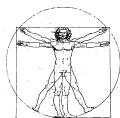


PROIECTANT GENERAL – Consorțiu,



ARHICON



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

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



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

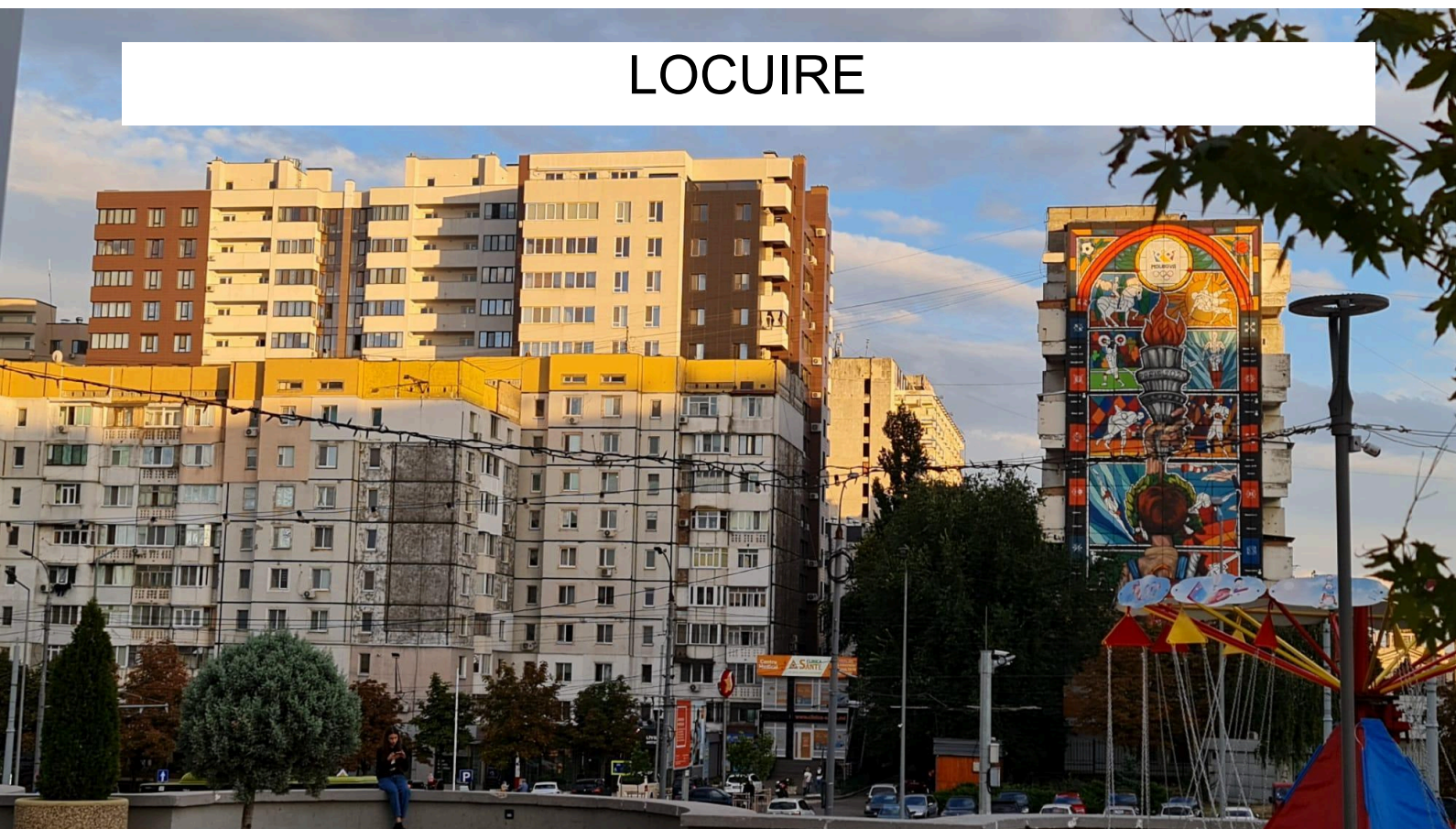
PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

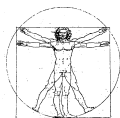
PLAN URBANISTIC GENERAL

Municipiul CHIȘINĂU

LOCUIRE



Sursa foto: autor (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



LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

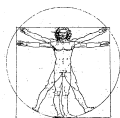
Locuire

Structura studiului de fundamentare:

- A. Delimitarea obiectului studiat
- B. Analiza critică a situației existente
- C. Evidențierea și ierarhizarea disfuncțiilor, precum și a mecanismelor cauzale care le-au produs
- D. Prognoze, acolo unde este cazul
- E. Propuneri de eliminare sau de diminuare a disfuncționalităților
- 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.



ARHICON



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

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



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

NOTĂ METODOLOGICĂ

Portofoliu de locuințe existent

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

Dinamica pieței imobiliare

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

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

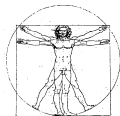
Dotarea cu utilități

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

Caracteristicile fondului locativ

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

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



ARHICON



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

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



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

A. Delimitarea obiectului studiat

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

1

2

3

4

5

Locuință

A

Termeni de mai sus reprezintă limitele studiului de față.

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

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

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

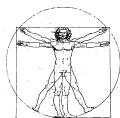
Arhitectura este destinată *omului*. Acesta este utilizatorul care urmează să folosească ceea ce i se „dăruiește”. Ca ființă culturală, individul are manifestări specifice, pe care un arhitect este dator să le descopere și să le surprindă cât mai în detaliu – atât în ceea ce are general și peren, cât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

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

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

Locuire(a)

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



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



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 - LOCUIRE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

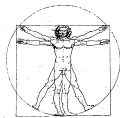
Privit izolat sau în grup, omul își consumă existența în timp și spațiu. În cadrul acestui binom în care extensiunea sau contracția temporală sunt în funcție de comprimitarea și amenajarea spațiului, locuința – deși cea mai mică unitate volumetrică complexă – este cel mai mare consumator de timp. De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

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

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

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

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



ARHICON



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

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



LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

Multe funcțiuni țin de existența materială, fizică, altele se leagă de viața spirituală, jucând un rol decisiv în dezvoltarea personalității umane.

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

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

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

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

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

Locuirea ca un drept uman fundamental

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

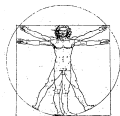
Cei excluși de la o locuire adecvată au, în fapt, aceleași nevoi de locuire de bază ca oricare alt individ: nu doar în sens de adăpost, ci, mai mult, în sens de acces la utilități și servicii de bază – apă, condiții igienico-sanitare, siguranță în fața evacuării forțate, siguranța vecinătății – care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

De ce discutăm despre dreptul la locuire?

Cel mai simplu răspuns la o asemenea întrebare poate fi oferit prin simpla constatare că 1,2 miliarde de oameni trăiesc în sărăcie financiară⁶ (*income poverty*) – mai precis, aceștia dispun de mai puțin de 1 USD/zi (PPC). Însă,

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

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



ARHICON



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

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



LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

așa cum subliniază documentul UN-HABITAT, dacă luăm în considerare și alte forme de manifestare a sărăciei, numărul acestora devine cu mult mai mare. Mai precis, UN-HABITAT estimează că 1,1 miliarde persoane locuiesc în condiții inadecvate *doar în mediul urban*, însă dacă luăm în calcul și situația rurală, probabil că numărul lor se dublează. Dintre aceștia, *cei mai săraci dintre săraci [housing poor] sunt cele aproximativ 100 milioane persoane fără adăpost*.

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

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

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

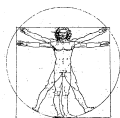
1. Securitatea proprietății/ocupării⁸. Toate persoanele trebuie să aibă un anumit grad de securitate a ocupării, care garantează protecția legală împotriva evacuării forțate, hărțuire și alte amenințări.
2. Accesul la servicii/existența lor (utilități publice). O locuință adecvată trebuie să fie dotată cu anumite facilități/echipamente esențiale pentru asigurarea sănătății, securității fizice, a confortului fizic și psihic și pentru prepararea hranei.
3. Locuința trebuie să fie locuibilă (*habitability*), protejându-i pe cei care o ocupă și furnizându-le un spațiu adecvat, posibilitatea de a se încălzi atunci când este nevoie, un mediu în care sănătatea nu este negativ afectată și de a desfășura o serie de activități specifice definite inclusiv prin îndeplinirea funcțiilor specifice familiei.
4. Accesibilitate (*accessibility*) – se referă, în mod special, la „grupurile dezavantajate”, care trebuie să aibă acces total și durabil la resurse adecvate de locuire. Locuirea adecvată trebuie să fie accesibilă tuturor, fiind un drept ce ține inclusiv de principiul „cetățeniei sociale”.
5. Permisibilitate (*affordability*) – dreptul la o locuire adecvată solicită ca o serie de costuri asociate cu locuirea să fie la un asemenea nivel încât obținerea și satisfacția față de alte bunuri de bază corelate (servicii/utilități) să nu fie amenințată sau compromisă.
6. Poziționarea/locuția (location) – locuința trebuie să fie suficient de aproape de locul de muncă (desigur, ținând cont de o serie de opțiuni personale și alte contingente), precum și de servicii medico-sociale, educație, îngrijirea și supravegherea copiilor și alte facilități de natură economico-socială, atât în urban cât și în rural.
7. Adecvare culturală – locuința trebuie să reflecte mediul cultural al persoanei care o ocupă și să permită (*enable*) exprimarea identității culturale.

Determinanți generali ai excluziunii de la locuire

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

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

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



ARHICON



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

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



LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

- Factorii socio-demografici – dintre care mai importanți sunt *creșterea în volum a populației și creșterea speranței de viață*, care au generat presiuni asupra sistemului.
- Schimbările socio-economice. *Criza economică* atât a *regimului socialist* cât și a *tranziției* a afectat, pe de o parte, *capacitatea statului/agenților economici de a construi în ritmul cererii*, iar pe de altă parte, *capacitatea economică a indivizilor de a-și soluționa prin propriile mijloace problemele locative*.
- Deficiențe în furnizarea și distribuția bunăstării. Starea de dezorganizare socială începută în deceniul IX s-a accentuat în perioada de tranziție, cu accente dezastruoase în planul furnizării locuirii, generând o dependență specifică: nevoia unui ajutor vital din partea statului pentru grupurile în situație de risc (cvasidependență) și criza statului de a imagina și dezvolta programe și soluții coerente și eficiente. Această situație a dus, practic, la abandonarea grupurilor înalt vulnerabile.
- Grupurile tradițional vulnerabile: *tinerii și toți cei cu nevoi individuale speciale, familiile monoparentale și cele numeroase, tinerii care părăsesc instituțiile publice de ocrotire la împlinirea vârstei de 18 ani, copiii străzii, șomerii și alte categorii cu venituri mici, romii*.

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

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

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

1. Locuirea – un Fenomen Social și Politic

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

2. De la Palate la Cartierul Planificat

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

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

3. Heidegger și Filosofia Locuirii

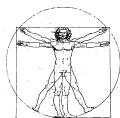
Filosoful Martin Heidegger ne spune că locuirea nu este doar o nevoie, ci un mod de a fi. Locuirea înseamnă:

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

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

4. Țesutul Urban – Cum este structurat orașul

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



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



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 - LOCUIRE

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

Țesutul orașului afectează:

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

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

5. Locuințe Accesibile vs. Locuințe de Lux

Există două tipuri de locuințe:

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

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

6. Orașul și Spațiile "Între" (InBetween)

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

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

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

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

Clasificări posibile ale tipurilor de locuire:

A. După modul de locuire:

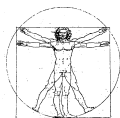
- Locuire individuală (exclusiv): Spațiu destinat strict vieții personale și familiale, precum casele unifamiliale.
- Locuire hibridă (locuire și lucru de acasă): Locuințe care integrează un spațiu pentru muncă, răspunzând nevoii de echilibru între viața profesională și cea personală, populară în prezent.
- Locuire colectivă: Clădiri de locuințe cu mai multe unități locative, cum ar fi blocurile de apartamente.

B. După scopul și proprietatea locuinței:

- Locuință de uz personal: Spațiu locativ destinat utilizării de către proprietar.
- Locuință pentru închiriere: Spațiu locativ destinat obținerii de venit pasiv prin închirierea sa.

B. După caracteristicile clădirii:

- Zona teritorială: Amplasarea locuinței într-un mediu rural sau urban, care influențează tipul de locuire.
- Conformarea și amplasarea pe lot: Modul în care clădirea este integrată pe terenul respectiv.



ARHICON



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

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



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

- o Regimul de înălțime: Numărul de etaje ale clădirii, care poate fi de la un nivel la mai multe niveluri.

Locuințele pot fi:

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

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

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

Caracteristici ale locuirii colective:

N Spații comune:

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

N Interacțiune socială:

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

N Eficiență:

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

N Flexibilitate:

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

Tipuri de locuire colectivă:

N Blocuri de apartamente:

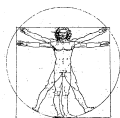
Cele mai comune forme, unde familiile locuiesc în apartamente individuale, dar au acces la holuri, scări, curți și alte facilități comune.

N Comunități de locuințe:

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

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

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



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



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 - LOCUIRE

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

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

Revoluția Industrială în jurul marilor fabrici, care își propuneau să rezolve într-o manieră cât mai eficientă problema locativă extrem de arzătoare, cauzată de creșterea populației urbane ce a însoțit fenomenul industrializării¹⁰. În mod nuzual, locuirea colectivă implică o tipizare a unităților rezidențiale, realizate de cel mai multe ori după un proiect-tip; acestea pot să fie izolate, cuplate, înșiruite, sau, în sensul contemporan al fenomenului, grupate în clădiri cu apartamente multietajate, având de cele mai multe ori densități ridicate, de până la 300 unități de locuit/ha¹¹.

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

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

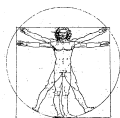
Aceste idei se regăsesc în epocă pe întreg continentul european, în special în URSS, unde urbanistii sovietici (cu care Le Corbusier luase contact în timpul vizitei sale la Moscova) imaginau, între anii 1920-1930, orașe noi pentru muncitori, care mizau pe concentrarea locuințelor în blocuri imense, ce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

Ansamblurile de locuit în cadrul structurii urbane

Între funcțiunile urbane, locuirea se distinge, pe de o parte, datorită atributelor sale generatoare (o așezare umană fără locuire constituie un nonsens), pe de altă parte deoarece este o mare consumatoare de spațiu (ocupă între 40% și 60% din intravilanul unei localități). Teoretic, exploatarea respectivelor suprafețe se asigură prin clădiri și amenajări destinate fie numai funcției de locuire, fie servind mai multe dintre funcțiunile urbane fundamentale (de producție, de recreere, de circulație sau de servire socială), între care locuirea ocupă însă ponderea cea mai mare. Deși majoritatea orașelor preferă o organizare prin separarea spațială a funcțiunilor/funcțiilor de bază, în multe

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

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



ARHICON



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

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



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - **LOCUIRE**

dintre cazuri amplasarea marilor ansambluri complexe de locuit a fost în cuprinsul sau în vecinătatea unor vechi alcătuirii orășenești, ceea ce pune fără echivoc problema relațiilor reciproce.

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

Ansamblurile complexe de locuit¹²

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

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

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

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

1. Criterii Extra-Arhitecturale

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

2. Criterii Arhitectural-Urbanistice

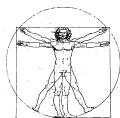
- Densitatea: extensivă sau intensivă.
- Înălțimea: conform uzanțelor locale sau internaționale.
- Tipul de acces: individual sau comun.
- Gradul de asociere: locuințe individuale, asociate sau colective.

3. Criterii Arhitecturale

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

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

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



ARHICON



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

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



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

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

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

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

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

Mai mult decât o simplă clădire

Adăpost și siguranță:

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

Viața de zi cu zi:

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

Bunăstare psihologică și socială:

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

Un concept multifacțat (cu mai multe înțelesuri)

Structură fizică:

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

Comunitate și servicii:

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

Produs economic și social:

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

Identitate și apartenență:

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

Aspecte cheie ale locuințelor/locuirii

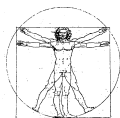
Accesibilitate și disponibilitate:

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

Calitate:

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

Urban vs. Rural:



ARHICON



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

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



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

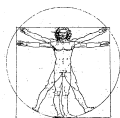
La scară mai largă, în cercetarea efectuată de cercetătorul austriac Christian Donner¹⁵ privind politica de locuințe în 15 state ale Uniunii Europene, unde aspectele teoretice și practice ale politicii de locuințe sunt unificate, conceptul de „locuință” este explicat cu diverse concepte similare și reciproc corelate, de exemplu locuințe, „locuințe cu costuri reduse”, locuințe sociale, locuințe subvenționate, locuințe sub standarde (voi relaționa aceste aspecte cu cele ce vor fi prezentate în capitolul G al prezentului studiu de fundamentare).

