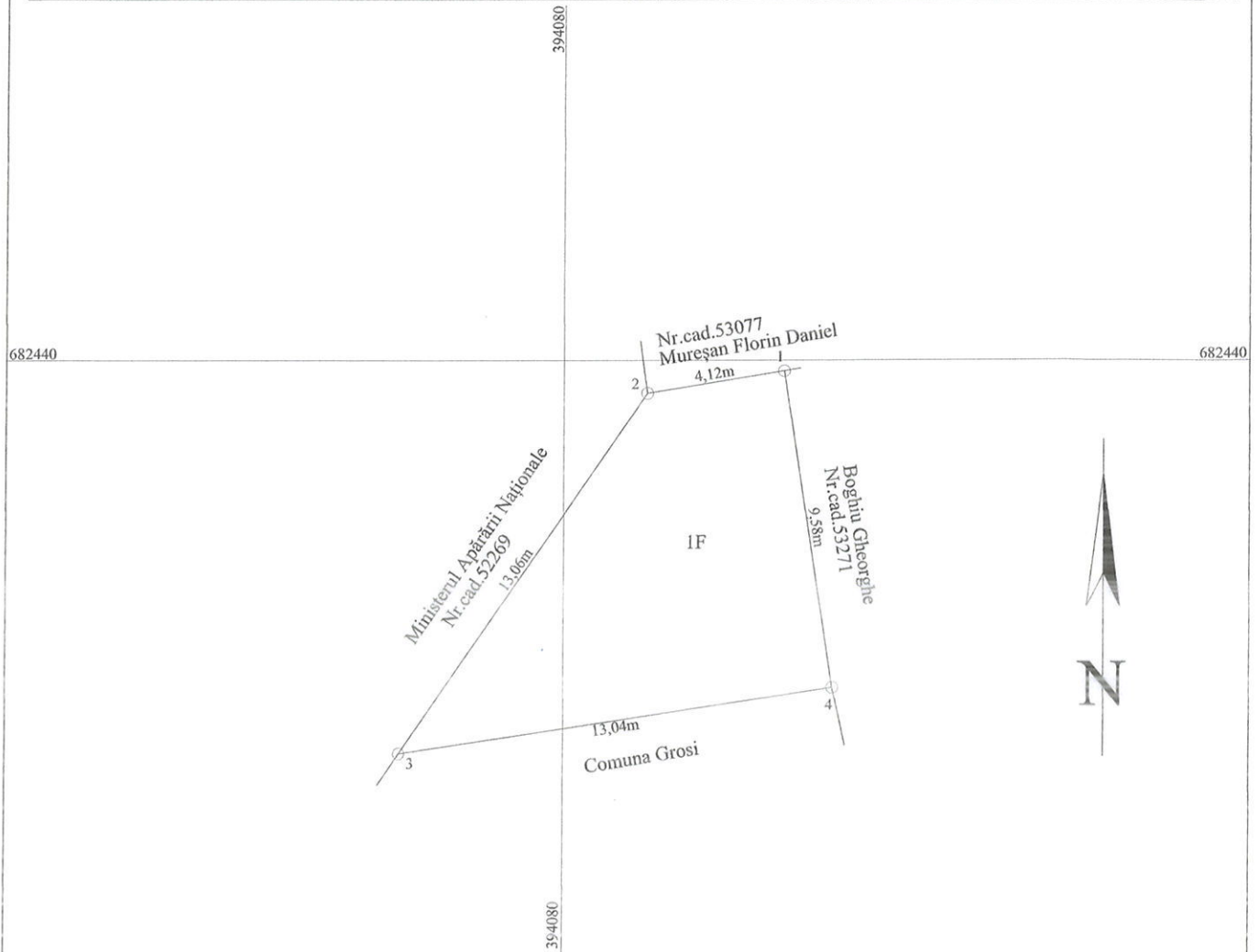
ARMEANU
ALEXANDRU-
ANDREI

Digitally signed by
ARMEANU ALEXANDRU-
ANDREI
Date: 2024.11.19 08:52:51
+02'00'

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
56180	82	Loc. Groși, intravilan
Nr. Carte Funciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		GROȘI



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (m.p.)	Mențiuni
1	F	82	Teren împrejmuit cu gard de plasă pe tronsonul 4-1.
TOTAL		82	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
TOTAL			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 82 m.p.

Suprafața din act = 82 m.p.

Executant:

ing. ARMEANU ALEXANDRU-ANDREI
seria RO-MM-F, Nr. 0239/2017 Categoria B

ARMEANU

ALEXANDRU-ANDREI

Digitally signed by ARMEANU
ALEXANDRU-ANDREI
Date: 2024.03.19 12:01:59 +02'00'Confirm executarea măsurătorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și
corespondența acestora cu realitatea din teren

Semnătura și stampila

Data: 09.08.2023

Inspector

17237/19.03.2024Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată
și atribuirea numărului cadastral

Semnătura și parafa

Maria-Lenuta

Stampila

Semnat digital de Maria-Lenuta

Data: 2024.03.26 09:07:20

+02'00'

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 206 din 13.11.2024

**În scopul: Intocmirea raportului de evaluare pentru terenul
situat în localitatea Grosi, identificat prin CF nr. 56230-Grosi, cu suprafața de 116 mp.**

Ca urmare Cererii adresate de Boltea Florin Daniel, reprezentant al **COMUNEI GROSI**, în calitate de primar.

cu domiciliul/sediul în județul Maramures, municipiul/orașul/comuna: **Grosi**, satul: **Grosi**, sectorul-, cod poștal-, strada: **Mihai Viteazu, nr. 50**, bloc:-; sc:-; et:-; ap:-; telefon/fax -, e-mail-, înregistrată la numărul 8178 din 28.10.2024.

Pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul Maramures; municipiul/orașul/comuna **Grosi**, satul: **Grosi**, sectorul-, cod poștal-, strada:-; nr: **f.n.**; bl-sc - et. - ap.-, zona: **str. Paltinului**. sau identificat prin⁽³⁾ ~~Plan de situație sc. 1:500, Plan de încadrare în zonă sc. 1:5.000~~, CF nr. 56230 - Grosi, nr. cad. 56230.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 18/2009, faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Grosi nr. 15/2013 și HCL nr. 6/30.01.2023 privind prelungirea valabilității acesteia.

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, **SE CERTIFICĂ:**

1. REGIM JURIDIC:

- a.) Situația terenului: **în intravilanul localității Grosi.**
- b.) Dreptul de proprietate asupra imobilului: **teren proprietate privată a Comunei Grosi, conform CF nr. 56230-Grosi.**
- c.) Prevederi ale documentațiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului: **Interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ/PUD.**

2. REGIMUL ECONOMIC:

- a). Folosința actuală: **faneată.**
- b.) Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate: **LM4 - Subzona locuințelor individuale cu regim izolat sau cuplat de construire, având înălțimea max. P+2 –realizate în urma unor parcelări de terenuri.**
Interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ/PUD.
 - utilizări admise:** locuințe individuale cu regim de construire izolat sau cuplat, cu regim de înălțime: maxim P+2 (sau conform PUZ/PUD aprobat pentru zona respectivă) și cu anexele aferente, amplasate în zone fără riscuri de alunecări sau inundații.
 - utilizări admise cu condiționări:** Se admite mansardarea clădirilor parter existente (pe baza unei expertize tehnice a clădirii existente), cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfasurate pentru nivelul mansardei de max. 60% din aria unui nivel curent. Conversia în alte funcțiuni decât cea de locuire a locuințelor sau anexelor acestora, cu condiția îmbunătățirii aspectului estetic și urbanistic și realizarea unor condiții optime pentru desfasurarea activităților.
 - Funcțiuni comerciale, prestări servicii cu condiția ca acestea să nu depășească 200,0 mp Adc și să nu necesite transport de gabarit mare și intens.- (conform PUZ). Se admite utilizarea terenului pentru producție agricolă - adăpostirea animalelor (max. 5 capete porcine și 5 capete bovine) depozitarea reziduurilor și depozitarea produselor, cu condiția să se respecte distanța dintre anexe și locuințe de minim 10,0 metri.
 - utilizări interzise:** funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200,0mp. Adc, generează un trafic important de persoane și de marfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare.
 - activități productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse ori prin programul de activitate. Depozitare en gros, Depozitari de materiale re folosibile, Platforme de pre colectare a deseurilor menajere, Depozitarea pentru vânzare a unei cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, Autobaze și stații de întreținere auto, Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele învecinate, Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

REGIMUL TEHNIC:

F.6, pag.2

-Conform PUG si RLU aprobate prin HCL nr. 15 din 29 aprilie 2013 si HCL nr. 6/30.01.2023 privind prelungirea valabilitatii acesteia, imobilul este situat in intravilanul localitatii in zona LM4-Subzona locuintelor individuale cu regim izolat sau cuplat de construire, avand inaltimea max. P+2 – realizate in urma unor parcelari de terenuri, cu interdictie de construire pana la elaborare PUZ /PUD.

-Reglementarea cailor de acces in zona, organizarea retelei stradale, modul de utilizare al terenurilor, dezvoltarea infrastructurii edilitare precum si statutul juridic si circulatia terenurilor se va reglementa prin Plan Urbanistic Zonal.

