

**Consiliul municipal Chișinău
Institutul Municipal de Proiectări
“CHIȘINĂU PROIECT”**

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU
privind sistematizarea teritoriului amplasării
PIEȚII CENTRALE cu terenurile adiacente**

OBIECT Nr. 2888

Beneficiar ÎM "PIAȚA CENTRALĂ"

Memoru justificativ

Volumul I

CHIȘINĂU 2009

**Consiliul municipal Chişinău
Institutul Municipal de Proiectări
"CHIŞINĂUPROIECT"**

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU
privind sistematizarea teritoriului amplasării
PIEȚII CENTRALE cu terenurile adiacente**

OBIECT Nr. 2888

Beneficiar ÎM "Piața Centrală"

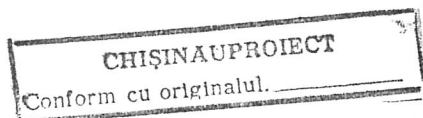
Volumul I

Directorul
institutului

Arhitect șef al
institutului



P. Cazacu



M. Karețki

CHIȘINĂU 2009

La elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu
au luat parte:

Karețki M.- arh. șef al proiectului

Ciocoi A. - arhitect coordonator

Brițchi E. - inginer categoria III

Barcovschi A. – șef grupă transport

Munteanu V. - inginer gr. transport

Conținutul proiectului:

1. Volumul I – Memoriu justificativ

2. Volumul II – Piese desenate

Volumul I - Memoriul justificativ

1. Întroducere

1.1 Situația existentă. Sistematizarea arhitecturală a teritoriului

1.2 Regimul juridic a terenurilor

2. Reglementări

2.1 Sistematizarea arhitecturală a teritoriului

3. Rețeaua de drumuri și străzi

3.1 Situația existentă

3.2 Dezvoltarea rețelei stradale pentru zona examinată.

Volumul II – Piese desenate

Planșa 1 - Încadrarea în teritoriu sc. 1:25 000

Planșa 2 - Plan de bază sc. 1:2000

Planșa 3 - Schema Situației Existente sc. 1:2000

Planșa 4 - Plan Strategic

(shema Planului General) - Varianta I sc. 1:1000

Planșa 4.1- Plan Strategic

(shema Planului General) - Varianta II sc. 1:1000

Planșa 4.2- Plan Strategic

(shema Planului General) Varianta III sc. 1:1000

Planșa 5 - Vederi Varianta I; Varianta II

Planșa 5.1 - Vederi Varianta III

Planșa 6 – Schema de dezvoltare a

rețelei de transport - Varianta I sc. 1:1000

Planșa 7 – Schema de dezvoltare a

rețelei de transport - Varianta II sc. 1:1000

1. Introducere

Proiectul „Plan Urbanistic de Detaliu privind sistematizarea teritoriului amplasării Pieții Centrale cu terenurile adiacente” sectorul Centru mun. Chișinău, se elaborează la comandă beneficiarului ÎM „Piața Centrală” conform Temei de arhitectură și sistematizare, aprobată de directorul General ÎM „Piața Centrală” și acceptată de Direcția Generală Arhitectură și Urbanism.

- Proiectantul planului Urbanistic de Detaliu este IMP” Chișinăuproiect”.
- Beneficiarul proiectului este ÎM „Piața Centrală”.

Elaborarea proiectului „Plan Urbanistic de Detaliu privind sistematizarea teritoriului amplasării Pieții Centrale cu terenurile adiacente” sectorul Centru mun. Chișinău, a fost efectuat prin analiza generală a situației existente a zonei menționate și determinarea propunerilor urbanistice detaliate, pe suportul topografic sc. 1:1000 pentru teritoriu de 14 ha, în corespundere cu prevederile normativelor în vigoare și a planului Urbanistic General a mun. Chișinău.

În scopul cunoașterii situației existente s-au examinat terenurile adiacente și din imediata apropiere de terenul atribuit pentru construcția Complexului Comercial pe teritoriul Pieței centrale, cât și proiectele elaborate:

- „Planul Urbanistic al or. Chișinău” elaborat în anul 2007, extras din Regulamentul de folosire a terenului.
- Proiectul „Piața acoperită pentru 1200 locuri comerciale” 1986 Institutul de Proiectări de Stat „Кишиневгорпроект”.

