



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE UAT

Serviciul Evidenta Patrimoniu si Cadastru

Semnat Director general DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE UAT	Semnat Sef serviciu Serviciul Evidenta Patrimoniu si Cadastru	Intocmit Consilier Serviciul Evidenta Patrimoniu si Cadastru

PHCL2026-000207

RAPORT DE SPECIALITATE

privind alipirea terenurilor înscrise în CF nr. 445300 Timișoara, CF nr 445303 Timișoara și CF nr. 452345 Timișoara și dezlipirea terenului rezultat (cad nou 457621) în 16 loturi

Terenurile care fac obiectul acestui proiect de hotărâre sunt situate în intravilanul Municipiului Timișoara, în acest sens facem următoarele precizări:

- terenul înscris în CF nr. 445300 Timișoara, cu o suprafață totală de 1.322 mp, identificat prin numărul topografic 445300, se află în proprietatea Municipiului Timișoara și face parte din domeniul privat;

- terenul înscris în CF nr. 445303 Timișoara, cu o suprafață totală de 1.066 mp, identificat prin numărul topografic 445303, se află în proprietatea domnului Țăranu Mircea-Gheorghe și a doamnei Țăranu Georgevca;

- terenul înscris în CF nr. 452345 Timișoara, cu o suprafață totală de 5.908 mp, identificat prin numărul topografic 452345, este deținut în coproprietate, astfel încât cota de 1171/5908 aparține domnului Honae Viktor, iar cota de 4737/5908 aparține societății VH Urban Home SRL, cumpărat de la domnul Suru Ioan.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr. 233/18.06.2024 s-a aprobat trecerea imobilului înscris în CF nr. 445300 Timișoara din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Timișoara, precum și împuternicirea Comisiei de Negociere cu Terții a Consiliului Local în vederea realizării unui schimb de terenuri. În concret, schimbul vizează terenul în suprafață de 1.322 mp, aflat în proprietatea Municipiului Timișoara, și terenul în suprafață de 1.396 mp, aflat în proprietatea domnului Suru Ioan.



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE UAT

Serviciul Evidenta Patrimoniu si Cadastru

Ulterior, prin Hotărârea Consiliului Local nr. 331/24.06.2025, a fost aprobat Planul Urbanistic Zonal „Zonă locuințe”, aferent imobilelor înscrise în CF nr. 452345, CF nr. 445303 și CF nr. 445300, situate în Timișoara.

În continuarea acestui demers, în baza planului de acțiune nr. UR2025-009909/27.02.2025 aferent documentației de urbanism, precum și a Avizului de oportunitate nr. 4/15.03.2024, sunt stabilite în mod explicit operațiunile (topo-cadastrale) și obligațiile care revin în sarcina beneficiarului PUZ, în vederea implementării prevederilor aprobate.

În urma operațiunii de alipire, va rezultat terenul identificat cu număr cadastral 457621 Timișoara, având o suprafață totală de 8.296 mp. Terenul astfel format fiind evidențiat corespunzător în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, conform Referatului de Admitere emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timiș cu nr. 335831/28.11.2025.

Terenul rezultat în urma operațiunii de alipire urmează a fi ulterior dezlipit în 16 loturi distincte, fiecare având delimitări clare, în scopul asigurării unei administrări eficiente și al unei evidențe cadastrale conforme cu situația reală din teren. Referatul de admitere aferent operațiunii de dezlipire va fi emis de către OCPI după aprobarea hotărârii de Consiliu Local privind alipirea, astfel:

- Lotul 1 în suprafață de 597 mp reprezentând teren intravilan neîmprejmuit
- Lotul 2 în suprafață de 596 mp reprezentând teren intravilan neîmprejmuit
- Lotul 3 în suprafață de 557 mp reprezentând teren intravilan neîmprejmuit
- Lotul 4 în suprafață de 526 mp reprezentând teren intravilan neîmprejmuit
- Lotul 5 în suprafață de 524 mp reprezentând teren intravilan neîmprejmuit
- Lotul 6 în suprafață de 521 mp reprezentând teren intravilan neîmprejmuit
- Lotul 7 în suprafață de 529 mp reprezentând teren intravilan neîmprejmuit
- Lotul 8 în suprafață de 525 mp reprezentând teren intravilan neîmprejmuit
- Lotul 9 în suprafață de 523 mp reprezentând teren intravilan neîmprejmuit
- Lotul 10 în suprafață de 524 mp reprezentând teren intravilan neîmprejmuit
- Lotul 11 în suprafață de 536 mp reprezentând teren intravilan neîmprejmuit
- Lotul 12 în suprafață de 525 mp reprezentând teren intravilan neîmprejmuit
- Lotul 13 în suprafață de 415 mp reprezentând teren intravilan neîmprejmuit – spații verzi
- Lotul 14 în suprafață de 324 mp reprezentând teren intravilan neîmprejmuit - drum
- Lotul 15 în suprafață de 321 mp reprezentând teren intravilan neîmprejmuit - drum
- Lotul 16 în suprafață de 754 mp reprezentând teren intravilan neîmprejmuit - drum

Loturile nr. 14, 15 și 16, rezultate în urma operațiunii de dezlipire, având categoria de folosință „drum”, urmează a fi înscrise în proprietatea Municipiului Timișoara, ca parte a domeniului public al unității administrativ-teritoriale.