- **Conform PUZ:** Retragera cladirilor fata de aliniament va fi de minim **5,0 metri** pentru a permite in viitor parcare a celei de-a doua masini in afara circulatiilor publice si pentru a permite plantarea corecta de arbori in gradina de fatada. Pentru limitarea propagării incendiilor, distanțele minime obligatorii între construcții, funcție de gradul de combustibilitate vor fi de 6,0 – 15,0 m, sau se vor lua măsuri suplimentare (compensatorii). Cladirile amplasate in regim izolat se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai puțin de **3,0 metri**. Retragera fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai puțin de **5,0 metri**. Inaltimea maxima admisibila la cornise 10,0 metri pentru cladiri (P+2). POT maxim pentru locuintele cu regim de inaltime P; P+1 = **35%**; pentru locuintele cu regim de inaltime P+2= **30%**. CUT maxim pentru locuintele cu regim de inaltime P= **0,4 mp ADC/mp de teren**; pentru locuintele cu regim de inaltime P+1 = **0,8 mp ADC/mp de teren**; pentru locuintele cu regim de inaltime P+2 = **0,9 mp ADC/mp de teren**.

Circulatii/Parcari: In prezent parcela nu are asigurata o cale de acces. Calea de acces in zona se va reglementa prin PUZ aprobat si va asigura legatura cu strada Codrului si strada Paltinului care sunt reglementate cu un profil transversal de 12m. La reglementarea cailor de acces se va tine cont de conformarea acestora cu prevederile PUZ proiect nr. 11/2006, aprobat prin HCL Grosi nr. 24/2007, prevederile PUG aprobat prin HCL Grosi nr. 15/2013 si de alte documentatii de urbanism aprobate in zona la nivel de UAT Grosi.

- Conform prevederilor Hotărârii nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura: - accese carosabile pentru locatari; acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;-alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere; în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime; - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt. Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulatiilor publice.

Imprejmuiri: Gardurile spre strada vor avea inaltimea maxima de 2,00 m din care un soclu opac de 30 cm si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu. Aliniamentul gardurilor la strada se va stabili prin PUZ.

Echiparea cu utilități: Zona nu este echipata cu utilitati. Rețelele de alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz metan si alimentare cu apa se gasesc in zona strazilor Codrului si Paltinului, urmand ca beneficiarul sa execute pe cheltuiala lui lucrari de extindere a acestora si lucrari de bransare care vor fi autorizate ulterior. Pentru UTILITATI se vor prezenta DTAC separate pentru fiecare utilitate in parte.

Se vor respecta prevederile Codului Civil, ale Legii Locuinței nr. 114/1996 actualizată și ordinului nr.119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Conform art. 9 din legea 50/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare Documentațiile tehnice - D.T. și proiectele tehnice se elaborează de colective tehnice de specialitate, se însușesc și se semnează de cadre tehnice cu pregătire superioară numai din domeniul arhitecturii, urbanismului, construcțiilor și instalațiilor pentru construcții, astfel:

- de arhitect cu diplomă recunoscută de statul român, pentru proiectarea părții de arhitectură pentru obiective de investiții cuprinse la toate categoriile de importanță a construcțiilor supraterrane și a celor subterane;

- de ingineri constructori și de instalații, cu diplomă recunoscută de statul român, pentru părțile de inginerie în domeniile specifice, pentru obiective de investiții cuprinse la toate categoriile de importanță a construcțiilor supraterrane și subterane, precum și la instalațiile aferente acestora;

- de conductor arhitect, urbanist și/sau de subinginer de construcții, cu diploma recunoscută de statul român, pentru clădiri de importanță redusă și aflate în afara zonelor protejate, stabilite conform legii.

Conform art.7, alin. (1) din Legea nr.50/1991 și art.14, alin. (2) din Ordinul nr.839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991, odată cu autorizarea executării lucrărilor de bază, prin autorizația de construire se autorizează și executarea lucrărilor de organizare de șantier aferente, pentru care se vor depune documentațiile necesare autorizării, în conformitate cu conținutul-cadru reglementat prin Anexa nr.1 la Legea nr. 50/1991.

Regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente: Având in vedere faptul că imobilul este situat în zona cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unui P.U.Z. sau P.U.D., zona se va studia prin P.U.Z. Planul urbanistic zonal se va elabora si aviza conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare. PUZ-ul se va elabora numai în baza avizului de oportunitate emis de Primaria Comunei Grosi. Planul Urbanistic Zonal se va aproba in CTATU din cadrul Consiliului Judetean Maramures, dupa care va fi supus spre aprobare Consiliului Local al Comunei Grosi.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ pentru: Intocmirea raportului de evaluare pentru terenul situat in localitatea Grosi, identificat prin CF nr. 56230-Grosi, cu suprafata de 116 mp.

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/desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: AGENZIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI MARAMUREȘ, 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 al 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 stabilirea necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, 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 efectelor investiției 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;
- 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:

☐ 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:

- ☐ Hotararea Consiliului Local Grosi de aprobare a Planului Urbanistic Zonal.
- ☐ Avizul tehnic, întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef al județului Maramureș și aprobat de președintele consiliului județean Maramureș.
- ☐ Acordul autentificat al tuturor proprietarilor de terenuri studiate prin PUZ.

d.2) avize și acorduri privind:

- ☐ securitatea la incendiu
- ☐ protecția civilă
- ☐ sănătatea populației

d.3) avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și /sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4) Studii de specialitate (1 exemplar original):

- ☐ Studiu geotehnic.
- ☐ Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.
- ☒ Plan de situație în sistemul de Proiecție Stereografică 1970, cu identificarea parcelei prin număr Cadastral, vizat de Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară;

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

f)documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): taxa AC.

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

PRIMAR,
Florin-Daniel BOLTEA

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI,
Alina-Carmen MIHUT



ARHITECT ȘEF,
ing. Anicuta Feher

Achitat taxa de: 5,00 lei, conform Chitanței nr. scutit de taxa din .2024.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct /prin poștă la data de _____

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 AL COMUNEI,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 56230 Grosi

Nr. cerere	76780
Ziua	18
Luna	11
Anul	2024

Cod verificare
100183010570



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Grosi, Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	56230	116	Teren împrejmuit cu gard de plasă pe tronsonul 4-1.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
28221 / 30/04/2024		
Act Administrativ nr. HCL nr. 73, din 16/08/2023 emis de Consiliul local al comunei Grosi; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 2321/b, din 19/03/2024 emis de Primaria Grosi; Act Administrativ nr. 1362, din 03/06/2003 emis de Prefectura Maramures; Act Administrativ nr. 6531, din 28/07/1993 emis de Prefectura Maramures;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA GROȘI , CIF:3627722, domeniul privat		

C. Partea III. SARCINI .

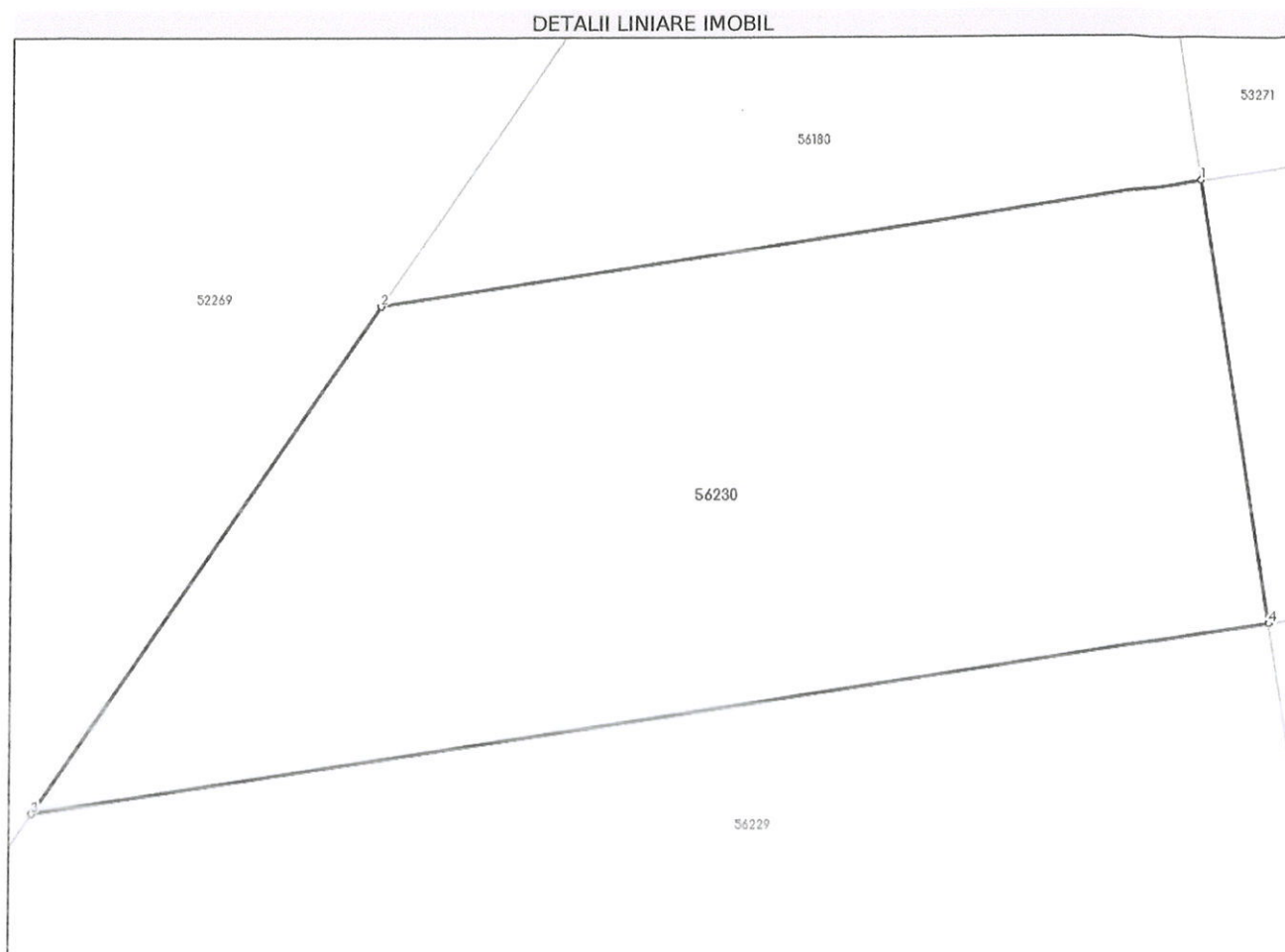
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
56230	116	Teren împrejmuit cu gard de plasă pe tronsonul 4-1.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	116	-	-	-	Teren împrejmuit cu gard de plasă pe tronsonul 4-1