În Europa, locuințele sunt definite în mod tradițional ca un grup de spații interconectate, care sunt separate fizic de mediul exterior și constau din pereți, acoperiș, ferestre și uși, comunicații ingineresti și alte elemente tehnice. Camerele trebuie să fie potrivite pentru ca persoanele să trăiască independent. Drepturile de utilizare a apartamentului sunt întotdeauna exclusive, deoarece proprietarul apartamentului poate decide cine va putea folosi apartamentul în afară de el sau ea. Aceste drepturi de utilizare a apartamentului sunt consolidate mai mult sau mai puțin în contractul de închiriere. În plus, fiecare apartament din clădirea rezidențială are și o cotă de proprietate

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

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

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



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

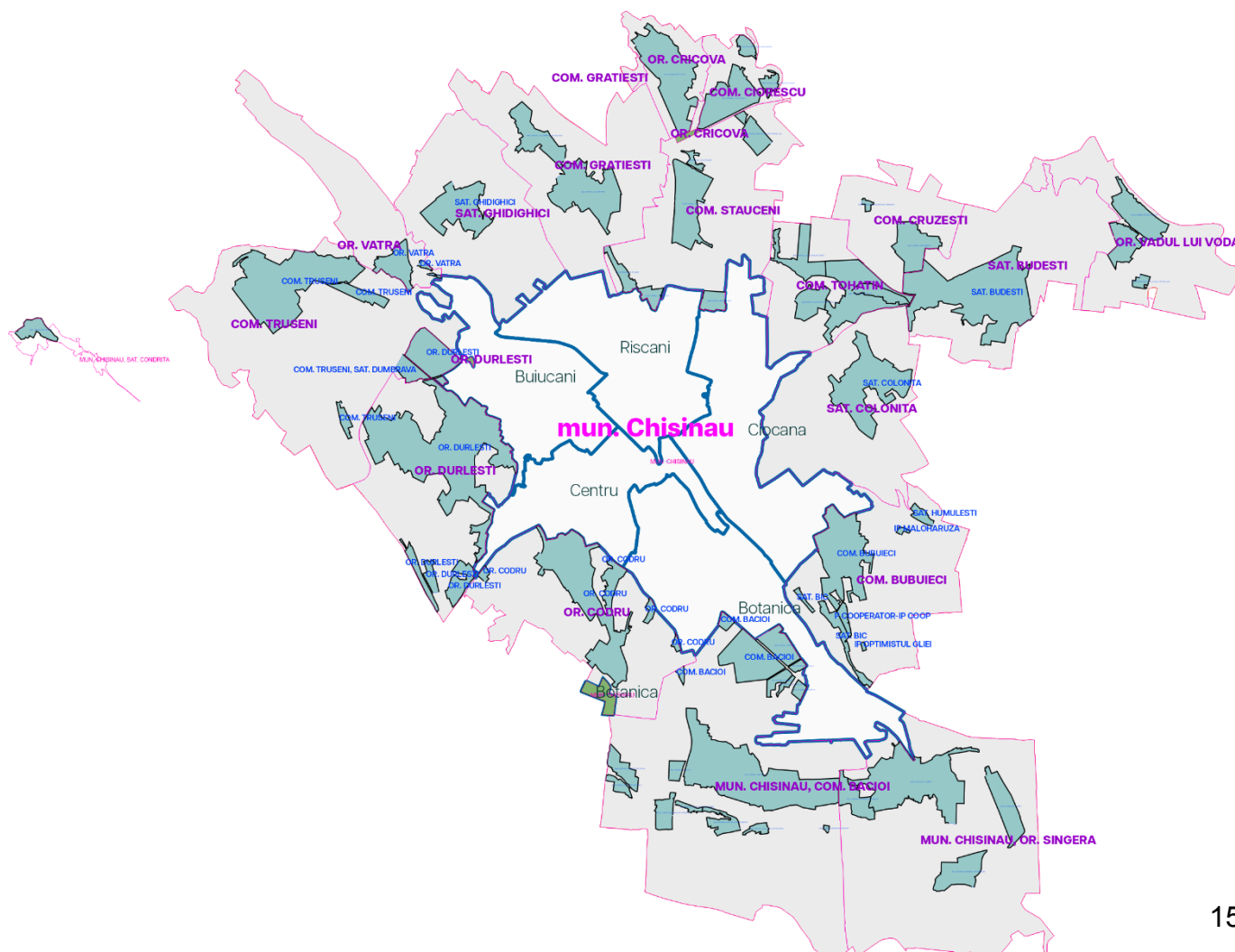
STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

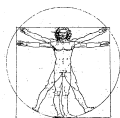
comună existentă în interiorul casei sau interioară (coridorul exterior al casei, pivnița etc.) și în exteriorul casei sau externă (curte etc.) care aparține proprietarilor de apartamente din casa rezidențială și este utilizată de toți proprietarii casei și care ar trebui să fie gestionată în comun.

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

B. Analiza critică a situației existente

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).





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

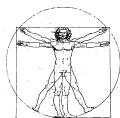
STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

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

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

Recensăminte	2004		2014	
	Populație	% din total	Populație	% din total
Orașe				
Chișinău	589.446	82,76%	532.513	80,34%
Durlești	15.394	2,16%	17.210	2,60%
Codru	14.277	2,00%	15.934	2,40%
Cricova	9.878	1,39%	10.669	1,61%
Sîngera	7.354	1,03%	9.966	1,50%
Vadul lui Vodă	4.559	0,64%	5.295	0,80%
Vatra	3.296	0,46%	3.457	0,52%
Stăuceni	6.748	0,95%	8.694	1,31%
Comune / sate				
Trușeni	7.952	1,12%	10.380	1,57%
Băcioi	10.618	1,49%	10.175	1,54%
Bubuieci	6.748	0,95%	8.047	1,21%
Grătiești	6.242	0,88%	6.183	0,93%
Ciorescu	7.096	1,00%	5.961	0,90%
Ghidighici	5.094	0,72%	5.051	0,76%
Budești	5.036	0,71%	4.928	0,74%
Colonița	3.340	0,47%	3.367	0,51%

PROIECTANT GENERAL – Consorțiu,



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 - LOCUIRE

Recensăminte	2004		2014	
	Populație	% din total	Populație	% din total
Orașe				
Tohatin	2.487	0,35%	2.596	0,39%
Cruzești	1.655	0,23%	1.815	0,27%
Condrița	658	0,09%	595	0,09%
Total	712.218		662.836	

Sursa: wikipedia, 2025

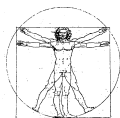
Orașe

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

PROIECTANT GENERAL – Consorțiu,



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



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 - LOCUIRE

9. Grătiești

- a. Grătiești
- b. Hulboaca

10. Tohatin

- a. Buneți
- b. Cheltuitori
- c. Tohatin

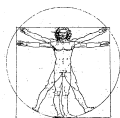
11. Trușeni

- a. Dumbrava
- b. Trușeni

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

						persoane și %
Cod statistic CUATM	Regiuni de dezvoltare, raioane/municipii și orașe/sate (comune)	Total	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
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

PROIECTANT GENERAL – Consorțiu,



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 - LOCUIRE

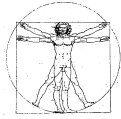
0141000	or. Vadul lui Vodă	4 280	2 012	47. 0	2 268	53.0
0151000	or. Cricova	9 536	5 157	54. 1	4 379	45.9
0154000	or. Stăuceni	11 210	5 124	45. 7	6 086	54.3
0112000	Băcioi	11 663	5 453	46. 8	6 210	53.2
0123000	Condița	547	275	50. 3	272	49.7
0125000	Ghidighici	5 240	2 454	46. 8	2 786	53.2
0126000	Trușeni	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

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

PROIECTANT GENERAL – Consorțiu,



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”



ARHICON

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

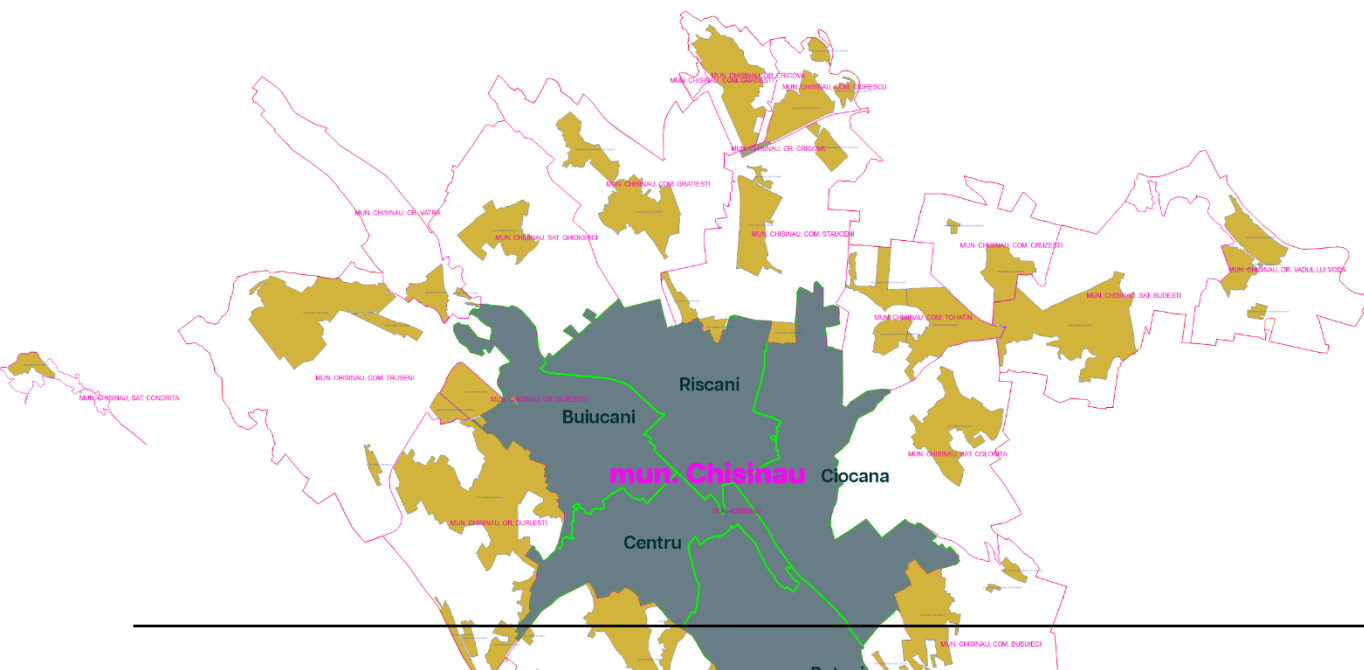
IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

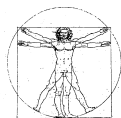
PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

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



PROIECTANT GENERAL – Consorțiu,



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



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 - LOCUIRE

Limitele administrative Municipiul Chișinău 2025

Nr.	Sector	Populație (2004)	Populație (2015)	Din totalul populației	Densitate (loc./ha)
	1 Centru	90.494	94.800	14,8%	110
	2 Buiucani	107.744	112.200	17,6%	148
	3 Râșcani	132.740	139.900	21,9%	223
	4 Botanica	156.633	172.600	27%	172
	5 Ciocana	101.834	119.300	18,7%	168

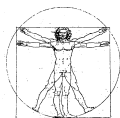
Sursa: Wikipedia, 2025

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

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

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

PROIECTANT GENERAL – Consorțiu,



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 - LOCUIRE

Dotarea fondului locativ la 1 ianuarie 2024				
în % față de numărul total de locuințe				
Regiuni/ medii de rezidență	dotat cu:			
	apeduct	canalizare	încălzire centrală	alimentare cu gaze
Mun. Chișinău	95.2	94.9	92.4	95.8
din care:				
în mediul urban	96.0	95.7	94.1	95.8
în mediul rural	87.2	86.5	73.0	95.7

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

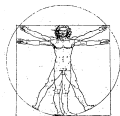
Existența fondului locativ la 1 ianuarie 2025 în localitățile urbane ¹										
Regiuni de dezvoltare/ municipii, raioane	Numărul blocurilor de locuit, unități	Apartament e în blocurile locative, unități	Numărul caselor de locuit individuale , unități	Total apartamente , unități	Suprafața totală a încăperilor de locuit, m.p.			Suprafața locuibilă a încăperilor de locuit, m.p.		
					Total	în blocuri de locuit	în case de locuit individuale	Total	în blocuri de locuit	în case de locuit individuale
A	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
TOTAL	10140	415426	174357	589783	42493272	23934044	18559228	29752286	17313126	12439160
Mun. Chișinău	4862	273788	36079	309867	21292092	16417014	4875078	15815418	12631844	3183574
or.Chishinău	4550	259538	19010	278548	18437526	15648750	2788776	14129519	12176302	1953217
or.Sîngera	19	1187	3595	4782	439123	57139	381984	289268	33090	256178
or.Durlești	73	4460	3573	8033	763471	239899	523572	442615	138733	303882
or.Vatra	23	507	608	1115	73831	27058	46773	44667	17498	27169
or.Codru	84	4245	3223	7468	680475	249566	430909	379373	140530	238843
or.Vadul lui Vodă	22	667	1193	1860	158490	33485	125005	107325	20357	86968
or.Cricova	60	1551	2228	3779	323558	74212	249346	173274	47359	125915
or.Stăuceni	31	1633	2649	4282	415618	86905	328713	249377	57975	191402

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

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

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

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



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



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 - **LOCUIRE**

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.

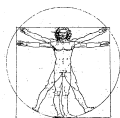
De asemenea, tot la Chișinău, activează 4 licee de băieți, 1 liceu militar, 3 licee de fete, 1 seminar teologic, 1 liceu comercial de băieți, 1 liceu industrial de fete, 1 școală de menaj, 1 școală normală de băieți, 2 școli normale de fete, 1 școală de cântăreți, 2 gimnazii de băieți, 1 gimnaziu industrial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

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

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



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 - LOCUIRE

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.

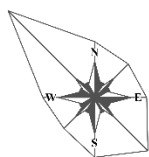
CHISINAU



SCHEMA ZONĂRII DUPĂ TIPURI DE LOCUINTE.

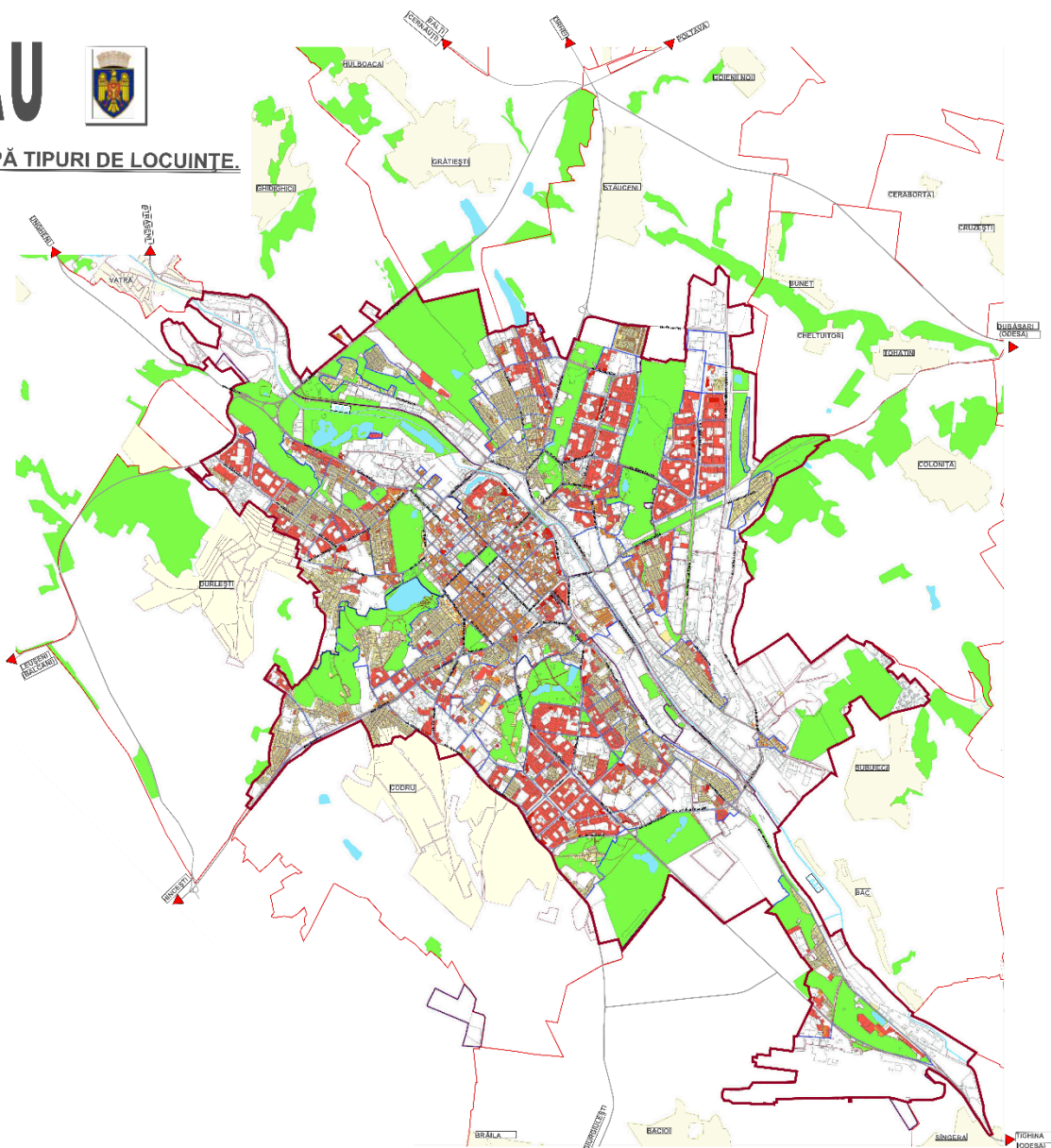
SITUAȚIA EXISTENTĂ

SC. 1:25 000



TIPURI DE ZONE CU FUNCȚIUNI REZIDENȚIALE

- ZONE PENTRU LOCUINȚE ISOLATE SAU CUPLATE CU DENSITATE REDUSĂ (1-2 ETAJE)
- ZONE PENTRU LOCUINȚE CUPLATE SAU ÎNSIRITE CU DENSITATE MAI MARE (3 ETAJE)
- ZONA LOCUINȚE COLECTIVE ÎN CLĂDIRI DE TIP BLOC (4 - 14 ETAJE) CU DENSITATE MEDIE
- ZONA LOCUINȚE COLECTIVE ÎN CLĂDIRI DE TIP BLOC (8-14 ETAJE) CU DENSITATE MEDIE ȘI MAI MARE



LEGENDA

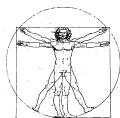
- LIMITA MUNICIPIULUI CHIȘINĂU
- LIMITA OR. CHIȘINĂU
- INTRAVILAN MUNICIPIUL
- INTRAVILAN LOCALITĂȚI

LEGENDA

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

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.

