



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

PLAN URBANISTIC GENERAL

Municipiul CHIȘINĂU



DEZVOLTAREA ECONOMICA

VERSIUNEA 4 (REVIZIA 4)



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

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 ECONOMIC: asist., dr., urb.-dipl., Mădălina MOȚCANU-DUMITRESCU

Tehnoredactare: asist., dr., urb.-dipl., Mădălina MOȚCANU-DUMITRESCU

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



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

Dezvoltare economică

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.



A R H I C O N



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 CONSULTINGINSTITUTUL 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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

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.



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

ANALIZA LA NIVELUL TERITORIULUI

ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE - Identificarea relațiilor și definirea arealelor de influență

1. CRITERII

Principali indicatori socio-economici și urbanistici caracteristici zonei (densități, zone concentrate și depopulate, profil predominant de ocupare profesională, nivel de producere de bunuri etc.), aprecieri în raport cu indicatori similari la nivel local, județean și național.

2. POTENȚIALUL NATURAL

Analiza elementelor macro și micro structurale ale Cadrului Natural (relief, cursuri de apă, lacuri, păduri) cu evidențierea elementelor polarizatoare și identificarea relațiilor specifice manifestate.

Se vor prezenta aprecieri privind utilizarea în raport cu potențialul existent; premisele favorabile și dificultățile manifestate generate de caracteristicile cadrului natural și de intervențiile umane, precum și privind configurarea macro-structurală naturală în teritoriu.

3. CARACTERISTICI SOCIO-DEMOGRAFICE

Se vor analiza principalele relații socio-demografice manifestate în zona după cum urmează:

- eșantionul specific socio-profesional și de vârstă în raport cu zona periurbană (eventual arii de cuprindere, localități);
- dinamica populației (spor natural și migrator) la nivelul zonei;
- studiul mobilității populației (migrare-emigrare), cauzele care o produc și principalele consecințe pentru cadrul urban corespunzător - astfel se vor face aprecieri asupra unor eventuale fenomene constatate: zone și puncte supraaglomerate, nevoia de cazare, creșterea consumului de bunuri, degradare a vieții urbane, etc.
- studiul forței de muncă (pondere, tip, grad de ocupare); detalierea concretă a cauzelor fenomenului de șomaj și enunțarea unor potențialități previzibile de remediere; evoluția raportului între populația activă/populația inactivă/forța de muncă - posibilități de formare, reciclare, absorbție, alte aspecte sociale existente sau previzibile.

4. ACTIVITĂȚI ECONOMICE ȘI SERVICII

Se va studia aria de manifestare a relațiilor economice, pe profile și subprofile: agricultura (pomicultura, viticultura, cultura cerealiară, plante medicinale-industriale); zootehnia (capacitate, disfuncții la nivelul amplasării); industria (puncte de extracții, prelucrare pe tipuri de produs, pondere procentuală din produsul total la nivel județ/național, gradul de poluare industrial); silvicultura și industria forestieră (amplasare, eficiență, disfuncții); servicii la nivelul zonei precum și servicii la nivelul localității care servesc locuitorii din zonă (educație-învățământ, asistență sanitară, asistență socială, oficii de șomaj, cultură, comerț alimentar-nealimentar, mass media-presa, TV și Radio-servicii financiar- bancare, cult, recreație).

Structura economică a orașului și specializările de bază

Vor fi analizate inițiativele și acțiunile întreprinse de administrația publică locală privind identificarea opțiunilor de rezolvare a problemelor dezvoltării și a acțiunilor întreprinse în procesul atragerii de noi activități economice în oraș.



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

Factorii de dezvoltare și avantajele competitive

Vor fi analizate și programele naționale și/sau internaționale realizate, sau în curs de derulare, sau de pregătire, în domeniul investițiilor, sau al formării resurselor umane.

Se va analiza impactul economic și social al inițiativelor sectorului privat privind decizia de amplasare de activități economice în oraș și a sectorului public privind ridicarea atractivității și competitivității.

Va fi analizată localizarea și caracteristicile zonelor economice de perspectivă pentru dezvoltare.

Forța de muncă: cantitate, calitate și preț

Va fi analizată situația și tendințele navetei forței de muncă.

Zonele industriale existente și potențiale (greenfield și brownfield)

Servicii și comerț: localizare, dinamică și tendințe

Se vor analiza principalele priorități necesare de a fi abordate în vederea dinamizării dezvoltării economice a orașului.

Se vor analiza tendințele și scenariile de dezvoltare economică a orașului până în anul 2035.

DISFUNȚIONALITĂȚI

Pe baza elementelor furnizate de analiza critică la nivelul componentelor, se va urmări și determina o sinteză a "disfuncționalităților" majore evidențiindu-se două categorii de aspecte:

a) aspecte cauzale

- disfuncționalitate de constituire, de funcționalitate
- disfuncționalități la nivelul interrelațional (provocate sau suportate)
- degradări ale mediului cu repercursiuni asupra teritoriului
- navetismul și aglomerarea traficului de tranzit
- agravări anticipate ale disfuncționalităților, pe baza tendințelor de comportare spațială a funcțiilor

b) aspecte areale (reprezentare grafică)

- între zonele funcționale din periurban și teritoriul administrativ al orașului
- între teritoriul de influență și zonele funcționale (elemente O din cadrul localității)
- la limita dintre extravilan și intravilan

Principalele direcții de conturare a disfuncționalităților vor fi:

- valorificarea inefficientă a potențialului natural
- dezechilibre demografice
- grad insuficient de ocupare a resurselor de muncă (șomajul)
- aspecte critice în desfășurarea deplasărilor pentru muncă
- grad insuficient de dotare în zonă, cu servicii publice
- nivel redus în asigurarea principalelor lucrări tehnico-edilitare
- zone afectate de necesități (aer, apă, sol)

Se va face o comparare a principalilor indicatori rezultați cu mediile pe țară sau cu zonele relativ similare.



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

PROPUNERI

Pe baza concluziilor analizei se vor face propuneri privind:

- valorificarea eficientă a potențialului existent
- direcțiile de dezvoltare a zonei periurbane și de optimizare a relațiilor de cooperare în teritoriu, posibilități de ocupare a resurselor de muncă, dezvoltarea localităților, completarea fondului de locuințe și a rețelei de instituții și servicii publice
- echiparea tehnică majoră a teritoriului și localităților
- protecția mediului natural și construit

Conditionari exogene si conditionari endogene

Sunt prezentați factorii exogeni ce influențează dezvoltarea și vor fi prezentate condiționările generate de strategiile existente la nivel european, național și regional cu precizarea obiectivelor, direcțiilor de acțiune, a programelor și proiectelor care vizează direct teritoriul. Se va preciza care dintre acestea se constituie ca forțe de susținere și care acționează ca forțe restrictive pentru dezvoltarea teritorială. De asemenea vor fi prezentați factorii endogeni ce influențează dezvoltarea, cu elemente de caracterizare a evoluției anterioare a teritoriului, punându-se în evidență punctele tari și punctele slabe ale dezvoltării și se vor preciza elementele de potențial pentru dezvoltare.

Analiza teritoriului va avea în vedere aspecte cantitative și calitative ale resurselor naturale, materiale, financiare și umane, cu impact asupra dezvoltării teritoriale viitoare.

Analizarea resurselor constă în examinarea resurselor financiare, umane și fizice disponibile în zonă și urmărește identificarea resurselor existente, a celor necesare și a modului în care se poate realiza accesul la acestea.

Resursele naturale (cunoscute și disponibile) cuprind:

- resurse de sol și subsol ;
- resurse de apă ;
- resurse energetice clasice și regenerabile.

Analiza întreprinsă asupra acestui aspect trebuie să aibă în vedere problema protejării și a utilizării durabile a resurselor naturale.

Resursele materiale cuprind elemente ale patrimoniului construit (mărimea, calitatea și valorificarea sa), la care se adaugă volumul, diversitatea și calitatea activităților economice și sociale desfășurate în spațiul respectiv, inclusiv infrastructura aferentă.

Resursele financiare vor fi analizate prin prisma surselor de finanțare (europene și naționale) și a mărimii fondurilor destinate realizării unor proiecte actuale și de perspectivă.

Resursele umane sunt analizate prin prisma evoluției demografice, a structurii populației pe grupe de vârstă și sexe, a structurii după gradul de instruire și a structurii populației ocupate pe domenii de activitate.

Pentru toate cele patru categorii de resurse vor fi puse în evidență elementele de favorabilitate, precum și problemele și disfuncționalitățile existente, toate acestea permițând trecerea la etapa a doua în cadrul procesului de planificare strategică teritorială la nivel național.



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

A. Delimitarea obiectului studiat

Cum se raportează/relaționează Studiul Economic din 2025 la prevederile PUG-ului din 2007

Studiul Economic din 2025 privind Dezvoltarea Economică a Municipiului Chișinău trebuie să răspundă cerințelor de actualizarea ale PUG 2007 astfel:

1. Relația cu PUG 2007

Studiul pornește explicit de la Planul Urbanistic General aprobat în 2007, tratându-l ca pe un document valabil care urmează a fi reactualizat. Acest studiu include referințe clare la prevederile PUG 2007, identifică care prevederi rămân valabile, care sunt depășite și care sunt contrazise de evoluția reală a orașului. Studiul nu consideră PUG 2007 ca fiind un document învechit.

2. Trasabilitate logică: PUG 2007 → situația existentă → concluzii

Studiul urmărește obligatoriu să se demonstreze firul logic: ce prevedea PUG-ul 2007 pe tema economică, ce s-a realizat sau modificat în realitate, ce probleme rămân și cum studiul reflectă această realitate pentru a formula concluzii și recomandări justificate. Orice concluzie sau recomandare trebuie să fie derivată din analiza critică a implementării PUG-ului 2007.

3. Corelarea cu situația existentă actuală

Datele și descrierile din studiu corespund realităților urbane, funcționale, tehnice, sociale și economice actuale ale Chișinăului (date și informații din 2007 și până în 2025). Studiul utilizează date actuale, oficiale, verificabile (de exemplu, de la Biroul Național de Statistică, rapoarte BNS, surse oficiale naționale și internaționale) în măsura în care acestea au fost disponibile pentru analiza de față.

4. Recomandări concrete pentru reactualizarea PUG-ului

Studiul formulează o serie de recomandări clare, aplicabile și bine justificate pentru actualizarea PUG 2007, inclusiv ce prevederi trebuie păstrate, ajustate, eliminate sau introduse noi, toate bazate pe analiza evoluției economice și urbane a orașului, cât și a disfuncționalităților constatate. Recomandările din secțiunea finală a studiului permit transpunerea lor în reglementările urbanistice ale PUG-ului și corelarea cu operațiuni urbane clar formulate.

5. Relația oraș-suburbii

Chiar dacă obiectul PUG-ului este orașul Chișinău, studiul analizează relațiile funcționale cu suburbii și localitățile componente ale municipiului, inclusiv mobilitatea zilnică, suburbanizarea, accesul la servicii și presiunea asupra infrastructurilor, folosind aceste analize pentru fundamentarea PUG-ului fără a schimba obiectul său.

6. Diagnoza situației economice și teritoriale

Studiul trebuie să identifice disfuncționalitățile majore, cauzele și efectele lor, să analizeze potențialul natural, socio-demografic și economic, precum și resursele materiale, umane și financiare, evidențiind punctele tari și slabe ale dezvoltării.

7. Scenarii și alternative de dezvoltare economică

Studiul trebuie să prezinte scenarii de evoluție pe termen mediu și lung (până în 2040), cu proiecții sectoriale (IT, servicii, comerț, turism, logistică, energie), să analizeze riscurile și oportunitățile și să formuleze un set clar de priorități și măsuri de intervenție.



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 CONSULTINGINSTITUTUL 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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

8. Alinierea la strategii naționale și europene

Studiul trebuie să includă recomandări și propuneri care să asigure alinierea PUG-ului la strategiile naționale majore (Strategia Națională de Dezvoltare Economică 2030, Strategia Națională „Moldova Europeană 2030”, Strategia Regională 2022-2028, Planul Național de Dezvoltare 2025-2027 etc.) și la obiectivele UE (Green Deal, Digital Decade), inclusiv recomandări de dezvoltare a parcurilor tehnologice, zone preferențiale de investiții, digitalizare, tranziție verde și economie circulară.

Diversitatea structurilor interne ale unui municipiu se constituie în premise ale dezvoltării și consolidării unui anumit tip de relații între acesta și mediul din care face parte. Un municipiu cu o structură simplă va avea raporturi ușor de identificat, atât cu mediul în care se înserează cât și cu alte localități situate la distanțe variabile.

Diferențierea structurală ¹ presupune existența unor orașe cu structuri cât mai diferite pentru a asigura integrarea tuturor în sistemul sau subsistemul urban. Această integrare valorifică multitudinea de relații generate de diversitatea structurilor pe care orașul le interconectează.

Specializarea funcțională ² rezultă din diferențierea structurală la nivelul orașului, este generată de activități care se adresează în mare parte teritoriului influențat direct de oraș. Specializarea funcțională poate să însoțească orașul încă de la începutul său, dacă orașul a apărut datorită potențialului de valorificare a unei resurse locale, sau s-a conturat în jurul unei noi activități apărute prin delocalizare. În același timp, specializarea funcțională poate să apară în urma unui proces mai îndelungat de conturare a unei „nișe funcționale” în sistemul de relații interurbane, acolo unde un oraș își poate valorifica mai bine atuurile sale.

Specializarea funcțională înseamnă și o anumită prioritate deținută într-un domeniu, prioritate pentru care, în condițiile unor relații intense cu alte centre urbane, orașul manifestă un interes sporit în a le menține și a le dezvolta.

Astfel că în condițiile economice actuale, dezvoltarea locală a unui oraș se bazează foarte mult pe dinamica acestuia și pe capacitatea acestuia de a valorifica resursele intrinseci sau existente în cadrul său sau în imediata apropiere, dar și pe modalitățile de introducere în circuitul economic al produselor locale și pe valorile astfel create.

Orice oraș își caută propriile „nișe funcționale” și identifică principalele resurse economico-sociale și culturale ale spațiului din care face parte, se specializează în anumite funcțiuni, având astfel o bază pe care poate construi relații durabile cu alte centre urbane sau rurale. De cele mai multe ori orașul își dezvoltă, în mod natural, activități care să genereze relații de complementaritate, care să aducă un plus de valoare în competiția inter-urbană regională sau județeană.

Dezvoltarea teritorială generează creșterea economică suplimentară din cadrul creșterii economice de ansamblu, acest surplus provenind din caracterul local al acțiunilor ce nu pot fi realizate prin politici economice adoptate la nivel național.

Comparativ cu dezvoltarea teritorială, dezvoltarea economică locală se axează în special pe capacitatea economică a actorilor locali, pe resursele deținute de către aceștia și pe complexitatea interdependenței relaționale, dezvoltate între diverse domenii de activitate.

O dezvoltare teritorială optimă presupune alegerea acelei premise de dezvoltare a unui teritoriu sau a zonei care asigura fie maximizarea efectelor la nivelul resurselor existente în teritoriu, fie minimalizarea eforturilor pe unitatea de resursă consumată. Criteriul fundamental al optimizării teritoriale este reprezentat de minimalizarea consumului de resurse material, umane, financiare și de orice alta natură, implicate în procesul de dezvoltare teritorială.

Optimul economic presupune realizare lui în fiecare din compartimentele economiei, unități de producție, sau zone geografice. Astfel, se poate vorbi atât de un optim la nivelul unei activități, al unui sector, dar și la nivel teritorial, regional, sau zonal. Optimul economic teritorial sau zonal poate fi definit ca o stare de echilibru, luând în considerare faptul că echilibrul economic „este o stare de concordanță între laturile interdependente ale producției sociale, rezultate din acțiunea conjugată a factorilor tehnici, economici, sociali și politici”, la nivel teritorial acesta urmărind necesitatea corelării unor sectoare economice cu activitățile producătoare de bunuri materiale din diferite zone ale țării, pe baza resurselor de care acestea dispun, având în vedere nevoia socială reală. Acesta este de fapt motivul pentru care realizare la nivelul unităților administrative teritoriale a

¹ Ioan, Ianoș (2004), *Dinamica urbană*, Ed. Tehnică, București

² Ioan, Ianoș (2004), *Dinamica urbană*, Ed. Tehnică, București



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

optimului economic presupune în primul rând satisfacerea nevoilor în special pe baza resurselor endogene și activitatea antreprenorială desfășurată de agenții economici locali, ca promotori ai progresului economic regional.

În crearea unui mediu favorabil și eficient pentru agenții economici este necesară stimularea complementarităților activităților firmelor, în condiții de inițiativă, inovare și cooperare. Complementaritatea nu exclude competiția dintre agenții economici în cadrul zonelor teritoriale, fiecare fiind interesat în a produce bunuri și servicii cu costuri cât mai mici, ceea ce înseamnă

posibilități sporite de valorificare a producției și derularea acestora la o scară largă, diversificată, în consens cu nevoile existente, cu cererea exprimată de locuitorii propriului teritoriu și al altor teritorii.

Astfel, într-un context economic concurențial, rolul unităților administrative teritoriale este unul esențial, prin capacitatea acestora de a atrage investiții, de localizare echilibrată în cadrul sistemului administrativ pe care îl gestionează (ex. zonă metropolitană sau zonă periurbană), contribuind astfel la consolidarea procesului dezvoltării locale și implicit celui regional.

Elaborarea studiului de Dezvoltare Economică are drept scop identificarea aspectelor referitoare la situația actuală a zonei, a problemelor și a oportunităților, aspecte decisive în dezvoltarea și prioritizarea acțiunilor de dezvoltare într-un orizont de timp determinat care să integreze în procesul de dezvoltare efectele locale și regionale ale schimbărilor globale.

În contextul schimbărilor socio-economice înregistrate în ultimii douăzeci de ani, atât mediul urban cât și mediul rural se află într-o etapă de redefinire determinată de o serie de procese socioeconomice, precum: restructurarea economiei, mișcarea migratorie rural-urban, migrația externă, reîmproprietărea, dezvoltarea intensă a localităților situate în apropierea marilor orașe, sau depopularea localităților izolate.

Au fost luate în calcul provocările pe termen lung precum globalizarea, presiunea asupra utilizării resurselor dar și îmbătrânirea populației. Studiul de economie urbană a urmărit micșorarea decalajelor de productivitate, modernizarea economică în pas cu exigențele tranziției spre o economie cultural informațională în care capitalul educațional să fie printre obiectivele prioritare, asigurarea creșterii economice pe baza sporirii ratei investițiilor prin participarea semnificativă a capitalului autohton, consolidarea unui mediu de afaceri care să stimuleze competitivitatea firmelor și dezvoltarea de abilități și competențe antreprenoriale ridicate la nivel local, capabile să facă față competiției regionale sau naționale, întra și extra comunitare.

Importanța modificărilor economice, impune necesitatea continuării și actualizării analizei și prognozei economice, precum și aprofundarea la nivel macro-teritorial. Fiecare capitol al studiului prezintă cele mai semnificative aspecte, structurate pe domenii de activitate: Agricultură, Industria, producția și distribuția energiei, construcții, Turism, și Servicii economice și sociale, fiecare fiind analizat pe sub-domenii de activitate.

Concluzie

Studiul de fundamentare privind evoluția activităților economice ale Municipiului Chișinău este solicitat prin caietul de sarcini, stabilind posibile priorități de intervenție ce vor fi dezvoltate în fazele următoare. Necesitatea elaborării studiului este dată de complexitatea și amploarea proiectului de urbanism. Acest studiu are ca scop detalierea profilului economic specific Municipiului Chișinău, identificând potențialele probleme și disfuncționalități. De asemenea, se urmărește formularea unor recomandări ce duc la îmbunătățirea climatului economic actual și prezentarea unor propuneri de eliminare și/sau diminuare a disfuncționalităților evidențiate.



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

Contextul elaborării studiului

Contextul prezentului studiu este unul favorabil ”testării și implementării” noilor concepte (economice) urbane³:

- » Dezvoltarea Urbana Durabila și Economia Circulara
- » Mijloace de tranziție către dezvoltare urbana circulara și sustenabila
- » Conceptul de Metabolism urban
- » Oraș Circular – premisa sustenabilității, rezilienței și coeziunii sociale

³ Cristina Bălan, (2023), **Dezvoltare durabilă, economie circulară și egalitate de șanse**, SIPOCA 713 - Îmbunătățirea cadrului de fundamentare și evaluare a politicilor publice de dezvoltare teritorială, 13 decembrie 2023, MDLPA, 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

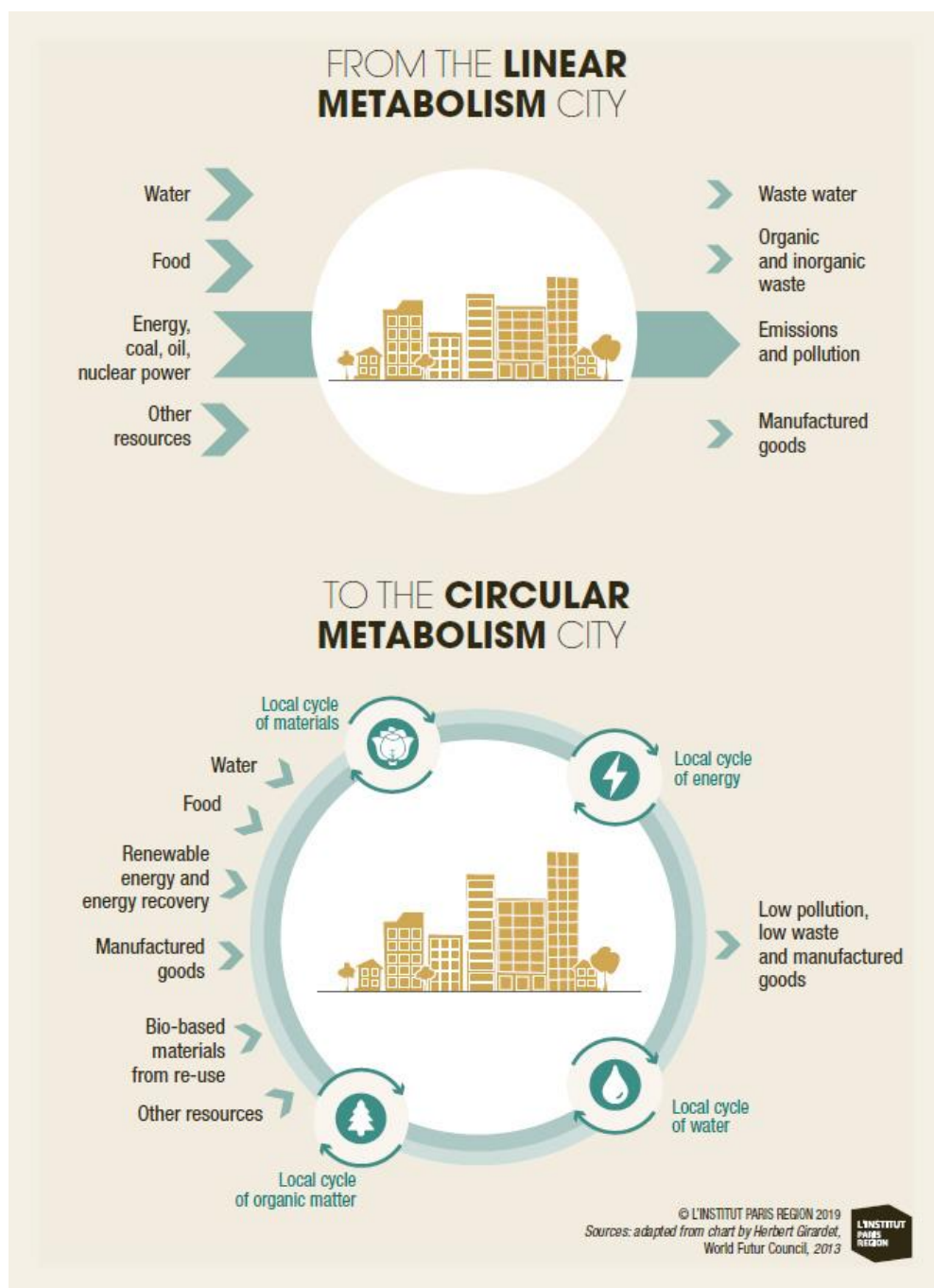
UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

THE REGENERATIVE CITY: A NEW CONCEPT

Peter Newman (2020),
Professor of Sustainability,
Curtin University, Australia



<https://en.institutparisregion.fr/know-how/urban-planning/cities-change-the-world/the-regenerative-city-a-new-concept/#gallery-1>

Deși eforturile noii agende urbane ecologice și reziliente a orașelor dau roade, acestea sunt încă insuficiente. Dacă acțiunile constau în reducerea impactului uman asupra planetei la nivel local, rezultatul general este totuși negativ. Poate acționa planificarea urbană ca o cheie în transformarea de la conceptul de „regiune durabilă” la un ecosistem urban? La ce scară sunt intervențiile cele mai eficiente?⁴

Orașele concurează într-o economie globală și trebuie să se pregătească constant pentru următoarea „transformare” economică sau ratează startul. Ei pot pierde avantajul pe care îl aduc tinerii și noile locuri de muncă adecvate acestora.

⁴ Peter Newman (2020), *The regenerative city: a new concept*, L'INSTITUT PARIS REGION



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



ION MINCU



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

Diferitele zone ale orașului vor avea, evident, abordări diferite, pe măsură ce orașele încep să devină regenerative. „Teoria țesutului urban”⁵ ne permite să înțelegem cum s-au format diferitele părți ale orașului și ar trebui acestea integrate pe măsură ce dezvoltarea orașului „se deplasează” către viitor. De exemplu: un panou solar pe acoperiș este cel mai bun la scară individuală, de gospodărie, în zonele suburbane. Însă la o scară mai mare este nevoie de mult mai multă atenție asupra sistemelor de transport inter-modale în orașele dense, care pot trece mult mai ușor la transportul zero carbon (mersul pe jos cu bicicleta și tranzitul). În aceste zone mai dense, totuși, vor fi necesare mai multe opțiuni de energie regenerabilă la scară comunitară⁶.

Environment

Economic

Social

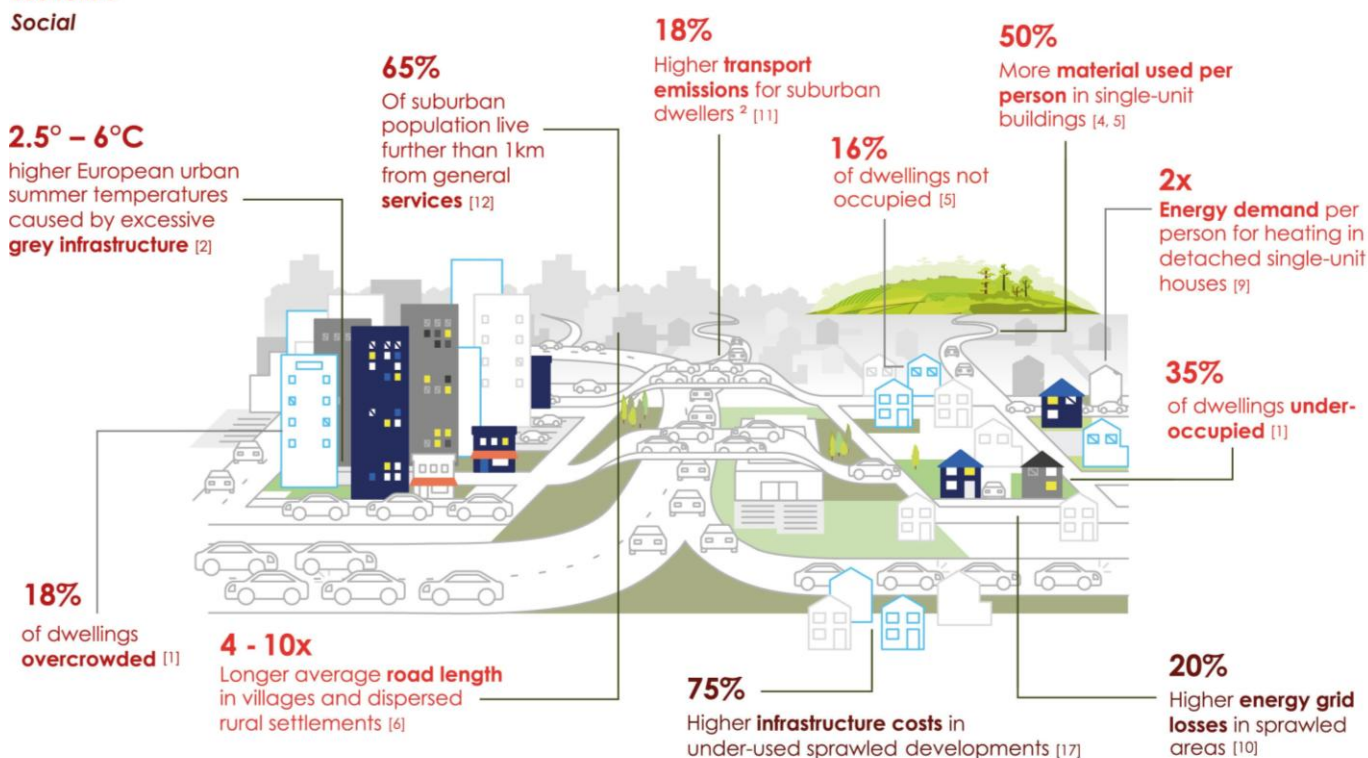


Illustration of inefficiencies and imbalances in urban space use- illustrative only, usually not all challenges contained in one single city
Sources: : [1] Eurostat, 'Eurostat - European Statistics'; [2] Intergovernmental Panel on Climate Change, 'IPCC Sixth Assessment Report - Mitigation of Climate Change', 2022; [4] International Resource Panel, 'Resource Efficiency and Climate Change: Material Efficiency Strategies for a Low-Carbon Future', 2020; [5] Eurostat, 'Eurostat - European Statistics'; [6] Lewis Dijkstra, Hugo Poelman, and Linde Ackermans, 'ROAD TRANSPORT PERFORMANCE IN EUROPE', WP 01/2019 (European Commission, 2019); [9] London School of Economics and Political and EIFER, 'Cities and Energy', London School of Economics and Political Science, 2014; [10] Johansson et al., Global Energy Assessment (GEA), 2012; [11] Munoz et al - The impact of urbanization on Austria's carbon footprint, 2020; [12] Kompil et al - Mapping accessibility to generic services in Europe: A market-potential based approach, 2019; [13] Mueller et al - Health impact assessment of cycling network expansions in European cities, 2018; [15] Gies et al - Parking standards as a steering instrument in urban and mobility planning, 2021; [16] Joint Research Centre (European Commission), 'What Drives Car Use in Europe?', JRC Publications Repository, 2017; [17] Example Finland, excluding parking, based on Kurvinen & Saarti - "Urban Housing Density and Infrastructure Costs", 2020.

<https://assets.weforum.org/editor/6tO68flwVMCDL99tfw0tMWb8ldU-9sLdp9tn-AxTbXQ.jpg>

WORLD ECONOMIC FORUM (2022), URBAN TRANSFORMATION, How Europe can reshape its cities to boost vibrancy, resilience and climate action

Cerințele în orașe se schimbă. A aspira la mai multe spații verzi nu înseamnă doar joaca în aer liber și plimbarea câinilor, ci și atenuarea valurilor de căldură. Accesul la servicii nu se referă doar la confort, ci și la productivitatea locală. Departe de a fi o idee tehnocratică, „utilizarea echilibrată a spațiului” se referă la satisfacerea nevoilor umane, cum ar fi mai multe spații comunitare, spațiu pentru ca afacerile și cultura locală să înflorească, acces echitabil la servicii și legături de transport active și partajate.

⁵ a se vedea note de curs, prof.emerit,dr.,arh. Alexandru SANDU (Teoria structurilor urbane – an 4)

⁶ Peter Newman (2020), *The regenerative city: a new concept*, L'INSTITUT PARIS REGION



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

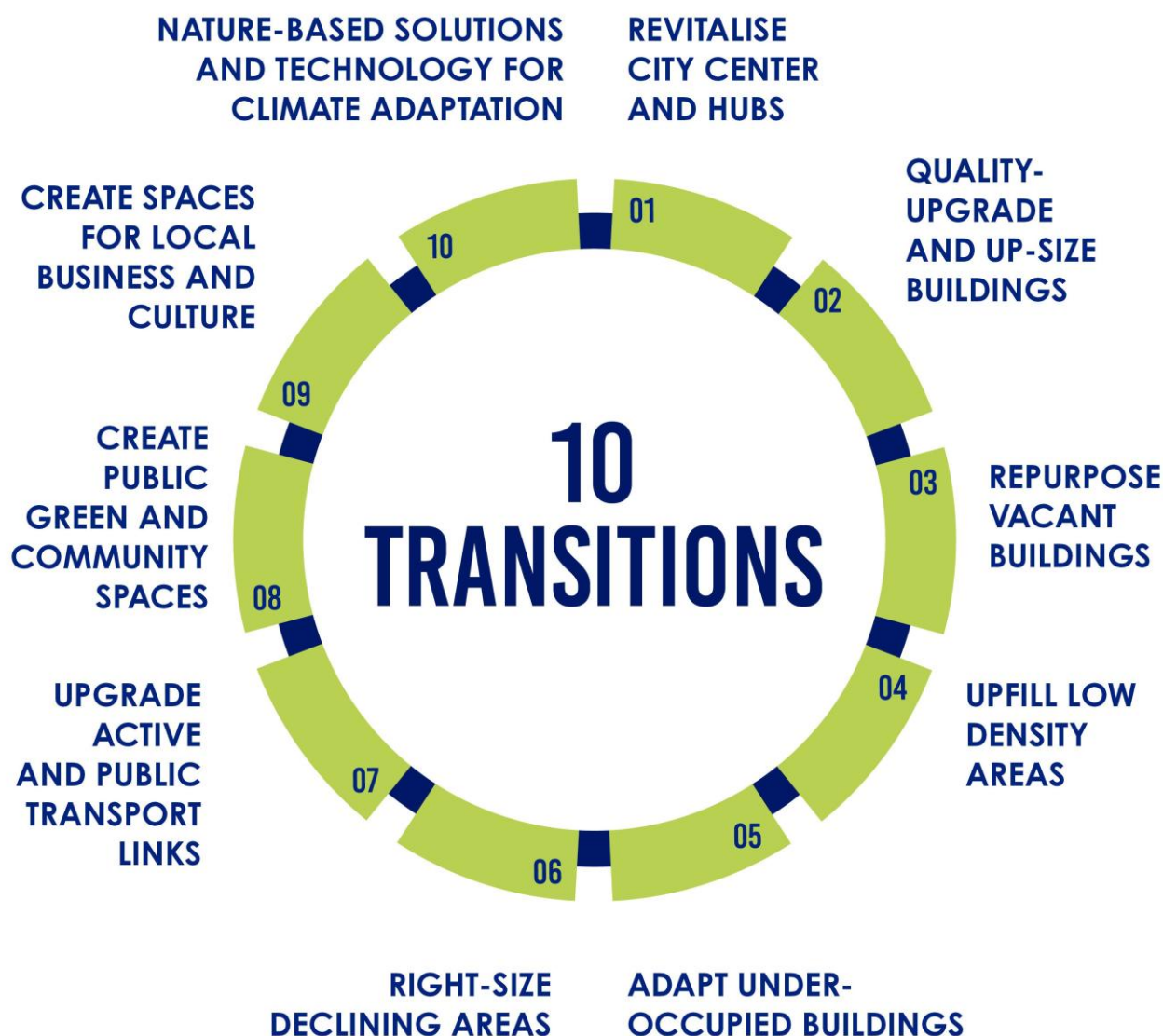
UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE – DEZVOLTARE ECONOMICĂ



10 physical transitions to more efficient and balanced space-use for vibrant neighbourhoods.

Image: SYSTEMIQ

<https://www.weforum.org/agenda/2022/12/how-europe-can-re-shape-its-urban-areas-to-boost-vibrancy-resilience-and-climate-action/>

WORLD ECONOMIC FORUM (2022), URBAN TRANSFORMATION, How Europe can reshape its cities to boost vibrancy, resilience and climate action



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

Europa poate economisi cu ușurință jumătate din aceste emisii printr-o utilizare eficientă și echilibrată a spațiului: blocurile de clădiri și infrastructura acestora ar trebui să "betoneze"/"solidifice" cât mai puțin teren posibil, formând în același timp cartiere cu spații pentru servicii mixte și dinamică a utilizării, reducând la minimum nevoile de navetă, cât și mult spațiu verde⁷.

Spațiile din clădiri ar trebui utilizate eficient, evitând încăperile nefolosite, de exemplu, oferind în același timp locuințe spațioase și acces la spații multifuncționale și comunitare.

Around half of the world's urban population lives in cities with less than half a million inhabitants.



Source: United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division (2014).
World Urbanization Prospects: The 2014 Revision, custom data acquired via website

https://www.urbanet.info/wp-content/uploads/2016/08/160809_GIZ_Urbanet_Infografiken_engl-06.jpg

Modelele econometrice conexe cu teoriile creșterii endogene leagă dezvoltarea economică pe termen lung de diverse variabile. În opinia lui Leon Podkaminer⁸ aceste modele aplicate la statele centrale și est-europene vizează factorii fundamentali ai ofertei, legați de dinamica economică pe termen lung și nu țin cont de dezvoltările macroeconomice pe termen scurt, care sunt în strânsă legătură cu evoluția extrem de dinamică a cererii. De altfel, abordarea econometrică (de tip transversal/panel) a tranziției are deficiențe majore în privința disponibilității și siguranței datelor folosite, relevanței celor câtorva indicatori utilizați pentru ansamblul țărilor aflate în tranziție, eterogenității grupului de state prin includerea unor țări din afara Europei, analizei și concluziilor adesea neconcludente.

Unele state aflate în tranziție erau la început mai avansate din punct de vedere al integrării comerciale și implicit al deschiderii pietelor și al nivelului venitului pe locuitor, unele au aplicat terapii de șoc, altele terapii graduale, unele au realizat mai rapid liberalizarea, macrostabilizarea, reformele structurale, altele mai lent, unele au realizat mai rapid reforme politice cu impact notabil asupra liberalizării. Efectul pozitiv al liberalizării asupra creșterii economice este contestat de unii autori, care consideră că nu ajunge să demareze rapid reforme pe planul liberalizării și privatizării, ci trebuie asigurată o sustenabilitate a creșterii printr-un mix adecvat de politici monetare și fiscale.

⁷ Janez Potocnik, Julia Okatz - WORLD ECONOMIC FORUM (2022), URBAN TRANSFORMATION, How Europe can reshape its cities to boost vibrancy, resilience and climate action,

⁸ Podkaminer, Leon (2013), *Development Patterns of Central and East European Countries (in the course of transition and following EU accession)*, Research Reports, 388, Vienna Institute for International Economic Studies, July



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

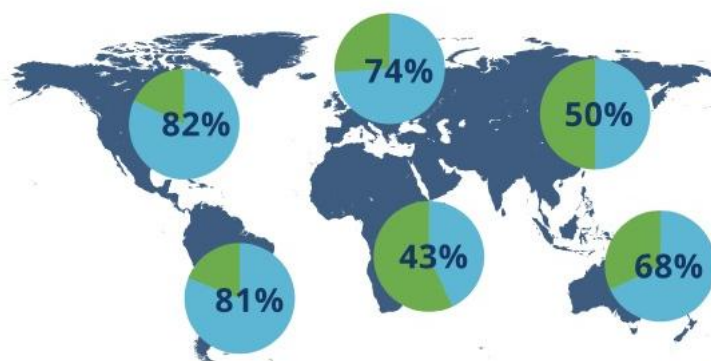
STUDIUL DE FUNDAMENTARE – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

Autori ca Havrylyshyn și van Rooden⁹ pun accentul pe dezvoltarea/consolidarea instituțională ca factor decisiv al creșterii, ceea ce susține de fapt neoinstituționalismul, dar ei cred totuși ca realizarea macrostabilizării și a unui spectru larg de reforme ar fi factorii decisivi. Problema fundamentală rămâne totuși corelarea adecvată a reformelor la nivel macro cu cele la nivel microeconomic, data fiind dependentă mare între cele două niveluri și pericolul evident al unor măsuri nepotrivite, grabite sau întârziate. Cu toate acestea, sunt exemple de state care, deși nu au efectuat reforme prea spectaculoase, s-au bucurat de influența benefică a unor factori externi favorabili, cum ar fi atenția deosebită din partea capitalului străin sau a firmelor transnaționale.

În a doua parte a primului deceniu de după 2000 se remarcă o anumită schimbare a modelării econometrice, probabil și sub influența experienței tranziției, spre stabilirea unor factori determinanți ai unor politici specifice și ai dezvoltării/schimbării instituționale. Procesul de pregătire a aderării la UE și aderarea statelor central și est europene din 2004 și 2007 au potențat convergența și dezvoltarea instituțională, estimându-se de Comisia Europeană ca între 2000 și 2008 a existat un supliment al creșterii economice cauzat de acest proces de 1,75% pe an¹⁰.

Urbanization around the world

The Americas are the most urbanized regions in the world today.



World map by: Crotes

World Urbanization Prospects: The 2018 Revision

Access the report: bit.ly/wup2018 • #UNPopulation



<https://www.un.org/sites/un2.un.org/files/2020/08/1597342256.789.jpg>

Izbucnirea crizei financiare și economice a arătat nu numai vulnerabilitatea mare a țărilor aflate în tranziție la sursele externe și nesustenabilitatea creșterii economice bazată pe construcții, comerț și servicii financiare, ci și lipsa de credibilitate a concluziilor modelelor econometrice privind motoarele creșterii economice pe termen lung a statelor central și est europene. Un studiu mai recent care acoperă rezultatele mai multor modele econometrice ce iau în considerare și consecințele crizei este menționat de Zsolt Darvas în anul 2010¹¹, acesta relevând că influențele aderării la UE sunt mult mai modeste decât a estimat Comisia Europeană și plusul de creștere economică s-ar situa doar la 0,3-0,4% pe an.

