

PROIECTANT GENERAL – Consorțiu,



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

PLAN URBANISTIC GENERAL

Municipiul CHIȘINĂU



LOCUIREA

VERSIUNEA 6 (REVIZIA 6)

Iulie 2026

PROIECTANT GENERAL – Consorțiu,



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

Locuire

Structura studiului de fundamentare:

A.	Delimitarea obiectului studiat
B.	Analiza critică a situației existente
C.	Evidențierea și ierarhizarea disfuncțiilor, precum și a mecanismelor cauzale care le-au produs
C1.	Diagnostic teritorial
D.	Proгноze, acolo unde este cazul
E.	Propuneri de eliminare sau de diminuare a disfuncționalităților
E1.	Propuneri și recomandări de la nivel central, instituțional (ministere, IP, ÎM)
E2.	Propuneri și recomandări din partea suburbiilor și a preturilor
F.	Priorități de intervenție
G.	Scenarii și alternative de dezvoltare

Structura (cuprinsul) fiecărui studiu de fundamentare va fi adaptat pentru fiecare analiză în parte, îndeplinind cumulativ următoarele criterii obligatorii:

- A. Fiecare studiu va cuprinde câte un rezumat de maximum trei pagini, scris într-un limbaj clar și ușor accesibil. Rezumatul trebuie să trateze în mod explicit următoarele aspecte:
 - ≡ Să sintetizeze demonstrația făcută în cadrul studiului.
 - ≡ Să explice în termeni simpli aplicabilitatea studiului pentru Planul Urbanistic General.
 - ≡ Să enumere și să explice limitările studiului.
 - ≡ Să prezinte exhaustiv modalitatea de integrare cu restul studiilor în fundamentarea Planului Urbanistic General.
- B. În secțiunea metodologică a fiecărui studiu, se vor trata cel puțin următoarele aspecte:
 - ≡ Să prezinte în mod explicit ipotezele de cercetare și cele de lucru, care stau la baza studiului
 - ≡ Să facă o analiză critică a calității datelor folosite, atât a celor numerice, cât și a celor grafice
 - ≡ Să explice clar modelul sau modelele de analiză folosite în cadrul studiului. În cazul în care sunt folosite modelele matematice, elaboratorul trebuie să explice în mod clar ipotezele și mecanismele cauzale care stau la baza modelului, structura modelului, funcționarea modelului, rezultatele modelului, pachetul minim de date necesare funcționării modelului, precum și limitările acestuia
- C. Fiecare studiu va analiza critic stadiul actual al cunoașterii pentru tematica pe care o tratează, precum și exemplele relevante naționale sau internaționale de bune practici în domeniu. Referințele bibliografice vor fi prezentate în mod unitar la finalul studiului.
- D. Fiecare studiu trebuie să ierarhizeze și să ordoneze atât problemele studiate, cât și metodele propuse pentru rezolvarea lor.
- E. Metodele propuse pentru rezolvarea problemelor studiate vor fi formulate într-o manieră care să permită transpunerea lor în reglementările Planului Urbanistic General, precum și relaționarea lor cu operațiuni urbane clar formulate, în ideea implementării lor de către administrația locală.

PROIECTANT GENERAL – Consorțiu,



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

COLECTIV ELABORARE:

LIDER CONSORTIU:

Arhicon București
Arh. Nicu Moldovan



ASOCIAȚI:

**UAUIM-CCPEC București, I.M.P. CHIȘINĂU PROIECT,
UTM-FUA Chișinău**

Coordonator proiect PUG: prof.,emerit dr.,arh., Florin MACHEDON
(UAUIM-CCPEC București)

Șef proiect PUG: lect.,dr., urb.-dipl., Mihai MOȚCANU-DUMITRESCU
(UAUIM-CCPEC București)

Elaborare studiu LOCUIRE: lect., dr., urb.-dipl., Mihai-Alexandru MOȚCANU-DUMITRESCU
(UAUIM-CCPEC București)

Tehnoredactare: lect., dr., urb.-dipl., Mihai-Alexandru MOȚCANU-DUMITRESCU
(UAUIM-CCPEC București)

Verificat: conf.,univ.,dr. șt. ing., Olga HAREA
(UTM-FUA Chișinău)

PROIECTANT GENERAL – Consorțiu,



ARHICON



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



ISO 9001



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

NOTĂ METODOLOGICĂ

Reactualizarea P.U.G. Chișinău 2025-2026 trebuie să fie bazată pe evaluarea critică a implementării P.U.G. Chișinău 2007.

OBIECTUL ANALIZEI: ORAȘUL CHIȘINĂU. Municipiul și localitățile din componența se analizează din punct de vedere al contextului funcțional și teritorial, nu ca obiect direct al reglementării P.U.G.-ului vizat prin contract.

Principiul de bază: studiile de fundamentare ale P.U.G. Chișinău 2025-2026 sunt realizate ca suport pentru reactualizarea P.U.G. 2007, nu ca fundament pentru un P.U.G. nou. Accentul cade pe continuitate, trasabilitate, corecții justificate și fundamentate și asumare profesională din partea actorilor relevanți implicați.

Toate studiile de fundamentare sunt realizate prin raportare la obiectivul real al contractului: reactualizarea P.U.G.-ului aprobat în 2007 pentru orașul Chișinău. În consecință, analiza și recomandările studiilor nu urmărește proiectarea unui P.U.G. nou, ci evaluarea critică a implementării documentului existent și formularea de recomandări justificate pentru actualizarea lui.

Deși obiectul reactualizării îl reprezintă P.U.G.-ul orașului Chișinău, studiile de fundamentare trebuie să analizeze suficient relațiile funcționale dintre oraș și suburbii, respectiv localitățile din componența municipiului, prin:

- verificarea mobilității zilnice, a fluxurilor funcționale, a suburbanizării, accesul la servicii și presiunea asupra infrastructurilor;
- verificarea analizei contextului municipal utilizat pentru a fundamenta P.U.G.-ul orașului.

Fiecare analiză realizată prin studiile de fundamentare respective trebuie să producă recomandări clare și utile pentru reactualizarea P.U.G.-ului, nu simple observații generale:

- ce prevederi din P.U.G. 2007 trebuie păstrate;
- ce prevederi trebuie ajustate sau eliminate;
- ce elemente noi trebuie introduse, dar numai dacă sunt justificate de evoluția orașului și de disfuncționalitățile constatate.

TRASABILITATE: PUG 2007 → SITUAȚIA EXISTENTĂ → STUDIU

Aceasta este axa centrală a analizei pentru fiecare studiu de fundamentare în parte. Fiecare studiu trebuie să demonstreze firul logic dintre documentul existent, transformările apărute în timp și concluziile propuse în prezent.

PROIECTANT GENERAL – Consorțiu,



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

Portofoliu de locuințe existent

Va fi analizată situația existentă a fondului de locuințe din oraș, accentuând aspectele cererii de locuințe pe categorii de venit a populației și pe problemele cu care se confruntă acest domeniu din punct de vedere al terenului, echipării edilitare și al costurilor.

Dinamica pieței imobiliare

Pe baza claselor de probleme identificate vor fi listate întrebările care stau în fața administrației publice locale pentru rezolvare problemelor menționate urmărind aspectele cantitative și calitative ale locuirii, capacitatea de plată a locuitorilor pentru cumpărarea și/sau întreținerea unei locuințe, dinamica pieței imobiliare și sursele de finanțare pentru locuințe.

Se va analiza dinamica pieței imobiliare și motivele care influențează această situație. Vor fi menționate informațiile privind valorile de vânzare și se închiriere în lei/mp sau euro/mp pentru fiecare tip de locuință. Informațiile vor cuprinde separat valori privind oferta de locuințe, cererea de locuințe și numărul tranzacțiilor. Vor fi prezentate prețuri exprimate în lei/mp, euro/mp privind realizarea unei locuințe, însoțite de o precizare privind contribuția prețului terenului în structura prețului unei locuințe. Se va prezenta cadrul organizațional al acestui proces cu referiri la modul de implicare a primăriei în acest proces, a modului de publicare, colectare și organizare a informațiilor privind piața imobiliară.

Dotarea cu utilități

Va fi analizată situația locuirii prin prezentarea indicatorilor de locuire cantitativi-număr de unități de locuit, suprafața construită desfășurată totală, suprafața locuibilă totală, suprafața locuibilă/persoană, număr de persoane/cameră, și indicatori calitativi-vechimea fondului construit, nivelul de echipare cu apă, canal, încălzire, electricitate, telecomunicații. Vor fi menționați cu prioritate indicatorii care sunt legați de formularistica impozitului pe proprietate-locuință.

Caracteristicile fondului locativ

Vor fi analizate modurile de deținere a unei locuințe în municipiu, precizând procentual cât reprezintă fiecare tip de proprietate/inchiriere din fondul total de locuințe.

Vor fi analizate inițiativele și acțiunile întreprinse de administrația publică locală privind problematica locuințelor clasificate pe grupuri de venit ale populației.



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

A. Delimitarea obiectului studiat

Secțiunea A are la rândul său două părți structurale:

- o parte introductivă (cea de mai jos) – unde sunt prezentate aspectele generale ale Locuirii, ca element fundamental și determinant al cadrului urban constituit și asupra căruia urmează să se intervină prin propuneri;
- o parte ce ține de "Cadrul de reglementare al locuirii în PUG 2007", care prezintă: codurile de zonă rezidențială definite în PUG 2007 (R1–R7), principiile de densitate și regim de înălțime aferente, precum și intențiile strategice ale PUG 2007 referitoare la structura rezidențială a orașului. În jurul acestor elemente tehnice se va construi structura documentului de la secțiunea B spre final.

ASPECTELE FUNDAMENTALE ALE LOCUIRII (ELEMENTE GENERALE INTRODUCTIVE)

Locuire / Habitat / Habitation (eng.,fr.) / Housing / Wohnen

1 2 3 4 5

Locuință

A

Termeni de mai sus reprezintă limitele studiului de față.

Iar abordarea locuirii în toate formele ei fizice (arhitecturale și urban/rural-istice) și filozofice se realizează aplicat pe Municipiul Chișinău.

Studiul de față își propune să fundamenteze aspectele de reglementare pe care noul Plan Urbanistic General al Municipiului Chișinău le va propune pentru locuire și pentru locuitorii săi.

În contextul actual, în care locuirea de masă devine din ce în ce mai mult un produs vandabil, intens promovat și atent împachetat, rolul Planului Urbanistic General referitor la acest aspect critic al funcționării organismului urban este acela de a aborda perspectivele distincte ale principalilor săi actori: administrația, dezvoltatorul, arhitectul și utilizatorul/locuitorul. Vocile acestora sunt prezentate prin două parcursuri diferite: unul informativ, care descrie locuirea ca proces, și altul care ține de experiența locuirii, ce înfățișează modul în care se dezvoltă locuirea ca produs. Parcurusul studiului urmărește „linia de producție” a locuirii colective. Într-o privire obiectivă, interpretând date și fapte câteodată umanizate, traseul perimetral prezintă etapele acestui proces complicat, care pornește de la o nevoie de bază și se termină cu un loc trăit de oameni. Un filtru translucid, prin care vocile actorilor principali, care dau formă locuințelor noastre și se referă la „produsul” trăit, dintr-o perspectivă complet subiectivă, a locuitorului.

Arhitectura este destinată omului. Acesta este utilizatorul care urmează să folosească ceea ce i se „dăruiește”. Ca ființă culturală, individul are manifestări specifice, pe care un arhitect este dator să le descopere și să le surprindă cât mai în detaliu – atât în ceea ce are general și peren, cât și în ceea ce îl face diferit de alți oameni. Acest lucru presupune abordarea celui din față noastră atât ca ființă biologică și socială, cât și ca ființă simbolizatoare. Dar, de cele mai multe ori omul este analizat doar din primele două perspective ale sale. Fie că vorbim despre *Piramida lui Maslow*, fie despre diversele taxonomii sociologice, acesta este un fapt. Însă, nevoile nu sunt doar pragmatice, peste acestea se suprapune permanent latura simbolizatoare a individului. Absolut toate aceste nevoi se reflectă în cultura și în civilizația popoarelor, formele de manifestare ale omului în relația sa cu lumea. Cele două concepte definesc, de fapt, modul de viață care se reflectă în tot ceea ce acesta creează. Creațiile sale (*artefactele*) intervin asupra mediului natural, modelând un cadru de viață specific.



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

Arhitectura trebuie văzută atât ca act de cultură, cât și ca act de civilizație – ea presupune permanenta modelare a mediului cu scopul satisfacerii nevoilor individului și ale comunității. Drept urmare, arhitectul este „veriga” intermediară care intervine între construire și om. Atunci când ceea ce se proiectează nu răspunde modului de viață, eșecul arhitecturii devine evident.

Dacă ne raportăm la locuire, aceasta a fost studiată și privită din multe unghiuri. De exemplu, Heidegger și Norberg-Schulz au pus accent pe relația dintre om, lucruri și locuire, dar nu la nivel utilitar, ci legat de afectivitate, de locurile „trăite”, încărcate de semnificații. Trebuie să se înceapă cu locul și să se ajungă la nevoia omului de a duce o viață plină de înțelesuri.

Locuire(a)

Ce înseamnă *a locui*? „A avea domiciliu undeva, a fi stabilit cu locuința undeva; a sta, a ședea undeva; a așeza pe cineva într-un loc; a stabili, a coloniza.”

Locuirea este „faptul de a locui undeva”. *Locuirea* reprezintă „condiționarea unui loc (spațiu, teritoriu – prin extindere) prin ocuparea, folosirea, amenajarea lui de către o colectivitate (în extremis – de către om), în concordanță cu modul de viață, dezvoltarea socio-economică, organizarea politică a acesteia și într-un anumit raport cu mediul natural, în contextul unui continuu proces de intervenție asupra spațiului”¹.

O altă definiție a locuirii – „o situație umană, relativ stabilă, într-un mediu natural și amenajat, destinat satisfacerii nevoilor materiale și spirituale ale individului și societăților umane”².

Într-o conferință susținută în anul 1951, Martin Heidegger spunea:

„Natura umană rezidă în locuire și anume în sensul sălășluirii muritorilor pe pământ. Dar pe pământ spune deja sub cer. Ambele implică rămânerea în fața Divinităților și includ faptul de a aparține comunității oamenilor. Cei patru, pământul și cerul, divinitățile și muritorii formează un tot, plecând de la o unitate originară”³.

La Heidegger, *locuirea* are o încărcătură antropologică, metafizică, religioasă, etică și estetică, indică atât situația omului pe pământ, cât și mișcarea lui în Univers, între „lumea vieții” și ridicarea către „lumea din cer” – numai omului îi este dat să *locuiască*, pentru că numai el își creează locuirea, în timp ce „animalele” doar se adăpostesc. Sau se ascund. Orice loc are un timp al său, acest lucru însemnând că orice locuire este determinată de acest timp pe traiectoria sa istorică și culturală. În același timp, omului îi este dată și posibilitatea de a le transcende.

Locuirea a fost, este și probabil va continua să fie un subiect al ambivalențelor. Există o perspectivă teoretică, intens studiată și dezbătută, în paralel cu o perspectivă individuală, subiectivă, dezvoltată în intimitate, de-a lungul timpului, într-o rutină cotidiană. Există de asemenea locuința privită din afară, ca un obiect plasat în lume, în cadrul rețelei urbane și a proximității construite, care coexistă consecvent sau disonant cu universul rezidențial interior, experimentat zilnic.

Locuirea este un concept care, având la bază locuința, presupune un ansamblu complex de necesități și activități socio-economice legate direct sau indirect de locuință, cum sunt: infrastructura (rețele, drumuri), dotări urbane și servicii sociale (învățământ, sănătate, cultură, comerț, transport, agrement), caracteristicile și calitatea locuinței (grad de dotare, structură și grad de ocupare, costuri de întreținere, vecinătăți), mediu.

Termenul de habitat, în contextul activităților de urbanism și dezvoltare locală, definește cadrul și condițiile de viață ale unei populații/comunități în general, modul de structurare/organizare al așezărilor umane, precum și, mai ales în cazul orașelor, partea unui țesut construit special, destinat locuirii, asociat sau nu cu alte funcții urbane⁴. Termenului tehnic *habitat* (fr. *habitat*; engl. *housing*), îi corespunde în limba română noțiunea de *locuire*.

¹ ZAHARIADE, Ana Maria. *op.cit.* apud SANDU, Alexandru. *Termeni de arhitectură și urbanism*.

² *Ibidem*, apud ZAHARIADE, Ana Maria. *Elemente de fundamentare a conceptului de habitat*

³ HEIDEGGER, Martin. „Construire, locuire, gândire”. În: *Originea operei de artă*. București: Humanitas. 1995, p. 180.

⁴ MERLIN Pierre, CHOAY Francoise, (2009), *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, PUF, Paris



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



ISO 9001



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - **LOCUIRE**

Locuirea face parte din categoria problemelor majore ale omenirii, conexe dezvoltării sociale și economice, de importanță apropiată celor ale alimentației și sănătății, ale mediului și energiei. Locuirea are un caracter global și permanent, rezolvarea ei fiind o problemă complexă și trans-generațională.

Locuința, prezentă în existența colectivităților umane încă din preistorie, poate fi definită din punct de vedere: economic, arhitectural, sociologic, literar, etnologic, artistic, etc. Dar probabil că mai util decât stabilirea unei definiții este precizarea funcțiilor sale, a modurilor prin care servește beneficiarul direct, locuitorul.

Privit izolat sau în grup, omul își consumă existența în timp și spațiu. În cadrul acestui binom în care extensiunea sau contracția temporală sunt în funcție de compratimentarea și amenajarea spațiului, locuința – deși cea mai mică unitate volumetrică complexă – este cel mai mare consumator de timp. De regulă, locuința este definită ca un adăpost, dar spre deosebire de adăpostul celorlalte viețuitoare, în cazul omului acest adăpost a evoluat – de la peștera preistorică la apartamentele contemporane – în paralel, contribuind activ la afirmarea condiției umane. Multe funcțiuni țin de existența materială, fizică, altele se leagă de viața spirituală, jucând un rol decisiv în dezvoltarea personalității umane.

Una din condițiile fundamentale ale existenței populației umane este aceea de a locui. Locuirea reprezintă procesul de conviețuire complexă a comunităților umane în așezări (localități), în interrelații cu mediul natural și cel creat de om. Este factorul fundamental de armonie, stabilitate socială și de calitate a vieții populației umane, fiind elementul cheie al dezvoltării așezărilor umane. Locuirea reprezintă o parte importantă a bogăției naționale și constituie o măsura a bunăstării sociale, precum și un stimulent pentru economie și investiții.

Locuința reprezintă un program arhitectural cu o diversitate remarcabilă, deoarece reflectă varietatea nevoilor și contextelor sociale. De la reședințe luxoase până la locuințe urbane compacte, fiecare tip de locuință contribuie la înțelegerea conceptului de locuire. În cadrul acestui curs, se urmărește ordonarea acestei diversități prin intermediul tipologiei, o metodă de clasificare ce evidențiază aspectele calitative ale locuirii.

Locuința, înainte de toate, "este un fragment din cosmos"⁵ sau, după cum afirma Le Corbusier, "un înveliș care răspunde anumitor cerințe și stabilește raporturi juste între ambientul cosmic și fenomenele biologice umane", un compartiment volumetric dimensionat pe măsura cerințelor beneficiarului privind protecția și igiena corporală.

Fenomenul locuirii este definit nu numai de dimensiunea sa spațială și tehnologică. El este produsul unor relații complexe de natură socială, economică și culturală, toate circumscrise unor coordonate istorice și aflate în raport cu teritoriul. În plus, locuirea este determinată de relațiile spațiale și funcționale pe care le stabilește cu rețeaua dotărilor publice, pe care le încorporează (inclusiv rețele de servicii și rețele edilitare). Locuirea cuprinde o întreaga structură de elemente constitutive (având în zona centrală a preocupărilor locuința) și este rezultatul unei serii întregi de determinări care depășesc limitele stricte ale cadrului fizic și spațial.

O analiză structurată a locuirii trebuie să ia în considerare cadrul social, politic, administrativ și legislativ, elemente de context psiho-sociologic (cadrul comportamental), cadrul conceptual, definit de modelele culturale existente la un anumit moment istoric, și în domeniul manifestărilor materiale în câmpul locuirii (interferându-se determinările legate de cadrul natural, cel construit, precum și condițiile rezultate din domeniul tehnico-economic al construcțiilor). Calitatea locuirii este determinată de toți acești factori, rezultatele fiind analizabile în plan sociologic în ceea ce privește concepția, imaginea, confortul și siguranța locuirii.

Locuirea ca un drept uman fundamental

O serie de documente recente promovate de diferite organisme internaționale (UN, UNECE, UNHCR, UN-HABITAT, Consiliul Europei etc.) subliniază faptul că dreptul la locuire este un instrument fundamental în promovarea și transpunerea în practică a accesului la locuire (ca fenomen complex), însă nu se rezumă (doar) la simpla posesie a unei locuințe (adekvată sau nu), ci cuprinde multe alte drepturi, cum ar fi dreptul de a nu fi discriminat (persoanele fără adăpost suferind o puternică discriminare și marginalizare) și, consecutiv, dreptul la tratament egal, precum și dreptul la auto-determinare și auto-realizare.

⁵ Peter Derer, (1985), **Locuirea urbană**, Ed. Tehnică, București



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

Cei excluși de la o locuire adecvată au, în fapt, aceleași nevoi de locuire de bază ca oricare alt individ: nu doar în sens de adăpost, ci, mai mult, în sens de acces la utilități și servicii de bază – apă, condiții igienico-sanitare, siguranță în fața evacuării forțate, siguranța vecinătății – care să le asigure cel puțin un minimum de securitate și demnitate ca fundamente și premise ale integrării și participării sociale normale. A opta pentru o viziune îngustă de percepere a acestor nevoi doar în termeni de nevoi fizice ar conduce la subestimarea importanței simbolice a locuinței/locuirii în viața de zi cu zi a indivizilor, – viața în comunitate, în societate – și ar genera subminarea noțiunii fundamentale de demnitate umană, pe care se fundează întreaga filozofie a drepturilor omului, al căror rol este tocmai de a asigura precondițiile necesare respectării acesteia.

De ce discutăm despre dreptul la locuire?

Cel mai simplu răspuns la o asemenea întrebare poate fi oferit prin simpla constatare că 1,2 miliarde de oameni trăiesc în sărăcie financiară⁶ (*income poverty*) – mai precis, aceștia dispun de mai puțin de 1 USD/zi (PPC). Însă, așa cum subliniază documentul UN-HABITAT, dacă luăm în considerare și alte forme de manifestare a sărăciei, numărul acestora devine cu mult mai mare. Mai precis, UN-HABITAT estimează că 1,1 miliarde persoane locuiesc în condiții inadecvate doar în mediul urban, însă dacă luăm în calcul și situația rurală, probabil că numărul lor se dublează. Dintre aceștia, cei mai săraci dintre săraci [housing poor] sunt cele aproximativ 100 milioane persoane fără adăpost.

Dreptul la locuire face parte din legislația privind drepturile omului și este stipulat în șase convenții/tratate internaționale.

Așa cum se arată într-un document al Națiunilor Unite⁷, dreptul la locuire reușește să devină mai evident și mai ușor de înțeles dacă depășim viziunea îngustă a faptului că acesta nu se referă doar la manifestarea fizică și ocuparea unei structuri construite, denumită generic „locuință” (în sensul ei fizic de unitate de locuit), ci include, de asemenea, elemente procedurale, corectiv-intervenționiste, relative la securitatea locuirii, precum și alte aspecte non-materiale, care în multe privințe sunt mult mai importante decât latura fizico-materială a deținerii fizice a unei locuințe și gradul de adecvare al acesteia. Același document al UN încearcă să ofere o definiție cât mai clară și mai adecvată cu privire la dreptul la o locuire adecvată, care nu poate fi îngust definit drept doar „a avea un acoperiș deasupra capului”, sau înțeles doar în termeni de marfă/bun de folosință îndelungată (*commodity*).

În acest sens, dreptul la locuire – și, implicit, locuire adecvată – se referă la următoarele elemente:

1. **Securitatea proprietății/ocupării**⁸: Toate persoanele trebuie să aibă un anumit grad de securitate a ocupării, care garantează protecția legală împotriva evacuării forțate, hărțuire și alte amenințări.
2. **Accesul la servicii/existența lor (utilități publice)**: O locuință adecvată trebuie să fie dotată cu anumite facilități/echipamente esențiale pentru asigurarea sănătății, securității fizice, a confortului fizic și psihic și pentru prepararea hranei.
3. **Locuința trebuie să fie locuibilă (*habitability*)**, protejându-i pe cei care o ocupă și furnizându-le un spațiu adecvat, posibilitatea de a se încălzi atunci când este nevoie, un mediu în care sănătatea nu este negativ afectată și de a desfășura o serie de activități specifice definite inclusiv prin îndeplinirea funcțiilor specifice familiei.
4. **Accesibilitate (*accessibility*)** – se referă, în mod special, la „grupurile dezavantajate”, care trebuie să aibă acces total și durabil la resurse adecvate de locuire. Locuirea adecvată trebuie să fie accesibilă tuturor, fiind un drept ce ține inclusiv de principiul „cetățeniei sociale”.
5. **Permisibilitate (*affordability*)** – dreptul la o locuire adecvată solicită ca o serie de costuri asociate cu locuirea să fie la un asemenea nivel încât obținerea și satisfacția față de alte bunuri de bază corelate (servicii/utilități) să nu fie amenințată sau compromisă.

⁶ United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT) & Office Of The High Commissioner For Human Rights, **Contributions to the Full and Progressive Realization of the Human Right to Adequate Housing**, 31 May 2004.

⁷ General Comment No. 4, adoptat de Comitet la cea de a șasea sesiune (1991). Conținut în documentul E/1992/23. Prin aceste Comentarii Generale, Comitetul oferă îndrumări guvernelor asupra conținutului drepturilor specifice, obligații de stat în vederea implementării lor și posibilelor violări ale lor.

⁸ În original în limba engleză termenul este **tenure** – care se referă la întreaga gamă a titlurilor legale de ocupare a unei locuințe, de la proprietate personală, la chirie (stat/particular), locuit la prieteni/împreună cu părinții etc.



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

6. Poziționarea/locuția (location) – locuința trebuie să fie suficient de aproape de locul de muncă (desigur, ținând cont de o serie de opțiuni personale și alte contingente), precum și de servicii medico-sociale, educație, îngrijirea și supravegherea copiilor și alte facilități de natură economico-socială, atât în urban cât și în rural.

7. Adecvare culturală – locuința trebuie să reflecte mediul cultural al persoanei care o ocupă și să permită (*enable*) exprimarea identității culturale.

Determinanți generali ai excluziunii de la locuire

În contextul analizei de față, pentru o înțelegere mai bună a legăturilor cauzale și a discrepanțelor dintre dreptul la locuire – formal inclus într-o serie de reglementări – și realitatea *de facto* (o serie de grupuri sociale/familii/indivizi sunt excluși), este necesară o sumarizare a celor mai importanți factori care au dus la creșterea amplitudinii excluziunii de la locuire;

1. Factorii socio-demografici – dintre care mai importanți sunt *creșterea în volum a populației și creșterea speranței de viață*, care au generat presiuni asupra sistemului.

2. Schimbările socio-economice. *Criza economică atât a regimului socialist cât și a tranziției a afectat, pe de o parte, capacitatea statului/agenților economici de a construi în ritmul cererii, iar pe de altă parte, capacitatea economică a indivizilor de a-și soluționa prin propriile mijloace problemele locative.*

3. Deficiențe în furnizarea și distribuirea bunăstării. Starea de dezorganizare socială începută în deceniul IX s-a accentuat în perioada de tranziție, cu accente dezastruoase în planul furnizării locuirii, generând o dependență specifică: nevoia unui ajutor vital din partea statului pentru grupurile în situație de risc (cvasidenendență) și criza statului de a imagina și dezvolta programe și soluții coerente și eficiente. Această situație a dus, practic, la abandonarea grupurilor înalt vulnerabile.

4. Grupurile tradițional vulnerabile: *tinerii și toți cei cu nevoi individuale speciale, familiile monoparentale și cele numeroase, tinerii care părăsesc instituțiile publice de ocrotire la împlinirea vârstei de 18 ani, copiii străzii, șomerii și alte categorii cu venituri mici, romii.*

Cei care se confruntă cu probleme locative substanțiale sunt expuși hazardului *environmental* și sunt înalt dependenți de programele autorităților publice, care, în multe situații, nu au resursele necesare corectării/îmbunătățirii situației acestora, însă în multe situații putem vorbi de o lipsă de voință politică în dezvoltarea unor asemenea programe. Aceasta poartă numele de „hazard politic”, ce duce la adâncirea excluziunii de la locuire și, în multe cazuri, la ireversibilitatea acestui proces și pierderea pentru societate a unor indivizi – îndeosebi persoanele fără adăpost.

Locuirea și Orașul – O explicație simplificată a relației dintre elementele binomului

Locuirea nu înseamnă doar să ai un acoperiș deasupra capului. Ea este legătura dintre om, comunitate și oraș. Această abordare arată cum locuirea influențează viața noastră și cum arhitectura și orașele trebuie gândite ca un tot.

1. Locuirea – un Fenomen Social și Politic

Locuirea modelează orașele și reflectă cât de echitabilă este o societate. Dacă există locuințe accesibile și de calitate, orașul funcționează bine și sprijină oamenii. Arhitectul nu ar trebui să fie doar un designer de clădiri, ci un participant activ la viața orașului: să propună soluții, să colaboreze cu autoritățile și să ajute la construirea unui oraș mai bun pentru toți.

2. De la Palate la Cartierul Planificat

În trecut, arhitectura însemna palate și clădiri impunătoare. Astăzi, accentul este pe locuințele de zi cu zi, bine integrate în oraș. Soluțiile moderne urmăresc:

- * spații eficiente,
- * materiale prietenoase cu mediul,
- * locuințe flexibile, adaptabile la schimbările sociale.



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

3. Heidegger și Filosofia Locuirii

Filosoful Martin Heidegger ne spune că locuirea nu este doar o nevoie, ci un mod de a fi. Locuirea înseamnă:

- * să te simți acasă,
- * să ai grijă de spațiul tău,
- * să fii conectat la lumea din jur.

Astfel, locuința are un sens mai adânc decât simpla funcționalitate.

4. Țesutul Urban – Cum este structurat orașul

Orașele sunt alcătuite din străzi, parcele și clădiri, organizate fie:

- * organic (natural, fără plan),
- * planificat (gândit de urbanisti).

Țesutul orașului afectează:

- * accesul la servicii,
- * mobilitatea,
- * calitatea vieții.

Un oraș echilibrat are un bun raport între spațiile publice și cele private. Vecinătatea imediată (unitatea de vecinătate, similară conceptului de 15-min city) ajută la formarea de comunități puternice.

5. Locuințe Accesibile vs. Locuințe de Lux

Există două tipuri de locuințe:

- * **Locuința accesibilă:** simplă, la costuri reduse, dar vitală pentru orașe echitabile.
- * **Locuința de lux:** exprimă statutul social, are adesea valoare arhitecturală specială.

Această diferență arată clar inegalitățile (disparitățile) din interiorul orașelor moderne.

6. Orașul și Spațiile "Între" (InBetween)

Un oraș bun nu este doar despre bulevarde mari și piețe. Trebuie să existe și spații de apropiere, cum sunt:

- * străzile mici,
- * piețele locale,
- * parcurile de cartier.

Vecinătatea imediată ajută oamenii să se cunoască și să formeze comunități. Fără aceste spații, cartierele devin locuri anonime și reci.

Tipurile de locuire se pot clasifica după mai multe criterii, incluzând zona teritorială (individuală sau colectivă), modul de locuire (exclusiv sau hibrid, cum ar fi spațiul de locuit și de lucru de acasă), conformarea și amplasarea pe lot, regimul de înălțime și scopul investițional (locuință pentru uz propriu sau închiriere).

Clasificări posibile ale tipurilor de locuire:

A. După modul de locuire:

- Locuire individuală (exclusiv): Spațiu destinat strict vieții personale și familiale, precum casele unifamiliale.
- Locuire hibridă (locuire și lucru de acasă): Locuințe care integrează un spațiu pentru muncă, răspunzând nevoii de echilibru între viața profesională și cea personală, populară în prezent.



ARHICON



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCURESTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCURESTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

- Locuire colectivă: Clădiri de locuințe cu mai multe unități locative, cum ar fi blocurile de apartamente.
- B. După scopul și proprietatea locuinței:
 - Locuință de uz personal: Spațiu locativ destinat utilizării de către proprietar.
 - Locuință pentru închiriere: Spațiu locativ destinat obținerii de venit pasiv prin închirierea sa.
- C. După caracteristicile clădirii:
 - Zona teritorială: Amplasarea locuinței într-un mediu rural sau urban, care influențează tipul de locuire.
 - Conformarea și amplasarea pe lot: Modul în care clădirea este integrată pe terenul respectiv.
 - Regimul de înălțime: Numărul de etaje ale clădirii, care poate fi de la un nivel la mai multe niveluri.

Locuințele pot fi:

1. unifamiliale (individuale) clădiri de locuințe pentru o familie (o locuință);
2. semi-colective - clădiri de locuințe pentru mai multe familii (mai multe locuințe), având acces propriu și lot folosit în comun;
3. colective - clădiri de locuințe pentru mai multe familii (mai multe locuințe), având acces și lot folosit în comun.

Locuirea urbană constituie rezultatul complexelor funcții socio-economice la nivel de grup și individuale care au loc în spațiul urban. Calitatea urbană constă în gradul de confort de care beneficiază populația orașului, mai ridicat decât în restul teritoriului, rezultat al nivelului de echipare complexă al acestor așezări. Locuirea presupune de asemenea și legătura între locuințe, dotări (tehnico-edilitare și social-culturale) într-un scop unic, acela al satisfacerii preferințelor și aspirațiilor membrilor comunităților. Problemele locuinței așadar, nu mai au doar un caracter funcțional și utilitar, ci și un pronunțat caracter social și politic⁹.

Locuirea colectivă se referă la o modalitate de viață în comunitate, unde mai multe persoane locuiesc împreună în același spațiu sau complex rezidențial, beneficiind de spații comune și un mod de interacțiune specific, care combină intimitatea vieții private cu accesul la servicii și activități comune. Acest tip de locuire poate varia, de la blocuri de apartamente unde familiile își păstrează independența, la comunități cu grad mai mare de interconectare, unde membrii sunt mai implicați unii în viața altora.

Caracteristici ale locuirii colective:

N Spații comune:

Se pun la dispoziția locuitorilor spații destinate activităților comune, cum ar fi curți interioare, zone de recreere, spații de lucru sau ateliere.

N Interacțiune socială:

Locuirea colectivă încurajează relaționarea între vecini, facilitând crearea unei comunități și oferind un sentiment de apartenență.

N Eficiență:

Se pot obține avantaje economice prin împărțirea costurilor pentru întreținere, securitate sau alte servicii.

N Flexibilitate:

Permite combinarea unui spațiu privat, similar cu cel dintr-o casă, cu un acces facil la facilitățile și serviciile oferite de mediul urban, conform cu nevoile familiilor moderne.

Tipuri de locuire colectivă:

⁹ Cristina ALPOPI, (2008), **Locuirea Urbană**. Theoretical and Empirical Researches in Urban Management, Research Centre in Public Administration and Public Services, Bucharest, Romania, vol. 3(8), pages 1-10



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

N Blocuri de apartamente:

Cele mai comune forme, unde familiile locuiesc în apartamente individuale, dar au acces la holuri, scări, curți și alte facilități comune.

N Comunități de locuințe:

Un concept mai larg care implică un grup mai mare de locuințe, adesea cu un grad mai mare de cooperare și implicare între locuitori.

Locuirea colectivă este o soluție modernă care încearcă să răspundă cererii de mixtură între viața privată, confortul individual și beneficiile vieții în comunitate.

Astfel, locuirea colectivă trebuie privită ca o tipologie complexă, cu ramificații deopotrivă urbanistice, ideologice și socio-economice, care are la bază principiile ntraiului în comun, transpuse, într-o mai mică sau mai mare măsură, în organizareanefectivă a spațiului construit.

Acest mod de manifestare a funcțiunii rezidențiale își are rădăcinile, pe de onparte, în societățile tradiționale, care mizează pe organizarea vieții sociale în cadrulunor mici comunități, ai căror membrii „se întrajutorează în gospodărie și creștereancopiilor, folosesc cămări și beciuri colective, petrec împreună de sărbători” [83], iarpe de altă parte, în noile dezvoltări de tip colonie muncitorească, apărute odată cu

Revoluția Industrială în jurul marilor fabrici, care își propuneau să rezolve într-onmanieră cât mai eficientă problema locativă extrem de arzătoare, cauzată dencreșterea populației urbane ce a însoțit fenomenul industrializării¹⁰. În modnuzual, locuirea colectivă implică o tipizare a unităților rezidențiale, realizate de celenmai multe ori după un proiect-tip; acestea pot să fie izolate, cuplate, înșiruite, sau,nîn sensul contemporan al fenomenului, grupate în clădiri cu apartamente multietajate, având de cele mai multe ori densități ridicate, de până la 300 unități de locuit/ha ¹¹.

După Primul Război Mondial, blocul cu apartamente în mediul occidental începe să câștige teren ca tipologie urbană; în fața haosului și distrugerilor petrecute în timpul războiului, tot mai mulți teoreticieni și intelectuali adoptă abordările radicale ca unică soluție de restabilire a ordinii. În acest context, arhitectul și urbanistul Le Corbusier generează o serie de proiecte, deopotrivă scandaloase și inovatoare, dintre care cele mai multe nu au fost însă realizate. *Plan Voisin*, lansat în anul 1925, este un asemenea proiect, care propune restructurarea Parisului prin înlocuirea unei părți semnificative din țesutul construit existent cu o serie de blocuri cu apartamente, grupate pe trei categorii. Astfel, în centru, erau prevăzute 24 de blocuri-turn destinate elitelor, cu o densitate ridicată, dar cu un P.O.T. scăzut, de numai 5%; înspre exterior, se propunea o zonă de clădiri cu apartamente de lux, dezvoltate pe șase nivele și având un P.O.T. de 15%, în timp ce la periferie urmau să fie amplasate clădirile cu apartamente pentru clasa muncitoare, numite de Le Corbusier „unități standard de locuit”, prevăzute cu curți interioare și care atingeau un P.O.T. de 52%.

Proiectul a fost, evident, respins, fiind criticat violent, însă conceptul blocului cu apartamente a rămas întipărit în conștiința urbană. Au urmat apoi proiecte precum *La cité linéare industrielle*, în 1932, *La Ville Radieuse*, lansat în 1935, care, spre deosebire de Plan Voisin, ce urma să fie implementat de marii capitaliști, se adresa deja sindicatelor muncitorești, și, în sfârșit, *L'Unité d'Habitation*, realizat între anii 1946-1952 la Marsilia, care propunea o clădire multi-etajată cu mai multe apartamente (unități de locuit independente), ce era „concepută ca un 'oraș-grădină' vertical, opusă construcției de tip pavilion”.

Aceste idei se regăsesc în epocă pe întreg continentul european, în special în URSS, unde urbanisții sovietici (cu care Le Corbusier luase contact în timpul vizitei sale la Moscova) imaginau, între anii 1920-1930, orașe noi pentru muncitori, care mizau pe concentrarea locuințelor în blocuri imense, ce trebuiau să încurajeze traiul în comun. Lucrurile au fost duse atât de departe încât se miza pe desființarea bucătăriilor și băilor private, precum și pe sincronizarea programului cotidian al locuitorilor (deșteptarea la ora 6, plecarea la servicii la ora 7, etc.). Între reprezentanții de seamă ai curentului, se numără Ivanov, Terekhin și Smolin (din Leningrad), respectiv Barshch, Vladimirov, Alexander și Vesnin (din Moscova).

¹⁰ L. Benevolo (2000), *Die Geschichte der Stadt*, Frankfurt / New York: Campus Verlag

¹¹ R. Radoslav, A. Branea, M. Găman și T. Morar, (2010), *Studii directeore privind densificarea țesutului urban în Timișoara*, Urbanismul. Serie nouă, vol. Nr. 4/2010,.



ARHICON



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCURESTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

Ansamblurile de locuit în cadrul structurii urbane

Între funcțiunile urbane, locuirea se distinge, pe de o parte, datorită atributelor sale generatoare (o așezare umană fără locuire constituie un nonsens), pe de altă parte deoarece este o mare consumatoare de spațiu (ocupă între 40% și 60% din intravilanul unei localități). Teoretic, exploatarea respectivelor suprafețe se asigură prin clădiri și amenajări destinate fie numai funcției de locuire, fie servind mai multe dintre funcțiunile urbane fundamentale (de producție, de recreere, de circulație sau de servire socială), între care locuirea ocupă însă ponderea cea mai mare. Deși majoritatea orașelor preferă o organizare prin separarea spațială a funcțiunilor/funțiilor de bază, în multe dintre cazuri amplasarea marilor ansambluri complexe de locuit a fost în cuprinsul sau în vecinătatea unor vechi alcătuiri orășenești, ceea ce pune fără echivoc problema relațiilor reciproce.

În consecință, cum unitățile complexe de locuit au un conținut și o formă diferite de cele ale cartierelor tradiționale, a devenit oportună identificarea și evidențierea acelor soluții care garantează o bună vecinătate (compozițională, funcțională, etc.) între programele acestora și cele concretizate de-a lungul istoriei.

Ansamblurile complexe de locuit¹²

Pe fundalul translatărilor și regroupărilor funcționale ce au afectat dezvoltarea urbană, se detașează un număr de elemente determinante pentru conținutul ansamblului complex de locuit, care merită menționate. Între acestea se includ tendința de extindere în teritoriu a orașului, formula unității de vecinătate (similară conceptului de 15-min city) corelată cu principiul separării circulațiilor, diversificarea modului de organizare spațială a noilor unități orășenești, definirea programului dotărilor socio- culturale de masă și al locuinței colective.

Orașul nu mai este un organism închis, el a renunțat de mult în mare măsură la creșterea intensivă în favoarea creșterii extensive. Demolarea centurilor de apărare s-a desfășurat concomitent cu procesul de urbanizare (dezvoltarea orașelor existente, formarea de aglomerații urbane noi). Orașul își nuanțează și își multiplică relațiile în teritoriu în aceeași măsură în care, ca urmare a modificărilor funcționale (a modului de existență), caută noi formule de rezolvare a spațiilor interioare. Aceste relații conduc în final la raționalizarea serviciilor sociale, pe măsura cerințelor unei comunități a cărei mărime (optimă) o determină. Utilizarea cotidiană a serviciilor (școală, magazine, sală de gimnastică, cafenea, etc.) conferă vieții comunității (din unitatea de vecinătate) o anumită coeziune care poate fi considerată drept modalitatea de bază în diferențierea structurală a orașului modern.

Cheia alcătuirii și funcționării ansamblului rezidențial rezidă în amploarea și diversitatea rețelei de dotări socio-culturale. Dintre acestea, o parte se caracterizează printr-o existență îndelungată, în schimb restul are o viabilitate temporară, corespunzând cerințelor unei anumite comunități.

Clasificarea locuințelor se bazează pe diverse criterii, fiecare oferind perspective unice asupra locuirii. Aceste criterii sunt grupate în trei categorii principale:

1. Criterii Extra-Arhtecturale

- Statutul locuinței: locuințe privilegiate sau accesibile.
- Finanțarea: locuințe private, de raport sau subvenționate.
- Forma de proprietate: proprietate privată, mixtă sau chirie.

2. Criterii Arhitectural-Urbanistice

- Densitatea: extensivă sau intensivă.
- Înălțimea: conform uzanțelor locale sau internaționale.

¹² Se impune o diferențiere a noțiunii de **ANSAMBLU DE LOCUIT** de cea de **ANSAMBLU COMPLEX DE LOCUIT**, în sensul că în primul caz poate fi vorba numai de o grupare de locuințe, iar în al doilea caz de grupul de locuințe beneficiază de o gamă completă de dotări cu rol polarizator.



ARHICON



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCURESTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCURESTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - **LOCUIRE**

- Tipul de acces: individual sau comun.
- Gradul de asociere: locuințe individuale, asociate sau colective.

3. Criterii Arhitecturale

- Poziția nodului de circulație verticală: central, la fațadă sau defazat.
- Distribuția apartamentelor: la palier, pe cursivă sau pe coridor.

Aceste criterii oferă o bază pentru analiza și proiectarea locuințelor și ajută la înțelegerea mai bună a relației dintre spațiu și locuire.

Housing (eng.) = locuință (locuirea și locuința pe înțelesul lumii anglo-saxone)

Conceptul de locuință se extinde dincolo de simplul adăpost fizic, cuprinzând o nevoie umană fundamentală de un mediu stabil care să ofere siguranță, intimitate și un sentiment de apartenență.

Locuința este una dintre cele mai importante componente ale vieții, oferind adăpost, siguranță și căldură, precum și un loc de odihnă.

Acesta include structurile în care oamenii locuiesc, cum ar fi casele și apartamentele, dar implică și facilitățile esențiale, serviciile și infrastructura comunitară care susțin viața de zi cu zi. Locuința este un produs și un proces complex care influențează sănătatea, bunăstarea socială, stabilitatea economică și identitatea culturală a unui individ sau a unei familii, jucând un rol vital în comunități și economii.

Mai mult decât o simplă clădire

Adăpost și siguranță:

Locuința oferă protecție împotriva intemperiilor, acționând ca un mediu sigur și securizat pentru indivizi și familii.

Viața de zi cu zi:

Oferă un spațiu pentru locuit, odihnă, muncă și desfășurarea altor activități zilnice.

Bunăstare psihologică și socială:

Locuința contribuie la bunăstarea mentală și fizică oferind intimitate, confort și un loc pentru socializare și conectare comunitară.

Un concept multifățetat (cu mai multe înțelesuri)

Structură fizică:

Locuința se referă la locuințele în sine, care pot varia de la case și apartamente la condominii și case mobile.

Comunitate și servicii:

Conceptul include, de asemenea, facilități comunitare înconjurătoare, facilități sociale și servicii care integrează indivizii și familiile în cartierele lor.

Produs economic și social:

Locuința este o marfă și un activ fix care poate fi cumpărat sau închiriat, influențând economiile și modelând structurile sociale.

Identitate și apartenență:

O locuință, ca tip specific de locuință, oferă atașament emoțional, securitate și un sentiment de apartenență, contribuind la identitatea cuiva.

Aspecte cheie ale locuințelor/locuirii



ARHICON



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

Accesibilitate și disponibilitate:

Asigurarea accesibilității și a accesibilității locuințelor este crucială pentru standardul general de viață al unei comunități.

Calitate:

Dincolo de structură, calitatea locuințelor cuprinde confortul, mentenabilitatea, factorii de mediu și facilitățile adecvate.

Urban vs. Rural:

Tipul de locuință variază, de asemenea, foarte mult în funcție de factori precum locația, venitul și preferințele personale, ceea ce duce la opțiuni de locuințe diferite în orașe față de zonele suburbane sau rurale.

Locuințele joacă un rol esențial în dezvoltarea economică a fiecărei țări, reprezentând 10-20% din totalul activității economice a țării, fiind totodată cel mai mare activ fix al gospodăriilor (Comisia Europeană, 2005).

Nevoia de locuințe nu este doar una dintre necesitățile umane de bază, ci și un indicator al nivelului de trai al populației unei țări. Astăzi este o problemă de actualitate faptul că locuințele trebuie să fie confortabile, economice și ușor de întreținut, precum și expresive din punct de vedere arhitectural, cât și "prietenoase" cu mediul.

Literatura economică atrage o atenție deosebită asupra conceptului de „locuință”, însă nu există o definiție comună. Cercetătorii explică conceptul de „locuință” în mod diferit. De exemplu, Smith (1776) definește locuința ca o marfă; Ricardo (1817) - ca un activ tangibil cu randament potențial; Jevons (1871) - ca un activ fix, indiferent dacă locuința este deținută sau închiriată; Marshall (1890) - ca un capital care este similar cu o mașină, dacă este operată de un muncitor, dar ca o marfă dacă nu este operată¹³. În 1976 cercetătorii Grimes & Orville explică faptul că în trecut conceptul de „locuință” era asociat cu un fenomen fizic, iar politicile țărilor pentru furnizarea acesteia sunt legate în mare parte de costurile de construcție, care pot varia în mare măsură în funcție de tipul de material de construcție, diversele standarde de locuințe și calitatea construcției.

În cadrul politicii de locuințe, cercetătorul Torgersen (1987) explică conceptul de „locuință” ca fiind „pilonul instabil al statului bunăstării”, deoarece

Spre deosebire de furnizarea de sănătate și educație, statul nu își vede rolul de principal furnizor de servicii în acest domeniu.

De-a lungul timpului, abordările pentru caracterizarea conceptului „locuință” s-au schimbat, ceea ce depinde atât de schimbările din politică, economie, cât și din alte domenii.

Dicționarul Webster, ca una dintre explicațiile pentru conceptul de „locuință”, oferă următoarele: locuința înseamnă locuințe oferite persoanelor. Dicționarul de afaceri definește locuința ca fiind o clădire sau o structură de construcție care respectă cerințele legilor și reglementărilor și unde persoanele împreună cu familiile lor pot locui. O definiție similară pentru conceptul de „locuință” este oferită în Dicționarul Macmillan, unde locuința este definită ca fiind clădiri în care oamenii pot locui.

Conceptul de „locuință” are un concept similar – „casă”, descrisă de Melnikas (1998) ca „un loc specific și relativ limitat, apropiat fizic, biologic social, unde oamenii și grupurile de oameni își pot trăi viața biosocială, primind servicii, efectuând treburi casnice și alte activități biosociale¹⁴”. Autorul (n.a. – Melnikas) consideră că în zilele noastre se acordă o atenție sporită beneficiilor și costurilor locuințelor, adică o locuință confortabilă, convenabilă și adecvată, dar în același timp eficientă din punct de vedere energetic; costurile de achiziție, construcție și întreținere a acesteia ar trebui să fie proporționale cu beneficiile care pot fi obținute de pe urma acestei locuințe.

La scară mai largă, în cercetarea efectuată de cercetătorul austriac Christian Donner¹⁵ privind politica de locuințe în 15 state ale Uniunii Europene, unde aspectele teoretice și practice ale politicii de locuințe sunt unificate, conceptul de „locuință” este explicat cu diverse concepte similare și reciproc corelate, de exemplu locuințe, „locuințe cu costuri reduse”, locuințe sociale,

¹³ Marshall, A. (1890). *Principles of Economics*. London: Macmillan and Co.

¹⁴ Melnikas, B. (1998). *Management and modernization of housing facilities: specific features of central and eastern European countries*. *Facilities*, 16(11), 326–333. <http://dx.doi.org/10.1108/02632779810233601>

¹⁵ Donner, C. (2000). *Housing policies in the European Union. Theory and Practice*. Vienna. 566 p.

PROIECTANT GENERAL – Consorțiu,



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

locuințe subvenționate, locuințe sub standarde (voi relaționa aceste aspecte cu cele ce vor fi prezentate în capitolul G al prezentului studiu de fundamentare).

În Europa, locuințele sunt definite în mod tradițional ca un grup de spații interconectate, care sunt separate fizic de mediul exterior și constau din pereți, acoperiș, ferestre și uși, comunicații ingineresti și alte elemente tehnice. Camerele trebuie să fie potrivite pentru ca persoanele să trăiască independent. Drepturile de utilizare a apartamentului sunt întotdeauna exclusive, deoarece proprietarul apartamentului poate decide cine va putea folosi apartamentul în afară de el sau ea. Aceste drepturi de utilizare a apartamentului sunt consolidate mai mult sau mai puțin în contractul de închiriere. În plus, fiecare apartament din clădirea rezidențială are și o cotă de proprietate comună existentă în interiorul casei sau interioară (coridorul exterior al casei, pivnița etc.) și în exteriorul casei sau externă (curte etc.) care aparține proprietarilor de apartamente din casa rezidențială și este utilizată de toți proprietarii casei și care ar trebui să fie gestionată în comun.

Locuind în apartament, utilizatorul său primește diverse utilități locative care răspund la viața oamenilor foarte diferit și a căror importanță în timpul schimbărilor din ciclul vieții umane. Fiecare apartament, în raport cu persoana care locuiește acolo, este caracterizat de aspecte precum protecția fizică (de exemplu, acoperișul protejează împotriva ploii, frigului etc.), protecția psihologică (de exemplu, se poate ascunde de alte persoane), statutul (de exemplu, utilizarea apartamentului arată statutul social al gospodăriei, dar locația și caracteristicile locuinței servesc drept punct de referință pentru statutul social al persoanelor care locuiesc în locuință), producția (acesta este un aspect foarte important astăzi deoarece munca de acasă, de exemplu, în domeniul tehnologiilor informaționale moderne, este foarte solicitată), averea (fără valoare practică și aplicație a locuinței, aceasta creează unitatea de capital investit, de exemplu, pe piața închirierii de apartamente și pe piața cumpărării și vânzării de apartamente).

ASPECTELE REGLEMENTATE ALE LOCUIRII ÎN ORAȘUL CHIȘINĂU (ELEMENTE DETALIAȚE)

Cadrul de reglementare al locuirii în PUG 2007

Planul Urbanistic General al orașului Chișinău, aprobat în 2007, a stabilit prin Regulamentul Local de Urbanism (RLU) un sistem coerent de zonificare rezidențială, structurat în șapte categorii — R1 până la R7 — diferențiate după tipul de locuire, densitatea admisă și regimul de înălțime. Acest sistem a reprezentat instrumentul principal de reglementare a fondului locativ al orașului și constituie baza față de care se evaluează orice transformare apărută ulterior.

Primele două categorii, R1 și R2, reglementează locuința unifamilială izolată în regim de densitate redusă. RLU 2007 prescrie pentru aceste zone loturi cu suprafață minimă de 350–850 mp, CUT maxim de 0,5 și o densitate de maximum 10–27 locuințe per hectar. Funcțiunile permise sunt exclusiv rezidențiale individuale, într-un regim liniștit, fără activități care să genereze trafic sau zgomot. Zona R3 extinde tipologia spre locuința unifamilială sau pentru două familii — izolată, cuplată sau înșiruită — cu o densitate mai ridicată (până la 105 loc./ha), CUT maxim de 0,5 plus 0,1 pentru mansardă și înălțime maximă de 10,5 m. Zonele **R4 și R5** reprezintă o treaptă de tranziție spre densitate medie, cu POT de până la 55%, CUT de 1,25 și o densitate de maximum 180 loc./ha — categorii destinate fondului de locuire individuală sau cuplată cu front continuu, plasate de regulă la limita dintre țesutul de case și cel de blocuri.



ARHICON



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

Saltul calitativ esențial în structura rezidențială a PUG 2007 este marcat de **zonele R6 și R7**, destinate locuirii colective. Zona R6 — locuința colectivă de densitate medie — admite un CUT de 2–3, o densitate de maximum 300–450 loc./ha și un POT de 60–65% pentru loturile de front. Zona R7 — locuința colectivă înaltă — admite un CUT de 3–5, o densitate de maximum 450–750 loc./ha, o înălțime maximă de 22 m până la prima retragere și un POT de 65–70%. Pentru ambele categorii, RFU prescrie obligatoriu un parcaj de minimum 70% din numărul de locuințe și întocmirea unui Program privind calitatea locuirii — condiție care reflectă conștientizarea autorilor că densitățile mari impun un standard de calitate garantat documentar, nu lăsat la latitudinea investitorului.

O categorie aparte, cu implicații majore pentru dinamica post-2007 a orașului, o reprezintă **zonele Re și D** — zone de revitalizare economico-socială, respectiv de dezvoltare viitoare. RLU¹⁶ nu le atribuie o destinație funcțională predeterminată, ci le condiționează explicit de elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu la nivel de cartier, cu respectarea condițiilor de densitate și funcționalitate din regulament. Aprobarea utilizării acestor zone revenea Consiliului Municipal, pe baza PUD-ului aferent — o procedură mai riguroasă decât un PUZ de inițiativă privată.

Din punct de vedere strategic, PUG 2007 a urmărit prin acest sistem de zonificare trei intenții clare. Prima a fost **separarea și gestionarea densității** pe un spectru gradual, de la zona ruralizantă R1 până la densitatea urbană intensă R7, cu praguri definite cantitativ pentru fiecare treaptă. A doua a fost **compatibilizarea funcțiilor**: regulamentul stabilește explicit că zona C7 — comercial cu trafic intens — este incompatibilă cu locuința, iar zona I2 — industrie cu poluare medie — nu poate fi amplasată niciodată în interiorul zonelor rezidențiale. A treia intenție a fost **rezervarea unor mecanisme de control al schimbării**: Capitolul 3 al RLU 2007¹⁷ definește o listă de șapte criterii pe care orice modificare de cod zonal trebuia să le satisfacă în proporție de cel puțin 50%, asigurând astfel că schimbările de destinație să fie fundamentate pe nevoi publice reale, nu pe interese punctuale.

