
PLAN URBANISTIC ZONAL
DEZVOLTARE CENTRU DE EVENIMENTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
ÎN COMUNA STELNICA, JUDEȚUL IALOMIȚA

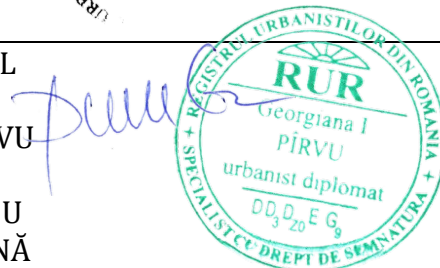
MEMORIU DE PREZENTARE

DATĂ ELABORARE:	NOIEMBRIE 2025
BENEFICIAR:	NEAGU MARIAN
PROIECT NR.	DU68
FAZA	PUZ



COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL	SC URBAN OPEN GIS SRL
- șef de proiect-	Urbanist Georgiana PÎRVU
Proiectat. Desenat	Urbanist Vlad DOBRESCU
	Urbanist Bianca VOCHINĂ



CUPRINS

1	INTRODUCERE.....	4
1.1	DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	4
1.2	OBIECTUL LUCRĂRII	4
2	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE	5
2.1	EVOLUȚIA ZONEI	5
2.2	ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	5
2.3	ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	5
2.3.1	RELIEFUL.....	5
2.3.2	FLORA ȘI FAUNA.....	6
2.3.3	DATE HIDROGEOLOGICE	6
2.3.4	DATE CLIMATICE	7
2.3.5	STUDIUL GEOTEHNIC	8
2.4	CIRCULAȚIA.....	14
2.5	OCUPAREA TERENURILOR	14
2.6	SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE.....	14
2.7	CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC.....	14
2.8	TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI	14
2.9	ECHIPARE EDILITARA	15
2.10	PROBLEME DE MEDIU	15
3	CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI	16
3.1	OBLIGAȚII POTRIVIT AVIZELOR ȘI ACORDURILOR.....	16
3.2	CONCLUZII POTRIVIT STUDIULUI GEOTEHNIC	19
4	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	21
4.1	PROPUNERI- ELEMENTE DE TEMĂ	21
4.2	ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI	21
4.3	ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, INDICATORI URBANISTICI	21

4.3.1	ZONIFICAREA TERITORIULUI.....	21
4.3.2	INDICATORI URBANISTICI	22
4.3.3	REGIMUL DE ALINIERE.....	22
4.4	ECHIPAREA EDILITARA	23
4.4.1	ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ	23
4.4.2	ALIMENTAREA CU APĂ.....	23
4.4.3	CANALIZAREA.....	23
4.4.4	ÎNCĂLZIREA.....	23
4.5	PROTECȚIA MEDIULUI	23
4.5.1	POLUAREA AERULUI	23
4.5.2	POLUAREA SONORĂ.....	24
4.5.3	POLUAREA APEI DE SUPRAFAȚĂ ȘI A PÂNZEI DE APĂ FREATICĂ.....	24
4.5.4	POLUAREA SOLULUI	24
4.5.5	DEȘEURILE.....	24
4.6	ARII NATURALE PROTEJATE	25
4.7	ZONE CONSTRUIE PROTEJATE ȘI SITURI ARHEOLOGICE	25
4.8	CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE	25
4.9	ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAȚII VERZI	26
4.10	BILANȚ FUNCȚIONAL	26
5	PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.	27
5.1	CATEGORII DE COSTURI	27
5.2	IDENTIFICAREA CATEGORIILOR DE LUCRĂRI NECESARE REALIZĂRII INVESTIȚIEI.....	27
5.3	ETAPIZAREA INVESTIȚIEI PROPUSE PRIN P.U.Z.	28
6	CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE.....	29

1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIRE	PLAN URBANISTIC ZONAL DEZVOLTARE CENTRU DE EVENIMENTE ȘI FUNȚIUNI COMPLEMENTARE în Comuna Stelnica, Județul Ialomița
BENEFICIAR	NEAGU MARIAN
PROIECTANT	URBAN OPEN GIS SRL Bulevardul Unirii, nr. 71, Sector 3, București
PROIECT NR. DATA ELABORARE	DU68 NOIEMBRIE 2025

1.2 OBIECTUL LUCRARI

Obiectul lucrării este elaborarea PUZ-ului pe terenul cu nr. cadastrale 20411 și 22265, amplasat în zona de Sud-Vest a satului Stelnica din comuna Stelnica, județul Ialomița, terenuri ce au ca proprietar pe Neagu Marian, pentru care solicită dezvoltarea unui centru de evenimente și funcțiuni complementare.

Prin prezenta documentație se solicită :

- Schimbarea utilizării funcționale** a terenului din strada Cetății nr. 10-12, nr cadastrale 20411 și 22265, sat Stelnica, comuna Stelnica, județul Ialomița, cu suprafața de 2.253 mp, din acte și din măsuratori, având categoriile de folosință arabil și curți construcții, conform extraselor de **carte funciארă nr. 20411 și 22265**.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal îl constituie de asemenea rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice de pe amplasament, determinarea condițiilor de amplasare, rezolvarea problemelor urbanistice, propunerea de zonificare și reglementare a acestei zone cuprinzând elemente tehnice și urbanistice, ce vor sta la baza întocmirii documentației pentru obținerea Autorizației de Construire, respectiv:

- regimul juridic, economic și tehnic al terenurilor și construcțiilor;
- modul de ocupare și utilizare a terenului P.O.T. și C.U.T;
- relații funcționale și estetice cu vecinătatea;
- permisivități și constrângeri urbanistice;
- rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale și a echipării tehnico-edilitare;
- dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcțiilor și amenajărilor exterioare;
- parcaje - zone verzi.

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Terenurile pentru care se solicită întocmirea P.U.Z., se situează în partea sud-vestică a localității, cu acces principal prin latura estică prin Strada Cetății și acces secundar prin latura nordică printr-un drum de exploatare. Terenurile sunt compuse din :

- imobilele cu nr. cadastrale 20411 și 22265, înscrise în cărțile funciare cu nr. 20411 și 22265 UAT Stelnica, în suprafață de 2.253 mp din acte și din masuratori, având categoriile de folosință arabil și curți construcții, conform extraselor de carte funciară nr. 20411 și 22265.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal face parte din teritoriul administrativ al comunei Stelnica, terenurile fiind amplasate în intravilan și fiind învecinate astfel :

- la est – strada Cetății;
- la vest – nr. cad. 20412;
- la nord – drum exploatare;
- la sud – nr. cad. 22264.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1 RELIEFUL

Comuna Stelnica este situată în partea de sud-est a Câmpiei Române, în zona de câmpie a Bărăganului, pe malul stâng al brațului Borcei (un braț al Dunării). Relieful este predominant plat, cu diferențe de nivel minime, tipic câmpiei agricole, fără forme morfologice pronunțate.

Comuna se află într-o zonă cu densitate hidrografică moderată, influențată de proximitatea Dunării și de prezența Baltei Ialomiței. Zonele de apă (lacuri, bălți, cursuri de apă) sunt importante, dar nu există contrast morfologic semnificativ între zonele agricole, cele cu ape sau intravilan.