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



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



ARHICON

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

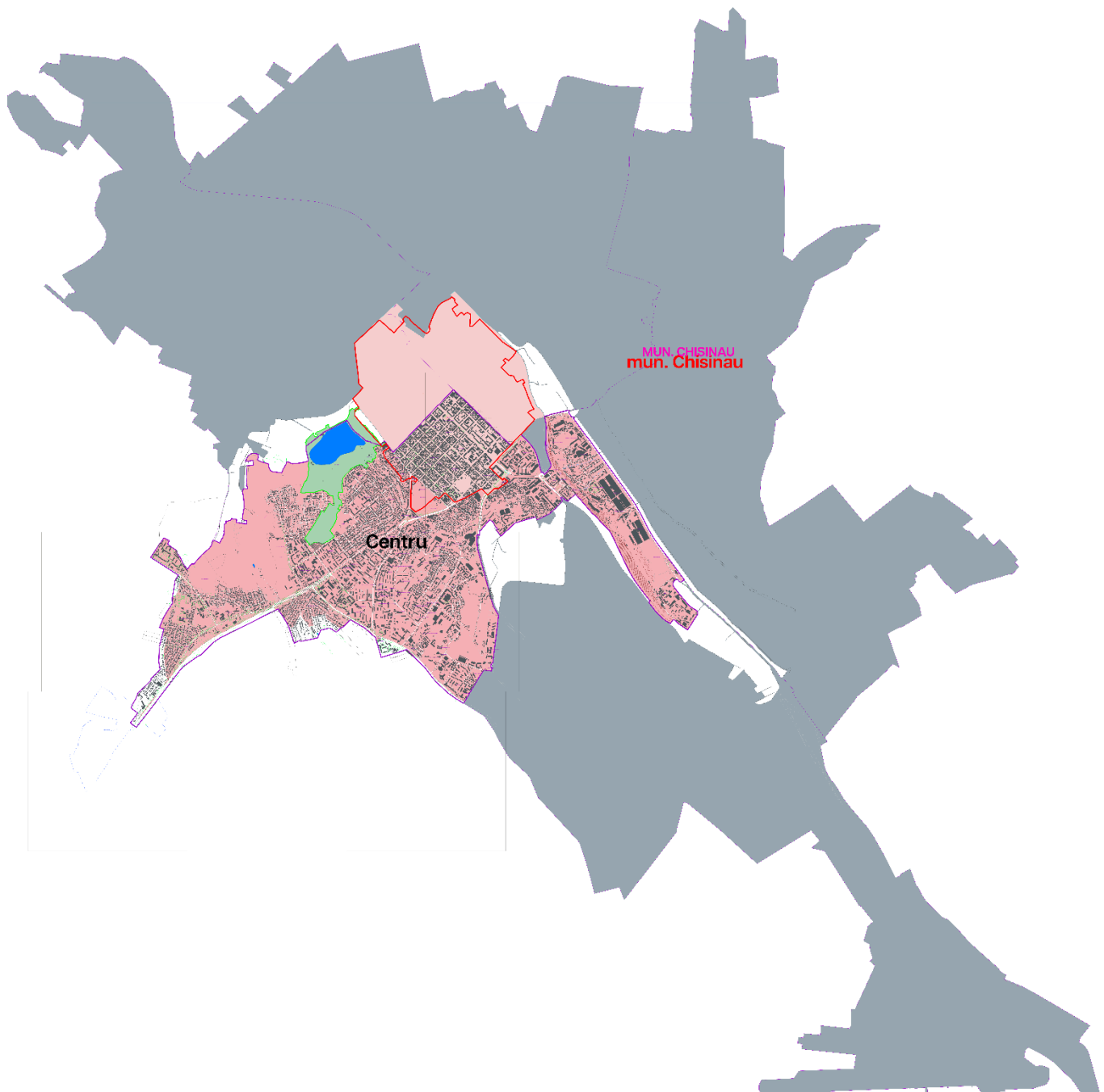
IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

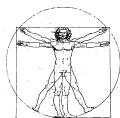
STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

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.



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



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 - LOCUIRE

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

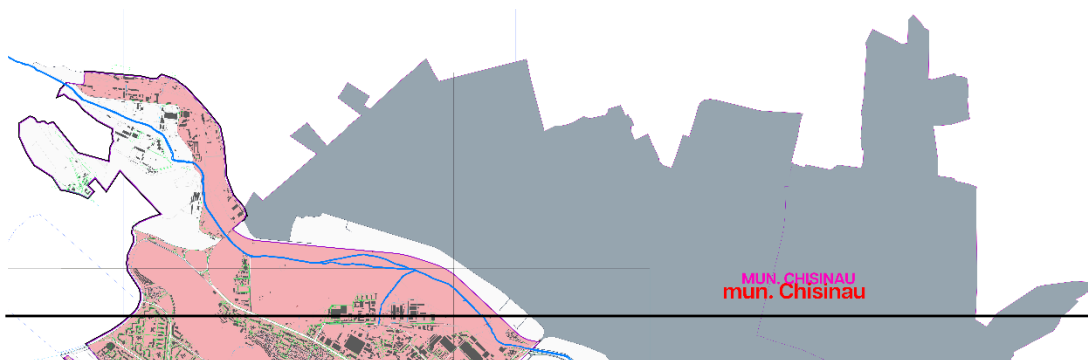
Biblioteci

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"

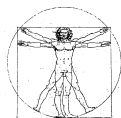
Teatre, Săli de Concert, Cinematografe

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"

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.



PROIECTANT GENERAL – Consorțiu,



ARHICON



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

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



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

În 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 Durlești și Vatra, comunele Trușeni și Ghidighici, precum și satul Condrița.

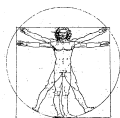
Amplasat în bună parte în zona centrală a Chișinăului, sectorul Buiucani dispune de numeroase monumente de istorie, este un notoriu centru de cultură, cu teatre, muzee, instituții de învățământ de toate gradele și tipurile. În sector se află cele mai importante instituții statale și majoritatea sediilor 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 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

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

PROIECTANT GENERAL – Consorțiu,



ARHICON



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

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



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

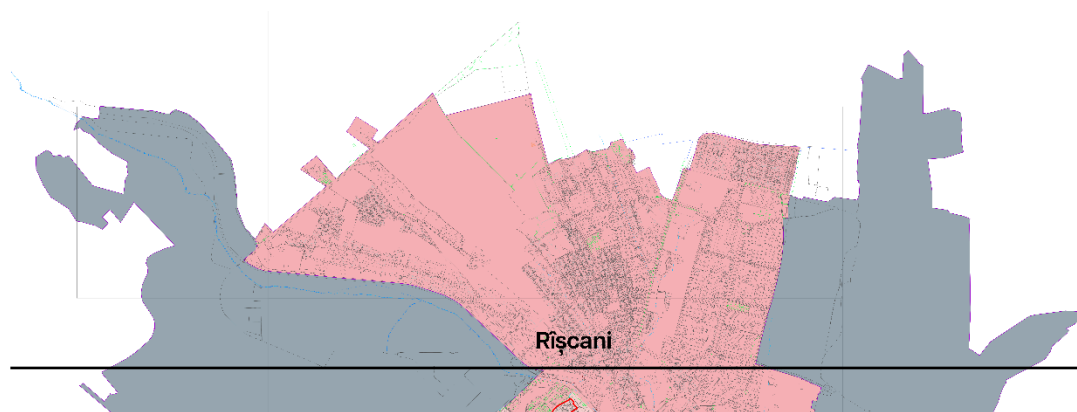
UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

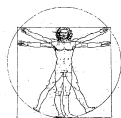
STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

de galanterie, parcurile „Alunelul” și „La Izvor”, ș.a. Cartierul și-a luat numele de la vechea Barieră a Sculenilor – drumul de intrare în târgul Chișinăului pe drumul dinspre Sculeni, așezare vamală la trecerea Prutului și important centru comercial din timpul Basarabiei ruse. În preajma barierei a apărut mai întâi o mahala, care ulterior fost încorporată în perimetrul orașului.

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



PROIECTANT GENERAL – Consorțiu,



ARHICON



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

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



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

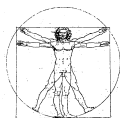
UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

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

Sectorul Botanica are următoarele hotare: de la hotarul orașului, din partea localității Sîngera, de-a lungul hotarului din dreapta a luncii din Rîul Bîc, până la pasajul Muncești, de la pasajul Muncești, de-a lungul căii ferate, până la bd. Gagarin, 13, pe parte cu numere pare ale str. Fântânilor, str. Meleștiu, 20, 24 până la intersecția cu viaductul, de-a lungul viaducului până la str. Hristo-Botev, partea impară a str. Hristo-Botev până la intersecție cu str.



ARHICON



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

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



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

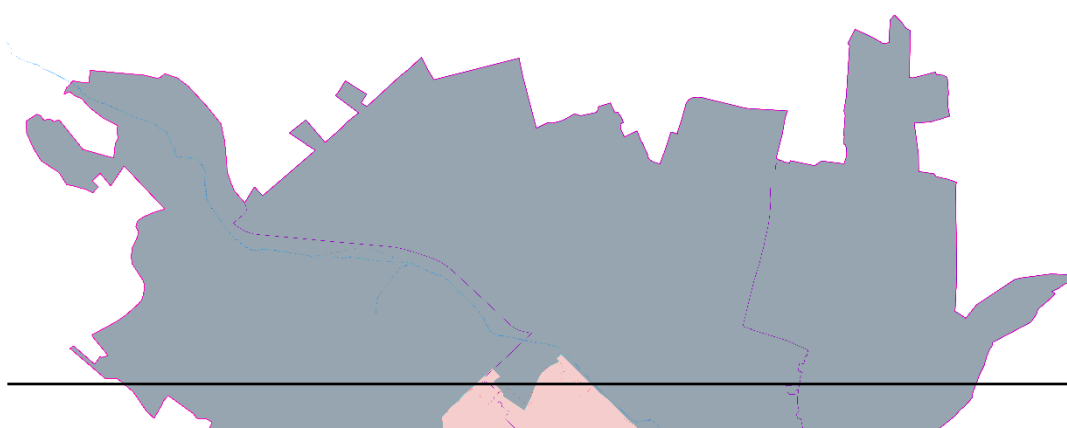
PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

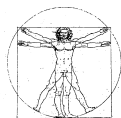
Ungureanu, partea pară a str. Ungureanu până la intersecție cu str. Grenoble, 169, partea impară a str. Grenoble și Drumul Băcioiului până la intersecție cu str. Băcioii Noi, cu microsectoarele Aeroport și a Cartierului Galata.

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

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



PROIECTANT GENERAL – Consorțiu,



ARHICON



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

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



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

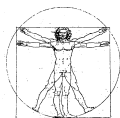
UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

Sectorul 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:



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

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

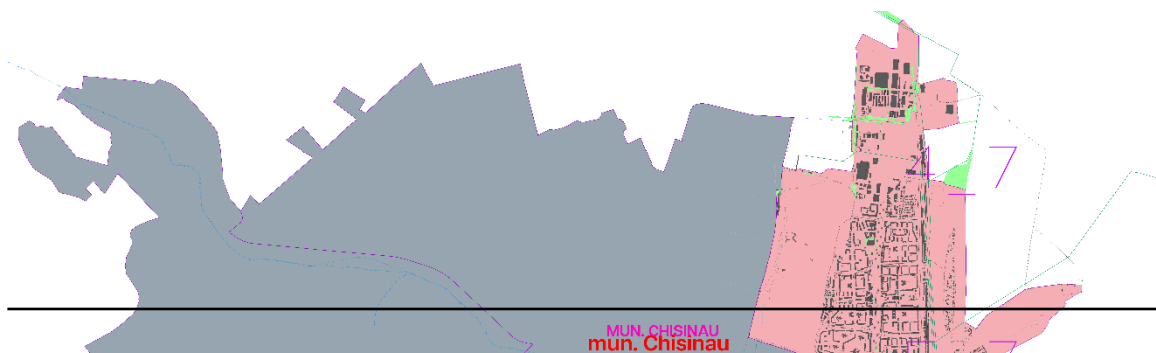
apeduct – 181 km, rețele electrice – 199,5 km, rețele termice – 81,8 km și rețeaua de gaz - 229,90 km, dintre care 86 km traseu aerian.

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

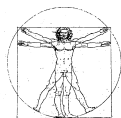
În prezent, în sectorul Ciocana funcționează mai multe instituții de învățământ, dintre care 17 instituții preșcolare, 4 școli primare, 3 gimnazii, 9 licee, 2 școli profesionale și 3 colegii. De asemenea, aici își desfășoară activitatea Teatrul Municipal de Păpuși „Guguță”, biblioteca „Transilvania”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



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



PROIECTANT GENERAL – Consorțiu,



ARHICON



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

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



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

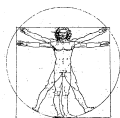
UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

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

O componentă importantă a reliefului din jurul Chișinăului o constituie valea Bîcului și pantele ei dezmembrate. Partea cea mai mare, de pe malul drept al 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 Durlăști. 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



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



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



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 - LOCUIRE

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, Chișinău este distrus în proporție de 70%, iar în 1945-1946, începe a fi reconstruit conform planului lui Șciusev.

Totuși, în condițiile necesității asigurării cu locuințe, resurselor limitate și lipsei constructorilor profesioniști, se construiesc multe clădiri aleatoriu. Ca în tot spațiul sovietic, abia în perioada lui Hrușciiov 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).

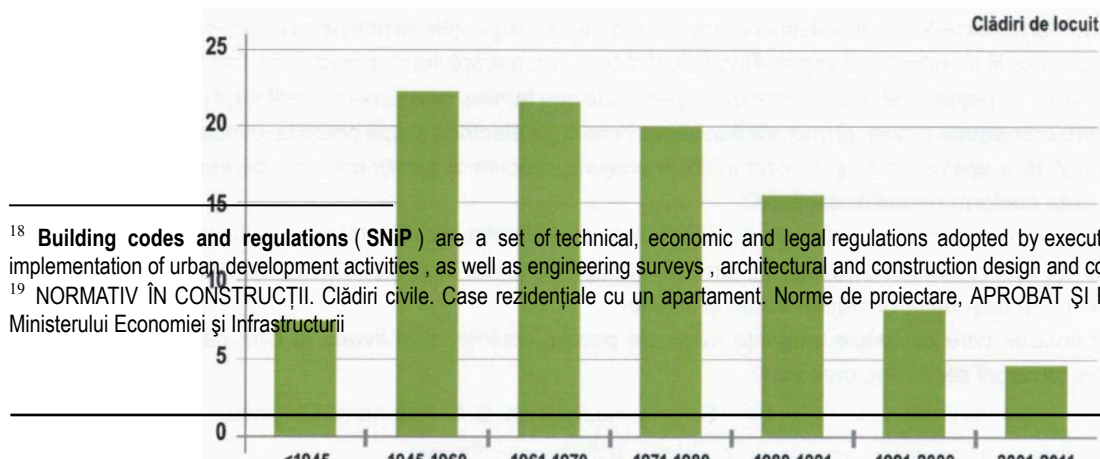
Fondul locativ

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

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

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

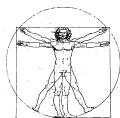
Fondul locativ din Municipiul Chișinău, comparativ cu alte orașe din Europa, este relativ nou.



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

PROIECTANT GENERAL – Consorțiu,



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



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 - LOCUIRE

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

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

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

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

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

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

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

Existența fondului locativ la 1 ianuarie 2025

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

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

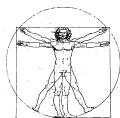
Asigurarea populației cu locuințe, în profil teritorial, 2005-2018

2018

Mun. Chisinau

24,6

metri patrati de suprafata totala pe 1 locuitor



ARHICON



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

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



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

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

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

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

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

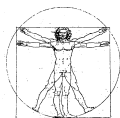
În acea perioadă spațiul locativ era un bun public distribuit pe gratis. Procedura de atribuire a apartamentelor era lipsită de transparență. Mărirea plăților pentru chirie și serviciile comunale pentru populație era neesențială, deoarece statul subvenționa activitatea producătorilor și furnizorilor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

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

Astfel deficitul mare de spațiu locativ din perioada postbelică a fost redus simțitor. Asigurarea cu locuințe într-o perioadă relativ scurtă a fost posibilă și prin limitarea circulației interne a populației (introducerii vizei de reședință pe localități). Privatizarea spațiului locativ, care a demarat în anul 1993, nu a schimbat brusc atitudinea cetățenilor față de blocurile de locuit în care locuiesc. Procesul de privatizare nu a fost urmat de măsuri regulatorii necesare de a asigura drepturile și obligațiile proprietarilor vis-a-vis de proprietatea comună. Până în prezent locatarii sunt în așteptarea unor subsidii de la Primărie ori de la stat pentru întreținerea, repararea ori salubritatea blocurilor și curților.

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

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



ARHICON



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

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



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

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



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

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

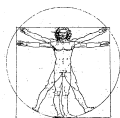
Orașul Chișinău deține 455 case multietajate a cărei termen de exploatare deja a expirat. În mare măsură acestea sunt clădiri din prima generație construite în anii 60 din panouri de beton prefabricate.

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

Conform situației la 01.01.2005 peste 2000 de case cu un nivel se află într-o stare șubredă și necesită renovare în mod urgent sau demolare.

Ansamblul de locuințe al orașului s-a format pe tot parcursul perioadei secolului trecut, cu toate acestea cota-parte a construcțiilor antebelice nu este mare, cea mai mare parte a ansamblului de locuințe a fost construită după al II-lea război mondial.

Până la începutul construcției industriale al clădirilor, la sfârșitul anilor 1960 – începutul anilor 1970 al secolului trecut, în orașul Chișinău principalul material de construcție a fost materialul natural – cotilețul. De aceea,



ARHICON



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

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



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

construcțiile din acea perioadă erau formate din clădiri cu 2-5 etaje din cotileț²⁰. Astfel de clădiri sunt construite pe străzile centrale ale orașului, precum și în partea periferică a zonei de locuințe Buiucani, Rîșcani, Botanica, Telecentru aderentă zonei Centru.