Analiza implementării PUG 2007 în domeniul locuirii trebuie raportată în mod obligatoriu la acest cadru de reglementare. Orice abatere constatată — fie ea o densitate depășită, o funcțiune incompatibilă aprobată sau o zonă Re transformată fără PUD de cartier prealabil — nu reprezintă o simplă opțiune urbanistică, ci o deviere documentabilă față de instrumentul de reglementare pe care PUG 2007 l-a pus la dispoziția administrației locale.

B. Analiza critică a situației existente

Analiza de la secțiunea B integrează contextul municipal, evidențiind presiunile și relațiile funcționale dintre Chișinău și localitățile componente, fără însă a modifica obiectul de reglementare al PUG-ului, respectiv componenta principală a municipalității, orașul Chișinău.

Municipiul Chișinău este o unitate administrativ-teritorială de nivelul al doilea, care include în componența sa 18 unități administrativ-teritoriale de nivelul întâi, stabilite în Legea nr. 764-XV din 27 decembrie 2001 privind organizarea administrativ-teritorială a Republicii Moldova. Conform datelor Departamentului Național de Statistică a Republicii Moldova, la data de 1 ianuarie 2020, populația prezentă a mun. Chișinău a constituit 780.000 de locuitori, inclusiv a orașului Chișinău — 640.000 locuitori. Dacă în 2014 populația totală a Municipiului Chișinău era de 616.440 de locuitori, în ușoară creștere, în anul 2024 populația totală a Municipiului Chișinău era de 720.128 de locuitori (sursa: BNSRM 2025).

¹⁶ Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) PUG 2007 – SC. LINIA NOVA SRL. 2007

¹⁷ Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) PUG 2007 – SC. LINIA NOVA SRL. 2007

PROIECTANT GENERAL – Consorțiu,



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

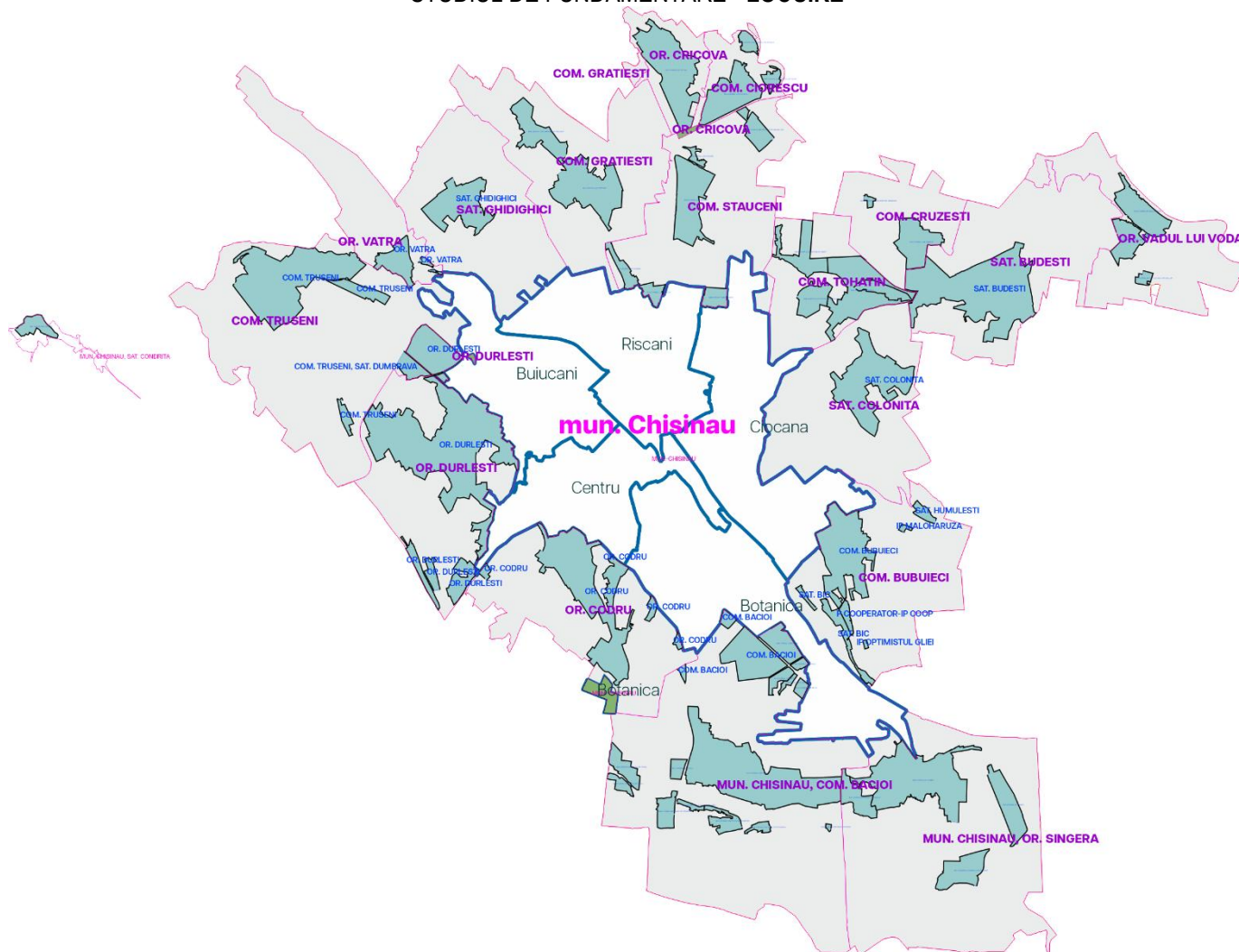
UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE



Municipiul Chișinău este o unitate administrativ-teritorială de nivelul al doilea din Republica Moldova. Aceasta include în componența sa capitala țării, propriu-zis **Chișinău**, plus 8 orașe și 28 de sate din imediata vecinătate (suburbii) ale orașului, cu o suprafață totală de 572 km².

Administrarea publică a municipiului Chișinău se realizează de către Consiliul municipal Chișinău, consiliile orășenești și satești (comunale), ca autorități reprezentative și deliberative, și de către Primarul general al municipiului, primarii orașelor, satelor (comunelor), ca autorități reprezentative și executive.

Numărul populației cu reședință obișnuită, pe sexe și grupe majore de vârstă, la nivel de unitate administrativ teritorială de nivelul întâi (sat/comună, oraș/municipiu), la începutul anului 2024

Recensăminte	2004		2014		2024
	Populație	% din total	Populație	% din total	Populație
Orașe					
Chișinău	589.446	82,76%	551.370		546.644

PROIECTANT GENERAL – Consorțiu,



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

Recensăminte	2004		2014		2024
	Populație	% din total	Populație	% din total	Populație
Orașe					
Durlești	15.394	2,16%	16.278		15.305
Codru	14.277	2,00%	15.249		15.409
Cricova	9.878	1,39%	10.099		10.313
Sîngera	7.354	1,03%	9.483		9.167
Vadul lui Vodă	4.559	0,64%	5.149		4.969
Vatra	3.296	0,46%	3.277		3.110
Stăuceni	6.748	0,95%	8.414		8.153
Comune / sate					
Trușeni	7.952	1,12%	9.919		9.310
Băcioi	10.618	1,49%	9.928		9.344
Bubuieci	6.748	0,95%	7.796		7.088
Grătiești	6.242	0,88%	5.997		5.356
Ciorescu	7.096	1,00%	5.810		5.195
Ghidighici	5.094	0,72%	4.825		4.434
Budești	5.036	0,71%	4.437		4.349
Colonița	3.340	0,47%	3.211		2.915
Tohatin	2.487	0,35%	2.468		2.325
Cruzești	1.655	0,23%	1.715		1.599
Condrița	658	0,09%	542		476
Total	712.218		675.967		665.461

Sursa: © 2025. Biroul Național de Statistică al Republicii Moldova

Orașe

1. Codru
2. Cricova
3. Durlești
4. Sîngera
 - a. Dobrogea
 - b. Revaca
5. Stăuceni
 - a. Goianul Nou

PROIECTANT GENERAL – Consorțiu,



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

6. Vadul lui Vodă
 - a. Vădueni

7. Vatra

Comune și sate

1. comuna Băcioi
 - a. Băcioi
 - b. Brăila
 - c. Frumușica
 - d. Străisteni
2. comuna Bubuieci
 - a. Bîc
 - b. Bubuieci
 - c. Humulești
3. Budești
4. comuna Ciorescu
 - a. Ciorescu
 - b. Făurești
 - c. Goian
5. Colonița
6. Condrița
7. Cruzești
 - a. Ceroborta
 - b. Cruzești
8. Ghidighici
9. Grătiești
 - a. Grătiești
 - b. Hulboaca
10. Tohatin
 - a. Buneți
 - b. Cheltuitori
 - c. Tohatin
11. Trușeni
 - a. Dumbrava
 - b. Trușeni

Populația cu reședință obișnuită pe sexe, pe orașe (municipii) și sate (comune) la recensământul din 2024

Cod statistic CUATM	Regiuni de dezvoltare, raioane/municipii și orașe/sate (comune)	Total	persoane și %			
			din care pe sexe:			
			Masculin		Feminin	
			persoane	%	persoane	%
	Total pe țară	2 409 207	1 137 343	47.2	1 271 864	52.8

PROIECTANT GENERAL – Consorțiu,



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

0100000	Mun. Chișinău	720 128	333 976	46.4	386 152	53.6
0101000	or. Chișinău, din care pe sectoare	567 038	261 122	46.1	305 916	53.9
0110000	Botanica	144 824	66 049	45.6	78 775	54.4
0120000	Buiucani	100 985	46 602	46.1	54 383	53.9
0130000	Centru	87 230	40 519	46.5	46 711	53.5
0140000	Ciocana	105 680	48 961	46.3	56 719	53.7
0150000	Rîșcani	128 319	58 991	46.0	69 328	54.0
0111000	or. Sîngera	12 368	5 886	47.6	6 482	52.4
0121000	or. Durlești	26 308	12 494	47.5	13 814	52.5
0122000	or. Vatra	3 391	1 653	48.7	1 738	51.3
0131000	or. Codru	18 310	8 813	48.1	9 497	51.9
0141000	or. Vadul lui Vodă	4 280	2 012	47.0	2 268	53.0
0151000	or. Cricova	9 536	5 157	54.1	4 379	45.9
0154000	or. Stăuceni	11 210	5 124	45.7	6 086	54.3
0112000	Băcioi	11 663	5 453	46.8	6 210	53.2
0123000	Condrița	547	275	50.3	272	49.7
0125000	Ghidighici	5 240	2 454	46.8	2 786	53.2
0126000	Trușeni	10 937	5 069	46.3	5 868	53.7
0142000	Bubuieci	11 152	5 267	47.2	5 885	52.8
0143000	Budești	4 425	2 093	47.3	2 332	52.7
0144000	Colonița	3 956	1 878	47.5	2 078	52.5
0145000	Cruzești	1 709	819	47.9	890	52.1
0146000	Tohatin	4 045	1 917	47.4	2 128	52.6
0152000	Ciorescu	6 714	3 064	45.6	3 650	54.4
0153000	Grătiești	7 299	3 426	46.9	3 873	53.1

Sursa: © 2025. Biroul Național de Statistică al Republicii Moldova

Din punct de vedere administrativ, orașul Chișinău este divizat în 5 (cinci) sectoare: Centru, Botanica, Buiucani, Rîșcani și Ciocana, cu o suprafață totală de 12301,2 hectare (123 km²) stabilită prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova Nr. 821 din 07-07-2003 și mai multe cartiere:

- * Aeroport
- * Buiucanii Vechi
- * Buiucanii Noi
- * Centrul Vechi

PROIECTANT GENERAL – Consorțiu,



ARHICON



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCURESTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCURESTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - **LOCUIRE**

- * Ceucari
- * Ciocana Nouă
- * Ciocana Veche
- * Doina
- * Flacăra
- * Frumușica
- * Fulgulești
- * Galata
- * Hrusca
- * Mălina Mare
- * Mălina Mică
- * Meleștiu
- * Muncești
- * Otovasca
- * Petricani
- * Poșta Veche
- * Pruncul
- * Râșcanii de Jos
- * Râșcanii de Sus
- * Schinoasa
- * Sculeni (Bariera Sculeni)
- * Telecentru
- * Valea Dicescu
- * Visterniceni

PROIECTANT GENERAL – Consorțiu,



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

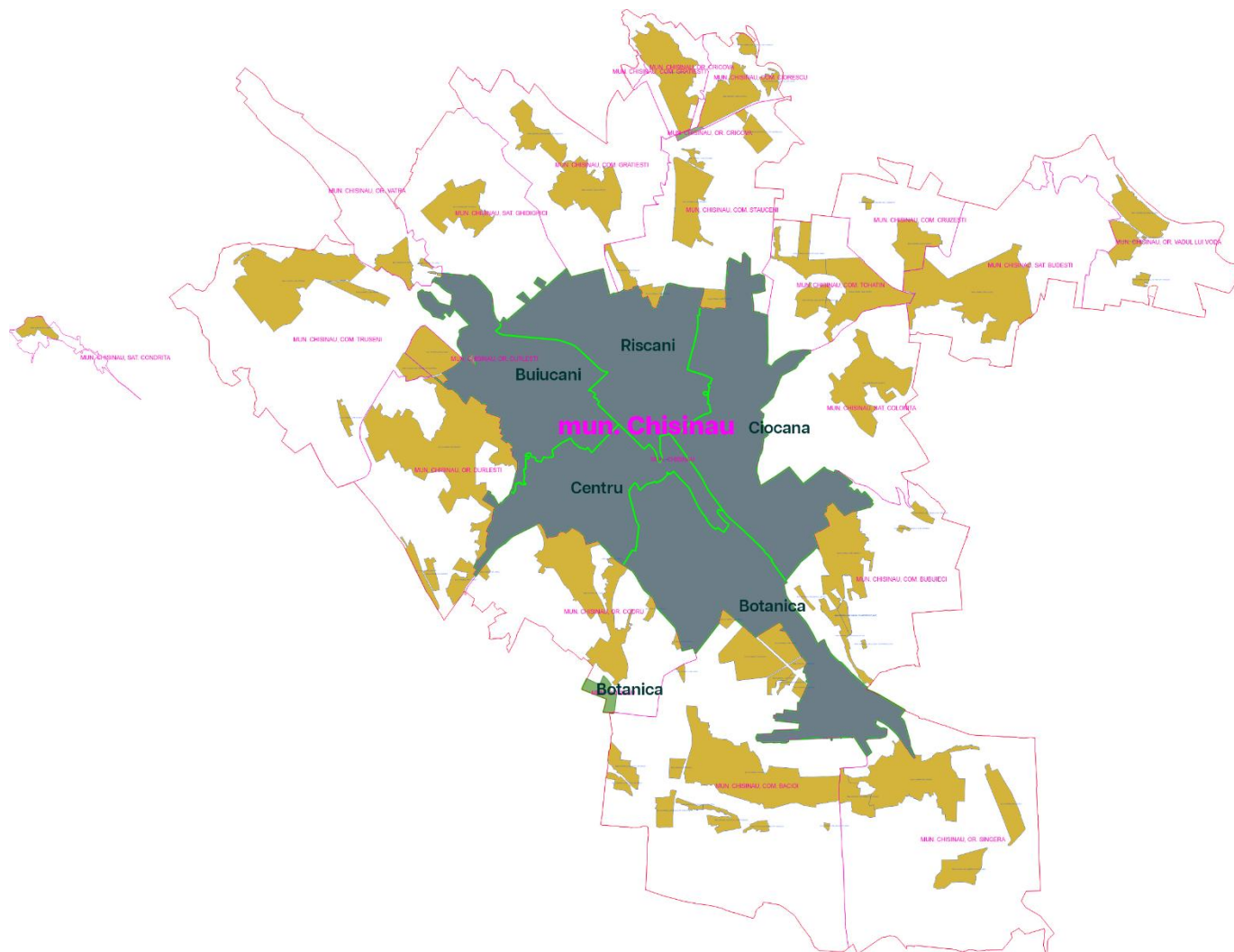
UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE



Limitele administrative Municipiul Chișinău 2025

Nr.	Sector	Populație (2004)	Populație (2015)	Din totalul populației	Densitate (loc./ha)
1	Centru	90.494	94.800	14,8%	110
2	Buiucani	107.744	112.200	17,6%	148
3	Râșcani	132.740	139.900	21,9%	223
4	Botanica	156.633	172.600	27%	172

PROIECTANT GENERAL – Consorțiu,



ARHICON



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCURESTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCURESTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

Nr.	Sector	Populație (2004)	Populație (2015)	Din totalul populației	Densitate (loc./ha)
	5	101.834	119.300	18,7%	168

Fondul locativ la sfarsitul anului pe Raioane/Regiuni, Medii, Ani și Indicatori

	Localități urbane			Localități rurale		
	2024			2024		
	Apartamente si case de locuit individuale, mii unitati	Suprafata totala, mii metri patrati	Suprafata locuibila, mii metri patrati	Apartamente si case de locuit individuale, mii unitati	Suprafata totala, mii metri patrati	Suprafata locuibila, mii metri patrati
Mun. Chișinău	309.9	21292.1	15815.4	23.7	2040.0	1240.5

Sursa: © 2025. Biroul Național de Statistică al Republicii Moldova

Dotarea fondului locativ la 1 ianuarie 2024

în % față de numărul total de locuințe				
Regiuni/ medii de rezidență	dotat cu:			
	apeduct	canalizare	încălzire centrală	alimentare cu gaze
Mun. Chișinău	95.2	94.9	92.4	95.8
din care:				
în mediul urban	96.0	95.7	94.1	95.8
în mediul rural	87.2	86.5	73.0	95.7

Sursa: © 2025. Biroul Național de Statistică al Republicii Moldova

Existența fondului locativ la 1 ianuarie 2025 în localitățile urbane¹

Regiuni de dezvoltare/	Numărul blocurilor	Apartamente în blocurile	Numărul caselor de	Suprafața totală a încăperilor de locuit, m.p.	Suprafața locuibilă a încăperilor de locuit, m.p.
---------------------------	-----------------------	-----------------------------	-----------------------	---	--

PROIECTANT GENERAL – Consorțiu,



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

municipii, raioane	de locuit, unități	locative, unități	locuit individuale, unități	Total apartamente, unități	Total	în blocuri de locuit	în case de locuit individuale	Total	în blocuri de locuit	în case de locuit individuale
A	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
TOTAL	10140	415426	174357	589783	42493272	23934044	18559228	29752286	17313126	12439160
Mun. Chișinău	4862	273788	36079	309867	21292092	16417014	4875078	15815418	12631844	3183574
or. Chișinău	4550	259538	19010	278548	18437526	15648750	2788776	14129519	12176302	1953217
or. Singera	19	1187	3595	4782	439123	57139	381984	289268	33090	256178
or. Durești	73	4460	3573	8033	763471	239899	523572	442615	138733	303882
or. Vatra	23	507	608	1115	73831	27058	46773	44667	17498	27169
or. Codru	84	4245	3223	7468	680475	249566	430909	379373	140530	238843
or. Vadul lui Vodă	22	667	1193	1860	158490	33485	125005	107325	20357	86968
or. Cricova	60	1551	2228	3779	323558	74212	249346	173274	47359	125915
or. Stăuceni	31	1633	2649	4282	415618	86905	328713	249377	57975	191402

Sursa: © 2025. Biroul Național de Statistică al Republicii Moldova

Chișinău este capitala, cel mai mare oraș și centrul administrativ, teritorial, economic, științific și cultural al Republicii Moldova. Orașul este așezat la o margine a pantei de sud-est a Podișului Central al Moldovei, în zona de silvostepă, fiind străbătut de râul Bîc, un afluent de dreapta al Nistrului.

Chișinăul este legat prin căi ferate și drumuri cu toate municipiile, orașele și centrele raionale și multe sate din republică, de asemenea cu centre urbane din România, Ucraina, Bulgaria, Turcia, Belarus, Rusia și alte state. Din punct de vedere administrativ, este divizat în cinci sectoare: Centru, Botanica, Buiucani, Rîșcani și Ciocana,

Chișinăul este al doilea pe lista orașelor cele mai mari vorbitoare de Limba Română și este supranumit „Orașul din piatră albă”. Respectivul supranume provine din abundența clădirilor deschise la culoare, fiind construite din piatra albă de calcar.

Dezvoltarea târgului ca oraș începe odată cu stăpânirea rusească (1812) care alege Chișinăul, rebotezat *Кишинёв (Kishiniov)*, drept capitală a noii gubernii botezată cu acest prilej *Basarabia*, după numele purtat până atunci de ținutul moldovenesc anexat de turci între 1484 și 1538 și denumit de ei Bucak (Bugeac).

În 1834 începe construirea orașului rusesc, cu străzile care se întretaie în unghiuri drepte, deasupra târgului moldovenesc de pe malul Bîcului. Unul dintre cei mai de seamă arhitecți ai orașului din a doua jumătate a secolului al XIX-lea a fost Alexandru Bernardazzi. În cadrul dezvoltării economice din secolul XIX, Basarabia este menită să producă îndeosebi cereale, exportate pe calea ferată (terminată în 1871) spre portul Odesa. Numeroși ruși, ucraineni, germani și evrei se stabilesc atunci în provincie, cu precădere la orașe. Spre 1898, românii nu reprezentau decât 14% din populația orașului.

În 1918, după ce Sfatul Țării a votat unirea cu România, Chișinăul a devenit municipiul de reședință al județului Lăpușna. La recensământul din 1930 au fost înregistrați 114.896 locuitori, dintre care 48.456 români, 41.065 evrei, 19.631 ruși, 1.436 poloni etc. Chișinăul a primit statut de municipiu și a devenit al doilea oraș ca mărime din România, după municipiul București.

Gara feroviară Chișinău a fost una dintre cele mai importante din România. Itinerarul principal l-a constituit linia București – Iași – Chișinău (Kiev, Moscova).

În 1927 s-a realizat prima rută aeriană pe distanța Chișinău-București. (Această rută a fost repetată simbolic în 1991 de către compania de turism a deputatului municipal Chișinău de atunci, Alexandru Savițki, în calitate de pasageri figurând o serie de persoane marcante ale municipiului, scriitori, jurnaliști etc.)

Astfel, în anii următori acelei rute aeriene din 1927, la Chișinău a fost construit aeroportul de pasageri. Pe aici trecea linia de navigație aeriană L.A.R.E.S. cu plecare și sosire pe aerodromul Chișinău. Itinerarii: București – Galați – Chișinău și Cernăuți – Iași – Chișinău – Cetatea Albă.

PROIECTANT GENERAL – Consorțiu,



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

În perioada interbelică au fost deschise și au activat în municipiul Chișinău mai multe facultăți și școli superioare: Facultatea de Agronomie și Facultatea de Teologie (de pe lângă Universitatea din Iași), Conservatorul Național de Muzică și Artă Dramatică, 2 conservatorii particulare.

De asemenea, tot la Chișinău, activează 4 licee de băieți, 1 liceu militar, 3 licee de fete, 1 seminar teologic, 1 liceu comercial de băieți, 1 liceu industrial de fete, 1 școală de menaj, 1 școală normală de băieți, 2 școli normale de fete, 1 școală de cântăreți, 2 gimnazii de băieți, 1 gimnaziu industrial de băieți, 3 gimnazii industriale de fete, 1 liceu particular de băieți, 3 licee particulare de fete și 1 gimnaziu particular de fete.

Sub regimul sovietic Chișinăul ajunge la 700.000 de locuitori (în majoritate sosiți din alte republici unionale) și devine un important centru administrativ și industrial.

Al doilea Război Mondial a distrus aproape 70% din fondul construit. Industria lipsea. În Chișinău după 1950 începe crearea și dezvoltarea de diverse industrii. Industria chimică, inginerie mecanică, inginerie de prelucrare a metalelor se dezvoltă rapid. Se construiesc „Elektrotopribor”, uzina „Electromașina”, Fabrica de Tractoare „Vierul”, „Vibrotribor”, „Microconducta” și altele. RSSM produce mașini de spălat, aparate electrice, pompe ermetice. Dezvoltă și industria agroalimentară: fabrica de vinuri și coniac, fabrica de șampanie, moara de făină, fabrica de conserve și plante horticole. Au fost construite fabrica de tricotaj și încălțăminte.

Arhitectul șef a orașului Chișinău, Alexei V. Șciusev (1947 - Plan Urbanistic Chișinău - a participat la dezvoltarea schemei generale de reconstrucție a Chișinăului între 1945-1947), a reconstruit strada Alexandri și a elaborat un plan de dezvoltare a capitalei. Arhitectul S. Fridlin a proiectat Casa Parlamentului RSSM în 1964, arhitectul L. Ciuprina a construit terenul pentru autogară. Au fost construite zonele rezidențiale Botanica, Rîșcani, Buiucani, mai târziu Sculeni, Ciocana Nouă. Acum în casele construite în perioada sovietică locuiesc circa 70% din populația urbană. Distribuția de clădiri în oraș în funcție de vârstă demonstrează că între 1960-1979 au fost construite 40.3% clădiri din fondul imobiliar al capitalei. Ponderea locuințelor cu anul de construcție 1951-1990 a constituit 74,3% din totalul locuințelor.



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”

UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

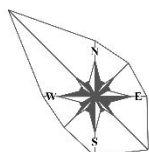
CHISINAU



SCHEMA ZONĂRII DUPĂ TIPURI DE LOCUINȚE.

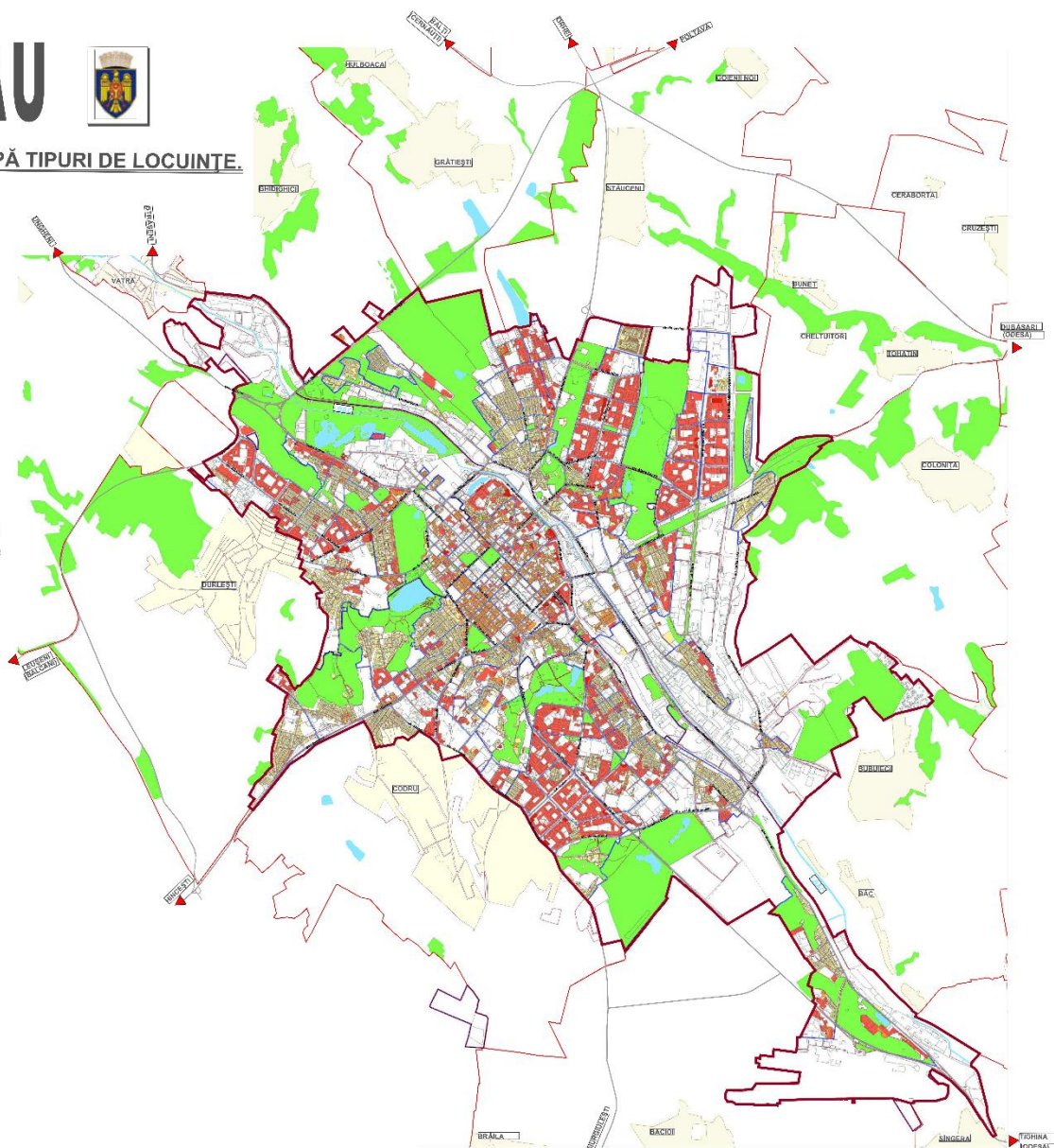
SITUAȚIA EXISTENTĂ

SC. 1:25 000



TIPURI DE ZONE CU FUNCȚIUNI REZIDENȚIALE

- ZONE PENTRU LOCUINȚE ISOLATE SAU CUPLATE CU DENSITATE REDUSĂ (1-2 ETAJE)
- ZONE PENTRU LOCUINȚE CUPLATE SAU ÎNSURITE CU DENSITATE MAI MARE (3 ETAJE)
- ZONA LOCUINȚE COLECTIVE ÎN CLĂDIRI DE TIP BLOC (4-16 ETAJE) CU DENSITATE MEDIE
- ZONA LOCUINȚE COLECTIVE ÎN CLĂDIRI DE TIP BLOC (4-16 ETAJE) CU DENSITATE MEDIE ȘI MAI MARE



LEGENDA

- LIMITA MUNICIPIULUI CHIȘINĂU
- LIMITA OR. CHIȘINĂU
- INTRAVILAN MUNICIPIU
- INTRAVILAN LOCALITĂȚI
- SUPRAFEȚE ACVATICE

LEGENDA

- LIMITA INTRAVILAN OR. CHIȘINĂU
- HOTAR ADMINISTRATIV
- INTRAVILAN LOCALITĂȚI
- SPAȚII VERZI
- SUPRAFEȚE ACVATICE
- ALTE TERITORII

În 1961 a fost fondată Academia de Științe, Institutul Moldovenesc de Horticultură, viticultură și vinificație din Moldova, Institutul de Cercetare de Pedologie și Agrochimie, Asociația științifică de producție Chișinău „Volna” și diverse alte instituții academice. În 1972 activau 6 universități - Universitatea de Stat Chișinău, Institutul de medicina universitatea pedagogică, Universitatea Politehnică, Institutul de Arte și Institutul de Agricultură. Funcționau 90 de școli, 15 școli medii de specialitate, 10 școli profesionale și colegii. S-au deschis Muzeul de Istorie, Muzeul de Artă, casa-muzeu a lui Alexandru Pușkin. Teatrul Republican „Luceafărul” ia naștere în 1960 la Chișinău. Au fost deschise Teatrul Dramatic rus "A.P.



ARHICON



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIIM-CCPEC București

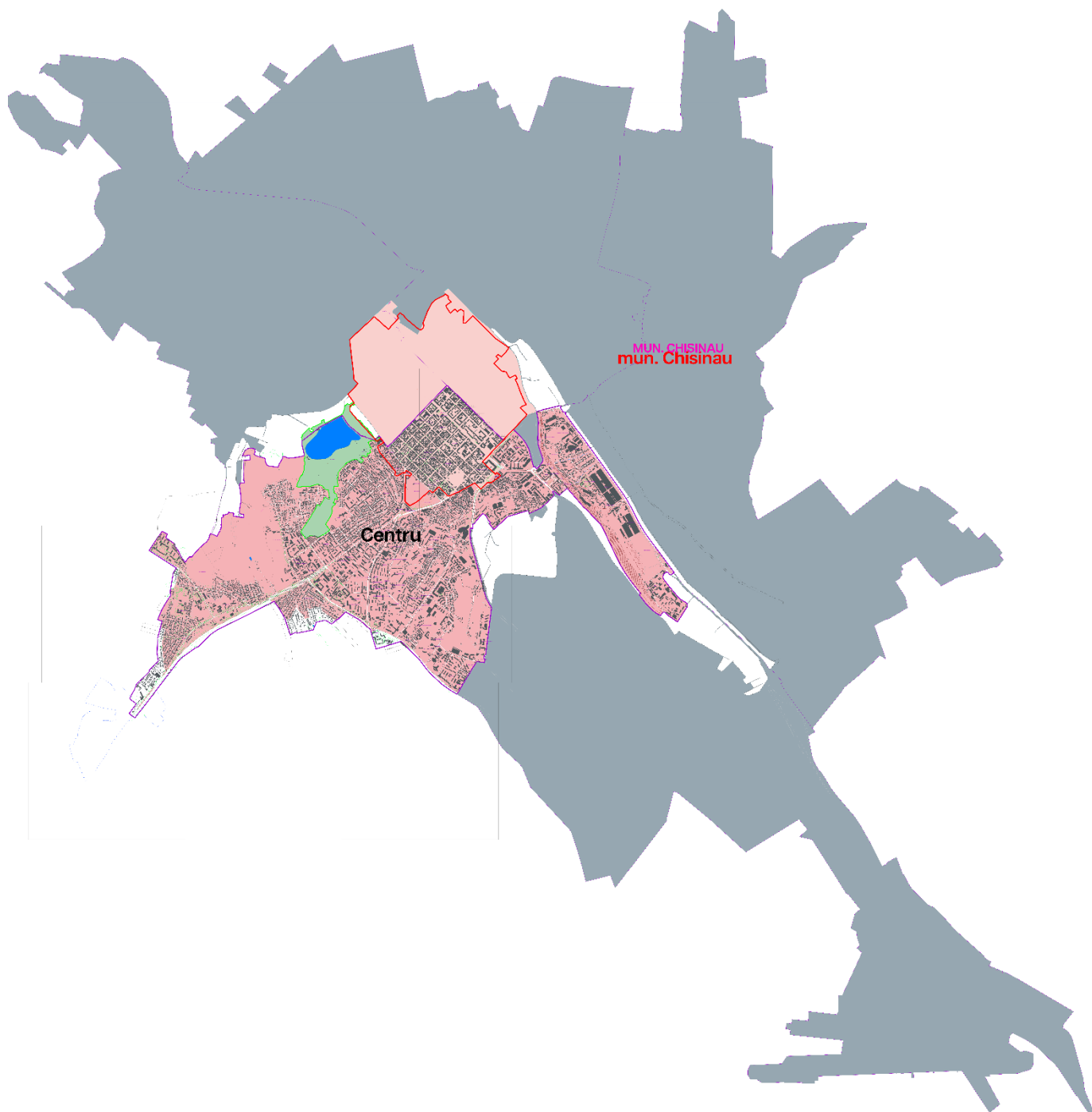
IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

Cehov", Teatrul moldovenesc muzical-dramatic "A.S. Pușkin", Teatrul de Operă și Balet, Filarmonica Națională, Teatrul de Păpuși Republican „Licurici”, 9 cinematografe și altele.



Sectorul Centru este o parte componentă a municipiului Chișinău, unul din sectoarele administrative care cuprinde partea centrală a orașului și orașul Codru. În acest sector sunt amplasate cele mai multe monumente, muzee, precum și școli și licee.



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - **LOCUIRE**

Tot în sectorul Centru se află Clădirea Președinției Republicii Moldova, Clădirea Parlamentului Republicii Moldova, Clădirea Guvernului Republicii Moldova, Primăria Municipiului Chișinău, Palatul Național și Piața Marii Adunări Naționale¹⁸.

Sectorul Centru se învecinează cu zonele Visterniceni și Rîșcani la nord-est, Ciocana și Ciocana Nouă la sud și sud-est, Botanica la sud și Buiucani la vest și nord-vest. El cuprinde în perimetrul său orașul Codru, cartierele Mălina Mică, Telecentru și mahalalele Hrusca, Melestiu, Valea Dicescu și Frumoasa.

Include magistralele centrale: bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, bd. Constantin Negruzzi, bd. Iu. Gagarin, străzile 31 august 1989, Mitropolit Varlaam, București, M. Kogălniceanu, Alexe Mateevici, Vlaicu Pârcălab, Mihai Eminescu, Armenească, Vasile Alecsandri, Bulgară, Ismail ș.a.

În sector sunt amplasate: 7 bănci, 5 ministere, 4 centre de oficii (bd. Ștefan cel Mare și Sfânt nr. 65, nr. 3, nr. 124, str. Tighina, nr. 49/1), Gara Ferroviară, 2 autogări și 12 piețe comerciale. În Centru mai sunt amplasate 4863 unități de comerț, alimentație publică și prestări servicii, inclusiv 15 centre comerciale. Conform evidenței Inspectoratului Fiscal Centru, pe teritoriul sectorului Centru sunt înregistrați 18 364 agenți economici. În sector funcționează 56 de întreprinderi industriale. În sector activează 8 instituții de învățământ superior; 24 de instituții de învățământ preuniversitar, dintre care: 5 colegii, 8 licee, 2 gimnazii, 1 gimnaziu-internat, 2 școli generale, 3 școli primare, 2 școli auxiliare, 1 școală serală; și 24 de instituții de învățământ preșcolar, dintre care 23 de grădinițe și 1 școală-grădiniță. De asemenea, aici funcționează 4 biblioteci.

Case de cultură

1. Casa de Cultură "Steaua"
2. Casa de Cultură a Universității de Stat
3. Centru de Cultură și Istorie Militară
4. Clubul Cultural "Ionel" SA

Biblioteci

1. Biblioteca Științifică Centrală "A LUPAN" a Academiei de Științe a RM
2. Biblioteca Publică de Drept
3. Biblioteca "Ovidius"
4. Biblioteca „A. Mickiewicz"
5. Biblioteca „Maramureș"

Teatre, Săli de Concert, Cinematografe

1. Teatrul Național "Mihai Eminescu"
2. Teatrul Republican "Luceafărul"
3. Teatrul Dramatic Rus "A.P. Cehov"
4. Teatrul Municipal "Satiricus I.L. Caragiali"
5. Filarmonica Națională "Serghei Lunchevici"
6. Sala cu Orgă – Centru Național al Muzicii de Cameră
7. Centru Expozițional "C Brancuși"
8. Centru Cultural "Odeon"
9. Cinematograful "Gaudeamus"

¹⁸ <https://chisinaucentru.md/sectorul-centru/>



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUM-CCPEC București

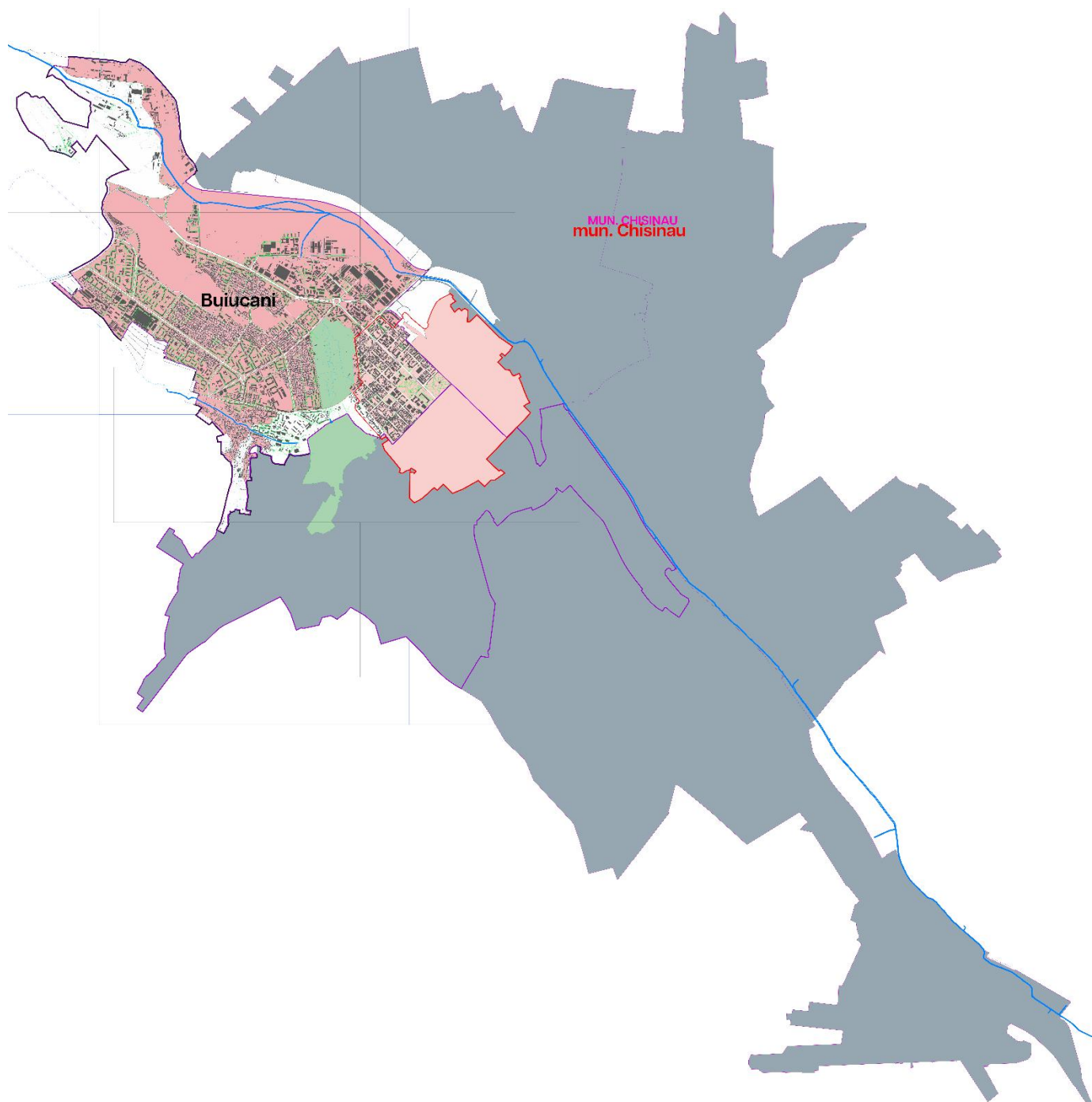
IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

Sectorul Buiucani este situat în partea de nord-vest al municipiului Chișinău, cuprins între str. Calea Leșilor, str. Valea Morilor și șoseaua Balcani. Numele provine de la fostul sat Buiucani, care pe parcursul anilor s-a integrat în Chișinăul de astăzi.



În prezent sectorul Buiucani are o suprafață de 134 km² și o populație de 160 mii locuitori, în componență fiind incluse și 5 unități administrativ-teritoriale autonome: orașele Durlăști și Vatra, comunele Trușeni și Ghidighici, precum și satul Condița.

Amplasat în bună parte în zona centrală a Chișinăului, sectorul Buiucani dispune de numeroase monumente de istorie, este un notoriu centru de cultură, cu teatre, muzee, instituții de învățământ de toate gradele și tipurile. În sector se află cele mai importante instituții statale și majoritatea sediilor misiunilor diplomatice acreditate în Republica Moldova. La data de 31 martie 2013 în sector erau înregistrați și activau 20285 agenți economici. Sectorul Buiucani constituie un însemnat potențial economic

PROIECTANT GENERAL – Consorțiu,



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



ISO 9001



IONET



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

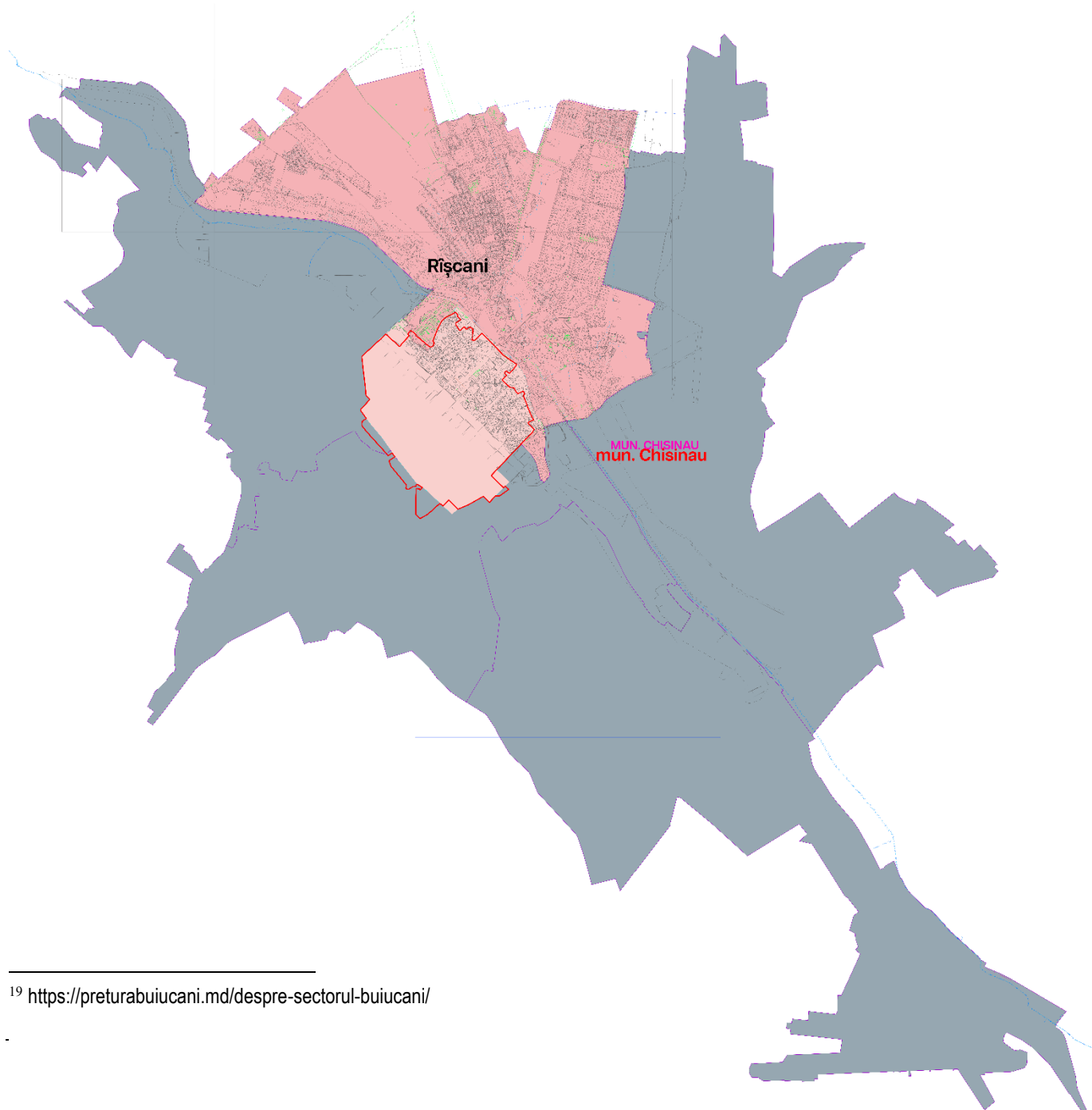
STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

din oraș și din republică. Aici se produc, pentru comerțul intern și export: mobilă, încălțăminte, vin, coniac, bomboane, cărți, un spectru larg de alte mărfuri de larg consum¹⁹.

Parcurile, zonele de agrement și divertisment, dendrariul, observatorul astronomic, muzeele, librăriile și bibliotecile de referință conferă un anumit specific sectorului.

Sculeni (colocvial Sculeanca) este un cartier din sectorul Buiucani, municipiul Chișinău, Republica Moldova. Acesta este situat în dreapta Bâcului, în partea de nord-vest a orașului. În cartier se află importante instituții și obiective comerciale și industriale: Universitatea Pedagogică de Stat „Ion Creangă”, Asociația de producție „Zorile”, Fabrica de galanterie, parcurile „Alunelul” și „La Izvor”, ș.a. Cartierul și-a luat numele de la vechea Barieră a Sculenilor – drumul de intrare în târgul Chișinăului pe drumul dinspre Sculeni, așezare vamală la trecerea Prutului și important centru comercial din timpul Basarabiei ruse. În preajma barierei a apărut mai întâi o mahala, care ulterior fost încorporată în perimetrul orașului.

Sectorul Rîșcani (în rusă *Рышкановка*, transliterat: *Rîșkanovka*) este situat în partea de nord a orașului Chișinău. Denumirea sectorului vine de la numele fostului sat omonim.



¹⁹ <https://preturabuiucani.md/despre-sectorul-buiucani/>

PROIECTANT GENERAL – Consorțiu,



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

Sectorul Botanica constituie o parte componentă a municipiului Chișinău, fiind amplasat în partea de sud-est a orașului și având o populație estimată de 220.000 de locuitori. A fost fondat conform Ucazului nr. 1494-IX, din 25 martie 1977 al Prezidentului Sovietului Suprem al RSSM de legislatura a IX-a, fiind modificate hotarele raioanelor Lenin și Octombrie. În baza consiliilor acestor raioane a fost creat și corpul de consilieri. Sovietul raional la 31 martie 1977 s-a întrunit la prima sesiune, la care au luat parte 161 deputați.

Sectorul Botanica are următoarele hotare: de la hotarul orașului, din partea localității Sîngera, de-a lungul hotarului din dreapta a luncii din Rîul Bîc, până la pasajul Muncești, de la pasajul Muncești, de-a lungul căii ferate, până la bd. Gagarin, 13, pe parte cu numere pare ale str. Fântânilor, str. Meleștiu, 20, 24 până la intersecția cu viaductul, de-a lungul viaducului până la str. Hristo-Botev, partea impară a str. Hristo-Botev până la intersecție cu str. Ungureanu, partea pară a str. Ungureanu până la intersecție cu str. Grenoble, 169, partea impară a str. Grenoble și Drumul Băcioiului până la intersecție cu str. Băcioii Noi, cu microsectoarele Aeroport și a Cartierului Galata.

Toponimul Botanica s-a afirmat datorită influenței Școlii de Horticultură, fondată în anul 1842. Datorită Școlii de Horticultură a fost înființat în Basarabia primul parc dendrologic, numit pe acele timpuri „Grădina engleză”. Locuitorii din preajmă îi spuneau „Grădina botanică”. Această „Grădină engleză” (Parcul Botanic al Școlii) este considerată prototipul multor parcuri și grădini publice, apărute ulterior pe lângă numeroasele conace boierești. Iată de pe ce timpuri și de unde se trage numele fostei suburbii a Chișinăului – Botanica.

Denumirea Botanica a prins rădăcini în uzul curent al populației și, atunci când s-a renunțat la fosta împărțire administrativ-teritorială, sectorul a primit denumirea veche, istorică – Botanica.

PROIECTANT GENERAL – Consorțiul,



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

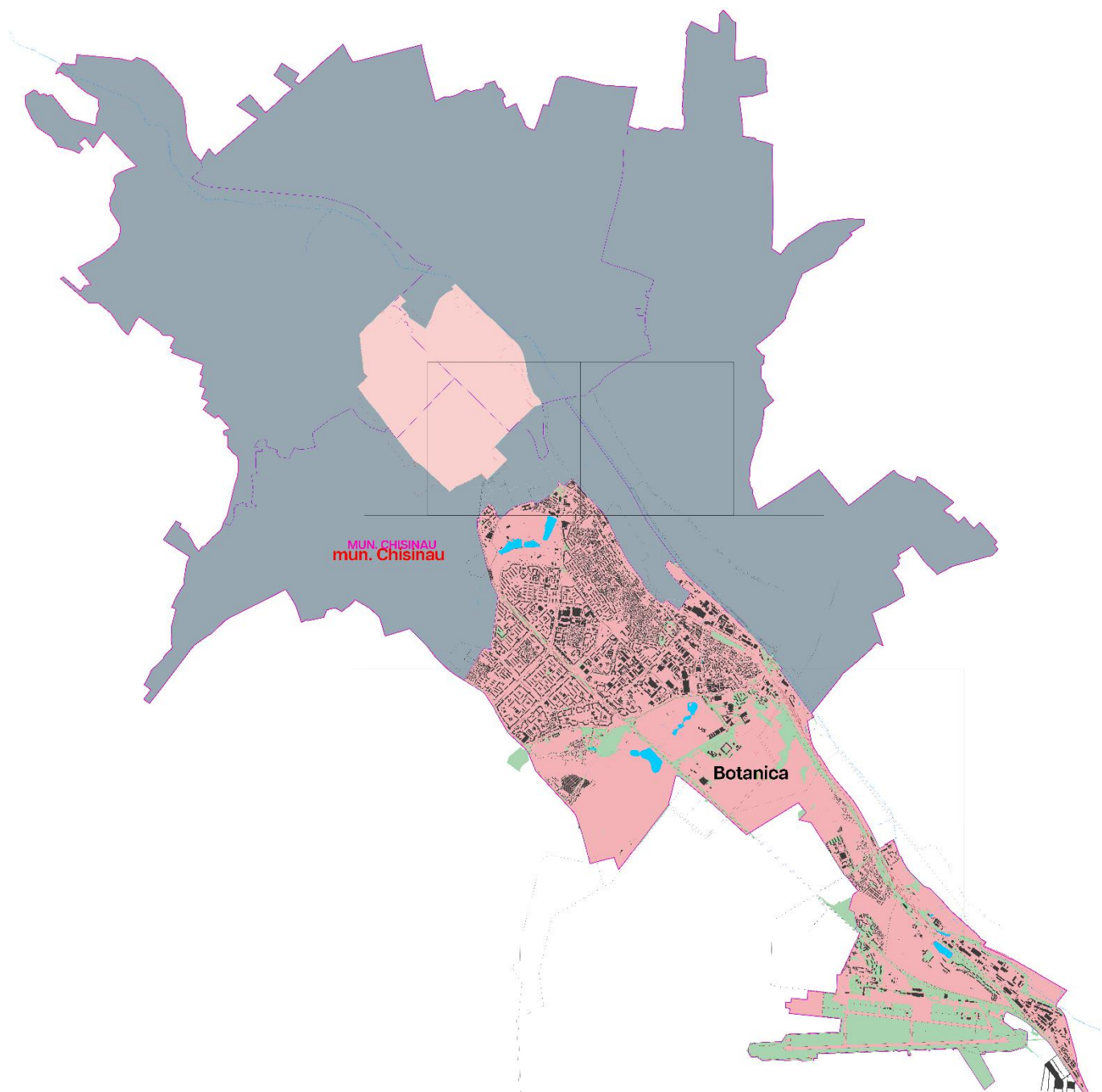
UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE





ARHICON



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

Sectorul Ciocana este situat în partea de est a orașului Chișinău. Denumirea sectorului vine de la numele fostului sat Ciocana Nouă, inclus în hotarele Chișinăului abia în 1959. Sectorul Ciocana a fost întemeiat ca unitate administrativ-teritorială în august 1985. Astăzi, sectorul Ciocana, având o suprafață de 148 km², cuprinde o parte din teritoriul urban al municipiului (27,8 km²): șase unități administrativ-teritoriale autonome or. Vadul lui Vodă și comunele Budești (s. Vădulenii), Bubuieci (s. Humulești și Bîc), Cruzești (s. Ceroborta), Tohatin (s. Buneți, Cheltuitori) și satul Colonița.

De-a lungul timpului, gospodăria comunală a crescut considerabil și în prezent constituie 447 blocuri locative dintre care. În 1995 a fost construită clădirea preturii sectorului Ciocana. Rețelele de infrastructură din sector constituie: apeduct – 181 km, rețele electrice – 199,5 km, rețele termice – 81,8 km și rețeaua de gaz - 229,90 km, dintre care 86 km traseu aerian.

Spațiile verzi în sectorul Ciocana constituie o suprafață de 440,27 ha. Pădurea-parc „Rîșcani” are 218 ha. În anul 2001–2002 pe strada Nicolae Milescu Spătaru a fost plantat un parc-pădure cu o suprafață de 63,3 ha, iar pe strada Vadul lui Vodă un parc cu suprafața de 15,3 ha care aparține SRL „Agromondial”.

