



REPUBLICA MOLDOVA
MUNICIPIUL CHIȘINĂU
PRIMĂRIA COMUNEI BĂCIOI

MD-6812, Republica Moldova municipiul Chișinău,
comuna Băcioi str. Independenței 125, tel: 022 383-525; fax: 022 381-846



DISPOZIȚIE

Nr. 02/1-7/6

Din 03.02.2026

„Cu privire la organizarea consultărilor publice privind schimbarea categoriei de destinație a terenului cu destinație agricolă cu nr. cadastral [redacted] în teren pentru construcții”

Examinînd materialele prezentate de cet. [redacted] referitor la schimbarea categoriei de destinație a terenului cu destinație agricolă (nr. cadastral [redacted] suprafața de 0,4000 ha) în teren pentru construcții, ținînd cont de prevederile Codului nr. 434 din 28.12.2023 “urbanismului și construcțiilor”, cu modificările și completările ulterioare, în temeiul art. 22, 32 din Legea nr. 436-XVI din 28.12.2006, „privind administrația publică locală” Primarul comunei Băcioi, -

DISPUNE:

1. Se pune în sarcina arhitectului Primăriei com. Băcioi (Gologan Evghenii) să organizeze în incinta Primăriei consultări publice referitor la schimbarea categoriei de destinație a terenului cu destinație agricolă, modul de folosință agricol cu nr. cadastral [redacted] suprafața 0,4000 ha, în teren pentru construcții, proprietate privată a cet. [redacted], amplasat în mun. Chișinău, com. Băcioi, sat. Băcioi.
2. Primăria com. Băcioi va stabili și va face publice data și ora desfășurării consultărilor menționate. Anunțul și proiectul nominalizat în pct. 1 al prezentei dispoziții va fi făcut public cu cel puțin 15 zile înainte de ziua desfășurării consultărilor publice.
3. Primarul com. Băcioi va organiza în mod stabilit, participarea persoanelor interesate la consultările publice și va face publică prezenta dispoziție în termen de 5 zile, pe pagina web a Primăriei com. Băcioi cât și pe panourile de publicitate autorizate din localitate.
4. La consultarea publică cet. Bivol Ion, va asigura prezența unui reprezentant din partea autorului de proiect.
5. Controlul executării prevederilor prezentei dispoziții mi-l asum.

Primarul comunei Băcioi

Ilie LEAHU



CUPRINS

Denumirea	Pag.
Cuprins	2
Copia Biletului de identitate	3
DOSARUL CADASTRAL	
Planul de proiect a bunului mobil	4
cu privire la schimbarea categoriei de destinație a terenului cu nr. cadastral [REDACTED] din teren cu destinație agricolă în teren destinat construcțiilor și amenajărilor cu modul de folosință teren pentru amplasarea construcțiilor industriale, proprietate privată a persoanei fizice Purcel Valeriu, amplasat în hotarele com. Băcioi în. Chișinău.	
Procesul verbal privind modificarea categoriei de destinație a terenului	16
Planul proiect cu privire la modificarea categoriei de destinație a terenului	17
Încheierea pedologică	18
Memorial explicativ	24

Beneficiar: [REDACTED]

PLANUL GEOMETRIC

(bunul imobil inițial modificat)

Amplasamentul bunului



Semne convenționale

- numărul cadastral
- hotar servitut

Caracteristicile tehnice ale bunului imobil

Număr cadastral	Tipul bunului	Suprafața (ha, m.p.)	Destinația	Modul de folosință
	teren	0,40 ha	agricol	arabil

Tipul bunului	Indexul și numărul părții	Suprafața (ha, m.p.)	Metoda de obținere a coordonatelor
servitut	P__	0,0437	proiectare

