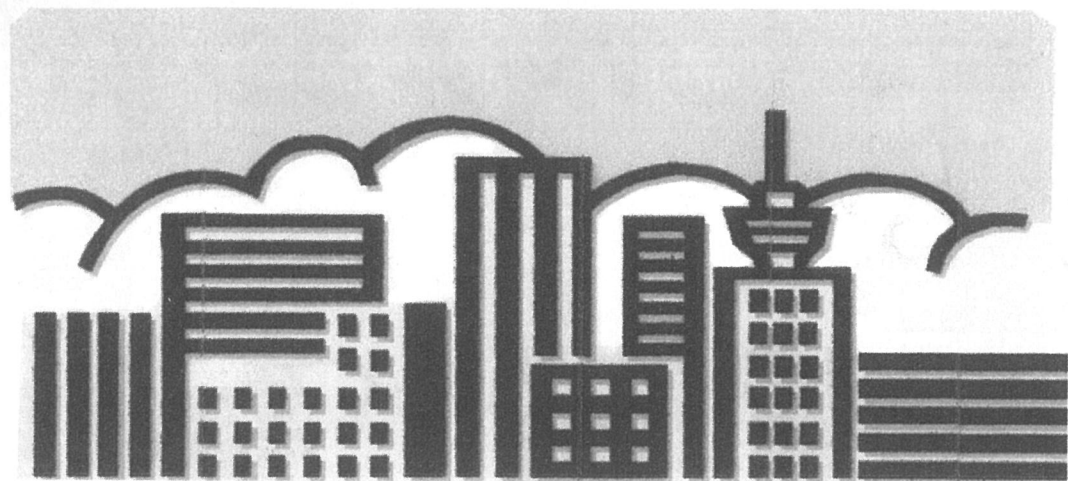




FIRMA DE PROIECTARE
ARH - RICOM S.R.L.

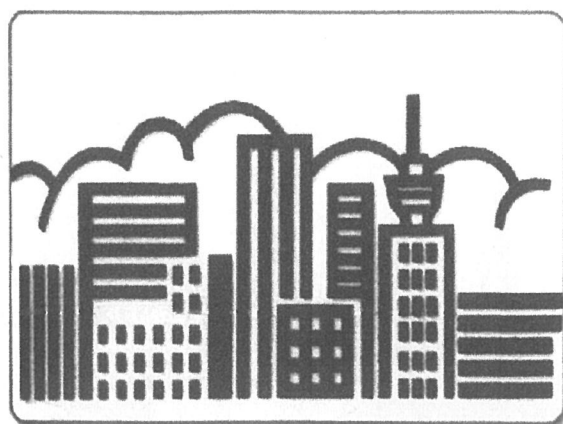
Nr. de înregistrare 1003600097107
Licența A MMII Nr. 043092 din 18.11.2013

Beneficiar: S.R.L."HOLLMAN CONSTRUCT"
Obiect nr. 277/15

PLAN URBANISTIC ZONAL
privind amplasarea unui complex locativ cu spații comerciale,
din bd. Decebal 66, sect. Botanica, mun. Chișinău

CHIȘINĂU 2015

REPUBLICA MOLDOVA



FIRMA DE PROIECTARE
ARH - RICOM S.R.L.

Nr. de înregistrare 1003600097107
Licența A MMII Nr. 043092 din 18.11.2013

Beneficiar: S.R.L. "HOLLMAN CONSTRUCT"

Obiect nr. 277/15

PLAN URBANISTIC ZONAL
privind amplasarea unui complex locativ cu spații comerciale,
din bd. Decebal 66, sect. Botanica, mun. Chișinău

Director S.R.L. "Arh - RicoM"



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Z. Modîrcă".

Modîrcă Z.

CHIȘINĂU 2015

Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL
privind amplasarea unui complex locativ cu spații comerciale,
din bd. Decebal 66, sect. Botanica, mun. Chișinău;

Faza: Plan Urbanistic Zonal;

Număr obiect: 277/15;

Beneficiar: S.R.L. "HOLLMAN CONSTRUCT";

Proiectant: "Arh-ricom" S.R.L.;

AȘP: Modîrcă Z.

Componența:

1. Plan de încadrare în teritoriu Sc. 1 : 10 000;
2. Plan de situație Sc. 1 : 1 000;
3. Plan cadastral funciar Sc. 1 : 1 000;
4. Extras din regulamentul funcțional urban;
5. Regulamentul funcțional urban - Propunere;
6. Reglementări - plan general de dezvoltare Sc. 1 : 1 000;
7. Soluție volumetrică.