La elaborarea „Plan Urbanistic de Detaliu privind sistematizarea teritoriului amplasării Pieții Centrale cu terenurile adiacente” sectorul Centru s-a ținut cont de normativele tehnice „СниП 2.07.01 - 89. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений” NCM B.02.01-89. „Instrucțiuni privind Conținutul, elaborarea, avizarea și aprobarea documentației de Urbanism și amenajare a teritoriului ” și de prevederile actelor normative și legislative în vigoare.

1.1 Situația existentă Sistematizarea arhitecturală a teritoriului

Terenul examinat este amplasat în partea centrală a orașului, cuprins între străzile: Armeană, Tighina, Mitropolit Varlaam și cartierul locativ existent de –a lungul bd. Ștefan cel Mare. În imediata apropiere a terenului Pieții Centrale sunt alăturate terenurile multor agenți economici, construite cu obiecte de diferite funcții : comerț, prestări servicii, oficii, amenajări și parcuri pentru automobile particulare.

Prin urmare zona examinată reprezintă un Centru de Afaceri cu un șir de priorități, dar și cu multe disfuncționalități, care după analiza preliminară, se referă la următoarele:

- nu este bine organizat sistemul de deplasare a pietonilor spre Piața Comercială, cât și altor obiecte comerciale, de afaceri și de interes public;
- numărul unităților de transport este mai mare decât posibilitatea capacității de trafic a zonei date;
- numărul automobilelor particulare depășește numărul celor prevăzute la parcarile amenajate în preajma obiectelor agenților economici;
- în construcția și amenajarea terenurilor nu se respectă integritatea arhitecturală și urbanistică, lipsesc obiecte dominante organizatoare de spații urbanistice de depărtări mici și mari.

Conform deciziilor, obiectele ușor demontabile ce sunt provizoriu și încalcă liniile roșii a străzii se propun spre demolare.

1.2 Regimul juridic a terenurile

Pentru determinarea situației existente privitor la regimul juridic a terenurilor s-au cules materiale respective de la Primăria municipiului Chișinău. Din materialele analizate este expus tabelul 1 cu lista agenților-economi cu terenuri adiacente Pieții Centrale sectorul Centru, conform deciziilor și tipului de proprietate.
-conform poziții PLAN DE BAZĂ sc 1 : 2000.

Lista agenților economici adiacenți Pieții Centrale sectorul Centru

Tabelul 1

Conf orm poziți ilor	Denumirea agentului economic	Destinație	Tip proprietate
			Termen
1a	ÎM „Piața Centrală”	Administrația	Proprietate municipală
1b	ÎM „Piața Centrală”	Exploatarea pavilionului de panificație	Proprietate municipală
1c	ÎM „Piața Centrală”	Ospătanie	Prop.mun.
1d	ÎM „Piața Centrală”	Poliția Sectorul Centru	Prop.mun.
1e	ÎM „Piața Centrală”	Laboratorul Pieții	Prop.mun.
1f	ÎM „Piața Centrală”	Încăperi auxiliare pentru deservirea pieții	Proprietate municipală
1g	ÎM „Piața Centrală”	Terasă	Prop.mun.
1h	ÎM „Piața Centrală”	Curtea gospodărească	Prop.mun.
1k	ÎM „Piața Centrală”	Subsolul pieții	Prop.mun.
1i	ÎM „Piața Centrală”	Librărie	Prop.mun.
2	SRL „Maiul- vic - Com”	Pavilion comercial	privată a construcției
3	Î.I. Mihai Chitul	Pavilion comercial	Prop. privată a construcției
4	SRL „Mercuri-Centru”	Pavilion comercial	privat cu drept asupra terenului
5	SRL „Lax -Natan”	Pavilion comercial	privată cu drept asupra terenului

