



proiect

DECIZIE

nr.3/13

din _____

**„Cu privire la înstrăinarea terenului aferent
casei de locuit individuale din _____,
dlui _____”**

Având în vedere cererea și actele prezentate de către dl _____, domiciliat: mun.Chișinău, or.Codru, _____, ținând cont de Dosar tehnic nr.26-C21 „Actualizarea plan geometric pentru procurarea surplusului de teren”, elaborat de „TerraInfoPlus”SRL la data de 31.03.2026, de „Studiu privind posibilitatea formării bunului imobil prin divizare” elaborat de SRL „Navicad Limited”, prevederile Legii nr.354-XV din 28.10.2004 „Cu privire la formarea bunurilor imobile” și avizul comisiei de arhitectură, urbanism, amenajarea teritoriului și dezvoltare rurală din 22.05.2026, în temeiul art.art.45-46 din Codul Funciar nr.22/2024, art.4 alin.(10) și art.10 alin.(4) și (5) din Legea nr.1308-XIII din 25.07.1997 “Privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului”, în conformitate cu art.14 alin.(1), alin.(2) lit.b) și lit.d), art.19 alin.(4) și art.20 alin.(5) din Legea nr.436-XVI din 28.12.2006 „Privind administrația publică locală”, Consiliul orășenesc Codru **DECIDE:**

1. Se înstrăinează la preț normativ dlui _____ lotul de teren cu suprafața de 0,0754 ha, ceea ce constituie 55,69% din terenul cu suprafața totală de 0,1354 ha, nr.cadastral _____, pentru deservirea și exploatarea casei de locuit individuale și construcțiilor accesorii din str. _____, or.Codru, mun.Chișinău.

2. Beneficiarul se obligă:

2.1. Să folosească lotul de pământ după destinație și să nu edifice construcții în lipsa actelor permise.

2.2. Să încheie, în modul stabilit, cu Primăria or.Codru contractul de vânzare-cumpărare a terenului și să-l autentifice notarial.

2.3. Să-și asume cheltuielile pentru autentificarea notarială a contractului și înregistrarea dreptului asupra bunurilor imobile în Registrul bunurilor imobile.

2.4. 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 în vecinătate.

3. Serviciul cadastral al Primăriei or.Codru va asigura perfectarea contractului de vânzare-cumpărare a lotului de pământ, conform prevederilor legislației în vigoare și eliberarea lui după achitarea plății de cumpărare.

4. Primarul or.Codru va asigura semnarea din numele administrației publice

locale a contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent.

5. Se solicită IP,,Cadastrul Bunurilor Imobile” de a efectua modificările respective în registrul bunurilor imobile, privind terenul menționat.

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

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

8. 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.

Președinte de ședință

Contrasemnat

Secretar al Consiliului

Ruslan Cazacu

NOTĂ INFORMATIVĂ

la proiectul de decizie „*Cu privire la înstrăinarea terenului aferent casei de locuit individuale din* [REDACTAT]”

1. **Beneficiar/i:** To [REDACTAT]
2. **Adresa lotului:** [REDACTAT]
3. **Destinația:** pentru deservirea și exploatarea casei de locuit individuală și construcții accesorii.
4. **Suprafața de facto a terenului:** 0,1354 ha.
5. **Suprafața terenului ce se legalizează:** 0,0754 ha, ceea ce constituie 55,69% din terenul cu suprafața totală de 0,1354 ha - potrivit „Studiu privind posibilitatea formării bunului imobil prin divizare” elaborat de SRL„Navicad Limited”, terenul dat nu poate fi format ca bun imobil independent, și se transmite în proprietate privată, ca urmare a cumpărării la prețul normativ.
6. **Construcții capitale amplasate pe teren:** casă de locuit individuală și construcții accesorii.
7. **Drept înregistrat asupra terenului supus înstrăinării:** decizia Consiliului or.Codru nr.9/13 din 29.09.2004.
8. **Drept înregistrat asupra construcției/construcțiilor și terenului, aflate în proprietate privată:** contract de vânzare-cumpărare nr.1-1234 din 26.08.2025, certificat de edificarea construcției nr.11-CEC-T-1323/25 din 29.01.2026, declarație de proprie răspundere nr.2-6290 din 19.11.2025.
9. **Temeiul juridic:** cererea nr.T-1306/25 din 19.11.2025; Dosar tehnic nr.26-C21 „Actualizarea plan geometric pentru procurarea surplusului de teren”, elaborat de „TerraInfoPlus”SRL la data de 31.03.2026, „Studiu privind posibilitatea formării bunului imobil prin divizare” elaborat la 19.05.2026 de SRL„Navicad Limited”; prevederile Legii nr.354-XV din 28.10.2004 „Cu privire la formarea bunurilor imobile”, art.art.45-46 din Codul Funciar nr.22/2024, art.4 alin.(10) și art.10 alin.(4) și (5) din Legea nr.1308-XIII din 25.07.1997 “Privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului”, art.14 alin.(1), alin.(2) lit.b) și lit.d), art.19 alin.(4) și art.20 alin.(5) din Legea nr.436-XVI din 28.12.2006 „Privind administrația publică locală”.