În prezent, în sectorul Ciocana funcționează mai multe instituții de învățământ, dintre care 17 instituții preșcolare, 4 școli primare, 3 gimnazii, 9 licee, 2 școli profesionale și 3 colegii. De asemenea, aici își desfășoară activitatea Teatrul Municipal de Păpuși „Guguță”, biblioteca „Transilvania” (patronată de municipiul Cluj, România) și Centrul de Creație a Copiilor.



Sursa: Анатолий Зубанюк, R2, Chișinău, Moldova - panoramio (1).jpg, CC BY 3.0

PROIECTANT GENERAL – Consorțiu,



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

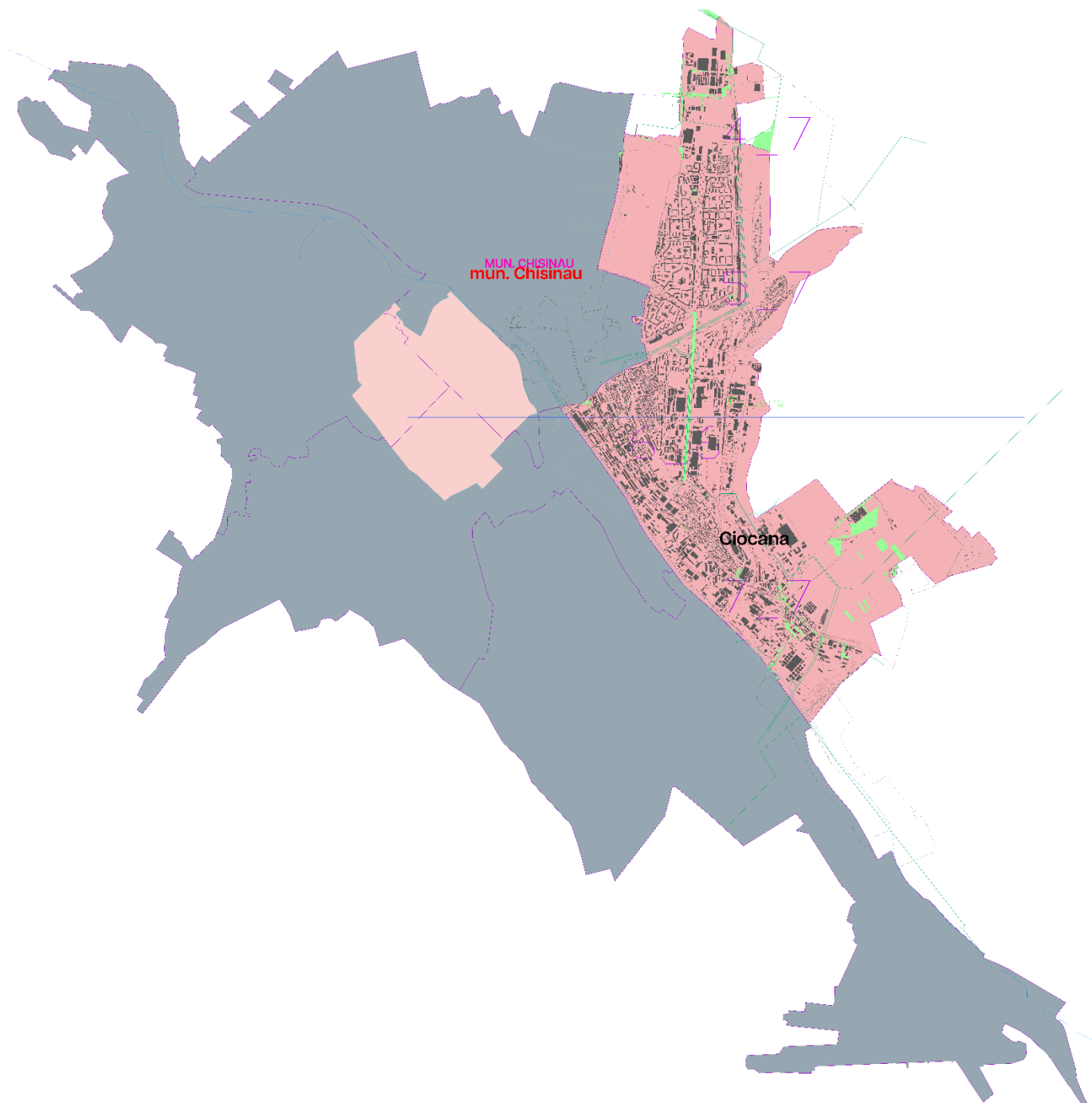
UAUIIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE





ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

Teritoriul municipiului și al periferiilor lui este împărțit în două zone: de vest și de sud, care țin de zona Colinei Codrilor, reprezentate de cumpene înguste ale apelor și de pante de teren alunecător și, de asemenea, de sectoarele de est și de nord ce se mărginesc cu Câmpia Nistrului.

O componentă importantă a reliefului din jurul Chișinăului o constituie valea Bîcului și pantele ei dezmembrate. Partea cea mai mare, de pe malul drept al Bîcului, ocupă trei terase străbătute de câteva vâlcele. Zona de nord-vest și parțial cea de vest sunt despărțite la centru de valea îngustă a râului Durelești. Nu departe de Grenoble își începe cursul un râu ce curge prin vâlceaua de la Mălina Mică. Paralel se află vâlceaua Mălina Mare. În partea de sud a orașului se găsește vâlceaua întinsă Muncești. Partea stângă a orașului ocupă două terase: prima coboară spre râu, cea de-a doua are o altitudine de 60–90 m. Aici a fost construit cartierul (sectorul) Râșcani. Partea din stânga a văii Bîcului, pe alocuri pietroasă, este întretăiată de mai multe văi și vâlcele, orientate mai ales de la nord spre sud.

Municipiul Chișinău nu are o experiență urbană îndelungată. Deși sărbătorim fondarea lui în 1436, de fapt sunt puțin peste 200 de ani de dezvoltare a urbei. Primul plan topografic al localității a fost elaborat în 1813, dar a fost parțial respectat în procesele de dezvoltare al noii urbe. În perioada Imperiului Țarist apar mai multe case de câte două etaje care înlocuiau colibe de altă dată și care contribuiau la un aspect mai urban al Chișinăului. Perioada interbelică românească aduce după sine o perioadă de construire a mai multor case în stil neo-românesc. Ulterior, după al doilea război mondial, Chișinău este distrus în proporție de 70%, iar în 1945-1946, începe a fi reconstruit conform planului lui Șciusev.

Totuși, în condițiile necesității asigurării cu locuințe, resurselor limitate și lipsei constructorilor profesioniști, se construiesc multe clădiri aleatoriu. Ca în tot spațiul sovietic, abia în perioada lui Hrușciov se adoptă o serie de reglementări despre spațiu de recreere, densitate, acces la grădinițe sau policlinici, care organizează puțin orașul. O parte din aceste reglementări se regăsesc în SNiP²⁰-ul (строительные нормы и правила sau reguli și norme de construcție) din 1989 (în prezent completat de NCM C.01.15:2018²¹).

Fondul locativ

Prin fondul de locuințe al orașului Chișinău se înțelege totalitatea locuințelor aflate pe teritoriul orașului, care pot fi atât case de locuit individuale, cât și apartamente din cadrul blocurilor de locuințe.

Având în vedere că casele individuale sunt administrate individual de fiecare proprietar, pentru autoritățile municipale este mai actual soluționarea problemelor ce apar în cazul blocurilor de locuințe multietajate. Din punct de vedere al impactului modalității de administrare a locuințelor din blocuri se impune o analiză mai amplă a structurii și formelor de gestiune al fondului de locuințe multietajat. Pentru identificarea necesităților de implicare în procesul de gestiune a blocurilor este necesar de analizat structura și caracteristicile fondului de locuințe. În acest context asigurarea locuințelor cu utilități calitative este o responsabilitate atât a gestionarilor fondului de locuințe, a furnizorilor de servicii comunale, a proprietarilor, cât și a autorităților publice locale.

Având în vedere că marea majoritate a locuințelor reprezintă apartamente în blocurile de locuințe, organizarea gestiunii eficiente a acestor blocuri va avea un impact determinant asupra condițiilor de trai a cetățenilor din Chișinău. Amplasarea compactă și organizată a locuințelor în blocuri, care formează curți de blocuri și cartiere de blocuri conține în sine un șir de avantaje în ceea ce ține de dotarea lor cu utilități moderne, amenajarea cu trotuare și spații verzi, organizarea unor locuri publice de interes comun (terenuri de joacă, terenuri de sport, terenuri de fitness), dotarea cu mobilier urban etc. Oportunitățile respective pot duce la facilitarea implementării unor programe municipale de amenajare, având drept scop ridicarea nivelului de confort al locuințelor, crearea unui mediu atractiv pentru cetățeni și în final ridicarea nivelului de viață.

Fondul locativ din Municipiul Chișinău, comparativ cu alte orașe din Europa, este relativ nou.

²⁰ **Building codes and regulations (SNiP)** are a set of technical, economic and legal regulations adopted by executive authorities that govern the implementation of urban development activities, as well as engineering surveys, architectural and construction design and construction.

²¹ **NORMATIV ÎN CONSTRUCȚII. Clădiri civile. Case rezidențiale cu un apartament. Norme de proiectare, APROBAT ȘI PUS ÎN APLICARE** prin ordinul Ministerului Economiei și Infrastructurii



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

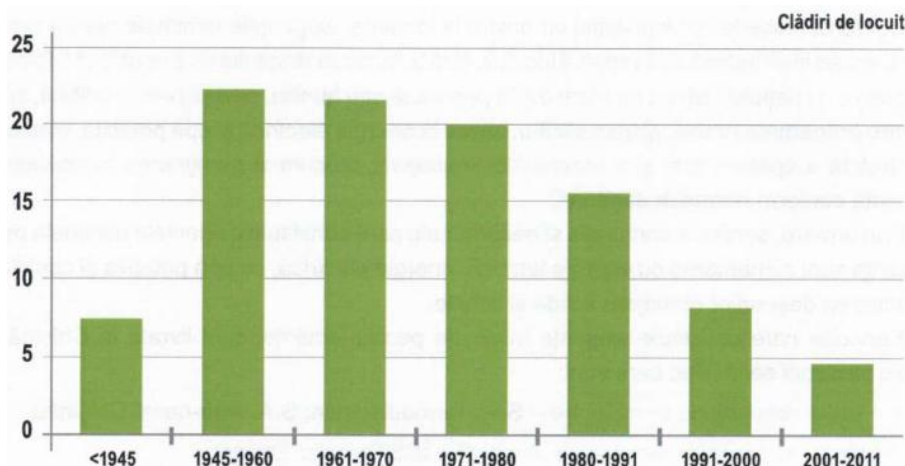
UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE



Sursa: Conform datelor ÎS „Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru”, preluate din Strategia municipală privind organizarea gestionării condominiilor cu destinație locativă din Chișinău, 2024

Pe teritoriul municipiului Chișinău există două forme de locuire: cea colectivă, în zone cu preponderență urbane și cea individuală, în zone preponderent rurale. Locuința colectivă se caracterizează prin ansambluri și cartiere cu sau fără spații comerciale la parter și echipate edilitar. Regimul de înălțime este de 1 - 4 etaje, 5 etaje, până la 9 etaje, și cu 9 și mai multe etaje.

1.	2.	3.	4.
Numărul blocurilor de locuit multietajate din mun. Chișinău cu vechime până la 25 de ani	Numărul blocurilor de locuit multietajate din mun. Chișinău cu vechime de la 25 până la 50 ani	Numărul blocurilor de locuit multietajate din mun. Chișinău cu vechime de la 50 până la 75 ani	Numărul blocurilor de locuit multietajate din mun. Chișinău cu vechime mai mare de 75 de ani
11 blocuri	536 blocuri	1036 blocuri	768 blocuri

Sursa: DGLCA, 2025

Organizarea locuinței individuale în zonele rurale este influențată de ocupația de bază - cultivarea terenurilor agricole, pomicultura și viticultura și a determinat folosirea eficientă a vetrei satului și o concentrare în aliniament la artera de circulație pentru a lăsa cât mai mult teren disponibil pentru agricultură.

Municipiul Chișinău numără 245589 de gospodării, din care 226376 în mediu urban și 19213 în mediul rural. Mărimea medie a unei gospodării este de 2,9 persoane, cu o diferențiere semnificativă între mediu urban (2,8 persoane/gospodărie și cel rural (3,5 persoane/gospodărie). În ceea ce privește numărul total al membrilor din gospodării per total municipiu se înregistrează un total de 700855 persoane din care în mediul urban 633819 persoane iar în mediu rural 67036 persoane (sursa: BNS Republica Moldova).

După tipuri de locuințe existente în mun. Chișinău acestea se divizează în următoarele categorii Case individuale: 35,2%; Apartamente în blocuri: 62,7%; Camere în cămine: 2,1%.

Imobilele rezidențiale dețin 53% din suprafața intravilanului și este partea cea mai importantă a patrimoniului construit. Pe teritoriul orașului sunt construite 5105 blocuri locative, din care 4040 case cu 1 - 4 etaje, 684 – cu 5 etaje, 284 – până la 9 etaje, 97 – cu 9 și mai multe etaje.

Conform datelor statistice la 01.01.2025 suprafața locativă totală constituie 91792,853 mii m², inclusiv 65261,200 mii m² suprafață locuibilă.

PROIECTANT GENERAL – Consorțiu,



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

Existența fondului locativ la 1 ianuarie 2025

Regiuni de dezvoltare/ municipii, raioane	Numărul blocurilor de locuit, unități	Apartamente în blocurile locative, unități	Numărul caselor de locuit individuale, unități	Total apartamente, unități	Suprafața totală a încăperilor de locuit, m.p.			Suprafața locuibilă a încăperilor de locuit, m.p.		
					Total	în blocuri de locuit	în case de locuit individuale	Total	în blocuri de locuit	în case de locuit individuale
A	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
TOTAL	12028	432034	905218	1337252	91792853	24892856	66899997	65261200	17945312	47315888
Mun. Chișinău	4946	276826	56694	333520	23332140	16577205	6754935	17055897	12730574	4325323

Sursa: © 2025. Biroul Național de Statistică al Republicii Moldova

Asigurarea populației cu locuințe, în profil teritorial, 2005-2018

	2018
Mun. Chisinau	24,6

metri patrati de suprafata totala pe 1 locuitor

Sursa: © 2025. Biroul Național de Statistică al Republicii Moldova

Fondul locativ la 1 ianuarie 2025, în municipiul Chișinău

	Blocuri locative și case specializate	Apartamente în blocuri locative	Case de locuit individuale	Apartamente și case de locuit individuale
Municipiul CHIȘINĂU - total	4,946	276,826	56,694	333,520
or. Chișinău	4,550	259,538	19,010	278,548
or. Sîngera	19	1,187	3,595	4,782
com. Băcioi	7	150	3,584	3,734
or. Durești	73	4,460	3,573	8,033
or. Vatra	23	507	608	1,115
com. Condrița	-	-	254	254
com. Ghidighici	10	459	1,877	2,336
com. Trușeni	2	57	3,551	3,608
or. Codru	84	4,245	3,223	7,468
or. Vadul lui Vodă	22	667	1,193	1,860
com. Bubuieci	13	569	2,772	3,341
com. Budești	9	208	1,319	1,527
com. Colonița	7	173	1,456	1,629
com. Cruzești	-	-	751	751
com. Tohatin	6	142	1,129	1,271
or. Cricova	60	1,551	2,228	3,779
or. Stăuceni	31	1,633	2,649	4,282
com. Ciorescu	19	950	1,412	2,362
com. Grătiești	11	330	2,510	2,840

Sursa: © 2025. Biroul Național de Statistică al Republicii Moldova



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINICU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

Locuințe date în exploatare în municipiul Chișinău

	Locuințe, total		din care:			
			apartamente în clădiri de locuit		case de locuit individuale	
	unități	suprafața totală, mii m ²	unități	suprafața totală, mii m ²	unități	suprafața totală, mii m ²
2015	6,170	469.6	5,531	351.1	639	118.5
2016	5,008	400.9	4,508	315.9	500	85.0
2017	7,776	556.3	7,585	514.4	191	41.9
2018	5,660	383.6	5,163	324.7	497	58.9
2019	8,021	569.6	7,427	498.1	594	71.5
2020	6,001	430.3	5,329	349.4	672	80.9
2021	8,753	680.3	7,985	589.0	768	91.3
2022	2,279	189.1	1,661	113.1	618	76.0
2023	5,642	421.0	5,032	343.1	610	77.9
2024	2,709	223.5	1,950	125.6	759	97.9

Sursa: © 2025. Biroul Național de Statistică al Republicii Moldova

Până în anul 1918 majoritatea caselor au fost construite preponderent cu un nivel. Odată cu creșterea importanței Chișinăului, în calitate de centru economic și regional, atitudinea față de locuința s-a schimbat. Necesitatea de urbanizare și influențele culturale din Est și Vest au contribuit la formarea unui fond de locuințe eterogen, atât ca tip de construcții, calitate arhitectonică, confort cât și ca tip de proprietate.

În anii 1960-1980 ai secolului trecut ritmul de construcție a locuințelor a atins cel mai înalt nivel. Spre exemplu în anii 1988-1989 au fost date în exploatare case de locuit cu o capacitate de circa 500 mii m² suprafață totală. Construcția de locuințe din această perioadă a fost o activitate monopolizată de stat, cheltuielile în acest domeniu erau acoperite preponderent din sursele bugetului statal. În perioada respectivă organele statale au întreprins măsuri radicale pentru asigurarea cu locuințe a unui flux masiv de imigranți, atât externi cât și interni, atrași de locurile de muncă create odată cu industrializarea orașului.

Statul avea scopul, în scurt timp, de a îndești capitala Moldovei cu un număr mare de apartamente. Calitatea construcțiilor și standardele de viață erau considerate de importanță secundară. Pentru urgentarea procesului de construcție, erau edificate blocuri tipizate, deseori din panouri de beton prefabricate, cu apartamente la costuri mici, lipsite de confort și limitate în suprafață. Datorită faptului că resursele energetice pentru asigurarea fondului locativ cu energie termică, electrică, gaze naturale nu erau limitate, la construcția locuințelor nu se ținea cont de conservarea energiei.

În acea perioadă spațiul locativ era un bun public distribuit pe gratis. Procedura de atribuire a apartamentelor era lipsită de transparență. Mărirea plăților pentru chirie și serviciile comunale pentru populație era neesențială, deoarece statul subvenționa activitatea producătorilor și furnizorilor de resurse energetice. Astfel aceste resurse erau consumate cu exces fără a ține cont de costurile lor reale.

Odată cu aprobarea Planului General al orașului Chișinău în anul 1968 construcția caselor individuale de tip vilă au fost interzise. De acea unica posibilitate de a rezolva de sine stătător problema locativă era construcția apartamentului în cadrul unei cooperative de construcție. Finanțarea construcțiilor individuale de locuințe pe atunci era un supliment neesențial la volumul construcțiilor executat din sursele de stat. Astfel au fost construite 273 blocuri pentru cooperativele de construcție. Parametrii apartamentelor cooperative nu se deosebeau de parametrii apartamentelor de stat, însă calitatea materialelor și lucrărilor era mai bună. Datorită aportului financiar propriu, în casele cooperative, chiar de la început s-a format o atitudine gospodărească față de proprietatea comună, cea ce face ca aceste blocuri să fie gestionate și întreținute cu mult mai bine.

Astfel deficitul mare de spațiu locativ din perioada postbelică a fost redus simțitor. Asigurarea cu locuințe într-o perioadă relativ scurtă a fost posibilă și prin limitarea circulației interne a populației (introducerii vizei de reședință pe localități). Privatizarea



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

spațiului locativ, care a demarat în anul 1993, nu a schimbat brusc atitudinea cetățenilor față de blocurile de locuit în care locuiesc. Procesul de privatizare nu a fost urmat de măsuri regulatorii necesare de a asigura drepturile și obligațiile proprietarilor vis-a-vis de proprietatea comună. Până în prezent locatarii sunt în așteptarea unor subsidii de la Primărie ori de la stat pentru întreținerea, repararea ori salubritatea blocurilor și curților.

Privatizarea în masă a locuințelor de stat a dus la lichidarea aproape în întregime a rețelei locuinței de stat și a contribuit la maximum la mărirea cotei fondului locativ aflat în proprietate privată. La începutul anului 2006 fondul locativ privat constituia 90.4 %, iar fondul locativ proprietate publică – 9,2 %. Numărul total de locuințe private, inclusiv case individuale, este de 270,0 mii unități, iar locuințe publice 20.3 mii unități. Gradul asigurării cu spațiu locativ pe cap de locuitor la începutul anului 2006 a constituit 20,6 m².

Starea fizică a multor blocuri de locuit este rea: design monoton; exterior neîngrijit; acopărișuri, tâmplărie, ascensor și rețelele ingineresti învechite. Circa 17% din rețelele de apă din Chișinău necesită o reparație cât mai curândă, pierderile de apă la transportarea apei constituie circa 30 la sută. Cele mai serioase probleme care ar putea afecta calitatea spațiului locativ se referă la sistemul centralizat de producere și livrare a energiei termice pentru încălzirea locuințelor. Eficiența acestui sistem este foarte joasă, iar gradul pierderilor de energie în segmentul „producător-consumator final” constituie circa 50%. Aproape jumătate din rețele și-au depășit perioada de utilizare normativă – respectiv și cheltuielile curente ale acestor sisteme au crescut considerabil. Cheltuielile pentru modernizarea și reabilitarea rețelelor termice se estimează la 200 – 300 mil. dol SUA.

Deseori spațiul comun al cartierelor ori grupelor de case se folosește incorect prin neglijarea vecinătăților și atitudine neglijentă asupra tot ce este comun. În multe zone în special acolo unde locuitorii au un statut scăzut socio-economic, spațiile verzi, locurile de joacă și sport nu sunt întreținute.



Vedere asupra unor blocuri de locuințe din sectorul Ciocana al municipiului Chișinău. Sursa: Alexandru Postolachi (RFE/RL)

Creșterea numărului de autoturisme de asemenea prezintă o problemă. Spațiile pentru parcare sunt insuficiente. Ca rezultat rezidenții își rezolvă problema prin parcare în zonele spațiilor verzi și pe trotuare, cauzând distrugerile florei și incomodități populației.



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - **LOCUIRE**

Orașul Chișinău deține 455 case multietajate a cărei termen de exploatare deja a expirat. În mare măsură acestea sunt clădiri din prima generație construite în anii 60 din panouri de beton prefabricate.

Odată cu demararea privatizării, în anii 1993-2001 în plină tranziție sub presiunea cetățenilor cu preferințe de elită și în lipsa unei politici urbane coerente, terenurile dotate cu infrastructură și rezervate pentru construcțiile blocurilor de locuit cu multe apartamente, au fost atribuite pentru construcții individuale de tip vilă. Această acțiune negândită are urmări nefaste asupra asigurării cu spațiu locativ și a contribuit în întregime asupra dezurbanizării orașului.

Conform situației la 01.01.2005 peste 2000 de case cu un nivel se află într-o stare șubredă și necesită renovare în mod urgent sau demolare. Ansamblul de locuințe al orașului s-a format pe tot parcursul perioadei secolului trecut, cu toate acestea cota-parte a construcțiilor antebelice nu este mare, cea mai mare parte a ansamblului de locuințe a fost construită după al II-lea război mondial.

Pînă la începutul construcției industriale al clădirilor, la sfîrșitul anilor 1960 – începutul anilor 1970 al secolului trecut, în orașul Chișinău principalul material de construcție a fost materialul natural – cotilețul. De aceea, construcțiile din acea perioadă erau formate din clădiri cu 2-5 etaje din cotileț²². Astfel de clădiri sunt construite pe străzile centrale ale orașului, precum și în partea periferică a zonei de locuințe Buiucani, Rîșcani, Botanica, Telecentru aderentă zonei Centru.

În perioada dezvoltării active a orașului și avîntului economic din anii 1960-1980 se observă un ritm rapid al sporirii numărului populației. Pentru asigurarea populației crescînde cu spațiu locativ au fost necesare abordări noi la soluționarea problemei locative: metode mai rapide și eficiente de construcție. A început construcția industrială de case din construcții de beton armat. În acea perioadă a luat amploare construcția de locuințe din panouri mari din următoarea serie: 143, 1-464-MC, 135, MC-B, 1-464-MCB, 143-K. Astfel de case au fost construite în cartierele noi Botanica, Buiucani, parțial bl. Moscovei, str. Albișoara, Telecentru. Cu toate acestea, în calitate de dominație arhitecturală în construcție predominau clădiri înalte cu 16-24 nivele, construite din beton armat monolit.

În corespundere cu etapele de construcție a locuințelor s-a format structura ansamblului de locuințe:

- ≡ 20% fondul locativ al construcțiilor individuale;
- ≡ 33% fondul locativ în casele din cotileț cu tronsoane cu 2-5 nivele;
- ≡ peste 46% în clădirile cu tronsoane mai înalte de 7 nivele.

În general fondul locativ al orașului se caracterizează prin nivel sporit al mamenajării edilitare: apeduct orășenesc (alimentare cu apă), sistem centralizat de canalizare, gaze naturale, alimentare cu căldură centralizată, alimentare cu energie electrică.

Pentru perioada de calcul amenajarea edilitară a fondului locativ se caracterizează prin următorii indici:

- ≡ alimentare cu energie electrică – 100%;
- ≡ sistemul orășenesc de apeduct și canalizare – 99%;
- ≡ gaze 96,2% (inclusiv 89,3% gaze naturale);
- ≡ mașini de gătit electrice – 2,7%;
- ≡ încălzire centrală cu căldură – 96,7% (în ultimii ani acest procent a scăzut, deoarece multe apartamente au fost trecute la încălzire autonomă);
- ≡ alimentarea centralizată cu apă caldă – 86,2%.

Conform analizei efectuate și aprecierii complexe, în prezent aproximativ 4% din fondul locativ existent îl constituie fondul avariat ceea mai mare parte al căruia este amplasat în zona centrală. Ținînd cont de faptul că, locuința în principiu este proprietate privată, la calcularea volumului construcțiilor locuibile noi se ține cont de reconstrucția lui.

²² **Cotilețul** reprezintă un bloc de zidărie, de forma paralelipipedului, obținut prin tăierea zăcămintelor de geneză sedimentară-organogenă (calcar). Este răspândit în special pe teritoriul Republicii Moldova și a regiunii Odesa. O utilizare largă a acestui material la construcția clădirilor, a dat un colorit deosebit orașelor Moldovei. Cotilețul este obținut încă din secolul al XV-lea în cariera de piatră de lângă orașul Cricova, în apropiere de Chișinău.



ARHICON



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

În sec. al XV-lea și al XVI-lea locuitorii Chișinăului construiau bordeie din paiață sau din lemn. Odată cu transformarea orașului în târg gospodăriile au devenit mai complexe. În sec. al XVIII-lea au apărut temelile din piatră sub zidurile din lemn sau paiața iar casele mai înstărite, din cărămidă, aveau și pivnițe. „Altfel spus, în Chișinău spre sfârșitul secolului al XVIII-lea prevalau două tipuri de case: cele cu un singur nivel, cu prispă în față, preponderent construite din piatră, lemn, lut folosite în diferite proporții și combinații, și erau acoperite cu paie, stuf sau șindrilă. Proprietarii acestor case erau locuitorii mai săraci ai târgului. Celălalt grup erau casele în două niveluri, clădite fie în întregime din piatră, fie primul nivel zidit din piatră, iar al doilea din lemn în combinație cu lut, aceste case erau numite „case cu cerdac”. Ele aparțineau târgoveților, erau amplasate în partea centrală a târgului în vecinătatea așa numitului „bazar” unde se concentra viața economică a așezării. Primul nivel în asemenea case se utiliza pentru depozitarea mărfurilor, pentru expunere și vânzare a obiectelor la târg. Al doilea nivel era cel locativ”(Miron și Miron 2021).

Nicolae Iorga scria în anul 1905 despre „cartierele funcționărești și militare”: „Unele case sunt mici, acoperite cu olane roșii, umflate, după moda anilor 1830-40, când au fost zidite, pe vremea când poetul Pușchin, care și-a aflat sfârșitul într'un duel aici, făcea farmecul caselor primitive din Chișinău și Costachi Negruzzi al nostru se întâlneau poate cu dânsul. Felul de clădire nu seamănă cu acela obișnuit la noi. Fațada casei privește totdeauna strada și de-asupra ușei de intrare se boltește adesea un pridvor pe stâlpi. Coloarea nu e niciodată alta decât cea albă. Aproape nu mai întâlnești locuințe care să-ți amintească vechiul tip de casa boierească, ce a trebuit să existe totuși, până pe la jumătatea veacului trecut și aici ca în toată această țară. Stradele sunt desăvârșit drepte, tăiate geometric. Basarabeanul s'a deprins așa de mult cu aceste orașe făcute, iar nu născute, încât orice însușire a bucureștilor dispăre pentru ei înaintea cusurului hotărâtor al ulițelor înguste și strâmbe. La capăt se văd copaci aliniați și un petec de albastru pe care-l pătează însă colbul năvalnic cu care neconștient se joacă vântul, ridicându-l de pe acele strade unde e gros de un deget. Într-o mică parte din oraș sînt trotuare pe margine și lespezi la mijloc. De cele mai multe ori, al șosea, care e strașnică, sau macadam bunișor”(Iorga 1905 p. 121).

Începând cu prima parte a secolului XX, respectiv anul 2002, în sectorul construcțiilor din orașul Chișinău s-a produs o schimbare radicală. Datorită cererii crescânde, construcția spațiului locativ a devenit o activitate profitabilă. Ritmul mediu anual de creștere a spațiului locativ dat în exploatare constituie 125%.

Volumul investițiilor private la construcția locuințelor a crescut de la 111,1 mln lei în anul 2002 până la 630,5 mln lei în anul 2005 și are o tendință continuă de creștere.

În 2004, după o lungă perioadă de recesiune, pentru prima dată a crescut suprafața totală a locuințelor date în folosință cu 41,5% față de anul 2003.

La sfârșitul anului 2005, în municipiu activau 1328 de întreprinderi licențiate în construcții și producerea materialelor de construcție. Majoritatea din ele sunt întreprinderi mici (până la 50 de angajați) cu capital privat. Circa 30 de întreprinderi sunt antreprenori generali la construcția spațiului locativ. În comparație cu puterea de cumpărare a populației, prețurile de piață a apartamentelor sunt înalte. Pe parcursul anului 2006, apartamentele în municipiul Chișinău se vindeau la prețul de la 450 până la 1000 euro pe m2 de suprafață totală.

Cererea de locuințe pe piață și lipsa unor reguli clare în domeniul gestionării fondului funciar a impulsat cererea la loturile de pământ. În prezent, solicitanții sunt dispuși să plătească pentru un ar de pământ de la \$10 mii, în sectoarele orașului, până la \$30 mii în zona centrală. Oferta limitată de loturi în intravilanul orașului determină creșterea prețurilor la terenurile din suburbii. În aceste zone se înregistrează deja tranzacții, în care se plătește de la \$1 mie până la \$6 mii pentru un ar de pământ. În același timp, terenurile constituie sursa principală, stabilă și previzibilă de venituri în bugetul local. Gestionarea resurselor funciare trebuie să asigure atingerea următoarelor scopuri: asigurarea cu locuințe; stimularea dezvoltării economice și asigurarea accesului investițiilor pe terenuri (nu neapărat prin vânzări). Contrar legilor pieței, creșterea vertiginoasă a prețurilor la imobil și a tranzacțiilor nu reflectă adecvat sporirea încasărilor în bugetul municipal din impozitul pe imobil. Această atitudine față de fondul funciar are drept consecință diminuarea bugetului municipal cu sute de milioane de lei anual. Cu acești bani, ar



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

putea fi lansat programul de construcție a locuințelor sociale și, într-o perioadă relativ scurtă, să fie construite peste 60 mii m² spațiu locativ sau 1200 de apartamente sociale.

La începutul activității Agenția de Ipotecă²³ a finalizat 2 blocuri de locuințe cu 9 etaje seria 135 cu structura de rezistență executată și tâmplăria instalată. Celelalte 10 case de locuit cu multe etaje Agenția le-a achiziționat prin comercializare în stare nefinalizată de la întreprinderi insolabile care începuseră construcția lor până în anii 1994, dar din lipsa mijloacelor financiare lucrările de construcție au fost abandonate. După modificarea proiectelor, aceste clădiri au devenit mai atractive, ariile locuințelor – mai mari, nivelul de confort în apartamente – mai înalt.

Actualmente Agenția de Ipotecă (n.a. – anul 2004) construiește blocuri de locuit în baza proiectelor tehnice individuale cu aratamente mai spațioase comparativ cu cele tradiționale:

- ☐ apartament cu 1 cameră – 45 – 50 m² suprafață totală
- ☐ apartament cu 2 camere – 65 – 75 m²
- ☐ apartament cu 3 camere – 85 – 95 m²
- ☐ apartament cu 4 camere – 125 – 135 m².

În conformitate cu normativele în vigoare aria locuinței este constituită din:

- ☐ suprafața locuibilă – dormitoare și salonul.
- ☐ suprafața auxiliară – bucătăria/sufrageria, camera de baie, viceul, coridorul, antreul, treceri, cămara din spațiul locuinței.
- ☐ suprafața locativă – încăperile locuibile împreună cu cele auxiliare.
- ☐ suprafața totală – suprafața locativă plus:
 - suprafața balcoanelor și teraselor cu coeficientul 0,3.
 - suprafața logiilor cu coeficientul 0,5.
 - suprafața verandelor și cămarilor neîncălzite cu coeficientul 1,0.

În suprafața locuinței nu se include:

- ☐ aria ocupată de sobă/cămin
- ☐ ariile încăperilor cu înălțimea de la pardosea/podea până la tavan mai mică de 1,6 m
- ☐ aria coridoarelor, scărilor, culoarelor comune care aparțin cel puțin la 2 locuințe.

Lungimea, lățimea încăperilor se măsoară între suprafețele pereților la nivelul pardoselei, fără a lua în considerație plinta.

Biroul Național de Statistică informează că, la 1 ianuarie 2024, fondul locativ înregistrat de către organele/instituțiile de resort a constituit 1331,3 mii locuințe cu o creștere de 0,5% față de situația înregistrată la 1 ianuarie 2023. Suprafața totală a fondului locativ înregistrată la 1 ianuarie 2024 a constituit 91151,2 mii m², sau cu 0,7% mai mult față de suprafața totală a fondului locativ înregistrată la 1 ianuarie 2023.

Ponderea cea mai mare în numărul de locuințe înregistrate la 1 ianuarie 2024 o deține regiunea de dezvoltare Nord (29,9%), urmată de regiunea de dezvoltare Centru (28,0%), municipiul Chișinău (24,6%), regiunea de dezvoltare Sud (13,6%) și UTA Găgăuzia (3,9%).

²³ În Republica Moldova, Agenția Municipală de Ipotecă din Chișinău (AMIC) S.A. este principala entitate ce oferă servicii legate de creditele ipotecare, inclusiv mecanisme de investiții private și creditare pentru construcția de locuințe, precum și depozite de acumulare pentru investiții viitoare. Această companie a fost pionier în implementarea acestor mecanisme pe piața din Republica Moldova.



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - **LOCUIRE**

După medii de rezidență a fondului locativ în mediul rural au fost înregistrate 751,3 mii locuințe (56,4% din total locuințe înregistrate) cu suprafața de 49569,4 mii m² (54,4% din total suprafața fondului locativ). În mediul urban au fost înregistrate 580,0 mii locuințe (43,6% din total locuințe înregistrate) cu suprafața de 41581,8 mii m² (45,6% din total suprafața fondului locativ).

La data de 1 ianuarie 2024, doar 64,9% din locuințe înregistrate sunt dotate cu apeduct, 63,0% dispun de canalizare, 45,4% sunt racordate la încălzirea centrală și 90,7% dispun de alimentare cu gaze (naturale și lichefiate).

Zone cu funcțiune de locuire din Municipiul Chișinău sunt împărțite în următoarele categorii:

Zone cu funcțiune rezidențială — cadrul de reglementare din RLU PUG 2007

Regulamentul Local de Urbanism al orasului Chisinau (PUG 2007) structurează zonele rezidențiale în șapte categorii (R1-R7), diferențiate după densitate și tipul de locuire:

R1/R2 — Locuințe unifamiliale izolate (densitate redusă): CUT max. 0,5; max. 10-27 loc./ha. Reprezintă structura periferică a locuirii, constituită din case individuale pe loturi generoase.

R3 — Locuințe unifamiliale sau pentru două familii: CUT max. 0,5+0,1 mansarda; max. 105 loc./ha. Include tipologiile de locuire izolată, cuplată și înșiruită.

R4/R5 — Tranziția spre densitate medie: CUT 0,75-1,25; max. 110-180 loc./ha. Locuințe izolate sau cuplate cu front continuu max. 60 m.

R6 — Locuințe colective (densitate medie): CUT 2-3; max. 300-450 loc./ha; POT lot front 60-65%; parcaj obligatoriu 70% din nr. apartamente.

R7 — Locuințe colective înalte (densitate ridicată): CUT 3-5; max. 450-750 loc./ha; POT lot front 65-70%; înălțimea max. până la prima retragere: 22 m; parcaj obligatoriu 70% din nr. apartamente.

Re/D — Zone de revitalizare și dezvoltare: funcțiunile se stabilesc prin Planuri Urbanistice de Detaliu (PUD) cu respectarea condițiilor de densitate din RFU PUG 2007.

RLU PUG Chisinau 2007 — Cod R1-R7 — Rezumat definiții

Cod R1/R2 - Locuința unifamilială izolată (densitate redusă): CUT max 0.5, max 10-27 loc/ha

Cod R3 - Locuința unifamilială sau pt. două familii: CUT max 0.5+0.1M, max 105 loc/ha

Cod R4 - Locuința izolată (densitate mai mare): CUT max 0.75+0.15M, max 110 loc/ha

Cod R5 - Locuința izolată (densitate mai mare): CUT max 1.25, max 180 loc/ha

Cod R6 - Locuința colectivă: CUT 2-3, max 300-450 loc/ha, POT lot front 60-65%

Cod R7 - Locuința colectivă înaltă: CUT 3-5, max 450-750 loc/ha, POT lot front 65-70%
înălțimea max. până la prima retragere: 22 m

Cod Re - Revitalizare: funcțiunile se stabilesc prin PUD, respectând Art. 4 B5 și B7

Cod D - Dezvoltare: funcțiunile se stabilesc prin PUD, respectând Art. 4 B5 și B7

Evoluția fondului rezidențial după 2007 a fost marcată semnificativ de documentații PUZ care au modificat codul zonal, în special prin convertirea zonelor Re, S și C7 în zone R6 sau R7. Analiza acestor transformări este prezentată în subcapitolul următor.

PROIECTANT GENERAL – Consorțiu,



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

Începând cu anul 2002, în sectorul construcțiilor din orașul Chișinău s-a produs o schimbare radicală. Datorită cererii crescânde, construcția spațiului locativ a devenit o activitate profitabilă. Ritmul mediu anual de creștere a spațiului locativ dat în exploatare constituie 125%.

Volumul investițiilor private la construcția locuințelor a crescut de la 111,1 mln lei în anul 2002 până la 630,5 mln lei în anul 2005 și are o tendință continuă de creștere.

În 2004, după o lungă perioadă de recesiune, pentru prima dată a crescut suprafața totală a locuințelor date în folosință cu 41,5% față de anul 2003.

La sfârșitul anului 2005, în municipiu activau 1328 de întreprinderi licențiate în construcții și producerea materialelor de construcție. Majoritatea din ele sunt întreprinderi mici (până la 50 de angajați) cu capital privat. Circa 30 de întreprinderi sunt antreprenori generali la construcția spațiului locativ. În comparație cu puterea de cumpărare a populației, prețurile de piață a apartamentelor sunt înalte. Pe parcursul anului 2006, apartamentele în municipiul Chișinău se vindeau la preț de la 450 până la 1000 euro pe m² de suprafață totală.

Cererea de locuințe pe piață și lipsa unor reguli clare în domeniul gestionării fondului funciar a impulsionat cererea la loturile de pământ. În prezent, solicitanții sunt dispuși să plătească pentru un ar de pământ de la \$10 mii, în sectoarele orașului, până la \$30 mii în zona centrală. Oferta limitată de loturi în intravilanul orașului determină creșterea prețurilor la terenurile din suburbii. În aceste zone se înregistrează deja tranzacții, în care se plătește de la \$1 mie până la \$6 mii pentru un ar de pământ. În același timp, terenurile constituie sursa principală, stabilă și previzibilă de venituri în bugetul local. Gestionarea resurselor funciare trebuie să asigure atingerea următoarelor scopuri: asigurarea cu locuințe; stimularea dezvoltării economice și asigurarea accesului investițiilor pe terenuri (nu neapărat prin vânzări). Contrar legilor pieței, creșterea vertiginoasă a prețurilor la imobil și a tranzacțiilor nu reflectă adecvat sporirea încasărilor în bugetul municipal din impozitul pe imobil. Această atitudine față de fondul funciar are drept consecință diminuarea bugetului municipal cu sute de milioane de lei anual. Cu acești bani, ar putea fi lansat programul de construcție a locuințelor sociale și, într-o perioadă relativ scurtă, să fie construite peste 60 mii m² spațiu locativ sau 1200 de apartamente sociale.

Conform unui studiu din 1998, posibilitățile financiare ale mai multor gospodării casnice sunt foarte limitate: din respondenții care ar dori să-și construiască locuințe proprii, 77% nu dispun de mijloace financiare, 15% ar putea să investească în construcția locuinței până la 25% din valoarea ei, 5%- ar investi 25%, 2% ar investi 50% din valoarea locuinței și numai 1% posedă toată suma pentru construcția locuinței proprii. Aceste cifre reflectă situația generală. Venitul unei familii medii în anul 2005 a constituit 5327,7 lei, care este un venit prea mic chiar în comparație cu coșul minim de existență.

Darea în exploatare a spațiului locativ în anii
2001 - 2005 (mii m² de suprafață totală)

Denumirea indicilor	2001	2002	2003	2004	2005
S-au dat în exploatare, total	186,3	148,3	172,2	243,6	327,2
din total, pe forme de proprietate a beneficiarilor întreprinderi și organizații publice	5,7	11,5	2,2	8,9	29,6
beneficiari individuali	125,5	118,1	151,8	170,0	223,4

Sursa: © 2025. Biroul Național de Statistică al Republicii Moldova

Numărul de apartamente cu care s-au efectuat tranzacții
în perioada 2001 - 2006

Tipul de tranzacție	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Vânzare	13615	11551	10909	12295	16509	8023
Dăruire	1548	1738	2020	2093	2240	1681
Lăsat prin testament	1219	1328	2522	2541	3379	2084
Total	16382	14617	15451	16929	22128	11788



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

Sursa: © 2025. Biroul Național de Statistică al Republicii Moldova

Conform prevederilor legislației cu privire la locuințe, exigențele minimale pentru locuințe sunt: acces liber individual în spațiul locuibil, fără tulburarea dreptului de posesie și a folosinței exclusive a spațiului deținut de către o altă persoană sau familie, spațiul pentru odihnă, spațiul pentru prepararea hranei, grupul sanitar, acces la energia electrică și apă potabilă, evacuarea controlată a apelor uzate și a reziduurilor menajere, precum și menținerea temperaturii în locuințe conform normelor sanitare.

Prin urmare, serviciile comunale și necomunale care constituie exigențele minimale pentru locuințe sunt alimentarea cu energie termică, energie electrică, cu apă potabilă și canalizare, evacuarea deșeurilor menajere solide și lichide.

Serviciile care constituie exigențe minimale pentru locuințe, sunt livrate în Chișinău de către furnizorii serviciilor, care sunt²⁴:

- Pentru serviciul de termoficare - S.A. Termoelectrica, S.A. Apă-canal Chișinău;
- Pentru alimentarea cu energie electrică - ÎCS Premier Energy;
- Pentru livrarea apei potabile și canalizare - S.A. Apă-canal Chișinău;
- Pentru evacuarea deșeurilor municipale solide și lichide - ÎM Autosalubritate, SRL ABS.

Prestarea serviciilor ce constituie exigențe minimale se organizează în conformitate cu contractele încheiate. Energia termică, apa și canalizarea, evacuarea deșeurilor se prestează la blocurile de locuințe în baza contractelor încheiate între furnizorii serviciilor și asociațiile de proprietari sau gestionari în baza unor contracte și se repartizează consumatorilor finali prin activitatea comună a furnizorilor și gestionarilor. Facturarea serviciilor se efectuează de către asociații, gestionari sau intermediarii la decontări prin expunerea spre plată fiecărei unități a cotei-părți din volumul serviciului livrat la bloc. Energia termică, apa și canalizarea se contorizează la bransament. Cota-parte corespunzătoare unei unități se determină având ca bază indicațiile echipamentelor de măsurare instalate în unitate sau reieșind din suprafața unității.

Conform prevederilor Hotărârii de Guvern nr.191/2002, unul din serviciile comunale prestate în blocurile de locuințe era alimentarea cu apă caldă menajeră. Cu toate că acest serviciu era inclus în lista serviciilor comunale, în Chișinău așa și nu a fost stabilit un furnizor al serviciului de alimentare cu apă caldă menajeră. Drept rezultat nu a fost stabilit nici tariful pentru serviciul dat, iar calitatea serviciului nu putea fi asigurată. În aceste condiții apa caldă în blocurile de locuințe se furnizează ca un produs constituit din două componente de către doi furnizori, fiecare dintre care livrează separat produsul său. SA Apă-canal Chișinău livrează componenta apă rece, iar SA Termoelectrica livrează energia termică pentru prepararea apei calde.

Având în vedere situația creată, prin Hotărârea de Guvern nr.281/2024 Guvernul a exclus serviciul de alimentare cu apă caldă menajeră din lista serviciilor comunale, drept urmare în Chișinău lipsește atât serviciul comun de alimentare cu apă caldă, cât și furnizorul acestui serviciu²⁵.

Planul Urbanistic General al orașului Chișinău, aprobat în 2007, a stabilit prin Regulamentul Local de Urbanism (RLU) un sistem coerent de zonificare rezidențială, structurat în șapte categorii — R1 până la R7 — diferențiate după tipul de locuire, densitatea admisă și regimul de înălțime. Acest sistem a reprezentat instrumentul principal de reglementare a fondului locativ al orașului și constituie baza față de care se evaluează orice transformare apărută ulterior. Spre deosebire de simpla delimitare teritorială a funcțiunilor, RFU a urmărit să reglementeze simultan trei dimensiuni ale locuirii: tipologia construită, intensitatea utilizării terenului și calitatea spațiului rezidențial rezultat.

Structura sistemului de zonificare rezidențială în cadrul PUG 2007

Primele două categorii, **R1 și R2**, reglementează locuința unifamilială izolată în regim de densitate redusă. RFU prescrie pentru aceste zone loturi cu suprafață minimă de 350–850 mp, CUT maxim de 0,5 și o densitate de maximum 10–27 locuințe per hectar. Funcțiunile permise sunt exclusiv rezidențiale individuale, într-un regim liniștit, fără activități care să genereze trafic sau zgomot. Retragera față de liniile roșii este de minimum 4,5–6 m, iar parcajul este normat la 1 loc per locuință. Zona **R3** extinde tipologia spre locuința unifamilială sau pentru două familii — izolată, cuplată sau înșiruită — cu o densitate mai ridicată de până la 105 loc./ha, CUT maxim de 0,5 plus 0,1 pentru mansardă și înălțime maximă de 10,5 m. Sunt admise fronturi continue de maximum

²⁴ date preluate din Strategia municipală privind organizarea gestionării condominiilor cu destinație locativă din Chișinău, 2024

²⁵ date preluate din Strategia municipală privind organizarea gestionării condominiilor cu destinație locativă din Chișinău, 2024



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”

UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

36 m pentru locuințele înșiruite, cu retragere laterală minimă de 1,5 m pe o latură. Zonele **R4 și R5** reprezintă treapta de tranziție spre densitate medie, cu POT de 45–55%, CUT de 0,75–1,25 și o densitate de maximum 110–180 loc./ha — categorii destinate fondului de locuire individuală sau cuplată cu front continuu, plasate de regulă la interfața dintre țesutul de case și cel de blocuri.

Saltul calitativ esențial în structura rezidențială a PUG 2007 este marcat de **zonele R6 și R7**, destinate locuirii colective. Zona R6 — locuința colectivă de densitate medie — admite un CUT de 2–3, o densitate de maximum 300–450 loc./ha și un POT de 60–65% pentru loturile de front. Zona R7 — locuința colectivă înaltă — admite un CUT de 3–5, o densitate de maximum 450–750 loc./ha, o înălțime maximă de 22 m până la prima retragere și un POT de 65–70%. Pentru ambele categorii, RFU prescrie obligatoriu un parcaj de minimum 70% din numărul de locuințe și întocmirea unui Program privind calitatea locuirii. Această din urmă condiție reflectă conștientizarea autorilor că densitățile mari impun un standard de calitate garantat documentar, nu lăsat la latitudinea investitorului sau a viitorului proprietar.

Tabelul de mai jos sintetizează comparativ parametrii urbanistici prescriși de RLU 2007 pentru fiecare subzonă rezidențială:

Cod	Tipologie	POT max.	CUT max.	Densitate max. (loc./ha)	H max.	Parcaj
R1	Unifamilial izolat	30–35%	0,5	10–17	—	1 loc/loc.
R2	Unifamilial izolat/cuplat	35%	0,5	27	—	1 loc/loc.
R3	Unifamilial/2 familii	35%	0,5+0,1M	105	10,5 m	1 loc/loc.
R4	Izolat, densitate medie	45%	0,75+0,15M	110	10,5 m	1 loc/loc.
R5	Izolat/cuplat, densitate medie	55%	1,25	180	9 m	85%
R6	Colectiv, densitate medie	60–65%	2–3	300–450	neplafonat explicit	70%
R7	Colectiv înalt	65–70%	3–5	450–750	22 m la prima retragere	70%

Sursa: RLU PUG 2007, SC. LINIA NOVA SRL.

O categorie aparte, cu implicații majore pentru dinamica post-2007 a orașului, o reprezintă **zonele Re și D** — zone de revitalizare economico-socială, respectiv de dezvoltare viitoare. RLU PUG 2007 nu le atribuie o destinație funcțională predeterminată, ci le condiționează explicit de elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu la nivel de cartier, cu respectarea condițiilor de densitate și funcționalitate din regulament. Aprobarea utilizării acestor zone revenea Consiliului Municipal, pe baza PUD-ului aferent — o procedură deliberat mai riguroasă decât un PUZ de inițiativă privată, tocmai pentru că aceste zone reprezentau rezerva strategică de dezvoltare a orașului.

Intențiile strategice ale PUG 2007 în domeniul locuirii

Dincolo de parametrii tehnici, sistemul de zonificare rezidențială al PUG 2007 poate fi citit ca expresie a trei intenții strategice distincte, care împreună definesc o filozofie de reglementare coerentă.

Prima intenție a fost **gestionarea gradată a densității urbane**. Spectrul R1–R7 nu este o simplă clasificare tipologică, ci o hartă a intensității de utilizare a terenului, calibrată în raport cu capacitatea infrastructurii existente și cu calitatea spațiului public aferent. Trecerea de la R1 (10 loc./ha) la R7 (750 loc./ha) reprezintă o variație de aproape 75 de ori în densitatea de populație pe același teren — o diferență care nu poate fi ignorată în planificarea serviciilor de educație, sănătate, transport și utilități. Prin prescrierea unor densități maxime diferențiate, RLU a urmărit să prevină tocmai situația în care terenuri concepute pentru densitate redusă să fie supraîncărcate prin schimbări succesive de cod zonal.

A doua intenție a fost **compatibilizarea funcțiunilor la nivelul vecinătăților rezidențiale**. RLU conține o serie de incompatibilități funcționale explicite, cu relevanță directă pentru calitatea locuirii: zona C7 — comercial cu trafic intens — este declarată incompatibilă cu locuința din cauza poluării sonore, a traficului greu și a manipulării de obiecte grele; zona I2 — industrie cu poluare medie — nu poate fi amplasată niciodată în interiorul zonelor rezidențiale sau în vecinătatea directă a acestora; zona C3 este acceptată în vecinătatea zonelor R5, R6 și R7, dar nu a celor de densitate redusă. Această logică a compatibilităților a

PROIECTANT GENERAL – Consorțiu,



ARHICON



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”

UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

urmărit să asigure că extinderea fondului rezidențial să se producă în condiții de calitate a mediului construit, nu prin simpla alocare formală a funcțiunii de locuire pe orice teren disponibil.

A treia intenție, poate cea mai importantă din perspectiva reactualizării, a fost **instituirea unui mecanism de control al schimbării zonificării**. Capitolul 3 al RLU definește o listă de șapte criterii pe care orice modificare de cod zonal trebuia să le satisfacă în proporție de cel puțin 50%: dacă rezonarea satisface nevoi publice de teren, dacă se conformează cu prevederile PUG, dacă noile utilizări sunt compatibile cu fluxul de trafic generat, dacă sunt asigurate parcajele pe domeniu public, dacă există resurse pentru utilități și servicii publice, dacă primăria poate finanța aceste servicii și dacă potențialele inconveniente generate sunt luate în considerare. Existența acestei grile de evaluare arată că autorii PUG 2007 au anticipat presiunea pentru schimbări de destinație și au încercat să o gestioneze printr-un filtru procedural explicit — un filtru a cărui aplicare sistematică, retrospectiv, revelă amploarea devierilor produse în cei aproape douăzeci de ani de implementare.

Înțelegerea acestor trei intenții strategice este esențială pentru formularea propunerilor de reactualizare a prevederilor din domeniul locuirii. Nu este vorba de a restaura mecanic un document din 2007, ci de a recupera logica de reglementare pe care acesta a încercat să o instituie și care, în practică, a fost erodată treptat. Reactualizarea PUG trebuie să răspundă la întrebarea "în ce condiții și cu ce instrumente mai puternice poate fi reinstaurată această logică într-un context urban profund transformat față de cel din 2007".

Proprietatea asupra locuințelor din Municipiul Chișinău

În orașul Chișinău sunt 3751 de blocuri (locative)²⁶, dintre care întreprinderi municipale de gestionare a fondului locativ (ÎMGFL, nr.1-23) – 1162 (însușind 112690 de apartamente), Asociații ale proprietarilor de locuințe privatizate (APLP) – 982, Cooperative de Construire a Locuințelor (CCL) – 245, Asociații de Coproprietari în Condominiu (ACC) - 806 și sub alte forme de gestiune - 180.

2024				
	Blocuri locative si case specializate	Apartamente in blocuri locative	Case de locuit individuale	Apartamente si case de locuit individuale
Or. Chisinau	4 550	259 538	19 010	278 548

2024				
	Blocuri locative si case specializate	Apartamente in blocuri locative	Case de locuit individuale	Apartamente si case de locuit individuale
Or. Codru	84	4 245	3 223	7 468

2024				
	Blocuri locative si case specializate	Apartamente in blocuri locative	Case de locuit individuale	Apartamente si case de locuit individuale
Or. Cricova	60	1 551	2 228	3 779

²⁶ din datele preluate din Strategia municipală privind organizarea gestionării condominiilor cu destinație locativă din Chișinău, 2024, în Chișinău sunt circa 3750 blocuri de locuințe multietajate. În care sunt amplasate circa 245025 apartamente.