Executori:

Modîrcă Z.- AȘP



Obiectul Planului Urbanistic Zonal:

Prezenta documentație, ca conținut, reprezintă un plan urbanistic zonal, elaborat în conformitate cu actele normative în vigoare:

- Legea RM privind Principiile Urbanistice și Amenajării Teritoriului Nr. 835 din 17.05.96;
- Normativul în construcții NCM B.01.02-05 "Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului";
- Prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Chișinău, avizat de CMC prin decizia nr. 68/1-2 din 22.03.2007;
- Regulamentul Local de Urbanism al orașului Chișinău;

În cadrul zonei studiate propunerile se vor încadra în prevederile PUG cu respectarea magistralelor existente și propuse, a căilor de circulație și a traseelor majore ale echipărilor de infrastructură, compatibilității funcțiunilor existente și a celor propuse.

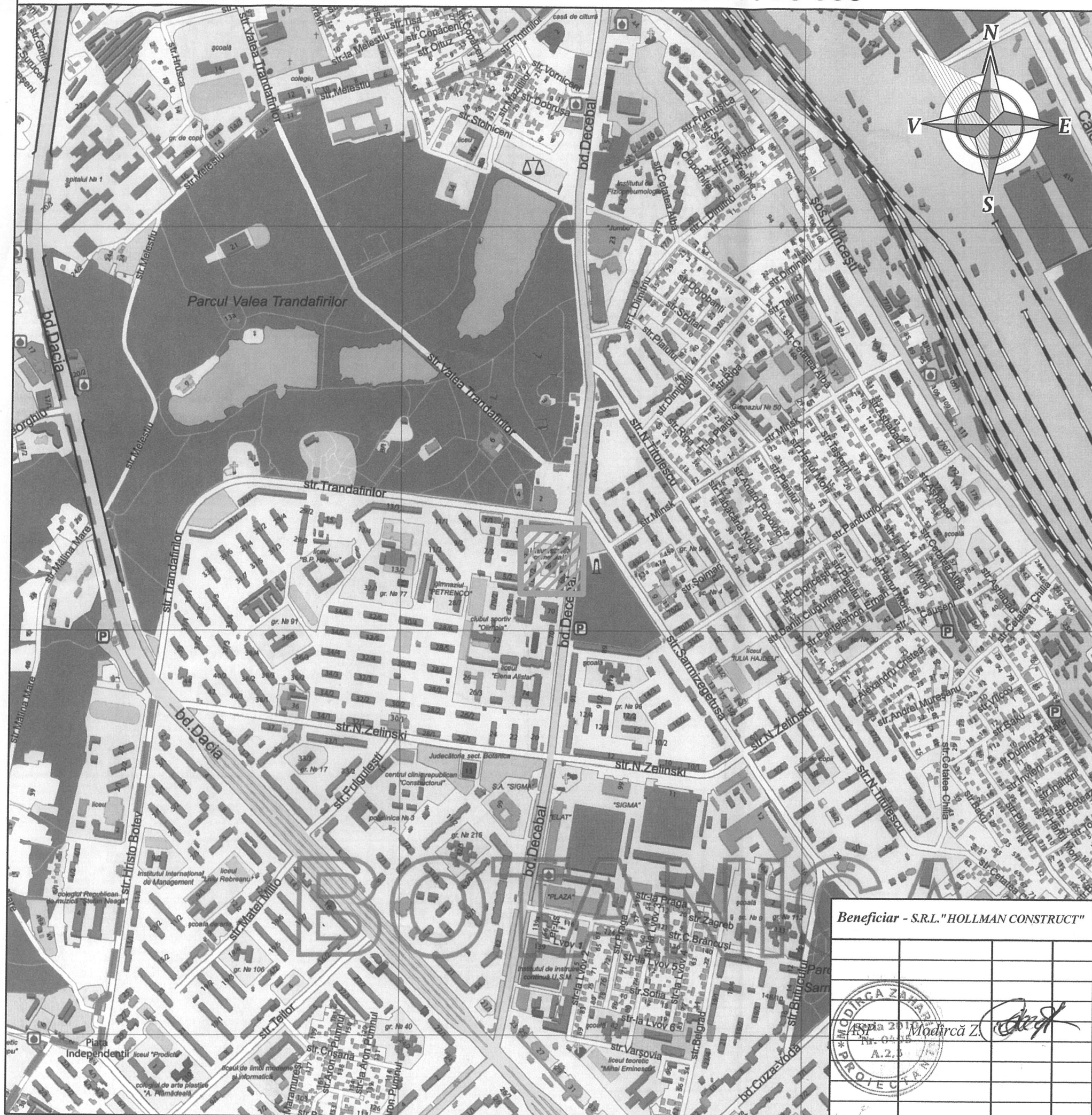
Terenul amplasat în intravilanul or. Chișinău, sectorul Botanica, cu N/C 0100105005, cu suprafața totală de 0.3888 Ha, în proprietate privată a solicitantului. Beneficiarul dorește să construiască un complex locativ cu spații de agrement, comercial, oficii și parcare subterană cu regim de înălțime S+D+P+9E.