Specialist pentru reglementarea
regimului proprietății funciare



Victoria Ogurțova



**Comisia arhitectură, urbanism,
amenajarea teritoriului și dezvoltare rurală**

A V I Z din 22 mai 2026

asupra proiectului de decizie al Consiliului orășenesc Codru „Cu privire la
înstrăinarea terenului aferent casei de locuit individuale din
str. [redacted]”.

Comisia a examinat proiectul de decizie nominalizat și a DECIS:

eluce pozitiv

pro - 5

contra - 0

s-a abținut - 0

Președintele Comisiei

Ciugureanu

Ciugureanu Alexandru

Secretarul Comisiei

Gorincioi

Gorincioi Serghei



Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile
Serviciul cadastral teritorial "CHIȘINĂU nr.1"

CERTIFICAT

Data eliberării **19.03.2026**

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

Registrul bunurilor imobile 013

Capitolul **A,B**
Deschis **17.11.2005**

Subcapitolul I. Bunul imobil

1.0 Bunul imobil **Teren**

Numărul cadastral

Adresa

Modul de folosință

Suprafața

Tipul hotarelor **generale**

1.1

Bunul imobil

Numărul cadastral

Adresa

Destinația

Suprafața **117.8 m.p.**

1.2

Bunul imobil **Construcție**

Numărul cadastral

Adresa

Destinația

Suprafața

1.3

Bunul imobil **Construcție**

Numărul cadastral

Adresa

Destinația

Suprafața

1.4

Bunul imobil **Construcție**

Numărul cadastral

Adresa

Destinația

Suprafața

Subcapitolul II. Dreptul de proprietate asupra bunului imobil

2.2

Bunul imobil

Cota parte

Proprietarul **Administrația publică locală**
Domiciliul / Sediul
Temeiul înscrierii **Decizia Primăriei nr. 9/13 din 29.09.2004 (67252/05)**
Data înregistrării **03.11.2005**

2.4	Bunul imobil	[redacted]
	Cota parte	[redacted]
	Proprietarul	[redacted]
	Domiciliul / Sediul	[redacted]
	Temeiul înscrierii	[redacted]
	Data înregistrării	29.08.2025

2.5	Bunul imobil	[redacted]
	Cota parte	[redacted]
	Proprietarul	[redacted]
	Domiciliul / Sediul	[redacted]
	Temeiul înscrierii	Contract de vânzare/cumpărare nr. 1-1234 din 26.08.2025 (0101/25/785224)
	Data înregistrării	29.08.2025

2.6	Bunul imobil	[redacted]
	Cota parte	[redacted]
	Proprietarul	[redacted]
	Domiciliul / Sediul	[redacted]
	Temeiul înscrierii	Certificat privind edificarea construcției nr. 11-CEC-T-1323/25 din 29.01.2026 (0101/26/236440) Declarație pe proprie răspundere nr. 2-6190 din 19.11.2025 (0101/26/236440)
	Data înregistrării	11.03.2026

Subcapitolul III. Grevarea drepturilor patrimoniale

Partea I. Alte drepturi înregistrate.

Nu sunt înscrieri

Partea II. Notări.

3.2.1	Tipul grevării	Bunul imobil este construit în lipsa documentației de urbanism ori cu abateri de la documentația de urbanism și/sau normativele tehnice în construcții
	Obiectul grevării	Bunul imobil : 013 [redacted] în cadrul Capitol II la nr. 2.6:
	Temeiul înscrierii	
	Termenul / Condiția -	
	Suma	
	Titularul grevării / Solicitantul	
	Domiciliul / Sediul	
	Însemnări	
	Data înregistrării	

3.2.2	Tipul grevării	Bunul imobil este construit în lipsa documentației de urbanism ori cu abateri de la documentația de urbanism și/sau normativele tehnice în construcții
	Obiectul grevării	Bunul imobil :

[REDACTED]

