

PLAN URBANISTIC GENERAL — MUNICIPIUL CHISINAU

Studiu de Fundamentare — DEZVOLTARE ECONOMICA

REZUMAT EXECUTIV

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

Elaborator studiu	asist. dr. urb.-dipl. Madalina Motcanu-Dumitrescu
Coordonator proiect PUG	prof. emerit dr. arh. Florin Machedon
Sef proiect PUG	lect. dr. urb.-dipl. Mihai Motcanu-Dumitrescu
Consortiu elaborator	Arhicon Bucuresti (lider), UAUIM-CCPEC, I.M.P. Chisinau Proiect, U.T.M. — F.U.A. Chisinau
Data / Versiunea	August 2026 / Revizia 4
Beneficiar	Primaria Municipiului Chisinau

1. Scopul si rolul studiului

Studiul evalueaza critic modul in care Planul Urbanistic General aprobat in 2007 a reglementat functiunile economice ale Municipiului Chisinau, documenteaza transformarile structurale produse in perioada 2007-2025 si formuleaza recomandari cu transpunere directa in zonificarea si in Regulamentul Local de Urbanism ale PUG actualizat.

Analiza opereaza pe trei paliere — profilul economic al orasului si al zonei sale periurbane, cadrul de reglementare urbanistica a functiunilor economice (zonele C, I, Re, D) si relatia dintre localizarea activitatilor economice si sistemul de mobilitate — si se coreleaza explicit cu studiul de circulatii si transporturi 2025-2026.

Studiul nu constituie o strategie economica si nu se substituie instrumentelor de politica publica sectoriala. Rolul sau este de a furniza baza analitica pentru reglementarea urbanistica a functiunilor economice in documentul actualizat.

2. Raportarea la PUG 2007 — bilantul reglementarii economice

PUG 2007 a rezervat prin RLU un sistem de zone destinate functiunilor economice: industriale (I1, I2, I3), comerciale si de servicii (C1-C7) si de revitalizare economico-sociala (Re, D). Evaluarea aplicarii acestora in perioada 2007-2025 arata urmatoarele:

Zona RLU 2007	Statut actual	Ce s-a intamplat in 2007-2025	Necesitate reactualizare
C1-C5	Valabil	Tipologiile de comert si servicii de proximitate si de centru urban raman relevante si corespund modelului orasului de 15 minute	Se mentin; lista functiunilor admise se extinde cu hub-uri IT, co-working si servicii digitale de proximitate
C6	Valabil partial	Aplicata rar; conversia C6 -> R6 (Niagara Club) ilustreaza vulnerabilitatea la presiunea rezidentiala	Se mentine cu protectie explicita fata de rezidentializare; se adauga agrement activ si turism urban
C7	Depasit partial	Principiul incompatibilitatii cu locuirea ramane valabil, dar tipologia nu acopera logistica urbana moderna (e-commerce, livrare last-mile)	Se introduce subcategoria C7-L (logistica urbana) pentru centre de distributie si platforme logistice periurbane
I1	Valabil	Principiul ramane corect, dar platformele I1 au suferit presiuni constante de conversie rezidentiala	Se cartografiază si se protejeaza explicit platformele I1 active fata de rezidentializare

I2	Valabil ca principiu, depasit ca tipologie	Conversiile I2 -> R7 au confirmat riscul; tipologia nu acopera manufactura high-tech si procesarea alimentara moderna	Se mentine separarea; se distinge I2-clasic de I2-modern (productie cu impact redus)
I3	Depasit ca realitate, valabil ca principiu	Industria grea a disparut practic din perimetrul urban dupa 1990	Se redefineste ca zona de risc industrial/tehnologic pentru instalatii cu risc major
Re	Valabil ca principiu, esuat ca instrument	Zonele Re au fost rezidentializate masiv prin PUZ-uri de initiativa privata, pierzand potentialul de diversificare functionala	Se reinstaureaza conditia PUD de cartier; se introduce Re-E (revitalizare cu destinatie economica prioritara)
D	Valabil ca principiu, insuficient protejat	Activate predominant prin initiative rezidentiale private, fara viziune de cartier	Se mentine mecanismul PUD; studiu de fezabilitate economica obligatoriu pentru zonele D peste 5 ha
— (lipsa)	De introdus	Parcurile tehnologice si hub-urile de inovare — cel mai dinamic sector economic in 2025 — nu au niciun corespondent in RLU 2007	Se introduce categoria T (Tehnologie si Inovare), cu mixitate admisa si standarde de conectivitate digitala

Concluzia studiului: reglementarea economica din 2007 nu a esuat conceptual, ci prin aplicare selectiva. Reactualizarea PUG presupune completarea instrumentarului (zona T, C7-L, Re-E) si intarirea mecanismelor de protectie a fondului economic reglementat, nu abandonarea structurii de zonificare din 2007.