6	SRL „Chimia în gospodărie”	Pavilion comercial	privat cu drept asupra terenului
7	SRL „Ambra”	Pavilion comercial	privat cu drept asupra terenului
8	SRL „Aist”	Pavilion comercial	privat cu drept asupra terenului
9	SRL „Ecomora”	Pavilion comercial	privat cu drept asupra terenului
10	SA „Galact”	Pavilion comercial	privat cu drept asupra terenului
11	SRL „Fenix-Felix”	Pavilion comercial	privat cu drept asupra terenului
12	SRL „Chișinău - Foto”	Atelier fotografic	privat cu drept asupra terenului
13	SRL „Perocarp”	Pavilion comercial	privat cu drept asupra terenului
14	SRL „Zitalin”	Pavilion comercial	Privat cu drept asupra terenului
15	SA „Galact”	Pavilion comercial	Privat cu drept asupra terenului
16	SRL „Vis-Prim”	Pavilion comercial	Privat cu drept asupra terenului
17	SRL „Drabant”	Pavilion comercial	Privat cu drept asupra terenului
18	SA „Costești”	Pavilion comercial	Privat cu drept asupra terenului
19		Cooperativa de consum mun. Chișinău	Privat cu drept asupra terenului
20	SRL „Ivaro”	Pavilion comercial	Prop. privată a construcției
21	„Covari -Plus”	Cooperativa de consum mun. Chișinău	Privată cu drept asupra terenului
22	„Candidi - Com”	Cooperativa de consum mun. Chișinău	Privată cu drept asupra terenului
23	SRL „Zoreana”	Pavilion comercial	Prop. privată a construcției
24	SRL „Penali”	Pavilion comercial	Prop. privată a construcției
25	SA „Dacia -Incom”	Pavilion comercial	Privat cu drept asupra terenului
26	SRL „Zoreana”	Pavilion comercial	Prop. privată a construcției
27	SRL „Zitalin”	Pavilion Comercial	Privat cu drept asupra terenului
28	SRL „Ramarța”	Pavilion Comercial	Prop. privată a construcției
29	SRL „Verado- Prim”	Pavilion comercial	Prop. privată a construcției
30	SA „Galact”	Pavilion comercial	Privat cu drept asupra terenului
31	SRL „Sigma -Prime”	Pavilion comercial	Privat cu drept asupra terenului
32	SRL „Colăcel”	Pavilion comercial	Privat cu drept asupra terenului
33		Cooperativa de consum mun. Chișinău	Privat cu drept asupra terenului
34	SRL „Aniaj”; „Poșta- Veche”	Pavilion comercial	Privat cu drept asupra terenului
35	SRL „Alex- Neosim”	Pavilion comercial	Privat cu drept asupra

36	SRL „Tcal-Columbia”	Pavilion Comercial	terenului
37	SRL „Gabana- Dolce”	Pavilion Comercial	Privat cu drept asupra terenului
38	„Covari - Plus”	Cooperativa de consum	Privat cu drept asupra terenului
39	„Lu Litvinova” Î.I.	Pavilion comercial	Privat cu drept asupra terenului
40	„Elita” SRL; „Lotos” SRL	Pavilion comercial	Prop. privată a construcției
41	„Comax” SRL	Pavilion comercial	Prop. privată a construcției
42	„Vectra -Șeremet” Î.I	Pavilion comercial	Privat cu drept asupra terenului
43			Privat cu drept asupra terenului
44	„Cominji” SRL	Cooperativa de consum mun. Chișinău	Privat cu drept asupra terenului
45	„Aniaj” SA	Pavilion comercial	Prop. privată a construcției
46	„Alex-Neosim” SRL	Pavilion comercial	Privat cu drept asupra terenului
47	„Lax-Natan” SRL	Pavilion comercial	Privat cu drept asupra terenului
48	„Lax-Natan” SRL	Pavilion comercial	Privat cu drept asupra terenului
49	„Centru - II” SRL; „Centru - III” SRL	Pavilion comercial	Privat cu drept asupra terenului
50	„Monorama” SRL		Prop. privată a construcției
51	„Boris Gordanciuc” ÎI	Pavilion comercial	Prop. privată a construcției
52		Alimentație publică	Prop. privată a construcției
53	„Midra -Com” SRL „Alex Schîntea” SRL	Cooperativa de consum mun. Chișinău	Privat cu drept asupra terenului
54	„Alex Neoxim”	Pavilion comercial	Privat cu drept asupra terenului
		Gheretă	Prop. privată a construcției

2. Reglementări

2.1 Sistematizarea arhitecturală a teritoriului

Ținând cont de importanță urbanistică a bd. Ștefan cel Mare, pentru a susține aspectul arhitectural și pentru reglarea fluxului de pietoni și a transportului, a sectorului Centru s-a propus:

- Buissines Centru cu garaj subteran (dominanta – 15-16 nivele), care v-a fi anexat la clădirile de locuit existente cu 5 nivele, din partea interioară a curții ce sunt situate de-a lungul bd. Ștefan cel Mare;
- Complex hotelier locativ (8 – 10 nivele) care v-a fi anexat la clădirile de locuit existente cu 4 nivele ce sunt amplasate la intersecția străzilor Armeană și Tighina cu bd. Ștefan cel Mare.
- Centru de afaceri oficii servicii – publice (8 – 9 nivele) ce sunt amplasate la intersecția străzilor Armeană și Tighina cu str. Columna.

