



Universitatea Tehnică a Moldovei

**Formarea bunurilor imobile prin reparcelare în
temeiul documentației urbanistice în orașul Ialoveni.**

Student: Cirlan Andona Grupa: COT-217 F/R

Coordonator: Valeriu Seinic, asist. univ.

Chișinău, 2026

MINISTERUL EDUCAȚIEI ȘI CERCETĂRII AL REPUBLICII MOLDOVA
Universitatea Tehnică a Moldovei
Facultatea Construcții, Geodezie și Cadastru
Departamentul Inginerie Civilă și Geodezie

Admis la susținere:

Șef DICG, conf. univ. dr.

_____ **A. Taranenco**

“ ____ ” _____ **2026**

**Formarea bunurilor imobile prin reparcelare în temeiul
documentației urbanistice, in orasul Ialoveni.**

Teză de licență

Student: _____ Cirlan Andona Grupa: COT-217 F/R

Coordonator: _____ Valeriu Seinic, asist. univ.

Chișinău – 2026

ADNOTARE
la proiectul de licență cu tema
Formarea bunurilor imobile prin reparcelare în temeiul documentației urbanistice, în orasul
Ialoveni.
a studentei gr.COT - 217 AG specialitatea Cadastru și Organizarea teritoriului
autor Cîrlan Andona

Structura lucrării: Introducere, 3 capitole, concluzii și recomandări, bibliografie, anexe.

Cuvinte-cheie: reparcelare, bun imobil, cadastru, urbanism, teren.

Lucrarea abordată conține 58 pagini și este compusă din: 3 capitole, 17 figuri, 1 tabel, 26 surse bibliografice și 5 anexe.

Lucrarea de față are ca scop analiza procesului de formare a bunurilor imobile prin reparcelare, realizată în baza documentației urbanistice. Tema este una actuală, în contextul dezvoltării teritoriale, unde apare necesitatea reorganizării terenurilor pentru a asigura o utilizare eficientă și coerentă a acestora.

Obiectivele generale ale lucrării constau în studierea cadrului teoretic și normativ privind reparcelarea, analiza situației existente a terenurilor din raionul Ialoveni, precum și elaborarea unei soluții de formare a bunurilor imobile prin reorganizarea acestora. Totodată, lucrarea urmărește evidențierea rolului documentației urbanistice în acest proces.

În elaborarea lucrării au fost utilizate metode precum analiza actelor normative și a literaturii de specialitate, analiza datelor cadastrale existente, precum și metoda grafică pentru realizarea planului de reparcelare. De asemenea, au fost aplicate metode de comparare și interpretare a informațiilor relevante pentru domeniul cadastrului și urbanismului.

Rezultatele obținute constau în analiza situației reale a terenurilor și în propunerea unei soluții de reparcelare adaptate condițiilor specifice amplasamentului studiat. Soluția elaborată respectă cerințele documentației urbanistice și contribuie la o organizare mai eficientă a terenurilor. În urma studiului, s-a demonstrat că reparcelarea reprezintă un instrument important pentru dezvoltarea teritorială, facilitând accesul la infrastructură și valorificarea optimă a bunurilor imobile. În dezvoltarea teritorială, facilitând accesul la infrastructură și valorificarea optimă a bunurilor imobile.

ABSTRACT

to the bachelor's project with the theme

Formation of immovable property by reparceling based on urban documentation, in the city of Ialoveni

of the student gr.COT - 217 AG specialty Cadastre and Territorial Organization

Author: Andona Cirlan

Structure of the paper: Introduction, 3 chapters, conclusions and recommendations, bibliography, annexes.

Keywords: land readjustment, real estate, cadastre, urban planning, land.

This paper aims to analyze the process of real estate formation through land readjustment based on urban planning documentation. The topic is relevant in the context of territorial development, where land reorganization is necessary to ensure efficient and coherent land use.

The main objectives of the paper include studying the theoretical and legal framework of land readjustment, analyzing the existing land situation in the Ialoveni district, and developing a solution for real estate formation through land reorganization. The paper also highlights the role of urban planning documentation in this process.

The research methods used include the analysis of legal regulations and specialized literature, evaluation of cadastral data, and graphical methods for designing the land readjustment plan. Comparative and interpretative methods were also applied.

