



**Universitatea Tehnică a Moldovei**

**EXECUTAREA LUCRĂRILOR CADASTRALE  
DE FORMARE A BUNURILOR IMOBILE PRIN  
COMASARE ÎN LOCALITATEA GEAMĂNA,  
RAIONUL ANENII NOI**

**Student: Gorban Elvira**

**Coordonator: Zubco Efim  
conf. univ., dr. ing.**

**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

**EXECUTAREA LUCRĂRILOR CADASTRALE DE  
FORMARE A BUNURILOR IMOBILE PRIN  
COMASARE ÎN LOCALITATEA GEAMĂNA,  
RAIONUL ANENII NOI**

**Teză de licență**

Student: \_\_\_\_\_ Gorban Elvira,  
COT-217 f/r

Coordonator: \_\_\_\_\_ Zubco Efim,  
conf. univ., dr. ing.

Chișinău – 2026

# ADNOTARE

## la teza de licență cu tema

### „Executarea lucrărilor cadastrale de formare a bunurilor imobile prin comasare în localitatea Geamăna, raionul Anenii Noi”, autor Gorban Elvira

Teza de licență este elaborată în domeniul cadastrului și organizării teritoriului și are drept scop studierea procesului de formare a bunurilor imobile prin metoda comasării, precum și analiza etapelor tehnice și juridice necesare executării lucrărilor cadastrale conform legislației Republicii Moldova.

Lucrarea este structurată în trei capitole și include introducere, concluzii, bibliografie și anexe. În primul capitol sunt analizate aspectele teoretice privind rolul și importanța formării bunurilor imobile, cadrul legislativ al Republicii Moldova și problemele actuale ale domeniului cadastral. Capitolul al doilea este dedicat metodologiei formării bunurilor imobile, fiind prezentate etapele lucrărilor cadastrale, procedurile tehnice și utilizarea tehnologiilor moderne în domeniul cadastrului și geodeziei. Capitolul al treilea reprezintă partea practică a lucrării și include executarea lucrărilor cadastrale de formare a bunurilor imobile prin comasare pe exemplul terenurilor amplasate în Geamăna.

Scopul principal al lucrării constă în analiza procesului de formare a bunurilor imobile prin comasare și evidențierea importanței acestuia pentru utilizarea eficientă a terenurilor agricole și administrarea proprietăților. Pentru realizarea scopului propus au fost stabilite următoarele obiective: studierea cadrului legislativ și normativ, cercetarea metodologiei lucrărilor cadastrale, analiza etapelor tehnice ale procesului de comasare și elaborarea documentației cadastrale necesare înregistrării noului bun imobil.

În cadrul cercetării au fost aplicate metode de analiză și sinteză a actelor normative și a literaturii de specialitate, metode descriptive și comparative, precum și metode tehnice specifice domeniului geodeziei și cadastrului. De asemenea, au fost utilizate tehnologii moderne, precum sistemele GNSS și programele informatice specializate pentru prelucrarea datelor cadastrale.

Rezultatele obținute demonstrează că procedura de comasare contribuie la reducerea fragmentării terenurilor și la formarea unor suprafețe compacte, favorabile exploatării agricole eficiente și dezvoltării economice. În urma lucrărilor cadastrale executate a fost format un nou bun imobil compact, fiind elaborate planul geometric, catalogul coordonatelor și documentația cadastrală necesară pentru înregistrarea oficială a terenului.

**Cuvinte-cheie:** cadastru, bun imobil, comasare, lucrări cadastrale, teren agricol

# **ABSTRACT**

**to the license thesis with the theme**

**„Execution of cadastral works for the formation of real estate through consolidation in Geamana locality, Anenii Noi district”,**

**author Gorban Elvira**

The bachelor thesis is developed in the field of cadastre and land management and aims to study the process of real estate formation through land consolidation, as well as the analysis of the technical and legal stages necessary for carrying out cadastral works according to the legislation of the Republic of Moldova.

The paper is structured into three chapters and includes an introduction, conclusions, bibliography and annexes. The first chapter analyzes the theoretical aspects regarding the role and importance of real estate formation, the legislative framework of the Republic of Moldova and the current problems of the cadastral field. The second chapter is dedicated to the methodology of real estate formation, presenting the stages of cadastral works, technical procedures and the use of modern technologies in cadastre and geodesy. The third chapter represents the practical part of the thesis and includes the execution of cadastral works for the formation of real estate through consolidation based on the example of land located in Geamăna.