În tabelul nr. 1 este prezentată media creșterii economice pe trei perioade distincte pentru 10 state central și est europene ce au aderat la UE. Țările cu ritmurile cele mai înalte de creștere în intervalul 2002-2007, dar care au trecut printr-o expansiune majoră a creditului și un boom al cererii au fost și cele mai afectate de criză, în timp ce statele cu ritmuri ceva mai reduse dar cu o creștere sustenabilă, și axate pe politici ale ofertei (supply side), cu o componentă industrială pregnantă, cum sunt Polonia și Slovacia, nu prea au resimțit șocul crizei. În tabelul nr. 2 sunt prezentați doi indicatori esențiali ai Tabloului de Bord al Comisiei Europene, balanța contului curent și datoria publică, care arată că, după criză, deficitul cronic al contului curent s-a redus

⁹ Havrylyshyn, O., Van Rooden, R. (2003). *Institutions Matter in Transition, But So Do Policies*, Comparative Economic Studies, pp. 2-24.

¹⁰ Böwer, U. and Turrini, A. (2010). *EU Accession: A Road for Fast-track Convergence?*, Comparative Economic Studies, pp. 181-205

¹¹ Darvas, Z. (2010). *Beyond the Crisis: Prospects for Emerging Europe*, Bruegel Working Paper, 2010/06



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

semnificativ, în timp ce datoria publică s-a marit continuu, dar cu excepția Estoniei și Ungariei, ea nu a depășit limita de 60% din PIB.

Tabel 1- Evoluția ritmului mediu de creștere economică în perioada 1997-2012

Tara/intervalul	1997-2002	2002-2007	2007-2012
Zona euro (12 state)	2,5	2,1	-0,2
Bulgaria	4,3	6,3	0,6
Cehia	2,2	5,6	0,3
Estonia	5,8	8,1	-1,1
Letonia	5,7	9,5	-2,8
Lituania	4,7	8,6	-0,6
Polonia	3,3	5,2	3,5
România	1,9	6,4	0,4
Slovenia	4,0	4,8	-1,1
Slovacia	4,0	3,9	3,7
Ungaria	3,9	3,3	-0,9

Sursa: Vienna Institute for International Economic Studies, 2013 / citat în **PROCESUL DE CONVERGENTA ECONOMICĂ ȘI INSTITUTIONALA A TARILOR CENTRAL ȘI EST EUROPENE**, Dr. Petre PRISECARU, capitol din studiul IEM intitulat „Economiiile țărilor din Europa centrală și de est. Deficiențe structurale”, Academia Română, 2013, coordonator drd. Ionela Baltătescu.

Perspectivă evoluției post criza a statelor central și est europene au fost estimate pe baza unor regresii de creștere și a unor scenarii ipotetice (așa cum arăta și un studiu al lui Zsolt Darvas în 2010) și au ajuns la concluzii pesimiste dar destul de realiste, dacă avem în vedere evoluția economiei acestora în perioada 2010-2013 ¹².

Fluxurile slabe de capital străin și blocarea creditului productiv explică performanțele modeste ale creșterii economice în contextul unui recul însemnat al cererii și veniturilor determinat de impactul crizei. Leon Podkaminer considera că se poate vorbi de o instabilitate a parametrilor estimați ai modelelor econometrice și deci nu se pot discerne factorii fundamentali care asigură performanța economică a țărilor respective, cel puțin în circumstanțele actuale. Există controverse pe tema rolului fluxurilor de capital străin în creșterea economică a statelor central și est-europene, dacă el este important sau neglijabil, probabil că totuși contează mai mult structura acestor fluxuri și mai ales ponderea investițiilor directe. În acest context, se justifică investigarea atentă a exemplului Chinei, unde investițiile străine directe au avut efecte de antrenare semnificative pe planul creșterii deși nu au reprezentat factorul decisiv.

Pentru a intra în UE, statele central și est europene au trebuit să îndeplinească cele 4 seturi de criterii de aderare: politice, economice, absorbția acquisului comunitar, reforma administrației publice, ceea ce a implicat ajustări serioase ale politicilor și structurilor economice, dar și un proces de construcție și modernizare a instituțiilor publice. Prioritare au fost măsurile legate de asigurarea liberei circulații a marfurilor și capitalului pentru a pregăti terenul integrării în piața unică europeană.

Mai mulți autori vorbesc de un model integrativ al dezvoltării statelor respective, care ar fi permis racordarea politicilor tranziției la cerințele integrării în UE. În opinia lui Leon Podkaminer, un astfel de model ar pleca de la premisa că statele central și est europene se pot dezvolta rapid și pot reduce decalajele fără să aplice politici active de ordin comercial și industrial cu condiția:

- să atragă mari fluxuri de capital străin, care să încurajeze dezvoltarea sectorului privat și să permită reducerea decalajelor de ordin tehnologic, managerial și organizational și să beneficieze de mari transferuri de fonduri din partea UE, cu efecte de antrenare în diverse domenii,
- să realizeze unele reforme structurale pe planul privatizării, flexibilizării pieței forței de muncă și restrângerii sferei serviciilor publice și volumului transferurilor financiare sociale,

¹² Darvas, Z. (2010). *Beyond the Crisis: Prospects for Emerging Europe*, Breugel Working Paper, 2010/06



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 CONSULTINGINSTITUTUL 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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ**

- c. să aplice politici fiscale sanatoase, axate pe reducerea deficitelor, restrângerea cheltuielilor publice și relaxarea impozitării pe veniturile corporațiilor și a persoanelor fizice.

Cerintele legate de flexibilizarea pieței forței de muncă și a politicilor fiscale vizând reducerea deficitelor sunt însă mai mult conexe cu reforma guvernantei economice a UE în urma crizei financiare și economice. În privința reducerii impozitului pe profitul corporațiilor sunt câteva exemple notabile, astfel Cehia, Polonia și Slovacia au redus nivelul acestuia de la aproximativ 40% în 1995 la circa 19% în 2012, evident cu scopul de a încuraja investițiile străine directe (ISD). De fapt, la nivelul anului 2012, rata efectivă a impozitului corporativ pentru noile investiții varia între 4,6% în Bulgaria și 15,9% în Ungaria.

Statele care au demarat mai devreme procesul de atragere a investitorilor străini, cum sunt Polonia, Ungaria, Cehia au beneficiat și de cele mai mari fluxuri de capital străin. Până în 2000, cu puține excepții printre care și România, aceste fluxuri au vizat privatizarea activelor statului, după care s-au remarcat investițiile green field, iar penetrarea capitalului străin nu a avut practic limite, spre deosebire de limitele existente în Asia, Japonia, China, Europa de vest, unde de exemplu sectorul financiar a rămas unul autohton.

Conform datelor OCDE, intrările de capital au fost mult mai mari decât ieșirile în statele central și est europene comparativ cu statele membre ale OCDE unde situația a fost inversă, primele având un excedent de peste 50%, iar ultimele un deficit de 9,8%. Dacă ponderea ISD în PIB este de 28,7% pentru ansamblul țărilor OCDE, pentru statele central și est europene ea depășește sensibil acest nivel, fiind în 2012 de peste 100% în Bulgaria, de 84% în Estonia, de 68,5% în Ungaria, de 67,8% în Cehia, de 58,1% în Slovacia, de 44,9% în România, de 42,9% în Polonia, de 30,1% în Slovenia.

În ce privește domeniile vizate de ISD sau structura acestora se poate menționa că în statele mai puternice, Polonia, România, Cehia, Slovacia, ele s-au orientat în principal spre sectorul industriei manufacturiere/prelucrătoare, în timp ce în statele baltice mai mult spre sectorul imobiliar și construcții (vezi tabelul 3 și tabelul 4).

Investițiile din cadrul serviciilor care au reprezentat aproape jumătate din total au avut o trasatură specifică de tip monopolistic/oligopolistic, permițând extracția unor mari rente de monopol, adică a unor profituri record, dar ele au avut și cea mai mare vulnerabilitate la criză, care a determinat unele ieșiri de capital.

Practic, economia statelor central și est europene a fost preluată în mare măsură prin privatizări și investiții green field de către firmele străine, dovadă ponderea deținută de acestea în PIB, venituri totale, profituri, forța de muncă, exporturi. Dar această dominație a capitalului străin este benefică statelor respective și sprijină ea procesul de convergență? O comparație cu estul Asiei nu este chiar favorabilă acestor țări, pentru că tigrii asiatici s-au dezvoltat foarte rapid fără să permită capitalului străin preluarea economiilor lor. A fost o dezvoltare orientată spre export și bazată pe o rată înaltă a economisirii, pe investiții masive în educație și cercetare, adică în resursele umane, pe asimilarea rapidă și perfecționarea unor tehnologii occidentale, pe o industrializare puternică și susținută, axată pe ramurile cu cerere externă ridicată.

În schimb, în statele central și est europene, după o dezindustrializare pronunțată, a urmat un proces lent de reindustrializare, corporațiile străine au relocalizat între timp o parte a activităților industriale în alte zone, în servicii au prevalat interesele firmelor mama, la resursele naturale și utilități căutarea de rente a fost un proces evident, resursele umane nu au fost dezvoltate și valorificate corespunzător.

Dacă în statele est asiatice corporațiile au colaborat strâns cu autoritățile publice (statul) pentru promovarea intereselor industriale și comerciale naționale și au reinvestit profiturile în țările lor, în zona central și est-europeană corporațiile străine și-au promovat doar propriile interese, ignorând complet interesele naționale și transferând cea mai mare parte a profiturilor. Dacă în estul Asiei exporturile mari au fost asociate cu excedente mari de cont curent, în zona central și est-europeană exporturile ridicate au fost acompaniate de deficite mari de cont curent. În prima zonă, dezvoltarea serviciilor a fost asociată cu creșterea sensibilă a veniturilor, în a doua zonă preluarea serviciilor de firmele străine a fost însoțită de realizarea de profituri mari, majorarea preturilor, reducerea forței de muncă, creșterea somajului. Practic, zona central și est europeană a reprezentat un El Dorado pentru corporațiile occidentale, fie ele din domeniul bancar/financiar, comercial sau productiv.

Orașele sunt actori cheie în realizarea unor societăți durabile. Afirmând necesitatea de „a face orașele și așezările umane incluzive, sigure, reziliente și durabile”, Obiectivul de Dezvoltare Durabilă 11 al Agendei 2030 subliniază natura esențială a incluziunii și a localizării, elemente fundamentale, puncte de control pe „drumul” către dezvoltarea urbană durabilă¹³.

¹³ Message from Ms Audrey Azoulay, Director-General of UNESCO, on the occasion of World Cities Day, 31 October 2023



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

ΥΝΕΣΧΟ Χιτίες Πλατφορμ World Cities Day 2023
ΦΙΝΑΝΧΙΝΓ Α ΣΥΣΤΑΙΝΑΒΛΕ ΥΡΒΑΝ ΦΥΤΥΡΕ ΦΟΡ ΑΛΛ

Problematici și provocări urbane pentru o Noua Agendă Urbană

Managementul urbanizării rapide

Exista o corelare directă între nivelul de urbanizare și venitul pe cap de locuitor: toate statele cu venituri mari sunt urbanizate în procent de 70-80%. Astfel, se pare că procesul de dezvoltare a unei țări implică un proces de urbanizare, neexistând exemple de țări care să fi atins venituri mari sau creștere rapidă, fără o urbanizare substanțială, de multe ori foarte rapidă. Urbanizarea este un proces care se derulează cel mai probabil natural, însă autoritățile publice pot juca un rol extrem de important în dirijarea acestui proces, în dezvoltarea externalităților pozitive ale pieței și în minimizarea efectelor negative ale urbanizării (congestia traficului, poluare, tensiuni sociale etc.).

Dacă în prima decadă a secolului XX a existat un intens proces de urbanizare, cu caracteristici specifice perioadei în care s-a manifestat, după 1990, această dezvoltare a reprezentat un proces stimulat de către politica de industrializare din perioada comunistă, realizat în baza unei sistematizări riguroase de la nivelul central și prin urmare, populația urbană a crescut. După 1990 procesul de urbanizare a fost generat în mod organic de către schimbările survenite în mediul social și în cel economic (schimbarea opticii în ceea ce privește modul de locuire, dezindustrializarea și focalizarea pe mici unități de producție și pe clustere). În această perioadă, procesul de urbanizare s-a manifestat prin expansiunea spațiului urban, interpretat fie prin intravilanul localităților urbane, fie prin crearea zonelor urbane funcționale.

În ceea ce privește evoluția numărului populației urbane, aceste tendințe sunt cauzate de un spor natural negativ, de migrația populației din orașe către rural (ca efect al restructurării industriale) sau în zonele periurbane, ca urmare a fenomenului de expansiune urbană.

Dinamica socială și economică a unui centru urban nu trebuie restrânsă doar la limitele administrative, ci trebuie să ia în considerare și localitățile adiacente, polarizate de centrul urban. Majoritatea localităților din vecinătatea orașelor mari românești au înregistrat o dinamică pozitivă în ceea ce privește evoluția populației, în timp ce orașul propriu-zis și-a redus numărul de locuitori. În ultimii 10 ani, cele mai bune performanțe (creștere de populație, număr mai mare de criterii și standarde îndeplinite) sunt realizate de orașele noi localizate în aria periurbană a orașelor mari – cu precădere cazul celor din jurul capitalei, formându-se formal sau organic zonele urbane funcționale.

Managementul conexiunilor rural-urban

Dezvoltarea urbană care caracterizează ultimele decenii a pus în evidență dezvoltarea rapidă a zonelor suburbane ale orașelor mari. În paralel, constatarea faptului că zonele cele mai dens populate sunt și cele mai slab urbanizate a condus la stabilirea zonelor cu potențial mare de urbanizare. Acest scenariu semnalează posibilitatea unei concentrări viitoare în jurul centrelor urbane emergente, cu condiția ca zonele rurale să fie conectate mai bine cu locurile de importanță economică și demografică.

Factorii de decizie continuă să definească zonele suburbane ca fiind rurale, în ciuda apropierii acestora de mari centre economice și a dezvoltării lor semnificative din ultimii ani. Este importantă redefinirea zonelor urbane pentru a include suburbiile și pentru a permite o planificare adecvată și o integrare din ce în ce mai mare a acestor comunități.

În paralel cu politica de dezvoltare a orașelor cu rol major în teritoriul național și cu cea de reducere a disparitatilor teritoriale, este în continuare necesară consolidarea palierului orașelor de mici dimensiuni care își recapătă rolul istoric de coagulare a zonei rurale învecinate.



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

Cresterea producției de produse alimentare în mediul urban și peri-urban

Tipul de activități agricole desfașurate în orașe este strâns legat de structura terenurilor agricole, care exprima cel mai concret potențialul de producție agricolă al orașelor. În anii 1980, terenurile arabile dețineau în cadrul orașelor ponderi importante, reprezentând aproape o treime din suprafața totală a acestora. Orașele din zonele montane dețin suprafețe totale foarte mari, dar au ponderi reduse ale terenurilor arabile, de multe ori neglijabile.

Într-o definiție „clasică” din literatura de specialitate, zona periurbana (preoraseneasca, preurbana) este „spatiul din jurul unui centru urban, caracterizat printr-o activitate strâns legată de acesta. Delimitarea unei zone periurbane are la baza criterii pe relațiile dintre un oraș și zona sa înconjurătoare (funcția agricolă, funcția de aprovizionare cu materii prime și produse agricole, funcția de furnizor de forță de muncă, funcția industrială, funcția de recreere și agrement etc).

Aprovizionarea cu produse alimentare proaspete și de calitate superioară a orașelor pe parcursul întregului an a fost un obiectiv al politicii agrare a statului în perioada socialistă, urmărind realizarea de culturi forțate de tip industrial, a unor sere gigant capabile să ofere pieței importante cantități de legume sau flori. Acestea au continuat să funcționeze câțiva ani după 1990, după care au fost lăsate în paragină de proprietari.

În zonele periurbane/suburbane ale orașelor mari și nu numai există numeroase suprafețe cu legume și zarzavaturi determinate de cerințele pieței urbane.

Primul motiv invocat al implicării în activități agricole de către producătorii individuali este necesitatea acoperirii consumului propriu, urmat de dorința de a consuma o hrană mai sănătoasă. În orașele mari și în localitățile rurale polarizatoare se organizează periodic (chiar zilnic) târguri și piețe agrolimentare, unde producătorii agricoli din zonele învecinate își desfășoară produsele.

Funcția agricolă a crescut ca pondere în ocuparea urbană a orașelor mici sau a orașelor situate în zone cu potențial agricol. Acest fenomen a contribuit la tendința de ruralizare din ultimii 10-15 ani evidentă în cazul orașelor mici și mijlocii (și chiar în cazul unor localități mai mari, cum ar fi unele municipii).

Un rol important în dezvoltarea sectorului agricol l-au avut înainte de 1990 și îl pot avea în perspectivă localitățile urbane în care își desfășoară activitatea stațiuni de cercetare științifică în diferite sectoare agricole (de regulă situate în zone cu tradiție sau cu un anumit specific agricol).

De la schimbările climatice la inegalitatea socială și transformarea digitală, a fost din ce în ce mai recunoscut faptul că orașele se află în prima linie a problemelor contemporane de dezvoltare. Ca centre de cunoștințe/cunoaștere și resurse/acumulare, orașele sunt incubatoarele viitorului pentru soluții inovatoare, participative și pe termen lung la aceste provocări. În ultimii ani, am fost martorii unei vulnerabilități tot mai mari a așezărilor urbane în fața numeroaselor și diverselor pericole și dezastre. Acest lucru demonstrează și mai mult necesitatea de a investi în infrastructură adecvată și planificare urbană centrată pe oameni, pe educație, cultură, științe și tehnologii de ultimă oră, pentru a permite orașelor să își exploreze potențialul la maximum în ceea ce privește reziliența, incluziunea și durabilitatea¹⁴.

În acest scop, în 2019, opt rețele și programe UNESCO centrate pe orașe și-au unit forța cu crearea Platformei UNESCO Cities (UCP). Vizând consolidarea impactului acțiunii Organizației la nivel de oraș, Platforma combină diferitele domenii de expertiză ale UNESCO cu o abordare cuprinzătoare, cooperantă și pe mai multe niveluri a dezvoltării urbane durabile.

Potrivit ONU, peste două treimi din populația lumii va locui în zone urbane până în 2050. Astăzi, planeta numără aproximativ 4,2 miliarde de „urbani”; acest număr va crește la 5 miliarde până în 2030 și la 6,7 miliarde până în 2050. Orașele se află în centrul fluxurilor financiare și migratorii și modelează valorile și stilurile de viață ale societății globale. Ele generează atât bogăție

¹⁴ UNESCO Cities Platform, *World Cities Day 2023*, FINANCING A SUSTAINABLE URBAN FUTURE FOR ALL, “Financing Sustainable Urban Future for All”: the World Heritage Cities Programme celebrates World Cities Day 2023 through “Ensuring Inclusive Economic Benefits of Urban Heritage”



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

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

economică, cât și inovație tehnologică și sunt motorii transformării sociale și de mediu. Sunt ferestre către o lume în schimbare rapidă¹⁵.

De la începutul mileniului III, centrele orașelor au fost regenerare și intensificate, în timp ce zonele suburbane au continuat să se răspândească. Dar dezvoltarea pe termen lung a orașelor ridică multe probleme cheie. Ca victime ale propriului succes, vor ajunge să devină de netraiat? Cât de durabile din punct de vedere ecologic și social vor fi aceste zone urbane? Cum pot fi interconectate eficient atractivitatea și calitatea vieții pentru toți?

10% din populația globului trăia în orașe la 1900

50% din populația globului trăia în orașe în 2007

75% din populația globului va trăi în orașe în 2050

Specializarea inteligentă ca proces

„Specializarea inteligentă” reprezintă stindardul politicii industriale europene. Redusa la esență, specializarea inteligentă vizează concentrarea resurselor financiare și a altor mecanisme de sprijin într-un număr limitat de domenii prioritare în care regiunile pot concura cu succes pe piețele internaționale.

La baza procesului de specializare inteligentă se află „descoperirea antreprenorială” – un proces bazat pe dovezi (*evidence-based*), participativ și iterativ (repetat periodic) de identificare, la nivel regional, a domeniilor cheie de competitivitate. Acestea urmează să fie susținute financiar în special prin scheme de sprijin pentru inovare. La nivel european, finanțarea pentru specializări inteligente pentru ciclul 2014-2020 este de aproximativ 120 mld euro, ceea ce face din această politică cel mai mare experiment de politică industrială din istorie.

Acest demers se bazează pe ideea că regiunile „dețin cunoașterea despre sistemele locale de inovare și pot mobiliza actorii economici către un scop comun” (EC, 2012, p12). Ca atare, noua politică industrială păstrează în plin plan forțele pieței și ale antreprenoriatului privat, acordând guvernelor „rolul strategic și de coordonare în sfera productivă dincolo de simpla asigurare a dreptului de proprietate, a respectării acordurilor contractuale și a stabilității macroeconomice”.

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).

¹⁵ Paul Lecroart, Léo Fauconnet, Maximilian Gawlik (2020), Cities change the world, Cahiers, no. 176, L'INSTITUT PARIS REGION



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

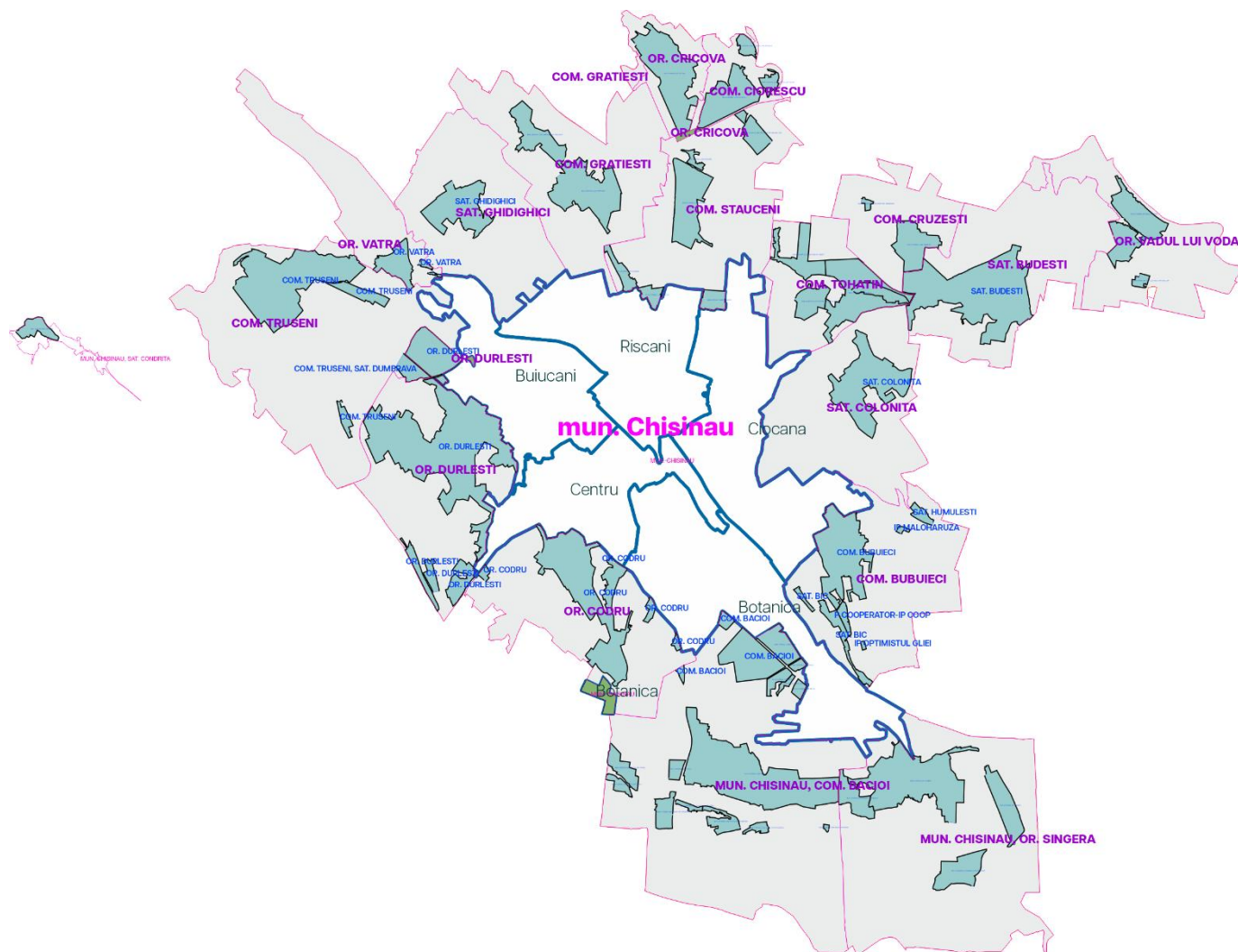
UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE – DEZVOLTARE ECONOMICĂ



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 sătenești (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



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

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



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

6. Vadul lui Vodă
 - a. Vădulenii
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
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



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

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	Condița	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

Cadrul de reglementare economică al PUG 2007 — evaluare critică

Reactualizarea Planului Urbanistic General al orașului Chișinău implică, ca primă etapă analitică, evaluarea critică a prevederilor documentului existent. Prin Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aprobat în 2007, PUG Chișinău a stabilit un cadru de reglementare a funcțiunilor economice structurat pe trei mari categorii de zone: zone comerciale și de servicii (C1–C7), zone industriale (I1–I3) și zone de revitalizare și dezvoltare (Re și D). La aproape două decenii de la adoptare, aceste prevederi au fost aplicate în mod inegal, completate prin instrumente de tip PUZ sau pur și simplu ignorate în practică. Analiza care urmează identifică ce rămâne valabil din acest cadru, ce elemente sunt depășite de evoluția reală a orașului și ce trebuie re/actualizat prin noul PUG.

Prevederile RLU 2007 privind funcțiunile economice

RLU PUG 2007 a definit pentru funcțiunile economice ale orașului Chișinău următoarea structură de zone:

Zonele comerciale și de servicii acoperă un spectru larg, de la comerțul de vecinătate (C1 — comerț cu amănuntul de proximitate) până la serviciile de scară largă (C7 — servicii generale cu trafic intens, explicit incompatibile cu locuința). Intermediar, RLU definește zone C2 (servicii diverse mai rar frecventate), C3 (centre comerciale generale), C4 (birouri și funcțiuni mixte în zone centrale de afaceri), C5 (funcțiuni centrale mixte: vânzare, birouri, recreere, producție nepoluantă la scară mică) și C6 (recreere comercială, tip parcuri de distracții). Această ierarhie reflecta, în 2007, un model de organizare comercială familiar orașelor europene, cu separarea clară a funcțiunilor după intensitatea traficului generat și compatibilitatea cu locuirea.

Zonele industriale sunt structurate în trei trepte de impact: I1 (industrie ușoară, nepoluantă, compatibilă ca tampon cu zonele comerciale sau rezidențiale, dar inadmisibilă în interiorul lor), I2 (industrie cu poluare medie, admisă la granița cu zonele rezidențiale, dar niciodată în interiorul acestora) și I3 (industrie grea, generatoare de pericole și riscuri de mediu, incompatibilă cu orice altă funcțiune urbană). Această tipologie recunoștea în 2007 existența unui fond industrial semnificativ în Chișinău, moștenit din perioada sovietică, și urmarea să îl gestioneze reglementat, nu să îl elimine.

Zonele de revitalizare și dezvoltare (Re și D) reprezentau instrumentul strategic prin care PUG 2007 rezerva terenuri pentru investiții viitoare și pentru regenerare economică și socială. RLU condiționează explicit utilizarea acestor zone de elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu la nivel de cartier, aprobat de Consiliul Municipal, cu respectarea condițiilor de funcționalitate



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

și densitate din regulament. Această prevedere urmărea să asigure că activarea rezervelor de teren se produce planificat, nu prin inițiative private fragmentare.

Ce rămâne valabil din PUG 2007

Principiile de compatibilitate funcțională definite de RLU 2007 își păstrează valabilitatea și constituie fundația pe care noul RLU trebuie să fie construit. Incompatibilitatea explicită dintre zona C7 și locuire, interdicția amplasării zonelor rezidențiale în interiorul zonelor I2, separarea funcțională a industriei grele (I3) față de orice altă funcțiune urbană — toate acestea sunt principii de planificare verificate internațional, a căror relevanță nu a scăzut în cei optsprezece ani de implementare; dimpotrivă, practica post-2007 a demonstrat exact ce se întâmplă când aceste principii sunt ignorate prin PUZ-uri de inițiativă privată.

Mecanismul PUD de cartier ca instrument de activare a zonelor Re și D rămâne, de asemenea, valabil ca principiu. Problema nu a fost instrumentul în sine, ci faptul că el a fost sistematic ocolit prin PUZ-uri punctuale. Noul PUG trebuie să reinstaureze și să întărească această condiție procedurală, nu să o elimine.

Ierarhia comercială C1–C5 oferă în continuare un cadru util de diferențiere a funcțiunilor comerciale după scară și impact. Zonele C1 și C2 de vecinătate, C3 și C4 de nivel urban și C5 de nivel central rămân categorii operaționale pentru noua reglementare, cu ajustările necesare pentru a reflecta schimbările din comportamentul comercial.

Ce este depășit din PUG 2007

Clasificarea industrială I1–I3 nu mai reflectă realitatea economică actuală a Chișinăului. Fondul industrial sovietic pe care se sprijinea această tipologie a suferit transformări profunde după 1990: o parte semnificativă din platformele I2 au fost abandonate, reconvertite sau rezidențializate prin PUZ-uri; industria grea (I3) a dispărut aproape complet din perimetrul urban; în schimb, au apărut forme noi de activitate productivă — manufactura high-tech, producția de componente IT, procesarea alimentară la scară mică — care nu se încadrează bine în niciuna dintre categoriile I1–I3.

Zona C7, definită în RLU ca zonă de servicii cu trafic intens incompatibilă cu locuirea, nu mai corespunde realităților actuale ale distribuției logistice și comerțului online. Centrele de livrare, depozitele de e-commerce și platformele logistice urbane au apărut ca tipologie economică dominantă după 2015, dar nu au un corespondent reglementar clar nici în C7 și nici în categoriile industriale existente.

Lipsa oricărei zone dedicate economiei digitale și parcurilor tehnologice reprezintă cea mai vizibilă lacună a RLU 2007 din perspectiva anului 2026. Moldova Innovation Technology Park (MITP), creat în 2016 și concentrat în Chișinău, a generat un ecosistem IT cu peste 2.300 de firme rezidente și exporturi de peste 800 de milioane de euro anual — o realitate economică majoră pentru care PUG 2007 nu oferă niciun instrument de reglementare spațială. Parcurile tehnologice, hub-urile de inovare, campusurile de cercetare-dezvoltare și spațiile de co-working sunt funcțiuni cu cerințe urbanistice specifice (acces la fibră optică, parcaje pentru vehicule electrice, spații comune de calitate, mixitate cu funcțiuni rezidențiale și de servicii) care necesită o categorie de zonă distinctă în noul RLU.

Mecanismul Re/D a eșuat nu ca principiu, ci ca instrument: în absența unui sistem eficient de activare publică, zonele Re au devenit în practică terenuri atractive pentru rezidențializare privată. Efectul cumulat al celor aproape 25 de documentații PUZ care au convertit zone Re la R6/R7 a golit de conținut tocmai rezerva strategică de teren cu potențial economic a orașului.

Ce trebuie actualizat din PUG 2007

Pe baza acestei evaluări, reactualizarea PUG din perspectiva funcțiunilor economice trebuie să adreseze cel puțin patru direcții clare.

Prima este introducerea unei noi categorii de zonă pentru economia digitală și parcurile tehnologice — să îi spunem, provizoriu, T (tehnologie și inovare) — care să reglementeze amplasarea, densitatea, mixitatea funcțională și condițiile de autorizare pentru parcuri IT, incubatoare de afaceri, campusuri universitare cu transfer tehnologic și hub-uri de inovare. Această categorie trebuie să admită mixitatea cu funcțiuni rezidențiale și de servicii, spre deosebire de zonele industriale clasice.

A doua direcție este actualizarea tipologiei comerciale și logistice pentru a reflecta economia de tip e-commerce și distribuție urbană. O subcategorie C7-L (logistică urbană) sau o zonă dedicată centrelor de distribuție last-mile ar oferi un instrument reglementar pentru gestionarea presiunii logistice asupra zonelor periferice ale orașului.

A treia direcție este reformularea mecanismului Re/D cu garanții mai puternice împotriva rezidențializării necontrolate. O variantă ar fi instituirea unei categorii Re-E (revitalizare cu destinație economică prioritară), în care orice schimbare spre funcțiune rezidențială să necesite un aviz suplimentar din partea Consiliului Municipal, nu doar elaborarea unui PUZ.



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 CONSULTINGINSTITUTUL 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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ**

A patra direcție privește protecția fondului industrial rezidual. Platformele I1 și I2 rămase active în 2025 trebuie identificate, cartate și protejate explicit prin noul PUG de noi presiuni de rezidențializare. Experiența post-2007 demonstrează că în absența unei protecții reglementare explicite, presiunea imobiliară va continua să erodeze fondul productiv al orașului.

Tabelul de mai jos sintetizează evaluarea prevederilor RLU PUG 2007 referitoare la funcțiunile economice, prin raportare la evoluția reală a orașului în perioada 2007–2025 și la cerințele de reglementare ale noului PUG.

Cod zonă RLU 2007	Definiție RLU 2007	Evaluare	Justificare sintetică	Recomandare pentru noul PUG
C1	Comerț cu amănuntul și servicii de proximitate, cerere frecventă	Valabil	Tipologia rămâne relevantă; comerțul de vecinătate este o componentă stabilă a structurii urbane	Se menține, cu actualizarea listei de funcțiuni admise pentru a include servicii digitale de proximitate (puncte de livrare, ATM-uri, servicii online cu ghișeu fizic)
C2	Servicii diverse mai rar frecventate	Valabil	Categoria acoperă în continuare un spectru util de servicii urbane de nivel cartier/sector	Se menține; se clarifică relația cu funcțiunile de tip co-working și servicii profesionale, care pot fi integrate
C3	Centre comerciale generale, servicii de afaceri la nivel de zonă	Valabil parțial	Tipologia centrului comercial de mari dimensiuni este în regres în favoarea formatelor mixte și a comerțului online; totuși, categoria rămâne utilă pentru reglementarea centrelor comerciale existente	Se menține cu reformularea condițiilor de amplasare; se adaugă cerința de mixitate funcțională (minim 20% funcțiuni non-comerciale) pentru autorizările noi
C4	Birouri, magazine mari, funcțiuni mixte în zone centrale de afaceri; admite manufactura nepoluantă	Valabil	Zona de afaceri mixte rămâne un instrument util, în special pentru zona centrală și pentru viitoarele centre de afaceri secundare în structura policentrică	Se menține; se extinde explicit lista funcțiunilor admise pentru a include hub-uri IT, spații de co-working și acceleratoare de afaceri
C5	Funcțiuni centrale mixte: vânzare cu amănuntul, birouri, recreere, servicii, producție nepoluantă mică	Valabil	Corespunde modelului de centru urban mixt promovat de tendințele europene actuale (orașul de 15 minute, mixitate funcțională)	Se menține și se extinde ca instrument principal pentru densificarea funcțională a centrului și a subcentrelor propuse
C6	Recreere comercială, parcuri de distracții	Valabil parțial	Tipologia rămâne utilă, dar a fost aplicată rar; un caz de conversie C6→R6 (Niagara Club) ilustrează vulnerabilitatea la presiunea rezidențială	Se menține cu introducerea unei protecții explicite față de rezidențializare; se adaugă funcțiuni de agrement activ și turism urban
C7	Servicii generale cu trafic intens; explicit incompatibil cu locuirea	Depășit parțial	Principiul de incompatibilitate cu locuirea rămâne valabil și esențial; tipologia în sine nu acoperă însă logistica urbană modernă (e-	Se menține principiul de incompatibilitate cu locuirea; se introduce subcategoria C7-L (logistică urbană) pentru centre de



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

Cod zonă RLU 2007	Definiție RLU 2007	Evaluare	Justificare sintetică	Recomandare pentru noul PUG
			commerce, distribuție last-mile) care a apărut după 2007	distribuție, depozite e-commerce și platforme logistice periurbane
I1	Industrie ușoară, nepoluantă; zonă tampon cu rezidențialul, inadmisibilă în interior	Valabil	Principiul rămâne corect; în practică, I1 a suferit presiuni de conversie rezidențială care trebuie blocate prin noul PUG	Se menține cu întărirea protecției față de rezidențializare; platformele I1 active se cartează și se protejează explicit
I2	Industrie cu poluare medie; admisă la granița cu rezidențialul, niciodată în interior	Valabil ca principiu, depășit tipologie	Principiul de incompatibilitate cu interiorul zonelor rezidențiale rămâne valid și demonstrat de problemele generate de conversiile I2→R7 din centralizatorul PUZ-urilor; tipologia nu mai acoperă noile forme de producție cu impact redus (manufactura high-tech, procesare alimentară modernă)	Se menține principiul de separare; se reformulează tipologia pentru a distinge I2-clasic (industrie cu poluare medie reală) de I2-modern (manufactura cu impact redus, compatibilă cu zone mixte); platformele I2 abandonate se încadrează în categoria brownfield cu regim de reconversie controlată
I3	Industrie grea, generatoare de riscuri de mediu; incompatibilă cu orice altă funcțiune urbană	Depășit ca realitate, valabil ca principiu	Industria grea a dispărut practic din perimetrul urban al Chișinăului după 1990; categoria nu mai are aplicabilitate curentă, dar principiul de separare față de orice funcțiune urbană rămâne relevant pentru eventuale instalații de risc	Se redefinesc ca zonă de risc industrial/tehnologic, aplicabilă instalațiilor cu risc major (depozite de substanțe periculoase, stații de epurare, instalații energetice de mare capacitate)
Re	Revitalizare economică și socială; activare prin PUD de cartier, aprobat de CMC	Valabil ca principiu, eșuat ca instrument	Mecanismul PUD de cartier este corect conceptual; în practică, zonele Re au fost masiv rezidențializate prin PUZ-uri de inițiativă privată, pierzând potențialul de diversificare funcțională	Se reinstaurează condiția PUD de cartier; se introduce subcategoria Re-E (revitalizare cu destinație economică prioritară) pentru zonele Re rămase cu potențial productiv sau de servicii; orice conversie Re→rezidențial necesită aviz CMC explicit
D	Dezvoltare viitoare; activare prin PUD de cartier	Valabil ca principiu, insuficient protejat	Similar cu Re, zonele D au fost activate predominant prin inițiativă rezidențială privată, fără viziune de cartier	Se menține mecanismul PUD; se adaugă cerința unui studiu de fezabilitate economică pentru zonele D de suprafață mare (>5 ha), care să demonstreze mixitatea funcțională propusă
—	Categorie absentă din RLU 2007	Lipsă — de introdus	Parcurile tehnologice, hub-urile IT, incubatoarele de afaceri și campusurile de cercetare-dezvoltare nu au un corespondent reglementar în RLU 2007, deși reprezintă în 2025 cel mai dinamic sector economic al Chișinăului	Se introduce categoria T (tehnologie și inovare): zone dedicate parcurilor IT, hub-urilor de inovare, campusurilor universitare cu transfer tehnologic; admite mixitatea cu funcțiuni rezidențiale și de servicii; condiții



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

Cod zonă RLU 2007	Definiție RLU 2007	Evaluare	Justificare sintetică	Recomandare pentru noul PUG
				specifice privind conectivitatea digitală, mobilitatea alternativă și spațiile comune

Sursa: Interpretare date - autorii studiului (2026)

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



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

ARHICON

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

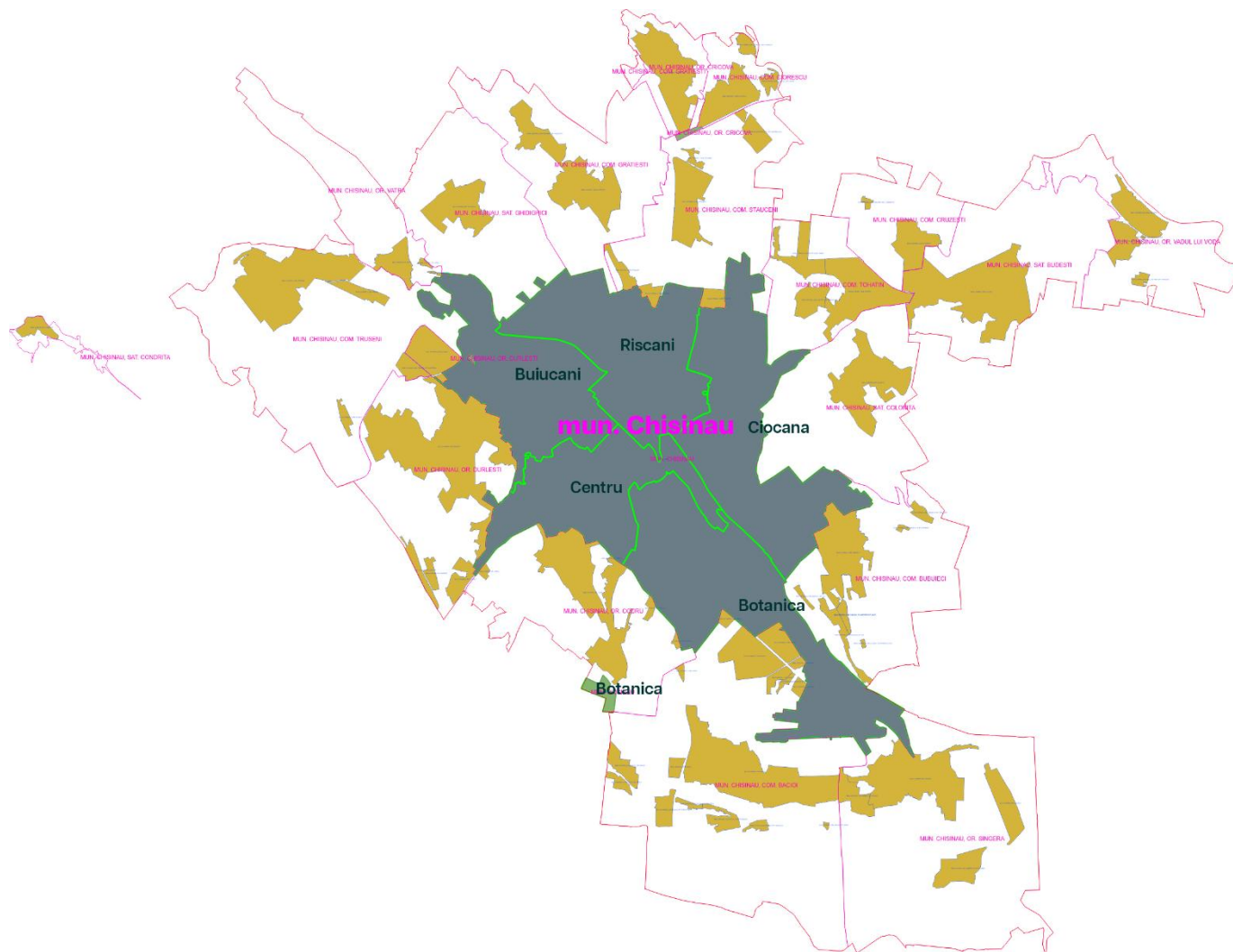
UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

* Valea Dicescu

* Visterniceni



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



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

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

Sursa: Wikipedia, 2025

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 (Kișiniiov)*, 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.