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

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

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

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

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

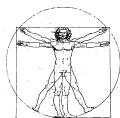
- ≡ alimentare cu energie electrică – 100%;
- ≡ sistemul orășenesc de apeduct și canalizare – 99%;
- ≡ gaze 96,2% (inclusiv 89,3% gaze naturale);
- ≡ mașini de gătit electrice – 2,7%;
- ≡ încălzire centrală cu căldură – 96,7% (în ultimii ani acest procent a scăzut, deoarece multe apartamente au fost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

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

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

Nicolae Iorga scria în anul **1905** despre „cartierele funcționărești și militare”: „Unele case sunt mici, acoperite cu olane roșii, umflate, după moda anilor 1830–40, când au fost zidite, pe vremea când poetul Pușchin, care și-a aflat sfârșitul într-un duel aice, făcea farmecul caselor primitoare din Chișinău și Costachi Negruzzi al nostru se întâlneau poate cu dânsul. Felul de clădire nu seamănă cu acela obișnuit la noi. Fațada casei privește totdeauna strada și

²⁰ **Cotilețul** reprezintă un bloc de zidărie, de forma paralelipipedului, obținut prin tăierea zăcămintelor de geneză sedimentară-organogenă (calcar). Este răspândit în special pe teritoriul Republicii Moldova și a regiunii Odesa. O utilizare largă a acestui material la construcția clădirilor, a dat un colorit deosebit orașelor Moldovei. Cotilețul este obținut încă din secolul al XV-lea în cariera de piatră de lângă orașul Cricova, în apropiere de Chișinău.



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



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 - LOCUIRE

de-asupra ușei de intrare se boltește adesea un pridvor pe stâlpi. Coloarea nu e niciodată alta decât cea albă. Aproape nu mai întâlnești locuințe care să-ți amintească vechiul tip de casa boierească, ce a trebuit să existe totuși, până pe la jumătatea veacului trecut și aici ca în toată această țară. Stradele sunt desăvârșit drepte, tăiate geometric. Basarabeanu s'a deprins așa de mult cu aceste orașe făcute, iar nu născute, încît orice însușire a bucureștilor dispăre pentru ei înaintea cusurului hotărîtor al ulițelor înguste și strîmbe. La capăt se văd copaci aliniați și un petec de albastru pe care-l pătează însă colbul năvalnic cu care neconținut se joacă vîntul, ridicîndu-l de pe acele strade unde e gros de un deget. Intr'o mică parte din oraș sînt trotuare pe margine și lespezi la mijloc. De cele mai multe ori, ai șosea, care e strașnică, sau macadam bunișor" (Iorga 1905 p. 121).

Începînd cu prima parte a secolului XX¹, respectiv anul 2002, în sectorul construcțiilor din orașul Chișinău s-a produs o schimbare radicală. Datorită cererii crescînde, construcția spațiului locativ a devenit o activitate profitabilă. Ritmul mediu anual de creștere a spațiului locativ dat în exploatare constituie 125%.

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

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

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

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

La începutul activității Agenția de Ipotecă²¹ a finalizat 2 blocuri de locuințe cu 9 etaje seria 135 cu structura de rezistență executată și tâmplăria instalată. Celelalte 10 case de locuit cu multe etaje Agenția le-a achiziționat prin comercializare în stare nefinalizată de la întreprinderi insolvente care începuseră construcția lor până în anii 1994, dar din lipsa mijloacelor financiare lucrările de construcție au fost abandonate. După modificarea proiectelor, aceste clădiri au devenit mai atractive, ariile locuințelor – mai mari, nivelul de confort în apartamente – mai înalt.

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

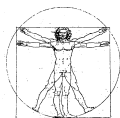
apartament cu 1 cameră – 45 – 50 m² suprafață totală

apartament cu 2 camere – 65 – 75 m²

apartament cu 3 camere – 85 – 95 m²

apartament cu 4 camere – 125 – 135 m².

²¹ În Republica Moldova, Agenția Municipală de Ipotecă din Chișinău (AMIC) S.A. este principala entitate ce oferă servicii legate de creditele ipotecare, inclusiv mecanisme de investiții private și creditare pentru construcția de locuințe, precum și depozite de acumulare pentru investiții viitoare. Această companie a fost pionier în implementarea acestor mecanisme pe piața din Republica Moldova.



ARHICON



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

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



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

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

suprafața locuibilă – dormitoare, leșii salonul.

suprafața auxiliară – bucătăria/sufrageria, camera de baie, viceul, coridorul, antreul, treceri, camera din spațiul locuinței.

suprafața locativă – încăperile locuibile împreună cu cele auxiliare.

suprafața totală – suprafața locativă plus:

- suprafața balcoanelor și teraselor cu coeficientul 0,3.
- suprafața logiilor cu coeficientul 0,5.
- suprafața verandelor și cămarilor neîncălzite cu coeficientul 1,0.

În suprafața locuinței nu se include:

aria ocupată de sobă/cămin

ariile încăperilor cu înălțimea de la pardosea/podea până la tavan mai mică de 1,6 m

aria coridoarelor, scărilor, culoarelor comune care aparțin cel puțin la 2 locuințe.

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

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

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

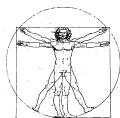
După medii de rezidență a fondului locativ în mediul rural au fost înregistrate 751,3 mii locuințe (56,4% din total locuințe înregistrate) cu suprafața de 49569,4 mii m² (54,4% din total suprafața fondului locativ). În mediul urban au fost înregistrate 580,0 mii locuințe (43,6% din total locuințe înregistrate)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

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

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

- N Zona pentru locuințe izolate unifamiliale se referă la zonele rezidențiale liniștite cu densitate redusă și cu terenuri libere adiacente acestora.
- N Zona pentru locuințe izolate sau cuplate pentru două familii se referă la zonele rezidențiale liniștite cu densitate redusă și cu terenuri libere adiacente acestora.

PROIECTANT GENERAL – Consorțiu,



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



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 - **LOCUIRE**

- N Zona pentru locuințe cuplate sau înșiruite pentru una sau două familii se referă la zonele rezidențiale cu densitate mai mare, cu fronturi continue nu mai lungi de 60 metri.
- N Zona pentru locuințe cuplate sau înșiruite pentru una sau două familii se referă la zonele rezidențiale cu densitate mai mare, cu fronturi continue nu mai lungi de 60 metri.
- N Zonă cu locuințe colective se referă la zone de blocuri cu densitate medie.

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

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

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

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

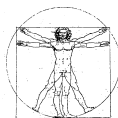
Cererea de locuințe pe piață și lipsa unor reguli clare în domeniul gestionării fondului funciar a impulsionează cererea la loturile de pământ. În prezent, solicitanții sunt dispuși să plătească pentru un ar de pământ de la \$10 mii, în sectoarele orașului, până la \$30 mii în zona centrală. Oferta limitată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

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

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

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

PROIECTANT GENERAL – Consorțiu,



ARHICON



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

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



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

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

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

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

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

Serviciile care constituie exigențe minimale pentru locuințe, sunt livrate în Chișinău de către furnizorii serviciilor, care sunt²²:

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

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

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

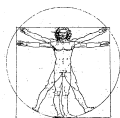
Având în vedere situația creată, prin Hotărârea de Guvern nr.281/2024 Guvernul a exclus serviciul de alimentare cu apă caldă menajeră din lista serviciilor comunale, drept urmare în Chișinău lipsește atât serviciul comunal de alimentare cu apă caldă, cât și furnizorul acestui serviciu²³.

Proprietatea asupra locuințelor din Municipiul Chișinău

²² date preluate din Strategia municipală privind organizarea gestionării condominiilor cu destinație locativă din Chișinău, 2024

²³ date preluate din Strategia municipală privind organizarea gestionării condominiilor cu destinație locativă din Chișinău, 2024

PROIECTANT GENERAL – Consorțiu,



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



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 - LOCUIRE

În orașul Chișinău sunt 3751 de blocuri (locative)²⁴, dintre care întreprinderi municipale de gestionare a fondului locativ (ÎMGFL, nr. 1-23) – 1162 (însușind 112690 de apartamente), Asociații ale proprietarilor de locuințe privatizate (APLP) – 982, Cooperative de Construire a Locuințelor (CCL) – 245, Asociații de Coproprietari în Condominiu (ACC) - 806 și sub alte forme de gestiune - 180.

2024

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

2024

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

2024

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

2024

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

2024

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

2024

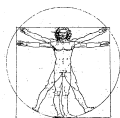
	Blocuri locative si case specializate	Apartamente in blocuri locative	Case de locuit individuale	Apartamente si case de locuit individuale
Or. Vadul lui Vodă	22	667	1 193	1 860

2024

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

²⁴ din datele preluate din Strategia municipală privind organizarea gestionării condominiilor cu destinație locativă din Chișinău, 2024, în Chișinău sunt circa 3750 blocuri de locuințe multietajate. În care sunt amplasate circa 245025 apartamente.

PROIECTANT GENERAL – Consorțiu,



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



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



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 - LOCUIRE

2024

Blocuri locative si case specializate Apartamente in blocuri Case de locuit individuale Apartamente si case de locuit individuale

Or. Stăuceni	31	1 633	2 649	4 282
--------------	----	-------	-------	-------

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

Municipiul Chișinău – suburbii (comune/rural)

2024

Blocuri locative si case specializate Apartamente in blocuri Case de locuit individuale Apartamente si case de locuit individuale

Com. Bacioi	7	150	3 584	3 734
Com. Bubuieci	13	569	2 772	3 341
Com. Budești	9	208	1 319	1 527
Com. Condrița	-	-	254	254
Com. Ghidighici	10	459	1 877	2 336
Com. Colonița	7	173	1 456	1 629
Com. Ciorescu	19	950	1 412	2 362
Com. Grătiești	11	330	2 510	2 840
Com. Cruzești	-	-	751	751
Com. Trușeni	2	57	3 551	3 608
Com. Tohatin	6	142	1 129	1 271

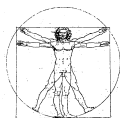
Sursa: © 2025. Biroul Național de Statistică al Republicii Moldova

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

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

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

În sectorul Buiucani, sunt 15342 de apartamente ale Asociațiilor de Coproprietari în Condominiu (ACC), 8292 de apartamente deținute de Asociații ale proprietarilor de locuințe privatizate (APLP), 3682 de apartamente deținute



ARHICON



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

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



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

de Cooperative de Construire a Locuințelor (CCL) și 1175 de apartamente sub alte forme de gestiune (case departamentale). Rezultă un total de 28491 de apartamente în sectorul Buiucani.

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

În sectorul Rîșcani, sunt 4672 de apartamente ale Asociațiilor de Coproprietari în Condominiu (ACC), 3105 de apartamente deținute de Asociații ale proprietarilor de locuințe privatizate (APLP), 2868 de apartamente deținute de Cooperative de Construire a Locuințelor (CCL) și 332 de apartamente sub alte forme de gestiune (case departamentale). Rezultă un total de 10977 de apartamente în sectorul Rîșcani.

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

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

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

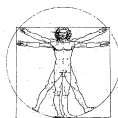
Deoarece fondul locativ public nu reprezintă unități de locuit compacte este complicată gestionarea, întreținerea acestui fond. 23 de întreprinderi municipale de gestionare a fondului locativ (ÎMGFL) gestionează 3503 blocuri locative cu o capacitate de 111907 apartamente, din care 9907 apartamente constituie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

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

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

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

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



ARHICON



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

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



LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

acestora. De la începutul activității membrii cooperativelor defalcău pe un cont special surse financiare pentru reparația capitală a blocului.

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

Majoritatea președinților ai cooperativelor de construcție a locuințelor sunt bine instruiți, au acumulat experiența de lucru datorită calităților bune de management, au fost selectați la adunările generale ale membrilor acestora. Nu exista nici o informație despre apartamentele disponibile pentru locațiune (arendă). Se estimează că circa 10% din spațiul locativ în Chișinău este dat în locațiune de către proprietarii locuințelor. Acest sector există în mare măsură în afara economiei oficiale și fără a fi reglementat.

Condominiul în orașul Chișinău

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

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

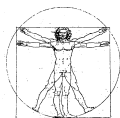
Modalitatea de gestionare a condominiului variază. Dacă blocul are până la patru proprietari cărora le aparțin cel mult patru locuințe (încăperi), acesta este gestionat direct de către proprietari. Legea condominiului în fondul locativ, art. 15, alin. 2. Blocurile din mun. Chișinău cu mai mult de patru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

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

Piața imobiliară din Municipiul Chișinău

În general, piața imobiliară din Republica Moldova este considerată una relativ mică, cu un număr mediu de investitori și o cerere relativ medie pentru bunuri imobiliare. În prezent, se atestă o tendință de creștere a cererii pentru bunurile imobiliare cu o valoare mai mică, cum ar fi apartamentele și casele cu suprafață medie, totodată se observă o creștere a cererii pentru bunurile imobiliare în zonele urbane mai dezvoltate, în special în Chișinău, dar și în zonele turistice din țară (cerere crescută pentru vile și case de odihnă). Piața imobiliară din Republica Moldova, conform opiniei experților Albu I. și Ioniță V., poate fi asociată cu piața imobiliară locativă (primară și secundară) din municipiul Chișinău, iar analiza acesteia implică preponderent studierea cererii și ofertei de proprietăți locative, deoarece anume acestea ocupă cea mai mare și semnificativă pondere în cadrul pieței imobiliare totale²⁵. În ultimii

²⁵ ROTARU OLESEA, (2024), **PIAȚA IMOBILIARĂ: EVOLUȚII ȘI TENDINȚE DE DEZVOLTARE ÎN CONDIȚIILE REPUBLICII MOLDOVA (521.04. MARKETING ȘI LOGISTICĂ)**, ACADEMIA DE STUDII ECONOMICE DIN MOLDOVA (Mun. Chișinău), Teză de doctorat



ARHICON



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

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



LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

ani, s-a observat o creștere a interesului pentru achiziționarea de locuințe noi, cu facilități moderne și infrastructură dezvoltată.

Piața imobiliară din Republica Moldova, este concentrată preponderent în municipiul Chișinău (în jur de 80% ca volum și 90 % ca valoare monetară), concluzie confirmată și de experții economici și imobiliari participanți în cadrul cercetării. Cea mai mare pondere din total o are piața imobiliară locativă, cu accent sporit spre piața imobiliară primară, pentru care interesul este mult mai mare în raport cu cererea pentru imobile din cadrul pieței secundare, datorită faptului că piața primară oferă oamenilor împreună cu locuința și alte facilități, cum ar fi infrastructură dezvoltată a sectorului aferent imobilului, inclusiv școli, grădinițe, unități de alimentație publică, laboratoare și cabinete medicale, zone de agrement și odihnă, frizerii etc., precum și prezența terenurilor de joacă și a parcarilor, atât de necesare populației²⁶.

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

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

Tendința de sporire a interesului populației pentru imobile "verzi", „inteligente”, ecologice, ergonomice, pentru implementarea noilor tehnologii, prin utilizarea materialelor moderne ce permit păstrarea căldurii, economisirea energiei etc., și în același timp reprezintă un factor stimulator și foarte important pentru dezvoltarea ulterioară a pieței imobiliare²⁷.

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

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

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

În 2020, pe regiuni, avem următoarele date statistice:

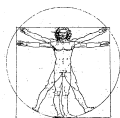
- Chișinău – 5 529 locuințe date în exploatare
- regiunea Nord - 489 locuințe date în exploatare
- regiunea Centru - 620 locuințe date în exploatare
- regiunea Sud - 179 locuințe date în exploatare
- UTA Găgăuzia – 89 locuințe date în exploatare

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

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

²⁶ ROTARU OLESEA, (2024), **PIAȚA IMOBILIARĂ: EVOLUȚII ȘI TENDINȚE DE DEZVOLTARE ÎN CONDIȚIILE REPUBLICII MOLDOVA (521.04. MARKETING ȘI LOGISTICĂ)**, ACADEMIA DE STUDII ECONOMICE DIN MOLDOVA (Mun. Chișinău), Teză de doctorat

²⁷ Svetlana ALBU, Ion ALBU, (2014), **Piața imobiliară. Lucrare științifico-metodică privind analiza pieței imobiliare (exemplul mun. Chișinău)**, UNIVERSITATEA TEHNICĂ A MOLDOVEI, Facultatea Cadastru, Geodezie și Construcții. Catedra Evaluarea și Managementul Imobilului, Chișinău, Editura „Tehnica-UTM”



ARHICON



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

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

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

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

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

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

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

Rezerva funciară a orașului care poate fi valorificată în perspectivă este extrem de mică, fapt care în mod direct influențează piața imobiliară a municipiului Chișinău limitând oferta în raza orașului. Concomitent cu restricțiile fizice există și restricții legale privind dezvoltarea centrului istoric al orașului, care de asemenea au un impact considerabil asupra pieței imobiliare locale²⁸. În municipiul Chișinău tabloul pieței imobiliare diferă de cel general pe republică. Obiectul de bază al tranzacțiilor imobiliare înregistrate în municipiul Chișinău îl constituie imobilele locative față de terenurile agricole, care reprezintă obiectul principal al tranzacțiilor în republică.

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

Zonele valorice în municipiul Chișinău

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

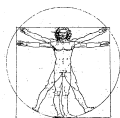
Sursa: prelucrare după ALBU Svetlana și Ion (2014)

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

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

Carmina Vicol, o veterană a pieței imobiliare din Moldova, citată de FAZ, oferă mai multe explicații pentru acest fenomen. Ea spune că oamenii fug din sate în căutarea unei vieți mai bune în oraș, diaspora se întoarce cu gusturi formate în vest, refugiații ucraineni suprasolicite piața de închiriere, investitorii adulmecă oportunități, iar autoritățile

²⁸ Svetlana ALBU, Ion ALBU, (2014), **Piața imobiliară. Lucrare științifico-metodică privind analiza pieței imobiliare (exemplul mun. Chișinău)**, UNIVERSITATEA TEHNICĂ A MOLDOVEI, Facultatea Cadastru, Geodezie și Construcții. Catedra Evaluarea și Managementul Imobilului, Chișinău, Editura „Tehnica-UTM”



ARHICON



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

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



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

oferă subvenții și facilități. În plus, mulți cetățeni moldoveni își cumpără case pentru a se retrage la pensie. Astfel rezultă o creștere cu 40% a prețurilor.

