G. REZUMAT

Studiul a fost realizat la solicitarea SC MUNTENIA TOP COFFEE SRL in baza documentatiei depuse pe proprie raspundere si in contextul legislatiei actuale.

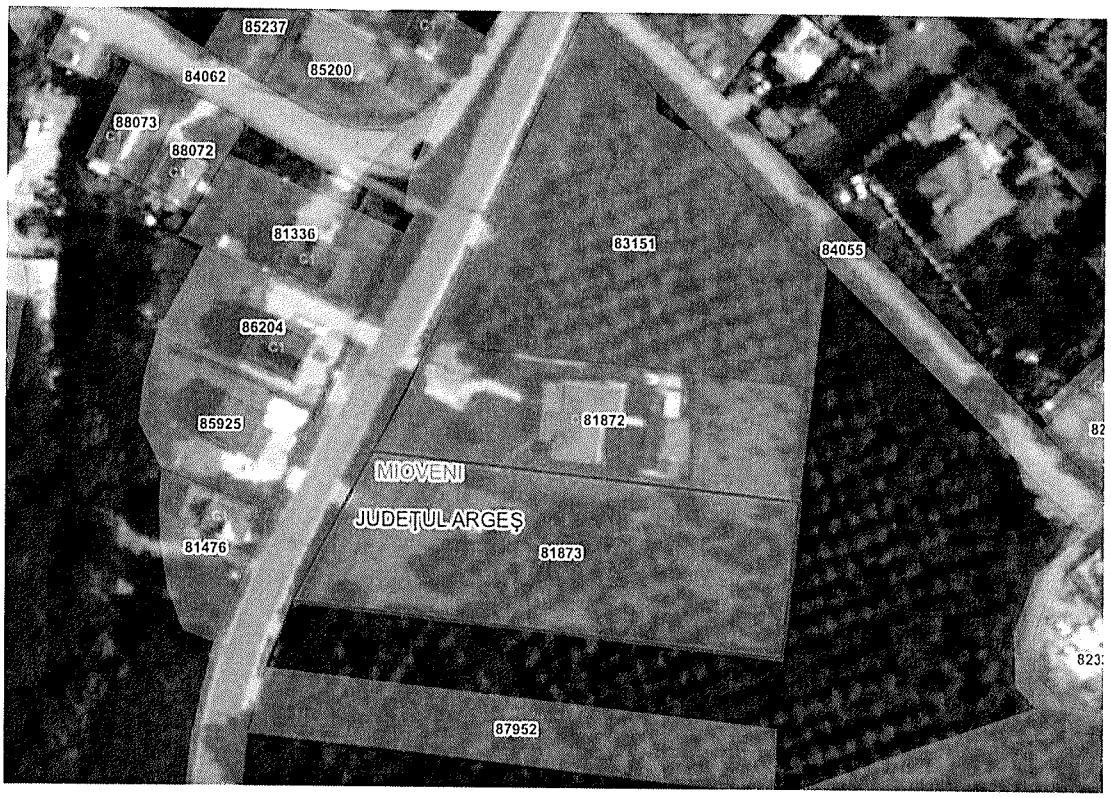
STUDIUL DE FATA ESTE INTOCMIT CONFORM ORDINULUI MS 119/2014 completat si modificat in 2018 si 2023 si a ORDINULUI MS 1524/2019

SC MUNTENIA TOP COFFEE SRL, cu sediul in localitatea Colibasi, nr. 28D, oras Mioveni, jud. Arges, solicita analiza proiectului **"HOTEL ANIMALE DE COMPANIE - PAWLUXE VILLAGE" in localitatea Colibasi, nr. 28F, oras Mioveni, judetul Arges.**

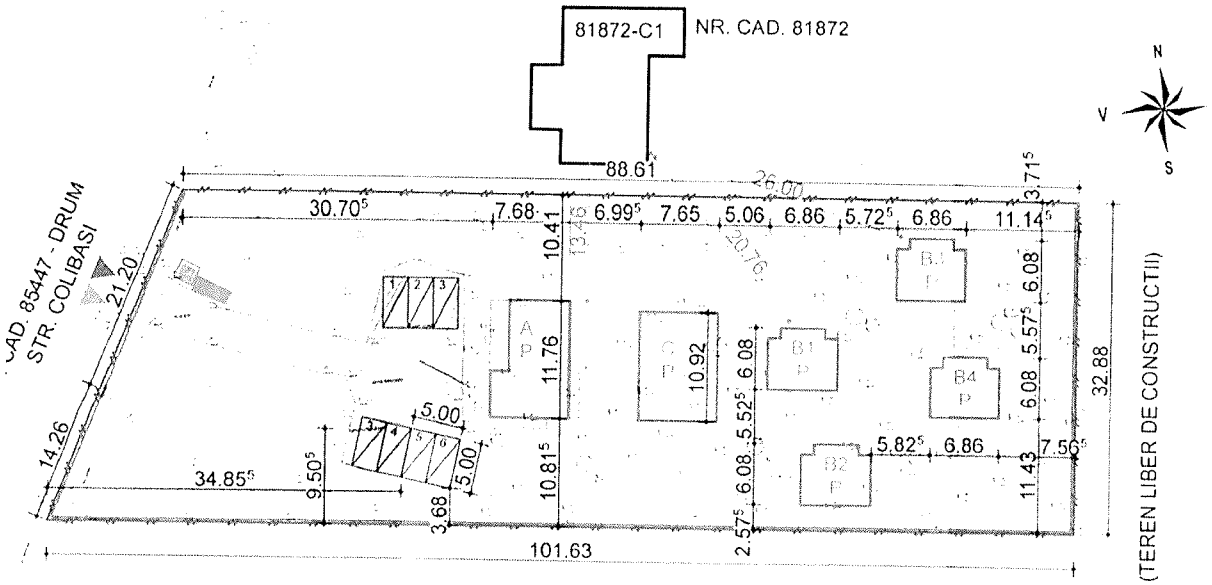
Terenul studiat, in suprafata de totala de 3141 mp, cu categoria de folosinta "livada", se afla in intravilanul orasului Mioveni, sat Colibasi, nr. 28, pct. "Ferma Colibasi", tarla 8, parcela 191, in proprietatea lui Ciobanu Nicolae-Dragos care cedeaza dreptul de folosinta, prin contract de donatie, catre SC MUNTENIA TOP COFFEE SRL, conform Certificatului de urbanism nr. 69/24.03.2026 (CF/CAD nr. 81873).