The main purpose of the thesis is to analyze the process of real estate formation through consolidation and to highlight its importance for the efficient use of agricultural land and property management. In order to achieve the proposed goal, the following objectives were established: studying the legislative and normative framework, researching the methodology of cadastral works, analyzing the technical stages of the consolidation process and preparing the cadastral documentation necessary for the registration of the newly formed property.

The research methods used include analysis and synthesis of normative acts and specialized literature, descriptive and comparative methods, as well as technical methods specific to geodesy and cadastre. Modern technologies such as GNSS systems and specialized software for cadastral data processing were also used.

The obtained results demonstrate that the consolidation procedure contributes to reducing land fragmentation and to creating compact areas suitable for efficient agricultural exploitation and economic development. As a result of the executed cadastral works, a new compact real estate property was formed, including the preparation of the geometric plan, coordinate catalog and cadastral documentation necessary for the official registration of the land.

**Keywords:** cadastre, real estate property, consolidation, cadastral works, agricultural land

## CUPRINS

|   |    |
|---|----|
| INTRODUCERE.....  | 10 |
| 1 STUDIU PRIVIND PROCESUL DE FORMARE A BUNURILOR IMOBILE ȘI IMPORTANȚA ACESTUIA ..... | 12 |
| 1.1 Rolul formării bunurilor imobile în societate .....                               | 12 |
| 1.2 Procesul tehnic de formare a bunurilor imobile .....                              | 13 |
| 1.3 Cadrul legislativ privind formarea bunurilor imobile în Republica Moldova.....    | 15 |
| 1.4 Probleme actuale și direcții de dezvoltare în formarea bunurilor imobile .....    | 17 |
| 1.5 Concluzie la capitolul I.....   | 18 |
| 2 METODOLOGIA FORMĂRII BUNURILOR IMOBILE.....   | 20 |
| 2.1 Considerații generale privind metodologia formării bunurilor imobile .....        | 20 |
| 2.2 Etapa de pregătire și analiză a datelor existente .....                           | 21 |
| 2.3 Metodologia lucrărilor de teren .....   | 22 |
| 2.4 Prelucrarea datelor și elaborarea documentației cadastrale .....                  | 23 |
| 2.5 Prelucrarea datelor și elaborarea documentației cadastrale .....                  | 25 |
| 2.6 Rolul tehnologiilor moderne în metodologia formării bunurilor imobile .....       | 26 |
| 2.7 Metodele de formare a bunului imobil .....  | 28 |
| 2.8 Concluzie la capitolul II .....   | 31 |
| 3 EXECUTAREA LUCRĂRILOR CADASTRALE DE FORMARE A BUNURILOR IMOBILE PRIN COMASARE.....  | 33 |
| 3.1 Descrierea localității Geamăna .....  | 33 |
| 3.2 Descrierea ASCONI Winery .....  | 34 |
| 3.3 Formarea bunurilor imobile prin comasare .....                                    | 35 |
| 3.4 Concluzie la capitolul III .....  | 47 |
| CONCLUZII .....   | 48 |
| BIBLIOGRAFIE .....  | 50 |
| ANEXE .....   | 51 |
| Anexa 1. Cerere cu privire la formarea bunului imobil .....                           | 52 |
| Anexa 2. Studiu privind formarea bunului imobil .....                                 | 54 |
| Anexa 3. Decizia cu privire la formarea bunului imobil.....                           | 57 |
| Anexa 4. Proiectul de formare a bunului imobil prin comasare la nivel de teren .....  | 59 |
| Anexa 5. Planul geometric al bunului imobil nou format prin comasare.....             | 60 |

|                    |              |                     |                |             |   |                 |              |             |
|--------------------|--------------|---------------------|----------------|-------------|---|-----------------|--------------|-------------|
|                    |              |                     |                |             | <b>UTM 0731.3 017 ME</b>  |                 |              |             |
| <i>Mod.</i>        | <i>Coala</i> | <i>Nr. doc.</i>     | <i>Semnăt.</i> | <i>Data</i> |   |                 |              |             |
| <i>Elaborat</i>    |              | <i>Gorban E.</i>    |                |             | <b>Executarea lucrărilor cadastrale de formare a bunurilor imobile prin comasare în localitatea Geamăna, raionul Anenii Noi</b> | <i>Faza</i>     | <i>Coala</i> | <i>Coli</i> |
| <i>Coordonator</i> |              | <i>Zubco E.</i>     |                |             |   | <i>L</i>        | <i>9</i>     | <i>61</i>   |
| <i>Consultant</i>  |              |                     |                |             |   | <i>UTM FCGC</i> |              |             |
| <i>Verificat</i>   |              | <i>Zubco E</i>      |                |             |   | <i>COT-217</i>  |              |             |
| <i>Aprobat</i>     |              | <i>Taranenco A.</i> |                |             |   |                 |              |             |