Pe teritoriul comunei sunt evidențiate următoarele zone:

- zona de luncă antropică, modificată prin lucrări de îndiguire și protecție împotriva inundațiilor;
- zona de luncă naturală, aflată în proximitatea cursului râului Ialomița și a brațului Borcea, cu un regim hidrografic activ;
- zona de terasă joasă, slab dezvoltată, prezentă în special în extravilanul comunei, utilizată predominant pentru agricultură.

Suprafața analizată dispune de un teren predominant plan, neconstruit, ceea ce creează condiții optime pentru organizarea viitoarelor construcții.

partea estică a județului, influența Dunării și a brațului Borcea determină apariția unor terenuri joase și a unor suprafețe cu caracteristici hidrogeomorfologice specifice luncilor fluviatile.

Teritoriul comunei Stelnica este influențat hidrografic în principal de proximitatea brațului Borcea și a amenajărilor hidroameliorative aferente Câmpiei Bărăganului. Regimul hidrologic este de tip continental-temperat, caracterizat prin variații sezoniere ale debitelor, cu valori maxime primăvara și la începutul verii, ca urmare a precipitațiilor și a aportului provenit din bazinul Dunării. În perioadele cu precipitații abundente, pot apărea acumulări temporare de apă în zonele joase și pe terenurile insuficient drenate, în special în arealele agricole.

2.3.4 DATE CLIMATICE

Din punct de vedere climatologic, comuna Stelnica se înscrie în zona cu climă temperat-continentală excesivă specifică estului județului Ialomița și Câmpiei Bărăganului, caracterizată prin veri foarte calde și secetoase, ierni reci, amplitudini termice ridicate și precipitații relativ reduse.

Temperatura medie anuală se situează în jurul valorii de +10,5°C – +11°C, specifică zonelor de câmpie din sud-estul României. Verile sunt caracterizate prin temperaturi ridicate și perioade frecvente de arșiță, în timp ce iernile prezintă episoade de ger accentuat și viscole. Valorile termice extreme înregistrate la nivelul județului Ialomița au depășit +44°C în sezonul cald și au coborât sub -30°C în sezonul rece.

Cantitatea medie anuală de precipitații este relativ redusă, situându-se în general între 450 și 550 mm/an, cu o distribuție neuniformă pe parcursul anului. Se remarcă frecvența perioadelor de secetă, specifice climatului continental excesiv, acestea influențând semnificativ activitățile agricole și regimul de umiditate al solurilor.

Numărul mediu anual al zilelor cu strat de zăpadă este redus, iar grosimea stratului de zăpadă variază considerabil de la un an la altul, în funcție de circulația maselor de aer continentale. În timpul iernii, viscoalele pot produce acumulări importante de zăpadă și blocaje temporare ale căilor de comunicație.

Vânturile predominante sunt cele din sectorul nord-estic, asociate fenomenului de Crivăț, care se manifestă mai ales în sezonul rece și poate atinge viteze ridicate. În sezonul cald predomină circulația aerului din sector sudic și sud-estic, favorizând accentuarea evapotranspirației și a proceselor de aridizare.

În cadrul județului Ialomița au fost semnalate, de-a lungul timpului, fenomene meteorologice extreme precum furtuni puternice, grindină, secete severe și episoade izolate de tornade, specifice climatului de câmpie din sud-estul României, fenomene care pot afecta și teritoriul comunei Stelnica.

2.3.5 STUDIU GEOTEHNIC

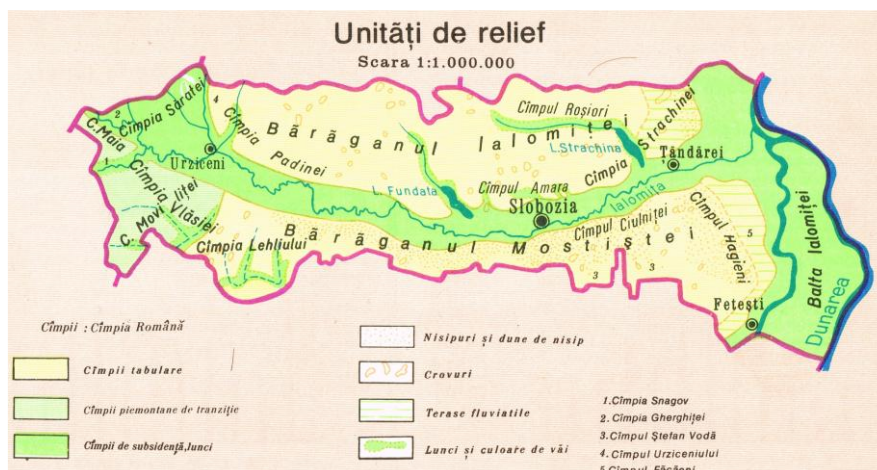
Date privind terenul din amplasament

Din punct de vedere morfologic, comuna Stelnică este situată pe malul stâng al Dunării (Bratul Borcea), în terasa superioară a Dunării (Terasa Fetesti), în subunitatea Bărăganul Mostiștei – subdiviziunea Câmpul Făceni, ce aparține mării unități: Câmpia Română.

Relieful este, în general cvasitabular – ușor vălurit, specific zonei de câmpie, cu altitudini de 50-65m, ce coboară domol spre sud-est.

Datorită acoperișului de depozite loessoide și nisipuri eoliene, caracteristic câmpurilor din zonă, local pot apărea fenomene de tasări nesemnificative, sufoziune și șiroire (acestea din urmă dezvoltate pe malul stâng al Bratului Borcea și reprezentate prin ravene, ogașe și râpe).

Fig. 1 Unități de relief jud. Ialomița cu localizarea amplasamentului



În zona amplasamentului nu au fost observate fenomene geomorfologice rapide ce-ar putea afecta amplasarea și exploatarea obiectivelor propuse.

Din punct de vedere geologic, zona investigată face parte din platforma Valahă, partea mai coborâtă a mării unități de vorland denumită Platforma Moesică, formată din depozite aparținând Paleozoicului, Mezozoicului și Neozoicului, depuse peste un fundament cutat, constituit din șisturi verzi.

La partea superioară și pe o adâncime de circa 60m ÷ 100m, se găsesc depozite de vârstă Cuaternară reprezentate, de jos în sus, după cum urmează:

-Villafranchian/Pliocen superior: apare în adâncime și este reprezentat prin Complexul marno-argilos, constituit din marne și argile cu intercalații de nisipuri mărunte și fine, gălbui, necoezive cu concrețiuni grezoase, uneori cu nivele ce conțin concrețiuni calcaroase rotunjite, alteleori cu lentile de concrețiuni manganoase și feruginoase, și care

separă depozitele cuaternare de formațiunile mult mai vechi (terțiare) de dedesubt. Acest orizont a fost interceptat în foraje pe grosimi de 10 — 30 m.

