

PLAN URBANISTIC GENERAL — MUNICIPIUL CHISINAU

Studiu de Fundamentare — **LOCUIRE**

REZUMAT EXECUTIV

Revizia 6, iulie 2026 | Etapa 2 — Studii de fundamentare

Elaborare studiu	lect. dr. urb.-dipl. Mihai-Alexandru Motcanu-Dumitrescu (UAUIM-CCPEC Bucuresti)
Verificator	conf.,univ.,dr. șt. ing., Olga Harea (UTM-FUA Chisinau)
Coordonator proiect PUG	prof. emerit dr. arh. Florin Machedon
Sef proiect PUG	lect. dr. urb.-dipl. Mihai Motcanu-Dumitrescu
Consortiu elaborator	Arhicon Bucuresti (lider), UAUIM-CCPEC, IMP Chisinau Proiect, UTM Chisinau
Data / Versiunea	Iulie 2026 / Revizia 6

1. Scopul si rolul studiului

Studiul analizeaza fondul locativ al Municipiului Chisinau, dinamica pietei imobiliare, impactul documentatiilor PUZ aprobate dupa 2007 asupra structurii rezidentiale si propune masuri de reglementare pentru PUG actualizat. Studiul include ca Anexa 2 centralizatorul complet al celor 59 de documentatii PUZ/PUD aprobate sau in curs de aprobare dupa PUG 2007, cu codurile initiale si codurile aprobate — cel mai detaliat instrument de analiza al impactului PUZ-urilor din intregul dosar de studii.

2. Cadrul de reglementare PUG 2007 — sistemul R1-R7

PUG 2007 a instituit prin RLU un sistem de zonificare rezidentiala in sapte categorii, cu trei intentii strategice explicite:

Cod	Tipul de locuire	POT max.	CUT max.	Densitate max. (loc/ha)	Inaltimea max.
R1/R2	Unifamilial izolat	30-35%	0,5	10-27	P+1E, P+2E
R3	Unifamilial cuplate/insiruite	40%	0,5+0,1	105	P+2E, max. 10,5 m
R4/R5	Tranzitie densitate medie	45-55%	0,75-1,25	110-180	P+3E
R6	Colectiv densitate medie	60-65%	2-3	300-450	P+3E-P+9E
R7	Colectiv inalt	65-70%	3-5	450-750	max. 22m la prima retragere
Re/D	Revitalizare / Dezvoltare	—	—	Prin PUD	Stabilit prin PUD de cartier

Capitolul 3 din RLU 2007 definea 7 criterii de control al schimbarilor de zonificare: orice rezonare trebuia sa satisfaca minimum 50% din cele 7 criterii inainte de aprobare. Analiza PUZ-urilor post-2007 arata ca acest mecanism nu a functionat ca filtru real.

3. Impactul PUZ-urilor post-2007 asupra fondului rezidential

Din cele 59 de documentatii PUZ/PUD analizate, cel putin 45 au introdus sau extins functiunea rezidentiala fata de destinatia din PUG 2007. Patru tipare de conversie sistematica:

Cod initial (PUG 2007)	Cod aprobat (PUZ)	Nr. PUZ-uri	Prevedere RLU 2007 incalcata	Impact principal
Re (revitalizare)	R6 sau R7	~25 cazuri (~14 Re→R6, ~11 Re→R7)	Zonele Re necesitau PUD de cartier, nu PUZ de initiativa privata	Rezidentializare a rezervei strategice a orasului; pierderea diversificarii functionale
S (zone speciale)	R6 sau R7	~10 cazuri	Cod S: lista stricta de utilizari (educatie, sanatate, sport) — incompatibila cu rezidential	Pierdere irecuperabila de dotari publice; deficit de gradinite, scoli, spatii verzi
C7 (comercial trafic intens)	R6 sau R7	~7 cazuri	RLU explicit: 'zona C7 este incompatibila cu cea de locuinte' — poluare sonora, trafic greu	Locuinte in vecinatatea surselor de poluare; incompatibilitati functionale documentate
I2 (industrie medie)	R7 sau C3-b	~4 cazuri	RLU explicit: 'I2 nu poate fi niciodata in interiorul zonelor rezidentiale'	Risc de poluare istorica a solului; locuinte pe foste platforme industriale neinvestigate

Caracteristica constanta a tuturor conversiilor: adoptarea cu precadere a subcategoriei R7 (densitate maxima, CUT 3-5) in locul R6 (densitate medie), reprezentand o multiplicare de 4-6 ori a intensitatii de utilizare a terenului fata de destinatia initiala, fara evaluarea capacitatii infrastructurii.