PROIECTANT GENERAL – Consorțiu,



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

2024				
	Blocuri locative si case specializate	Apartamente in blocuri locative	Case de locuit individuale	Apartamente si case de locuit individuale
Or. Durlăști	73	4 460	3 573	8 033

2024				
	Blocuri locative si case specializate	Apartamente in blocuri locative	Case de locuit individuale	Apartamente si case de locuit individuale
Or. Singera	19	1 187	3 595	4 782

2024				
	Blocuri locative si case specializate	Apartamente in blocuri locative	Case de locuit individuale	Apartamente si case de locuit individuale
Or. Vadul lui Vodă	22	667	1 193	1 860

2024				
	Blocuri locative si case specializate	Apartamente in blocuri locative	Case de locuit individuale	Apartamente si case de locuit individuale
Or. Vatra	23	507	608	1 115

2024				
	Blocuri locative si case specializate	Apartamente in blocuri locative	Case de locuit individuale	Apartamente si case de locuit individuale
Or. Stăuceni	31	1 633	2 649	4 282

Sursa: © 2025. Biroul Național de Statistică al Republicii Moldova

Municipiul Chișinău – suburbii (comune/rural)

2024				
	Blocuri locative si case specializate	Apartamente in blocuri locative	Case de locuit individuale	Apartamente si case de locuit individuale
Com. Bacioi	7	150	3 584	3 734

PROIECTANT GENERAL – Consorțiu,



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

2024

	Blocuri locative si case specializate	Apartamente blocuri locative	in Case de locuit individuale	Apartamente si case de locuit individuale
Com. Bubuieci	13	569	2 772	3 341
Com. Budești	9	208	1 319	1 527
Com. Condița	-	-	254	254
Com. Ghidighici	10	459	1 877	2 336
Com. Colonița	7	173	1 456	1 629
Com. Ciorescu	19	950	1 412	2 362
Com. Grătiești	11	330	2 510	2 840
Com. Cruzești	-	-	751	751
Com. Trușeni	2	57	3 551	3 608
Com. Tohatin	6	142	1 129	1 271

Sursa: © 2025. Biroul Național de Statistică al Republicii Moldova

În orașul Chișinău, situația pe sectoare se prezintă după cum urmează:

În sectorul Centru, sunt 3936 de apartamente ale Asociațiilor de Coproprietari în Condominiu (ACC), 3482 de apartamente deținute de Asociații ale proprietarilor de locuințe privatizate (APLP), 1915 de apartamente deținute de Cooperative de Construire a Locuințelor (CCL) și 2057 de apartamente sub alte forme de gestiune (case departamentale). Rezultă un total de 11390 de apartamente în sectorul Centru.

În sectorul Botanica, sunt 4341 de apartamente ale Asociațiilor de Coproprietari în Condominiu (ACC), 9283 de apartamente deținute de Asociații ale proprietarilor de locuințe privatizate (APLP), 5895 de apartamente deținute de Cooperative de Construire a Locuințelor (CCL) și 4132 de apartamente sub alte forme de gestiune (case departamentale). Rezultă un total de 23651 de apartamente în sectorul Botanica.

În sectorul Buiucani, sunt 15342 de apartamente ale Asociațiilor de Coproprietari în Condominiu (ACC), 8292 de apartamente deținute de Asociații ale proprietarilor de locuințe privatizate (APLP), 3682 de apartamente deținute de Cooperative de Construire a Locuințelor (CCL) și 1175 de apartamente sub alte forme de gestiune (case departamentale). Rezultă un total de 28491 de apartamente în sectorul Buiucani.

În sectorul Ciocana, sunt 4216 de apartamente ale Asociațiilor de Coproprietari în Condominiu (ACC), 30562 de apartamente deținute de Asociații ale proprietarilor de locuințe privatizate (APLP), 5459 de apartamente deținute de Cooperative de Construire a Locuințelor (CCL) și 341 de apartamente sub alte forme de gestiune (case departamentale). Rezultă un total de 40578 de apartamente în sectorul Ciocana.

În sectorul Rîșcani, sunt 4672 de apartamente ale Asociațiilor de Coproprietari în Condominiu (ACC), 3105 de apartamente deținute de Asociații ale proprietarilor de locuințe privatizate (APLP), 2868 de apartamente deținute de Cooperative de



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

Construire a Locuințelor (CCL) și 332 de apartamente sub alte forme de gestiune (case departamentale). Rezultă un total de 10977 de apartamente în sectorul Rîșcani.

Peste 80% din cetățenii domiciliați în orașului Chișinău locuiesc în blocuri de locuințe. Cu toate că peste 97% din apartamente sunt deja în proprietate privată, sistemul de management al fondului de locuințe continuă să funcționeze într-o formă necorespunzătoare principiilor economiei de piață și buneii guvernări. Astfel, peste 60% din blocurile de locuințe, în care majoritatea apartamentelor sunt în proprietate privată, continuă să fie gestionate de către întreprinderile municipale de profil în baza unor prețuri stabilite prin decizie politică.

Conform datelor statistice structura fondului locativ al municipiului Chișinău pe forme de proprietate se prezintă astfel: fondul public constituie 1,1 mln m² suprafață totală sau 9,1 %, fondul privat constituie 11,1 mln m² suprafață totală sau 90,4 %. Restul 0,05 mln m² suprafață totală este proprietate mixtă, publică și privată, fără participare străină. Fondul de locuințe privat este constituit din case de locuit particulare/private 1,0 mln m² suprafață totală și clădiri de locuit care aparțin cooperativelor de construcție a locuințelor 0,97 mln m² suprafață totală.

Fondul locativ public este format, în general, din case cu un nivel aflate într-o stare tehnică deplorabilă și locuințe aparte care n-au fost privatizate și sunt amplasate în blocuri locative cu multe etaje. Casele de locuit cu un nivel sunt dispersate pe teritoriul municipiului, iar locuințele la bloc – în diferite blocuri locative și este prezentat în componența asociațiilor proprietarilor de locuințe privatizate (APLP) de la 6 până la 35 la sută din numărul total al locuințelor în blocurile locative respective.

Deoarece fondul locativ public nu reprezintă unități de locuit compacte este complicată gestionarea, întreținerea acestui fond. 23 de întreprinderi municipale de gestionare a fondului locativ (ÎMGFL) gestionează 3503 blocuri locative cu o capacitate de 111907 apartamente, din care 9907 apartamente constituie proprietate municipală. Tariful privind întreținerea blocurilor locative constituie 0,19 lei/m² suprafață totală pe lună pentru apartamentele proprietate privată și respectiv 0,39 lei/m² pentru locuințele publice. Aceasta constituie aproximativ 136 lei și 280 lei pe an pentru un apartament și nu este suficient pentru a întreține adecvat aceste apartamente. Taxa pentru chirie este, de asemenea, mică și constituie 0.2 lei pe lună pentru un metru patrat. În comparație plățile lunare pentru încălzire sînt de 300 – 400 lei în mediu pentru un apartament.

Locuințele din fondul public sunt gestionate de către ÎMGFL fără contracte de gestiune, cheltuielile suportate de întreprinderile respective nu sunt acoperite de către proprietarii locuințelor private.

Două forme de proprietate existente într-un bloc locativ provoacă neînțelegeri atât dintre proprietari și chiriași, cât și dintre aceștia și gestionarul fondului de locuințe. Chiriașii solicită, de multe ori întemeiat, efectuarea unor lucrări din contul statului, iar proprietarii, ignorând prevederile Legii cu privire la privatizarea fondului de locuințe, susțin aceste solicitări. Astfel apar numeroase petiții semnate de ambele părți și adresate instanțelor ierarhic superioare pe problemele întreținerii și reparației unor blocuri locative.

Fondul de locuințe privat este format din case de locuit individuale, apartamente privatizate și locuințe cooperatiste. Casele individuale și locuințele din cadrul Cooperativelor de construcție a locuințelor au fost construite din contul economiilor și creditelor bancare.

Fondul locativ al cooperativelor de construcție a locuințelor este cel mai bine întreținut și gestionat de către 272 de CCL. Locatarii acestui fond de la bun început s-au simțit proprietari ai locuințelor construite din contul surselor financiare proprii, sunt conștienți de faptul necesității acoperirii cheltuielilor pentru efectuarea lucrărilor de reparație curentă și capitală a clădirilor, rețelelor ingineresti și nu mizează pe ajutorul financiar sau material al statului. CCL întrețin într-o stare tehnică bună locuirile de uz comun din blocurile locative și rețelele ingineresti din interiorul acestora. De la începutul activității membrii cooperativelor defalcău pe un cont special surse financiare pentru reparația capitală a blocului.

Sistemul de gestionare al acestui fond, care constituie 966,7 mii m² de suprafață totală, este comparativ stabil și nu apare necesitatea stringentă de a fi modificat. Ca regulă cooperativele sunt formate în baza unui sau două blocuri locative. Fac excepție în această privință numai câteva din ele, care sunt înființate în baza a trei blocuri locative cu o capacitate de până la 400 apartamente, ceea ce permite și asigură gestionarea acestora la nivelul cerințelor stabilite.

Majoritatea președinților ai cooperativelor de construcție a locuințelor sunt bine instruiți, au acumulat experiența de lucru datorită calităților bune de management, au fost selectați la adunările generale ale membrilor acestora. Nu exista nici o informație despre apartamentele disponibile pentru locațiune (arendă). Se estimează că circa 10% din spațiul locativ în Chișinău



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

este dat în locațiune de către proprietarii locuințelor. Acest sector există în mare măsură în afara economiei oficiale și fără a fi reglementat.

Condominiul în orașul Chișinău

Peste 80% din chișinăuieni locuiesc în blocuri locative multietajate. Concepția reformei gestiunii blocurilor de locuințe în orașul Chișinău Proprietarii de apartamente și chiriașii acestora împart spații comune (scările blocului, subsolul, fațadele, acoperiș, ascensorul, rețelele ingineresti de alimentare cu apă, gaz etc.) și terenurile adiacente blocurilor, cu toate elementele care se află pe teritoriul acestora (drumurile de acces, trotuare, terenuri de joacă sau fitness, plantații multianuale, parcuri auto etc.). Apartamentele aparțin proprietarilor (proprietate individuală), iar spațiile comune și terenurile aferente reprezintă proprietatea tuturor locatarilor. Fiecărui proprietar îi revine o cotă parte proporțională cu suprafața locuinței sale. Spre exemplu, dacă avem o scară de 12 m.p. pe care sunt patru apartamente, fiecărui proprietar de apartament îi revine în proprietate comună 3 m.p. din acea scară. Proprietatea comună este indivizibilă și nu poate fi valorificată separat nimeni. Proprietarul unuia dintre cele patru apartamente nu poate vinde sau îngrădi 3 m.p. din scară. La fel este valabil pentru alte spații și elemente comune, precum acoperișul sau sistemul de canalizare. Astfel, fracționarea în cote părți e virtuală, ca persoanele să fie responsabile de administrarea spațiului comun.

Împreună, blocul sau complexul de blocuri cu apartamentele, spațiile comune și aferente ale acestora constituie **condominiul**.

Modalitatea de gestionare a condominiului variază. Dacă blocul are până la patru proprietari cărora le aparțin cel mult patru locuințe (încăperi), acesta este gestionat direct de către proprietari. Legea condominiului în fondul locativ, art. 15, alin. 2. Blocurile din mun. Chișinău cu mai mult de patru proprietari și patru locuințe sunt gestionate în comun de către proprietari, prin **asociații ale proprietarilor** (Asociații ale Proprietarilor de Locuințe Privatizate, Cooperative de Construire a Locuințelor și Asociații de Coproprietari în Condominiu), sau de către municipalitate, prin intermediul **întreprinderilor de gestionare a fondului locativ (ÎMGFL)**.

Pe lângă acestea, ministerele și agenții economici din subordinea lor gestionează locuințe departamentale și cămine, care formează **fondul de locuințe departamental**. Acestea reprezintă apartamentele și căminele care au fost oferite angajaților acestor instituții și întreprinderi. Multe dintre ele nu au fost privatizate până în prezent.

Principalele spații verzi din Chișinău

Documentul analizat ("Pașaport Ecologic" detaliat pentru Grădina Publică „Ștefan cel Mare și Sfânt”, elaborat în 2021 de Institutul de Cercetări și Amenajări Silvice (ICAS) pentru Primăria Municipiului Chișinău) se referă la categorii generale de spații verzi prezente în municipiul Chișinău, bazate pe legislația relevantă (în special Regulamentul privind delimitarea, gestionarea și protejarea spațiilor verzi din 2017, citat în document). Conform introducerii și cadrului legislativ (secțiunea VII), principalele categorii de spații verzi din Chișinău sunt clasificate astfel (cu definiții preluate din document):

1. Spații verzi de folosință generală (accesibile publicului larg, pentru recreere și agrement)

- Scuaruri: Spații verzi mici (sub 3 ha.), amplasate între străzi, pentru odihnă și facilitarea circulației pietonale.
- Grădini publice: Spații verzi medii (3-20 ha.), destinate odihnei zilnice, cu arbori, arbuști decorativi, plante floricele și gazon. Exemplu principal din document: Grădina Publică „Ștefan cel Mare și Sfânt” (suprafață cca. 7 ha., ce datează din 1818, 47 specii de arbori, inclusiv exemplare seculare de peste 150 ani).
- Parcuri: Spații verzi mari (peste 20 ha.), cu cadre vegetale bogate, facilitați pentru activități active (sport, jocuri) și pasive (culturale).
- Păduri-parc (sau parcuri silvice): Rezultate din amenajarea masivelor forestiere urbane pentru odihnă, cu adăposturi, terenuri de sport și amenajări nautice.
- Spații verzi din cuprinsul arterelor de circulație: Aliniamente de arbori și fâșii vegetale de-a lungul străzilor, pentru ameliorarea ambianței urbane.

2. Spații verzi cu acces limitat (de obicei în zone rezidențiale sau instituționale)

- ➔ Plantații din interiorul cartierelor de locuit.



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

→ Plantații verzi din aliniamentele stradale.

3. Alte categorii menționate

→ Rondouri de la intersecții cu sens giratoriu.

→ Spații verzi cu profil specializat (ex: parcuri zoologice, monumente ale naturii).

→ Spații verzi cu funcții utilitare (ex: perdele de protecție, zone de protecție sanitară).

Celelalte documente analizate (reprezentând o compilație de decizii ale Consiliului Municipal Chișinău (CMC) privind delimitarea, formarea și gestionarea spațiilor verzi și transmise de Î.M. „Asociația de gospodărire a spațiilor verzi” (AGSV) către Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare (DGAURF)), includ informații specifice privind spațiile verzi (individualizat, cum ar fi scuaruri numite după personalități), dar lista cea mai cuprinzătoare și structurată provine din Regulamentul privind delimitarea, gestionarea și protejarea spațiilor verzi, aprobat prin Decizia CMC nr. 6/10 din 18 iulie 2017. Acest regulament clasifică spațiile verzi principale pe categorii, cu amplasări și suprafețe aproximative, și le atribuie statut de proprietate municipală publică, gestionate de AGSV.

Principalele spații verzi sunt grupate astfel (bazat pe regulamentul menționat, cu actualizări din decizii ulterioare unde sunt specificate). Sunt incluse cele mai notabile, prioritizând grădinile publice, parcurile și pădurile-parcuri (ca fiind cele mai extinse și centrale). Suprafețele sunt indicate în hectare (ha) pentru referință. Alte decizii din documentele furnizate, adaugă sau precizează hotare pentru spații specifice, dar nu modifică substanțial această listă principală.

1. Grădini publice (4 principale)

Acestea sunt zone verzi centrale, destinate recreerii publice, cu suprafețe medii de 5-9 ha.

- Grădina Publică „Ștefan cel Mare și Sfânt” (7,16 ha.) – Centru, delimitată prin Decizia nr. 6/28 din 2013;
- Grădina Catedralei (8,73 ha.) – Centru, cunoscută și ca Scurul Catedralei, cu hotare precizate în aceeași decizie;
- Grădina Publică „Alunelul” (6,72 ha.) – Buiucani;
- Grădina Publică „Sarmizegetusa” (5,07 ha.) – Botanica.

2. Parcuri (6 principale)

Parcuri urbane mari, cu suprafețe de peste 50 ha., amenajate pentru agrement și odihnă.

- Parcul „Valea Morilor” (113,9 ha.) – Centru, zonă de agrement cu lac;
- Parcul „Râșcani” (87,12 ha.) – Rîșcani;
- Parcul „Valea Trandafirilor” (148 ha.) – Botanica;
- Parcul „Mîrcești” (85,21 ha.) – Ciocana;
- Parcul „La izvor” (163,6 ha.) – Buiucani;
- Parcul „Valea farmecelor” (53,55 ha.) – Botanica.

3. Păduri-parcuri (11 principale)

Zone verzi extinse, combinate cu elemente naturale (păduri urbane), cu suprafețe mari (peste 50 ha. în majoritate), protejate pentru biodiversitate și recreere.

- „Calea Orheiului” (88,5 ha.) – Rîșcani.
- „Lunca Gâștei” (230,8 ha.) – Ciocana.



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

- „Petricani” (58,23 ha.) – Rîșcani.
- „Pruncul” (22,74 ha.) – Rîșcani.
- „Buiucani” (64,6 ha.) – Buiucani.
- „Butoiaș” (122,4 ha.) – Botanica.
- „Schinoasa” (149,7 ha.) – Centru.
- „Calea Basarabiei” (16,42 ha.) – Ciocana.
- „Muncești” (165,88 ha.) – Botanica.
- „Râșcani” (200,3 ha.) – Rîșcani.
- „Nicolae Milescu Spătarul” (59 ha.) – Ciocana.

4. Scuaruri și alte spații verzi notabile (selectate din decizii specifice)

Documentul furnizat de AGSV detaliază numeroase scuaruri (spații verzi mici, sub 5 ha.), multe formate sau denumite prin decizii individuale. Acestea sunt principalele menționate explicit:

- Scuarul Nicolai V. Gogol – Centru, lângă Liceul „Nicolai V. Gogol” (str. București – str. Nicolae Iorga – str. A. Șciusev), format prin Decizia nr. 37/39 din 2006.
- Scuarul Pedologiei – Rîșcani, pe str. N. Dîmo, format prin Decizia nr. 2/20 din 2014.
- Scuarul din Cartierul locativ str. Petricani – Ciocana, format prin Decizia nr. 3/19 din 2015.
- Scuarul Belarus „Francisk Skorina” (0,0577 ha.) – Centru, pe str. Mitropolit Gavriil Bănulescu-Bodoni colț cu str. Alexei Mateevici, format prin Decizia nr. 6/160 din 2018.
- Scuarul Lech Kaczynski (0,05 ha.) – Telecentru, pe șos. Hîncești, format prin Decizia nr. 3/41 din 2019.
- Scuarul din str. Sârbească – Centru, format prin Decizia nr. 8/118 din 2012.
- Scuaruri renovate cu statut oficial (Decizia nr. 44/95 din 2020): Scuarul teatrului rus „A.P. Cehov” (0,0288 ha), Scuarul „Mircea cel Bătrîn” (0,956 ha.), Scuarul muzeului „Aleksandr Pușkin” (0,0343 ha).

Regulamentul din 2017 listează zeci de scuaruri pe sectoare, cum ar fi:

- Buiucani: str. Vasile Lupu (0,172 ha.), str. Bucuriei (1,27 ha.);
- Rîșcani: str. Gh. Coșbuc (0,242 ha.), str. Kiev (0,526 ha.);
- Ciocana: str. Vadul lui Vodă (2,252 ha.), bd. Mircea cel Bătrîn (0,784 ha.);
- Botanica: str. Trandafirilor (0,256 ha.), Piața Decebal (3,154 ha.);
- Centru: str. Gh. Asachi (0,143 ha), Aleia Gării (0,715 ha.).

Informații relevante despre parcurile publice

Context general în Chișinău

- Numărul vehiculelor înregistrate depășește 396.000, dar locurile oficiale disponibile sunt doar circa 52.000 (dintre care multe neautorizate sau nefuncționale eficient).



ARHICON



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCURESTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCURESTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

- Parcărilor publice sunt în mare parte gratuite, ceea ce duce la haos: ocuparea neregulamentară a spațiilor, blocarea traficului și transformarea zonelor neamenajate în parcări improvizate.
- Există 88 de parcări private în oraș (aprox. 11.000 locuri), mai ales în complexe rezidențiale noi.
- Proiecte de lege pentru reglementarea parcarilor (taxare, administrare, sancțiuni) au fost propuse în 2025, dar nu au fost implementate până în ianuarie 2026.

Documentul "Planul Urbanistic General al Municipiului Chișinău" (elaborat în 2007) conține referințe la parcările publice (denumite adesea "autoparcări" sau "parcări") în contextul analizei P.U.G.-ului anterior din 1989 și al auditului situației existente la momentul respectiv. Acestea se regăsesc în secțiunile despre transport și infrastructură urbană. Iată o sinteză a informațiilor cheie, organizate cronologic și tematic:

1. Previziuni și neîndepliniri din PUG 1989 (analiză retrospectivă)

- Calculul parcului de autoturisme și necesarul de parcări: În P.U.G. 1989, parcul de autoturisme al municipiului era estimat pe baza populației proiectate și a unui nivel normativ de 108 autoturisme la 1.000 de locuitori (față de nivelul inițial de 45,6). Pentru prima tranșă de implementare, se estima un total de 93.000 de autoturisme, ceea ce implica o creștere de 2,4 ori față de nivelul inițial.
- Necesari suplimentari de locuri de parcare: Se preconiza un număr suplimentar de 44.600 de locuri pentru parcare pe durată lungă, pe o suprafață totală de 71,3 ha. Aceste calcule se bazau pe amplasarea vehiculelor în garaje și parcări multietajate.
- Soluții propuse și neîndeplinite: Soluționarea problemei parcarilor era văzută ca posibilă doar prin construcția de stațiuni-garaje multietajate. Pentru parcările lângă obiective publice, se recomanda trecerea la modalități similare, mai ales în partea centrală a orașului. Măsurile nu au fost realizate conform planului, ceea ce a dus la agravarea aglomerației și a problemelor ecologice. Aceste prevederi sunt menționate ca fiind preluate și în PUG 2025 (ca proces de actualizare a PUG 2007), precum și în Programul construcției drumurilor pentru automobile în Republica Moldova.

2. Situația existentă la momentul elaborării documentului (audit 2007)

- Statistici despre autoparcări oficiale:
 - Total: 207 autoparcări înregistrate oficial, cu o suprafață totală de 53,2 ha, oferind 10.965 de locuri pentru mașini.
 - Dintre acestea: 45 de parcări cu program non-stop, cu 2.575 de locuri.
- Situația în partea centrală a orașului:
 - 18 autoparcări, cu o suprafață totală de 3,075 ha, oferind 1.181 de locuri.
 - O singură parcare non-stop, amplasată pe bulevardul Cantemir, cu 100 de locuri.
- Probleme identificate:
 - Deficit major de parcări în centru, datorită prezenței obiectelor de atracție a transportului (ex: gări, piețe). Pe parcursul zilei, străzile (inclusiv magistralele) sunt folosite ca parcări provizorii, ceea ce reduce capacitatea de traversare, îngreunează circulația transportului, încalcă normele de securitate la trafic și nu asigură condiții confortabile pentru pasageri.
 - Situația este descrisă ca "foarte acută", necesitând eforturi concentrate pentru rezolvare.
- Măsuri propuse:
 - La prima etapă: Sistematizarea parcarilor, interzicerea staționării de scurtă durată pe magistrale principale, pe partea carosabilă și pe trotuare, cu obligarea conducătorilor auto să respecte regulile.



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

- Recomandări pentru noul P.U.G.: Studierea locurilor noi pentru parcuri de scurtă durată și proiectarea de parcuri etajate (subterane și supraterane).

Sectorul Botanica

Situația parcarilor publice în **sectorul Botanica** din Chișinău rămâne problematică, similar cu restul municipiului. Chișinău se confruntă cu un deficit major de locuri de parcare, cu aproximativ 396.000 de vehicule înregistrate, dar doar circa 52.000 de locuri disponibile (dintre care doar 21.000 autorizate oficial). Numărul mașinilor depășește de aproape 6 ori capacitatea existentă, ceea ce duce la ocuparea trotuarelor, străzilor și curților.

Amenajări recente în sectorul Botanica

- Sectorul Botanica a beneficiat de cele mai multe amenajări noi în ultimii ani: peste 1.450 de locuri publice create (din totalul de circa 4.000 la nivel de oraș).
- Exemple recente includ:
 - Amenajarea a aproximativ 200 de locuri noi pe strada Burebista (în 2025, în cadrul reabilitării trotuarului între bd. Dacia și str. Sarmizegetusa).
 - Lucrări pe str. Cetatea Albă și alte zone rezidențiale.
- Există și parcuri private (în total 88 în Chișinău, cu circa 11.000 locuri), unele în complexe rezidențiale noi (de ex: parcuri subterane în proiecte imobiliare lângă Grădina Botanică).

Probleme generale

Nu există un sistem municipal funcțional de parcuri cu plată pe domeniul public (deși s-au amenajat mii de locuri, lipsa cadrului legal împiedică taxarea și gestionarea eficientă). Parcurile publice sunt în mare parte gratuite, ceea ce agravează haosul: mașini parcate neregulamentar, blocarea traficului și transformarea spațiilor neamenajate în parcuri improvizate.

Sectorul Rîșcani

Specific pentru sectorul Rîșcani

- Spre deosebire de sectorul Botanica (care a beneficiat de cele mai multe amenajări noi, peste 1.450 locuri), în sectorul Rîșcani nu au fost raportate amenajări semnificative de parcuri publice noi în ultimii ani (2024-2025).
- Focusul autorităților locale în sector a fost pe reabilitarea spațiilor verzi, cum ar fi Parcul Dumitru Rîșcanu (modernizat cu alei, iluminat, zone de sport și recreere) și Pădurea-Parc Rîșcani (lucrări etapizate de reabilitare).
- Aceste proiecte nu includ crearea de locuri de parcare dedicate, ci mai degrabă îmbunătățirea zonelor pietonale și de agrement.
- Problemele tipice persistă: străzi înguste cu parcuri neregulate (de ex: zone rezidențiale precum str. Kiev, str. Moscova sau împrejurimile parcurilor), curți sufocate de mașini și lipsa opțiunilor organizate.

Inițiative viitoare

- La nivel municipal, sunt planificate pentru 2026 cel puțin trei parcuri de tip „park and ride” la intrările în Chișinău (pentru reducerea traficului intern), cu fonduri alocate, dar locațiile exacte nu sunt specificate public (posibil unele în zone periferice apropiate de Rîșcani).



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

- Dezbaterea privind un regulament municipal pentru parcuri cu plată și un Plan de Mobilitate Urbană Durabilă continuă, dar implementarea este blocată de lipsa cadrului legal național.

În concluzie, în sectorul Rîșcani situația este mai puțin avansată decât în Botanica, cu eforturi concentrate pe parcuri și spații verzi, dar fără progrese majore în crearea de parcuri publice noi.

Sectorul Centru

Situația parcarilor publice în sectorul Centru din Chișinău este cea mai critică, fiind zona cu cea mai mare cerere și presiune din cauza densității instituțiilor, birourilor, zonelor comerciale și istorice. Sectorul Centru înregistrează un deficit acut de locuri, cu parcuri neregulate frecvente pe trotuare, străzi înguste (de ex: str. București, str. Gheorghe Asachi, str. Andrei Doga) și blocarea traficului.

Specific pentru sectorul Centru

- Aproximativ 10.500-10.558 locuri publice amenajate (al doilea ca număr după Rîșcani, dar cu cerere mult mai mare datorită centrului istoric și comercial).
- Amenajări recente limitate: Focus pe reabilitarea trotuarelor și zonelor pietonale (ex: în centrul istoric, cu nivelări și iluminat), dar fără creări masive de locuri noi în 2024-2025. Exemple mai vechi includ parcuri pe str. București sau str. Nicolae Testemițanu.
- Probleme: Străzi centrale cu parcuri pe ambele părți, reducerea benzilor de circulație, noroi și haos în zone neamenajate. Centrul este prioritar pentru pilotarea unui viitor sistem cu plată (propus să înceapă aici cu tarif unic).
- Lipsa terenurilor disponibile face dificilă extinderea; experții notează că "oricâte parcuri s-ar construi, nu vor fi suficiente" fără taxare și descurajarea mașinilor personale.

Inițiative în curs

- Pentru 2026: Cel puțin trei parcuri „park and ride” la intrările în oraș (fonduri alocate), care ar reduce presiunea pe centru prin încurajarea transportului public.
- Dezbatere politică: Propuneri pentru zone tarifare, registru electronic și venituri estimate la sute de milioane de lei anual, dar implementarea blocată de lipsa cadrului legal complet.
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă (2022-2030) prevede soluții, dar nu este integral aplicat.

În concluzie, sectorul Centru rămâne cel mai afectat de deficitul cronic de parcuri, cu progrese minime în amenajări noi și fără sistem de taxare.

Sectorul Buiucani

Situația parcarilor publice în **sectorul Buiucani** din Chișinău este similară cu cea din alte sectoare periferice: deficit cronic de locuri, parcuri improvizate pe trotuare, străzi și curți, fără un sistem municipal de taxare funcțional.

Specific pentru sectorul Buiucani

- Nu au fost raportate amenajări majore de parcuri publice noi în 2024-2025 (spre deosebire de Botanica sau Centru). Focusul a fost pe extinderea transportului public în zone slab servite, precum **Buiucanii Vechi** (parte din Planul de Mobilitate Urbană Durabilă - PMUD).
- Probleme tipice: străzi rezidențiale înguste cu parcuri neregulate, curți aglomerate și lipsa opțiunilor organizate. Sectorul este mai puțin central, dar presiunea crește din cauza dezvoltării rezidențiale.
- Amenajări mai vechi sau limitate: Lucrări de reparație trotuare și parcuri mici (de ex: în preajma Grădinii Dendrologice sau str. 27 Martie 1918), dar fără extinderi semnificative recente.



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

Sectorul Ciocana

Situația parcărilor publice în **sectorul Ciocana** din Chișinău este una dintre cele mai bune la nivel de municipiu datorită numărului relativ mare de locuri amenajate, dar rămâne afectată de deficitul general cronic și lipsa unui sistem de taxare funcțional.

Specific pentru sectorul Ciocana

- Sectorul Ciocana dispune de aproximativ 11.227 locuri de parcare publice amenajate (al doilea ca număr după Rîșcani cu 13.777, și înaintea Centrului cu 10.558).
- Amenajări recente: Lucrări mai vechi pe bd. Mircea cel Bătrân și str. Mihail Sadoveanu (inclusiv trotuare, piste biciclete și parcuri), dar fără extinderi majore raportate în 2024-2025. Focusul a fost pe reabilitarea Parcului-Pădure Râșcani și extinderea infrastructurii rutiere (de ex: b-dul. Mircea cel Bătrân extins până la str. Bucovina).
- Probleme: Presiune crescută din cauza dezvoltării rezidențiale intense (noi blocuri înalte, criticate pentru imaginea urbană de tip "junglă de beton"), parcuri improvizate în curți și pe străzi (de ex: zone precum Ciocana Nouă), și lipsa opțiunilor organizate cu plată.

Piața imobiliară din Municipiul Chișinău (generalități)

În general, piața imobiliară din Republica Moldova este considerată una relativ mică, cu un număr mediu de investitori și o cerere relativ medie pentru bunuri imobiliare. În prezent, se atestă o tendință de creștere a cererii pentru bunurile imobiliare cu o valoare mai mică, cum ar fi apartamentele și casele cu suprafață medie, totodată se observă o creștere a cererii pentru bunurile imobiliare în zonele urbane mai dezvoltate, în special în Chișinău, dar și în zonele turistice din țară (cerere crescută pentru vile și case de odihnă). Piața imobiliară din Republica Moldova, conform opiniei experților Albu I. și Ioniță V., poate fi asociată cu piața imobiliară locativă (primară și secundară) din municipiul Chișinău, iar analiza acesteia implică preponderent studierea cererii și ofertei de proprietăți locative, deoarece anume acestea ocupă cea mai mare și semnificativă pondere în cadrul pieței imobiliare totale²⁷. În ultimii ani, s-a observat o creștere a interesului pentru achiziționarea de locuințe noi, cu facilități moderne și infrastructură dezvoltată.

Piața imobiliară din Republica Moldova, este concentrată preponderent în municipiul Chișinău (în jur de 80% ca volum și 90 % ca valoare monetară), concluzie confirmată și de experții economici și imobiliari participanți în cadrul cercetării. Cea mai mare pondere din total o are piața imobiliară locativă, cu accent sporit spre piața imobiliară primară, pentru care interesul este mult mai mare în raport cu cererea pentru imobile din cadrul pieței secundare, datorită faptului că piața primară oferă oamenilor împreună cu locuința și alte facilități, cum ar fi infrastructură dezvoltată a sectorului aferent imobilului, inclusiv școli, grădinițe, unități de alimentație publică, laboratoare și cabinete medicale, zone de agrement și odihnă, frizerii etc., precum și prezența terenurilor de joacă și a parcărilor, atât de necesare populației²⁸.

În ultimii ani se evidențiază următoarele tendințe ale comportamentului de cumpărare care caracterizează piața imobiliară și tinde să se mențină și în viitorul apropiat: se renunță la apartamentele luxoase și spațioase în favoarea imobilelor cu suprafețe mai mici, la prețuri accesibile. În ceea ce privește casele individuale, se solicită imobile cu unul sau 2 etaje, până la maxim 250 m², situate la periferiile capitalei.

Migrația excesivă a cererii de imobile spre orașe, în mod special spre municipiul Chișinău, transformă capitala într-un spațiu supraaglomerat, creând ulterior dificultăți în ceea ce privește accesul la utilitățile publice: grădinițe, școli, transport, parcuri etc.

²⁷ ROTARU OLESEA, (2024), **PIAȚA IMOBILIARĂ: EVOLUȚII ȘI TENDINȚE DE DEZVOLTARE ÎN CONDIȚIILE REPUBLICII MOLDOVA (521.04. MARKETING ȘI LOGISTICĂ)**, ACADEMIA DE STUDII ECONOMICE DIN MOLDOVA (Mun. Chișinău), Teză de doctorat

²⁸ ROTARU OLESEA, (2024), **PIAȚA IMOBILIARĂ: EVOLUȚII ȘI TENDINȚE DE DEZVOLTARE ÎN CONDIȚIILE REPUBLICII MOLDOVA (521.04. MARKETING ȘI LOGISTICĂ)**, ACADEMIA DE STUDII ECONOMICE DIN MOLDOVA (Mun. Chișinău), Teză de doctorat



ARHICON



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

Tendința de sporire a interesului populației pentru imobile "verzi", „inteligente”, ecologice, ergonomice, pentru implementarea noilor tehnologii, prin utilizarea materialelor moderne ce permit păstrarea căldurii, economisirea energiei etc., și în același timp reprezintă un factor stimulator și foarte important pentru dezvoltarea ulterioară a pieței imobiliare²⁹.

Chișinău, capitala Republicii Moldova, una dintre cele mai mici țări ale Europei, este cunoscută drept cea mai atractivă piață imobiliară din Europa.

Numărul total de locuințe date în exploatare oscilează de la an la an datorită mai multor factori economici, social și politici.

Biroul Național de Statistică informează că conform datelor preliminare, în anul 2020 au fost date în exploatare 6906 locuințe (apartamente și case de locuit individuale), cu 2088 locuințe (sau cu 23,2%) mai puțin față de anul 2019. Suprafața totală a locuințelor date în exploatare în anul 2020 a însumat 545,5 mii m², sau cu 20,7% mai puțin față de anul 2019.

În 2020, pe regiuni, avem următoarele date statistice:

- Chișinău – 5 529 locuințe date în exploatare
- regiunea Nord - 489 locuințe date în exploatare
- regiunea Centru - 620 locuințe date în exploatare
- regiunea Sud - 179 locuințe date în exploatare
- UTA Găgăuzia – 89 locuințe date în exploatare

În 2020 numărul total al locuințelor date în exploatare a scăzut cu 23,2% comparativ cu perioada similară a anului 2019.

Chișinăul traversează o perioadă de expansiune imobiliară. În pofida creșterii accelerate de prețuri, a urbanizării haotice și a unei discrepante între veniturile populației și costurile vieții, orașul promite însă randamente tentante în domeniul imobiliar.

Dinamica pieței de locuințe se explică prin faptul că cetățenii din întreaga țară investesc în spațiul locativ care se construiește în Chișinău, în special, cei care lucrează peste hotare. Sistemul de evidență a persoanelor care au nevoie de îmbunătățirea condițiilor de trai este învechit și nu corespunde situației reale. Pentru construcția locuințelor se utilizează următoarele surse de finanțare: credite bancare; bugetul de stat și local; sursele întreprinderilor; credite internaționale; sursele proprii ale populației. Credite ipotecare acordă 12 bănci pe un termen de până la 12 ani.

Dacă până în anul 2024, cca. 30% din locuințe erau achiziționate prin credit ipotecar și 70% "cu banii jos" (cash), după 2024, procentul s-a modificat substanțial, cca. 65% din locuințe sunt achiziționate prin credit ipotecar, restul de 35% fiind reprezentat de tranzații cu lichidități direct.

Situația favorabilă actuală pe piața de locuințe nu este susținută suficient din partea autorităților publice prin implementarea unor politici locative. Elaborarea unor politici adecvate, susținute de reglementări și programe, ar contribui la soluționarea problemelor din sectorul locativ. Însă pentru aceasta Primăria municipiului Chișinău are nevoie de implicarea tuturor participanților la procesul de dezvoltare a fondului locativ, inclusiv autoritățile centrale, în baza unui parteneriat de tip public central – public local – privat.

Rezerva funciară a orașului care poate fi valorificată în perspectivă este extrem de mică, fapt care în mod direct influențează piața imobiliară a municipiului Chișinău limitând oferta în raza orașului. Concomitent cu restricțiile fizice există și restricții legale privind dezvoltarea centrului istoric al orașului, care de asemenea au un impact considerabil asupra pieței imobiliare locale³⁰. În municipiul Chișinău tabloul pieței imobiliare diferă de cel general pe republică. Obiectul de bază al tranzacțiilor imobiliare

²⁹ Svetlana ALBU, Ion ALBU, (2014), **Piața imobiliară. Lucrare științifico-metodică privind analiza pieței imobiliare (exemplul mun. Chișinău)**, UNIVERSITATEA TEHNICĂ A MOLDOVEI, Facultatea Cadastru, Geodezie și Construcții. Catedra Evaluarea și Managementul Imobilului, Chișinău, Editura „Tehnica-UTM”

³⁰ Svetlana ALBU, Ion ALBU, (2014), **Piața imobiliară. Lucrare științifico-metodică privind analiza pieței imobiliare (exemplul mun. Chișinău)**, UNIVERSITATEA TEHNICĂ A MOLDOVEI, Facultatea Cadastru, Geodezie și Construcții. Catedra Evaluarea și Managementul Imobilului, Chișinău, Editura „Tehnica-UTM”



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

Înregistrate în municipiul Chișinău îl constituie imobilele locative față de terenurile agricole, care reprezintă obiectul principal al tranzacțiilor în republică.

Specificul dezvoltării economice a municipiul Chișinău a influențat și dezvoltarea segmentelor pieței imobiliare din punct de vedere teritorial. Astfel, în capitală zonele valorice s-au conturat în baza structurii administrative existente. În orașele și comune diferențierea valorică se observă în dependență de amplasarea în centrul, sau la periferia localității, fie în zonele destinate noilor construcții.

Zonele valorice în municipiul Chișinău

Sectorul administrativ	Zona valorică
Centru	Centru, Telecentru, Schinoasa
Ciocana	Ciocana, Otovasca
Botanica	Botanica de Jos, Botanica, Aeroport
Buiucani	Buiucani, Buiucanii Noi, Sculeanca
Rîșcani	Rîșcani, Rîșcanii de Jos, Poșta Veche, Albișoara

Sursa: prelucrare după ALBU Svetlana și Ion (2014)

Cotidianul german "Frankfurter Allgemeine Zeitung" (FAZ) citează un studiu britanic, potrivit căruia **Chișinău** este în prezent "cea mai atractivă locație imobiliară din Europa". În clasamentul anual realizat de compania britanică William Russell, care vinde asigurări pentru expați, Republica Moldova figurează anul acesta pe primul loc.

"German Economic Team", organizație finanțată de guvernul federal, scrie că la mijlocul anului trecut, prețurile imobiliare în **Republica Moldova** erau în medie de aproximativ 1200-1300 de euro pe metru pătrat, de două ori mai mari decât în 2019. Vorbim, desigur, despre vânzările de case, într-o țară în care oamenii trăiesc în general în imobile achiziționate de ei. De asemenea, prețurile chiriei s-au dublat din 2019 în moneda națională, leu, iar în euro creșterea este de 80%", scrie FAZ.

Carmina Vicol, o veterană a pieței imobiliare din Moldova, citată de FAZ, oferă mai multe explicații pentru acest fenomen. Ea spune că oamenii fug din sate în căutarea unei vieți mai bune în oraș, diaspora se întoarce cu gusturi formate în vest, refugiații ucraineni suprasolicite piața de închiriere, investitorii adulmecă oportunități, iar autoritățile oferă subvenții și facilități. În plus, mulți cetățeni moldoveni își cumpără case pentru a se retrage la pensie. Astfel rezultă o creștere cu 40% a prețurilor.

"Mai scump decât la Berlin"

Un expat european relatează pentru FAZ că plătește 1900 de euro pe lună pentru apartamentul său modern de 90 de metri pătrați, situat în centrul Chișinăului, cu vedere asupra orașului și garaj subteran. Un profesor universitar plătește 350 de euro pe lună pentru apartamentul său de 47 de metri pătrați, însă acesta se află într-o clădire veche din perioada sovietică.

"Există încă multe astfel de clădiri în **Chișinău**, care a fost capitala Republicii Sovietice Socialiste Moldovenești timp de multe decenii, până la declararea independenței în august 1991. Istoria este mărturisită și astăzi de monstruoasele blocuri prefabricate sau turnuri de locuințe de pe magistrala care duce de la aeroport în oraș, care arată ca niște turnuri de pază după un asediu. Blocurile cu tencuială crăpată, vopsea exfoliată, balcoane dărăpănate și garduri ruginite caracterizează peisajul urban, la fel ca și cartierele de blocuri înalte construite la periferia orașului", scrie publicația de la Frankfurt.

Ziarul german vorbește despre "turbocapitalismul" din post-anii '90, care a adus oglinzi strălucitoare și betoane neterminate, dar a uitat, pe alocuri, sufletul orașului.

Cel mai mare proiect imobiliar din țară

Natalia Bejan, de la Invest Moldova, recunoaște că "dacă investești, poți câștiga mult". De aceeași părere este și Ion Proca, agent de vânzări pentru ceea ce pare a fi cel mai mare proiect imobiliar din Republica **Moldova**. La marginea Chișinăului, pe drumul spre aeroport, se ridică un nou cartier, denumit "Satul German", care promite o lume ordonată, cu standarde germane, școli internaționale, spital, terenuri de tenis, hotel, biserică, garaje. Este vorba despre 800.000 de metri pătrați pentru circa 5.000 de locuitori.

Primele dintre cele 800 de case planificate și câteva blocuri de apartamente cu șase etaje vor fi gata în curând, spune agentul, precizând că 95% din apartamentele din prima etapă de construcție au fost vândute. Cine vrea să profite de ocazie trebuie să se grăbească, spune Proca, potrivit căruia prețurile pentru această "locație premium" sunt de 1500 de euro pe metru pătrat și



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

300 de euro pentru teren, cu mult peste prețurile medii stabilite de consultanții German Economic Team. Cu toate acestea, Proca consideră că prețul este foarte bun.

Piața imobiliară din municipiul Chișinău traversează o perioadă atipică, marcată de un contrast accentuat între numărul scăzut de tranzacții și creșterea accelerată a prețurilor. Potrivit datelor recente, analizate de economistul Veaceslav Ioniță, în trimestrul II al acestui an (n.a. 2025) au fost înregistrate doar 3.250 de tranzacții cu apartamente, cel mai redus nivel din ultimii 15 ani.

Pentru comparație, în aceeași perioadă a anului 2019, volumul tranzacțiilor depășea 11.000, iar într-un an considerat normal, piața Chișinăului înregistra între 6.000 și 8.000 de vânzări pe trimestru³¹. În paralel, prețurile apartamentelor noi, în varianta „la alb”, au înregistrat o creștere semnificativă. De la 1.435 euro/m² în primul trimestru al anului 2024, s-a ajuns la 1.905 euro/m² în primul trimestru al anului 2025. Aceasta reprezintă o creștere de aproximativ 33% – cea mai mare din ultimele două decenii.

Veaceslav Ioniță subliniază că există mai mulți factori care contribuie la acest dezechilibru:

- Dezvoltatorii imobiliari ezită să reducă prețurile, din cauza investițiilor deja realizate și a presiunii de a menține lichiditățile.
- Cumpărătorii sunt tot mai reticenți – unii din lipsă de încredere în piață, alții din cauza imposibilității de a accesa sau susține credite la noile prețuri.
- Reglementările urbanistice au devenit mai stricte, ceea ce a dus la o scădere a numărului de locuințe noi livrate pe piață.
- Creditele ipotecare, deși oferite într-un ritm constant de către bănci, nu mai reușesc să stimuleze cererea în mod semnificativ.

Aceste condiții au condus la o piață limitată, în care au loc mai ales tranzacții de urgență sau vânzări din necesitate. În aceste condiții, prețurile nu mai reflectă în mod real cererea generală, ci mai degrabă comportamentul unui segment restrâns de participanți. Astfel, avertizează Veaceslav Ioniță, dacă actuala tendință se menține, piața se îndreaptă spre două posibile scenarii:

- O corecție a prețurilor, care ar putea avea loc brusc, în cazul în care dezvoltatorii sau vânzătorii sunt nevoiți să accepte prețuri mai mici.
- Un blocaj prelungit, în care tranzacțiile rămân la un nivel scăzut, iar piața rămâne în stagnare din lipsă de încredere și lichiditate.

În acest context, evoluția pieței imobiliare din Chișinău va depinde în mare măsură de politicile fiscale și urbanistice, de atitudinea actorilor din piață și de dinamica accesului la finanțare.

Evoluția fondului construit rezidențial prin documentații PUZ de la aprobarea PUG 2007 la documentul PUG 2025

Analizează: numărul și distribuția spațială a PUZ-urilor cu schimbare de funcțiune spre rezidențial; tipurile de zone PUG 2007 afectate (Re, S, C7, I2); regimul de înălțime aprobat prin PUZ-uri față de cel prevăzut inițial; impactul acestor transformări asupra structurii urbane a orașului (a se consulta anexa la studiu cu PUZ-urile din orașul Chișinău).

Evoluția fondului construit rezidențial prin documentații PUZ — 2007–2025

Fondul construit rezidențial al orașului Chișinău nu a evoluat după 2007 exclusiv prin construcție pe terenuri vacante sau prin extinderea organică a zonelor rezidențiale existente. O componentă semnificativă a acestei evoluții s-a produs prin modificarea codurilor de zonă funcțională stabilite prin PUG 2007, operată prin documentații de tip Plan Urbanistic Zonal inițiate preponderent de investitori privați și aprobate de Consiliul Municipal Chișinău. Analiza celor 59 de documentații PUZ și PUD aprobate sau în curs de aprobare de la PUG 2007 până în prezent relevă un pattern sistematic de rezidențializare a unor zone cu destinații inițiale non-rezidențiale, cu consecințe structurale asupra organizării spațiale a orașului.

³¹ <https://agora.md/2025/07/25/piata-imobiliara-din-chisinau-tranzactii-la-minim-istoric-preturi-la-nivel-record>, Marcela Vovc



ARHICON



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCURESTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ SI URBANISM
ION MINCU - BUCURESTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

Distribuția și amploarea fenomenului de urbanizare prin PUZ

Din cele 59 de documentații analizate (și expuse în anexă la prezentul studiu), cel puțin 45 introduc sau extind funcțiunea rezidențială față de destinația prevăzută în PUG 2007. Geografic, documentațiile sunt distribuite în toate cele cinci sectoare ale orașului — Centru, Botanica, Buiucani, Ciocana și Rîșcani — fără o concentrare exclusivă într-o zonă anume, ceea ce indică faptul că presiunea rezidențială a operat difuz, pe întregul teritoriu urban reglementat de PUG 2007, și nu ca fenomen localizat sau sezonier. Câteva arii de concentrare relativă pot fi identificate de-a lungul arterelor principale și în vecinătatea foștilor poli industriali sau a terenurilor de rezervă, acolo unde zonele Re și C7 aveau ponderi mari în planșele PUG 2007.

Tipurile de zone afectate de reorganizare funcțională

Analiza schimbărilor de cod zonal relevă patru tipare distincte, cu grade diferite de deviere față de prevederile RLU PUG 2007.

Cel mai frecvent tipar este conversia **zonelor Re** — destinate revitalizării economice și sociale — în zone rezidențiale colective R6 sau R7. RFU condiționează utilizarea zonelor Re de elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu la nivel de cartier, aprobat de Consiliul Municipal. În practică, această condiție a fost substituită prin PUZ-uri de inițiativă privată, cu perimetru limitat la parcela investitorului, fără o viziune de ansamblu asupra cartierului. Rezultatul este o rezidențializare fragmentată a unor suprafețe care fuseseră rezervate pentru funcțiuni mixte sau de servicii, cu pierderea potențialului de diversificare funcțională pe care PUG 2007 îl anticipase pentru aceste zone.

Al doilea tipar este conversia **zonelor S** — zone speciale, cu utilizări reglementate strict: instituții de educație, sănătate, sport, utilități publice, parcuri și terenuri de joacă. Cel puțin zece documentații PUZ au transformat zone cu cod S în rezidențial colectiv, fără o compensare echivalentă a funcțiunilor pierdute în vecinătate. Aceasta reprezintă o pierdere irecuperabilă de dotări publice, localizată și documentată, cu impact direct asupra calității locuirii în zonele respective.

Al treilea tipar, cu o semnificație regulamentară aparte, este conversia **zonelor C7** — comercial cu trafic intens — în rezidențial. RFU PUG 2007 stipulează explicit că zona C7 este incompatibilă cu funcțiunea de locuire, din cauza poluării sonore generate de traficul greu și manipularea de obiecte grele. Cel puțin șapte documentații PUZ au operat această conversie, plasând blocuri de locuințe în zone cu o istorie funcțională incompatibilă cu cerințele de confort și igienă rezidențială.

Al patrulea tipar, mai rar dar cu risc specific, este conversia **zonelor I2** — industrie cu poluare medie — în rezidențial sau în zone comercial-rezidențiale. RLU PUG 2007 interzice explicit amplasarea zonelor rezidențiale în interiorul sau în vecinătatea directă a zonelor I2. Dincolo de incompatibilitatea regulamentară, aceste conversii ridică și problema istoricului de contaminare a solului, aspect care nu poate fi ignorat în contextul unor viitoare studii de mediu.

Regimul de înălțime aprobat față de cel prevăzut inițial (PUZ vs. PUG 2007)

O caracteristică constantă a documentațiilor care au operat schimbări de cod zonal este adoptarea cu precădere a subzonei R7, cu regim de înălțime ridicat, în locul subzonei R6. RLU PUG 2007 prescrie pentru R7 o înălțime maximă de 22 m până la prima retragere și un CUT de 3–5, față de CUT-ul de 2–3 al zonei R6. În condițiile în care zonele de proveniență — Re, S, C7 — nu aveau parametri de densitate definiți explicit sau aveau densități mult mai reduse, saltul direct la R7 a reprezentat în multe cazuri o multiplicare de 4–6 ori a intensității de utilizare a terenului față de destinația inițială, fără o etapă intermediară de evaluare a capacității infrastructurii de a prelua această densitate suplimentară.

Cod RFU 2007 (inainte)	Cod aprobat PUZ (dupa)	Nr. PUZ-uri (centralizator)	Parametru RFU ignorat / impactat	Criteriu Cap. 3 mai vulnerabil
Re (revitalizare)	R6 — Locuinta colectiva	~14 cazuri	Destinație Re: funcțiunile se stabilesc prin PUD, nu PUZ; CUT Re nedefinit explicit	Criteriu 2: conformare cu solicitările viitoare din PUG
Re (revitalizare)	R7 — Locuinta colectiva inalta	~11 cazuri	Re are densitate nedefinita; R7 impune CUT 3-5 si max 750 loc/ha fara reglementare de tranzitie	Criteriu 5-6: servicii si utilitati pentru densitate ridicata



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



ISO 9001



ICNet



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

S (zone speciale)	R6 / R7	~10 cazuri	Zona S include institutii de educatie, sanatate, sport — pierdere irecuperabila de dotari	Criteriu 1: satisfacerea nevoilor publice de teren
C7 (comercial cu trafic intens)	R6 / R7	~7 cazuri	RFU precizeaza explicit: C7 este incompatibil cu locuintele si cu vanzarile en detail	Criteriu 3: fluxul de trafic si efectul negativ asupra proprietatilor
I2 (industrie medie)	R7 / C3-b / C4	~4 cazuri	RFU: I2 nu poate fi niciodata in interiorul zonelor rezidentiale (risc de poluare istorica)	Criteriu 7: inconveniente generate de rezonare

Evolutia zonificarii rezidentiale 2007-2025

Planul Urbanistic General al orasului Chisinau (2007) a rezervat prin Regulamentul sau Functional Urban o structura zonala clara pentru teritoriul rezidential (R1-R7) si zone adiacente (Re, D, S, C1-C7, I1-I3). Incepand cu anul 2007, procesul de elaborare si aprobare a documentatiilor de tip PUZ a condus la modificari sistematice ale codurilor zonale initiale, cu impact direct asupra fondului locativ si calitatii locuirii.

Pe baza analizei celor 59 de documentatii PUZ/PUD aprobate (anexa 2 la studiu) sau în curs de aprobare (Centralizator PMC), se identifica urmatoarele tipuri de transformare a zonificării rezidentiale:

- Rezidentiializare masiva a zonelor Re: Cel putin 25 de documentatii au convertit zone desemnate in RLU pentru revitalizare economica si sociala (Re) in zone rezidentiale de densitate medie-ridicata (R6 sau R7). Conform RLU, zonele Re necesitau elaborarea unui PUD cu respectarea conditiilor de densitate din Art. 4, B5 si B7 — procedura mai riguroasa decat un PUZ de initiativa privata.
- Conversie zone speciale (S): Cel putin 10 documentatii au convertit zone speciale (institutii de educatie, sanatate, sport, utilitati) in rezidential. RFU defineste zonele S ca avand o lista stricta de utilizari permise, incompatibila cu functiunea rezidentiala.
- Rezidentiializare zone C7: Cel putin 7 documentatii au convertit zone comerciale cu trafic intens (C7) in rezidential. RFU precizeaza explicit ca zona C7 este incompatibila cu locuintele din cauza poluarii sonore, traficului greu si manipularii de obiecte grele.
- Conversia zonelor I2: Cel putin 4 documentatii au transformat foste zone industriale cu poluare medie (I2) in rezidential sau comercial-rezidential, contrar prevederilor RFU care interzic amplasarea zonelor R in interiorul sau in directa vecinatate a zonelor I2.

Aceste transformări au condus la o creștere semnificativă a fondului locativ colectiv, dar cu efecte secundare reale: deficit de parcaje (RLU PUG 2007 prevede 70% din nr. apartamente pt. R6/R7, rareori respectat), deficit de dotări de vecinătate (prin pierderea zonelor S), presiune pe infrastructura edilitară (RLU criteriul 5-6 al Cap. 3 impune asigurarea utilităților înainte de schimbarea zonificării funcționale) și incompatibilități funcționale (locuire în vecinătatea imediată a unor foste zone C7 sau I2).

Cadrul de reglementare pentru modificarile de cod zonal (RLU PUG 2007, Cap. 3)

Sursa: RLU PUG Chisinau 2007 — Capitolul 3 — Criterii de schimbare a Hotararii Zonarii

Schimbarea unei Hotarari de Zonare poate fi facuta atunci cand suma raspunsurilor Da este peste 50% din totalul urmatoarelor intrebari:

1. Rezonarea va satisface nevoile publice de teren?
2. Rezonarea se conformeaza cu solicitarile viitoare de utilizare a terenului conform PUG?
3. Noile utilizari vor corespunde fluxului de trafic sau vor genera efect negativ asupra proprietatilor?



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

4. Rezonarea va asigura teren suficient pentru parcaje pe domeniu public?
5. Exista resurse pentru asigurarea de servicii si utilitati publice pentru terenul rezonat?
6. Poate Primaria sa asigure finantarea de la bugetul local a acestor servicii si/sau utilitati?
7. Potentialele inconveniente generate de rezonare sunt luate in considerare?

Impactul asupra structurii urbane

Cumulul acestor transformări a produs o serie de efecte structurale care se reflectă direct în problemele de locuire identificate în secțiunile anterioare ale prezentului studiu. Deficitul de parcaje în ansamblurile rezidențiale noi este consecința directă a aprobării unor densități R7 pe terenuri unde infrastructura subterană și suprafețele disponibile nu permiteau respectarea normei de 70% din numărul de locuințe, prescrisă de RFU. Deficitul de dotări de vecinătate — grădinițe, școli, spații verzi, dispensare — este parțial explicat prin pierderea zonelor S convertite la rezidențial, fără reconstituire echivalentă în perimetrul cartierului. Tensiunile funcționale din unele zone ale orașului — locuire în vecinătatea imediată a unor foste platforme comerciale sau industriale — sunt urmarea directă a conversiilor C7 și I2 descrise mai sus.