- Pleistocen inferior: reprezentat prin depozitele fluviatile: stratele de Frățești, alcătuite din cu pietrișuri și argile și dezvoltate pe o grosime de 10-15m

- Pleistocenul mediu-superior: reprezentat prin depozitele loessoide (predominant) și aluvionare ale terasei înalte. Stratul de loess și depozite loessoide este cel mai vizibil la suprafață, formând relieful înalt al Câmpului Făcăeni. Acesta are o grosime variabilă, între 10 și 40 de metri, fiind intercalat cu niveluri de paleosoluri (soluri fosile de culoare roșcată), fiind interceptat la suprafață și în cadrul amplasamentului.

Date geotehnice




Stratificația primară pusă în evidență

Studierea literaturii de specialitate și datele obținute în urma analizei lucrărilor de investigație geotehnică, realizate anterior în vecinătatea amplasamentului, au furnizat următoarele informații despre formațiunile geologice:

Terenul natural identificat sub solul vegetal, de sondajele geotehnice realizate anterior în zona, este alcătuit din formațiuni coezive, de vârstă cuaternară (Pleistocen superior) alcătuite din prafuri argiloase ± nisipoase, loessoide, vartoase ÷ tari, cu calcar diseminat. Din punct de vedere structural, litologiile interceptate sunt relativ izotrope în plan orizontal.

Succint, în continuare, este redata coloana litologică, sintetică, a amplasamentului, întocmită pe baza sondajelor geotehnice realizate, anterior, în vecinătatea acestuia :

Fig. 2 Coloana litologică sintetică a amplasamentului

Cota față de 0,00 foraj	NH - apa subterană	Litologie	Grosime strat	Descriere stratificație
m	m		m	
-0.30 + -5.00			0.30 ± 0.50	Sol vegetal, ocazional cu mici elemente de resturi materiale de construcții
-1.60 + -2.10			1.20 ± 1.50	Praf argilos, loessoid, galbui ± galben cafeniu, tare, macroporic, cu calcar diseminat
-8.00			> 6.00m	Complex argilos + argilos prafos, cafeniu - cafeniu galbui, plastic vartos ± plastic consistent, ocazional cu vine și concreții de calcar, ocazional cu oxizi de Fe și Mn

În tabelele prezentate mai jos sunt centralizate, pentru litologiile interceptate în zona, intervalele de valori caracteristice obținute în urma analizei documentațiilor realizate anterior în vecinătatea amplasamentului:

Caracteristica geotehnică, simbol, unitate de măsură	Orizont <i>prafos argilos, loessoid, galbui = galbui cafeniu, vartos-tare,</i>
Argila coloidală (%)	6 + 10
Argila (%)	10 + 14
Praf (%)	59 + 62
Nisip (%)	3 + 10
Limita superioară de plasticitate W_L (%)	28.5 + 33.0
Limita inferioară de plasticitate W_p (%)	10.0 + 12.0
Indicele de plasticitate, I_p (%)	18.6+ 21.6
Umiditatea naturală, w (%)	7.0 + 13.5
Indicele de consistență, I_c	0,95 + >1
Greutatea volumică naturală, γ (kN/m ³)	14.7 + 16.5
Greutatea volumică uscată, γ_d (kN/m ³)	13.9 + 14.3
Porozitatea n (%)	45.5 + 49.0
Indicele porilor e	0,78 + 0,83
Gradul de saturație, S_r	0,18 + 0,25
Modul edometric stare naturală, M_{2-3} (kPa)	9500 + 11500
Coefficient de tasare la 200kPa, e_{s2} (cm/m)	2.40 + 3.10
Modul edometric saturat, M_{2-3} (kPa)	4500 + 5500
Tasare specifică la umezire I_{m3} (cm/m)	3.5 + 6.5
Unghi de frecare internă efectiv, φ' (°)	18' + 21'
Coeziunea efectivă c' , (kPa)	28 + 37

Caracteristica geotehnică, simbol, unitate de măsură	Complex <i>prafos argilos ± nisipos, loessoid, galbui, vartos</i>
Argila coloidală (%)	5 + 10
Argila (%)	9 + 15
Praf (%)	58 + 60
Nisip (fin) (%)	18 + 22
Limita superioară de plasticitate W_L (%)	24.0 + 32.5
Limita inferioară de plasticitate W_p (%)	12.5 + 14.5
Indicele de plasticitate, I_p (%)	16.0 + 20.5
Umiditatea naturală, w (%)	12.5 + 14.0
Indicele de consistență, I_c	0,92 + 0,96
Greutatea volumică naturală, γ (kN/m ³)	15.7 + 17.4
Greutatea volumică uscată, γ_d (kN/m ³)	14.0 + 14.4
Porozitatea n (%)	46.0 + 48.0
Indicele porilor e	0,79 + 0,86
Gradul de saturație, S_r	0,25 + 0,38
Modul edometric stare naturală, M_{2-3} (kPa)	10500 + 11100
Coefficient de tasare la 200kPa, e_{s2} (cm/m)	2.10 + 3.00
Modul edometric saturat, M_{2-3} (kPa)	4500 + 5500
Tasare specifică la umezire I_{m3} (cm/m)	4.5 + 5.0
Unghi de frecare internă efectiv, φ' (°)	18' + 23'
Coeziunea efectivă c' , (kPa)	21 + 28

Nivelul apei subterane a fost întâlnit forajele analizate, până la adâncimi de -8,00m, principalul colector din zona fiind Fluviul Dunarea al cărui curs este situat la cca. 0.5 Km Sud-est de amplasament.

Conform Indicatorului de norme de deviz pentru lucrări de terasamente TS/1-93, în funcție de modul de comportare la săpat, terenul este încadrat după cum urmează:

Nr. Crt	Denumirea pământurilor și a altor roci dezagregate	Proprietăți coezive	Categorია de teren după modul de comportare la săpat			Greutatea medie "in situ" (in săpătură) [kg / m ³]	Afânarea după executarea săpăturii [%]
			Manual (lopată, cazma, târnacop, rangă)	Mecanizat			
				Excavator cu lingura sau echipament de draglina	Buldozer, autogreder, greder cu tractor		
3	Pământ vegetal de suprafață până la 0,30 m grosime	Slab coeziv	Ușor	I	I	1200 - 1400	14 - 28
6	Praf argilos nisipos (loess)	Slab coeziv	Ușor	I	I	1700 - 1850	14 - 28
9	Pământ vegetal compactat, cu sau fara radacini	Slab coeziv	Mijlociu	I	I	1600 - 1700	14 - 28
16	Praf argilos (Loess)	Slab coeziv	Mijlociu	II	II	1600 - 1700	8 - 17

Din punct de vedere hidrologic și hidrogeologic apele freatice sunt reprezentate prin strate acvifere acumulate în depozitele sarmațiene și cuaternare, care sunt drenate natural prin secționarea lor de către văile râurilor. Stratele acvifere sunt de adâncime (captive), și strate libere.

Rețeaua hidrografică de suprafață, din zona, este tributară Fluviului Dunarea (prin Bratul Borcea).

