

PLAN URBANISTIC GENERAL — MUNICIPIUL CHISINAU

Studiu de Fundamentare — **PATRIMONIUL NATURAL**

REZUMAT EXECUTIV

Revizia 2, septembrie 2026 | Etapa 2 — Studii de fundamentare

Elaborator studiu	EURO ENVIROTECH Ploiesti, prin expert evaluator principal ing. Gheorghe Niculae (CI in LARM poz. 436/2022)
Coordonator proiect PUG	prof. emerit dr. arh. Florin Machedon
Sef proiect PUG	lect. dr. urb.-dipl. Mihai Motcanu-Dumitrescu
Consortiu elaborator	Arhicon Bucuresti (lider), UAUIM-CCPEC, I.M.P. Chisinau Proiect, U.T.M. — F.U.A. Chisinau
Data / Versiunea	Septembrie 2026 / Revizia 2
Beneficiar	Municipiul Chisinau, Republica Moldova

1. Scopul si rolul studiului

Studiul inventariaza si evalueaza patrimoniul natural al Municipiului Chisinau — fondul de spatii verzi, reseaua de paduri-parc, ariile cu profil specializat protejate de stat, arborii secolari si speciile rare — si formuleaza recomandari cu transpunere directa in Regulamentul Local de Urbanism si in plansele de reglementari ale PUG actualizat.

Analiza este construita prin raportare la cadrul de protectie instituit prin RLU 2007 (subzonele Sv, Se si zona S) si urmareste firul logic: ce prevedea PUG 2007 pentru spatiile verzi, ce s-a intamplat in perioada 2007-2025, care este situatia in cifre la nivelul anului 2025 si ce instrumente reglementare sunt necesare in documentul actualizat.

Studiul trateaza distinct trei componente: fondul de spatii verzi si distributia lui teritoriala, reseaua ecologica municipala — noduri si coridoare de legatura cu localitatile componente — si amenintarea reprezentata de speciile alogene invazive.

2. Raportarea la PUG 2007 — bilantul protectiei spatiilor verzi

PUG 2007 a instituit prin RLU un sistem de protectie structurat pe coduri functionale: subzona Sv (spatii verzi cu acces nelimitat, in regim de parc sau scuar), declarata incompatibila cu functiunile rezidentiale si comerciale, si subzona Se (instituii de educatie, gradini botanice, spatii verzi specializate), cu acelasi regim de protectie.

Componenta	Ce prevedea PUG 2007	Ce s-a intamplat in 2007-2025	Necesitate reactualizare
Subzona Sv — parcuri si scuaruri	Interdictie de construire; incompatibilitate cu functiunile rezidentiale si comerciale	Regimul nu a functionat ca filtru real; cel putin 10 documentatii PUZ au convertit zone S la codurile R6 sau R7	Cod Sv cu protectie inviolabila: schimbarea destinatiei posibila exclusiv prin lege, cu compensare in aceeasi unitate teritoriala
Subzona Se — arii cu profil specializat	Acelasi regim de protectie ca Sv pentru gradini botanice si spatii verzi specializate	Cele patru arii specializate (225,175 ha cumulate) s-au pastrat, cu protectie relativa	Includerea lor in Sistemul Municipal al Ariilor Naturale Urbane Protejate, cu cod de zona distinct
Bilantul de suprafete	PUG 2007 nu a inclus un bilant de suprafete pe categorii de spatii verzi, echivalent celui din Anuarul Statistic 2025	Absenta unei linii de baza cantitative face imposibila compararea directa a suprafetelor pierdute	Indicator de monitorizare spatii verzi/locuitor la nivel de sector sau cartier, nu doar municipal

Compensarea pierderilor	Nu a fost prevazut un mecanism de compensare a suprafetelor verzi reduse	Conversiile s-au produs fara compensare echivalenta, tocmai in zonele cu densificare accelerata	Mecanism de compensare obligatorie prin suprafata echivalenta in aceeasi unitate teritoriala de referinta
Reteaua ecologica	PUG 2007 nu a definit explicit o retea ecologica municipala cu noduri si coridoare	Expansiunea rezidentiala din suburbii a fragmentat coridoarele care legau padurile-parc urbane de fondul forestier periurban	Delimitarea coridorului ecologic metropolitan in planse la scara 1:10.000, ca zona Sv cu protectie inviolabila
Speciile invazive	Nu a existat o reglementare privind speciile alogene invazive la lucrarile de plantare	Acer negundo si Ambrosia artemisiifolia s-au extins in luncile Bicului, pe versanti si la marginea parcurilor silvice	Lista municipala de specii invazive ca anexa la RLU si conditie la eliberarea autorizatiilor

Concluzia studiului: intentia PUG 2007 de a proteja fondul verde a fost corecta, dar instrumentul a fost insuficient — regimul de protectie a fost conditionat de o procedura de avizare care nu a functionat ca filtru real. Reactualizarea PUG presupune inlocuirea conditionarii cu interdictia si introducerea mecanismului de compensare.