CATALOGUL COORDONATELOR

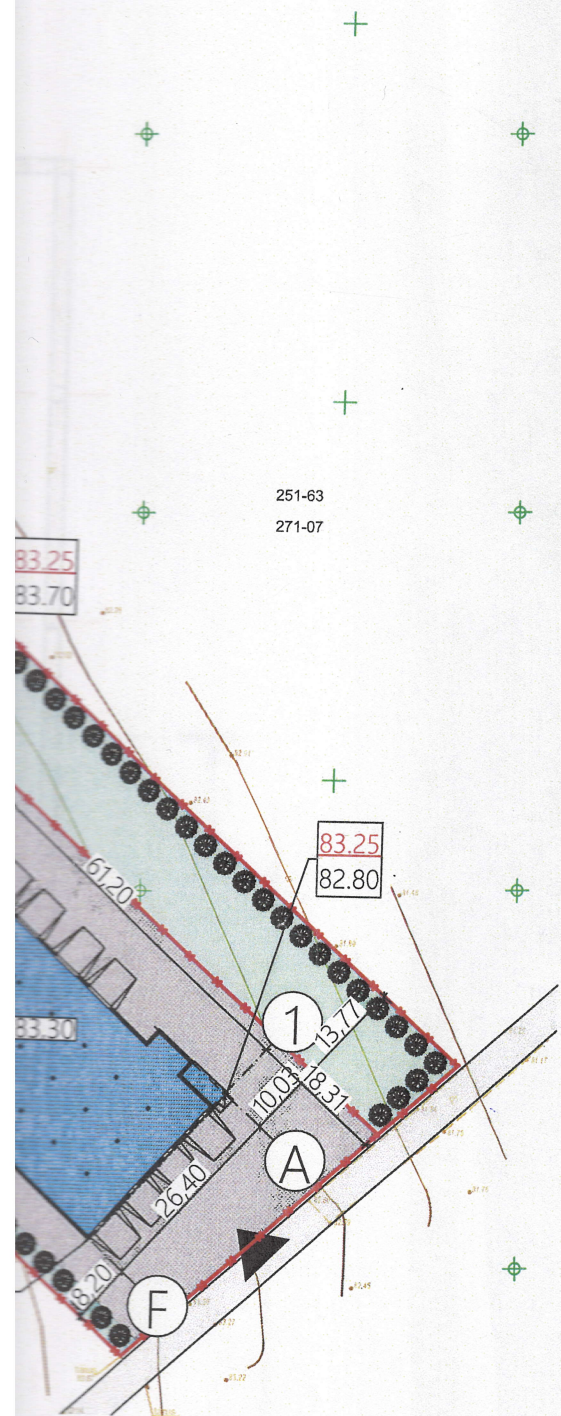
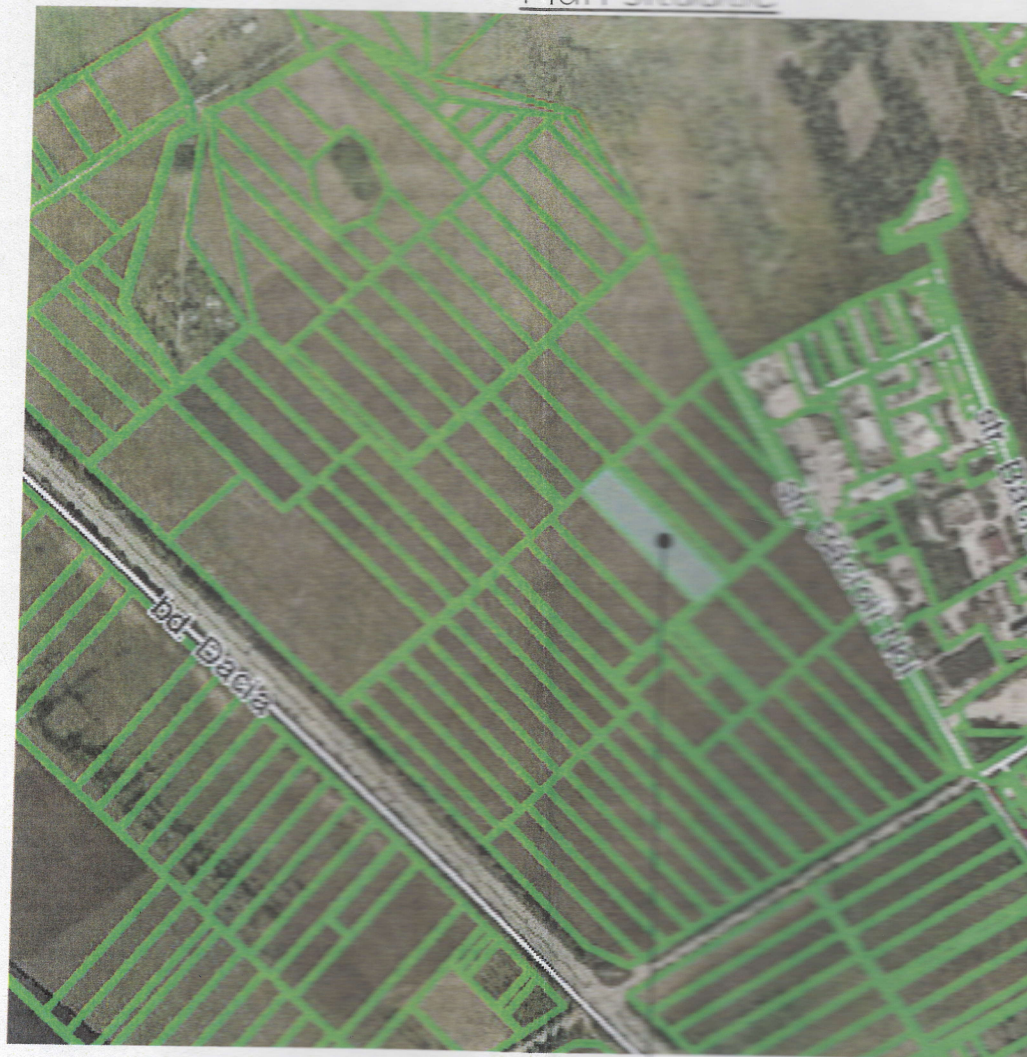
Nr	Direcția_X	Direcția_Y	Tipul_punctului	Direcția	Distanța	Tipul_hotarului
1	202082,06	239159,00	generale	1-2	44,63	generale
2	202115,02	239189,09	generale	2-3	91,85	generale
3	202053,30	239257,11	generale	3-4	44,86	generale
4	202023,32	239223,74	generale	4-1	87,42	generale