Destinația acestora derivă din funcțiunea de interes public pe care o îndeplinesc, fiind destinate asigurării circulației și deservirii infrastructurii rutiere, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Această etapă permite ulterior inițierea procedurilor de autorizare a lucrărilor de construire, prin emiterea autorizației de construire, în condițiile legii. Totodată, prin reconfigurarea parcelelor se



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE UAT

Serviciul Evidenta Patrimoniu si Cadastru

vor asigura traseele necesare pentru drumuri și accese la domeniul public, în concordanță cu prevederile Planului Urbanistic Zonal (PUZ).

Astfel, documentația cadastrală propusă constituie o etapă esențială pentru implementarea soluției urbanistice și pentru asigurarea accesibilității și funcționalității viitoarei dezvoltări.

Documentația topo-cadastrală a fost întocmită de către PFA Golopența Alexandru și admisă de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timiș, conform Referatului de Admitere nr. 335831/28.11.2025. În urma acestei documentații, va rezulta terenul cu număr cadastral nou 457621 Timișoara având o suprafață de 8.296 mp. Întocmirea documentației a fost realizată la solicitarea și pe cheltuiala societății VH Urban Home SRL, beneficiara Planului Urbanistic Zonal.

Responsabilitatea identificării corecte a planului cadastral (de carte funciară) și a determinărilor topografice, întocmirea planului de amplasament și delimitarea imobilului, respectiv a limitei imobilului dată de punctele de contur, revine persoanei autorizate să execute lucrări de cadastru conform Ordinului nr.600/2023 al A.N.C.P.I. privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, în cazul de față PFA Golopența Alexandru.

Municipiul Timișoara a emis Certificatul de Urbanism nr. CU2025-002745/10.11.2025, având ca obiect realizarea operațiunii de alipire și dezlipire conform PUZ aprobat prin HCL nr. 331/2025, în conformitate cu prevederile urbanistice și cadastrale aplicabile.

Potrivit Procesului-verbal al Comisiei de Negociere cu Terții a Municipiului Timișoara, înregistrat sub nr. TMI2026-010643/11.03.2026, se propune realizarea operațiunii de alipire a terenurilor vizate.

Ulterior, se va proceda la dezlipirea terenului rezultat, în vederea reconfigurării acestuia conform necesităților identificate. Condițiile și modalitatea concretă de realizare a transferului de proprietate urmează a fi stabilite în etapa finală a procedurii de negociere.

În acest context, se are în vedere ca Municipiul Timișoara să dobândească, în urma operațiunilor propuse, o suprafață de teren mai mare, în concordanță cu interesele și obiectivele de dezvoltare urbană ale autorității publice locale.

Conform Adresei Serviciului Juridic nr. TMI2026-015371/03.04.2026, cu privire la terenurile intravilane situate în Timișoara, județul Timiș, nu figurează litigii pe rolul instanțelor de judecată în curs de soluționare.

Conform adresei Compartimentului Administrare Fond Funciar cu nr. TMI2026-013904/30.03.2026, terenurile mai sus menționate se suprapun parțial cu parcela cu nr. cad. A967/1/2, care a fost atribuită în baza legislației fondului funciar persoanelor îndreptățite, prin Titlul de Proprietate nr. 19981/71 din 27.10.1994.

În evidența informatizată a Serviciului Evidență Patrimoniu și Cadastru nu figurează depuse cereri de revendicare asupra terenurilor mai sus menționate conform Legii 10/2001 și nu figurează cereri depuse în baza O.U.G. nr. 94/2000 republicată, modificată și completată cu O.U.G.nr. 209/2005 privind retrocedarea unor imobile care au aparținut cultelor religioase din România.



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE UAT

Serviciul Evidenta Patrimoniu si Cadastru

PROPUNEM:

Propunem spre analiza și aprobarea Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara proiectul privind alipirea terenurilor înscrise în CF nr. 445300 Timișoara, CF nr 445303 Timișoara și CF nr. 452345 Timișoara, conform documentației topo-cadastrale întocmită de către PFA Golopența Alexandru Referatului și a Referatului de Admitere emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timiș cu nr. 335831/28.11.2025 și dezlipirea terenului rezultat (cad nou 457621) în 16 loturi.