

PLAN URBANISTIC GENERAL — MUNICIPIUL CHISINAU
Din ce traieste Chisinaul si din ce va trai maine?
CUM PROTEJAM LOCURILE DE MUNCA SI TERENURILE ECONOMICE ALE ORASULUI
Dezvoltare Economica — Prezentare succinta pentru cetateni | Revizia 4, august 2026 | Document public

Despre ce este vorba?

Chisinaul produce peste 60% din economia Republicii Moldova. Aici sunt cele mai multe firme, cele mai bune salarii si aproape tot sectorul IT al tarii. Dar terenurile pe care se poate munci — fabrici, ateliere, depozite, birouri — se transforma, an de an, in blocuri de locuinte.

Studiul de Dezvoltare Economica arata ce s-a intamplat cu regulile economice ale orasului in ultimii 18 ani si ce trebuie schimbat in PUG pentru ca orasul sa nu ramana fara locuri de munca.

1. Economia Chisinaului in cifre

Cateva date care arata forta si vulnerabilitatile economiei capitalei:

>60% din PIB national Chisinaul produce peste 60% din economia tarii, cu mai putin de o treime din populatie	1 mld € cifra de afaceri IT Sectorul IT a crescut de patru ori din 2020 si asigura circa 27.000 de locuri de munca	0 zone pentru parcuri IT Regulamentul din 2007 nu are nicio categorie pentru parcuri tehnologice sau hub-uri de inovare
35-40% crestere in suburbii Duresti, Codru si Stauceni au crescut ca dormitoare, fara locuri de munca proprii	18.100 lei salariu mediu brut Cu 17% peste media nationala — dar lipsa fortei de munca ramane o problema acuta	2040 orizontul prognozei Studiul proiecteaza economia orasului pana in 2040, pe patru sectoare-cheie

2. Ce a mers si ce nu a mers din regulile economice ale PUG 2007?

PUG-ul din 2007 a stabilit ce se poate construi si unde. Iata bilantul, dupa 18 ani:

✓	A functionat: regulile pentru comert si servicii de cartier Zonele de comert de proximitate si de centru urban raman valabile si astazi. Ele corespund modelului european al orasului in care ai tot ce iti trebuie la 15 minute de mers pe jos. Se pastreaza, cu adaugarea serviciilor digitale.
✓	A functionat: principiul separarii industriei de locuinte Regula ca fabricile poluante nu au ce cauta in mijlocul cartierelor de locuinte s-a dovedit corecta. Problemele aparute acolo unde a fost incalcata confirma ca principiul trebuie mentinut si intarit.
✗	Nu a functionat: protectia terenurilor pentru revitalizare economica Zonele destinate revitalizarii economice si sociale (zonele Re) trebuiau sa aduca ateliere, servicii si locuri de munca in cartiere. In practica, au fost transformate aproape integral in blocuri de locuinte, prin planuri de initiativa privata.



Nu a functionat: adaptarea la economia reala a orasului

In 2007 nimeni nu a prevazut ca IT-ul va deveni al doilea motor economic al tarii. Astazi, un parc tehnologic nu are nicio categorie de teren proprie in regulament — se autorizeaza pe reguli scrise pentru altceva.

3. Care sunt problemele principale identificate?

Studiul grupeaza problemele in trei categorii, in ordinea urgentei:

URGENTE IMEDIATE

- Terenurile pe care se putea munci devin blocuri de locuinte — orasul isi pierde baza economica
- Sectorul IT, cel mai dinamic din economie, nu are un tip de zona dedicat in regulamentul de urbanism
- Centrul e supraaglomerat cu birouri si comert, iar periferia si suburbiile nu au locuri de munca
- Lipsesc angajati in constructii, industrie si servicii esentiale, iar tinerii calificati pleaca

PRESIUNI PE TERMEN MEDIU

- Durlesti, Stauceni si Codru au crescut ca dormitoare: oamenii dorm acolo si muncesc in centru
- Fostele platforme industriale raman nefolosite sau se degradeaza, in loc sa fie reconvertite
- Ambuteiajele si drumurile proaste cresc costurile firmelor si timpul pierdut de angajati
- Bugetul municipal are cheltuieli mai mari decat veniturile, ceea ce intarzie investitiile la periferie

PROBLEME STRUCTURALE PE TERMEN LUNG

- Populatia scade si oamenii calificati emigreaza — orasul pierde exact capitalul care il face competitiv
- Economia depinde de putine sectoare: daca IT-ul sau comertul incetinesc, nu exista alternativa
- Turismul ramane mult sub potential: lipsesc echiparea, promovarea si o conceptie clara de dezvoltare
- Costurile la energie si contextul regional afecteaza direct competitivitatea firmelor locale

4. Ce propune PUG actualizat pentru economia orasului?

Studiul recomanda sase directii prioritare de actiune:

1

Un tip nou de zona pentru IT si inovare (zona T)

Parcurile tehnologice, incubatoarele si campusurile universitare cu transfer tehnologic primesc reguli proprii: densitate, inaltime, conectivitate digitala si acces la transport public. Localizare prioritara: axa Stauceni-Chisinau.

URGENT

2

Protectia terenurilor industriale care inca functioneaza

Platformele industriale active sunt identificate si protejate. Schimbarea destinatiei devine posibila numai cu un studiu care demonstreaza ca nu se pierd locuri de munca si valoare adaugata locala.

URGENT

3

Zonele de revitalizare nu mai devin automat blocuri

Zonele Re ramase se impart in doua: unele rezervate prioritar activitatilor economice, altele unde se poate construi locuinte, dar cu minimum 30% servicii, ateliere sau comert la parter.

2026-2027

4	Reguli pentru logistica urbana si comertul online Depozitele de e-commerce si centrele de livrare primesc o categorie proprie, amplasata exclusiv la periferie, cu acces la drumurile mari si interdictia de a fi vecine cu locuinte.	2026-2027
5	Fiecare suburbie primeste un profil economic propriu Stauceni si Tohatin — logistica si tehnologie; Durlesti si Codru — locuinte cu servicii de proximitate; Bacioi, Budesti si Vatra — agroalimentar si recreere; Cricova si Gratiesti — industrie usoara si servicii.	2026-2030
6	Nicio zona economica noua fara drum si transport public Activarea unei zone economice devine conditionata de realizarea infrastructurii de mobilitate. Peste 90% din propunerile de infrastructura ale PUG 2007 au ramas nerealizate — acest model nu se mai repeta.	URGENT

5. Ce inseamna asta pentru cetatenii Chisinaului?

PUG actualizat introduce reguli noi care protejeaza locurile de munca si calitatea vietii:

✓	Locurile de munca raman in oras, nu se muta in afara lui Cand terenurile industriale si de servicii sunt protejate, atelierele, fabricile mici si firmele de productie nu mai sunt impinse in afara Chisinaului de preturile terenurilor pentru locuinte.
✓	Mai putin timp pierdut in trafic pentru drumul spre serviciu Daca suburbiile primesc propriile locuri de munca si servicii, scade fluxul zilnic periferie-centru dimineata si centru-periferie seara, care astazi blocheaza orasul.
✓	Fostele fabrici devin cartiere vii, nu terenuri abandonate Platformele industriale parasite sunt reconvertite in zone mixte, cu birouri, ateliere creative, locuinte si spatii verzi — nu raman terenuri virane sau depozite improvizate.
✓	Orasul devine eligibil pentru finantari europene majore Un PUG actualizat, cu zone economice clar delimitate si proiecte ancorate spatial, este conditia pentru a accesa fonduri BERD, BEI si programe UE pentru infrastructura economica si digitala.