



**S.C. VEST PROIECT DESIGN S.R.L.**  
*Activitatea principală : Activități de Arhitectură -7111*

Strada DEPOZITELOR, Nr. 2B, Deva (HD), - Romania

Tel. 0254210927

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

- Denumirea lucrării: PENSIUNE CANINĂ
- Beneficiar: BUBLE SIMION
- Proiectant general: S.C. VEST PROIECT DESIGN S.R.L.
- Data elaborării: IANUARIE 2024

#### **1.2. Obiectul PUZ**

- **Solicitări ale temei-program**

Beneficiarul deține în proprietate un teren în intravilanul municipiului Deva cu numărul de carte funciară 80413, nr. cadastral 80413.

Terenul are suprafața de 400 mp și categoria de folosință curți-construcții.

Beneficiarul dorește să construiască o Pensiuine canină.

Vor fi amenajate 3 locuri de parcare pe terenul înscris în CF nr. 76187, teren aflat în proprietatea beneficiarului.

Parcela de teren pe o parte se învecinează cu zona industrială, iar pe celelalte laturi cu teren viran. Cea mai apropiată clădire este la o distanță mai mare de 50 m.

Accesul pe parcela se face dintr-un drum neamenajat aflat în proprietatea beneficiarului.

În vederea elaborării acestei documentații a fost obținut Certificatul de Urbanism nr. 303 din 13.09.2023, eliberat de Primăria Municipiului Deva.

Prin proiect se propun următoarele obiective de investiții:

- Construcția unei pensiuni pentru câini și pisici realizată din containere.
- Montarea panourilor fotovoltaice pentru alimentarea cu curent.
- Amenajarea zonelor verzi.
- Împrejmuirea terenului pe latura de vest.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Conform PUG aprobat cu HCL 223/1999 imobilul este situat în UTR 14, subzona funcțională I14, subzona unităților industriale, unde funcțiunea dominantă a zonei o reprezintă întreprinderile industriale. Funcțiunile complementare admise sunt: construcții destinate depozitării,

stocarii, ambalarii si trierii; cai de comunicatie rutiera, feroviare si constructii aferente; constructii aferente lucrarilor tehnico-edilitare de deservire; servicii compatibile functiunilor zonei.

Folosinta actuala conform Extras CF este de curti constructii intravilan.

Beneficiarul a observat ca este o cerere tot mai mare pentru pensiunile canine. Sunt putine locatii care ofera astfel de facilitati pentru patrupede in municipiul Deva si localitatiile din zona, de aceea este oportuna construirea unei pensiuni canine.

### **1.3. Surse documentare**

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ
- Plan Urbanistic General aprobat cu HCL 223/1999
- Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

Concomitent cu PUZ au fost elaborate următoarele studii de fundamentare:

- Suport topografic și cadastral actualizat
- Condiții geotehnice și hidrotehnice pentru amplasamentul studiat

Din analiza acestor studii nu au rezultat concluzii care să influențeze soluția urbanistică.

- **Date statistice**

Studiile arata ca activitatea de cazare animale de companie are varfuri foarte pronuntate care coincide cu perioadele cand oamneii sunt plecati in concedii, in perioada sarbatorilor si a weekend-urilor – iar in restul timpului numarul de animale cazate este destul de mic.

- **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

Nu au fost elaborate asemenea proiecte.

## **2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

- **Date privind evoluția zonei**

Terenul are categoria de folosință curti –construcții.

Terenul în prezent este liber de construcții.

- **Caracteristicile semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Cea mai apropiata cladire este o hala industrială la peste 50 m distanta.

Terenul este plat și lipsit de vegetație de talie mare.

Încadrarea Pensiunii canine in zona in care este amplasata se va face fara dificultate în condițiile în care se vor respecta regimul de înălțime, aliniamentul și tipul de arhitectură.

În zonă nu există forme de relief, clădiri deosebite sau monumente istorice, care să influențeze soluțiile adoptate prin proiect.

## 2.2. Încadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat prin PUZ este în intravilanul municipiului Deva.

- Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general

Zona este situată la cca 3,5 km fata de centrul orasului, este usor accesibila si ferita de agitata orasului.