3. Economia Chisinaului in 2025 — structura si dinamica

Municipiul Chisinau concentreaza peste 60% din PIB-ul national si aproximativ 63% din volumul serviciilor Republicii Moldova. Structura economica este dominata de sectorul tertiar, cu o dinamica accentuata a serviciilor IT:

Domeniu	Situatia 2025	Dinamica recenta	Implicatie urbanistica
Servicii (comert, HoReCa, financiar)	cca. 25,5% din populatia ocupata in comert, cazare si alimentatie publica	Turism: 356.896 vizitatori cazati (+10,2%); preturi servicii +14,3%	Densificare functionala a centrului si a subcentrelor prin zonele C4-C5
IT si comunicatii	Peste 90% din activitatile ICT nationale; cca. 2.370 rezidenti MITP	Cifra de afaceri de la 250 mil. EUR (2020) la cca. 1 mld. EUR (2025); 27.000 angajati	Necesita o categorie de zona dedicata (T), inexistentă in RLU 2007
Industrie prelucratoare	cca. 14,6% din populatia ocupata; cca. 53% din productia industrială nationala	Productie 40.666 mil. lei (+9,1% nominal; +4,1% real)	Protectia platformelor I1/I2 active fata de conversia rezidentiala
Constructii si investitii	cca. 7% din populatia ocupata	Investitii in active imobilizate 26.834 mil. lei (+15,8%)	Corelarea autorizarii cu capacitatea infrastructurii de mobilitate
Transport si logistica	cca. 13,3% impreuna cu informatii si comunicatii	Pasageri autobuze/microbuze +13,7%; marfuri -4,3%	Subcategoria C7-L si terminale logistice periurbane
Piata muncii	Salariu mediu brut lunar 18.098,8 lei, cu 17% peste media nationala	+8,8% fata de 2024; deficit acut in constructii, industrie si servicii esentiale	Profiluri economice pentru localitatile componente, pentru reducerea navetismului

Profilul teritorial-economic este dezechilibrat: sectoarele Centru (27,6% din cifra de afaceri) si Riscani (27,4%) se specializeaza in activitati non-industriale, in timp ce Botanica si Ciocana, care gazduiesc principalele platforme industriale, nu se regasesc proportional in indicatorii economici.

4. Sinteza disfunctionalitatilor

Critice — efecte imediate asupra structurii economice a orasului

- Eroziunea fondului economic reglementat: zonele Re si o parte din platformele I2 au fost convertite la functiuni rezidentiale prin PUZ-uri de initiativa privata
- Decalajul dintre structura economica reala (IT si servicii digitale) si instrumentele de reglementare disponibile in RLU 2007
- Dezechilibrul centru-periferie: centru supraaglomerat cu servicii si birouri, periferie fara locuri de munca locale
- Deficit acut de forta de munca in constructii, industrie si servicii esentiale, dublat de migratie externa masiva

Majore — presiuni constante, efecte pe termen mediu

- Suburbanizare economica necontrolata: localitatile componente s-au dezvoltat ca zone-dormitor, fara structurare economica proprie
- Subutilizarea platformelor industriale vechi si mentinerea terenurilor contaminate in peisajul urban
- Congestia urbana si extinderea haotica genereaza costuri logistice si de timp pentru agentii economici
- Presiune bugetara locala: buget municipal 2026 cu venituri de cca. 9,6 mld. lei si cheltuieli de cca. 10,7 mld. lei

Structurale — probleme de fond, impact pe termen lung

- Declin demografic si pierderea capitalului uman calificat prin migratie externa
- Dependenta de un numar restrans de sectoare (IT, comert) si deindustrializare relativa
- Vulnerabilitati macroeconomice: crestere nationala modesta (2,3-2,7%), deficit comercial persistent, socuri energetice
- Turism sub potential: echipare insuficienta a teritoriului, potential cultural-istoric nevalorificat, lipsa unei conceptii de dezvoltare

5. Propuneri principale de reactualizare PUG

Recomandarile sunt separate dupa principiul instrumentului: cele cu transpunere directa in zonificare si RLU (A) si cele de politica economica, aplicabile prin instrumente extra-PUG (B).

