



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. 02/1-7/56

Din 11.06.2026

„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 0,1000 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 “pentru obținerea producției agricole” cu nr. cadastral [REDACTED] suprafața 0,1000 ha, în teren pentru construcții, proprietate privată a cet. [REDACTED] amplasat în mun. Chișinău, com. Băcioi, extravilan.
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. [REDACTED] 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

Memoria de calcul	3
Demersul privind schimbarea categoriei de destinație a terenului agricol	4
Copie buletinului de naștere	5
Certificat / extragere a planului bunurilor imobile pentru b.i. nr. cad. 551/108-429	6
Planul cadastral al terenului supus procedurii de schimbare a destinației	7
Proiect	8
Planul de amenajare a terenului	12
Planul de amenajare a terenului	21
Planul de amenajare a terenului	22
Planul de amenajare a terenului	23

MATERIALELE

privind schimbarea categoriei de destinație a terenului agricol,
proprietate privată p/f [redacted] nr.cadastral: - [redacted]
cu trecerea din categoria (I) - Terenuri cu destinație agricolă în categoria (IV) - Terenuri
destinate construcțiilor și amenajărilor, modul de folosință - 4.2 pentru amplasarea
construcțiilor comerciale și de prestări servicii
în scopul: proiectarea și construcția - Service auto
amplasat în mun. Chișinău, com. Băcioi

Proprietarul terenului /
Beneficiarul lucrării

p/f [redacted]

Semnătura

Chișinău – 2026

MEMORIU EXPLICATIV

1.	Denumirea lucrării:	Elaborarea dosarului privind schimbarea categoriei de destinație a terenului cu nr. cadastral [REDACTED]
2.	Locul amplasării bunului imobil supus procedurii de schimbare a destinației:	mun. Chișinău, com. Băcioi
3.	Proprietarul terenului / Beneficiarul lucrării	[REDACTED]
4.	Temeiul executării lucrării:	Demersul p/f [REDACTED]
5.	Baza normativă:	
5.1	Codul funciar nr. 22/2024, în special cap. IX.	
5.2	Legea nr. 239/2025 pentru aprobarea Metodologiei de calcul pentru pierderile cauzate de trecerea terenurilor cu destinație agricolă sau destinate fondului forestier la o altă categorie de destinație	
5.3	Hotărârea Guvernului nr. 553/2024 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la schimbarea destinației terenurilor cu destinație agricolă de calitate superioară	
5.4	Ordinul MAIA al RM nr. 198 din 03.12.2025 cu privire la aprobarea a tarifului pentru o unitate de punct-hectar la calculul pierderilor cauzate de trecerea terenurilor cu destinație agricole sau destinate fondului forestier la o altă categorie de destinație	
5.5	Ordin Agenției Naționale de Îmbunătățiri Funciare nr. 21/2025 cu privire la aprobarea Clasificatorului terenurilor după categoria de destinație și folosință	
5.6	Instrucțiunea cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren Ordinul ARFC nr.70/2017 (pct. 74-75)	
6.	Scopul lucrării:	- asigurarea dezvoltării infrastructurii tehnico-edilitare; - asigurarea dezvoltării economice a localității prin construcția obiectivelor industriale, agro-industriale, comerciale, etc.
7.	Identificarea terenului supus procedurii de schimbare a destinației :	
7.1	Nr. cadastral al terenului / Suprafața, ha	- [REDACTED] - 0.0100 ha
7.2	Categoria de destinație și modul de folosință a terenului (inițiale)	Agricol/Agricol
7.3	Amplasamentul în cadrul UAT	Bunul imobil (terenul) este amplasat în în partea de nord-est a comunei Băcioi municipiul Chișinău, pe un versant înclinat, în nemijlocită apropiere de drumul local L459 (drumul de acces în comuna Băcioi).
7.4	Amplasamentul față de infrastructura rutieră publică, feroviară, aeriană și navală	Bunul imobil (terenul) este amplasat în nemijlocită apropiere de drumul local L459 (drumul de acces în comuna Băcioi).
7.5	Nivelul de calitate a informației grafice (tipul hotarelor, metoda de obținere a coordonatelor)	Tipul hotarului- general
7.6	Bonitatea terenului	59 (cincizeci și nouă) grade