Totodată, trebuie menționat că fenomenul de transformare în zonă rezidențială nu a operat exclusiv pe terenuri fără destinație rezidențială anterioară. O parte a documentațiilor PUZ au densificat țesut rezidențial existent de joasă densitate — zone R1, R2 sau R3 cu case individuale — prin conversie la R6 sau R7. Aceasta înseamnă că presiunea rezidențială nu s-a limitat la frontierele non-rezidențial/rezidențial, ci a pătruns și în interiorul structurii rezidențiale deja consolidate a orașului, cu efecte asupra caracterului urbanistic al unor cartiere cu identitate spațială bine definită.

Această imagine de ansamblu a evoluției fondului construit rezidențial prin PUZ-uri reprezintă o bază analitică suficientă pentru formularea concluziilor diagnostice și a propunerilor de reglementare prezentate în secțiunile C1, E și G ale prezentului studiu.

C. Evidențierea și ierarhizarea disfuncțiilor, precum și a mecanismelor cauzale care le-au produs

Ca urmare a procesului masiv de privatizare, demarat după intrare în vigoare a Legii privatizării fondului de locuințe nr. 1324-XII din 10 martie 1993, majoritatea absolută a locuințelor proprietate publică au trecut în proprietatea locatarilor săi. În prezent doar 1% din toate locuințele fostului fond de locuințe public au rămas în proprietatea statului. Conform prevederilor legale, acestea pot fi privatizate până la data de 31 mai 2024, după care trec în proprietatea municipiului Chișinău.

Trecerea locuințelor în proprietate privată nu a asigurat în deplină măsură succesul reformei de privatizare. Urmare a deficiențelor majore, care au fost admise în procesul privatizării. Responsabilitatea pentru gestiunea blocurilor nu a trecut integral către proprietari, aceștia continuând să perceapă gestiunea blocurilor ca o obligație a fostului proprietar - a statului, în special a autorităților locale. Existența și tolerarea acestui fenomen de către autorități în decursul a circa 30 de ani de la demararea privatizării a dus la înrădăcinarea acestei percepții colective și a făcut ca eforturile de reformare a sectorului să se ciocnească de o reticență din partea proprietarilor în ceea ce ține de formarea asociațiilor.

Starea generală a fondului de locuințe multietajat poate fi caracterizată ca una dominată de situații contradictorii, în care pe deo parte are loc procesul de construire a blocurilor noi, moderne, care dispun de caracteristici mai bune și dețin un confort mai avansat față de blocurile din perioada sovietică, iar pe de altă parte blocurile din perioada sovietică să rămână într-o stare precară cu un confort scăzut. Totodată proprietarii din blocurile vechi nu își manifestă interesul pentru efectuarea investițiilor necesare pentru întreținerea adecvată, dar, și mai mult, pentru modernizarea acestor clădiri. Întru evaluarea situației, autoritățile municipale au organizat mai multe inspecții ale clădirilor multietajate³².

³² date preluate din Strategia municipală privind organizarea gestionării condominiilor cu destinație locativă din Chișinău, 2024



ARHICON



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCURESTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCURESTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

Astfel în baza Dispozițiilor 520-d 15 iulie 2019 „Cu privire la crearea Comisiilor speciale pentru examinarea vizuală a stării tehnice a clădirilor de menire socială și a blocurilor de locuit cu multe nivele” și nr. 60-d din 14 februarie 2020 „Cu privire la instituirea Grupului de lucru privind examinarea stării tehnice a unor blocuri locative” au fost organizate inspecții vizuale a stării tehnice a blocurilor vechi din capitală, care prezintă semne de uzură și deficiențe vizibile.

În rezultatul examinării a fost stabilită starea nesatisfăcătoare a unor blocuri ce se manifestă prin defecte ale elementelor constructive și ale sistemelor ingineresti.

Deficiențele depistate se clasifică după cum urmează:

Tencuiala/elemente decorative desprinse de pe fațadă	27
Deteriorată structura balcoanelor	25
Acoperiș defect	21
Balustradele, elementele decorative amplasate sub cornișă deteriorate	20
Palierul de intrare a scării este deteriorat	3
Ascensor nefuncțional	2
Canale de ventilare defecte	1
Rețele uzate	1
Fisuri pilonii copertinei	1
Zidul de protecție a blocului înclinat	1

Conform datelor furnizate de Direcția Generală Locativ-Comunală și Amenajare din cadrul Consiliului Municipal Chișinău, se pot formula o serie de concluzii relevante cu privire la problemele fondului locativ din orașul Chișinău.

Documentele furnizate de DGLCA și analizate furnizează o inventariere detaliată a fondului locativ din orașul Chișinău, împărțit în două categorii principale: blocuri locative cu vârsta de aproximativ 25 de ani (construite în principal între 1999 și 2019) și blocuri cu vârsta între 25 și 50 de ani (construite între 1975 și 2000). Acesta listează peste 500 de blocuri, cu detalii despre adresă, gestionar (majoritar ÎMGFL, cu numere de la 1 la 23, plus câteva asociații private sau APC), responsabili, contacte, număr de apartamente, distribuție pe camere (1-5 odăi), număr de scări, etaje, tip de acoperiș și anul construcției.

Concluzii principale derivate din date:

- Număr total de blocuri listate: 547 (11 în categoria "anii 25" și 536 în "anii 25-50"). Majoritatea (98%) sunt blocuri mai vechi (25-50 ani), indicând un fond locativ predominant construit în perioada sovietică târzie și post-sovietică timpurie.
- Distribuție pe perioade de construcție:
 - Blocurile noi (sub 25 ani) sunt puține (doar 11), majoritatea construite în 2019 (7 din ele pe strada Sprâncenoaia, cu acoperiș combinat sau ruberoid).
 - Blocurile 25-50 ani domină, cu vârfuri de construcție în anii 1975-1990 (ex.: peste 100 de blocuri din 1977-1982), reflectând un boom construcțional în acea perioadă.
- Tipuri de acoperiș predominante:

Tip acoperiș	Număr aproximativ	Observații
Flexibil	350	Cel mai comun, mai ales în blocuri din anii 1980-1990; sugerează o preferință pentru materiale moderne, dar potențial vulnerabile la uzură

PROIECTANT GENERAL – Consorțiu,



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

Tip acoperiș	Număr aproximativ	Observații
Ardezie	150	Predominant în blocuri mai vechi (1975-1985); material tradițional, dar poate necesita reparații frecvente
Beton	30	Folosit în blocuri înalte sau recente
Altele (ruberoid, combinat, țiglă)	17	Limitat la blocuri specifice, mai ales noi

- Caracteristici structurale:
 - Număr mediu de etaje: 7-9 (majoritatea blocurilor au 5 sau 9 etaje; puține au peste 12 etaje);
 - Număr mediu de apartamente per bloc: cca. 80-100 (variază de la 2-30 ap. în blocurile mici, la cca. 500 în cele mari);
 - Distribuție apartamente: Predomină apartamentele cu 2-3 camere (peste 60% din total); puține cu 4-5 camere;
 - Număr de scări: 2-4 în majoritatea blocurilor, sugerând construcții compacte.
- Gestionare și responsabilitate:
 - 90% din blocuri sunt gestionate de ÎMGFL (întreprinderi municipale);
 - Puține asociații private (APC sau ACC), mai ales în blocuri noi, ceea ce poate indica o tranziție lentă spre management privat;
- Localizarea în cadrul orașului Chișinău: Blocuri concentrate pe străzi precum Str. Cuza-Vodă (peste 50), B-dul Dacia (peste 40), Str. Alba Iulia (peste 30), indicând zone rezidențiale dense în sectoarele Buiucani, Ciocana și Rîșcani.
- Implicații potențiale (pentru dezvoltarea viitoare a orașului): Fondul locativ este îmbătrânit, cu multe blocuri din anii 1970-1980 care ar putea necesita renovări (ex.: acoperișuri ardezie uzate). Blocurile noi sunt rare, sugerând o stagnare în construcții recente.

Documentele furnizate de DGLCA și analizate furnizează o inventariere detaliată a fondului locativ din orașul Chișinău, fiind concentrate pe categoria blocurilor de locuințe colective cu vârsta de **50–75 de ani** (construite aproximativ între 1951 și 1976). Categoria reprezintă fondul locativ cel mai vechi și cel mai numeros din oraș. Documentele DGLCA listează sute de blocuri, majoritatea gestionate de ÎMGFL nr. 1, și oferă date similare celor din documentele anterioare (pentru situația blocurilor cu vârsta de 25 de ani sau între 25 și 50 de ani): adresă, gestionar, responsabil, contacte, număr apartamente, distribuție pe camere, număr scări/etaje, tip acoperiș și an construcție.

Concluzii principale extrase din datele analizate:

- Număr total estimat de blocuri: Documentele DGLCA identifică un total care probabil depășește 500-600 de blocuri pentru această categorie. Multe sunt grupate pe străzi specifice țesutului urban constituit al orașului (de ex.: peste 20 pe Str. N. Titulescu, peste 10 pe Str. Pandurilor), indicând concentrări urbane din era sovietică timpurie-postbelică.
- Distribuție pe perioade de construcție:
 - Perioada de apogeu a construirii blocurilor de locuințe colective este între anii 1960 și 1974 (ex.: 1961, 1963–1966, 1970–1972);
 - Puține din anii 1950 (ex.: 1954–1955 pe Str. Cetatea Albă, Str. N. Titulescu) - clădiri mici, cu 6-9 apartamente;



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - **LOCUIRE**

- Reflectă "boom-ul" construcțiilor de locuințe în perioada sovietică timpurie (planuri cincinale de locuințe masive - construcții de locuințe tip "hrușciovka").

- Tipuri de acoperiș predominante:

Tip acoperiș	Număr aproximativ	Observații
Flexibil	90%	Dominant în blocurile din anii 1960–1970; material mai modern la vremea construcției, dar acum uzat (nevoie probabilă de înlocuire frecventă).
Ardezie	10%	Limitat la cele mai vechi (1954–1955), mai rezistent istoric, dar predispus la spargeri și scurgeri după 70 de ani.

- Puține mențiuni de alte tipuri (beton armat etc. apar rar în această categorie).

- Caracteristici structurale:

- Număr mediu de etaje: predominant 4-5 (rare 2-3 sau 6-9), blocuri joase-medii, tipice pentru perioada respectivă.
- Număr mediu de apartamente per bloc: 50–80 (variază de la mici – 6–35 în blocuri vechi – la 100–180 în cele mai mari) - în medie 48-100 (ex.: mici la începutul anilor '50, până la 143-180 în anii '60-'70).
- Distribuție apartamente: predomină cele cu 2 și 3 camere (aprox. 60–70% din totalul listat); puține cu 1 cameră (mai ales în blocuri mici din 1950–1960) și aproape inexistente cu 4–5 camere.
- Număr de scări: 3–6 în majoritatea, indicând clădiri compacte, cu acces tipic sovietic.

- Gestionare și responsabilitate:

- Aproape 100% gestionate de ÎMGFL nr. 1 (spre deosebire de categoriile mai noi, unde apar mai multe ÎMGFL diferite sau asociații private).
- Responsabili dominanți: Ruslan Selivanov (manager) și Vladimir Lutica (inginer-șef), cu contacte recurente (069417555, 079459653 etc.).
- Lipsesc practic asociațiile private (APC/ACC) – management centralizat, tipic pentru fondul vechi.

- Localizarea lor în cadrul orașului Chișinău:

- Concentrație mare pe străzile N. Titulescu (zeci de blocuri), Pandurilor (grupuri de 5–10 blocuri consecutive), Sarmizegetusa, N. Zelinski.
- Indică zone rezidențiale dense din sectoarele Botanica și Centru, construite în masă în anii 1960.

- Implicații potențiale (pentru dezvoltarea viitoare a orașului):

- Aceste blocuri au acum 50–75 de ani, deci intră în categoria de risc ridicat: uzură structurală avansată (acoperișuri flexibile/ardezii vechi, izolație slabă, instalații învechite);
- Necesită prioritar programe de reabilitare termică, seismică și de înlocuire a acoperișurilor (riscuri de infiltrare, eficiență energetică scăzută);
- Comparativ cu celelalte categorii de locuințe colective:
 - Mai puține apartamente mari (4–5 camere) decât în blocurile 25–50 ani.
 - Acoperiș flexibil domină și aici, dar procentul de ardezie este mai mare decât în categoriile mai noi.
 - Lipsa construcțiilor post-1976 în această categorie confirmă stagnarea construcțiilor masive după anii 1970.



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - **LOCUIRE**

Această categorie de fond locativ reprezintă o parte semnificativă a patrimoniului locativ sovietic din Chișinău, cu potențial pentru reforme (ex.: tranziție la asociații private, concesiionări). Datele sugerează necesitatea investițiilor urgente în reabilitare, aliniate cu strategiile DGLCA (Direcția Generală Locativ-Comunală și Amenajare) pentru sustenabilitate urbană.

Documentele furnizate de DGLCA și analizate furnizează o inventariere detaliată a fondului locativ din orașul Chișinău, fiind concentrate pe categoria blocurilor locative vechi, cu accent pe cele construite în principal în jurul anului 1918, deși sunt incluse și unele mai recente (cum ar fi 1950 sau chiar 1987).

Concluzii principale extrase din datele analizate:

- Număr total de blocuri: 768 de blocuri locative sunt enumerate, numerotate secuvențial de la 1 la 768.
- Anul construcției: Majoritatea blocurilor au fost construite în 1918 (aproximativ 80% din eșantionul analizat), cu câteva excepții din ani precum 1920, 1947, 1948, 1950 și rar mai noi. Acest lucru sugerează un fond locativ istoric, predominant pre-război, care necesită atenție specială pentru conservare și întreținere.
- Dimensiune și structură: Blocurile sunt mici, cu un număr mediu de 4-10 apartamente per bloc. Cele mai multe au 1 etaj (peste 90%), iar numărul de scări este de obicei 0 sau 1, indicând structuri joase, posibile case sau clădiri cu un singur nivel, fără necesitatea scărilor interioare. Câteva blocuri mai noi au până la 9 etaje și 4 scări.
- Tipuri de apartamente: Apartamentele sunt predominant cu 1-3 camere (1 od., 2 od., 3 od.), cu puține cazuri de 4 sau 5 camere. Aceasta reflectă un fond locativ orientat către familii mici sau individuale, tipic perioadei interbelice.
- Tipul acoperișului: Predominant "ardezie" (slate, aproximativ 85%), urmat de "țiglă" (tile) și rar "flexibil" sau "metal". Acest lucru indică utilizarea materialelor tradiționale, care ar putea necesita reparații frecvente din cauza vechimii.
- Gestionare și responsabilități: Blocurile sunt administrate de entități municipale (ÎMGFL nr. 1 la 23), cu manageri și ingineri-șefi specificați (ex. Ruslan Selivanov, Galina Cazacu, Leonid Hariton Chironet, Eugen Ciuchitu).
- Localizarea lor în cadrul orașului Chișinău: Majoritatea blocurilor locative vechi sunt concentrate în părțile centrale și istorice ale Chișinăului, cum ar fi străzile Vasile Alecsandri, Costiujeni, Hâncești, Sfatul Țării, Ștefan cel Mare, București, Mitrop. G. Bănulescu-Bodoni, Alexandru cel Bun, Columna etc. Acest lucru sugerează un fond locativ urban vechi, potențial valoros cultural, dar vulnerabil la degradare.

Documentele analizate evidențiază un fond locativ învechit, cu potențiale nevoi de renovare (datorită vechimii și materialelor tradiționale). Datele sugerează priorități pentru conservarea patrimoniului locativ istoric.

DISFUNȚIONALITĂȚI TEHNICE

Lista blocurilor locative multietajate aflate în gestiunea ÎMGFL nr. 1-23 din mun. Chișinău cu estimarea stării tehnice a blocului locativ (la situația din 01.01.2020) cuprinde 6 (șase) categorii:

1. satisfăcătoare;
2. nesatisfăcătoare;
3. nesatisfăcătoare, cu deformațiuni considerabile;
4. cu deformațiuni considerabile;
5. avariata, nesatisfăcătoare, cu deformațiuni considerabile;
6. avariata.

ÎMGFL nr. 20 (pe străzile B. Voevod, M. Costin, Florilor, M. Basarab, Moscova, Studenților) cuprinde blocuri de locuințe ce au fost date în exploatare începând cu anul 1967 și ajungând până în anul 1999 și care în mare lor majoritate au o stare avansată de degradare, plecând de la avarii ale acoperișului și deformări ale instalațiilor/rețelelor, a scărilor de acces (treptele de acces în bloc) și a panourilor de la etajele superioare.



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - **LOCUIRE**

Proprietarii locuințelor nu iau decizii colective cu privire la structura și volumul plăților pentru întreținerea și reparația bunului imobil comun. Gestionarii blocurilor locative (atât întreprinderile municipale, cât și asociațiile de proprietari) se ghidează în special de tariful la servicii locative stabilit de Consiliul Municipal Chișinău. Însă, în condiții de politizare excesivă, mărimea acestui tarif nu a corespuns niciodată necesităților reale. Nici chiar după majorările operate în 2007, mărimea tarifului nu este suficientă pentru acoperirea deplină a cheltuielilor curente, nemaivorbind de reparații.

Astfel, starea fondului locativ în orașul Chișinău continuă să se înrăutățească, riscând să degradeze substanțial în termen mediu. Deja un sfert de milion de chișinăueni locuiesc în blocuri locative, starea fizică a cărora este problematică: termenul de exploatare a peste 450 blocuri (prima generație de case din panouri prefabricate) atinge termenul limită de exploatare, iar peste 50% din blocurile locative au o vârstă de peste 35 ani fără reparații capitale (gradul de uzură mediu depășește 65%). O treime din acoperișuri și peste 60% din rețelele ingineresti interne necesită reparații capitale și urgente.

Managementul deficitar al blocurilor de locuințe contribuie indirect la generarea unor pierderi uriașe, aferente livrării de servicii comunale. Spre exemplu, pierderile anuale cauzate de lipsa izolării termice a clădirilor rezidențiale în Chișinău se cifrează la peste 0,4 mln GCal, iar diferențele de contorizare aferente consumului de apă generează pierderi neacoperite de circa 35% pentru SA „Apă-Canal”.

DISFUNȚIONALITĂȚI INSTITUȚIONALE

Disfuncționalități Instituționale identificate în anul 2010 de către studiul **CONCEPȚIA REFORMEI GESTIUNII BLOCURILOR DE LOCUINȚE ÎN ORAȘUL CHIȘINĂU**, elaborat de „Urban Economics Institute” în cadrul Proiectului PNUD „Dezvoltarea Municipiului Chișinău”:

- ☐ Lipsește cadrul metodologic unic de delimitare a terenurilor aferente blocurilor de locuințe în vederea înregistrării cadastrale a condominiului;
- ☐ Nu este clarificată sursa de finanțare a delimitării terenurilor aferente blocurilor locative;
- ☐ Pentru a demara procedura de înregistrare a condominiului, organele cadastrale teritoriale solicită decizia cu privire la transferul blocului de locuințe și actul de primire-predare a blocului în gestiunea asociației (în baza Instrucțiunii ÎS „Cadastru” #112 din 22.06. 2005).
- ☐ Autoritățile publice nu asigură controlul stării blocurilor de locuințe.
- ☐ Lipsește mecanismul municipal privind controlul stării fondului de locuințe.
- ☐ Persistă practica conform căreia Consiliul Municipal Chișinău urmează a lua decizii individuale privind transmiterea blocurilor de locuințe în gestiunea asociațiilor de coproprietari.
- ☐ Proprietarii de locuințe privatizate nu sunt suficient informați cu privire la necesitatea, misiunea și avantajele creării asociațiilor de coproprietari, activitatea acestora, principiile de funcționare, etc.
- ☐ Este dominantă perceperea asociațiilor de proprietari în calitate de organizații alternativă de gestiune (altă decât întreprinderile municipale) a blocurilor de locuințe, dar nu în rol de instituție de luare a deciziilor comune privind gestiunea proprietății comune.
- ☐ Dezvoltarea businessului de gestiune locativă este constrânsă de lipsa cererii din partea proprietarilor de apartamente și asociațiilor de coproprietari.
- ☐ Lipsa alternativei private (business) privind prestarea serviciilor de gestiune a blocurilor locative influențează negativ procesul de creare a asociațiilor de coproprietari, deoarece limitează oportunitățile acestora de a-și asigura o gestiune adecvată.
- ☐ Modul de activitate al APLP puțin se deosebește de cel practicat de ÎMGFL în ceea ce privește organizarea gestiunii și întreținerii, precum și a interacțiunii cu proprietarii de apartamente.



ARHICON



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCURESTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - **LOCUIRE**

- ☐ Spre deosebire de blocurile gestionate de întreprinderilor municipale, asociațiile nu beneficiază de resurse bugetare pentru amenajarea terenurilor aferente și deservirea tehnică de urgență.
- ☐ Asociațiile care gestionează independent blocurile de locuințe nu beneficiază de resurse bugetare pentru reparația și înlocuirea sistemelor ingineresti.
- ☐ Abordarea de bază a politicii locative municipale constă în accentuarea responsabilității autorităților municipale, și nu a proprietarilor de locuințe, în ceea ce privește calitatea gestionării și întreținerii blocurilor de locuințe.
- ☐ ÎMGFL-urile asigură gestiunea, întreținerea și reparația blocurilor de locuințe în baza contractelor încheiate cu DGLCA și nu cu proprietarii locuințelor și, respectiv, plătorii serviciilor.
- ☐ Marea majoritate a blocurilor de locuințe în care nu s-au format asociații de (co)proprietari continuă fără teme să rămână la bilanțul autorității publice municipale.
- ☐ În absoluta majoritate a cazurilor, asociațiile de (co)proprietari existente se autodeservesc și nu sunt interesate în atragerea serviciilor profesionale în domeniu.
- ☐ Nu există practici de implementare a măsurilor de constrângere în privința proprietarilor de locuințe care nu achită serviciile locativ-comunale pentru întreținerea și deservirea proprietății comune.
- ☐ Tarifele pentru serviciile locative se stabilesc prin vot politic de către Consiliul Municipal Chișinău.
- ☐ Lipsesc practica interacțiunii dintre gestionarii fondului locativ și proprietarii de locuințe în privința stabilirii și coordonării structurii și volumului serviciilor locative, reieșind din nivelul de finanțare.
- ☐ Procedura de alocare a resurselor bugetare pentru reparațiile curente și capitale a blocurilor locative este netransparentă.
- ☐ Proprietarii de apartamente nu au posibilitatea să influențeze eficiența utilizării resurselor bugetare alocate pentru reparația propriilor blocurilor de locuințe.
- ☐ Gestionarii fondului locativ asigură serviciile de salubritate a teritoriilor adiacente inclusiv din contul plăților pentru prestarea serviciilor locative.

Probleme:

- Cadrul legal care reglementează procedura de creare și funcționare a asociațiilor de coproprietari în condominiu este greoi, confuz și foarte birocratizat.
- Proprietarii de locuințe nu conștientizează și nu-și asumă responsabilitatea privind starea blocului (proprietății comune).
- Proprietarii de locuințe din cadrul unui bloc nu colaborează și nu primesc decizii comune în vederea gestiunii proprietății comune, inclusiv în ceea ce privește modul de gestiune, nivelul de finanțare și asigurarea activităților de reparație.
- Proprietarii de locuințe nu manifestă inițiativă în vederea creării de asociații de (co)proprietari.
- Majoritatea asociațiilor (create în baza mai multor blocuri de locuințe) folosesc metode și instrumente de activitate similare întreprinderilor municipale.

Probleme:

- Nivelul actual al tarifului pentru gestionarea și întreținerea fondului locativ (stabilit de către Consiliul Municipal Chișinău) nu include reparația capitală a blocurilor de locuințe.
- Resursele bugetului Municipiului Chișinău nu sunt capabile să asigure nevoile crescânde de reparație capitală și modernizare a fondului locativ.
- Practica existentă de finanțare din contul resurselor bugetare a anumitor reparații capitale selective nu are o bază legală și nu este eficientă.



ARHICON



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCURESTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - **LOCUIRE**

- Alocările bugetare existente pentru reparații capitale a blocurilor locative (proprietate privată comună) se valorifică de întreprinderile municipale în lipsa controlului din partea beneficiarilor direcți.
- Blocurile de locuințe gestionate de către asociațiile de coproprietari nu sunt eligibile în procesul de alocare a resurselor bugetare pentru reparații capitale, ceea ce este inechitabil și contraproductiv.
- Majoritatea proprietarilor de apartamente au venituri limitate (salariul mediu în Mun. Chișinău este mai mic de 3500 MDL) și, respectiv, nu au posibilități financiare de a investi în reparația capitală a blocurilor locative.
- Nu există oportunități de atragere a resurselor creditare pentru reparația capitală și modernizare a blocurilor.

Portofoliul de locuințe existent nu acoperă cererea crescândă de spațiu locativ. Cu toate acestea, construcția spațiului locativ a devenit o activitate profitabilă.

Ponderea investițiilor private în construcții este net superioară investițiilor publice, fapt ce poate duce la concluzia că municipalitatea nu are pe agenda sa construcția de locuințe ori nu alocă mijloacele necesare. Participarea capitalului privat în domeniul construcțiilor poate conferi pe viitor fondului locativ nu doar prețuri înalte, ci și calitate.

Sursele de finanțare a construcției de locuințe devin din ce în ce mai variate. Pe de altă parte, mai mult de 2/3 din potențialii beneficiari au o putere de cumpărare foarte scăzută și nu pot participa cu capital propriu la construcția de locuințe. Cu alte cuvinte, cei care au cea mai mare nevoie de spațiu locativ nu vor putea de unii singuri să acopere această nevoie, mai ales în condițiile creșterii vertiginoase a prețului la locuințe. De aceea, se impune cu necesitate implicarea plenară a Primăriei capitalei în procesul de dezvoltare a spațiului locativ.

MODIFICĂRI ADUSE FONDULUI CONSTRUIT DE LOCUINȚE DUPĂ APROBAREA P.U.G. 2007 (PRIN APROBAREA DE DOCUMENTAȚII P.U.Z. ȘI P.U.D.)

1. Conversia locuințelor individuale (R1–R5) în locuințe colective (R6–R7)

Acesta este probabil cel mai ignorat pattern din întreg centralizatorul. Nu e vorba de terenuri fără destinație (Re, S) transformate în rezidențial, ci de zone deja rezidențiale, cu case individuale, transformate în zone de blocuri:

- nr. 24: R2 → R6 (str. V. Țepeș 55)
- nr. 29: R2 → R6 (str. Meleștiu 1/1)
- nr. 35: R2 + R4 → R6 (str. Ginta Latină 44 și loturi adiacente)
- nr. 51: R1-b → R6 (str. Belgrad)
- nr. 55: R3 → R6 + C2 (perimetrul Sarmizegetusa–Pandurilor)

Implicația directă pentru studiul de locuire: densificarea nu a afectat doar terenuri vacante sau industriale, ci a afectat și țesut rezidențial existent de joasă densitate, producând o presiune suplimentară pe spațiile verzi, parcaje și infrastructura de cartier deja existentă.

2. Apariția codului mixt R7-C2, absent din RLU PUG 2007

Două PUZ-uri în curs de aprobare (nr. 53 și nr. 58) introduc codul R7-C2 — rezidențial înalt cu comercial obligatoriu la parter (a se consulta anexa la prezentul studiu). Acest cod nu există în RLU 2007. Este o inovație post 2007 care răspunde, corect în principiu, nevoii de activare a parterului, dar care nu are o bază regulamentară clară și creează un precedent de reglementare neancorată în documentul de bază. Pentru studiul de locuire, aceasta înseamnă că noua propunere de RLU trebuie să formalizeze explicit acest tip hibrid.

3. Pierderea suprafețelor necesare dotărilor publice

Centralizatorul arată un dezechilibru clar: cel puțin 10 zone S (care includeau explicit institutii de educatie, sanatare, sport, parcuri) au fost convertite la R6 sau R7 prin PUZ-uri punct (nr. 7, 8, 19, 32, 36, 43, 45, 49, 50, 54). Codurile Se (subzona educație)



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ SI URBANISM
ION MINCU - BUCURESTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCURESTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

și Sv (spații verzi) reapar doar în câteva PUZ-uri mari de cartier (nr. 48, 52, 57), ca rezultat al negocierii cu autoritatea locală — dar nu compensează cantitativ pierderile. Studiul de locuire tratează deficitul de dotări ca problemă abstractă; centralizatorul arată că e o pierdere localizată, documentată PUZ cu PUZ.

4. Două cazuri de downzoning — excepțiile care confirmă regula

Nr. 48 (Mircea cel Bătrân–Sulac–Milescu–Spătaru–Bucovinei): schimbă R7 existent în R6 + C2 + C3-b + C4 + Se + Sv — o reducere de densitate cu adăugare de dotări. Nr. 56 (Bacii Noi): schimbă C7 în R3 — deci comercial cu trafic intens transformat în rezidențial individual de densitate redusă. Sunt singurele PUZ-uri care nu urmează trendul de densificare. Studiul ar trebui să le menționeze tocmai pentru că arată că instrumentul PUZ poate funcționa și invers — dacă există voința politică.

5. Conversia C6 (recreere) la R6

Nr. 20: zona Niagara Club (cod C6 — zonă comercială de recreere, tip parc de distracții) a fost transformată în R6 rezidențial. RFU 2007 definea C6 ca zonă de recreere cu CUT max. 0,5 — practic o zonă verde cu dotări. Conversia ei la R6 (CUT 2-3) înseamnă o multiplicare de densitate de 4–6 ori, cu pierderea completă a funcțiunii de agrement. E un caz izolat numeric, dar semnificativ calitativ.

Concluzia sintetică

Față de analiza anterioară de la secțiunea B, centralizatorul PUZ-urilor aprobate (din anexa 2) mai relevă faptul că fenomenul de densificare nu s-a oprit la limita non-rezidențial/rezidențial, ci a intrat și în interiorul țesutului rezidențial existent (R1–R5 → R6–R7), a produs o pierdere netă documentabilă de dotări publice, și a generat tipologii de reglementare noi (R7-C2) care nu au suport în RLU 2007.

Concret, cele 5 tipuri de transformări care rezultă din centralizatorul cu documentații aprobate de la PUG 2007 în prezent și cele 8 elemente fundamentale modificate față de RLU PUG 2007 se pot rezuma în 3 mari categorii de intervenții:

Prima categorie de modificări față de RLU PUG 2007 este despre implementare: PUG 2007 a fost parțial derogat prin instrumentul pe care el însuși îl prevedea — PUZ-ul. Conversia sistematică R_e→R7, S→R6 și C7→R6 arată că regulamentul de zonare nu a fost tratat ca un document obligatoriu, ci ca un punct de plecare pentru o posibilă negociere cu investitorii.

A doua categorie de modificări față de RLU PUG 2007 este despre densitate: orașul nu a crescut în extensie controlată, ci s-a densificat neuniform în interior — inclusiv prin transformarea țesutului rezidențial de joasă densitate (R1–R5→R6–R7), nu doar a terenurilor neutrale. Parametrii din RLU pentru R6 și R7 (CUT 2–5, max 750 loc/ha) arată că densitățile aprobate prin PUZ-uri au împins limita superioară a ceea ce regulamentul considera „controlat”.

A treia categorie de modificări față de RLU PUG 2007 este despre dotări: pierderea netă a cel puțin 10 zone S prin PUZ-uri punctuale, fără compensare sistematică, a creat un deficit de dotări de vecinătate care nu se mai pot recupera decât prin intervenție activă în spațiile rămase disponibile — un argument în plus pentru secțiunea de priorități din PUG 2025-2026 (și regulamentul care actualizează PUG 2007).

C1.	Diagnostic teritorial
-----	-----------------------

Un diagnostic teritorial al locuirii în Municipiul Chișinău trebuie formulat ca parte integrantă a unui document strategic de planificare, respectiv Strategia de Dezvoltare Spațială (etapa 2 a prezentului PUG), deoarece scopul acestei etape este să identifice potențialul, dezechilibrele și direcțiile de dezvoltare durabilă, cu accent pe rolul dominant al Chișinăului la nivel macroteritorial, dar și local.



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - **LOCUIRE**

Bazat pe analiza din studiul de fundamentare "Locuire" pentru Planul Urbanistic General (PUG) al Municipiului Chișinău (documentul atașat), diagnosticul teritorial strategic cel mai potrivit se axează pe atractivitatea orașului ca centru multifuncțional, care generează mobilitate rezidențială și segregare socio-spațială.

Contextul:

- Atractivitatea orașului: Chișinău, ca centru administrativ, economic, cultural, financiar, academic și informativ, atrage constant migrație internă din zonele rurale și alte regiuni. Aceasta crește cererea de locuințe, dar amplifică inechitățile în accesul la spații locative de calitate.
- Tendințe socio-economice: Perioada de tranziție a generat o mobilitate socială intensă, reflectată în mobilitatea rezidențială. Grupurile cu resurse financiare migrează din zonele periferice sau slab echipate către cele centrale sau bine cotate, accentuând polarizarea urbană.

Diagnosticul teritorial și disfuncționalitățile sunt clar evidențiate mai jos, cu accent pe mobilitatea rezidențială, segregarea socio-spațială, gestionarea fondului locativ și alte aspecte concrete, cum ar fi noile dezvoltări ținând cont de prevederile depășite sau nefuncționale care trebuie ajustate sau eliminate (ex. proceduri de avizare insuficiente, lipsa unor reglementări privind calitatea locuirii, neadaptarea la noile standarde de sustenabilitate).

Deficiența în dotarea cu utilități și infrastructură este direct corelată cu nerespectarea în practică a condițiilor de autorizare prevăzute de RLU PUG 2007. Regulamentul Local de Urbanism prescrie pentru zonele R6 și R7 un parcaj obligatoriu de 70% din numărul de locuințe și un program privind calitatea locuirii (ambele obligatorii). Totodată, Capitolul 3 al RLU condiționează orice schimbare de cod zonal de existența resurselor pentru asigurarea serviciilor și utilităților publice aferente (criteriile 5 și 6). Analiza PUZ-urilor aprobate (anexa 2 la studiu) indică că aceste condiționări au fost rareori verificate sistematic înainte de aprobare, contribuind la deficitul actual de infrastructură în noile ansambluri rezidențiale.

Diagnostic teritorial privind problemele locuirii din Municipiul Chișinău, bazat pe analiza situației existente, identifică un set de 8 (opt) probleme majore:

1. Fondul locativ învechit și degradat: Majoritatea blocurilor de locuințe din Chișinău sunt construite în perioada sovietică, cu o pondere semnificativă de blocuri vechi (peste 50% au vârsta de peste 35 ani), multe dintre acestea aflate într-o stare fizică precară. Există un număr mare de blocuri cu deficiențe tehnice majore, cum ar fi acoperișuri defecte, rețele ingineresti uzate, tencuieli și elemente decorative desprinse, balcoane deteriorate, etc. Aproximativ 4% din fondul locativ este avariata, iar peste 450 de blocuri din prima generație au atins termenul limită de exploatare.
2. Probleme de gestionare și întreținere: Procesul de privatizare a locuințelor a transferat în proprietate majoritatea apartamentelor către locatari, însă responsabilitatea pentru administrarea și întreținerea blocurilor nu a fost preluată eficient de aceștia, majoritatea continuând să considere că statul sau autoritățile locale trebuie să se ocupe de aceasta. Lipsa unui cadru metodologic și instituțional clar, tarife politic stabilite neconforme cu necesitățile reale, și lipsa unor mecanisme eficiente de constrângere a neplății serviciilor locative au condus la un management deficitar al condominiilor și întreținerea insuficientă a fondului locativ. Lipsa asociațiilor de coproprietari eficiente, tarife politizate, lipsa resurselor pentru reparații capitale și inechități în alocarea bugetară (favorizând blocurile gestionate municipal față de cele private).
3. Deficiențe în dotarea cu utilități și infrastructură: Dotarea fondului locativ cu utilități este incompletă, la 1 ianuarie 2024 doar 64,9% din locuințe dispun de apeduct, 63% de canalizare, 45,4% sunt racordate la încălzirea centrală și 90,7% au alimentare cu gaze. Sistemul centralizat de încălzire este ineficient, cu pierderi energetice majore și rețele învechite ce necesită investiții semnificative.
4. Creșterea prețurilor și accesibilitatea scăzută la locuințe: Piața imobiliară din Chișinău este concentrată în capitală, cu o cerere în creștere pentru locuințe noi, dar prețurile ridicate și puterea de cumpărare scăzută a unei mari părți a populației limitează accesul la locuințe adecvate. Creșterea prețurilor la terenuri și locuințe, oferta limitată a terenurilor construibile în intravilanul orașului și restricțiile legale privind dezvoltarea centrului istoric amplifică această problemă. Fondul existent nu acoperă cererea crescândă, cu investiții private dominante (peste investițiile publice), ducând la prețuri înalte și calitate variabilă. Peste 2/3 din potențialii beneficiari au venituri limitate, incapabili să participe la construcții noi.



ARHICON



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCURESTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCURESTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - **LOCUIRE**

5. Expansiunea urbană necontrolată: O parte din terenurile cu infrastructură prevăzută pentru construcții colective au fost atribuite pentru construcții individuale de tip vilă, ceea ce a contribuit la o urbanizare deficitară a orașului și la reducerea eficienței în asigurarea cu spațiu locativ. Expansiunea urbana necontrolată este în parte consecința directă a modului în care zonele de revitalizare (Re) și de dezvoltare (D) au fost tratate după 2007. RLU PUG 2007 conditionează utilizarea acestor zone de elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) la nivel de cartier. În practică, multe dintre aceste zone au fost transformate în zone rezidențiale prin PUZ-uri la inițiativa privată, fără o strategie coerentă la nivel de cartier, conducând la o urbanizare fragmentată și ineficientă. Reglementare PUG 2007 actualizată trebuie să clarifice mecanismul de activare a zonelor Re ramase, prin instrumentul PUD de cartier, prealabil oricărei conversii funcționale.
6. Deficit de spații verzi și parcaje: Spațiile verzi sunt diminuate constant din cauza dezvoltării imobiliare haotice, iar numărul locurilor de parcare este insuficient față de numărul de vehicule, ceea ce duce la utilizarea necorespunzătoare a spațiilor verzi și trotuarelor pentru parcuri improvizate. Deficitul de spații verzi este agravat de conversia unor zone C7 (spații industriale și comerciale cu trafic intens) în zone rezidențiale (R6/R7), fapt care contravine explicit prevederilor RLU PUG 2007 ce stabilesc incompatibilitatea dintre C7 și funcțiunea de locuire. În plus, transformarea zonelor S (speciale — inclusiv parcuri și terenuri de joacă) în rezidențial a redus suprafața destinată spațiilor verzi de vecinătate. RLU definește zonele S ca incluzând parcuri și terenuri de joacă, o categorie ce nu poate fi substituită prin rezidențial fără impact negativ direct asupra locuirii.
7. Segregare socială: Mobilitatea socială și rezidențială determină segregare socială și spațială, cu zone din oraș care devin marginalizate și alte zone tot mai apreciate, ceea ce necesită măsuri speciale pentru promovarea mixtunii sociale și evitarea marginalizării. Mobilitatea rezidențială duce la segregare, unde zonele "rele" (slab echipate, cu imagine negativă) devin și mai defavorizate, iar cele "bune" se consolidează. Acest fenomen creează ghetouri pentru păturile nevoiașе și importă deprinderi rurale neadaptate urban (ex.: construcții neautorizate, anexe improvizate, acapararea de terenuri publice, construcție suplimentară de anexe și balcoane, garaje, îngrări separate etc.) Se recomandă interzicerea intervențiilor care ar modifica integritatea blocurilor locative existente (modificări care afectează structura și aspectul).
8. Probleme sociale: Este nevoie de dezvoltarea locuințelor sociale, a comunităților prietenoase persoanelor în etate și persoanelor cu dizabilități, precum și de consolidarea infrastructurii serviciilor sociale pentru incluziune și accesibilitate.

În concluzie, diagnosticul teritorial al locuirii în Municipiul Chișinău relevă un fond locativ majoritar vechi și deteriorat, cu probleme majore de gestionare și întreținere, accesibilitate limitată la locuințe și utilități, presiuni asupra spațiilor verzi și infrastructurii, și o nevoie stringentă de politici integrate și măsuri concrete pentru modernizarea, accesibilizarea și dezvoltarea durabilă a locuirii, adaptate la realitățile sociale și economice ale orașului.

Fără o strategie clară, integratoare cu privire la dezvoltarea locuirii în Municipiul Chișinău (suburbii și preturi), problemele de mai sus se vor accentua, punând presiune și mai mare pe teritoriul municipal. Necesitatea dezvoltării unor politici urbane coerente este necesară datorită lipsei unui cadru metodologic unitar, a controlului eficient privind starea tehnică a blocurilor, a finanțării adecvate pentru reparații capitale, precum și neadaptarea reglementărilor urbanistice la nevoile reale limitează gestionarea durabilă a fondului locativ existent și dezvoltarea durabilă a locuirii. Creșterea populației prin migrație va amplifica presiunea pe fondul locativ, necesitând finanțare diversificată și implicarea Primăriei în construcții accesibile. Este de subliniat faptul că necesitatea intervențiilor vine din nevoia stringentă de a evita izolarea socială, promovând mixitatea categoriilor sociale prin programe de reabilitare a blocurilor vechi și cartierelor degradate fizic.

Diagnostic general: pozitiv-moderat.

Anul 2025 a marcat o recuperare în sectoarele economice principale (investiții + industrie + servicii), iar 2026 poate pune bazele solide ale unei traiectorii ascendentă condiționată de reforme UE și stabilitate regională. Municipiul Chișinău are un potențial mare în ceea ce privește accelerarea convergenței europene prin servicii cu valoare adăugată înaltă, dar riscurile structurale (infrastructură, dependențe externe) necesită acțiuni clare și integrate.

Sinteză



ARHICON



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”

UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

- B **Dezechilibru centru-periferie:** Centru supraaglomerat (servicii, birouri), periferie subdezvoltată economic (lipsă joburi locale, infrastructură slabă).
- B **Inegalități spațiale în acces la oportunități:** Suburbii cu navetism zilnic intens, costuri ridicate de transport/timp.

D. Prognoze, acolo unde este cazul

Orașul Chișinău (componenta principală a municipalității) în calitate de centru administrativ, economic, cultural, financiar, academic și informativ va fi constant atractiv, în calitate de mediu de trai, pentru cetățenii din țară.

Modificările socio-economice din perioada tranziției au implicat un șir de tendințe care se referă la locuire. Dirijarea și orientarea în direcția cuvenită a acestora ar aduce beneficii sociale scontate comunității. Cel mai semnificativ fenomen care are loc, în timpul de față, este o puternică mobilitate socială, reflectată deasemenea și în mobilitatea rezidențială.

Prognosticele pentru sectorul locativ (rezidențial) din Municipiul Chișinău pe următorii 10 ani (2026-2036) nu sunt disponibile oficial într-un document unic public, datele demografice și economice oferind doar tendințe generale. Totuși, pe baza analizelor recente ale pieței imobiliare (rapoarte 2025 și 2026), pe baza statisticilor BNS, a prognozelor demografice oficiale și direcțiilor strategice stabilite la nivel național, se conturează un scenariu realist de **stabilizare pe termen scurt, urmată de o dezvoltare moderată și mai reglementată pe termen lung (2040).**

1. Situația actuală (2025 – 2026):

- **Prețuri:** Costuri de construire în creștere (**1.720 €/m²** în Chișinău - creștere de ≈ 650 € față de 2023; centru > 2.000 €/m², periferie ≈ 1.700 €/m², Durești ≈ 1.550 €/m²). Apartamentele noi sau renovate eficiente energetic sunt cele mai căutate.
- **Tranzacții:** Scădere drastică (–54% în primele 9 luni ale anului 2025 la nivel local; –78-80% în T4 din 2025 vs. 2024). Doar cca. 1000 de apartamente vândute în T4 din 2025. Cererea a scăzut din cauza prețurilor inaccesibile și a creditelor scumpe.
- **Disponibilitatea de locuințe:** ≈35,2 m²/locuitor în Chișinău (sub media națională de 38,6 m²; subestimat din cauza înregistrărilor). Disponibilitatea fondului locativ este estimată undeva la 13-15% în unele segmente; ≈ 50.000 apartamente fiind închiriate (multe la gri, fără finisaje).
- **Construcții:** Volumul lucrărilor de construcții +32% în 2025 (național); rezidențial +14,5%. Permise de construcție –9%. Situație în creștere în suburbii (ex. Grătiești), dar încetinire în centru din cauza costurilor (materiale mai scumpe cu peste 90% față de 2019).

Piața traversează o **criză structurală de cerere**, cu riscuri de credite neperformante în creștere (concluzii furnizate de FMI sau BM bazate pe analize de fond).

2. Prognostice pe termen mediu și scurt (2026-2030):



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

- **Prețuri: Stabilizare sau ajustări moderate:**
 - Scenariu optimist: creștere lentă de 5-7% (aliniere la inflație).
 - Scenariu prudent: stagnare sau scădere 10-15% din cauza ofertei în creștere și a cererii reduse.
 - Scenariul cel mai probabil: fără scăderi bruște, ci echilibru (prețuri $\approx 1.700-1.800$ €/m²). Cererea se concentrează pe apartamente mici (50-70 m²), rate de plată și proiecte noi.
- **Ofertă și cerere:** Creștere a fondului de locuințe (în special suburbii); tranzacții rămân la un nivel modest, achizițiile cu numerar sau ipotecă guvernamentală (Prima Casă) fiind cele care domină piața.
- **Factori:** Costuri ridicate de creditare, cât și prudența cumpărătorilor, sunt dublate de o migrație internă persistentă.

3. Prognoze pe termen lung (2030-2040):

- **Populație:** Declin lent de $\approx 5,4\%$ până în 2033 (de la $\approx 665-720$ mii locuitori reali la ≈ 629 mii - cel mai mic declin din țară). Cauze: migrație internă pozitivă (tineri din regiuni atrase de oportunități), spor natural relativ mai bun și structură demografică mai tânără. Național: declin accentuat (scenarii 1,86-2,1 mil. în 2040). Chișinău rămâne pol de atracție, dar îmbătrânire (65+ de la 13,8% la 18,5% în 2033).
- **Stoc locuințe și construcții:** Creștere moderată a fondului locativ (noi cartiere în suburbii + revitalizări ale cartierelor tradiționale din orașul Chișinău). Per capita, suprafața construită în m² tinde spre media europeană (peste 40m²). Marea majoritatea a investițiilor se axează pe locuințe eficiente energetic, accesibile și cu infrastructura și servicii integrate.
- **Dezvoltare spațială:** Ghidată de PUG 2025 (ca proces de actualizare a PUG 2007) și cu strategii de dezvoltare spațială focalizată pe centralitatea orașului Chișinău și pe cele 4 inele teritoriale din jurul acestui centru (centru vechi, cartiere, suburbii, extindere), cu o construcție strategică bazată pe 4 piloni strategici (mobilitate, oraș verde/reziliant, planificare integrată policentrică, guvernare smart) se va putea evita expansiunea haotică din ultima perioadă (de după aprobarea PUG 2007) cu prioritizarea calității spațiului public, spații verzi, transport și echilibru centru-periferie.
- **Prețuri și piață:** Aliniere lentă la creșterea salariilor (posibil +7-10%/an dacă economia crește 2-3% + integrare UE 2028+). Investiții atrase de reforme europene; randamente 5,6-6,5%. Riscuri: accesibilitate scăzută, depopulare națională sau șocuri externe.

Factori cheie care influențează prognozele de mai sus:

- **Factori pozitivi:** Migrație internă + migrație externă, remitențe, integrare UE (ce va contribui la creșterea investițiilor în infrastructură), programe guvernamentale, creștere suburbană mult mai ecologică decât până în prezent.
- **Riscuri:** Prețuri ale locuințelor inaccesibile, credite neperformante, costuri ale construcțiilor noi ridicate, declin demografic național.

Scenariile de evoluție simplificate pentru fondul locativ (rezerva totală de locuințe: număr unități, suprafață totală și locuibilă, m²/locuitor) în Municipiul Chișinău 2025–2040 sunt estimate pe baza datelor BNS actuale (2024-2025), prognozelor demografice oficiale (până în 2033, extrapolate rezonabil la 2040) și tendințelor de construcții, fără proiecții cantitative oficiale detaliate publice.

Bază actuală (2024-2025):

- Suprafață totală fond locativ: $\sim 23,3$ mil. m² (25,4% din total național de 91,8 mil. m²).
- Suprafață locuibilă: ~ 17 mil. m².
- Populație reală: $\sim 665-670$ mii locuitori.
- ~ 35 m²/locuitor (sub media UE $\sim 40-45$ m²).
- Construcții noi: ~ 223 mii m²/an (2024, pondere mare națională).



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

- Număr locuințe estimate: ~330-350 mii unități (pondere urbană majoră).

Prognostic populație (BNS, scenariu teritorial conservator): Declin lent -5,4% până în 2033 (la 629 mii), extrapolat la ~600-620 mii în 2040 (migrație internă pozitivă compensează parțial; Chișinău are cel mai mic declin național). Îmbătrânire: 65+ de la 13,8% la ~20%+.

Iată 3 scenarii simplificate (realiste, fără calcule complexe; bazate pe ritmuri anuale medii de creștere a fondului locativ de 0,5-3%, influențat de mediul economic, social și politic):

1. Scenariul de Bază (realist/probabil – 60-70% șansă)

Stabilizare și creștere controlată (suburbii integrate, eficiență energetică).

- Populație 2040: ~610-620 mii (declin lent compensat de migrație internă tineri din regiuni).
- Suprafață totală: +15-20% (la ~27-28 mil. m²).
- m²/locuitor: 43-45 m² (apropiere lentă de standarde europene).
- Construcții anuale medii: 1-1,5% creștere stoc (noi cartiere suburbane + renovări; ~200-300 mii m²/an).
- Efecte: Mai multe apartamente mici/medii eficiente, vacanță redusă, prețuri stabile. Riscuri moderate de accesibilitate. Influențe cheie: Finalizarea noilor reglementări ale P.U.G., creștere economică 2-3%/an, programe guvernamentale (Prima Casă, renovări cu fonduri UE).

2. Scenariul Optimist (accelerat – 20-25% șansă)

Creștere moderată dată de integrare UE, investiții străine și migrație pozitivă.

- Populație 2040: Stabilă sau ușor creștere la ~640-660 mii.
- Suprafață totală: +30-40% (la ~30-33 mil. m²).
- m²/locuitor: 48-52 m² (alinieare la media regională).
- Construcții anuale medii: 2,5-3% creștere (noi ansambluri mari în inelele suburbane, PUG policentric).
- Efecte: Diversificare (construcții noi de case individuale și blocuri verzi), randamente investiționale bune, oraș mai atractiv. Influențe cheie: Acces fonduri UE post-2028, reforme, dezvoltarea suburbiilor.

3. Scenariul Pesimist (stagnare – 10-15% șansă)

Încetinire din cauza crizei economice, credite scumpe sau influențe externe.

- Populație 2040: Declin mai accentuat la ~580-600 mii.
- Suprafață totală: +5-10% (la ~24,5-25,5 mil. m²).
- m²/locuitor: 40-42 m² (creștere doar din declin populație, nu din construcții).
- Construcții anuale medii: 0,5% sau mai puțin (doar renovări minime, suburbii lente).
- Efecte: Vacanță ridicată în stoc vechi, degradare, accesibilitate scăzută, presiune pe infrastructură. Influențe cheie: Recesiune, migrație externă crescută, întârziere PUG.

Factori comuni care decid scenariul real:

- PUG 2025 (ca proces de actualizare a PUG 2007) va impune limite de densitate, spații verzi, mobilitate ca principal regulator al dezvoltării în teritoriu.
- Migrație internă (pozitivă pentru Chișinău) vs. declin național.
- Economie + integrare UE (investiții în construcții eficiente).
- Costuri materiale/credite și programe guvernamentale.



ARHICON



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCURESTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCURESTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

Concluzie: Cel mai probabil este scenariul de bază – creștere moderată și mai calitativă a fondului locativ, cu accent pe suburbii și eficiență (nu volum brut ca în 2007-2025). Per capita va crește treptat, dar accesibilitatea depinde de salarii.

Concluzie:

Sectorul locativ din Chișinău va trece de la fază de "boom speculativ" (2022-2025), la o fază de **maturizare și stabilizare durabilă (2040)**. În decurs de 10 ani se așteaptă o creștere controlată a ofertei (mai ales în suburbii), prețuri moderate (fără creșterii semnificative), complementar fiind create premisele pentru un mediu urban mai verde/integrat grație noului PUG și a prevederilor acestui document. Cererea va rămâne susținută de rolul Chișinăului ca centru economic, dar accesibilitatea va depinde de salarii și politici publice guvernamentale (ipoteci, subvenții).

E. Propuneri de eliminare sau de diminuare a disfuncționalităților

Propuneri și recomandări ce necesită continuitate și preluare în cadrul P.U.G.

Multe din propunerile actuale sunt preluări ale prevederilor PUG Chișinău 1987, dar care în PUG Chișinău 2007 nu au mai fost continuate/prevăzute explicit. Propunerile vin în sprijinul asigurării unei dezvoltări durabile, echilibrate și orientate către nevoile comunității.

Prevederile PUG 2007 relevante pentru tema locuirii (pentru actuala perioadă a PUG-ului, 2025-2026): care sunt încă valabile și trebuie păstrate, care sunt depășite sau contrazise de evoluția reală a orașului Chișinău

Conform studiului de fundamentare „Locuire” pentru Planul Urbanistic General (PUG) al Municipiului Chișinău, realizat în 2025, referitor la PUG 2007, se pot identifica următoarele aspecte legate de tema locuirii:

Prevederile PUG 2007 relevante pentru locuire:

- PUG 2007 a stabilit reglementări pentru diferite tipuri de locuințe și zone rezidențiale, inclusiv delimitarea zonelor pentru locuințe unifamiliale, semi-colective și colective, precum și reglementări privind densitatea, înălțimea și modul de utilizare a terenurilor pentru locuire.
- Documentul a prevăzut dezvoltarea durabilă a orașului, cu accent pe echilibru între spațiile rezidențiale și cele verzi, precum și pe dotarea cu utilități edilitare (apă, canalizare, încălzire, gaze).
- Au fost stabilite priorități pentru reabilitarea fondului locativ existent și pentru reglementarea gestionării blocurilor locale în condițiile privatizării masive.
- S-au pus bazele pentru integrarea unor principii de dezvoltare urbană policentrică, cu atenție la reducerea expansiunii urbane haotice și la asigurarea accesului la servicii și infrastructură în zonele rezidențiale.

Prevederile care sunt încă valabile și trebuie păstrate:

- Necesitatea elaborării documentațiilor de urbanism (PUZ, PUD) pentru orice ansamblu rezidențial nou, pentru a asigura calitatea integrării în oraș și dezvoltarea durabilă a zonelor de locuire.
- Prioritizarea reabilitării fondului locativ vechi, în special blocurile construite în perioada sovietică, care necesită investiții urgente pentru renovare și modernizare.
- Reglementarea densității locuirii și a modului de utilizare a terenurilor pentru a evita supraaglomerarea și pentru a asigura spații verzi suficiente.



ARHICON



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCURESTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCURESTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

- Promovarea unui management eficient al fondului locativ, inclusiv sprijinirea asociațiilor de coproprietari și a unei piețe libere și concurențiale de servicii locative.

Prevederile PUG 2007 depășite sau contrazise de evoluția reală:

- Lipsa implementării eficiente a politicilor privind gestionarea blocurilor locative după privatizarea majoritară a locuințelor, ceea ce a condus la o stare tehnică precară a multor blocuri și la probleme instituționale privind administrarea lor.
- Nerealizarea măsurilor propuse pentru crearea și gestionarea parcarilor publice în oraș, în ciuda creșterii masive a numărului de vehicule, ceea ce a generat haos în trafic și ocuparea neregulamentară a spațiilor.
- Deficiențele în extinderea și dotarea cu utilități a zonelor rezidențiale noi, precum și insuficienta implicare a autorităților publice locale în construcția de locuințe accesibile, lăsând piața în mare parte pe seama capitalului privat, ceea ce a dus la creșterea prețurilor și la o ofertă limitată pentru categoriile cu venituri medii și mici.
- Problema expansiunii urbane haotice și dezurbanizării determinate de atribuirea terenurilor pentru construcții individuale de tip vilă în locul zonelor prevăzute pentru blocuri de locuințe colective, fapt care a afectat negativ coerența și eficiența spațiului urban.

Concluzie:

- Studiul evidențiază că PUG 2007 trebuie actualizat printr-o evaluare critică a implementării sale, ținând cont de schimbările socio-economice și demografice, dar și de nevoia de integrare a principiilor dezvoltării durabile și gestionării eficiente a fondului locativ.
- Se recomandă păstrarea și actualizarea reglementărilor care funcționează la nivel de zonă, dar și corectarea celor care nu corespund situației reale sau care au fost ignorate în practică.

