



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE UAT

Serviciul Evidenta Patrimoniu si Cadastru

Aprobat Primar	Semnat Administrator Public	Semnat Director general DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE UAT
Intocmit Consilier Serviciul Evidenta Patrimoniu si Cadastru		

PHCL2026-000394

REFERAT DE APROBARE A PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE

**privind aprobarea operațiunii de apartamentare și partaj voluntar a construcției C3
înscrise în CF nr. 409224 Timișoara strada Ion Ghica nr. 4 și atestarea apartamentului
nr. 8 la domeniul privat al Municipiului Timișoara**

Descrierea situației actuale:

Se propune aprobarea operațiunii de apartamentare a construcției identificate cu nr. cadastral 409224-C3, înscrisă în Cartea Funciară nr. 409224 Timișoara, situată în municipiul Timișoara, str. Ion Ghica nr. 4, precum și atestarea apartamentului nr. 8 la domeniul privat al Municipiului Timișoara, în vederea actualizării evidențelor de cadastru și carte funciară potrivit situației tehnice și juridice existente în teren.

Construcția C3 este edificată pe terenul înscris în Cartea Funciară nr. 409224 Timișoara, identificat prin nr. topografic 17191, provenit din vechea Carte Funciară nr. 8605, având suprafața de 746 mp.

Potrivit evidențelor de carte funciară, dreptul de proprietate asupra terenului este deținut în coproprietate, Statul Român fiind titularul cotei de 642/746, iar domnii Fuicu Păun și Fuicu Nicolae deținând împreună cota de 104/746.

Pe acest teren sunt edificate patru construcții înscrise în cartea funciară, respectiv construcția identificată cu nr. cadastral 409224-C1, reprezentând o casă cu regim de înălțime S+P+2E, construcția identificată cu nr. cadastral 409224-C2, reprezentând o anexă fără acte, construcția identificată cu nr. cadastral 409224-C3, precum și construcția identificată cu nr. cadastral 409224-C4, reprezentând o anexă cu regim de înălțime parter.

În prezent, construcția identificată cu nr. cadastral 409224-C3 este înscrisă în cartea funciară ca o construcție cu regim de înălțime parter, fără individualizarea unităților locative existente. În urma releveelor și măsurărilor topo-cadastrale efectuate s-a constatat că aceasta este compartimentată în



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE UAT

Serviciul Evidenta Patrimoniu și Cadastru

trei apartamente distincte, situație care impune actualizarea evidențelor de cadastru și carte funciară prin operațiunea de apartamentare, urmată de partajul voluntar al construcției între coproprietari.

Potrivit releveului întocmit, a datelor rezultate din documentația cadastrală recepționată și a extrasului de carte funciară nr. 409224 Timișoara, construcția C3 este alcătuită din trei apartamente, respectiv apartamentele nr. 8 (409224-C3-U1), 9 (409224-C3-U2) și 10 (409224-C3-U3).

Apartamentul nr. 8, identificat cu numărul cadastral nou 409224-C3-U1, este compus din cameră, baie și bucătărie, având o suprafață utilă de 22,60 mp. În proprietatea exclusivă aferentă apartamentului este inclusă și partea de pod situată deasupra apartamentului și a spălătoriei, astfel cum aceasta este individualizată în documentația cadastrală recepționată. Apartamentul și partea de pod aferentă se află în proprietatea Statului Român, fiind administrate de fostul ICRAL Timișoara.

Apartamentul nr. 9, identificat cu numărul cadastral nou 409224-C3-U2, este compus din cameră, bucătărie și cămară, având ca anexă partea de pod aferentă acestuia, situată deasupra apartamentului nr. 9, cu o suprafață utilă de 29,30 mp. Apartamentul, împreună cu partea de pod aferentă, se află în proprietatea domnului Iuhas Ioan Traian și a doamnei Iuhas Veronica Mădălina.

Apartamentul nr. 10, identificat cu numărul cadastral nou 409224-C3-U3, este compus din cameră, bucătărie, baie și cămară, având ca anexă partea de pod aferentă acestuia, situată deasupra apartamentului nr. 10, cu o suprafață utilă de 33,40 mp. Apartamentul, împreună cu partea de pod aferentă, se află în proprietatea domnului Iuhas Ioan Traian și a doamnei Iuhas Veronica Mădălina.