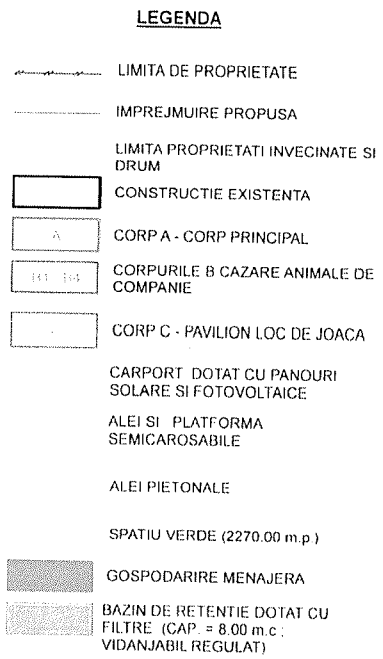
Vecinatati:

Fata de limita de proprietate	*Fata de vecinatati (constructii existente)*
Nord - 3.71[5] m	*13.46 m (corp A)* *20.76 m (corp B1)* *26.00 m (corp B3)*
Sud - 2.57[5] m	*Teren liber de constructii*
Est - 7.56[5]	*Teren liber de constructii*
Vest - 30.70[5] m	*Teren liber de constructii (drum Str. Colibasi)*




Corp A
Corp C
Corp B1
Corp B3
Corp B4
Corp B2
Image © 2026 Airbus
Google Earth


81872-C1
NR. CAD. 81872
N
V
S
88.61
26.00
30.70⁵
7.68
6.99⁵
7.65
5.06
6.86
5.72⁵
6.86
11.14⁵
3.71⁵
10.41
13.46
20.76
CAD. 85447 - DRUM
STR. COLIBASI
21.20
14.26
34.85⁵
9.50⁵
5.00
5.00
3.68
11.76
10.81⁵
10.92
6.08
5.52⁵
6.08
2.57⁵
5.82⁵
6.86
7.56⁵
11.43
6.08
5.57⁵
6.08
32.88
101.63
(TEREN LIBER DE CONSTRUCTII)



Denumire obiectiv: **"HOTEL ANIMALE DE COMPANIE - PAWLUXE VILLAGE"**

Date generale ale investiției

Pe terenul studiat se propune construirea unui hotel pentru animale de companie care va cuprinde 4 tipuri de corpuri (carpot, unitate de receptive, unitati de cazare si loc de joaca)

INDICI TEHNICI PROPUSI

S TEREN = 3141.00 m.p. (conform actelor de proprietate si din masuratorile cadastrale)

S.C. CORP A = 96.78 m.p.
S.D. CORP A = 96.78 m.p.

S.C. CORP B1 = 38.20 m.p.
S.D. CORP B1 = 38.20 m.p.

S.C. CORP B2 = 38.20 m.p.
S.D. CORP B2 = 38.20 m.p.

S.C. CORP B3 = 38.20 m.p.
S.D. CORP B3 = 38.20 m.p.

S.C. CORP B4 = 38.20 m.p.
S.D. CORP B4 = 38.20 m.p.

S.C. CORP C = 83.55 m.p.
S.D. CORP C = 83.55 m.p.

S.C. TOTAL PROPUS = 333.13 m.p.
S.D. TOTAL PROPUS = 333.13 m.p.
P.O.T. = 11 %
C.U.T. = 0.11

S SPATIU VERDE = 2270.00 m.p.

Corpurile vor avea urmatoarele destinatii :

1. - **Corpul A** - pavilion - corp principal – receptie ; spatiu de primire cu salon de infrumusetare, magazin cu hrana si produse de intretinere a animalelor de companie ; magazie si spatiu tehnic ; vestiare si grupuri sanitare separate (personal, public) ; terase de acces clienti ; terasa de acces personal
2. – **Corpurile B1-B4** – pavilioane de cazare animale de companie cu terase acoperite
3. – **Carport**, pe acoperisul caruia se vor monta panouri solare
4. – **Corpul C** – pavilion loc de joaca (acoperit)

De la receptie animalele de companie sunt cazate in cele 4 unitati (B1-B4) unde beneficiaza de spatii individuale si zona de terasa. Pentru caini se va folosi locul de joaca acoperit iar pentru pisici spatiile de terasa vor fi dotate cu plasa.