Scopul acestei documentații este suplinirea PUG (Planul Urbanistic General) cu reglementări specifice în limitele terenului obiect al PUZ și stabilirea parametrilor tehnico-economici și funcționali ai terenului.

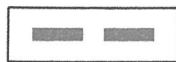
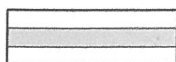
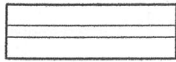
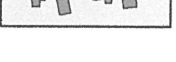
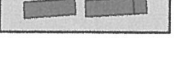
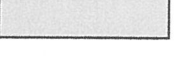
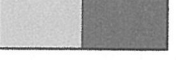
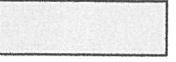
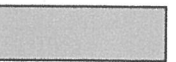
Principiile obiective urmărite în dezvoltarea PUZ-lui sunt următoarele:

- Atribuirea unei funcțiuni corespunzătoare terenului obiect al PUZ devenit proprietate privată;
- Organizarea arhitectural-urbanistică prin stabilirea amplasării construcției noi, precum și încadrarea ei într-o soluție de ansamblu coerentă;
- Relații funcționale și estetice cu vecinătatea;
- Asigurarea accesibilității construcției la circulațiile din zonă;
- Modul de ocupare și utilizare a terenului (POT și CUT).

Plan de încadrare în teritoriu Sc. 1 : 10 000



Semne convenționale

-  Hotarele administrative ale sectoarelor or. Chișinău
-  Străzi principale
-  Străzi secundare
-  Instituții administrative
-  Instituții de ocrotire a sănătății
-  Instituții de cultură și artă
-  Instituții de învățământ
-  Întreprinderi comerciale
-  Case locative tip bloc
-  Terenuri locative cu case individuale
-  Loturi industriale
-  Terenuri sub clădiri social-administrative
-  Autoparcări
-  Spații verzi
-  Terenuri nefolosite
-  Spații acvatice
-  Zona examinată

Beneficiar - S.R.L. "HOLLMAN CONSTRUCT"

Obiect nr. 277/15

PLAN URBANISTIC ZONAL
privind amplasarea unui complex locativ cu spații comerciale,
din bd. Decebal 66, sect. Botanica, mun. Chișinău

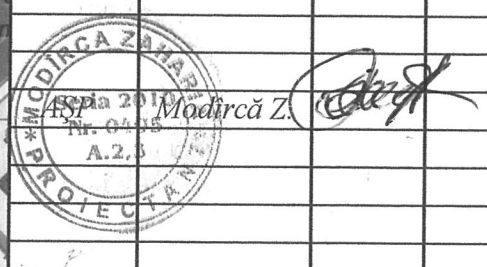
Plan de încadrare în teritoriu

Faza Planșa Planșe

PUZ 1

SC. 1 : 10 000

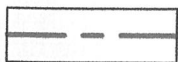
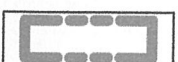
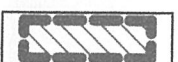
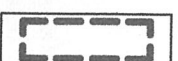
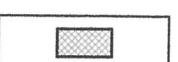
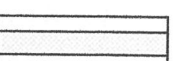
"Arh - RicoM"
S.R.L



Plan de situație



Semne convenționale

-  Partea carosabilă.
-  Străzi principale
-  Linii roșii ale străzilor conform P.U.G. Chișinău
-  Accese de transport secundare
-  Accese pietonale și de transport
-  Zona examinată
-  Terenul examinat N/C 0100105005
-  Terenuri existente
-  Construcții existente
-  Construcții metalice ușor demontabile
-  Accese pietonale
-  Spații verzi

Zona obiectului PUZ este situat pe teritoriul administrativ Botanica al or. Chișinău în intravilanul localității.