”Mai scump decât la Berlin”

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

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

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

Cel mai mare proiect imobiliar din țară

Natalia Bejan, de la Invest Moldova, recunoaște că ”dacă investești, poți câștiga mult”. De aceeași părere este și Ion Proca, agent de vânzări pentru ceea ce pare a fi cel mai mare proiect imobiliar din Republica **Moldova**.

La marginea Chișinăului, pe drumul spre aeroport, se ridică un nou cartier, denumit ”Satul German”, care promite o lume ordonată, cu standarde germane, școli internaționale, spital, terenuri de tenis, hotel, biserică, garaje. Este vorba despre 800.000 de metri pătrați pentru circa 5.000 de locuitori.

Primele dintre cele 800 de case planificate și câteva blocuri de apartamente cu șase etaje vor fi gata în curând, spune agentul, precizând că 95% din apartamentele din prima etapă de construcție au fost vândute.

Cine vrea să profite de ocazie trebuie să se grăbească, spune Proca, potrivit căruia prețurile pentru această ”locație premium” sunt de 1500 de euro pe metru pătrat și 300 de euro pentru teren, cu mult peste prețurile medii stabilite de consultanții German Economic Team. Cu toate acestea, Proca consideră că prețul este foarte bun.

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

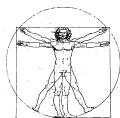
Pentru comparație, în aceeași perioadă a anului 2019, volumul tranzacțiilor depășea 11.000, iar într-un an considerat normal, piața Chișinăului înregistra între 6.000 și 8.000 de vânzări pe trimestru²⁹.

În paralel, prețurile apartamentelor noi, în varianta „la alb”, au înregistrat o creștere semnificativă. De la 1.435 euro/m² în primul trimestru al anului 2024, s-a ajuns la 1.905 euro/m² în primul trimestru al anului 2025. Aceasta reprezintă o creștere de aproximativ 33% – cea mai mare din ultimele două decenii.

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

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

²⁹ <https://agora.md/2025/07/25/piata-imobiliara-din-chisinau-tranzactii-la-minim-istoric-preturi-la-nivel-record>, Marcela Vovc



ARHICON



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

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



LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

Aceste condiții au condus la o piață limitată, în care au loc mai ales tranzacții de urgență sau vânzări din necesitate. În aceste condiții, prețurile nu mai reflectă în mod real cererea generală, ci mai degrabă comportamentul unui segment restrâns de participanți.

Astfel, avertizează Veaceslav Ioniță, dacă actuala tendință se menține, piața se îndreaptă spre două posibile scenarii:

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

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

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

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

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

Starea generală a fondului de locuințe multietajat poate fi caracterizată ca una dominată de situații contradictorii, în care pe deo parte are loc procesul de construire a blocurilor noi, moderne, care dispun de caracteristici mai bune și dețin un confort mai avansat față de blocurile din perioada sovietică, iar pe de altă parte blocurile din perioada sovietică să rămână într-o stare precară cu un confort scăzut. Totodată proprietarii din blocurile vechi nu își manifestă interesul pentru efectuarea investițiilor necesare pentru întreținerea adecvată, dar, și mai mult, pentru modernizarea acestor clădiri. Într-o evaluare a situației, autoritățile municipale au organizat mai multe inspecții ale clădirilor multietajate³⁰.

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

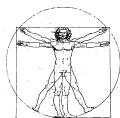
În rezultatul examinării a fost stabilită starea nesatisfăcătoare a unor blocuri ce se manifestă prin defecte ale elementelor constructive și ale sistemelor ingineresti.

Deficiențele depistate se clasifică după cum urmează:

Tencuiala/elemente decorative desprinse de pe fațadă _____ 27

Deteriorată structura balcoanelor _____ 25

³⁰ date preluate din Strategia municipală privind organizarea gestionării condominiilor cu destinație locativă din Chișinău, 2024



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



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 - LOCUIRE

Acoperiș defect	21
Balustradele, elementele decorative amplasate sub cornișă deteriorate	20
Palierul de intrare a scării este deteriorat	3
Ascensor nefuncțional	2
Canale de ventilare defecte	1
Rețele uzate	1
Fisuri pilonii copertinei	1
Zidul de protecție a blocului înclinat	1

DISFUNCȚIONALITĂȚI TEHNICE

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

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

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

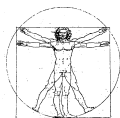
Proprietarii locuințelor nu iau decizii colective cu privire la structura și volumul plăților pentru întreținerea și reparația bunului imobil comun. Gestionarii blocurilor locative (atât întreprinderile municipale, cât și asociațiile de proprietari) se ghidează în special de tariful la servicii locative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

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

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

DISFUNCȚIONALITĂȚI INSTITUȚIONALE

Disfuncționalități Instituționale identificate în anul 2010 de către studiul CONCEPTIA REFORMEI GESTIUNII BLOCURILOR DE LOCUINȚE ÎN ORAȘUL CHIȘINĂU, elaborat de "Urban Economics Institute" în cadrul Proiectului PNUD "Dezvoltarea Municipiului 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



LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

Lipsește cadrul metodologic unic de delimitare a terenurilor aferente blocurilor de locuințe în vederea înregistrării cadastrale a condominiului;

Nu este clarificată sursa de finanțare a delimitării terenurilor aferente blocurilor locative;

Pentru a demara procedura de înregistrare a condominiului, organele cadastrale teritoriale solicită decizia cu privire la transferul blocului de locuințe și actul de primire-predare a blocului în gestiunea asociației (în baza Instrucțiunii ÎS „Cadastru” #112 din 22.06. 2005).

Autoritățile publice nu asigură controlul stării blocurilor de locuințe.

Lipsește mecanismul municipal privind controlul stării fondului de locuințe.

Persistă practica conform căreia Consiliul Municipal Chișinău urmează a lua decizii individuale privind transmiterea blocurilor de locuințe în gestiunea asociațiilor de coproprietari.

Proprietarii de locuințe privatizate nu sunt suficient informați cu privire la necesitatea, misiunea și avantajele creării asociațiilor de coproprietari, activitatea acestora, principiile de funcționare, etc.

Este dominantă perceperea asociațiilor de proprietari în calitate de organizații alternativă de gestiune (altă decât întreprinderile municipale) a blocurilor de locuințe, dar nu în rol de instituție de luare a deciziilor comune privind gestiunea proprietății comune.

Dezvoltarea businessului de gestiune locativă este constrânsă de lipsa cererii din partea proprietarilor de apartamente și asociațiilor de coproprietari.

Lipsa alternativei private (business) privind prestarea serviciilor de gestiune a blocurilor locative influențează negativ procesul de creare a asociațiilor de coproprietari, deoarece limitează oportunitățile acestora de a-și asigura o gestiune adecvată.

Modul de activitate al APLP puțin se deosebește de cel practicat de ÎMGFL în ceea ce privește organizarea gestiunii și întreținerii, precum și a interacțiunii cu proprietarii de apartamente.

Spre deosebire de blocurile gestionate de întreprinderile municipale, asociațiile nu beneficiază de resurse bugetare pentru amenajarea terenurilor aferente și deservirea tehnică de urgență.

Asociațiile care gestionează independent blocurile de locuințe nu beneficiază de resurse bugetare pentru reparația și înlocuirea sistemelor ingineresti.

Abordarea de bază a politicii locative municipale constă în accentuarea responsabilității autorităților municipale, și nu a proprietarilor de locuințe, în ceea ce privește calitatea gestionării și întreținerii blocurilor de locuințe.

ÎMGFL-urile asigură gestiunea, întreținerea și reparația blocurilor de locuințe în baza contractelor încheiate cu DGLCA și nu cu proprietarii locuințelor și, respectiv, plătorii serviciilor.

Marea majoritate a blocurilor de locuințe în care nu s-au format asociații de (co)proprietari continuă fără temei să rămână la bilanțul autorității publice municipale.

În absoluta majoritate a cazurilor, asociațiile de (co)proprietari existente se autodeservesc și nu sunt interesate în atragerea serviciilor profesionale în domeniu.

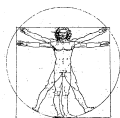
Nu există practici de implementare a măsurilor de constrângere în privința proprietarilor de locuințe care nu achită serviciile locativ-comunale pentru întreținerea și deservirea proprietății comune.

Tarifele pentru serviciile locative se stabilesc prin vot politic de către Consiliul Municipal Chișinău.

Lipsește practica interacțiunii dintre gestionarii fondului locativ și proprietarii de locuințe în privința stabilirii și coordonării structurii și volumului serviciilor locative, reieșind din nivelul de finanțare.

Procedura de alocare a resurselor bugetare pentru reparațiile curente și capitale a blocurilor locative este netransparentă.

Proprietarii de apartamente nu au posibilitatea să influențeze eficiența utilizării resurselor bugetare alocate pentru reparația propriilor blocurilor de locuințe.



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



LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

Gestionarii fondului locativ asigură serviciile de salubritate a teritoriilor adiacente inclusiv din contul plăților pentru prestarea serviciilor locative.

Probleme:

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

Probleme:

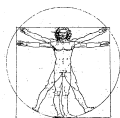
- Nivelul actual al tarifului pentru gestionarea și întreținerea fondului locativ (stabilit de către Consiliul Municipal Chișinău) nu include reparația capitală a blocurilor de locuințe.
- Resursele bugetului Municipiului Chișinău nu sunt capabile să asigure nevoile crescânde de reparație capitală și modernizare a fondului locativ.
- Practica existentă de finanțare din contul resurselor bugetare a anumitor reparații capitale selective nu are o bază legală și nu este eficientă.
- Alocările bugetare existente pentru reparații capitale a blocurilor locative (proprietate privată comună) se valorifică de întreprinderile municipale în lipsa controlului din partea beneficiarilor direcți.
- Blocurile de locuințe gestionate de către asociațiile de coproprietari nu sunt eligibile în procesul de alocare a resurselor bugetare pentru reparații capitale, ceea ce este inechitabil și contraproductiv.
- Majoritatea proprietarilor de apartamente au venituri limitate (salariul mediu în Mun. Chișinău este mai mic de 3500 MDL) și, respectiv, nu au posibilități financiare de a investi în reparația capitală a blocurilor locative.
- Nu există oportunități de atragere a resurselor creditare pentru reparația capitală și modernizare a blocurilor.

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

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

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

D. Prognoze, acolo unde este cazul



ARHICON



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

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



LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

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

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

Mobilitatea rezidențială face ca anumite grupuri, care dispun de resurse financiare, situate în zonele orașului mai puțin echipate și cu o imagine mai proastă, să le părăsească pentru a se instala în zone mai bine cotate, corespunzătoare aspirațiilor lor de locuire. Repetarea acestor mișcări face ca zonele „rele” să devină și mai rele, iar cele „bune” să devină din ce în ce mai apreciate ca mediu de trai. Acest fenomen socio-spațial este foarte important având un rol deosebit în contextul aplicării de forme noi în organizarea urbană. Este semnul clar a unei segregări sociale și spațiale. Se recomandă de luat măsuri speciale, inclusiv urbanistice, pentru promovarea unei mixțiuni a păturilor sociale, așa în cât să se evite izolarea locuințelor și închiderea în ghetouri a celor nevoiași.

Programele de reabilitare a blocurilor de locuit învechite și cartierilor cu blocuri de locuit uzate fizic, pleacă tocmai de la această nevoie de atenuare a efectelor segregării rezidențiale și de găsire a soluțiilor și resurselor necesare pentru rezolvarea acestora. Mobilitatea rezidențială provoacă și efecte socio-spațiale. Rezidenții veniți din zone rurale aduc cu ei deprinderi de habitat neadecvat orașului, care sunt exprimate prin diferite comportamente cum ar fi acapararea de terenuri publice, construcție suplimentară de anexe și balcoane, garaje, întrări separate ect. Se recomandă de interzis intervențiile care ar modifica integritatea blocurilor locative existente (modificări care afectează structura și aspectul).

E. Propuneri de eliminare sau de diminuare a disfuncționalităților

Obiectivele strategice legate de locuire, care pot fi abordate din perspectiva numeroaselor instrumente de implementare (economice – financiare, sprijinirea și finanțarea inițiativelor din domeniul locuirii, tehnice și legale – de aprobarea unor hotărâri de consiliu municipal de reglementarea a parteneriatelor în aplicarea de soluții tehnice), sunt în marea lor majoritate situate în afara cadrului de reglementare al P.U.G. (aceste obiective sunt formulate mai jos, fiind preluate din studiul CONCEPTIA REFORMEI GESTIUNII BLOCURILOR DE LOCUINȚE ÎN ORAȘUL CHIȘINĂU, elaborat de "Urban Economics Institute" în cadrul Proiectului PNUD "Dezvoltarea Municipiului Chișinău").

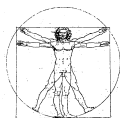
Însă la nivelul integrării propunerilor de eliminare sau de diminuare a disfuncționalităților din domeniul locuirii, P.U.G. are o gamă extrem de specializată de instrumente.

Pe lângă lacunele legislative enumerate mai sus, procesul de avizare a noilor ansambluri rezidențiale este îngreunat și de lipsa de personal pregătit și cu o etică ireproșabilă. În toate cazurile de aviz sau acord există un moment de răscruce, în care investitorul acceptă sau nu condițiile avizatorului. Prin urmare, este foarte important ca aceste condiții să existe în primul rând și cerințele avizatorilor să fie clar exprimate și argumentate, astfel încât să contribuie în mod real la o soluție corectă. În prezent sunt multe situații în care analiza propunerilor este făcută superficial și avizarea este doar o formalitate. Ansamblurile noi nu pot fi construite decât în foarte rare situații prin autorizare directă (fără elaborarea și aprobarea în prealabil a unei documentații de urbanism).

Motivele care impun o etapă de planificare și proiectare urbană (documentații de urbanism) înaintea celei de proiectare de arhitectură și de inginerie (documentația tehnică pentru autorizația de construire) pot fi următoarele:

regulile de construire prevăzute în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) și în planșele de reglementări ale PUG (planului urbanistic general) sau ale planurilor urbanistice zonale în vigoare nu au prevăzut funcțiunea de locuire pe acele terenuri, acestea fiind, în fapt re-funcționalizări ale întreprinderilor care s-au privatizat în anii 90.

chiar dacă funcțiunea de locuire era prevăzută în RLU pentru respectivul teren, de cele mai multe ori acesta cuprinde reguli de construire insuficient de clar determinate pentru parcele mari, deci sunt necesare subîmpărțiri în insule urbane pentru ca terenul respectiv să poată funcționa ca zona rezidențială.



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

ARHICON

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - **LOCUIRE**

Faptul că trebuie elaborată o documentație de urbanism de tip PUZ sau PUD pentru aproape orice ansamblu rezidențial nou ar trebui să contribuie la asigurarea calității aceluia ansamblu din perspectiva integrării acestuia în localitate, întrucât activitatea de urbanism este cea prin care autoritățile publice asigură condițiile de dezvoltare durabilă și respectarea interesului general. Astfel, în anexele la Regulamentul Local de Urbanism există prevederi care definesc câteva repere pentru orice teren care ar fi construit cu locuințe indiferent unde se află acesta în oraș.

Un PUZ este aprobat de forul decizional al administrației locale care are atribuții de gestiune a teritoriului unde se află respectivul perimetru reglementat prin acea documentație - indiferent dacă este inițiat de sectorul privat sau de sectorul public.

Deci, indiferent de inițiator, documentațiile de urbanism ar trebui să fie demonstrații de gestiune a spațiului în interes general și să urmărească principiile de dezvoltare durabilă.

Cu toate acestea, tensiunea care se creează între interesele persoanelor private care inițiază PUZ și interesul general din zona respectivă nu este gestionată suficient de bine în practică. Aceste PUZ-uri inițiate de persoane fizice și juridice ar trebui asumate de toți cei care sunt parte din procesul de elaborare și aprobare ca instrumente de echilibrare între interesul public și cel privat. În fapt, elaboratorii sunt într-o situație în care, plătiți fiind de inițiatori, se văd nevoiți să promoveze interesele acestora.

Avizatorii se văd constrânși să caute repere în legislație pentru a refuza avizarea sau a impune condiții - pentru a evita să fie acuzați de abuz în serviciu sau atitudine discreționară dacă solicită modificări ale soluției oferite de investitor care nu au bază legală specifică, dar sunt necesare din punct de vedere al criteriilor profesionale.

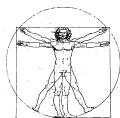
Mai mult, designul urban ar trebui să considere și abordări inovative care răspund concret la principii actuale de sustenabilitate și care trebuie integrate ca noi condiții de siguranță, funcționalitate și chiar estetică într-un context internațional în care încălzirea globală trebuie să fie diminuată (mitigation) și în care ne adaptăm și mediul construit la fenomenele extreme cu care ne confruntăm deja (adaptation). În fapt, tema de PUZ inițiat de persoane fizice și juridice este definită în funcție de un calcul de profit, estimat de cele mai multe ori de dezvoltator împreună cu consultanți care nu au pregătirea de a integra și de a imagina în spațiu cum s-ar atinge aceste atribute de calitate.

Există premisele unor ansambluri rezidențiale durabile și de calitate pentru dezvoltările rezidențiale ce vor fi începute de acum încolo, în condițiile unei respectări riguroase a reperelor legislative menționate mai sus și în condițiile întăririi capacității departamentelor de urbanism din cadrul autorităților publice locale.

Pe lângă problemele de asigurare a funcționalității zonei din perspectivă multiplă (transport, echipare edilitară, acces la servicii de interes general – grădiniță, școala, spital, etc.), subiectul compoziției urbane, care face de asemenea obiectul documentațiilor de urbanism nu poate fi redus la indicatori urbanistici (procent de ocupare, coeficient de utilizare, înălțimea construcțiilor). Deși aceștia sunt de mare ajutor în a regla densitățile de fond construit prin repere fixate în regulamente locale de urbanism, calitatea unei vecinătăți este condiționată și de aspecte ce nu pot fi exprimate în cifre. Aplicarea unor principii de compoziție urbană oferă nu doar confort ci și o identitate conturată a vecinătății. Prin urmare, o temă de PUZ realizată prin colaborare între inițiatorii documentației și autoritățile publice locale și un coordonator al documentației care are mai mult sprijin din partea direcției sau serviciului de urbanism precum și informații deținute de la alte departamente pe lângă cel de urbanism, ar conduce la ansambluri rezidențiale mai bune.