În zona examinată predomină un interes sporit al economiei și comerțului, din această cauză se formează un flux mare de oameni și automobile. Pentru degajarea rețelei stradale și pietonale se propune strămutarea pe viitor a autogării. Pe teritoriul dat se propune :

- Parcare multi-etajată - 5 nivele

Ținându-se cont de regimul juridic a terenului Pieții Centrale și de importanța arhitecturală a construcțiilor comerciale din piatră, amplasate de-a lungul străzilor Armeană, Tighina, Mitropolit Varlaam se propun 3 variante de plan general cu zonificarea funcțională a teritoriului Pieței centrale. Conform normelor de sistematizare și doleanțelor beneficiarilor în Varianta - I a, teritoriul s-a împărțit în 9 zone funcționale de distribuție a producției.

(conform pozițiilor Planului General)

Varianta 1

- Tranșa I – Zona pentru Comercializarea băcăniilor – 1 nivel; mărfuri industriale – 2 nivel; oficii servicii publice – 3 nivel, în 3 etape;
- Tranșa II – Zona pentru Comercializarea mărfurilor electrocasnice și articolelor din metal-1 și 2 nivel; oficii servicii publice – 3 nivel, în 3 etape;
- Tranșa III – Zona administrativ gospodărească a ÎM Piața Centrală, 2 etape
- Tranșa IV – Zona pentru Comercializarea produselor din pește și auleioaselor – 1 nivel; mărfuri industriale – 2 nivel; oficii servicii publice – 3 nivel;
- Tranșa V – Zona pentru Comercializarea a cărnei proaspete și a semifabricatelor din carne – 1 nivel; mărfuri industriale – 2 nivel; oficii servicii publice – 3 nivel, 3 etape;
- Tranșa VI – Zona pentru Comercializarea produselor din lactate -1 nivel; mărfuri industriale – 2 nivel; oficii servicii publice – 3 nivel, în 2 etape;
- Tranșa VII – Zona pentru Comercializarea producției agricole -1 nivel; mărfuri industriale – 2 nivel; oficii servicii publice – 3 nivel, în 3 etape; Intrările

principale cu deservirea alimentației publice -1 nivel; mărfuri industriale
– 2 etape

Tranșa VIII – Zona pentru Comercializarea producției industriale -3 nivele, în 2 –
etape.

Sistematizarea arhitecturală a pieții centrale este dificilă din cauza tipului de
proprietate a terenului și a construcțiilor amplasate haotic pe teritoriul pieței. Cu atât
mai mult că avem și construcții capitale noi cu 2 nivele.

Pentru amplasarea Centrului Comercial pe terenul Pieței Centrale
cu suprafața de 4.8 ha s-a calculat următorul bilanț teritorial:

Varianta I

Nr.crt	Denumirea	Unitatea de măsură	Cantitatea
1	SUPRAFAȚA PRECONIZATĂ PENTRU CONSTRUCȚIE Propeietate privată, care va fi utilizată astfel:	mp	1539
1.1	SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ (proiect)	mp	1222.8
1.2	TEREN PAVAT	mp	220.7
1.3	SUPRAFAȚA SPAȚIILOR VERZI	mp	95.9
2	SUPRAFAȚA PRECONIZATĂ PENTRU CONSTRUCȚIE Prprietate a agenților economici-construcțiile cărora sunt pe teritoriul pieței centrale, va fi utilizată astfel:	mp	5775.4
2.1	SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ (proiect)	mp	5193.6
2.2	TEREN PAVAT	mp	420.7
2.3	SUPRAFAȚA SPAȚIILOR VERZI	mp	161.1
3	SUPRAFAȚA PRECONIZATĂ PENTRU CONSTRUCȚIE Proprietate a agenților economici- construcțiile și terenul cărora sunt pe teritoriul pieței centrale, care va fi utilizată astfel:	mp	11047.4
3.1	SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ (proiect)	mp	8598.1
3.2	TEREN PAVAT	mp	2089.4
3.3	SUPRAFAȚA SPAȚIILOR VERZI	mp	359.9
4	SUPRAFAȚA PRECONIZATĂ PENTRU CONSTRUCȚIE Chioșcurile-apartin pieței centrale și terenul pavat, vor fi utilizată astfel:	mp	29809.3
4.1	SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ (proiect)	mp	18113.28
4.2	TEREN PAVAT	mp	10148.52
4.3	SUPRAFAȚA SPAȚIILOR VERZI	mp	616.5
4.4	SUPRAFAȚA BAZINELOR ARTIFICIALE	mp	84.6
5	SUPRAFAȚA PRECONIZATĂ PENTRU CONSTRUCȚIE	mp	5147.7

