PLAN URBANISTIC ZONAL
AMENAJARE PISTĂ DE KARTING, ORGANIZAREA ZONĂ GARARE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE DE AGREMENT, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

MEMORIU JUSTIFICATIV

Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC ZONAL AMENAJARE PISTĂ DE KARTING, ORGANIZAREA ZONĂ GARARE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE DE AGREMENT, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA**
Amplasamentul: **Terenurile cu nr. cadastral 111971, 112066, 112067, 112069 și drumul de exploatare DE 294/10, în suprafață totală de 108.815 mp**
Inițiatorul documentației de urbanism: **GLOBAL RECORDS GROUP**
Elaboratorul documentației de urbanism: **Agorapolis SRL**
Șef de proiect: **master urbanist Mihaela Pușnava**

Cuprins

0. CONTEXT **3**
0.0. Date beneficiar 3
0.1. Necesitate elaborare Plan Urbanistic Zonal 3
0.2. Obiective Plan Urbanistic Zonal 3
0.3. Argumentare alegere zonă de studiu 4
0.4. Surse documentare 4
0.6. Prezentarea investiției/operațiunilor propuse 5
0.7. Indicatorii propuși 5
0.8. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă 7
0.9. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UAT Municipiul Constanța 7
0.10. Costuri aferente investiției 8

2. DATE GENERALE **9**
1.0. Date de recunoaștere a documentației 9
1.1. Obiectivul lucrării 9

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII **10**
2.0. Evoluția zonei 10
2.0.1 Caracteristici semnificative ale zonei 11
2.0.2 Potențial de dezvoltare 12
2.1. Încadrare în localitate 12
2.2. Elemente de cadru natural 14
2.3. Circulația 15
2.4. Ocuparea terenurilor 15
2.5. Echipare edilitară 16
2.6. Probleme de mediu 16
2.7. Disfuncționalități situația existentă - Sinteză 16

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ **17**
3.0. Prezentarea propunerii urbanistice 17
3.1. Corelare cu prevederile Planului Urbanistic General 17
3.2. Valorificarea cadrului natural 18
3.3. Modernizarea circulației 18
3.4. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, coeficienți urbanistici 21

0. CONTEXT

0.0. Date beneficiar

Nume: **GLOBAL RECORDS GROUP**
Sediul/adresa: **Str. Tineretului, bloc GG Nord, Sc. 2, Et. 1, Ap.101, COMUNA COSTINEȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA**

0.1. Necesitate elaborare Plan Urbanistic Zonal

Pe terenurile care au generat PUZ, în suprafață totală de 108.815mp (10,8 Ha), amplasate în intravilanul localității Tuzla, județul Constanța, se intenționează realizarea unei zone de servicii turistice, anume un teren de karting și dotări complementare, o zonă de primire a participanților la festivalul desfășurat în proximitate, amenajarea unei zone pentru heliport, precum și amenajarea de zone de garare, circulații și spații verzi aferente dezvoltărilor. Aceste utilizări sunt în concordanță cu tendințele de dezvoltare ale ariei studiate și a funcțiunilor existente în zonele adiacente.

0.2. Obiective Plan Urbanistic Zonal

Conform conținutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic MLPAT GM-010-2000, cât și în sensul legislației în vigoare, Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. PUZ-ul are **caracter de reglementare specifică detaliată** pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată. Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor din PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor.

În conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există);

- măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există);
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții, incluse în Regulamentul Local de Urbanism.

În mod specific, elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal are următoarele obiective:

- **stabilirea unor reglementări urbanistice care să permită dezvoltarea unor funcțiuni precum: agrement, servicii turistice și alte servicii, comerț, parcaje, spații verzi;**
- **stabilirea indicatorilor urbanistici pentru viitoarea dezvoltare, a regimului de înălțime și a retragerilor față de limitele de proprietate, având în vedere funcțiunile propuse;**
- **zonificarea funcțională a terenurilor;**
- **rezolvarea accesurilor carosabile și pietonale pe lot;**
- **asigurarea echipării edilitare corespunzătoare noii investiții;**
- **stabilirea posibilităților de echipare edilitară;**
- **asigurarea condițiilor de parcare aferente investiției propuse, în conformitate cu reglementările în vigoare la nivel local;**

0.3. Argumentare alegere zonă de studiu

Zona de studiu se propune să se constituie doar din terenurile care au generat P.U.Z., având NC 111971, 112066, 112067 și 112069, deoarece pe terenul din vest este în elaborare o documentație de urbanism, iar pe terenurile din nord și sud nu se cunoaște intenția proprietarilor de elaborare a unei documentații de urbanism extinse pentru reglementarea numărului vast de loturi existente. În ceea ce privește perdeaua de vegetație din vecinătatea estică, aceasta nu poate reprezenta subiectul reglementării prezentei documentații având în vedere rolul său de protecție pentru linia de cale ferată CF813 Constanța-Mangalia, aflată în proprietatea Statului Român.