Dacă, pentru viitor, sunt în discuție metode de îmbunătățire a proceselor și deci și a rezultatelor, pentru ansamblurile deja construite provocarea este să vorbim de un urbanism reparatoriu. Multe din ansamblurile rezidențiale realizate în orașele cu o dinamică de dezvoltare intensă, unde există cerere mare de locuințe au fost realizate și vândute rapid, iar dezvoltatorii au transferat responsabilitățile de operare și mentenanță către noii proprietari.

În prezent, organizați sau nu în asociații de proprietari, cumpărătorii acelor locuințe, care s-au bucurat poate la vremea respectivă să achiziționeze o locuință ceva mai ieftină, se confruntă cu probleme de confort cauzate de calitatea slabă a construcțiilor, dar și de lipsa spațiilor de joacă, de spațiu insuficient pentru parcuri și pietoni etc. (la nivelul ansamblului respectiv), dar și de lipsa unor grădinițe și școli publice, a unui dispensar aflat în apropiere (la nivelul cartierului), etc. Cu toate acestea, inițierea unui demers de diagnostic de către autoritățile publice locale - eventual în parteneriat cu asociațiile noilor proprietari - poate aduce în atenția tuturor care sunt aspectele care generează disconfort mare și care pot fi remediate prin planificare și proiectare urbană pentru reparare/ regenerare urbană. Prin Planul de acțiune pentru implementare aferent acelor PUZ-uri care ar identifica soluțiile de intervenție



ARHICON



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

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



ISO 9001



IONET



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

se vor putea determina atât estimări de costuri, cât și responsabilități care trebuie împărțite între autoritatea publică locală (spații publice, dotări), și respectiv de proprietari ca membri în asociație (ex. achiziție de teren din vecinătate prin exercitarea unui drept de preempțiune insituit de APL pentru a mări distanțele față de limitele parcelor, reconfigurarea aleilor și a spațiilor verzi pentru a scădea procentul de mineral din acel ansamblu și a putea planta arbori, etc.).

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

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

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

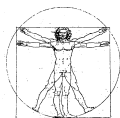
Paralel cu preocuparea legată de noile ansambluri de locuințe, este necesară distribuirea atenției și asupra fondului locativ existent.

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

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

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

În ceea ce privește măsurile de eficientizare la nivelul instalațiilor de producere și distribuție a energiei, utilizarea centralelor termice de apartament (care asigură atât încălzirea, cât și apa caldă de consum) este limitativă în sensul limitării tehnologiilor aplicabile (de ex. nu se pot aplica captatoare solare pentru apă caldă, la nivelul locuințelor multifamiliale – condominiilor echipate cu cazane murale). În aceste condiții opțiunea de dorit pentru mediul urban este racordarea la termoficare, însă este necesar ca, în mod obligatoriu, clădirile să fie termoizolate și etanșate în prealabil, pentru reducerea necesarului termic pentru încălzire. Totodată, este necesar ca sursele de energie de la termoficare să poată asigura minim 10% din procentajul de surse regenerabile de energie necesar clădirilor



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



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 - **LOCUIRE**

existente, respectiv. 30% pentru clădirile noi. Termoficarea trebuie să fie considerată soluția optimă nu numai pentru cartierele existente, ci și pentru cartierele noi din mediul urban, de regulă dezvoltate la periferia orașelor (ceea ce presupune extinderea rețelelor de termoficare existente). În mediul rural, pe partea de instalații și surse regenerabile de energie, după termoizolarea și etanșarea clădirii, ca soluție optimă, se poate avea în vedere mai cu seamă utilizarea cazanelor automatizate pe biomasă: lemne, pește, deșeuri lemnoase, rumeguș sau deșeuri agricole. În ceea ce privește utilizarea cazanelor pe lemne, trebuie asigurat ca lemnul să provină din sursă sustenabilă (ce se utilizează pe durata sezonului de încălzire trebuie replantat). Lemnele de foc și deșeurile lemnoase sau agricole trebuie utilizate ca produse certificate (biomasă certificată). Soluția pompelor de căldură, utilizabilă și în mediul urban, și în cel rural, asigură o componentă importantă de sursă regenerabilă (între 65 - 85% din câtă energie se produce) și totodată evită dezavantajele utilizării masei lemnoase.

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

Obiectivul 1: Sprijinirea apariției și consolidării de proprietari colectivi responsabili și eficienți în fiecare bloc de locuințe.

Obiectivul 2: Sprijinirea dezvoltării pieții libere și concurențiale de servicii locative.

Programe:

- Blocurile locative sunt gestionate de către întreprinderile municipale în baza principiului de monopol teritorial exclusivist.
- Proprietarii de locuințe din cadrul unui bloc locativ nu dețin posibilități practice de a-și alege de sine stătător gestionarul fondului locativ. Totodată, ei nu conștientizează avantajele selectării gestionarului în bază de competiție.
- Reglementarea politică (de către Consiliul Municipal) al prețului pentru serviciile locative și, respectiv, fixarea unor tarife economice nejustificate, împiedică emergența și dezvoltarea de afaceri private în domeniul gestiunii fondului locativ.
- Domină ideea (și implementarea ei în practică) potrivit căreia asociațiile de (co)proprietari se creează pentru a substitui serviciile locative prestate de întreprinderile municipale (în baza de autogestione completă).
- Apariția (foarte redusă) a gestionarilor privați ai fondului locativ este determinată în mod absolut de strategia multor developeri pentru deservirea propriilor proiecte locative.

Măsură: Crearea și înregistrarea cadastrală în masă de condominiu pentru fiecare bloc de locuințe în parte.

Măsură: Reforma mecanismului de formare a prețurilor pentru serviciile locative.

Măsură: Reorganizarea DGLCA și privatizarea ÎMGFL-urilor.

Măsură: Susținerea dezvoltării afacerilor private de gestiune a fondului locativ.

Măsură: Promovarea contractelor directe dintre gestionari și coproprietarii blocurilor de locuințe.

Obiectivul 3: Sprijinirea dezvoltării de instrumente financiare de susținere a reparațiilor capitale și modernizării blocurilor de locuințe.

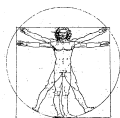
Măsură: Lansarea și dezvoltarea Programului municipal de co-finanțare a reparațiilor capitale și modernizării blocurilor de locuințe.

Măsură: Lansarea și dezvoltarea Programului municipal de susținere a proprietarilor de locuințe cu venituri mici în procesul reparațiilor capitale a blocurilor.

Măsură: Lansarea și dezvoltarea Programului municipal de susținere a proprietarilor de locuințe cu venituri mici în procesul reparațiilor capitale a blocurilor.

Măsură: Dezvoltarea premiselor pentru atragerea creditelor bancare în procesul de reparații capitale și modernizare a fondului locativ.

F. Priorități de intervenție



ARHICON



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

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



LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

Metodele propuse pentru rezolvarea problemelor studiate sunt formulate într-o manieră care să permită transpunerea lor în reglementările Planului Urbanistic General, fiind relaționate lor cu operațiuni urbane clar formulate, în ideea implementării lor de către administrația locală.

P.U.G. Municipiul Chișinău trebuie să se racordeze la toate aspectele conceptuale fundamentale ale Dezvoltării Durabile, ale Reducerii Expansiunii Urbane, cât și la necesitatea delimitării, instituirii și reglementării Infrastructurii Verzi-Albastre.

A. DEZVOLTAREA DURABILĂ

În 2015 Adunarea Generală ONU a adoptat Ordinea de zi pentru dezvoltare durabilă în cadrul căreia reprezentanții unui număr de 193 de guverne au semnat un pachet extrem de ambițios de obiective ale dezvoltării durabile (ODD), denumit Agenda 2030 pentru Dezvoltare Durabilă. Acest pachet de 17 ODD înlocuiește cele opt Obiective de Dezvoltare ale Mileniului (ODM) cuprinse în textul Declarației Mileniului adoptată în septembrie 2000 la ONU. Între cele două summituri, diferența a constat în faptul că în timp ce obiectivele mileniului erau orientate spre dezvoltarea țărilor sărace ale lumii, cel de-al doilea acoperă problematica dezvoltării întregii planete.

Imaginea globală este dată pe de o parte de cele 17 obiective generale ale dezvoltării durabile, 169 de sub-obiective reprezentând o detaliere a obiectivelor generale și indicatori ai dezvoltării. În linii generale, trebuie subliniat faptul că scopul dezvoltării durabile, așa cum a fost definit în context internațional și a fost preluat și în Strategiile naționale ale statelor, constă în asigurarea unui echilibru între dezvoltarea economică, supravegherea protecției mediului și satisfacerea necesităților sociale subsumate îmbunătățirii calității vieții și bunăstării pentru generațiile prezente și cele viitoare.

Dezideratele Dezvoltării Durabile mai sus menționate vor fi spațializate și vor căpăta aspect de lege locală odată cu aprobarea P.U.G., după integrarea măsurilor prevăzute în strategiile locale și conformarea priorităților ce se vor stabili la etapa de avizare de către Agenția pentru Protecția Mediului.

Un concept cheie folosit în descrierea criteriilor este prezervarea, care se referă, de regulă, la bogăția de specii, abundența, diversitatea, diversitatea ecologică, un număr mare de specii endemice, un număr mare de rezerve de gene importante, habitat.

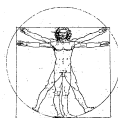
Criteriile fundamentale ale dezvoltării durabile, stabilite de Comisia Comunității Europene încă din anul 1993, sunt următoarele:

- menținerea în totalitate a calității vieții;
- menținerea unui acces continuu la resursele naturale;
- evitarea deteriorărilor permanente asupra mediului încojurător.

În 1994, Grupul de lucru asupra dezvoltării durabile de la Salzburg, Austria, a cuprins în grupul de criterii ale dezvoltării durabile: umanismul și calitatea ridicată a vieții, prezervarea diversității culturale și regionale, distribuția echitabilă a bogăției și resurselor, supraviețuirea umană, prezervarea deteriorării ireversibile sau exploatării resurselor naturale, stabilizarea în interiorul capacității purtătoare a ecosistemelor, prezervarea biodiversității.

O interesantă clasificare a criteriilor, din diferite perspective, este dată de Daniel Loucks, la Universitatea Cornell, Ithaca, SUA:

- 1) din perspectivă sociologică: împuternicirea și participarea publică, mobilitatea socială, coeziunea socială, identitatea culturală, dezvoltarea instituțională;
- 2) din perspectivă ecologică: integritatea ecosistemului, capacitatea purtătoare, reducerea impacturilor globale adverse;
- 3) din perspectivă economică: eficiența, creșterea, echitatea;
- 4) din perspectivă inginerescă: folosirea eficientă a energiei și resurselor naturale, minimizarea pierderilor, reciclarea și reutilizarea, evaluarea economică și de mediu comprehensivă, folosind analiza pe întregul ciclu de viață.



ARHICON



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

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



LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

Managementul strategic al dezvoltării durabile presupune, pe lângă stabilirea unor obiective pe termen lung (15–20 ani), compatibilizate cu cele pe termenul scurt și mediu, și aplicarea unui set de principii și criterii validate eficient pe plan internațional.

B. REDUCEREA EXPANSIUNII URBANE

În ultimele decenii, localitățile se confruntă cu două tendințe opuse și cu manifestare teritorială asimetrică: pe de o parte, un declin demografic accentuat cauzat de îmbătrânirea populației, scăderea natalității și migrației, și, pe de altă parte, o concentrare a populației în zonele periurbane ale marilor orașe concomitentă cu depopularea zonelor rurale izolate. Aceste tendințe generează: (1) decalaje socio-economice între zonele urbane de importanță regională, inclusiv zonele rurale periurbane ale acestora, orașele secundare de importanță zonală și orașele mici foste monoindustriale și zonele rurale izolate; și (2) o concentrare a populației care determină modele de expansiune urbană haotică și nesustenabilă în zonele periurbane ale marilor orașe, simultan cu scăderea calității vieții în centrele urbane. Orașele se confruntă cu două provocări spațiale distincte:

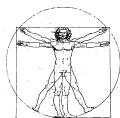
- Provocări legate de expansiunea urbană – fenomenul de expansiune urbană poate fi observat atât în orașele dinamice din punct de vedere economic, cât și în cele mai puțin prospere, cu o populație în scădere. Orașele în expansiune au cunoscut vizibile extinderi urbane necontrolate și necoordonate, cu consecințe precum o infrastructură publică neadaptată (drumuri, apă/gaze, trotuare), dependența de automobil și accesul redus la facilități (spații publice, școli, spitale, zone de recreere, accesul tinerilor la locuință). Având în vedere că populația a scăzut începând cu 2006, consumul excesiv de terenuri și expansiunea urbană au fost cauzate de factori precum creșterea slab coordonată între așezările vecine și incapacitatea de a controla dezvoltarea speculativă (cauzate inclusiv de lipsa unei viziuni strategice comune și a unor documentații de urbanism actualizate și digitalizate).
- Provocări legate de scăderea calității vieții în centrul urban – atât orașele în creștere, cât și cele în declin cunosc o contracție spațială, însoțită de micșorarea infrastructurii sociale și pietonale, precum și de o vitalitate socială redusă, eforturile de regenerare fiind insuficiente și distribuite inegal. Toate acestea au dus la declinul demografic, la îmbătrânirea țesutului arhitectonic (inclusiv a clădirilor publice) și la întărirea segregării sociale. Evoluția în timp a arătat că orașele nu sunt pregătite strategic și operațional să gestioneze nici aflulul de populație nouă care pune presiune pe infrastructura existentă, nici declinul centrelor urbane, care în lipsa unor investiții constante în spații publice și servicii urbane de calitate, au fost abandonate de foștii locatari în favoarea locuirii periurbane și nici degradarea imobiliar-edilitară a centrelor orașelor odată cu înlocuirea foștilor cetățeni cu noi locatari în căutare de oportunități

Având în vedere această problematică națională a "extinderilor necontrolate și necoordonate" (vizibilă și recunoscută chiar la nivelul documentelor strategice guvernamentale), scopul P.U.G. este fundamentat pe de o parte de propriile studii de fundamentare (în număr de 12), pe de altă parte de analizele teritoriale la nivel național;

Reducerea nevoii de deplasare, crearea unor alternative mai sustenabile pentru mașina privată, crearea de locuințe suficiente și de înaltă calitate în interiorul orașului, și asigurarea accesului la zone verzi sunt câteva dintre soluțiile pentru reducerea expansiunii urbane, soluții pe care le integrează în conceptul de ansamblu al propunerilor. P.U.G. poate coordona și reglementa extinderea/expansiunea teritorială.

Adesea, expansiunea urbana este rezultatul unui anumit stil de viață, care implică o mașină personală și preferința pentru locuințele unifamiliale, înconjurate de o grădină. Pe lângă alegerile individuale, fenomenul este influențat de o varietate de factori socio-economici, precum disponibilitatea și prețul terenurilor și locuințelor, demografia, mobilitatea crescută, factorii culturali și accesibilitatea, precum și calitatea și atractivitatea variabilă a zonelor din interiorul orașului.

Totuși, în timp ce unii oameni aleg să locuiască în zone exterioare sau suburbane, alții sunt forțați de circumstanțe socio-economice. De exemplu, atunci când o persoană nu își permite să locuiască în oraș, dar are acces la un mijloc de transport care permite naveta, mutarea în suburbie poate deveni o



ARHICON



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

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



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

opțiune mai bună la nivel personal. Deși există mulți factori care influențează expansiunea urbană, transportul joacă unul dintre cele mai importante roluri, ridicând întrebări complexe pentru planificarea urbană. Zonele extinse sunt adesea izolate, situate relativ departe de centrele orașului și de alte zone similare, iar accesul la ele este inutil de lung, ceea ce prezintă diverse dezavantaje sociale și pentru mediu (timp pierdut pe navetă, emisii etc.).

C. INFRASTRUCTURA VERDE-ALBASTRĂ

prin infrastructură verde-albastră înțelegem - rețea acvatică care susține specii locale, menține procesele ecologice naturale, împiedică inundațiile, susține resursele de aer și apă și contribuie la sănătatea și calitatea vieții comunităților locale, completat de "Blue Green City" ("Blue and Green Infrastructure for Sustainable Cities"), finanțat prin Programul Interreg Europe (este un proiect dezvoltat în parteneriat de către opt regiuni ale Uniunii Europene, cu scopul de a promova infrastructura verde-albastră ca parte integrantă a unei strategii de conservare a patrimoniului natural local și regional), coroborat cu prevederile legale și din analizele sectoriale întreprinse la etapa de studii de fundamentare putem afirma că P.U.G. are ca preocupare principală implementarea măsurilor din strategiile locale cu privire la ape, păduri și protejarea mediului.

G. Scenarii și alternative de dezvoltare.

Prezentarea unor exemple de bune practici legate de locuire (locuirea colectivă)

Locuirea colectivă deține un rol fundamental în structura urbană a orașului european.

Mijlocul deceniului al șaptelea al secolului XX reprezintă un moment de turnură în teoria arhitecturii, prin care problematica locuirii colective se desprinde de ideologia funcționalist-scientistă și de „Noua Obiectivitate” care a guvernat principiile raționale de reconstrucție postbelică în Europa occidentală. Între 1965 și 1987, o hermeneutică inspirată larg de filosofie s-a dezvoltat intens în critica de arhitectură, orientând-o către orizontul istoric și ideea de recuperare a orașului prin locuire.

Neînțelegerea sau ignorarea mizei fundamentale a acestui interes la nivelul practicii curente ne face să recunoaștem acum, în contextul nostru local, prea puține exemple de bună practică a locuirii colective poziționate explicit în favoarea orașului.