Terenul cu N/C 0100105005, cu suprafața totală de 0.3888 Ha, în proprietate privată a solicitantului și este amplasat în limitele străzilor: bd. Decebal - str. Trandafirilor - str. N. Zelinski. În limita cvartalului în care este amplasat terenul obiectului PUZ atestăm obiective în proprietate municipală, de stat cât și în proprietate privată (vezi planșa 3).

Terenul mărginește cu bd. Decebal care este stradă de interes orășnesc, cvartalul fiind mărginit de străzile: str. Trandafirilor - care la fel reprezintă stradă de interes orășnesc și str. N. Zelinski care este stradă de însemnătate locală.

Beneficiar - S.R.L. "HOLLMAN CONSTRUCT"

Obiect nr. 277/15

PLAN URBANISTIC ZONAL
privind amplasarea unui complex locativ cu spații comerciale,
din bd. Decebal 66, sect. Botanica, mun. Chișinău



Modifică Z. [Signature]

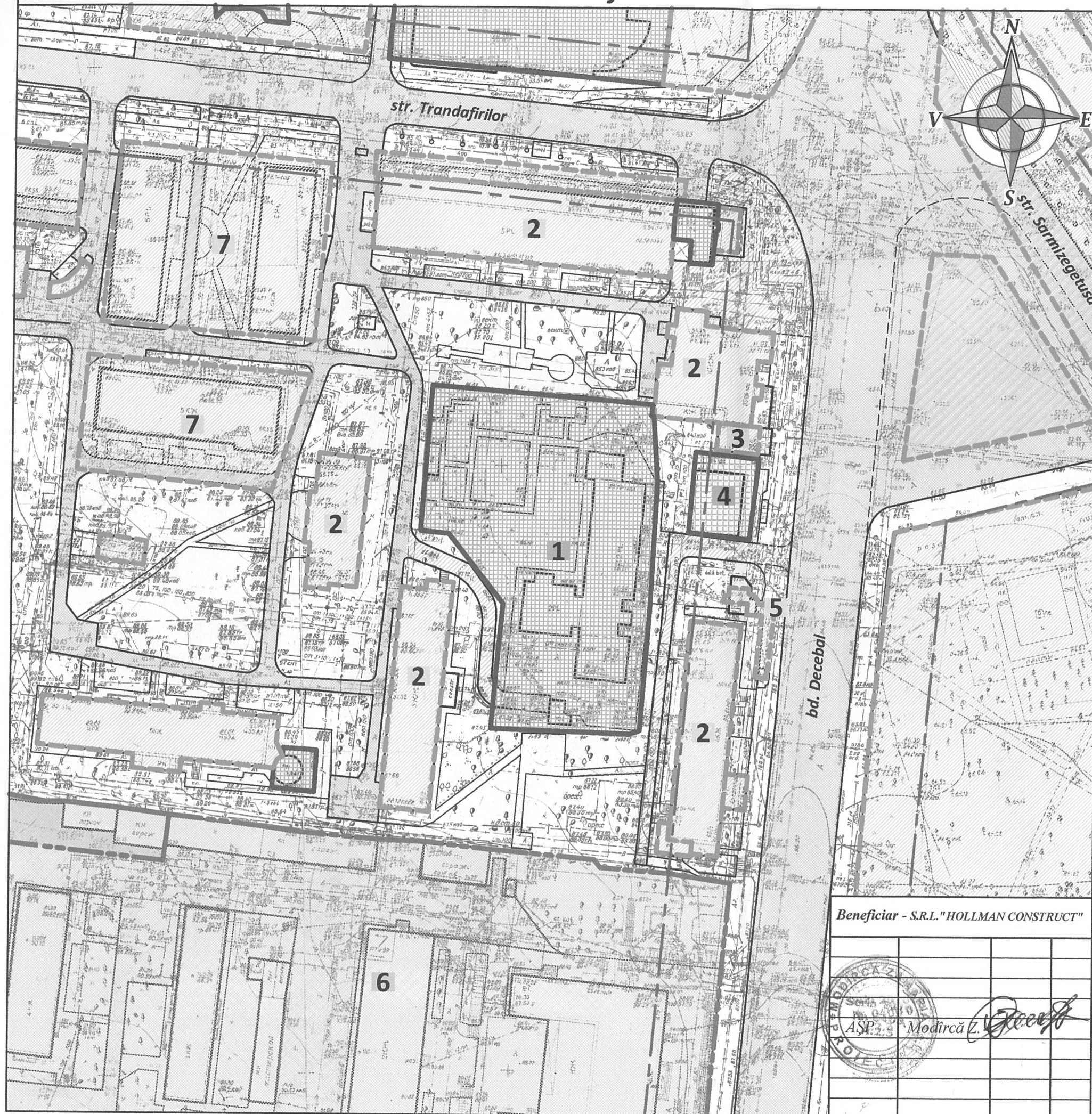
Plan de situație

Faza	Planșa	Planșe
PUZ	2	

SC. 1 : 1 000

"Arh - RicoM"
S.R.L

Plan cadastral funciar



Semne convenționale

	Străzi și accese
	Terenuri - proprietate de Stat ;
	Terenuri - proprietate municipal ă;
	Terenuri - proprietate privat ă
	Linii roșii ale străzilor conform P.U.G. Chișinău
	Alte teritorii

Legendă - proprietari:

1. Uniunea centrală a cooperativelor de consum din RM "MOLDCOOP" - Contract de vânzare/cumpărare a terenului aferent nr. 3515 din 17.09.2015; Titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 0100105005 din 10.02.1999; Contract de societate civilă Nr. 5803 din 22.12.2014, solicitantul - S.R.L."HOLLMAN CONSTRUCT";
2. Proprietate municipală - bloc locativ;
3. Proprietate municipală - contract de arendă, Fotescu M.;
4. S.R.L."NAC" - Contract de vânzare/cumpărare;
5. Propriet. municipală - contr. de arendă, "Polfarm" S.R.L.;
6. Proprietate de Stat - Instituție de învățământ, liceul profesional nr. 2