0.4. Surse documentare

Planul Urbanistic Zonal își are sursele documentare din studii și avize de specialitate și totodată din documentele normative aflate în vigoare. Planul Urbanistic Zonal se coroborează cu următoarele documentații de urbanism și amenajarea teritoriului, menționate mai jos:

- Planul Urbanistic General al Comunei Costinești, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Costinești nr. 63/2010;
- Planul Urbanistic General al Comunei Tuzla, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Tuzla nr. 141/2008, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr.85/2018;
- Planul Urbanistic Zonal pentru „Introducere în intravilan și dezvoltare zonă servicii turistice, inclusiv rezidențial și dotări conexe" - aflat în curs de elaborare;

0.6. Prezentarea investiției/operațiunilor propuse

La momentul actual, terenul pe care se urmărește realizarea investiției este needificat, se află în intravilan și are categoria de folosință de teren arabil. Scopul prezentului studiu urbanistic este de a dezvolta zona într-un mod unitar prin atribuirea unor reglementări. Pe terenurile care au generat PUZ, în suprafață totală de 108.815mp (10,8 Ha), se intenționează realizarea unei zone de servicii turistice, anume un teren de karting și dotări complementare, o zonă de primire a participanților la festivalul desfășurat în proximitate, amenajarea unei zone pentru heliport, precum și amenajarea de zone de garare, circulații și spații verzi aferente dezvoltărilor.

0.7. Indicatorii propuși

Planul Urbanistic General al Comunei Costinești, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Costinești **nr. 63/2010** încadrează imobilul în **UTR C2 - nord-vest**, cu următoarele reglementări:

1. *Funcțiuni permise:* locuire, funcțiuni complementare locuirii, dotare urbană, activități de tip agro-turistic;
2. *Regim de înălțime:* P - P+2. Se admite regimul maxim P+4 pentru structuri de tip hotelier, în loturi cu suprafața peste 2000mp;
3. *Amplasamentele clădirilor față de arterele de circulații, aliniere:*
    - la loturile cu adâncimea peste 20m clădirile de locuit de vor amplasa la 3-5m față de limita dintre stradă;
    - la loturile cu adâncimea sub 20m retragerea va fi de 0-3m;
    - la loturile care au construcții cu funcțiuni cu acces public la parter (comerț, servicii, alimentație) clădirea se va construi aliniat la trotuar sau cu retragerea maximă de 3m pentru alimentație publică, asigurând loc de terasă;
    - pentru clădirile cu altă destinație amplasarea în lot se va face ținând seama de considerente tehnologice sau funcționale.
4. *Caracteristici arhitecturale:* materialele utilizate vor fi durabile și de calitate, adecvat cadrului existent și funcțiunii;
5. *POT maxim:* 40% (conform Regulamentului General de Urbanism - Anexa 2 - zonă preponderent rezidențială);
6. *CUT maxim:* 1,2 - pentru vile, bungalow-uri, locuințe, pensiuni P-P+2 și 2,0 - pentru structuri de cazare hotelieră până la P+4.

Terenurile care au generat documentația de urbanism de află în zona cu interdicții temporară de construire până la întocmirea unui PUZ și aprobarea conform legii. Astfel prezenta **documentație de urbanism urmărește atât schimbarea de destinație a terenurilor și reglementarea lor, cât și ridicarea interdicției de construire.**

De asemenea terenurile se află în proximitatea liniei de cale ferată care impune următoarele restricții:

- în distanța cu lățimea de 100m de axul linei CF se vor respecta regulile specificate la zona funcțională - circulație - transport. Se rezervă terenul necesar dublării și electrificării liniei ferate;
- în zona de siguranță a infrastructurii feroviare - cu lățimea de 20m de o parte și de alta a liniei ferate - se interzic construcții de orice natură în afară de cele care servesc funcționarea dispozitivului feroviar;
- pentru orice lucrare care necesită săpătură în zona delimitată pe planșa anexată ca zonă de protecție arheologică care necesită supraveghere, prin certificatul de urbanism se va solicita prezența reprezentantului Muzeului de arheologie în faza lucrărilor de săpătură.

Prin PUZ-ul în studiu, se propune realizarea următoarelor subzone funcționale și unități teritoriale de referință:

FTA - funcțiuni turistice și de agrement - pistă karting
POT max = 20%
CUT max = 0,2 mp ADC/ mp teren
Rh max = Parter (5m)

FT - funcțiuni turistice: zonă de primire public
POT max = 20%
CUT max = 0,2 mp ADC/ mp teren
Rh max = Parter (5m)

V1 - spații verzi de loisir
POT max = 10%
CUT max = 0,1 mp ADC/ mp teren
Rh max = Parter (5m)

FTA - funcțiuni de transport aerian - heliport
POT max = 20%
CUT max = 0,2 mp ADC/ mp teren
Rh max = Parter (5m)

FG - funcțiuni de transport - garare
POT max = 10%
CUT max = 0,1 mp ADC/ mp teren
Rh max = Parter (5m)

0.8. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă

Investiția propusă se integrează raportat la vecinătăți, atât din punct de vedere funcțional (vecinătatea față de areale cu structuri turistice, vecinătatea față de stațiunea turistică Costinești), cât și volumetric prin stabilirea unui regim de înălțime scăzut. Din punct de vedere al vocației zonei, investiția susține cererea turiștilor pentru dotări de agrement de-a lungul sezonului estival și susține dezvoltarea unui nou pol turistic la țărmul Mării Negre.

Ținând cont de potențialul de dezvoltare al zonei, intervențiile se racordează la accesurile și trama stradală dezvoltate în zonă, în raport cu DC4 și drumurile de legătură cu DN39, cu ocazia organizării festivalului și dezvoltării ulterioare ale "PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA" pe terenul vecin din vest.