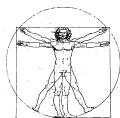
Privirea interpretativă îndreptată către fenomenul european, în special cu precădere asupra locuirii colective, ne pune în fața unor concluzii esențiale, relevante acum mai mult decât oricând: 1) reînnoirea urbană trebuie făcută prudent, pe fragmente, privind în mod analogic către precedentele istorice valoroase și abandonând discursul rudimentar al progresismului scientist sau futurist; 2) concepția arhitecturală se produce ca o consecință a înțelegerii tipologice a țesutului urban sedimentat istoric în care strada, piața și insula urbană sunt elementele morfologice constitutive în memoria colectivă; 3) locuirea colectivă și spațiul public diferențiat nu pot fi disociate în demersul teoretic, realitatea concretă și experiența perceptuală a însușirii spațiului de către o comunitate.

Gleis 21, Viena, Austria.

Locuire și proiectare colectivă

În proiectul Gleis 21 din capitala Austriei, Viena, arhitectură este modelată de comunitate și viceversa. Co-locuirea trece dincolo de simpla împărțire a aceiași locații, adăpostindu-se în numeroase spații nuanțate între comun și privat, între exterior și interior.

Motto-ul „Construim calea împreună” al Gleis 21 s-a materializat prin proiectarea participativă, viitorii rezidenți fiind implicați în tot procesul, de la felul de așezare în loc al dezvoltării urbane și până la alegerea prizelor. Clădirea se poziționează în cartierul Sonnwendviertel, pe o lungă parcelă prinsă între alte două construcții, fiind nevoită să



ARHICON



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

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



LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

scoată maximul dintr-o bară compactă de locuire și să își asume mai mult decât simplul rol rezidențial. Ceea ce a și reușit.

Proiectul s-a construit pe trei idei-stâlpi: „a trăi în solidaritate”, „a-ți îngădui în mod inteligent o viață bună” și „a crea cu suport media”. Solidaritatea se manifestă în felurite moduri, de la simple servicii de cartier, la Fondul Comun de Solidaritate și până la colaborarea cu o asociație de ajutorare a refugiaților, prin care li se pot oferi acestora anumite apartamente din complex. Media intervine în proiect pentru a contura un cadru cultural și social dinamic, prin parteneriate cu Radio Orange, Okto TV and Stadtkino Wien (cinema) care activează parterul clădirii și întreaga dezvoltare rezidențială cu spectacole, proiecții, concerte, lecții pentru copii. La acestea se adaugă și o mică școală de muzică, ce face să vibreze blocul și împrejurimile.

Zonele comune reprezintă, desigur, punctele forte ale proiectului, care îmbogățesc experiența locuirii și oferă spațiu utilizabil individual și împreună, la nivelul subsolului, parterului și pe terasă, prinzând ca într-o menhină miezul locuibil între. Bucătăria comună, grădina comunitară, librăria, sauna, atelierele și sala de fitness se adaugă parterului multifuncțional, flexibil.

Spațiile comune cele mai importante rămân însă cele create de cursive – spații intermediare, captive între exterior și interior, la granița dintre expus și intim. Acestea sunt cele mai expresive elemente ale fațadei, prin mișcarea imprimată de scările de acces la fiecare nivel, dar și datorită faptului că locuirea dinăuntru se revarsă în afară pe acest coridor, populat cu felurite obiecte domestice. Pasajele deschise sunt contrabalansate pe celelalte laturi de balcoane generoase care deservesc apartamentele.

Printre punctele pe care le țintește Gleis 21 este și locuirea sustenabilă și consumul minim de energie, obținute printr-o construcție hibridă ce îmbină lemnul lamelar și betonul pentru structură și panouri prefabricate din lemn pentru închideri. Proiectarea modulară eficientă permite diferite permutări sau combinații ale unităților de locuit și adaptări la interior.

PROIECT: Gleis 21; AMPLASAMENT: Sonnwendviertel District, Viena, Austria; SUPRAFAȚA TOTALĂ: 1.691 mp; SUPRAFAȚA UTILĂ: 3.886 mp; ARHITECTURĂ: Einszueins Architektur; ECHIPA: Markus Zilker, Francesca Bocchini, Annegret Haider, Victoria Marek; COLABORATORI: Realitylab; ARHITECTURĂ PEISAGERĂ: YEWO LANDSCAPES GmbH; FINALIZAT: 2019; PREMIU: Nominalizare EU Mies Award 2022

Întocmit

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

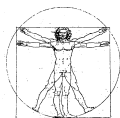
ANEXA 1

Anexa nr. 2

MUNICIPIILE ȘI UNITĂȚILE ADMINISTRATIV-TERITORIALE DIN COMPONENTA LOR

<u>Municipiul Chișinău</u>	
<u>Total localități</u>	<u>34</u>
Inclusiv:	1
municipii	
sectoare ale municipiului	5
orașe	6
localități din componența orașelor	2
sate (comune)	13
localități din componența satelor (comunelor)	25
Municipiul Chișinău	

PROIECTANT GENERAL – Consorțiu,



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 - LOCUIRE

Sectorul Botanica

Orașe Localitățile din componența lor

Songera

Dobrogea

Revaca

Sate (comune)

Localitățile din componența lor

Băcioi Băcioi

Brăila

Frumușica

Străisteni

Sectorul Buiucani

Orașe

Durlești

Vatra

Sate (comune)

Localitățile din componența lor

Condița Condița

Dumbrava Dumbrava

Ghidighici Ghidighici

Trușeni Trușeni

Sectorul Centru

Orașe

Codru

Sectorul Ciocana

Orașe

Vadul lui Vodă

Sate (comune)

Localitățile din componența lor

Bubuieci Bubuieci

Boc

Budești Budești

Vădulenii

Colonița Colonița

Cruzești Cruzești

Ceroborta

Tohatin Tohatin

Bunești

Cheltuitori

Sectorul Rîșcani

Orașe

Cricova

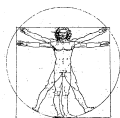
Sate (comune)

Localitățile din componența lor

Ciorescu Ciorescu

Făurești

Goian



ARHICON



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

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

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

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

Grătiești	Grătiești
Hulboaca	
Stăuceni	Goianul Nou

Sursa: Republica Moldova, PARLAMENTUL, LEGE Nr. 764 din 27-12-2001 privind organizarea administrativ-teritorială a Republicii Moldova, MODIFICAT HCC12 din 05.03.02, MO40-42/21.03.02 art.7; în vigoare 05.03.02

© Ministerul Justiției, 2025 - Sugestiile și propunerile pot fi expediate la dblex@justice.gov.md

GLOSAR DE TERMENI

A.M.I.C.

Agencia Municipală de Ipotecă din Chișinău S.A. Agenția Municipală de Ipotecă din Chișinău S.A. a fost fondată în anul 1999, Forma de organizare juridică fiind cea de Societate pe Acțiuni. Scopul fondării a fost acela de asigurare cu spațiu locativ a tuturor doritorilor prin identificarea și implementarea unor mecanisme noi și viabile de finanțare a construcției locative. Activitatea Agenției Municipale de Ipotecă din Chișinău S.A. în perioada 1999-2018 s-a materializat în construcția a 49 blocuri locative cu un total de peste 3000 apartamente cu suprafața de circa 237 mii m².

APARTAMENT - diviziune principală a unei clădiri, a unui imobil, compusă din mai multe camere și dependințe și care servește, de obicei, ca locuință (stabilă sau temporară).

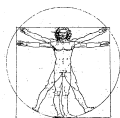
APARTAMENTARE

Apartamentarea este o operațiune tehnico-juridică ce presupune dezmembrarea unei construcții de tip condominiu, deja înscrise în cartea funciară în două sau mai multe unități individuale care se înscriu, la rândul lor, în cărți funciare distincte. Metoda de dezmembrare este astfel folosită pentru a crea noi diviziuni și părți de uz comun aferente acestora. Utilizată cu precădere pentru blocurile de locuințe sau birouri, apartamentarea este un procedeu ce poate fi folosit pentru orice tip de construcție și poate fi precedată de operațiunile de subapartamentare sau reapartamentare.

ANEXE ALE LOCUINTELOR

Clădiri de mici dimensiuni, de regulă parter, realizate pe o parcelă, independent de clădirea principală, destinate pentru:

1. gararea a 1-2 mașini;
2. depozitare casnică (magazii, soproane);
3. bucătării de vară;
4. adăpostul animalelor de pază și companie (numărul maxim de animale de pază și companie permis în zona de locuit se aprobă prin hotărâre de către Consiliul Local);



ARHICON



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

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



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

5. agrement: umbrare, pergole, chioșcuri (filigorii), sere de agrement, piscine și alte asemenea.

ARHITECTURĂ

- știința și arta de a proiecta și a construi edificii după anumite concepții estetice și reguli tehnice;
- organizarea estetică spațiului și a construirii de ansambluri de edificii de producție, de transport, de locuit sau cu destinație social-culturală.

ATIC

Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (*DEX 1998*). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale invelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

BLOC DE LOCUINȚE

Clădire - imobilul format din proprietăți individuale definite ca apartamente și proprietatea comună indiviză. Expresia vizează atât clădirea în ansamblul său, cât și părți ale acesteia - tronsoane de bloc - separate prin rost;

- actul normativ: Ordonanța de urgență nr. 18/2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe, cu modificările și completările ulterioare, art. 2, lit a4), Art. 2 lit. a).

a) Prin bloc de locuințe - clădire - condominiu se înțelege o proprietate imobiliară din care unele părți au altă destinație decât aceea de locuință, respectiv apartamente proprietate individuală, iar restul este proprietate comună indiviză.

Proprietatea imobiliară nu este un condominiu decât dacă cota-parte indiviză de proprietate comună revine proprietarilor apartamentelor și nu poate fi separată de proprietatea asupra apartamentelor.

b) Prin spațiu, respectiv apartament, se înțelege o parte dintr-o clădire destinată locuirii, în regim de proprietate individuală, care, împreună cu cota-parte indiviză din proprietatea comună, constituie o unitate de proprietate imobiliară.

Cu excepția unor situații pentru care există alte prevederi exprese în acest regulament-cadru sau în acordul de asociere, drepturile de proprietate asupra unui apartament dintr-un bloc de locuințe/condominiu trebuie considerate în același mod ca și drepturile de proprietate asupra altor proprietăți imobiliare.

c) Prin proprietate comună se înțelege totalitatea părților dintr-o clădire aflată în proprietate, care nu sunt apartamente și care sunt destinate folosirii în comun de către toți proprietarii din acea clădire.

CARTIER - sector dintr-un oraș compus din mai multe **cvartale**, înzestrat cu edificii publice de primă necesitate (școli, magazine etc.)

CASĂ - clădire (cu mai multe încăperi) care servește drept locuință omului.

- **casă de raport**
- **casă sistem vagon** - casă ale cărei camere se succed ca vagoanele unei garnituri de tren.

COAMĂ

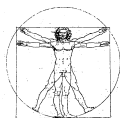
Linie de intersecție, orizontală sau oblică, a doua versante de acoperiș. Muchia superioară a unui acoperiș rezultată din imbinarea a două pante - ape.- Din latină *coma*.

1. Partea superioară, orizontală, a unui zid.

CORNIȘĂ

Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (*DEX 1998*). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

CONDOMINIU



ARHICON



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

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



LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

Imobilul format din teren cu una sau mai multe construcții, dintre care unele proprietăți sunt comune, iar restul sunt proprietăți individuale, pentru care se întocmesc o carte funciară colectivă și câte o carte funciară individuală pentru fiecare unitate individuală aflată în proprietate exclusivă, care poate fi reprezentată de locuințe și spații cu altă destinație, după caz.

Constituie condominiu:

- un corp de clădire multietajat sau, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună, fiecare tronson cu una sau mai multe scări din cadrul acestuia;
- un ansamblu rezidențial format din locuințe și construcții cu altă destinație, individuale, amplasate izolat, înșiruit sau cuplat, în care proprietățile individuale sunt interdependente printr-o proprietate comună forțată și perpetuă.

DOMENIUL PUBLIC – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor.

DOTĂRI PUBLICE – terenuri, clădiri, construcții, amenajări și instalații, altele decât sistemul de utilități publice, aparținând domeniului public sau privat al unităților teritorial-administrative sau al statului și destinate deservirii populației unei anumite zone. Realizarea acestora reprezintă obiectiv de utilitate publică.

Dotările publice cuprind:

- a. obiective de învățământ;
- b. obiective de sănătate;
- c. obiective de cultură;
- d. obiective de sport și recreere;
- e. obiective de protecție și asistență socială;
- f. obiective de administrație publică;
- g. obiective pentru autoritățile judecătorești.

DRUMURILE PUBLICE – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan.

ECHIPAREA EDILITARĂ – ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant.

FUNCȚIUNILE URBANE – activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare.

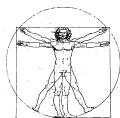
LOCUINȚĂ

Locuința = Construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii.

Locuință individuală – unitate funcțională, formată din una sau mai multe camere de locuit, situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, destinate exclusiv ei, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită de o singură gospodărie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit. De regulă, locuința individuală dispune de o parcelă proprie.

Locuințe colective – grup de locuințe, amplasat pe o singură parcelă și situat în una sau mai multe construcții, având de regulă acces comun și unde există atât proprietăți comune cât și proprietăți individuale.

Locuințe colective mici – locuințe colective cu cel mult șase unități locative.



ARHICON



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

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



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

MANSARDĂ (prescurtat: **M**) - Spațiu funcțional cuprins între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri, care asigură respectarea cerințelor de siguranță, protecție și confort corespunzătoare utilizării specifice (de regulă locuire). Se include în numărul de niveluri supratere. Mansarda nu poate depăși conturul ultimului nivel și nu poate avea o suprafață mai mare de 60 % din suprafața ultimului nivel.

NOUL URBANISM - mișcare de design urban care promovează obiceiuri prietenoase cu mediul prin crearea unor cartiere accesibile pietonal care conțin o gamă largă de tipuri de locuințe și locuri de muncă.

PARCELARE - acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime.

REGENERARE URBANĂ

Regenerarea urbană este un concept normativ înrădăcinat în politica urbană britanică ³¹. Astfel că definiția regenerării urbane acceptată de toate agențiile guvernamentale și organisme care se ocupă de implementarea politicilor publice în Marea Britanie, este următoarea: *regenerarea este procesul holistic de rezolvare a degradării economice, sociale și fizice în zonele în care acestea au ajuns la o etapă în care forțele pieței nu vor fi suficiente pentru stoparea acestor probleme.*

Regenerarea urbană este un domeniu al politicilor publice care se adresează unui set complex de probleme ³². Astfel, regenerarea urbană devine un rezultat al suprapunerii forțelor ce direcționează dezvoltarea orașului și, cel mai important, devine un răspuns la oportunitățile și provocările (sau mai degrabă amenințările) care vin odată cu declinul zonelor urbane și destructurarea la nivelul organismului urban în ansamblul său. Nu se poate spune că toate problemele organismului urban sunt caracteristice unui anumit tip de oraș sau că soluțiile adoptate în trecut au relevanță minimă în contextul actual, dar este clar că fiecare problemă necesită construirea și implementarea unui răspuns adaptat și specific.

Conceptul de regenerare urbană poate fi interpretat în mai multe moduri, în funcție de gradul de dezvoltare al unui oraș: "abordarea problemelor din zonele urbane interne și în alte zone similare cu probleme de dezechilibru și declin (de exemplu, așa cum sunt definite în documentele de planificare - zonele de regenerare, orașele de pe litoral, orașele piață, fostele zone carbonifere, etc), dar, de asemenea, și cu scopul de a îmbunătăți încrederea investitorilor privați în zonele în tranziție" ³³. În cele mai cazuri, scopul regenerării urbane este promovarea „întoarcerii la oraș”, revitalizarea centrului orașului, restaurarea activităților și creșterea competitivității în context internațional și implementarea inițiativelor de îmbunătățire a calității mediului care sunt orientate către o creștere inteligentă.

Conform definiției date de Couch și Fraser ³⁴, "regenerarea urbană este preocupată de re-creșterea activității economice în zone în care acesta a fost pierdută, de restaurare a funcției sociale în zone în care au existat disfuncții, sau incluziunea socială în cazul în care a existat excludere, precum și restabilirea calității mediului sau echilibrului ecologic în cazul în care acesta a fost pierdut". Această abordare merge dincolo de eforturile de a realiza pe un teren viran clădiri cu utilizare nouă, regenerarea urbană fiind un instrument de punere în aplicare a politicilor urbane într-un cadru urban afectat de un set de probleme complexe. Aceasta are ca scop construirea unui nou cadru urban bazat pe triumful sustenabilității, cu orientarea către problemele și evoluțiile economice, sociale și de mediu pe termen lung.

Regenerarea urbană reprezintă o viziune cuprinzătoare și acțiuni integrate care conduc la soluționarea problemelor organismului urban și care urmăresc să aducă o îmbunătățire durabilă a condițiilor economice, de fond construit, sociale și de mediu dintr-o zonă care a fost supusă unui proces de schimbare ³⁵.

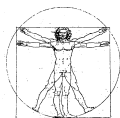
³¹ Office of the Deputy Prime Minister (autoritatea responsabilă cu implementarea și monitorizarea procesului de regenerare urbană în Marea Britanie) (ODPM), (2003), Interdepartmental Group on the EGRUP Review, *Assessing the Impacts of Spatial Interventions. Regeneration, Renewal and Regional Development. Main Guidance* Cf. http://www.odpm.gov.uk/stellent/groups/odpm_urbanpolicy/documents/page/Regeneration

³² Peter Roberts, Hugh Sykes (2000), *Urban Regeneration. A handbook*, Sage Publications Ltd., London, UK

³³ Peter Roberts, Hugh Sykes (2000), *Urban Regeneration. A handbook*, Sage Publications Ltd., London, UK

³⁴ Chris Couch, Charles Fraser, Susan Percy, (2003), *Urban Regeneration in Europe*, Blackwell Publishing, Oxford, U.K.