## 2.3. Elemente ale cadrului natural

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Terenul este situat într-o zonă fără forme de relief (este plat) care să influențeze soluția urbanistică sau sa impuna punerea lor in valoare.

Nu sunt cursuri de apă în zonă.

Clima și condițiile geotehnice se încadrează în limitele normale și ca atare nu influențează soluția urbanistică.

De asemenea, zona nu prezintă riscuri, care să fie luate în considerare la stabilirea soluțiilor urbanistice.

## 2.4. Circulația

- Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, deroviare, navale, aeriene – după caz.

Accesul la parcela de teren, se face din str. Depozitelor, care este o arteră de circulație cu două benzi și trotuare discontinue.

- Capacități de transport, greutate influența traficului, în comodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor noi artere, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu problema, priorități

Nu există intersecții cu probleme, care să necesite măsuri speciale.

Se propun parcuri cu o capacitate totala de 3 locuri.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul care face obiectul PUZ, nu este utilizat în prezent.

- Relaționări între funcțiuni

Nu sunt relaționări între funcțiuni. Funcțiunea propusă pe parcelele de teren care fac obiectul PUZ este de servicii.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Nu există construcții pe amplasament.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Nu există construcții pe amplasament.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele învecinate**

Parcela de teren este amplasată într-o zonă industrială, cea mai apropiată clădire este la 50 de m de parcelă.

- **Asigurarea cu spații verzi**

Prin proiect se propune amenajarea a două spații verzi care ar permite plimbarea câinilor și pisicilor pe perioada șederii la pensiune.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate**

În zona studiată nu există riscuri naturale sau antropice.

- **Principalele disfuncționalități sunt:**

- drumul neamenajat pe care se accede pe parcelă
- lipsa trotuarelor

## **2.6. Echipare edilitară**

- **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității**

În zonă există rețele edilitare – alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică. Pensiunea canina va fi racordată la utilitățile disponibile în zonă.

- **Principalele disfuncționalități:**

Nu sunt disfuncționalități în ceea ce privește infrastructura edilitară.

## **2.7. Probleme de mediu**

- **Relația cadru natural – cadru construit**

Nu există construcții pe amplasament și ca atare nu există o relație cadru natural-cadru construit.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Nu există riscuri naturale sau antropice.

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicație și din categoria echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă**

Nu există asemenea riscuri.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

În zonă nu există valori de patrimoniu.

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic**

Zona studiată prin PUZ nu are potențial turistic sau balnear.

### **2.8. Opțiuni ale populației**

Din dezbaterile publice nu au rezultat puncte de vedere care să influențeze soluția de urbanism adoptată.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Din studiile de fundamentare întocmite pentru PUZ nu au rezultat condiții deosebite care să influențeze soluția de urbanism.

### **3.2. Prevederi ale PUG**

Conform PUG aprobat cu HCL 223/1999 terenul este situat în intravilanul localității, cu următoarele reglementări:

- a) Regimul juridic: teren intravilan, înscris în CF 80413, 80413 cu suprafața de 400 mp.
- b) Regimul economic: folosința actuală curți-construcții, cu utilizările premise: întreprinderi industriale; funcțiuni complementare: construcții destinate depozitării, stocării, ambalării și trierii; cai de comunicație rutiere, feroviare și construcții aferente; construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare de deservire; servicii compatibile funcțiunilor zonei.
- c) Regimul tehnic:

Asigurarea zonei verzi în procent de minim 20%.

Acces din strada Depozitelor

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Terenul studiat prin PUZ este într-o zonă fără forme de relief care să necesite punerea lor în valoare. De asemenea, pe amplasament sau în vecinătatea acestuia, nu există cursuri sau lăcuiuri de apă și nici vegetație cu talie mare, care să fie preluate în soluțiile din PUZ.

### **3.4. Modernizarea circulației**

- **Organizarea circulației și a transportului în comun**

Pentru a ajunge pe parcela, accesul se face din strada Depozitelor pe o porțiune de drum neamenajat aflat în proprietatea beneficiarului.

### **3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț territorial, indici urbanistici**

Prin PUZ se propune modificarea funcțiunii zonei, din industrial în zona de servicii.