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.



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

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”, „Vibropryor”, „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 horticoale. Au fost construite fabrica de tricotaș și încălțăminte.

Arhitectul șef a orașului Chișinău, Alexei V. Șciusev, 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.

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

Populația municipiului Chișinău reprezintă peste 27% din populația țării. 60% din valoarea Produsului Intern Brut (PIB) este realizat în Chișinău. 55% din toată producția industrială a țării este realizată în Chișinău. 70% din toate lucrările de construcție care au loc la nivel de țară sunt efectuate în Chișinău. 90% din banii moldovenilor investiți în procurarea locuințelor sunt în Chișinău. Cheltuielile bugetului municipal sunt circa 25% din toate cheltuielile bugetelor publice locale. 75% din toate vânzările din țară au loc în capitală. 82% din afacerile mari din țară sunt în Chișinău. 60% din toți angajații țării din sectorul real sunt în Chișinău.

Accesul către piețele internaționale este facilitat de apropierea față de punctele vamale și de infrastructura rutieră dezvoltată. Capitala se află la doar 78 km de punctul vamal Leușeni-Albița, una dintre principalele porți de acces către Uniunea Europeană. Distanța rutieră până la portul Giurgiulești este de aproximativ 218 km, iar până la portul Odesa - 201 km, ceea ce permite conectarea rapidă la coridoarele de export și import.

Economia municipiului este diversificată, cu sectoare dinamice și în continuă dezvoltare. Printre cele mai reprezentative ramuri economice se numără industria prelucrătoare, tehnologia informației și comunicațiile, sectorul construcțiilor, comerțul, transportul și logistica, precum și serviciile financiare și de asigurări. Această varietate de activități este susținută de infrastructura modernă, inclusiv de prezența Zonei Economice Libere Chișinău, care oferă companiilor o infrastructură completă. În oraș și în raza acestuia activează două parcuri industriale: „Tracom” și „FAIP”.



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

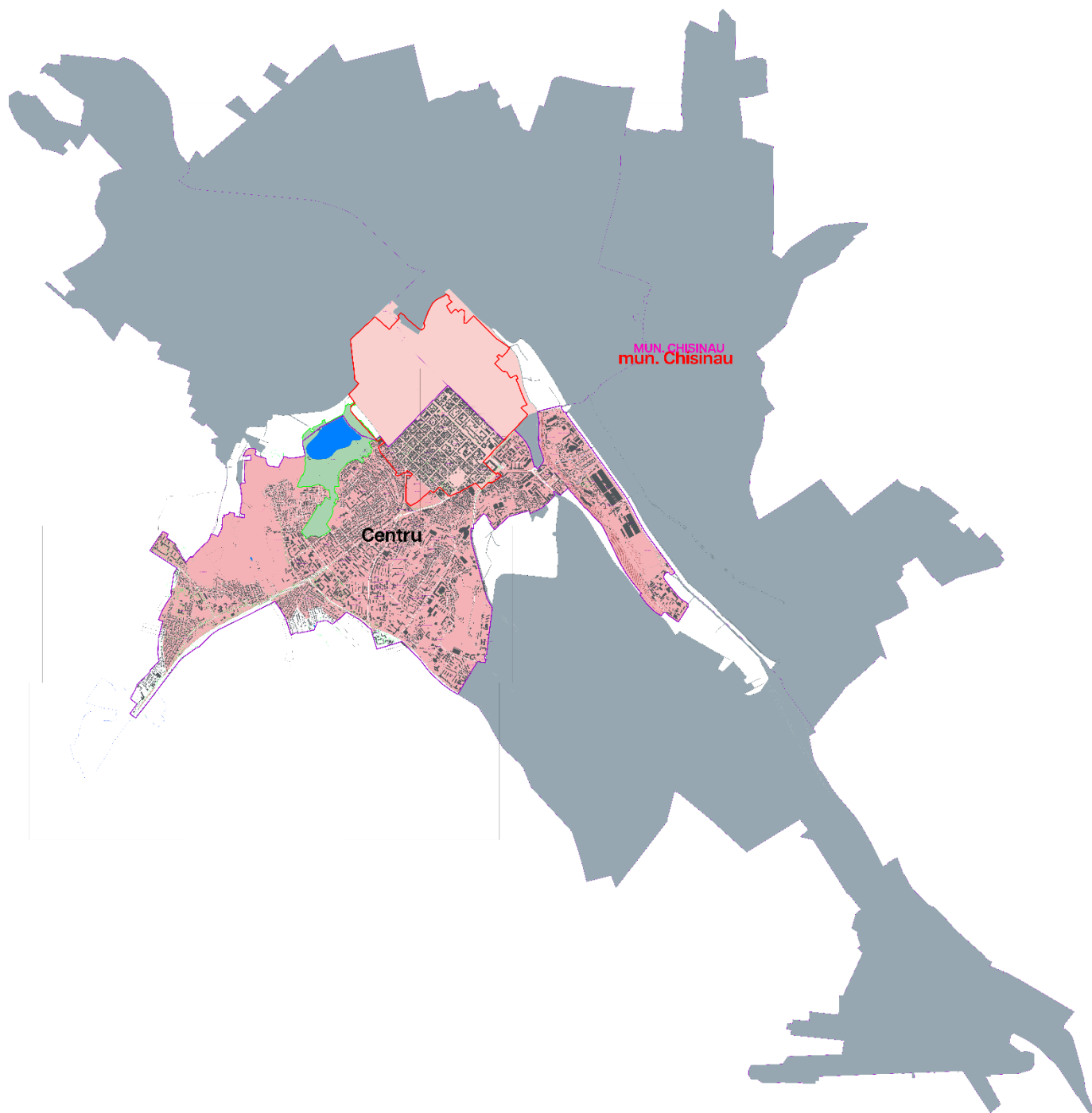
UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

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. 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 Naționale¹⁶.

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, Meleștiu, Valea Dicescu și Frumoasa.



¹⁶ <https://chisinaucentru.md/sectorul-centru/>



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

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 Feroviară, 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"



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

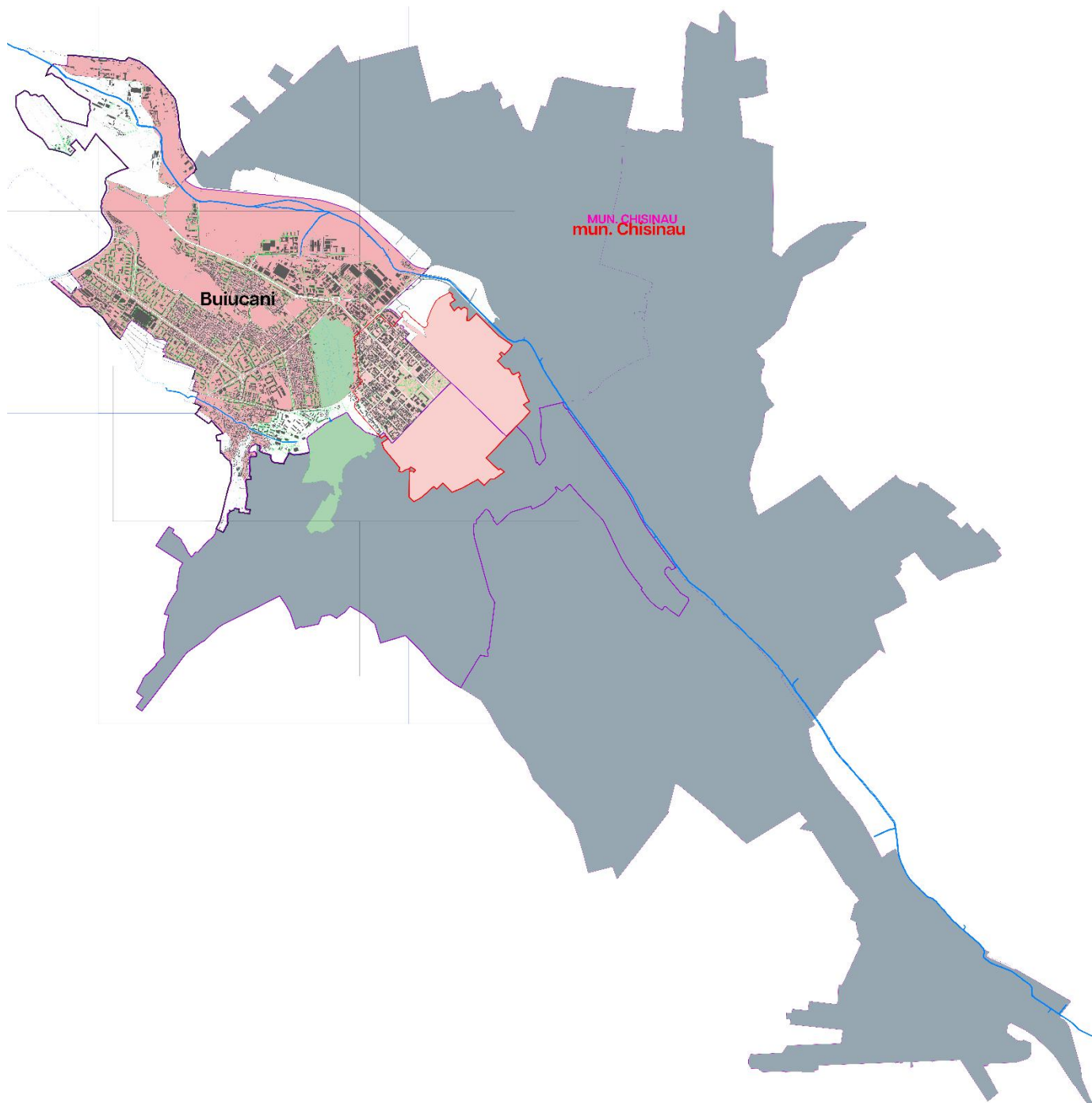
IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

Sectorul Buiucani este situat în partea de nord-vest al municipiului Chișinău, cuprins între str. Calea Ieșilor, 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 Durești și Vatra, comunele Trușeni și Ghidighici, precum și satul Condrița.

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



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

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 consum¹⁷.

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.

¹⁷ <https://preturabuiucani.md/despre-sectorul-buiucani/>



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

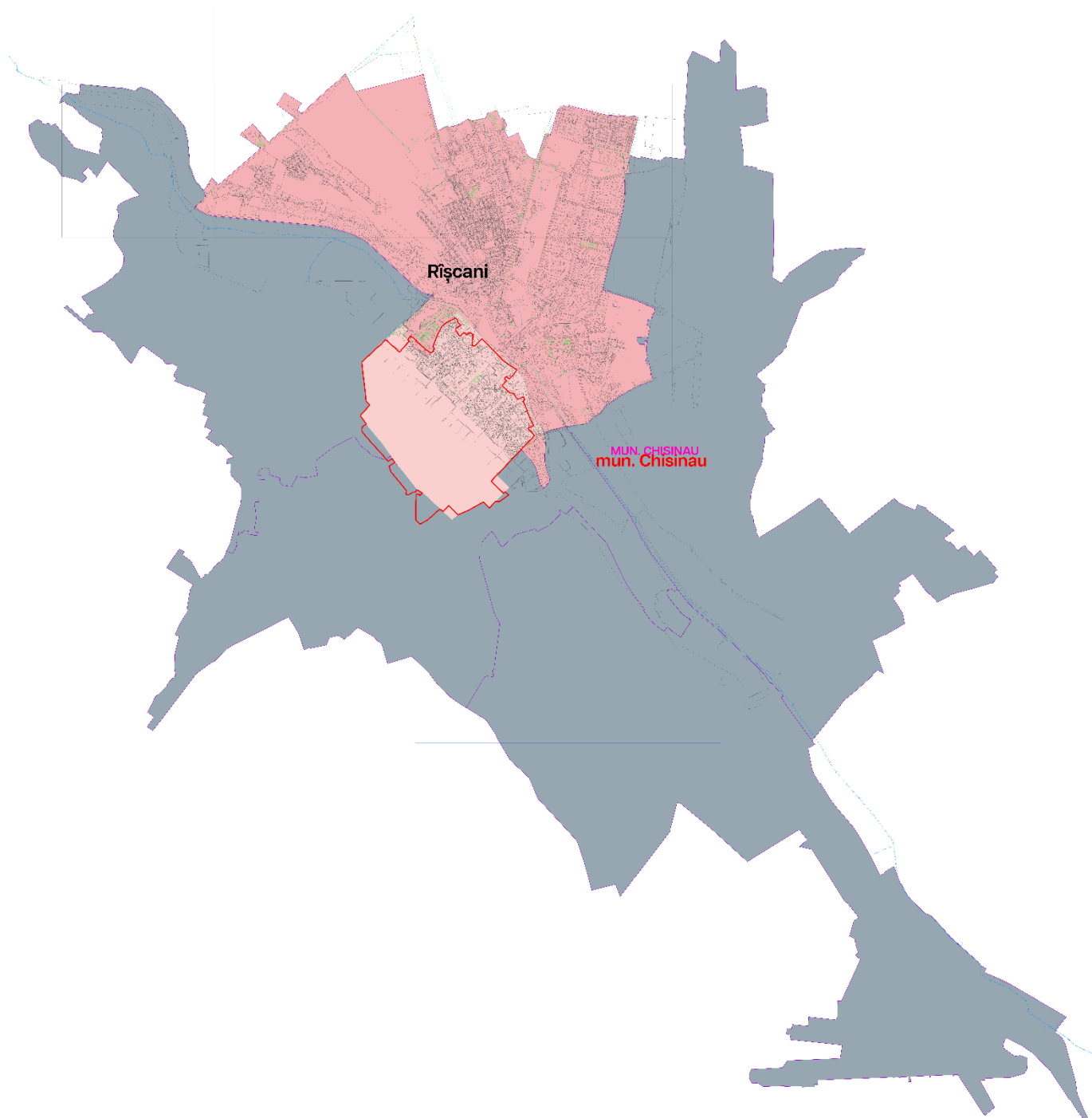
IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

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.





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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

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. Bacioii 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.



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

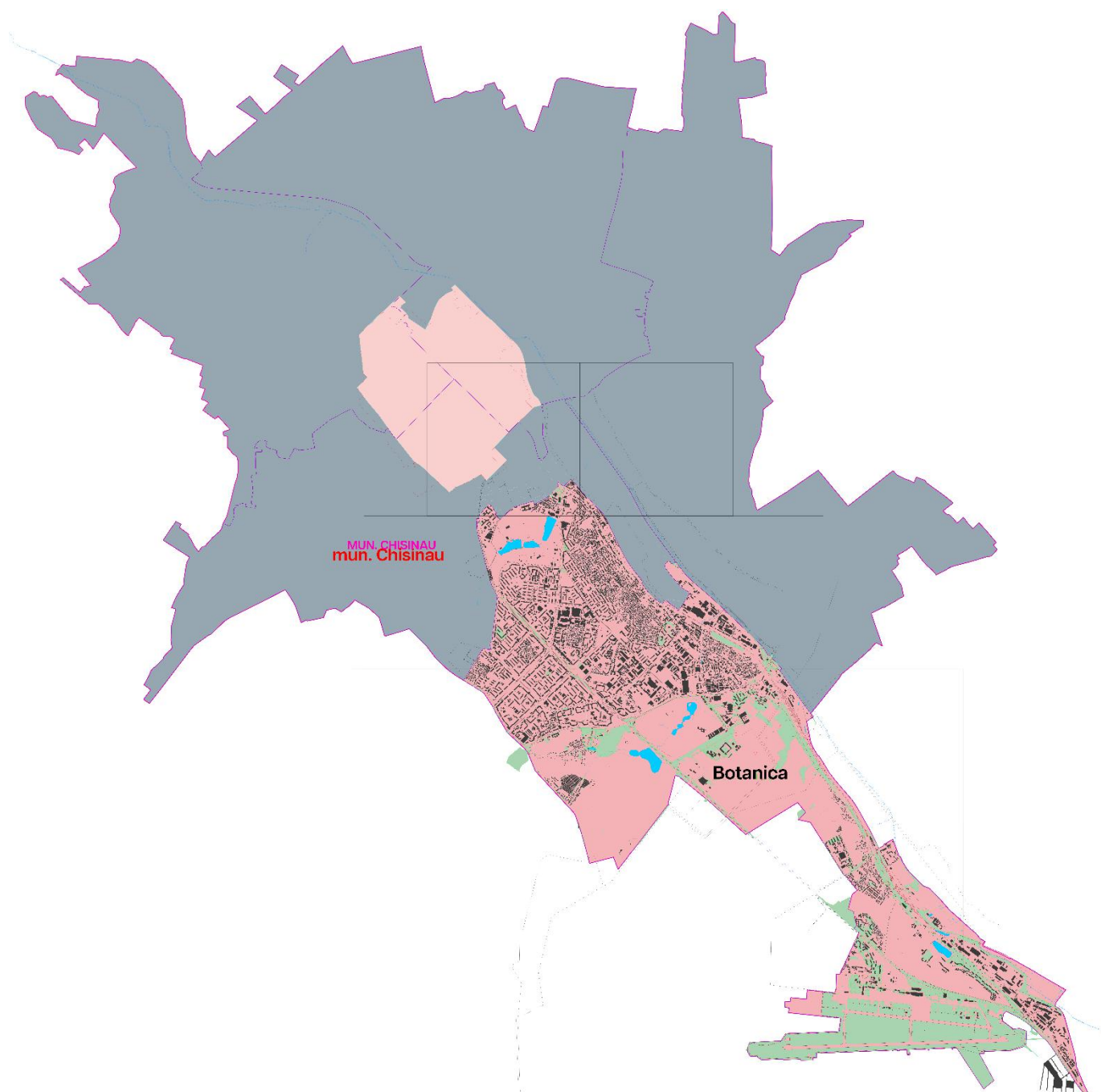
UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE – DEZVOLTARE ECONOMICĂ





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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

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



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

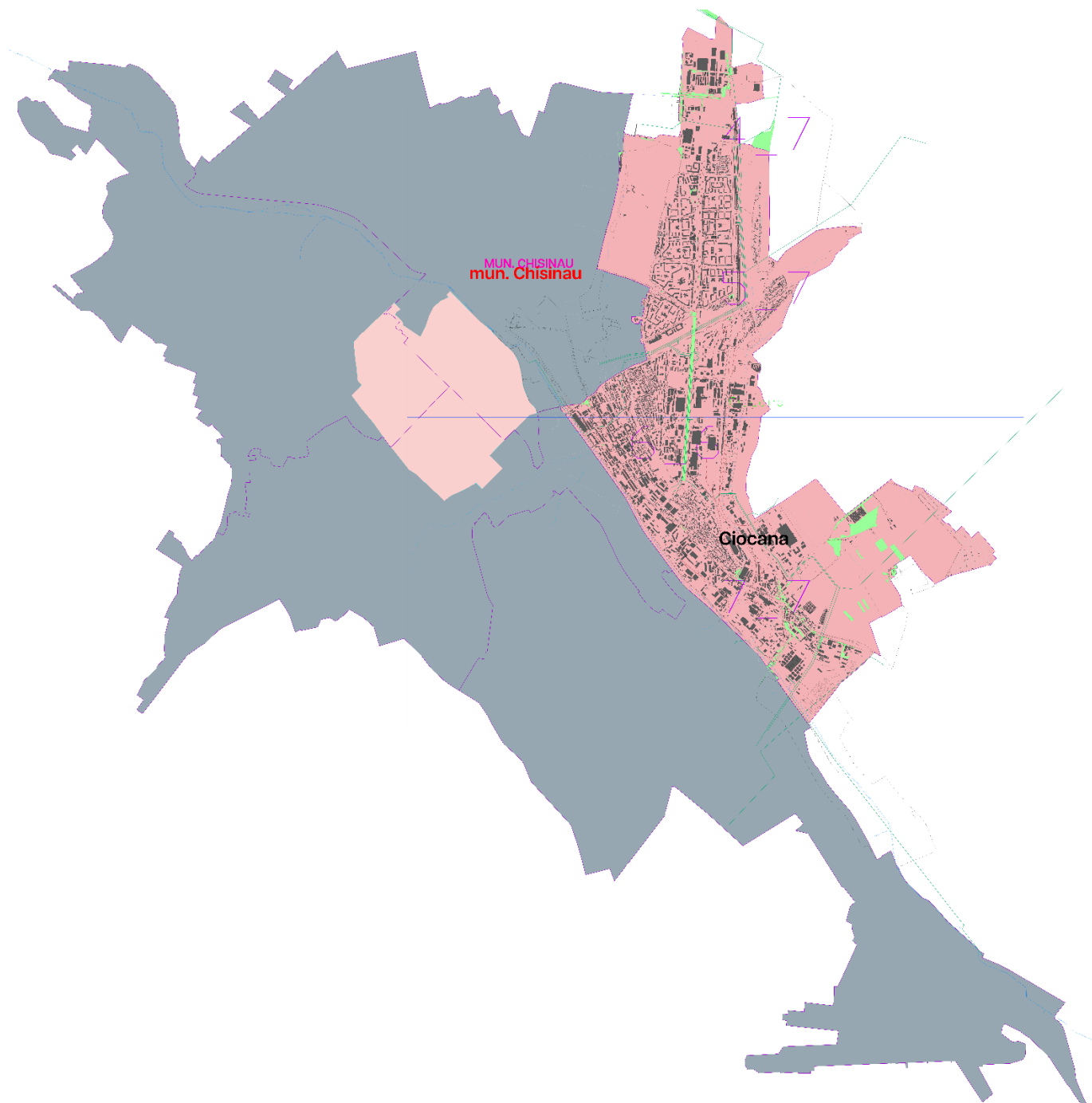
UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE – DEZVOLTARE ECONOMICĂ





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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

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 Bâcului, 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 Durești. 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 Bâcului, 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 colibele 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, Chișinăul 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 SNiP¹⁸-ul (строительные нормы и правила sau reguli și norme de construcție) din 1989 (în prezent completat de NCM C.01.15:2018¹⁹).

¹⁸ **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.

¹⁹ **NORMATIV ÎN CONSTRUCȚII**. Clădiri civile. Case rezidențiale cu un apartament. Norme de proiectare, APROBAT ȘI PUS ÎN APLICARE prin ordinul Ministerului Economiei și Infrastructurii

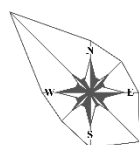


UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

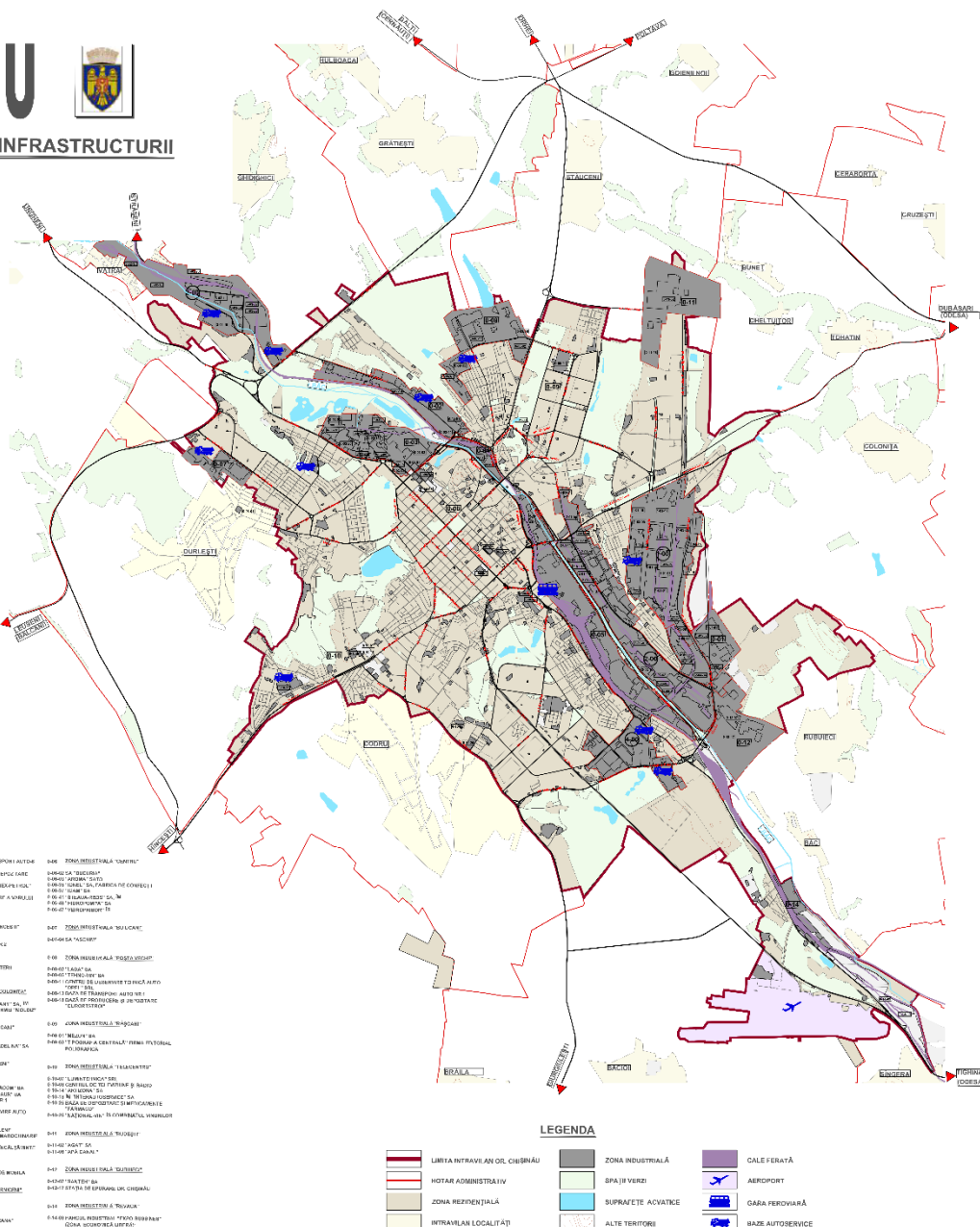
Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCURESTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

UTM Chisinău

Amplasarea zonelor industriale importante în orasul Chișinău



Year	Country	NE MEDICAL INSTITUTIONS	NE MEDICAL PERSONNEL	NE MEDICAL STUDENTS	NE MEDICAL BUDGET	NE MEDICAL EXPENDITURE
1981	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
1982	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
1983	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
1984	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
1985	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
1986	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
1987	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
1988	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
1989	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
1990	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
1991	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
1992	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
1993	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
1994	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
1995	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
1996	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
1997	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
1998	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
1999	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
2000	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
2001	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
2002	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
2003	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
2004	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
2005	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
2006	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
2007	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
2008	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
2009	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
2010	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
2011	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
2012	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
2013	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
2014	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
2015	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
2016	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
2017	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
2018	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
2019	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
2020	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
2021	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
2022	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
2023	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
2024	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
2025	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
2026	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
2027	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
2028	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
2029	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
2030	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
2031	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
2032	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
2033	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
2034	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
2035	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
2036	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
2037	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
2038	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
2039	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
2040	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
2041	INDONESIA	1982	1240	48	107.5	818
2042	INDONESIA	1982	1			

[illegible]

Municipiul Chișinău este capitala republicii Moldova. În consecință terenurile urbane sunt ocupate, sau rezervate prin planurile urbanistice, unor funcțiuni de reprezentare politică și administrativă. Aceste funcțiuni sunt localizate în zona centrală a orașului Chișinău, având dispuse pe perimetru zone cu funcțiuni de locuire și mai ales zone verzi de recreere.

În cea mai mare parte terenurile, în zonele urbane sunt rezervate locuinței și a serviciilor adiacente cu caracter educativ, cultural, de sănătate și de recreere. Într-o categorie aparte intră zonele economice și cele tehnologice, peimetrul orașului și amplasate cu prioritate în partea de nord-vest a orașului și de-a lungul râului Bîc.



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

Zonele rurale se constituie din terenuri cu funcțiunea structurate pe funcțiuni cu prioritate de locuire. Adicional se găsesc terenuri cu funcțiuni administrative și sociale precum și pentru activități economice în special pentru activități agricole.

Structura funcțională a terenurilor din municipiul Chișinău (2007)

Unitate administrativ-teritorială	Intravilan	Locuinte, social-culturale educative.	Industrie, transport, telecom. si cu destinație specială	Spații verzi	Fond silvic	Fondul apelor	Fondul de rezerva	Teren agricol	Total teren
Comune									
Comuna Grătiești	507.16	505.85	62.91		433.92	30.00	425.79	1375.21	2833.68
Comuna Ciorescu	285.34	328.41	68.53		11.80	22.40	115.00	57.00	603.13
Comuna Cruzești	214.72	181.42	3.34				142.56	887.07	1214.39
Comuna Tohatin	131.20	143.76	19.33		199.00		283.44	873.47	1519.00
Comuna Budești	271.99	309.64	132.97		236.20	17.92	350.58	1791.63	2838.94
Comuna Bubuieci	334.76	344.54	44.56		73.80	6.00	587.83	1699.79	2756.52
Comuna Băcioi	628.39	605.62	176.82		386.00		1214.41	4083.37	6466.22
Comuna Trușeni	649.01	633.03	57.54	1.53	1059.01		499.62	2231.59	4482.32
Satul Ghidighici	271.39	270.53	39.77		215.84		386.10	1466.09	2378.32
Satul Colonița	258.37	249.82	43.39		326.74		500.34	1523.31	2643.60
Satul Condița	63.00	63.00	7.06	27.13	14.74		54.00	24.79	190.72
Orașe									
Orașul Cricova	305.69	292.40	16.42		67.10	10.40	255.08	124.20	765.60
Orașul Codru	672.84	691.16	1.25				2.00	1941.97	2636.38
Orașul Durlăști	516.77	530.06	58.03		330.00		505.75	1663.55	3087.39
Orașul Sângera	821.64	649.42	232.34		229.63	74.23	1008.31	2752.04	4945.97
Orașul Vadul lui Vodă	355.81	274.66	43.41	500.05	148.80	101.04	145.50	229.83	1443.29
Orașul Vatra	117.31	129.08	137.47	70.50	34.75	917.49	1.21	21.50	1312.00
Oraș Stăuceni*	413.98	241.11	158.35	29.07	227.06	7.06	167.14	1915.68	2745.46
Total suburbie	6819.36	6443.49	1303.49	628.28	3994.39	1186.54	6644.66	24662.1	44862.9
Orașul Chișinău	12234.9	8351.73	2700.58	152.00		134.01	259.36	703.52	12301.2
Total municipiu	19054.34	14795.22	4004.07	780.29	3994.39	1320.55	6904.01	25365.6	57164.1

* La 16 mai 2024, Parlamentul Republicii Moldova a aprobat modificări la legea privind organizarea administrativ-teritorială a Republicii Moldova pentru atribuirea comunei Stăuceni a statutului de oraș.

Factorii dezvoltării economice a Municipiului Chișinău

Datele și informațiile culese de la organizații publice și private din teritoriu, reliefează o serie de aspecte definitorii pentru managementul municipiului Chișinău, aspecte structurate în cele patru categorii în care au fost grupați factorii dezvoltării: (1) infrastructura, (2) economie, (3) administrație publică și (4) mediu comunitar.

1. Infrastructura

- **Infrastructura de transport:** Există o densitate bună privind rețeaua de drumuri în interiorul municipiului, dar din punct de vedere fizic se află în stare precară atât în ceea ce privește fundația drumului cât și mai ales al covorului asfaltic. Sistemul de transport public acoperă rețeaua de localități municipale, dar nu este satisfăcător din punct de vedere al numărului de curse și al stării parcului auto.
- **Utilități publice:** Alimentarea cu apă și canalizarea, managementul integrat al deșeurilor, sunt considerate probleme prioritare în majoritatea localităților, în special în mediul rural. Calitatea apei din fântâni reprezintă o problemă serioasă cu impact asupra sănătății locuitorilor. Lipsa canalizării coroborată cu lipsa unui sistem de colectare și depozitare a deșeurilor menajere și industriale generează poluarea terenului, a pânzei de apă subterane și a emisarilor.
- **Servicii de sănătate:** Dotările sanitare majore (spitale, dispensare, policlinici) nu completează sistemul de sănătate public în majoritatea localităților rurale din municipiu. Lipsa personalului calificat și a unui sistem de intervenție de urgență cu echipare medicală de bază completează problematica sistemului de sănătate. În contextul descentralizării consiliul municipal va trebui să stabilească responsabilitățile tehnice și resursele financiare privind acest sector.



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

- **Servicii de educație:** Orașul Chișinău are dotări reprezentative pentru toate tipurile și treptele de învățământ primar și secundar, în timp ce liceele sunt insuficiente în mediul rural, iar dotările pentru învățământul profesional și postliceal lipsesc.
- **Resurse naturale:** Cadrul natural este propice dezvoltării activităților de turism, agricultură/zootehnie, precum și resurse naturale ce susțin o industrie a materialelor de construcție (piatră, pietrișuri și nisipuri).
- **Mediu:** Există zone cu potențial ridicat de producere de alunecări de teren (ex. Vadu lui Vodă), cu pericol de inundații, precum și unități industriale cu riscuri tehnologice, aparținând industriei miniere prelucrătoare

2. Economie

- **Servicii financiare și asigurări:** Există o bază dezvoltată de dotări financiar-bancare în orașul Chișinău.
- **Agenți economici:** Există o dinamică investițională în domeniul activităților de producție (industrie ușoară, alimentară, lemn și materiale de construcție), precum și servicii/transport și distribuție.
- **Forța de muncă:** Populația tânără are o pondere mai mare în totalul populației, față de media pe țară, iar rata șomajului are valori scăzute atât în mediul urban cât și rural. Se constată migrația forței de muncă către orașul Chișinău și în ultimii ani către țările Uniunii Europene, fără însă a se înregistra un proces de depopulare masiv a zonei rurale.
- **Buget public:** Bugetul public este diferențiat. Orașul Chișinău are venituri care îi asigură funcționalitatea sistemului, cu resurse limitate în ceea ce privește investițiile semnificative în infrastructura de bază. Bugetele primăriilor din zonele rurale sunt insuficiente, mai ales acolo unde localitățile nu înregistrează localizări de investiții productive.

3. Administrație publică

- **Managementul public** este marcat în principal de o lipsă, cantitativă și calitativă, de funcționari pregătiți la nivelul primăriilor din comune, o situație mai bună înregistrându-se în orașul Chișinău. Sunt înregistrate parteneriate cu primării din Europa prin care se derulează programe pentru copii/tineret sau de mediu. Este de așteptat ca aceste programe să se dezvolte în viitorul apropiat.
- **Regulamentele de urbanism** în vigoare nu sunt actualizate recent în multe din unitățile administrativ teritoriale, iar aplicarea acestora nu este suficient urmărită și monitorizată. În acest sens se pot realiza construcții în zone de risc (zone cu alunecări de teren sau zone inundabile).
- **Serviciile și sprijinul pentru IMM-uri** nu sunt concretizate decât la nivelul orașului Chișinău.
- **Diseminarea de informații și comunicarea cu cetățenii** nu este realizată sistematic pe tot cuprinsul municipiului și mai ales în comunitățile mai restrânse. Astfel informarea și consultarea populației în privința proiectelor de investiții și a dezvoltării localității se petrec sporadic.

4. Mediu comunitar

- **Spiritul comunitar** este caracterizat prin existența unei comunități ce își manifestă puțin interesul față de domeniul public al localităților, aspect întâlnit mai ales în comunitățile rurale. Problemele generate de modul de depozitare a deșeurilor menajere provin în mare parte din lipsa de implicare a cetățenilor în formele de gospodărire a propriei localități.
- **Siguranța cetățenilor.** În mediul urban, datorită legăturilor sociale mai slabe la nivelul comunității, se înregistrează un nivel de siguranță mai scăzut față de mediul rural.
- **Dotările de cazare** hotelieră indică nivelul echipării cu infrastructură turistică și sunt mai bine reprezentate în orașul Chișinău și în Vadul lui Vodă dar lipsesc în zonele rurale. Forme de turism rural (agro-turism și eco-turism) nu sunt dezvoltate.



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

- **Magazinele alimentare și nealimentare** sunt bine reprezentate la nivelul zonei, în special în orașul Chișinău. Sectorul comercial nu este încă specializat iar standardele de calitate a produselor nu sunt aplicate de micile magazine. Se constată apariția marilor magazine de tip Cash-and carry amplasate în zonele suburbane. Existența unei piețe agro-alimentare la standarde de igienă și de vânzare este necesară.
- **Dotările culturale și facilitățile sportive** existente în principal în orașul Chișinău deserveșc întreaga municipalitate. Infrastructura școlară conține terenuri de sport pentru tineret și copii dar nu sunt suficiente și nu sunt echipate corespunzător. O structură de sport reprezentativă pentru întreaga republică este va trebui să fie luată în considerație de primăria municipiului dar și de guvern. q
- **Patrimoniul istoric și cultural** se remarcă prin cantitate, diversitate și valoare, precum și prin amplasarea echilibrată în teritoriu. Existența ansamblurilor protejate face ca aproape fiecare unitate administrativă să beneficieze de oportunitatea economică prin turism, pe care aceste valori le oferă.

Principalele sectoare economice ale orașului Chișinău sunt serviciile, construcțiile, industria prelucrătoare și comerțul, care generează peste 60% din PIB-ul național al Moldovei, cu capitala ca hub dominant.

Servicii (dominant)

Serviciile reprezintă pilonul central, incluzând IT și comunicații (cu creștere de 22% în componente electronice), servicii financiare (58,5% din valoarea adăugată), comerț, transport, HoReCa și turism (cazări +35%, turiști străini +42%).

Construcții și investiții

Construcțiile au explodat cu 22% în primele nouă luni din 2025, susținute de investiții de 12,4 miliarde lei (+28%), concentrându-se pe blocuri rezidențiale, centre de afaceri și infrastructură urbană.

Industrie prelucrătoare

Industria a crescut cu 14%, cu ramuri cheie precum procesarea alimentelor (+19%), mobila (+16%) și componente IT/electronice (+22%), generând o producție de 22,5 miliarde lei.

Transport și logistică

Aeroportul Chișinău a înregistrat 1,8 milioane pasageri (+21%), iar transportul public urban +18%, consolidând rolul orașului ca nod regional pentru mărfuri (+16%).

Sectoarele economice importante ale Municipiului Chișinău

Municipiul Chișinău, ca capitală și centru economic al Republicii Moldova, concentrează peste 60% din PIB-ul național și majoritatea activităților economice moderne. Economia sa este dominată de servicii (inclusiv comerț, IT și finanțe), construcții și industrie procesatoare, cu o contribuție minoră din agricultură urbană. Datele recente provin din raportul Biroului Național de Statistică (BNS) privind situația social-economică a municipiului pentru ianuarie-septembrie 2025, care indică o creștere generală accelerată în contextul unei economii naționale stagnante (creștere PIB național de circa 1% în 2025). Mai jos, prezint principalele sectoare, cu date statistice concrete (valori în miliarde de lei moldovenești, MDL, unde 1 USD ≈ 17-18 MDL în 2025).