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	13.04
2	3	9.709
3	4	19.67
4	1	7.093

** 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. 272.

Data soluționării,

18-11-2024

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

GEORGETA STEFANIA MAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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

Localitate: Baia Mare, Str. Cosmonautilor nr 3

Nr. cerere	28221
Ziua	30
Luna	04
Anul	2024

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 56230 / UAT Grosi

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

TEREN Intravilan

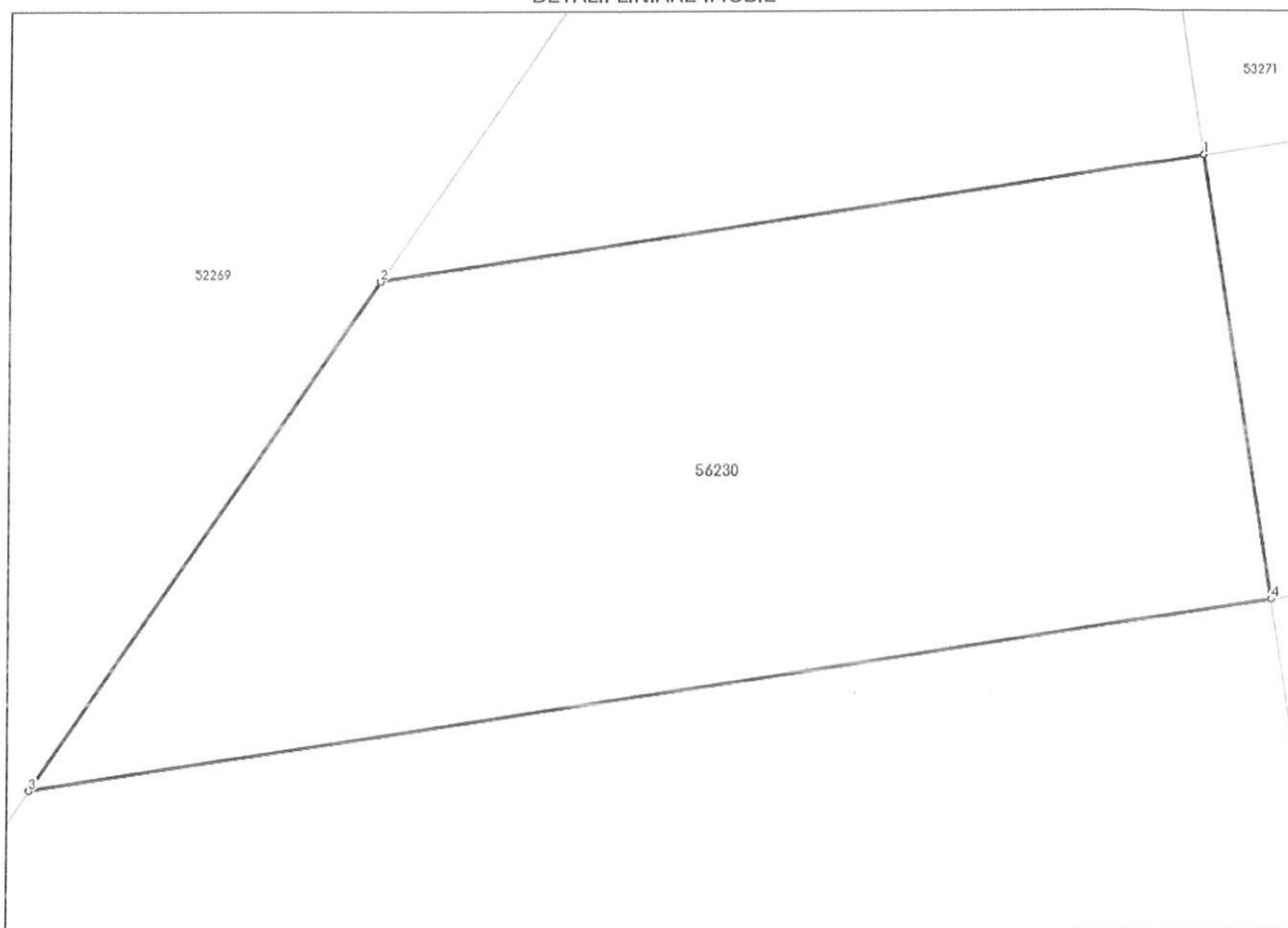
Adresa: Loc. Grosi, Jud. Maramures

Comuna/Oraș/Municipiu: Grosi

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
56230	116	Teren împrejmuit cu gard de plasă pe tronsonul 4-1.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Incadrare în zonă
scara 1:500**



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	faneata	DA	116			Teren împrejmuit cu gard de plasă pe tronsonul 4-1
	TOTAL:		116			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are in componență construcții					

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	13.04
2	3	9.709
3	4	19.67
4	1	7.093

** 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 informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI MĂRAMURES la data: 30-04-2024

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

PETRISOR DIACONU

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

SCARA 1:5000

Ortofotomozaic



Județul: MARAMUREȘ

Localitatea: Groși

UAT Groși

C.F. 56230 Groși

NUMELE PROPRIETARILOR:

Primăria Comunei Groși



Întocmit:

ing. ARMEANU ALEXANDRU-ANDREI
seria RO-MM-F, Nr. 0239/2017 Categoria B

ARMEANU
ALEXANDRU-
ANDREI

Digitally signed by
ARMEANU ALEXANDRU-
ANDREI
Date: 2024.11.19 08:53:12
+02'00'

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
56230	116	Loc. Groși, intravilan
Nr. Carte Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
	GROȘI	

682440

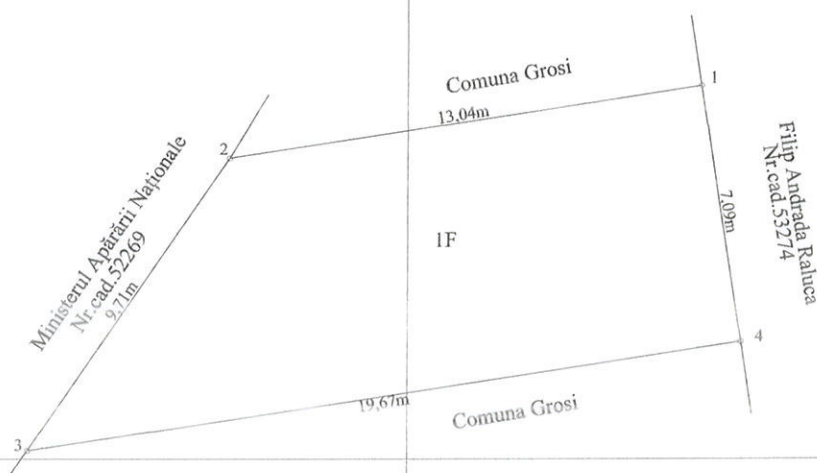
394080

682440

682420

394080

682420



A. Date referitoare la teren

28221/30.04.2024

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (m.p.)	Mențiuni
1	F	116	Teren împrejmuit cu gard de plasă pe tronsonul 4-1.
TOTAL		116	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 116 m.p.

Suprafata din act = 116 m.p.