7.7	Atribuirea terenului agricol la terenuri de calitate superioară	Reieșind din nota de bonitate a solului și în conformitate cu prevederile art.33 a Codului Funciar, terenul cu nr. cadastral [REDACTED] nu face parte din terenurile de categorie superioară (nota de bonitatea >60 puncte).
8	Date / informații / documente examinate pentru inițierea procedurii de schimbare a categoriei de destinație a terenului	- Plan cadastral - Studiul pedologic - Proiect Schița
8.1	Baze de date accesate	Banca centrală de date a cadastrului, inclusiv: plan cadastral, RBI, RUAT
8.2	Studiul pedologic	Studiului pedologic elaborat în an. 2026 în baza contractul: 5-19 /26 de Î.S. Institutul de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului și Extras din studiu pedologic din a. 2026 elaborat de Î.S. Institutul de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului
8.3	Documentația urbanistică	-
8.4	Altă documentație tehnică	- Proiect Schița de amplasare a imobilului și a rețelelor edilitare, elaborată de instituțiile în domeniul urbanismului.
9.	Determinarea categoriei de destinație a terenului urmare schimbării destinației terenului	IV.Terenuri destinate construcțiilor și amenajărilor 4.2 - teren pentru amplasarea construcțiilor comerciale și de prestări servicii
9.1	Categoria de destinație a terenului	IV.Terenuri destinate construcțiilor și amenajărilor
9.2	Modului de folosință a terenului	4.2 - teren pentru amplasarea construcțiilor comerciale și de prestări servicii
10	Particularitățile procedurii de schimbare a destinației	În cazul schimbării destinației unor terenuri proprietate privată, autoritatea executivă a administrației publice locale în baza documentelor prevăzute în Codul funciar nr. 22/2024, Art. 59, alin. (2) și (3), prezintă spre adoptare decizia privind schimbarea destinației terenului autorității deliberative a administrației publice locale din unitatea administrativ-teritorială de nivelul întâi pe al cărei teritoriu se află terenul respectiv.

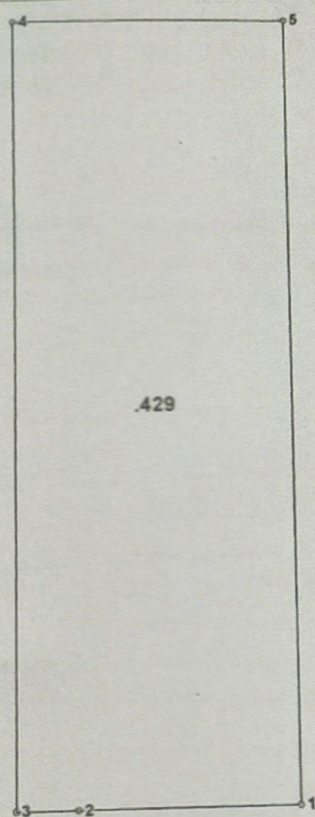
Întocmit:



Vitali Dubceac
Numele și Prenumele

al bunului imobil format prin separare

ul(rele) cadastral(e) al bunului(rilor) imobil(e) inițial(e):



- numărul terenului

Caracteristicile tehnice ale bunului imobil			
Tipul_bunului	Suprafata	Destinatia	Mod_de_folosinta
Teren	0.1 ha	Terenuri cu destinatie ag	pentru obtinerea productiei agricole

Agenția Proprietății Publice a Republicii Moldova

Întreprinderea de Stat
„Institutul de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului”

Contractul: 5-20/26

Studiul pedologic

în scopul aprecierii notei de bonitate a solurilor
pe terenul cu numărul cadastral [REDACTED]
amplasat în comuna Băcioi municipiul Chișinău

Beneficiari: p. f. [REDACTED]

Administratoare în

Stoianov Cristina

Verificat:

Pedolog principal

Ceban Ghenadii

Șef sector “IPL”

Dubceac Vitali

Executori:

Pedolog cat.I

Urecheanu Victor

Pedolog cat.I

Guțu Serghei

Pedologă,

încercări de laborator

Urecheanu Lidia

Pedologă,

încercări de laborator

Petrovici Angela

Chișinău 2026

Introducere

La solicitarea persoanei fizice [redacted] de către specialiștii Î.S. "Institutului de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului", au fost efectuate investigații pedologice pe terenul cu numărul cadastral [redacted] cu suprafața de 0.2979 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 comunei Băcioi municipiul Chișinău, pe un versant înclinat, în nemijlocită apropiere de drumul local L459 (drumul de acces în comuna Băcioi). Amplasarea terenului este prezentă 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 și obștești” aprobată în anul 1991.

Pe parcursul lucrărilor, au fost săpat un profil, din care au fost prelevate șase 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 Moldref99.

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	238 443.56	200 079.05	analize de laborator	0-120	6	10/02/2026

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. d/o	Denumirea încercărilor	Unități de măsură	Metode de încercări
1	Apa higroscopică	%	Prin cântărire cu uscarea la $t = 105^{\circ}\text{C}$
2	Compoziția granulometrică	%	Metoda pipetării cu pirofosfat de sodiu. Clasificarea după Kacinschi.
3	Cationii de schimb	mg ecv/ 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

Lista solurilor a fost sistematizată și nota de bonitate a fost calculat[conform „Regulamentului cu privire la conținutul documentației cadastrului funciar” aprobat prin Hotărârea Guvernului RM nr. 940 din 29.11.2023. Ca bază cartografică au fost utilizate planul ortofoto (situația anului 2020) și planul terenului cu curbele de nivel.

