



beneficiar: SC KALMIA SRL PRIN VÎNĂ-DUMITRAȘCU IULIA-DIANA
denumirea lucrării: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SERVICII, COMERȚ, LOCUINȚE ȘI AGREMENT
amplasament: STR. LALELELOR, NR. 12, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

STUDIU DE OPORTUNITATE – PLAN URBANISTIC ZONAL

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.

BENEFICIAR: **SC KALMIA SRL PRIN VÎNĂ-DUMITRAȘCU IULIA-DIANA**
COLECTIV ELBORARE STUDIU: S.C. ARHIPULS PROJECT SRL

Arh. Cămui Iulian

Arh. Cîrciumaru Claudiu Emil

Ing. Dîjmărescu Cristian

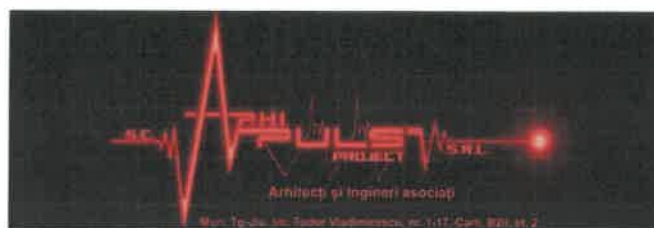
DENUMIREA LUCRĂRII: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU SERVICII, COMERȚ, LOCUINȚE ȘI AGREMENT
AMPLASAMENT: STR. LALELELOR, NR. 12,
MUNICIPIUL TÂRGU JIU, JUD. GORJ

PR. NR. 76/2025

Terenurile studiate în prezentul studiu de oportunitate:

- nr. cad. 58176 (suprafață 1.273,00mp)
 - nr. cad. 58177 (suprafață 17.718,00mp)
 - nr. cad. 58178 (suprafață 1.502,00mp)
- Total suprafață studiată 20,493.00 mp





beneficiar: SC KALMIA SRL PRIN VÎNĂ-DUMITRAȘCU IULIA-DIANA
denumirea lucrării: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SERVICII, COMERȚ, LOCUINȚE ȘI AGREMENT
amplasament: STR. LALELELOR, NR. 12, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNII PROPUSE

Beneficiarul lucrării: SC KALMIA SRL prin VÎNĂ-DUMITRAȘCU IULIA-DIANA, în calitate de proprietar al terenurilor în suprafață totală 20.493mp, ce face obiectul de studiu al prezentei documentații, identificate prin C.F. nr. 58176, 58177, 58178 situate în intravilanul municipiului Târgu Jiu, județul Gorj, Str. Lalelelor, nr. 12 - U.T.R. 8 – Zonă de locuințe individuale – Pandurașul, în subzona AH.a.8-lacuri agrement, P.p.8.-perdele protecție, LM.s.u.-locuințe, dorește întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea reglementării din punct de vedere urbanistic pentru asigurarea acceselor, parcajelor și rețelelor tehnico-edilitare la terenurile studiate și schimbarea funcțională din PUG – zonă locuințe individuale, lacuri agrement, perdele protecție în **zonă servicii, comerț, locuințe și agrement**

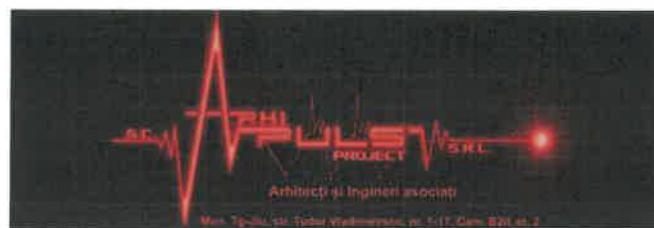
Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 929 din 04.07.2025, eliberat de către Primăria Municipiului Târgu Jiu, pentru terenurile situate în zona de est a orașului.