Se prevad boxe individuale pentru izolarea animalelor cu semne de boala sau agresivitate.

Inaltimea maxima a constructiilor propuse va fi de 4 m si fiecare pavilion va fi integrat in natura, se vor planta arbusti pentru intimizarea acestora, pastrandu-se spacificul fiecaruia.

Accesul personalului se face separat si nu se va intersecta cu fluxul vizitatorilor.

Spatiul tehnic si magazinul se acced si ele din exterior.

In incinta se vor amenaje 6 locuri de parcare, cu perdea de verdeata.

Terenul se va imprejmui pe laturile vest, sud si est cu alternari din gard opac si transparent cu inaltimea maxima de 2 m,

Utilitatile se vor asigura prin bransarea la retelele existente in zona (apa, canalizare, electricitate)

Pentru **apele reziduale** rezultate in urma igienizarii custilor, toaletarii animalelor de companie, se prevede un bazin de retentie cu filtre, usor si frecvent vidanjabil, cu o capacitate de 8 mc.

Evaluarea impactului asupra sanatatii populatiei in relatie proiectul propus s-a facut prin:

- **identificarea potentialilor factori de risc si de disconfort.**
- **estimarea concentratiile de noxe specifice obiectivului si a nivelelor de zgomot generate.**
- **calculul dozelor de expunere, a indicilor si coeficeintilor de hazard pentru nivelul de noxe specifice.**

MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEȚULUI ARGEȘ
Mun. Pitești, Str. Exercițiu nr. 39 bis, județul Argeș
Tel.: 0248 / 224 015 Fax: 0248 / 216 484
E-mail: contact@dsparges.ro

MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ ARGEȘ
INTRARE NR. 12988
IEȘIRE
ZI 07 LUNA 05 AN 2026

Către,

Soc. MUNTENIA TOP COFFEE SRL
Domnul Ciobanu Nicolae Dragos

Urmare a adresei dumneavoastra inregistrata la D.S.P. Arges cu nr. 12012/ 12.05.2026, prin care solicitati asistenta de specialitate de sanatate publica privind proiectul **''Hotel animale de companie – PAWLUXE VILLAGE'',** situat in oras Mioveni, str. Colibasi, nr. 28 F, judet Arges, va comunicam urmatoarele:

- Avand in vedere documentatia depusa, precum si prevederile art. 11 din Ord. M.S. nr 119/2014 cu modificarile si completarile ulterioare, **este necesara efectuarea evaluarii impactului asupra sanatatii populatiei pentru proiectul mai sus mentionat.**
- Evaluarea studiului asupra sanatatii populatiei va fi efectuat in conformitate cu prevederile Ord. M.S. nr.1524/2019, prin contactarea unei persoane fizice sau juridice, inregistrata la Institutul National de Sanatate Publica Bucuresti.

Cu deosebita consideratie,

Director executiv,

Dr. Sorina-Octavia Honțaru

ROMÂNIA DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEȚULUI ARGEȘ MINISTERUL SĂNĂTĂȚII

Compartiment Evaluarea Factorilor de Risc din Mediul de Viata si Munca,
Dr. Silvia Ionescu

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI

OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Arges

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

2025480567703

Firmă: MUNTENIA TOP COFFEE SRL

Sediu social: Jud. Argeș, Oraș Mioveni, Strada COLIBAȘI, Nr. 28D, Etaj Parter

Activitatea principală: 4727 - Comerț cu amănuntul al altor produse alimentare

Cod Unic de Înregistrare: 30235777 **din data de: 24.05.2012**

Director,

Iulia Maria MARINESCU

Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J2012000698035

Nr. de ordine în registrul comerțului: J2012000698035

Data eliberării: 22.12.2025

Seria B *Nr.* 5647966

Tipărit la C.N. "Imprimeria Națională" S.A.



Convenția primarilor pentru Climă și Energie

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARGEȘ
ORAȘUL MIOVENI
URBANISM

B-dul Dacia, nr. 1, Cod 115400, Tel: 0348/450000, 0348/455444, Fax: 0248/260500
E-mail: mioveni@ag.e-adm.ro

Nr. 7057 din 24.03.2026

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 69 din 24.03.2026

In scopul:

OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE HOTEL ANIMALE DE COMPANIE ,, PAWLUXE VILAGE,,

Ca urmare a Cererii adresate de SC MUNTENIA TOP COFFEE SRL PRIN CIOBANU N. DRAGOS, cu sediul in judetul ARGES, orasul MIOVENI, satul COLIBASI, cod postal 115400, strada COLIBASI, nr. 28D, bloc _____, sc.___, etaj ____, ap._____, telefon _____, fax _____, e-mail _____, inregistrata la nr. 7057, din 16/03/2026,

pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul ARGES, orasul MIOVENI, satul _____, cod postal 115400 strada COLIBASI, nr. 28F, bloc _____, sc.___, etaj ___, ap._____

sau identificat prin plan de situatie,plan de încadrare în zona _____,

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism nr. 0608/2015, faza PUG, aprobata prin Hotararea Consiliului local MIOVENI nr. 45/17.12.2020

in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenul este situat in intravilanul orasului Mioveni si este proprietatea numitului Ciobanu Nicolae-Dragos, conform Contractului de Donatie autentificat sub numarul 5588 din 17.12.2024, inscris in cartea funciara cu numarul 81873, dat spre folosinta SC MUNTENIA TOP COFFEE SRL, conform Contractului de Inchiriere nr.1 din 16.02.2026, pe o perioada de 10 ani.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: livada.