Nr.	Propunere	Domeniu	Prioritate
1	Introducerea categoriei T (Tehnologie si Inovare) pentru parcuri IT, incubatoare si campusuri cu transfer tehnologic	Zonificare / RLU	CRITICA
2	Protectia explicita a platformelor industriale reziduale I1/I2 active si incadrarea celor abandonate ca brownfield	Zonificare / RLU	CRITICA
3	Reinstaurarea mecanismului Re/D: subcategoriile Re-E (destinatie economica prioritara) si Re-R (min. 30% functiuni non-rezidentiale)	Zonificare / RLU	CRITICA
4	Introducerea subcategoriei C7-L (logistica urbana) pentru centre de distributie, depozite e-commerce si terminale de marfa	Logistica / Zonificare	RIDICATA
5	Definirea profilurilor economice pentru localitatile componente (Stauceni-Tohatin logistic-tehnologic, Dulesti-Codru rezidential cu servicii)	Relatie oras-suburbii	RIDICATA
6	Conditionarea activarii zonelor economice de realizarea infrastructurii de mobilitate aferente	Mobilitate / Guvernanta	CRITICA

7	Localizarea zonei T în proximitatea axei Stauceni-Chisinau, corelat cu extinderea MITP și cu viitorul tren periurban	Strategie teritorială	RIDICATA
8	Mecanism de parteneriat public-privat pentru regenerarea platformelor brownfield din Botanica și Riscani	Regenerare urbană	MEDIE
9	Sistem de monitorizare a indicatorilor economici la nivel de zonă funcțională, corelat cu sistemul informațional al PUG	Guvernanta / Monitorizare	MEDIE
10	Integrarea Chisinaului în rețelele europene de capitale inovatoare și în programele BERD, BEI și fondurile UE	Finantare / Politici	MEDIE

Parametrii urbanistici detaliați pentru zonele T și C7-L, delimitarea spațială a subcategoriilor Re-E/Re-R și lista platformelor industriale protejate se stabilesc în faza de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism și a planșei de reglementări.

6. Scenarii de dezvoltare economică

Studiul propune trei scenarii exploratorii, cu funcție strategică distinctă, corelate cu proiecția sectorială 2025-2040:

Scenariul 1 — DO NOTHING	Scenariul 2 — DO SOMETHING	Scenariul 3 — DO EVERYTHING
Continuarea rezidențializării zonelor economice, subutilizarea platformelor industriale, adâncirea dezechilibrului centru-periferie și a navetismului unidirecțional. Creștere reală redusă sau stagnare, cu limitări în finanțarea proiectelor mari.	Intervenții selective: proiecte-pilot în zonele economice, investiții moderate în infrastructură, digitalizare a administrației. Creștere reală de 2-3%/an, cu îmbunătățiri vizibile dar fără transformare structurală a zonificării economice.	Reglementare completă a funcțiunilor economice (T, C7-L, Re-E), profiluri economice pentru suburbii, regenerarea brownfield-urilor și corelarea cu mobilitatea metropolitană. Creștere de 3-4%/an, IT la 13,5% din PIB local în 2040.
Funcție: AVERTIZARE — costul inacțiunii	Funcție: TRANZITIE — beneficii cu resurse limitate	Funcție: SCENARIU-TINTA — direcția pe termen lung

Concluzie strategică

Chisinaul rămâne motorul economic al Republicii Moldova, dar reglementarea urbanistică din 2007 nu mai acoperă economia reală a orașului: sectorul IT nu are zonă proprie, platformele industriale se pierd prin rezidențializare, iar suburbiile cresc fără locuri de muncă.

Recomandarea centrală: PUG actualizat trebuie să protejeze fondul economic reglementat și să creeze categoriile de zonă care lipsesc, condiționând activarea lor de infrastructură de mobilitate.