## INTRODUCERE

Domeniul cadastrului și al organizării teritoriului ocupă un loc important în dezvoltarea economică și socială a unui stat, contribuind la administrarea eficientă a resurselor funciare și la asigurarea securității juridice a dreptului de proprietate. În acest context, formarea bunurilor imobile reprezintă un proces tehnico-juridic esențial, prin intermediul căruia terenurile și construcțiile sunt identificate, delimitate, descrise și înregistrate în sistemul cadastral și în Registrul bunurilor imobile.

Tema lucrării „Executarea lucrărilor cadastrale de formare a bunurilor imobile prin comasare” se încadrează în domeniul cadastrului și organizării teritoriului și abordează una dintre metodele importante de reorganizare funciară – comasarea terenurilor. Această procedură are un rol semnificativ în reducerea fragmentării proprietăților, utilizarea mai eficientă a terenurilor agricole și dezvoltarea activităților economice, în special în sectorul agricol și vitivinicol.

Motivația alegerii temei este determinată de importanța practică și actualitatea procesului de comasare a terenurilor în Republica Moldova. Fragmentarea excesivă a terenurilor agricole reprezintă una dintre problemele majore ale sectorului funciar, influențând negativ eficiența exploatații agricole și dezvoltarea infrastructurii rurale. Prin urmare, studierea procedurilor cadastrale și juridice privind formarea bunurilor imobile prin comasare prezintă interes atât din punct de vedere teoretic, cât și practic. Totodată, alegerea temei a fost influențată de posibilitatea analizării unui caz real din localitatea Geamăna.

Gradul de noutate al lucrării constă în analiza aplicativă a procesului de comasare a terenurilor agricole prin utilizarea documentației cadastrale reale și a tehnologiilor moderne utilizate în executarea lucrărilor cadastrale. Lucrarea evidențiază atât aspectele legislative și metodologice ale procesului, cât și etapele practice de executare a lucrărilor cadastrale necesare formării unui bun imobil nou prin comasare.

Scopul lucrării constă în studierea procesului de formare a bunurilor imobile prin metoda comasării și analiza etapelor tehnice și juridice necesare executării lucrărilor cadastrale în conformitate cu legislația Republicii Moldova.

Pentru realizarea scopului propus au fost stabilite următoarele obiective:

- analiza rolului și importanței formării bunurilor imobile;
- studierea cadrului legislativ și normativ privind activitatea cadastrală;
- cercetarea metodologiei de formare a bunurilor imobile;
- analiza etapelor tehnice ale lucrărilor cadastrale;
- studierea tehnologiilor moderne utilizate în domeniul cadastrului;
- analiza procesului de formare a bunurilor imobile prin comasare pe baza unui studiu de caz concret.

|             |              |                 |                  |             |                            |              |
|-------------|--------------|-----------------|------------------|-------------|----------------------------|--------------|
|             |              |                 |                  |             | <i>UTM 0731.3 - 017 ME</i> | <i>Coala</i> |
|             |              |                 |                  |             |                            | 10           |
| <i>Mod.</i> | <i>Coala</i> | <i>Nr. doc.</i> | <i>Semnătura</i> | <i>Data</i> |                            |              |

Metodologia de cercetare utilizată în cadrul lucrării include analiza actelor normative și a literaturii de specialitate, metoda observației, analiza documentației cadastrale, precum și metode tehnice specifice domeniului geodeziei și cadastrului. De asemenea, au fost utilizate metode comparative și descriptive pentru examinarea etapelor de executare a lucrărilor cadastrale și evaluarea rezultatelor obținute.