7. Propriet. municipală - Folosință, "Universitatea Cooperatist-Comercială" Î.S.

Beneficiar - S.R.L."HOLLMAN CONSTRUCT"

Obiect nr. 277/15

PLAN URBANISTIC ZONAL
privind amplasarea unui complex locativ cu spații comerciale,
din bd. Decebal 66, sect. Botanica, mun. Chișinău

Plan cadastral funciar

Faza	Planșa	Planșe
PUZ	3	

SC. 1 : 1 000

"Arh - RicoM"
S.R.L



Extras din regulamentul funcțional urban



Semne convenționale

- Zona rezidențială - R6
- Zonă comercială - C2
- Zonă comercială - C3
- Zonă specială - S
- Cadastru funciar
- Linii roșii a străzilor conform P.U.G. Chișinău
- Terenul examinat N/C 0100105005
- Zona examinată
- Spații verzi

Zone speciale de folosință (cod S):

Aceste zone sunt acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale, ori industriale. Scopul desemnării unei astfel de zone este acela de a permite un anumit tip de funcțiune în unele zone, dar fără ca aceasta să devină regula pentru toate zonele de același tip.

Lista zonelor speciale cuprinde:

- Aeroporturi, heliporturi (clădiri și piste);
- Biserici, mănăstiri, parohii, etc.;
- Instituții de educație;
- Instituții de sănătate;
- Instituții de justiție, pușcării, incinte cu restricții de acces;
- Clădiri folosite de organizații aparținând administrației publice;
- Clădiri publice în scop recreativ și cultural;
- Cimitire;
- Utilități publice și servicii.

Conform Planului Urbanistic general, zona de studiu al PUZ conține următoarele zone funcționale: Zona rezidențială - R6; Zonă comercială - C2; Zonă comercială - C3; Zonă specială - S. Actualmente terenului obiect al PUZ îi este atribuită funcțiunea S - Zone speciale de folosință. Terenul conține o construcție în 2 nivele cu modul de folosință - construcție de cultură și agrement, cu câteva construcții auxiliare în vecinătate.