³⁵ Peter Roberts, Hugh Sykes (2000), *Urban Regeneration. A handbook*, Sage Publications Ltd., London, UK



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



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 - LOCUIRE

Dalia Lichfield în lucrarea *Urban regeneration for the 1990s*, menționează necesitatea "unei mai bune înțelegeri a procesului de declin" și "un consens în metodele abordate de specialiști" ³⁶.

Transformarea semnificației regenerării urbane, din activitate care se ocupă cu simpla renovare și reabilitare a echipamentelor și zonelor urbane degradate, în proces de restructurare a formei urbane, cu o puternică valență strategică, atrage după sine nu numai revitalizarea bazei economice a orașului și refacerea imaginii urbane afectate, dar și implicarea și participarea locuitorilor, toate acestea într-un context de amplificare a mixității funcționale a orașului și a utilizării de noi modalități și instrumente de dezvoltare a orașului ³⁷.

În contextul dezvoltării orașului, pot fi luate în considerare trei motivații pentru care se realizează regenerarea urbană ³⁸:

- ☐ **Regenerarea urbană impusă**, după o lungă perioadă de abandon a unui teren neglijat, sau o degradare severă a condițiilor de trai în zonă;
- ☐ **Regenerarea urbană ca oportunitate**, în care investitorii din sectoarele public și privat caută un teren pentru realizarea unui proiect fanion;
- ☐ **Regenerarea urbană preventivă sau prospectivă** în zone în care mediul social și cel economic s-au deteriorat.

Cele trei dimensiuni (economică, ecologică și socială) care constituie pilonii dezvoltării durabile sunt utilizate sub formă de principii pentru dezvoltarea problematicii privind rolul regenerării urbane în dezvoltarea orașelor. În cadrul punerii în aplicare a programelor de regenerare urbană, este de multe ori necesară completarea acestora cu priorități tematice care să integreze problematica procesului de regenerare urbană în mediul socio-economic actual, cu acordarea unei priorități mai mari unor chestiuni precum guvernanta urbană, rolul autorităților locale și regionale, finanțarea proiectelor, contribuția tehnologiilor informației la procesul de dezvoltare urbană, importanța modului de organizare și de funcționare a autonomiei locale la elaborarea și punerea în aplicare a programelor publice, locul inovării în cadrul strategiilor urbane și, în fine, contribuția acestora la dezvoltarea relațiilor dintre diferite orașe ³⁹.

SPAȚIUL PUBLIC

„E greu să proiectezi un spațiu care să nu atragă oameni. Ceea ce este remarcabil este cât de des s-a reușit acest lucru.” (William H Whyte)

Spațiile publice afectează direct bunăstarea locuitorilor din orașe. În general, un spațiu public bun, adică pentru oameni, se crează împreună cu oamenii, consultarea și implicarea locuitorilor fiind esențială la orice etapă din procesul de creare a spațiilor publice.

Carta pentru Spații Publice definește spațiile publice ca fiind *toate locurile accesibile care sunt în proprietate publică sau de utilitate publică și de care se poate bucura toată lumea în mod gratuit și fără să urmărească vreun scop de profit. Fiecare spațiu public are propria sa istorie spațială și caracteristici specifice sociale, economice și de mediu.* Totodată, spațiile publice reprezintă atât spațiile de tip deschis (străzile, trotuarele, scuarurile, parcurile), cât și spațiile închise (biblioteci, muzee etc).

Pentru a asigura funcționalitatea și prosperitatea orașului, Programul Națiunilor Unite pentru așezări umane și dezvoltare urbană durabilă recomandă o medie de 45 – 50% de spații publice din suprafața orașului. Dintre care 30% să fie alocate străzilor și trotuarelor și 20% pentru spații publice deschise.

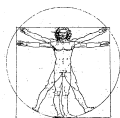
Calitatea spațiilor publice afectează direct prosperitatea orașului și bunăstarea locuitorilor. Acest lucru este confirmat și de studiul realizat de Comisia pentru Arhitectură și Mediu Construit din Londra, conform căruia, 85% din respondenți cred că calitatea spațiilor publice are un impact direct asupra bunăstării lor. Ce este un spațiu public bun și cum putem crea spații publice care să contribuie la bunăstarea locuitorilor? Deși principiile și procesul de

³⁶ Dalia Lichfield (1992), *Urban regeneration for the 1990s*, London Planning Advisory Committee. Published by Dalia Lichfield Associates in London, UK

³⁷ arh. Andrei LAKATOS, (2011), *Spații cu valență culturală în contextul conversiei funcționale a patrimoniului industrial*, Teza de doctorat - sub conducerea prof.dr.arh. Augustin IOAN, UAUIM, București

³⁸ Chris Couch, Charles Fraser, Susan Percy, (2003), *Urban Regeneration in Europe*, Blackwell Publishing, Oxford, U.K.

³⁹ Prof.univ.dr. Dumitrache CARACOTA, Ec.drd.Constantin Razvan CARACOTA, (2005), *Dimensiuni contemporane ale dezvoltării durabile și competitive*, Ed. Sylvi, București



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



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

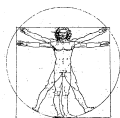
STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

lucru pot fi aplicate în procesul de creare a tuturor tipurilor de spații publice, în acest articol ne vom axa mai degrabă asupra parcurilor, scuarurilor și grădinilor publice.

Carta pentru Spații Publice stipulează că atunci când *spațiile publice* posedă o identitate proprie bine definită, acestea devin *locuri publice*. Identitatea sau caracterul locului reprezintă o combinație dintre câteva elemente: spațiul este original, distinct de alte spații publice; elementele fizice din spațiu asigură o continuitate dintre trecutul și prezentul locului și comunității; există un sens pronunțat de comunitate, iar spațiul răspunde nevoilor comunității. Scopul autorităților publice ar trebui să fie ca toate spațiile publice să devină *locuri*. Generic, procesul de transformare a spațiilor publice în *locuri* se numește *placemaking* (ro. *crearea locului*).

Pentru organizația *Project for Public Space* un loc public bun este folosit de diferite persoane și grupuri pentru diferite scopuri, în diferite perioade ale zilei, pe parcursul întregului an. Asta înseamnă că un spațiu public bun este sigur, accesibil, inclusiv, atrăgător și oferă un spectru larg de activități care pot fi realizate mereu. Un spațiu public bun este:

- Accesibil și bine conectat. Este ușor să ajungi în acest spațiu pe jos, cu transportul public sau alternativ și este ușor de navigat prin spațiu.
- Sigur. Pentru arhitectul Jan Gehl, un spațiu public sigur oferă protecție împotriva traficului și accidentelor rutiere, împotriva crimelor și violenței și protejează de experiențele senzoriale neplăcute. Pentru urbanistul și sociologul William H. Whyte, un spațiu public bun este un loc în care femeile sunt prezente într-o proporție mai mare decât media. Pentru că femeile tind să fie mai selective atunci când aleg un spațiu public în care să petreacă timpul, ținând cont de caracteristici precum accesibilitatea și siguranța. Spre exemplu, în parcul Bryant din New York, este stabilit că dacă numărul femeilor scade sub 52%, acesta poate fi un semn că nivelul de siguranță din parc este în scădere.
- Confortabil. Pentru Jan Gehl, un spațiu public confortabil oferă oportunități pentru a te plimba, a sta, a te așeza, a vedea și observa spațiul, a vorbi și asculta, a te juca și exersa. Pentru William H. Whyte, un spațiu public confortabil oferă suficiente locuri de șezut care asigură atât *confortul fizic*, cât și *confortul social*. Confortul fizic înseamnă, pur și simplu, ca băncile să fie cu spate și să fie bine definite. Totuși, cel mai important este ca spațiile de șezut să fie *confortabile social*, adică să ofere cât mai multe opțiuni pentru alegere: să te așezi în față, în spate, lateral, în soare, la umbră, în grup, dar și singur. Această legere trebuie să fie construită prin design. Cel mai bun design va folosi trăsăturile peisajului pentru a mări numărul locurilor de șezut. Asta ar însemna, spre exemplu, să poți folosi instalațiile care delimitează un spațiu public sau scările ca loc de așezat, sau mobilierul urban să fie amenajat pe niveluri de înălțimi.
- Plăcut. Spațiul are un aspect estetic plăcut, este curat și bine întreținut, este planificat la scară umană, oferă posibilitatea de a te bucura de mediul înconjurător și de o experiență senzorială plăcută. Pentru Jan Gehl, simțurile umane trebuie să fie punctul de pornire în procesul de design urban pentru că simțurile împreună cu mobilitatea umană (adică corpul uman) reprezintă baza biologică pentru activitățile, comportamentul și comunicarea în spațiul public. Un spațiu public bun oferă în primul rând protecție împotriva experiențelor senzoriale neplăcute precum vânt, ploaie/ninsoare, frig/cald, praf, poluare atmosferică/fonică și atunci când design-ul urban integrează o perspectivă multi-senzorială pentru a stimula într-un mod plăcut toate simțurile. Spre exemplu, un spațiu verde poate deveni memorabil, conform lui David Tracey dacă stimulează mai mult de două simțuri: este plăcut nu doar pentru simțul vizual ca și peisaj verde (diverse niveluri de înălțime, forme și culori a copacilor, arbuștilor și altor plante) dar include și gustul (pomușoare dulci, frunze condimentate), mirosul (flori și plante aromate), auzul (frunzele de bambus foșnesc de la cel mai mic vânt sau atingere) și tactilul (iarba purpurie are inflorescențe tare moi la atingere).
- Oferă un spectru larg de utilizări și activități. Activitățile pe care le poți face într-un spațiu public sunt fundamentul unui loc public bun pentru că anume ele sunt motivul pentru care persoanele vor să viziteze acest loc din nou. Un spectru cât mai larg de activități atrage diferite grupuri și persoane de-a lungul zilei. Spre exemplu, un teren de joacă va atrage copiii ziua, un teren de fotbal poate atrage adolescenții după școală, iar un concert poate aduce seara diverse categorii de persoane în același spațiu. Cei de la Project for Public Space cred în regula celor 10. Adică, locurile prosperă atunci când există cel puțin 10 activități pe care poți să le faci în același loc și care sunt aranjate în așa fel încât să încurajeze socializarea. La rândul lor, zece locuri care au fiecare câte zece activități formează o destinație. Iar un oraș are nevoie de cel puțin 10 destinații majore, creând o rețea puternică de o mie de lucruri pe care să le poți face.



ARHICON



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

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



LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

Principii:

- *Comunitatea este expertă.* Placemaking-ul încurajează un proces participativ de co-creare a soluțiilor și de luare a deciziilor. Exercițiile de observare, ascultare și discuțiile cu persoanele care locuiesc, lucrează și se joacă într-un anumit spațiu sunt cruciale pentru a înțelege nevoile și aspirațiile pentru acel spațiu.
- *Creăm un loc, nu doar un design,* adăugând elemente de infrastructură care să fie confortabile și primitoare, modificând pattern-ul de circulație pietonală și dezvoltând relații mai bune dintre mediul construit din jur și activitățile care au loc în spațiu.
- *Parteneriatele cu locuitorii, grupurile de inițiativă, organizațiile obștești, mediul academic, antreprenorii - sunt cruciale pentru crearea unui loc de succes.*
- *Exercițiile de observare sunt o sursă importantă de cunoaștere.* Observând cum sunt folosite spațiile publice, putem înțelege ce funcționează pentru un spațiu public bun și ce greșeli să evităm.
- *Triangularea este esențială.* Triangularea este procesul prin care prin stimuli externi poate fi încurajată interacțiunea dintre străini. Într-un spațiu public, amplasarea diferitor elemente care relaționează unele cu altele poate stimula triangularea. Un exemplu bun în acest sens este design-ul terenului de joacă creat de Mihai Stamatii în scuarul Consiliului Europei. Terenul de joacă conține o instalație din trei pâlnii amplasate în diverse puncte ale terenului și care au rolul de difuzoare și receptoare prin care copii pot comunica prin emiterea de sunete ce se propagă prin rețeaua de țevi.
- *Experimentele ne ajută să creăm locuri publice bune.* Spațiile publice sunt complexe și nu ne putem aștepta să creăm un loc bun din prima încercare. Cele mai bune locuri experimentează cu soluții de scurtă durată care pot fi testate și îmbunătățite în timp.
- *Crearea spațiilor publice este un proces ciclic continuu.* Un loc public nou creat nu va fi niciodată finalizat. Prin observarea și evaluarea modului în care funcționează spațiul, a dinamicii comunității care îl utilizează, placemaking-ul oferă deschidere pentru adaptare și transformare.

TERITORIUL INTRAVILAN - totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente).

TERITORIUL EXTRAVILAN - suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comuna) și limita teritoriului intravilan.

ZONA FUNCȚIONALĂ - parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.

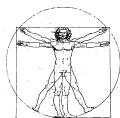
Diviziunea teritoriului în zone funcționale a luat în calcul criteriul funcțiunii dominante - existente și propuse - în relație cu strategia generală de dezvoltare a localității și cu vocația afirmată a anumitor zone.

Diviziunea teritoriului în subzone funcționale a fost determinată de cinci parametri:

1. situarea într-o condiție particulară de cadru natural (în vecinătatea pădurii, mal de apă, vale, promontoriu);
2. situarea în interiorul sau în exteriorul zonei construite tradiționale;
3. funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
4. natura parcelarului pe care se situează acele funcțiuni;
5. tipul de țesut urban sau din zona rurală (constituit slab constituit sau neconstituit/fost agricol).

În cadrul fiecărei subzone funcționale, acolo unde a fost considerat necesar, teritoriul a fost sub-divizat în unități teritoriale de referință, după alți doi parametri de diferențiere, care se adaugă celor anteriori:

- poziția particulară în cadrul zonei/ orașului – central/ periferic



ARHICON



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

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



LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - LOCUIRE

☐ regimul mediu de înălțime

Pentru fiecare zonă definită funcțional și spațial, au fost determinate subzone de reglementare și, acolo unde a fost cazul, din rațiuni de diferențiere pe criterii topologice, morfologice, funcționale sau de altă natură, au fost suplimentar determinate și localizate unități teritoriale de referință.

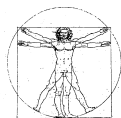
Întocmit,

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

BIBLIOGRAFIE

- [1] Fondation Abbé Pierre - FEANTSA, Sixth Overview of Housing Inclusion in Europe, 2021, disponibil la https://www.feantsa.org/public/user/Resources/News/6th_Overview_of_Housing_Exclusion_in_Europe_2021_EN.pdf
- [2] Eurostat, Housing in Europe 2021, disponibil la <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/index.html?lang=en>
- [3] Guvernul României, Strategia Națională pentru Tineret 2015 - 2020, disponibilă la <http://mts.ro/wp-content/uploads/2016/02/Strategia-tineret-final.pdf>
- [4] Bogdan SUDITU, Manuela IFTIMOAEI, Ramona MARIAN, Angela ACHIȚEI, (2020), Propunere de politică publică în domeniul locuirii sociale, Fundația "Alături de Voi", Iași, proiect "Build Solid Ground" finanțat de Comisia Europeană prin programul DEAR.
- [5] Consiliul Tineretului din România, Analiza "Tineri Acasă", 2021, disponibilă la <https://ctr.ro/wp-content/uploads/2022/05/Analiza-Tineri-Acasa.pdf>
- [6] Parlamentul European, Declarația Parlamentului European privind soluționarea problemei persoanelor fără adăpost care trăiesc pe stradă (2009/C 259 E/04), disponibilă la <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/RO/TXT/PDF/?uri=OJ:C:2009:259E:FULL&from=SV>
- [7] Michael Kolocek, The Human Right to housing in the 27 Member States of European Union, în European Journal of Homelessness, Volume 7, No.1 August 2013, disponibil la https://www.feantsa.org/download/mk_paper7127266673428107546.pdf
- [8] ROMACT, Posibile soluții pentru așezările informale. TOOLKIT, disponibil la http://coe-romact.org/sites/default/files/romact_resources_files/Toolkit_FINAL.pdf
- [9] Directiva 2012/27/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 25 octombrie 2012 privind eficiența energetică, de modificare a Directivelor 2009/125/CE și 2010/30/UE și de abrogare a Directivelor 2004/8/CE și 2006/32/CE." [Online], disponibilă la <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/RO/TXT/?uri=CELEX:32012L0027>
- [10] Directiva 2002/91/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 16 decembrie 2002 privind performanța energetică a clădirilor," Jurnalul Oficial al Uniunii Europene. Vol. 002, 2003. [Online], disponibilă la <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/RO/TXT/?uri=CELEX:32002L0091>
- [11] Directiva 2006/32/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 5 aprilie 2006 privind eficiența energetică la utilizatorii finali și serviciile energetice și de abrogare a Directivei 93/76/CEE a Consiliului," Jurnalul Oficial al Uniunii Europene. Vol. 002, 2006. [Online], disponibilă la <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/RO/ALL/?uri=CELEX:32006L0032>
- [12] Directiva 2010/31/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 19 mai 2010 privind performanța energetică a clădirilor (reformare)," Jurnalul Oficial al Uniunii Europene Vol. 003, 2010. [Online], disponibilă la <https://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2010:153:0013:0035:ro:PDF>
- [13] Metodologie de calcul al performanței energetice a clădirilor, indicativ Mc001/2006 [Online], disponibilă la https://www.mdlpa.ro/userfiles/reglementari/Domeniul_XXVII/27_11_MC_001_1_2_3_2006.pdf

PROIECTANT GENERAL – Consorțiu,



ARHICON



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

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



INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”



UNIVERSITATEA TEHNICĂ
A MOLDOVEI

LIDER - Arhicon București

UAUIM-CCPEC București

IMP Chișinău Proiect

UTM Chișinău

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE - **LOCUIRE**

[14] RAPORT privind CALCULUL NIVELURILOR OPTIME, DIN PUNCT DE VEDERE AL COSTURILOR, ALE CERINȚELOR MINIME DE PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ, 2019. [Online], disponibil la [https://www.mdlpa.ro/userfiles/proiect\(1\).pdf](https://www.mdlpa.ro/userfiles/proiect(1).pdf)