Sector	Descriere și importanță	Date statistice concrete (ianuarie-septembrie 2025)	Sursă
Servicii (comerț cu amănuntul și en-gros)	Sector dominant, reprezentând baza economiei urbane; include retail, transport și turism. Contribuie cu ~55-60% la valoarea adăugată brută locală.	- Valoare cifră de afaceri: 45,2 miliarde MDL (creștere +12% față de 2024). - Comerț cu amănuntul: 28,7 miliarde MDL (creștere +15%, generând ~150.000 locuri de muncă). - Exporturi de servicii (IT, consultanță): +9,9% (reprezintă 55,8% din totalul exporturilor municipale, contribuind +1,6% la PIB-ul local).	BNS, Raport social-economic Chișinău 2025
Construcții	Motor al investițiilor, susținut de proiecte de infrastructură și imobiliare; sector cheie pentru creștere economică rapidă.	- Valoare lucrări de construcții: 8,7 miliarde MDL (creștere +22% față de 2024). - Contribuție la PIB local: +0,5 puncte procentuale (reprezintă 6,5% din economia municipiului). -	BNS, Raport social-economic Chișinău 2025



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

Sector	Descriere și importanță	Date statistice concrete (ianuarie-septembrie 2025)	Sursă
		Investiții în active fixe: +28% (de la 100 lei investiți în 2024, la 128 lei în 2025).	
Industrie (procesatoare manufactură)	și Include producție alimentară, băuturi și textile; mai puțin intensivă în resurse decât în restul țării, dar esențială pentru exporturi locale.	- Valoare producție industrială: ~12,5 miliarde MDL (creștere +1,7% față de 2024, cu contribuție +0,1% la PIB). - Pondere în producția națională: ~40% (fabricarea băuturilor: 8,2% din total industrial național, ~7,2 miliarde MDL). - Aproximativ 50.000 angajați (creștere salarii medii +18% la 15.200 MDL/lună).	BNS, Activitatea industriei 2023-2025; Raport Chișinău 2025
Tehnologia informației comunicații (TIC/IT)	și Sector dinamic, cu exporturi de software și outsourcing; unul dintre cele mai inovatoare, atrăgând investiții străine.	- Creștere sector: +1,9% (contribuție +0,1% la PIB local). - Valoare exporturi IT: ~3,5 miliarde MDL (parte din serviciile totale, +9,9% YoY). - ~25.000 angajați specializați (salarii medii: 35.000-50.000 MDL/lună, dublu față de medie).	BNS, Raport social-economic Chișinău 2025; Guvern RM 2023-2025
Turism ospitalitate	și Sustinut de festivaluri, zboruri low-cost și promovare; generează venituri din hoteluri și evenimente.	- Venituri generate: peste 1,2 miliarde MDL (creștere explozivă +25% față de 2024). - Număr turiști: ~450.000 (creștere +30%, cu focus pe city-break-uri). - Contribuție la comerț: +5% la cifra de afaceri în HoReCa.	BNS, Raport social-economic Chișinău 2025
Finanțe asigurări	și Centru bancar național; include bănci, asigurări și investiții.	- Activitate asigurători: +8% (valoare polițe emise: 2,1 miliarde MDL). - Investiții străine directe: ~1,2 miliarde MDL (scădere ușoară -2% național, dar stabil în Chișinău). - ~15.000 angajați (creștere salarii +20%).	BNS, Raport social-economic Chișinău 2025; IDIS Viitorul 2025
Agricultură (urbană periurbană)	și Limitată la zone suburbane; include livezi și procesare alimentară.	- Valoare producție: ~0,8 miliarde MDL (scădere -4,4% față de 2024, contribuție negativă -0,2% la PIB). - Pondere în economie locală: <5% (afectată de secetă, dar procesarea alimentară compensează).	BNS, Raport social-economic Chișinău 2025; World Bank 2024

Observații generale:

- Tendința generală: Economia Chișinăului a înregistrat o expansiune de ~2,5% în primele 9 luni ale 2025, peste media națională (1,1%), datorită investițiilor (+28%) și exporturilor de servicii. Numărul locurilor de muncă: ~320.000 (șomaj 4,2%, în scădere).
- Provocări: Inflație 7% (2025), dependență de remitențe (~20% din venituri) și impactul crizei energetice.
- Datele naționale contextualizează: Serviciile contribuie 58% la PIB-ul RM (2022), dar în Chișinău ponderea este mai mare (~70%).

Chișinăul contribuie cu 60-65% din PIB-ul național în această perioadă (de exemplu, 60,5% în 2022), iar structura sa economică este puternic orientată spre servicii (estimat 65-75% din PIB local, conform rapoartelor BNS și World Bank, față de media națională), cu contribuții minore din agricultură (<5%) și accent pe industrie procesatoare și construcții.

Procente din PIB pe sectoare economice principale (național)

An	Agricultură (%)	Industrie (%)	Servicii (%)	Sursă
2020	9.6	22.3	56.1	Statista / BNS
2021	10.4	20.6	54.9	Statista / BNS
2022	8.4	18.7	59.2	Statista / BNS
2023	7.6	17.4	61.1	Statista / BNS



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

Aceste procente se referă la valoarea adăugată brută. Pentru Chișinău, serviciile (inclusiv comerț, IT, finanțe) au o pondere mai mare (aprox. 70% în 2022, conform estimărilor din rapoartele BNS social-economice), datorită concentrării activităților urbane.

Procente de ocupare a forței de muncă pe sectoare (național, populație 20-64 ani)

An	Agricultură (%)	Industrie (%)	Construcții (%)	Servicii (%)	Sursă
2020	22.1	14.2	7.1	56.6	BNS "Moldova în cifre 2023"
2021	21.3	14.5	7.2	57.0	BNS "Moldova în cifre 2023"
2022	20.8	14.6	7.3	57.3	BNS "Moldova în cifre 2023"
2023	20.4	14.6	7.3	57.7	BNS "Moldova în cifre 2023"

Pentru Chișinău, ocuparea în servicii este mai ridicată (aprox. 75-80% în 2023, conform rapoartelor trimestriale BNS), cu agricultură sub 5% și industrie ~15%, reflectând caracterul urban. Rata de ocupare generală în Chișinău a fost 55-60% în perioada 2020-2023, peste media națională (52-56%).

În ultimii ani, cele mai mari creșteri anuale în sectorul serviciilor (relevante și pentru Chișinău, unde acestea sunt concentrate) se înregistrează în IT & comunicații, servicii online (e-commerce și livrări), anumite servicii către populație și unele servicii profesionale.

Servicii cu creșteri foarte mari

- Alte activități de servicii (servicii către populație: reparații, activități personale etc.) au avut o creștere a valorii adăugate brute de circa 15% într-un singur an, fiind printre cele mai dinamice subsectoare.
- Serviciile IT și de informatică, inclusiv cele din parcurile IT, au avut ritmuri de două cifre la exporturi și cifră de afaceri, fiind unul dintre „motoarele” majore de creștere.

Comerț și servicii online

- Comerțul online (e-commerce) a înregistrat creșteri anuale de aproximativ 15–40% în 2024, mult peste ritmul comerțului tradițional, impulsat de plăți digitale și extinderea magazinelor online.
- Serviciile de livrare (mâncare, bunuri de consum) legate de e-commerce au avut creșteri de peste 30% într-un an, devenind un segment foarte dinamic al serviciilor.

Transport, cazare și alimentație publică

- Transportul și depozitarea au crescut puternic în ultima perioadă, cu volume de pasageri-km și mărfuri în urcare cu aproximativ 8–10% într-un singur an.
- Cazarea și alimentația publică (HoReCa) se află pe un trend de recuperare, cu creșteri anuale robuste ale cifrei de afaceri pe fondul revenirii turismului și cererii interne.

Servicii profesionale, administrative și suport

- Activitățile de servicii administrative și suport (call-center, outsourcing operațional, servicii de suport pentru firme) au crescut cu peste 5% într-un an, peste media multor ramuri tradiționale.
- Serviciile profesionale legate de digitalizare și consultanță cresc, fiind trase în sus de investițiile în IT și de programul de reformă economică 2025–2027.

Sectorul serviciilor în Chișinău a crescut ca pondere și volum în ultimii 5 ani, rămânând pilonul principal al economiei municipiului, cu extindere puternică în IT, comerț, servicii financiare, sănătate, HoReCa și alte servicii comerciale și sociale. Ritmul de creștere a fost însă volatil, influențat de pandemie, criza energetică și stagnarea generală a economiei naționale, dar serviciile au performat mai bine decât agricultura și o parte din industrie.



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

Ponderea serviciilor în economia Chișinău

Un studiu privind structura economiei Regiunii de Dezvoltare Centru arată că în municipiul Chișinău sunt concentrate aproximativ 56% din PIB-ul național și aproximativ 63% din volumul serviciilor Republicii Moldova, confirmând rolul dominant al serviciilor în oraș. Economia municipiului este „mai mult axată pe servicii și industria prelucrătoare”, ceea ce înseamnă că, în ultimii ani, creșterea economică locală a depins în principal de sectoare terțiare.

Dinamica principalelor ramuri de servicii

Raportările guvernamentale și ale Ministerului Economiei indică creșteri semnificative în comerțul interior, activități financiare și de asigurări, transport și depozitare, sănătate și asistență socială, HoReCa și servicii de recreere și agrement, în special după 2021, odată cu revenirea post-pandemie. Valoarea adăugată brută în aceste servicii a contribuit major la creșterea PIB-ului, în timp ce unele activități investiționale și industrii tradiționale au stagnat sau au scăzut.

Serviciile IT și comunicații

Sectorul IT și comunicații a rămas unul dintre cele mai dinamice, cu creștere constantă a exporturilor de servicii și a valorii adăugate, chiar dacă ritmul s-a temperat în ultimii 1–2 ani față de boom-ul inițial. Chișinău concentrează marea majoritate a companiilor IT, a parcurilor IT și a locurilor de muncă din sector, ceea ce amplifică rolul serviciilor IT în structura economică a municipiului.

Municipiul Chișinău reprezintă nucleul sectorului IT al Republicii Moldova, concentrând peste 90% din activitățile ICT (inclusiv servicii de outsourcing, dezvoltare software, consultanță digitală și suport tehnic). Moldova Innovation Technology Park (MITP), un parc tehnologic virtual lansat în 2016 și bazat în Chișinău, este motorul principal al acestui sector, oferind rezidenților un impozit unic de 7% pe cifră de afaceri (până în 2037) și facilități pentru atragerea talentelor internaționale. Sectorul IT din Chișinău s-a transformat dintr-un contributor marginal (2,7% din PIB național în 2017) într-un pilon economic, cu accent pe servicii exportabile, generând venituri record și locuri de muncă calificate. În 2025, sectorul continuă să crească accelerat, susținut de migrația specialiștilor din Ucraina și România, dar confruntat cu provocări geopolitice și de retenție a talentelor. Datele sunt bazate pe rapoarte recente de la Invest Moldova, BNS și analize internaționale, cu o contribuție estimată la 6-8% din PIB-ul local (peste media națională de 5,3% pentru IT pur).

Statistici cheie (2020–2025)

Datele pentru Chișinău sunt agregate din MITP (care acoperă ~95% din sectorul IT național, concentrat urban) și estimări BNS/World Bank. Valori în euro (1 EUR ≈ 19 MDL în 2025); creșterile sunt YoY.

Indicator	2020	2021	2022	2023	2024 (est.)	2025 (prog.)	Sursă
Cifră de afaceri totală (M EUR)	250	320	495	649 (+31%)	785	1.000 (+30%)	Invest Moldova; Logos Press
Contribuție la PIB național (IT pur, %)	3.2	4.1	4.8	5.3 (ICT total 8.3%)	5.8	6.3	Invest Moldova; Moldpres
Exporturi servicii IT (M EUR)	150	220	380	523 (+38%)	650	800 (+23%)	BNS via Logos; UNECE
Număr angajați (total sector IT)	12.000	15.000	18.500	21.283	24.000	27.000	Invest Chisinau; Tracxn
% din forța de muncă locală (ocupare IT)	2.5%	3.2%	4.0%	4.4%	4.8%	5.2%	Invest Moldova
Număr rezidenți MITP (companii)	800	1.100	1.400	1.600	2.370 (533 noi)	2.500+	Instagram MITP; Logos
Investiții străine directe (M EUR, IT)	50	80	120	178 (din 33 țări)	220	280	Invest 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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

Indicator	2020	2021	2022	2023	2024 (est.)	2025 (prog.)	Sursă
Contribuții buget (M EUR)	15	25	45	68 (+3x vs 2017)	85	110	Invest Moldova

Creșterea medie anuală (CAGR) 2020-2025: +32% pentru revenue; +18% pentru angajați. Exporturile reprezintă 80-90% din venituri, cu clienți principali în UE (Germania, UK) și SUA. În Chișinău, ~80% din angajați sunt în outsourcing (software dev., QA, support).

Analiză structurală a economiei Municipiului Chișinău

1. Creștere și factori principali:

- Explozia post-pandemie: De la 250M EUR în 2020 la proiecția de 1B EUR în 2025, sectorul a beneficiat de digitalizare accelerată (remote work) și de facilități MITP: vize rapide pentru IT-iști (inclusiv nomazi digitali) și zero taxe pe dividende reinvestite. În 2024-2025, +533 rezidenți noi, 40% companii străine (42 din Ucraina, 41 din România), atrase de stabilitate relativă și costuri reduse (salariu mediu IT: 2.500-3.500 EUR/lună, vs. 1.000 EUR medie națională).
- Rol în economie locală: IT contribuie cu ~0,1% la creșterea PIB-ului național în Q2 2025 (creștere sector 1,9%), dar în Chișinău, ponderea este mai mare (~10% din PIB local, estimat). Generează 27.000 locuri de muncă în 2025, reducând șomajul urban la 3,5% și stimulând ecosistemul (incubatoare ca Tekwill, evenimente ca DeepTech GigaHack 2025).
- Exporturi dominante: Serviciile IT (dezvoltare custom software, cybersecurity, AI integration) reprezintă 55% din exporturile de servicii moldovenesti, cu creștere +38% în 2023. Chișinău exportă către 100+ țări, cu focus pe outsourcing pentru corporații tech (ex: Endava, Deltix).

2. Structura serviciilor IT:

- Outsourcing (60%): Dezvoltare software, testing, call centers – lideri: Endava (500+ angajați), AxxonSoft.
- Consulting & Digital Strategy (20%): Agenții ca Amigo Studio, DAAC Digital; 10+ firme top în 2025.
- Emergente (20%): Cybersecurity (Forum 2025 subliniază reziliența digitală), AI analytics (ex: Semrush adopții locale), cloud services.
- Număr firme active: 53 specializate în IT services (oct. 2025), plus 2.500 rezidenți MITP (SME-uri 95%).

3. Provocări:

- Geopolitică: Instabilitate regională (criza energetică, amenințări cibernetice) afectează 10-15% din exporturi (pierderi estimate 50M EUR în 2025).
- Talente: Retenție dificilă (emigrație 20% anual); salarii competitive, dar concurență cu UE. Soluții: programe de reskilling (UTM, Moldova Digital Summit 2025).
- Infrastructură: Dependenta de energie importată; investiții în 5G/edge computing lente, dar prognozate +33% CAGR până 2030.

Tendențe viitoare (2026+)

- AI & Cybersecurity: +25% creștere exporturi AI-driven services; forumuri ca Moldova Cybersecurity Forum 2025 accelerează adopția zero-trust.
- Hub regional: Chișinău țintește 3.000 rezidenți MITP până 2027, cu focus pe green IT (ESG compliance).
- Proгноză: Revenue 1,5B EUR în 2027; contribuție PIB 7-9%, susținută de parteneriate UE (EaP Digital Framework).

Serviciile IT din Chișinău reprezintă un model de succes pentru economiile emergente, transformând un sector mic într-un exportator global. Cu revenue record de 1B EUR în 2025, sectorul consolidează poziția Moldovei ca "hotspot digital" est-european, dar necesită investiții în educație și securitate pentru sustenabilitate. Pentru date brute, consultați rapoartele BNS sau MITP.



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

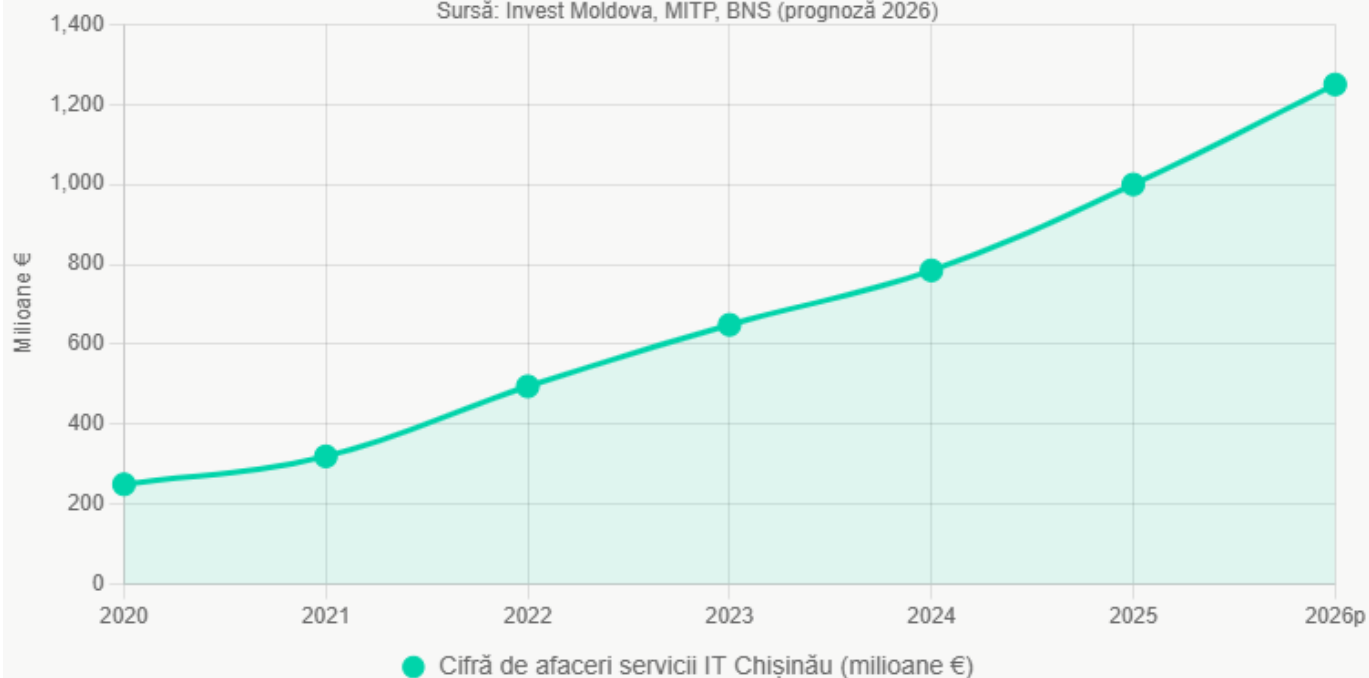
IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

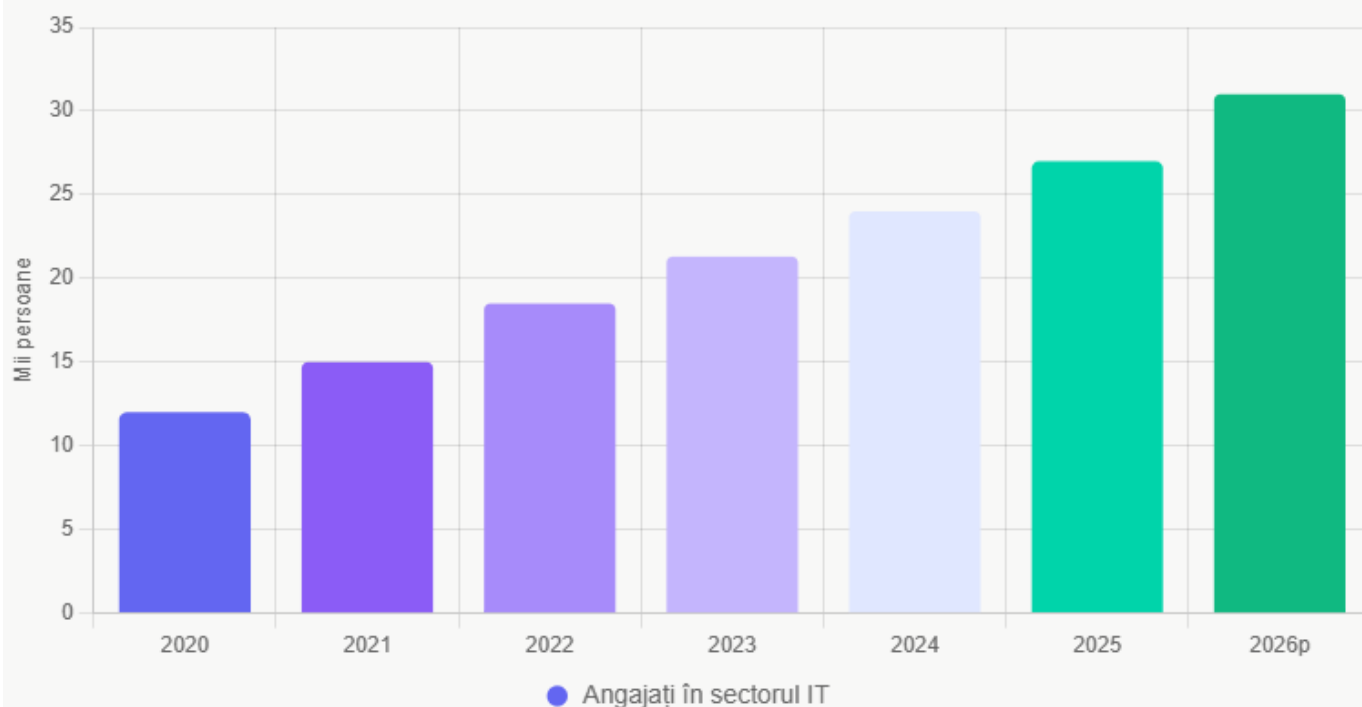
PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU STUDIUL DE FUNDAMENTARE – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

Explozia sectorului IT Chișinău: +400% în 6 ani

Sursă: Invest Moldova, MITP, BNS (proгноză 2026)



Număr angajați IT 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

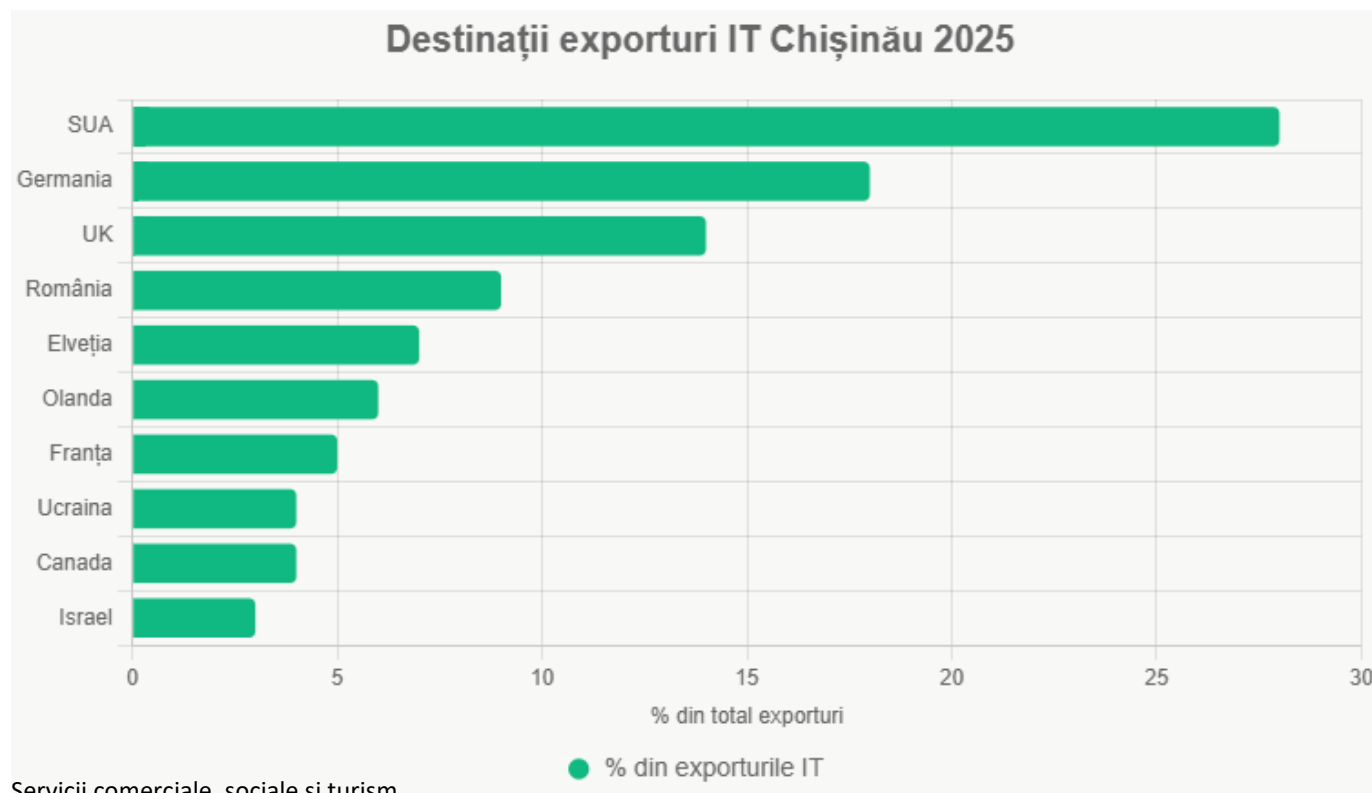
UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU STUDIUL DE FUNDAMENTARE – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

Aceste grafice confirmă vizual că sectorul IT din Chișinău a devenit al doilea motor de creștere economică al Republicii Moldova (după comerț), cu o traiectorie de creștere comparabilă cu cea a Poloniei sau Estoniei în anii 2008–2015. În 2025, Chișinău este oficial unul dintre cele mai dinamice hub-uri IT din Europa de Est.



Servicii comerciale, sociale și turism

Guvernul raportează că serviciile comerciale și sociale au avut un aport pozitiv constant la evoluția PIB-ului, iar turismul și ospitalitatea (cazare și alimentație publică) au intrat pe un trend de revenire după pandemie, susținut de cererea internă și creșterea graduală a vizitatorilor străini. Aceste tendințe se manifestă în special în Chișinău, unde este concentrată oferta de hoteluri, restaurante, servicii culturale și de agrement.

Limitări ale datelor pe municipiu

Datele statistice pentru ultimii ani sunt publicate predominant la nivel național, iar pentru Chișinău există serii trimestriale în publicația „Situția social-economică a municipiului Chișinău”, dar fără întotdeauna o defalcare completă a PIB-ului pe toate sub-ramurile de servicii.

Principalele surse de creștere în HoReCa și turism au fost revenirea fluxului de turiști străini după pandemie, dezvoltarea turismului de vin și gastronomic, creșterea cheltuielilor turiștilor și programele de sprijin și investiții publice în sector. Aceste evoluții se văd mai ales în Chișinău și zonele vitivinicole din jur, unde se concentrează capacitățile de cazare, restaurantele și agențiile de turism.

Creșterea numărului de turiști și încasărilor

Numărul vizitatorilor deserviti de agențiile de turism și turooperatori a crescut la 555,9 mii persoane în 2024, cu 10,4% mai mult față de 2023, iar în primele nouă luni din 2025 au fost peste 480 mii de vizitatori, în creștere cu 6,5% față de aceeași perioadă din 2024. Vizitatorii străini au avut o dinamică deosebit de puternică: în 2024 numărul lor a crescut cu 55,1% față de 2023, ceea ce a impulsat direct cererea pentru cazare, alimentație publică și servicii conexe.

Turism de vin, gastronomie și city-break

Oferta turistică s-a diversificat prin dezvoltarea rutelor oenoturistice, promovarea cramelor și a brandului de țară legat de vinuri și bucătărie locală, ceea ce a atras tot mai mulți vizitatori interesați de experiențe gastronomice. Chișinău beneficiază ca poartă



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

de intrare (aeroport, evenimente, gastronomie urbană), astfel încât o mare parte din consumul HoReCa este generat de turiștii care combină city-break-ul cu excursii în zonele vitivinicole.

Investiții și politici publice

Guvernul și partenerii externi au susținut sectorul prin programe de granturi și finanțare pentru pensiuni, hoteluri, restaurante și infrastructură turistică, inclusiv modernizarea drumurilor de acces și a utilităților în zonele turistice. Politicile de aliniere la standardele europene – clasificarea structurilor de primire, formarea personalului, promovarea digitală – au contribuit la creșterea calității și competitivității HoReCa și a destinației turistice în ansamblu.

Recuperarea post-pandemie și schimbarea comportamentului de consum

După prăbușirea din 2020, cifra de afaceri în HoReCa a crescut puternic: în 2022 era deja cu circa 55% peste nivelul din 2019 și de peste trei ori peste 2020, indicând o revenire accelerată a cererii. Creșterea veniturilor populației urbane și orientarea către consum de servicii (mese în oraș, evenimente, catering) au consolidat această tendință, în special în Chișinău.

Ultimele estimări indică un PIB al Chișinăului de aproximativ 171 miliarde lei (8,6 miliarde euro), cu un PIB pe cap de locuitor de circa 12.000 euro, dar fără defalcare sectorială actualizată pentru 2025.

Structura PIB național (Q2 2025)

La nivel național, în trimestrul II 2025, construcțiile au deținut o pondere de 6,5% în PIB, cu creștere de +7,2% și contribuție de 0,5 pp la avansul de 1,1% al PIB-ului. Sectorul energetic (producție și furnizare energie electrică, termică, gaze) a avut +20% creștere și 0,3 pp contribuție, în timp ce IT și comunicații au atins 7,2% pondere cu +1,9%.

Contribuții sectoriale cheie

- Comerț (+1,0%), industrie prelucrătoare (+1,7%), învățământ (+0,8%) și sănătate au susținut creșterea.
- Sectoare cu impact negativ: tranzacții imobiliare (-7,5%, -0,6 pp), agricultură (-4,4%, -0,2 pp).

Perspective regionale

Chișinău, ca hub economic, domină serviciile (inclusiv IT, comerț, finanțe), construcțiile și industria, reflectând tendințele naționale

Sectoare cheie susținute

Raportul "Moldova Perspective Economice" (noiembrie 2025) evidențiază construcțiile ca principal motor al creșterii în prima jumătate a anului 2025, cu o contribuție de 0,4 puncte procentuale la PIB, urmate de sectorul TIC și servicii financiare (0,2 pp). Producția de energie a crescut cu 10%, reflectând sprijinul bugetar, în timp ce industria prelucrătoare și agricultura au avut impact negativ din cauza cererii externe slabe și secetei.

Indicatori macroeconomici principali

Creșterea PIB reală este estimată la 1,5% în 2025, susținută de investiții și consum privat, cu inflație medie de 7,8% și deficit de cont curent la 19,8% din PIB. La nivel sectorial, exporturile de servicii TIC rămân un pilon al dinamismului, iar pe termen mediu (2026-2027), industria, serviciile și agricultura vor contribui la o accelerare a creșterii spre 3,8%.

Perspective urbane și reforme

Chișinău, ca centru economic, beneficiază indirect de reforme UE prin Planul de Creștere, care prioritizează infrastructura digitală, transporturi și energie, cu investiții estimate la miliarde MDL în conectivitate și eficiență energetică. Banca Mondială recomandă îmbunătățirea guvernancei și absorbției fondurilor UE pentru a spori productivitatea în sectoare urbane precum serviciile și construcțiile.



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

Structura economică a Municipiului Chișinău (orașul Chișinău + suburbii) și specializările de bază

Discrepanțele regionale în sensul dezvoltării economice reprezintă o provocare în lumea modernă. Republica Moldova nu este o excepție în acest sens, înregistrând o concentrare neuniformă a potențialului economic la nivel territorial, fapt ce determină și diferențe majore în nivelul de trai între urbe și localitățile rurale din cadrul regiunilor.

Municipiul Chișinău (orașul Chișinău + suburbii) , cu 21,2% din potențialul economic pe țară, deține o pondere mai mare de 50% în activitățile economice principale (industrie, comerț, servicii, investiții) pe plan național.

Chișinăul (0,6 mln. locuitori și un buget de 1,3 mlrd. lei) este avantajat, în primul rând, de statutul de capitală, respectiv de capacitatea de a concentra potențial uman, financiar, administrativ, de afaceri etc. Anume aceasta și s-a întâmplat în ultima perioadă, totuși tendințele recente pe țară denotă o sporire a activității economice în teritoriu, cauzate, inclusiv și de creșterile accelerate ale prețurilor la factorii de producție în Chișinău în perioada 2001-2005 (în primul rând, la terenuri și imobile).

Domeniul afacerilor municipiului Chișinău (orașul Chișinău + suburbii) reprezintă la nivel de indicatori generali cca. 22 mii de întreprinderi, 70 mlrd. lei vânzări nete și 3,3 mlrd. lei profit brut anual și un personal mediu scriptic de 300 mii de oameni. (Tabelul 1). Numărul întreprinderilor profitabile a alcătuit în 2005 cca. 37,6 % din total, înregistrând o ușoară reducere în comparație cu anii 2003 și 2004 (respectiv 39,7% și 37,9%). În același timp, volumul total al profiturilor înregistrează în ultimii 2 ani creșteri importante (de 31% și 46%, respectiv).

În 2005, din 22 mii de întreprinderi înregistrate ca raportori financiari în municipiul Chișinău, 96% sunt întreprinderi ale micului business. Acestea din urmă asigură un sfert din vânzările nete, 38% din personalul total angajat și 14% din profitul brut. În totalul vânzărilor și profiturilor un lider incontestabil este comerțul (respectiv 46,1% și 21%), urmat de sectorul transport-comunicații (13,2% și 41,4%), ultimul fiind și cel mai profitabil sector (Figura 2). Industria prelucrătoare are și ea un aport important în formarea bazei economice a orașului (ponderi de 16,2% și, respectiv, 17,8% în vânzări și profit). Dominarea sectorului terțiar în economie este un fenomen obișnuit pentru localitățile urbane moderne.

Profilul teritorial-economic al orașului este marcat de dominarea sectoarelor Centru cu o pondere totală de 27,6% în cifra de afaceri (vânzări nete) și Râșcani cu 27,4%. Urmează Buiucani cu 16,7% și Botanica cu 16,1%. Sectorul Ciocana ocupă ultima poziție cu 12,3%.

La capitolul vânzări raportate la populație, clasamentul arată astfel: orașul – 100%; Centru – 180%, Râșcani – 122 %, Buiucani – 91%, Ciocana – 71%, Botanica – 61% . Sectorul Centru este lider la comerț, al doilea la servicii și pe ultima poziție la industrie. Sectorul Râșcani – primul la servicii și construcții și penultimul la industrie. Sectorul Buiucani este primul la industrie, al treilea la comerț și penultimul la servicii. Botanica este printre lideri la industrie (poziția II) și construcții (III) și printre codași la comerț și servicii. Ciocana este a treia la industrie și pe ultimul loc la celelalte poziții.

Producerea și diseminarea indicatorilor statistici în aspect regional în scopul elaborării strategiilor de dezvoltare regională, cât și monitorizarea și evaluarea acestora este unul din obiectivele specifice ale Strategiei Naționale de Dezvoltare Regională 2013-2015.

O pondere considerabilă dintre întreprinderile înregistrate în Registrul de Stat nu activează sau desfășoară o activitate nesemnificativă. În conformitate cu datele Biroului Național de Statistică (BNS) privind rapoartele financiare (contabile), în 2013 existau 52,2 mii agenți economici activi de diverse mărimi. Astfel, activismul antreprenorial poate fi măsurat dacă raportăm numărul de agenți economici care au prezentat rapoarte financiare la totalul întreprinderilor înregistrate²⁰. Se observă că în republică acestea constituie 31% din totalul întreprinderilor înregistrate, respectiv 37,5% în mun. Chișinău, 26,8% Centru și 26,1% UTAG, cea mai mică pondere de 19,8% este observată în regiunea de dezvoltare Sud.

²⁰ Întreprinderile active (cu cifra de afaceri mai mare decât zero), care au prezentat rapoarte financiare sau declarații cu privire la impozitul pe venit.



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

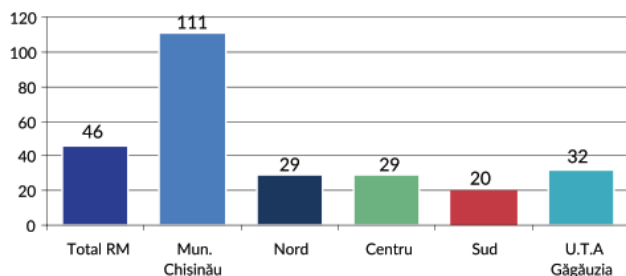
IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

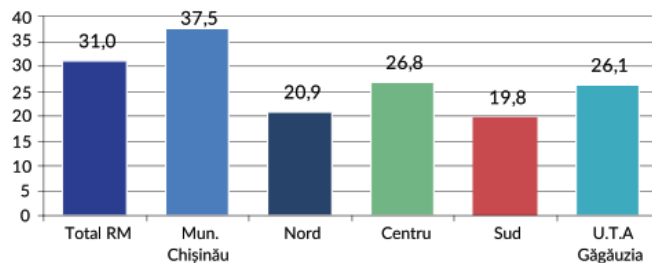
PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

Numărul întreprinderilor înregistrate la 1000 persoane pe regiuni de dezvoltare, %, 2013



Ponderea agenților economici activi în totalul întreprinderilor înregistrate pe regiuni de dezvoltare, %, 2013



Sursa: Camera Înregistrării de Stat, Registrul de Stat al Unităților de Drept; Biroul Național de Statistică, Populația stabilă la începutul anului 2014

În anul 2025 situația economică a Municipiului Chișinău (orașul Chișinău + suburbiile) este una în creștere după cum arată datele Biroului Național de Statistică.

Principalii indicatori ai situației social-economice a mun. Chișinău în ianuarie-martie 2025

	Valoarea	În % față de ianuarie-martie
	absolută	2024
Născuți-vii, persoane	2 052	129.1
Decedați, persoane	1 690	97.1
Căsătorii	702	104.5
Divorțuri	659	115.6
Câștigul salarial mediu lunar brut[1], lei	17 046,3	109.8
Valoarea producției industriale[2], mil. lei (în prețuri curente)	9 873,7	95.5
Investiții în active imobilizate, mil. lei	4 630,1	121.7
Parcursul mărfurilor realizat de întreprinderile de transport rutier, mil. tone-km	606.4	90.4
Mărfuri transportate de întreprinderile de transport rutier, mii tone	2 048,6	101.1
Parcursul pasagerilor cu autobuze și microbuze, mil. pasageri-km	365.6	103.6
Pasageri transportați cu autobuze și microbuze, mii pasageri	20 846,2	113.9

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

Indicii producției industriale, la nivel de secțiuni CAEM-2,%

	martie 2025	martie 2025	ianuarie- martie 2025
	în % față de	în % față de	în % față de
	decembrie 2024	martie 2024	ianuarie- martie 2024
Total	103.9	109.2	109.6
Produse alimentare	103.6	110.1	109
Mărfuri nealimentare	101.1	102.4	103.9
Servicii	107.3	116.9	117.1

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



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

Situația demografică în ianuarie-martie 2025 în municipiul Chișinău a fost determinată de creșterea indicatorilor mișcării naturale a populației: natalitatea, divorțialitatea și nupțialitatea s-au majorat cu 29,1%, 15,6% și, respectiv, 4,5%, iar mortalitatea s-a micșorat cu 2,9% comparativ cu ianuarie-martie 2024²¹.

Câștigul salarial mediu lunar nominal brut în ianuarie-martie 2025 la unitățile din sectorul real cu 4 și mai mulți salariați și toate instituțiile bugetare care au sediul central în municipiul Chișinău a constituit 17046,3 lei, fiind cu 17,0% mai mare decât media pe țară (14567,5 lei). Comparativ cu ianuarie-martie 2024 câștigul salarial a crescut cu 9,8% sau cu 1514,4 lei.

Indicele cifrei de afaceri în industrie în ianuarie-martie 2025 a fost în creștere cu 3,1% comparativ cu ianuarie-martie 2024. Investițiile în active imobilizate din contul tuturor surselor de finanțare realizate în perioada de raport au însumat 4630,1 mil. lei, majorându-se cu 21,7% față de ianuarie-martie 2024. Parcurusul mărfurilor realizat de întreprinderile de transport rutier în ianuarie-martie 2025 a însumat 606,4 mil. tone-km, cu 9,6% mai puțin decât cel înregistrat în ianuarie-martie 2024. Volumul mărfurilor transportate de către întreprinderile de transport rutier în ianuarie-martie 2025 a constituit 2048,6 mii tone, majorându-se cu 1,1% comparativ cu ianuarie-martie 2024. Numărul pasagerilor transportați cu autobuzele și microbuzele de folosință generală în ianuariemartie 2025 a fost de 20,8 mil. pasageri, majorându-se cu 13,9% față de ianuarie-martie 2024.

Industria

Potențialul industrial al Chișinăului este determinat într-o măsură importantă și de încadrarea întreprinderilor în structura urbanistică a orașului. Hotarele convenționale ale formațiunilor industriale sunt determinate de schemele elaborate ale Planului urbanistic general al mun. Chișinău până în anul 2010 (încă în vigoare).

La momentul actual (n.a. 2005 – 2007) în oraș există 19 formațiuni industriale cu o suprafață de cca. 2800 ha., în care sunt amplasate cca. 1,5 mii de întreprinderi din diferite domenii de activitate economică (sfera de producere, transport, energetică și comunală). Amplasarea acestor formațiuni este concentrată în zona nord-est a orașului (11 formațiuni). O parte din ele ocupă teritorii importante în zona de protecție a râului Bâc în zona centrală a orașului.

Respectiv, apare problema delocalizării lor într-o perspectivă previzibilă. O mare parte din întreprinderile industriale au trecut prin proceduri de restructurare, divizare și reorganizare, totuși o soluție integră de revigorare a zonelor industriale ale orașului așa și nu a fost găsită. O anumită perioadă a fost vehiculată ideea creării unor zone economice libere. Astfel, Legea cu privire la zonele antreprenoriatului liber a fost adoptată încă în anul 1993, în baza căreia a fost aprobată Hotărârea Guvernului nr. 13 din 10 ianuarie 1998, în care se indica oportunitatea înființării și funcționării zonelor antreprenoriatului liber – a parcurilor industriale, științifice, tehnologice, inovatoare. Au fost enumerate și întreprinderile industriale din municipiu pe baza cărora se planifică înființarea de parcuri industriale și tehnologice-științifice, printre care: „Sigma” SA, „Micron” SA, „Semnal” SA, „Tracom” SA, „Alfa” SA, „Topaz” SA, „Tebas” SA, precum și centrul „Lises” al Academiei de științe și Universității Tehnice.

În ce privește activitatea pe forme de proprietate, la întreprinderile cu participarea capitalului public (de stat și municipal) în 2005 s-a produs 35,3% (15,8% și respectiv 19,5%) din producția industrială totală, adică aproape aceeași cantitate ca și la întreprinderile private locale (fără capital extern).

Servicii

Cinci tipuri de servicii (transportul de pasageri, poșta-telecomunicații, servicii comunale, învățământ, alimentația publică) au deținut în comun o pondere de 85% în totalul încasărilor în 2005. Acest nivel a fost menținut de către serviciile susnumite pe parcursul întregii perioade 2000-2005 ca urmare a 2 factori de bază: (i) rolul de servicii de primă necesitate al celor 5 tipuri de servicii (ii) dezvoltarea slabă a altor servicii pentru populație.