Beneficiar - S.R.L. "HOLLMAN CONSTRUCT"

Obiect nr. 277/15

PLAN URBANISTIC ZONAL
privind amplasarea unui complex locativ cu spații comerciale,
din bd. Decebal 66, sect. Botanica, mun. Chișinău

Extras din regulamentul
funcțional urban

Faza	Planșa	Planșe
PUZ	4	

"Arh - RicoM"
S.R.L



Regulamentul funcțional urban - Propunere



Semne convenționale

	Zona rezidențială - R6
	Zonă comercială - C2
	Zonă comercială - C3
	Zonă specială - S
	Cadastru funciar
	Linii roșii a străzilor conform P.U.G. Chișinău
	Terenul examinat N/C 0100105005
	Zona examinată
	Spații verzi

Zona R6: Se determină pentru tot complexul rezidențial conform dispoziției 480-d din 29 mai 2014:

Este descris tipul de locuințe, colectiv, în clădiri între 4 și 10 etaje. Densitatea crește, CUT cuprins între 1 și 1,5 iar numărul de locuințe/ha se dublează față de R5. POT se stabilește la cca. 30% din Adc.

Condiții generale conform RUL:

Pentru codul R6 se prescriu următoarele condiții generale:

- R6: Locuință colectivă:
POT maxim pentru:
- Lot de colț : 80%
 - Lot de front : 60-65%
 - CUT: 2-3
 - Maxim locuințe/ha : 300-450
 - Număr de camere /ha : 950-1050
 - Teren/cameră : 9- 10mp
 - Retrageră de la linie roșie : 2,4m – 4,5m
 - Parcaj obligatoriu : 70% din numărul de locuințe
 - Program privind calitatea locuirii: obligatoriu

Beneficiar - S.R.L. "HOLLMAN CONSTRUCT"

Obiect nr. 277/15

PLAN URBANISTIC ZONAL
privind amplasarea unui complex locativ cu spații comerciale,
din bd. Decebal 66, sect. Botanica, mun. Chișinău