Învelișul de sol

În rezultatul investigațiilor pedologice de câmp, lucrărilor de laborator și camerale pe terenul cercetat, învelișul de sol este prezentat de cernoziomuri obișnuite erodate slab lutoase (tabelul nr.1), caracteristica succintă a căroră este prezentată în continuare:

Lista solurilor

Tabelul nr.1

Nr. sol	Codul solului	Denumirea solului	Suprafața (ha)	Nota de bonitate (puncte)	Grosimea straturilor humifere cu conținutul de humus (cm)	
					H ₁ >2,0%	H ₂ 1-2%
1	9.8.0.5	Cernoziomuri obișnuite erodate slab, lutoase	0.2979	59.0	20	55

Cernoziomurile obișnuite erodate slab lutoase (1)

Aceste soluri s-au format pe un versant cu înclinație mică, sub vegetație ierboasă de stepă și se caracterizează cu un profil humifer profund, cu o acumulare de humus submoderată. Carbonații se acumulează în or. „B₁” în formă de pseudomiceliu, iar în or. „B₂” deseori și în formă de bieloglască.

Cernoziomurile obișnuite erodate slab se caracterizează cu profil de tipul Aha-Ah-B₁k-B₂k-B_{Ck}-Ck.

Orizontul Aha (0-20 cm) – humuso-acumulativ, carbonatic, culoarea cenușie-închisă, structura glomerulară-pulverulentă, slab compact, conține rădăcini și rămășițe organice, trecere lentă în următorul orizont.

Orizontul Ah (20-30 cm) – humuso-acumulativ, carbonatic, culoarea vizual pare mai închisă, datorită umedității mai sporite, structură glomerulară-granulară, slab compact, trecere clară în următorul orizont.

Orizontul B₁k (30-48 cm) – orizontul de tranziție, continuarea profilului humifer, brun închis, structura glomerulară-granulară, poros fin, conține carbonați în formă de mușcăi.

Orizontul B₂k (48-70 cm) – culoare brună, structura glomerulară nestabilă, conține carbonați în formă de miceliu, trecere lentă în „B_{Ck}”.

Orizontul B_{Ck} (70-97 cm) – materialul parental foarte slab humifer, brun-gălbui, slab compact, conține concrețiuni de bieloglască, astructurat.

Ck – roca parentală, galbenă, astructurată, conține concrețiuni de bieloglască.

Grosimea stratului humifer constituie în mediu 70-75 cm.

Conținutul de humus în stratul 0-20 cm constituie 2.56 %, ce atribuie aceste soluri către cele submoderat humifere, cu adâncimea cantitatea de humus scade treptat până la 0.63% în stratul 90-100 cm.

Suma cationilor de schimb constituie 25.3 mg ech/100g sol, din care conținutul cationilor de Ca^{2+} constituie 21.8 mg ech/100g sol și conținutul cationilor de Mg^{2+} constituie 3.5 mg ech/100g sol.

Carbonații apar în stratul 30-40 cm, în cantitate de 3.1%, cu adîncimea conținutul lor se mărește pînă la 11.7 % în stratul 110-120 cm.

Reacția soluției solului în straturile superioare este alcalină (pH 7.6-7.7)

Conform datelor compoziției granulometrice solul este lutos (38.12 % argilă fizică).

Nota de bonitate a solului constituie $(82 \times 0.8 \times 0.9) = 59.0$ puncte, unde:

82 – nota de bonitate a cernoziomurilor obișnuite cu profil întreg.

0.8 - coeficientul de rectificare la gradul slab de erodare

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 au fost evidențiate cernoziomuri obișnuite erodate slab (tabelul 1).
2. Pînă a începe lucrările de construcție a obiectivului va fi necesară decopertarea straturilor: fertil (H_1) și potențial fertil (H_2) la adîncimea indicată în tabelul nr.1 și pe planul pedologic.
3. 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.

4. Nota de bonitate a solului pe terenul cu numărul cadastral [REDACTED] constituie **59.0** (cincizeci și nouă) puncte.

5. Reieșind din nota [REDACTED] solurilor și în conformitate cu art. 33 a Codului Funciar, terenul de [REDACTED] este din terenurile de categorie superioară.

