REPUBLICA MOLDOVA
MUNICIPIUL CHIŞINĂU
CONSILIUL ORĂŞENESC CODRU

03941708

proiect

D E C I Z I E

nr.6/3 din _____

„Cu privire la modificarea planului cadastral al terenului din str.[redacted]) și înstrăinarea surplusului de teren dlui [redacted]”

Având în vedere cererea și actele depuse de către dl [redacted], domiciliat: mun.Chișinău, or.Codru, str-la [redacted], ținând cont de „Studiu de fundamentare urbanistică (PUD) privind sistematizarea terenului adiacent bunului imobil privat cu nr.cadastral [redacted], or.Codru, mun.Chișinău” (obiect nr.28/09-2026), avizul comisiei arhitectură, urbanism, amenajarea teritoriului și dezvoltare rurală din 15.10.2026, în temeiul prevederilor Legii nr.354-XV din 28.10.2004 „Cu privire la formarea bunurilor imobile”, art.art.18 alin.(2) lit.b) și 55[1] alin.2) din Legea nr.1543-XIII din 25.02.1998 „Cadastrului bunurilor imobile”, prevederile art.4 alin.(9) din Legea nr.1308-XIII din 25.07.1997 “Privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului”, art.54 din Legea 121-XVI din 04.05.2007 „Privind administrarea și deetatizarea proprietății publice”, art.17 alin.alin.(6), (15)-(18), art.art.45-46 din Codul Funciar nr.22/2024, art.art.14 alin.(1), (2) lit.b), (3), 19 alin.(4) și art.20 alin.(5) și alin.(7) din Legea nr.436-XVI din 28.12.2006 „Privind administrația publică locală”, Consiliul orășenesc Codru **DECIDE:**

1. Se aprobă modificarea planului geometric a terenului cu nr.cadastral [redacted], conform „Studiu de fundamentare urbanistică” (obiect nr.28/09-2026), cu suprafața totală a terenului de 0,1600 ha, din care terenul cu suprafața de 0,1260 ha este în proprietate privată dlui [redacted], conform actelor de drept.

2. Se înstrăinează, la prețul determinat de către un evaluator conform Legii nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, dlui [redacted] lotul de pământ cu suprafața de 0,0340 ha, proprietate a UAT Codru din domeniul privat care nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător, pentru mai bună deservirea și exploatarea bunurilor imobile private din st[redacted].

3. Beneficiarul/ii se obligă:

3.1. Să folosească lotul de pământ conform destinației și să nu edifice/demoleze construcții în lipsa actelor permisive.

3.2. Să prezinte Raportul de evaluare, elaborat de către persoane fizice/juridice licențiate, pentru suprafața specificată în pct.2 a prezentei decizii.

3.3. După prezentarea Raportului de evaluare să încheie cu Primăria or.Codru contractul de vânzare-cumpărare a terenului, cu achitarea prețului stabilit în raport de evaluare la o plată unică, și să-l autentifice notarial.

3.4. Să-şi asume cheltuielile pentru autentificarea notarială a contractului, operarea modificărilor a datelor cadastrale corespunzătoare și înregistrarea dreptului asupra bunurilor imobile în Registrul bunurilor imobile.

3.5. Să asigure accesul liber serviciilor de resort în vederea deservirii și exploatării rețelelor tehnico-edilitare existente, precum și coproprietarilor imobilelor adiacente (după caz), în scopul deservirii și exploatării construcțiilor capitale amplasate pe hotar.

4. Serviciul cadastral al Primăriei or.Codru va asigura coordonarea materialelor cadastrale, perfectarea și eliberarea contractului de vânzare-cumpărare a lotului de

pământ, după prezentarea raportului de evaluare.

5. Se împuternicește Primarul or.Codru să semneze, din numele administrației publice locale, materialele cadastrale și să încheie contractul de vânzare-cumpărare a terenului suplimentar.

6. Se solicită IP„Cadastrul bunurilor Imobile” de a efectua modificările respective în registrul bunurilor imobile și baza de date grafice, privind terenul menționat.

7. Serviciul fiscal al Primăriei or.Codru va asigura perceperea impozitului funciar ținând cont de prevederile prezentei decizii.

8. Comisia de arhitectură, urbanism, amenajarea teritoriului și dezvoltare rurală, va asigura controlul îndeplinirii prevederilor prezentei decizii.

9. Prezenta decizie poate fi contestată cu cerere de chemare în judecată, depusă la Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani, mun.Chișinău (str.Kiev nr.3), în termen de 30 (treizeci) zile de la comunicare, în corespundere cu prevederile Codului administrativ al Republicii Moldova.

Preşedinte de şedinţă _____

Contrasemnat

Secretar al Consiliului **Ruslan Cazacu**

REPUBLICA MOLDOVA
MUNICIPIUL CHIŞINĂU
CONSILIUL ORĂŞENESC CODRU

03941708

Comisia arhitectură, urbanism,
amenajarea teritoriului şi dezvoltare rurală

A V I Z din 15.10.26

asupra proiectului de decizie al Consiliului orăşenesc Codru ***„Cu privire la [redacted] tral [redacted]”.***

Comisia a examinat proiectul de decizie nominalizat şi a DECIS:

Aviz favorabil

pro - 4

contra - —

s-a abţinut - —

Preşedintele Comisiei Ciugureanu Ciugureanu Alexandru

Secretarul Comisiei Gorincioi Serghei

NOTĂ INFORMATIVĂ

la proiectul de decizie ***"Cu privire la modificarea planului cadastral al terenului din str.[redacted]) și înstrăinarea surplusului de teren dlui[redacted]"***