Petrisor Semnat digital de
Diaconu Petrisor Diaconu
 Data: 2024.04.30
 10:57:27 +03'00'

Executant:

ing. ARMEANU ALEXANDRU-ANDREI
seria RO-MM-F, Nr. 0239/2017 Categoria BARMEANU ALEXANDRU-
ANDREIDigitally signed by ARMEANU ALEXANDRU-
ANDREI
Date: 2024.04.29 15:14:22 +03'00'Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale si
corespondenta acestora cu realitatea din teren

Semnătura si stampila

Data: 09.08.2023

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata
si atribuirea numarului cadastral

Semnătura si parafa

Data:

Stampila BCPI

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 204 din 13.11.2024

**În scopul: Intocmirea raportului de evaluare pentru terenul
situat în localitatea Grosi, identificat prin CF nr. 56229-Grosi, cu suprafața de 161 mp.**

Ca urmare Cererii adresate de Boltea Florin Daniel, reprezentant al **COMUNEI GROSI**, în calitate de primar.

cu domiciliul/sediul în județul **Maramures**, municipiul/orașul/comuna: **Grosi**, satul: **Grosi**, sectorul-, cod poștal -, strada: **Mihai Viteazu**, nr. **50**, bloc:-; sc:-; et:-; ap:-; telefon/fax -, e-mail-, înregistrată la numărul 8180 din 28.10.2024.

Pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul **Maramures**; municipiul/orașul/comuna **Grosi**, satul: **Grosi**, sectorul-, cod poștal-, strada:-; nr: f.n.; bl-sc - et. - ap.-, zona: **str. Paltinului**. sau identificat prin⁽³⁾ **Plan de situație sc. 1:500, Plan de încadrare în zonă sc. 1:5.000, CF nr. 56229 - Grosi, nr. cad. 56229.**

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 18/2009, faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Grosi nr. 15/2013 și HCL nr. 6/30.01.2023 privind prelungirea valabilității acesteia.

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

1. REGIM JURIDIC:

- a.) Situația terenului: **în intravilanul localității Grosi.**
- b.) Dreptul de proprietate asupra imobilului: **teren proprietate privată a Comunei Grosi, conform CF nr. 56229-Grosi.**
- c.) Prevederi ale documentațiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului: **Interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ/PUD.**

2. REGIMUL ECONOMIC:

- a.) Folosința actuală: **faneata.**
- b.) Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate: **LM4 - Subzona locuințelor individuale cu regim izolat sau cuplat de construire, având înălțimea max. P+2 –realizate în urma unor parcelări de terenuri.**
Interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ/PUD.
 - utilizări admise:** locuințe individuale cu regim de construire izolat sau cuplat, cu regim de înălțime: maxim P+2 (sau conform PUZ/PUD aprobat pentru zona respectivă) și cu anexele aferente, amplasate în zone fără riscuri de alunecări sau inundații.
 - utilizări admise cu condiționări:** Se admite mansardarea clădirilor parter existente (pe baza unei expertize tehnice a clădirii existente), cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de max. 60% din aria unui nivel curent. Conversia în alte funcțiuni decât cea de locuire a locuințelor sau anexelor acestora, cu condiția îmbunătățirii aspectului estetic și urbanistic și realizarea unor condiții optime pentru desfășurarea activităților.
 - Funcțiuni comerciale, prestări servicii cu condiția ca acestea să nu depășească 200,0 mp Adc și să nu necesite transport de gabarit mare și intens.- (conform PUZ). Se admite utilizarea terenului pentru producție agricolă - adăpostirea animalelor (max. 5 capete porcine și 5 capete bovine) depozitarea reziduurilor și depozitarea produselor, cu condiția să se respecte distanța dintre anexe și locuințe de minim 10,0 metri.
 - utilizări interzise:** funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200,0mp. Adc, generează un trafic important de persoane și de marfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare.
 - activități productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse ori prin programul de activitate. Depozitare en gros, Depozitari de materiale re folosibile, Platforme de pre colectare a deseurilor menajere, Depozitarea pentru vânzare a unei cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, Autobaze și stații de întreținere auto, Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele învecinate, Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

REGIMUL TEHNIC:

F.6, pag.2

-Conform PUG si RLU aprobate prin HCL nr. 15 din 29 aprilie 2013 si HCL nr. 6/30.01.2023 privind prelungirea valabilitatii acesteia, imobilul este situat in intravilanul localitatii in zona LM4-Subzona locuintelor individuale cu regim izolat sau cuplat de construire, avand inaltimea max. P+2 – realizate in urma unor parcelari de terenuri, cu interdictie de construire pana la elaborare PUZ/PUD.

-Reglementarea cailor de acces in zona, organizarea rețelei stradale, modul de utilizare al terenurilor, dezvoltarea infrastructurii edilitare precum și statutul juridic și circulația terenurilor se va reglementa prin Plan Urbanistic Zonal.

- **Conform PUZ:** Retragera cladirilor fata de aliniament va fi de minim 5,0 metri pentru a permite in viitor parcare a celei de-a doua masini in afara circulatiilor publice si pentru a permite plantarea corecta de arbori in gradina de fatada. Pentru limitarea propagării incendiilor, distanțele minime obligatorii între construcții, funcție de gradul de combustibilitate vor fi de 6,0 – 15,0 m, sau se vor lua măsuri suplimentare (compensatorii). Cladirile amplasate in regim izolat se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai puțin de 3,0 metri. Retragera fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai puțin de 5,0 metri. Inaltimea maxima admisibila la cornise 10,0 metri pentru cladiri (P+2). POT maxim pentru locuintele cu regim de inaltime P; P+1 = 35%; pentru locuintele cu regim de inaltime P+2= 30%. CUT maxim pentru locuintele cu regim de inaltime P= 0,4 mp ADC/mp de teren; pentru locuintele cu regim de inaltime P+1 = 0,8 mp ADC/mp de teren; pentru locuintele cu regim de inaltime P+2 = 0,9 mp ADC/mp de teren.

Circulații/Parcări: In prezent parcela nu are asigurata o cale de acces. Calea de acces in zona se va reglementa prin PUZ aprobat si va asigura legatura cu strada Codrului si strada Paltinului care sunt reglementate cu un profil transversal de 12m. La reglementarea cailor de acces se va tine cont de conformarea acestora cu prevederile PUZ proiect nr. 11/2006, aprobat prin HCL Grosi nr. 24/2007, prevederile PUG aprobat prin HCL Grosi nr. 15/2013 si de alte documentatii de urbanism aprobate in zona la nivel de UAT Grosi.

- Conform prevederilor Hotărârii nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura: - accese carosabile pentru locatari; acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;-alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere; în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime; - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt. Stationarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulatiilor publice.

Împrejmuiri: Gardurile spre strada vor avea înălțimea maxima de 2,00 m din care un soclu opac de 30 cm și o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu. Aliniamentul gardurilor la strada se va stabili prin PUZ.

Echiparea cu utilități: Zona nu este echipata cu utilitati. Rețelele de alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz metan si alimentare cu apa se gasesc in zona strazilor Codrului si Paltinului, urmand ca beneficiarul sa execute pe cheltuiuala lui lucrari de extindere a acestora si lucrari de bransare care vor fi autorizate ulterior. Pentru UTILITATI se vor prezenta DTAC separate pentru fiecare utilitate in parte.

Se vor respecta prevederile Codului Civil, ale Legii Locuinței nr.114/1996 actualizată și ordinului nr.119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Conform art. 9 din legea 50/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare Documentațiile tehnice - D.T. și proiectele tehnice se elaborează de colective tehnice de specialitate, se însușesc și se semnează de cadre tehnice cu pregătire superioară numai din domeniul arhitecturii, urbanismului, construcțiilor și instalațiilor pentru construcții, astfel:

- de arhitect cu diplomă recunoscută de statul român, pentru proiectarea părții de arhitectură pentru obiective de investiții cuprinse la toate categoriile de importanță a construcțiilor supratereane și a celor subterane;

- de ingineri constructori și de instalații, cu diplomă recunoscută de statul român, pentru părțile de inginerie în domeniile specifice, pentru obiective de investiții cuprinse la toate categoriile de importanță a construcțiilor supratereane și subterane, precum și la instalațiile aferente acestora;

- de conductor arhitect, urbanist și/sau de subinginer de construcții, cu diploma recunoscută de statul român, pentru clădiri de importanță redusă și aflate în afara zonelor protejate, stabilite conform legii.

Conform art.7, alin. (1) din Legea nr.50/1991 și art.14, alin. (2) din Ordinul nr.839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991, odată cu autorizarea executării lucrărilor de bază, prin autorizația de construire se autorizează și executarea lucrărilor de organizare de șantier aferente, pentru care se vor depune documentațiile necesare autorizării, în conformitate cu conținutul-cadru reglementat prin Anexa nr.1 la Legea nr. 50/1991.

Regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente: Având în vedere faptul că imobilul este situat în zona cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unui P.U.Z. sau P.U.D., zona se va studia prin P.U.Z. Planul urbanistic zonal se va elabora si aviza conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare. PUZ-ul se va elabora numai în baza avizului de oportunitate emis de Primăria Comunei Grosi. Planul Urbanistic Zonal se va aproba în CTATU din cadrul Consiliului Județean Maramures, dupa care va fi supus spre aprobare Consiliului Local al Comunei Grosi.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ pentru: Intocmirea raportului de evaluare pentru terenul situat in localitatea Grosi, identificat prin CF nr. 56229-Grosi, cu suprafata de 161 mp.