AGENTIA
STAT - INSTITUT
CHISINAU

V. Urecheanu

Lista datelor analitice de laborator

Tabelul nr. 2

N prof.	Codul solului	Adâncimea probei (cm)	Apa higroscopică (%)	Humus (%)	Cationii de schimb mg ech 100 gr. sol			Fe ₂ O ₃ mg/100 g. sol	Carbonați (%)	pH		Aciditatea hidrolitică, mg. ech.	Particule (mm, %)	
					Ca	Mg	Total			In apă	Salin		> 0.01	< 0.01 < 0.001
1	Cernoziom obișnuit erodat slab, lutos	0-20	3.79	2.56	21.8	3.5	25.3	0	0	7.6			61.88	38.12
		30-40	3.46	1.63				3.1	3.1	7.7				
		50-60	2.93	1.29				7.0	7.0	7.7			62.82	37.18
		70-80	2.72	0.98				8.8	8.8					
		90-100	2.51	0.63				10.6	10.6					
		110-120	2.30					11.7	11.7				64.59	35.41

Executori :

A. Petrovici

L. Urecheanu

Nr. cadastral

1

▲ 1

scara 1:5000

Semne convenționale

▲ 1

Profil cu date analitice de laborator

1

Numărul solului pe planul pedologic



Conturul unității taxonomice de sol



Hotarul terenului cercetat



Hotarul UAT



Nr. cadastral al bunului imobil

PROCES - VERBAL

privind schimbarea categoriei de destinație a terenului

" 27 "

mai

2026

mun. Chișinău, com. Băcioi

(satul, comuna, raionul)

În conformitate cu cererea

p/f

(denumirea întreprinderilor)

din

2026

(organizațiilor și departamentelor)

Președintele comisiei:

Primarul com. Băcioi

- LEAHU Ilie

numele, prenumele

Membrii comisiei - reprezentanții:

Proprietarul, terenului pentru care se schimbă categoria de destinație,

- p/f

numele, prenumele

Specialist pentru reglementarea regimului funciar

- STĂNILĂ Dumitru

funcția, numele, prenumele

Arhitect șef com. Băcioi

- GOLOGAN Eugen

funcția, numele, prenumele

După caz, alți reprezentanții autorității administrative de specialitate

A efectuat cercetarea pe teren privind:

schimbarea categoriei de destinație a terenului agricol proprietate privată p/f

cu trecerea din categoria (I) - Terenuri cu destinație agricolă în categoria (IV) - Terenuri destinate

construcțiilor și amenajărilor, modul de folosință - 4.2 pentru amplasarea construcțiilor comerciale și de prestări servicii

în scopul: proiectarea și construcția- Service auto.

II. Cheltuielile deținătorilor de terenuri ce urmează să fie achitate

1. Pentru construcții și edificii (se indică denumirile lor și deținătorul de terenuri)	Formula de calculare	Suma totală (lei)
2. Pentru plantațiile de culturi multianuale (se indică denumirea lor, numărul de tufe, vârsta, costul și deținătorul de terenuri)		
3. Alte cheltuieli neutilizate ale deținătorilor de terenuri		
4. Cheltuieli neutilizate ale cetățenilor pe terenurile fondului loturilor individuale (demolarea caselor, defrișarea plantațiilor, semănăturilor etc.)		

III. Calculele suplimentare

1. Informații despre teren (terenuri)	Indicii
2. Nota mediu ponderată de bonitate a solurilor (puncte)	59.0
3. Pierderile producției agricole se încasează la bugetul local – în cazul în care decizia a fost adoptată de autoritatea deliberativă a administrației publice locale din unitatea administrativ-teritorială de nivelului întâi. Codul funciar nr. 22/2024 Metodologia de calcul pentru pierderile cauzate de trecerea terenurilor cu destinație agricolă sau destinate fondului forestier la o altă categorie de destinație. Legea nr. 239/2025	nr. cad. [REDACTED] $0.1000 \times 59 \times 36209.73 =$ 213637 lei
4. Suprafața de pe care urmează să fie decopertat stratul de sol fertil (ha)	0.1000
5. Grosimea stratului de sol fertil (m.)	H1-0.2
6. Volumul stratului de sol fertil decopertat (m.cubi)	595.8*
- inclusiv care va rămâne pentru înverzirea șantierului de construcție (m.cubi) - (20%)	119.1

Notă: * 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.

IV. Concluzia comisiei

Prezentul proces-verbal este întocmit în 2 exemplare, care vor fi prezentate: 1 ex. pentru primăria, 1 ex. pentru beneficiar.

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

Nr.	Membrii Comisiei	Semnătura / Stampila	Numele prenumele
	Președintele comisiei:	[REDACTED]	
1	Primarul com. Băcioi	[REDACTED]	LEAHU Ilie
	Reprezentanții:	[REDACTED]	
2	Proprietarul bunului imobil (terenului) nr. cad. [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
3	Specialist reglementare regim funciar al primăriei	[REDACTED]	STĂNILĂ Dumitru
4	Arhitect șef com. Băcioi	[REDACTED]	GOLOGAN Eugen
5	Executantul lucrărilor: inginer cadastral certificat Seria CI nr. 230 din 21 septembrie 2022	[REDACTED]	DUBCEAC Vitali