1. **Beneficiar/i:** [redacted]
2. **Adresa lotului** [redacted]
3. **Destinaţia:** pentru mai bună deservirea şi exploatarea bunurilor imobile private.
4. **Suprafaţa de facto a terenului:** 0,1260 ha.
5. **Suprafaţa terenului ce se înstrăinează:** 0,0340 ha - porțiunea de teren nu poate fi formată ca bun imobil independent, ținând cont de „Studiu de fundamentare urbanistică" (obiect nr.28/09-2026), și se înstrăinează la preț stabilit prin raport de evaluare, perfectat de persoane fizice/juridice licențiate.
6. **Construcţii capitale amplasate pe teren:** clădire publică și administrativă, construcție accesorie.
7. **Drept înregistrat asupra terenului supus înstrăinării:** art.12 alin.(2) lit.b) şi art.21 alin.(9^1) lit.f) din Legea nr.29 din 05.04.2018 „Privind delimitarea proprietății publice".
8. **Drept înregistrat asupra construcției/construcțiilor și terenului, aflate în proprietate privată:** contract de vînzare/cumpărare nr.1-258 din 29.07.2025, contract de vînzare/cumpărare nr.2532 din 12.12.2019, contract de vînzare/cumpărare la licitație nr.2638 din 28.02.2019, proces-verbal de recepție finală nr.1/09/19 din 03.09.2019.
9. **Temeiul juridic:** cererea nr.C-937/26 din 24.09.2026; „Studiu de fundamentare urbanistică (PUD) privind sistematizarea terenului adiacent bunului imobil privat cu nr.cadastral 0131124.095 str.Plaiului, 14, or.Codru, mun.Chișinău" (obiect nr.28/09-2026); prevederile Legii nr.354-XV din 28.10.2004 „Cu privire la formarea bunurilor imobile", art.art.18 alin.(2) lit.b) și 55^1 alin.2) din Legea nr.1543-XIII din 25.02.1998 „Cadastrului bunurilor imobile", prevederile art.4 alin.(9) din Legea nr.1308-XIII din 25.07.1997 "Privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului", art.54 din Legea 121-XVI din 04.05.2007 „Privind administrarea și deetatizarea proprietății publice", art.17 alin.alin.(6), (15)-(18), art.art.45-46 din Codul Funciar nr.22/2024, art.art.14 alin.(1), (2) lit.b), (3), 19 alin.(4) şi art.20 alin.(5) și alin.(7) din Legea nr.436-XVI din 28.12.2006 „Privind administrația publică locală".

Specialist pentru reglementarea regimului proprietății funciare _____ Victoria Ogurțova

Instituţia Publică Cadastrul Bunurilor Imobile
Serviciul cadastral teritorial "CHIŞINĂU nr.1"

EXTRAS

din Registrul bunurilor imobile pentru efectuarea tranzacţiilor

Eliberat	**CRÎJANOVSCHI ADRIAN**	*Data eliberării*	**05.06.2026**
Numărul de înregistrare	**0101/26/515458**	*Valabil pînă la*	**05.08.2026**

Prin prezenta, se confirmă că la data eliberării prezentului extras, în Registrul bunurilor imobile există următoarele înscrieri valabile referitoare la bunul imobil şi drepturile asupra lui.

***Registrul bunurilor imobile* 0131**

Capitolul	**A,B**
Deschis	**26.03.2002**

Subcapitolul I. Bunul imobil

1.0 Bunul imobil **Teren**
Numărul cadastral
Adresa
Locul amplasării
Modul de folosinţă **Pentru construcţii**
Suprafaţa **0.126 ha**
Tipul hotarelor **generale**

1.1 Bunul imobil **Construcţie**
Numărul cadastral
Adresa
Destinaţia
Suprafaţa **180.2 m.p.**

1.2 Bunul imobil **Construcţie**
Numărul cadastral
Adresa
Destinaţia
Suprafaţa **27.2 m.p.**

Subcapitolul II. Dreptul de proprietate asupra bunului imobil

2.6 Bunul imobil
Cota parte **1.0**

Proprietarul [redacted]
Domiciliul / Sediul
Temeiul înscrierii
Data înregistrării

Subcapitolul III. Grevarea drepturilor patrimoniale
Partea I. Alte drepturi înregistrate.

3.1.7

Tipul grevării **Ipotecă**
Obiectul grevării **Bunul imobil :** [redacted]
Temeiul înscrierii **Contract de ipotecă investit cu formulă executorie Nr. 2640 din 28.02.2019 (0101/19/5828)**
Acord adi'ional Nr. 1-512 din 12.10.2020 (0101/20/29379)
Termenul / Condiţia **28.02.2019 -**
Suma **1300000 Lei**
Titularul grevării / Solicitantul **Banca Comercială MOLDINDCONBANK S.A.**
Domiciliul / Sediul **mun. Chişinău, Armenească nr. 38**
Însemnări
Data înregistrării **04.03.2019**

3.1.8

Tipul grevării **Ipotecă**
Obiectul grevării **Bunul imobil :** [redacted]
Temeiul înscrierii **Acord adiţional Nr. 1-890 din 18.11.2020 (0101/20/34801)**
Termenul / Condiţia **18.11.2020 -**
Suma **1000000 Lei**
Titularul grevării / Solicitantul **Banca Comercială MOLDINDCONBANK S.A.**
Domiciliul / Sediul **mun. Chişinău, Armenească nr. 38**
Însemnări
Data înregistrării **09.11.2020**

Partea II. Notări.

3.2.10 Tipul grevării **Locaţiune**

Obiectul grevării **Bunul imobil :**

Temeiul înscrierii

Termenul / Condiţia

Suma

Titularul grevării / Solicitantul **NAL GUGUŢĂ**

Domiciliul / Sediul

Însemnări

Data înregistrării **25.06.2024**

Interdicţii.