	proprietate municipală, care va fi utilizată astfel:		
5.1	SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ (proiect)	mp	2396.02
5.2	SUPRAFAȚA OCUPATĂ DE ACCES AUTO	mp	257.1
5.3	TEREN PAVAT	mp	10148.52
5.4	SUPRAFAȚA SPAȚIILOR VERZI	mp	1462.9
	SUPRAFAȚA TOTALĂ din care	mp	53318.8
	SUPRAFAȚA TERENULUI PIEȚEI CENTRALE	mp	48171.1
	SUPRAFAȚA TERENULUI PROPRIETĂȚII MUNICIPALE	mp	5147.7
	PROCENTUL OCUPĂRII TERITORIULUI	mp	95.4
	COEFICIENTUL UTILIZĂRII TERITORIULUI	mp	2.4

Varianta 2

În Variant – II, teritoriul se propun două tranșe de realizare a proiectului (conform pozițiilor Planului General)

I - Tranșă

- 1 Reconstrucția clădirilor capitale din piatră - 4 nivele;
- 2 Reconstrucția clădirilor capitale din piatră - 4 nivele;
- 3 Centru comercial cu vânzare liberă - 3 nivele; proiect
- 4 Centru comercial cu oficii servicii – publice - 4 nivele; proiect
- 5 Centru comercial cu comercializarea articolelor din metal - 3 nivele; proiect
- 6 Centru comercial cu comercializarea mărfurilor electrocasnice – 3 nivele; reconstrucție

II - Tranșă

- 7 Centru comercial cu vânzare liberă - 3 nivele;
- 8 Obiectiv de alimentație publică – 3 nivele

Pentru amplasarea Centrului Comercial pe terenul Pieței Centrale cu suprafața de 4.8 ha s-a calculat următorul bilanț teritorial:

Varianta II

Nr.crt	Denumirea	Unitatea de măsură	Cantitatea
1	SUPRAFAȚA PRECONIZATĂ PENTRU CONSTRUCȚIE Proprietate privată, care va fi utilizată astfel:	mp	1539
1.1	SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ (proiect)	mp	1148.2
1.2	TEREN PAVAT	mp	372.2
1.3	SUPRAFAȚA SPAȚIILOR VERZI	mp	18.6
2	SUPRAFAȚA PRECONIZATĂ PENTRU CONSTRUCȚIE Proprietate a agenților economici-construcțiile cărora sunt pe teritoriul pieței centrale, va fi utilizată astfel:	mp	5775.4