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/desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI MARAMUREȘ, BAIA 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 al 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 stabilirea necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, 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 efectelor investiției 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:

- certificatul de urbanism;
- 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);
- Documentația tehnică – D.T., după caz:

☐ D.T.A.C.	☐ D.T.O.E.	☐ D.T.A.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:

- ☐ Hotararea Consiliului Local Grosi de aprobare a Planului Urbanistic Zonal.
- ☐ Avizul tehnic, întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef al județului Maramureș și aprobat de președintele consiliului județean Maramureș.
- ☐ Acordul autenticat al tuturor proprietarilor de terenuri studiate prin PUZ.

d.2) avize și acorduri privind:

- ☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

d.3) avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și /sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4) Studii de specialitate (1 exemplar original):

- ☐ Studiu geotehnic.
- ☐ Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.
- ☒ Plan de situație în sistemul de Proiecție Stereografică 1970, cu identificarea parcelei prin număr Cadastral, vizat de Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară;

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

f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): taxa AC.

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

PRIMAR,
Florin-Daniel BOLTEA



SECRETAR GENERAL AL COMUNEI,
Alina-Carmen MIHUT

ARHITECT ȘEF,
ing. Anicuta Feher

Achitat taxa de: 5,00 lei, conform Chitanței nr. scutit de taxa din .2024.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct /prin poștă la data de _____

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 AL COMUNEI,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 56229 Grosi

Nr. cerere	76779
Ziua	18
Luna	11
Anul	2024

Cod verificare
100183010485



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Grosi, Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	56229	161	Teren imprejmuit cu gard de lasa pe tronsonul 4-1

B. Partea II. Proprietari si acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Referinta
28252 / 30/04/2024		
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 72, din 16/08/2023 emis de Consiliul local al comunei Grosi; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 2321/c, din 19/03/2024 emis de Primaria comunei Grosi; Act Administrativ nr. Ordinul nr. 1362, din 03/06/2003 emis de Prefectura Judeului Maramures; Act Administrativ nr. Documentatie cadastrala vizata sub nr. 28252, din 30/04/2024 emis de OCPI Maramures; Act Administrativ nr. Ordinul nr. 6531, din 28/07/1993 emis de Prefectura Judeului Maramures;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GROSI , CIF:3627722, domeniul privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

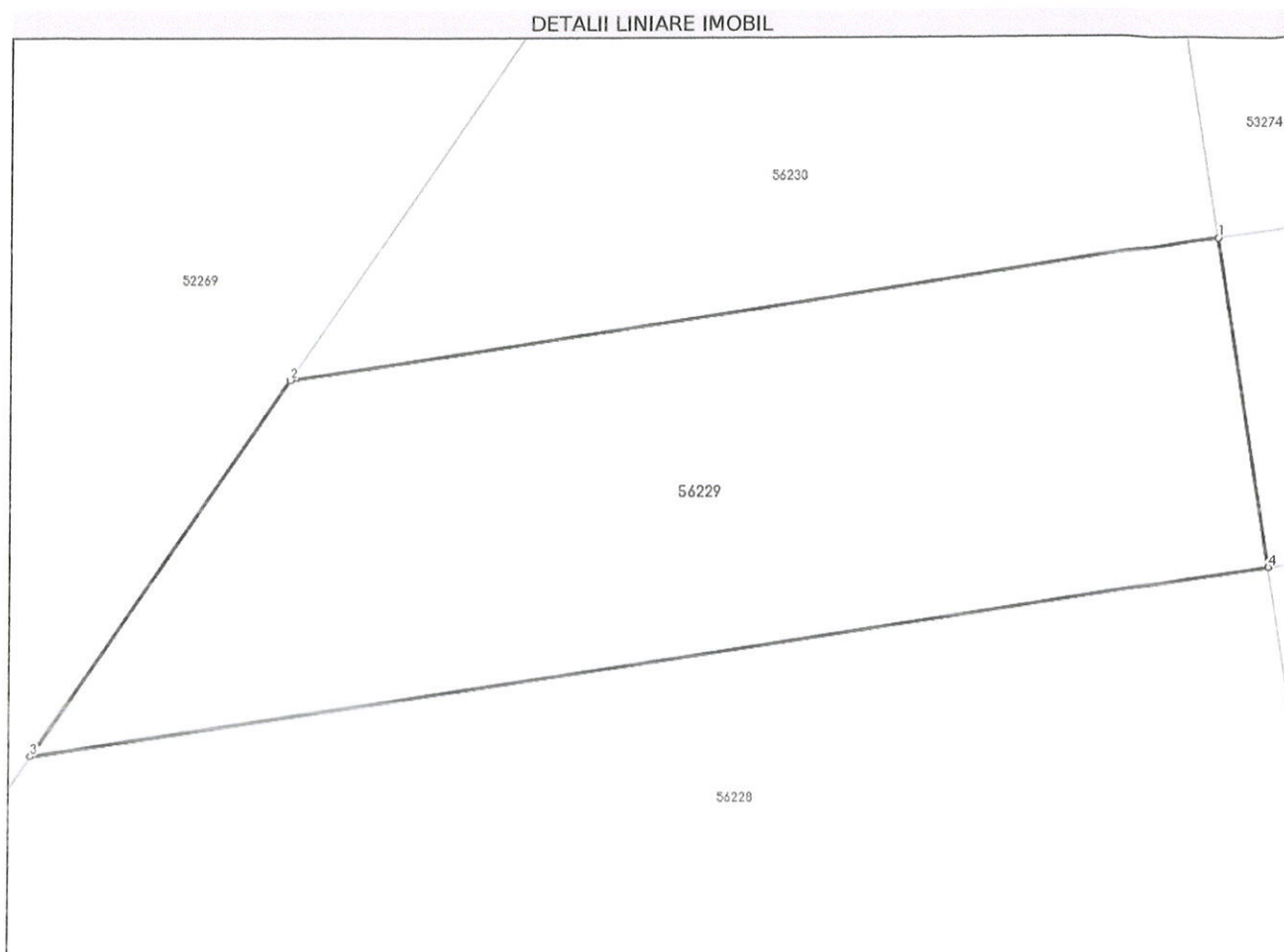
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini	Referinta
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
56229	161	Teren împrejmuit cu gard de plasă pe tronsonul 4-1

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	161	-	-	-	Teren împrejmuit cu gard de plasă pe tronsonul 4-1

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	19.67
2	3	9.604
3	4	26.229
4	1	7.024

** 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. 272.

Data soluționării,
19-11-2024

Data eliberării,
__/__/__

Asistent Registrator,
ALICE CHIVU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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

Localitate: Baia Mare, Str. Cosmonautilor nr 3

Nr.cerere	28252
Ziua	30
Luna	04
Anul	2024

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 56229 / UAT Grosi

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

TEREN Intravilan

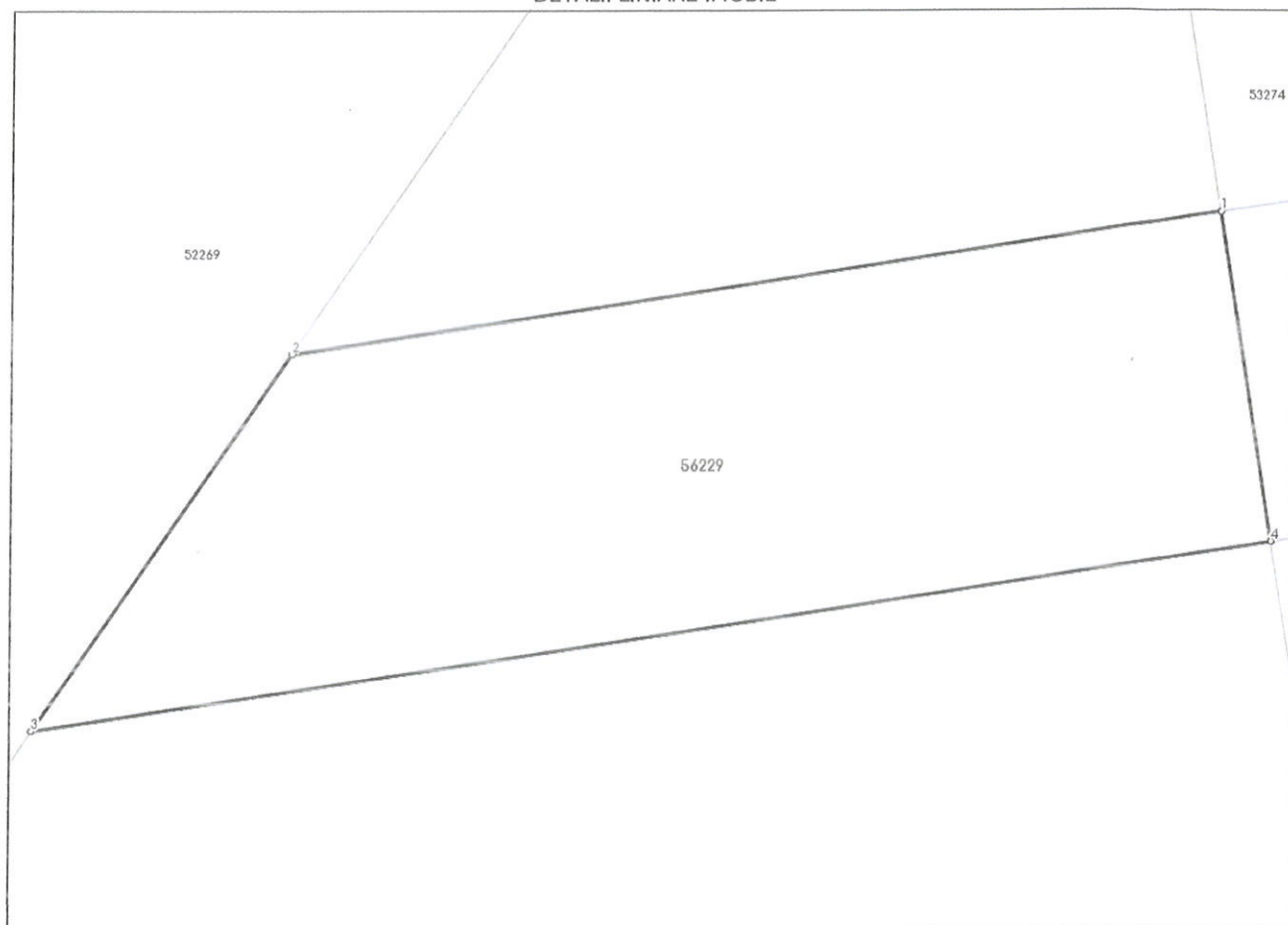
Adresa: Loc. Grosi, Jud. Maramures

Comuna/Oraș/Municipiu: Grosi

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
56229	161	Teren împrejmuit cu gard de plasă pe tronsonul 4-1