7 Obiectul **Bunul imobil :**

Data înregistrării **04.03.2019**

Tipul **Interdicţie...**

Însemnări **Conform contr. de ipotecă**

Numărul actului aplicării **2640**

Data actului **28.02.2019**

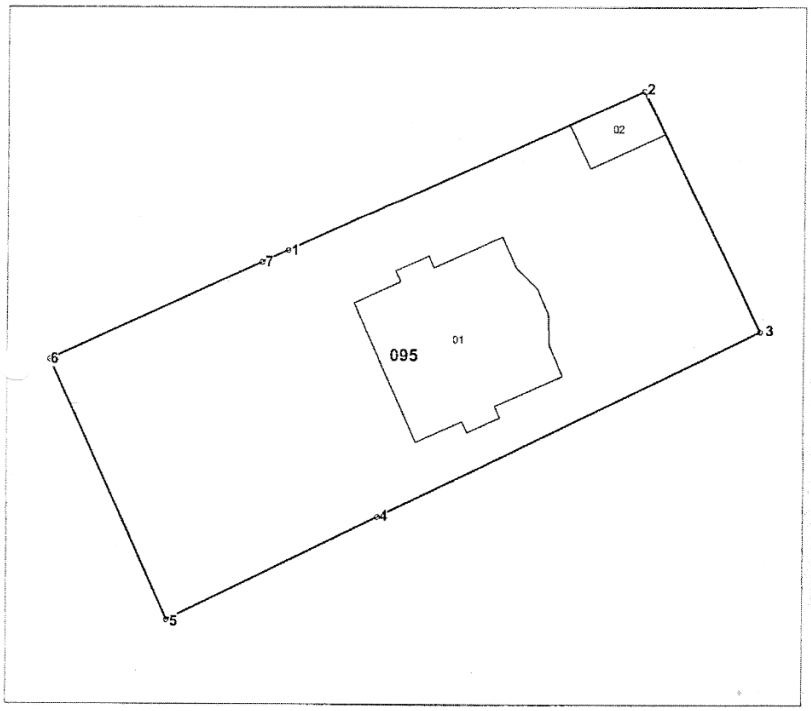
Numele, prenumele registratorului - COPTU VADIM

Semnătura, ştampila şi data -

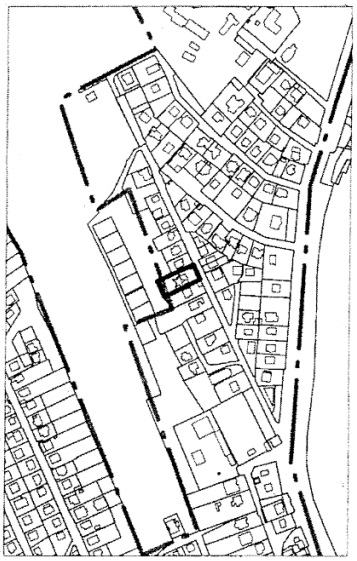
Digitally signed by Coptu Vadim
Date: 2026.06.05 15:18:59 EEST
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova
MOLDOVA EUROPEANĂ

EXTRAS DIN PLANUL CADASTRAL

Numărul cadastral 013[redacted]



Amplasamentul bunului



095 - numarul cadastral al terenului
01 - numarul cadastral al cladirii

Caracteristicile tehnice ale bunului imobil

cadastral	Tipul_bunului	Suprafata	Destinatia	Mod_de_folosinta
0131124.095	Teren	0.126 ha		pentru constructii
0131124.095.01	Construcţie			
0131124.095.02	Construcţie			

Digitally signed by Nicolau Nicolae
Date: 2026.06.03 13:43:24 EEST
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova
MOLDOVA EUROPEANĂ

Instituţia Publică Cadastrul Bunurilor Imobile
Serviciul Cadastral Teritorial Chişinău 1
mun. Chişinău, or. Codru, str. Plaiului nr. 14

Conducător / Verificat	(semnătura, ştampila)	*Nicolau N./Benzin S.* (numele, prenumele)
Executant	(semnătura)	*Calfa F.* (numele, prenumele)
Data eliberării: *02.06.2026*	Sistem de coordonate: *MoldRef99*	Scara: *1:500*

Digitally signed by Gabuja Marin
Date: 2026.06.04 11:30:22 EEST
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova

Pentru detalii, vezi verso

Numărul cadastral: 0131124.095

Parametri hotarului

Hotar	Distanta	Tipul_hotar
1-2	32,49	general
2-3	22,28	general
3-4	35,29	general
4-5	19,55	general
5-6	23,82	general
6-7	19,53	general
7-1	2,41	general

Nivelul de calitate a informatiei grafice pentru teren:II

Menţiuni:

Bunul imobil este supus grevarii

NOTĂ INFORMATIVĂ

La solicitarea beneficiarului Crîjanovschi Adrian, a fost elaborat Studiul de fundamentare urbanistică privind sistematizarea terenului adiacent bunului imobil proprietate privată cu nr. cadastral 01[redacted], or. Codru, mun. Chișinău.

Sarcina și obiectivul principal al studiului constau în argumentarea posibilității sistematizării terenului adiacent, necesar pentru buna deservire și exploatare a bunului imobil examinat, precum și în crearea premiselor pentru stabilirea ulterioară a relațiilor funciare, reieșind din situația urbanistică existentă, particularitățile terenului și prevederile cadrului legislativ și normativ în vigoare.

Bunul imobil examinat

Potrivit informațiilor din Registrul bunurilor imobile, terenul cu nr. cadastral 0131[redacted] situat pe[redacted], or. Codru, mun. Chișinău, are suprafața de 0,126 ha, se află în proprietatea privată a dlui[redacted] și are modul de folosință „pentru construcții".