2.1	SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ (proiect)	mp	3768.7
2.2	TEREN PAVAT	mp	1816.8
2.3	SUPRAFAȚA OCUPATĂ DE ACCES AUTO	mp	77.1
2.4	SUPRAFAȚA SPAȚIILOR VERZI	mp	112.8
3	SUPRAFAȚA PRECONIZATĂ PENTRU CONSTRUCȚIE Proprietate a agenților economici- construcțiile și terenul cărora sunt pe teritoriul pieței centrale, care va fi utilizată astfel:	mp	11047.4
3.1	SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ (proiect)	mp	9552.6
3.2	TEREN PAVAT	mp	1207.3
3.3	SUPRAFAȚA SPAȚIILOR VERZI	mp	157
			130.5
4	SUPRAFAȚA PRECONIZATĂ PENTRU CONSTRUCȚIE Chioșcurile-apartin pieței centrale și terenul pavat, vor fi utilizată astfel:	mp	29809.3
4.1	SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ (proiect)	mp	21774.7
4.2	SUPRAFAȚA OCUPATĂ DE ACCES AUTO ȘI PAVAT	mp	6641
4.3	SUPRAFAȚA SPAȚIILOR VERZI	mp	1295.6
4.4	SUPRAFAȚA BAZINELOR ARTIFICIALE	mp	98
5	SUPRAFAȚA PRECONIZATĂ PENTRU CONSTRUCȚIE proprietate municipală, care va fi utilizată astfel:	mp	5147.7
5.1	SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ (proiect)	mp	2660.5
5.2	SUPRAFAȚA OCUPATĂ DE ACCES AUTO	mp	264.1
5.3	TEREN PAVAT	mp	1679.3
5.4	SUPRAFAȚA SPAȚIILOR VERZI	mp	543.8
	SUPRAFAȚA TOTALĂ din care	mp	53318.8
	SUPRAFAȚA TERENULUI PIEȚEI CENTRALE	mp	48171.1
	SUPRAFAȚA TERENULUI PROPRIETĂȚII MUNICIPALE	mp	5147.7
	PROCENTUL OCUPĂRII TERITORIULUI	mp	95.8
	COEFICIENTUL UTILIZĂRII TERITORIULUI	mp	2.5

Piața va fi acoperită l-a nivelul 2 cu un pasaj din sticlă, iar nivelul 3 este preconizat pentru oficii și servicii publice.

Cu privire la aprobarea proiectului „Planul Urbanistic de Detaliu privind sistematizarea teritoriului amplasării Pieții Centrale cu terenurile adiacente” sectorul Centru mun. Chișinău, la ședința de lucru a Consiliului Arhitectural Urbanistic Municipal la data 01.07.2009, s-a luat hotărârea să se mai elaboreze o a III –ea variantă cu includerea modificărilor:

- elaborarea proiectului pe etape;
- analiza schemei de transport și pietonale mai detaliată.

I - Etapă / 2010 – 2015/ - construcția obiectivului comercial în 3 nivele pe terenul ocupat de comercializarea mărfurilor electrocasnice și articolelor din metal; se propune spre reconstrucție construcțiile din piatră, perimetrale străzilor Tighina și Mitropolit Varlaam doar până la str. Bulgară și construcția blocului nr. 1 a Complexului Comercial în 3 nivele, pe terenul zonei cu comercializarea producției agricole;

II - Etapă /2015 – 2020/ - în curtea pieții în locul meselor se propune construcția blocului nr. 2 a Complexului Comercial în 3 nivele și reconstrucția obiectelor ușor demontabile ale agenților economici din curtea pieței – 3-4 nivele; construcțiile noi cu 2 nivele a agenților economici S.R.L. „Aniaj”; S.R.L. „Lax - Natan”, S.R.L. „Alex-Neosim” nu vor fi supuse modificărilor.

III – Etapa /2020 – 2025/- se propune spre reconstrucție, construcțiile din piatră perimetrale străzilor Armeană și Mitropolit Varlaam doar până la str. Bulgară și parțial construcțiile ușor demontabile ale agenților economici din curtea pieței – 3-4 nivele; amenajarea centrului compozițional pe axă, ce coïncide cu str. Bolgară; perimetral străzii Mitropolit Varlaam vor fi amplasate două pasaje pietonale fiind alăturate de construcțiile principale.

Privitor la modificarea sistemului de alimentarea cu infrastructura de transport privat din această zonă, s-a propus retransformarea parcajului în conformitate, strictă cu cerințele internaționale. Este propusă o parcare multi- etajată în 5 nivele pentru 2250 locuri, din str. Mitropolit Varlaam și două parcări subterane pe tritoriul Pieții Centrale cu intrări – ieșiri din prin strada din interiorul cartierului bd. Ștefan cel Mare. Respectiv și amenajarea obiectivelor de menire social –culturală și comerciale cu parcări pentru deservirea clienților. Trecherile pietonale vor fi asigurate prin 4 direcții principale și 2 intrări de rezervă:

Întrarea din str. Mitropolit Varlaam ce servește drept axă principală a pieții;

Din bd. Ștefan cel Mare pe str. Tighina, cu organizarea accesului direct spre Magazinul Universal;

Din bd. Ștefan cel Mare pe str. Armeană;

Din bd. Ștefan cel Mare prin coridorul de trecere a clădirilor existente care împreună cu clădirile proiect - Buissines Centru 15 nivele, vor fi amenajate cu o aleie direct spre aleia centrală a pieții;

Și două treceri pietonale organizate, prima direct dinspre stația de troleibuse de la str. Tighina și a doua perpendicular stația de troleibuse de la str. Armenească spre piață prin pasajele de rezervă.