The results consist of analyzing the real land situation and proposing a land readjustment solution adapted to the specific conditions of the studied area. The proposed solution complies with urban planning requirements and contributes to a more efficient land organization. The study demonstrates that land readjustment is an important tool for territorial development, improving infrastructure access and supporting the optimal use of real estate.

CUPRINS

INTRODUCERE.....	10
1 Cadrul teoretic și normativ privind formarea bunurilor imobile prin reparcelare.....	12
1.1 Noțiuni generale și importanța reparcelării în urbanism.....	12
1.2 Importanța reparcelării în urbanism.....	13
1.3 Cadrul legislativ (cadastru și urbanism).....	14
1.4 Rolul documentației urbanistice.....	16
1.5 Etapele procesului de formare a bunurilor imobile prin reparcelare.....	18
2 Procedura tehnică și etapele formării bunului imobil prin reparcelare.....	20
2.1 Inițierea procesului de reparcelare.....	20
2.2 Colectarea și analiza datelor inițiale.....	23
2.3 Elaborarea soluției de reparcelare.....	26
2.4 Stabilirea și validarea soluției de reparcelare.....	28
2.5 Implementarea soluției de reparcelare.....	31
3 Aplicarea procedurii de reparcelare în localitățile din raionul Ialoveni, studiu de caz:.....	36
3.1 Caracterizarea generală a raionului Ialoveni.....	36
3.2 Aplicarea metodei de formare a bunului imobil prin reparcelare prin temeiul documentației urbanistice în raionul Ialoveni.....	37
3.3 Elaborarea studiului privind posibilitatea formării bunurilor imobile.....	38
3.5 Caracteristicile tehnice generale ale bunului imobil.....	41
3.6 Proiectul de formare.....	42
3.11 Decizia cu privire la aprobarea documentației cadastrale.....	49
CONCLUZII.....	52
Bibliografie	53
ANEXE	54

					UTM 0731.3 - 13 ME			
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. doc.</i>	<i>Semnăt.</i>	<i>Data</i>	Formarea bunului imobil prin reparcelare prin temeiul documentației urbanistice în raionul Ialoveni	<i>Faza</i>	<i>Coala</i>	<i>Coli</i>
Elaborat	Cîrlan A.					L	9	XXX
Coordonator	Seinic V.					UTM FCGC COT-217AG		
Consultant	Seinic V.							
Verificat	Zubco E.							
Aprobat	Taranenco A.							

INTRODUCERE

Dezvoltarea teritorială modernă necesită o gestionare eficientă a resurselor funciare, în special în contextul extinderii zonelor urbane și al creșterii cerințelor legate de organizarea spațială. În acest sens, procesul de formare a proprietăților imobiliare capătă o importanță semnificativă, fiind direct legat de necesitatea adaptării structurii terenurilor la cerințele actuale de dezvoltare. Una dintre metodele utilizate în acest scop este redistribuirea terenurilor, care permite reorganizarea terenurilor într-un mod mai funcțional și coerent.

Tema acestei lucrări, „Formarea bunului imobil prin reparcelare prin temeiul documentației urbanistice în raionul Ialoveni”, este actuală, deoarece reflectă procese reale întâlnite în practică, în special în zonele în curs de dezvoltare, cum ar fi raionul Ialoveni. În aceste zone, fragmentarea excesivă a terenurilor, lipsa accesului adecvat la infrastructură sau incompatibilitatea cu documentația de urbanism pot împiedica utilizarea eficientă a proprietăților.

Obiectivul acestei lucrări este de a analiza procesul de formare a proprietăților imobiliare prin redistribuirea terenurilor, pe baza documentației de urbanism, precum și de a evidenția importanța acestui proces în dezvoltarea teritorială. Acest studiu își propune să înțeleagă pașii necesari pentru reorganizarea terenurilor și aplicarea practică a acesteia într-un caz specific.

Pentru atingerea obiectivului propus, au fost definite următoarele obiective specifice: studierea cadrului teoretic și normativ al redistribuirii terenurilor și formării activelor imobiliare; analiza situației existente a terenurilor în zona studiată; identificarea problemelor legate de structura parcelară; și elaborarea unei soluții de redistribuire a terenurilor în conformitate cu cerințele documentației de urbanism.

Metodele de cercetare utilizate în elaborarea acestei lucrări includ analiza actelor normative și a literaturii de specialitate, analiza datelor cadastrale, precum și metoda grafică pentru elaborarea planurilor de redistribuire a terenurilor. De asemenea, au fost aplicate metode de comparare și interpretare a datelor, în vederea formulării unor concluzii relevante.