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism si de amenajare a teritoriului aprobate: zona de locuire si functiuni complementare. Terenul este situat in zona fiscala C, conform HCL nr.316 din 29.12.2025.

3. REGIMUL TEHNIC

Terenul este situat in UTR 3, subzona L1r- subzona locuire individuala si functiuni complementare cu regim mic de inaltime max P+2E+M, in zona rurala, in afara principalelor artere de circulatie. Zona construibila cu amenajeri conform Studiu Geo.
Utilizari admise: locuinte individuale in regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat); echipamente publice specifice zonei rezidentiale, etc.
Se admit functiuni comerciale, alimentatie publica si prestari servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250,0 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele. Se considera construibile parcelele care au minim 200m.p. si 12m front la strada cu adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea. Cladirile vor respecta retragerea fata de aliniament cu minim 5 metri in cazul lotizarilor propuse cu parcele care indeplinesc conditiile de construibilitate si echipare edilitara. Cladirile se pot retrage fata de o limita laterala a parcelei conform Codului Civil cu cel putin 0,60m, iar fata de cealalalta limita laterala cu jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3m. Retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 3m; acolo unde terenul permite, limita posterioara, va fi de minim 5m. Cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei, doar daca se autorizeaza concomitent, pe o adancime de maxim 15 metri de la aliniament, fiind retrase fata de o limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren.
P.O.T. max admis=30%; C.U.T .max=1,05.
Echiparea cu utilitati in zona: energie electrica, apa, canalizare menajera, gaze naturale. Accesul se face din strada Colibasi.
Steren=3141m.p.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru :
CONSTRUIRE HOTEL ANIMALE DE COMPANIE ,, PAWLUXE VILAGE,,

CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE SI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA LUCRARI DE CONSTRUCTII

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

DIRECTIA JUDETEANA DE MEDIU ARGES, STR. EGALITATII, NR.50A

(autoritatea competenta pentru protectia mediului, adresa)
(Denumirea si adresa acesteia se personalizeaza prin grija autoritatii adminstratiei publice emitente.)

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

DUPA PRIMIREA PREZENTULUI CERTIFICAT DE URBANISM, TITULARUL ARE OBLIGATIA DE A SE PREZENTA LA AUTORITATEA COMPETENTA PENTRU PROTECTIA MEDIULU IN VEDEREA EVALUARII INITIALE A INVESTITIEI SI STABILIRII NECESITATII EVALUARII EFECTELOR ACESTUIA ASUPRA MEDIULUI. IN URMA EVALUARII INITIALE A INVESTITIEI SE VA EMITE ACTUL ADMINISTRATIV AL AUTORITATII COMPETENTE PENTRU PROTECTIA MEDIULUI.

IN SITUATIA IN CARE AUTORITATEA COMPETENTA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI STABILESTE NECESITATEA EVALUARII EFECTELOR INVESTITIEI ASUPRA MEDIULUI, SOLICITANTUL ARE OBLIGATIA DE A NOTIFICA ACEST FAPT ADMINISTRATIEI PUBLICE COMPETENTE CU PRIVIRE LA MENTINEREA CERERII PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUCTII

IN SITUATIA IN CARE, DUPA EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM ORI PE PARCURSUL DERULARII PROCEDURIIE DE EVALUARE A EFECTELOR INVESTITIEI ASUPRA MEDIULUI, SOLICITANTUL RENUNTA LA INTENTIA DE REALIZARE A INVESTITIEI , ACESTA ARE OBLIGATIA DE A NOTIFICA ACEST FAPT AUTORITATII ADMINISTRATIEI PUBLICE COMPETENTE

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE va fi insotita de urmatoarele documente:

a) certificatul de urbanism

b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata):

c) documentatia tehnica -- D.T., dupa caz (2 exemplare originale):

[X] D.T.A.C. [ ] D.T.O.E. [ ] D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatulde urbanism:

d.1) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura (copie)

[X] alimentare cu apa
[X] canalizare
[X] alimentare cu energie electrica
[ ] alimentare cu energie termica
[ ] gaze naturale
[ ] telefonizare
[X] salubritate
[ ] transport urban

Alte avize si acorduri: SC SERVICII EDILITARE PT. COMUNITATE MIOVENI(APA, CANALIZARE); DISTRIBUTIE ENERGIE OLTENIA SA; SC SALUBRIS SRL(SALUBRITATE); DECLARATIA AUTENTIFICATA DE BUNA VECINATATE;

d.2) avize si acorduri privind:

[ ] securitatea la incendiu [ ] protectie civila [X] sanatatea populatiei

d.3) avize si acorduri specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor dscentralizate ale acestora (copie)

DIRECTIA DE SANATATE ARGES(Studiu de impact asupra populatiei, dupa caz, in functie de solicitarile avizatorului); DIRECTIA SANITARA VETERINARA SI PT. SIGURANTA ALIMENTELOR ARGES; AUTORIZATIE DE DEFRISARE

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

STUDIU TOPOGRAFIC VIZAT OCPI ARGES; PROCES - VERBAL DE TRASARE IN TEREN

e) Punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie);

f) Eliminata de pct. 9 al art. I din Ordinul nr. 1867 din 16.07.2010 publicat in M.Of. nr. 534.30.07.2010;

g) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie):

Prezentul Cerificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

Conducatorul autoritatii administratiei publice emitente,
PRIMAR, AUREL COSTACHE
(functia, numele, prenumele si semnatura)

L.S.