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Incadrare in zonă
scara 1:500**



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	faneata	DA	161			Teren împrejmuit cu gard de plasă pe tronsonul 4-1
	TOTAL:		161			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are in componență construcții					

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	19.67
2	3	9.604
3	4	26.229
4	1	7.024

** 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 informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI MĂRAMURES la data: 30-04-2024

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

PETRISOR DIACONU

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

SCARA 1:5000

Ortofotomozaic



Județul: MARAMUREȘ

Localitatea: Groși

UAT Groși

C.F. 56229 Groși

NUMELE PROPRIETARILOR:

Primăria Comunei Groși



Întocmit:

ing. ARMEANU ALEXANDRU-ANDREI
seria RO-MM-F, Nr. 0239/2017 Categoria B

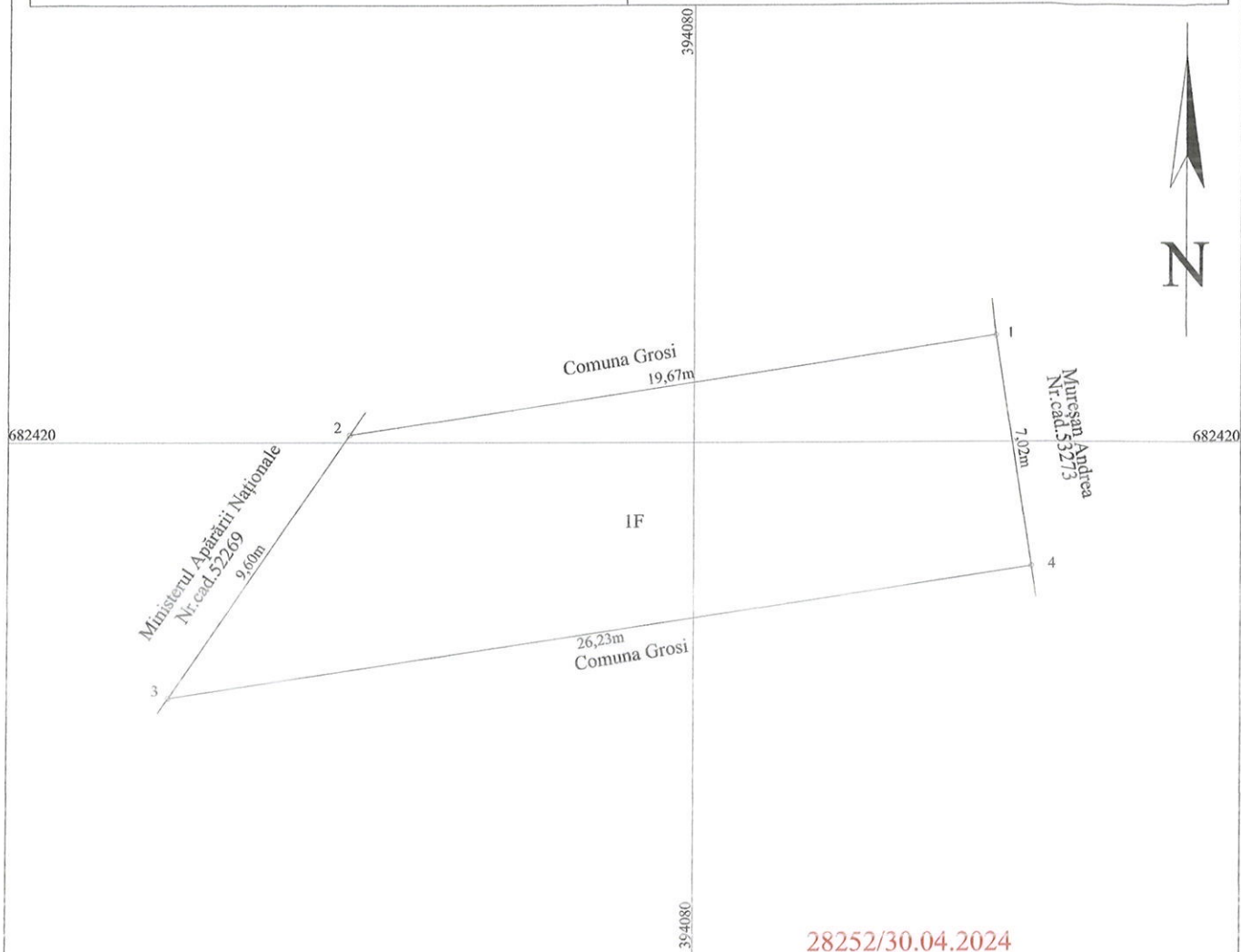
ARMEANU
ALEXANDRU-
ANDREI

Digitally signed by
ARMEANU ALEXANDRU-
ANDREI
Date: 2024.11.19 08:53:32
+02'00'

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
56229	161	Loc. Groși, intravilan
Nr. Carte Funciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		GROȘI



A. Date referitoare la teren

28252/30.04.2024

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (m.p.)	Mențiuni
1	F	161	Teren împrejmuit cu gard de plasă pe tronsonul 4-1.
TOTAL		161	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 161 m.p.

Suprafata din act = 161 m.p.

Petrisor

Semnat digital de

Petrisor Diaconu

Data: 2024.04.30

10:48:47 +03'00'

Inspector Diaconu

Executant:

ing. ARMEANU ALEXANDRU-ANDREI
seria RO-MM-F, Nr. 0239/2017 Categoria BARMEANU ALEXANDRU-ANDREI
Digitally signed by ARMEANU
ALEXANDRU-ANDREI
Date: 2024.04.30 08:50:15 +03'00'Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale si
corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Semnătura și stampila

Data: 09.08.2023

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata
si atribuirea numarului cadastral

Semnătura și parafa

Data:

Stampila BCPI

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 203 din 13.11.2024

În scopul: Intocmirea raportului de evaluare pentru terenul
situat în localitatea Grosi, identificat prin CF nr. 56228-Grosi, cu suprafața de 1102 mp.

Ca urmare Cererii adresate de Boltea Florin Daniel, reprezentant al COMUNEI GROSI, în calitate de primar.

cu domiciliul/sediul în județul Maramures, municipiul/orașul/comuna: Grosi, satul: Grosi, sectorul-, cod poștal-, strada: Mihai Viteazu, nr. 50, bloc:-; sc:- et:-; ap:-; telefon/fax -, e-mail-, înregistrată la numărul 8181 din 28.10.2024.

Pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul Maramures; municipiul/orașul/comuna Grosi, satul: Grosi, sectorul-, cod poștal-, strada:-; nr: f.n.; bl-sc - et. - ap.-, zona: str. Paltinului. sau identificat prin⁽³⁾ ~~Plan de situație sc. 1:500, Plan de încadrare în zonă sc. 1:5.000, CF nr. 56228 - Grosi, nr. cad. 56228.~~

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 18/2009, faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Grosi nr. 15/2013 și HCL nr. 6/30.01.2023 privind prelungirea valabilității acesteia.