Prevederile PUG 2007 în domeniul locuirii și modificările produse în realitate (ex. schimbări în structura fondului locativ, probleme de gestionare, segregare socio-spațială)

Conform studiului de fundamentare "Locuire" pentru Planul Urbanistic General (PUG) al Municipiului Chișinău, reactualizarea PUG 2007 pornește de la următoarele aspecte:

1. Ce prevedea PUG 2007 în domeniul locuirii:
 - PUG 2007 reglementa dezvoltarea fondului locativ, inclusiv tipurile de locuințe (individuale, semi-colective, colective), regimul de înălțime, procentul de ocupare și alte indicatori urbanistici pentru zonele rezidențiale.
 - Documentul urmărea asigurarea unei dezvoltări durabile, echilibrate și orientate spre nevoile comunității, prin reguli clare ce guvernează modul de construire și integrarea noilor ansambluri rezidențiale în țesutul urban.
 - Existau prevederi pentru gestionarea fondului locativ, inclusiv mecanisme de creare și funcționare a asociațiilor de coproprietari.
 - PUG 2007 aborda și dotarea cu utilități, accesul la servicii sociale și infrastructura necesară pentru o locuire de calitate.
2. Modificări în realitate față de prevederile PUG 2007 (a se consulta cu informațiile de la secțiunile B și C):
 - Fondul locativ a suferit o transformare majoră prin procesul masiv de privatizare demarat în 1993, conducând la trecerea a peste 99% din locuințele publice în proprietatea privată.
 - Gestionarea fondului locativ s-a dovedit ineficientă, cu lipsa asociațiilor de coproprietari eficiente, tarife politizate pentru serviciile locative, lipsa resurselor pentru reparații capitale și o alocare inechitabilă a fondurilor bugetare, favorizând blocurile gestionate municipal față de cele private.
 - Starea fizică a multor blocuri vechi este precară, cu rețele ingineresti și sisteme de încălzire depășite, pierderi energetice mari și un confort scăzut.
 - Proprietarii nu sunt suficient informați sau responsabili pentru întreținerea blocurilor, iar conflictele între chiriași și proprietari sunt frecvente.



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

- Segregarea socio-spațială a crescut semnificativ: mobilitatea rezidențială determină migrarea grupurilor cu resurse financiare spre zonele bine cotate, în timp ce zonele defavorizate se degradează și devin ghettouri pentru persoanele cu venituri mici.
- Se manifestă tendințe de expansiune urbană necontrolată, cu construcții neautorizate și anexe improvizate, mai ales în zonele periferice și suburbii.
- 3. Cum influențează aceste schimbări recomandările actuale:
 - Este necesară o regândire a mecanismelor de gestionare a fondului locativ, cu sprijin pentru formarea și consolidarea asociațiilor de coproprietari responsabile și eficiente.
 - Se recomandă reforma mecanismului de stabilire a tarifelor pentru serviciile locative și susținerea dezvoltării afacerilor private în domeniul gestiunii locuințelor.
 - Programul municipal de co-finanțare a reparațiilor capitale și modernizării blocurilor este esențial pentru îmbunătățirea condițiilor locative.
 - Se impune interzicerea modificărilor necontrolate ale blocurilor existente, pentru a păstra integritatea și aspectul urban.
 - Este nevoie de intervenții urbanistice și programe de reabilitare a blocurilor vechi și cartierelor degradate, pentru a preveni ghetozarea și segregarea socială.
 - Este recomandată o implicare activă a tuturor actorilor direct interesați în dezvoltarea locuințelor accesibile, inclusiv locuințe sociale pentru categoriile vulnerabile.
 - Este de subliniat importanța integrării principiilor de durabilitate, eficiență energetică și calitate a vieții în noile dezvoltări rezidențiale.
 - Documentațiile de urbanism (PUZ, PUD) trebuie să fie instrumente reale de gestionare a spațiului în interes general, nu doar formalități, iar capacitatea instituțională trebuie consolidată.

În concluzie, deși PUG 2007 a stabilit un cadru clar pentru locuire, în realitate s-au adus schimbări profunde în structură și gestionare care necesită o actualizare atentă și cuprinzătoare a reglementărilor, pentru a asigura o locuire de calitate, echitabilă și durabilă în municipiul Chișinău.

Prevederile din PUG 2007 care trebuie păstrate integral (de ex.: principiile de zonare, reglementările privind tipurile de locuințe, infrastructura urbană asociată)

Prevederile din PUG 2007 care trebuie păstrate integral, conform analizei documentelor puse la dispoziție, includ următoarele aspecte esențiale:

1. Principiile de zonare/zonificare

- Zonarea/zonificarea reprezintă un instrument esențial de control al utilizării terenului, care separă funcțiunile urbane incompatibile și influențează structura fizică, economică și socială a orașului.
- Zonarea/zonificarea asigură prevenirea apariției aglomerațiilor prin stabilirea densităților maxime admisibile, protejarea zonelor critice (teren agricol, zone verzi, spații naturale), și asigură condiții de siguranță în cazul calamităților naturale.
- Zonarea/zonificarea cuprinde modul în care sunt distribuite zonelor funcționale în teritoriu (zone rezidențiale, comerciale, industriale, speciale, de dezvoltare și revitalizare) și regulamentul/reglementările aferent/e care stabilește normele de utilizare a terenului, densitățile, gabaritele clădirilor, condițiile de parcare și spațiile verzi.

2. Reglementările privind tipurile de locuințe



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

- Clasificarea locuințelor pe categorii: unifamiliale izolate, locuințe cuplate sau înșiruite pentru una sau două familii, locuințe colective de densitate medie și mare (coduri R1-R7).
- Pentru fiecare categorie sunt stabilite norme precise privind suprafața minimă a lotului, frontul la stradă, procentul de ocupare a terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT), retragerile față de limitele proprietății, numărul maxim de locuințe pe hectar, spațiile libere și locurile de parcare obligatorii.
- Reglementări specifice pentru zonele cu locuințe colective, inclusiv condiții privind înălțimea clădirilor și densitățile maxime admise.
- Se menține principiul integrării locuințelor în contextul urban, cu asigurarea accesului la utilități, servicii sociale și infrastructură adecvată.

3. Infrastructura (urbană) adecvată

- Păstrarea și dezvoltarea infrastructurii serviciilor sociale și utilităților publice (apă, canalizare, electricitate, telecomunicații) în corelație cu densitatea și tipul de locuințe.
- Asigurarea spațiilor verzi, locurilor publice de interes comun (terenuri de joacă, sport, fitness), mobilier urban și infrastructură verde-albastră pentru susținerea calității vieții, sănătății și protecției mediului.
- Reglementări privind accesul și dotările necesare pentru locuințe, inclusiv parcaje conform normelor zonale.
- Prioritizarea dezvoltării durabile, evitarea extinderilor urbane necontrolate și promovarea regenerării urbane în zonele cu fond locativ degradat.

Tipuri și regimuri de locuire și zone funcționale în PUG 2007 și modificările PUZ

PUG 2007 stabilește o clasificare precisă a zonelor rezidențiale și comerciale cu coduri urbanistice clare:

- Locuințe colective în subzona R7 (blocuri cu P+9E și mai înalte)
- Locuințe cu densitate medie în R6 (P+3E până la P+9E)
- Locuințe individuale sau cuplate în R2, R3, R4 (P+1E, P+2E)
- Zone comerciale (C1, C2, C3-b, C4, C7 etc.) cu graduri diferite de trafic și utilizare
- Zone speciale (S) pentru funcțiuni neclasificate în locuire/comerț/industrie.

Modificările relevante evidențiate în PUZ-urile aprobate și în curs de aprobare

- **Creșterea densității locuirii colective:** Sunt numeroase PUZ-uri aprobate sau în curs care schimbă regimul urbanistic pentru terenuri vechi sau noi, majorând înălțimea și densitatea locuințelor, în special în subzona R7 (blocuri cu P+9E sau mai înalte). Aceasta indică o tendință de intensificare a locuirii colective, în special prin transformarea unor terenuri cu coduri mai joase în zone cu regimuri înalte (ex: PUZ-uri nr. 6, 10, 26, 31, 46, 47, 50, 51, 53, 54, 55, 58).
- **Diversificarea funcțiunilor mixte:** PUZ-urile includ tot mai des funcțiuni mixte rezidențiale și comerciale, de exemplu coduri combinate R7-C2 (locuințe colective cu funcțiuni comerciale la parter) și extinderi ale zonelor comerciale (C2, C3-b, C4) în vecinătatea zonelor rezidențiale. Aceasta răspunde nevoii de accesibilitate crescută la servicii și facilități pentru locuitori.
- **Revitalizarea zonelor și terenurilor cu cod de dezvoltare (D, Re):** Mai multe PUZ-uri vizează terenuri cu coduri D și Re, care în PUG 2007 erau destinate investițiilor viitoare și revitalizării economice și sociale. Acestea includ planuri urbanistice zonale care prevăd transformarea și integrarea funcțiunilor rezidențiale și comerciale, ceea ce indică un proces de actualizare și adaptare a PUG-ului la noile cerințe urbane.



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

- **Consolidarea și modernizarea infrastructurii locale:** Studiul de locuire recomandă sprijinirea asociațiilor de proprietari, dezvoltarea pieței libere de servicii locale și renovarea energetică. PUZ-urile aprobate includ zone speciale pentru servicii sociale, educație, infrastructură și dotări edilitare, ceea ce asigură suport pentru îmbunătățirea condițiilor de locuire.
- **Reglementări clare pentru dezvoltări noi și reabilitare:** PUZ-urile aprobate cer documentații de urbanism detaliate (PUZ, PUD) pentru noile ansambluri rezidențiale, pentru a asigura calitatea spațiului construit și integrarea armonioasă în oraș. Aceasta reflectă recomandările Studiului de Locuire privind necesitatea unei planificări riguroase și a unui control urbanistic mai strict.
- **Evitarea expansiunii urbane haotice și protejarea spațiilor verzi:** PUZ-urile indică o atenție sporită pentru limitarea expansiunii urbane necontrolate, prin reglementarea zonelor de dezvoltare și integrarea unor subzone pentru spații verzi și utilități publice (Coduri Sv, Su, Sdr etc.), în conformitate cu recomandările studiului privind dezvoltarea durabilă.

Propuneri de reglementare derivate direct din RLU PUG 2007

1. Menținerea și actualizarea parametrilor urbanistici pentru R6 și R7 din RLU PUG 2007 (POT, CUT, densitate maxima, inaltime, parcaje) ca baza minima a noului RLU, cu ajustari justificate de analiza implementarii din 2007 pana in prezent.
2. Obligativitatea Programului privind Calitatea Locuirii (prescris de RLU pentru R6 si R7 — dar rareori aplicat) ca document prealabil oricarei autorizatii de construire pentru ansambluri rezidentiale colective noi.
3. Reinstaurarea procedurii PUD de cartier ca instrument obligatoriu pentru activarea zonelor Re ramase (conform RLU, Cap. D/Re), în locul PUZ-urilor de inițiativa privată.
4. Introducerea unui tabel de incompatibilități funcționale explicit în RLU actualizat, bazat pe prevederile RLU 2007 (C7 incompatibil cu locuinte; I2 nu poate fi in interiorul zonelor R).
5. Evaluarea sistematică a criteriilor din Capitolul 3 al RLU pentru orice solicitare viitoare de schimbare a codului de zonă — inclusiv pentru PUZ-urile in curs de aprobare. Cel puțin 4 din cele 7 criterii trebuie sa fie indeplinite (>50%).

RECOMANDĂRI PENTRU ÎMBUNĂTĂȚIREA IMPLEMENTĂRII LEGISLAȚIEI ȘI POLITICILOR PUBLICE ÎN MATERIE DE URBANISM PENTRU O LOCUIRE DE CALITATE

Inițierea unor demersuri de diagnostic de către autoritățile publice locale, în parteneriat cu asociațiile noilor proprietari, pentru ansamblurile rezidențiale existente care suferă din pricina unor condiții de locuire precare și partajarea responsabilității în vederea identificării unor soluții reparatorii, unde acestea sunt posibile.

Există o preocupare intensă cu privire la ansamblurile rezidențiale noi, atât prin prisma unor elemente ce definesc locuirea de calitate, cât și din perspectiva relaționării fondului locativ nou construit cu natura urbană. Este necesară definirea unei limite clare între interesul general vizavi de o locuire de calitate, inclusiv din perspectiva unei planificări urbane care să pună accent pe calitatea vieții și sustenabilitatea mediului construit, și interesele comerciale ale dezvoltatorilor imobiliari, dar și o tensiune între necesitatea protejării naturii urbane și periurbane (în special din suburbii, mediul rural) prin menținerea nealterată a unor spații sălbatice sau destinate micii agriculturi (păduri, zone umede, lunci, mici parcele agricole), pe de o parte, și urbanizarea crescândă (urban sprawl – expansiunea urbană, care este menționată în paragrafele de mai jos).

Paralel cu preocuparea legată de noile ansambluri de locuințe, este necesară distribuirea atenției și asupra fondului locativ existent.



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - **LOCUIRE**

La ora actuală, la nivelul Uniunii Europene 40% din energia finală este consumată în clădiri. Pentru a se putea atinge obiectivul de limitare a creșterii temperaturii globale la mai puțin de 1.5°C față de nivelurile preindustriale sunt necesare emisii de CO2 zero, la care ar trebui să se ajungă între 2030 și 2050, potrivit consensului științific internațional. Una dintre măsurile necesare pentru reducerea emisiilor cu efect de seră este reducerea consumului de energie primară. În contextul economic actual, de creștere accelerată a costurilor cu energia și de criză climatică provocată, printre altele, de utilizarea în creștere a combustibililor fosili pentru necesarul energetic al clădirilor de locuințe, se impune o reorientare strategică a cadrului normativ și de politici publice actual pentru creșterea accelerată a eficienței energetice a clădirilor noi, dar mai ales a fondului imobiliar existent.

Investițiile care necesită sprijin vizează finanțarea de lucrări de îmbunătățire a eficienței energetice a fondului construit existent, fiind previzionată renovarea a peste 60% din clădirile rezidențiale multifamiliale până în anul 2030. Renovările finanțate impun reducerea minimă a consumului de energie cu cel puțin 50 % în comparație cu consumul anual de energie pentru încălzire dinainte de renovare pentru fiecare clădire, subsecvent asigurându-se o reducere a necesarului de energie primară de cel puțin 30 % (renovare moderată) și de 60 % (renovare aprofundată). Totuși, din păcate, renovarea majoră, ca un conceput impus de EPBD (Directiva Performanței Energetice a Clădirilor). În aceste condiții de insuficientă renovare a fondului actual de locuințe, pe fondul costurilor crescute cu energia și necesității accelerării procesului de decarbonizare, se impun modificări aduse cadrului normativ și de politici publice existente în ceea ce privește performanța energetică a clădirilor de locuințe.

Ca strategie de abordare pentru a se obține reduceri relevante de energie în sectorul rezidențial, trebuie avute în vedere aplicarea simultană de măsuri tehnice pe trei direcții: la nivelul construcției (anvelopei clădirii), la nivelul instalațiilor de producere și distribuție a energiei, respectiv introducerea de surse regenerabile de energie. Măsurile aplicabile anvelopei clădirii trebuie să cuprindă reducerea necesarului termic pentru încălzire, ceea ce se transpune în renovarea clădirii pe fiecare element de construcție (pereți exteriori, ferestre/uși, planșee superioare spre pod sau terase, planșee inferioare spre subsol sau placa pe sol, elemente spre spații neîncălzite).

În ceea ce privește măsurile de eficientizare la nivelul instalațiilor de producere și distribuție a energiei, utilizarea centralelor termice de apartament (care asigură atât încălzirea, cât și apa caldă de consum) este limitativă în sensul limitării tehnologiilor aplicabile (de ex. nu se pot aplica captatoare solare pentru apă caldă, la nivelul locuințelor multifamiliale – condominiilor echipate cu cazane murale). În aceste condiții opțiunea de dorit pentru mediul urban este racordarea la termoficare, însă este necesar ca, în mod obligatoriu, clădirile să fie termoizolate și etanșate în prealabil, pentru reducerea necesarului termic pentru încălzire. Totodată, este necesar ca sursele de energie de la termoficare să poată asigura minim 10% din procentajul de surse regenerabile de energie necesar clădirilor existente, respectiv. 30% pentru clădirile noi. Termoficarea trebuie să fie considerată soluția optimă nu numai pentru cartierele existente, ci și pentru cartierele noi din mediul urban, de regulă dezvoltate la periferia orașelor (ceea ce presupune extinderea rețelelor de termoficare existente). În mediul rural, pe partea de instalații și surse regenerabile de energie, după termoizolarea și etanșarea clădirii, ca soluție optimă, se poate avea în vedere mai cu seamă utilizarea cazanelor automatizate pe biomasă: lemne, peleți, deșeuri lemnoase, rumeguș sau deșeuri agricole. În ceea ce privește utilizarea cazanelor pe lemne, trebuie asigurat ca lemnul să provină din sursă sustenabilă (ce se utilizează pe durata sezonului de încălzire trebuie replantat). Lemnele de foc și deșeurile lemnoase sau agricole trebuie utilizate ca produse certificate (biomasă certificată). Soluția pompelor de căldură, utilizabilă și în mediul urban, și în cel rural, asigură o componentă importantă de sursă regenerabilă (între 65 - 85% din câtă energie se produce) și totodată evită dezavantajele utilizării masei lemnoase.

Astfel, mai jos sunt enumerate câteva obiective strategice pentru următoarea perioadă:

Obiectivul 1: Sprijinirea apariției și consolidării de proprietari colectivi responsabili și eficienți în fiecare bloc de locuințe.

Obiectivul 2: Sprijinirea dezvoltării pieții libere și concurențiale de servicii locale.

Programe:

- Blocurile locale sunt gestionate de către întreprinderile municipale în baza principiului de monopol teritorial exclusivist.
- Proprietarii de locuințe din cadrul unui bloc locativ nu dețin posibilități practice de a-și alege de sine stătător gestionarul fondului locativ. Totodată, ei nu conștientizează avantajele selectării gestionarului în bază de competiție.
- Reglementarea politică (de către Consiliul Municipal) al prețului pentru serviciile locale și, respectiv, fixarea unor tarife economic nejustificate, împiedică emergența și dezvoltarea de afaceri private în domeniul gestiunii fondului locativ.



ARHICON



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - **LOCUIRE**

- Domină ideea (și implementarea ei în practică) potrivit căreia asociațiile de (co)proprietari se creează pentru a substitui serviciile locative prestate de întreprinderile municipale (în baza de autogestiune completă).
- Apariția (foarte redusă) a gestionarilor privați ai fondului locativ este determinată în mod absolut de strategia multor developeri pentru deservirea propriilor proiecte locative.

Măsură: Crearea și înregistrarea cadastrală în masă de condominiu pentru fiecare bloc de locuințe în parte.

Măsură: Reforma mecanismului de formare a prețurilor pentru serviciile locative.

Măsură: Reorganizarea DGLCA și privatizarea ÎMGFL-urilor.

Măsură: Susținerea dezvoltării afacerilor private de gestiune a fondului locativ.

Măsură: Promovarea contractelor directe dintre gestionari și coproprietarii blocurilor de locuințe.

Obiectivul 3: Sprijinirea dezvoltării de instrumente financiare de susținere a reparațiilor capitale și modernizării blocurilor de locuințe.

Măsură: Lansarea și dezvoltarea Programului municipal de co-finanțare a reparațiilor capitale și modernizării blocurilor de locuințe.

Măsură: Lansarea și dezvoltarea Programului municipal de susținere a proprietarilor de locuințe cu venituri mici în procesul reparațiilor capitale a blocurilor.

Măsură: Lansarea și dezvoltarea Programului municipal de susținere a proprietarilor de locuințe cu venituri mici în procesul reparațiilor capitale a blocurilor.

Măsură: Dezvoltarea premiselor pentru atragerea creditelor bancare în procesul de reparații capitale și modernizare a fondului locativ.

E1.	Propuneri și recomandări de la nivel central, instituțional (ministere, IP, ÎM)
-----	---

PROPUNERI ȘI RECOMANDĂRI MINISTERE

Ministerul Muncii și Protecției Sociale a răspuns demersului Primăriei municipiului Chișinău, privind propunerile și măsurile de modernizare cu impact asupra dezvoltării teritoriale a municipiului și, reieșind din domeniile de competență ale autorității centrale, a comunicat următoarele propuneri pentru a fi avute în vedere în procesul de elaborare și integrare în Planul Urbanistic General al municipiului Chișinău:

1. Dezvoltarea locuințelor sociale și a măsurilor de incluziune socială pentru persoanele vulnerabile, inclusiv tinerii proveniți din sistemul de protecție a copilului.

Conform prevederilor Legii nr. 547/2003, asistența socială reprezintă componenta sistemului național de protecție socială, prin care statul și societatea civilă se angajează să prevină, să limiteze sau să elimine efectele evenimentelor considerate drept riscuri sociale, care pot genera marginalizarea sau excluderea socială a persoanelor și familiilor aflate în dificultate. Aceasta se acordă sub formă de prestații în bani și/sau servicii sociale, reprezentând un ansamblu de măsuri și activități orientate spre satisfacerea necesităților sociale ale beneficiarilor.

În baza prevederilor Legii nr. 136/2016, municipiul Chișinău este persoană juridică de drept public, dispune de patrimoniu municipal ce constituie baza economică a municipiului și servește drept sursă de obținere a veniturilor și de satisfacere a necesităților social-economice ale populației și beneficiază, în condițiile legii, de autonomie decizională, organizațională, gestionară și financiară. Autoritățile administrației publice locale sunt responsabile de dezvoltarea și gestionarea serviciilor sociale, în funcție de necesitățile identificate ale comunității, în colaborare cu agenții economici, patronatele, sindicatele și asociațiile obștești naționale și internaționale.



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - **LOCUIRE**

În contextul asigurării unei dezvoltări teritoriale echilibrate și incluzive, se propune examinarea oportunității construirii sau procurării de locuințe sociale destinate categoriilor de persoane vulnerabile.

Propunerea este înaintată în temeiul art. 10 alin. (2) din Legea nr. 75/2015 cu privire la locuințe, care reglementează dreptul prioritar al persoanelor vulnerabile la locuințe sociale. Se recomandă ca locuințele sociale să fie acordate cu prioritate persoanelor cu dizabilități severe, care nu sunt angajate în câmpul muncii din motive de sănătate, precum și persoanelor care îngrijesc minori cu dizabilități severe. Totodată, în conformitate cu prevederile art. 10 alin. (2) din Legea nr. 75/2015 cu privire la locuințe, obiectele de menire socială trebuie să fie amenajate astfel, încât să faciliteze accesul persoanelor cu dizabilități și al persoanelor cu mobilitate redusă, prin asigurarea căilor de acces corespunzătoare și conform actelor normative în domeniu. Persoanelor în etate și persoanelor cu dizabilități, la solicitare, li se pot atribui locuințe situate la etaje inferioare, iar locuințele repartizate trebuie să corespundă necesităților beneficiarilor, respectând principiile accesibilității și adaptării rezonabile.

Totodată, legislația națională în domeniul protecției copilului prevede că, în cazul copiilor rămași fără ocrotire părintească și al copiilor rămași temporar fără ocrotire părintească, autoritatea tutelară teritorială asigură protecția acestora prin plasamentul planificat într-un serviciu social, până la atingerea vârstei majoratului (Legea nr. 140/2013 privind protecția specială a copiilor aflați în situație de risc și a copiilor separați de părinți).

În lipsa adopției sau reintegrării în familia biologică, la atingerea vârstei de 18 ani, acești tineri rămân, în mod efectiv, fără un spațiu locativ, fapt ce generează riscuri sociale semnificative și afectează procesul de integrare socio-economică.

În acest context, se consideră necesară includerea în documentele de planificare urbană a unor măsuri dedicate dezvoltării fondului de locuințe sociale pentru această persoanele vulnerabile, cu examinarea oportunității monitorizării continue a subiectului, în vederea asigurării dreptului la locuință și la un trai decent.

2. Consolidarea și dezvoltarea infrastructurii serviciilor sociale.

Se recomandă luarea în considerare a necesității consolidării și dezvoltării serviciilor sociale prin modernizarea infrastructurii și asigurarea accesibilității, în scopul creșterii calității, eficienței și accesului echitabil al tuturor grupurilor vulnerabile la servicii sociale adaptate nevoilor comunității.

Raționalitatea acestor propuneri derivă din prevederile cadrului normativ și, desigur, din necesitățile constatate la nivel de municipiu privind serviciile sociale. Astfel, efectuarea unei analize la nivel de municipiu ar putea contura imaginea serviciilor sociale, care sunt necesare a fi dezvoltate, consolidate, cum ar fi: asistența personală, centrele de plasament temporar pentru persoane în etate și cu dizabilități, centre de zi, locuințe protejate, case comunitare ș.a.

Aceasta va permite extinderea serviciilor sociale în municipiul Chișinău, adaptarea infrastructurii existente pentru a asigura accesibilitatea persoanelor cu dizabilități și condiții optime de funcționare, precum și modernizarea unor spații destinate activităților de suport și asistență socială.

3. Dezvoltarea comunităților prietenoase persoanelor în etate.

În contextul prognozelor demografice privind îmbătrânirea populației și în conformitate cu principiile Organizației Mondiale a Sănătății privind comunitățile prietenoase vârstei, se recomandă ca planificarea urbană a municipiului Chișinău să includă măsuri dedicate persoanelor în etate. Este importantă integrarea principiilor de planificare urbană prietenoasă vârstei, inclusiv prin amenajarea trotuarelor accesibile, instalarea băncilor, iluminat public adecvat și adaptarea semafoarelor pietonale cu timp extins de traversare.

De asemenea, se recomandă dezvoltarea locuințelor sociale și a locuințelor asistate pentru vârstnici, fără bariere arhitecturale, și promovarea conceptului de locuire socială intergenerațională, pentru consolidarea coeziunii sociale și prevenirii izolării. În paralel, poate fi inițiat un program municipal de adaptare a fondului locativ existent, prin instalarea rampelor de acces, a mânerelor de sprijin, a lifturilor și a altor soluții tehnice necesare.

Accesul la servicii de proximitate trebuie asigurat prin dezvoltarea centrelor comunitare pentru seniori la nivel de cartier și sector, care să ofere servicii sociale, medicale de bază, consiliere și activități de suport. Mobilitatea și siguranța urbană pot fi îmbunătățite prin adaptarea transportului public pentru toate vârstele, amenajarea stațiilor accesibile, prioritizarea circulației pietonale și implementarea iluminatului public inteligent și a măsurilor de siguranță în zonele frecventate de vârstnici.



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

Spațiile publice trebuie să fie incluzive și adaptate, cu parcuri și zone de recreere modernizate, alei plane, toalete publice accesibile și zone de odihnă corespunzătoare. Este esențial să se dezvolte infrastructura necesară pentru servicii de îngrijire pe termen lung, inclusiv centre de zi și facilități care sprijină îngrijirea la domiciliu. Totodată, prevenirea izolării sociale și promovarea participării active pot fi sprijinite prin crearea de spații urbane destinate activităților intergeneraționale, voluntariatului comunitar și implicării sociale a persoanelor în etate.

Suținerea digitalizării asistate este recomandată prin instituirea de puncte de suport digital pentru vârstnici, pentru facilitarea accesului la servicii electronice, programări și informare.

În final, toate deciziile de planificare urbană trebuie să fie bazate pe date demografice actualizate, pentru a adapta durabil infrastructura urbană la evoluțiile demografice pe termen mediu și lung.

4. Dezvoltarea comunităților și locuințelor accesibile persoanelor cu dizabilități.

Se recomandă ca în procesul de planificare urbanistică a municipiului Chișinău a se avea în vedere măsurile specifice pentru asigurarea accesibilității și incluziunii persoanelor cu dizabilități.

Potrivit prevederilor art. 18 din Legea nr. 60/2012 privind incluziunea socială a persoanelor cu dizabilități, nu se admite proiectarea și construcția centrelor populate, formarea cartierelor de locuit, elaborarea soluțiilor de proiect, construcția și reconstrucția clădirilor, instalațiilor, complexelor și comunicațiilor, precum și producerea sau achiziția mijloacelor de transport public urban sau a mijloacelor de informare și comunicații electronice, fără ca aceste obiective și mijloace să fie amenajate în așa mod încât persoanele cu dizabilități să aibă acces la ele și să le poată utiliza.

În concluzie, autoritatea administrației publice municipale are angajamentul legal de a respecta și de a asigura drepturile persoanelor cu dizabilități, inclusiv prin garantarea accesibilității, a adaptării rezonabile și prin acordarea priorității prevăzute de lege în domeniul asistenței sociale.

Integrarea acestor propuneri în documentele de planificare urbană va contribui la dezvoltarea unui municipiu accesibil, incluziv și funcțional pentru toate categoriile de populație, în conformitate cu standardele naționale și internaționale în domeniu.

Ministerul subliniază necesitatea respectării standardelor minime de calitate pentru serviciile sociale în procesul de implementare a prevederilor Planului Urbanistic General, precum și a consultării Direcției generale asistență medicală și socială și a Direcției generale pentru protecția copilului din municipiul Chișinău, astfel încât planificarea teritorială să fie fundamentată pe nevoile reale ale populației.

PROPUNERI ȘI RECOMANDĂRI I.P. / Î.M. -uri

Recomandare din partea ÎM “AGSV”: Inventarierea, actualizarea și stabilirea hotarelor zonelor spațiilor verzi (o acțiune care ar trebui repetată odată la 5 ani).

Implementarea recomandării de la Î.M. „Asociația de Gospodărire a Spațiilor Verzi” (AGSV) – inventarierea, actualizarea și stabilirea precisă a hotarelor zonelor de spații verzi, repetată o dată la 5 ani – ar avea un **impact pozitiv semnificativ asupra locuirii în municipiul Chișinău**, în special pe termen mediu și lung. Această acțiune ar contribui la o gestionare mai eficientă a spațiilor verzi, care sunt esențiale pentru calitatea vieții urbane.

Protecție împotriva construcțiilor ilegale sau necontrolate

Chișinăul se confruntă cu o diminuare constantă a spațiilor verzi din cauza dezvoltării imobiliare haotice, defrișărilor și ocupărilor abuzive. Lipsa unei inventarieri actualizate duce la confuzii privind suprafața reală și hotarele exacte, facilitând schimbarea destinației terenurilor verzi în zone construibile.

O inventariere periodică (la 5 ani) ar delimita clar hotarele, ar crea un cadastru digital precis și ar oferi bază legală solidă pentru blocarea autorizațiilor de construcție pe terenuri verzi. Conform Legii nr. 591/1999 privind spațiile verzi, evidența și delimitarea



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

sunt obligatorii, iar actualizarea regulată ar reduce riscul de construcții ilegale în parcuri, scuaruri sau zone riverane, prevenind apariția de blocuri noi în cartiere deja dens populate, fără spații de recreere adecvate.

Îmbunătățirea calității vieții și sănătății locuitorilor

Spațiile verzi contribuie la reducerea poluării aerului, reglarea temperaturii (efect de răcire în perioadele caniculare), absorbția apelor pluviale și oferirea de zone de odihnă, sport și socializare. În Chișinău, suprafața oficială de spații verzi este de circa 6.600 ha la nivel urban (66% în municipiu), cu aproximativ 50-58 m²/locuitor conform datelor BNS recente, dar expertii și activiștii semnalează o scădere reală datorită lipsei de date precise și protecție inefficientă.

O inventariere regulată ar permite identificarea zonelor deficitare (ex. cartiere periferice sau suburbii ca Durlești, cu sub 10 m²/locuitor), planificarea extinderii spațiilor verzi și revitalizarea celor degradate. Locuitorii ar beneficia de un mediu mai sănătos, reducerea stresului urban, mai multe opțiuni de recreere aproape de locuințe și o distribuție echitabilă a zonelor verzi, crescând confortul locuirii, mai ales în blocurile vechi sau noile ansambluri rezidențiale.

Creșterea valorii proprietăților și sustenabilitate urbană

Cartierele cu acces bun la spații verzi protejate devin mai atractive, crescând valoarea imobilelor și atractivitatea pentru familii. Pe termen lung, ar sprijini integrarea în Planul Urbanistic General (PUG) al Chișinăului, care include obiective de protejare și extindere a spațiilor verzi (de ex.: prin proiecte ca „Chișinău Oraș Verde”).

Ar preveni supra-densificarea urbană, asigurând respectarea normelor minime de spațiu verde pe cap de locuitor (recomandat de OMS: 50 m², UE: minim 26 m²).

Provocări și impact pe termen scurt

Implementarea ar necesita resurse (bugetare, tehnice – ex. GIS pentru cadastrul verde), dar ar fi finanțată din bugetul local, conform legii. Pe termen scurt, ar putea genera contestații din partea dezvoltatorilor, dar beneficiile predomină.

În concluzie, această măsură ar face locuințele din Chișinău mai plăcute, mai sigure ecologic și mai valoroase, contribuind la un oraș mai verde și mai rezilient.

Pași pentru implementarea recomandării privind inventarierea, actualizarea și stabilirea hotarelor zonelor spațiilor verzi de către Î.M. „AGSV”

Conform documentelor furnizate de Î.M. „Asociația de gospodărire a spațiilor verzi” – AGSV, procesul de inventariere, actualizare și stabilire a hotarelor spațiilor verzi din municipiul Chișinău este un efort colaborativ care implică mai multe entități administrative locale.

Implementarea ar trebui să urmeze un cadru similar cu cel descris în document, respectând legislația locală (de exemplu, deciziile Primăriei și Consiliului Municipal Chișinău – CMC – din anii 2000-2017 privind delimitarea și gestionarea spațiilor verzi). Iată o abordare pas cu pas, bazată pe elementele menționate în document, pentru a realiza această acțiune și a o face repetabilă:

1. Pregătirea și inițierea procesului (coordonare internă și externă)

- Responsabil principal: Î.M. „AGSV”, ca entitate gestionară a spațiilor verzi.
- Acțiuni concrete:
 - Inițieze un demers oficial către Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare (DGAURF), similar cu cel din 12.11.2024 (nr. 2514/24), solicitând actualizarea hotarelor pe baza deciziilor CMC existente și a terenurilor gestionate efectiv de AGSV. Acest demers ar trebui să includă o listă preliminară a terenurilor (bazată pe anexele deciziilor vechi, cum ar fi nr. 19/1 din 28.09.2000, modificate în 2001, și Regulamentul din 2017).



ARHICON



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - **LOCUIRE**

- Organizeze ședințe de lucru comune cu DGAURF, Institutul de Geodezie, Prospekțiuni Tehnice și Cadastru „Ingeocad” S.A. (sau un echivalent calificat). Scopul: definirea scopului inventarierii, identificarea terenurilor proprietate municipală (domeniul public) și stabilirea unui calendar clar.
 - Integreze repetitivitatea: Propune în demers includerea unei clauze pentru repetarea procesului la fiecare 5 ani, motivată de schimbările urbane (extinderi, degradări etc.). Acest lucru ar putea fi ancorat în Planul Urbanistic General al municipiului Chișinău, menționat în document ca context al solicitării inițiale.
 - Termen estimat: 1-2 luni de la inițiere.
2. Achiziționarea serviciilor tehnice (contractare și execuție)
- Responsabil: AGSV, în colaborare cu DGAURF (pentru aprobări bugetare și administrative).
 - Acțiuni concrete:
 - Lansarea unui contract de achiziție publică pentru servicii de inventariere, actualizare și stabilire a hotarelor, similar cu cel din perioada 2021-2022.
 - Specificații tehnice în contract:
 - Inventariere completă a terenurilor cu spații verzi (geometrie, suprafață, destinație), bazată pe deciziile CMC per sector administrativ (cum ar fi cele din 2013-2014).
 - Utilizarea instrumentelor digitale (GIS, hărți electronice) pentru a produce date vectoriale și raster, care lipsesc în prezent conform documentului.
 - Includerea zonelor noi formate prin decizii recente ale administrației locale.
 - Buget: Finanțat din fonduri municipale (proprietate publică), cu estimări bazate pe contracte anterioare.
 - Pentru repetitivitate: Contractul ar trebui să prevadă opțiuni de prelungire sau reînnoire la 5 ani, cu ajustări pentru schimbări (ex: expansiune urbană).
 - Termen estimat: 3-6 luni pentru execuție, ținând finalizarea documentației până la un termen fix (ex: similar cu 30.06.2022 din document).
3. Elaborarea și validarea documentației
- Responsabil: Furnizorul contractat (ex: Ingeocad), sub supravegherea AGSV și DGAURF.
 - Acțiuni concrete:
 - Elaboreze planuri geometrice, hărți și rapoarte detaliate pentru fiecare sector (Botanica, Centru, Ciocana, Rîșcani, Buiucani), actualizând delimitările din 2013-2014.
 - Integrarea datelor din surse existente: anexele deciziilor CMC, registrul terenurilor municipale și zonele gestionate de AGSV.
 - Validarea documentațiilor prin verificări pe teren și consultări interne.
 - Pentru repetitivitate: Crearea unui protocol standardizat (template-uri pentru hărți și rapoarte) care să faciliteze actualizări viitoare, cu monitorizare anuală a schimbărilor minore.
4. Aprobarea și implementarea oficială
- Responsabil: CMC, pe baza propunerilor înaintate de AGSV și DGAURF.
 - Acțiuni concrete:
 - Înaintarea propunerilor complete către CMC pentru adoptare, similar cu decizia nr. 4/19 din 24.06.2025 pentru sectorul Botanica (singura menționată ca adoptată recent).



ARHICON



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCURESTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCURESTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

- Odată aprobate, se vor integra hotarele actualizate în registrul municipal și în Planul Urbanistic General.
- Publicarea rezultatelor (hărți digitale) pe site-urile oficiale (ex: chisinau.md sau agsv.md) pentru transparență și acces public.
- Pentru repetitivitate: Propune o decizie CMC care să oblige repetarea procesului la fiecare 5 ani, cu raportare anuală de progres către Primărie.

- Termen estimat: 1-3 luni pentru aprobare, în funcție de agenda CMC.

5. Monitorizarea și repetarea la 5 ani

- Responsabil: AGSV, cu suport DGAURF.
- Acțiuni concrete:
 - Stabilirea unui sistem de monitorizare continuă (ex: actualizări anuale minore prin inspecții pe teren).
 - Planificarea unui ciclu de 5 ani: Următoarea inventariere completă ar putea fi programată pentru 2030 (dacă actuala se finalizează în 2026-2027), bazat pe ultima delimitare majoră din 2013-2014 și întârzierile ulterioare.
 - Integrarea în bugetul anual al AGSV a unor alocări pentru acest proces periodic.
 - Colaborează cu entități externe (ex: Institutul Municipal de Proiectări „CHIȘINĂU PROIECT”) pentru integrarea în planuri urbane mai largi.

→ Provocări potențiale și recomandări suplimentare

- Întârzieri administrative: Documentul arată că procesul din 2022 a fost întârziat, iar doar un sector (Botanica) a fost actualizat în 2025. Pentru a evita asta, prioritizează sectoarele cu schimbări majore (ex: expansiune urbană) și implică Primăria pentru accelerare.
- Resurse: Lipsa datelor digitale actuale (cum se menționează) necesită investiții în tehnologii GIS. AGSV ar putea solicita fonduri europene sau naționale pentru mediu (ex: prin Strategia de Mediu a RM).
- Bază legală: Asigură conformitatea cu Legea privind spațiile verzi și Regulamentul din 2017, evitând orice modificări neautorizate ale terenurilor.

E2. Propuneri și recomandări din partea suburbiilor și a preturilor

PRETURA RÎȘCANI

Tabel - Propuneri de modernizare ale sectorului destinate integrării în Studiile de Fundamentare ale Planului Urbanistic General al municipiului Chișinău.

Nr. Crt.	Propuneri (inclusive proiecte în curs de implementare sau necesare)	Infrastructură și mediu+Mobilitate/Accesibilitate	Economie Locală	Socio-Demografic (servicii, fond Locativ)
1.	Lărgirea și optimizarea arterelor de circulație a transportului public, cum ar fi bulevarde, străzi principale, drumuri secundare, drumuri intercartiere	Creșterea capacității rețelei rutiere, fluidizarea traficului, reducerea timpului de deplasare, îmbunătățirea accesibilității transportului public și reducerea emisiilor prin trafic mai eficient	Facilitarea accesului către zonele comerciale și industriale, creșterea atractivității investiționale a sectorului, reducerea costurilor logistice pentru agenții economici	Îmbunătățirea accesului populației la servicii publice (educație, sănătate, administrație), creșterea confortului urban și a calității vieții
2.	Optimizarea mecanismului de implementare și	Creșterea durabilității infrastructurii edilitare, reducerea intervențiilor	Reducerea cheltuielilor publice și private pentru reparații repetate,	Creșterea siguranței și confortului locatarilor, reducerea disconfortului

PROIECTANT GENERAL – Consorțiu,



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

	gestionare a rețelelor ingineresti de către operatori pe segmente reabilitate din sectorul Rîșcani (alei, curți, străzi, trotuare), inclusiv acordarea certificatului de garanție	repetate, protejarea mediului urban și siguranță tehnică sporită	predictibilitate pentru agenții economici, eficientizarea activității operatorilor de utilități	cauzat de lucrări frecvente, îmbunătățirea condițiilor de trai în cartierele rezidențiale
3.	Crearea și optimizarea parcărilor publice; dezvoltarea parcărilor supraetajate; reglementarea parcării în noile dezvoltări imobiliare	Reorganizarea parcajelor la nivel de sector pentru reducerea ocupării spațiilor verzi. Reducerea parcării nereglementate, degrevarea spațiilor publice și a trotuarelor. Prioritizarea terenurilor degradate sau subutilizate pentru realizarea/proiectarea parcărilor publice. Descurajarea parcării pe domeniul public în zonele centrale și sensibile.	Oportunități investiționale în infrastructura de parcare, venituri suplimentare la bugetul local	Creșterea confortului rezidențial, reducerea conflictelor de utilizare a spațiului și creșterea valorii locuințelor
4.	Organizarea funcțională a curților locative	Zonificarea internă a curților în funcție de utilizare: spații verzi, locuri de joacă, zone de odihnă, circulații pietonale, accese tehnice. Crearea de spații multifuncționale utilizabile de toate grupele de vârstă. Asigurarea accesibilității pentru persoane cu mobilitate redusă.	Creșterea valorii imobiliare a fondului locativ, stimularea investițiilor private în zonele rezidențiale.	Îmbunătățirea calității vieții, crearea spațiilor de recreere pentru copii și vârstnici, consolidarea coeziunii comunitare.
5.	Reabilitarea căilor de acces în curțile de blocuri și către instituțiile de învățământ	Modernizarea și asfaltarea drumurilor. Separarea clară a circulației pietonale de cele auto și a zonelor de parcare. Asigurarea accesului pentru intervenții de urgență.	Reducerea costurilor de mentenanță și acces facil pentru servicii. Siguranță rutieră sporită.	Creșterea siguranței elevilor și părinților, acces echitabil la educație și servicii publice.
6.	Fluidizarea traficului rutier în sectorul Rîșcani	Optimizarea intersecțiilor, management inteligent al traficului, reducerea ambuteiajelor și a poluării aerului	Reducerea timpului de deplasare pentru angajați și agenți economici /populație, creșterea productivității.	Creșterea calității spațiului public prin reducerea presiunii auto.
7.	Amenajarea platformelor de colectare a deșeurilor menajere conform colectării selective	Management eficient al deșeurilor, igienizarea spațiilor publice, reducerea impactului asupra mediului	Optimizarea costurilor de colectare și premise pentru economia circulară	Creșterea nivelului de salubritate și protecția sănătății publice
8.	Restricționarea accesului auto pe zone pietonale și trotuare	Protejarea infrastructurii pietonale, creșterea siguranței și accesibilității pentru pietoni(iluminat stradal, supraveghere).	Creșterea atractivității zonelor comerciale pietonale	Spațiu public sigur și confortabil pentru populație
9.	Obligarea agenților economici de a repara trotuarele deteriorate în	Mentținerea infrastructurii pietonale în stare bună, siguranță sporită pentru deplasarea pietonală.	Responsabilizarea mediului de afaceri, reducerea cheltuielilor publice.	Confort și siguranță pentru locuitori, în special pentru copii și persoane vârstnice.

PROIECTANT GENERAL – Consorțiu,



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

	urma activităților desfășurate.			
10.	Dezvoltarea infrastructurii pentru transportul alternativ: Piste pentru biciclete continue, trasee pietonale accesibile.	Promovarea mobilității alternative, reducerea poluării și a traficului auto.	Susținerea economiei locale prin creșterea accesului la servicii.	Stil de viață sănătos, mobilitate accesibilă pentru tineri.
11.	Modernizarea iluminatului public cu tehnologii LED inteligente	Reducerea consumului energetic, creșterea siguranței urbane	Reducerea cheltuielilor bugetare, eficiență energetică	Creșterea siguranței și confortului în spațiul public.
12.	Reabilitarea și extinderea spațiilor verzi și a scuarurilor de cartier	Îmbunătățirea microclimatului urban, reducerea poluării	Creșterea atractivității sectorului pentru investiții	Spații de recreere pentru toate categoriile de populație.
13.	Digitalizarea serviciilor municipale la nivel de sector	Optimizarea accesului la servicii publice	Creșterea eficienței administrative	Acces rapid și echitabil la servicii pentru populație.
14.	Reabilitarea fondului locativ vechi și creșterea eficienței energetice	Reducerea pierderilor energetice și a impactului asupra mediului	Reducerea costurilor de întreținere pentru locatari	Îmbunătățirea condițiilor de locuire.
15.	Crearea zonelor mixte (locuire-servicii-comerț)	Reducerea necesității deplasărilor lungi	Stimularea antreprenoriatului local	Acces rapid la servicii de proximitate.
16.	Crearea spațiilor publice de calitate/ de recreere, reprezentative pentru municipiu cu rol social și identitar.	Întreținerea și extinderea spațiilor verzi, parcurilor. Adaptarea spațiilor publice pentru toate categoriile de vârstă și persoane cu dezabilități.	Crearea unui mediu urban sigur, atractiv și sănătos. Creșterea calității vieții.	Îmbunătățirea condițiilor de trai a populației. Creșterea atractivității municipiului ca loc de locuit, muncă și investiții

PRETURA CIOCANA

Tabel - Proiecte investiționale de modernizare ale sectorului Ciocana pentru anul 2026-2027

Nr.crt.	Propuneri (inclusiv proiecte în curs de implementare sau necesare)	Infrastructură și mediu+mobilitate/acesibilitate	Economie locală	Socio-demografic
1.	Amenajarea și reabilitarea Păduri-parc „Râșcani” (tranșa II lacul de acumulare II și III, trotuar de sănătate din str.M.Sadoveanu spre N.Dimo)	Reamenajarea parcurilor Crearea de scuaruri de cartier și zone verzi între blocuri	Valorificarea identității locale prin evenimente, târguri, festivaluri	Spații pentru sport și activități recreative pentru tineri
2.	Reparația trotuarelor din str. Voluntarilor (iluminat electric, parcuri, mobilier urban)	Modernizarea infrastructurii stradale Iluminat public LED	Creștere economică	Iluminat public și supraveghere în zonele sensibile
3.	Reparația trotuarelor din str. Petru Zadnir - str. Nicolae Milescu Spătaru (iluminat)	Reabilitarea trotuarelor deteriorate Trotuare adaptate pentru persoane cu mobilitate redusă		Iluminat public și supraveghere în zonele sensibile

PROIECTANT GENERAL – Consorțiu,



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

	electric exterior, parcări, mobilier urban)	Iluminat pietonal eficient și sigur		
4.	Reabilitarea spațiilor adiacente str. Vadul lui Vodă nr. 80 (IMSP AMT Ciocana)	Crearea de scuaruri de cartier și zone verzi	Sănătate publică și bunăstare	Dezvoltare socio-demografică și incluziune
5.	Reabilitarea spațiului public din str. Ișnovăț nr. 13	Reabilitarea capitală a străzilor secundare și curților de bloc		
6.	Renovarea trotuarelor din str. Igor Vieru - str. Nicolae Milescu Spătaru (iluminat electric exterior, parcări, mobilier urban)	Modernizarea infrastructurii stradale Iluminat public LED	infrastructură, spații verzi, mobilitate, creștere economică	Infrastructură accesibilă pentru persoane cu dizabilități Digitalizarea managementului traficului
7.	Prelungirea aleii cu renovarea adiacentelor str. Mășterul Manole (tronsonul str. Alecu Russo - str. Voluntarilor	Reabilitarea capitală a străzilor Iluminat pietonal eficient și sigur	infrastructură, spații verzi, mobilitate, creștere economică prin dezvoltarea sectorială	Infrastructură accesibilă pentru persoane cu dizabilități Digitalizarea managementului traficului

Conform documentului furnizat de Primăria orașului Durlăști (nr. 37126 din 20.01.2026), principalele propuneri și proiecte de modernizare destinate integrării în Studiile de Fundamentare ale Planului Urbanistic General (PUG) al Municipiului Chișinău sunt detaliate în tabelul de mai jos. Acestea vizează îmbunătățiri în infrastructură, mobilitate, economie locală și aspecte socio-demografice. Iată o sinteză structurată a celor 8 propuneri principale:

Nr. crt.	Propunere/Proiect	Detalii infrastructură și mobilitate	Beneficii economie locală	Beneficii socio-demografice
1.	Drum magistral de interes sectorial: de la str. Ialoveni (s. Centru) până la str. Vasile Lupu (s. Buiucani)	4 benzi (cu zonă mediană), 2 căi pietonale	Reducere intensitate trafic pe arterele orașului Durlăști. Reducere consum de combustibil. Reducerea timpului de circulație.	Deservire rapidă a obiectivelor, timp redus în trafic, acces rapid dintre sectoare.
2.	Drum magistral de interes sectorial: de la str. Nicolae Dîmo - str. Cartușa, până la Traseul național M1 (centura Chișinău)	4 benzi (cu zonă mediană), 2 căi pietonale	Reducere intensitate trafic pe arterele orașului Durlăști. Reducere consum de combustibil. Reducerea timpului de circulație.	Deservire rapidă a obiectivelor, timp redus în trafic, acces rapid dintre sectoare. Acces rapid către centura mun. Chișinău.
3.	Drum magistral de interes sectorial: de la str. Nicolae Dîmo - str. Regele Mihai, până la Traseul național M2 (centura Chișinău)	4 benzi (cu zonă mediană), 2 căi pietonale	Reducere intensitate trafic pe arterele orașului Durlăști. Reducere consum de combustibil. Reducerea timpului de circulație.	Deservire rapidă a obiectivelor, timp redus în trafic, acces rapid dintre sectoare. Acces rapid către centura mun. Chișinău și Traseul R3 (Chișinău – Hîncești).
4.	Reconstrucția străzii Tudor Vladimirescu cu amenajarea nodului rutier de la intersecția str. Tudor Vladimirescu (or. Durlăști), str. Ion Creangă (s. Buiucani), str. Vasile Lupu (s. Buiucani), str. Ion Pelivan (s. Buiucani)	Stradă magistrală de interes orășenesc cu circulație dirijată, sens giratoriu, insule de dirijare.	Fluidizare trafic, reducere timp de trafic, reducere consum de combustibil.	Deservire rapidă a obiectivelor, timp redus în trafic, acces rapid dintre sectoare.



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

Nr. crt.	Propunere/Proiect	Detalii infrastructură și mobilitate	Beneficii economie locală	Beneficii socio-demografice
5.	Parc – Pădurea Durlești	Alei pietonale, iluminat, zone de odihnă pentru copii și maturi, zone de agrement.	Timp redus pentru deplasarea spre parcurile publice, trafic rutier redus pe artere.	Acces facil pentru locatari, ridicarea nivelului de condiții de trai și confort.
6.	Parc – str. Regele Carol (sect. 205)	Alei pietonale, iluminat, zone de odihnă pentru copii și maturi, zone de agrement, terenuri de sport.	Timp redus pentru deplasarea spre parcurile publice, trafic rutier redus pe artere.	Acces facil pentru locatari, ridicarea nivelului de condiții de trai și confort.
7.	Construcția a 4 școli (sect. 107, sect. 104, sect. Balcani)	Capacitate de câte 1000 elevi.	Acces direct către instituții în localitate, reducerea timpului de deplasare, reducerea transportului privat pe străzi.	Acces la studii de calitate în raza domiciliului.
8.	Construcția a 6 grădinițe-creșe (sect. 107, sect. 106, sect. 104, sect. 205, sect. Balcani)	Capacitate de câte 300 copii.	Acces direct către instituții în localitate, reducerea timpului de deplasare, reducerea transportului privat pe străzi.	Acces la învățământ preșcolar în raza domiciliului.

F. Priorități de intervenție

Metodele propuse pentru rezolvarea problemelor studiate sunt formulate într-o manieră care să permită transpunerea lor în reglementările Planului Urbanistic General, fiind relaționate lor cu operațiuni urbane clar formulate, în ideea implementării lor de către administrația locală.

P.U.G. Municipiul Chișinău trebuie să se racordeze la toate aspectele conceptuale fundamentale ale Dezvoltării Durabile, ale Reducerii Expansiunii Urbane, cât și la necesitatea delimitării, instituirii și reglementării Infrastructurii Verzi-Albastre.

A. DEZVOLTAREA DURABILĂ

În 2015 Adunarea Generală ONU a adoptat Ordinea de zi pentru dezvoltare durabilă în cadrul căreia reprezentanții unui număr de 193 de guverne au semnat un pachet extrem de ambițios de obiective ale dezvoltării durabile (ODD), denumit Agenda 2030 pentru Dezvoltare Durabilă. Acest pachet de 17 ODD înlocuiește cele opt Obiective de Dezvoltare ale Mileniului (ODM) cuprinse în textul Declarației Mileniului adoptată în septembrie 2000 la ONU. Între cele două summituri, diferența a constatat în faptul că în timp ce obiectivele mileniului erau orientate spre dezvoltarea țărilor sărace ale lumii, cel de-al doilea acoperă problematica dezvoltării întregii planete.

Imaginea globală este dată pe de o parte de cele 17 obiective generale ale dezvoltării durabile, 169 de sub-obiective reprezentând o detaliere a obiectivelor generale și indicatori ai dezvoltării. În linii generale, trebuie subliniat faptul că scopul dezvoltării durabile, așa cum a fost definit în context internațional și a fost preluat și în Strategiile naționale ale statelor, constă în asigurarea unui echilibru între dezvoltarea economică, supravegherea protecției mediului și satisfacerea necesităților sociale subsumate îmbunătățirii calității vieții și bunăstării pentru generațiile prezente și cele viitoare.

Dezideratele Dezvoltării Durabile mai sus menționate vor fi spațializate și vor căpăta aspect de lege locală odată cu aprobarea P.U.G., după integrarea măsurilor prevăzute în strategiile locale și conformarea priorităților ce se vor stabili la etapa de avizare de către Agenția pentru Protecția Mediului.



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

Un concept cheie folosit în descrierea criteriilor este preservarea, care se referă, de regulă, la bogăția de specii, abundența, diversitatea, diversitatea ecologică, un număr mare de specii endemice, un număr mare de rezerve de gene importante, habitat.

Criteriile fundamentale ale dezvoltării durabile, stabilite de Comisia Comunității Europene încă din anul 1993, sunt următoarele:

- menținerea în totalitate a calității vieții;
- menținerea unui acces continuu la resursele naturale;
- evitarea deteriorărilor permanente asupra mediului înconjurător.

În 1994, Grupul de lucru asupra dezvoltării durabile de la Salzburg, Austria, a cuprins în grupul de criterii ale dezvoltării durabile: umanismul și calitatea ridicată a vieții, preservarea diversității culturale și regionale, distribuția echitabilă a bogăției și resurselor, supraviețuirea umană, preservarea deteriorării ireversibile sau exploatarea resurselor naturale, stabilizarea în interiorul capacității purtătoare a ecosistemelor, preservarea biodiversității.

O interesantă clasificare a criteriilor, din diferite perspective, este dată de Daniel Loucks, la Universitatea Cornell, Ithaca, SUA:

- 1) din perspectivă sociologică: împuternicirea și participarea publică, mobilitatea socială, coeziunea socială, identitatea culturală, dezvoltarea instituțională;
- 2) din perspectivă ecologică: integritatea ecosistemului, capacitatea purtătoare, reducerea impacturilor globale adverse;
- 3) din perspectivă economică: eficiența, creșterea, echitatea;
- 4) din perspectivă inginerescă: folosirea eficientă a energiei și resurselor naturale, minimizarea pierderilor, reciclarea și reutilizarea, evaluarea economică și de mediu comprehensivă, folosind analiza pe întregul ciclu de viață.