În limitele terenului sunt amplasate construcțiile și amenajările aferente centrului educațional. Organizarea existentă include clădirea centrului educațional, garaj, pavilion cu copertină, teren de joacă pentru copii, parcare pentru 5 automobile, piscină, izolator, grup sanitar exterior, pavilioane de joacă și foișor cu turn de distracții.

Accesul la bunul imobil este organizat din str. Plaiului. Teritoriul dispune de accese pietonale, suprafețe pavate și spații verzi, iar modul de utilizare existent este prezentat în Planșa 6 „Schema de situație" și Planșa 7 „Fotofixări. Situația existentă".

Din punct de vedere cadastral, în vecinătatea bunului imobil examinat sunt amplasate terenuri proprietate privată, inclusiv terenurile cu nr. cadastrale 013[redacted] precum și suprafețe de teren care nu dispun de informații cadastrale, conform Planșei 8 „Plan cadastral. Tipuri de proprietate".

Reglementări urbanistice

Conform Planului Urbanistic General al orașului Codru și Regulamentului local de urbanism aferent, terenul examinat este amplasat în UTR 35, în zona reglementată preponderent prin codul funcțional R2. Zonele R1 și R2 cuprind funcțiuni rezidențiale cu densitate redusă, iar pentru zona R2 sunt prevăzute POT maxim 35% și CUT maxim 0,5.

Materialele aferente Planului Urbanistic General al orașului Codru aflat în proces de elaborare indică pentru amplasamentul examinat reglementarea funcțională R3 – locuințe unifamiliale izolate sau cuplate, cu POT max. 40%, CUT max. 0,9, regim de înălțime P+1E+M, Hmax. 9 m și spații verzi min. 40%. Aceste materiale sunt utilizate în cadrul studiului cu caracter informativ, documentația respectivă fiind în proces de elaborare.

Terenul adiacent propus pentru sistematizare

În partea adiacentă bunului imobil cu nr. cadastral 0131[redacted] este identificat Sectorul nr. 1, cu suprafața totală de 340,0 m². La momentul elaborării studiului, sectorul nu este înregistrat

în Registrul bunurilor imobile, nu dispune de informații cadastrale și nu are hotare cadastrale stabilite.

Sectorul nr. 1 este amplasat în continuarea terenului centrului educațional și se află într-o relație funcțională directă cu acesta. Configurația, suprafața și coordonatele punctelor de cotitură sunt prezentate în Planșa 10 „Propunere de sistematizare a terenului adiacent bunului imobil nr. cad. 013 ". Prin integrarea sectorului de 340,0 m² cu terenul privat existent de 1260,0 m² rezultă un teren sistematizat propus cu suprafața totală de 1600,0 m².

Terenul examinat, precum și Sectorul nr. 1 propus pentru sistematizare și comasare ulterioară cu terenul existent cu nr. cadastral 013 , nu sunt amplasate în zone de pericol natural, inclusiv în zone susceptibile la inundații sau alunecări de teren. De asemenea, acestea nu sunt amplasate în zone de protecție sanitară ale întreprinderilor și nici în zone de protecție ale monumentelor.

Argumentarea caracterului configurativ nefuncțional și a necesității sistematizării

Caracterul configurativ nefuncțional al Sectorului nr. 1 rezultă din analiza cumulativă a formei, dimensiunilor, amplasării și posibilităților reale de acces și utilizare independentă. Sectorul are o configurație neregulată, este amplasat în continuarea bunului imobil examinat și nu dispune de acces direct și independent la rețeaua de străzi și drumuri publice.

În conformitate cu NCM B.01.02:2016 „Sistematizarea și amenajarea localităților. Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului", pct. 11.6.4.1 „Parcelarea", un teren este construibil atunci când, prin forma și dimensiunile sale, precum și în urma respectării retragerilor față de aliniament și limitele laterale și posterioară, este apt să primească o construcție cu o configurație în acord cu destinația sa.

Totodată, NCM B.01.05:2025 „Urbanism. Sistematizarea și regimul de construire a localităților urbane și rurale", pus în aplicare din 24.12.2025, stabilește la pct. 1.2 că normativul urmărește, prin mijloace urbanistice, inclusiv utilizarea rațională a resurselor și amenajarea teritoriului, precum și asigurarea cu infrastructură socială, comunală și de transport. Potrivit pct. 1.3, cerințele normativului sunt obligatorii pentru elaborarea, modificarea, actualizarea, avizarea și aprobarea documentației de urbanism și a documentației de proiect pentru construcții, iar pct. 1.4 extinde aplicarea acestora asupra documentațiilor elaborate după intrarea în vigoare a normativului și asupra activităților care modifică starea existentă a teritoriilor și imobilelor. În cazul examinat, aceste prevederi fundamentează examinarea soluției propuse prin prisma utilizării raționale și a organizării funcționale coerente a terenului.

Raportat la aceste criterii, Sectorul nr. 1 nu poate asigura în mod autonom condițiile necesare unei parcele construibile și funcționale. Lipsa accesului independent la rețeaua de drumuri publice, configurația terenului și relația sa directă cu parcela nr. cadastral 0131124.095 fac nejustificată, din punct de vedere urbanistic și funcțional, formarea și utilizarea acestuia ca bun imobil de sine stătător.

Totodată, potrivit art. 7 alin. (1) lit. h) din Legea nr. 354/2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, forma și dimensiunile terenurilor destinate construcțiilor trebuie să corespundă normelor stabilite de legislația în domeniul urbanismului. Prin urmare, posibilitatea formării unui

bun imobil se examinează inclusiv prin prisma aptitudinii urbanistice a terenului de a funcționa independent.