În acest proiect este prevăzută și amenajarea teritoriilor adiacente Terenului Pieții Centrale, în dependență de tipul de proprietate și regimul juridic al terenurilor, cu organizarea acceselor pietonale.

Pentru amplasarea Centrului Comercial pe terenul Pieței Centrale
cu suprafața de 4.8 ha s-a calculat următorul bilanț teritorial:

Varianta III

Nr.crt	Denumirea	Unitatea de măsură	Cantitatea
1	SUPRAFAȚA PRECONIZATĂ PENTRU CONSTRUCȚIE Care aparține pieței centrale, care va fi utilizată astfel:	mp	1539
1.1	SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ	mp	1171.7
1.2	TEREN PAVAT	mp	248.1
1.3	SUPRAFAȚA OCUPATĂ DE ACCES AUTO	mp	20.9
1.4	SUPRAFAȚA OCUPATĂ DE BAZINELE ARTIFICIALE	mp	11
1.5	SUPRAFAȚA SPAȚIILOR VERZI	mp	87.3
2	SUPRAFAȚA PRECONIZATĂ PENTRU CONSTRUCȚIE Proprietate a agenților economici-construcțiile cărora sunt pe teritoriul pieței centrale, va fi utilizată astfel:	mp	5775.4
2.1	SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ (proiect)	mp	5582.8
2.2	TEREN PAVAT	mp	126.5
2.3	SUPRAFAȚA SPAȚIILOR VERZI	mp	66.1
3	SUPRAFAȚA PRECONIZATĂ PENTRU CONSTRUCȚIE Proprietate a agenților economici- construcțiile și terenul cărora sunt pe teritoriul pieței centrale, care va fi utilizată astfel:	mp	11047.4
3.1	SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ (proiect)	mp	8740.1
3.2	TEREN PAVAT	mp	2150.8
3.3	SUPRAFAȚA SPAȚIILOR VERZI	mp	156.5
4	SUPRAFAȚA PRECONIZATĂ PENTRU CONSTRUCȚIE Chioșcurile-aparțin pieței centrale și terenul pavat, vor fi utilizată astfel:	mp	29809.3
4.1	SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ (proiect)	mp	14775.3
4.2	TEREN PAVAT	mp	13662.7
4.3	SUPRAFAȚA OCUPATĂ DE ACCES AUTO	mp	75.3
4.4	SUPRAFAȚA BAZINELOR ARTIFICIALE	mp	37.8
4.5	SUPRAFAȚA SPAȚIILOR VERZI	mp	1258.2
	SUPRAFAȚA TOTALĂ	mp	48171.1
	PROCENTUL OCUPĂRII TERITORIULUI	mp	96.9
	COEFICIENTUL UTILIZĂRII TERITORIULUI	mp	2.2

În baza Procesului –Verbal al Ședinței Consiliului Arhitectural Urbanistic Municipal la data 28.10.2009, privind examinarea soluțiilor arhitectural planimetrice și volumetrice a proiectului „Planul Urbanistic de Detaliu privind sistematizarea teritoriului amplasării Pieții Centrale cu terenurile adiacente” sectorul Centru mun. Chișinău, s-a aprobat Varianta a III a Planului urbanistic de detaliu.

3. Rețeaua de drumuri și străzi

3.1 Situația existentă

Terenul examinat este amplasat în partea centrală a orașului Chișinău, cuprins între străzile: str. Armenească; str. Tighina; str. Mitrop. Varlaam și accesul din cartierul locativ existent amplasat de-a lungul bd-lui Ștefan cel Mare

Cercetările la fața locului au arătat că:

- Numărul unităților de transport este mai mare decât posibilitatea capacității de trafic a zonei date;
- Numărul automobilelor particulare depășește numărul celor prevăzute pentru parcarile amenajate în apropierea pieții;
- Nu este bine organizat sistemul de deplasare a pietonilor spre Piața Centrală, cât și a altor obiective comerciale din zona dată.