Incinta reglementată se află în estul municipiului Târgu Jiu, Str. Lalelelor nr. 12, identificată prin C.F. nr. 58176, 58177, 58178 – zona intravilan - U.T.R. 8 – Zonă de locuințe individuale – Pandurașul, în subzona AH.a.8-lacuri agrement, P.p.8.-perdele protecție, LM.s.u.-locuințe, conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.159/1998 prelungit valabilitatea prin HCL nr. 537/2023.

Vecinătățile amplasamentului studiat pentru reglementare sunt următoarele:

- Nord cu: Str. Lalelelor (carosabil auto)
- Sud cu: nr. cad. 42202, 70486, 46382, 46646, (zonă locuințe individuale)
- Vest cu: Str. Lalelelor (carosabil auto)
- Est cu: Alea Crizantemelor (carosabil auto)

Accesibilitatea — Este asigurată prin drum public cu un profil de 6.00 m și alei pietonale – Str. Lalelelor pe două laturi (latura nordică și latura vestică) și prin Alea Crizantemelor pe latura estică.



beneficiar: SC KALMIA SRL PRIN VÎNĂ-DUMITRAȘCU IULIA-DIANA
denumirea lucrării: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SERVICIU, COMERȚ, LOCUINȚE ȘI AGREMENT
amplasament: STR. LALELELOR, NR. 12, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

Fondul construit existent în zona analizată este constituit din locuințe individuale cu regim de înălțime P, P+M, P+E, P+E+M, P+2E, aparținând unor proprietari individuali.

FUNCȚIUNEA SOLICITATĂ DE INVESTITOR ȘI PROPUȘĂ PRIN STUDIUL REALIZAT PENTRU AVIZUL DE OPORTUNITATE

Funcțiunea propusă pe amplasament este zonă servicii, comerț, locuințe și agrement - pentru construirea unei pensiuni, restaurant, sală de evenimente, restaurant, comerț, locuințe și agrement în regim max. de înălțime P+2E, **H. max. 16,00m.**

În ceea ce privește investițiile pe terenurile studiate, acestea se referă la:

- Asigurarea accesului pe terenuri, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice;
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi. Propunerea va urmări un volum coerent, atât la nivel funcțional, cât și estetic.

Prin prezentul studiu de oportunitate se propune schimbarea funcțională din PUG – zonă locuințe individuale, lacuri agrement, perdele protecție în **zonă servicii, comerț, locuințe și agrement**

2. INDICATORII PROPUȘI

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ

Situația existentă conform P.U.G. S. Terenuri = 20.493,00mp (terenuri curți construcții, pășune, ape stătătoare situate în intravilan).

Situația propusă : **zonă servicii, comerț, locuințe și agrement**

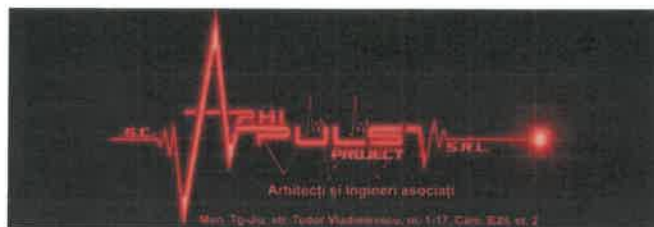
cu regim max. de înălțime: **P+2E, H. max. 16.00m**

P.O.T. max. propus = **50,00%**;

C.U.T. max propus = **1,500**;

H. max. = **16,00 m**;

Regim de înălțime: **S, P, S+P, P+E, S+P+E, P+2E, S+P+2E**



beneficiar: SC KALMIA SRL PRIN VÎNĂ-DUMITRAȘCU IULIA-DIANA
denumirea lucrării: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SERVICII, COMERȚ, LOCUINȚE ȘI AGREMENT
amplasament: STR. LALELELOR, NR. 12, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

Spatii verzi: - **min. 15%**

SCHIMBAREA REGIMULUI DE PROPRIETATE ȘI CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ

- se propune schimbarea funcțională din PUG – zonă locuințe individuale, lacuri agrement, perdele protecție în **zonă servicii, comerț, locuințe și agrement**, pentru construirea unei pensiuni, restaurant, sală de evenimente, restaurant, comerț, locuințe și agrement în regim max. de înălțime **P+2E, H. max. 16,00m.**

Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți,

după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²;
- un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m²;
- un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ/Operațiuni PROPUSE ÎN ZONĂ

SITUAȚIA EXISTENTĂ

Incinta reglementată se află în în estul municipiului Târgu Jiu, Str. Lalelelor nr. 12, identificată prin C.F. nr. 58176, 58177, 58178 – zona intravilan - U.T.R. 8 – Zonă de locuințe individuale – Pandurașul, în subzona AH.a.8-lacuri agrement, P.p.8.-perdele protecție, LM.s.u.-locuințe



beneficiar: SC KALMIA SRL PRIN VÎNĂ-DUMITRAȘCU IULIA-DIANA
denumirea lucrării: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SERVICII, COMERȚ, LOCUINȚE ȘI AGREMENT
amplasament: STR. LALELELOR, NR. 12, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

În momentul de față terenurile sunt împrejmuite parțial și există o construcție pe terenul cu nr. cad. 58176 cu destinația de spațiu comercial și locuință, construcție ce se va păstra, extinde, reabilita, refuncționaliza.

SITUAȚIA PROPUȘĂ – PROPUNERI PRIVIND INTERVENȚIILE URBANISTICE PE TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN P.U.Z.

Incinta studiată are suprafața totală de 20.493,00mp. Investițiile urbanistice în zonă se referă la asigurarea acceselor auto, pietonale, asigurarea parcajelor și utilităților pentru construirea unor servicii (pensiuni, restaurant, sală de evenimente, birouri, restaurant, comerț), locuințe și agrement în regim max. de înălțime **P+2E**, **H. max. 16,00m**.

Amplasarea pe teren a construcțiilor se va face conform planșei de Reglementări Urbanistice - Zonificare.

Aliniament stradal / retrageri:

- mimim **0.00m** față de limita carosabilului (Str. Lalelelor – pe latura de vest)
- limite laterale – pe latura de nord și sud: respectarea **Codului Civil**
- minim **1.00m** față de limita posterioară (Aleea Crizantemelor -pe latura de est)

UTILIZARI ADMISE

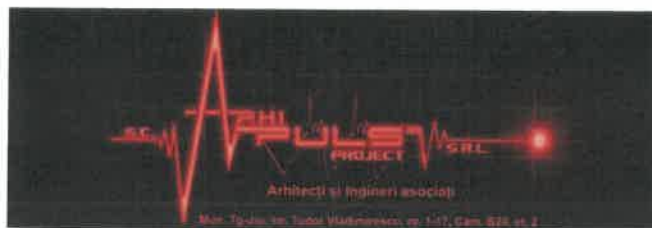
- Pensiuni, săli evenimente, restaurante, agrement, spații verzi, parcuri
- Spații comerciale și birouri;
- Locuințe individuale și funcțiuni complementare;
- Echipamente publice specifice zonei de servicii și agrement;
- Scuaruri publice, spații verzi;
- Servicii compatibile funcțiunii zonei;
- Construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare.

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- locuințe colective.

UTILIZĂRI INTERZISE

- construcții industriale și depozite
- construcții provizorii;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;



beneficiar: SC KALMIA SRL PRIN VÎNĂ-DUMITRAȘCU IULIA-DIANA
denumirea lucrării: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SERVICII, COMERȚ, LOCUINȚE ȘI AGREMENT
amplasament: STR. LALELELOR, NR. 12, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