Potrivit art. 17 alin. (4) din Codul funciar nr. 22/2024, terenul care, după parametri și amplasare, nu poate fi utilizat ca bun imobil independent conform normativelor din domeniu este tratat distinct în cadrul procedurilor de înstrăinare către deținătorii terenurilor adiacente. Prevederea susține necesitatea examinării parametrilor și amplasării terenului înaintea stabilirii modalității concrete de reglementare a relațiilor funciare.

În cazul examinat, utilizarea rațională a Sectorului nr. 1 este posibilă prin integrarea sa în structura funcțională a bunului imobil cu nr. cadastral 013 , evitând formarea unei parcele reziduale fără acces independent și fără condiții corespunzătoare pentru amplasarea și deservirea autonomă a unei construcții.

Argumentarea funcțională a extinderii

Necesitatea sistematizării este determinată și de activitatea centrului educațional existent. Soluția propusă nu urmărește formarea unui lot independent destinat construirii, ci extinderea coerentă a spațiilor exterioare necesare activităților educaționale, recreative și practice ale centrului.

Relieful înclinat al Sectorului nr. 1 constituie o particularitate care poate fi valorificată funcțional. Diferențele de nivel permit organizarea unei scene cu amfiteatru, destinată activităților educaționale, culturale și recreative, prin integrarea amenajării în configurația naturală a terenului.

Totodată, extinderea teritoriului funcțional permite continuarea și extinderea pavilioanelor de joacă existente, precum și amenajarea unor parcele experimentale pentru grădinărit, destinate activităților practice și educaționale ale copiilor. Scena cu amfiteatru și parcelele experimentale sunt reflectate în Planșa 9 „Schema sistematizării funcționale propuse".

Prin aceste amenajări, sectorul care separat nu dispune de o funcțiune urbanistică autonomă justificată este integrat într-un ansamblu funcțional existent și capătă o utilizare concretă, compatibilă cu activitatea centrului educațional.

Cadrul legislativ și normativ relevant

Soluția de sistematizare și etapele ulterioare de stabilire a relațiilor funciare urmează a fi examinate în raport cu cadrul legislativ și normativ aplicabil, inclusiv:

Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023;

Codul funciar nr. 22/2024, inclusiv art. 17 alin. (4), privind terenurile care, după parametri și amplasare, nu pot fi utilizate ca bunuri imobile independente;

Legea nr. 354/2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, inclusiv art. 7 alin. (1) lit. h), privind conformitatea formei și dimensiunilor terenurilor destinate construcțiilor cu normele de urbanism;

Legea nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice;

Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice;

Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului;

NCM B.01.02:2016, inclusiv pct. 11.6.4.1 „Parcelarea";

NCM B.01.05:2025 „Urbanism. Sistematizarea și regimul de construire a localităților urbane și rurale".

Forma juridică concretă de atribuire a Sectorului nr. 1, apartenența acestuia la domeniul public sau privat al unității administrativ-teritoriale, după caz, precum și operațiunile cadastrale ulterioare nu se stabilesc prin prezentul studiu și urmează a fi determinate de autoritățile și instituțiile competente în cadrul procedurilor prevăzute de legislația în vigoare.

Concluzii și recomandări

1) Bunul imobil cu nr. cadastral 0131 , cu suprafața de 0,126 ha, este proprietate privată, are modul de folosință „pentru construcții" și este utilizat pentru funcționarea centrului educațional și a amenajărilor aferente.

2) Sectorul nr. 1, cu suprafața de 340,0 m², este adiacent bunului imobil examinat și, la etapa elaborării studiului, nu este înregistrat în Registrul bunurilor imobile, nu dispune de informații cadastrale și nu are hotare cadastrale stabilite.

3) Prin formă, dimensiuni și amplasare, precum și prin lipsa accesului direct și independent la rețeaua de drumuri publice, Sectorul nr. 1 nu întrunește condiții funcționale pentru utilizarea autonomă ca parcelă construibilă, în sensul criteriilor urbanistice prevăzute de NCM B.01.02:2016, pct. 11.6.4.1.

4) În raport cu art. 7 alin. (1) lit. h) din Legea nr. 354/2004 și art. 17 alin. (4) din Codul funciar nr. 22/2024, caracteristicile configurative și amplasarea Sectorului nr. 1 justifică examinarea acestuia ca teren care nu poate fi utilizat eficient ca bun imobil independent.

5) Integrarea Sectorului nr. 1 cu terenul nr. cadastral 013 permite constituirea unei configurații teritoriale coerente, cu suprafața totală propusă de 1600,0 m², și valorificarea rațională a unei suprafețe configurativ nefuncționale.

6) Relieful înclinat al sectorului permite amenajarea unei scene cu amfiteatru pentru activitățile centrului educațional, iar extinderea teritoriului funcțional permite dezvoltarea pavilioanelor de joacă și amenajarea parcelelor experimentale pentru grădinărit.

7) Se propune sistematizarea Sectorului nr. 1, S = 340,0 m², stabilirea statutului juridic și a relațiilor funciare asupra acestuia în conformitate cu legislația în vigoare și, ulterior, integrarea/comasarea acestuia cu bunul imobil proprietate privată cu nr. cadastral 013 , în măsura în care procedura juridică aplicabilă permite această operațiune.

8) Configurația și coordonatele punctelor de cotitură ale terenului sistematizat sunt prezentate în Planșa 10 a studiului, suprafața totală rezultată fiind de 1600,0 m².

