

PLAN URBANISTIC GENERAL — MUNICIPIUL CHISINAU

Cum stam cu locuintele in Chisinau?

CE NE PROPUNEM PENTRU UN ORAS IN CARE SE TRAIESTE MAI BINE

Locuire — Prezentare succinta pentru cetateni | Revizia 6, iulie 2026 | Document public

Despre ce este vorba?

Locuinta este mai mult decat un acoperis deasupra capului. Este dreptul la un spatiu decent, sigur si bine conectat la servicii publice. Studiul de Locuire analizeaza cum s-a schimbat Chisinaul dupa 2007 — ce s-a construit, unde, cu ce reguli, ce a functionat si ce nu a functionat — si propune masuri concrete pentru urmatoarea etapa.

Rezultatul principal al studiului: orasul a crescut, dar intr-un mod necontrolat. Regulele existau — pur si simplu nu au fost respectate pe deplin.

1. Chisinau in cifre — ce stim despre locuire

Date cheie despre fondul locativ al capitalei:

59 documentatii PUZ analizate dupa 2007 — din care cel putin 45 au introdus blocuri in locuri neprevazute	~65% uzura medie a fondului locativ colectiv existent — o treime din acoperisuri necesita reparatii urgente	~450 blocuri din prima generatie panouri prefabricate au atins termenul limita de exploatare
547 blocuri in gestiunea IMGFL-urilor (intreprinderi municipale) — 90% din fondul colectiv gestionat public	98% din blocuri au peste 25 de ani; construite preponderent in perioada sovietica 1960-1990	7 criterii de control al schimbarii zonificarii existau in RLU 2007 — rareori aplicate in practica

2. Ce s-a construit dupa 2007 si in locul a ce?

Dupa 2007, autoritatile au aprobat numeroase schimbari de destinatie a terenurilor prin documentatii PUZ. Iata ce s-a pierdut:

×	Spatii verzi, gradinite si institutii publice au fost inlocuite cu blocuri Cel putin 10 documentatii PUZ au transformat zone speciale (scoli, gradinite, spatii verzi, dotari publice) in blocuri de locuinte. Aceste pierderi sunt irecuperabile.
×	Zone industriale au devenit blocuri fara investigarea solului 4 documentatii au transformat foste zone industriale in locuinte, fara studii de contaminare a solului. Regulamentul din 2007 interzicea explicit acest lucru.
×	Zone comerciale incompatibile cu locuintele au primit blocuri 7 documentatii au aprobat blocuri in zone C7 (comercial cu trafic intens) declarate explicit incompatibile cu locuintele in regulamentul din 2007 — din cauza poluarii sonore si a traficului greu.

Rezervele strategice ale orasului (zone Re) au devenit exclusiv rezidentiale

Cel putin 25 documentatii au transformat zone Re — destinate revitalizarii mixte economice si sociale — in blocuri de locuinte colective. S-a pierdut mixitatea pe care orasul o anticipase pentru aceste zone.

3. Care sunt problemele blocurilor existente?

Paralel cu noile constructii, fondul locativ vechi din Chisinau are probleme urgente:

Blocurile imbatranesc mai repede decat sunt reabilitate

- ~450 blocuri din prima generatie panouri prefabricate au depasit termenul de exploatare
- Pierderile de caldura din lipsa izolarii termice depasesc 0,4 milioane Gcal pe an — bani care ies din buzunarele chisinauienilor
- Peste 60% din retelele ingineresti interne (instalatii termice, hidrantii, ascensoarele) necesita reparatii capitale urgente

Blocurile sunt administrate prost

- 90% din blocuri sunt gestionate de intreprinderi municipale, nu de asociatii de proprietari
- Tarifele percepute nu au acoperit niciodata cheltuielile reale de intretinere
- Proprietarii nu iau decizii colective — fiecare asteapta ca altcineva (statul, primaria) sa se ocupe de bloc

4. Ce propune PUG actualizat?

Studiul recomanda masuri concrete care sa previna repetarea greselilor din ultimii 18 ani:

1

Regulile de schimbare a zonificarii redevin obligatorii

Cele 7 criterii din Regulamentul 2007 (parcaje, utilitati, nevoi publice, trafic) trebuie indeplinite inainte de orice aprobare de bloc nou. Nu e o regula noua — era deja in lege, dar nu a fost aplicata.

URGENT

2

Niciun bloc nu mai poate fi aprobat pe locul unor gradinite, scoli sau parcuri

Zonele speciale (S) devin inviolabile. Daca o dotare publica dispare, alta echivalenta trebuie creata in acelasi cartier.

URGENT

3

Rezonarea Re nu mai este posibila prin PUZ privat de parcela

Orice zona Re ramasa se activeaza numai prin Plan Urbanistic de Detaliu la nivel de cartier, aprobat de Consiliu, nu prin PUZ-uri de initiativa privata cu perimetru de parcela.

URGENT

4

Blocuri pe foste zone industriale — numai dupa investigarea solului

Orice teren cu istoric industrial (I2) necesita studiu de contaminare a solului certificat inainte de autorizarea locuintelor. Sanatatea ta nu poate fi ignorata de un PUZ.

URGENT

5	Program municipal de reabilitare pentru blocurile vechi prioritare ~450 blocuri panouri prefabricate au depasit termenul de exploatare. PUG actualizat prevede un program etapizat de reabilitare termica si seismica, cofinantat din fonduri europene.	2025-2030
6	Asociatii de proprietari sustinute prin mecanisme de finantare municipale Reforma sistemului de gestiune a condominiului: cadru metodologic clar, tarife IMGFL realiste, sprijin pentru constituirea asociatiilor de proprietari ca alternativa la administratia municipala.	2025-2027

5. Ce inseamna asta pentru locuitorii Chişinăului?

PUG actualizat introduce reguli actualizate şi adaptate nevoilor actuale ale locuitorilor:

✓	Nu se mai construiesc blocuri fara parcaje suficiente Orice ansamblu rezidential nou va trebui sa includa minim 70% locuri de parcare din numarul de apartamente — norma care a existat in 2007 dar rareori s-a respectat.
✓	Gradinita sau parcul din cartierul tau nu poate deveni bloc Zonele special destinate dotarilor publice sunt protejate. Nici un PUZ privat nu le mai poate schimba destinatia.
✓	Cand se construieşte un bloc nou, se verifica mai intai daca sunt utilitati suficiente Apa, canalizarea si capacitatea de epurare trebuie confirmate inainte de aprobare — nu dupa ce blocul e ridicat si vecinii se plang ca nu au presiune la robinet.
✓	Programul de reabilitare a blocurilor vechi devine parte din planul orasului Blocul tau vechi va intra intr-un program prioritar de consolidare si eficientizare energetica, cu sprijin din fonduri europene accesibile prin PUG actualizat.