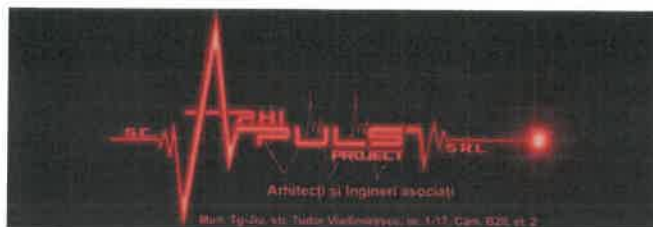
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
 - ZpGCc (cimitire) – locuințe - 50m de la limita acestuia;
 - Zplea (LEA) – conform aviz ELECTRICA;
 - Zpa (albii) – 15 m;
 - ZpG (transport gaz) – 50m de o parte și de alta a conductelor;
 - ZpTEa (gospodărie ape) – 30 m de la ziduri;

OBIECTIVELE PRINCIPALE PROPUSE PENTRU ACEASTĂ INVESTIȚIE

Inițiatorul prezentei documentații propune asigurarea acceselor, parcajelor și rețelelor tehnico-edilitare la terenurile studiate și schimbarea funcțională din PUG – zonă locuințe individuale, lacuri agrement, perdele protecție în **zonă servicii, comerț, locuințe și agrement**

De asemenea proiectul de investiție urmărește:

- Asigurarea acceselor pe terenuri, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice;
 - Reglementarea gradului de construibilitate a terenului;
 - Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi;
- Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la: schimbarea funcțională din PUG – zonă locuințe individuale, lacuri agrement, perdele protecție în **zonă servicii, comerț, locuințe și agrement** cu regim max. de înălțime: **P+2E, H. max. 16.00m**, alei pietonale, drumuri de incintă, paltforme pentru parcare, amenajare spațiu verde și amplasare de elemente publicitare, platforme și amenajări tehnico-edilitare, racorduri la



beneficiar: SC KALMIA SRL PRIN VÎNĂ-DUMITRAȘCU IULIA-DIANA
denumirea lucrării: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SERVICII, COMERȚ, LOCUINȚE ȘI AGREMENT
amplasament: STR. LALELELOR, NR. 12, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

rețelele tehnico-edilitare, împrejmuire și alte construcții conexe.

Prezentul P.U.Z. se corelează cu Planul Urbanistic General al municipiului Târgu Jiu, U.T.R. 8 – Zonă de locuințe individuale – Pandurașul, în subzona AH.a.8-lacuri agrement, P.p.8.-perdele protecție, LM.s.u.-locuințe, urmărind integrarea în spațiul urban a clădirilor nou propuse. În jurul clădirilor, în incintă, vor fi amplasate parcaje la sol, spații verzi, alei pietonale și carosabile. Accesul și ieșirea autovehiculelor din incintă se va realiza fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare și conform avizelor eliberate de către autorități.

REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA ACCESURILOR, PARCAJELOR ȘI UTILITĂȚILOR

Accesul la terenurile studiate se va realiza din Str. Lalelelor pe două laturi (latura nordică și latura vestică) și prin Aleea Crizantemelor pe latura estică, prin racordurile noi propuse. În incinta zonei studiate se vor realiza: platforme, parcaje, spații verzi.

Circulația autovehiculelor se va organiza prin amenajări constructive și marcaje speciale astfel încât să se asigure: acces direct, accesul facil al autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la obiectivele din incintă.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă rece se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă în zonă din Str. Lalelelor, prin extinderea rețelei.

Canalizare menajeră

Toate apele uzate menajere se vor colecta prin conducte pentru exterior și prin cămine de canalizare menajeră, iar de aici în rețeaua existentă din zona studiată.

Canalizare pluvială

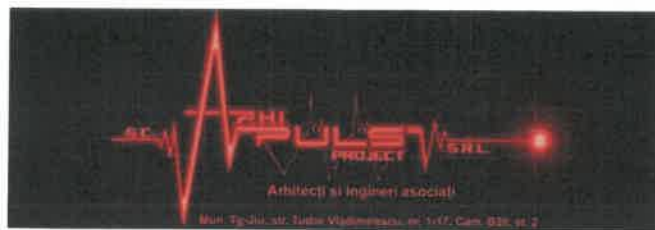
Apele pluviale de pe acoperișul clădirilor, cele de pe copertine și apele pluviale de pe drumuri unde nu există riscul infestării cu hidrocarburi se vor evacua gravitațional printr-un sistem de cămine și conducte în rețeaua existentă în zonă.

