



# Primăria Municipiului Timișoara

**DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE ALE UAT**

Serviciul Evidenta Patrimoniu si Cadastru

<b>Semnat Director general</b> DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE ALE UAT	<b>Semnat Sef serviciu</b> Serviciul Evidenta Patrimoniu si Cadastru	<b>Intocmit Consilier</b> Serviciul Evidenta Patrimoniu si Cadastru

**Proiect HCL: PHCL2025-000185**

## **RAPORT DE SPECIALITATE**

### **privind aprobarea schimbului imobiliar între Municipiul Timișoara și Continental Automotive România SRL**

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre, al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea schimbului imobiliar între Municipiul Timișoara și Continental Automotive România SRL, facem următoarele precizări:

În cursul anului 2023, Continental Automotive România SRL a transmis o solicitare către Primăria Municipiului Timișoara, înregistrată cu nr.MTM2023-026032/22.11.2023, prin care a propus realizarea unui schimb de terenuri între societatea comercială și Municipiul Timișoara. Scopul acestui demers a fost reglementarea regimului juridic al unor terenuri situate pe strada Siemens, zonă aflată într-un amplu proces de restructurare urbană, în contextul dezvoltării unei platforme integrate pentru cercetare, producție și logistică.

Un element major care împiedica dezvoltarea funcțională a zonei era existența drumului de exploatare DE1549/5, aflat în proprietatea municipiului, care împărțea în două parcelele deținute de Continental și afecta accesul și organizarea necesară implementării proiectului. Pentru soluționarea acestor probleme și pentru integrarea zonei în rețeaua de infrastructură propusă la nivel local, a fost inițiat Planul Urbanistic Zonal „Centru de cercetare, dezvoltare și producție - cu corelare și modificare planuri urbanistice existente și definire



# Primăria Municipiului Timișoara

**DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE ALE UAT**

Serviciul Evidenta Patrimoniu si Cadastru

terenuri nereglementate”, amplasat pe strada Siemens nr.1, aprobat ulterior prin HCLMT nr.412/24.09.2024.

PUZ-ul aprobat propune o reorganizare funcțională a întregii zone, prin introducerea unor intervenții esențiale pentru viitoarea dezvoltare. Astfel, este prevăzută realizarea unei noi străzi, denumită ulterior strada Magnus, menită să asigure accesul principal către terenurile nou reglementate. În același timp, se prevede relocarea drumului de exploatare DE1549/5, care, în noul context urbanistic, și-a pierdut rolul inițial și afecta negativ configurarea terenurilor. Proiectul include, de asemenea, amenajarea de accese moderne, platforme betonate, locuri de parcare, spații verzi și zone tehnice, toate gândite pentru a susține funcțiunile propuse, într-un cadru coerent și funcțional.

Propunerea de schimb a fost analizată și aprobată în cadrul Comisiei de negociere cu terții a Municipiului Timișoara, prin Procesele-verbale nr.4/30.05.2024 și nr.6/08.07.2024, care au stat la baza primului acord de schimb.

În cadrul acestui prim schimb, **Municipiul Timișoara** cedează o **suprafață totală de 2.291 mp**, astfel:

- **CF 456942 Timișoara**, în suprafață de 938 mp, provenit din CF 405043 Timișoara, având nr. de inventar 101797.08 și valoare de inventar 499.500,00 RON;
- **CF 456906 Timișoara**, în suprafață de 1.149 mp, provenit din CF 454351 Timișoara, având nr. de inventar 101797.04 și valoare de inventar 611.900,00 RON;
- **CF 454014 Timișoara**, în suprafață de 204 mp, provenit din CF 453023 Timișoara, având nr. de inventar 101797.01 și valoare de inventar 123.900,00 RON.