Conform releveului de parter și pod (Anexa nr. 18), întocmit de PFA Remus Mihai Moroz și recepționat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timiș, în cadrul construcției există și o spălătorie, aceasta reprezentând parte comună a imobilului.

Documentația cadastrală stabilește, totodată, modalitatea de acces la spațiile de pod aferente fiecărui apartament, respectiv accesul la partea de pod aferentă apartamentului nr. 8 se realizează prin spălătoria aflată în folosință comună, iar accesul la partea de pod aferentă apartamentelor nr. 9 și nr. 10 se realizează prin apartamentul nr. 8.

În vederea reflectării situației reale existente în teren și a individualizării fiecărei unități locative, PFA Remus Mihai Moroz, persoană autorizată să execute lucrări de cadastru, a întocmit documentația topo-cadastrală privind apartamentarea și partajul voluntar al construcției C3. Documentația a fost recepționată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timiș, conform Referatului de admitere nr. 88848/23.03.2026, la solicitarea și pe cheltuiuala domnului Iuhas Ioan Traian.

Prin această documentație se urmărește corelarea situației juridice și cadastrale a construcției cu configurația reală existentă în teren, individualizarea distinctă a fiecărei unități locative și înscrierea corespunzătoare a drepturilor de proprietate aferente, în conformitate cu documentația tehnică recepționată și cu prevederile legale aplicabile.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate:

Prin aprobarea operațiunilor de apartamentare și partaj voluntar se urmărește actualizarea evidențelor de cadastru și carte funciară, astfel încât acestea să reflecte situația tehnică și juridică reală a construcției C3. Totodată, vor fi individualizate cele trei apartamente și drepturile de



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE UAT

Serviciul Evidenta Patrimoniu si Cadastru

proprietate aferente fiecărei unități locative, în conformitate cu documentația tehnică recepționată și cu Foaia colectivă (Anexa nr. 19).

În același timp, se creează cadrul juridic necesar pentru înscrierea apartamentului nr. 8 în proprietatea Municipiului Timișoara, în locul Statului Român, fără a produce modificări asupra regimului juridic al terenului.

Alte informații:

Responsabilitatea identificării corecte a imobilului, a efectuării determinărilor topografice, a întocmirii documentației cadastrale și a delimitării imobilului revine persoanei autorizate să execute lucrări de cadastru, în conformitate cu prevederile Ordinului ANCPI nr. 600/2023, respectiv PFA Remus Mihai Moroz.

Operațiunea de apartamentare privește exclusiv construcția identificată cu nr. cadastral 409224-C3, fără a produce modificări asupra terenului pe care aceasta este edificată. În consecință, proprietarii terenului și cotele de coproprietate asupra acestuia rămân nemodificate.

Potrivit evidențelor deținute de Municipiul Timișoara, structura și compartimentarea apartamentului nr. 8 nu sunt modificate prin prezenta documentație, aceasta având ca obiect exclusiv individualizarea unităților locative și reflectarea în evidențele de cadastru și carte funciară a situației tehnice existente.

Dreptul de proprietate asupra apartamentelor nr. 9 și nr. 10 a fost dobândit de domnul Iuhas Ioan Traian și doamna Iuhas Veronica Mădălina în baza Contractelor de vânzare-cumpărare autentificate sub nr. 3474/2022, respectiv nr. 2944/2022.

Concluzii:

Având în vedere cele expuse, se apreciază ca fiind oportună inițierea unui proiect de hotărâre a Consiliului Local privind aprobarea operațiunii de apartamentare și partaj voluntar a construcției identificate cu nr. cadastral 409224-C3, înscrisă în Cartea Funciară nr. 409224 Timișoara, precum și atestarea apartamentului nr. 8 la domeniul privat al Municipiului Timișoara, în conformitate cu documentația topo-cadastrală întocmită de PFA Remus Mihai Moroz și recepționată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timiș prin Referatul de admitere nr. 88848/23.03.2026.