Alimentare cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse spre construire se va realiza prin racordul la rețeaua existentă în zonă

Alimentarea cu energie termică

Pentru alimentarea cu energie termică a noilor obiective propuse spre construire se va realiza prin racordul la rețeaua existentă în zonă



beneficiar: SC KALMIA SRL PRIN VÎNĂ-DUMITRAȘCU IULIA-DIANA
denumirea lucrării: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SERVICII, COMERȚ, LOCUINȚE ȘI AGREMENT
amplasament: STR. LALELELOR, NR. 12, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

4. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII

La nivel de U.T.R. 8 – Zonă de locuințe individuale – Pandurașul, în subzona AH.a.8-lacuri agrement, P.p.8.-perdele protecție, LM.s.u.-locuințe, prin realizarea investițiilor propuse se va asigura utilizarea eficientă a terenurilor reglementate, în contextul respectării mediului înconjurător și a mediului construit existent.

Prin prezentul proiect se pun în valoare terenurile studiate, prin schimbarea și adaptarea la situația existentă a zonei funcționale ca **zonă servicii, comerț, locuințe și agrement**.

La nivel de municipiu, prin realizarea acestei investiții se creează construcții noi pentru servicii, locuințe și agrement iar consecințele în plan economic și social sunt pozitive.

5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE AUTORITĂȚILE PUBLICE LOCALE

Investiția va fi finanțată din fonduri private, iar acestea vor fi alocate astfel:

- cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice, cheltuieli cu amenajarea acceselor carosabile la incintă, realizarea investiției propriu-zise, asigurarea utilităților, cheltuieli de exploatare, cheltuieli pentru amenajarea terenului, cheltuieli pentru investiția de bază: construcții și instalații, utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu montaj, organizare de șantier, cheltuieli diverse și neprevăzute.

- Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale;

Nu este cazul, deoarece costurile pentru realizarea investițiilor vor cădea în sarcina investitorilor.

- Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți.
- Nu este cazul.

6. JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII INVESTIȚIILOR SOLICITATE

Realizarea investiției este oportună datorită dezvoltării profilului de servicii, locuințe și agrement ce definesc proximitatea amplasamentului, funcțiunile propuse relaționează cu tendința de dezvoltare și urbanizare a zonei.



beneficiar: SC KALMIA SRL PRIN VÎNĂ-DUMITRAȘCU IULIA-DIANA
denumirea lucrării: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SERVICII, COMERȚ, LOCUINȚE ȘI AGREMENT
amplasament: STR. LALELELOR, NR. 12, MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

Astfel, din considerente funcționale, propunerea este considerabil oportună, contribuind la o dezvoltare echilibrată a zonei (prin aportul divers de funcțiuni).

Din considerente economice, faptul că o asemenea investiție implică plata perpetuă de taxe și impozite substanțiale către bugetul local, generând totodată locuri de muncă, preponderent pe perioada construcției, cât și pe perioada de exploatare, consecințele în plan economic și social sunt pozitive.

Investiția propusă va aduce beneficii zonei adiacente:

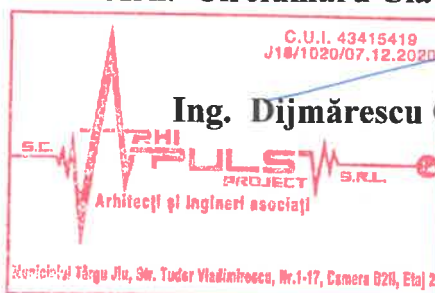
- extinderea rețelelor edilitare în zona studiată.
- modernizarea tramei stradale, și crearea unor accese noi: carosabile auto, parări și alei pietonale.
- crearea unei zone diversificată: servicii, comerț, locuințe și agrement

Întocmit,

Arh. Cămui Iulian



Arh. Cîrciumaru Claudiu- Emil



Ing. Dijmărescu Cristian