Date cu caracter personal

Ministerul Public al Cadastrului Bunurilor imobile

24.11.2025, 9:30

Plan situat



Amplasarea terenului

Adresa: mun. Chişinău

Note:

Cota:
Depozit frigorific

±0

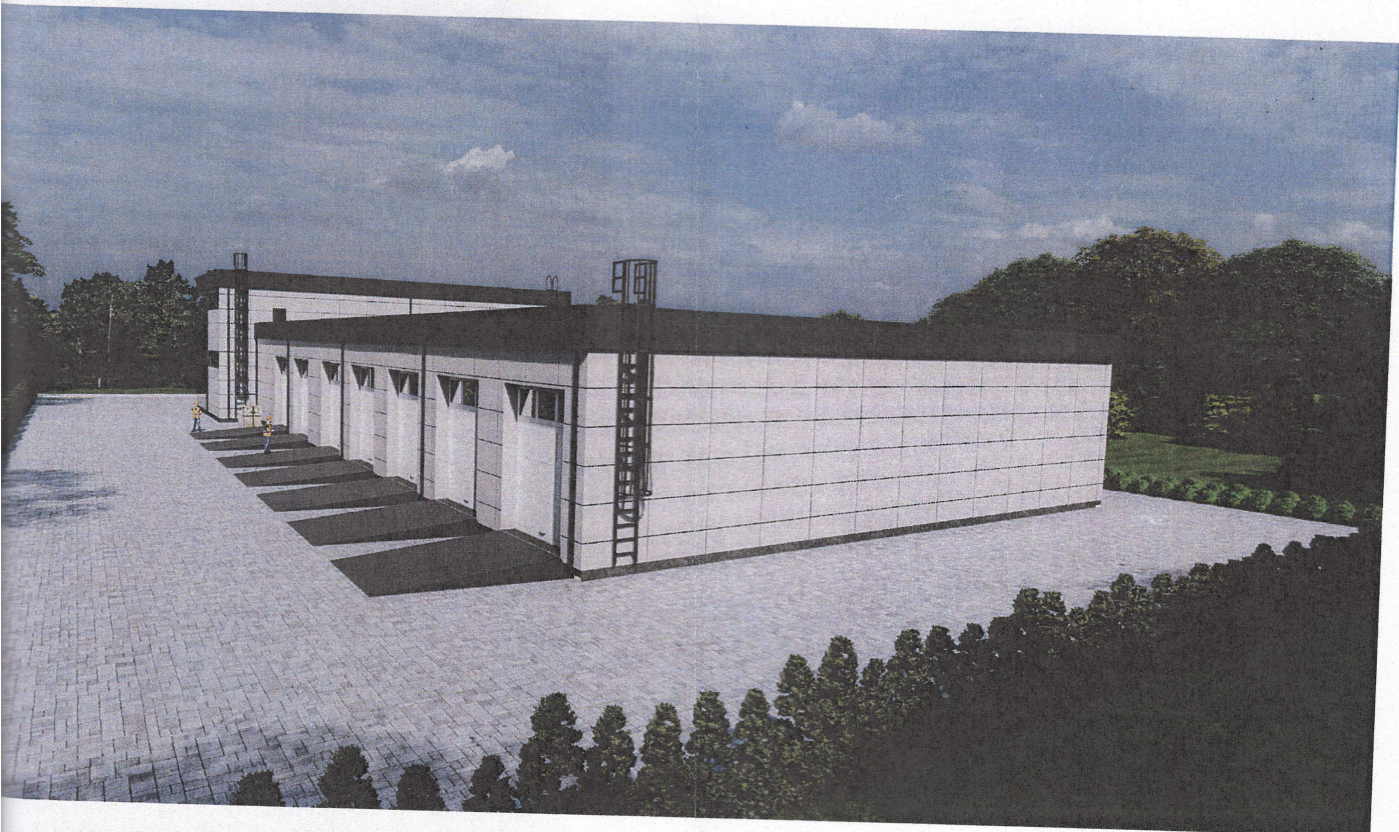
Pe planşa în cauză sunt conţinute informaţii privind
plan sistematizare şi amenajare