Regulamentul funcțional urban
Propunere

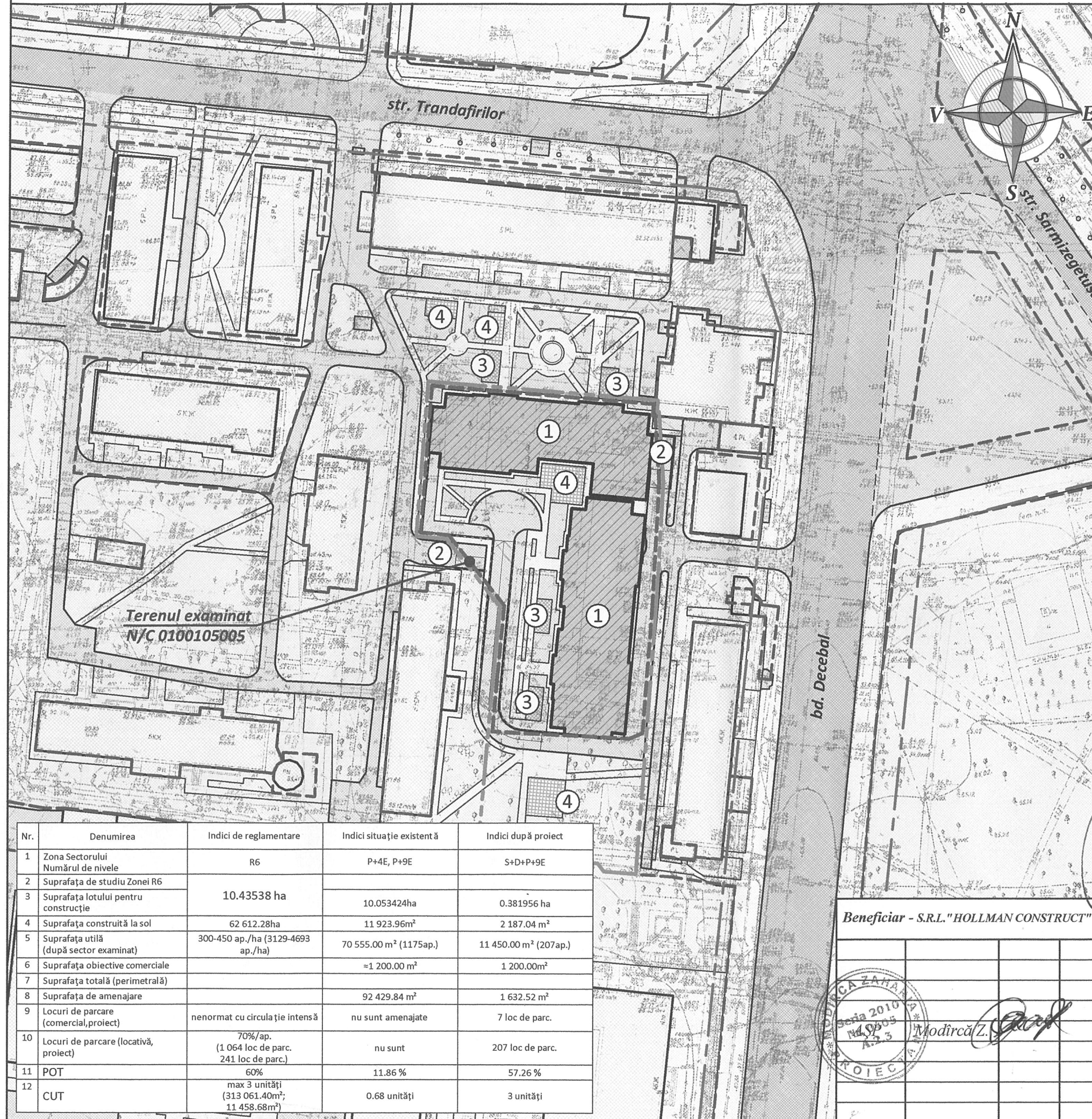
Faza	Planșa	Planșe
PUZ	5	

"Arh - RicoM"
S.R.L

Având în vedere că construcțiile și terenul sunt în gestiune privată se propune schimbarea funcțiunii terenului cu N/C 0100105005 la solicitarea beneficiarului. Luând în calcul prezența în vecinătate a zonei rezidențiale R6 și având în considerație intenția beneficiarului de a investi în sfera clădirilor de tip bloc, se impune indicele R6 al funcțiunilor urbane terenului cu N/C sus menționat. Conform regulamentului Funcțional Urban al orașului Chișinău zona R6 cuprinde clădiri cu regim de înălțime între 4 și 10 etaje.



Reglementări - plan general de dezvoltare



Semne convenționale

- Partea carosabilă. Străzi principale
- Linii roșii ale străzilor
- Accese de transport secundare
- Accese pietonale și de transport
- Zona examinată
- Terenul examinat N/C 0100105005
- Terenuri existente
- Construcții existente
- Construcții propuse
- Construcții metalice ușor demontabile
- Accese pietonale
- Spații verzi

Legendă

1. Complex locativ S+D+P+9E - propus;
2. Acces auto în parcare subterană;
3. Zonă de odihnă;
4. Teren de joacă pentru copii.

Coordonat:

ARHITECTURA, URBANISM ȘI RELĂȚII FUNCIONALE
CONSILIUL MUNICIPAL CHIȘINĂU
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECTURĂ,
URBANISM ȘI RELĂȚII FUNCIONALE
AVIZAT

10.06.16.

Beneficiar - S.R.L. "HOLLMAN CONSTRUCT"

Obiect nr. 277/15

PLAN URBANISTIC ZONAL
privind amplasarea unui complex locativ cu spații comerciale,
din bd. Decebal 66, sect. Botanica, mun. Chișinău