Secretar general/Secretar,
IONUT BADEA
(numele, prenumele si semnatura)

*Arhitect-sef**
MILOS ILEANA ANTUANELA
(numele, prenumele si semnatura)

Achitat taxa de 43 lei conform chitantei nr. AA 8816 din 16/03/2026

Prezentul Cerificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de / /

*Se va semna de arhitectul-sef sau "pentru arhitectul-sef", de catre persoana cu responsabilitate in domeniul amenajarii teritoriului si urbanismului, specificandu-se functia si titlul profesional, dupa caz.

BENEFICIAR	***S.C. MUNTENIA TOP COFFEE S.R.L.***	Faza proiect
TITLU PROIECT	***HOTEL ANIMALE DE COMPANIE - PAWLUXE VILLAGE***	4 / 2026
ADRESA PROIECT	***Oras Mioveni, Sat Colibasi, Str. Colibasi, nr. 28, Pct. "Ferma Colibasi", Tarla 8, Parcela 191, Nr. cad. 81873, Jud. Arges***	Data: 2026
Proiectant:	S.C. ZOOM INTERIOR DESIGN PLUS S.R.L. Mun. Pitesti, Bulevardul Republicii, Nr. 18 Tel.: 0733 877 877	S.C. ZOOM INTERIOR DESIGN PLUS srl

Memoriu tehnic justificativ
PENTRU

"HOTEL ANIMALE DE COMPANIE - PAWLUXE VILLAGE"

BENEFICIAR	***S.C. MUNTENIA TOP COFFEE S.R.L.***
ELABORATOR DOCUMENTAŢIE	***S.C. ZOOM INTERIOR DESIGN PLUS S.R.L.***
ADRESA PROIECT	***Oras Mioveni, Sat Colibasi, Str. Colibasi, nr. 28, Pct. "Ferma Colibasi", Tarla 8, Parcela 191, Nr. cad. 81873, Jud. Arges***

STUDIU DE IMPACT

CAP. I. DATE GENERALE :

Denumire proiect:
"HOTEL ANIMALE DE COMPANIE - PAWLUXE VILLAGE"
Amplasamentul:
- Oras Mioveni;
- Sat Colibasi;
- Str. Colibasi;
- nr. 28;
- Pct. "Ferma Colibasi";
- Tarla 8;
- Parcela 191;
- Nr. cad. 81873;
- Jud. Arges.

BENEFICIAR: ***S.C. MUNTENIA TOP COFFEE S.R.L.***

CAP. II. REGIMUL JURIDIC AL IMOBILELOR :

Terenul studiat se afla in folosinta societatii beneficiare **S.C. MUNTENIA TOP COFFEE S.R.L.** conform **contractului de inchirirere nr. 1 din data de 16.02.2026,** in baza **contractului de donatie nr. 5588 din data de 17.12.2024 si din**. Din acestea reiese o supratada de teren de 3141.00 m.p. (si din masuratorile cadastrale) din categoria de folosinta **"livada"**, situat in **intravilanul Orasului Mioveni, Sat Colibasi, Str. Colibasi, nr. 28, Pct. "Ferma Colibasi", Tarla 8, Parcela 191, Nr. cad. 81873, Jud. Arges.**

Terenul este liber de constructii, are deschidere la drumul cu nr. cad. 85447 - Str. Colibasi si este situat intr-o zona conform PUG Mioveni, cu locuinte individuale si functiuni complementare cu regim mic de inaltime.

CAP. III. REGIMUL ECONOMIC :

- ***Destinatia actuala:*** **intravilan**, categoria de folosinta: "**teren livada**";
- ***Reglementari fiscale specifice:*** sunt in conformitate cu legislatia locala a Primariei Orasului Mioveni.

CAP. IV. REGIMUL TEHNIC AL TERENURILOR SI IMOBILELOR SI DESCRIEREA LUCRARILOR DE ARHITECTURA

Descrierea proiectului de constructie si functionare:

Hotelul de animale de companie va cuprinde 4 tipuri corpuri: carpot, unitate receptie, loc de joaca si unitati de cazare.

Terenurile invecinate sunt dupa cum urmeaza:

- Pe latura de Est – teren liber
- Pe latura de nord (nr. cad. 81872) se afla un teren aflat in proprietatea administratorului (Dragos Ciobanu) S.C Muntenia Top Cofee S.R.L. pe care este locuinta sa.
- Pe latura de sud – teren liber de constructii (NR. CAD. 87952)
- La vest exista teren liber de constructii – Str. Colibasi (NR. CAD. 85447). Terenul beneficiarului prezinta o declivitate.

Pe terenul studiat in suprafata de 3141.00 m.p. (conform actelor de proprietate si din masuratorile cadastrale) se propune construirea unui hotel de animale de companie compus din 6 pavilioane cu regimul de inaltime parter (serviciile pentru animalele de companie fiind complementare locuirii) si imprejmuirea proprietatii pe trei laturi.