Patrimoniul municipal

În gestiunea Consiliului municipal se află proprietatea municipală, care include:

1. proprietatea imobiliară nelocuibilă în valoare de 17,7 miliarde lei și o suprafață de 1,7 milioane m.p.;

²¹ Biroul Național de Statistică al Republicii Moldova (2025), Situația social-economică a mun. Chișinău în ianuarie-martie 2025



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



LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

2. proprietatea întreprinderilor municipale cu o valoare totală a activelor nete (inclusiv spațiile nelocuibile) de 1,6 miliarde lei;
3. cota parte în societăți pe acțiuni care dispun de active nete de 1,96 miliarde lei (cota municipiului de 90% în capitalul social total este echivalentă cu 1,77 miliarde active nete);
4. terenurile proprietate publică municipală.

Proprietatea de care dispune municipiul poate fi utilizată de către structurile municipale, transmisă în chirie sau vândută (privatizată). La momentul de față lipsesc politici clare în acest sens, Direcția generală economie, reforme și relații patrimoniale fiind implicată mai mult în operațiuni tehnice de gestionare a patrimoniului²².

Veniturile de la arenda patrimoniului nelocuibil în 2005 a reprezentat 11,7 milioane lei, iar de la privatizarea acestuia – respectiv 11,5 milioane lei. Este dificil de evaluat eficiența privatizării sau transmiterii în arendă a spațiilor, din cauza lipsei evidenței și criteriilor de stabilire a prețurilor. Totuși menținerea veniturilor din chirie și privatizare la nivelul de cca. 11 milioane lei anual (pentru fiecare) pe parcursul perioadei 2003-2005, când au avut loc escaladări semnificative ale prețurilor pe piața imobiliară confirmă valorificarea insuficientă a oportunităților pieței. Astfel, închirierea a cca. 64 mii m.p. în 2005 ar însemna cca 1,08 USD lunar pentru 1 m.p., adică mai puțin decât cele mai joase prețuri de chirie pe piață (1,5 USD pentru depozite și spații de producție de 1-5 mii m.p.).

În anul 2005 în municipiu au activat 69 întreprinderi municipale (inclusiv 17 instituții medico-sanitare publice) 15 societăți pe acțiuni în care cota parte a municipiului variază de la 3,9% - la 100%. Principalele domenii de activitate a întreprinderilor municipale sunt: gestionarea fondului locativ, servicii de transport, exploatarea drumurilor, salubritate și amenajarea spațiilor verzi, iluminarea orașului, comerț. În anul 2005 aceste întreprinderi au înregistrat pierderi totale de 104,6 milioane lei.

În gestiunea Consiliului municipal se află proprietatea municipală, care include: (i) proprietatea imobiliară nelocuibilă în valoare de 17,7 miliarde lei și o suprafață de 1,7 milioane m.p. (ii) proprietatea întreprinderilor municipale cu o valoare totală a activelor nete (inclusiv spațiile nelocuibile) de 1,6 miliarde lei, (iii) cota parte în societăți pe acțiuni care dispun de active nete de 1,96 miliarde lei (cota municipiului de 90% în capitalul social total este echivalentă cu 1,77 miliarde active nete) (iv) terenurile proprietate publică municipală.

Veniturile de la arenda patrimoniului nelocuibil în 2005 a reprezentat 11,7 milioane lei, iar de la privatizarea acestuia – 11,5 milioane lei. Menținerea veniturilor din chirie și privatizare la nivelul de cca. 11 milioane lei anual (pentru fiecare) pe parcursul perioadei 2003-2005, când au avut loc escaladări semnificative ale prețurilor pe piața imobiliară, confirmă o valorificare insuficientă a oportunităților pieței.

În anul 2005, în municipiu au activat 69 întreprinderi municipale (inclusiv 17 instituții medico-sanitare publice) 15 societăți pe acțiuni în care cota parte a municipiului variază de la 3,9% - la 100%. Întreprinderile municipale au înregistrat pierderi totale de 104,6 milioane lei în 2005. La aceasta au „contribuit” cel mai mult Î.M. „Regia de transport electric” (97,2 milioane lei pierderi), Î.M. „Parcul urban de autobuze” (4,5 milioane lei) și instituțiile din sfera medicală. Întreprinderile profitabile sunt: Î.M. „Piața Centrală” (3,8 milioane lei), Î.M. „Regia Autosalubritate” (2 milioane lei), Î.M. „Asociația de gospodărire a spațiilor verzi” (1,2 milioane lei).

Societățile pe acțiuni în capitalul social al cărora participă municipiul, au încheiat, de asemenea, anul 2005 cu pierderi de 120,4 milioane, cauzate în mare parte de două întreprinderi – S.A. „Termocom” (116 mln lei) și S.A. „Apă Canal Chișinău” (32 mln lei). Principalele cauze - cheltuielile indirecte, pierderile foarte mari și politică tarifară neconsecventă a autorităților locale.

Terenurile proprietate publică locală au adus în 2005 venituri bugetare de 52,5 milioane lei, inclusiv 14,8 din arenda terenurilor și 37,7 milioane lei din privatizare. În general, tendința de privatizare în ultimii ani s-a accentuat ca urmare a prețurilor mari la terenuri și a așteptărilor de scumpire a terenurilor în viitor. Astfel, în comparație cu 2001, prețul terenului pentru locuințe în intravilan a crescut în mediu de cca. 7-10 ori. În anul 2006, prețul unui ar de teren variază între 3 și 50 mii USD, în funcție de destinație și loc.

²² Biroul Național de Statistică al Republicii Moldova (2025), Situația social-economică a mun. Chișinău în ianuarie-martie 2025



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

Specificul situației actuale pe piața funciară din Chișinău este marcat de prezența unor mecanisme moștenite din perioada planificării centralizate: (i) autoritățile locale pot atribui gratis terenuri pentru construcția de locuințe unor pături socialmente vulnerabile; (ii) întreprinderile pot privatiza terenul aferent la preț normativ (simbolic); (iii) alături de sistemul licitațiilor funciare mai există și mecanismul distribuirii terenurilor prin concurs de oferte închise. Acestea și alte aspecte (de exemplu lipsa delimitării clare a terenurilor proprietate de stat și proprietate locală) complică procedura de obținere a terenurilor în proprietate și arendă, ceea ce sporește și mai mult prețurile.

În ultimii ani volumul lucrărilor de antrepriză înregistrează un dinamism puternic. Totuși prețurile mari la materiale de construcții și servicii au mai temperat cererea sectorului privat și public. Doar reparațiile capitale au continuat să crească în 2005 în comparație cu 2004 (ritmul de creștere fiind de 138,1% în comparație cu 133,7% în perioada 2003-2004). Construcțiile noi și reparațiile curente au înregistrat creșteri de 152,7% față de 177,3% în perioada 2003-2004, și respectiv, de 134,4% față de 172,7% în perioada 2003-2004.

Piața imobilelor cu destinație de afaceri înregistrează la momentul actual oferte de vânzare a 1 m.p. în coridorul de prețuri de la 1250 USD până la 2500 USD, inclus TVA, în funcție de amplasarea obiectului, starea lui tehnică, suprafața încăperilor și gradul de finisare a încăperilor. În ceea ce privește arenda, prețul mediu de chirie a imobilelor pentru oficii constituie, în funcție de clasa obiectului, 12,5 – 17,5 USD lunar pentru un metru pătrat sau 225 – 375 USD anual, inclus TVA și cheltuielile de exploatare.

Încăperile de producere și depozitele cele mai solicitate sunt cele cu suprafețe în limitele 400-1000 m.p., cu infrastructura adecvată. Prețul lunar de chirie a acestor încăperi constituie 1,5 – 3,5 USD pentru un m.p. lunar sau 26 – 60 USD anual, inclus TVA și cheltuielile de exploatare. Prețul de achiziționare în proprietate a depozitelor constituie 110 – 250 USD pentru spații de 1-5 mii m.p., iar pentru suprafețe de 300 - 500 m.p. costul obiectelor ajunge până la 300 - 350 USD pentru 1 m.p.

Agricultura

Sectorul agricol este reprezentat în cazul Municipiului Chișinău de cele 18 unități administrative ce alcătuiesc suburbiile orașului (orașe și comune, cu satele aparținătoare).

Producția animalieră. În trimestrul I anul curent (n.a. 2025) în comparație cu perioadă respectivă a anului precedent, în întreprinderile agricole și gospodăriile țărănești (de fermier), care au la balanță animale agricole a fost marcată micșorarea producției (creșterea) animalelor în greutate vie cu 57,6%, iar producția de lapte a crescut de 2,2 ori, producția de ouă - cu 18,3%.

La finele trimestrului I efectivul de animale în gospodăriile de toate categoriile a crescut în comparație cu data respectivă a anului trecut ca rezultat a majorării șeptelului de animale atât în întreprinderile agricole, cât și în gospodăriile populației (cu excepția efectivului de porcine în gospodăriile populației și vacilor de lapte în întreprinderile agricole)²³.

Producția animalieră pe principalele tipuri

	Total	Ianuarie-martie 2025 în % față de ianuarie-martie 2024
producția (creșterea) animalelor (în greutate vie) – total, chintale	535,0	42,4
Lapte – total, chintale	c	216,1
Ouă – total, mii bucăți	6 407,0	118,3

Sursa: BNS MD, 2025

²³ Biroul Național de Statistică al Republicii Moldova (2025), Situația social-economică a mun. Chișinău în ianuarie-martie 2025



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

Efectivul de animale, pe principalele specii

	La 1 aprilie 2025		Ponderea (în % față de total)
	capete	în % față de 1 aprilie 2024	
Bovine - total	724	109,4	100,0
din care:			
întreprinderile agricole ¹	c	100,0	9,5
gospodăriile populației	655	110,5	90,5
din ele vaci pentru lapte – total	512	109,2	100,0
din care:			
întreprinderile agricole ¹	c	90,0	10,5
gospodăriile populației	458	112,0	89,5
Porcine - total	879	81,3	100,0
din care:			
întreprinderile agricole ¹	c	428,6	3,4
gospodăriile populației	849	79,1	96,6
Ovine și caprine - total	2 900	105,0	100,0
din care:			
întreprinderile agricole ¹	c	105,3	0,7
gospodăriile populației	2 880	105,0	99,3
Păsări - total	201 462	114,1	100,0
din care:			
întreprinderile agricole ¹	201 462	114,1	100,0

Sursa: BNS MD, 2025

Activitatea în construcții

Autorizații de construire. În ianuarie-martie 2025 s-au eliberat 196 autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale și nerezidențiale, în scădere cu 26,3% față de ianuarie-martie 2024. Pentru clădiri rezidențiale în ianuarie-martie 2025 s-au eliberat 169 autorizații de construire, în scădere cu 25,9% față de ianuarie-martie 2024. Din totalul autorizațiilor de construire eliberate pentru clădiri, 52,0% au fost pentru mediul rural.

Locuințe date în exploatare. În ianuarie-martie 2025 au fost date în exploatare 1191 locuințe (apartamente și case de locuit individuale) cu suprafața totală de 92,1 mii m², din care numărul apartamentelor a constituit 87,7% față de total, având suprafața de 71,3 mii m².



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 CONSULTINGINSTITUTUL 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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ*Autorizații de construire eliberate pentru clădiri în ianuarie-martie 2025*

	Total, număr	ianuarie-martie 2025 în % față de ianuarie-martie 2024	Structura, %
Total	196	73,7	100,0
din care pentru clădiri:			
rezidențiale	169	74,1	86,2
nerezidențiale	27	71,1	13,8
din total, în:			
mediul urban	94	87,0	48,0
mediul rural	102	64,6	52,0

Sursa: BNS MD, 2025

Locuințe date în exploatare, în ianuarie-martie 2025

	Unități	Suprafața totală, m ²
Locuințe	1 191	92 144,6
apartamente	1 044	71 346,0
case de locuit individuale	147	20 798,6
din total în:		
mediul urban	1 104	80 649,9
mediul rural	87	11 494,7

Sursa: BNS MD, 2025

Sectorul IMM

În municipiul Chișinău sunt concentrați cei mai mulți antreprenori, circa 42 la 1.000 de locuitori. Urmează Bălți — cu 16 antreprenori la 1.000 de locuitori, iar în zonele rurale — circa 6 antreprenori la 1.000 de locuitori. Aceștia conduc întreprinderi mici și mijlocii. Datele sunt oferite de Organizația pentru Dezvoltarea Sectorului Întreprinderilor Mici și Mijlocii (ODIMM)²⁴.

Potrivit Biroului Național de Statistică, în anul 2013 numărul întreprinderilor mici și mijlocii a constituit 50.900 întreprinderi, sau cu 1.500 întreprinderi (cu 3%) mai mult față de anul 2012.

Sectorul IMM reprezintă circa 97,4% din numărul total de întreprinderi din Republica Moldova. Numărul persoanelor care au activat în întreprinderile mici și mijlocii în perioada de referință a constituit 298,4 mii persoane, deținând 56,9% din numărul total de angajați ai întreprinderilor. Veniturile din vânzări ale întreprinderilor mici și mijlocii în această perioadă au însumat 77,4 milioane de lei sau 33,4% din venituri de vanzari în total pe economie.

Veniturile din vânzări în medie pe o întreprindere în anul 2013 a constituit 1521 mii lei sau cu 43 mii lei (cu 2,9%) mai mult față de anul 2012. Veniturile din vânzări ale IMM în medie la un salariat constituie 259,4 mii lei sau cu 16 mii lei (cu 6,6%) mai mult față de anul 2012. Numărul de salariați în medie pe o întreprindere în anul 2013 a constituit 6 persoane, fiind la nivelul anului 2012.

²⁴ Felicia DOARME (2014), **DEZVOLTAREA ECONOMICĂ A CHISINĂULUI ÎN COMPARAȚIE CU ALTE REGIUNI DIN REPUBLICA MOLDOVA**, Coordonator: Vasile MAMALIGA, conf. univ., dr., Universitatea Tehnică a Moldovei, Conf_UTM_2014_Vol_III



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

Turism

Chișinăul „absoarbe” 90% din turiștii străini care vizitează Republica Moldova. Acest fapt îl datorează statutului de capitală, poziției avantajoase (aeroport internațional, nod de căi rutiere și ferate), precum și numărului relativ mare, comparativ cu alte centre urbane din țară, a locurilor de cazare. Capitala dispune de 17 hoteluri, cu capacități de cazare estimate la 67,7% din oferta turistică națională. Dintre acestea, nici unul nu este de 5*. În același timp, se resimte o insuficiență a motelurilor de-a lungul principalelor artere rutiere, precum și a unităților hoteliere de 1*.

În 2005, orașul Chișinău a fost vizitat de 24,5 mii de turiști externi și 43,9 mii de turiști interni. Unitățile hoteliere ale orașului înregistrează o creștere anuală de 6-7% a numărului de turiști cazați.

În suburbiile capitalei se află trei zone mari de odihnă – Vadul lui Vodă, Vatra și Condița, iar în rază de influență a orașului (cca.50 km) – destinațiile turistice de importanță națională Orheiul Vechi, Căpriană, Hâncu, Mileștii Mici, Cojușna, rezervația „Codrii”, etc.

Turiștii și oaspeții capitalei pot beneficia de săli de conferințe cu o capacitate totală de peste 2 mii de locuri, în special, în hotelurile mari și în edificiile publice de importanță națională. Principalele acțiuni de mediatizare a turismului în Chișinău se desfășoară de 2 ori pe an, când este prezentată oferta turistică a destinațiilor naționale (expoziția anuală „Turism, odihnă, sport” și Festivalul Vinului).

Unui orașean îi revine cca. 31,5 m² de spații verzi, ceea ce se înscrie în norma generală de 20-50 m²/locuitor. Suprafața terenurilor cu funcționalitate turistică și recreativă sporită, inclusiv spațiile verzi urbane și periurbane. Aceasta include și terenurile pe care sunt amplasate obiecte de patrimoniu cultural-istoric cu zonele de protecție ale acestora. Zonele de agrement intraurbane sunt destinate odihnei cotidiene, creează imaginea unei localități verzi și servește drept suport fizic pentru amplasarea multor unități de agrement, sport, alimentație publică și cazare a turiștilor. Zona periurbană are un potențial natural relativ limitat și cu dotări turistice modeste (relief monoton, resurse recreative valorificate sub nivelul potențialului pieții de consum, rolul redus al suburbiilor în absorbirea fluxurilor turistice).

977 de monumente ocrotite de stat sunt amplasate în intravilanul urban. Dintre acestea, 236 au statut de monumente de importanță națională. Absoluta majoritate a obiectelor de patrimoniu sunt amplasate în orașul vechi și în zona istorică, constituind, în proporție de 90%, case de locuit și vile urbane. În perimetrul a 65 de străzi, cu cca. 4 mii de case construite în diferite perioade, 24% sunt obiecte de patrimoniu de importanță națională sau locală. Dar numai 6% din totalul clădirilor sunt obiecte de patrimoniu național ocrotite de stat. Fiecare a zecea clădire istorică din oraș a fost demolată.

Din cele 211 agenții naționale de turism, marea majoritate se află în Chișinău și sunt principalii formatori și organizatori ai cererii turistice pentru destinațiile naționale, inclusiv pentru cele amplasate în zona de influență a capitalei. În ultimii 5 ani, capitala a fost vizitată de cca. jumătate de milion de turiști deserviți doar de agențiile de turism, la care se adaugă un număr considerabil de călători care vin pe cont propriu sau neorganizat. Acest lucru are impact asupra bugetului local și a veniturilor companiilor turistice de transport sau hoteliere, fapt ce se resimte și la nivelul populației. Activitatea economică a agențiilor de turism înregistrează o creștere constantă a încasărilor, iar numărul noilor locuri de muncă a crescut cu ¼ în ultimii 5 ani. În sfera turismului sunt angajați peste 6,5 mii de persoane sau cca. 2,6% din totalul angajaților în municipiu. Marea majoritate a acestor angajați sunt femei. Nivelul de pregătire a cadrelor din majoritatea structurilor turistice este nesatisfăcător. Totodată, numărul de turiști deserviți anual în capitală este insuficient pentru relansarea turismului, ceea ce poate duce la micșorarea ofertei turistice naționale și la restrângerea activității unor companii.

Taxa hotelieră, ca sursă de venit la bugetul orașului, se percepe începând din anul 1995. În 2005, taxa respectivă a constituit 4,4 mln. lei sau doar 0,45% din veniturile totale bugetare. Aceasta se explică prin gradul scăzut de exploatare a capacității de cazare, prin concurența nelocală pe piața serviciilor de cazare din capitală, evaziunile fiscale.

La nivelul politicilor publice au fost câteva inițiative de a amenaja unele locații naționale pentru turiști (parcul pentru copii „Treizezi”, Muzeul satului, trasee turistice pietonale, zone mari de agrement în valea râului Bâc, dezvoltarea zonei istorice), însă acestea nu au fost duse la bun sfârșit din cauza lipsei de resurse și capacități.



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

Evoluția ritmului mediu de creștere economică pentru Municipiul Chișinău

Nu există date sau prognoze specifice de la Banca Mondială (BM) sau Fondul Monetar Internațional (FMI) privind ritmul de creștere economică (PIB) pentru Municipiul Chișinău sau orice alt nivel subnațional (municipal/regional) în Republica Moldova. Pentru statistici municipale reale (nu de la BM/FMI), ar fi necesare date de la Biroul Național de Statistică al Moldovei sau Primăria Chișinău, care nu sunt aliniate cu aceste instituții internaționale.

Aceste instituții publică exclusiv statistici și proiecții la nivel național pentru întreaga Republică Moldova (de exemplu, în rapoartele *Moldova Economic Update* ale BM sau în *Article IV consultations* ale FMI). Nu se regăsesc mențiuni despre PIB-ul municipiului Chișinău, rate de creștere separate pentru capitală sau orice defalcare regională în documentele oficiale recente (inclusiv edițiile din 2025–2026). Chișinău, ca centru economic principal (cu sectoare precum IT, servicii și consum), contribuie probabil disproporționat la creșterea națională, dar BM și FMI nu cuantifică acest aspect separat.

Evoluția ritmului mediu de creștere economică (național):

Banca Mondială (Global Economic Prospects, ianuarie 2026 și update-uri ulterioare):

- 2025: ≈2,9% (revizuit în sus față de estimările anterioare de 1,5%)
- 2026: 2,7%
- 2027: 3,8%

Creșterea reală înregistrată în 2025 a fost de **2,4%** (date preliminare Biroul Național de Statistică), ușor sub unele prognoze FMI.

FMI (Article IV Mission, decembrie 2025 / actualizări 2026):

- 2025: 2,7%
- 2026: 2,3%
- 2027: 3,5%
- 2028: 3,7%

Tendința medie pe termen mediu (2026–2028): 2,5–3,5% anual, cu o accelerare graduală datorită cererii interne, investițiilor, absorbției fondurilor UE și reformelor (Planul de Creștere UE). Factori de risc: șocuri energetice, cerere externă slabă (România/Ucraina) și incertitudini geopolitice. Pe termen lung, creșterea depinde de productivitate și reforme structurale.

Rezumatul evoluției (național, ca nivel apropiat relevant):

- 2024–2025: recuperare modestă (de la ≈0,1–2,4%)
- 2026–2027: stabilizare la 2,3–2,7%
- După 2027: accelerare spre 3,5–3,8% (dacă reformele UE avansează)

Evoluția ritmului național (bazat pe date de la BM și FMI)

Deoarece Chișinău generează **cca. 60–62% din PIB-ul național** (cu pondere dominantă în servicii, IT și comerț), ritmul său de creștere este strâns legat (și adesea mai stabil sau ușor superior) ritmului național. Iată evoluția medie anuală națională din ultimii 10 ani (date aliniate BM/FMI + BNS preliminare 2025):

- ⊖ 2015–2019: medie anuală ≈ 4–5% (perioadă de creștere stabilă).
- ⊖ 2020: contracție puternică (≈ -7% până la -9%, scădere cauzată de pandemie).
- ⊖ 2021: rebound puternic (≈ 13–14%).
- ⊖ 2022–2024: scăderi sau stagnare (de la -5% la ≈ 0,1% în 2024, din cauza războiului din Ucraina, crizei energetice și a secetei).



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

⊙ 2025: ≈ 2,4% (preliminar BNS, aliniat cu prognoze BM/FMI revizuite).

Ritmul mediu compus anual pe 10 ani (2015–2025): aproximativ 2,5–3% (cu variații extreme din cauza crizelor externe).

BM/FMI subliniază că potențialul de creștere pe termen lung depinde de reforme (UE Growth Plan), dar nu cuantifică impactul la nivel de Chișinău.

Contribuția economică a Municipiului Chișinău la nivelul național al Republicii Moldova este dominantă, capitala fiind clar motorul economic principal al țării. Datele recente (din surse oficiale și analize actualizate la începutul anului 2026) arată o concentrare semnificativă a activității economice în Chișinău.

Ponderea în PIB-ul național

- Aproximativ 60–62% din PIB-ul total al Republicii Moldova este generat în Municipiul Chișinău (date recurente din 2021–2025, confirmate de multiple surse inclusiv Invest Moldova Agency și analize recente).
- În 2025–2026, estimările și datele parțiale indică o menținere sau ușoară creștere a acestei ponderi, Chișinău reprezentând peste 60% din economie.
- Exemplu concret recent (din publicațiile conturilor naționale și regionale, început 2026): PIB-ul curent al Chișinăului a atins 185,8 miliarde lei, în creștere cu ~8% față de anul anterior, fiind aproximativ egal cu PIB-ul tuturor celorlalte regiuni la un loc.

În context:

- ≡ PIB-ul național preliminar în 2025: 353,5 miliarde lei (creștere reală de 2,4%).
- ≡ Dacă Chișinău contribuie cu ~60–62%, asta înseamnă un PIB municipal de ordinul 210–220 miliarde lei (estimativ, aliniat cu datele de 185,8 mld. lei ajustate pentru creștere și actualizări).

Comparații și caracteristici cheie:

- ≡ PIB pe cap de locuitor în Chișinău este de 4 ori mai mare decât media restului țării (conform analizelor IDIS Viitorul și rapoartelor recente din 2025).
- ≡ Sectoare dominante în Chișinău: servicii (inclusiv IT și comunicații), comerț, construcții, industrie prelucrătoare, finanțe. Capitala generează cca. 55% din producția industrială națională.
- ≡ Restul regiunilor (Nord, Centru, Sud, UTA Găgăuzia) contribuie împreună cu cca. 38–40%, cu agricultură și industrie mai pronunțate în zonele rurale.

Această concentrare extremă (una dintre cele mai mari din Europa de Est) reflectă migrația internă accelerată spre capitală, dezvoltarea sectorului IT/export de servicii și rolul Chișinăului ca hub administrativ, financiar și logistic. Datele oficiale detaliate pe regiuni/municipii sunt publicate de Biroul Național de Statistică (statistica.gov.md) în secțiunea conturi regionale și în publicațiile trimestriale/anuale „Situția social-economică a municipiului Chișinău”.

Compararea contribuției economice a Municipiului Chișinău cu alte capitale din Europa de Est arată că Municipiul Chișinău are una dintre cele mai mari concentrări de activitate economică la nivel național din regiune, similar cu capitalele statelor baltice (Tallinn, Riga), dar mai pronunțată decât în majoritatea țărilor UE din Europa Centrală și de Est.

Ponderea în PIB-ul național ("share of national GDP")

Datele recente (2021–2025, bazate pe Eurostat pentru țările UE și estimări naționale pentru țările non-UE) indică o concentrare extremă în capitalele est-europene, cu variații mari:



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

- Chișinău (Republica Moldova): ~60–62% din PIB-ul național (conform datelor recurente BNS, Invest Moldova și analize 2025–2026). Aceasta este una dintre cele mai înalte ponderi din regiune, reflectând rolul dominant al capitalei ca hub de servicii, IT și administrație.
- Riga (Letonia): ~68–69% (Eurostat 2021, tendință similară recent).
- Tallinn (Estonia): ~60–61% (Eurostat 2021).
- Sofia (Bulgaria): ~40–50% (estimări regionale, concentrare ridicată).
- București (România): ~25–30% (regiunea București-Ilfov contribuie semnificativ, dar mai puțin centralizat decât în Moldova).
- Varșovia (Polonia): ~20–25% (regiunea Mazovia, incluzând zone rurale, ~18–22%).
- Praga (Cehia): ~25–30%.
- Budapesta (Ungaria): ~35–40%.
- Bratislava (Slovacia): ~50–60% (una dintre cele mai înalte în UE).

Chișinău se află astfel în topul concentrării (aproape de statele baltice mici), mult peste capitalele mai mari precum Varșovia sau Praga, unde economia este mai dispersată datorită industrializării regionale și orașelor secundare dezvoltate.

Pondere capitala în PIB-ul național (aprox. ultimii ani disponibili, %) - Date Eurostat (2021 pentru majoritatea, ajustate cu tendințe recente unde posibil) + estimări pentru Chișinău.

Capitală	Țară	Pondere în PIB național (%)	Observații (sursă principală)
Rîga	Letonia	68–69%	Eurostat (2021), cea mai înaltă în UE
Chișinău	Republica Moldova	~60–62%	BNS Moldova + analize recente (2025–2026)
Tallinn	Estonia	~60–61%	Eurostat (2021)
Bratislava	Slovacia	~50–60%	Eurostat/regional
Sofia	Bulgaria	~40–50%	Estimări regionale
Budapesta	Ungaria	~35–40%	Eurostat
București	România	~25–30%	Eurostat (reg. București-Ilfov)
Praga	Cehia	~25–30%	Eurostat
Varșovia	Polonia	~20–25%	Eurostat (reg. Mazovia)
Berlin	Germania	~6–9%	Eurostat, cea mai mică (țară mare, poli multiple)



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

Indicator - PIB/cap de locuitor (capitala ÷ restul țării, aprox. factor ×) - Date recente (2024–2025, din analize regionale și postări/map-uri bazate pe Eurostat/OECD).

Capitală	PIB/cap capitală vs. restul țării	Factor aproximat	Exemplu valori (aprox. €/capita, ultimii ani)
Chișinău	~4×	4.0	Capitala mult peste media națională rurală
București	~3×	3.0	~€41,600 vs. ~€13,630 restul României
Budapesta	~2.9×	2.9	~€44,900 vs. ~€15,320 restul Ungariei
Praga	~2.5–2.6×	2.6	~€62,200 vs. ~€24,340 restul Cehiei
Bratislava	~2.4×	2.4	~€45,200 vs. ~€18,990 restul Slovaciei
Varșovia	~2.2×	2.2	~€40,000 vs. ~€18,250 restul Poloniei

PIB pe cap de locuitor: capitală vs. restul țării (indicator raportat față de medie națională sau restul țării)

Aceasta măsura **disparitatea** economică (gap), adesea ~3x în Europa de Est:

- **Chișinău:** ~4x media restului țării (conform analizelor IDIS Viitorul și date recente 2025).
- **București:** ~3x (ex. ~€41,600 vs. €13,630 restul României, date ~2024–2025).
- **Varșovia:** ~2.2x (ex. ~€40,000 vs. €18,250 restul Poloniei).
- **Praga:** ~2.5–2.6x (ex. ~€62,200 vs. €24,340 restul Cehiei).
- **Budapesta:** ~2.9x (ex. ~€44,900 vs. ~€15,320 restul Ungariei).
- **Bratislava:** ~2.4x (ex. ~€45,200 vs. €18,990 restul Slovaciei).

În medie, capitalele din Europa de Est au un PIB/cap de ~2.5–3x mai mare decât restul țării, dar Chișinău depășește această medie cu un factor de 4x, indicând o dependență și mai mare de capitală.

Concluzii comparative

- **Concentrare extremă** similară cu statele mici/baltice (Moldova, Letonia, Estonia), unde capitala domină economia din cauza dimensiunii reduse a țării și migrației interne masive.
- Spre deosebire de Polonia, Cehia sau Ungaria (unde există centre regionale puternice precum Cracovia, Brno sau Debrecen), Moldova și România au o polarizare mai accentuată spre capitală.
- Factori comuni: servicii/IT/finanțe concentrate în capitale, agricultură slab productivă în rural, migrație spre oraș.
- Chișinău rămâne outlier în sens negativ (disparitate mai mare), dar pozitiv ca motor economic relativ la mărimea țării.

Datele provin în principal din Eurostat (pentru țările UE, NUTS regiuni metropolitane), BNS Moldova și analize recente (2025–2026). Pentru actualizări exacte 2026, consultă Eurostat sau BNS.



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 CONSULTINGINSTITUTUL 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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

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

Economia Municipiului Chișinău se confruntă cu probleme similare economiei naționale.

Economia Republicii Moldova poate fi caracterizată prin dezechilibrul spațial. Discrepanța în aspect teritorial provine în mare parte din concentrarea excesivă a activităților economice și a investițiilor în capitală, după care cu o diferență colosală în Bălți. Acest dezechilibru creează o imagine în ansamblu a R.M., astfel toată țara cu excepția Chișinăului este una preponderant agrară, în timp ce realitatea din capitală este axată pe industrie și servicii. În același timp, în dezvoltarea regională au intervenit un șir de probleme ce țin de sistemul centralizat urban decizional și de planificare: învechirea planurilor generale de dezvoltare a orașelor, degradarea infrastructurii sociale, necesitatea reconstrucției fondului locativ existent etc. Regiunile de dezvoltare sunt suficient de mari pentru a planifica dezvoltarea regională și locală, cu impact real asupra dezvoltării regionale.

Există o diferență esențială în profilul celor trei regiuni Nord, Centru și Sud. Regiunea de dezvoltare Nord este mai urbanizată circa 35,4%, în mare parte datorită orașului Bălți. Între timp, regiunea de dezvoltare Centru este cea mai mare din punct de vedere a suprafeței și populației de circa 1062 mii persoane, dar are un nivel de urbanizare redus. Prin contrast, regiunea Sud este cea mai mică din punct de vedere a populației 538, 69 mii persoane, dintre care populația urbană constituie circa 25,2% din populație. În domeniul sistemelor de management al deșeurilor, dotările și infrastructura existentă sunt extrem de reduse, necorelate cantitativ și calitativ cu efectivul populației²⁵.

Migrația forței de muncă din regiunile de nord și sud, preponderent spre Chișinău, unde se află cca 24% din populația activă economic. Populația migratoare este competentă și aptă de muncă, însă în rezultatul migrației orașele din zona de sud și de nord în mare parte rămân fără persoane de vârstă reproductivă și economic activă.

- Ponderea populației vârstnice (50+) este mult mai ridicată în zonele rurale în comparație cu mediul urban, și în special cu cel din capitală astfel în aceste zone numărul populației vârstnice este cu 1.5 % mai mic în comparație cu celelalte regiuni.
- Veniturile economice – este alt factor economic generator al diferențelor de dezvoltare economică. Astfel, dacă analizăm veniturile populației, punând accent pe veniturile din vânzări, atunci se observă că în municipiul Chișinău sunt concentrate 70% din totalul de venituri. Privită pe zone statistice, rata sărăciei se dovedește a fi neuniformă între Regiunea de Dezvoltare Nord, Centru și Sud, dar totuși la mare diferență comparativ cu municipiul Chișinău.
- Infrastructura drumului și transportul este un alt factor de formare a diferențelor economice regionale.
- Dependența de import – care provine din minimul de resurse naturale și materie primă;
- Intensitatea energetică sporită reprezintă un impediment esențial pentru dezvoltarea economiei și reduce enorm competitivitatea industriei naționale. Cererea de energie electrică în Republica Moldova a demonstrat un trend ascendant. Dacă în trecut energia electrică era utilizată în special pentru iluminat, actualmente consumatorii utilizează energia electrică pentru spălare, curățare, comunicare, precum și în alte scopuri. În situația respectivă, promovarea utilizării aparatelor de uz casnic și a produselor cu impact energetic mai eficiente este imperativă.

Din punct de vedere economico-teritorial sectorul real al economiei orașului Chișinău a cunoscut 3 etape de dezvoltare de la destrămarea sistemului centralizat:

1. 1990-1998 - „orașul industrial” cu întreprinderi mari amplasate relativ proporțional pe teritoriul celor 5 sectoare a devenit „oraș comercial” cu activități concentrate preponderent în zona centrală

²⁵ Felicia DOARME (2014), **DEZVOLTAREA ECONOMICĂ A CHIȘINĂULUI ÎN COMPARAȚIE CU ALTE REGIUNI DIN REPUBLICA MOLDOVA**, Coordonator: Vasile MAMALIGA, conf. univ., dr., Universitatea Tehnică a Moldovei, Conf_UTM_2014_Vol_III



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 CONSULTINGINSTITUTUL 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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ**

2. 1999-2004 – comerțul se extinde din centru - către sectoarele orașului, concomitent cu sporirea calității lui, dezvoltarea sectorului terțiar și construcțiilor și restabilirea parțială a industriilor constructoare de mașini și aparate și radioelectronică
3. Începând cu 2005 a demarat faza de dezvoltare bazată pe principii moderne:
 - ☐ consolidarea rețelei comerciale, inclusiv apariția rețelelor internaționale de comercianți
 - ☐ accelerarea dezvoltării sectorului terțiar, inclusiv sporirea calității serviciilor prestate
 - ☐ intensificarea colaborării între instituțiile științifice și sectorul real în scopul identificării și dezvoltării unor domenii de competitivitate internațională
 - ☐ revenirea la „problema industriei mari”, inclusiv definitivarea rolului și perspectivei ramurii constructoare de mașini/aparate și radioelectronică, concomitent cu determinarea unor ramurilor care vor forma în viitor profilul industrial al orașului.

DISFUNȚIONALITĂȚILE ECONOMIEI LOCALE

Principalele disfuncționalități economice (cu un puternic impact teritorial) identificate sunt: (i) zonele industriale situate preponderent în sectoarele Ciocana și Botanica nu se reflectă și în indicatorii economici respectivi; (ii) sectoarele Centru și Râșcani se specializează tot mai mult în activități non-industriale (comerț, construcții, servicii), respectiv devin potențiale centre de afaceri și; (iii) sectoarele Botanica și Ciocana au probleme serioase la capitolul angajarea forței de muncă locale; (iv) sectorul Buiucani înregistrează succese mai mari la capitolul reorganizarea industriei, respectiv experiența poate fi multiplicată în sectoarele Ciocana și Botanica.

Din punct de vedere economic, Municipiul Chișinău este lipsit de o viziune de dezvoltare pe termen mediu sau lung a sectoarelor orașului Chișinău. Nu există concurență dintre diferite segmente economice, orașul nefiind partenerul activ de care afacerile mici (și mijlocii) au nevoie.

„Chișinăul este un oraș definit mai degrabă de rețelele mari (rețele de marketuri, de farmacii și rețele de telefonie mobilă și tehnică). Micro-business-ul este diminuat drastic, până la dispariția de pe unele artere. Prețurile pentru terenuri sunt exagerat de mari, ceea ce scade mediul de producție și producere, respectiv oamenii care lucrează în domeniul de producție și producere sunt nevoiți să plece în afara orașului sau să lichideze afacerea. Astăzi, terenurile sunt valorificate doar pentru spații locative și comerciale, care nu permit producerea serviciilor casnice”, afirma Sergiu Stoian, vice-președinte PAS din cadrul CMC.

„Trebuie să începem să vedem Chișinăul mai amplu și să privim fiecare sector asemeni unui oraș și să îl dezvoltăm. Oamenii trebuie să se simtă bine la ei în sector și să nu fie obligați să circule printre sectoare pentru cumpărături, serviciu ș.a. Să dezvoltăm sectoarele din toate punctele de vedere. Și astfel, s-ar diminua și marea problemă a ambuteiajelor care reiese din necesitatea de a pleca dintr-o zonă în alta pentru anumite activități. Experții recomandă să fie făcute investiții inclusiv în crearea de hub-uri economice și industriale, în IT, producere, servicii. Asta ar dezvolta economia orașului și ar crea noi locuri de muncă”, își continuă argumentația domnul Sergiu Stoian, vice-președinte PAS din cadrul CMC.

Sectorul real al economiei orașului Chișinău a cunoscut, din punct de vedere economico-teritorial, 3 etape de dezvoltare: (1) declinul general și transformarea „orașului industrial” în „oraș comercial”, cu concentrarea activităților în zona centrală; (2) extinderea sferei de comerț de la centru spre sectoare și revigorarea sferei serviciilor și a industriei, preponderent a celei ușoare și alimentare; (3) consolidarea rețelei comerciale în sectoare, diversificarea serviciilor și incertitudinea industriilor constructoare de mașini/aparate.



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 CONSULTINGINSTITUTUL 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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

Turism

Turismul ca factor socio-economic de dezvoltare a orașului Chișinău se confruntă cu următoarele probleme: (1) echiparea insuficientă a teritoriului municipal pentru activități turistice și de agrement, (2) potențial cultural-istoric nevalorificat în scopuri turistice, (3) piață reală de consum turistic relativ mică, sub nivelul potențialului existent, (4) lipsa unei concepții clare de dezvoltare a turismului în oraș și municipiu, (5) decalajul mare dintre turismul emitător de cel receptor, (6) prețuri distorsionate pe piața turistică și hotelieră, (7) prestația modestă a personalului de deservire a turiștilor, (8) infrastructură turistică și de acces la obiecte turistice învechită moral și fizic, (9) insuficiența spațiilor verzi în zona suburbană pentru crearea unui “brâu verde periurban”, fortificarea funcției recreative și reorientarea fluxului de persoane la odihnă spre locurile amenajate cu dotări de cazare, alimentație publică și agrement, (10) prestație slabă a actorilor pieții turistice în promovarea și implementarea proiectelor de anvergură în turismul capitalei, (11) promovarea insuficientă a patrimoniului cultural-istoric al capitalei în presa locală și națională, etc.

Turismul în Chișinău, ca și în Republica Moldova, se bazează pe o combinație de atracții naturale și artificiale, cu potențial în turismul vinicol, ecoturism, turismul de recreere, cel de sănătate și cultural. Orașul oferă o experiență turistică diversă prin peisajele naturale din apropiere și siturile istorice, arhitecturale și culturale, incluzând cetăți, vinării și festivaluri.

- » Potențial natural: Republica Moldova dispune de arii naturale, masive forestiere, toltre și defilee, care pot fi explorate prin ecoturism.
- » Potențial artificial: Orașele oferă vestigii medievale, cetăți și clădiri cu diverse stiluri arhitecturale, stațiuni balneare și festivaluri.
- » Tipuri de turism: Chișinăul și regiunea înconjurătoare pot atrage turiști interesați de turismul vinicol, ecoturism, turism de recreere, turism de sănătate și turism cultural.

Problemele economice ale Municipiului Chișinău cu impact teritorial reprezintă dezechilibre structurale, spațiale și funcționale care afectează dezvoltarea durabilă a orașului și a regiunii în ansamblul său. Acestea derivă din concentrarea excesivă a activităților economice, migrația internă/externă, infrastructura insuficientă și vulnerabilitățile macroeconomice naționale (creștere modestă cca. 2–3% prognozată 2025–2026, șocuri energetice, deficit comercial persistent).

Pe baza datelor recente (BNS 2025, rapoarte IMF/World Bank 2025–2026, proiecte EBRD²⁶ și strategii locale), principalele probleme cu impact teritorial sunt:

1. Congestie urbană și expansiune urbană haotică (urban sprawl)

Chișinău (aprox. 800.000 locuitori) suferă de trafic intens, timpuri de deplasare imprevizibile, consum energetic ridicat și poluare aeriană cauzate de creșterea rapidă urbană. Dezvoltarea periferică necontrolată (noi zone rezidențiale/comerciale în suburbii) agravează congestia centrală și subutilizarea infrastructurii vechi. Impact teritorial: Dezechilibru centru-periferie accentuat; zonele periferice (ex. Botanica, Ciocana, suburbii ca Durlești, Stăuceni) devin dormitoare fără servicii economice suficiente, crescând dependența de centru. Proiectele EBRD²⁷ (2025) vizează 3 zone urbane noi periferice cu drumuri modernizate (ex. Mircea cel Bătrân, Mesager, Industrială), dar implementarea lentă perpetuează problema.