În conformitate cu datele oferite de studiile de specialitate, cu cele extrase din citirile rețelei de puțuri de hidro observație care există în zona amplasamentului s-au putut identifica și separa următoarele acvifere/structuri principale:

Acviferul freatic (de suprafață):

- Este cantonat la baza depozitelor loessoide și în depozitele aluvionare de terasă.
- Nivelul hidrostatic este situat la adâncimi mari în zona de câmp și terasă, depășind frecvent 25 de metri de la suprafața terenului.
- În zona de luncă (spre brațul Borcea), acviferul freatic se găsește la adâncimi mult mai mici (2-5 m) și este influențat direct de variațiile nivelului Dunării

Complexul acvifer de adâncime (Stratele de Frățești):

- Este un acvifer sub presiune, cu caracter ascendent, fiind principala sursă de alimentare cu apă a municipiului Fetești și a localităților limitrofe.
- Se află la adâncimi cuprinse între 65 și 100 de metri, unde captările locale (forajele S.C. RAJA SA) interceptează nisipuri fine și medii cu debite semnificative.

Din punct de vedere seismic, conform Normativului P100-1/2013 pentru cutremure având intervalul mediu de recurență IMR = 225 ani (și 20 % probabilitate de depășire la 50 de ani), amplasamentul se situează în zona cu valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,20$ și perioada de control (colț) a spectrului de răspuns $T_c = 1,0$ sec.

Conform SR 11 100/1 – martie 1993 – Harta de zonare seismică – gradul de intensitate seismică în zona amplasamentului cercetat este de 71 (grade MSK).

Din punct de vedere climatic

Din punct de vedere meteoclimatic, zona amplasamentului aparține sectorului de climă continentală, caracterizat prin veri foarte calde și ierni aspre, cu influențe specifice luncii Dunării care pot modera temperaturile extreme față de restul Bărăganului.

Principalele caracteristici meteorologice sunt următoarele:

Temperatura aerului:

Temperatura medie anuală $10^{\circ} \div 11^{\circ}C$

Temperatura medie a lunii ianuarie $-2,2^{\circ}C$

Temperatura medie a lunii iulie 23°C
Temperatura maximă absolută 44 °C
Temperatura minimă absolută -30 °C

Precipitațiile atmosferice:

Cantități medii anuale 400÷500 mm
Cantități medii lunare cele mai mari 65 mm
Cantități medii lunare cele mai mici 45 mm
Cantitatea maximă căzută în 24 ore 107,7 mm

Trebuie menționat faptul că trecerea de la sezonul cald la cel rece și invers se face brusc, datorită invaziilor maselor de aer cald din sud-vest care produc iarna dezgheț general și topirea stratului de zăpadă destul de brusc, într-o perioadă relativ mică de timp.

În ceea ce privește radiația solară, aceasta este cuprinsă între 117 și 125kcal/cm²/an, iar durata de strălucire a soarelui între 2000-2150ore/an.

Conform STAS 1709/1-90 cu harta privind repartitia tipurilor climatice, după indicele de umezeala Thortwaite, zona la care ne referim se încadrează la tipul climatic I – moderat uscat, cu indicele de umiditate Thorthwaite „Im” < -20.

Conform STAS 6054 - 77 – adâncimea maximă de îngheț în terenul natural ”Z” este de este de 0,80- 0,90m.

Încărcarea de zăpadă, conform normativ CR-1-1-3-2012, este de 2,5 kN/m². Stratul de zăpadă are o durată medie de cca. 40 zile, zăpezi abundente cad predominant în intervalul noiembrie— martie. Sunt și ierni în care câmpul rămâne fără zăpadă din cauza crivășului.

Conform normativ CR-1-1-4-2012 (fig. 2.1, tabel A.1), presiunea dinamică a vântului, având intervalul mediu de recurență IMR = 50 ani, este de qb = 0,6 kPa.

Din punct de vedere al zonelor de risc

Inundabilitate și instabilitate, conform legii 575 (oct. 2001) privind aprobarea planului de amenajare al teritoriului național – Secțiunea a V-a Zone de risc natural, amplasamentul studiat se situează, conf. hartzii Anexa 4 - Anexa 4a respectiv tabel Anexa 5, în unități administrativ teritoriale fara potențial de inundații.

Conf hartzii Anexa 6 - Anexa 6a respectiv tabel Anexa 7 (legea 575 - oct. 2001), amplasamentul este situat în unități administrativ teritoriale fără potențial de alunecari (de teren).

Local, in zona amplasamentului, nu au fost semnalate astfel de fenomene, terenul fiind stabil din acest punct de vedere.

Din punct de vedere al zonelor cu risc de eroziune, acestea nu au fost identificate în cadrul perimetrului pe amprenta imobilului proiectat.

În conformitate cu prevederile Normativului privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare indicativ NP 074/2022, la momentul actual, amplasamentul se situează în categoria geotehnică cu urmatorul punctaj:

- Condiții de teren – terenuri medii ÷ dificile – 3÷6 puncte;
- Apa subterană – fara epuizmente – 1 punct;
- Clasif. construcției după categ de importanță – redusă – 2 puncte;
- Vecinătăți - fara riscuri – 1 punct;
- Zona seismică – $a_g = 0,20$ – 2 puncte.

Conform punctajului maxim cumulat – 12 puncte și a tabelului A.4 respectiv A.5 (NP 074/2022), categoria geotehnică la momentul actual este "2".

Pentru realizarea infrastructurii sistemelor rutiere se vor avea în vedere următoarele :

Media aritmetică a valorilor indicelui de îngheț din cele mai aspre trei ierni dintr-o perioadă de 30 ani la drumurile cu sisteme rutiere rigide (conform STAS 1709 / 1 - 90), indiferent de clasele de trafic este: $I_{max\ 30} = 560$ (°C*zile); Corespunzător acestui indice, adâncimea de îngheț în sistemul rutier, corespunzătoare tipului climatic „I” și condițiilor hidrologice – considerate „mediocre” la momentul actual (conform STAS 1709 / 2 - 90) este de:

- 112 cm pentru tipul de pământ P2 (pietriș cu nisip);
- 97 cm pentru tipul de pământ P3 (nisip, nisip prăfos);
- 94 cm pentru tipul de pământ P3 (nisip argilos);
- 90 cm pentru tipul de pământ P4 (praf, praf nisipos-argilos);
- 80 cm pentru tipul de pământ P5 (argilă prăfoasă, argilă nisipoasă,
- argilă-prăfoasă-nisipoasă);
- 76 cm pentru tipul de pământ P5 (argilă);
- 62 cm pentru tipul de pământ P5 (argilă grasă).

Conform PD 177 - 2001 – valorile de calcul ale modulului de elasticitate dinamic al pământului de fundare „ E_p ” (pentru sisteme rutiere nerigide, tip climatic „I” și condiții hidrologice „mediocre” prezintă următoarele valori:

- tip pământ P1 – $E_p = 100$ (MPa);
- tip pământ P2 – $E_p = 90$ (MPa);
- tip pământ P3 – $E_p = 65$ (MPa);
- tip pământ P4 – $E_p = 80$ (MPa);
- tip pământ P5 – $E_p = 70$ (MPa);

2.4 CIRCULAȚIA

La terenul studiat accesul principal se realizează prin Strada Cetății, având legătura directă cu DC8 și DN3B. Terenul are acces secundar în partea de nord printr-un drum de exploatare.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Zona considerată face parte din teritoriul administrativ al satului Stelnica, comuna Stelnica, terenul fiind amplasat în intravilan și fiind încadrat conform PUG în vigoare în zona funcțională L – Zona pentru locuințe, regim de înălțime mic.