Managementul strategic al dezvoltării durabile presupune, pe lângă stabilirea unor obiective pe termen lung (15–20 ani), compatibilizate cu cele pe termenele scurt și mediu, și aplicarea unui set de principii și criterii validate eficient pe plan internațional.

B. REDUCEREA EXPANSIUNII URBANE

În ultimele decenii, localitățile se confruntă cu două tendințe opuse și cu manifestare teritorială asimetrică: pe de o parte, un declin demografic accentuat cauzat de îmbătrânirea populației, scăderea natalității și migrației, și, pe de altă parte, o concentrare a populației în zonele periurbane ale marilor orașe concomitentă cu depopularea zonelor rurale izolate. Aceste tendințe generează: (1) decalaje socio-economice între zonele urbane de importanță regională, inclusiv zonele rurale periurbane ale acestora, orașele secundare de importanță zonală și orașele mici foste monoindustriale și zonele rurale izolate; și (2) o concentrare a populației care determină modele de expansiune urbană haotică și nesustenabilă în zonele periurbane ale marilor orașe, simultan cu scăderea calității vieții în centrele urbane. Orașele se confruntă cu două provocări spațiale distincte:

- Provocări legate de expansiunea urbană – fenomenul de expansiune urbană poate fi observat atât în orașele dinamice din punct de vedere economic, cât și în cele mai puțin prospere, cu o populație în scădere. Orașele în expansiune au cunoscut vizibile extinderi urbane necontrolate și necoordonate, cu consecințe precum o infrastructură publică neadaptată (drumuri, apă/gaze, trotuare), dependența de automobil și accesul redus la facilități (spații publice, școli, spitale, zone de recreere, accesul tinerilor la locuință). Având în vedere că populația a scăzut începând cu 2006, consumul excesiv de terenuri și expansiunea urbană au fost cauzate de factori precum creșterea slab coordonată între așezările vecine și incapacitatea de a controla dezvoltarea speculativă (cauzate inclusiv de lipsa unei viziuni strategice comune și a unor documentații de urbanism actualizate și digitalizate).



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

— Provocări legate de scăderea calității vieții în centrul urban – atât orașele în creștere, cât și cele în declin cunosc o contracție spațială, însoțită de micșorarea infrastructurii sociale și pietonale, precum și de o vitalitate socială redusă, eforturile de regenerare fiind insuficiente și distribuite inegal. Toate acestea au dus la declinul demografic, la îmbătrânirea țesutului arhitectonic (inclusiv a clădirilor publice) și la întărirea segregării sociale. Evoluția în timp a arătat că orașele nu sunt pregătite strategic și operațional să gestioneze nici aflulul de populație nouă care pune presiune pe infrastructura existentă, nici declinul centrelor urbane, care în lipsa unor investiții constante în spații publice și servicii urbane de calitate, au fost abandonate de foștii locatari în favoarea locuirii periurbane și nici degradarea imobiliar-edilitară a centrelor orașelor odată cu înlocuirea foștilor cetățeni cu noi locatari în căutare de oportunități

Având în vedere această problematică națională a ”extinderilor necontrolate și necoordonate” (vizibilă și recunoscută chiar la nivelul documentelor strategice guvernamentale), scopul P.U.G. este fundamentat pe de o parte de propriile studii de fundamentare (în număr de 12), pe de altă parte de analizele teritoriale la nivel național;

Reducerea nevoii de deplasare, crearea unor alternative mai sustenabile pentru mașina privată, crearea de locuințe suficiente și de înaltă calitate în interiorul orașului, și asigurarea accesului la zone verzi sunt câteva dintre soluțiile pentru reducerea expansiunii urbane, soluții pe care le integrează în conceptul de ansamblu al propunerilor. P.U.G. poate coordona și reglementa extinderea/expansiunea teritorială.

Adesea, expansiunea urbana este rezultatul unui anumit stil de viață, care implică o mașină personală și preferința pentru locuințele unifamiliale, înconjurate de o grădină. Pe lângă alegerile individuale, fenomenul este influențat de o varietate de factori socio-economici, precum disponibilitatea și prețul terenurilor și locuințelor, demografia, mobilitatea crescută, factorii culturali și accesibilitatea, precum și calitatea și atractivitatea variabilă a zonelor din interiorul orașului.

Totuși, în timp ce unii oameni aleg să locuiască în zone exterioare sau suburbane, alții sunt forțați de circumstanțe socio-economice. De exemplu, atunci când o persoană nu își permite să locuiască în oraș, dar are acces la un mijloc de transport care permite naveta, mutarea în suburbie poate deveni o opțiune mai bună la nivel personal. Deși există mulți factori care influențează expansiunea urbana, transportul joacă unul dintre cele mai importante roluri, ridicând întrebări complexe pentru planificarea urbana. Zonele extinse sunt adesea izolate, situate relativ departe de centrele orașului și de alte zone similare, iar accesul la ele este inutil de lung, ceea ce prezintă diverse dezavantaje sociale și pentru mediu (timp pierdut pe naveta, emisii etc.).

C. INFRASTRUCTURA VERDE-ALBASTRĂ

prin infrastructură verde-albastră înțelegem - rețea acvatică care susține specii locale, menține procesele ecologice naturale, împiedică inundațiile, susține resursele de aer și apă și contribuie la sănătatea și calitatea vieții comunităților locale, completat de "Blue Green City" ("Blue and Green Infrastructure for Sustainable Cities"), finanțat prin Programul Interreg Europe (este un proiect dezvoltat în parteneriat de către opt regiuni ale Uniunii Europene, cu scopul de a promova infrastructura verde-albastră ca parte integrantă a unei strategii de conservare a patrimoniului natural local și regional), coroborat cu prevederile legale și din analizele sectoriale întreprinse la etapa de studii de fundamentare putem afirma că **P.U.G. are ca preocupare principală implementarea măsurilor din strategiile locale cu privire la ape, păduri și protejarea mediului.**

PRIORITĂȚI LA NIVEL DE SECTOR (PRETURĂ)

Pretura CENTRU:

- ⊕ prevederea de surse de energie alternativă (inclusiv pentru ansamblurile locative, dar și pentru instituțiile publice);
- ⊕ limitarea și raportarea antropizării la indicatorii de menținere a ecosistemelor;
- ⊕ limitarea și stabilirea cotelor de eliminare nocive a deșeurilor;



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - **LOCUIRE**

- ⊕ reciclarea reziduurilor casnice;
- ⊕ împădurirea pantelor expuse alunecărilor de teren și/sau neutilizate în circuitul agricol;
- ⊕ producție agricolă ecologică;
- ⊕ rezervarea de teritorii și spații verzi în intravilan;
- ⊕ acumularea/colectarea apelor pluviale din intravilan pentru salubritate;
- ⊕ limitarea urbanizării (excesive);
- ⊕ crearea rețelelor neîntrerupte de spații verzi în lungul albiilor râurilor, pâraielor și izvoarelor afluențe;
- ⊕ elaborarea metodelor și procedeele de proiectare și construcție din materiale locale, tradiționale și ecologice.

Pretura CIOCANI

- ⊕ Construirea și amenajarea unui bazin public de înot – destinat activităților sportive, educative și de recreere pentru toate categoriile de vârstă;
- ⊕ Crearea unui Centru Municipal de Dezvoltare pentru Copii – un spațiu educativ modern, care să ofere programe extracurriculare, activități artistice și servicii de consiliere pentru tineri și familii;
- ⊕ Amenajarea unei piețe publice moderne – care să asigure accesul locuitorilor la produse agroalimentare locale și care să sprijine producătorii regionali;
- ⊕ Construirea unei parcuri supraetajate – pentru reducerea presiunii asupra traficului și îmbunătățirea accesului în zonele aglomerate;
- ⊕ Reabilitarea și amenajarea parcurilor – prin dotarea completă cu mobilier urban, spații de joacă, piste pentru biciclete, iluminat public eficient și zone verzi întreținute.

Pretura RÎȘCANI

- ⊕ Amenajarea mini-scuarelor din sector – prin dotarea completă cu mobilier urban, iluminat public și spații verzi îngrijite, care să ofere locuitorilor zone de relaxare și socializare;
- ⊕ Reabilitarea trotuarelor și acceselor pietonale – pentru îmbunătățirea mobilității urbane și crearea unor condiții adecvate de deplasare în siguranță;
- ⊕ Amenajarea parcurilor publice în locuri admisibile din sector – pentru a oferi soluții moderne și sigure de staționare, în beneficiul locuitorilor și al vizitatorilor;
- ⊕ Reabilitarea curților de bloc – prin dotarea cu mobilier urban, spații de joacă pentru copii, zone de odihnă și recreere, locuri de parcare a automobilelor;
- ⊕ Amenajarea acceselor către instituțiile de învățământ din sector – cu instalarea rampelor pentru persoane cu dizabilități;
- ⊕ Curățarea și amenajarea albiei și fluviului râulețelor: Bulbocica, Țigăncușa și râul Bîc – inclusiv construcția unei alei pietonale de-a lungul străzii Albișoara, de la Str. Mihai Viteazul – B-dul Renașterii, cu montarea plasei de capturare a deșeurilor menajere, pe tot perimetrul fluviului al sectorului Rîșcani;
- ⊕ Renovarea rețelelor ingineresti la blocurile locative din sector – pentru îmbunătățirea condițiilor de trai și creșterea confortului locuințelor.

G. Scenarii și alternative de dezvoltare



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

Paralel cu scenariile demografice și economice prezentate în prezentul studiu, evoluția fondului locativ din Chișinău este condiționată decisiv de opțiunile de reglementare ale PUG 2007 actualizate/revizuite.

Pe baza parametrilor urbanistici din RLU PUG 2007, se pot construi două scenarii de reglementare alternativă pentru zonele rămase neconsolidate:

1. **Scenariul R** — Densitate controlată: Zonele Re ramase se activează preponderent cu cod R6 (CUT 2-3; max 450 loc/ha.), cu obligativitatea PUD prealabil. Impact: fond locativ nou de x unități; parcaje acoperite ~70%; servicii de cartier asigurate prin rezervarea zonelor S în vecinătate.
2. **Scenariul M** — Mixitate funcțională: Zonele Re se activează prin combinarea R6/C2/C3-b, fără alocare exclusivă rezidențială, conform scopului initial al codului Re (revitalizare economica si sociala, nu exclusiv rezidentiala).

Oricare dintre scenarii trebuie sa respecte conditia din Capitolul 3 al RFU: mai mult de 50% din cele 7 criterii de rezonare sa fie indeplinite inainte de aprobare.

Prezentarea unor exemple de bune practici legate de locuire (locuirea colectivă)

Locuirea colectivă deține un rol fundamental în structura urbană a orașului european.

Mijlocul deceniului al șaptelea al secolului XX reprezintă un moment de turnură în teoria arhitecturii, prin care problematica locurii colective se desprinde de ideologia funcționalist-scientistă și de „Noua Obiectivitate” care a guvernat principiile raționale de reconstrucție postbelică în Europa occidentală. Între 1965 și 1987, o hermeneutică inspirată larg de filosofie s-a dezvoltat intens în critica de arhitectură, orientând-o către orizontul istoric și ideea de recuperare a orașului prin locuire.

Neînțelegerea sau ignorarea mizei fundamentale a acestui interes la nivelul practicii curente ne face să recunoaștem acum, în contextul nostru local, prea puține exemple de bună practică a locurii colective poziționate explicit în favoarea orașului.

Privirea interpretativă îndreptată către fenomenul european, în special cu precădere asupra locurii colective, ne pune în fața unor concluzii esențiale, relevante acum mai mult decât oricând: 1) reînnoirea urbană trebuie făcută prudent, pe fragmente, privind în mod analogic către precedentele istorice valoroase și abandonând discursul rudimentar al progresismului scientist sau futurist; 2) concepția arhitecturală se produce ca o consecință a înțelegerii tipologice a țesutului urban sedimentat istoric în care strada, piața și insula urbană sunt elementele morfologice constitutive în memoria colectivă; 3) locuirea colectivă și spațiul public diferențiat nu pot fi disociate în demersul teoretic, realitatea concretă și experiența perceptuală a însușirii spațiului de către o comunitate.

Exemplu de bună practică în ceea ce privește locuirea

Gleis 21, Viena, Austria. Locuire și proiectare colectivă



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

În proiectul Gleis 21 din capitala Austriei, Viena, arhitectură este modelată de comunitate și viceversa. Co-locuirea trece dincolo de simpla împărțire a aceleiași locații, adăpostindu-se în numeroase spații nuanțate între comun și privat, între exterior și interior.

Motto-ul „Construim calea împreună” al Gleis 21 s-a materializat prin proiectarea participativă, viitorii rezidenți fiind implicați în tot procesul, de la felul de așezare în loc al dezvoltării urbane și până la alegerea prizelor. Clădirea se poziționează în cartierul Sonnwendviertel, pe o lungă parcelă prinsă între alte două construcții, fiind nevoită să scoată maximul dintr-o bară compactă de locuire și să își asume mai mult decât simplul rol rezidențial. Ceea ce a și reușit.

Proiectul s-a construit pe trei idei-stâlpi: „a trăi în solidaritate”, „a-ți îngădui în mod inteligent o viață bună” și „a crea cu suport media”. Solidaritatea se manifestă în felurite moduri, de la simple servicii de cartier, la Fondul Comun de Solidaritate și până la colaborarea cu o asociație de ajutorare a refugiaților, prin care li se pot oferi acestora anumite apartamente din complex. Media intervine în proiect pentru a contura un cadru cultural și social dinamic, prin parteneriate cu Radio Orange, Okto TV and Stadtkino Wien (cinema) care activează parterul clădirii și întreaga dezvoltare rezidențială cu spectacole, proiecții, concerte, lecții pentru copii. La acestea se adaugă și o mică școală de muzică, ce face să vibreze blocul și împrejurimile.

Zonele comune reprezintă, desigur, punctele forte ale proiectului, care îmbogățesc experiența locuirii și oferă spațiu utilizabil individual și împreună, la nivelul subsolului, parterului și pe terasă, prinzând ca într-o menhină miezul locuibil între. Bucătăria comună, grădina comunitară, librăria, sauna, atelierele și sala de fitness se adaugă parterului multifuncțional, flexibil.

Spațiile comune cele mai importante rămân însă cele create de cursive – spații intermediare, captive între exterior și interior, la granița dintre expus și intim. Acestea sunt cele mai expresive elemente ale fațadei, prin mișcarea imprimată de scările de acces la fiecare nivel, dar și datorită faptului că locuirea dinăuntru se revărsă în afară pe acest coridor, populat cu felurite obiecte domestice. Pasajele deschise sunt contrabalansate pe celelalte laturi de balcoane generoase care deservesc apartamentele.

Printre punctele pe care le țintește Gleis 21 este și locuirea sustenabilă și consumul minim de energie, obținute printr-o construcție hibridă ce îmbină lemnul lamelar și betonul pentru structură și panouri prefabricate din lemn pentru închideri. Proiectarea modulară eficientă permite diferite permutări sau combinații ale unităților de locuit și adaptări la interior.

PROIECT: Gleis 21; AMPLASAMENT: Sonnwendviertel District, Viena, Austria; SUPRAFAȚA TOTALĂ: 1.691 mp; SUPRAFAȚA UTILĂ: 3.886 mp; ARHITECTURĂ: Einszueins Architektur; ECHIPA: Markus Zilker, Francesca Bocchini, Annegret Haider, Victoria Marek; COLABORATORI: Realitylab; ARHITECTURĂ PEISAGERĂ: YEWO LANDSCAPES GmbH; FINALIZAT: 2019; PREMIU: Nominalizare EU Mies Award 2022

Întocmit,

Dr.,Urb.-dipl., Mihai MOTCANU-DUMITRESCU

PROIECTANT GENERAL – Consorțiu,



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

Total localități	34
Inclusiv:	1
municipii	
sectoare ale municipiului	5
orașe	6
localități din componența orașelor	2
sate (comune)	13
localități din componența satelor (comunelor)	25
Municipiul Chișinău	
Sectorul Botanica	
Orașe	Localitățile din componența lor
Songera	
	Dobrogea Revaca
Sate (comune)	Localitățile din componența lor
Băcioi	Băcioi Străisteni Brăila Frumușica
Sectorul Buiucani	
Orașe	
Durlești	
Vatra	
Sate (comune)	Localitățile din componența lor
Condrița	Condrița
Dumbrava	Dumbrava
Ghidighici	Ghidighici
Trușeni	Trușeni
Sectorul Centru	
Orașe	
Codru	
Sectorul Ciocana	
Orașe	
Vadul lui Vodă	
Sate (comune)	Localitățile din componența lor
Bubuieci	Bubuieci Boc
Budești	Budești
	Vădulenii
Colonița	Colonița
Cruzești	Cruzești Ceroborta
Tohatin	Tohatin Buneți
	Cheltuitori
Sectorul Rîșcani	

PROIECTANT GENERAL – Consorțiu,



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ SI URBANISM
ION MINCU - BUCURESTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCURESTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

Orașe		
Cricova		
Sate (comune)	Localitățile din componența lor	
Ciorescu	Ciorescu Goian	Făurești
Grătiești	Grătiești	
	Hulboaca	
Stăuceni	Stăuceni	Goianul Nou

Sursa: Republica Moldova, PARLAMENTUL, LEGE Nr. 764 din 27-12-2001 privind organizarea administrativ-teritorială a Republicii Moldova, MODIFICAT HCC12 din 05.03.02, MO40-42/21.03.02 art.7; în vigoare 05.03.02

© Ministerul Justiției, 2025 - Sugestiile și propunerile pot fi expediate la dblex@justice.gov.md

ANEXA 2

TABEL CENTRALIZATOR DOCUMENTAȚII APROBATE (SAU ÎN CURS DE APROBARE) ÎNCEPÂND CU PUG CHIȘINĂU 2007



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

Nr/O	Denumirea ob.	PREVEDERI APROBATE (SAU ÎN CURS DE APROBARE)	PREVEDERI PUG 2007 PENTRU ZONA RESPECTIVĂ
1	CONCEPȚIA DE VALORIFICARE SUB ZONA REZIDENȚIALĂ A PORȚIUNII DE CARTIER SITUAT ÎNTRE STRĂZILE VASILE LUPU ȘI ION CREANGA, MUN. CHIȘINĂU	<u>Aprobat</u> Cod R7 - Subzona locuințelor colective înalte situate în ansambluri preponderent rezidențiale P+9E și mai înalte	Regulamentul aferent PUG 2007: Cod C7 – zonă comercială cu trafic intens Zonele C7 de servicii generale, cuprinde funcțiuni prin care sunt realizate servicii la o scară mai mare decât cele prevăzute în zona de servicii la nivel de cartier. Datorită poluării sonore provenită din trafic greu, manipulare de obiecte grele, etc. această zonă este incompatibilă cu cea de locuințe și de vânzări en detail.
2	P.U.Z. PENTRU SCHIMBAREA CODULUI URBANISTIC C1;C7 ÎN R7 PENTRU PROIECTAREA COMPLEXULUI LOCATIV (2S+D+P+13E) CU SPATII COMERCIALE LA PARTER SI PARCARI SUBTERANE DIN STR. N. TESTEMITEANU 19, SEC. CENTRU,	<u>Aprobat</u> Cod R7 - Subzona locuințelor colective înalte situate în ansambluri preponderent rezidențiale P+9E și mai înalte	Regulamentul aferent PUG 2007: Cod C7 – zonă comercială cu trafic intens Zonele C7 de servicii generale, cuprinde funcțiuni prin care sunt realizate servicii la o scară mai mare decât cele prevăzute în zona de servicii la nivel de cartier. Datorită poluării sonore provenită din trafic greu, manipulare de obiecte grele, etc. această zonă este incompatibilă cu cea de locuințe și de vânzări en detail. Cod C1 – Zone comerciale de vecinătate
3	PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND SCHIMBAREA FUNCȚIUNII URBALE, TERENULUI CU Nr. CADASTRAL 0100101.662, PENTRU AMPLASAREA MAGAZINULUI TIP HIPERMARKET "KAUFLAND" DIN str. N. TESTIMITEANU 3, mun. CHIȘINĂU	<u>Aprobat</u> Cod C3-b - Zonă comercială generală, cuprinde centre comerciale frecventate ocazional, sau servicii esențiale solicitate de funcții de afaceri amplasate pe o arie mai mare decât zona în discuție.	Regulamentul aferent PUG 2007: Re - Terenurile urbane cu codurile de reglementare urbanistica D și Re sunt destinate pentru investiții viitoare și pentru revitalizare economică și socială. Pentru codurile D și Re vor fi întocmite planuri urbanistice zonale cu respectarea condițiilor funcționale și de densitate pentru funcțiunile dominante viitoare.
4	PLAN URBANISTIC DE DETALIU ÎN VOLUM REDUS PRIVIND ANALIZA ȘI SISTEMATIZAREA TERENULUI ADIACENT LOTULUI CU NC 0100101516 DIN STR. N. TESTEMITEANU 7, OR. CHIȘINĂU, SECT. CENTRU	<u>Aprobat</u> Cod R6 – Subzona locuințelor preponderent cu densitate medie situate în ansambluri preponderent rezidențiale P+3E până la P+9E	Regulamentul aferent PUG 2007: R3 - Subzona locuințelor individuale și/sau cuplate și/sau înșiruite P+1E, P+2E
5	PLANUL URBANISTIC DE DETALIU VOLUM REDUS) PRIVIND AMPLASAREA BLOCURILOR LOCATIVE DIN STR. CORNULUI 4,5 ÎN MUN. CHIȘINĂU	<u>Aprobat</u> Cod R6 – Subzona locuințelor preponderent cu densitate medie situate în ansambluri preponderent rezidențiale P+3E până la P+9E	Regulamentul aferent PUG 2007: Re - Terenurile urbane cu codurile de reglementare urbanistica D și Re sunt destinate pentru investiții viitoare și pentru revitalizare economică și socială. Pentru codurile D și Re vor fi întocmite planuri urbanistice zonale cu respectarea condițiilor funcționale și de densitate pentru funcțiunile dominante viitoare.
6	PLAN URBANISTIC ZONAL, PENTRU VALORIFICAREA TERENULUI, CU NR/C. 0100515519 DIN STR. VASILE LUPU NR. 28, MUN. CHIȘINĂU	<u>Aprobat</u> Cod R7 - Subzona locuințelor colective înalte situate în ansambluri preponderent rezidențiale P+9E și mai înalte	Regulamentul aferent PUG 2007: Re - Terenurile urbane cu codurile de reglementare urbanistica D și Re sunt destinate pentru investiții viitoare și pentru revitalizare economică și socială. Pentru codurile D și Re vor fi întocmite planuri urbanistice zonale cu respectarea condițiilor



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

			funcționale și de densitate pentru funcțiunile dominante viitoare.
7	PLAN URBANISTIC ZONAL (ÎN VOLUM REDUS) PRIVIND SCHIMBAREA FUNCȚIUNII URBALE A ZONEI DIN STR. MILANO, SECT. BUIUCANI, OR. CHIȘINĂU	<u>Aprobat</u> Cod R6 – Subzona locuințelor preponderent cu densitate medie situate în ansambluri preponderent rezidențiale P+3E până la P+9E	Regulamentul aferent PUG 2007: Cod S – zone speciale Aceste zone sunt acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărei caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale
8	PLANUL URBANISTIC ZONAL (P.U.Z. ÎN VOLUM PARȚIAL) PRIVIND AMPLASAREA UNUI COMPLEX LOCATIV CU OBIECTIVE DE MENIRE SOCIAL-COMERCIALĂ ȘI PARCARE SUBTERANĂ DIN STR. ALBISOARA 78/4, MUN. CHIȘINĂU	<u>Aprobat</u> Cod R6 – Subzona locuințelor preponderent cu densitate medie situate în ansambluri preponderent rezidențiale P+3E până la P+9E	Regulamentul aferent PUG 2007: Cod S – zone speciale Aceste zone sunt acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărei caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale
9	PLAN URBANISTIC ZONAL (ÎN VOLUM REDUS) AVÂND SCOPUL MODIFICĂRII REGIMULUI URBANISTIC DIN BD. MIRCEA CEL BATRIN 25/1, MURI, CHIȘINĂU. CENTRU COMERCIAL POLIVALENT CU PARCARI AUTO INCLUSIV SUBTERANE. PROIECT	<u>Aprobat</u> Cod C3-b – Zonă comercială generală, cuprinde centre comerciale frecventate ocazional, sau servicii esențiale solicitate de funcții de afaceri amplasate pe o arie mai mare decât zona în discuție.	Regulamentul aferent PUG 2007: Cod C2 - Zona cuprinde funcțiuni care asigură o gamă largă de servicii mai rar frecventate. Cod R6 – Subzona locuințelor preponderent cu densitate medie situate în ansambluri preponderent rezidențiale P+3E până la P+9E Cod C2 - Zona cuprinde funcțiuni care asigură o gamă largă de servicii mai rar frecventate
10	PLAN URBANISTIC ZONAL (ÎN VOLUM REDUS) AVIND SCOPUL MODIFICĂRII REGIMULUI URBANISTIC DIN STR. POȘTEI - INTERSECȚIE STR. CALEA OREIULUI, MUN. CHIȘINĂU	<u>Aprobat</u> Cod R7 - Subzona locuințelor colective înalte situate în ansambluri preponderent rezidențiale P+9E și mai înalte	Regulamentul aferent PUG 2007: Re - Terenurile urbane cu codurile de reglementare urbanistică D și Re sunt destinate pentru investiții viitoare și pentru revitalizare economică și socială. Pentru codurile D și Re vor fi întocmite planuri urbanistice zonale cu respectarea condițiilor funcționale și de densitate pentru funcțiunile dominante viitoare.
11	PLANUL URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL DIN PERIMETRUL STR. CALEA ORHEIULUI - BD. RENĂȘTERII NAȚIONALE STR-LA 2 PIETRĂRIE - STR. CĂRIEREI, MUNICIPIUL CHIȘINĂU	<u>Aprobat</u> Cod R6 – Subzona locuințelor preponderent cu densitate medie situate în ansambluri preponderent rezidențiale P+3E până la P+9E Cod R7 - Subzona locuințelor colective înalte situate în ansambluri preponderent rezidențiale P+9E și mai înalte Cod C3-b - Zonă comercială generală, cuprinde centre comerciale frecventate ocazional, sau servicii esențiale solicitate de funcții de afaceri amplasate pe o arie mai mare decât zona în discuție. C7-p – Autoparcări cu multe nivele	Regulamentul aferent PUG 2007: Cod S – zone speciale Aceste zone sunt acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărei caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale Cod C2 - Zona cuprinde funcțiuni care asigură o gamă largă de servicii mai rar frecventate

PROIECTANT GENERAL – Consorțiu,



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

		Cod C2 - Zona cuprinde funcțiuni care asigură o gamă largă de servicii mai rar frecventate	
12	PLAN URBANISTIC ZONAL A TERITORIULUI ADJACENT LOTULUI DE PĂMÎNT CU NR. CAD. 0100415029 -SITUAT PE ADRESA STR. CALEA ORHEIULUL	<u>Aprobat</u> Cod R7 - Subzona locuințelor colective înalte situate în ansambluri preponderent rezidențiale P+9E și mai înalte	Regulamentul aferent PUG 2007: Cod C2 - Zona cuprinde funcțiuni care asigură o gamă largă de servicii mai rar frecventate
13	PLANUL URBANISTIC ZONAL (VOLUM PARȚIAL) PRIVIND AMPLASAREA UNUI BLOC LOCATIV CU OBIECTIVE COMERCIALE, PARCARI SUBTERANE DIN STR. DOGA 26, MUN.CHIȘINĂU (CU SCHIMBAREA CODULUI ZONAL)	<u>Aprobat</u> Cod R7 - Subzona locuințelor colective cu înălțime mare cu P+9 - P+17 etaje și regim de construire continuu sau discontinuu, formând ansambluri rezidențiale situate în afara perimetrelor de protecție.	Regulamentul aferent PUG 2007: Cod S – zone speciale Aceste zone sunt acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărei caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale
14	PLAN URBANISTIC ZONAL EXECUTAT PENTRU PROIECTAREA CENTRULUI DE LOGISTICA FABI & LINA DIN STR.UZINELDR, NR,27, MUN. CHIȘINĂU	<u>Aprobat</u> Cod C7 – zonă comercială cu trafic intens Zonele C7 de servicii generale, cuprinde funcțiuni prin care sunt realizate servicii la o scară mai mare decât cele prevăzute în zona de servicii la nivel de cartier. Datorită poluării sonore provenită din trafic greu, manipulare de obiecte grele, etc. această zonă este incompatibilă cu cea de locuințe și de vânzări en detail.	Regulamentul aferent PUG 2007: Re - Terenurile urbane cu codurile de reglementare urbanistică D și Re sunt destinate pentru investiții viitoare și pentru revitalizare economică și socială. Pentru codurile D și Re vor fi întocmite planuri urbanistice zonale cu respectarea condițiilor funcționale și de densitate pentru funcțiunile dominante viitoare.
15	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU OPERAREA DE MODIFICĂRI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM ÎN VEDEREA ATRIRUIRII CODULUI DE REGLEMENTARE URBANISTICĂ DE TIPUL R7-SUD ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE ÎNALTE SITUATE ÎN	<u>Aprobat</u> Cod R7 - Subzona locuințelor colective înalte situate în ansambluri preponderent rezidențiale P+9E și mai înalte	Regulamentul aferent PUG 2007: Cod C7 – zonă comercială cu trafic intens Zonele C7 de servicii generale, cuprinde funcțiuni prin care sunt realizate servicii la o scară mai mare decât cele prevăzute în zona de servicii la nivel de cartier. Datorită poluării sonore provenită din trafic greu, manipulare de obiecte grele, etc. această zonă este incompatibilă cu cea de locuințe și de vânzări en detail.
16	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU VALORIFICAREA TERENULUI CUPRINS ÎNTR-UN STRĂZILE PARIS - ALBA IULIA - IL CARAGIALE - VASILE POGOR, MUNICIPIUL CHIȘINĂU	<u>Aprobat</u> Cod R6 – Subzona locuințelor preponderent cu densitate medie situate în ansambluri preponderent rezidențiale P+3E până la P+9E Cod C2 - Zona cuprinde funcțiuni care asigură o gamă largă de servicii mai rar frecventate	Regulamentul aferent PUG 2007: Cod C2 - Zona cuprinde funcțiuni care asigură o gamă largă de servicii mai rar frecventate
17	PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND AMPLASAREA UNUI CENTRU COMERCIAL CU REGIMUL DE NIVEL P+2E, DIN STR. UZINELOR 35, SECT. CIOCANĂ, MUN. CHIȘINĂU	<u>Aprobat</u> Cod C7 – zonă comercială cu trafic intens Zonele C7 de servicii generale, cuprinde funcțiuni prin care sunt realizate servicii la o scară mai mare	Regulamentul aferent PUG 2007: Re - Terenurile urbane cu codurile de reglementare urbanistică D și Re sunt destinate pentru investiții viitoare și pentru revitalizare economică și socială.



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

		decât cele prevăzute în zona de servicii la nivel de cartier. Datorită poluării sonore provenită din trafic greu, manipulare de obiecte grele, etc. această zonă este incompatibilă cu cea de locuințe și de vânzări en detail.	Pentru codurile D și Re vor fi întocmite planuri urbanistice zonale cu respectarea condițiilor funcționale și de densitate pentru funcțiunile dominante viitoare.
18	PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND ATRIBUIREA FUNCȚIUNII URBALE, TERENULUI CU NRC 0100506552, CU AMPLASAREA CENTRULUI COMERCIAL KAUFAND, CU PARCARE AUTO DIN STR. NICOLAE H. COSTIN 48, MUN. CHIȘINĂU	<u>Aprobat</u> Cod C3-b - Zonă comercială generală, cuprinde centre comerciale frecventate ocazional, sau servicii esențiale solicitate de funcții de afaceri amplasate pe o arie mai mare decât zona în discuție.	Regulamentul aferent PUG 2007: Cod S – zone speciale Aceste zone sunt acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărei caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale.
19	PLANUL URBANISTIC ZONAL (PUZ IN VOLUM REDUS) PRIVIND AMPLASAREA UNOR BLOCURI LOCATIVE DIN STR.CALEA IESILOR 61/2E, DIN MUN.CHISINAU	<u>Aprobat</u> Cod R6 – Subzona locuințelor preponderent cu densitate medie situate în ansambluri preponderent rezidențiale P+3E până la P+9E	Regulamentul aferent PUG 2007: Cod S – zone speciale Aceste zone sunt acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărei caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale
20	PLANUL URBANISTIC ZONAL PRIVIND DEZVOLTAREA TERITORIULUI ÎNTREPRINDERII MIXTE „NIAGARA” CLUB SRL DIN STR. GHIDIGHICI, 5	<u>Aprobat</u> Cod R6 – Subzona locuințelor preponderent cu densitate medie situate în ansambluri preponderent rezidențiale P+3E până la P+9E	Regulamentul aferent PUG 2007: Cod C6 – Zona comerciala de recreere, cu funcțiuni de recreere, tip parcuri de distracții
21	PLANUL URBANISTIC ZONAL (P.U.Z. IN VOLUM PARȚIAL) PRIVIND AMPLASAREA UNUI COMPLEX REZIDENȚIAL CU PARCAREA SUBTERANA DIN STR.CODRILOR, MUN.CHIȘINĂU	<u>Aprobat</u> Cod R7 - Subzona locuințelor colective cu înălțime mare cu P+9 - P+17 etaje și regim de construire continuu sau discontinuu, formând ansambluri rezidențiale situate în afara perimetrelor de protecție.	Regulamentul aferent PUG 2007: Re - Terenurile urbane cu codurile de reglementare urbanistica D și Re sunt destinate pentru investiții viitoare și pentru revitalizare economică și socială. Pentru codurile D și Re vor fi întocmite planuri urbanistice zonale cu respectarea condițiilor funcționale și de densitate pentru funcțiunile dominante viitoare.
22	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL DIN PERIMETRUL STRĂZILOR CEUCARI-SOCOLENI-IAZULUI, MUNICIPIULCHISINAU	<u>Aprobat</u> Cod R6 – Subzona locuințelor preponderent cu densitate medie situate în ansambluri preponderent rezidențiale P+3E până la P+9E Cod R7 - Subzona locuințelor colective cu înălțime mare cu P+9 - P+17 etaje și regim de construire continuu sau discontinuu, formând ansambluri rezidențiale situate în afara perimetrelor de protecție. Cod C2 – Zona cuprinde funcțiuni care asigura o gama larga de servicii mai rar frecventate	Regulamentul aferent PUG 2007: Re - Terenurile urbane cu codurile de reglementare urbanistica D și Re sunt destinate pentru investiții viitoare și pentru revitalizare economică și socială. Pentru codurile D și Re vor fi întocmite planuri urbanistice zonale cu respectarea condițiilor funcționale și de densitate pentru funcțiunile dominante viitoare.
23	PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND SCHIMBAREA	<u>Aprobat</u>	Regulamentul aferent PUG 2007:



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

	FUNCȚIUNII URBANE MODIFICAREA CODULUI ZONAL DIN 12 ÎN R7 PENTRU TERENUL NR.CADASTRAL 0100518149 DIN STR. CALEA LEȘILOR 6, SECTORUL BUIUCANI, MUN. CHIȘINĂU	Cod R6 – Subzona locuințelor preponderent cu densitate medie situate în ansambluri preponderent rezidențiale P+3E până la P+9E	Cod I2 – Zona de industrie cu performanțe de producții medii, se referă la funcțiuni productive manufacturiere și activități conexe acestora care se desfășoară la un nivel mediu de poluare.
24	PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND SCHIMBAREA FUNCȚIUNII URBANE, TERENULUI CU NR. CADASTRAL 0100215.460 SI 0100215.681, PENTRU AMPLASAREA BLOCULUI LOCATIV CU SPATII COMERCIALE SI PARCARE AUTO DIN STR. V. TEPEȘ 55, SEC. CENTRU MUN. CHIȘINĂU	<u>Aprobat</u> Cod R6 – Subzona locuințelor preponderent cu densitate medie situate în ansambluri preponderent rezidențiale P+3E până la P+9E	Regulamentul aferent PUG 2007: R2 - Subzona locuințelor individuale și/sau cuplate pentru două familii P+1E, P+2E.
25	PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND SCHIMBAREA FUNCȚIUNII URBANE, TERENULUI CU NR. CADASTRAL 0100101.662, PENTRU AMPLASAREA MAGAZINULUI TIP HIPERMARKET KAUFAND DIN STR. N. TESTIMIȚEANU 3, MUN. CHIȘINĂU	<u>Aprobat</u> Cod C3-b - Zonă comercială generală, cuprinde centre comerciale frecventate ocazional, sau servicii esențiale solicitate de funcții de afaceri amplasate pe o arie mai mare decât zona în discuție.	Regulamentul aferent PUG 2007: Re - Terenurile urbane cu codurile de reglementare urbanistica D și Re sunt destinate pentru investiții viitoare și pentru revitalizare economică și socială. Pentru codurile D și Re vor fi întocmite planuri urbanistice zonale cu respectarea condițiilor funcționale și de densitate pentru funcțiunile dominante viitoare.
26	PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND VALORIFICAREA TERENURILOR CU NUMĂR CADASTRAL 0100404.192, ÎN VEDEREA AMPLASĂRII BLOCULOR LOCATIVE DIN MUN. CHIȘINĂU, SECT. RÎȘCANI, SRT- LA STUDENȚILOR 15A	<u>Aprobat</u> Cod R7 - Subzona locuințelor colective cu înălțime mare cu P+9 - P+17 etaje și regim de construire continuu sau discontinuu, formând ansambluri rezidențiale situate în afara perimetrelor de protecție.	Regulamentul aferent PUG 2007: Cod C3-a - Zonă comercială la marginea orașului.
27	PLAN URBANISTIC ZONAL (IN VOLUM REDUS) PENTRU VALORIFICAREA TERENULUI CU NR. CADASTRAL 0100207.185 ȘI OPERAREA DE MODIFICĂRI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL ORAȘULUI CHIȘINĂU	<u>Aprobat</u> C5 – Zone comerciale în zone centrale, cu preponderență zonă de birouri de lux, hoteluri mari, spații de distracții, galerii comerciale, locuințe în clădiri mixte	Regulamentul aferent PUG 2007: Cod C3 – Zonă comercială generală, cuprinde centre comerciale frecventate ocazional, sau servicii esențiale solicitate de funcții de afaceri amplasate pe o arie mai mare decât zona în discuție.
28	PLANUL URBANISTIC ZONAL (PUZ IN VOLUM REDUS) PRIVIND AMPLASAREA CENTRULUI COMERCIAL DIN STR. MUNCEȘTI 139 , MUN. CHIȘINĂU	<u>Aprobat</u> Cod C3 – Zonă comercială generală, cuprinde centre comerciale frecventate ocazional, sau servicii esențiale solicitate de funcții de afaceri amplasate pe o arie mai mare decât zona în discuție.	Regulamentul aferent PUG 2007: Re - Terenurile urbane cu codurile de reglementare urbanistica D și Re sunt destinate pentru investiții viitoare și pentru revitalizare economică și socială. Pentru codurile D și Re vor fi întocmite planuri urbanistice zonale cu respectarea condițiilor funcționale și de densitate pentru funcțiunile dominante viitoare.
29	PLANUL URBANISTIC ZONAL (VOLUM REDUS) PENTRU	<u>Aprobat</u>	Regulamentul aferent PUG 2007:



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ SI URBANISM
ION MINCU - BUCURESTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCURESTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

	SCHIMBAREA FUNCȚIUNII URBANE A TERENULUI CU NR.CAD.0100104787 DIN STRADA MELESTIU 1/1, MUN. CHIȘINĂU SI REVITALIZAREA TERENULUI ADIACENT	Cod R6 – Subzona locuințelor preponderent cu densitate medie situate în ansambluri preponderent rezidențiale P+3E până la P+9E	R2 - Subzona locuințelor individuale și/sau cuplate pentru două familii P+1E, P+2E
30	PLANUL URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA VALORIFICĂRII TERENURILOR CU NR. CADASTRALE 0100101.1223 ȘI NR. 0100101.1224 DIN STR. NICOLAE TESTEMIȚANU, 31, MUN. CHIȘINĂU	<u>Aprobat</u> Cod R7 – Subzona locuințelor colective cu înălțime mare cu P+9 - P+17 etaje și regim de construire continuu sau discontinuu, formând ansambluri rezidențiale situate în afara perimetrelor de protecție. Cod C2 – Zona cuprinde funcțiuni care asigură o gama larga de servicii mai rar frecventate	Regulamentul aferent PUG 2007: Re - Terenurile urbane cu codurile de reglementare urbanistica D și Re sunt destinate pentru investiții viitoare și pentru revitalizare economică și socială. Pentru codurile D și Re vor fi întocmite planuri urbanistice zonale cu respectarea condițiilor funcționale și de densitate pentru funcțiunile dominante viitoare.
31	PLANUL URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA VALORIFICĂRII TERITORIULUI CUPRINS ÎN PERIMETRUL STRĂZILOR MEȘTERUL MANOLE - MARIA DRĂGAN - OTOVASCA - STR- LA UZINELOR, SECTORUL COICANA, OR. CHIȘINĂU	<u>Aprobat</u> Regulament Aferent PUZ prevede următoarele zone și subzone: Cod R - Zona cu funcțiuni rezidențiale Cod R7 - Subzona locuințelor colective cu înălțime mare cu P+9 - P+17 etaje și regim de construire continuu sau discontinuu, formând ansambluri rezidențiale situate în afara perimetrelor de protecție. Cod C - Zona cu funcțiuni comerciale Cod C2 în cadrul subzonei R7 - Zona comercială cuprinde funcțiuni care asigură o gamă largă de servicii cerute de aprovizionare zilnică sau ocazională în zone rezidențiale. Cod C4 - Zona comercială cu restricții, cuprinde locuințe, clădirile de birouri, marile magazine și funcțiunile conexe acestora, amplasate în zonele centrale de afaceri și care servesc întregul oraș. Această zonă cuprinde și funcțiuni manufacturiere, nepoluante, aflate în legătură cu activitățile comerciale en detail. Cod C7 - Zona de servicii generale, cuprinde funcțiuni prin care sunt realizate servicii la o scară mai mare decât cele prevăzute în zona de servicii la nivel de cartier. Datorită poluării sonore provenită din trafic greu, manipulare de obiecte grele, etc. această zonă este incompatibilă cu	Regulamentul aferent PUG 2007: Cod C7 – zonă comercială cu trafic intens Zonele C7 de servicii generale, cuprinde funcțiuni prin care sunt realizate servicii la o scară mai mare decât cele prevăzute în zona de servicii la nivel de cartier. Datorită poluării sonore provenită din trafic greu, manipulare de obiecte grele, etc. această zonă este incompatibilă cu cea de locuințe și de vânzări en detail. cod S – zone speciale Aceste zone sunt acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale. Scopul desemnării unei astfel de zone este acela de a permite un anumit tip de funcțiune în unele zone, dar fără ca aceasta să devină regulă pentru toate zonele de același tip. Lista zonelor speciale cuprinde: Aeroporturi, eliporturi (clădiri și piste) Biserici, mănăstiri, parohii, etc. Instituții de educație Instituții de sănătate Instituții de justiție, pușcării, incinte cu restricții de acces Clădiri folosite de organizații aparținând administrației publice Clădiri publice în scop recreativ și cultural Cimitire Utilități publice și servicii incluzând: ▪ Terminal transport, capete de linii, garajele de autobuze, depouri de tramvaie ▪ Gări de cale ferată ▪ Cale ferată ▪ Stații electrice ▪ Linii electrice ▪ Rezervoare de apă/apeducte ▪ Stații de pompare a apei ▪ Stații de tratare a apei



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

		cea de locuințe și de vânzări en detail. Cod S - Zona cu funcțiuni speciale - Aceste zone sunt acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale. Scopul desemnării unei astfel de zone este acela de a permite un anumit tip de funcțiune în unele zone, dar fără ca aceasta să devină regulă pentru toate zonele de același tip Cod Se - Subzona instituțiilor de educație Cod Ss - Subzona activități sportive Cod Sv - Subzona spațiilor verzi cu acces nelimitat, în regim de parc Cod Sd - Subzona dotări edilitare: stații electrice Cod Sdr - Subzona accese publice	▪ Stații de reglare gaze ▪ Antene de radio / TV cu clădirile anexe ▪ Turn de telecomunicații cu clădirile anexe ▪ Parcuri și terenuri de joacă Stadioane, auditorii și arene Cod I2 – Industrie cu poluare medie (performanțe tehnologice medii): Zona I2, de industrie cu performanțe de producție medii, se referă la funcțiuni productive manufacturiere și activități conexe acestora care se desfășoară la un nivel mediu de poluare acceptat de autoritățile de Protecție a Mediului. Zona I2 poate fi amplasată la granița cu zone rezidențiale dar niciodată în interiorul zonelor rezidențiale sau cu servicii și facilități comune. Cod R4 - locuință izolată Zona R4 cuprinde funcțiuni rezidențiale cu densitate mai mare decât zona R3. Sunt permise locuințe cuplate sau înșiruite, pentru una sau două familii.
32	PLANUL URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBAREA FUNCȚIUNII URBANE A TERENULUI CU NUMĂRUL CADASTRAL 0100517095, DIN STR.V. BELINSKI 4, MUN. CHIȘINĂU, ȘI REVITALIZAREA TERENULUI ADIACENT	<u>Aprobat</u> Cod R6 – Subzona locuințelor preponderent cu densitate medie situate în ansambluri preponderent rezidențiale P+3E până la P+9E	Regulamentul aferent PUG 2007: Cod S – zone speciale Aceste zone sunt acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale. Re - Terenurile urbane cu codurile de reglementare urbanistica D și Re sunt destinate pentru investiții viitoare și pentru revitalizare economică și socială. Pentru codurile D și Re vor fi întocmite planuri urbanistice zonale cu respectarea condițiilor funcționale și de densitate pentru funcțiunile dominante viitoare R2 - Subzona locuințelor individuale și/sau cuplate pentru două familii P+1E, P+2E. R3-a - Subzona locuințelor individuale izolate P+1E, P+2E
33	PLANUL URBANISTIC ZONAL PENTRU TERENUL CU NUMĂRUL CADASTRAL 0100312009, DIN STR. GINTA LATINĂ, 16	<u>Aprobat</u> Cod C4 - Zona comercială cu restricții, cuprinde locuințe, clădirile de birouri, marile magazine și funcțiunile conexe acestora, amplasate în zonele centrale de afaceri și care servesc întregul oraș. Această zonă cuprinde și funcțiuni manufacturiere, nepoluante, aflate în legătură cu activitățile comerciale en detail.	Regulamentul aferent PUG 2007: Cod C7 – zonă comercială cu trafic intens Zonele C7 de servicii generale, cuprinde funcțiuni prin care sunt realizate servicii la o scară mai mare decât cele prevăzute în zona de servicii la nivel de cartier. Datorită poluării sonore provenită din trafic greu, manipulare de obiecte grele, etc. Această zonă este incompatibilă cu cea de locuințe și de vânzări en detail.



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ SI URBANISM
ION MINCU - BUCURESTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCURESTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

34	PLANUL URBANISTIC ZONAL PENTRU VALORIFICAREA TERENURILOR CU NR CAD 0100303210 SI 0100303236 SIN STR VADUL LUI VODA 30	<u>Aprobat</u> Cod R6 – Subzona locuințelor preponderent cu densitate medie situate în ansambluri preponderent rezidențiale P+3E până la P+9E	Regulamentul aferent PUG 2007: Cod C7 – zonă comercială cu trafic intens Zonele C7 de servicii generale, cuprind funcțiuni prin care sunt realizate servicii la o scară mai mare decât cele prevăzute în zona de servicii la nivel de cartier. Datorită poluării sonore provenită din trafic greu, manipulare de obiecte grele, etc. Această zonă este incompatibilă cu cea de locuințe și de vânzări en detail.
35	PLANUL URBANISTIC ZONAL PRIVIND SCHIMBAREA FUNCȚIEI URBANE CONFORM REGULAMENTULUI ÎN VIGOARE (R.L.U.) A LOTULUI CU NUMĂR CADASTRAL 0100517.220 ȘI A LOTURILOR CU NUMERILE CADASTRALE 0100517.118; 0100517.204; 0100517.168; 0100517.129; 0100517.256; 0100517.1	<u>Aprobat</u> Cod R6 – Subzona locuințelor preponderent cu densitate medie situate în ansambluri preponderent rezidențiale P+3E până la P+9E	Regulamentul aferent PUG 2007: Cod R2 - Subzona locuințelor individuale și/sau cuplate pentru două familii P+1E, P+2E Cod R4 - locuință izolată Zona R4 cuprind funcțiuni rezidențiale cu densitate mai mare decât zona R3. Sunt permise locuințe cuplate sau înșiruite, pentru una sau două familii.
36	PROIECT URBANISTIC ZONAL (ÎN VOLUM PRESCURTAT) COMPLEX LOCATIV CU PARCARE AUTO SUBTERANĂ. BD. DECEBAL 70. MUN. CHIȘINĂU	<u>Aprobat</u> Cod R6 – Subzona locuințelor preponderent cu densitate medie situate în ansambluri preponderent rezidențiale P+3E până la P+9E	Regulamentul aferent PUG 2007: Cod S – zone speciale Aceste zone sunt acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale.
37	PROIECT URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII DESTINAȚIEI FUNCȚIONALE A TERENULUI DIN STR. V. ALECSANDRI, NR. A SECTOR CENTRU, MUN. CHIȘINĂU DIN CODUL URBANISTIC C3-C ÎN C2(R7)	<u>Aprobat</u> Regulament Aferent PUZ: Cod R7 – Locuință colectivă Zonele R7 cuprind funcțiuni rezidențiale cu densitate medie. Sunt 109repond toate tipurile de locuințe 109repondera, tip blocuri de locuit multifamiliale.	Regulamentul aferent PUG 2007: Cod C3-c – Zona comercială în construcții independente, zone comerciale în zone centrale.
38	PROIECT URBANISTIC ZONAL PRIVIND MODIFICARE A ZONEI FUNCȚIONALE RE STABILITE ÎN REGULAMENTUL URBANISTIC ÎN R6 (TERITORIUL SITUAT ÎNTRE STRĂZILE MUNCEȘTI, DUMITRIU, CETATEA ALBA ȘI DIMINEȚII, SECT. BOTANICA	<u>Aprobat</u> Cod R6 – Subzona locuințelor preponderent cu densitate medie situate în ansambluri preponderent rezidențiale P+3E până la P+9E	Regulamentul aferent PUG 2007: Re - Terenurile urbane cu codurile de reglementare urbanistică D și Re sunt destinate pentru investiții viitoare și pentru revitalizare economică și socială. Pentru codurile D și Re vor fi întocmite planuri urbanistice zonale cu respectarea condițiilor funcționale și de densitate pentru funcțiunile dominante viitoare.
39	PUZ AL ZONEI DIN PERIMETRUL STRĂZILOR CALEA MOȘILOR, ANDREI DOGA, BD. RENĂȘTERII NAȚIONALE ȘI HOTARUL TERENULUI UNIVERSITĂȚII DE STAT DE EDUCAȚIE FIZICĂ ȘI SPORT	<u>Aprobat</u> Regulament Aferent PUZ: Cod R7 – Locuință colectivă Zonele R7 cuprind funcțiuni rezidențiale cu densitate medie. Sunt 109repond toate tipurile de locuințe 109repondera, tip blocuri de locuit multifamiliale.	Regulamentul aferent PUG 2007: Cod S – zone speciale Aceste zone sunt acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale. Scopul desemnării unei astfel de zone este acela de a permite un anumit tip de funcțiune în unele zone, dar fără ca aceasta

PROIECTANT GENERAL – Consorțiu,



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

			să devină regulă pentru toate zonele de același tip. Lista zonelor speciale cuprinde: Aeroporturi, eliporturi (clădiri și piste) Biserici, mănăstiri, parohii, etc. Instituții de educație Instituții de sănătate Instituții de justiție, pușcării, incinte cu restricții de acces Clădiri folosite de organizații aparținând administrației publice Clădiri publice în scop recreativ și cultural Cimitire Utilități publice și servicii incluzând: - Terminal transport, capete de linii, garajele de autobuze, depouri de tramvaie - Gări de cale ferată - Cale ferată - Stații electrice - Linii electrice - Rezervoare de apă/apeducte - Stații de pompare a apei - Stații de tratare a apei - Stații de reglare gaze - Antene de radio / TV cu clădirile anexe - Turn de telecomunicații cu clădirile anexe - Parcuri și terenuri de joacă Stadioane, auditorii și arene
40	PUZ ÎN LIMITA STRĂZILOR PETRICANI, MIRCEȘTI ȘI TERENURILE CU NUMERELE CADASTRALE 0100402.510 ȘI 0100402.128	<u>Aprobat</u> Cod C7 – zonă comercială cu trafic intens Zonele C7 de servicii generale, cuprinde funcțiuni prin care sunt realizate servicii la o scară mai mare decât cele prevăzute în zona de servicii la nivel de cartier. Datorită poluării sonore provenită din trafic greu, manipulare de obiecte grele, etc. Această zonă este incompatibilă cu cea de locuințe și de vânzări en detail.	Regulamentul aferent PUG 2007: Re - Terenurile urbane cu codurile de reglementare urbanistica D și Re sunt destinate pentru investiții viitoare și pentru revitalizare economică și socială. Pentru codurile D și Re vor fi întocmite planuri urbanistice zonale cu respectarea condițiilor funcționale și de densitate pentru funcțiunile dominante viitoare.
41	PUZ ÎN PERIMETRUL STR. BUREBISTA-SARMIZEGETUSA-GRĂDINA BOTANICĂ, ÎN VEDEREA VALORIFICĂRII TERENURILOR NR. 0100114.119, 0100114.238	<u>Aprobat</u> Cod C4 – zonă comercială de interes orășnesc, este cu preponderență zonă comercială (locuințe, magazine, birouri) de interes orășnesc în care continuitatea frontului de vânzare este urmărită. Cod C3-b - Zonă comercială generală, cuprinde centre comerciale frecventate ocazional, sau servicii esențiale solicitate de funcții de afaceri amplasate pe o arie mai mare decât zona în discuție.	Regulamentul aferent PUG 2007: Cod I2 – Zona de industrie cu performanțe de producții medii, se referă la funcțiuni productive manufacturiere și activități conexe acestora care se desfășoară la un nivel mediu de poluare. Cod S – zone speciale Aceste zone sunt acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale. Re - Terenurile urbane cu codurile de reglementare urbanistica D și Re sunt destinate



ARHICON



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCURESTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCURESTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

