

PLAN URBANISTIC GENERAL — MUNICIPIUL CHIȘINĂU

Studiu de Fundamentare — CENTRUL ISTORIC ȘI PATRIMONIUL CONSTRUIT (STUDIU ISTORIC)

REZUMAT EXECUTIV

Versiunea 3, septembrie 2026 | Etapa 2 — Studii de fundamentare

Elaborator studiu	arh. Doina-Mihaela Bubulete, expert în domeniul monumentelor istorice (Ministerul Culturii, România), atestat nr. 121E/2008
Coordonator proiect PUG	prof. emerit dr. arh. Florin Machedon
Șef proiect PUG	lect. dr. urb.-dipl. Mihai Moțcanu-Dumitrescu
Consortiul elaborator	Arhicon București (lider), UAUIM-CCPEC, I.M.P. Chișinăuproiect, U.T.M. — F.U.A. Chișinău
Data / Versiunea	Septembrie 2026 / Versiunea 3
Beneficiar	Municipiul Chișinău, Republica Moldova

1. Scopul și rolul studiului

Studiul fundamentează pe latura cultural-istorică reactualizarea PUG și a Regulamentului Local de Urbanism ale orașului Chișinău, aprobate în 2007–2008. El cercetează evoluția istorică a teritoriului, identifică și inventariază valorile istorice, arheologice, urbanistice, arhitecturale și peisagistice și formulează reguli de protecție și de punere în valoare, cu transpunere directă în planșele de reglementări și în RLU ale PUG actualizat.

Analiza pornește de la prevederile de patrimoniu ale PUG 2007 — auditul patrimoniului construit (977 de obiective ocrotite) și Obiectivul 6, „valorificarea, protejarea și promovarea specificității patrimoniului cultural construit” — și de la modul în care RLU 2007 a tratat, sau nu a tratat, zonele istorice. Pe această bază, studiul urmărește ce s-a realizat, ce a rămas nerezolvat și ce trebuie păstrat, ajustat sau introdus nou în PUG actualizat.

Obiectul reglementării este orașul Chișinău. Istoria și monumentele localităților componente ale municipiului sunt tratate ca context: relațiile istorice oraș–suburbii, drumurile istorice de acces, peisajul dealurilor care încadrează orașul și patrimoniul de la Cricova, Codru sau Vadul lui Vodă, care completează oferta culturală a orașului.

2. Raportarea la PUG 2007 — bilanțul prevederilor de patrimoniu

PUG 2007 a recunoscut patrimoniul ca obiectiv strategic și a prevăzut programe și indicatori de monitorizare, dar regulamentul de urbanism nu a transpus aceste obiective în zone și reguli pe hartă. Situația actuală a patrimoniului nu este consecința unor obiective greșite, ci a lipsei instrumentelor de aplicare:

Prevedere PUG 2007	Ce prevedea	Ce s-a întâmplat în 2007–2025	Necesitate reactualizare
Audit 1.8.3 — patrimoniu construit	977 de obiective ocrotite (236 naționale, 741 locale); 857 în orașul vechi și zona istorică	Registrul național revizuit de cinci ori; 31 de poziții excluse; statutul listei locale neconfirmat	Ajustare: reconcilierea celor două liste și inventar georeferențiat
Politica 06-1 / P06-1.1	Planul istorico-cultural de bază; revizuirea zonelor de protecție a monumentelor	Nu au fost identificate ca aprobate nici planul, nici zonele de protecție individuale	Păstrare și detalieri: zone istorice de referință și zone de protecție trasate în planșe