9) Se recomandă ajustarea limitei intravilanului orașului Codru la hotarul terenului nou-format, rezultat în urma sistematizării propuse, cu includerea integrală a acestuia în intravilan. Ajustarea limitei intravilanului urmează a fi examinată și reglementată în cadrul documentației de urbanism de rang superior, la etapa elaborării, actualizării sau modificării acesteia, cu respectarea procedurilor legale de avizare și aprobare. Recomandarea este determinată de necesitatea asigurării unei limite

coerente a intravilanului în raport cu configurația cadastrală rezultată și de evitarea divizării funcționale a aceluiași teren sistematizat între intravilan și extravilan.

CONCLUZIE: Sistematizarea Sectorului nr. 1 cu suprafața de 340,0 m² împreună cu terenul nr. cadastral 0131124.095 este justificată din punct de vedere urbanistic și funcțional, întrucât permite integrarea și valorificarea unui sector de teren care, prin forma, dimensiunile, amplasarea și lipsa accesului independent la rețeaua de drumuri publice, nu prezintă condiții pentru o utilizare autonomă eficientă. Soluția propusă asigură dezvoltarea coerentă a amenajărilor necesare activității centrului educațional și creează premisele pentru reglementarea ulterioară a relațiilor funciare, în conformitate cu cadrul legislativ și normativ în vigoare.

Elaborat: _____ Urbanist, PILIUGHINA IULIA

28.09.2026.

ELABORATOF: PILIUGHINA IULIA

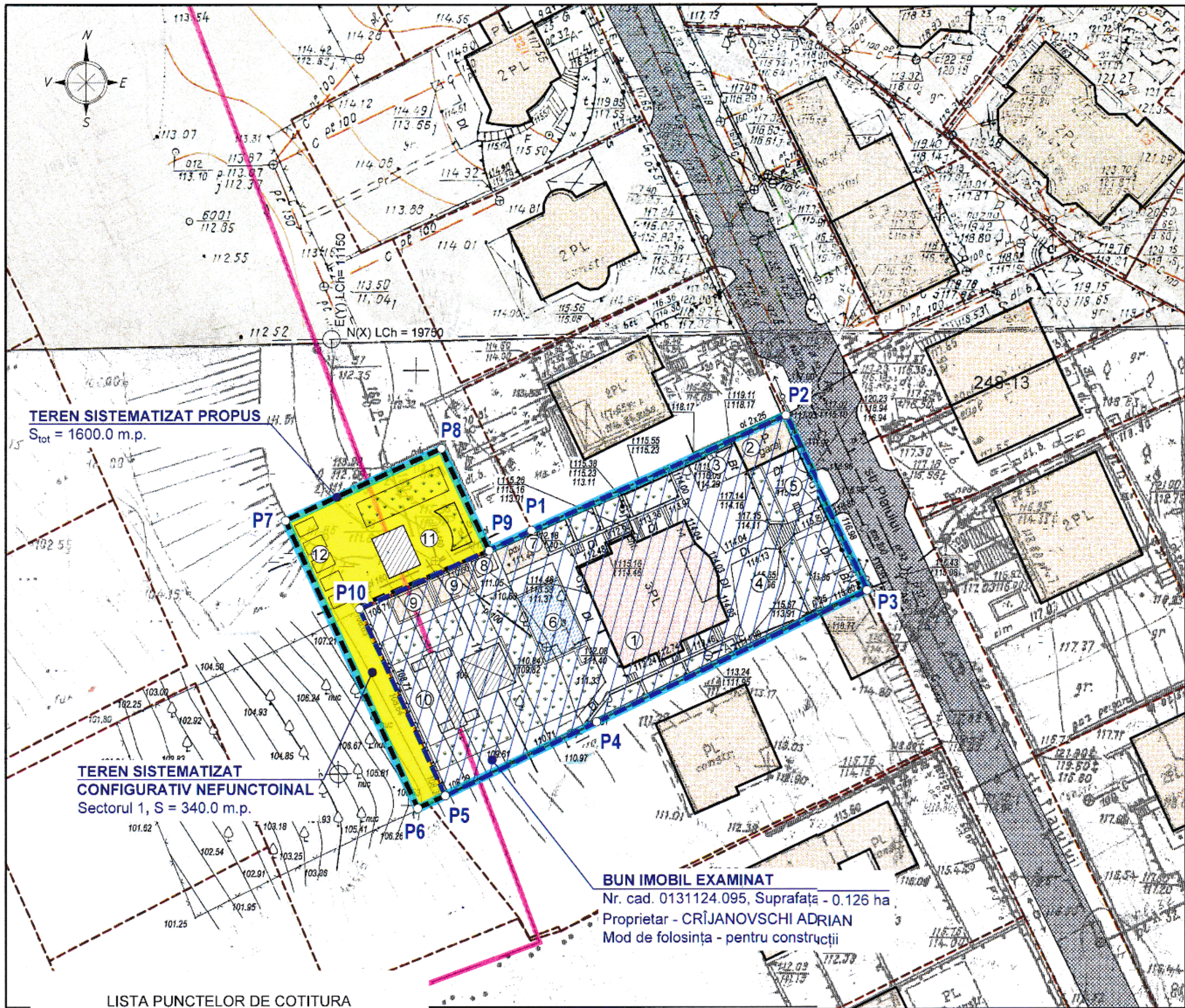
BENEFICIAR: CRÎJANOVSCHI ADRIAN

OBIECTUL: Nr. 28/09-2026

STUDIU DE FUNDAMENTARE URBANISTICĂ

STUDIU DE FUNAMENTARE URBANISTICA (PUD) PRIVIND SISTEMATIZAREA TERENULUI ADIACENT BUNULUI IMOBIL PRIVAT CU NR. CADASTRAL 013 , OR.CODRU, MUN.CHIȘINĂU