Termenul înscrierii
Termenul / Condiția -
Suma
Căminul / Solicitantul
Domiciliul / Sediul
Însemnări
Data înregistrării

Interdicții.
Nu sunt înscrieri

Numele, prenumele registratorului - BUTNARU VERONICA

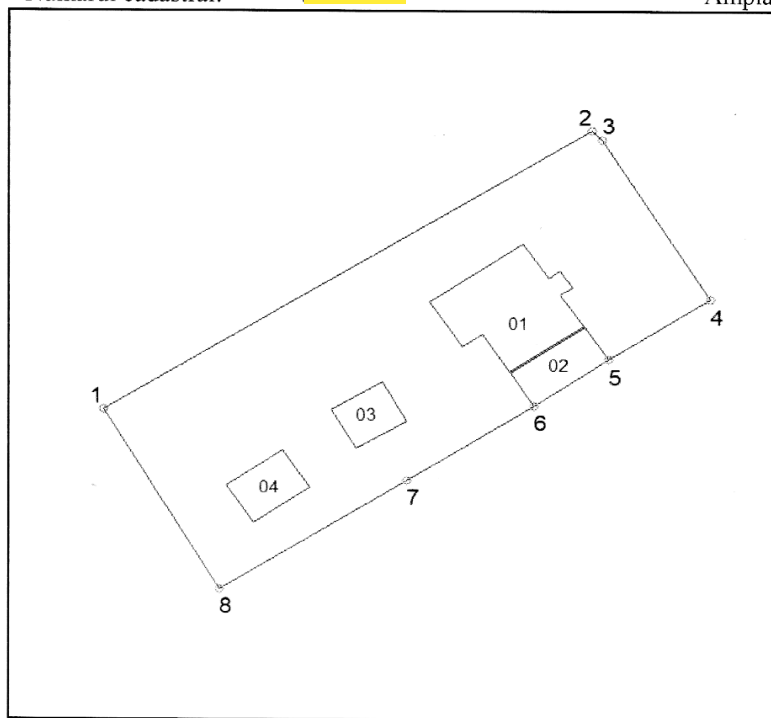
Semnătura, ștampila și data - 19.03.2016



PLANUL GEOMETRIC

Numarul cadastral: [redacted]

Amplasarea bunului imobil



Caracteristicile tehnice ale bunului imobil

Nr.cadastral	Tipul bunului	Suprafata	Destinatia	Modul de folosinta
[redacted]	teren	0.1354	teren destinat constr. si amenajerilor	pt amplasarea constr. locative
01	constructie	117.8	casa de locuit individuala	casa de locuit individuala
01	constructie	40.0	anexa gospodareasca	sura/magazie
01	constructie	30.0	anexa gospodareasca	bucatarie de vara
01	constructie	35.0	anexa gospodareasca	garaj

Nota explicativa

[redacted]	teren	0.0600	suprafata juridica 44.31% cota privata
[redacted]	teren	0.0754	suprafata juridica 55.69% cota APL

Catalogul coordonatelor si parametrii hotarelor vezi verso.

„NAVICAD LIMITED” SRL



Studiu privind posibilitatea formarii bunului imobil prin Divizare

*amplasat în mun. Chișinău, or. Codru str. [REDACTED]
nr. cadastral [REDACTED]*

Chișinău 2026

Prezentul Studiu este întocmit de inginerul cadastral **Nuca Dumitru**,
certificat nr. 0258 din 26.09.2023.

**Obiectul studiului - TEREN din intravilanul or. Codru cu modul de
folosință - Teren pentru amplasarea construcțiilor locative**

**- examinarea posibilitatii de formare a terenului cu nr. cadastral
0131**

Adresa bunului imobil - mun. Chișinău, or. Codru str. [REDACTED]

Nr. cadastral 013 [REDACTED]

Documentele ce confirmă dreptul de proprietate asupra bunului imobil (teren):

- Contract de vânzare/cumpărare nr. 1-1234 din 26.08.2025 (0101/25/785224) –
44.31 % ([REDACTED]);

- Decizia Primăriei nr. 9/13 din 29.09.2004 (67252/05) – 55.69 % (APL
Codru);

***Documentele ce confirmă dreptul de proprietate asupra bunului imobil
(construcțiile 01, 02, 03, 04):***

- Contract de vânzare/cumpărare nr. 1-1234 din 26.08.2025 (0101/25/785224) –
1.0 c.p. ([REDACTED]);

- Certificat privind edificarea construcției nr. 11-CEC-T-1323/25 din
29.01.2026 (0101/26/236440) – 1.0 c.p. ([REDACTED])