**Continental Automotive România SRL** cedează un **total de 3.273 mp**, cuprinzând următoarele imobile:

- **CF 456116 Timișoara**, în suprafață de 834 mp (provenit din CF 453016 Timișoara);
- **CF 456257 Timișoara**, în suprafață de 146 mp (provenit din CF 442983 Timișoara);
- **CF 456288 Timișoara**, în suprafață de 135 mp (provenit din CF 442988 Timișoara);
- **CF 456915 Timișoara**, în suprafață de 2.158 mp (provenit din CF 421257 Timișoara).

Terenurile menționate ca proveniență în procesele-verbale, au fost dezmembrate ulterior, conform documentațiilor cadastrale, iar noile cărți funciare (cele enumerate mai sus) au fost alocate în vederea realizării schimbului.

În continuarea procesului de restructurare urbană, în contextul aprobării PUZ-ului „*Construire Hală logistică, depozitare și servicii, în regim P+1E*”, adoptat prin HCLMT nr.471/29.10.2024, Continental Automotive România SRL a propus un al doilea schimb de terenuri, pentru ajustarea limitelor de proprietate și realizarea infrastructurii de acces. Comisia de negociere a Municipiului Timișoara, mandatată prin HCLMT nr.43/11.02.2025, a aprobat schimbul în cadrul ședinței consemnate prin Procesul-verbal nr.TMI2025-008699/05.03.2025.

Astfel, **Municipiul Timișoara** cedează o **suprafață totală de 1.708 mp**, reprezentând:



# Primăria Municipiului Timișoara

**DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE ALE UAT**

Serviciul Evidenta Patrimoniu si Cadastru

- **CF 447817 Timișoara**, în suprafață de 634 mp, având nr. de inventar 101797.09 și valoare de inventar 385.000,00 RON;
- **CF 454015 Timișoara**, în suprafață de 399 mp (provenit din CF 453023 Timișoara), având nr. de inventar 101797.02 și valoare de inventar 242.300,00 RON;
- **CF 456907 Timișoara**, în suprafață de 675 mp (provenit din CF 454351 Timișoara), având nr. de inventar 101797.05 și valoare de inventar 359.500,00 RON.

La schimb, **Continental Automotive România SRL** cedează o **suprafață totală de 6.063 mp**, după cum urmează:

- **CF 456889 Timișoara**, în suprafață de 2.883 mp (provenit din CF 443201 Timișoara);
- **CF 456885 Timișoara**, în suprafață de 3.180 mp (provenit din CF 447755 Timișoara).

Și în acest caz, terenurile au fost dezmembrate, fiind obținute noile cărți funciare, pentru a asigura individualizarea și claritatea juridică necesare transferului de proprietate.

Schimbul de terenuri propus între Municipiul Timișoara și Continental Automotive România SRL nu reprezintă doar o simplă operațiune patrimonială, ci face parte dintr-un demers strategic de dezvoltare urbană coerentă și funcțională. Acesta permite deblocarea și reorganizarea unei zone industriale cu potențial ridicat, prin corelarea interesului public, materializat în realizarea unei noi infrastructuri rutiere, accesibilitate sporită și modernizarea circulației, cu nevoile de extindere și investiție ale unui operator economic de anvergură.

Prin acest schimb, municipiul dobândește terenuri cu poziționare strategică, care facilitează conectarea la viitoarea stradă Magnus și permit dezvoltarea ulterioară a rețelei publice de drumuri, iar investitorul obține un cadru optim pentru implementarea unui proiect major cu impact economic și social.

În plus, schimbul este avantajos din punct de vedere cantitativ, operațiunea fiind favorabilă Municipiului Timișoara: în total, se cedează o suprafață de 3.999 mp și se primește o suprafață totală de 9.336 mp, rezultând un plus de 5.337 mp în patrimoniul orașului.

Având în vedere cele expuse mai sus, apreciem că:

**Proiectul de hotărâre privind aprobarea schimbului imobiliar între Municipiul Timișoara și Continental Automotive România SRL, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării în plenul Consiliului Local al Municipiului Timișoara.**