4. Starea fondului locativ existent

Fondul locativ existent — date cheie

- 547 blocuri locative in gestiunea IMGFL nr. 1-23 (categorie principala a fondului colectiv)
- 98% din blocuri au peste 25 de ani (construite preponderent in perioada sovietica 1960-1990)
- Uzura medie depaseste 65%; o treime din acoperisuri si peste 60% din retelele ingineresti necesita reparatii capitale urgente
- ~450 blocuri (prima generatie panouri prefabricate) au atins sau depasit termenul limita de exploatare
- Pierderile anuale din lipsa izolarii termice: peste 0,4 mln GCal; pierderi de apa: ~35% din productia SA Apa-Canal
- 90% din blocuri gestionate de IMGFL-uri municipale; asociatii de proprietari insuficient dezvoltate
- Categoria cea mai vulnerabila: 768 blocuri construite preponderent in 1918 (fond istorico-concentrat) cu acoperis ardezie si necesitati urgente de conservare

Disfunctionalitati institutionale principale

- Lipsa cadrului metodologic pentru delimitarea terenurilor aferente blocurilor (condominiu)
- Proprietarii nu iau decizii colective — gestiunea e perceputa drept obligatie a statului
- Tarifele IMGFL sub nivelul necesar reparatiilor capitale; nicio majorare nu a acoperit cheltuielile reale
- Lipsa mecanismului municipal de control al starii fondului locativ
- Dependenta de bugetul local pentru servicii de urgenta — asociatiile private nu beneficiaza de resurse bugetare

5. Propuneri si scenarii de reglementare

Propuneri principale de reglementare pentru PUG actualizat

Nr.	Propunere de reglementare	Domeniu	Prioritate
1	Reinstaurarea mecanismului de control al schimbarii zonificarii (Cap. 3 RLU 2007) cu aplicare obligatorie prealabila oricarei aprobari de PUZ cu schimbare de cod rezidential	Reglementare PUG	CRITICA
2	Introducerea obligativitatii PUD de cartier pentru activarea zonelor Re si D, fara posibilitate de substitutie prin PUZ privat de parcela	Reglementare PUG	CRITICA
3	Protectia inviolabila a zonelor S ramase: nicio conversie spre rezidential prin PUZ; compensare obligatorie in perimetrul cartierului daca se pierd dotari publice	Reglementare PUG	CRITICA
4	Aplicarea stricta a incompatibilitatilor C7 si I2 cu rezidentialul; investigare obligatorie a solului (studiu geotehnic si de contaminare) pe orice teren cu istoric industrial I2 inainte de autorizare rezidentiala	Reglementare PUG + conditie autorizare	CRITICA
5	Conditionarea oricarui PUZ de densitate R7 de evaluarea prealabila a capacitatii infrastructurii edilitare si a parcajelor — criteriile 5-6 din Cap. 3 RLU devin obligatorii, nu optionale	Conditie de autorizare	RIDICATA
6	Program municipal de reabilitare termica si seismica prioritara pentru cele ~450 de blocuri din prima generatie panouri prefabricate	Program investitii publice	RIDICATA
7	Reformarea sistemului de gestiune a condominiului: cadru metodologic pentru delimitarea terenurilor, incurajarea asociatiilor de proprietari, revizuirea tarifelor IMGFL	Politica locativa municipala	MEDIE

Scenariile de reglementare alternativa pentru zonele Re ramase

—	Scenariul R — Densitate controlata	Scenariul M — Mixitate functionala
Cod aprobat	R6 preponderent (CUT 2-3; max 450 loc/ha)	R6/C2/C3-b (fara alocare exclusiv rezidentiala)
Instrumentul de activare	PUD prealabil obligatoriu la nivel de cartier	PUD prealabil obligatoriu la nivel de cartier
Funcitiunile permise	Rezidential colectiv + servicii de cartier	Rezidential + comercial + servicii (conform scopului initial Re)
Obligatie parcare	70% din nr. apartamente — norma RLU 2007	70% din nr. apartamente — norma RLU 2007
Conditia obligatorie	Criteriile 5-6 Cap. 3: utilitati si servicii asigurate prealabil	Criteriile 5-6 Cap. 3: utilitati si servicii asigurate prealabil

Concluzie strategica

Principala problema a locuirii in Chisinau nu este cantitativa — fondul locativ a crescut dupa 2007 — ci calitativa si structurala: cresterea s-a produs prin erodarea sistematica a mecanismelor de control instituite de PUG 2007.

Recomandarea centrala: PUG actualizat trebuie sa reinstaureze disciplina de planificare, nu sa o inlocuiasca cu o noua lista de intentii.