Din perspectiva dezvoltării teritoriale, proiectul contribuie la consolidarea unui **nou pol turistic și de agrement** la țărmul Mării Negre, integrându-se în dinamica pozitivă generată de apariția **stațiunii Nibiru**, care include funcțiuni de cazare, agrement, servicii și zone verzi de recreere. Investiția propusă completează aceste funcțiuni printr-o componentă rezidențial-turistică, adaptată cerințelor actuale ale pieței și tendinței de creștere a turismului sezonier.

0.9. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UAT Municipiul Constanța

Inițierea Planului Urbanistic Zonal "AMENAJARE PISTĂ DE KARTING, ORGANIZAREA ZONĂ GARARE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE DE AGREMENT", este oportună, întrucât:

- **Diversificarea bazei economice locale** - prin dezvoltarea unei zone turistice moderne, corelată cu activități de agrement, servicii și cazare, proiectul va contribui la diversificarea economiei locale, astăzi puternic dependentă de turismul sezonier costier. Noua dezvoltare creează premisele extinderii sezonului turistic și atragerii unui public variat (turism de relaxare, evenimente, festivaluri, turism sportiv sau de weekend);
- **Creșterea atractivității zonei și a calității vieții** - Dezvoltarea propusă integrează funcțiuni turistice, comerciale, de agrement și spații verzi ample, generând un mediu urban de calitate. Există necesitatea de a asigura noi zone destinate turismului, dispuse în areale cu accesibilitate atât la infrastructura majoră de circulații (cale ferată/gară), cât și la țărmul Mării Negre;
- **Creșterea veniturilor bugetare la nivelul UAT** - construirea unui teren needificat, va genera noi venituri directe pentru UAT Tuzla din taxe și impozite aplicate, prin creșterea atractivității turistice la nivelul UAT, precum și prin creșterea valorii imobiliare;
- **Crearea de locuri de muncă** - locuri de muncă temporare în etapa de execuție, dar și locuri de muncă permanente în domenii precum: comerț, întreținere, servicii, evenimente culturale și de divertisment.

0.10. Costuri aferente investiției

Costuri suportate de investitorii privați. Investiția propusă prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se va realiza preponderent din fonduri private, în baza etapizării dezvoltării și a realizării rețelelor edilitare primare.

Costurile aferente sectorului privat includ:

- Realizarea operațiunilor cadastrale necesare realizării investițiilor și viabilizării;
- Viabilizare edilitară - asigurarea alimentării cu apă, asigurarea canalizării, asigurarea alimentării cu energie electrică și iluminat public;
- Viabilizarea terenurilor - creșterea accesibilității în teritoriu, realizare tramă stradală;
- Investiții complementare pentru creșterea atractivității și pentru activități culturale/divertisment - amenajare dotări de divertisment, amenajarea de zone verzi, parcaje și circulații complementare activității de festival;

Costurile aferente administrației publice locale se limitează la eventuale intervenții privind infrastructura rutieră și tehnico-edilitară din domeniul public, exclusiv în măsura în care acestea fac parte din programele curente de dezvoltare și întreținere ale UAT. Proiectul de față nu implică investiții directe din partea autorității locale.

2. DATE GENERALE

1.0. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC ZONAL AMENAJARE PISTĂ DE KARTING, ORGANIZAREA ZONĂ GARARE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE DE AGREMENT, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA**
Amplasamentul: **Terenurile cu nr. cadastral 111971, 112066, 112067, 112069 și drumul de exploatare DE 294/10, în suprafață totală de 108.815 mp**
Beneficiarul investiției: **GLOBAL RECORDS GROUP**
Suprafața terenului: **10,8 ha**
Situația juridică privind proprietatea asupra terenului care urmează a fi ocupat de obiectul investiției : **Conform Certificatului de Urbanism nr. 216 din 07.11.2025 și extraselor de carte funciară nr. 111971, 112066, 112067 și 112069, terenurile sunt situate în intravilanul UAT Tuzla, având categoria de folosință terenuri arabile.**

Elaboratorul studiului de urbanism este Agorapolis SRL, cu următoarea echipă de elaborare:
Urb. Mihaela Pușnava
Urb. peisag. Alexandra-Maria Păuna
Urb. Diana Vlad