Accesul pietonal si auto pe parcela se realizeaza din drumul cu nr. cad. 85447 – Str. Colibasi - de pe latura vestica.

Corpurile vor avea urmatoarele destinatii :

1. Corpul A – pavilion - corp principal – care va cuprinde o terasa de acces pentru clienti, terasa pentru personal, , o receptie, un spatiu de primire cu un salon de infrumusetare, un spatiu pentru personal dotat cu un hol de vestiare, 2 grupuri sanitare : unul pentru personal si unul pentru public, magazie si un spatiu tehnic, dar si un magazin pentru produse destinate hranei si intretinerii animalelor de companie;
2. Corpurile B1 -B4– pavilioane cazare care detin terase acoperite si acces personal la aceste terase
3. Carport , pe acoperisul caruia se vor monta panouri solare.
4. Corpul C – pavilion loc de joaca (acoperit).

Inaltimea maxima a constructiilor propuse va fi de 4.00 m de la cota terenului sistematizat. Fiecare pavilion va fi integrat in natura, se vor planta arbusti pentru intimizarea acestora, pastrandu-se specificul fiecaruia in parte.

In incinta se vor asigura un numar de 6 locuri de parcare si se propune perdea de vegetatie. In zona de acces se va delimita un spatiu pentru amplasarea gospodarii menajere (ascunse de perspectiva directa printr-o perdea de vegetatie). Totodata se vor amenaja circulatiile pietonale (atat din strada, cat si de la un corp la altul).

Terenul se va imprejmui pe laturile vest, sud si est cu alternari din gard opac si gard transparent cu inaltimea maxima de 2 m.

Descriere flux animale de companie:

Beneficiarii directi ai serviciilor hotelului (animalele de companie insotite de proprietarii acestora) vor intra in urmatorul circuit: acestia acced pe teren din strada Colibasi de pe latura vestica, prin aleile semicarosabile puse la dispozitie in incinta. Autoturismele clientilor si personalului de serviciu se vor parca in incinta, in carportul prevazut cu 2 locuri, respectiv pe platforma betonata (4 locuri).

Prin intrarea principala (terasa mare) a corpului de receptie se accede intr-o sala de receptie de unde animalele de companie sunt inregistrate si redirectionate mai

departe catre unitatile de cazare. Tot de pe aceeasi terasa se accede si in salonul de infrumusetare care cuprinde si un spatiu de primire, in cazul in care clientii opteaza si pentru servicii de toaletare a animalelor de companie. In zona de primire la fata, a corpului de receptie este un magazin de desfacere pentru produse specifice, iar restul pentru spatiile de personal (vestiar, bai, spatiu tehnic si magazie).

Accesul personalului se face separat pe latura sudica a corpului catre vestiar si bai, fluxul de personal nu se va intersecta cu fluxul vizitatorilor.

Spatiul tehnic, respectiv magazinul, se acced si ele din exterior.

De la receptie, animalele de companie sunt cazate in cele 4 unitati (B1, B2, B3, B4, unde beneficiaza de spatii individuale inchise, dar si zona de terasa. Pentru caini, se va folosi locul de joaca acoperit amplasat intre receptie si prima unitate de cazare. Pentru pisici, spatiile de terasa vor fi dotate cu plasa.

Spatiile de cazare, cele sanitare, de intretinere si agrement vor beneficia de sisteme de aprovizionare cu apa rece si apa calda.

In zona exista retea de canalizare.

Imprejmuirea propusa in completarea celei existente va asigura intimizarea celor 4 corpuri de vecinatati si va impiedica accesul altor animale straine sau a animalelor salbatice.In concluzie sunt asigurate toate masurile pentru a nu se permite accesul animalelor straine .

In ceea ce priveste cazarea animalelor, acestea vor beneficia de cazare separata in functie de specie, varsta, sex, stare de sanatate, grad de agresivitate.

Nu se vor caza animale care alapteaza, respectiv puii acestora.

Spatiile de cazare vor fi suficient de incapatoare incat sa permita miscarea libera a animalelor (aproximativ 10.00 m.p. / camera de cazare).

Spatiile de cazare, cele sanitare, de intretinere si agrement vor beneficia de sisteme de aprovizionare cu apa rece si apa calda.

In zona exista retea de canalizare.

Imprejmuirea propusa in completarea celei existente va asigura intimizarea celor 4 corpuri de vecinatati si va impiedica accesul altor animale straine sau a animalelor salbatice.In concluzie sunt asigurate toate masurile pentru a nu se permite accesul animalelor straine .

Vasele de apa si hrana vor fi curatate si dezinfectate cu usurinta fiind prevazute din materiale adecvate.

Bolurile pentru hrana si apa vor fi amplasate astfel incat acestea sa nu se contamineze cu urina sau fecale.

Pardoselile se vor construi cu panta de scurgere incat sa se impiedice acumularea apei si ca lichidele sa curga rapid catre sistemul de evacuare, pentru a se impiedica stagnarea, prevenirea bolilor si pentru a oferi animalelor un mediu salubru.Se vor prevedea sifoane de scurgere pentru a satisface aceasta cerinta.

Acestea se vor curata si dezinfecta zilnic cu solutii prietenoase cu mediul si cu animalele.Finisajele pardoselilor vor fi din gresie portelanata .