Terenurile din zona adiacentă sunt de asemenea amplasate în intravilan și încadrate conform PUG în vigoare în zona funcțională L – Zona pentru locuințe, regim de înălțime mic.

2.6 SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE

Zona face parte din teritoriul administrativ al satului Stelnica, comuna Stelnica, cu o suprafață de 2.253 mp, fiind amplasat în intravilanul comunei. Terenurile au categoriile de folosință arabil și curți construcții, conform extraselor de carte funciară nr. 20411 și 22265. Terenurile sunt libere de construcții.

În proximitatea amplasamentului analizat, la o distanță de aproximativ 700 m, se află un ponton amenajat pe malul fluviului Dunărea. Acest ponton reprezintă un punct de acces la apă utilizat de ambarcațiuni turistice care includ zona în traseele lor de navigație. Prin funcțiunea sa, pontonul contribuie la diversificarea ofertei de mobilitate și agrement la nivel local, generând un potențial sporit pentru dezvoltarea activităților turistice și recreative în vecinătate.

2.7 CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC.

Zona studiată și terenurile învecinate se caracterizează printr-un țesut urban preponderent rezidențial, format din locuințe individuale cu regim de înălțime redus (P-P+1E), dispuse pe loturi cu suprafețe variabile. Parcelarea existentă este relativ omogenă, iar funcțiunile dominante sunt exclusiv de locuire.

2.8 TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI

Terenul supus studiului aparține lui NEAGU MARIAN, cu domiciliul în Str. Cetății, sat Stelnica, comuna Stelnica, județul Ialomița, având suprafața de 2.253 mp, fiind situat

strada Cetății nr. 10-12, nr cadastrale 20411 și 22265, sat Stelnica, comuna Stelnica, județul Ialomița.

Terenurile învecinate sunt proprietăți private ale unor persoane fizice sau juridice.

2.9 ECHIPARE EDILITARA

Terenul se află într-o zonă deservită de rețea de alimentare cu apă, de canalizare a apelor uzate și de rețeaua de alimentare cu energie electrică, ceea ce permite racordarea facilă a noilor construcții propuse în vederea asigurării condițiilor necesare dezvoltării funcțiunilor

2.10 PROBLEME DE MEDIU

Din punct de vedere al mediului se poate aprecia că zona studiată nu este sub influența unor factori poluanți sau perturbatori de mediu, coroborând vecinătățile cu funcțiunea nou propusă pe terenul studiat.

3 CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

3.1 OBLIGAȚII POTRIVIT AVIZELOR ȘI ACORDURILOR

Nr. Crt.	Instituție avizatoare
1.	Agencia Națională pentru Mediu și Aree Protejate
2.	Administrator drumuri locale - UAT Stelnica
3.	Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ialomița
4.	Inspectoratul General pentru Situații de Urgență - Județul Ialomița
5.	Administrator apă-canal - UAT Stelnica
6.	Administrator energie electrică - „Rețele electrice”
7.	Direcția de Sănătate Publică

Conform avizului emis de „Agencia Națională pentru Mediu și Aree Protejate” se impun următoarele:

In urma analizării documentației și a punctelor de vedere exprimate de membrii CSC in cadrul sedintei, se recomandă, in baza criteriilor din Anexa 1, din HG 1076/2004: nu este necesară evaluarea de mediu, urmând ca planul să fie supus procedurii de aprobare fara aviz de mediu, cu respectarea următoarelor condiții:

- Se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele emise de catre autoritatile mentionate in Certificatul de urbanism nr. 28/27.10.2025;
- Se va respecta legislatia de mediu in vigoare;
- Aprobarea planului se va realiza in conformitate cu cerintele Legii 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Respectarea cu strictete a limitelor amplasamentului și a zonelor funcționale precizate în documentația tehnică;
- Respectarea OUG 195/2005, privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Respectarea prevederilor Ordinului Ministerului Sanatatii 119/2014, pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandărilor privind mediul de viata al populației, cu modificările si completările ulterioare;
- Se va tine cont de utilizările permise/interzise de PUG-UL actualizat al com.Stelnica; Titularul va solicita la DJM Ialomița actul de reglementare in faza DTAC;

- Titularul este obligat să cunoască, să respecte și să aplice întreaga legislație națională și comunitară, aferentă implementării prezentului plan urbanistic zonal.
- Titularul de plan este obligat să notifice în scris DJM Ialomița dacă intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii actului de reglementare, precum și asupra oricăror modificări ale condițiilor care au stat la baza amiterii actului de reglementare, înainte de realizarea modificărilor. Autoritatea competentă pentru protecția mediului va decide, după caz, pe baza notificării titularului, menținerea actului de reglementare sau necesitatea revizuirii acestuia, informând titularul cu privire la această decizie.

Conform avizului emis de „Administrator drumuri locale – UAT Stelnică” se impun următoarele:

- Amplasarea executării construcțiilor, se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conf. anexei nr.3 din R.G.U.;
- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minimum 3 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- Pentru toate parcelele se vor asigura accese la drumurile publice direct sau prin servitute, care să permită accesul mijloacelor de intervenție pentru stingerea incendiilor. Orice acces la drumurile publice se va face în așa fel încât să nu afecteze fluenta traficului și cu avizul organelor publice specializate.
- În cazul în care lucrările se vor intersecta alte rețele subterane existente a căror poziție nu a fost confirmată prin avize de societățile de rețele, se vor lua toate măsurile necesare evitării perturbării bunei funcționări a acestora;
- Săpăturile în zonele de intersecție cu alte rețele se vor efectua manual, cu deosebită atenție și cu anunțarea prealabilă a societăților care exploatează rețelele intersectate;
- Se va avea în vedere la amplasarea construcțiilor de orice fel, respectarea zonelor de protecție a drumurilor, și trebuie avut în vedere ca amplasarea construcțiilor, prin configurație și exploatare, să nu împiedice buna desfășurare sau dirijare a traficului pe drumurile publice locale și să nu prezinte riscuri de accidente;
- Curățarea zonei la sfârșitul execuției lucrărilor de material și de construcții neutilizabile și transportul acestora la platforma de depunere controlată a deșeurilor menajere;
- Interzicerea aruncării deșeurilor materiale de construcție, dejecțiilor solide pe terenurile virane, străzi, terenuri agricole, în afara amplasamentului aferent construcțiilor.

Conform avizului emis de „Inspectoratul General pentru Situații de Urgență – Județul Ialomița” se impun următoarele:

- În conformitate cu prevederile art. 2.2.1.2. din Normativul privind securitatea la incendiu a construcțiilor, Indicativ PI 18/1-2025, se vor asigura distanțele de siguranță în vederea limitării propagării unui eventual incendiu față de

construcțiile învecinate. În altă ordine de idei, se va asigura respectarea distanțelor de siguranță față de stațiile de distribuție a carburanților la autovehicule, față de sistemele de alimentare cu gaze petroliere lichefiate pentru autovehicule și la consumatori, precum și față de liniile electrice aeriene.