Structura lucrării este alcătuită din trei capitole principale. Primul capitol prezintă aspectele teoretice privind procesul de formare a bunurilor imobile, rolul acestuia în societate, cadrul legislativ și problemele actuale ale domeniului cadastral. Capitolul al doilea este dedicat metodologiei formării bunurilor imobile, fiind analizate etapele lucrărilor cadastrale, procedurile tehnice și utilizarea tehnologiilor moderne. Capitolul al treilea include partea practică a lucrării și prezintă executarea lucrărilor cadastrale de formare a bunurilor imobile prin comasare în localitatea Geamăna, pe exemplul terenurilor aparținând companiei ASCONI Winery.

Limitele lucrării sunt determinate de specificul studiului de caz analizat și de utilizarea datelor cadastrale disponibile pentru terenurile cercetate. Totodată, lucrarea este orientată în principal asupra aspectelor cadastrale și juridice ale procesului de comasare, fără a aborda detaliat aspectele economice sau financiare ale reorganizării funciare.

|             |              |                 |                  |             |                            |              |
|-------------|--------------|-----------------|------------------|-------------|----------------------------|--------------|
|             |              |                 |                  |             | <i>UTM 0731.3 - 017 ME</i> | <i>Coala</i> |
| <i>Mod.</i> | <i>Coala</i> | <i>Nr. doc.</i> | <i>Semnătura</i> | <i>Data</i> |                            | 11           |

## CONCLUZII

În urma cercetării realizate în cadrul prezentei lucrări s-a constatat că formarea bunurilor imobile reprezintă un proces complex, cu un rol esențial în organizarea și administrarea eficientă a teritoriului, precum și în asigurarea securității juridice a dreptului de proprietate. Activitatea cadastrală contribuie direct la dezvoltarea economică, la funcționarea pieței imobiliare și la utilizarea rațională a resurselor funciare.

Analiza aspectelor teoretice și legislative a evidențiat faptul că sistemul cadastral din Republica Moldova este reglementat printr-un cadru normativ bine structurat, care stabilește procedurile tehnice și juridice necesare formării bunurilor imobile. Respectarea prevederilor legale și a normelor tehnice asigură corectitudinea datelor cadastrale și protecția drepturilor reale asupra imobilelor.

În cadrul lucrării au fost studiate principalele metode de formare a bunurilor imobile, cu accent deosebit asupra procedurii de comasare. S-a demonstrat că această metodă reprezintă o soluție eficientă pentru reducerea fragmentării terenurilor și pentru crearea unor suprafețe compacte, favorabile exploatarea agricole moderne și administrării eficiente a proprietăților.

Cercetarea metodologiei lucrărilor cadastrale a permis evidențierea importanței fiecărei etape a procesului, începând cu analiza datelor existente, efectuarea măsurătorilor de teren, prelucrarea informațiilor și elaborarea documentației cadastrale, până la verificarea și înregistrarea oficială a bunului imobil. Totodată, s-a constatat că utilizarea tehnologiilor moderne, precum sistemele GNSS, GIS și aplicațiile informatice specializate, contribuie semnificativ la creșterea preciziei și eficienței lucrărilor cadastrale.

Partea practică a lucrării, realizată pe exemplul terenurilor amplasate în Geamăna, a demonstrat aplicabilitatea practică a procedurii de formare a bunurilor imobile prin comasare. În urma executării lucrărilor cadastrale a fost format un bun imobil compact, cu o suprafață optimizată pentru exploatarea agricolă și administrarea eficientă a terenurilor viticole. Studiul de caz a evidențiat importanța organizării corecte a lucrărilor cadastrale și a respectării procedurilor legale în procesul de comasare.

De asemenea, au fost identificate unele probleme existente în domeniul cadastral, precum neconcordanțele dintre datele din teren și cele din documentațiile mai vechi, nivelul insuficient de digitalizare completă a informațiilor cadastrale și complexitatea anumitor proceduri administrative. Aceste aspecte demonstrează necesitatea continuării procesului de modernizare a sistemului cadastral din Republica Moldova.

În perspectivă, dezvoltarea domeniului cadastral trebuie orientată spre digitalizarea completă a bazelor de date, integrarea tehnologiilor moderne de măsurare și prelucrare a datelor, simplificarea procedurilor administrative și perfecționarea continuă a specialiștilor din domeniu. Totodată, pot

|      |       |          |           |      |                            |       |
|------|-------|----------|-----------|------|----------------------------|-------|
|      |       |          |           |      | <i>UTM 0731.3 - 017 ME</i> | Coala |
|      |       |          |           |      |                            | 48    |
| Mod. | Coala | Nr. doc. | Semnătura | Data |                            |       |

constitui direcții viitoare de cercetare analiza impactului economic al proceselor de comasare, studierea metodelor moderne de reorganizare funciară și dezvoltarea sistemelor cadastrale digitale integrate.