Peretii separatori dintre boxe vor impiedica scurgerea materiei menajere de la o boxa la alta.

Peretii dintre custi vor avea o inaltime minima de 1.85 m.

Boxele vor permite drenarea cu usurinta a dejectiilor.

Cainii vor avea acces in spatiul exterior de la corpul C- spatiul de joaca .

Boxele si custile exterioare vor fi confectionate din plasa.

Atat boxele cat si refugiile exterioare vor fi acoperite si vor asigura protectia impotriva intemperiilor.

Se prevad si boxe individuale pentru izolarea animalelor cu semne de boala sau agresivitate.

In cadrul corpului A va exista un spatiu tip magazie pentru depozitarea hranei animalelor.

Spatiile interioare de cazare, atat pentru caini cat si pentru pisici vor beneficia de sistem de ventilatie naturala prin ferestre cat si masuri suplimentare.

Temperatura va fi corelata cu varsta si starea de sanatate a animalelor (se prevede incalzire in pardoseala si A.C.).

Fiecare incapere de cazare va beneficia de ferestre pentru lumina naturala si aerisire dotate cu grilaje de protectie.

Lumina naturala se va suplimenta cu lumina artificiala.

Nu se prevad echipamente speciale pentru dresajul animalelor.

Printre facilitatile pe care le ofera hotelul de animale propus se numara un salon de infrumusetare si un serviciu de transport prin taxi.

Pentru apele reziduale rezultate in urma igienizarii custilor, toaletarii animalelor de companie va fi prevazut un bazin de retentie, avand filtre , intr-o capacitate de 8 m.c. usor si frecvent vidanjabil.

Toate constructiile propuse, mai putin carportul vor avea structura usoara din lemn cu acoperire in sarpanta si vor beneficia de arhitectura organica, cu materiale de calitate.

Fundatii : dala beton armat;
Pereti : lemn
Plansee:, lemn;
Acoperis : tip sarpanta;
Invelitoare: tabla;
Tamplarie : PVC cu geam tripan;
Finisaje : tencuieli si vopsea lavabila la interior, tencuieli decorative si placari lambriu lemn aplicate pe termoizolatie la exterior.

Carportul se va construi pe structura metalica alcatuita din stalpi si grinzi tip IPE, peste acoperirea caruia se vor monta panouri solare si fotovoltaice.

CAP. V. INDICI TEHNICI PROPUSI

S TEREN = 3141.00 m.p. (conform actelor de proprietate si din masuratorile cadastrale)

S.C. CORP A = 96.78 m.p.
S.D. CORP A = 96.78 m.p.
S.C. CORP B1 = 38.20 m.p.
S.D. CORP B1 = 38.20 m.p.
S.C. CORP B2 = 38.20 m.p.
S.D. CORP B2 = 38.20 m.p.
S.C. CORP B3 = 38.20 m.p.
S.D. CORP B3 = 38.20 m.p.
S.C. CORP B4 = 38.20 m.p.
S.D. CORP B4 = 38.20 m.p.
S.C. CORP C = 83.55 m.p.
S.D. CORP C = 83.55 m.p.
S.C. TOTAL PROPUS = 333.13 m.p.
S.D. TOTAL PROPUS = 333.13 m.p.
P.O.T. = 11 %
C.U.T. = 0.11

S SPATIU VERDE = 2270.00 m.p.
P IMPREJMUIRE = 170.05 m.l.
NR. LOCURI DE PARCARE PROPUSE = 6
CATEGORIA DE IMPORTANTA = C
CLASA DE IMPORTANTA = IV
NIVELUL DE STABILITATE LA FOC = II

Distante minime ale constructiilor propuse fata de limita de proprietate si vecinatati (vezi plan de situatie plansa A02) :

Fata de limita de proprietate	*Fata de vecinatati (constructii existente)*
Nord - 3.71⁵ m	*13.46 m (corp A)* *20.76 m (corp B1)* *26.00 m (corp B3)*
Sud - 2.57⁵ m	*Teren liber de constructii*
Est - 7.56⁵	*Teren liber de constructii*
Vest - 30.70⁵ m	*Teren liber de constructii (drum Str. Colibasi)*