- Declarație pe proprie răspundere nr. 2-6190 din 19.11.2025 (0101/26/236440)
– 1.0 c.p. ([REDACTED]);

Plan de incadrare în zonă



Caracteristicile terenului:

Numărul cadastral: 01 [redacted]

Adresa: mun. Chișinău, or. Codru str. [redacted]

Categoria de destinație: Terenuri destinate construcțiilor și amenajărilor;

Modul de folosință: Teren pentru amplasarea construcțiilor locative;

Suprafața: 0,1354 ha

Schemă (posibilitatea formării)



Studiu privind posibilitatea formării bunului imobil

În temeiul cererii cet. [redacted], **Codul** [redacted] coproprietar a bunului imobil (teren pentru construcții și amenajări) amplasat în mun. Chișinău, or. Codru str. [redacted], s-a efectuat studiul privind posibilitatea formării bunului imobil prin divizare cu numărul cadastral **013** [redacted] teren proprietate privată / publică pe cote părți.

Având drept bază prevederile Legii cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354-XV din 28 octombrie 2004 s-au examinat posibilitățile de formare a bunului (bunurilor) imobile menționate prin verificarea:

- a) regimului juridic al imobilului inițial:
- Contract de vânzare/cumpărare nr. 1-1234 din 26.08.2025 (0101/25/785224) – 44.31 % ();
- Decizia Primăriei nr. 9/13 din 29.09.2004 (67252/05) – 55.69 % (APL Codru);

- b) regimului tehnico-economic al imobilului inițial:

Teren din intravilanul localității cu nr. cad 013, , modul de folosință – pentru construcții locative, cu suprafața înregistrată de 0,1354 ha conform planului cadastral, nivelul de calitate – II, construcții pe teren – 4: 01 – Casă de locuit individuală, 02, 03 și 04 – Anexe gospodărești.

- d) scopul formării bunului imobil:

Împărțirii bunului imobil proprietate comună.

- c) calea solicitată de formare a bunului imobil: Divizare.

- e) În rezultatul confruntării datelor din cadastru cu datele din Registrul Bunurilor imobil, materialele ORTOFOTO și a situației din teren s-a constatat:

i) că gradul de corespundere a datelor din cadastru cu datele din teren planul cadastral al bunului imobil corespunde cu amplasarea gardurilor din natură.

ii) propuneri de soluționare a chestiunii: -

În rezultatul examinării documentației existente, verificării datelor prezentate de beneficiar se emite următorul **AVIZ**:

Conform Legii cu privire la formarea bunurilor imobile Articolul 7 (al.1).

(1) La formarea bunurilor imobile se vor respecta următoarele condiții principale:

a) în cazul formării terenurilor pe care sunt amplasate construcții sau pe care urmează să fie edificate construcții, forma și dimensiunile acestora să fie conforme regimului juridic, tehnic și arhitectural-urbanistic, stabilite prin reglementările din domeniul urbanismului și de amenajare a teritoriului;

b) bunul imobil format să fie asigurat cu drum de acces/intrare separată ori să fie posibilă instituirea servituții de trecere, în conformitate cu documentația de urbanism și amenajare a teritoriului aprobată în modul stabilit, cu actele normative și documentele tehnice normative în construcții, cu normele de securitate industrială și de protecție împotriva inundațiilor și cu normele ecologice și tehnico-sanitare;

În condițiile existente, luînd în considerație amplasarea construcțiilor înregistrate cu drept de proprietate (aproximativ în centrul terenului supus divizării cu modul de folosință pentru construcții locative), asigurarea cu drum de acces pentru autovehiculele Serviciului Protecției Civile și Situații Excepționale, Funcțiunea principală admisă pentru zona R3 și anume:

- Zona R3 este destinată locuințelor unifamiliale, construite izolat sau cuplat (două locuințe pe același aliniament, alipite la calcan), în zone cu densitate redusă și regim aerisit;

- Se permit locuințe pentru o singură gospodărie per unitate, fără posibilitatea divizării.

Condițiile privind dimensiunile minime ale parcelei sunt:

- 450 m² pentru locuință izolată;

- 400 m²/unitate pentru locuințe cuplate.

Indicatorii urbanistici sunt:

- POT maxim: 40%;

- CUT maxim: 0,9.

Acest sector de teren nu va putea fi atribuit, pentru exploatarea corectă conform zonei urbanistice în care se află, respectiv nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător.