În concluzie, formarea bunurilor imobile prin comasare reprezintă un proces important pentru dezvoltarea agriculturii, organizarea eficientă a teritoriului și consolidarea securității juridice a proprietății. Aplicarea corectă a procedurilor cadastrale și utilizarea tehnologiilor moderne contribuie la crearea unui sistem cadastral eficient, adaptat cerințelor actuale ale societății și economiei Republicii Moldova.

|             |              |                 |                  |             |                            |              |
|-------------|--------------|-----------------|------------------|-------------|----------------------------|--------------|
|             |              |                 |                  |             | <i>UTM 0731.3 - 017 ME</i> | <i>Coala</i> |
| <i>Mod.</i> | <i>Coala</i> | <i>Nr. doc.</i> | <i>Semnătura</i> | <i>Data</i> |                            | 49           |

## BIBLIOGRAFIE

1. Codul funciar al Republicii Moldova nr. 828-XII din 25.12.1991.
2. Codul civil al Republicii Moldova nr. 1107-XV din 06.06.2002.
3. Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998.  
[https://www.legis.md/cautare/getResults?doc\\_id=141398&lang=ro](https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=141398&lang=ro)
4. Legea privind formarea bunurilor imobile nr. 354-XV din 28.10.2004.  
[https://www.legis.md/cautare/getResults?doc\\_id=123196&lang=ro](https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=123196&lang=ro)
5. Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr. 121-XVI din 04.05.2007.
6. Legea privind organizarea administrativ-teritorială a Republicii Moldova nr. 764-XV din 27.12.2001.
7. Hotărârea Guvernului Republicii Moldova privind aprobarea Instrucțiunii cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale.
8. Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 138 din 18.07.2005 privind aprobarea procedurii simplificate de formare a terenurilor agricole.
9. Instrucțiuni privind executarea lucrărilor topografice și cadastrale. Agenția Relații Funciare și Cadastru, Chișinău.
10. BOTNARENCO, I., ZUBCO, E. Modificarea categoriei de destinație a terenurilor (aspect social, economic și juridic). În: Știința agricolă, UASM, Chișinău, 2011 nr. 1, p. 59-62., 0,70 c.a. ISSN 1857-0003.  
<https://sa.uasm.md/index.php?journal=sa&page=article&op=view&path%5B%5D=286>
11. BOTNARENCO, I., ZUBCO, E. Rolul întreprinderilor asociative în agricultura Moldovei. În: Știința agricolă, UASM, Chișinău, 2011, nr. 2, p. 72-75., 0,4 c.a. ISSN 1857-0003.  
<https://sa.uasm.md/index.php?journal=sa&page=article&op=view&path%5B%5D=316&path%5B%5D=319>
12. ZAHARCO, S., ZUBCO, E. Analiza evoluției pieței funciare agricole prin prisma tranzacțiilor de vânzare-cumpărare. În: Știința agricolă. UTM, Chișinău 2023, nr.1, pp.110-115, ISSN 1857-0003, E-ISSN 2587-3202,  
<http://repository.utm.md/handle/5014/23768>
13. Raport public privind dezvoltarea sistemului cadastral din Republica Moldova. Agenția Servicii Publice, Chișinău, 2022.
14. Ghid privind executarea lucrărilor cadastrale. Agenția Servicii Publice, Chișinău, 2021.
15. Standardele tehnice pentru lucrările geodezice și cadastrale. Agenția Relații Funciare și Cadastru, Chișinău.
16. <https://www.agcc.gov.md/>
17. <https://www.cadastru.md/ecadastru/f?p=100:1:.....#>

|             |              |                 |                  |             |                            |              |
|-------------|--------------|-----------------|------------------|-------------|----------------------------|--------------|
|             |              |                 |                  |             | <i>UTM 0731.3 - 017 ME</i> | <i>Coala</i> |
| <i>Mod.</i> | <i>Coala</i> | <i>Nr. doc.</i> | <i>Semnătura</i> | <i>Data</i> |                            | 50           |