Sunt propuse 3 pavilioane, care au o capacitate de cazare de 30 de caini. În perioadele când cererea este mare – sărbători legale, weekend-uri, concedii de vară – vor funcționa ambele pavilioane,

asigurand o capacitate de cazare de 30 caini. In restul perioadei va functiona un singur pavilion, care poate asigura o capacitate de cazare de 15 caini. Inchizand un pavilion se vor economisii resurse energetice si financiare importante.

Pe langa cele 2 pavilioane de cazare mai exista un al treilea pavilion, format din 2 containere, in care se gaseste spatiul pentru cazare pisici, spatiul tehnic care deservește sistemul de panouri fotovoltaice si o baie pentru uzul personalului.

In spatiul pentru cazare pisici sunt prevazute unitati de cazare specifice pentru pisici, individuale, cu o capacitate de 16 locuri.

Spatiul pentru cosmetica canina contine masa pentru tuns cainii, vana pentru spalare cainii si un boiler electric pentru incalzit apa – care deservește si baia pentru uz uman.

Pavilioanele sunt dispuse in forma de "E" pentru a forma si 2 curti interioare la care sa aiba acces fiecare boxa de caini in care sa se poata juca. Ele vor fi amenajate ca spatii verzi si vor fi inchise printr-un gard.

#### BILANT TERITORIAL PE TOATA SUPRAFATA DE TEREN

| Nr. Crt. | Categoria de folosinta                   | Existent      |            | Propus        |               |
|----------|------------------------------------------|---------------|------------|---------------|---------------|
|          |                                          | Suprafata     | %          | Suprafata     | %             |
| 1.       | Constructii                              | -             | -          | 170,00        | 42,50         |
| 2.       | Alei carosabile, parcare, alei pietonale | -             | -          | -             | -             |
| 3.       | Zone verzi                               | -             | -          | 230,00        | 57,50         |
| 4.       | Teren neamenajat                         | 400,00        | 100        |               |               |
|          | <b>Total</b>                             | <b>400,00</b> | <b>100</b> | <b>400,00</b> | <b>100,00</b> |

POT existent =0,00%

CUT existent =0,00

POT propus= 42,50 %

CUT propus =0,425

#### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- **Alimentarea cu apă** se va face din sistemul public al municipiului Deva.

Rețelele de distribuție, vor fi amplasate la limita parcelei.

- **Canalizarea menajeră** se face prin recordarea la canalizarea existenta in zona pe care este amplasata Pensiunea canina.

- **Alimentarea cu energie electrică** se va face pe medie tensiune din sistemul public existent.

- **Alimentarea cu gaze naturale** nu este cazul. Incalzirea se va face prin instalatia de aer conditionat montata in interiorul containerelor.

- **Telecomunicații, TV în circuit** Nu este cazul.

• **Alimentarea cu căldură** se va face prin instalația de aer condiționat montată în interiorul containerelor.

• **Gospodărie comunală** Gunoiul menajer va fi colectat de la fiecare parcelă, în pubele, pe tipuri de deșeuri, în conformitate cu reglementările stabilite de Consiliul Local al Municipiului Deva.

### **3.7. Protecția mediului**

Pe perioadele când numărul cainilor cazați este mic, există posibilitatea închiderii unuia dintre pavilioane, pentru a nu consuma resurse energetice fără justificare.

Vor fi montate panouri fotovoltaice care vor asigura necesarul de energie electrică.

Gunoiul menajer va fi colectat selectiv și va fi preluat de operatorul care activează în zonă.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

#### **Obiective de utilitate publică**

Costurile de amenajare a locurilor de parcare și a accesului pe parcelă vor fi asigurate de către beneficiar.

## **4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Proiectul în faza PUZ, trebuie avizat și aprobat de Consiliul Local Deva.

\*

\*

\*

Construirea unei Pensii Canine asigură serviciile necesare pentru cazarea cainilor și pisicilor în perioadele în care stăpanii sunt plecați în concedii, în weekend sau în delegații. Oferă confortul necesar pe perioada cazării, inclusiv cosmetică canină.

Intocmit,  
DAVID CODRUTA MIHAELA

Coordonator RUR,  
arh. ARMĂȘESCU DUMITRU