NOTĂ:
P.O.T = 15.77 %
C.U.T = 0.19

Proiect nr. 02/23 - PUD

Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), privind valorificarea terenului
situat în com. Bacă, mun. Chişinău în scopul
unui Depozit frigorific P+E

Mod.	Nr. part	Foaia	Nr. doc	Semnătura	Data	Plan Urbanistic de Detaliu	Faza
AŞP		Spasov A.					PUD
Urbanist		Lungu A.				Plan general Sc. 1:500	S.R.L. "FLORI CONSTR



						Proiect nr. 02/23 - PUD			
						Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), privind valorificarea terenului cu nr. cad. [redacted]; situat în com. Bacioi, mun. Chișinău în scopul proiectării și construirii unui Depozit frigorific P+E			
Mod.	Nr.part	Foia	Nr.doc	Semnătura	Data	Plan Urbanistic de Detaliu	Faza	Planșa	Planșe
AȘP		Spasov A.					PUD	10	10
Urbanist		Lungu A.				Vederi	S.R.L."FLOREAPRIM CONSTRUCT"		
							 BIROU DE ARHITECTURĂ MIHAI FLOREA		

II. Calculele suplimentare

Informații despre teren (terenuri)	Indici
Nota medie ponderată de bonitate a solurilor (puncte) [REDACTED]	63.9 puncte
Pierderile producției agricole (Conform Legii nr. 239/2025 din 10.07.2025 pentru aprobarea Metodologiei de calcul pentru pierderile cauzate de trecerea terenurilor cu destinație agricolă la o altă categorie de destinație și ordinul Ministerului Agriculturii și Industriei Alimentare nr. 198/2025 din 03.12.2025 cuprivire la aprobarea tarifului pentru o unitate de punct hectar la calculul pierderilor cauzate de trecerea terenurilor cu destinație agricolă la o altă categorie de destinație): [REDACTED] (0,40 ha x 63.9 bal x 36209,73 lei x 1)	925 521 lei
Total:	925 521 lei
Suprafața de pe care urmează să fie decopertat stratul de sol fertil (ha)	0.4 ha
Grosimea stratului de sol fertile (m)	Conform studiului pedologic
Volumul stratului de sol fertil decopertat (m3)	

Concluzia comisiei

Prezentul proces-verbal este întocmit în 3 exemplare, care vor fi prezentate:

La procesul verbal se anexează planul selectării terenului (terenurilor) semnat de membrii comisiei.

