

PLAN URBANISTIC GENERAL — MUNICIPIUL CHIȘINĂU

Ce păstrăm din Chișinăul istoric?

CUM PROTEJĂM CENTRUL ISTORIC, MONUMENTELE ȘI PRIVELIȘTILE ORAȘULUI

Centrul istoric și patrimoniul construit — Prezentare succintă pentru cetățeni | Versiunea 3, septembrie 2026 | Document public

Despre ce este vorba?

Chișinăul are cea mai bogată colecție de monumente din Republica Moldova: 977 de clădiri și situri ocrotite în oraș, după evidența din PUG 2007. Până în 2007, circa una din zece clădiri de patrimoniu fusese deja pierdută. Orașul s-a născut ca un mic târg pe râul Bâc, lângă izvorul de la Biserica Mazarache, și a devenit capitală după planul „orașului de sus” din 1817–1834, al cărui carioaj de străzi îl vedem și astăzi.

Studiul istoric arată de ce patrimoniul s-a degradat — PUG 2007 își propunea protecția lui, dar regulamentul din 2007 nu a trasat pe hartă zonele protejate și nici regulile de construire din jurul monumentelor — și ce trebuie să conțină PUG actualizat pentru ca centrul istoric să nu-și mai piardă caracterul.

1. Patrimoniul Chișinăului în cifre

Câteva date care arată valoarea și vulnerabilitatea patrimoniului orașului:

1436 prima atestare documentară Hrisovul domnitorilor Iliș și Ștefan pomeșește „Cheșenăul lui Acbaș”, așezarea de pe Bâc din care s-a dezvoltat orașul	977 obiective ocrotite în oraș 236 de importanță națională și 741 de importanță locală, conform evidenței citate de PUG 2007	376 poziții în Registrul național Monumente de arhitectură, istorie, artă și 31 de situri arheologice, în lista actualizată la 2025
857 în orașul vechi și zona istorică Aproape nouă din zece obiective ocrotite se concentrează în centrul istoric al orașului	1 din 10 clădiri de patrimoniu pierdute Până în 2007, circa una din zece clădiri de patrimoniu fusese distrusă, iar 31 de poziții au fost excluse din Registru până în 2025	VIII grade seismice Chișinăul este în zona seismică de 8 grade; clădirile istorice au nevoie de diagnostic și de consolidare

2. Ce a mers și ce nu a mers din prevederile de patrimoniu ale PUG 2007?

PUG-ul din 2007 avea un obiectiv dedicat patrimoniului. Problema a fost transpunerea lui în reguli și în proiecte:

✓	A funcționat: structura orașului istoric s-a păstrat Carioajul de străzi al planului din 1834 și marile ansambluri — Catedrala „Nașterea Domnului”, Porțile Sfinte, Grădina Publică „Ștefan cel Mare” — sunt și astăzi reperele principale ale orașului.
✓	A funcționat: lista monumentelor a fost actualizată Registrul monumentelor ocrotite de stat a fost revizuit de cinci ori între 2018 și 2025, iar studiul lucrează cu lista actualizată la 2025.

**Nu a funcționat: zonele de protecție din jurul monumentelor**

PUG 2007 prevedea un „plan istorico-cultural de bază” și revizuirea zonelor de protecție. Studiul nu a identificat ca aprobate nici planul, nici zonele de protecție pentru monumente.

**Nu a funcționat: regulile de construire în zona istorică**

Regulamentul din 2007 nu a delimitat zona istorică pe hartă: limitele zonei centrale au rămas necompletate, iar înălțimea clădirilor din zonele istorice a fost lăsată pe seama documentațiilor de detaliu. Au apărut astfel clădiri noi care nu țin seama de vecinătatea istorică.

**Nu a funcționat: reabilitarea caselor-monument și a străzilor istorice**

Programele din 2007 pentru reabilitarea locuințelor cu valoare de patrimoniu, a străzilor din zona istorică și concursul pentru orașul vechi și valea Bâcului nu au fost identificate ca realizate.