2. Deficit major de forță de muncă și migrație

Deficit acut de muncitori în construcții, industrie, servicii esențiale (sănătate, transport). Salariile medii ridicate în Chișinău (~18.000 lei brut) nu compensează migrația externă masivă; remitențele (~1/7 din PIB național) susțin consumul, dar reduc potențialul de creștere internă. Impact teritorial: Depopulare masivă ca urmare a relațiilor demografice rural-urban inversate în suburbii; zone periferice și suburbane cu îmbătrânire și migrație demografică; presiune pe locuințele centrale (prețuri imobiliare în creștere rapidă, dar tranzacții minime istorice în 2025 – sub 18.300/an, de 3 ori mai puține decât în 2020). Planurile de import a forței de muncă din India sau Bangladesh (2025–2026) vizează soluționarea problemei, dar cu riscuri sociale și teritoriale imprevizibile.

3. Dezvoltare urbană neomogenă și subutilizarea terenurilor economice cu potențial

²⁶ EBRD – European Bank for Reconstruction and Development (sau BERD în română)

²⁷ Vanora Bennett (2025), EBRD supports creation of new urban areas in Moldovan capital - *The EBRD is a major institutional investor in Moldova. To date it has invested more than €2.75 billion in 185 projects in the country.*



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

Planul Urbanistic General (PUG) aprobat în 2007 a permis dezvoltarea neomogenă a anumitor zone funcționale, în special a platformelor industriale vechi (periferie) subutilizate sau dezafectate, astfel că zonele contaminate continuă să existe în peisajul urban actual. Impact teritorial: Concentrație servicii/comerț în sectoare centrale (Centru, Buiucani, Rîșcani) în timp ce potențialul industrial și logistic rămâne neexploatat la periferie (Ciocana, Botanica). Actualizarea PUG-ului poate propune anumite zone de dezvoltare, dar lipsa unei implementări coerente poate conduce la agravarea inegalităților spațiale.

4. Presiune fiscală și bugetară locală

Buget municipal în 2026 este structurat după cum urmează: venituri cca. 9,6 mld lei, cheltuieli cca. 10,7 mld lei, deficit cca. 1,14 mld lei (propus). O creștere a taxelor locale (4,68% în unele cazuri) este prevăzută pentru acoperirea deficitului. Impact teritorial: Investiții întârziate în infrastructură (în special cea periferică - drumuri, utilități); dependență de credite și fonduri externe (EBRD/BERD, UE), în timp ce deficitul în creștere limitează revitalizarea zonelor economice subutilizate.

5. Vulnerabilități macroeconomice cu efect local

Creșterea economică modestă națională (2,3–2,7% prognozat 2025–2026), dublată de o inflație controlată, dar cu un deficit comercial mare, adâncește relația dintre dependența de sectorul servicii (IT, comerț) raportată la deindustrializarea relativă. Șocurile energetice (2024–2025) și geopolitice afectează indirect Chișinău prin ridicarea costurilor la transport și logistică. Impact teritorial: Exporturi slabe reduc potențialul zonelor industriale periferice, conducând la o concentrare economică în Chișinău (~63% PIB național) ce accentuează disparitățile regionale naționale, dar intern creează a suprasolicitare centrală.

C1. Diagnostic teritorial

Un diagnostic teritorial al activităților economice din 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 în economia națională (aprox. 60 % din PIB-ul țării, concentrare majoră de agenți economici, investiții și cifră de afaceri)²⁸.

Municipiul Chișinău (suprafață aprox. 571,6 km², inclusiv 6 sectoare administrative: Centru, Buiucani, Rîșcani, Botanica, Ciocana, Anenii Noi + localități suburbane precum Cricova, Durlești, Stăuceni) reprezintă polul economic dominant al Republicii Moldova. Populația rezidentă este de cca. 665–720 mii locuitori (la 1 ianuarie 2024 densitate era de 1.164 loc./km²). Rolul municipiului este acela de principal contribuitor la economia națională, cu o contribuție de 60–62 % la PIB-ul național, concentrând majoritatea agenților economici, investițiilor și locurilor de muncă. Poziție strategică este una favorabilă: capitală, nod de transport și servicii, cu legături regionale puternice.

Utilizarea terenurilor este diferențiată între zone economice mixte și industriale care ocupă 15–20 % din suprafața teritoriului (confor PUG 2007), cu o dezvoltare urbanistică neomogenă și subutilizare a platformelor industriale vechi. Infrastructură de transport public este intens utilizată (76 % pasageri naționali cu autobuze/minibuze), conducând adesea la congestia traficului și la o uzură accentuată.

Chișinăul rămâne motorul economic al țării (peste 60% contribuție națională), dar cu dezechilibre teritoriale accentuate, cu o concentrare a serviciilor în centru și potențial industrial subexploatat în periferie și suburbii. Dinamică pozitivă din 2025 (industrie +9,1 %, investiții +15,8 %) este notabilă, dar vulnerabilități structurale (deindustrializare, mediu) continuă să suprimă din potențialul teritorial prezent. Printre problemele Chișinăului se numără: migrație externă, concurență regională (Bălți), schimbări climatice, instabilitate geopolitică, scădere construcții.

Fără o revitalizare a zonelor industriale (clustere IT/logistică - periferie), fără politici publice clare pentru atragerea de investiții verzi și fără dezvoltarea infrastructurii (transport, utilități) pentru reducerea congestiilor din trafic, fără identificarea corectă a

²⁸ RWA Group/Arcadis/EcoContact (2020), **Chișinău Oraș Verde. Planificare strategică**, document finanțat de Ministerul Austriac Federal pentru Finanțe și Banca Europeană pentru Reconstrucție și Dezvoltare (BERD)



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

soluțiilor viabile pentru cele 2 probleme prioritare, respectiv dezechilibru centru-periferie și subutilizare terenurilor economice Chișinăul riscă un blocaj în creștere, cu efecte asupra calității vieții și atractivității investiționale.

Diagnosticul sectoarelor economice ale Municipiului Chișinău pentru 2025-2026 (cu impact teritorial) se bazează pe datele oficiale ale Biroului Național de Statistică (BNS), tendințele naționale (creștere PIB Moldova de cca. 2,4-2,7% în 2025, prognozat la 2,5-3,5% în 2026) și ponderea dominantă a capitalei în economia națională (peste 50% din producția industrială și cca. 64% din investiții la nivel 2023, trend similar în 2025).

Chișinăul rămâne motorul economic al Moldovei (cca. 27-30% din populație, dar contribuție disproporționată la PIB regional prin servicii, industrie și investiții). Structura economiei este **dominată de sectorul servicii** (conform datelor 2023, actualizate 2025):

- ≡ Comerț cu ridicata/amănuntul + cazare/alimentație publică: ≈25,5% din populația ocupată.
- ≡ Administrație publică, învățământ, sănătate și asistență socială: ≈19,6%.
- ≡ Industrie: ≈14,6%.
- ≡ Transport, depozitare + informații și comunicații (inclusiv IT): ≈13,3%.
- ≡ Construcții: ≈7%.
- ≡ Agricultură: neglijabilă (≈1,2%).

Performanțe cheie în economia locală 2025 (sursa date: BNS)

- ➔ Industrie: Valoare producție 40.666,4 mil. lei (+9,1% față de 2024); creștere reală +4,1% (manufacturing +4,3%; extracție și energie în declin). Pondere națională majoră (cca. 53% - nivel istoric).
- ➔ Investiții în active imobilizate: 26.834,4 mil. lei (+15,8%); creșteri puternice la imobilizări necorporale (+57,3%), clădiri rezidențiale (+23,2%) și utilaje.
- ➔ Construcții: Volum lucrări -30,3% overall (efect de bază mare), dar creșteri la construcții noi (+34,9%), reparații capitale (+23%) și rezidențiale (+9,4%). Permise de construire și locuințe finalizate mixte.
- ➔ Transport: Pasageri autobuze/microbuze +13,7% (86.065,5 mii); troleibuze +9,5%; mărfuri -4,3% (efect cerere externă).
- ➔ Turism: 356.896 vizitatori cazați (+10,2%); pestenoptări +7,1%.
- ➔ Salarii: Mediu brut lunar 18.098,8 lei (+8,8%; cu 17% peste media națională).
- ➔ Altele: Turism și servicii cresc; prețuri de consum +8% (servicii +14,3%); agricultură urbană marginală, cu variații de recoltă²⁹.

Analiză SWOT

Puncte forte (S):

- Concentrație de capital uman calificat (IT, servicii financiare) și salarii atractive.
- Investiții ridicate și infrastructură (aeroport, transport public).
- Rol de hub național (52-64% ponderi cheie).
- Servicii (incl. IT/comerț): Motor principal – creștere sustenabilă, valoare adăugată înaltă.
- Construcții: Potențial exploziv cu fonduri, dar nevoie de planificare anti-volatilitate.
- Industrie: Recuperare lentă, focus pe high-tech și export.
- Transport/Turism: Pasageri/turism în ascensiune; mărfuri vulnerabile.

²⁹ BNS (2026) Aurelia SPĂTARU, Iurie MOCANU, Lilia RACU, Natalia ȘARAGOV, Silvia ROTARU, Situația social-economică a municipiului Chișinău în anul 2025, accesat la https://statistica.gov.md/files/files/publicatii_electronice/Chisinau/trimestrial/2025/Chisinau_anul_2025.pdf



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

Puncte slabe (W):

- Volatilitate construcții și transport mărfuri.
- Dependență de factori externi (energie, cerere regională).
- Emigrare forță de muncă calificată și infrastructură aglomerată.

Oportunități (O):

- Servicii/IT: Exporturi digitale, nearshoring (efect război Ucraina), digitalizare publică UE.
- Construcții: Programe rezidențiale + investiții nerezidențiale (logistica, comercial); tranziție verde.
- Industrie prelucrătoare: Modernizare prin fonduri UE și scutiri fiscale.
- Turism/transport pasageri: Creștere (+31% 2025-2026).
- Integrare UE: reforme, investiții străine, energie regenerabilă (100% RE momentan național în 2025).

Amenințări (T):

- Instabilitate regională (Ucraina) și riscuri climatice indirecte.
- Inflație servicii și costuri energie.
- Disparități naționale (Chișinău vs. restul țării) și demografie negativă.

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

- 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.
- B **Riscuri de stagnare:** Fără reforme în domeniile-cheie (infrastructură, forță de muncă, zone economice reglementate), Chișinăul riscă un blocaj în creștere, cu efecte asupra calității vieții și atractivității investiționale.

Recomandări:

1. Prioritizați IT/digitalizare și atragere FDI (parcuri tehnologice).
2. Investiții în infrastructură verde (transport public, energie RE, construcții sustenabile).
3. Strategii anti-emigrare (salarii, locuințe accesibile).
4. Aliniere la Strategia Națională de Dezvoltare Economică 2030 și Planul de Creștere UE.

Datele BNS confirmă reziliența Chișinăului ca pol de creștere, dar succesul depinde de implementarea reformelor structurale.



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

D. Prognoze, acolo unde este cazul

Municipiul Chișinău (orașul Chișinău + suburbii) 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.

Prognoza economică pentru 2026

Prognoza din punct de vedere economic pentru Municipiul Chișinău este aliniată la prognozele naționale (Guvern, FMI, Banca Mondială: cca. 2,5-3,7% creștere PIB național). Chișinăul va crește probabil mai rapid (3-5%) datorită ponderii serviciilor și IT (național: TIC +33,6% contribuție PIB în 2025; export servicii > export mărfuri pentru prima dată). Printre factorii de susținere a creșterii economice locale se numără: continuarea investițiilor (+17% național), programe guvernamentale (Prima Casă, reinvestire profit 0% taxă), fondurile UE (Planul de Creștere 2025-2027) și digitalizare. Riscuri asociate dezvoltării economiei locale sunt: volatilitatea din domeniul construcțiilor, declinul (posibil) din transporturile de mărfuri și inflația din sectorul servicii.

Prognoza economică pentru Municipiul Chișinău 2040

O prognoză generală, realistă, și cuprinzătoare, privind dezvoltarea sectoarelor economice ale Municipiul Chișinău în perioada 2025–2040 depinde de o serie de variabile politice, sociale și externe; detaliile exacte pot varia în funcție de evoluția contextului macroeconomic al Republicii Moldova, investițiile publice și private, politici locale și factori externi (ex. dinamica relațiilor comerciale, fluxurile de remitențe, etc.).

1. Context și argumente-cheie

- Rolul Chișinăului: ca centru administrativ, comercial, financiar și cultural al Moldovei, cu cea mai mare concentrație de populație, servicii, industrie ușoară, IT, retail și autoritate publică.
- Tendințe globale relevante: digitalizarea economiei, dezvoltarea sectorului IT și a serviciilor profesionale, creșterea comerțului online, tranziția energetică și eficiența energetică, urbanizarea.
- Provocări specifice: dependența economică de sectorul agricol în restul țării, vulnerabilități la șocuri externe (prețuri la energie, fluxuri de investiții), infrastructură urbană (transport, apă/ canalizare, gestionarea deșeurilor), schimbări demografice și migrația forței de muncă.

2. Scenarii de evoluție (simplificate) pentru 2025–2040

Scenariul A - Moderat-optimist

- Creștere anuală a PIB-ului local (valori estimative, în termeni reali): în jur de 3–4%/an, mediu în creștere odată cu:
 - ≡ Accelerarea investițiilor în IT și servicii profesionale.
 - ≡ Programe de urbanizare și reabilitare a infrastructurii (transport, apă, canalizare, fonduri UE/bilaterale).
 - ≡ Dezvoltare în sectorul locuințe și servicii comerciale în centrul orașului și în zone periferice bine conectate.
- Șomaj și piața muncii: rată a șomajului scăzând spre valori mai aproape de media națională, cu creștere a cererii pentru profiluri IT, finanțe, servicii, logistică, turism și administrație publică.
- Investiții: fluxuri semnificative în IT, call center/economy de servicii, manufactură ușoară cu valoare adăugată, logistică și distribuție; posibila atragere de fonduri UE, finanțări locale și străine.
- Urbanizare și trafic: părți ale orașului modernizate, mai multă mobilitate urbană, un sector de transport public modernizat, cu posibilă introducere de soluții de trafic inteligent.
- Riscuri: volatilitatea economică externă, dependența de exporturi/remitențe, presiuni asupra prețurilor la energie, provocări sociale legate de costul vieții.



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

Scenariul B - Stabil/echilibrat

- Creștere anuală reală moderată (2–3%/an).
- Investiții moderate în infrastructură; accent pe optimizarea serviciilor publice, eficiență energetică, digitalizare guvernamentală.
- Piața muncii: ocupare relativ stabilă, cerere pentru IT, servicii comerciale, logistică, turism de afaceri.
- Turism și cultură: creștere moderată - evenimente regionale, atractivitate pentru investiții în spații IT și spații de coworking.
- Riscuri: volatilitate externă, dacă investițiile în IT și servicii nu se materializează la nivel așteptat, creșterea poate fi mai timidă.

Scenariul C - Pesimist/volatil

- Creștere reală redusă sau chiar stagnare în unele dvs. perioade, datorită:
 - ≡ reculului investițiilor străine sau pierderii de competitivitate.
 - ≡ provocărilor demografice (scăderea populației active) și migrației continue.
 - ≡ provocărilor energetice sau politice în țară.
- Impact asupra bugetelor locale: limitări în finanțarea proiectelor mari, prioritizarea investițiilor curente, eventuale întârzieri în proiecte mari de modernizare.
- Măsuri de atenuare: diversificarea economiei, promovarea clustrelor IT/servicii, pregătire profesională și recalificare, parteneriate public-private, atragerea de fonduri europene.

3. Domenii-cheie de intervenție pentru a susține creșterea

- IT și servicii profesionale: consolidarea ecosistemului (start-up-uri, incubatoare, facilitarea comerțului cross-border), formare în programare, securitate cibernetică, outsourcing.
- Turism urban și cultural: promovare, evenimente, infrastructură turistică și deservire în oraș; atragerea investițiilor în spații de cazare, facilități pentru conferințe.
- Infrastructură: modernizarea transportului public, extinderea rețelelor de apă/canalizare, gestionarea deșeurilor, iluminat public inteligent.
- Logistică și comerț cu amănuntul: parcuri industriale/loge conectate la autostrăzi, zone de comerț modern, facilități pentru comerț online (fulfillment centers).
- Eficiență energetică și mediu: proiecte de eficiență energetică pentru clădiri publice și private, tranziție către surse regenerabile, managementul apei.
- Capital uman: programe de recalificare, colaborări cu universități/liceniate, programe de practică, sprijin pentru antreprenori locali.

4. Indicatorii de performanță care trebuie urmăriți pentru a evalua evoluția:

- ❖ Performanța economiei locale: PIB per capita al municipiului, valoarea adăugată în principalele sectoare (IT, servicii, comerț, logistică).
- ❖ Rata șomajului local și ocuparea forței de muncă în sectoarele-cheie.
- ❖ Investițiile străine directe și investițiile locale în infrastructură.
- ❖ Venituri bugetare locale și cheltuieli pe proiecte de capital.
- ❖ Indicatori de calitate a vieții: acces la servicii de sănătate, educație, cultură, transport, securitate.
- ❖ Fluxuri turistice și număr de evenimente de nivel național/internațional.



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

- ❖ Nivelul de digitalizare a administrației publice.

Mai jos sunt enumerate o serie de ipoteze de dezvoltare pe sectoare economice relevante (IT, comerț, turism, logistică) pentru Municipiul Chișinău, cu scenarii și proiecții numerice punctuale pentru anii 2025, 2030, 2035 și 2040. Aceste proiecții sunt indicative și sunt realizate pe baza unor ipoteze rezonabile, pornind de la premisa unei stabilizări a contextului macroeconomic național, accelerare dezvoltării în sectorul IT/servicii, a investițiilor în infrastructură și a politicilor locale orientate spre diversificarea economiei.

Ipoteze comune (valabile pentru toate sectoarele economice)

- X Context macro: creștere reală modestă a PIB națională, în jur de 2,5–3,5% anual în medie, cu variații în funcție de consum, investiții și contexte externe. Inflație moderată, rate ale dobânzilor stabile în limite rezonabile, finanțare locală disponibilă pentru proiecte de capacitate.
- X Infrastructură: continuarea/extinderea proiectelor de utilități, modernizarea transportului public și digitalizarea administrației, stimulente pentru investiții în IT și servicii.
- X Demografie: populația municipiului rămâne relativ stabilă ca nivel, cu migrație orientată spre oraș în scopuri profesionale, dar fără creșteri demografice masive.
- X Politici publice: sprijin pentru digitalizare, reforme administrative, facilități pentru companii IT, atragerea de fonduri europene și investiții private.

Sectorul IT și servicii (nucleul dur al creșterii economice prognozate)

- » 2025: 6,5–7% din PIB local, valoare adăugată în creștere, aproximativ 22–26% din forța de muncă non-agricolă a orașului în profiluri IT/servicii profesionale (funcții de dezvoltare software, suport, analiză de date, multe activități remote).
- » 2030: creștere la 9–10% din PIB local; forța de muncă IT ajunge la 28–32% din ocuparea non-agricolă; apar noi companii de dimensiune medie și extinderi ale centrului IT în zone din proximitate (tech parks, huburi de inovație); exporturi de servicii către UE și SUA încurajate prin standarde de securitate și aliniere la cerințe de data protection.
- » 2035: 11–12% din PIB local; consolidare a clusterului IT cu servicii conexe (cybersecurity, data science, outsourcing, R&D) și venituri externe în creștere; accelerarea adoptării soluțiilor cloud/acceleratoare pentru companii locale.
- » 2040: 13–15% din PIB local; maturitate a ecosistemului (startup-uri, talent local, parteneriate cu universități); capacitate semnificativă de export de servicii și soluții tehnologice; influență majoră asupra productivității generale a municipiului.

Ipoteze-cheie pentru IT și servicii

- Disponibilitatea pregătirii resursei de forță de muncă: universități locale îmbunătățind programele informaționale, complementar programelor de recalificare (de ex.: specializările UTM și necesitățile industriei locale).
- Costuri: costuri operaționale competitive față de alte centre regionale, facilități fiscale moderate pentru companiile IT care ating obiective de creștere.
- Cerere externă: cerere în creștere pentru servicii IT în UE și oriunde, cu relocarea unor servicii către Municipiul Chișinău ca hub regional.

Sectorul comerț (cu amănuntul și comerț online)

- » 2025: în jur de 14–16% din PIB local, retail tradițional în tandem cu creșterea comerțului online; centru comercial consolidat, logistică în jurul zonelor cheie ale orașului.
- » 2030: 16–18% din PIB; creștere a comerțului online, facilități de livrare și fulfilment; extinderea zonelor comerciale moderne în marginea orașului; atragerea lanțurilor mari de retail și creșterea numărului de servicii urbane (hospitality, food service).



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

- » 2035: 18–20% din PIB; integrarea multichannel retail, optimizarea lanțurilor de aprovizionare, creștere a serviciilor de consultanță, logistică urbană și soluții de retail digital (AR/VR pentru experiențe de cumpărături).
- » 2040: 20–22% din PIB; rol principal în comerțul regional din Republica Moldova, consolidarea rolului de hub de distribuție pentru rețele naționale, orașul Chișinău devine nod logistic cu facilități moderne.

Ipoteze-cheie pentru comerț

- Infrastructură: o conectivitate mai bună în jurul orașului Chișinău (relația oraș – suburbii), facilități pentru logistică, parcuri comerciale moderne, adoptare de soluții de plată digitale în magazine.
- Piața muncii: forța de muncă bine calificată și disponibilă pentru roluri în management, retail, logistică, marketing digital, customer experience.
- Inflație și costuri de trai: stabilitate moderată, cu impact asupra cererii interne.

Sectorul turism și locuințe, evenimente, cultură

- » 2025: 2,5–3% din PIB local; turismul de afaceri și evenimente, câteva festivaluri mari și atracții culturale; cerere pentru hoteluri și servicii turistice de calitate.
- » 2030: 3–4% din PIB; creștere a numărului de vizitatori internaționali și naționali, creștere a capacităților hoteliere mici și mijlocii, promovare în afara țării ca destinație de afaceri.
- » 2035: 4–5% din PIB; orașul devine o destinație consolidată pentru conferințe, evenimente regionale, cu infrastructură pentru întâlniri (conferințe, centre expoziționale), diversificare oferte turistice (turism cultural, gastronomic, hîdar).
- » 2040: 5–6% din PIB; șocuri externe pot apărea, însă orașul are rețele de evenimente solide, oferte variate, atractivitate ridicată pentru turiști (regionali, internaționali).

Ipoteze-cheie pentru turism

- Infrastructură: îmbunătățiri ale ofertei de cazare, alimentație publică de calitate, conectivitate (aeroport și transport local).
- Brand urban: promovare a orașului ca hub de afaceri, tehnologie, educație, cultură.
- Siguranță și calitatea vieții: nivel înalt de siguranță și securitate, sănătate publică, mediu atractiv pentru familii.

Sectorul logistică și energie, utilități, mediu

- » 2025: 3–4% din PIB; parcuri logistice, conectivitate rutieră și feroviară locală, facilități de depozitare pentru comerțul local.
- » 2030: 4–5% din PIB; extinderea logisticii urbane, centralizate pentru livrări GAP, integrarea soluțiilor de e-commerce, îmbunătățirea rețelilor de apă, canalizare și gestionare a deșeurilor; eficiență energetică în clădiri publice și private.
- » 2035: 5–6% din PIB; orașul devine nod logistic regional, cu facilități moderne de depozitare, zone industriale bine conectate la rețelele de transport.
- » 2040: 6–7% din PIB; tehnologie pentru logistică (automatizare), energie regenerabilă locală, oraș sustenabil.

Ipoteze-cheie pentru logistică/energie

- Infrastructură: conectivitate bună cu rețele naționale și regionale, parcuri industriale.
- Sustenabilitate: politici locale favorabile pentru eficiență energetică, tranziție la surse regenerabile, gestionarea apei.

Indicatori de performanță de urmărit în verificare atingerii obiectivelor strategice

- A. Creșterea PIB-ului local și contribuția sectorială (IT, comerț, turism, logistică).
- B. Ocuparea forței de muncă în sectoarele-cheie și rata șomajului local.
- C. Investiții directe, fonduri UE, parteneriate public-private în infrastructură.



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

- D. Venituri și cheltuieli bugetare pentru proiecte critice, plus rentabilitatea proiectelor de capital.
- E. Fluxuri turistice, cerere în turismul de afaceri, evenimente.
- F. Nivel de digitalizare a administrației și randamentul serviciilor publice.

Recomandări concrete de direcții de acțiune:

- B IT și servicii: înființarea/creșterea huburilor IT, programe de recalificare, parteneriate cu universități pentru practică și cercetare, facilități fiscale pentru companii care creează locuri de muncă stabile.
- B Comerț: dezvoltarea zonelor comerciale moderne, facilități pentru comerț online (centre de fulfilment, logistică).
- B Turism: investiții în infrastructură hotelieră, promovare a Chișinăului ca hub de afaceri, evenimente internaționale, turism cultural.
- B Logistică: parcuri logistice, facilități de livrare în oraș, conectivitate rutieră și feroviară, soluții de distribuție urbană.
- B Mediu și energie: proiecte de eficiență energetică în clădiri publice/private, integrarea surselor regenerabile, managementul 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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

PROIECȚIA DEZVOLTĂRII ECONOMICE A MUNICIPIULUI CHIȘINĂU 2040

	anul	anul	anul	anul
	2025	2030	2035	2040
Proiecții pe sectoare				
Sector IT și servicii profesionale				
Contribuție la PIB local (% din total)	7.0	9.5	11.5	13.5
Proporția locuri de muncă non-agricole în IT/servicii	26.0	31.0	34.0	37.0
Număr locuri de muncă IT/servicii (mii)	52.0	68.0	80.0	92.0
Investiții în IT/servicii (mld EUR echivalent)	1.8	2.6	3.2	3.9
Sector Comerț (cu amănuntul și comerț online)				
Contribuție la PIB local (%)	15.5	16.5	18.0	20.0
Proporția locuri de muncă în comerț/servicii asociate (%)	18.0	20.0	22.0	24.0
Locuri de muncă Comerț (mii)	70.0	78.0	90.0	105.0
Investiții în logistică/comerț (mld EUR echivalent)	0.9	1.3	1.8	2.4
Sector Turism, locuințe, evenimente, cultură				
Contribuție la PIB local	2.9	3.5	4.2	5.0
Proporția locuri de muncă în turism/cultură	4.0	4.6	5.2	6.0
Locuri de muncă turism (mii)	11.0	14.0	18.0	24.0
Investiții în infrastructură turistică/hoteluri	0.4	0.7	1.0	1.4
Sector logistică, energie, utilități, mediu				
Contribuție la PIB local	3.0	4.0	5.0	6.5
Proporția locuri de muncă în logistică/energie	6.0	7.5	9.0	11.0
Locuri de muncă în logistică/energie (mii)	10.0	14.0	18.0	24.0
Investiții în infrastructură/logistică	0.6	1.1	1.7	2.5
Creștere economică națională reală	2.8	3.0	2.9	3.1



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

E. Propuneri de eliminare sau de diminuare a disfuncționalităților

DEZVOLTARE DURABILĂ, ECONOMIE CIRCULARĂ ȘI POLITICI PUBLICE DE DEZVOLTARE TERITORIALĂ

Dezvoltarea sectoarelor și integrarea suburbiilor

Propuneri concept Chișinău - componenta circulară a dezvoltării urbane

Economia circulară și dezvoltarea spațială circulară devin subiecte întâlnite tot mai des pe agendele organismelor internaționale, autorităților, mediului academic, mediului de afaceri și a ONG-urilor, devenind noua paradigmă a sustenabilității și rezilienței urbane.

În acest context, orașul circular propune o reforma etică și o nouă optică asupra raționamentelor de dezvoltare urbană în vederea asigurării contextelor și condițiilor necesare încurajării tranziției către Economie circulară. Acesta are capacitatea de a transpune spațial și de a integra contextual principiile circularității, orientându-se atenția către efectele și raporturile de reciprocitate sistemică generate în profilul social, funcțional, structural și infrastructural urban.

Astfel, orașul Chișinău își propune să devină primul oraș din Republica Moldova care să facă pași concreți în tranziția către o abordare circulară a dezvoltării spațiale, îmbrățișând noua perspectivă privind sistemele urbane ce face referire la utilizarea eficientizării ca principiu transversal aplicabil tuturor competențelor urbane.

Prin urmare, noul Plan Urbanistic General își propune eficientizarea și optimizarea scenariilor de evoluție și dezvoltare a orașului în vederea creării de valoare adăugată prin maximizarea valorificării potențialului deja angajat la nivel urban. Astfel, documentația propune o schimbare de paradigmă și o nouă perspectivă asupra practicilor de urbanism orientându-se atenția asupra implicațiilor spațiale concrete ale tranziției de la tipare lineare de producție și consum către tipare circulare de circulare de valorificare a resurselor, de protejare a cadrului natural și de asigurare a sustenabilității și rezilienței.

Această abordare inovativă vine ca răspuns optim față de tendințele actuale de evoluție urbană caracterizate prin dubla provocare a epuizării resurselor și a creșterii nivelurilor de poluare. Complementar, studii de la nivel internațional³⁰ evidențiază cum protejarea mijloacelor de trai, biodiversitatea, securitatea alimentară, bunăstarea generală a viitoarelor generații este condiționată de capacitatea de readaptare a economiilor la noile provocări generate de epuizarea resurselor, și creșterea nivelurilor de poluare, context ce subliniază importanța soluțiilor furnizate de economia circulară.

Prin urmare, în concordanță cu cerințele beneficiarului dar și cu tendințele de la nivel internațional, Planul Urbanistic General își propune să identifice posibilitățile de reinventare și remodelare a orașului în vederea asigurării unei dezvoltări sustenabile și reziliente, decuplata de la consumul de noi resurse.

Astfel, înțelegerea realității urbane (competențe definitorii, provocări, dezavantaje, nevoi, potențial, etc.) și interpretarea tendințelor sau a propunerilor de dezvoltare prin filtrul principiilor economiei circulare poate sprijini formularea unui set de măsuri concrete, coerente și integrate de dezvoltare urbană circulară, sustenabilă și rezilientă.

Prin urmare, asigurarea competenței circulare a dezvoltării urbane poate fi realizată prin intermediu a două abordări sinergice – abordare strategică și abordare normativă.

³⁰ Desrochers 2004, pag 1099–1110



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

Dezvoltare urbană circulară



Fig. 1 – Abordări ale dezvoltării urbane circulare ale orașului Chișinău
(sursa: contribuție dr.,urb. BĂLAN CRISTINA-ANDREEA)

Dezvoltare urbană circulară – abordare normativă

Pornind de la contextele determinante formei, organizării și vieții urbane dar și de la specificul local, putem surprinde principalele direcții de reglementare în vederea transpunerii principiilor economiei circulare în dezvoltarea orașului Chișinău, după cum urmează:

- ✓ Conturarea identității, configurarea brandului local (semnătura orașului), valorificarea competențelor distinctive și încurajarea turismului
- ✓ Remodelarea structurii funcționale a orașului Chișinău, asigurarea integrării localităților peri urbane în matricea funcțională a orașului și redefinirea structurii poliilor de interes (specializați?) în vederea asigurării coerenței la nivel metropolitan și creșterii competitivității.
- ✓ Restructurarea infrastructurii de mobilitate urbană și preurbană în raport cu poliile de interes, asigurarea accesului la servicii publice și economice de proximitate (în vederea limitării auto mobilității și consumului de – orașul de 15 min) și configurarea unui sistem coerent de transport public
- ✓ Asigurarea eficienței energetice prin adaptarea formei urbane la contextul climatic local și prin valorificarea avantajelor locale (zona balneoclimaterică)
- ✓ Asigurarea competențelor circulare la nivelul proceselor de construire și a tiparelor de exploatare a fondului construit existent
- ✓ Managementul durabil al resurselor locale și a externalităților negative (managementul durabil al apelor, promovarea utilizării de energii regenerabile, managementul deșeurilor- „ținta 0 deșeuri”, valorificarea energiilor încorporate)
- ✓ Protejarea și valorificarea elementelor de mediu prin dezvoltarea și diversificarea sistemului de spații verzi, ameliorarea peisajului urban și protejarea biodiversității
- ✓ Încurajarea constituirii de comunități urbane incluzive și echilibrate care să fie actori activi ai evoluției vieții urbane



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

Dezvoltarea orașului Chișinău în direcțiile menționate va fi sprijinită printr-o serie de reglementări unanim valabile, fundamentate pe viziunea de dezvoltare.

Dezvoltare urbană circulară – abordare strategică

Abordarea circulară a dezvoltării propune o “întoarcere în trecut” prin întoarcerea către competențele de care orașul deja dispune și către caracteristicile esențiale ale acestuia, și rafinarea acestora în vederea conturării identității locale și creării de plusvaloare. În acest context, ne putem asigura că propunerile de dezvoltare urbană respectă și valorifică specificitatea și autenticitatea locului, acordând o atenție sporită nevoilor locale.

Astfel abordarea strategică a dezvoltării urbane circulare propune principiile sinergiei, coerenței și eficienței ca principii de bază a viziunii de dezvoltare, imaginând orașul ca un mecanism complex (policentric), echilibrat și armonizat, cu capacitate de auto susținere și autodezvoltare. În acest context, orașul Chișinău își propune să devină un oraș competitiv și atractiv pregătind totodată infrastructura de acomodare a noilor actori și activități intestinale.

În acest context viziunea de dezvoltare va lua în considerare atât remodelarea structurii (majore) funcționale a orașului în vederea asigurării unui nivel optim de coerență, eficiență și competitivitate cât și completarea partiului funcțional la nivel micro-urban în vederea asigurării accesibilității locale către servicii de bază și limitării nevoilor de deplasare la nivelul orașului.

Astfel, modelul de dezvoltare se bazează armonizarea rezultatelor

- studiilor privind identificarea și prioritizarea nevoilor spațiale de evoluție (la nivel macro și micro urban),
- situația rezervelor de teren și a zonelor prioritare de intervenție și
- a studiilor de sinergie funcțională și simbioza industrială necesare identificării complementarității funcționale și a nevoilor de dezvoltare în situ.

Complementar, orașul își propune să optimizeze raporturile de interdependență reciprocă dintre elementele constitutive și să eficientizeze procesele de viață urbană în vederea limitării consumului de resurse materiale și energie (sub toate formele sale) și valorificării competențelor distinctive interpretate ca avantaje reale.

Nu în cele din urmă, Chișinăul Circular acordă o atenție sporită componentei sociale a orașului, măsurile și propunerile de dezvoltare urmărind înregistrarea de efecte sinergice reflectate în creșterea confortului urban și a nivelului de trai prin reorientarea mentalității și comportamentelor de consum.

Prin urmare, putem sistematiza o serie de direcții de acțiune, organizate pe domenii, după cum urmează:

Mobilitate urbană

- restructurarea și completarea rețelei stradale (trecuri peste calea ferată, asigurarea continuității arterelor de circulație, etc.) în vederea reintegrării în circuitul urban a terenurilor subutilizate/destructurate/abandonat;
- ierarhizarea și redimensionarea căilor de circulație prin raportare la noua structură policentrică a orașului;
- închiderea inelelor de circulație în vederea optimizării fluxurilor de trafic urban;
- dezvoltarea șoselei/șoselelor de centură care să contribuie la decongestionarea zonei centrale, eficientizarea fluxurilor și a consumului destinat mobilității și care să conecteze localitățile peri urbane. În vederea tranziției către sisteme eficiente și curate de mobilitate, propunem analizarea posibilității de dublare a șoselei de centură prin sistem de transport public pe șine – metrou sau tram-train care să fie conectat totodată la infrastructura de spații logistice.
- dezvoltarea unui sistem coerent de transport public urban și metropolitan (implicit transport pe șine de tip metrou sau tram train) și echiparea acestuia cu material rulant modern;
- descurajarea automobilității prin modernizarea și optimizarea transportului public prin reconcilierea și echilibrarea cererii de transport în masă, cu cea de transport local (implicit a infrastructurii caracteristice - stații de așteptare, puncte inter modale, etc.). Aceste măsuri vor fi sprijinite totodată prin încurajarea principiilor orașului de 15 minute în vederea limitării nevoii de deplasare;



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

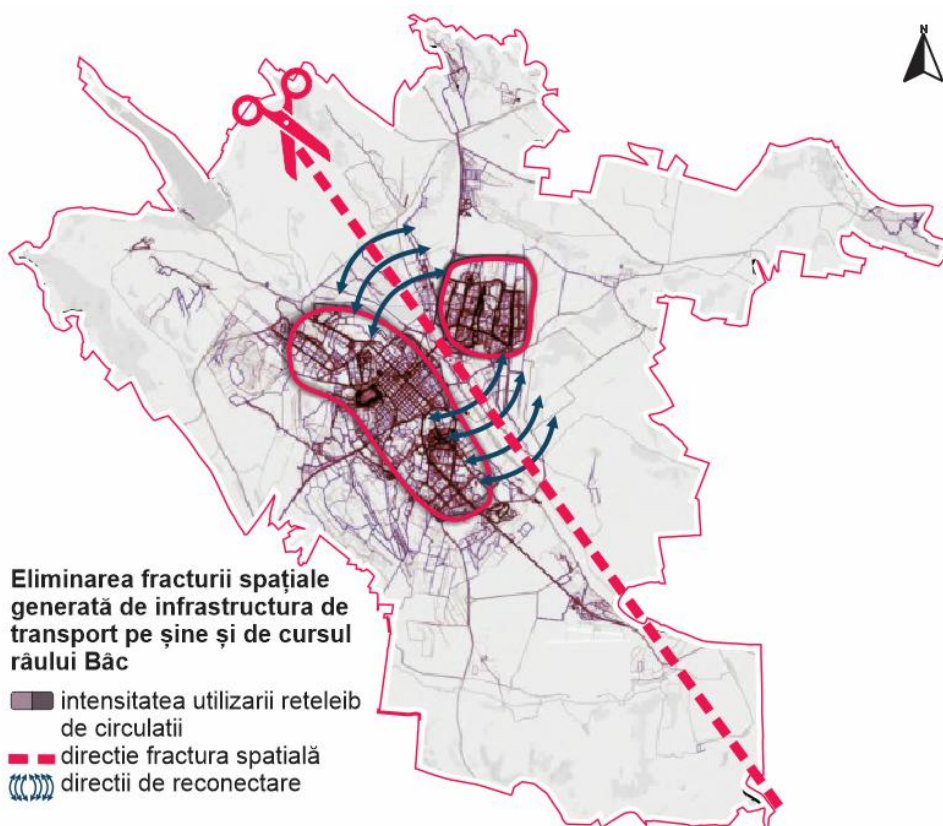
IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

- dezvoltarea unui sistem coerent de piste de biciclete sau alte mijloace de transport nemotorizat;
- dezvoltarea unui sistem coerent, modern și sigur de spații pietonale conectat la sistemul de spații verzi;
- dezvoltarea unui sistem coerent de parcuri;
- restructurarea activităților logistice.