3.2 Dezvoltarea rețelei stradale pentru zona examinată

Pentru ameliorarea situației de transport create în prezent, se propune soluționarea acceselor (rutiere, pietonale) în câtevai etape: (vezi planșa 6 – piese desenate)

I – Etapă / 2010 – 2015/ – soluționarea prin interzicerea parcărilor de zi /de scurtă durată de-a lungul străzilor: str. Mitrop. Varlaam și str. Tighina, astfel rezolvînd problema circulației a unităților de transport. Problema parcărilor pentru această etapă se rezolvă prin amplasarea unei parcări multietajate în apropierea gării auto. Numărul parcărilor este prezentat în tabelul 1:

Tab.1

Nr.	Denumirea	Suprafața parcărilor, m ²	Nr. Locurilor de auto. Pentru parcare, unități	Total Loc./Auto.
1.	Parcarea multietajată în 5 N +1 N subteran (+2 N subterane)	22 950 (26 775)	850 (990)	850 (990)
2.	Necesarul de locuri auto pentru deservirea pieței	1400 Loc./Auto		
3	Parcări de scurtă durată pentru zona examinată	1800	100	--

II – Etapă /2015 – 2020/ – Ținînd cont de importanța urbanistică a bd. Ștefan cel Mare, pentru a susține aspectul arhitectural a sectorului Centru s-a propus amplasarea unui bussines centru cu parcări subterane, care v-a fi anexat la clădirile de locuit existente. Accesele de transport către bussines centru se va efectua prin intermediul unor accese secundare ce vor porni din străzile: str. Armenească și str. Tighin. La fel și accesele de intrare și ieșire în/din parcarile subterane propuse pe teritoriul Pieții Centrale se vor efectua prin intermediul acestor accese. Numărul parcărilor pentru această etapă este prezentată în tabelul 2:

Tab. 2

Nr.	Denumirea	Suprafața parcărilor, m ²	Nr. Locurilor de auto. Pentru parcare, unități	Total Loc./Auto.
1.	Piața Centrală cu parcări subterane într-un 1 N (2 N subterane)	15 120 (30 240)	560 (1 120)	1 410 (2 110)
2.	Parcarea multietajată în 5 N +1 N subteran (+2 N subterane)	22 950 (26 775)	850 (990)	
3.	Necesarul de locuri auto pentru deservirea pieței			2 400 Loc./Auto.
4.	Bussines centru cu parcări subterane într-un 1 N	4 050	150	--
5.	Parcări de scurtă durată pentru zona examinată	2 250	125	--

III – Etapă /2020 – 2025/ – Pentru degajarea rețelei stradale și pietonale pentru această etapă se propune strămutarea gării auto din această zonă, iar pe teritoriul dat se propune amplasarea unei parcări multietajate. Intrările și ieșirile automobilelor în/din parcare se vor efectua prin intermediul unui acces ce leagă străzile – str. Tighina cu str. Bulgară. Numărul parcărilor pentru această etapă este prezentată în tabelul 3. Accesele pietonale vor fi asigurate prin 3 direcții principale :

- Intrarea din str. Mitrop. Varlaam, ce servește drept axă principală a pieții;
- Din bd. Ștefan cel Mare prin coridorul de trecere a clădirilor existente, care împreună cu clădirile proiectate – bussines centru, vor fi amenajate cu o alee direct spre aleea centrală a pieții și v-a deservi drept intrare de rezervă;
- Din bd. Ștefan cel Mare pe str. Armenească;
- Din bd. Ștefan cel Mare pe str. Tighina.

Tab. 3

Nr.	Denumirea	Suprafața parcărilor, m ²	Nr. Locurilor de auto. Pentru parcare, unități	Total Loc./Auto.
1.	Piața Centrală cu parcări subterane într-un 1 N (2 N subterane)	15 120 (30 240)	560 (1 120)	3 110 (4 095)
2.	Parcarea multietajată în 5 N +1 N subteran (+2 N subterane)	68 850 (80 325)	2 550 (2 975)	
3.	Necesarul de locuri auto pentru deservirea pieței			2 400 Loc./Auto.
4.	Bussines centru cu parcări subterane într-un 1 N	4 050	150	--
5.	Parcări de scurtă durată pentru zona examinată	2 700	150	--