Totodată în cazul formării prin divizare nu vor putea fi respectate suprafețele din actele de drept din registrul bunurilor imobile pentru terenurile nou formate (1 %, Administrația publică locală – 55.69 %) fără încălcarea normelor urbanistice, sanitare și de apărare împotriva incendiilor.

2) legislația **NU PERMITE** formarea unui asemenea bun imobil;

Inginer cadastral: Nuca Dumitru



Certificat de calificare nr.0258 din 26.09.2023.

Data 19.05.2026

Primăria or. Codru
de la _____

domiciliat(ă) _____

tel de contact: _____

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 examinați posibilitatea privatizării terenului din schincașe la _____ cu suprafața de 55,69 %.
în înregistrare construcții aceluia
Se anexează (copie):

1. Extrasul din registrul bunurilor imobile și planul geometric/planul lotului cu explicația construcțiilor amplasate pe el, eliberate de la ghișeele Centrelor multifuncționale ale Agenției Servicii Publice.
2. - Decizia cu privire la atribuirea terenului și contractul de dare în folosință a terenului pe termen nelimitat;
 - Contractul de vânzare-cumpărare, donație, schimb etc. a imobilului;
 - Certificatul de moștenitor legal sau testamentar;
 - Pașaportul tehnic a casei sau dispoziția cu privire la recepționarea construcțiilor; certificat de urbanism sau autorizație de construcție a casei de locuit.
3. Planul topografic a terenului (scara 1:500), perfectat de către persoane licențiate.
4. Buletinul de identitate cu fișa de însoțire.
5. Contract cu Regia „Autosalubritate” (mun. Chișinău, 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 licențiate (după caz).
7. Adresa poștală (după caz).
8. Raportul de evaluare a suprafeței solicitate suplimentar, elaborat de către persoanele fizice sau juridice licențiate (după caz).
9. alte acte ce confirmă dreptul de folosire a pământului și a imobilelor.

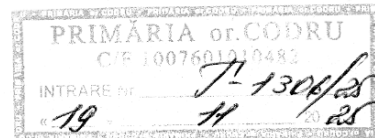
Notă: În cazul folosirii în comun a imobilului (coproprietari de imobil) se depun cereri din partea tuturor coproprietarilor.

Plata garantez.

Data 19.11.2025

Semnătura _____

Prin semnătură îmi exprim acordul privind prelucrarea datelor cu caracter personal



**BORDEROUL DE CALCUL AL PREȚULUI
DE VÎNZARE-CUMPĂRARE A TERENULUI AFERENT**

1. Beneficiarul: _____ - 1,0 c.p.
(denumirea de firmă completă a întreprinderii, numărul și data înregistrării de stat; numele și prenumele persoanei fizice)

2. Adresa conferită terenului aferent și nr. cadastral:
mun. Chișinău, or. Codru, str. Schinoasa _____
(municipiul, orașul, satul; strada; numărul cadastral)

3. Suprafața terenului aferent casei de locuit, constituie: 0,0754 ha, ceea ce constituie 55,69% din suprafața totală de 0,1354 ha.

4. Bonitatea medie a solului stabilită pentru orașul respectiv, constituie: 70 grade

5. Tariful pentru o unitate grad-hectar stabilit în anexa la Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, poziția I, constituie: 1 130,31 lei

Anexă la Legea nr. 1308 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului
T A R I F E pentru calcularea prețului normativ al pământului (pentru o unitate grad-hectar) în lei

I. Vânzarea-cumpărarea terenurilor cu destinație agricolă, loturilor de pământ de pe lângă casă și loturilor pomicole	1130,31
II. Înstrăinarea forțată a terenurilor agricole, loturilor de pământ de pe lângă casă și loturilor pomicole	2260,59
III. Excluderea terenurilor din categoriile de terenuri cu destinație agricolă și ale fondului silvic, precum și din circuitul agricol	36169,48
IV. Vânzarea-cumpărarea terenurilor din intravilanul localităților (cu excepția loturilor de pământ de pe lângă casă)	36169,48

6. Prețul normativ al terenului constituie: (pct.3 x pct.4 x pct.5):
0,0754 x 70 x 1 130,31 = 5 965,78 lei

7. Coeficientul prevăzut în Nota din anexa la Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului: 0,3

Pct.4 din Notă la LRM nr.1308 „Prețul normativ al terenurilor cu destinație agricolă, loturilor de pământ de pe lângă casă și al terenurilor întovărășirilor pomicole se calculează prin aplicarea coeficientului 0,3 la tarifele specificate la poziția I din anexă.”

8. Prețul de vânzare al terenului constituie: (p.6 x p.7):
5 965,78 x 0,3 = 1 789,73 lei