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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

Fig. 2 – Eliminarea fracturii spațiale și reintegrarea terenurilor în circuitul urban (sursa: contribuție dr.,urb. BĂLAN CRISTINA-ANDREEA)

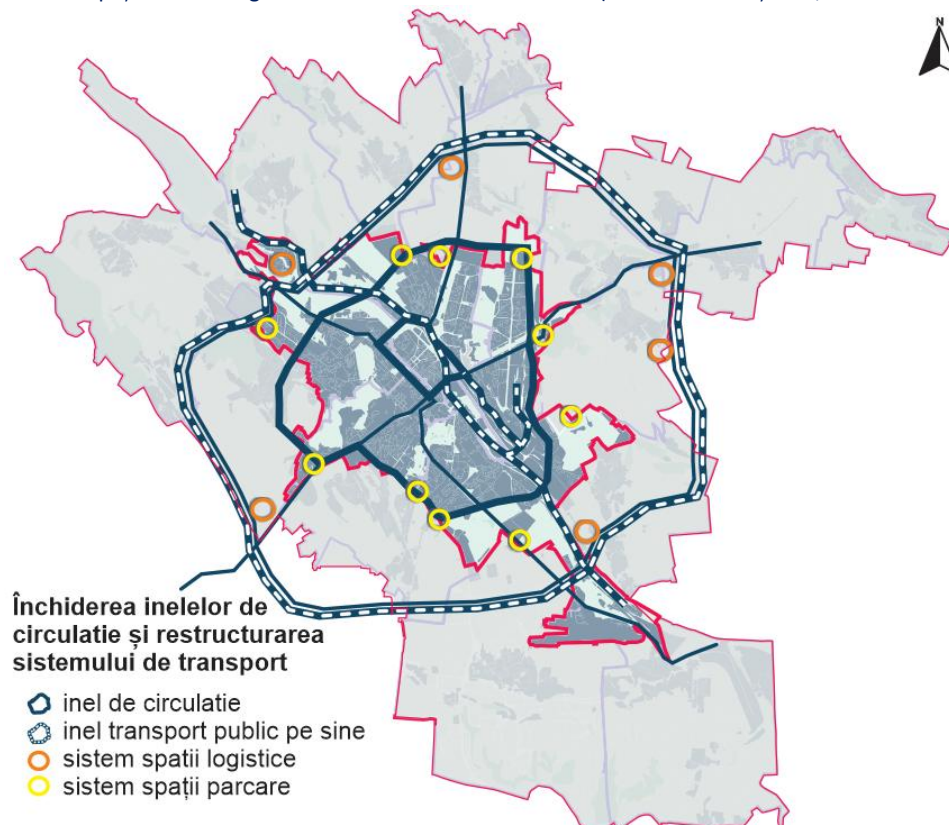


Fig. 3 – Restructurarea infrastructurii de circulații și a infrastructurii de transport (sursa: contribuție dr.,urb. BĂLAN CRISTINA-ANDREEA)

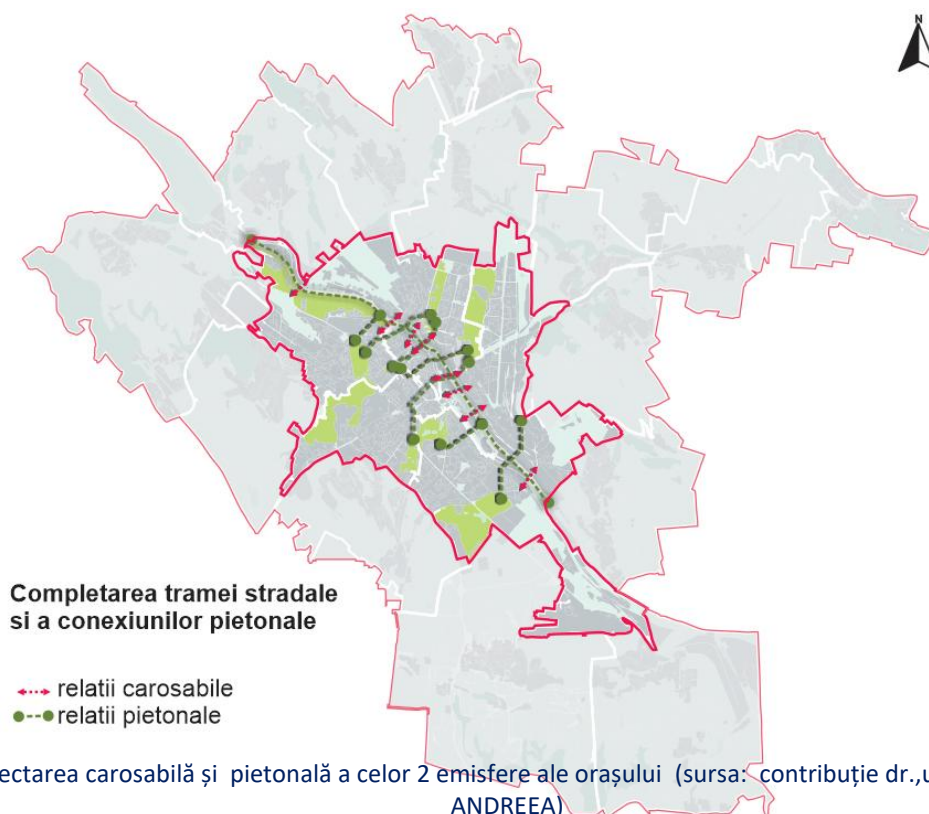


Fig. 4 –Reconectarea carosabilă și pietonală a celor 2 emisfere ale orașului (sursa: contribuție dr.,urb. BĂLAN CRISTINA-ANDREEA)



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

Funcțiuni

- reechilibrarea presiunilor imobiliare prin restructurarea funcțională și dezvoltarea sistem urban policentric³¹ (complementar zonei centrale),
- dezvoltarea de sectoare specializate funcțional (cu efecte în reechilibrarea modelului de mobilitate urbana)

≡ „Chișinăul de afaceri”

≡ „Chișinăul turistic” - dezvoltarea turismului în raport cu ariile naturale valoroase din zona periurbană (în vederea valorificării zonelor împădurite și a oglinzilor de apă – agroturism, turism sportiv, etc)

≡ „Chișinăul cultural” - valorificarea competențelor definitorii (privind gastronomia, religia, arhitectura, cultura, etc),

≡ „Chișinăul industrial” – propune implementarea principiilor economiei circulare în vederea obținerii de valoare adăugată cu input și efort minim, (reciclare, sinergii industriale, re tehnologizare, valorificare fond construit existent, reorganizarea eficientă și polarizarea activităților dispersate, etc),

≡ „Chișinăul științific / universitar / educațional” - valorificarea și concentrarea activităților academice și de cercetare aplicată în parcuri de transfer tehnologic,

- revitalizare și diversificare economică – redescoperirea, încurajarea și perfecționarea funcțiunilor de industrie ușoară, producție alimentară și servicii (hoteliere și turism, transport internațional, IT) prin integrarea competențelor și principiilor economiei circulare;
- încurajarea migrării activităților industriale și comerciale către zonă periferică în vederea optimizării posibilităților de utilizare a spațiului urban (contribuie la descurajarea mobilității la nivelul central, și la valorificarea sinergică a terenurilor eliberate);
- dezvoltarea unui sistem de clustere de producție și comerț (conexate la structura majoră de transport prin infrastructuri logistice – platforme, hoteluri logistice);
- optimizarea serviciilor publice în vederea asigurării accesibilității locale și descurajării nevoii de deplasare;
- dezvoltarea unui sistem coerent și competitiv de colectare, sortare, depozitare, tratare și valorificare a deșeurilor (cu noi infrastructuri dedicate tuturor etapelor menționate) conectat la funcțiunile industriale- sinergie industrială.

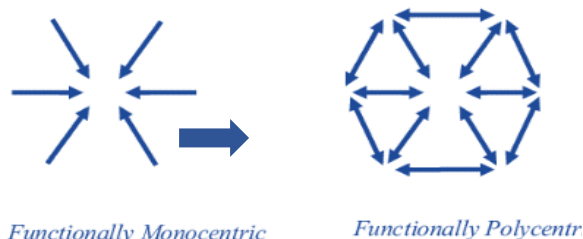


Fig. 5 – tranziția de la structura centralizată la structura policentrică (sursa: Martijn Johan Burger, 2013)

³¹ Martijn Johan Burger, Evert Meijers, (2013) Form Follows Function? Linking Morphological and Functional Polycentricity



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

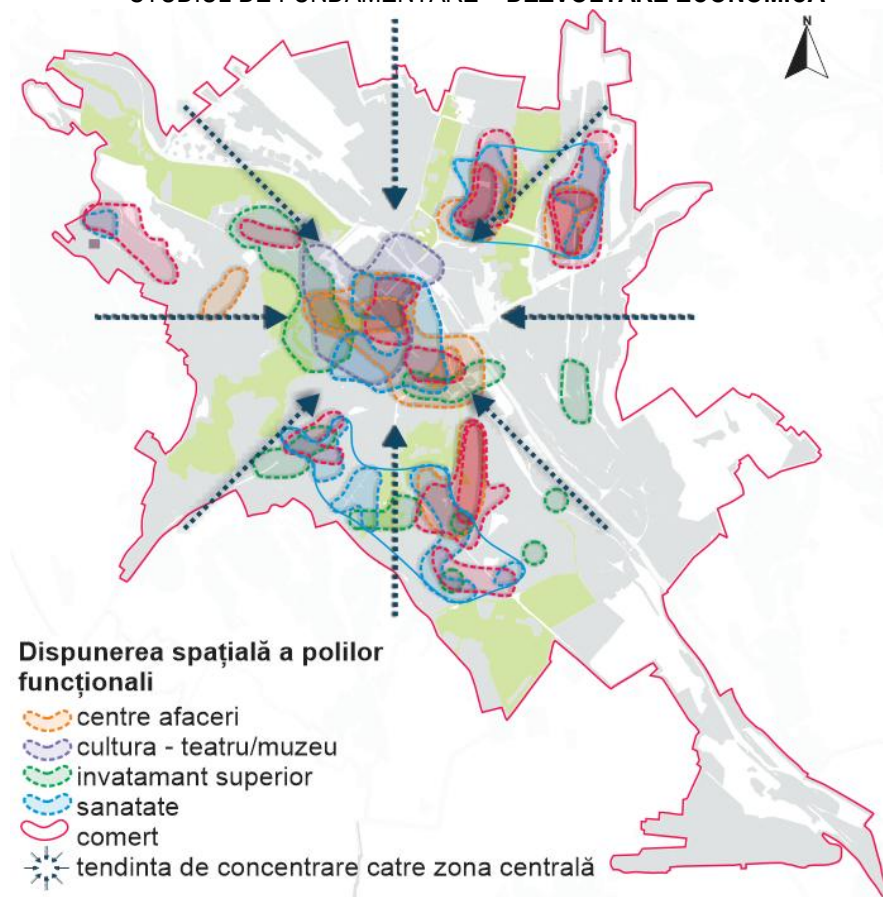


Fig. 6 –Tendinta actuala de concentrare a functiunilor urbane (sursa: contribuție dr.,urb. BĂLAN CRISTINA-ANDREEA)



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

Fond construit

- optimizarea densității construite;
- descurajarea construirii de locuințe în regim izolat și încurajarea partajării spațiale între funcțiuni (partajarea spațiului total construit între funcțiuni comerciale, rezidențiale și servicii);
- limitarea dezvoltării prin expansiune și interdicția construirii de locuințe în regim individual (în vederea eficientizării și valorificării optime a sistemelor și rețelelor de utilități publice supradimensionate);
- protejarea și valorificarea zonei centrale istorice, și integrarea construcțiilor valoroase dar abandonate, în circuitul urban prin transformarea în spații de utilizare partajată;
- încurajarea inițiativelor de reconstrucție în zonele cu valoare istorică arhitecturală, care prezintă niveluri crescute de degradare;
- reglementarea unui procent minim de locuințe low-budget la nivelul noilor dezvoltări imobiliare, în vederea asigurării mixității sociale;
- optimizarea intensității utilizării fondului construit existent;
- Optimizarea gestionării patrimoniului municipal (spații pop-up, spații de utilizare partajată, etc);
- dezvoltarea unei politici de tratare diferențiată a infrastructurilor construite aflate pe terenuri cu risc seismic major (37%) în funcție de necesitățile și viziunea de dezvoltare;
- valorificarea materialelor de construcție obținute din demolări și reintegrarea în procese de construcție. Reintegrarea în circuitul urban a spațiilor obținute în urma demolărilor și dezvoltarea prin raportare la “matricea” de sinergie funcțională.

Cadru natural

- valorificarea terenurilor inundabile în vederea completării sistemului de spații verzi publice;
- revitalizarea și valorificarea spațiilor verzi existente;
- descurajarea construirii în zona de protecție a râului Bâc;
- dezvoltarea sistemelor de protecție pentru zonele de producție;
- crearea unei centuri verzi cu rol de protecție împotriva fenomenelor climatice;
- dezvoltarea de infrastructuri turistice care să pună în valoare elementele de cadru natural;
- diversificarea tipologiilor de spații verzi și a activităților de loisir;
- optimizarea utilizării energiei regenerabile și managementul durabil al apei;
- reducerea nivelului de poluare cu deșeuri și valorificarea acestora ca resursă secundară.



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

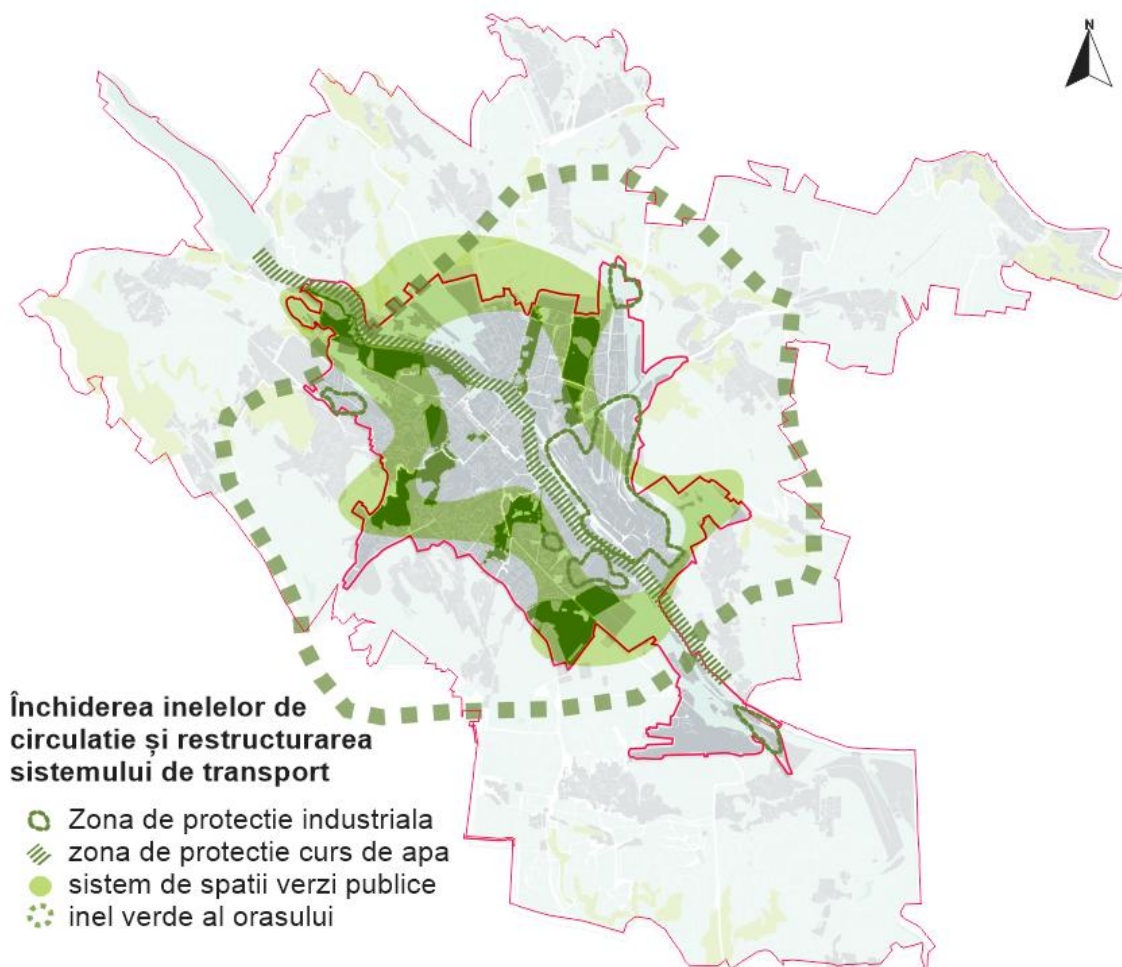


Fig. 8 – Completarea infrastructurii de spații verzi (sursa: contribuție dr.,urb. BĂLAN CRISTINA-ANDREEA)

Educație și cultură

- Valorificarea potențialului cultural-istoric al capitalei (cea mai mare colecție a obiectelor de arhitectură din Republica Moldova și patrimoniu cultural istoric semnificativ);
- Dezvoltarea unui sistem de spații dedicate evenimentelor socio-culturale și comunitare;
- Reconcilierea de opțiunilor de specializare profesională cu oferta de muncă prin diversificarea profilurilor educaționale;
- Conturarea și promovarea unui brand local (valorificare identitate).

Cadru social

- crearea de noi competențe și locuri de muncă - diversificarea ofertei de muncă (noi specializări profesionale generate de specificul activităților circulare - reparații, managementul apelor, managementul deșeurilor, agricultura urbană, etc) și încurajarea forței de muncă din categoria muncitorilor și personalului tehnic de nivel mediu - apariția de noi calificări profesionale ce permit totodată reintegrarea comunitară a grupurilor defavorizate;
- crearea unei infrastructuri de spații de utilizare partajată sau spații pop-up în vederea eficientizării utilizării spațiale, dinamizarea vieții urbane, încurajarea interacțiunilor sociale, crearea de sinergii funcționale și nu în ultimul rând la consolidarea colectivităților urbane;



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

- creșterea accesibilității către forme sociale de locuire (stabilirea unui procent minim de locuințe low budget la nivelul noilor investiții imobiliare);
- încurajarea cercetării și inovării în domeniul gestionării și valorificării deșeurilor.

E1. Propuneri și recomandări de la nivel central, instituțional (ministere, IP, ÎM)

Propunerile și recomandările de la nivel central, instituțional (ministere, agenții publice – IP, întreprinderi municipale sau de stat – ÎM) pentru dezvoltarea economică a Municipiului Chișinău trebuie să asigure alinierea strictă a PUG (Plan Urbanistic General) și a studiului de fundamentare cu documentele strategice naționale majore.

Acestea includ:

- ≡ **Strategia Națională de Dezvoltare Economică 2030 (SNDE 2030)** – aprobată prin HG (Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării – MDED).
- ≡ **Strategia Națională de Dezvoltare „Moldova Europeană 2030” (SND).**
- ≡ **Strategia Națională de Dezvoltare Regională 2022-2028 (SNDR)** – coordonată de Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale (MIDR).
- ≡ **Planul Național de Dezvoltare 2025-2027, Agenda 2030 (ODD 8, 9, 11), Programul Național de Aderare la UE și acquis-ul european (Green Deal, Coeziune, Digital Decade).**

Aceste recomandări se transmit prin **avize oficiale** (de la MIDR, MDED, Ministerul Mediului etc.), consultări tehnice (cum se desfășoară acum în procesul de reactualizare PUG Chișinău) și se integrează direct în capitolul „Dezvoltare economică și spațială” al studiului de fundamentare.

Scopul principal este acela de vizualizare a modalității de transformare a Chișinăului dintr-un pol de concentrare excesivă (64% investiții, 62,5% întreprinderi active) într-un pol de difuzie a prosperității către regiuni, cu economie rezilientă, verde, digitalizată și incluzivă (țintă: contribuție PIB Chișinău 46% până în 2030, dar cu reducerea decalajelor teritoriale).

1. Recomandări principale de la Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării (MDED) / Ministerul Economiei

- Dezvoltarea parcurilor de inovare, tehnologice și industriale: Extinderea IT Park Moldova și crearea de noi platforme multifuncționale (acceleratoare, hub-uri creative, BPO, fintech) în zone funcționale dedicate din PUG. Ținte: creșterea numărului de parcuri, atragere ISD (stock FDI la 55% din PIB), specializare inteligentă în servicii cu valoare adăugată înaltă (IT, turism, e-commerce, sănătate, cercetare).
- Zone de atragere a investițiilor și stimulente fiscale: Propunere de delimitare în PUG a zonelor cu regim preferențial (simplificare proceduri, garanții, parteneriate public-private) aliniate la Programul național de atragere a investițiilor 2024-2028. Accent pe exporturi (creștere medie 14%/an) și formalizarea economiei (reducere locurilor informale la 18%).
- Digitalizare și infrastructură rezilientă: Integrare obligatorie de centre de date, cloud, e-guvernare interoperabilă și infrastructură digitală (țintă: 100% digitalizare firme și servicii publice până în 2030). Recomandare: zone funcționale „smart city” în PUG pentru logistică și e-commerce.
- Tranziție verde și circulară: Măsuri concrete pentru economie circulară (reciclare deșeuri, energie regenerabilă 27% din consum), parcuri verzi de afaceri și reducere emisii (aliniere la Programul de promovare a economiei verzi 2024-2028).

Acestea se includ în studiu ca analiză a potențialului economic și propuneri de reglementări urbanistice (destinații terenuri, coeficienți de utilizare).



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

2. Recomandări principale de la Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale (MIDR)

- Transformarea Chișinăului în pol de difuzie regională: Operaționalizarea Regiunii de Dezvoltare Chișinău (RD Chișinău) – proiecte integrate de conectivitate (coridoare Chișinău–Orhei, Chișinău–Hâncești, modernizare drumuri naționale, feroviar, logistică). Țintă SNDR: Chișinăul trebuie să genereze investiții și inovații pentru restul țării, nu doar să absoarbă (reducere ponderii investițiilor concentrate).
- Infrastructură edilitară și de afaceri: Extindere rețele apeduct/canalizare (ținte naționale: 80-85% acoperire), colectare deșeuri, platforme industriale dotate cu utilități. Revitalizare urbană (centre pietonale, zone agrement, transport public integrat).
- Dezvoltare policentrică și coeziune teritorială: Propunere de zone funcționale care să susțină poli urbani secundari (legături cu Municipiul Bălți, sau cu alte municipii), reducerea excluziunii și adaptare climatică (reziliență la dezastre).
- Aliniere cu viitorul PATN (Planul de Amenajare a Teritoriului Național) și programe operaționale regionale: Integrarea proiectelor din Documentul Unic de Programare (DUP) și Fondul Național pentru Dezvoltare Regională.

Acestea se reflectă în studiu prin hărți de funcționalitate economică și propuneri de rețele de transport/infrastructură.

3. Recomandări de la alte ministere și instituții publice (IP/ÎM)

- Ministerul Mediului / Agenția de Mediu: Zone verzi economice, parcuri industriale cu standarde ESG, măsuri de adaptare climatică și economie circulară (ODD 11 + 13). Recomandare: restricții urbanistice pentru poluare redusă și biodiversitate.
- Ministerul Transportului și Infrastructurii / ÎM de transport: Integrare cu rețele TEN-T europene (drumuri, cale ferată, aeroport), mobilitate inteligentă (transport public electric, noduri logistice). Țintă: drumuri naționale „bune/excelente” 75%, reducere accidente.
- Ministerul Educației, Cercetării și Inovării / universități (IP): Hub-uri de competențe și cercetare în PUG (campusuri integrate cu parcuri IT), reducere NEET și formare pentru economia verde/digitală.
- Agenția pentru Investiții și Export / ÎM de utilități (apă, energie, gaze): Zone cu acces prioritar la utilități moderne și promovare FDI.
- Alte IP (ex. ANOFM, Agenția pentru Digitalizare): Măsuri pentru ocupare incluzivă, e-guvernare și securitate cibernetică.

Cum se includ aceste propuneri concret în PUG

- Analiză - diagnostic: Date despre concentrarea economică actuală (Chișinău 62,5% firme) vs. ținte naționale (PIB extra-Chișinău 55-60%).
- Propuneri de reglementări urbanistice: Delimitare zone economice (industriale, IT, mixte), coeficienți de utilizare teren, restricții pentru sustenabilitate.
- Proiecte prioritare integrate: Liste de investiții (parcuri, infrastructură) cu surse de finanțare (buget național, UE, parteneriate).
- Indicatori de monitorizare: Aliniere la ținte SNDE/SNDR (productivitate, ocupare, emisii, FDI).

Aceste propuneri asigură că PUG Chișinău (în elaborare, valabil post-2025) devine instrumentul principal pentru o dezvoltare economică durabilă, europeană și echilibrată, evitând supracongestia actuală și valorificând potențialul capitalei ca motor național. Ele sunt obligatorii prin Codul Urbanismului și Construcțiilor (nr. 434/2023) și se actualizează periodic prin avizele interministeriale.



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

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/Accessibilitate	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 gestionare a rețelilor ingineresti de către operatori pe segmente reabilitate din sectorul Rîșcani (alei, curți, străzi, trotuare), inclusiv acordarea certificatului de garanție	Creșterea durabilității infrastructurii edilitare, reducerea intervențiilor repetate, protejarea mediului urban și siguranță tehnică sporită	Reducerea cheltuielilor publice și private pentru reparații repetate, predictibilitate pentru agenții economici, eficientizarea activității operatorilor de utilități	Creșterea siguranței și confortului locatarilor, reducerea disconfortului cauzat de lucrări frecvente, îmbunătățirea condițiilor de trai în cartierele rezidențiale
3.	Crearea și optimizarea parcarilor publice; dezvoltarea parcarilor 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 parcarilor 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.



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

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 urma activităților desfășurate.	Menținerea 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.
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



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

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 Pădurii-parc „Râșcani” (trasa 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 Zadnipro - str. Nicolae Mănescu Spătaru (iluminat electric exterior, parcuri, mobilier urban)	Reabilitarea trotuarelor deteriorate Trotuare adaptate pentru persoane cu mobilitate redusă Iluminat pietonal eficient și sigur		Iluminat public și supraveghere în zonele sensibile
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 Mănescu Spătaru (iluminat electric exterior, parcuri, 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. Meșterul Manole (tronsoanel 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 Durlești (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 Durlești. Reducere consum de combustibil. Reducerea timpului de circulație.	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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

Nr. crt.	Propunere/Proiect	Detalii infrastructură și mobilitate	Beneficii economie locală	Beneficii socio-demografice
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 Durlești. 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 Durlești. 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. Durlești), 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.
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.



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 CONSULTINGINSTITUTUL 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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

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.

Dezvoltarea și integrarea economică a suburbiilor

În abordarea dezvoltării rurale experiențele au dovedit că gradul de utilizare a resurselor generatoare de creștere economică: potențialul pământului, calitatea capitalului, potențialul și calitatea muncii depinde direct de structura și funcționalitatea instituțiilor (“rigiditatea instituțională”) și de gradul de dezvoltare a infrastructurii (rețeaua de transporturi, rețeaua de telecomunicații, utilitățile publice etc.). Astfel cele două elemente – instituțiile și infrastructura – acționează ca “atractori” sau “respingători” de capital, respectiv ca “atractori” sau “respingători” ai factorilor dezvoltării rurale.

Habitatul rural este cel care cuprinde locuințele și spațiul adiacent (gradul de dotare tehnică, confortul psihic și gradul de destindere), mediul social (integrarea socială în colectivitatea locală și complementaritatea activităților de acasă comparativ cu cele de la serviciu) și, mediul înconjurător (natura și peisajul).

Concluzionând, dezvoltarea economică rurală vizează răspuns la următoarea întrebare:

- cum utilizăm resursele naturale, economice și umane din mediul rural pentru a face față nevoilor individuale și colective în condițiile pastrării echilibrului “agro-silvo-ecologic”, respectiv a conservării mediului natural și socio-cultural?

Caracteristicile localităților componente ale Municipiului Chișinău și potențialul lor economic

Integrarea economică a suburbiilor Chișinăului presupune înțelegerea specificului funcțional al celor 18 unități administrativ-teritoriale componente. Acestea nu sunt comunități rurale tradiționale — ele se caracterizează printr-un profil hibrid, în care funcțiunile rezidențiale, agricole periurbane, industriale și de servicii coexistă într-un echilibru dinamic, determinat de proximitatea față de capitală și de procesele de suburbanizare accelerată din ultimele două decenii.

Gradul de utilizare a resurselor generatoare de creștere economică în aceste localități — potențialul terenurilor, calitatea capitalului uman, infrastructura tehnică — depinde direct de structura și funcționalitatea instituțiilor locale și de nivelul de dezvoltare a infrastructurii de conectivitate (rețeaua de drumuri, transportul public metropolitan, utilitățile publice). Cele două elemente — instituțiile și infrastructura — acționează ca factori de atracție sau de respingere a capitalului și a activităților economice.

Particularitățile spațiului peri-urban al Municipiului Chișinău

Localitățile componente ale Municipiului Chișinău se caracterizează printr-o serie de trăsături care le conferă un specific propriu față de orașele independente de dimensiune similară:

- structura economică este marcată de dublă dependență: față de locurile de muncă din orașul Chișinău (naveta zilnică reprezentând principalul flux funcțional) și față de activitățile proprii — rezidențiale, agricole periurbane, mici servicii locale și, în cazul unor localități, activități industriale sau logistice;
- factorul de producție determinant nu mai este exclusiv pământul, ci accesibilitatea — distanța față de rețelele de transport metropolitan, față de infrastructura de utilități și față de centrele de servicii din Chișinău condiționează decisiv potențialul de dezvoltare economică al fiecărei localități;
- populația activă prezintă un grad ridicat de pluriactivitate: mulți locuitori combină un loc de muncă în Chișinău cu activități agricole sau de mică producție în gospodărie, generând venituri complementare care asigură stabilitatea comunităților;



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

- gradul de coeziune socială este mai ridicat decât în sectoarele anonime ale orașului, ceea ce reprezintă un avantaj pentru inițiativele de economie socială, cooperare comunitară și atragere de investiții cu implicare locală;
- densitatea populației este mai scăzută decât în sectoarele urbane, ceea ce oferă avantajul disponibilității terenurilor pentru funcțiuni economice (parcuri industriale, logistică, agroturism, energie regenerabilă), dar impune costuri mai ridicate de infrastructură per locuitor.

Funcțiile economice ale spațiului peri-urban în raport cu PUG Chișinău

Carta Europeană a Regiunilor Metropolitane și documentele-cadru ale Noii Agende Urbane (ONU-HABITAT) identifică pentru spațiul peri-urban al capitalelor funcții complementare față de nucleul urban, relevante direct pentru reglementarea prin PUG:

- funcția rezidențială — absorbția presiunii locative din oraș, prin oferta de locuire de densitate medie-redușă, în condiții de accesibilitate metropolitană îmbunătățită;
- funcția economică productivă — găzduirea funcțiunilor industriale, logistice și de depozitare care nu pot fi integrate în țesutul urban dens al capitalei, cu avantajul costurilor mai reduse ale terenului;
- funcția agroalimentară periurbană — producția de legume, fructe și produse lactate pentru piețele locale din Chișinău, cu potențial de valorificare prin filiere scurte și agro-turism;
- funcția ecologică și de recreere — furnizarea de spații verzi, păduri, oglinzi de apă și zone de agrement pentru populația metropolitană, funcție cu valoare strategică în contextul adaptării climatice;
- funcția de inovare și transfer tehnologic — parcuri IT, incubatoare de afaceri și campusuri universitare în zone periurbane bine conectate, conform tendințelor de relocalizare a economiei cunoașterii în afara centrului dens.

Înțelegerea acestor funcții complementare este esențială pentru reactualizarea PUG Chișinău: reglementarea trebuie să asigure că localitățile componente nu devin simple dormitoare rezidențiale ale capitalei, ci teritorii cu economie proprie, integrată funcțional într-o viitoare posibilă structură metropolitană.

Consolidarea rolului industriei în economia Municipiului Chișinău (oraș Chișinău + suburbii), pentru a valorifica optim potențialul existent și în vederea creșterii complexității structurii economice locale

Consolidarea rolului industriei în economia Municipiului Chișinău — obiective de reglementare prin PUG

Industria are un rol important în realizarea și menținerea unui ritm adecvat de creștere economică a Municipiului Chișinău. Deși ponderea sectorului industrial a scăzut în favoarea serviciilor după 1990, industria prelucrătoare — în special industria alimentară, de băuturi și cea ușoară — continuă să contribuie semnificativ la producția locală și la locurile de muncă calificate. Datele BNS pentru perioada 2023–2025 indică o producție industrială de 12,5 miliarde lei și un ritm de creștere de +1,7%, cu perspective de consolidare prin reindustrializare selectivă axată pe valoare adăugată ridicată.

Creșterea competitivității industriei nu trebuie privită ca un proces de exploatare a avantajelor pe termen scurt, ci ca un proces de construire a unei structuri economice bazate pe investiții de capital și pe procese de cercetare-dezvoltare-inovare. Creșterea performanțelor economice și consolidarea rolului Municipiului Chișinău în spațiul național și regional se propune a se realiza în condițiile diversificării activităților industriale, restructurării cu succes a industriilor aflate în dificultate și susținerii celor în creștere sau cu potențial de dezvoltare.

Accentuarea investițiilor destinate re tehnologizării infrastructurii energetice

Accentuarea investițiilor destinate re tehnologizării infrastructurii energetice reprezintă un obiectiv esențial al economiei municipale, dat fiind că Municipiul Chișinău concentrează aproximativ 55% din producția industrială națională. Susținerea investițiilor productive în utilaje și tehnologii noi trebuie să permită adaptarea producției locale la cerințele pieței europene, în contextul procesului de aderare a Republicii Moldova la Uniunea Europeană. Se va urmări achiziționarea de echipamente cu eficiență energetică ridicată și cu impact redus asupra mediului, contribuind la reducerea consumului de energie în sectorul productiv local și la conformarea cu standardele de mediu europene.

Încurajarea viabilității economice



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

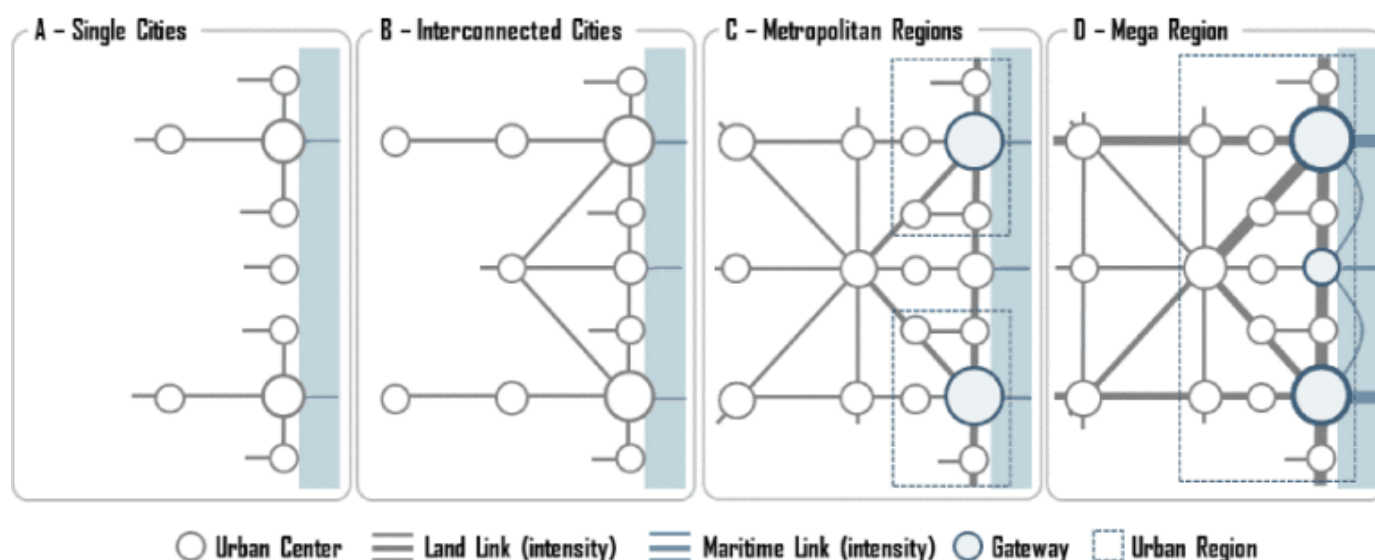
UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

Viabilitatea economică și financiară constituie ținta principală a procesului care vizează îmbunătățirea competitivității întreprinderilor industriale din Municipiul Chișinău. De asemenea, în cazul restrângerii activității sau lichidării unor întreprinderi, se are în vedere influența în amonte și aval din circuitul economic, pentru a fi preîntâmpinate posibile efecte negative în procesul de producție al altor întreprinderi industriale și pentru a asigura reconversia funcțională controlată a platformelor industriale eliberate.

Pentru a putea vorbi despre dezvoltarea economică a Municipiului Chișinău și a comunităților locale, trebuie să vorbim despre contextul strategic în care se încadrează această posibilă dezvoltare. Cea mai evidentă relaționare este cea cu principiile și valorile regionale, deoarece în următorii ani, se va vorbi și se va acționa foarte mult despre dimensiunea regională a abordării și implementării proiectelor esențiale dezvoltării³².



Sursa: Jean-Paul Rodrigue (2017), *The Geography of Transport Systems*, FOURTH EDITION, New York: Routledge, 440 pages, ISBN 978-1138669574

„.....Dezvoltarea regiunilor mega este în mare parte rezultatul a trei procese care întăresc extinderea spațială și coerența unui sistem urban. Prima este creșterea, intensificarea și difuzarea activităților economice, care necesită cantități suplimentare de terenuri urbane. A doua este creșterea interconectivității centrelor urbane, în special prin stabilirea de coridoare de transport multimodale. Al treilea este specializarea și interdependența centrelor urbane și interacțiunile intense de călători și de transport de marfă pe care acest proces le creează.”

Pentru a îndeplini acest obiectiv, Regiunea de Dezvoltare Centru trebuie să devină o regiune:

- B productivă – bazată pe eficiența forței de muncă și cu un nivel ridicat de inovare;
- B dinamică – pentru a reuși să atragă investiții și să capitalizeze competențe;
- B conectată la nou – urmărind creșterea valorii adăugate pe produs și proces;
- B coezivă – având ca motor comunitățile locale, instituții și rețele care facilitează dezvoltarea;
- B agreabilă – cu acces facil pentru cetățeni la servicii de calitate și oportunități diverse.

Atingerea acestui obiectiv se bazează pe revenirea la evoluția P.I.B. și a productivității regionale prin:

³² Jean-Paul Rodrigue (2017), *The Geography of Transport Systems*, FOURTH EDITION, New York: Routledge, 440 pages, ISBN 978-1138669574

” La nivel regional a apărut o specializare funcțională a centrelor urbane interconectate, cu o diviziune a activităților economice reglementate de huburi și infrastructuri regionale de transport. Structura spațială dominantă a acumulării și distribuției regionale este astfel articulată de un coridor dotat de mari centre urbane.”



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

1. Accentuarea rolului cercetării – inovării (R&D). Intervenții la nivelul modului în care domeniul CDI este configurat și organizat în cadrul regiunii, cu accent pe crearea unei legături mai strânse cu mediul de afaceri, în vederea transferului rezultatelor CDI în mediul privat;
2. Concentrare mai clară asupra IMM-urilor. trebuie avută în vedere trecerea de la asistență, foarte selectivă, practică și financiară a întreprinderilor din sectoarele-cheie, cu precădere la nivelul acelor întreprinderi care au potențial de "creștere înaltă", inclusiv prin servicii pentru crearea de rețele de furnizori și internaționalizare. Creșterea productivității la nivel regional implică faptul că intervențiile vor fi grupate în funcție de anumiți factori cheie, cum ar fi:
 - A. Aptitudini – orientarea asupra categoriilor de persoane fără calificare și îmbunătățirea abilităților persoanelor ocupate;
 - B. Inovare – creșterea investițiilor în cercetare și dezvoltare a întreprinderilor, în special IMM-uri și transformarea cât mai multor idei în produse sau servicii noi sau îmbunătățite;
 - C. Întreprinderi – creșterea ratei de formare și de supraviețuire a întreprinderilor și crearea unei culturi antreprenoriale începând de la școală;
 - D. Investiții – îmbunătățirea nivelului de investiții în sectorul serviciilor.
3. Creșterea conectivității și mobilității în/și din regiune, indiferent că vorbim despre transportul rutier, feroviar, aerian sau naval. Identificarea și dezvoltarea punctelor multimodale de transport poate contribui la creșterea competitivității regionale. La nivel urban, trebuie încurajată folosirea transportului public în comun și a alternativelor de transport prietenoase cu mediul.

Economia colaborativă, sau sharing economy, este un sistem economic bazat pe utilizarea în comun a resurselor, unde indivizii și organizațiile pot crea, produce, distribui, schimba și consuma bunuri și servicii prin partajare, închiriere sau schimb. Aceasta poate fi competitivă prin faptul că permite accesul la bunuri și servicii mai ieftine și mai accesibile, dar poate crea și tensiuni între participanți, necesitând reguli clare și transparente.

Elemente cheie:

- ✗ Partajarea resurselor:

Baza economiei colaborative este partajarea activelor, fie ele fizice (mașini, locuințe, unelte) sau umane (abilități, cunoștințe).

- ✗ Acces, nu proprietate:

Utilizatorii pot accesa bunuri și servicii prin închiriere sau împrumut, fără a fi necesar să le dețină.

- ✗ Economie la cerere:

Platformele online facilitează întâlnirea cererii cu oferta, permițând consumatorilor să găsească rapid și ușor ceea ce au nevoie.

- ✗ Rețele sociale:

Economia colaborativă se bazează pe încredere și interacțiune socială, adesea prin intermediul platformelor online.

Competitivitate:

- ✗ Accesibilitate:

Economia colaborativă poate reduce costurile pentru consumatori, făcând bunurile și serviciile mai accesibile.

- ✗ Eficiență:

Resursele sunt utilizate mai eficient, deoarece sunt partajate între mai mulți utilizatori.

- ✗ Inovație:

Economia colaborativă stimulează inovația prin apariția de noi modele de afaceri și platforme.

- ✗ Concurență:



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

Platformele de economie colaborativă pot concura cu companiile tradiționale, oferind alternative mai ieftine sau mai convenabile.

✕ Provocări:

Economia colaborativă ridică întrebări despre reglementare, protecția consumatorilor, drepturile angajaților și impactul asupra mediului

Pentru stabilizarea sistemului economico – social, continuitate și dezvoltare durabilă, primordială este corelația între două cerințe fundamentale, dezvoltarea bazei economice și dezvoltarea capitalului uman. Dezvoltarea bazei economice se face prin asigurarea cerințelor materiale de trai și prin măsuri de eficientizare a activității de valorificare a resurselor umane și naturale.

De asemenea infrastructura reprezintă principalul ”mijloc” de facilitare a implementării conceptelor la nivel spațial (oameni – locuri - politici). Dar poate cel mai important, infrastructura poate ajuta la legarea politicilor cu locurile, reprezentând un instrument de politică industrială potențial important.

Așa-numitele coridoare de dezvoltare câștigă tot mai multă notorietate ca strategie de dezvoltare. O formă de abordare a dezvoltării spațiale de-a lungul principalelor rute de transport, acestea au potențialul de a coordona investițiile publice și private în interiorul sau între țări și regiuni și de a consolida legăturile dintre industrii, agricultori, oameni și firme. Operând într-un spațiu relativ bine definit, inițiativele de coridor oferă o oportunitate de a experimenta politici orientate, care ajută la conectarea inițiativelor "de sus în jos" cu inițiativele funcționale "de jos în sus" și care să ducă la investiții care creează locuri de muncă și la îmbunătățirea mijloacelor de trai.

Dezvoltarea capitalului uman se face prin ridicarea permanentă a calitatii vieții ca o consecință a satisfacerii ansamblului de cerințe cu privire la: habitat, condițiile materiale ca suport al existenței, condițiile de muncă, educație, sănătate și protecție.

Încurajarea dezvoltării IMM-urilor

Suținerea dezvoltării IMM-urilor prin facilitarea accesului la surse de finanțare și serviciile de asistență, consultanță, și informare are un rol deosebit de important în creșterea competitivității economice.

Finanțarea micro-întreprinderilor are ca scop sprijinirea continuării procesului de restructurare și redresare economică a zonelor aflate în declin, îndeosebi a orașelor mici, întrucât acestea creează locuri de muncă și au flexibilitatea necesară să se adapteze cerințelor unei economii de piață dinamice.