Membrii Comisiei

Președintele comisiei:

Primarul UAT com. Băcioi
Reprezentanții:

Inginerul RRPF al primăriei com. Băcioi

Proprietarul terenului

Arhitectorul com. Băcioi

Executor: ingineră cadastrală certificată
Certificat nr. CI nr. 227

Semnătura

Ștampila

Ilie Le

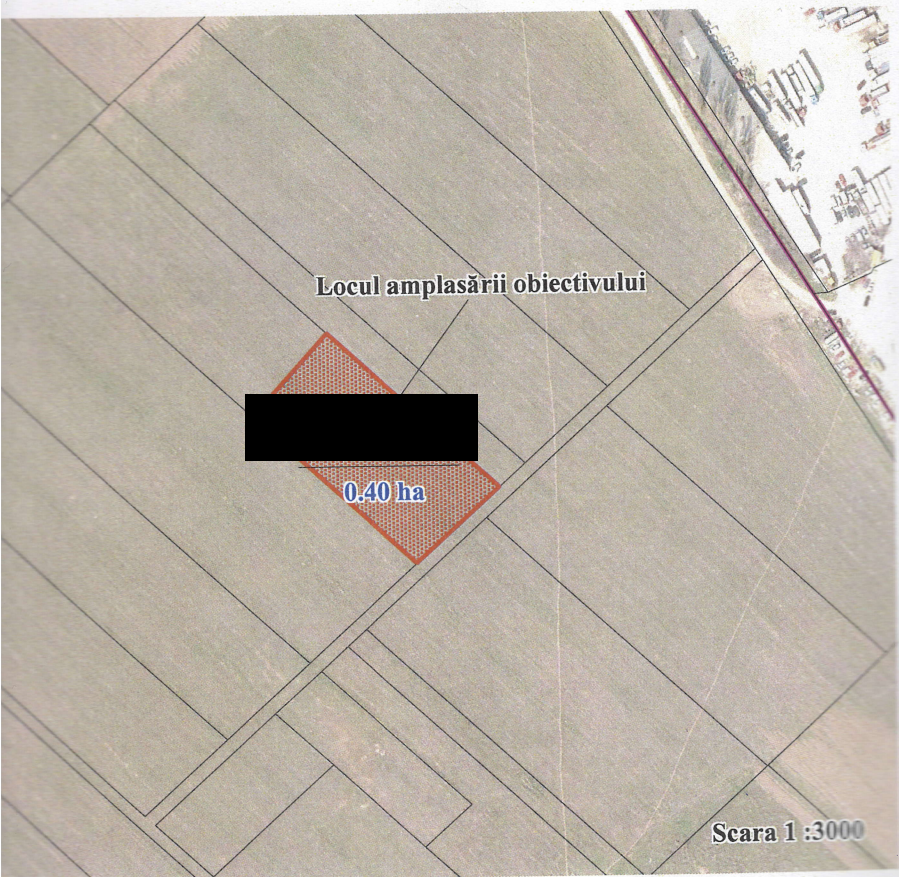
Dumitru S

Eugen Gol

A. Mindo

Terenurile com. Băcioi

EXPLICAȚIA TERENUR
/ în ha /



Informația despre teren	Denumirea UAT: com		
	[Redacted]		
	Categorია de d		
	suprafața totală	destina	Nr. cadas
denumirea obiectului	[Redacted]		
Modul de folosință a terenului	[Redacted]		
suprafața totală: inclusiv	0.4	0.40	
Terenuri destinate construcțiilor și amenajărilor	0.4	0.40	
Terenurile cu modul de folosință:			
- agricol	0.4	0.40	
- plantații multianuale			
- grădini			
- alte terenuri			

SEMNE CONVENȚIONALE

- Hotarul terenurilor care se modifică destinația
- Hotarul deținătorilor cu numărul parcelei
- Hotarul intravilanului a UAT Băcioi
-

COORDONĂRILE COMISII

Președintele comisiei: primarul com. Băcioi

Inginer cadastral al primăriei Băcioi

Arhitectural primăriei Băcioi

Proprietarii terenului

Executar inginer cadastral certificat nr. certificării CI 227

Tipul lucrărilor	Schema amplasării imobilului pentru schimbarea categoriei de pământ proprietate privată a persoanei fizice din teren cu destinație agricolă în teren destinație amenajărilor cu modul de folosință teren pentru ampl		
	UAT	com. Băcioi, mun. Chișinău	Scara