1.1. Obiectivul lucrării

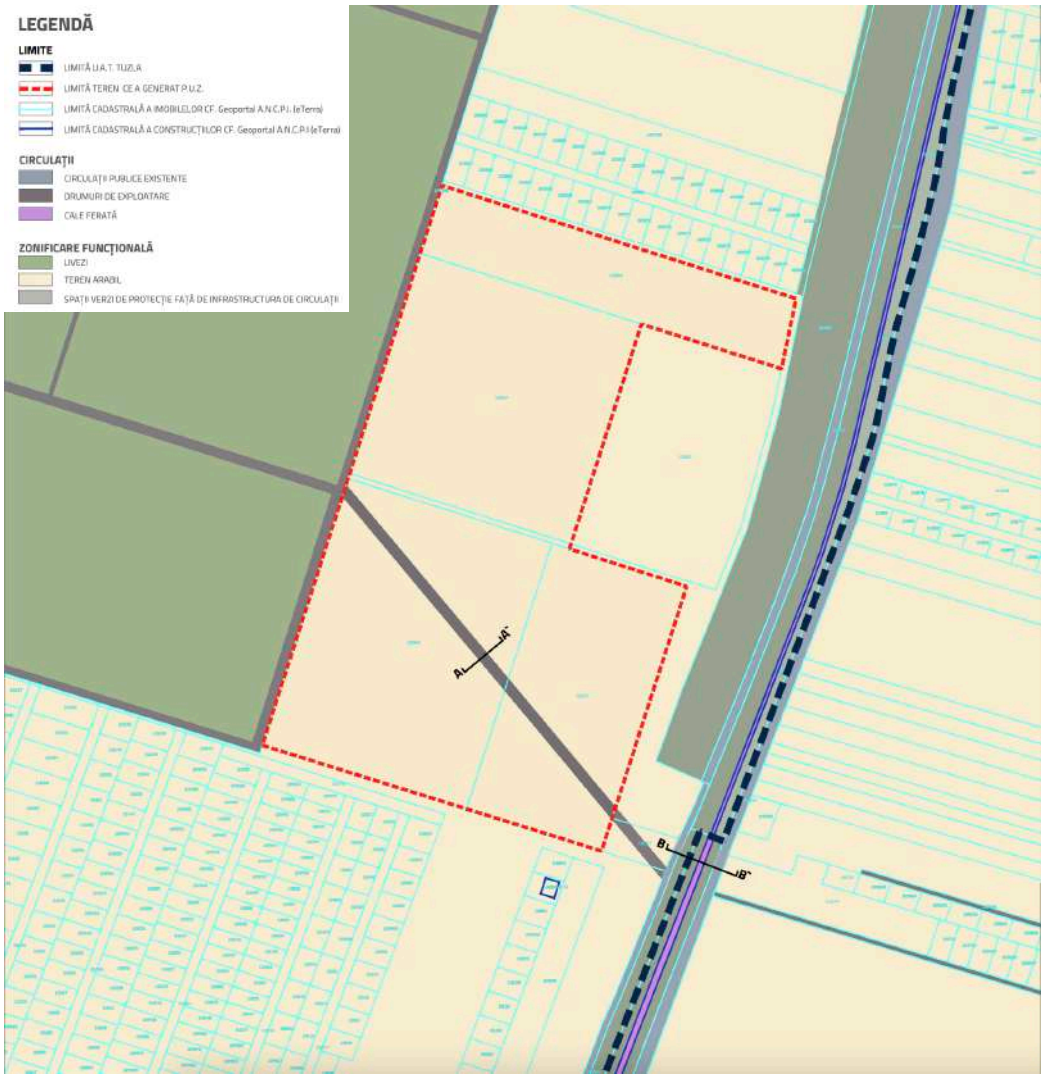
Plan Urbanistic Zonal are următoarele obiective:

- stabilirea unor reglementări urbanistice care să permită **dezvoltarea unor zone de dotări turistice: pistă karting și dotări comerciale conexe;**
- **organizarea unor zone de acces ale populației la zonele de agrement din proximitate, inclusiv zone pentru staționarea autobuzelor, zone de garare și zonă de heliport;**
- corelarea cu documentațiile aprobate și în curs de elaborare din zonă;
- **stabilirea indicatorilor urbanistici** pentru viitoarea dezvoltare, a **regimului de înălțime** și a **retragerilor față de limitele de proprietate;**
- **edificarea unei zone cu potențial investițional** și asigurarea condițiilor tehnice de **mobilare urbanistică legate de circulații, protecția mediului, sănătate publică, amenajare peisageră etc.**
- **utilizarea unei resurse libere de teren** pentru dezvoltarea economică a acesteia;
- **organizarea unor circulații carosabile în relație cu rețeaua existentă** în vecinătate și dezvoltarea unui sistem de circulații carosabile integrat;
- asigurarea condițiilor de parcare aferente intervenției propuse, în conformitate cu reglementările în vigoare la nivel local;
- asigurarea echipării edilitare corespunzătoare noii investiții.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.0. Evoluția zonei

Imobilul care generează PUZ se află în zona de sud a comunei Tuzla, în **extremitatea sudică, la cca. 400m de limita administrativă dintre UAT Tuzla și UAT Costinești,** fiind delimitat la nord și sud de drumuri de exploatare și de terenuri arabile, lotizate, destinate pentru construcția unor locuințe individuale, la est, de perdeaua forestieră de protecție pentru linia CF813 Constanța-Mangalia, iar la vest, de terenuri ample, agricole - categoria livezi și arabil - destinate unei dezvoltări ulterioare prin " *PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA".*



Situație existentă, *Sursa: Autori*



Evoluția zonei 2009-2015-2020-2025, *Sursa: Google Earth, Prelucrare: Autori*

Conform imaginilor satelitare din ultimii 15 ani, zona a avut un profil agricol de-a lungul timpului. Zona de la sud, anume stațiunea Costinești, s-a dezvoltat către nord, construindu-se în principal locuri de cazare.

2.0.1 Caracteristici semnificative ale zonei

Terenurile care au general PUZ se află într-o zonă **cu parcelar specific agricol,** dezvoltat în relație cu infrastructura de circulație majoră care tranzitează UAT-ul, anume DN39 și DC4. Parcelarul este format din terenuri ample, agricole - categoria livezi și arabil. Tangent zonei de studiu se află terenuri pe care se realizează documentații de urbanism pentru dezvoltarea unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare. De asemenea, în vecinătate se află o zonă cu un caracter turistic puternic, anume

stațiunea Costinești și epava Costinești, în jurul căruia sunt construite facilități de cazare, dotări de servicii și comerciale și zone dedicate pentru festivaluri estivale.