3. Patrimoniul natural in cifre — situatia 2025

Datele din Anuarul Statistic Chisinau 2025 si din inventarul IM AGSV indica un fond total de 7.497,285 ha de spatii verzi la nivelul municipiului:

Categoria	Subcategoria	Suprafata (ha)	Observatie
Spatii verzi intravilan	Total intravilan	3.356,195	cca. 46,6 m2/locuitor agregat
Spatii verzi de folosinta generala	Parcuri silvice	1.121,900	33% din intravilan, cu acces limitat sau dificil
	Parcuri	955,320	Acces cotidian
	Scuaruri	124,410	Acces cotidian
	Spatii verzi in artere de circulatie	312,550	Rol de filtru, fara functie recreativa
Spatii verzi cu acces limitat	Din cartiere locative	616,840	Spatii de vecinatate
Spatii verzi cu profil specializat	Gradina Botanica ASM	105,000	Protejata de stat
	Gradina Zoologica	37,100	Protejata de stat
	Dendrariu	83,000	Protejata de stat
	Parcul Muzeului Etnografic	0,075	Monument de arhitectura peisagistica
Plantatii verzi extravilan	Fond silvic, fond de rezerva	4.141,090	Rezerva ecologica periurbana
TOTAL		7.497,285	Sursa: Anuarul Statistic Chisinau 2025; inventar IM AGSV

Cifra agregata de cca. 46,6 m2/locuitor este insa inselatoare. Daca se retin exclusiv parcurile urbane si scuarurile — categoriile cu acces direct si cotidian — suprafata scade la cca. 1.080 ha, adica cca. 15 m2/locuitor, cu valori sub media municipala in sectoarele cu densificare rezidentiala post-2007 (Botanica, Ciocana). Pragul minim recomandat de OMS este de 9 m2/locuitor.

Nodurile retelei ecologice municipale sunt padurile-parc inventariate de IM AGSV: Lunca Gastei (230,8 ha, Ciocana), Riscani (200,3 ha), Muncesti (165,88 ha, Botanica), Schinoasa (149,7 ha, Centru), Butoias (122,4 ha, Botanica), Valea Morilor (113,9 ha, Centru) si Calea Orheiului (88,5 ha, Riscani), completate de Dendrariu (83 ha) si de Gradina Botanica ASM (105 ha) ca noduri cu valoare botanica ridicata.

4. Sinteza disfunctionalitatilor

Critice — pierderi ireversibile ale fondului verde

- Cel puțin 10 documentatii PUZ aprobate după 2007 au convertit zone S — parcuri, terenuri de joacă, spații verzi — la funcțiuni rezidențiale R6 și R7, fără compensare echivalentă
- Densificarea rezidențială fără compensare verde: numărul de locuitori a crescut pe aceeași suprafață, fără creșterea proporțională a spațiilor verzi de vecinătate
- Pierderea zonelor S s-a produs tocmai în zonele de cartier unde nevoia de spații de respirație este maximă și unde pădurile-parc periurbane nu compensează uzul cotidian
- Municipiul nu dispune de arii naturale protejate de amploare națională în perimetrul administrativ — singura arie cu statut oficial este Cariera Cazacu (3 ha, orașul Vatra)

Majore — fragmentarea rețelei ecologice

- Axa nord-vest: expansiunea rezidențială din Durlști și Truseni a ocupat versanții văii Durlștencii, coridorul care lega nucleele verzi urbane de pădurile periurbane
- Axa nord: expansiunea din Stăuceni, combinată cu zona logistică propusă, presează coridorul dintre pădurea-parc Calea Orheiului și ecosistemele agricole nordice
- Axa sud: zona industrială reziduală din Botanica și expansiunea din Băcioi au creat o barieră între pădurea-parc Muncești și fondul agricol periurban
- Axa est: infrastructura rutieră de centură și expansiunea din Colonita au izolat Lunca Găstei — cel mai mare nod verde al municipiului — de lunca Bicului inferior

Structurale — degradarea calitatii fondului ramas

- Colonizarea cu specii alogene invazive: Acer negundo (cea mai agresivă specie lemnoasă pe maluri) și Ambrosia artemisiifolia (impact major asupra sănătății populației)
- Absența unei liste municipale de specii invazive și a obligației de a folosi specii autohtone la plantările noi
- Registrul arborilor seculari nu are statut juridic: municipiul concentrează cca. 20% din patrimoniul arboricol secular al țării, cu 87 de arbori seculari protejați individual
- Distribuția teritorială inegală: cifra municipală agregată maschează deficitul real din sectoarele dens construite

