



---

# STUDIU DE OPORTUNITATE

---

investitie :	<b>STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN SCOPUL CONSTRUIRII PENSIUNE AGROTURISTICĂ, LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE/DE VACAȚĂ ȘI AMENAJĂRI DE INCINTĂ</b>



beneficiar :	<b>UAT VALEA SALCIEI</b>
--------------	--------------------------

## FOAIE DE GARDA

investiție :	<b>STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN SCOPUL CONSTRUIRII PENSIUNE AGROTURISTICĂ, LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE/DE VACANȚĂ ȘI AMENAJĂRI DE INCINTĂ</b>
localizare :	<b>JUDEȚUL BUZĂU, COMUNA VALEA SALCIEI, SAT VALEA SALCIEI, NR. CAD. 20063, T 10, P 1789</b>
faza :	<b>STUDIU DE OPORTUNITATE</b>
beneficiar :	<b>UAT VALEA SALCIEI</b>
proiectant general :	<b>DORIN DASCALU ARHITECTI ASOCIATI S.R.L.</b>
consultant de specialitate urbanism :	<b>PROJECT FURIO S.R.L.</b>



## MEMORIU JUSTIFICATIV

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

<b>Investiție</b>	Studiu de Oportunitate privind elaborarea PUZ pentru introducere în intravilan în scopul construirii pensiune agroturistică, lotizare pentru locuințe individuale/de vacanță și amenajări de incintă.
<b>Beneficiar</b>	UAT Valea Salciei
<b>Localizare</b>	Județul Buzău, Comuna Valea Salciei, Sat Valea Salciei, Nr. Cad. 20067, T 10, P 1789
<b>Faza proiect</b>	Studiu de Oportunitate
<b>Proiectant general</b>	SC DORIN DASCALU ARHITECTI ASOCIATI SRL Municipiul București, Sector 1, B-dul Ion Mihalache Nr. 38, Bl. 33a, Sc. A, Ap. 12
<b>Proiectant de specialitate urbanism</b>	SC PROJECT FURIO SRL Județul Galați, Municipiul Galați, Str. Dunărea Nr. 9, Bl. I1, Sc. 1, ap. 15
<b>Data elaborării</b>	Iunie 2021

#### 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca bază Certificatul de Urbanism Nr. 86 din 18.05.2021 emis de Consiliul Județean Buzău. Se intenționează realizarea obiectivului de investiție PENSIUNE AGROTURISTICĂ, LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE/DE VACANȚĂ ȘI AMENAJĂRI DE INCINTĂ pe terenul situat în JUDEȚUL BUZĂU, COMUNA VALEA SALCIEI, SAT VALEA SALCIEI, NR. CAD. 20063, T 10, P 1789.

Terenul pe care se dorește realizarea investiției se află în extravilanul localității, iar prevederile cuprinse în cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Comuna Valea Salciei, aprobat prin HCL Valea Salciei Nr. 11/18.02.2019, nu furnizează suficiente elemente necesare autorizării, situații ce au generat necesitatea elaborării unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.).



Prezenta documentație s-a întocmit în vederea obținerii AVIZULUI DE OPORTUNITATE, ce reprezintă un pas premergător spre elaborarea documentației de tip P.U.Z.

## 2. AMPLASAMENT

### 2.1. Amplasament

Terenul ce face obiectul Studiului de Oportunitate (S.O.) este amplasat în Județul Buzău, Comuna Valea Salciei, Satul Valea Salciei, în zona de nord a județului și în proximitatea vecinătății estice a UAT SĂRULEȘTI. Pe limita nordică și limita estică, terenul se învecinează cu imobilele cu Nr. Cad. 20066 și Nr. Cad. 20067, iar pe limita sudică cu imobilul cu Nr. Cad. 20071. Terenul are o suprafață de 46.781mp, este liber de construcții și are acces direct din drumul public DJ 220.

### 2.2. Tipul de proprietate

Conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare Nr. **68487** din 12.05.2021, emis de OCPI Buzău, terenul cu numărul cadastral 20063, în suprafață de 46.781mp, se află în domeniul privat al UAT Valea Salciei, Județul Buzău, se află în teritoriul extravilan și este încadrat în categoria de folosință "pășune".

## 3. ZONA DE STUDIU PROPUȘĂ

Include terenul ce a generat P.U.Z. ,împreuna cu drumul DJ 220 ,pana la aliniamentul opus.