2.0.2 Potențial de dezvoltare

Potențialul de dezvoltare al zonei este reprezentat de contextul creat de proximitatea țărmului Mării Negre și a stațiunii turistice Costinești, suprafețele generoase ale parcelelor needificate până în prezent, care permit mobilarea cu activități turistice, economice și de divertisment. Zona este una accesibilă, în relație cu DC4 și Halta Costinești, dar și cu extinderea conexiunilor rutiere prin "*PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA*". În acest sens, zona studiată permite dezvoltarea de activități de divertisment, activități turistice și dotări conexe, în contextul existenței unei resurse vaste de teren liber și de accesibilitatea ridicată în teritoriu.

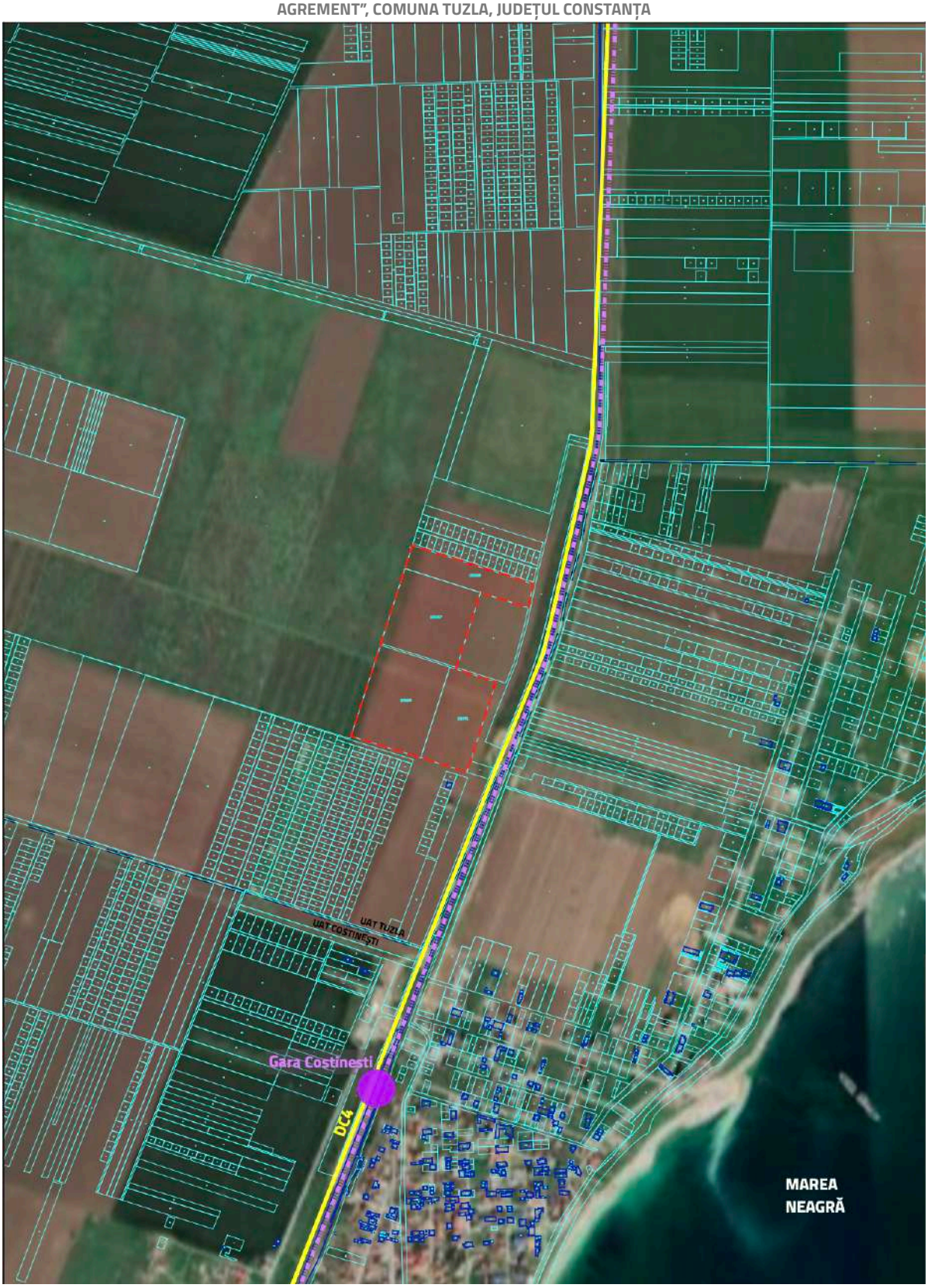
2.1. Încadrare în localitate

Terenurile care au generat PUZ sunt localizate în intravilanul comunei Tuzla, județul Constanța. Acestea sunt utilizate în prezent ca terenuri arabile, cumulând o suprafață totală de 108.815 mp.

Zona care face obiectul PUZ-ului este delimitată astfel:

- **La nord:** drum de exploatare neintabulat care separă terenurile care au generat PUZ de o parcelare care poate reprezenta o investiție ulterioară cu NC 103064, 103065, 103066, 103067, 106368, 103068, 103069, 103070, 103071, 103072, 103073, 103074, 103075, 103076, 103077, 103078, 103079, 103080 - utilizate în prezent ca teren arabil;
- **La sud:** drum de exploatare neintabulat;
- **La est:** terenul în proprietate privată cu NC 111855 utilizat în prezent ca teren arabil și NC 109189, reprezentând o perdea forestieră de protecție pentru linia CF813 Constanța-Mangalia;
- **La vest:** terenul în proprietatea privată cu NC 112099, terenuri arabile în intravilan, reprezentând obiectivul P.U.Z. "PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ Servicii turistice inclusiv rezidențial și dotări conexe, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA".