		Cod R7 – Subzona locuințelor 111repondera cu înălțime mare cu P+9 – P+17 etaje și regim de construire continuu sau discontinuu, formând ansambluri rezidențiale situate în afara perimetrelor de protecție.	pentru investiții viitoare și pentru revitalizare economică și socială. Pentru codurile D și Re vor fi întocmite planuri urbanistice zonale cu respectarea condițiilor funcționale și de densitate pentru funcțiunile dominante viitoare. Cod C7 – zonă comercială cu trafic intens Zonele C7 de servicii generale, cuprinde funcțiuni prin care sunt realizate servicii la o scară mai mare decât cele prevăzute în zona de servicii la nivel de cartier. Datorită poluării sonore provenită din trafic greu, manipulare de obiecte grele, etc. Această zonă este incompatibilă cu cea de locuințe și de vânzări en detail.
42	PLANUL URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL ADIACENT STR. BUCOVINEI	<u>Aprobat</u> Cod R5 – Subzona locuințelor cuplate și/sau înșiruite P+1^E, P+2^E cu densitate mare Cod R7 – Subzona locuințelor 111repondera cu înălțime mare cu P+9 – P+17 etaje și regim de construire continuu sau discontinuu, formând ansambluri rezidențiale situate în afara perimetrelor de protecție. Cod S – zone speciale Cod C2 – Zona cuprinde funcțiuni care asigura o gama larga de servicii mai rar frecventate Cod C3 – Zonă comercială generală, cuprinde centre comerciale frecventate ocazional, sau servicii esențiale solicitate de funcții de afaceri amplasate pe o arie mai mare decât zona în discuție. Cod C5 – Zonă comercială centrală, cuprinde funcțiuni de vânzare cu amănuntul, de birouri, de recreere, de servicii și de producție nepoluantă la scară mică. Cod C7 – zonă comercială cu 111repond intens Zonele C7 de servicii generale, cuprinde funcțiuni prin care sunt realizate servicii la o scară mai mare decât cele prevăzute în zona de servicii la nivel de cartier. Datorită poluării sonore provenită din 111repond greu, manipulare de obiecte grele, etc. această zonă este incompatibilă cu cea de locuințe și de vânzări en detail.	Regulamentul aferent PUG 2007: cod S – zone speciale Aceste zone sunt acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale. Scopul desemnării unei astfel de zone este acela de a permite un anumit tip de funcțiune în unele zone, dar fără ca aceasta să devină regulă pentru toate zonele de același tip. Lista zonelor speciale cuprinde: Aeroporturi, eliporturi (clădiri și piste) Biserici, mănăstiri, parohii, etc. Instituții de educație Instituții de sănătate Instituții de justiție, pușcării, incinte cu restricții de acces Clădiri folosite de organizații aparținând administrației publice Clădiri publice în scop recreativ și cultural Cimitire Utilități publice și servicii incluzând: - Terminal transport, capete de linii, garajele de autobuze, depouri de tramvaie - Gări de cale ferată - Cale ferată - Stații electrice - Linii electrice - Rezervoare de apă/apeducte - Stații de pompare a apei - Stații de tratare a apei - Stații de reglare gaze - Antene de radio / TV cu clădirile anexe - Turn de telecomunicații cu clădirile anexe - Parcuri și terenuri de joacă Stadioane, auditorii și arene Cod C7 – zonă comercială cu trafic intens Zonele C7 de servicii generale, cuprinde funcțiuni prin care sunt realizate servicii la o scară mai



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

		Cod D – zona cuprinde terenuri care sunt subiect de dezvoltare viitoare	mare decât cele prevăzute în zona de servicii la nivel de cartier. Datorită poluării sonore provenită din trafic greu, manipulare de obiecte grele, etc. Această zonă este incompatibilă cu cea de locuințe și de vânzări en detail.
43	PUZ PRIVIND VALORIFICAREA TERENURILOR CU NR. CAD. 0100108953 ȘI 0100108025 DIN MUN. CHIȘINĂU, SECT. BOTANICA, STR. DANIIL CIUGUREANU	<u>Aprobat</u> Cod R6 – Subzona locuințelor preponderent cu densitate medie situate în ansambluri preponderent rezidențiale P+3E până la P+9E	Regulamentul aferent PUG 2007: Cod S – zone speciale Aceste zone sunt acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale.
44	SCHEMA TRANSPORTURILOR MĂRGINITĂ DE STRĂZILE N. ZELINSKI, DECEBAL, SARMIZECETUSA, BUTUCULUI, C. BRÂNCUȘI (SUPRAFAȚA TERENULUI – 21 HA), CONFORM „PROCES-VERBAL AL ȘEDINȚEI CONSILIULUI ARHITECTURAL-URBANIS	<u>Aprobat</u> Cod C3-b – Zona comercială general cuprinde centre comerciale, frecventate ocazional, sau servicii esențiale solicitate de funcțiuni de afaceri amplasate pe o arie mai mare decât zona de discuții	Regulamentul aferent PUG 2007: Re - Terenurile urbane cu codurile de reglementare urbanistica D și Re sunt destinate pentru investiții viitoare și pentru revitalizare economică și socială. Pentru codurile D și Re vor fi întocmite planuri urbanistice zonale cu respectarea condițiilor funcționale și de densitate pentru funcțiunile dominante viitoare.
45	PLANUL URBANISTIC ZONAL (IN VOLUM REDUS) PRIVIND AMPLASAREA COMPLEXULUI LOCATIV CU OBIECTIVE DE MENIRE SOCIALA ȘI CULTURALA DIN STR. ZELINSKI 3/2. (INTRODUCEREA MODIFICĂRILOR IN PUD OB.3153-S-14)	<u>Aprobat</u> Cod R6 – Subzona locuințelor preponderent cu densitate medie situate în ansambluri preponderent rezidențiale P+3E până la P+9E	Regulamentul aferent PUG 2007: Cod S – zone speciale Aceste zone sunt acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale. Scopul desemnării unei astfel de zone este acela de a permite un anumit tip de funcțiune în unele zone, dar fără ca aceasta să devină regulă pentru toate zonele de același tip. Lista zonelor speciale cuprinde: Aeroporturi, eliporturi (clădiri și piste) Biserici, mănăstiri, parohii, etc. Instituții de educație Instituții de sănătate Instituții de justiție, pușcării, incinte cu restricții de acces Clădiri folosite de organizații aparținând administrației publice Clădiri publice în scop recreativ și cultural Cimitire Utilități publice și servicii incluzând: - Terminal transport, capete de linii, garajele de autobuze, depouri de tramvaie - Gări de cale ferată - Cale ferată - Stații electrice - Linii electrice - Rezervoare de apă/apeducte - Stații de pompare a apei - Stații de tratare a apei - Stații de reglare gaze - Antene de radio / TV cu clădirile anexe - Turn de telecomunicații cu clădirile anexe

PROIECTANT GENERAL – Consorțiu,



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

			- Parcuri și terenuri de joacă - Stadioane, auditorii și arene
46	PLANUL URBANISTIC ZONAL (PUZ IN VOLUM REDUS) PRIVIND AMPLASAREA COMPLEXULUI LOCATIV DIN STR. ZELINSKI 11, MUN. CHIȘINĂU	<u>Aprobat</u> Cod R7 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE ÎNALTE SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE P+9E și mai înalte	Regulamentul aferent PUG 2007: Re - Terenurile urbane cu codurile de reglementare urbanistica D și Re sunt destinate pentru investiții viitoare și pentru revitalizare economică și socială. Pentru codurile D și Re vor fi întocmite planuri urbanistice zonale cu respectarea condițiilor funcționale și de densitate pentru funcțiunile dominante viitoare.
47	PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND AMPLASAREA COMPLEXULUI LOCATIV CU OBIECTIVE DE MENIRE SOCIAL-CULTURALĂ, PARCARE SUBTERANĂ DIN STR. DECEBAL 99, MUN. CHIȘINĂU	<u>Aprobat</u> Cod R7 - Subzona locuințelor colective înalte situate în ansambluri preponderent rezidențiale P+9E și mai înalte	Regulamentul aferent PUG 2007: Re - Terenurile urbane cu codurile de reglementare urbanistica D și Re sunt destinate pentru investiții viitoare și pentru revitalizare economică și socială. Pentru codurile D și Re vor fi întocmite planuri urbanistice zonale cu respectarea condițiilor funcționale și de densitate pentru funcțiunile dominante viitoare.
48	PLANUL URBANISITIC ZONAL (PUZ) PENTRU TERITORIUL CUPRINS ÎN PERIMETRUL STRĂZILOR: BD. MIRCEA CEL BĂTRÂN – NICOLAE SULAC – NICOLAE MILESCU-SPĂTARU – BUCOVINEI, SECTORUL CIOCANA	<u>Aprobat</u> Cod C2 – Zona cuprinde funcțiuni care asigură o gamă largă de servicii mai rar frecventate Cod C3-b – Zona comercială general cuprinde centre comerciale, frecventate ocazional, sau servicii esențiale solicitate de funcțiuni de afaceri amplasate pe o arie mai mare decât zona de discuții, Cod C4 – Zona comercială general cuprinde clădirile de birouri, marile magazine și funcțiile conexe acestora, amplasate în zone centrale de afaceri și care servesc întregul oraș. Cod R6 – Subzona locuințelor preponderent cu densitate medie situate în ansambluri preponderent rezidențiale P+3E până la P+9E Cod Sv – Subzona spațiilor verzi cu acces nelimitat, în regim de scuar cu caracter specializat și interes local Cod Se – Subzona instituțiilor de educație	Regulamentul aferent PUG 2007: Cod R7 – Subzona locuințelor colective înalte situate în ansambluri preponderent rezidențiale P+9E și mai înalte
49	PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND SISTEMATIZAREA TERITORIULUI AFERENT LOTURILOR PRIVATE DIN STR. GINTA LATINĂ 44, SECT. CIOCANA, MUN CHIȘINĂU CU MODIFICAREA CODULUI DIN	<u>Aprobat</u> Cod R3-a – Zona locuințelor unifamiliale sau pentru două familii, izolată, cuplată sau înșiruită	Regulamentul aferent PUG 2007: Cod S – zone speciale Aceste zone sunt acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale. Scopul desemnării unei astfel de zone este acela de a permite un anumit

PROIECTANT GENERAL – Consorțiu,



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

	REGULAMENTUL FUNCȚIONAL URBAN		tip de funcțiune în unele zone, dar fără ca aceasta să devină regulă pentru toate zonele de același tip. Lista zonelor speciale cuprinde: Aeroporturi, eliporturi (clădiri și piste) Biserici, mănăstiri, parohii, etc. Instituții de educație Instituții de sănătate Instituții de justiție, pușcării, incinte cu restricții de acces Clădiri folosite de organizații aparținând administrației publice Clădiri publice în scop recreativ și cultural Cimitire Utilități publice și servicii incluzând: - Terminal transport, capete de linii, garajele de autobuze, depouri de tramvaie - Gări de cale ferată - Cale ferată - Stații electrice - Linii electrice - Rezervoare de apă/apeducte - Stații de pompare a apei - Stații de tratare a apei - Stații de reglare gaze - Antene de radio / TV cu clădirile anexe - Turn de telecomunicații cu clădirile anexe - Parcuri și terenuri de joacă Stadioane, auditorii și arene
50	PLANUL URBANISTIC ZONAL (P.U.Z. in volum parțial) CUMULAT CU PLANUL URBANISTIC DE DETALIU (in volum parțial) PRIVIND AMPLASAREA COMPLEXURILOR LOCATIVE DIN bdul DACIA, mun.CHIȘINĂU	Aprobat Cod R7 - Subzona locuințelor colective înalte situate in ansambluri preponderent rezidențiale P+9E și mai înalte	Regulamentul aferent PUG 2007: Cod S – zone speciale Aceste zone sunt acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărei caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale.
51	PLAN URBANISTIC ZONAL (ÎN VOLUM REDUS) PRIVIND SCHIMBAREA FUNCȚIUNII URBALE A ZONEI DIN STR. BELGRAD, SECT. BOTANICA, OR. CHIȘINĂU	Aprobat Cod R6 – Subzona locuințelor preponderent cu densitate medie situate in ansambluri preponderent rezidențiale P+3E până la P+9E	Regulamentul aferent PUG 2007: R1-b – Subzona cu locuințe unifamiliale, izolate pe lot, cu patru fațade libere.
52	PLANUL URBANISTIC ZONAL PENTRU TERENURILE CUPRINSE ÎN PERIMETRUL STRĂZILOR PETRICANI – MIHAI VITEAZUL – COLUMNA – CALEA IEȘILOR - ȘOS. BALCANI, SECTOARELE BUIUCANI-RÂȘCANI, MUN. CHIȘINĂU	În curs de aprobare Cod R2 – Zona locuințelor individuale si/sau cuplate P+1E, P+2E Cod R3 – Zona locuințelor individuale si/sau cuplate si/sau insiruite P+1E, P+2E Cod R6 – Zona locuințelor colective cu densitate medie situate in ansambluri preponderent rezidențiale P+3E până la P+9E Cod R7 - Subzona locuințelor colective înalte situate in ansambluri	Regulamentul aferent PUG 2007: Cod R2 – Zona locuințelor individuale si/sau cuplate si/sau insiruite P+1E, P+2E Cod R6 – Zona locuințelor colective cu densitate medie situate in ansambluri preponderent rezidențiale P+3E până la P+9E Cod R7 - Subzona locuințelor colective înalte situate in ansambluri preponderent rezidențiale P+9E și mai înalte Cod C1 – Zona comercială cuprinde funcțiunile care asigură comerțul cu amănuntul și/sau unele servicii pentru care există o cerere cu caracter frecvent și repetat



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

	preponderent rezidențiale P+9E și mai înalte Cod C1 – Zona comercială cuprinde funcțiunile care asigură comerțul cu amănuntul și/sau unele servicii pentru care există o cerere cu caracter frecvent și repetat Cod C2 – Zona cuprinde funcțiuni care asigură o gama largă de servicii mai rar frecventate Cod C3-a – Subzona comercială la marginea orașului Cod C3-b – Zona comercială general cuprinde centre comerciale, frecventate ocazional, sau servicii esențiale solicitate de funcțiuni de afaceri amplasate pe o arie mai mare decât zona de discuții Cod C4 - Zona comercială cu restricții, cuprinde locuințe, clădirile de birouri, marile magazine și funcțiunile conexe acestora, amplasate în zonele centrale de afaceri și care servesc întregul oraș. Această zonă cuprinde și funcțiuni manufacturiere, nepoluante, aflate în legătură cu activitățile comerciale en detail. Cod C4 -m - Subzona comercial-locativă, cuprinde funcțiuni de comerț locuință în clădiri mixte, birouri, servicii. Cod C5 – Zonă comercială centrală, cuprinde funcțiuni de vânzare cu amănuntul, de birouri, de recreere, de servicii și de producție nepoluantă la scară mică. Cod C6 – Zona comerciala de recreere, cu functii de recreere, tip parcuri de distracții Cod C7 - de servicii generale, cuprinde funcțiuni prin care sunt realizate servicii la o scară mai mare decât cele prevăzute în zona de servicii la nivel de cartier. Datorită poluării sonore provenită din 115repond greu, manipulare de obiecte grele, etc. această zonă este incompatibilă cu cea de locuințe și de vânzări en detail. Cod C7-m – Subzona comercial-industrială cu restricții (mica producer nepoluantă, depozitare servicii, comerț en-gros și en-detail. Cod C7-mc - Subzona comercial-industrială cu restricții (mica	Cod C2 – Zona cuprinde funcțiuni care asigură o gama largă de servicii mai rar frecventate Cod C3-a – Subzona comercială la marginea orașului Cod C6 – Zona comerciala de recreere, cu functii de recreere, tip parcuri de distracții Cod C7 - de servicii generale, cuprinde funcțiuni prin care sunt realizate servicii la o scară mai mare decât cele prevăzute în zona de servicii la nivel de cartier. Datorită poluării sonore provenită din 115repond greu, manipulare de obiecte grele, etc. această zonă este incompatibilă cu cea de locuințe și de vânzări en detail. Cod I1 – Zona cuprinde funcțiuni de producție manufacturieră diversă nepoluantă. Cod I2 – Zona de industrie cu performanțe de producții medii, se referă la funcțiuni productive manufacturiere și activități conexe acestora care se desfășoară la un nivel mediu de poluare. Cod S - Aceste zone sunt acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale. Cod Re - Terenurile urbane cu codurile de reglementare urbanistica D și Re sunt destinate pentru investiții viitoare și pentru revitalizare economică și socială. Cod D – Zona de dezvoltare viitoare
--	--	---

PROIECTANT GENERAL – Consorțiu,



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

		producer nepoluantă, servicii, depozitare, comerț en-detail fără trafic intens). Cod C7-p – Subzona parcuri Cod I1 – Zona cuprinde funcțiuni de producție manufacturieră diversă nepoluantă. Cod S - Aceste zone sunt acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale. Cod Se- Subzona instituțiilor de educație Cod Sv- Subzona spațiilor verzi cu acces nelimitat, în regim de parc cu caracter specializat și interes orășnesc Cod Su – Subzona utilități publice Cod Ss – Subzona servicii sociale Cod Sp – Subzona spații publice	
53	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS ÎN PERIMETRUL STRAZILOR CETATEA ALBA-PLAIULUI-DIMINETII-MINSK, MUNICIPIUL CHIȘINĂU	În curs de aprobare Cod R7 - Subzona locuințelor colective înalte situate în ansambluri preponderent rezidențiale P+9E și mai înalte Cod R7-C2 -Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale cu densitate înaltă cumulată cu zona comercială C2 la parterul clădirilor Cod S - grădiniță	Regulamentul aferent PUG 2007: Cod R2 – Zona locuințelor individuale si/sau cuplate si/sau insiruite P+1E, P+2E Cod R3 – Zona locuințelor individuale si/sau cuplate si/sau insiruite P+1E, P+2E Cod R6 – Zona locuințelor colective cu densitate medie situate în ansambluri preponderent rezidențiale P+3E până la P+9E Cod C1 – Zona comercială cuprinde funcțiunile care asigură comerțul cu amănuntul și/sau unele servicii pentru care există o cerere cu caracter frecvent și repetat. Cod C2 – Zona comercială cuprinde funcțiunile care asigură o gamă largă de servicii cerute de aprovizionare zilnică sau ocazională în zone rezidențiale Cod S - Aceste zone sunt acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale. Cod Re - Terenurile urbane cu codurile de reglementare urbanistică D și Re sunt destinate pentru investiții viitoare și pentru revitalizare economică și socială. Pentru codurile D și Re vor fi întocmite planuri urbanistice zonale cu respectarea condițiilor funcționale și de densitate pentru funcțiunile dominante viitoare.
54	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS ÎN PERIMETRUL STR. GRENoble (OR. CHIȘINĂU) – STR. VASILE ALECSANDRI (OR. CODRU) – STR. DRUMUL	În curs de aprobare Cod R7 - Subzona locuințelor colective înalte situate în ansambluri preponderent rezidențiale P+9E și mai înalte	Regulamentul aferent PUG 2007: Cod S - Aceste zone sunt acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale.



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ SI URBANISM
ION MINCU - BUCURESTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCURESTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

	SCHINOASEI (OR. CODRU), AMPLASAT ÎN SECTORUL CENTR, MUNICIPIUL CHIȘINĂU		
55	PLANUL URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS ÎN PERIMETRUL STRAZILOR SARMIZEGETUSA- PANDURILOR – NICOLAE TITULESCU – MINSK, MUN. CHIȘINĂU	<u>În curs de aprobare</u> Cod R6 – Zona locuințelor colective cu densitate medie situate în ansambluri preponderent rezidențiale P+3E până la P+9E Cod C2 – Zona comercială cuprinde funcțiunile care asigură o gamă largă de servicii cerute de aprovizionare zilnică sau ocazională în zone rezidențiale	Regulamentul aferent PUG 2007: Cod R3 - Subzona locuințelor individuale și/sau cuplate și/sau înșiruite P+1E, P+2E
56	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS ÎN PERIMETRUL STR. BACIOII NOI – STR. VITALIE TULNIC – LIMITA COM. BACIOI, MUNICIPIUL CHIȘINĂU	<u>În curs de aprobare</u> Cod R3 - Subzona locuințelor individuale și/sau cuplate și/sau înșiruite P+1E, P+2E	Regulamentul aferent PUG 2007: Cod C7 - de servicii generale, cuprinde funcțiuni prin care sunt realizate servicii la o scară mai mare decât cele prevăzute în zona de servicii la nivel de cartier. Datorită poluării sonore provenită din 117repond greu, manipulare de obiecte grele, etc. această zonă este incompatibilă cu cea de locuințe și de vânzări en detail.
57	PLANUL URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL ALATURAT BD. MIRCEA CEL BATRIN SI STR. BUCOVINA	<u>În curs de aprobare</u> Cod R3 - Subzona locuințelor individuale și/sau cuplate și/sau înșiruite P+1E, P+2E Cod R6 – Zona locuințelor colective cu densitate medie situate în ansambluri preponderent rezidențiale P+3E până la P+9E Cod R7 - Subzona locuințelor colective înalte situate în ansambluri preponderent rezidențiale P+9E și mai înalte Cod C2 – Zona comercială cuprinde funcțiunile care asigură o gamă largă de servicii cerute de aprovizionare zilnică sau ocazională în zone rezidențiale Cod C3-a – Subzona comercială la marginea orașului Cod C3-b – Zona comercială general cuprinde centre comerciale, frecventate ocazional, sau servicii esențiale solicitate de funcțiuni de afaceri amplasate pe o arie mai mare decât zona de discuții Cod C4 – Zona comercială cu restricții amplasată în zone centrale de afaceri de interes orășnesc în care continuitatea frontului de vânzare este urmărită.	Regulamentul aferent PUG 2007: Cod C7 - de servicii generale, cuprinde funcțiuni prin care sunt realizate servicii la o scară mai mare decât cele prevăzute în zona de servicii la nivel de cartier. Datorită poluării sonore provenită din 117repond greu, manipulare de obiecte grele, etc. această zonă este incompatibilă cu cea de locuințe și de vânzări en detail. Cod S - Aceste zone sunt acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale. Cod D – zone de dezvoltare



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

		Cod C6 – Zona comerciala de recreere, cu funcții de recreere, tip parcuri de distracții Cod C7 - de servicii generale, cuprinde funcțiuni prin care sunt realizate servicii la o scară mai mare decât cele prevăzute în zona de servicii la nivel de cartier. Datorită poluării sonore provenită din 118repond greu, manipulare de obiecte grele, etc. această zonă este incompatibilă cu cea de locuințe și de vânzări en detail. Cod Se- Subzona instituțiilor de educație Cod Sv- Subzona spațiilor verzi cu acces nelimitat, în regim de parc cu caracter specializat și interes orășanesc Cod Su – Subzona utilități publice Cod Sm – Subzona destinată ocrotirii sănătății	
58	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS ÎN PERIMETRUL STRAZILOR MATEI BASARAB – FLORILOR – STUDENTILOR – BD. MOSCOVEI	<u>În curs de aprobare</u> Cod C4 – Zona comerciala cu restricții amplasata în zone centrale de afaceri de interes orasanesc în care continuitatea frontului de vânzare este urmărită. Cod R7 - Subzona locuintelor colective înalte situate în ansambluri preponderent rezidentiale P+9E și mai înalte Cod R7-C2 -Zona cuprinde funcțiuni rezidentiale cu densitate înalta cumulata cu zona comerciala C2 la parterul cladirilor	Regulamentul aferent PUG 2007: Cod S - Aceste zone sunt acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale. Cod I1 – Zona cuprinde funcțiuni de producție manufacturieră diversă nepoluantă.
59	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIREA CODULUI DE REGLEMENTARE URBANISTIC ÎN ZONA DE REVITALIZARE (RE), TENTRU TERITORIUL CUPRINS ÎN PERIMETRUL STRAZILOR PUTNEI-BARIERA ORHEI – CALEA ORHEIULUI - POSTEI	<u>În curs de aprobare</u> Cod R6 – Zona locuintelor colective cu densitate medie situate în ansambluri preponderent rezidentiale P+3E până la P+9E Cod R7 - Subzona locuintelor colective înalte situate în ansambluri preponderent rezidentiale P+9E și mai înalte Cod C1 – Zona comercială cuprinde funcțiunile care asigură comerțul cu amănuntulși/sau unele servicii pentru care există o cerere cu caracter frecvent și repetat Cod C2 – Zona cuprinde funcțiuni care asigura o gama larga de servicii mai rar frecventate	Regulamentul aferent PUG 2007: Cod Re - Terenurile urbane cu codurile de reglementare urbanistica D și Re sunt destinate pentru investiții viitoare și pentru revitalizare economică și socială. Pentru codurile D și Re vor fi întocmite planuri urbanistice zonale cu respectarea condițiilor funcționale și de densitate pentru funcțiunile dominante viitoare. Cod R7 - Subzona locuintelor colective înalte situate în ansambluri preponderent rezidentiale P+9E și mai înalte

PROIECTANT GENERAL – Consorțiu,



ARHICON



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCURESTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCURESTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

		Cod S - Aceste zone sunt acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale.	
--	--	--	--

Sursa: Chișinău Proiect, 2026

GLOSAR DE TERMENI



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

Agenția Municipală de Ipotecă din Chișinău S.A. Agenția Municipală de Ipotecă din Chișinău S.A. a fost fondată în anul 1999, Forma de organizare juridică fiind cea de Societate pe Acțiuni. Scopul fondării a fost acela de asigurare cu spațiu locativ a tuturor doritorilor prin identificarea și implementarea unor mecanisme noi și viabile de finanțare a construcției locative. Activitatea Agenției Municipale de Ipotecă din Chișinău S.A. în perioada 1999-2018 s-a materializat în construcția a 49 blocuri locative cu un total de peste 3000 apartamente cu suprafața de circa 237 mii m².

APARTAMENT - diviziune principală a unei clădiri, a unui imobil, compusă din mai multe camere și dependințe și care servește, de obicei, ca locuință (stabilă sau temporară).

APARTAMENTARE

Apartamentarea este o operațiune tehnico-juridică ce presupune dezmembrarea unei construcții de tip condominiu, deja înscrise în cartea funciară în două sau mai multe unități individuale care se înscriu, la rândul lor, în cărți funciare distincte. Metoda de dezmembrare este astfel folosită pentru a crea noi diviziuni și părți de uz comun aferente acestora. Utilizată cu precădere pentru blocurile de locuințe sau birouri, apartamentarea este un procedeu ce poate fi folosit pentru orice tip de construcție și poate fi precedată de operațiunile de subapartamentare sau reapartamentare.

ANEXE ALE LOCUINTELOR

Clădiri de mici dimensiuni, de regulă parter, realizate pe o parcelă, independent de clădirea principală, destinate pentru:

1. gararea a 1-2 mașini;
2. depozitare casnică (magazii, soproane);
3. bucătării de vară;
4. adăpostul animalelor de pază și companie (numărul maxim de animale de pază și companie permis în zona de locuit se aprobă prin hotărâre de către Consiliul Local);
5. agrement: umbrare, pergole, chioșcuri (filigorii), sere de agrement, piscine și alte asemenea.

ARHITECTURĂ

- știința și arta de a proiecta și a construi edificii după anumite concepții estetice și reguli tehnice;
- organizarea estetică spațiului și a construirii de ansambluri de edificii de producție, de transport, de locuit sau cu destinație social-culturală.

ATIC

Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale invelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

BLOC DE LOCUINȚE

Clădire - imobilul format din proprietăți individuale definite ca apartamente și proprietatea comună indiviză. Expresia vizează atât clădirea în ansamblul său, cât și părți ale acesteia - tronsoane de bloc - separate prin rost;

- actul normativ: Ordonanța de urgență nr. 18/2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe, cu modificările și completările ulterioare, art. 2, lit a4), Art. 2 lit. a).

a) Prin bloc de locuințe - clădire - condominiu se înțelege o proprietate imobiliară din care unele părți au altă destinație decât aceea de locuință, respectiv apartamente proprietate individuală, iar restul este proprietate comună indiviză.

Proprietatea imobiliară nu este un condominiu decât dacă cota-parte indiviză de proprietate comună revine proprietarilor apartamentelor și nu poate fi separată de proprietatea asupra apartamentelor.

b) Prin spațiu, respectiv apartament, se înțelege o parte dintr-o clădire destinată locuirii, în regim de proprietate individuală, care, împreună cu cota-parte indiviză din proprietatea comună, constituie o unitate de proprietate imobiliară.



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

Cu excepția unor situații pentru care există alte prevederi exprese în acest regulament-cadru sau în acordul de asociere, drepturile de proprietate asupra unui apartament dintr-un bloc de locuințe/condominiu trebuie considerate în același mod ca și drepturile de proprietate asupra altor proprietăți imobiliare.

c) Prin proprietate comună se înțelege totalitatea părților dintr-o clădire aflată în proprietate, care nu sunt apartamente și care sunt destinate folosirii în comun de către toți proprietarii din acea clădire.

CARTIER - sector dintr-un oraș compus din mai multe **cvartale**, înzestrat cu edificii publice de primă necesitate (școli, magazine etc.)

CASĂ - clădire (cu mai multe încăperi) care servește drept locuință omului.

- **casă de raport**
- **casă sistem vagon** - *casă* ale cărei camere se succed ca vagoanele unei garnituri de tren.

COAMĂ

Linie de intersecție, orizontală sau oblică, a doua versante de acoperiș. Muchia superioară a unui acoperiș rezultată din imbinarea a două pante - ape. - Din latină *coma*.

1. Partea superioară, orizontală, a unui zid.

CORNIȘĂ

Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (*DEX 1998*). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

CONDOMINIU

Imobilul format din teren cu una sau mai multe construcții, dintre care unele proprietăți sunt comune, iar restul sunt proprietăți individuale, pentru care se întocmesc o carte funciară colectivă și câte o carte funciară individuală pentru fiecare unitate individuală aflată în proprietate exclusivă, care poate fi reprezentată de locuințe și spații cu altă destinație, după caz.

Constituie condominiu:

- un corp de clădire multietajat sau, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună, fiecare tronson cu una sau mai multe scări din cadrul acestuia;
- un ansamblu rezidențial format din locuințe și construcții cu altă destinație, individuale, amplasate izolat, înșiruit sau cuplat, în care proprietățile individuale sunt interdependente printr-o proprietate comună forțată și perpetuă.

DOMENIUL PUBLIC – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor.

DOTĂRI PUBLICE – terenuri, clădiri, construcții, amenajări și instalații, altele decât sistemul de utilități publice, aparținând domeniului public sau privat al unităților teritorial-administrative sau al statului și destinate deservirii populației unei anumite zone. Realizarea acestora reprezintă obiectiv de utilitate publică.

Dotările publice cuprind:

- a. obiective de învățământ;
- b. obiective de sănătate;
- c. obiective de cultură;
- d. obiective de sport și recreere;
- e. obiective de protecție și asistență socială;



ARHICON



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCURESTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCURESTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

- f. obiective de administrație publică;
- g. obiective pentru autoritățile judecătorești.

DRUMURILE PUBLICE – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan.

ECHIPAREA EDILITARĂ – ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant.

FUNCȚIUNILE URBANE – activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare.

LOCUINȚĂ

Locuința = Construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii.

Locuință individuală – unitate funcțională, formată din una sau mai multe camere de locuit, situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, destinate exclusiv ei, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită de o singură gospodărie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit. De regulă, locuința individuală dispune de o parcelă proprie.

Locuințe colective – grup de locuințe, amplasat pe o singură parcelă și situat în una sau mai multe construcții, având de regulă acces comun și unde există atât proprietăți comune cât și proprietăți individuale.

Locuințe colective mici – locuințe colective cu cel mult șase unități locative.

MANSARDĂ (prescurtat: **M**) - Spațiu funcțional cuprins între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri, care asigură respectarea cerințelor de siguranță, protecție și confort corespunzătoare utilizării specifice (de regulă locuire). Se include în numărul de niveluri supraterrane. Mansarda nu poate depăși conturul ultimului nivel și nu poate avea o suprafață mai mare de 60 % din suprafața ultimului nivel.

NOUL URBANISM - mișcare de design urban care promovează obiceiuri prietenoase cu mediul prin crearea unor cartiere accesibile pietonal care conțin o gamă largă de tipuri de locuințe și locuri de muncă.

PARCELARE - acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime.

REGENERARE URBANĂ

Regenerarea urbană este un concept normativ înrădăcinat în politica urbană britanică ³³. Astfel că definiția regenerării urbane acceptată de toate agențiile guvernamentale și organismele care se ocupă de implementarea politicilor publice în Marea Britanie, este următoarea: *regenerarea este procesul holistic de rezolvare a degradării economice, sociale și fizice în zonele în care acestea au ajuns la o etapă în care forțele pieței nu vor fi suficiente pentru stoparea acestor probleme.*

Regenerarea urbană este un domeniu al politicilor publice care se adresează unui set complex de probleme ³⁴. Astfel, regenerarea urbană devine un rezultat al suprapunerii forțelor ce direcționează dezvoltarea orașului și, cel mai important, devine un răspuns la oportunitățile și provocările (sau mai degrabă amenințările) care vin odată cu declinul zonelor urbane și destructurarea la nivelul organismului urban în ansamblul său. Nu se poate spune că toate problemele organismului urban sunt

³³ Office of the Deputy Prime Minister (autoritatea responsabilă cu implementarea și monitorizarea procesului de regenerare urbană în Marea Britanie) (ODPM), (2003), Interdepartmental Group on the EGRUP Review, *Assessing the Impacts of Spatial Interventions. Regeneration, Renewal and Regional Development. Main Guidance* Cf. http://www.odpm.gov.uk/stellent/groups/odpm_urbanpolicy/documents/page/Regeneration

³⁴ Peter Roberts, Hugh Sykes (2000), *Urban Regeneration. A handbook*, Sage Publications Ltd., London, UK



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

caracteristice unui anumit tip de oraș sau că soluțiile adoptate în trecut au relevanță minimă în contextul actual, dar este clar că fiecare problemă necesită construirea și implementarea unui răspuns adaptat și specific.

Conceptul de regenerare urbană poate fi interpretat în mai multe moduri, în funcție de gradul de dezvoltare al unui oraș: "abordarea problemelor din zonele urbane interne și în alte zone similare cu probleme de dezechilibru și declin (de exemplu, așa cum sunt definite în documentele de planificare - zonele de regenerare, orașele de pe litoral, orașele piață, fostele zone carbonifere, etc), dar, de asemenea, și cu scopul de a îmbunătăți încrederea investitorilor privați în zonele în tranziție" ³⁵. În cele mai cazuri, scopul regenerării urbane este promovarea „întoarcerii la oraș”, revitalizarea centrului orașului, restaurarea activităților și creșterea competitivității în context internațional și implementarea inițiativelor de îmbunătățire a calității mediului care sunt orientate către o creștere inteligentă.

Conform definiției date de Couch și Fraser ³⁶, "regenerarea urbană este preocupată de re-creșterea activității economice în zone în care acesta a fost pierdută, de restaurare a funcției sociale în zone în care au existat disfuncții, sau incluziunea socială în cazul în care a existat excludere, precum și restabilirea calității mediului sau echilibrului ecologic în cazul în care acesta a fost pierdut". Această abordare merge dincolo de eforturile de a realiza pe un teren viran clădiri cu utilizare nouă, regenerarea urbană fiind un instrument de punere în aplicare a politicilor urbane într-un cadru urban afectat de un set de probleme complexe. Aceasta are ca scop construirea unui nou cadru urban bazat pe triumful sustenabilității, cu orientarea către problemele și evoluțiile economice, sociale și de mediu pe termen lung.

Regenerarea urbană reprezintă o viziune cuprinzătoare și acțiuni integrate care conduc la soluționarea problemelor organismului urban și care urmăresc să aducă o îmbunătățire durabilă a condițiilor economice, de fond construit, sociale și de mediu dintr-o zonă care a fost supusă unui proces de schimbare ³⁷.

Dalia Lichfield în lucrarea *Urban regeneration for the 1990s*, menționează necesitatea "unei mai bune înțelegeri a procesului de declin" și "un consens în metodele abordate de specialiști" ³⁸.

Transformarea semnificației regenerării urbane, din activitate care se ocupă cu simpla renovare și reabilitare a echipamentelor și zonelor urbane degradate, în proces de restructurare a formei urbane, cu o puternică valență strategică, atrage după sine nu numai revitalizarea bazei economice a orașului și refacerea imaginii urbane afectate, dar și implicarea și participarea locuitorilor, toate acestea într-un context de amplificare a mixității funcționale a orașului și a utilizării de noi modalități și instrumente de dezvoltare a orașului ³⁹.

În contextul dezvoltării orașului, pot fi luate în considerare trei motivații pentru care se realizează regenerarea urbană ⁴⁰:

- **Regenerarea urbană impusă**, după o lungă perioadă de abandon a unui teren neglijat, sau o degradare severă a condițiilor de trai în zonă;
- **Regenerarea urbană ca oportunitate**, în care investitorii din sectoarele public și privat caută un teren pentru realizarea unui proiect fanion;
- **Regenerarea urbană preventivă sau prospectivă** în zone în care mediul social și cel economic s-au deteriorat.

Cele trei dimensiuni (economică, ecologică și socială) care constituie pilonii dezvoltării durabile sunt utilizate sub formă de principii pentru dezvoltarea problematicii privind rolul regenerării urbane în dezvoltarea orașelor. În cadrul punerii în aplicare a programelor de regenerare urbană, este de multe ori necesară completarea acestora cu priorități tematice care să integreze problematica procesului de regenerare urbană în mediul socio-economic actual, cu acordarea unei priorități mai mari unor

³⁵ Peter Roberts, Hugh Sykes (2000), *Urban Regeneration. A handbook*, Sage Publications Ltd., London, UK

³⁶ Chris Couch, Charles Fraser, Susan Percy, (2003), *Urban Regeneration in Europe*, Blackwell Publishing, Oxford, U.K.

³⁷ Peter Roberts, Hugh Sykes (2000), *Urban Regeneration. A handbook*, Sage Publications Ltd., London, UK

³⁸ Dalia Lichfield (1992), *Urban regeneration for the 1990s*, London Planning Advisory Committee. Published by Dalia Lichfield Associates in London, UK

³⁹ arh. Andrei LAKATOS, (2011), *Spații cu valență culturală în contextul conversiei funcționale a patrimoniului industrial*, Teza de doctorat - sub conducerea prof.dr.arh. Augustin IOAN, UAUIM, București

⁴⁰ Chris Couch, Charles Fraser, Susan Percy, (2003), *Urban Regeneration in Europe*, Blackwell Publishing, Oxford, U.K.



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

chestiuni precum guvernanta urbană, rolul autorităților locale și regionale, finanțarea proiectelor, contribuția tehnologiilor informației la procesul de dezvoltare urbană, importanța modului de organizare și de funcționare a autonomiei locale la elaborarea și punerea în aplicare a programelor publice, locul inovării în cadrul strategiilor urbane și, în fine, contribuția acestora la dezvoltarea relațiilor dintre diferite orașe ⁴¹.

SPAȚIUL PUBLIC

„E greu să proiectezi un spațiu care să nu atragă oameni. Ceea ce este remarcabil este cât de des s-a reușit acest lucru.” (William H Whyte)

Spațiile publice afectează direct bunăstarea locuitorilor din orașe. În general, un spațiu public bun, adică pentru oameni, se creează împreună cu oamenii, consultarea și implicarea locuitorilor fiind esențială la orice etapă din procesul de creare a spațiilor publice.

Carta pentru Spații Publice definește spațiile publice ca fiind *toate locurile accesibile care sunt în proprietate publică sau de utilitate publică și de care se poate bucura toată lumea în mod gratuit și fără să urmărească vreun scop de profit. Fiecare spațiu public are propria sa istorie spațială și caracteristici specifice sociale, economice și de mediu. Totodată, spațiile publice reprezintă atât spațiile de tip deschis (străzile, trotuarele, scuarurile, parcurile), cât și spațiile închise (biblioteci, muzee etc).*

Pentru a asigura funcționalitatea și prosperitatea orașului, Programul Națiunilor Unite pentru așezări umane și dezvoltare urbană durabilă recomandă o medie de 45 – 50% de spații publice din suprafața orașului. Dintre care 30% să fie alocate străzilor și trotuarelor și 20% pentru spații publice deschise.

Calitatea spațiilor publice afectează direct prosperitatea orașului și bunăstarea locuitorilor. Acest lucru este confirmat și de studiul realizat de Comisia pentru Arhitectură și Mediu Construit din Londra, conform căruia, 85% din respondenți cred că calitatea spațiilor publice are un impact direct asupra bunăstării lor. Ce este un spațiu public bun și cum putem crea spații publice care să contribuie la bunăstarea locuitorilor? Deși principiile și procesul de lucru pot fi aplicate în procesul de creare a tuturor tipurilor de spații publice, în acest articol ne vom axa mai degrabă asupra parcurilor, scuarurilor și grădinilor publice.

Carta pentru Spații Publice stipulează că atunci când *spațiile publice* posedă o identitate proprie bine definită, acestea devin *locuri publice*. Identitatea sau caracterul locului reprezintă o combinație dintre câteva elemente: spațiul este original, distinct de alte spații publice; elementele fizice din spațiu asigură o continuitate dintre trecutul și prezentul locului și comunității; există un sens pronunțat de comunitate, iar spațiul răspunde nevoilor comunității. Scopul autorităților publice ar trebui să fie ca toate spațiile publice să devină *locuri*. Generic, procesul de transformare a spațiilor publice în *locuri* se numește *placemaking* (ro. *crearea locului*).

Pentru organizația *Project for Public Space* un loc public bun este folosit de diferite persoane și grupuri pentru diferite scopuri, în diferite perioade ale zilei, pe parcursul întregului an. Asta înseamnă că un spațiu public bun este sigur, accesibil, inclusiv, atrăgător și oferă un spectru larg de activități care pot fi realizate mereu. Un spațiu public bun este:

- Accesibil și bine conectat. Este ușor să ajungi în acest spațiu pe jos, cu transportul public sau alternativ și este ușor de navigat prin spațiu.
- Sigur. Pentru arhitectul Jan Gehl, un spațiu public sigur oferă protecție împotriva traficului și accidentelor rutiere, împotriva crimelor și violenței și protejează de experiențele senzoriale neplăcute. Pentru urbanistul și sociologul William H. Whyte, un spațiu public bun este un loc în care femeile sunt prezente într-o proporție mai mare decât media. Pentru că femeile tind să fie mai selective atunci când aleg un spațiu public în care să petreacă timpul, ținând cont de caracteristici precum accesibilitatea și siguranța. Spre exemplu, în parcul Bryant din New York, este stabilit că dacă numărul femeilor scade sub 52%, acesta poate fi un semn că nivelul de siguranță din parc este în scădere.
- Confortabil. Pentru Jan Gehl, un spațiu public confortabil oferă oportunități pentru a te plimba, a sta, a te așeza, a vedea și observa spațiul, a vorbi și asculta, a te juca și exersa. Pentru William H. Whyte, un spațiu public confortabil

⁴¹ Prof.univ.dr. Dumitrache CARACOTA, Ec.drd.Constantin Razvan CARACOTA, (2005), *Dimensiuni contemporane ale dezvoltării durabile și competitive*, Ed. Sylvi, București



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

oferă suficiente locuri de șezut care asigură atât *confortul fizic*, cât și *confortul social*. Confortul fizic înseamnă, pur și simplu, ca băncile să fie cu spatează și să fie bine definite. Totuși, cel mai important este ca spațiile de șezut să fie *confortabile social*, adică să ofere cât mai multe opțiuni pentru alegere: să te așezi în față, în spate, lateral, în soare, la umbră, în grup, dar și singur. Această legere trebuie să fie construită prin design. Cel mai bun design va folosi trăsăturile peisajului pentru a mări numărul locurilor de șezut. Asta ar însemna, spre exemplu, să poți folosi instalațiile care delimitează un spațiu public sau scările ca loc de așezat, sau mobilierul urban să fie amenajat pe niveluri de înălțimi.

- Plăcut. Spațiul are un aspect estetic plăcut, este curat și bine întreținut, este planificat la scară umană, oferă posibilitatea de a te bucura de mediul înconjurător și de o experiență senzorială plăcută. Pentru Jan Gehl, simțurile umane trebuie să fie punctul de pornire în procesul de design urban pentru că simțurile împreună cu mobilitatea umană (adică corpul uman) reprezintă baza biologică pentru activitățile, comportamentul și comunicarea în spațiul public. Un spațiu public bun oferă în primul rând protecție împotriva experiențelor senzoriale neplăcute precum vânt, ploaie/ninsoare, frig/cald, praf, poluare atmosferică/fonică și atunci când design-ul urban integrează o perspectivă multi-senzorială pentru a stimula într-un mod plăcut toate simțurile. Spre exemplu, un spațiu verde poate deveni memorabil, conform lui David Tracey dacă stimulează mai mult de două simțuri: este plăcut nu doar pentru simțul vizual ca și peisaj verde (diverse niveluri de înălțime, forme și culori a copacilor, arbuștilor și altor plante) dar include și gustul (pomușoare dulci, frunze condimentate), mirosul (flori și plante aromate), auzul (frunzele de bambus foșnesc de la cel mai mic vânt sau atingere) și tactilul (iarba purpurie are inflorescențe tare moi la atingere).
- Oferă un spectru larg de utilizări și activități. Activitățile pe care le poți face într-un spațiu public sunt fundamentul unui loc public bun pentru că anume ele sunt motivul pentru care persoanele vor să viziteze acest loc din nou. Un spectru cât mai larg de activități atrage diferite grupuri și persoane de-a lungul zilei. Spre exemplu, un teren de joacă va atrage copiii ziua, un teren de fotbal poate atrage adolescenții după școală, iar un concert poate aduce seara diverse categorii de persoane în același spațiu. Cei de la Project for Public Space cred în regula celor 10. Adică, locurile prosperă atunci când există cel puțin 10 activități pe care poți să le faci în același loc și care sunt aranjate în așa fel încât să încurajeze socializarea. La rândul lor, zece locuri care au fiecare câte zece activități formează o destinație. Iar un oraș are nevoie de cel puțin 10 destinații majore, creând o rețea puternică de o mie de lucruri pe care să le poți face.

Principii:

- *Comunitatea este expertă.* Placemaking-ul încurajează un proces participativ de co-creare a soluțiilor și de luare a deciziilor. Exercițiile de observare, ascultare și discuțiile cu persoanele care locuiesc, lucrează și se joacă într-un anumit spațiu sunt cruciale pentru a înțelege nevoile și aspirațiile pentru acel spațiu.
- *Creăm un loc, nu doar un design,* adăugând elemente de infrastructură care să fie confortabile și primitive, modificând pattern-ul de circulație pietonală și dezvoltând relații mai bune dintre mediul construit din jur și activitățile care au loc în spațiu.
- *Parteneriatele cu locuitorii, grupurile de inițiativă, organizațiile obștești, mediul academic, antreprenorii - sunt cruciale pentru crearea unui loc de succes.*
- *Exercițiile de observare sunt o sursă importantă de cunoaștere.* Observând cum sunt folosite spațiile publice, putem înțelege ce funcționează pentru un spațiu public bun și ce greșeli să evităm.
- *Triangularea este esențială.* Triangularea este procesul prin care prin stimuli externi poate fi încurajată interacțiunea dintre străini. Într-un spațiu public, amplasarea diferitor elemente care relaționează unele cu altele poate stimula triangularea. Un exemplu bun în acest sens este design-ul terenului de joacă creat de Mihai Stamati în scuarul Consiliului Europei. Terenul de joacă conține o instalație din trei pâlnii amplasate în diverse puncte ale terenului și care au rolul de difuzoare și receptoare prin care copii pot comunica prin emiterea de sunete ce se propagă prin rețeaua de țevi.
- *Experimentele ne ajută să creăm locuri publice bune.* Spațiile publice sunt complexe și nu ne putem aștepta să creăm un loc bun din prima încercare. Cele mai bune locuri experimentează cu soluții de scurtă durată care pot fi testate și îmbunătățite în timp.



ARHICON



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCURESTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCURESTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

— *Crearea spațiilor publice este un proces ciclic continuu.* Un loc public nou creat nu va fi niciodată finalizat. Prin observarea și evaluarea modului în care funcționează spațiul, a dinamicii comunității care îl utilizează, placemaking-ul oferă deschidere pentru adaptare și transformare.

TERITORIUL INTRAVILAN - totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente).

TERITORIUL EXTRAVILAN - suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comuna) și limita teritoriului intravilan.

ZONA FUNCȚIONALĂ - parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.

Diviziunea teritoriului în zone funcționale a luat în calcul criteriul funcțiunii dominante - existente și propuse - în relație cu strategia generală de dezvoltare a localității și cu vocația afirmată a anumitor zone.

Diviziunea teritoriului în subzone funcționale a fost determinată de cinci parametri:

1. situarea într-o condiție particulară de cadru natural (în vecinătatea pădurii, mal de apă, vale, promontoriu);
2. situarea în interiorul sau în exteriorul zonei construite tradiționale;
3. funcțiunile dominante admise cu sau fara condiționări;
4. natura parcelarului pe care se situează acele funcțiuni;
5. tipul de țesut urban sau din zona rurală (constituit slab constituit sau neconstituit/fost agricol).

În cadrul fiecărei subzone funcționale, acolo unde a fost considerat necesar, teritoriul a fost sub-divizat în unități teritoriale de referință, după alți doi parametri de diferențiere, care se adaugă celor anteriori:

- poziția particulară în cadrul zonei/ orașului – central/ periferic
- regimul mediu de înălțime

Pentru fiecare zonă definită funcțional și spațial, au fost determinate subzone de reglementare și, acolo unde a fost cazul, din rațiuni de diferențiere pe criterii topologice, morfologice, funcționale sau de altă natură, au fost suplimentar determinate și localizate unități teritoriale de referință.

Întocmit,

Dr.,Urb.-dipl., Mihai MOTCANU-DUMITRESCU

PROIECTANT GENERAL – Consorțiu,



ARHICON



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCURESTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - **LOCUIRE**

BIBLIOGRAFIE

Referințele bibliografice unice din studiu, ordonate alfabetic după primul autor sau titlu..

1. ALBU Svetlana, ALBU Ion (2014). Piața imobiliară. Lucrare științifico-metodică privind analiza pieței imobiliare (exemplul mun. Chișinău). Universitatea Tehnică a Moldovei, Facultatea Cadastru, Geodezie și Construcții. Chișinău.
2. ALPOPI Cristina (2008). Locuirea Urbană. Theoretical and Empirical Researches in Urban Management, Research Centre in Public Administration and Public Services, Bucharest, Romania, vol. 3(8), pages 1-10.
3. BENEVOLO L. (2000). Die Geschichte der Stadt. Frankfurt / New York: Campus Verlag.
4. CARACOTA Dumitrache, CARACOTA Constantin Razvan (2005). Dimensiuni contemporane ale dezvoltării durabile și competitive. Ed. Sylvi, București.
5. CHOAY Françoise — v. MERLIN Pierre, CHOAY Françoise.
6. COUCH Chris, FRASER Charles, PERCY Susan (2003). Urban Regeneration in Europe. Blackwell Publishing, Oxford, U.K.
7. DERER Peter (1985). Locuirea urbană. Ed. Tehnica, București.
8. DONNER C. (2000). Housing policies in the European Union. Theory and Practice. Vienna.
9. General Comment No. 4 (1991). Adoptat de Comitetul pentru Drepturile Economice, Sociale și Culturale la cea de-a șasea sesiune. Document ONU E/1992/23.



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

10. HEIDEGGER Martin (1995). "Construire, locuire, gandire". In: Originea operei de arta. Bucuresti: Humanitas, p. 180. [Conferinta sustinuta in 1951.]
 11. LAKATOS Andrei (2011). Spatii cu valenta culturala in contextul conversiei functionale a patrimoniului industrial. Teza de doctorat - sub conducerea prof.dr.arh. Augustin IOAN. UAUIM, Bucuresti.
 12. LICHFIELD Dalia (1992). Urban regeneration for the 1990s. London Planning Advisory Committee. Published by Dalia Lichfield Associates in London, UK.
 13. MARSHALL Alfred (1890). Principles of Economics. London: Macmillan and Co.
 14. MELNIKAS B. (1998). Management and modernization of housing facilities: specific features of central and eastern European countries. Facilities, 16(11), 326-333. DOI: 10.1108/02632779810233601.
 15. MERLIN Pierre, CHOAY Francoise (2009). Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement. PUF, Paris.
 16. NORMATIV IN CONSTRUCTII. Cladiri civile. Case rezidentiale cu un apartament. Norme de proiectare. Aprobate si puse in aplicare prin ordinul Ministerului Economiei si Infrastructurii al Republicii Moldova.
 17. ODPM — Office of the Deputy Prime Minister (2003). Interdepartmental Group on the EGRUP Review, Assessing the Impacts of Spatial Interventions. Regeneration, Renewal and Regional Development. Main Guidance. Disponibil la: <http://www.odpm.gov.uk>
 18. RADOSLAV R., BRANEA A., GAMAN M., MORAR T. (2010). Studii directe privind densificarea tesutului urban in Timisoara. Urbanismul. Serie noua, vol. Nr. 4/2010.
 19. ROBERTS Peter, SYKES Hugh (2000). Urban Regeneration. A handbook. Sage Publications Ltd., London, UK.
 20. ROTARU Olesia (2024). Piata imobiliara: evolutii si tendinte de dezvoltare in conditiile Republicii Moldova. Teza de doctorat (521.04. Marketing si Logistica). Academia de Studii Economice din Moldova, Chisinau.
 21. SANDU Alexandru. Termeni de arhitectura si urbanism. [Citat prin ZAHARIADE Ana Maria, op.cit.]
 22. Strategia municipala privind organizarea gestionarii condominiilor cu destinatie locativa din Chisinau (2024). Primaria Municipiului Chisinau.
 23. UN-HABITAT & Office of the High Commissioner for Human Rights (2004). Contributions to the Full and Progressive Realization of the Human Right to Adequate Housing. 31 May 2004.
 24. VOVC Marcela (2025). Piata imobiliara din Chisinau: tranzactii la minim istoric, preturi la nivel record. Agora.md, 25 iulie 2025. Disponibil la: <https://agora.md>
 25. ZAHARIADE Ana Maria. Elemente de fundamentare a conceptului de habitat. [Citat prin referintele interne ale studiului.]
- *** <https://chisinaucentru.md/sectorul-centru/> [accesat in cadrul elaborarii studiului]
- *** <https://preturabuiucani.md/despre-sectorul-buiucani/> [accesat in cadrul elaborarii studiului]

Referințe bibliografice extinse

- [1] Fondation Abbé Pierre - FEANTSA, Sixth Overview of Housing Inclusion in Europe, 2021, disponibil la https://www.feantsa.org/public/user/Resources/News/6th_Overview_of_Housing_Exclusion_in_Europe_2021_EN.pdf
- [2] Eurostat, Housing in Europe 2021, disponibil la <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/index.html?lang=en>
- [3] Guvernul României, Strategia Națională pentru Tineret 2015 - 2020, disponibilă la <http://mts.ro/wp-content/uploads/2016/02/Strategia-tineret-final.pdf>
- [4] Bogdan SUDITU, Manuela IFTIMOAEI, Ramona MARIAN, Angela ACHIȚEI, (2020), Propunere de politică publică în domeniul locuirii sociale, Fundația "Alături de Voi", Iași, proiect "Build Solid Ground" finanțat de Comisia Europeană prin programul DEAR.



ARHICON



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - **LOCUIRE**

[5] Consiliul Tineretului din România, Analiza “Tineri Acasă”, 2021, disponibilă la <https://ctr.ro/wp-content/uploads/2022/05/Analiza-Tineri-Acasa.pdf>

[6] Parlamentul European, Declarația Parlamentului European privind soluționarea problemei persoanelor fără adăpost care trăiesc pe stradă (2009/C 259 E/04), disponibilă la <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/RO/TXT/PDF/?uri=OJ:C:2009:259E:FULL&from=SV>

[7] Michael Kolocek, The Human Right to housing in the 27 Member States of European Union, în European Journal of Homelessness, Volume 7, No.1 August 2013, disponibil la https://www.feantsa.org/download/mk_paper7127266673428107546.pdf

[8] ROMACT, Posibile soluții pentru așezările informale. TOOLKIT, disponibil la http://coe-romact.org/sites/default/files/romact_resources_files/Toolkit_FINAL.pdf

[9] Directiva 2012/27/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 25 octombrie 2012 privind eficiența energetică, de modificare a Directivelor 2009/125/CE și 2010/30/UE și de abrogare a Directivelor 2004/8/CE și 2006/32/CE.” [Online], disponibilă la <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/RO/TXT/?uri=CELEX:32012L0027>

[10] Directiva 2002/91/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 16 decembrie 2002 privind performanța energetică a clădirilor,” Jurnalul Oficial al Uniunii Europene. Vol. 002, 2003. [Online], disponibilă la <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/RO/TXT/?uri=CELEX:32002L0091>

[11] Directiva 2006/32/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 5 aprilie 2006 privind eficiența energetică la utilizatorii finali și serviciile energetice și de abrogare a Directivei 93/76/CEE a Consiliului,” Jurnalul Oficial al Uniunii Europene. Vol. 002, 2006. [Online], disponibilă la <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/RO/ALL/?uri=CELEX:32006L0032>

[12] Directiva 2010/31/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 19 mai 2010 privind performanța energetică a clădirilor (reformare),” Jurnalul Oficial al Uniunii Europene Vol. 003, 2010. [Online], disponibilă la <https://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2010:153:0013:0035:ro:PDF>

[13] Metodologie de calcul al performanței energetice a clădirilor, indicativ Mc001/2006 [Online], disponibilă la https://www.mdlpa.ro/userfiles/reglementari/Domeniul_XXVII/27_11_MC_001_1_2_3_2006.pdf

[14] RAPORT privind CALCULUL NIVELURILOR OPTIME, DIN PUNCT DE VEDERE AL COSTURILOR, ALE CERINȚELOR MINIME DE PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ, 2019. [Online], disponibil la [https://www.mdlpa.ro/userfiles/proiect\(1\).pdf](https://www.mdlpa.ro/userfiles/proiect(1).pdf)