Agencia Proprietății Publice a Republicii Moldova

Întreprinderea de Stat
„Institutul de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului”

Contractul: 5-127/25

Studiul Pedologic

în scopul aprecierii notei de bonitate a solului
pe terenul cu numărul cadastral [REDACTED]
amplasat în UAT Băcioi mun. Chișinău

Beneficiar: p.f. [REDACTED]

Administratoare interimară

Verificat:

Pedolog principal

Șef sector “IPL”

Executat:

Pedolog cat.I

Pedolog cat.I

Pedologă

(încercări de laborator)

Pedologă

(încercări de laborator)

Ceban Ghenadii

Dubceac Vitali

Urecheanu Victor

Sava Eduard

Petrovici Angela

Urecheanu Lidia

Chișinău 2025

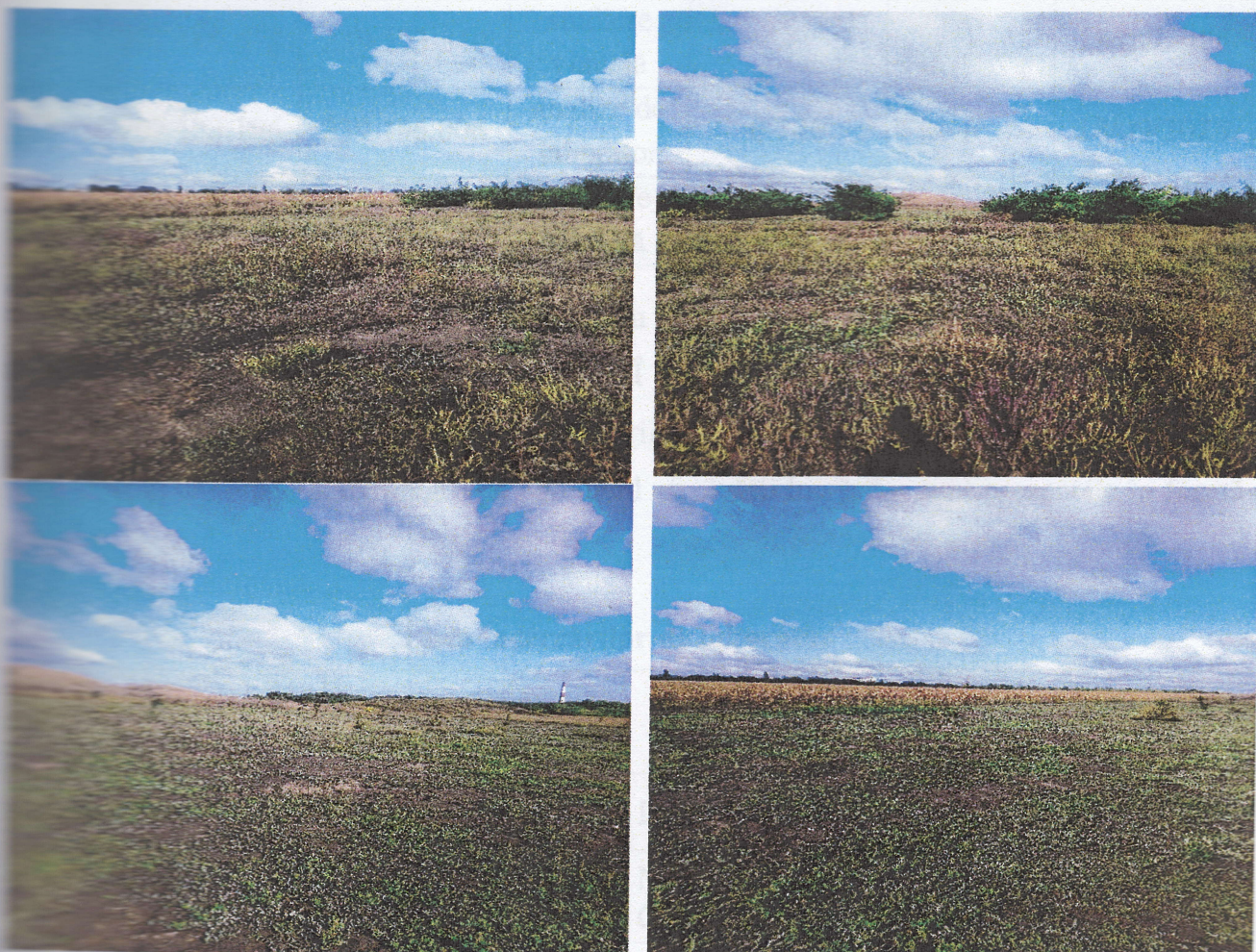
Introducere

La solicitarea persoanei fizice Purcel Valeriu, de către specialiștii Î.S. "Institutul de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului" (în continuare Î.S. "IPOT"), au fost efectuate investigații pedologice pe terenul cu nr. cadastral [REDACTED] cu suprafața de 0.9720 ha.