3. Care sunt problemele principale identificate?

Studiul grupează problemele în trei categorii, în ordinea urgenței:

URGENTE IMEDIATE

- Clădirile de patrimoniu din centrul istoric se degradează fizic, fără proiecte ample de întreținere și punere în valoare
- Se construiesc clădiri noi nepotrivite cu vecinătatea istorică, într-un sistem de autorizare prea permisiv
- Nu există zone de protecție trasate pe hartă în jurul monumentelor
- Lucrările de construcții și de rețele din orașul vechi pot distruge straturile arheologice, dacă nu sunt cercetate înainte

PRESIUNI PE TERMEN MEDIU

- Presiunea de a construi mai dens și mai înalt în zona centrală
- Traficul intens din nucleul istoric produce vibrații și poluare care afectează fațadele
- Clădirile înalte pot acoperi priveliștile spre Catedrală și silueta istorică a orașului
- Construcțiile de pe dealurile din jur schimbă fundalul peisajului istoric

PROBLEME STRUCTURALE PE TERMEN LUNG

- Există două liste de monumente, una națională și una locală, care nu au fost puse de acord
- Nu există un inventar al stării tehnice și al vulnerabilității seismice a monumentelor
- Clădirile și ansamblurile valoroase din secolul XX nu au fost încă evaluate
- Planurile istorice ale orașului nu sunt încă suprapuse pe harta actuală, într-un sistem GIS

4. Ce propune PUG actualizat pentru centrul istoric?

Studiul recomandă șase direcții de acțiune: cinci devin reguli în PUG și în Regulamentul Local de Urbanism, iar ultima este un program de însoțire:

1	Cinci zone istorice de referință, trasate pe hartă Orașul vechi, orașul de sus al planului din 1834, extinderile de la 1880–1940, ansamblurile postbelice și peisajele culturale (valea Bâcului, Valea Morilor) primesc fiecare reguli adaptate caracterului lor.	REGULĂ
2	Zone de protecție trasate pe parcele, nu cercuri pe hartă Zona de protecție cuprinde parcela monumentului, parcelele vecine și frontul de peste drum. În centrul istoric, unde monumentele sunt foarte dese, zonele se unesc într-o zonă de protecție comună.	REGULĂ
3	Șase priveliști protejate Axa Piața Marii Adunări Naționale – Porțile Sfinte – Catedrală, bulevardul Ștefan cel Mare, panorama dinspre valea Bâcului, Biserica Mazarache, Valea Morilor și intrările în oraș. Clădirile noi nu vor mai putea acoperi aceste priveliști.	REGULĂ
4	Construcțiile noi se potrivesc cu vecinii istorici În centrul istoric, clădirile noi respectă alinierea străzii și înălțimea fronturilor istorice. Străzile istorice nu se lărgesc, iar parcelele nu se comasează în forme străine țesutului vechi.	REGULĂ
5	Cercetare arheologică înainte de orice excavare În orașul vechi și în valea Bâcului, orice lucrare care sapă în pământ este precedată de un diagnostic arheologic, ca urmele primelor așezări să nu se piardă.	REGULĂ
6	Reabilitarea și consolidarea clădirilor istorice Programul reia proiectele din 2007: diagnosticul seismic al monumentelor, reabilitarea caselor-monument și a străzilor istorice, un concurs de urbanism pentru orașul vechi și valea Bâcului.	PROGRAM

5. Ce înseamnă asta pentru cetățenii Chișinăului?

PUG actualizat introduce reguli care privesc direct proprietarii și locuitorii centrului istoric:

✓	Știi dinainte ce poți construi lângă un monument Zonele istorice și zonele de protecție devin hărți publice. Înainte să cumperi sau să construiești, poți verifica ce reguli se aplică terenului tău, în loc să afli la autorizare.
✓	Centrul istoric își păstrează caracterul Străzile, fronturile de case și silueta orașului sunt protejate prin reguli clare, nu doar prin lista monumentelor.
✓	Priveliștile orașului rămân deschise Catedrala, valea Bâcului și Valea Morilor vor putea fi văzute și de acum înainte, pentru că clădirile noi din conurile de vizibilitate au înălțimea limitată.

**Casele vechi pot fi salvate, nu doar interzise la demolare**

Studiul recomandă programe de diagnostic, consolidare și reabilitare pentru clădirile-monument, inclusiv pentru locuințele aflate în proprietate privată.

**Orașul vechi și valea Bâcului pot deveni loc de plimbare**

Recomandarea de a trata valea Bâcului ca peisaj cultural și trasee culturale care leagă orașul vechi, orașul de sus, Valea Morilor, Cricova și Codru dau centrului istoric o nouă viață publică.