Accesul către terenurile ce au generat PUZ se realizează prin intermediul drumurilor de pământ existente, în relație cu drumul comunal DC4. Din punct de vedere al vecinătăților, arealul PUZ se află la aproximativ 85m față de Magistrala de cale ferată CF813 Constanța-Mangalia, iar cea mai apropiată gară - Gara Costinești, se află la 1km.



Încadrare mezzo teritorială; Sursa: prelucrare autor pe suport Maps

2.2. Elemente de cadru natural

Imobilele care a generat PUZ au o suprafață totală de 10,8 Ha, și se înscriu în categoria de folosință arabil. Terenurile sunt libere de construcții, fiind ocupate de răsaduri și vegetație spontană, neîntreținută, fără valoare peisagistică.

Amplasamentul studiat aparține unității structurale Dobrogea, ce este constituită la suprafață din mai multe zone, deosebite între ele din punct de vedere al alcătuirii geologice și anume: zona munților Măcin, zona Tulcea, zona Deltei, zona Babadagului, zona șisturilor verzi și zona Dobrogei de sud.

Structura tectonică, activitate seismologică
Din punct de vedere seismologic, Județul Constanța se află în zonă cu seismicitate scăzută, fiind întâlnite cutremure pontice, paralele cu litoralul Mării Negre.

Considerații meteo-climatice
Din punct de vedere meteo-climatic, județul Constanța aparține în proporție de 80% sectorului cu climă continentală și în proporție de 20% sectorului cu climă de litoral maritim. Regimul eolian este caracterizat, în semestrul cald, prin advecții lente de aer oceanic specifice celor patru anotimpuri influențate de factorii de poziționare geografică și, respectiv, de prezența Mării Negre.

Temperaturile medii anuale sunt superioare mediei naționale, +11.2°C. Temperatura minimă înregistrată în Constanța a fost de -25°C, iar cea maximă de +38,5°C, conform datelor statistice ale INMH București. Influența modelatoare a mării se manifestă prin mediile termice lunare mai puțin coborâte în semestrul rece.

Regimul precipitațiilor, cantitățile medii anuale de precipitații sunt de cca. 380,00 mm. Cantitățile medii lunare cele mai mari cad în luna iunie (43,50mm), iar cele mai mici în luna martie (23,80mm).

Biodiversitate
În raport cu Siturile Natura 2000, amplasamentul analizat este situat la aproximativ 1,3 km de situl Natura 2000 ROSPA0076-Marea Neagră.

În ceea ce privește flora și fauna din zona amplasamentului, în zona cercetată singurele elemente sunt culturile agricole. Fiind vorba de agroecosisteme nu putem discuta de fitodiversitate în adevăratul sens al cuvântului. Vegetația spontană este slab dezvoltată atât ca suprafață ocupată cât și ca diversitate de specii. Această vegetație fiind localizată pe marginea loturilor, între acestea și pe marginea străzilor.
Printre speciile de plante existente în zonă se numără unele rezistente la factorii de mediu (cum ar fi praful) dar și la cei fizici (călcarea plantelor), situate pe drumurile de acces sau în imediata vecinătate:

Polygonum aviculare (troscot), *Sclerochloa dura, Portulaca oleracea* (iarba grasă), *Hordeum murinum* (orzul șoarecelui), *Matricaria discoidea, Convolvulus arvensis* (volbura).

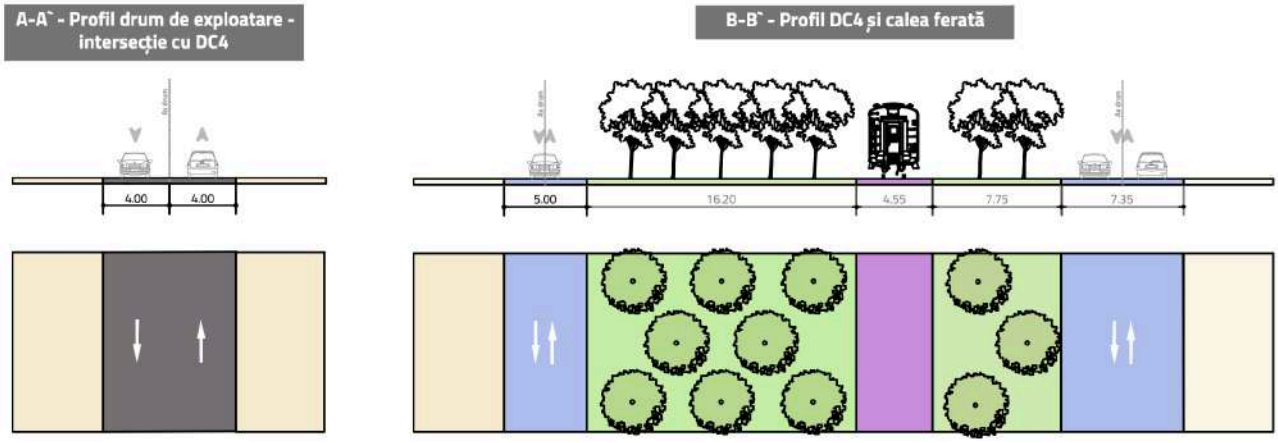
Pe marginea drumurilor de acces au fost observate fitocenoze ca *Agropyron repens* (pir târâtor), *Lolium perenne* (iarba de gazon), *Cynodon dactylon* (pir digitat), *Bromus tectorum* (obsiga). Nici una dintre aceste specii nu prezintă valoare conservativă.

