

PLAN URBANISTIC GENERAL — MUNICIPIUL CHISINAU

Studiu de Fundamentare — DEZVOLTARE TERITORIALA

REZUMAT EXECUTIV

Revizia 4, iunie 2026 | Etapa 2 — Studii de fundamentare

Elaborator studiu	Dr. Urb. Cristina Balan
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	Iunie 2026 / Revizia 4
Beneficiar	Primaria Municipiului Chisinau

1. Scopul si rolul studiului

Studiul analizeaza pozitia strategica a Municipiului Chisinau in contextul geopolitic actual, al retelor europene de transport (TEN-T, Solidarity Lanes) si al proceselor de suburbanizare si dezvoltare teritoriala, si fundamenteaza procesul de reactualizare a PUG prin evaluarea critica a implementarii directiilor de dezvoltare teritoriala asumate in 2007.

Studiul opereaza la trei niveluri teritoriale — pozitia in context geografic si de securitate, pozitia in retelele de transport si conectivitate regionala, si pozitia in retelele economice si culturale — si produce o analiza comparativa cu capitalele similare din regiune: Vilnius, Riga si Tbilisi.

2. Raportarea la PUG 2007 — bilantul implementarii

Studiul evalueaza relevanta actuala a directiilor teritoriale asumate prin PUG 2007 si identifica necesitati de reactualizare prin raportare la transformările produse in perioada 2007-2025:

Directie PUG 2007	Grad realizare	Disfunctionalitati aparute	Necesitate reactualizare
Consolidarea Chisinaului ca pol urban national	Ridicat — rol economic si functional consolidat	Concentrare excesiva a functiunilor; presiuni asupra infrastructurii	Mentinerea rolului metropolitan cu masuri de echilibrare teritoriala
Relatia oras-suburbii	Partial — navetismul s-a intensificat	Dezvoltare insuficient coordonata oras-suburban	Actualizarea mecanismelor de coordonare; integrare fluxuri suburbane
Structura policentrica	Redus-partial — concentrare in zona centrala	Dezechilibre teritoriale; supraincercarea unor zone	Consolidarea polilor secundari; redistribuirea functiunilor
Infrastructura transport si conectivitate	Partial — noi fluxuri regionale TEN-T	Congestie; insuficienta integrare multimodala	Actualizarea modelului de mobilitate; rezerve pentru infrastructuri strategice
Protectia sistemelor verzi	Partial — presiuni crescute	Fragmentarea coridoarelor ecologice; vulnerabilitate climatica	Consolidarea infrastructurii verzi; coridoare ecologice continue
Zonare functionala	Partial — structura economica modificata	Incompatibilitati functionale; noi cerinte logistice	Reevaluarea zoning-ului; rezervarea de terenuri pentru logistica si intermodalitate
Rezervare terenuri pentru dezvoltari viitoare	Partial — au aparut functiuni noi	Lipsa rezervelor pentru hub-uri logistice si intermodale	Actualizarea rezervelor functionale pentru infrastructuri strategice

Protectia spatiilor verzi, limitarea dezvoltarii necontrolate	Partial — extinderea suburbana a continuat	Consum de teren; presiuni asupra mediului	Consolidarea mecanismelor de protectie si control al dezvoltarii
---	--	---	--

Concluzia studiului: reactualizarea PUG nu presupune abandonarea viziunii din 2007, ci actualizarea selectiva a componentelor care nu mai raspund conditiilor actuale de dezvoltare ale orasului Chisinau.

3. Chisinau comparat cu Vilnius, Riga si Tbilisi — lectii invatate

Studiul include o analiza comparativa a Chisinaului cu trei capitale similare ca marime si context post-socialist:

Domeniu	Vilnius — Model de referinta	Riga — Provocari similare	Tbilisi — Riscuri de evitat
Populatie / tendinta	Crestere stabila — hub inovare UE	Scadere — restructurare reusita	Crestere periurbana necontrolata
Mobilitate urbana	Transport electric modern, ciclism, BRT	Modernizat, disparitati periferice	Metrou + BRT, dar congestie persistenta
Patrimoniu si identitate	Patrimoniu ca resursa economica si turistica	Centru UNESCO protejat	Presiune imobiliara; risc pierdere identitate
Economie	IT, fintech, clustere inovare; investitii ISD majore	Logistica, productie, tranzitie digitala	Servicii, turism, risc dependenta monosectoriala
Lect ie pentru Chisinau	Model de integrare EU + digitalizare + regenerare	Rezilienta prin diversificare logistica	Atentie: expansiunea speculativa distruge identitatea

Chisinau pierde populatie (ca Riga) dar continua sa se extinda periurban (ca Tbilisi), fara sa fi atins inca stabilitatea si atractivitatea investitionala a Vilniusului.