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, S E C E R T I F I C Ă :

1. REGIM JURIDIC:

- a.) Situația terenului: în intravilanul localității Grosi.
- b.) Dreptul de proprietate asupra imobilului: teren proprietate privată a Comunei Grosi, conform CF nr. 56228-Grosi.
- c.) Prevederi ale documentațiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului: Interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ/PUD.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- a.) Folosința actuală: fanecată.
 - b.) Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate: LM4 - Subzona locuințelor individuale cu regim izolat sau cuplat de construire, având înălțimea max. P+2 – realizate în urma unor parcelări de terenuri. Interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ/PUD.
- utilizări admise: locuințe individuale cu regim de construire izolat sau cuplat, cu regim de înălțime: maxim P+2 (sau conform PUZ/PUD aprobat pentru zona respectivă) și cu anexele aferente, amplasate în zone fără riscuri de alunecări sau inundații.
- utilizări admise cu condiționări: Se admite mansardarea clădirilor parter existente (pe baza unei expertize tehnice a clădirii existente), cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de max. 60% din aria unui nivel curent. Conversia în alte funcțiuni decât cea de locuire a locuințelor sau anexelor acestora, cu condiția îmbunătățirii aspectului estetic și urbanistic și realizarea unor condiții optime pentru desfășurarea activităților.
- Funcțiuni comerciale, prestări servicii cu condiția ca acestea să nu depășească 200,0 mp Adc și să nu necesite transport de gabarit mare și intens.- (conform PUZ). Se admite utilizarea terenului pentru producție agricolă - adăpostirea animalelor (max. 5 capete porcine și 5 capete bovine) depozitarea reziduurilor și depozitarea produselor, cu condiția să se respecte distanța dintre anexe și locuințe de minim 10,0 metri.
- utilizări interzise: funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200,0 mp. Adc, generează un trafic important de persoane și de marfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare.
- activități productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate. Depozitare en gros, Depozitari de materiale re folosibile, Platforme de pre colectare a deșeurilor menajere, Depozitarea pentru vânzare a unei cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, Autobaze și stații de întreținere auto, Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele învecinate, Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

REGIMUL TEHNIC:

F.6, pag.2

-Conform PUG si RLU aprobate prin HCL nr. 15 din 29 aprilie 2013 si HCL nr. 6/30.01.2023 privind prelungirea valabilitatii acesteia, imobilul este situat in intravilanul localitatii in zona LM4-Subzona locuintelor individuale cu regim izolat sau cuplat de construire, avand inaltimea max. P+2 – realizate in urma unor parcelari de terenuri, cu interdictie de construire pana la elaborare PUZ/PUD.

-Reglementarea cailor de acces in zona, organizarea rețelei stradale, modul de utilizare al terenurilor, dezvoltarea infrastructurii edilitare precum și statutul juridic și circulația terenurilor se va reglementa prin Plan Urbanistic Zonal.

- **Conform PUZ:** Retragera cladirilor fata de aliniament va fi de minim **5,0 metri** pentru a permite in viitor parcare a celei de-a doua masini in afara circulatiilor publice si pentru a permite plantarea corecta de arbori in gradina de fatada. Pentru limitarea propagării incendiilor, distanțele minime obligatorii între construcții, funcție de gradul de combustibilitate vor fi de 6,0 – 15,0 m, sau se vor lua măsuri suplimentare (compensatorii). Cladirile amplasate in regim izolat se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai puțin de **3,0 metri**. Retragera fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai puțin de **5,0 metri**. Inaltimea maxima admisibila la cornise 10,0 metri pentru cladiri (P+2). POT maxim pentru locuintele cu regim de inaltime P; P+1 = **35%**; pentru locuintele cu regim de inaltime P+2= **30%**. CUT maxim pentru locuintele cu regim de inaltime P= **0,4 mp ADC/mp** de teren; pentru locuintele cu regim de inaltime P+1 = **0,8 mp ADC/mp** de teren; pentru locuintele cu regim de inaltime P+2 = **0,9 mp ADC/mp** de teren.

Circulații/Parcări: In prezent parcela nu are asigurata o cale de acces. Calea de acces in zona se va reglementa prin PUZ aprobat si va asigura legatura cu strada Codrului si strada Paltinului care sunt reglementate cu un profil transversal de 12m. La reglementarea cailor de acces se va tine cont de conformarea acestora cu prevederile PUZ proiect nr. 11/2006, aprobat prin HCL Grosi nr. 24/2007, prevederile PUG aprobat prin HCL Grosi nr. 15/2013 si de alte documentatii de urbanism aprobate in zona la nivel de UAT Grosi.

- Conform prevederilor Hotărârii nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura: - accese carosabile pentru locatari; acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; -alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere; în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime; - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt. Stationarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Împrejmuiri: Gardurile spre strada vor avea inaltimea maxima de 2,00 m din care un soclu opac de 30 cm și o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu. Aliniamentul gardurilor la strada se va stabili prin PUZ.

Echiparea cu utilități: Zona nu este echipata cu utilitati. Rețelele de alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz metan și alimentare cu apa se găsesc in zona strazilor Codrului și Paltinului, urmand ca beneficiarul sa execute pe cheltuiala lui lucrari de extindere a acestora si lucrari de bransare care vor fi autorizate ulterior. Pentru UTILITATI se vor prezenta DTAC separate pentru fiecare utilitate in parte.

Regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente: Având în vedere faptul că imobilul este situat în zona cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unui P.U.Z. sau P.U.D., **zona se va studia prin P.U.Z.** Planul urbanistic zonal se va elabora si aviza conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare. PUZ-ul se va elabora numai în baza avizului de oportunitate emis de Primaria Comunei Grosi. Planul Urbanistic Zonal se va aproba în CTATU din cadrul Consiliului Județean Maramures, dupa care va fi supus spre aprobare Consiliului Local al Comunei Grosi.

Se vor respecta prevederile Codului Civil, ale Legii Locuinței nr.114/1996 actualizată și ordinului nr.119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Conform art. 9 din legea 50/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare Documentațiile tehnice - D.T. și proiectele tehnice se elaborează de colective tehnice de specialitate, se însușesc și se semnează de cadre tehnice cu pregătire superioară numai din domeniul arhitecturii, urbanismului, construcțiilor și instalațiilor pentru construcții, astfel:

- de arhitect cu diplomă recunoscută de statul român, pentru proiectarea părții de arhitectură pentru obiective de investiții cuprinse la toate categoriile de importanță a construcțiilor supraterane și a celor subterane;

- de ingineri constructori și de instalații, cu diplomă recunoscută de statul român, pentru părțile de inginerie în domeniile specifice, pentru obiective de investiții cuprinse la toate categoriile de importanță a construcțiilor supraterane și subterane, precum și la instalațiile aferente acestora;

- de conductor arhitect, urbanist și/sau de subinginer de construcții, cu diploma recunoscută de statul român, pentru clădiri de importanță redusă și aflate în afara zonelor protejate, stabilite conform legii.

Conform art.7, alin. (1) din Legea nr.50/1991 și art.14, alin. (2) din Ordinul nr.839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991, odată cu autorizarea executării lucrărilor de bază, prin autorizarea de construire se autorizează și executarea lucrărilor de organizare de șantier aferente, pentru care se vor depune documentațiile necesare autorizării, în conformitate cu conținutul-cadru reglementat prin Anexa nr.1 la Legea nr. 50/1991.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ pentru: Intocmirea raportului de evaluare pentru terenul situat in localitatea Grosi, identificat prin CF nr. 56228-Grosi, cu suprafata de 1102 mp.

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/desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI MARAMUREȘ, BAIA 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 al 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 stabilirea necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, 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 efectelor investiției 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:

- certificatul de urbanism;
- 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);
- Documentația tehnică – D.T., după caz:

☐ D.T.A.C.
 ☐ D.T.O.E.
 ☐ D.T.A.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:

- ☐ Hotararea Consiliului Local Grosi de aprobare a Planului Urbanistic Zonal.
- ☐ Avizul tehnic, întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef al județului Maramureș și aprobat de președintele consiliului județean Maramureș.
- ☐ Acordul autenticat al tuturor proprietarilor de terenuri studiate prin PUZ.

d.2) avize și acorduri privind:

- ☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

d.3) avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și /sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4) Studii de specialitate (1 exemplar original):

- ☐ Studiu geotehnic.
- ☐ Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.
- ☒ Plan de situație în sistemul de Proiecție Stereografică 1970, cu identificarea parcelei prin număr Cadastral, vizat de Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară;

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

f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): taxa AC.

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

PRIMAR,
Florin-Daniel BOLTEA



SECRETAR GENERAL AL COMUNEI,
Alina-Carmen MIHUT

ARHITECT ȘEF,
ing. Anicuta Feher

Achitat taxa de: 10,00 lei, conform Chitanței nr. scutit de taxa din 2024.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct /prin poștă la data de _____

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 AL COMUNEI,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 56228 Grosi

Nr. cerere	76777
Ziua	18
Luna	11
Anul	2024

Cod verificare
100183010264



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Grosi, Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	56228	1.102	Teren împrejmuit cu gard de plasă pe tronsonul 7-3

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
28256 / 30/04/2024		
Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 2321/d, din 19/03/2024 emis de Primaria Grosi; Act Administrativ nr. Documentație cadastrală, din 30/04/2024 emis de OCPI Maramures; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 71, din 16/08/2023 emis de Primaria Grosi; Act Administrativ nr. Ordinul nr. 6531, din 28/07/1993 emis de Prefectura Maramures; Act Administrativ nr. Ordinul nr. 1362, din 03/06/2003 emis de Prefectura Maramures;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GROȘI , CIF:3627722, domeniul privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