5. Propuneri principale de reactualizare PUG

Studiul preia cele șase propuneri ale IM AGSV și le transpune în instrumente de planificare urbanistică — cod de zonă, articol de regulament, document-anexă sau condiție de autorizare:

Nr.	Propunere	Instrument PUG	Prioritate
1	Codul Sv cu protecție inviolabilă pentru toate spațiile verzi cu acces public; schimbarea destinației exclusiv prin lege, cu compensare echivalentă	Cod de zonă + articol RLU	CRITICA
2	Crearea Sistemului Municipal al Ariilor Naturale Urbane Protejate, cu cod de zonă distinct și reglementări specifice în RLU	Planșe + articol RLU	CRITICA
3	Registrul Arborilor Semnificativi ca anexă obligatorie la RLU; orice autorizatie care afectează un arbore înregistrat necesită avizul IM AGSV	Anexa la RLU	CRITICA
4	Lista municipală de specii invazive prioritare ca anexă la RLU; plan de management al vegetației obligatoriu peste 500 mp de amenajare peisajeră	Anexa + condiție de autorizare	CRITICA

5	Delimitarea coridorului ecologic metropolitan Valea Morilor-Dendrariu-Riscani-Ciocana in planse la scara 1:10.000, ca zona Sv	Plansa de reglementari	RIDICATA
6	Reconectarea celor patru axe fragmentate prin coridoare de latime minima 30 m pe vai si 50 m in zonele cu construire adiacenta densa	Plansa de reglementari	RIDICATA
7	Indicator de monitorizare spatii verzi/locuitor per unitate teritoriala, cu prag minim de 9 m2/locuitor pentru parcuri si scuaruri in zonele dense	Indicator RLU	RIDICATA
8	Harta ecologica de risc adoptata prin decizie CMC, ca document de referinta la autorizarea investitiilor pe terenuri vulnerabile ecologic	Conditie de autorizare	MEDIE
9	Zone verzi compensatorii obligatorii pentru dezvoltatorii care construiesc in zonele adiacente coridorului ecologic	Articol RLU	MEDIE
10	Platforma Chisinau Verde pentru raportarea defrisarilor si poluarilor; parteneriate cu UTM, USM si ONG-uri pentru monitorizare ecologica	Instrument extra-PUG	MEDIE

Cartarea precisa a locatiilor de fragmentare si delimitarea traseelor de reconectare se realizeaza in faza de elaborare a planșelor de reglementari, pe baza datelor GIS actualizate, sub coordonarea IM AGSV si cu avizul Academiei de Stiinte a Moldovei.

6. Scenarii de evolutie a patrimoniului natural

Scenariul 1 — DO NOTHING	Scenariul 2 — DO SOMETHING	Scenariul 3 — DO EVERYTHING
Regimul de protectie ramane conditionat de avizare. Conversiile de zone S continua, coridoarele ecologice se fragmenteaza complet pe cele patru axe, iar speciile invazive se extind necontrolat. Fondul verde de cartier scade sub pragul OMS in majoritatea sectoarelor dense.	Interventii punctuale: amenajarea unor parcuri existente, plantari izolate, inventarierea partiala a arborilor seculari. Fondul verde se stabilizeaza cantitativ, dar rețeaua ecologica ramane fragmentata si protectia juridica nu se intareste.	Cod Sv inviolabil, Sistem Municipal al Ariilor Naturale Urbane Protejate, Registrul Arborilor Semnificativi si lista speciilor invazive ca anexe la RLU, coridor ecologic metropolitan delimitat in planse si cele patru axe reconectate.
Funcție: AVERTIZARE — costul inactiunii	Funcție: TRANZITIE — beneficii cu resurse limitate	Funcție: SCENARIU-TINTA — directia pe termen lung

Concluzie strategica

Patrimoniul natural al Chisinaului este un fond real, cu valoare ecologica si sociala demonstrata, dar aflat sub presiune sistematica din trei directii simultane: densificarea rezidentiala care consuma spatii verzi de cartier, expansiunea din suburbii care fragmenteaza coridoarele ecologice si colonizarea invaziva care degradeaza calitatea spatiilor ramase.

Recomandarea centrala: PUG actualizat trebuie sa inlocuiasca protectia conditionata cu protectia inviolabila si sa introduca compensarea obligatorie in aceeasi unitate teritoriala de referinta.