- Se va asigura respectarea prevederilor H.G.R. nr. 525/1996, modificată și completată cu H.G.R. nr. 855/2001, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (asigurarea căilor de acces și de intervenție în caz de incendiu și ale distanțelor dintre construcții în interiorul parcelelor). Se vor respecta prevederile legislației în vigoare în ceea ce privește identificarea și restricțiile de construire în zonele cu risc de inundații, cu alunecări de teren sau cu alte tipuri de risc.
- Măsurile de securitate la incendiu necesar a fi adoptate se stabilesc de către proiectanți în documentațiile pe care le întocmesc specifice naturii riscurilor obiectelor proiectate, conform prevederilor art. 23 din Legea nr. 307/2006 republicată, cu completările și modificările ulterioare.
- Persoanele fizice și juridice trebuie să respecte reglementările tehnice și răspund, potrivit legii, de stabilirea și aplicarea măsurilor de apărare împotriva incendiilor, precum și de consecințele producerii incendiilor, în conformitate cu prevederile art. 5 și 6 din Legea nr. 307/2006 republicată, cu completările și modificările ulterioare.

Conform avizului emis de „Administrator apă-canal - UAT Stelnică” se impun următoarele:

- În zona de interes, există rețea de distribuție apă potabilă și rețea de canalizare menajeră;
- Alimentarea cu apă a obiectivului propus pe amplasament se va face prin branșarea la rețeaua publică de alimentare cu apă, existentă în zonă; Evacuarea apelor uzate se vor realiza prin intermediul rețelelor publice existente în zonă.
- Execuția lucrărilor pentru care se solicita aviz, efectuate în zona rețelelor de distribuție apă-canal, se va face sub asistența tehnică a unui reprezentant din cadrul Serviciului Public de Interes Local Apa-Canal Stelnică. Pentru aceasta, cu 48 de ore înainte de începerea lucrărilor, beneficiarul/constructorul va solicita în scris acordarea de asistență tehnică.

Conform avizului emis de „Administrator energie electrică - „Rețele electrice” se impun următoarele:

- Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.
- În zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pamânt prevăzut din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.
- Executanții sunt obligați să instruiască personalul asupra pericolelor pe care le prezintă execuția lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalațiilor electrice și daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorării instalațiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovați

de nerespectarea condițiilor din prezentul aviz. Executanții sunt direct raspunzători de producerea oricărui accident tehnic și de muncă.

Conform avizului emis de „Direcția de sănătate publică” se impun următoarele:

- Se vor respecta prevederile Ordinului M.S. nr. 119/2014 (cu modificările și completările ulterioare), SR nr. 10009/2007, SR ISO 1996/1-08, SR ISO 1996/2-08.

3.2 CONCLUZII POTRIVIT STUDIUL GEOTEHNIC

Amplasamentul este situat în marea unitate morfologică a Câmpiei Române, în subunitatea Bărăganul Mostiștei – subdiviziunea Câmpul Făcaeni, în terasa superioară a Dunării (Terasa Fetesti. La momentul actual, în cadrul amplasamentului, nu s-au observat fenomene morfologice rapide ce-ar putea afecta realizarea și exploatarea obiectivelor proiectate.

Formațiunile geologice întâlnite în zona de influență a obiectivelor proiectate sunt reprezentate de depozite cuaternare (Pleistocenul mediu-superior) alcătuite din prafuri argiloase ± nisipoase cu caracter loessoid. Orizonturile superioare sunt pământuri coezive, cu plasticitate mijlocie-foarte mare, predominant vârtoase, identificate ca pământuri sensibile la umezire colapsabile, predominant grupa A.

Adâncimea de îngheț în terenul natural, conform STAS 6054-77, este de 0,80- 0,90m. Fundațiile proiectate vor fi încastrate minim 0,20m sub această adâncime, cu condiția ca la cota săpăturii să fie interceptat un teren bun de fundare.

Sistemului de fundare proiectat va ține seama de mai mulți factori, printre care cei mai importanți sunt: caracteristicile terenului care vor governa soluțiile de fundare în funcție de tipul structurii, de nivelul de risc acceptat și de costuri. La proiectarea construcției și a instalațiilor apă, gaz, canal, se va avea în vedere **NORMATIVUL PRIVIND FUNDAREA CONSTRUCȚIILOR PE PĂMÂNTURI SENSIBILE LA UMEZIRE COLAPSABILE**, indicativ NP 125-2010.

Din punct de vedere seismic, conform SR 11100/1-1993 amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate $I=71$ pe scara MSK. După normativul P 100-1/2013, amplasamentul se află situat în zona caracterizată prin valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectare $a_g = 0,20$. Din punct de vedere al perioadelor de control (colț), amplasamentul este caracterizat prin $T_c=1,0$ sec.

Conform Normativului NP 074/2022, în această fază de proiect, amplasamentul se încadrează în "categoria geotehnică 2". Pentru fazele următoare de proiectare,

recomandam consultarea proiectantului de structura în vederea încadrării în categoria geotehnică.

Este necesar ca în funcție de adâncimea săpăturilor și distanța acestora față de construcțiile existente să se realizeze calcule privind zona de influență față de acestea. Amplasamentul are stabilitatea asigurată în contextul actual, iar lucrările ce se vor proiecta vor fi analizate din punct de vedere al stabilității în următoarele faze de proiectare.

Nivelul freatic are adâncimea de peste -8,00 m față de cota terenului.

Se va asigura captarea și eliminarea apelor provenite din precipitații din zona construcțiilor proiectate.

Pentru proiectarea geotehnică se vor respecta prevederile din SR EN 1997- 1:2004 și după caz, cu eratele, amendamentele și anexele naționale asociate, SR EN 1998-5:2004 și după caz, cu eratele, amendamentele și anexele naționale asociate, NP 074/2022, NP 122/2010, NP 123/2022, NP112/2014, NP 125/2010.

În concluzie, avându-se în vedere natura terenului de fundare, condițiile morfologice, seismice și hidraulice, putem spune că suprafața amplasamentului este în general adecvat proiectării unor lucrări de construcții, cu mențiunile specificate pe parcursul documentației.

4 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

4.1 PROPUNERI- ELEMENTE DE TEMĂ

Prin tema de proiectare, beneficiarul a solicitat atingerea următoarelor obiective:

- schimbări în folosința terenurilor;
- realizarea unor construcții care să servească scopului dorit;
- modificarea indicatorilor urbanistici propuși prin PUG-ul în vigoare și stabilirea indicatorilor pentru funcțiunile propuse;
- realizarea racordurilor la rețelele edilitare;
- lucrări de protejarea și conservarea mediului;

4.2 ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul principal la terenul studiat se realizează din strada Cetății, situată pe latura estică a parcelei, asigurând legătura directă cu rețeaua stradală existentă. De asemenea, terenul beneficiază de un acces secundar pe latura nordică, prin intermediul unui drum de exploatare, care facilitează accesul tehnic și eventualele manevre pentru întreținere sau utilități.