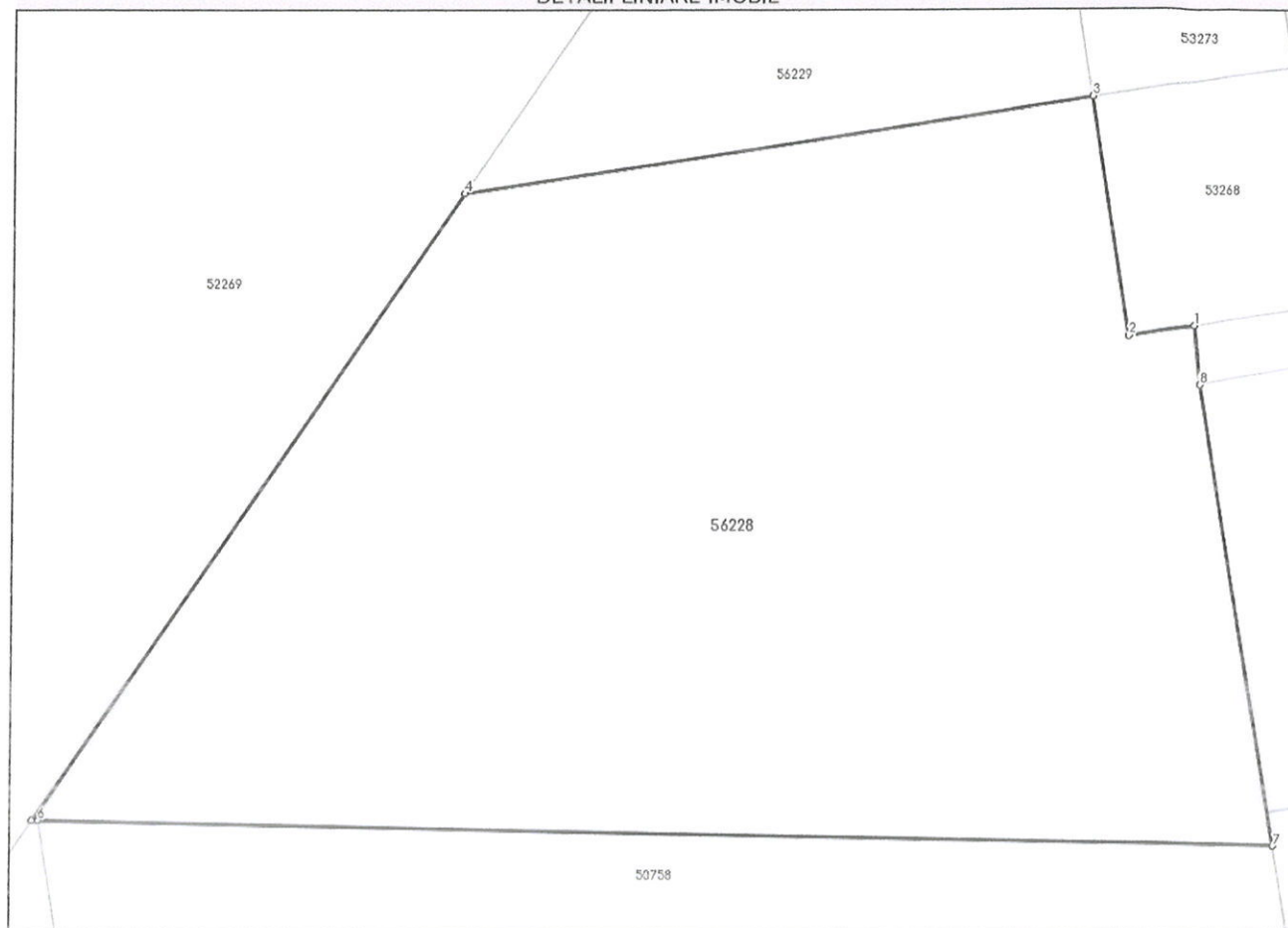
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
56228	1.102	Teren împrejmuit cu gard de plasă pe tronsonul 7-3

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	1.102	-	-	-	Teren împrejmuit cu gard de plasă pe tronsonul 7-3

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	2.651
2	3	10.004
3	4	26.229
4	5	31.38
5	6	0.256
6	7	50.85

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	19.314
8	1	2.445

** 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 dezbaterile 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. 272.

Data soluționării,
18-11-2024

Data eliberării,
__/__/__

Asistent Registrator,
SIMONA TEODORA DUMITRAS

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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

Localitate: Baia Mare, Str. Cosmonautilor nr 3

Nr.cerere	28256
Ziua	30
Luna	04
Anul	2024

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 56228 / UAT Grosi

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

TEREN Intravilan

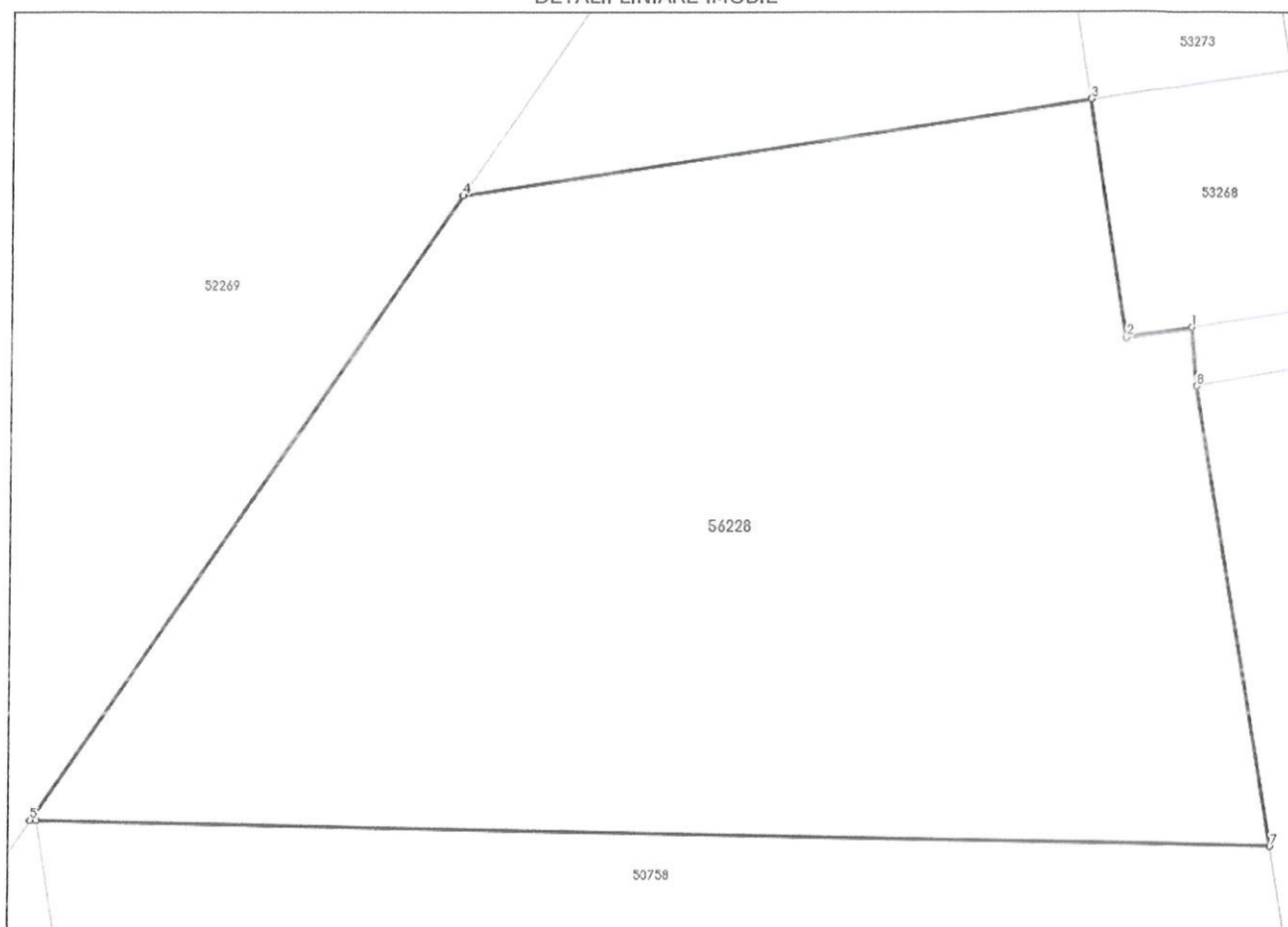
Adresa: Loc. Grosi, Jud. Maramures

Comuna/Oraș/Municipiu: Grosi

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
56228	1102	Teren împrejmuit cu gard de plasă pe tronsonul 7-3

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Incadrare în zonă
scara 1:500**



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	faneata	DA	1.102			Teren împrejmuit cu gard de plasă pe tronsonul 7-3
	TOTAL:		1.102			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are in componență construcții					

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (" (m)
1	2	2.651
2	3	10.004
3	4	26.229
4	5	31.38
5	6	0.256
6	7	50.85
7	8	19.314
8	1	2.445

** 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 informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI MARAMURES la data: 30-04-2024

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

VASILE GHERMAN

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

SCARA 1:5000

Ortofotomozaic



Județul: MARAMUREȘ

Localitatea: Groși

UAT Groși

C.F. 56228 Groși

NUMELE PROPRIETARILOR:

Primăria Comunei Groși



Întocmit:

ing. ARMEANU ALEXANDRU-ANDREI
seria RO-MM-F, Nr. 0239/2017 Categoria B

ARMEANU
ALEXANDRU-
ANDREI

Digitally signed by
ARMEANU ALEXANDRU-
ANDREI
Date: 2024.11.19 08:56:06
+02'00'

Stampila BCPI