Specii precum *Carthamus lanatus, Centaurea solstitialis, Carduus acanthoides* (scai), *Carduus nutans* (ciulinul bărăganului), *Cirsium arvensae* (pălămida), *Onopordon acanthium* (scai măgăresc) formează zone de hățiș greu de parcurs vara atunci când aceste plante ajung la maturitate.
Nu au fost identificate în zonă amplasamentului elemente de floră și faună care să necesite măsuri de conservare.

2.3. Circulația

Accesul către imobilul care a generat P.U.Z. se realizează printr-un drum asfaltat care traversează situl și se intersectează cu DC4, amplasat la est. De asemenea, terenuri de află în proximitatea unei traversări la nivel planificate la intersecția cu calea ferată.

Profilul actual al celor două artere este:



2.4. Ocuparea terenurilor

Imobilele cu NC111971, 112066, 112067, 112069 și drumul de exploatare DE 294/10, în suprafață totală de 108.815 mp, care au generat P.U.Z. sunt libere de construcții. La nivelul zonei imediate, predomină terenurile arabile și livezile. Cu toate acestea, în zonă, se regăsesc o serie de proprietăți cu funcțiunea de pensiuni și structuri de cazare, dezvoltate la nivelul UAT Costinești.

2.5. Echipare edilitară

În baza avizelor de amplasament aflate în etapa de elaborare și obținere, se vor detalia soluțiile de racordare la rețelele de utilități din zonă.

Având în vedere existența dezvoltărilor din vecinătate se poate presupune că zona este racordată la rețeaua de electricitate. În situația în care se constată că în zonă nu există rețele de apă și canalizare, acestea se vor realiza în regie proprie. Viitoarele construcții se vor racorda la utilitățile de energie electrică, alimentare cu apă și canalizare.

2.6. Probleme de mediu

Terenurile nu se află în zone cu probleme de mediu (poluare istorică etc.). Prin studiul geotehnic aflat în elaborare, se vor stabili condițiile de construire, astfel încât să fie asigurată protecția împotriva riscurilor de alunecare sau scufundare a terenului, dacă acestea există, și protejarea nivelurilor freatice.

2.7. Disfuncționalități situația existentă - Sinteză

Se poate considera o disfuncționalitate la nivelul zonei, limitările privind accesibilitatea către teren și la nivelul terenului dată fiind suprafața vastă a acestuia și necesitatea viabilizării terenului cu scopul articulării funcțiunilor propuse prin dezvoltarea urbanistică. În acest sens, proiectul se va racorda la dezvoltările viitoare propuse în vecinătate: legăturile propuse cu drumul național prin "*PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA*" și traversarea pietonală la nivel cu calea ferată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.0. Prezentarea propunerii urbanistice

La momentul actual, terenul pe care se urmărește realizarea investiției este needificat, se află în intravilan și are categoria de folosință de teren arabil. Scopul prezentului studiu urbanistic este de a dezvolta zona într-un mod unitar prin atribuirea unor reglementări, având în vedere interdicția temporară de construire până la întocmirea unui PUZ, conform reglementărilor impuse prin Planul Urbanistic General al Comunei Costinești. Pe terenul care a generat PUZ, în suprafață de 108.815mp (10,8 Ha), se intenționează realizarea unei zone de servicii turistice, anume un teren de karting și dotări complementare, o zonă de primire a participanților la festivalul desfășurat în proximitate, amenajarea unei zone pentru heliport, precum și amenajarea de zone de garare, circulații și spații verzi aferente dezvoltărilor.

3.1. Corelare cu prevederile Planului Urbanistic General

Planul Urbanistic General al Comunei Costinești, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Costinești **nr. 63/2010** încadrează imobilul în **UTR C2 - nord-vest**, cu următoarele reglementări:

1. *Funcțiuni permise:* locuire, funcțiuni complementare locuirii, dotare urbană, activități de tip agro-turistic;
2. *Regim de înălțime:* P - P+2. Se admite regimul maxim P+4 pentru structuri de tip hotelier, în loturi cu suprafața peste 2000mp;
3. *Amplasamentele clădirilor față de arterele de circulații, aliniere:*
    - la loturile cu adâncimea peste 20m clădirile de locuit de vor amplasa la 3-5m față de limita dintre stradă;
    - la loturile cu adâncimea sub 20m retragerea va fi de 0-3m;
    - la loturile care au construcții cu funcțiuni cu acces public la parter (comerț, servicii, alimentație) clădirea se va construi aliniat la trotuar sau cu retragerea maximă de 3m pentru alimentație publică, asigurând loc de terasă;
    - pentru clădirile cu altă destinație amplasarea în lot se va face ținând seama de considerente tehnologice sau funcționale.
4. *Caracteristici arhitecturale:* materialele utilizate vor fi durabile și de calitate, adecvat cadrului existent și funcțiunii;
5. *POT maxim:* 40% (conform Regulamentului General de Urbanism - Anexa 2 - zonă preponderent rezidențială);
6. *CUT maxim:* 1,2 - pentru vile, bungalow-uri, locuințe, pensiuni P-P+2 și 2,0 - pentru structuri de cazare hotelieră până la P+4.