CHIȘINĂU 2026



PROPUNERE DE SISTEMATIZARE A TERENULUI ADIACENT BUNULUI IMOBIL NR. CAD. 0131124.095. SC.1:500

LEGENDA

1. CENTRU EDUCATIONAL
2. GARAJ
3. PAVILION CU COPERTINA
4. TEREN DE JOACA P-U COPII
5. PARCARE P-U 5 AUTOMOBILE
6. PISCINA
7. IZOLATOR
8. GRUP SANITAR EXTERIOR
9. PAVILIOANE DE JOACA
10. FOISOR CU TURN DE DISTRACTII
11. SCENA CU AMFITEATRU
12. PARCELE EXPERIMENTALE

SEMNE CONVENTIONALE

- BUN IMOBIL EXAMINAT
- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
- PARTEA CAROSABILA A STRAZILOR
- ACCESE PIETONALE, SUPRAFEȚE PAVATE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CLADIRE CENTRULUI EDUCATIONAL
- PAVILIOANE DIN LEMN
- SPATII INVERZITE

Teren sistematizat configurativ nefuncțional (demarcat din teren, care nu dispune de hotare stabilite, nu formează un bun imobil de sine stătător și nu dispune de informații cadastrale), fiind adiacent bunului imobil examinat, cu nr. cadastral 0131124.095, necesar pentru deservirea și exploatarea acestuia și propus pentru stabilirea relațiilor funciare conform normelor și legislației în vigoare. **Sectorul 1, S = 340.0 m.p.**

Limita **terenului sistematizat propus**, format prin comasare lotului privat examinat (nr.cad. 0131124.095) cu teren nefunctional neinregistrat in Registrul bunurilor imobile (marcat ca Sectorul 1). **S_{tot} = 1600.0 m.p.**

LISTA PUNCTELOR DE COTITURA ALE TERENURILOR

SECTOR 340 m2 - S = 340.000 m2

Nr.	X (m)	Y (m)	Hotarul	d (m)
P5	232803.7160	203701.1770	P5-P6	3.52
P6	232800.5156	203699.6995	P6-S3	24.12
S3	232790.4077	203721.5938	S3-S4	12.56
S4	232785.1242	203732.9918	S4-S5	19.96
S5	232803.2523	203741.3331	S5-S6	13.06
S6	232808.7854	203729.5068	S6-S7	16.49
S7	232793.6081	203723.0714	S7-P5	24.11
TOTAL				113.82

CONTUR PRINCIPAL - S = 1600 m2

Nr.	X (m)	Y (m)	Hotarul	d (m)
P1	232813.7141	203731.8550	P1-P2	32.46
P2	232843.3079	203745.1797	P2-P3	22.32
P3	232853.0632	203725.1090	P3-P4	35.29
P4	232821.3110	203709.7100	P4-T5	23.08
T5	232800.5152	203699.6997	T5-T6	36.68
T6	232785.1301	203732.9920	T6-T7	19.95
T7	232803.2519	203741.3333	T7-T8	12.95
T8	232808.7402	203729.6029	T8-P1	5.46
TOTAL				188.18

schimb.	Nr. sect	plansa	№ doc	semnatura	data
Urbanist		Iu.Piliughina			

PILIUGHINA IULIA 2026-P Nr.0245 34.1.2 PROIECTANT

28/09-2026-SF

BENEFICIAR: CRÎJANOVSCHI ADRIAN

STUDIU DE FUNAMENTARE URBANISTICA (PUD) PRIVIND SISTEMATIZAREA TERENULUI ADIACENT BUNULUI IMOBIL PRIVAT CU NR. CADASTRAL 0131124.095 STR. PLAIULUI, 14, OR.CODRU, MUN.CHIȘINĂU

STUDIU DE FUNDAMENTARE URBANISTICĂ

Faza	Plansa	Planse
SF	10	10

SCHEMA DE EXTINDERE PROPUSA SC. 1:500

ACT DE CONSTATARE

din 29.09.2026
(data inspectării)

Ca urmare a cererii adresate de către _____ _____ specialistul *Igor Său* a efectuat identificarea bunului imobil şi a constatat următoarele:

1. *Beneficiar/cota parte:* _____ _____
(numele, prenumele, patronimicul sau denumirea completă a persoanei juridice, cota-parte)
2. *Adresa: mun. Chişin* _____
3. *Numărul cadastral* _____
4. *La faţa locului, în urma identificării bunului imobil, au fost constatate următoarele:*

La solicitarea beneficiarului a fost analizată posibilitatea sistematizării terenului adiacent bunului imobil cu numărul cadastral 013 . Porţiunea de teren examinată are suprafaţa de 0,034 ha nu dispune de informaţie garafică, respectiv nu deţine număr cadastral şi este propus pentru stabilirea relaţiilor funciare în condiţiile legii.

Conform Regulamentului local de urbanism aprobat prin decizia Consiliului or. Codru nr. 2/1 din 29.03.2016 "Cu privire la aprobarea Planului Urbanistic General a or. Codru" terenul examinat este amplasat în zona cu codul urbanistic R2 ce presupune funcţiuni rezidenţiale, liniştite, cu densitate redusă.

Urmare a identificării terenului și constării surplusului de suprafața, conform studiului de fundamentare urbanistică (PUD) nr. 28/09-2026 privind sistematizarea terenului adiacent bunului imobil privat cu nr. cadastral 0131124.095 din str. Plaiului 14, or. Codru, mun. Chișinău, elaborat de către specialistul în domeniul urbanismului Plughina Iulia, s-a concluzionat că, prin formă, dimensiuni și amplasare, precum și prin lipsa accesului direct și independent la rețeaua de drumuri publice, sectorului examinat nu întrunește condițiile funcționale pentru utilizarea autonomă ca parcelă construibilă, în sensul criteriilor urbanistice prevăzute de NCM B.01.02:2016.