Scopul lucrărilor este determinarea învelișului de sol, notelor de bonitate și grosimii straturilor: fertil H_1 cu conținutul de humus mai mult de 2.0% și potențial fertil H_2 cu conținutul de humus 2.0-1.0%.

Cercetări în teren și încercări de laborator

Terenul cercetat este amplasat în partea de nord-est a com. Băcioi, (extravilan) pe un versant cu înclinație mică. Amplasarea terenului este prezentată pe planul pedologic și vizualizată în următoarele poze:



Cercetările pedologice au fost efectuate la scara 1:1000 în conformitate cu Instrucțiunea privind cercetările pedologice la atribuirea terenurilor pentru necesități de stat [REDACTED] aprobată în anul 1991.

Metoda gazovolumetrică
Metoda potențimetrică

Pe parcursul lucrărilor pedologice în teren au fost săpate 4 profile, din unul au fost prelevate 6 mostre pentru analize de laborator.

Poziționarea spațială a profilelor de sol (locul prelevării mostrelor de sol) a fost determinată prin observațiile GNSS în regimul RTK, utilizând receptorul «South» G7/H6 nr. S914CA148652438PKA/SN12CC0D0371065E1 pe baza stațiilor permanente MOLDPOS, în sistemul național de coordonate Moldref 99.

Caracteristica generală a profilului de sol

Nr. profil	Coordonatele (Moldref99)		Destinația profilului	Adâncimea prelevării mostrelor (cm)	Numărul de mostre	Data de cercetare
	N(m)	E(m)				
1	202 105.472	239 146.722	studiere vizuală	-	-	18/09/2025
2	202 109.678	239 173.540	studiere vizuală	-	-	18/09/2025
3	202 123.196	239 136.006	analize de laborator	0-120	6	18/09/2025
4	202 155.424	239 114.122	studiere vizuală	-	-	18/09/2025

Analizele fizico-chimice de laborator au fost efectuate în laboratorul Î.S. "IPOT", confirmat prin Certificatul de Atestare nr. LÎ 158 din 16.05.24 și corespund cerințelor reglementate în DG-05 pentru efectuarea lucrărilor în domeniul dat. Încercările de laborator îndeplinite și metodele determinării pe parcursul efectuării lucrărilor sunt prezentate în formă de tabel.

Lista încercărilor de laborator

Nr. crt.	Denumirea încercărilor	Unități de măsură	Metode de încercări
1	Apa higroscopică	%	Prin cântărire cu uscare la $t = 105^{\circ}\text{C}$
2	Compoziția granulometrică	%	Metoda pipetării cu pirofosfat de sodiu. Clasificarea după Kacinski.
3	Cationii de schimb	mg ech/ 100g de sol	Metoda complexonometrică cu trilon „B”
4	Humusul	%	După I.V. Tiurin prin ardere (analiza cantitativă)
5	Carbonații	%	Metoda gazovolumetrică
6	pH		Metoda potențiometrică

Orizontul B_{Ck} (90-115cm) – materialul parental foarte slab humifer, brun-gălbui, slab compact, conține bieloglască, astructurat.

C_k – roca parentală, culoare galben-deschisă, astructurată.

Grosimea stratului humifer (A+B) a solului constituie în mediu 90cm.

Se caracterizează cu următoarele date fizico-chimice (tabelul 2 profilul 3).

Conținutul de humus în stratul 0-20cm constituie 2.00%, ce atribuie aceste soluri către cele submoderat humifere. Cu adâncimea cantitatea de humus scade treptat pînă la 0.93% în stratul 90-100cm.