Având în vedere existența în proximitate a pontonului amenajat pe malul fluviului Dunărea, utilizat ca punct de acostare pentru ambarcațiuni turistice, prezentul PUZ propune valorificarea acestui element de atractivitate prin îmbunătățirea conexiunilor dintre zona studiată și infrastructura existentă.

În acest sens, se propune realizarea unui traseu pietonal dedicat, care să asigure legătura directă între centrul de evenimente prevăzut pe terenul studiat și pontonul situat în vecinătate. Traseul pietonal este conceput pentru a facilita accesul facil și sigur al utilizatorilor către zona de promenadă și către punctul de îmbarcare, contribuind astfel la integrarea noilor funcțiuni în circuitul recreativ local.

4.3 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, INDICATORI URBANISTICI

4.3.1 ZONIFICAREA TERITORIULUI

Prin prezentul PUZ, pe întreaga suprafață de 2.253 mp, se propune amenajarea unei zone destinate organizării de evenimente, cu spații administrative și funcțiuni conexe – unități de cazare, alimentație publică și servicii complementare – precum și realizarea de accese rutiere și pietonale care să deservească atât incinta, cât și zonele de spații verzi amenajate.

ZF08 – Zonă mixtă: ZF08_1 – Subzona centru de evenimente și funcțiuni complementare

- spații evenimente (salon)
- spații alimentație publică (restaurant, cafenea etc);
- spații agrement (terenuri de sport acoperite/neacoperite, vestiare, dusuri, etc);
- spații administrative (birouri);

- spații cazare (pentru personal/clienti) cu maxim 20 de locuri ;
- spații verzi amenajate peisager, plantații de protecție;
- circulații de incintă (alei pietonale și de acces carosabil) ;
- parcuri și platforme betonate.

Criteriile principale de organizare arhitectural urbanistică a zonei au fost în principal următoarele :

- asigurarea amenajărilor necesare pentru noua investiție stabilită de acord cu beneficiarul lucrării;
- optimizarea circulației carosabile și pietonale;
- integrarea și armonizarea noilor construcții;

4.3.2 INDICATORI URBANISTICI

Subzona ZF08 – Zona mixtă: ZF08_1 – Subzona centru de evenimente și funcțiuni complementare

- P.O.T. max. = 40%
- C.U.T. max. = 0,8 mp ADC/mp teren
- Rh. max. = P+1E (7m la cornișă)

Subzona ZF14 – Zona spații verzi, sport și agrement: ZF14_1 – Subzona spații verzi de protecție

- P.O.T. max. = nu este cazul
- C.U.T. max. = nu este cazul
- Rh. max. = nu este cazul

4.3.3 REGIMUL DE ALINIERE

Criteriile care au stat la baza determinării regimului de aliniere al construcțiilor, stabilit prin regulament, au fost următoarele:

- regimul de înălțime al construcțiilor propuse
- profilul transversal caracteristic al căilor de circulație
- efecte compoziționale
- regimul de aliniere al construcțiilor

Astfel, se propune pentru **ZF08 – Zonă mixtă: ZF08_1 – Subzona centru de evenimente și funcțiuni complementare**

- Conform Planșă 3.0 Regelementări Urbanistice_Zonificare Funcțională

Subzona ZF14 – Zona spații verzi, sport și agrement: ZF14_1 – Subzona spații verzi de protecție

- Nu este cazul

4.4 ECHIPAREA EDILITARA

4.4.1 ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrică se va realiza din bransamentul existent. Prin planul urbanistic zonal se propun următoarele:

- iluminat de incintă
- alimentarea cu energie electrică a clădirilor propuse a se amenaja

4.4.2 ALIMENTAREA CU APĂ

Alimentarea cu apă a terenului studiat se va putea realiza prin racordarea la rețeaua publică de alimentare cu apă existentă pe drumul de acces strada Cetății.

4.4.3 CANALIZAREA

Canalizarea apelor uzate menajere aferente terenului studiat se va putea realiza prin racordarea la rețeaua publică de canalizare existentă pe drumul de acces strada Cetății.

4.4.4 ÎNCĂLZIREA

Încălzirea se va asigura în sistem propriu cu centrală termică. Se recomandă utilizarea surselor de energie regenerabilă.

4.5 PROTECȚIA MEDIULUI

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in:

- Impact ce are loc in timpul constructiei
- Impact ce are loc in timpul exploatarii acestuia.

Prima faza este limitata si va produce o categorie de impact precum: praf, zgomot si vibratii. Aceste efecte sunt temporare.

4.5.1 POLUAREA AERULUI

Faza de constructie a cladirilor

Calitatea aerului va fi foarte putin afectata de functionarea masinilor si utilajelor care sunt utilizate la constructii.

Pe parcursul executiei constructiei se propaga in aer praf, pulberi de ciment, posibil mirosuri neplacute etc.

Faza de exploatare

In timpul exploatarii, factori ca zgomotul si emisia de agenti poluanti, desi redusi trebuie estimati.

Efectul produs de autovehicolele ce tranzitează incinta este redus.

4.5.2 POLUAREA SONORĂ

Având în vedere desfășurarea de evenimente în cadrul centrului, nivelul poluării sonore va fi monitorizat și limitat conform legislației în vigoare, pentru a proteja calitatea mediului și confortul zonelor adiacente

4.5.3 POLUAREA APEI DE SUPRAFAȚĂ ȘI A PÂNZEI DE APĂ FREATICĂ.

Prin lucrările propuse în proiect nu se prezontează a fi afectată calitatea fizică, radiologică a apei de suprafață și a pânzei freatice.

Poluarea biologică a apelor poate fi provocată de agenți patogeni sau germeni de fermentație.

4.5.4 POLUAREA SOLULUI

Nu este cazul

Faza de construcție a clădirilor

Definitiv la impactul asupra solului:

- evitarea poluării cu substanțe petroliere sau alte substanțe nocive;
- pentru lucrările ce se execută, depozitarea materialelor de construcție se va face în spații clar delimitate, fără a se recurge la distrugerea solului;

Faza de exploatare

- poluarea cu ape uzate – pentru evitarea deversării acestora direct pe sol, sunt prevăzute rețele de canalizare;
- acumulări de zapadă: datorită conformației terenului nu există riscuri de acumulări de zapadă
- poluarea chimică: nu este cazul;
- poluarea radioactivă: nu se vehiculează materiale radioactive;
- poluarea biologică: nu este cazul;

4.5.5 DEȘEURILE

Faza de construcție a clădirilor

Deseurile rezultate în timpul construcției trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al comunei.

Faza de exploatare

Deseurile rezultate în timpul exploatării, după o prealabilă sortare, se vor depozita în euro pubele așezate pe o platformă betonată special amenajată, și vor fi evacuate prin serviciul de salubritate al comunei în baza unui contract de prestări servicii.

4.6 ARII NATURALE PROTEJATE

În zona supusă studiului **nu** se găsesc arii naturale protejate.