Structura lucrării este organizată în trei capitole. Primul capitol este dedicat cadrului teoretic și normativ al formării activelor imobiliare prin redistribuire a terenurilor. Al doilea capitol prezintă o analiză a situației existente în raionul Ialoveni, în timp ce al treilea capitol se concentrează pe elaborarea unei soluții de reparcelare a terenurilor și formarea proprietății imobiliare. Lucrarea se încheie cu concluzii și recomandări care evidențiază rolul reparcelării terenurilor în optimizarea utilizării terenurilor și susținerea dezvoltării teritoriale durabile.

					UTM 0731.3 – 13 ME	Coala
						10
Mod.	Coala	Nr. doc.	Semnătura	Data		

În cadrul cadrul lucrării au s-au analizat noțiuni generale privind reparcelarea terenurilor, importanța acestora în procesul de urbanizare în cadrul normativ și legislativ, rolul documentației în proces.

De asemenea au fost analizate etapele procesului de reparcelare, etapele de colectare și analiza datelor, validarea, și implementarea soluției.

Partea practică a lucrării include un studiu de caz realizat pentru teritoriul sin or. Ialoveni, în care au prezentat lucrările specifice procesului de formare a bunurilor imobile prin reparcelare, planul cadastral, proiectul de formare a bunurilor imobile, actul de stabilire a hotarelor, planul geografic și documentația urbanistică.

					<i>UTM 0731.3 – 13 ME</i>	Coala
						11
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. doc.</i>	<i>Semnătura</i>	<i>Data</i>		

CONCLUZII

Formarea bunurilor imobile prin reparcelare în temeiul documentației urbanistice în orașul Ialoveni reprezintă un proiect care reflectă dezvoltarea perpetuă urbanistică continuă. În contextul dezvoltării infrastructurii rurale apare necesitatea de noi instrumente de planificare, adaptate la interesul public și normelor legale în vigoare.

Drept urmare actualizării planului Urbanistic General acest tip de lucrări vor permite realizarea necesităților comune ale Autoritatei Publice și comunității facilitând dezvoltarea infrastructurii modernizarea orașului având ca scop crearea condițiilor favorabile pentru investiții ce ar duce la dezvoltare economică

În cadrul raionului Ialoveni formarea bunurilor imobile prin reparcelarea reprezintă un mecanism juridic și tehnic indispensabil pentru dezvoltarea durabilă și armonioasă a teritoriului.

Ca lucrare cadastrală procedura de formare prin reparcelare pe lângă avantajele evidențiază și anumite dezavantaje cum ar fi: lipsa documentației cadastrale actualizate, probleme juridice legate de apartenența bunurilor imobile, dependența colectivă-neconcordanțe între proprietari, drept rezultat al necesității atragerii altor specialiști pot duce la coordonări prelungite între entități. Lipsa documentației Urbanistice în unele localități or costuri mari pentru elaborarea lor care ar putea cădea pe umerii proprietarilor. Lipsa specialiștilor în domeniul urbanizmului la fel ar putea duce la lucrări prolongate.

În cazuri aparte lucrările de formare a bunului imobil prin reparcelare se complică datorită nerespectării principiilor urbanistice aprobate, în cazul construcțiilor haotice neautorizate, conflicte de hotărâre între proprietari.

În ceea ce privește proiectul de formare prin reparcelare al bunurilor imobile din orașul Ialoveni lucrarea fost realizată cu succes datorită consecutivității de lucrări urbanistice realizate și finalizate până la recepția cererilor. Terenurile fiind incluse în intravilanul localității, existența Planului Urbanistic de Detaliu existența arterelor de circulației a simplificat lucrul inginerului.

Evoluția sistemului informațional, accesibilitatea rețelei naționale de date are efect pozitiv pentru a obține rezultate bune în timp optim. Utilizarea receptorilor GNSS permit obținerea datelor precise în timpul măsurătorilor din teren independent de condițiile climatice, și au redus costurile lucrărilor cadastrale. Utilizarea softurilor specializate simplifică substanțial etapele de procesare cât și etapa de proiectare și vectorizare realizată în programul MapInfo prin diversificarea straturilor.