Suma cationilor de schimb constituie 23.2mg ech/100g sol, din care conținutul cationilor de Ca^{2+} constituie 19.6mg ech/100g sol și conținutul cationilor de Mg^{2+} constituie 3.6mg ech/100g sol.

Carbonații apar de la suprafață în cantitate de 3.6%, cu adâncimea conținutul lor se mărește pînă la 6.8% în stratul 50-60cm.

Reacția soluției solului în straturile superioare este alcalină (pH 7.8-7.9).

Compoziția granulometrică a solului este lutoasă (31.36% argilă fizică).

Nota de bonitate a cernoziomurilor carbonatice lutoase cu profil întreg constituie (71 - 0.9) = 63.9 puncte, unde:

71 – nota de bonitate a cernoziomurilor carbonatice cu profil întreg.

0.9 - coeficientul de rectificare la compoziția granulometrică lutoasă.

Concluzii

1. În rezultatul investigațiilor pedologice de câmp, lucrărilor de laborator și camerale pe terenul cercetat a fost evidențiat cernoziomul carbonatic lutos (tabelul 1).
2. Nota de bonitate a solului constituie – 63.9 (șaizeci și trei întreg și nouă zecimi) puncte.
3. Reieșind din nota de bonitate a solului și în conformitate cu prevederile art. 33 a Codului Funciar, sectorul cercetat face parte din terenurile de categorie superioară (nota de bonitate < 60 puncte).
4. Schimbarea destinației terenurilor cu destinație agricolă de calitate superioară se efectuează în conformitate cu prevederile Regulamentului cu privire la schimbarea destinației terenurilor cu destinație agricolă de calitate superioară aprobat prin H.G. nr. 553 din 30-07-2024.

5. Regulamentul cu privire la schimbarea destinației terenurilor cu destinație agricolă de calitate superioară stabilește procedura și cerințele specifice de schimbare a destinației terenurilor cu destinație agricolă de calitate superioară în terenuri destinate construcțiilor și amenajărilor, în scopul dezvoltării infrastructurii urbane/rurale, precum și criteriile de selectare a terenurilor cu destinație agricolă de calitate superioară și a terenurilor destinate fondului forestier, în scopul schimbării destinației acestora în cazurile menționate la art. 58 alin. (6) din Codul funciar al Republicii Moldova nr. 22/2024.
6. Schimbarea destinației terenurilor cu destinație agricolă de calitate superioară se va face doar în conformitate cu documentația de urbanism de tipul unui plan urbanistic general, elaborată și aprobată în conformitate cu Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023 și cu normativele în vigoare.
7. Până a începe lucrările de construcție a obiectivului pe terenul cercetat va fi necesară decopertarea straturilor: fertil (H_1) și potențial fertil (H_2) la adâncimea indicată în tabelul nr.1 și pe planul pedologic.
8. În conformitate cu prevederile art. 72 din Codul Funciar Nr. 22 din 15-02-2024 Decopertarea stratului de sol fertil la efectuarea lucrărilor de excavare și de construcții se efectuează după cum urmează:
 - (1) Lucrările de excavare și de construcții pot fi efectuate doar după decopertarea stratului de sol fertil care urmează să fie depozitat, păstrat și folosit pentru restabilirea fertilității unor terenuri cu productivitate redusă sau recultivarea unor terenuri degradate ca urmare a extragerii substanțelor minerale utile.
 - (2) Persoanele fizice sau juridice care doresc să amplaseze construcții pe terenuri cu sol fertil sunt obligate să ia măsuri pentru ca stratul de sol fertil al acestora să fie distribuit și depozitat pe alte terenuri, neproductive sau slab productive, indicate de autoritățile administrației publice locale, în vederea punerii în valoare sau ameliorării acestor terenuri.
 - (3) Depozitarea stratului de sol fertil pe alte terenuri cu destinație agricolă se face numai cu acordul proprietarilor acestora, fără o plată pentru sporul de valoare astfel obținut.
 - (4) Se interzice decopertarea stratului de sol fertil în scopuri comerciale sau folosirea solului fertil decopertat în alte scopuri decât conform destinației acestuia.

(5) Cuantumul plății pentru prejudiciul cauzat resurselor de sol se calculează conform instrucțiunii aprobate de organul central de specialitate al statului responsabil de gestiunea resurselor naturale și protecția mediului.

Pedologi:

V.Urecheanu

E. Sava