Reglementări
plan general de dezvoltare

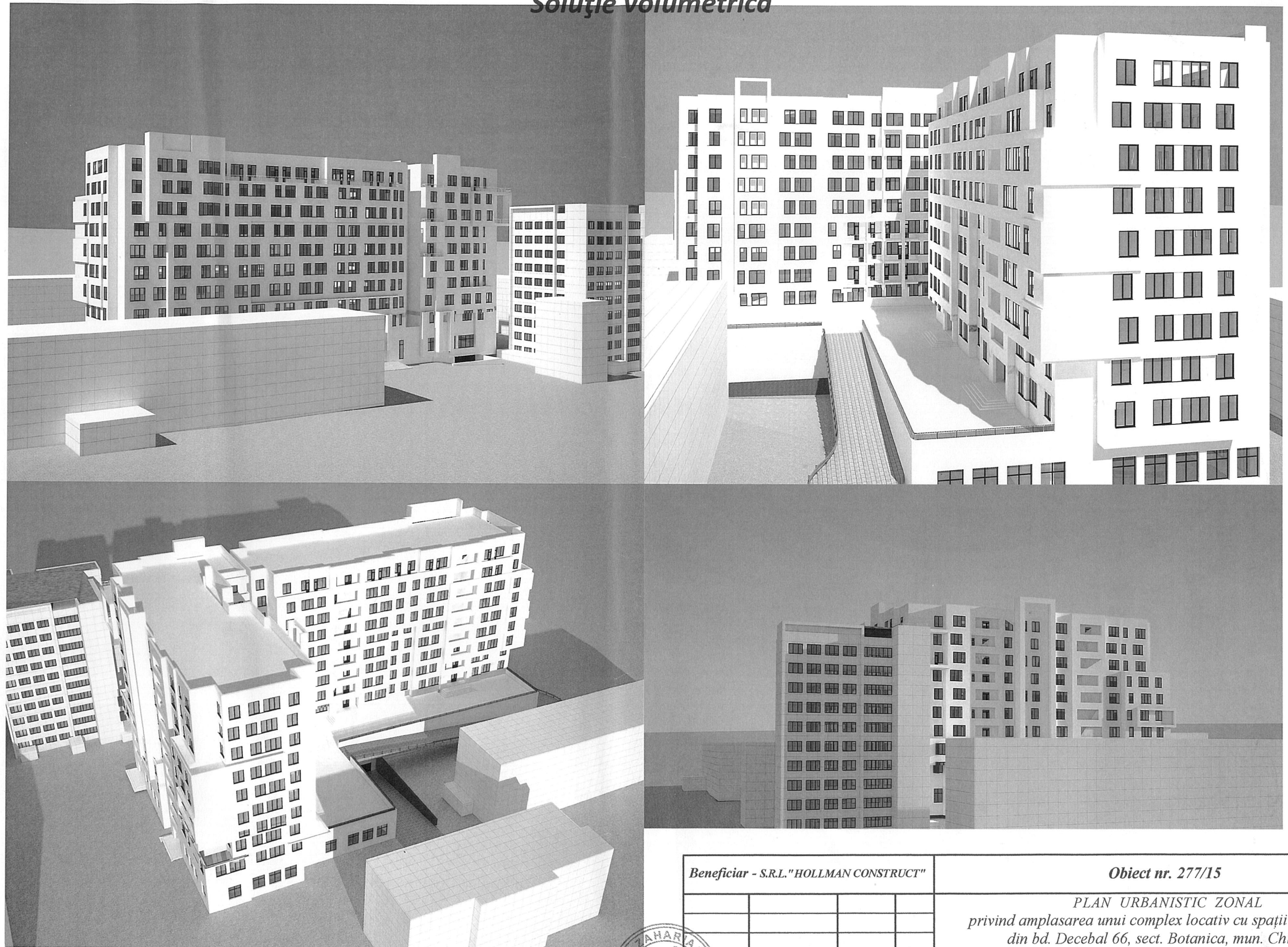
Faza	Planșa	Planșe
PUZ	6	

SC. 1 : 1 000

"Arh - RicoM"
S.R.L

Nr.	Denumirea	Indici de reglementare	Indici situație existentă	Indici după proiect
1	Zona Sectorului Numărul de nivele	R6	P+4E, P+9E	S+D+P+9E
2	Suprafața de studiu Zonei R6	10.43538 ha		
3	Suprafața lotului pentru construcție		10.053424ha	0.381956 ha
4	Suprafața construită la sol	62 612.28ha	11 923.96m ²	2 187.04 m ²
5	Suprafața utilă (după sector examinat)	300-450 ap./ha (3129-4693 ap./ha)	70 555.00 m ² (1175ap.)	11 450.00 m ² (207ap.)
6	Suprafața obiective comerciale		≈1 200.00 m ²	1 200.00m ²
7	Suprafața totală (perimetrală)			
8	Suprafața de amenajare		92 429.84 m ²	1 632.52 m ²
9	Locuri de parcare (comercial,proiect)	nenormat cu circulație intensă	nu sunt amenajate	7 loc de parc.
10	Locuri de parcare (locativă, proiect)	70%/ap. (1 064 loc de parc. 241 loc de parc.)	nu sunt	207 loc de parc.
11	POT	60%	11.86 %	57.26 %
12	CUT	max 3 unități (313 061.40m ² ; 11 458.68m ²)	0.68 unități	3 unități

Soluție volumetrică



Beneficiar - S.R.L. "HOLLMAN CONSTRUCT"

Obiect nr. 277/15

PLAN URBANISTIC ZONAL
privind amplasarea unui complex locativ cu spații comerciale,
din bd. Decebal 66, sect. Botanica, mun. Chișinău

Faza	Planșa	Planșe
PUZ	7	
"Arh - RicoM" S.R.L.		



ASP

Modircă Z

[Signature]