4.7 ZONE CONSTRUITE PROTEJATE ȘI SITURI ARHEOLOGICE

Conform Listei Monumentelor Istorice din România 2015 (Anexa la ordinul ministrului culturii nr. 2828/2015 pentru modificarea anexei 1 la ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2 314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 113 bis din 15.02.2016) pe teritoriul satului Stelnica se află înscrise două monument istorice:

Nr. Crt.	Cod LMI	Denumire	Localitate	Datare
73	IL-I-s-A-14064	Necropola birituală de la Stelnica	sat Stelnica, comuna Stelnica	Sec IV-III a. Chr.
74	IL-I-s-B-14065	Așezare	sat Stelnica, comuna Stelnica	Epoca bronzului târziu

Sursa datelor: Lista Monumentelor Istorice (2015) – Jud. Ialomița

În Repertoriul Arheologic Național sunt prezente descoperiri arheologice pe teritoriul satului Stelnica după cum urmează:

Cod RAN	Denumire	Categorie	Tip	Localitate	Epoca (datare)
94508.03	Situl arheologic de la Stelnica - Grădiștea Mare	Locuire; descoperiri funerare	așezare; necropolă	Stelnica	Neolitic, Epoca bronzului, Epoca medievală, Latène, Hallstatt / sec. IV - III a. Chr.
94508.02	Așezarea Coslogeni de la Stelnica - Grădiștea Stoicii	locuire	așezare	Stelnica	Epoca bronzului

Sursa datelor: <https://ran.cimec.ro/>

Zona de studiu ce a generat PUZ **nu** se suprapune cu niciunul din monumentele protejate sau siturile arheologice de pe raza satului Stelnica.

4.8 CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE

Prin realizarea acestui centru de evenimente cu funcțiuni complementare – unități de cazare, alimentație publică și spații administrative, consecințele sociale și economice asupra comunei vor fi preponderent pozitive.

Se va stimula economia locală prin dezvoltarea infrastructurii și realizarea construcțiilor, generând atât o creștere economică temporară, cât și crearea de locuri de muncă în comunitate. Totodată, terenurile care în prezent sunt slab productive vor fi valorificate prin investiție, devenind funcționale și aducând venituri suplimentare administrației locale prin taxe, impozite și redevențe.

Apariția serviciilor și afacerilor complementare – precum spații comerciale de proximitate și servicii de întreținere – va contribui la diversificarea și stabilitatea economică locală.

Din perspectivă socială, centrul va consolida rolul comunei ca pol de activități culturale și comunitare, facilitând coeziunea socială și dezvoltarea unor comunități mai active, dinamice și implicate.

4.9 ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAȚII VERZI

Sistemul de spații verzi va cuprinde următoarele tipuri:

- Plantații ornamentale situate în vecinătatea clădirilor din incintă, cu rol de infrumusețare a zonei;
- Plantații de aliniament de-a lungul drumurilor de acces din cadrul ansamblului (posibil cu rol de protecție împotriva inzăpezirii).

4.10 BILANȚ FUNCȚIONAL

Utilizare teren	Existent		Suprafețe generale		Propus		Suprafețe generale	
	Intravilan				Intravilan			
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
Suprafață construibilă	-	-	-	-	901,00	40	2.253,00	100
Suprafață de spații verzi	-	-	-	-	676,00	30		
Suprafață betonată (circulații+parcări)	-	-	-	-	676,00	30		
Total	-	-	-	-	2.253,00	100		
Terenuri libere, neconstruite	2.253,00	100	2.253,00	100	-	-	-	-
Total general	2.253,00	100	2.253,00	100	2.253,00	100	2.253,00	100

5 PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.

5.1 CATEGORII DE COSTURI

Investiția se va realiza etapizat, pe etape stabilite de către investitor și se vor folosi fonduri private și/sau împrumuturi, finanțări, granturi (fără a se limita și la alt tip de finanțare dinspre U.E.). Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de titularul P.U.Z., investitori privați sau terți interesați. În sarcina administrației publice locale cade modernizarea infrastructurii de circulație existente și întreținerea acestora, precum și întreținerea rețelelor de alimentare cu apă potabilă și canalizare din zona de studiu.

5.2 IDENTIFICAREA CATEGORIILOR DE LUCRĂRI NECESARE REALIZĂRII INVESTIȚIEI

După aprobarea prezentului P.U.Z. în Consiliul Local al comunei Stelnica, se va demara procedura de alipire și intabulare a terenurilor, urmată de elaborarea documentațiilor și proiectelor tehnice necesare pentru realizarea noilor clădiri propuse

CATEGORII DE LUCRĂRI	FINANȚATORI
<p>Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cheltuieli pentru alipire și întabulare • Cheltuieli pentru studii de teren (geotehnice, topografice, etc) • Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnice pentru obținerea autorizațiilor de construire • Expertize tehnice, Verificări de proiecte, etc • Cheltuieli pentru activitatea de consultanță • Cheltuieli pentru studii de piață, publicitare, etc 	<p>Titularii P.U.Z., investitori privați sau terți interesați</p>
<p>Cheltuieli pentru realizarea obiectivelor propuse prin P.U.Z. :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cheltuieli pentru sistematizarea și amenajarea terenului (amenajarea terenurilor libere de construcție, etc) • Cheltuieli pentru racordarea la rețelele publice (alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu apă potabilă, canalizarea apelor menajere) și pentru asigurarea încălzirii în sistem propriu până la implementarea rețelei publice de alimentare cu gaz în comună. • Cheltuieli pentru realizarea clădirilor și instalațiilor propuse prin P.U.Z. (inclusiv împrejmui, mijloace publicitare, platforme carosabile și parcaje, alei pietonale, iluminat stradal, etc) 	<p>Titularii P.U.Z., investitori privați sau terți interesați</p>

5.3 ETAPIZAREA INVESTIȚIEI PROPUSE PRIN P.U.Z.

Realizarea ansamblului se va face etapizat, pe areale de interes, prestabilite, conform unui program de etapizare a investiției, stabilit de către titularii P.U.Z., investitori privați sau terți interesați, care va avea la bază următoarea structură:

- Alipirea cadastrală și întabularea noului lot
- Obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile propuse
- Asigurarea utilităților necesare, în conformitate cu propunerile prin P.U.Z.
- Realizarea investiției (clădiri și amenajări) ce se va finaliza prin recepții la terminarea lucrărilor
- Întabularea construcțiilor

6 CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Obiectivul realizării centrului de evenimente și funcțiuni complementare nu se înscrie în propunerile Planului Urbanistic General al comunei Stelnică, motiv pentru care a fost necesară elaborarea documentației de urbanism de față.

Realizarea acesteia se poate face etapizat, conform unui program de etapizare a investiției care se va stabili împreună cu beneficiarul lucrării.

Prezenta documentație a fost elaborată ținând seama de solicitările beneficiarului.

Pentru concretizarea reglementărilor prevăzute sunt necesare, în continuare, următoarele măsuri (în baza PUZ-ului avizat și aprobat):

- realizarea documentației de investiție pentru realizarea obiectivului, pe baza unui program dezvoltat;
- autorizarea executării în zonă a construcțiilor înscrise condițiilor de funcționalitate prevăzute;
- respingerea unor solicitări de construire în zonă, neconforme cu prevederile prezentului PUZ.

Întocmit,
Urbanist Georgiana PÎRVU