Politica 06-1 / P06-1.2	Reconstrucția rețelei de străzi din orașul vechi; reabilitarea străzilor din zona istorică	Intervenții punctuale; trama orașului vechi parțial alterată	Păstrare: conservarea tramei și a profilelor istorice, fără largiri
Politica 06-2 / P06-2.1	Concursuri de urbanism pentru orașul vechi și pentru coridorul ecologic al râului Bâc	Concursurile nu au fost identificate ca realizate	Păstrare: proiect-cheie al Concepției pentru valea Bâcului
P03-1.2 — fond locativ	Reabilitarea fondului locativ cu valoare de patrimoniu	Fond locativ istoric uzat, fără program municipal dedicat	Păstrare: program de diagnostic tehnic și seismic și de reabilitare
RLU 2007 — B.6 / zona C5	Control generic în zonele de conservare; înălțime de 25 m la stradă în zona centrală, cu limitare în zonele istorice „conform PUD”	Limitele zonei centrale necompletate; presiune de densificare și înălțare; perspective neprotejate	Ajustare și element nou: zonificare de protecție suprapusă (indicativ „P”) cu reguli pe zone istorice

3. Patrimoniul orașului — situația 2025

Domeniu	Situația documentată	Implicație pentru PUG actualizat
Monumente clasate	376 de poziții active în Registrul monumentelor ocrotite de stat (lista 2025), dintre care 31 situri arheologice; 31 de poziții excluse între 1993 și 2025	Reprezentarea tuturor monumentelor în planșe; zone de protecție pentru fiecare monument sau ansamblu
Lista locală	977 de obiective ocrotite la nivelul orașului după PUG 2007 (236 + 741), cu statut actual de confirmat	Reconcilierea cu Registrul național; reevaluarea obiectivelor care și-au pierdut substanța istorică
Orașul vechi	Târgul de pe Bâc, atestat în 1436, cu nucleul la Biserica Mazarache; tramă organică, parcelar neregulat, potențial arheologic ridicat	Zona istorică de referință ZIR-1; diagnostic arheologic preventiv; fără largiri de străzi
Orașul de sus	Planul 1817–1834 (Ozmidov, Eitner, Fiodorov): carioaj de cartiere închise, bd. Ștefan cel Mare, ansamblul Catedralei, Grădina Publică; 65 de străzi istorice cu circa 4.000 de case	ZIR-2: aliniere obligatorie, înălțime raportată la frontul istoric, protecția siluetei
Extinderi 1880–1940	Cartierul de pe platoul de lângă Râșcani, zona gării (1871), vile și locuințe urbane	ZIR-3: păstrarea parcelarului și a caracterului de cartier
Patrimoniul secolului XX	Gara (1948), Piața Gării (1950), ansambluri postbelice și moderniste, încă neevaluate	ZIR-4: inventar și evaluare înaintea intervențiilor majore
Peisaj și perspective	Valea Bâcului, terasa orașului de sus, văile amenajate ca parcuri, dealurile care încadrează orașul, dominantele de cult	Opt elemente definitorii ale peisajului și șase perspective protejate, cu limitarea înălțimii
Starea tehnică	Degradare fizică a fondului istoric; zona seismică de 8 grade MSK-64; lipsește inventarul stării tehnice	Program de diagnostic și consolidare seismică a clădirilor-monument

4. Sinteza disfuncționalităților

Disfuncționalitățile identificate nu sunt independente: ele exprimă același fenomen — obiectivele de patrimoniu ale PUG 2007 nu au fost transpuse în zone și reguli aplicabile la autorizare.

Critice — pierderi ireversibile de patrimoniu

- Degradarea fizică și morală a fondului construit din centrul istoric, în lipsa unor proiecte ample de întreținere și valorificare
- Construcții noi neadecvate contextului istoric, autorizate într-un sistem relaxat, în absența zonelor de protecție și a regulilor de înălțime

- Riscul distrugerii straturilor arheologice din orașul vechi și din valea Bâcului prin lucrări fără cercetare prealabilă

Majore — pierderea caracterului urban

- Alterarea tramei și a parcellarului orașului vechi prin comasări și intervenții punctuale
- Presiunea de densificare și înălțare în zona centrală, care amenință perspectivele și silueta istorică
- Traficul intens din nucleul istoric, cu vibrații și poluare care afectează clădirile

Structurale — lipsa instrumentelor de gestiune

- Două evidențe de monumente nereconciliate și lipsa unui inventar georeferențiat
- Lipsa inventarului stării tehnice și a vulnerabilității seismice a monumentelor
- Programele de patrimoniu ale PUG 2007 (plan istorico-cultural, reabilitarea străzilor și a locuințelor, concursuri) nerealizate