Creșterea cantitativă cât și cea calitativă a sectorului IMM va duce la creșterea ponderii, încă insuficientă, a IMM în PIB. Sectorul IMM este poate cel mai afectat, având o structură care denotă o orientare destul de redusă către activități productive.

Cristalizarea unor relații de natură economică capabile să formeze baza viitorilor poli industriali viabili

Administrația publică locală va acorda atenție popularizării specificului industrial al județului și posibilităților de dezvoltare a unor poli industriali intercomunali.

Sprijinirea întreprinzătorilor privați

Acordarea de sprijin pentru investiții de capital în sectorul privat se va realiza prin investiții în instalații, echipamente, utilaje, mașini, aparatură, etc; sprijinirea întreprinderilor prin achiziționarea de echipamente și tehnologii moderne pentru activități de producție, servicii (cu excepția celor ce nu sunt finanțabile pe FEDR), construcții; achiziționarea de sisteme IT (echipamente și soft); relocalizarea în structuri de afaceri; extindere/reabilitare/amenajare spații industriale de producție; activități specifice de dezvoltare industrială.

Sprijinirea întreprinzătorilor privați care intenționează să-și dezvolte afacerea prin aplicații în cadrul programelor de finanțare externă prin consultanță de specialitate și informare corectă asupra condițiilor de accesare a programelor.

Servicii de consultanță furnizată IMM-urilor pentru îmbunătățirea sistemelor de management



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

UAUM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

Necesitatea acestei direcții de intervenție a avut în vedere problemele legate de abilități slabe de marketing, antreprenoriale și manageriale; capacitate scăzută de atragere a investițiilor străine directe, rețea de sprijinire a afacerilor slab dezvoltată, capacitate slabă de consultanță.

Înființarea și dezvoltarea asociațiilor profesionale

Necesitatea acestei direcții de intervenție a avut în vedere problemele legate de abilități slabe de marketing, antreprenoriale și manageriale; capacitate scăzută de atragere a investițiilor străine directe, rețea de sprijinire a afacerilor slab dezvoltată, capacitate slabă de consultanță.

Reabilitarea fostelor zone industriale

Amenajarea și reabilitarea zonelor industriale se va realiza prin reconstrucția ecologică a terenurilor degradate și ameliorarea stării de calitate a solurilor. Motivul pentru reabilitarea siturilor industriale poluate și neutilizate constă în revigorarea zonelor respective, prin depoluarea propriu-zisă a zonelor, introducerea acestora în circuitul economic, modernizarea lor astfel încât să devină atractive pentru investitori, și adecvate pentru dezvoltarea mediului de afaceri și, de asemenea, înființarea de noi structuri de sprijinire a afacerilor. Printre măsuri se remarcă inventarierea terenurilor contaminate, degradate și cu alte deficiențe; fundamentarea măsurilor de reconstrucție ecologică a solurilor poluate cu metale grele; modernizarea tehnologiilor de refacere a mediului.

Cursuri de recalificare profesională

Măsurile de pregătire și reconversie a forței de muncă în ramurile specifice zonei vor avea în vedere însușirea de noi abilități, perfecționarea și specializarea în muncă pentru flexibilizarea forței de muncă, echilibrarea cererii și ofertei pe piața forței de muncă.

Crearea unor noi locuri de muncă

Măsurile vor viza crearea de oportunități diversificate de angajare, atât pentru populația urbană, cât și rurală, creșterea spiritului antreprenorial prin acordarea de facilități de către autorități, apariția de activități industriale în urma inițiativelor asociațiilor profesionale.

PRINCIPII ȘI VALORI

CE STAU LA BAZA UNEI BUNE ȘI SUSTENABILE DEZVOLTĂRI ECONOMICE LOCALE

Principii fundamentale ce stau la baza atingerii obiectivelor urbanistice și a celor operaționale, în corelare cu domeniile operaționale ale P.U.G. CHIȘINĂU sunt următoarele 6:

ADECVARE - administrația locală se va asigura că există permanent o ofertă investițională, care să demonstreze capacitatea de adaptare la cerințele pieței de capital și care răspunde nevoilor unei comunități diverse aflate în continuă dezvoltare, dar care contribuie la prezervarea sistemelor naturale, biodiversității și habitatelor locale.

ACCESIBILITATE - locuitorii municipiului vor avea acces la toate activitățile de proximitate

CONECTIVITATE - locuitorii municipiului vor avea un acces mai bun la o varietate de spații verzi și facilități de recreere, legături mai bune între locuință și școli sau locul de muncă, precum și îmbunătățirea biodiversității și habitatelor naturale locale.

CALITATE - municipiul va fi mai atractiv, mai sigur și bine conceput, servind nevoilor multiple ale utilizatorilor, în paralel cu definirea unei identități unice a comunităților locale.

SUSTENABILITATE - spațiile verzi ale municipiului vor fi planificate și gestionate într-un mod care minimizează intervenția umană și cheltuielile publice în timp, prin recurgerea la procese naturale, precum și metode inovatoare pentru protejarea mediului natural. În cadrul acestui principiu sunt necesare abordarea unor elemente fundamentale cum ar fi:

- Asigurarea unor platforme de colectare/sortare primară a deșeurilor adecvate nevoilor municipiului și ale populației sale sau a celei polarizate;



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

- Creșterea eficienței energetice globale a municipiului, nu numai prin mijloace de economisire pasivă a energiei (izolarea termică), dar și prin regândirea traseelor de distribuție a energiei termice, precum și prin re tehnologizarea unităților de producție (eventual și prin extinderea sau restrângerea unor suprafețe destinate acestui scop);
- Obligatorietatea studierii pentru fiecare PUD și PUZ a însoțirii și eventual evaluarea curenților de aer (funcție de roza vânturilor) cel puțin pentru spațiile publice vechi și noi, pentru asigurarea confortului.
- Este esențial să legăm dezvoltarea urbană de circuitul apei și extinderea sa locală (captarea apei de ploaie, re folosirea apei uzate, etc.) într-o gestiune integrată, trebuie analizate resursele disponibile, cu capacitatea de autonomie hidrologică și de asemenea stabilirea de măsuri de asigurare a noi puncte de captare asociate cu creșterea eficienței de utilizare a acestora.
- Modelul de gestiune al reziduurilor legate de criteriile de sustenabilitate va trebui să conducă la reducerea folosirii resurselor (materiale și de energie) odată cu minimizarea timpului, conducând la efecte finale de reducere a impactului de contaminare. Obiectivul principal al administrației publice locale va fi un maxim de control local al gestiunii resurselor și reziduurilor.

ABORDARE MULTISCALAR - SPAȚIALĂ - cu efect asupra transporturilor (local, regional), asupra rețelelor de servicii și a gradului de acoperire și complementaritate a acestora, prin regândirea unora dintre dotările majore ale municipiului în corelare cu cele ale rețelei de localități din care acesta face parte.

PRIORITĂȚI

Priorități de guvernare (guvernantă) a municipiului pentru

Realizarea obiectivelor P.U.G. CHIȘINĂU

PRIORITĂȚI DE GESTIUNE

- ≡ Coordonarea și monitorizarea dezvoltării urbane a municipiului prin elaborarea și utilizarea unui P.U.G. CHIȘINĂU la nivelul secolului XXI, care să asigure integrarea, coerența și compatibilitatea intervențiilor de la scara parcelei până la cea a municipiului;
- ≡ Crearea unui sistem de reglementări flexibil, dar și ferm, care să permită funcționarea P.U.G. CHIȘINĂU într-un context aflat în permanentă schimbare (gestiune eficientă a evoluției pieței de capital, răspuns prompt la oportunitățile investiționale, controlul dinamicii populației);
- ≡ Introducerea unor indicatori de performanță cu rol important în evaluarea calității operațiunilor și proiectelor urbane;

PRIORITĂȚI DE DEZVOLTARE

- ≡ Realizarea unei infrastructuri de transport/edilitare/comunicații integrate la nivelul secolului XXI, care să asigure accesibilitatea și conectarea eficientă a Chișinăului la nivel urban, periurban/suburban, național și regional și transnațional.
- ≡ Gândire creativă privind noi structuri operaționale aflate în subordinea administrației locale care să stimuleze dezvoltarea economică și să distribuie echilibrat beneficiile: parteneriat de dezvoltare în sistem public-privat care să faciliteze dezvoltarea industriilor existente, emergente și potențiale.

PRIORITĂȚI DE TRANSFORMARE

- ≡ Acceptarea faptului că Municipiul Chișinău este în fața unei provocări importante determinate de un număr semnificativ de spații destructurate și bariere/fracturi urbane: crearea unor programe de reintegrare a acestor zone în țesutul municipiului prin reconversie sau restructurare.



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

- ≡ Conservarea și întărirea caracterului zonelor istorice reprezentative. Stabilirea unor trasee culturale de tip muzeu în aer liber care să integreze elemente de patrimoniu construit și asigurarea asistenței financiare necesare pentru restaurarea unor monumente de arhitectură importante.

PRIORITAȚI DE IMAGINE

- ≡ Necesitatea definirii unei vocații a Municipiului Chișinău – introducerea conceptului de BRAND URBAN și asigurarea unei coerențe în urmărirea realizării acestuia.
- ≡ Întărirea rolului Municipiului Chișinău în regiunea de dezvoltare Centru prin integrarea funcțională a municipiului cu structurile administrative adiacente și stabilirea unor zone strategice de dezvoltare în cooperare.

G. Scenarii și alternative de dezvoltare.

În această lucrare se utilizează două noțiuni importante: (1) scenariu și (2) opțiune. Descrierea unui scenariu reprezintă o prognoză privind viitorul unei activități.

Scenariile tehnice și economice reprezintă așa-numitele ”alternative ale proiectului” care îndeplinesc integral obiectivele cerute.

Termenul de opțiuni (sau alternative) este utilizat pentru a defini modalitățile alternative de realizare a obiectivelor proiectului, în cadrul definit pentru un scenariu. Cu alte cuvinte, mai întâi definim scenariile și apoi selectăm câteva opțiuni/alternative pentru fiecare scenariu. Opțiunile aferente analizei cost-beneficiu sunt întotdeauna comparate cu un scenariu de referință și reprezintă modificări față de acel scenariu.

Cu privire la fiecare opțiune, cea mai obișnuită abordare este metodologia incrementală, ceea ce înseamnă: scenariul „fără proiect” (without project), respectiv scenariul „cu proiect” (with project).

Situația „cu proiect” trebuie comparată cu situația „fără proiect”, care nu este identică cu situația „înainte de proiect” și situația „după proiect”!

Situația „fără proiect” constituie următoarea cea mai bună alternativă față de proiect. Beneficiile nete ale următoarei celei mai bune alternative trebuie scăzute din beneficiile nete ale proiectului. În absența proiectului se vor dezvolta probabil unele probleme sociale sau economice, astfel încât dezvoltările în cazul de bază nu vor constitui probabil o extrapolare a tendințelor istorice. Persoanele care elaborează proiectul probabil vor considera, de asemenea, că scenariul de bază nu este suficient de interesant pentru a-i fi acordată o atenție suficientă.

Acestea pot chiar să constate că, din punct de vedere tehnic, a petrece mult timp cu acesta este illogic, întrucât sarcina constă în găsirea unei soluții la o problemă prin proiectarea celui mai bun proiect. Prin urmare, de ce să se cheltuiască mult timp și multă energie pentru o situație care trebuie evitată? În cazul în care gândesc astfel, ei vor lua drept certitudine faptul că problema la care proiectul poate oferi o soluție trebuie soluționată indiferent ce se întâmplă. Pare că este deja clar dinainte că beneficiile sociale vor fi mai mari decât costurile sociale. Prin urmare, elaborarea proiectului trebuie redusă la stabilirea priorităților în baza unei analize cost-eficacitate (cost effectiveness analysis - CEA).

Analiza situației economice a Municipiului Chișinău, realizată în corelație cu prevederile Planului Urbanistic General din 2007 și cu evoluția reglementării urbanistice în perioada de implementare, conduce la trei constatări structurale care trebuie să fundamenteze re/actualizarea PUG.

Prima constatare privește eroziunea fondului economic reglementat. PUG 2007 a rezervat prin Regulamentul Local de Urbanism un sistem de zone destinate funcțiunilor economice — industriale (I1, I2, I3), comerciale și de servicii (C1–C7) și de revitalizare economico-socială (Re, D). Practica post-2007 a demonstrat că acest sistem a fost aplicat selectiv și parțial: zonele Re, destinate revitalizării economice și sociale prin instrumente de planificare la nivel de cartier, au fost convertite masiv la funcțiuni rezidențiale prin PUZ-uri de inițiativă privată; mai multe zone industriale (I2) au fost dezafectate și rezidențializate; zone comerciale (C7), declarate explicit incompatibile cu locuința în RLU 2007, au fost transformate în ansambluri rezidențiale. Efectul



A R H I C O N



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

UAUM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

cumulat este o reducere semnificativă a fondului de teren destinat activităților productive și de servicii, în favoarea unui fond rezidențial densificat dar lipsit de infrastructura economică necesară.

A doua constatare privește decalajul dintre structura economică reală și instrumentele de reglementare disponibile. Economia Chișinăului în 2025 este dominată de sectorul IT și servicii digitale — un sector care concentrează exporturi de peste 800 de milioane de euro anual, generat de Moldova Innovation Technology Park (MITP) și de ecosistemul de firme afiliat. Această realitate economică majoră nu are niciun corespondent în RLU 2007: nu există o categorie de zonă dedicată parcurilor tehnologice, hub-urilor de inovare sau campusurilor de cercetare-dezvoltare. Reglementarea actuală tratează implicit activitățile IT fie ca funcțiuni de birou (C4/C5), fie ca funcțiuni comerciale, fără a recunoaște cerințele urbanistice specifice ale acestui sector. Această lacună trebuie adresată ca prioritate în noul PUG.

A treia constatare privește suburbanizarea economică necontrolată. Localitățile componente ale Municipiului Chișinău au evoluat predominant ca zone dormitor rezidențiale, fără o structurare economică proprie articulată cu nucleul urban. În absența unui instrument de planificare metropolitană funcțional, presiunea rezidențială a absorbit terenurile cu potențial economic din suburbii, iar activitățile logistice, industriale și de servicii s-au distribuit haotic în lungul arterelor principale, fără coerență funcțională. Noul PUG trebuie să propună un model de integrare economică metropolitană, în care fiecare localitate componentă să aibă un profil economic definit și reglementat, complementar nucleului urban.

Municipiul Chișinău se află într-un moment critic al evoluției sale teritoriale, în care presiunile demografice, mobilitatea deficitară, suburbanizarea accelerată și vulnerabilitățile climatice se suprapun peste oportunități strategice generate de procesele de integrare europeană și de accesul la mecanisme de finanțare internațională. Orașul este simultan un pol de atracție regională și un spațiu fragil, confruntat cu polarizare socio-teritorială și cu o infrastructură edilitară și de mobilitate insuficient adaptată cerințelor contemporane.

Această dublă condiționare, între potențial și vulnerabilitate, reclamă o abordare prospectivă care să depășească logica intervențiilor fragmentare și să ofere un cadru coerent de planificare. În acest context, scenariile de dezvoltare nu reprezintă doar exerciții analitice, ci instrumente metodologice prin care se testează consecințele diferitelor opțiuni strategice, se evaluează riscurile sistemice și se identifică alternative de re poziționare a capitalei în rețelele teritoriale naționale și europene.

În continuare sunt prezentate 3 scenarii potențiale diferențiate prin șansele de realizare ale acțiunilor propuse printr-un posibil Plan de Acțiuni.

Scenariul “Do nothing” se compune din acțiuni ce presupunem că vor fi realizate, în totalitate sau parțial, chiar și fără a fi incluse în prezentul document. Scenariul “Do something” include toate acțiunile scenariului anterior, plus un număr de acțiuni pentru care este nevoie de susținere programatică, politică și financiară pentru a fi duse la bun sfârșit. Scenariul “Do Strategy” este format din totalitatea acțiunilor propuse, considerate a fi necesare pentru dezvoltarea economică, socială și de mediu optimă a Municipiului Chișinău (orașul Chișinău și suburbiile acestuia). Pentru realizarea acțiunilor prezente în scenariul “Do Strategy”, ce nu se regăsesc în scenariul “Do something”, considerăm că este nevoie de un efort susținut pe termen lung al tuturor părților implicate.

Pe această bază sunt definite trei scenarii principale:

- **Scenariul 1 – Do Nothing:** menținerea tendințelor actuale, cu accentuarea fenomenului de suburbanizare difuză, congestie de trafic, presiuni asupra fondului locativ și degradarea infrastructurilor edilitare. Acest scenariu are rol de **avertisment**, demonstrând că lipsa de acțiune conduce la vulnerabilitate structurală și pierderea competitivității capitalei.
- **Scenariul 2 – Do Something:** implementarea unor proiecte-pilot și intervenții punctuale, care arată că inclusiv cu resurse limitate pot fi generate îmbunătățiri vizibile în domeniul mobilității, al eficienței energetice și al regenerării urbane. Acest scenariu are rol de **tranziție**, creând precedente instituționale și operaționale pentru o guvernare metropolitană incipientă.
- **Scenariul 3 – Do Everything:** un model transformativ și integrator, în care Chișinăul își consolidează rolul de pol metropolitan policentric, se integrează coerent în coridoarele TEN-T și în inițiative europene de tip „Solidarity Lanes”, devine un nod logistic și diplomatic regional și avansează tranziția verde prin consolidarea infrastructurii verzi-albastre și a rezilienței climatice. Acest scenariu reprezintă **viziunea-țintă**, oferind cadrul pentru alinierea politicilor sectoriale și pentru construirea unei metropole europene sustenabile și competitive.



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

Astfel, analiza scenariilor devine un cadru de decizie strategică pentru autoritățile publice și partenerii instituționali, oferind un instrument pentru:

- ierarhizarea priorităților de investiții în funcție de riscuri și deficite structurale;
- etapizarea intervențiilor, de la acțiuni imediate la proiecte strategice și transformări structurale;
- integrarea politicilor sectoriale în cadrul PUG și în logica dezvoltării metropolitane;
- consolidarea cooperării dintre municipiu, suburbii, Guvern și regiunea Centru;
- susținerea dosarelor de finanțare europeană printr-un portofoliu coerent de proiecte;
- crearea unui mecanism de guvernare metropolitană predictibilă și funcțională;
- anticiparea riscurilor urbane și teritoriale pentru reducerea vulnerabilităților;
- maximizarea impactului investițiilor publice și private printr-o viziune unitară pe termen lung.

Prin urmare, scenariile și alternativele de dezvoltare nu au rol de predicție, ci de orientare strategică ele trasează harta posibilităților și oferă repere pentru transformarea Chișinăului într-o capitală rezilientă, verde și inteligentă, integrată în rețelele urbane europene și capabilă să funcționeze ca vector al dezvoltării Republicii Moldova.

5 idei pentru o dezvoltare economică sustenabilă a Municipiului Chișinău și a zonei sale de influență (zona peri-urbană/suburbii)

O ORIENTARE MAI PUTERNICĂ SPRE NEVOILE MEDIULUI DE AFACERI

Mediul de afaceri pune în mișcare comunitatea locală, asigură locuri de muncă și susține bugetele locale. Planificarea strategică trebuie să prevadă măsuri concrete de susținere a economiei locale, în concordanță cu nevoile exprimate ale mediului de afaceri, în ordinea priorităților de dezvoltare validate de experți economici și reprezentanți ai mediului de afaceri.

STRATEGIE VIE

Întreprinzătorii locali așteaptă din partea administrației nu doar un document formal de planificare, ci un proces instituționalizat de consultare periodică a mediului de afaceri pe probleme de dezvoltare economică. Astfel administrația își va putea fundamenta acțiunile pe informații actuale, în timp ce implementarea strategiei va putea fi urmărită și îmbunătățită în interesul comunității. O strategie care va sfârși într-un raft nu va fi utilă comunității.

ECHILIBRU

În ultimii ani întreprinzătorii locali au fost defavorizați în relație cu investitorii străini. Este necesar un echilibru mai puternic între promovarea investițiilor străine și susținerea antreprenorilor locali. Fără o clasă antreprenorială locală puternică, bine înrădăcinată în tradiția economică a Chișinăului, o mare parte a valorii adăugate care se creează în economia locală nu se va concretiza pe plan local în bunăstarea comunității locale.

EFICIENȚA INVESTIȚIONALĂ

Îndeosebi în contextul unei crize (economice, sanitare, etc.), resursele limitate ale comunității locale trebuie orientate prioritar către investiții pragmatice, cu valoare adăugată ridicată, care să ofere întreprinzătorilor locali un avantaj competitiv. Analize comparative cost-beneficiu bine fundamentate trebuie să determine prioritizarea acestora. În acest fel, dezvoltarea competitivității mediului de afaceri local va aduce beneficii pe termen mediu și lung comunității locale prin creșterea produsului intern brut/locuitor, creșterea veniturilor populației și a surselor de finanțare ale administrației.

COOPERARE ȘI COMPETITIVITATE PE PLAN REGIONAL

Doar o cultură a cooperării și a implicării tuturor factorilor interesați va asigura un rezultat echitabil și acceptat. Întreprinzătorii locali concurează într-o economie globală și regională tot mai integrată. Din această perspectivă, Chișinăul trebuie să își definească și să consolideze o poziție competitivă clară la nivel european, ca locație de afaceri, hub IT și nod logistic regional — cu atât mai mult cu cât procesul de aderare la Uniunea Europeană deschide pentru Republica Moldova accesul la piețe, finanțări și standarde care pot transforma capitala într-un centru atractiv pentru investiții din spațiul comunitar.



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 CONSULTINGINSTITUTUL 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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

RECOMANDĂRI

În urma analizei întreprinse pe baza datelor disponibile, se pot contura câteva **recomandări** în scopul dezvoltării economice a Municipiului Chișinău, structurate în două categorii distincte, conform principiului de separare a instrumentelor: instrumente cu transpunere directă în reglementările PUG separat de cele care țin de politici economice și programe extra-PUG (în afara cadrului de reglementare strict tehnic al PUG).

Ce aduce Studiul de Circulații 2025 relevant pentru Studiul Economic 2025 (integrarea informațiilor despre relațiile funcționale cu suburbii și despre mobilitatea zilnică):

Primul element este confirmarea cantitativă a navetismului unidirecțional. Studiul de circulații documentează explicit fluxul masiv periferie → Centru dimineața și invers seara, generat tocmai de absența locurilor de muncă în suburbii. Aceasta transformă recomandarea A.5 (profiluri economice pentru localitățile componente) dintr-o propunere urbanistică abstractă într-o necesitate de mobilitate urbană măsurabilă.

Al doilea element este localizarea concretă a clusterului IT în Stăuceni. Studiul de circulații menționează explicit extinderea MITP spre Stăuceni și propune un centru logistic în aceeași zonă. Recomandarea A.1 (zona T) câștigă astfel o localizare spațială precisă, cu justificare din două studii diferite.

Al treilea element este condiția de transport pentru reconversia industrială. Studiul de circulații formulează explicit că reconversia zonelor industriale dezafectate la rezidențial trebuie însoțită de obligația dezvoltatorilor de a contribui la infrastructura de transport public. Aceasta se traduce direct în recomandarea A.2 (protecția platformelor industriale reziduale) — dar în sens invers: și reconversia spre funcțiuni economice trebuie condiționată de accesibilitate dovedită.

A. Recomandări cu transpunere directă în PUG — reglementare urbanistică

A.1. Introducerea unei noi categorii de zonă pentru economia digitală și parcurile tehnologice

RLU actualizat trebuie să introducă o categorie distinctă T (Tehnologie și Inovare), care să reglementeze amplasarea, densitatea și condițiile de autorizare pentru parcuri IT, incubatoare de afaceri, campusuri universitare cu transfer tehnologic și hub-uri de inovare. Spre deosebire de zonele industriale clasice, zona T va admite mixitatea cu funcțiuni rezidențiale și de servicii, va impune standarde specifice de conectivitate digitală și mobilitate alternativă și va permite regimuri de înălțime și POT adaptate tipologiei de campus tehnologic. Localizarea prioritară: zona periferică, accesibilă, în vecinătatea axelor de transport municipal și a universităților.

Studiul de fundamentare privind organizarea circulațiilor și transporturilor (2025–2026) identifică explicit extinderea clusterului Moldova Innovation Technology Park (MITP) spre comuna Stăuceni ca propunere de dezvoltare validată și din perspectiva sistemului de transport. Localizarea zonei T va prioritiza ariile cu acces direct la coridoarele de transport metropolitan și cu potențial de deservire prin transport public, în special în proximitatea axei Stăuceni–Chișinău și a viitorului tren periurban. Autorizarea oricărui proiect de tip parc tehnologic va fi condiționată de prezentarea unui studiu de impact asupra traficului și de angajamente clare privind contribuția la infrastructura de transport public aferentă.

A.2. Protecția explicită a platformelor industriale reziduale

Platformele I1 și I2 rămase active în 2025 vor fi identificate, cartate și protejate prin noul PUG împotriva presiunii de rezidențializare. Orice propunere de schimbare a destinației unor suprafețe industriale active va necesita un studiu de impact economic care să demonstreze fie că activitatea industrială a încetat ireversibil, fie că funcțiunea propusă asigură un nivel echivalent sau superior de locuri de muncă și valoare adăugată locală. Platformele I2 abandonate cu potențial de reconversie vor fi încadrate explicit în categoria "brownfield", cu regim de reconversie controlată și obligativitatea unui studiu de mediu prealabil.

Reconversia platformelor industriale — fie spre funcțiuni economice noi, fie spre alte destinații — va fi condiționată, conform principiilor enunțate în studiul de circulații, de obligativitatea contribuției investitorului la infrastructura de transport public și



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



LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

rutieră din zonă. Studiul de circulații documentează că peste 90% din propunerile de infrastructură ale PUG 2007 au rămas nerealizate, inclusiv în zonele cu dezvoltare rezidențială intensă post-2007. Repetarea acestui model în zonele de reconversie economică — dezvoltare fără infrastructură de mobilitate — va perpetua tocmai congestia și deficitul de accesibilitate care subminează competitivitatea economică a orașului.

A.3. Reinstaurarea mecanismului Re/D cu destinație economică prioritară

Zonele Re rămase neconvertite vor fi reclasificate în două subcategorii: Re-E (revitalizare cu destinație economică prioritară — producție ușoară, servicii, logistică urbană, mixitate funcțională) și Re-R (revitalizare cu destinație rezidențială admisă, condiționat de un PUD de cartier care să asigure minimum 30% funcțiuni non-rezidențiale). Orice conversie dinspre Re-E spre funcțiune exclusiv rezidențială va necesita avizul Consiliului Municipal Chișinău, pe baza unui studiu de oportunitate economică.

A.4. Actualizarea tipologiei comerciale și logistice

Zona C7 va fi completată cu subcategoria C7-L (logistică urbană), destinată centrelor de distribuție, depozitelor de e-commerce, platformelor logistice urbane și terminalelor de marfă. Aceasta va fi localizată exclusiv în zonele periferice ale orașului și în localitățile componente cu acces direct la infrastructura rutieră majoră. Se va menține interdicția explicită de amplasare a funcțiunilor rezidențiale în vecinătatea imediată a zonelor C7 și C7-L.

A.5. Definirea profilurilor economice pentru localitățile componente

Definirea profilurilor economice pentru localitățile componente va utiliza ca bază analitică modelul de mobilitate cu 206 zone interne elaborat în cadrul studiului de circulații, care documentează fluxurile origine-destinație, structura demografică și localizarea actuală a locurilor de muncă la nivelul fiecărei subzone. Pe baza acestui model, profilurile economice propuse sunt:

- Stăuceni și Tohatin: profil logistic și tehnologic, susținut de accesul la coridoarele rutiere principale și de propunerea unui centru de comerț angro și distribuție (CCAD) și a unui cluster IT secundar, ambele identificate în studiul de circulații;
- Durlști și Codru: profil rezidențial cu servicii de proximitate integrate, justificat de gradul ridicat de suburbanizare (creștere demografică de peste 35–40%) și de necesitatea reducerii fluxurilor de navetism unidirecțional prin crearea de locuri de muncă locale în servicii, educație și sănătate;
- Băcioi, Budești, Vatra: profil agroalimentar periurban și recreere, cu protecție a fondului funciar și acces la rețeaua de transport public metropolitan;
- Cricova și Grătiești: profil mixt industrie ușoară — servicii, valorificând proximitatea la arterele de centură și potențialul de nod logistic secundar.

Implementarea acestor profiluri este condiționată de realizarea prealabilă sau simultană a infrastructurii de transport public municipal (și într-un viitor posibil metropolitan) care să reducă dependența economică a suburbiilor de nucleul urban. Studiul de circulații identifică absența punctelor de transbordare și a serviciilor de tip park-and-ride ca deficiențe structurale care trebuie remediate înainte ca profilurile economice suburbane să devină funcționale.

B. Recomandări de politică economică — instrumente extra-PUG

Următoarele recomandări depășesc obiectul direct al reglementării urbanistice și nu se transpun în zonificare sau RLU, dar sunt esențiale pentru crearea condițiilor în care reglementările PUG să producă efectele preconizate. Ele sunt formulate pentru a fi preluate în strategii economice municipale, programe de finanțare sau acte normative specifice.

Condiționarea activării zonelor economice de realizarea infrastructurii de mobilitate aferente. Experiența post-2007 documentată în studiul de circulații — peste 90% din propunerile de infrastructură ale PUG nerealizate, concomitent cu o densificare rezidențială și economică accelerată — demonstrează că activarea zonelor cu destinație economică fără infrastructura de transport corespunzătoare generează congestie, scăderea accesibilității și, în final, deprecierea valorii economice a zonelor respective. Primăria Municipiului Chișinău va elabora, ca instrument complementar PUG, un mecanism de corelație obligatorie între autorizarea proiectelor economice de anvergură (>5.000 mp suprafață construită sau >200 locuri de muncă) și dovada capacității rețelei de transport de a absorbi traficul generat, cu soluții tehnice asumate și finanțate.

Consolidarea ecosistemului IT și de inovare prin extinderea regimului fiscal preferențial al MITP și prin crearea unui fond municipal de cofinanțare pentru start-up-uri cu activitate localizată în Chișinău. Asocierea acestei politici cu localizarea spațială



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

din zona T a noului PUG va permite concentrarea beneficiilor fiscale și a activităților inovatoare în teritorii cu reglementare urbanistică adecvată.

Susținerea IMM-urilor cu activitate productivă locală prin programe de acces preferențial la terenuri din zonele I1 protejate și din platformele brownfield reconvertite. Prioritate vor avea întreprinderile cu activitate în industria alimentară, manufactura ușoară, economia circulară și producția de componente pentru sectorul construcțiilor.

Dezvoltarea unui sistem de monitorizare a indicatorilor economici la nivel de zonă funcțională, corelat cu sistemul informațional al PUG. Acest instrument va permite administrației municipale să detecteze în timp real presiunile de schimbare funcțională și să intervină proactiv, înainte ca rezidențializarea să fie consumată prin instrumente urbanistice punctuale.

Crearea unui mecanism de parteneriat public-privat pentru regenerarea platformelor brownfield, cu prioritate pentru fostele zone I2 abandonate din sectoarele Botanica și Rîșcani. Mecanismul va stabili condițiile de împărțire a costurilor de decontaminare și de reconversie între Primăria Municipiului Chișinău și investitorii privați, asigurând că funcțiunile post-reconversie respectă profilurile economice stabilite prin PUG.

Integrarea Chișinăului în rețelele europene de capitale inovatoare și în programele de finanțare ale BERD, BEI și fondurilor europene disponibile în contextul procesului de aderare la UE, cu prioritate pentru proiectele de infrastructură economică digitală, tranziție energetică și mobilitate metropolitană.

Care dintre recomandările de mai sus funcționează ca premisă pentru transpunerea directă în PUG actualizat

A.3 și A.4 sunt cele mai bine formulate din perspectivă reglementară. A.3 introduce subcategoriile Re-E și Re-R cu o condiție cantitativă (30% funcțiuni non-rezidențiale), un mecanism administrativ (aviz CMC) și o distincție de regim juridic — acestea se pot scrie direct în RLU. A.4 introduce codul C7-L cu condiție de localizare (zone periferice, acces marfă) și menține interdicția de vecinătate rezidențială — și aceasta este direct transpunibilă.

Care dintre recomandările de mai sus sunt insuficient pentru o transpunere directă în PUG actualizat (dar care își păstrează relevanța logică în cadrul studiului)

A.1 (zona T) propune o categorie nouă fără a-i defini parametrii urbanistici esențiali — POT, CUT, H maxim, retrageri, parcaj. Fără aceștia, zona T nu poate fi introdusă în RLU. E o intenție de reglementare, nu o reglementare.

A.2 (protecția platformelor industriale) condiționează schimbarea de destinație de un studiu de impact, dar nu identifică platformele vizate prin nicio referință spațială — nici listă, nici planșă, nici cod cadastral orientativ. O reglementare fără obiect spațial identificat nu poate fi aplicată.

A.5 (profilurile economice ale suburbiilor) descrie profilurile în termeni narativ-strategici, nu în coduri de zonă care să apară pe planșele de reglementări ale localităților componente. Fraza „profil logistic și tehnologic pentru Stăuceni” nu înseamnă nimic reglementar dacă nu există o zonă C7-L sau T delimitată pe planșă.

Ce înseamnă „operațiune urbană clar formulată” în contextul recomandărilor de mai sus

O operațiune urbană nu e o intenție strategică — e o intervenție cu perimetru identificabil, obiectiv precis și instrument de implementare nominalizat. De exemplu: „Platforma industrială din str. Uzinelor — reconversie spre T1 (parc tehnologic), CUT max 2,5, H max 22m, cu elaborare PUZ prealabilă și studiu de trafic.” Recomandările actuale nu ajung la acest nivel de precizie.

Ce e de făcut practic în cadrul PUG actualizat

Recomandările din categoria A funcționează bine ca nivel de studiu de fundamentare — ele definesc instrumentele și principiile pe care PUG-ul le va operaționaliza. Dar studiul trebuie să conțină explicit o frază de tipul: „Parametrii urbanistici detaliați pentru zonele T și C7-L, delimitarea spațială a subcategoriilor Re-E/Re-R și lista platformelor industriale protejate vor fi stabilite în faza de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism și a planșelor de reglementări.” Aceasta clarifică relația dintre studiu și PUG, și răspunde lipsei de specificitate spațială.



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

Prezentul studiu de fundamentare privind dezvoltarea economică a Municipiului Chișinău a fost elaborat în cadrul procesului de reactualizare a Planului Urbanistic General, cu scopul de a furniza baza analitică necesară pentru reglementarea funcțiunilor economice în noul document de urbanism.

Studiul nu constituie o strategie economică și nu se substituie instrumentelor de politică publică sectorială. Rolul său este acela de a evalua critic implementarea PUG 2007 din perspectivă economică, de a documenta transformările structurale apărute în perioada 2007–2025 și de a formula recomandări cu transpunere directă în reglementările de zonare și în Regulamentul Local de Urbanism al PUG actualizat.

Concluziile studiului evidențiază trei realități care trebuie să fundamenteze PUG actualizat: înlocuirea neadecvată a suprafețelor de teren destinat funcțiunilor economice prin rezidențializare necontrolată, decalajul dintre structura economică actuală — dominată de sectorul IT și servicii digitale — și instrumentele de reglementare disponibile, și tendința de suburbanizare rezidențială în absența unor profiluri economice coerente pentru localitățile componente ale municipiului.

Parametrii urbanistici detaliați pentru noile categorii de zone propuse, delimitarea spațială a subcategoriilor funcționale și lista platformelor economice protejate vor fi definitivate în faza de elaborare a planșelor de reglementări și a Regulamentului Local de Urbanism, în corelare cu celelalte studii de fundamentare ale PUG Chișinău, în special cu studiile de circulații și transporturi, de locuire și de mediu.

Întocmit,

Dr.,Urb.-dipl., Mădălina MOTCANU-DUMITRESCU



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

BIBLIOGRAFIE

Referințele bibliografice unice din studiu, ordonate alfabetic după primul autor sau titlu.

Notele explicative ne-bibliografice (nr. 5, 18, 20, 26) sunt marcate cu fundal galben.

Nr.crt.	Continutul notei de subsol
1	Ioan Ianos (2004), Dinamica urbana, Ed. Tehnica, Bucuresti.
2	Ioan Ianos (2004), Dinamica urbana, Ed. Tehnica, Bucuresti.
3	Cristina Balan (2023), Dezvoltare durabila, economie circulara si egalitate de sanse, SIPOCA 713 - Imbunatatirea cadrului de fundamentare si evaluare a politicilor publice de dezvoltare teritoriala, 13 decembrie 2023, MDLPA, Bucuresti.
4	Peter Newman (2020), The regenerative city: a new concept, L'Institut Paris Region.
5	<i>[Nota explicativa] A se vedea note de curs, prof.emerit, dr., arh. Alexandru SANDU (Teoria structurilor urbane - an 4). Sursa primara neidentificata bibliografic.</i>
6	Peter Newman (2020), The regenerative city: a new concept, L'Institut Paris Region.
7	Janez Potocnik, Julia Okatz - WORLD ECONOMIC FORUM (2022), URBAN TRANSFORMATION. How Europe can reshape its cities to boost vibrancy, resilience and climate action. World Economic Forum, Geneva.
8	Podkaminer Leon (2013), Development Patterns of Central and East European Countries (in the course of transition and following EU accession), Research Reports, 388, Vienna Institute for International Economic Studies, July 2013.
9	Havrylyshyn O., Van Rooden R. (2003). Institutions Matter in Transition, But So Do Policies. Comparative Economic Studies, pp. 2-24.
10	Bower U., Turrini A. (2010). EU Accession: A Road for Fast-track Convergence? Comparative Economic Studies, pp. 181-205.
11	Darvas Z. (2010). Beyond the Crisis: Prospects for Emerging Europe. Bruegel Working Paper, 2010/06.
12	Darvas Z. (2010). Beyond the Crisis: Prospects for Emerging Europe. Bruegel Working Paper, 2010/06.
13	Azoulay Audrey (2023), Message on the occasion of World Cities Day, 31 October 2023, UNESCO Director-General. Disponibil la: https://unesdoc.unesco.org/ark:/48223/pf0000387301.locale=en
14	UNESCO Cities Platform (2023), World Cities Day 2023: FINANCING A SUSTAINABLE URBAN FUTURE FOR ALL. 'Financing Sustainable Urban Future for All': the World Heritage Cities Programme celebrates World Cities Day 2023 through 'Ensuring Inclusive Economic Benefits of Urban Heritage'. UNESCO, Paris.
15	Lecroart Paul, Fauconnet Leo, Gawlik Maximilian (2020), Cities change the world, Cahiers, no. 176, L'Institut Paris Region.
16	https://chisinaucentru.md/sectorul-centru/ [sursa web institutionala, accesata in cadrul elaborarii studiului]
17	https://preturabuiucani.md/despre-sectorul-buiucani/ [sursa web institutionala, accesata in cadrul elaborarii studiului]
18	<i>[Nota explicativa] 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. Definitie de referinta, fara sursa primara citata.</i>



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 – DEZVOLTARE ECONOMICĂ

19	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. [Numar si data act normativ nespecificate in studiu — se recomanda completarea.]
20	<i>[Nota explicativa] Intreprinderile active sunt definite ca intreprinderi cu cifra de afaceri mai mare decat zero, care au prezentat rapoarte financiare sau declaratii cu privire la impozitul pe venit. Definitie metodologica BNS.</i>
21	Biroul National de Statistica al Republicii Moldova (2025), Situatia social-economica a mun. Chisinau in ianuarie-martie 2025. BNS, Chisinau.
22	Biroul National de Statistica al Republicii Moldova (2025), Situatia social-economica a mun. Chisinau in ianuarie-martie 2025. BNS, Chisinau.
23	Biroul National de Statistica al Republicii Moldova (2025), Situatia social-economica a mun. Chisinau in ianuarie-martie 2025. BNS, Chisinau.
24	DOARME Felicia (2014), Dezvoltarea economica a Chisinaului in comparatie cu alte regiuni din Republica Moldova. Coordonator: Vasile MAMALIGA, conf. univ., dr. Universitatea Tehnica a Moldovei, Conf_UTM_2014_Vol_III.
25	DOARME Felicia (2014), Dezvoltarea economica a Chisinaului in comparatie cu alte regiuni din Republica Moldova. Coordonator: Vasile MAMALIGA, conf. univ., dr. Universitatea Tehnica a Moldovei, Conf_UTM_2014_Vol_III.
26	<i>[Nota explicativa] EBRD = European Bank for Reconstruction and Development (in romana: BERD — Banca Europeana pentru Reconstructie si Dezvoltare).</i>
27	Bennett Vanora (2025), EBRD supports creation of new urban areas in Moldovan capital. EBRD News, 2025. Disponibil la: https://www.ebrd.com [sursa jurnalistica institutionala].
28	RWA Group / Arcadis / EcoContact (2020), Chisinau Oras Verde. Planificare strategica. Document finantat de Ministerul Austriac Federal pentru Finante si Banca Europeana pentru Reconstructie si Dezvoltare (BERD). Chisinau.
29	SPATARU Aurelia, MOCANU Iurie, RACU Lilia, SARAGOV Natalia, ROTARU Silvia (2026), Situatia social-economica a municipiului Chisinau in anul 2025. Biroul National de Statistica al Republicii Moldova. Disponibil la: https://statistica.gov.md/files/files/publicatii_electronice/Chisinau/trimestrial/2025/Chisinau_anul_2025.pdf
30	Desrochers P. (2004). [Titlu si revista necitate in studiu — citare incompleta: doar autorul, anul si paginile 1099-1110 sunt mentionate. Se recomanda identificarea si completarea referintei complete.]
31	Burger Martijn Johan, Meijers Evert (2013). Form Follows Function? Linking Morphological and Functional Polycentricity. Urban Studies, vol. 49, no. 5.
32	Rodrigue Jean-Paul (2017), The Geography of Transport Systems, Fourth Edition. New York: Routledge, 440 pages. ISBN 978-1138669574.