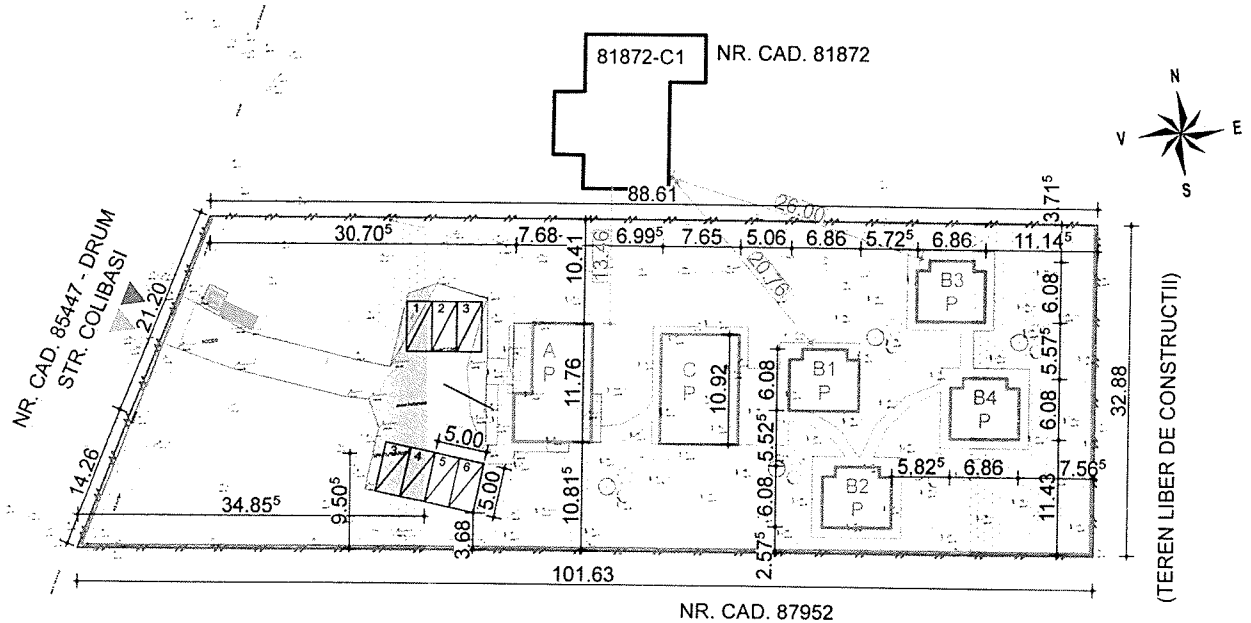
CAP. VI. Echiparea cu utilitati, circulatii si sistem constructiv

Utilitati:

In zona exista toate utilitatile. Constructiile propuse se va racorda la toate utilitatile existente in zona. La accesul pe proprietate se va amplasa un bazin de retentie dotat cu filtre pentru captarea apei provenite de la toaletarea animalelor, avand o capacitate de 8.00 m.c. si vidanjabil regulat.

Responsabil Arhitectura:

Arhitect Buzila Mihaela-Eliza



NR. CAD. 87952
(TEREN LIBER DE CONSTRUCTII)

LEGENDA

- LIMITA DE PROPRIETATE
- IMPREJMUIRE PROPUSA
- LIMITA PROPRIETATI INVECINATE SI DRUM
- CONSTRUCTIE EXISTENTA
- A — CORP A - CORP PRINCIPAL
- B1 / B4 — CORPURILE B CAZARE ANIMALE DE COMPANIE
- C — CORP C - PAVILION LOC DE JOACA
- CARPORT DOTAT CU PANOURI SOLARE SI FOTOVOLTAICE
- ALEI SI PLATFORMA SEMICAROSABILE
- ALEI PIETONALE
- SPATIU VERDE (2270.00 m.p.)
- GOSPODARIRE MENAJERA
- BAZIN DE RETENTIE DOTAT CU FILTRE (CAP. = 8.00 m.c.; VIDANJABIL REGULAT)
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL
- LOC DE PARCARE (2.50 m X 5.00 m)
- ARBORI ORNAMENTALI

INDICI TEHNICI PROPUSI

S TEREN = 3141.00 m.p. (conform actelor de proprietate si din masuratorile cadastrale)

S.C. CORP A = 96.78 m.p.
S.D. CORP A = 96.78 m.p.

S.C. CORP B1 = 38.20 m.p.
S.D. CORP B1 = 38.20 m.p.

S.C. CORP B2 = 38.20 m.p.
S.D. CORP B2 = 38.20 m.p.

S.C. CORP B3 = 38.20 m.p.
S.D. CORP B3 = 38.20 m.p.

S.C. CORP B4 = 38.20 m.p.
S.D. CORP B4 = 38.20 m.p.

S.C. CORP C = 83.55 m.p.
S.D. CORP C = 83.55 m.p.

S.C. TOTAL PROPUS = 333.13 m.p.
S.D. TOTAL PROPUS = 333.13 m.p.
P.O.T. = 11 %
C.U.T. = 0.11

S SPATIU VERDE = 2270.00 m.p.
P IMPREJMUIRE = 170.05 m.l.
NR. LOCURI DE PARCARE PROPUSE = 6
CATEGORIA DE IMPORTANTA = C
CLASA DE IMPORTANTA = IV
NIVELUL DE STABILITATE LA FOC = II

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	32.988
2	3	88.609
3	4	21.201
4	5	14.264
5	1	101.628

INDICII TEHNICI SUNT CALCULATI CU SUPRAFATA TERASE ACOPERITE !

VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR./DATA

S.C. ZOOM INTERIOR DESIGN PLUS S.R.L.
C.U.I. :17269980

Beneficiar :
S.C. MUNTENIA TOP COFFEE S.R.L.

Proiect nr. 4 / 2026

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500
SEF PROIECT	Arh. Buzila Mihaela-Eliza		
PROIECTAT	Arh. Buzila Mihaela-Eliza		Data: 2026
DESENAT	Dumitrescu Madalina		

Titlu proiect : CONSTRUIRE HOTEL ANIMALE DE COMPANIE "PAWLUXE VILLAGE"
Faza : D.T.A.C.
Oras Mioveni, Str. Colibasi, nr. 28F, Nr. cad. 81873, Jud. Arges

Titlu plansa :
PLAN DE SITUATIE
Plansa nr. A02