5. Propuneri principale de reactualizare PUG

Propunerile 1–8 sunt reglementări ale PUG și RLU; propunerile 9–10 sunt măsuri de însoțire pentru programul de implementare, preluate din programele PUG 2007 nerealizate:

Nr.	Propunere	Domeniu	Prioritate
1	Zonificare de protecție suprapusă peste zonificarea funcțională (indicativ „P”), cu reguli suplimentare de morfologie, înălțime, aspect și procedură	Structura RLU	CRITICĂ
2	Cinci zone istorice de referință (ZIR-1...ZIR-5), subdivizate în unități teritoriale de referință în etapa de Concepție	Zonificare	CRITICĂ
3	Zone de protecție delimitate după criterii morfologice (parcele monumentului, parcelele vecine, frontul opus), comune în ZIR-1 și ZIR-2	Monumente	CRITICĂ
4	Regim tranzitoriu: aviz de specialitate pentru orice intervenție pe parcelele adiacente monumentelor, până la aprobarea zonelor de protecție	Procedură	CRITICĂ
5	Diagnostic arheologic preventiv obligatoriu înaintea excavărilor în zonele cu potențial arheologic	Arheologie	CRITICĂ
6	Șase conuri de vizibilitate cu limitarea înălțimii construcțiilor noi, stabilite prin studii de vizibilitate	Peisaj / perspective	RIDICATĂ
7	Reguli pe ZIR: aliniere, înălțime raportată la frontul de referință, păstrarea tramei și a parcellarului, fără largiri de străzi în ZIR-1 și ZIR-2	RLU	RIDICATĂ
8	PUZ pentru zone protejate, cu studiu istoric de detaliu, obligatoriu pentru ZIR-1 și ZIR-2	Documentații	RIDICATĂ
9	Reconcilierea Registrului național cu lista locală; inventar georeferențiat; evaluarea patrimoniului modernist	Program / evidență	MEDIE
10	Programe de diagnostic și consolidare seismică, de reabilitare a locuințelor și a străzilor istorice; concurs pentru orașul vechi și valea Bâcului	Program / implementare	MEDIE

6. Zonele istorice de referință propuse

Zona	Denumire	Caracter	Reguli principale
ZIR-1	Orașul vechi	Târgul de dinainte de 1812, nucleul de la Biserica Mazarache; tramă organică	Conservarea tramei; diagnostic arheologic; spații publice în jurul locului de origine
ZIR-2	Orașul de sus — planul 1817–1834	Caroiaj de cartiere închise, ansamblurile reprezentative, fronturi istorice	Aliniere obligatorie; înălțime raportată la front; protecția perspectivelor PV-1...PV-3
ZIR-3	Extinderile 1880–1940	Cartierul de pe platoul de lângă Râșcani, zona gării, vile	Păstrarea parcellarului și a regimului discontinuu; înălțime moderată
ZIR-4	Ansambluri postbelice și moderniste	Reconstrucția axei centrale, Piața Gării, ansambluri 1960–1980	Inventar și evaluare înaintea intervențiilor majore
ZIR-5	Peisaje culturale	Valea Bâcului, Valea Morilor, Valea Trandafirilor, Grădina Botanică, Dendrariul	Construire limitată; protecția pantelor și a vizibilității

Concluzie strategică

Patrimoniul Chișinăului nu s-a degradat pentru că PUG 2007 ar fi ignorat valoarea lui — obiectivul de protecție exista —, ci pentru că regulamentul nu a transpus acest obiectiv în zone și reguli trasate pe hartă. Planul istorico-cultural, zonele de protecție și programele de reabilitare prevăzute în 2007 au rămas nerealizate.

Recomandarea centrală: *PUG actualizat trebuie să transforme obiectivul de protecție din 2007 în reguli cartografiate — zone istorice de referință, zone de protecție trasate pe parcele și perspective protejate —, astfel încât orice autorizație din centrul istoric să fie dată în raport cu valoarea istorică a locului.*