Se propune modificarea planului cadastral existent al bunului imobil 013 conform planului terenului (anexă la plezentul act), cu indicarea surplusului de suprafață de 0,034 ha, în scopul stabilirii ulterioare a relațiilor funciare, conform cadtrului normativ și legislativ în vigoare.

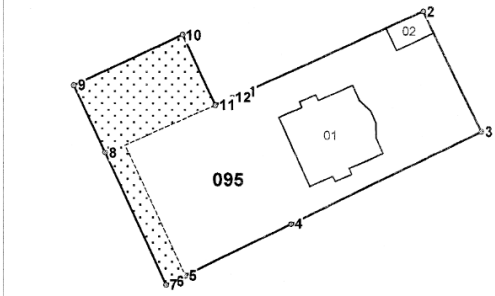
Prezentul act are caracter informativ şi poate fi contestat în condiţiile legii.

Inginer cadastral S.C. "Geo-Imobil" S.R.L. _____ Său Igor
Certificat de calificare seria CI, nr.P-0054/2026 din 20.03.2026

Planul lotului

Numar Cadastral: 013[redacted]
Adresa bunului imobi[redacted]

Sistemul de coordonate: MR99 Data elaborarii 29.09.2026



Scara 1:1000

Amplasarea bunului



Semne conventionale
095 - numărul cadastral al terenului
01 - numărul cadastral al cladirii

Caracteristicile tehnice a bunului imobil modificat

Nr.	Tipul bunului imobil	Categoria de destinatie	Suprafata terenului
	Teren	Pentru constructii si amenajări	0,16 ha
01	constructie	Clădire publică si administrativă	
02	constructie	Anexe gospodăresti	

S=0,126 ha - Suprafata juridica detinuta in proprietate.

S=0,034 ha - Suprafata surplusului de teren.

Nota: Prezentul plan este intocmit cu titlu informativ in scopul stabilirii relatiilor funciare asupra portiunii de teren (S=0,034 ha) si se transmite autorității publice locale pentru a fi examinat în modul stabilit.

Solicitant: [redacted]
numele, prenumele

Executantul lucrarilor: SC "GEO-IMOBIL" S.R.L.

Inginer cadastral: Sau Igor
numele, prenumele
semnătura L.Ş.

certificatul nr. *P-0054/2026 din 20.03.2026*

* Catalogul de coordonate vezi pe verso.

Numărul cadastral: 0131124.095

Catalogul de coordonate si parametrii hotarului.

Punct	X_	Y_	Tipul_punct	Hotar	Distanta	Tipul_hotar
1	232.813,7140	203.731,8550	general	1-2	32,49	general
2	232.843,3590	203.745,1620	general	2-3	22,28	general
3	232.853,0630	203.725,1090	general	3-4	35,29	general
4	232.821,3110	203.709,7100	general	4-5	19,55	general
5	232.803,7160	203.701,1770	general	5-6	2,16	general
6	232.801,7720	203.700,2340	general	6-7	1,37	general
7	232.800,5430	203.699,6400	general	7-8	24,18	general
8	232.790,4080	203.721,5940	general	8-9	12,48	general
9	232.785,1580	203.732,9190	general	9-10	19,96	general
10	232.803,2860	203.741,2610	general	10-11	12,87	general
11	232.808,7400	203.729,6030	general	11-12	3,05	general
12	232.811,5210	203.730,8620	general	12-1	2,41	general

Menţiuni:

Primăria or. Codru

de la [redacted]

domicil

tel de c

e-mail:

C E R E R E

În conformitate cu prevederile Codului Funciar nr.22/2024 (în vigoare din 01.04.2025), rog să-mi examinaţi posibilitatea privatizării terenului din or. Codru, st. [redacted] cu suprafaţa de 340,0 m2.

Se anexează (copie):

1. Extrasul din registrul bunurilor imobile şi planul geometric/planul lotului cu explicaţia construcţiilor amplasate pe el, eliberate de la ghişeele Centrelor multifuncţionale ale Agenţiei Servicii Publice.
2. - Decizia cu privire la atribuirea terenului şi contractul de dare în folosinţă a terenului pe termen nelimitat;
   - Contractul de vînzare-cumpărare, donaţie, schimb etc. a imobilului;
   - Certificatul de moştenitor legal sau testamentar;
   - Paşaportul tehnic a casei sau dispoziţia cu privire la recepţionarea construcţiilor; certificat de urbanism sau autorizaţie de construcţie a casei de locuit.
3. Planul topografic a terenului (scara 1:500), perfectat de către persoane licenţiate.
4. Buletinul de identitate cu fişa de însoţire.
5. Contract cu Regia „Autosalubritate" (*mun.Chişinău, str.27 Martie 1918, nr.14 tel.:(022)74-06-72, 74-68-42*)
6. Act de stabilire a hotarelor sectorului de teren sau Act de constatare pe teren sau Studiu privind formarea bunului imobil, perfectate de către persoane licenţiate (după caz).
7. Adresa poştală (după caz).
8. Raportul de evaluare a suprafeţei solicitate suplimentar, elaborat de către persoanele fizice sau juridice licenţiate.
9. alte acte ce confirmă dreptul de folosire a pământului şi a imobilelor.

Notă: În cazul folosirii în comun a imobilului (coproprietari de imobil) se depun cereri din partea tuturor coproprietarilor.

Plata garantez.

Data 23.09.2026

Semnătura [signature]

Prin semnătură îmi exprim acordul privind prelucrarea datelor cu caracter personal

PRIMĂRIA or.CODRU
C/F 1007601[illegible]0482
INTRARE Nr. C-937/26
« 24 » 09 2026