4. Sinteza disfunctionalitatilor

Critice — amenintari imediate, risc de destabilizare

- Proximitatea razboiului din Ucraina si riscul extinderii instabilitatii regionale
- Dependenta ridicata de surse externe de energie; capacitati interne reduse de productie si stocare
- Supraaglomerarea infrastructurii Chisinaului: trafic cronic, locuinte insuficiente, servicii publice suprasolicitate
- Extinderea periurbana haostica fara infrastructuri corespunzatoare (Duresti, Ialoveni, Stauceni)

Majore — presiuni constante, efecte pe termen mediu

- Retele rutiere si feroviare partial modernizate, sub standardele europene
- Dezechilibre teritoriale majore: concentrare excesiva in Chisinau, stagnare in orasele mici si zona rurala
- Lipsa unui mecanism de cooperare inter-APL pentru gestionarea suburbanizarii si mobilitatii
- Poluare urbana, calitate scazuta a aerului, deficit de spatii verzi, gestionare ineficienta a deseurilor

Structurale — probleme de fond, impact pe termen lung

- Declin demografic accentuat; brain drain — pierderea capitalului uman calificat prin migratie
- Subfinantare cronica a programelor regionale si de mediu
- Vulnerabilitati ale infrastructurii critice (energie, comunicatii, transport) la atacuri cibernetice
- Necesitatea accelerarii tranzitiei verzi: energie regenerabila, transport ecologic, economie circulara

5. Propuneri principale de reactualizare PUG

Studiul formuleaza propuneri structurate pe sase domenii, corelate cu directiile din PUG 2007 care necesita actualizare:

Nr.	Propunere	Domeniu	Prioritate
1	Integrarea deplina in reseaua TEN-T: modernizarea coridoarelor Ungheni-Chisinau-Odesa, M1, M2, M3	Transport / Conectivitate	CRITICA
2	Finalizarea si operationalizarea inelului rutier al Chisinaului (M2) — degrevarea traficului urban	Transport	CRITICA
3	Terminale intermodale si hub-uri logistice periurbane corelate cu coridoarele TEN-T	Logistica / Zonificare	CRITICA
4	Implementarea PMUD: coridoare BRT, tram-train, ITS, ticketing electronic	Mobilitate	RIDICATA
5	Trenuri suburbane electrice; integrarea fluxurilor periurbane in sistemul metropolitan de transport	Mobilitate / Relatie oras-suburbii	RIDICATA
6	Renaturalizarea raului Bac; coridoare ecologice continue; extindere spatii verzi periurbane	Mediu / Rezilienta climatica	RIDICATA
7	Reconversia zonelor industriale abandonate in cartiere mixte (IT, creativ, logistica, rezidential)	Urbanism / Zonificare	MEDIE
8	Crearea unor mecanisme de cooperare inter-APL pentru coordonarea suburbanizarii	Guvernanta metropolitana	CRITICA
9	Revitalizarea centrului istoric; reconversie functionala cu integrare in turism cultural	Patrimoniu / Identitate urbana	MEDIE
10	Consolidarea Chisinaului ca hub diplomatic: centre internationale de conferinte, cartiere diplomatice	Strategie teritoriala	MEDIE

6. Scenarii de dezvoltare teritoriala

Studiul propune trei scenarii exploratorii cu functie strategica distincta:

Scenariul 1 — DO NOTHING	Scenariul 2 — DO SOMETHING	Scenariul 3 — DO EVERYTHING
Suburbanizare difuza, congestie trafic, degradare infrastructuri, izolare fata de reseaua TEN-T, pierdere competitivitate. Scenariu de avertizare.	Proiecte-pilot selective: autobuze electrice, parcuri urbane, proiecte de eficienta energetica. Imbunatatiri vizibile dar fara transformare structurala. Etapa de tranzitie.	Transformare integrata: inel metropolitan, hub-uri intermodale, tren suburban, renaturalizare Bac, hub diplomatic, clustere IT. Scenariul-tinta pentru PUG actualizat.
Functie: AVERTIZARE — costul inactiunii	Functie: TRANZITIE — beneficii cu resurse limitate	Functie: SCENARIU-TINTA — directia pe termen lung

Concluzie strategica

Chisinau se afla intr-un moment de fereastră strategică unică: integrarea europeană, coridoarele TEN-T și finanțările BERD/BEI

oferă oportunități fără precedent, dar numai dacă PUG actualizat rezervă terenuri, reglementează mobilitatea și coordonează suburbanizarea.

Recomandarea centrală: PUG actualizat trebuie să devină instrumentul de poziționare a Chisinaului ca nod TEN-T și hub metropolitan.