Cadrul legal ajustat la cerințele actuale oferă claritate în procesul de operațional, cooperarea între instituții prin intermediul sistemului electronic creează confort în procesul de coordonare.

În concluzie se constată că: în pofida dificultăților care pot apărea în procesul de lucru lucrarea de formare a bunului imobil prin reparcelare ține de prezent și viitor.

Cunoștințele acumulate la elaborarea acestei lucrări mă vor ghida ulterior în procesul de reparcelare a 3-i sectoare cadastrale în așteptare, din comuna în care activez.

					UTM 0731.3 – 13 ME	Coala
						52
Mod.	Coala	Nr. doc.	Semnătura	Data		

Bibliografie

I. Cadrul Legislativ și Normativ (Republica Moldova)

1. Constituția Republicii Moldova, adoptată la 29.07.1994, Monitorul Oficial nr. 1 din 12.08.1994.
2. Codul Civil al Republicii Moldova nr. 1107 din 06.06.2002.
3. Codul Funciar al Republicii Moldova nr. 828 din 25.12.1992.
4. Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998.
5. Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului nr. 835 din 17.05.1996.
6. Legea privind formarea bunurilor imobile nr. 354 din 28.10.2004.
7. Legea privind procedura de reorganizare a terenurilor agricole (reparcelarea) nr. 182 din 11.07.2012.
8. Hotărârea Guvernului nr. 430 din 13.07.2017 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de transmitere a terenurilor pentru drumuri în procesul de reparcelare.
9. Ordinul ARFC nr. 07 din 17.02.2015 cu privire la aprobarea Instrucțiunii privind modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de clădiri și încăperi izolate.

II. Literatură de specialitate

10. Nistor-Lopatenco, L. (2014). Metode și tehnologii moderne de monitorizare a terenurilor, Editura Tehnica-UTM, Chișinău.
11. Nistor-Lopatenco, L., Iacovlev, V. (2016). Managementul cadastrului și organizarea teritoriului, Studii academice, UTM, Chișinău.
12. Bănărescu, A., Nistor-Lopatenco, L. (2012). Ghid privind monitorizarea și gestionarea fondului funciar, Ed. Tehnica-UTM.
13. Tofan, E., Grama, V. (2010). Sisteme informaționale geografice (GIS) în procesele cadastrale, Curs universitar, Chișinău.
14. Chiriac, V. (2008). *Geodezie superioară și fotogrammetrie*, Note de curs, Universitatea Tehnică a Moldovei.
15. Crăciun, C. (2005). *Cadastrul general*, Editura Matrix Rom, București (referință clasică în domeniu).
16. Păunescu, C., Giurcău, C. (2012). Cadastru și publicitate imobiliară, Editura Matrix Rom, București.
17. Cojocari, S. (2018). *Sistemul informațional geografic în managementul urbanistic*, Lucrările Conferinței Tehnico-Științifice a Colaboratorilor, Studenților și Masteranzilor UTM.

III. Studii, Articole și Resurse Academice

18. Botnaru, V. (2019). Analiza impactului reparcelării asupra valorii imobilelor în zonele suburbane, Teză de Master, UTM.
19. Căpățînă, G. (2021). *Documentația urbanistică – teme pentru formarea bunurilor imobile*, Articol științific publicat în culegerea conferinței „Probleme actuale ale urbanismului și amenajării teritoriului”, UTM.
20. Revista „Journal of Engineering Science” (JES), secțiunea Civil Engineering and Architecture, UTM (pentru articole recente privind geodezia).

IV. Resurse Digitale și Baze de Date Oficiale

21. Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru – Metodologii de recepție a lucrărilor cadastrale:
22. Geoportalul Național al Republicii Moldova – Infrastructura Națională de Date Spațiale (INDS): www.geoportal.md
23. Registrul de Stat al Actelor Juridice (Legis.md) – Pentru actualizările legii 1543/1998: www.legis.md
24. Agenția Relații Funciare și Cadastru (ARFC) – Instrucțiuni și ordine tehnice: www.arfc.gov.md
25. Consiliul Raional Ialoveni – Date privind planificarea strategică a teritoriului: www.il.md
26. UTM Institutional Repository – Acces la teze de licență și master pe subiecte similare: www.repository.utm.md

					UTM 0731.3 – 13 ME	Coala
Mod.	Coala	Nr. doc.	Semnătura	Data		53