## 4. DESCRIEREA INVESTIȚIEI PROPUSE

Se propune realizarea a trei obiective principale:

1. Introducerea terenului cu Nr. Cad. 20067 in intravilanul UAT Valea Salciei;
2. Construire pensiune agroturistică împreună cu funcțiuni conexe (restaurant, spa, locuri de joacă etc), împreună cu lucrările de împrejmuire, amenajare peisageră și racordare la utilități;
3. Lotizarea terenului pentru construirea de locuințe individuale, sau de vacanță, după caz, împreună cu lucrările de împrejmuire, amenajare peisageră și racordare la utilități;

Bilanțul teritorial al terenului ce a generat PUZ se prezintă după cum urmează :

BILANT TERITORIAL TEREN GENERATOR PUZ		
ELEMENTE DE BILANT	SITUATIA EXISTENTA	SITUATIA PROPUȘA
Suprafața teren	46.781 mp	46.781 mp
Suprafața construită	0.00 mp	16.375 mp



Suprafața desfășurată	<b>0.00 mp</b>	<b>37.400 mp</b>
Procent de Ocupare a Terenului (POT)	<b>0.00%</b>	<b>35.00 %</b>
Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT)	<b>0.00</b>	<b>0.8</b>

## 5. UTILITĂȚI / INSTALAȚII

Conform Certificatului de Urbanism Nr. 86 din 18.05.2021 emis de Consiliul Județean Buzău, pentru terenul ce face obiectul studiului de oportunitate există echiparea cu energie electrică. De asemenea, se vor propune branșamente/racorduri la rețeaua de apă și canalizare.

În situația în care rețelele de apă și canalizare nu există pe DJ 220 și nu există posibilitatea extinderii acestora, asigurarea utilităților de apă și de canalizare se va realiza în regim propriu:

- Alimentare cu apă: bazin vertical cu capacitatea de 1 mc pentru stocarea apei ce va fi adusă cu o cisternă de la societăți autorizate până la extinderea rețelei de apă potabilă;
- Canalizare: bazin betonat etanș vidanjabil până la extinderea rețelei de canalizare;

## 6. OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Prin documentația PUZ ce va urma se va defini un regulament de urbanism specific pentru o zonă de agrement atractivă, completată de o zonă de locuințe individuale, sau de vacanță de calitate crescută.

Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ, vor fi definite reglementări de urbanism prin care se va defini o imagine arhitecturală de ansamblu unitară, care va fi integrată în cadrul natural existent, cu respectarea elementelor de peisaj local. Construcțiile care se vor realiza în baza reglementărilor de urbanism stabilite prin PUZ vor prelua elemente arhitectonice specifice zonei și vor fi utilizate materiale specifice locului, precum lemnul, piatra naturală, tencuieli care se vor integra în peisaj etc.

Din punct de vedere economic, realizarea investiției propusă prin planul urbanistic zonal va contribui la introducerea în circuitul economic local și județean a unei suprafețe de teren de 4,6 HA, neutilizată și care nu produce în prezent venituri și beneficii economice semnificative pentru comunitatea locală. Din punct de vedere social, se estimează că realizarea investiției va putea genera un număr de cca. 10 locuri de muncă permanente, odată cu deschiderea pensiunii agroturistice și includerea acesteia în circuitul turistic.

## 7. FINANȚAREA INVESTIȚIEI

Investiția se va realiza integral de către beneficiar, din fonduri proprii.

## 8. INTERVENȚII URBANISTICE

În vederea realizării obiectivului propus de beneficiar, se conturează următoarele intervenții:

- Introducerea terenului în intravilan;
  - Definirea unei noi Unități Teritoriale de Referință, cu trei categorii de zone funcționale principale:
    - Zona Funcțională 1 – Zona Pensiune Agroturistică și amenajări aferente;
    - Zona Funcțională 2 – Zona locuințe individuale și/sau de vacanță și amenajări aferente;
    - Zona Funcțională 3 – Zona spațiilor verzi cu caracter public;
  - Definirea indicatorilor urbanistici, la nivel global sunt următorii:
    - POT maxim propus = 35%;
    - CUT maxim propus = 0,8 mp ADC/mp teren;
    - RH maxim propus = S/Ds+P+1E+M;
- NOTA: prin PUZ, la nivelul fiecărei zone funcționale vor fi definiți indicatori urbanistici specifici.

De asemenea, conform art. 10, din Legea Nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, odată cu introducerea în intravilan a terenului în suprafață de 46.781mp, prin Planul Urbanistic Zonal se va asigura o suprafață de min. 2.340mp (5% din 46.781mp), ce va avea destinația de spațiu verde cu caracter public.

## 9. ANEXE

- Certificat de urbanism
- Extras de carte funciară pentru informa

### ÎNTOCMIT

Master urbanist Andrei Ștefan SĂBĂU  
Urbanist RUR Dz0, E

### DATA

09 Iunie 2021