Terenurile care au generat documentația de urbanism de află în zona cu interdicții temporară de construire până la întocmirea unui PUZ și aprobarea conform legii. Astfel prezenta **documentație de urbanism urmărește atât schimbarea de destinație a terenurilor și reglementarea lor, cât și ridicarea interdicției de construire.**

Propunerile urbanistice formulate în cadrul PUZ-ului urmăresc valorificarea terenurilor prin introducerea unor funcțiuni de interes public și turistic, compatibile cu caracterul general al zonei C2 și cu direcțiile de dezvoltare prevăzute în PUG. Funcțiunile propuse — **zonă de karting, heliport, zonă de garare și acces festival**, integrate într-un **ansamblu cu specific turistic** — se înscriu în categoria dotărilor urbane și a funcțiunilor complementare turismului, admise în UTR C2. Prin introducerea unor **UTR-uri specifice** în cadrul PUZ-ului, se urmărește **organizarea coerentă a terenurilor și asigurarea unui caracter funcțional unitar, adaptat necesităților zonei turistice**. **Reglementările propuse respectă structura de dezvoltare prevăzută în PUG**, menținând indicatorii urbanistici în limitele admise sau optimizați în funcție de destinația fiecărei subzone.

3.2. Valorificarea cadrului natural

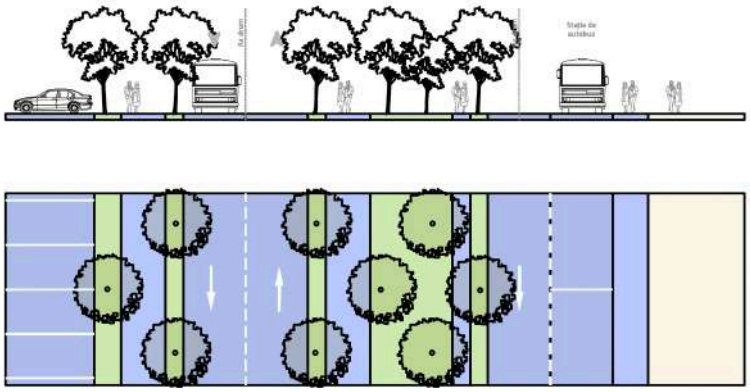
Intervenția își propune să aloce un interes crescut spațiilor verzi și amenajărilor peisagistice, prin realizarea unei plantații de aliniament ample de-a lungul arterelor propuse, menite să acționeze ca o barieră de protecție împotriva poluării cu praf și ca umbrare în perioada sezonului cald, asigurând totodată o suprafață de spațiu verde cu rol ambiental și de ameliorare a microclimatului local. Totodată, se are în vedere realizarea unor spații verzi de tip pocket park, precum și a zonei pentru agrement în aer liber, anume pista de karting. Pentru a diminua efectele poluării fonice aferente pistei de karting, este prevăzută o perdea de vegetație de 5m pe laturile de nord și de est ale ansamblului.

3.3. Modernizarea circulației

În ceea ce privește accesul în zona de studiu și pe loturi, acesta se va putea realiza după cum urmează:

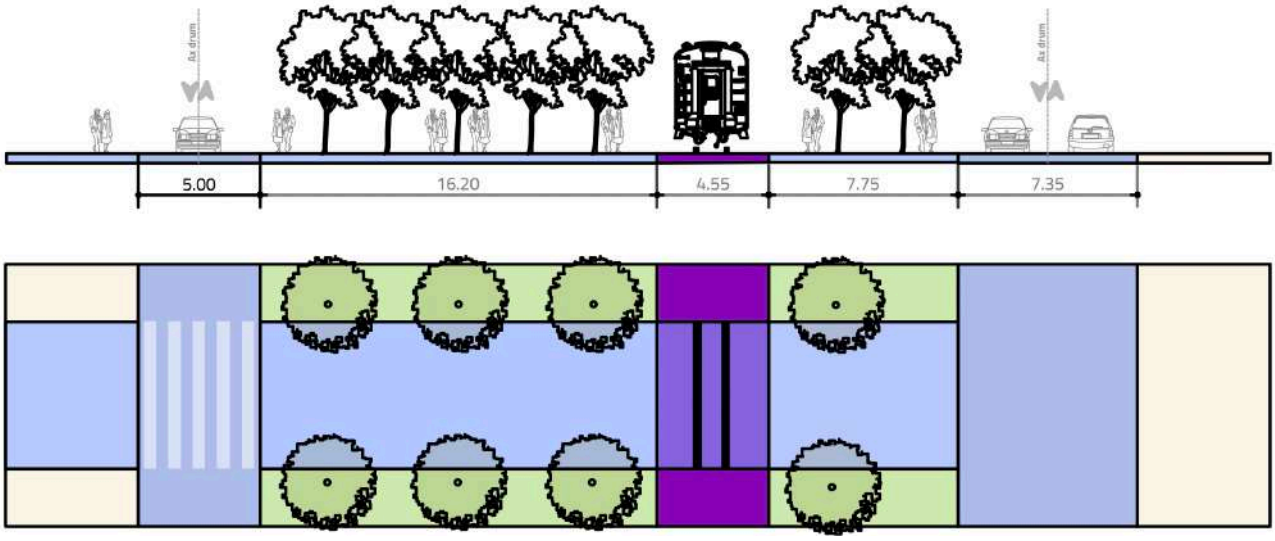
- carosabil și pietonal, prin strada FN1, drum de legătură cu Drumul Comunal 4 către zona aferentă " *PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA*", cu o bandă/sens, vegetație de aliniament și trotuare:

A-A` - Profil propus



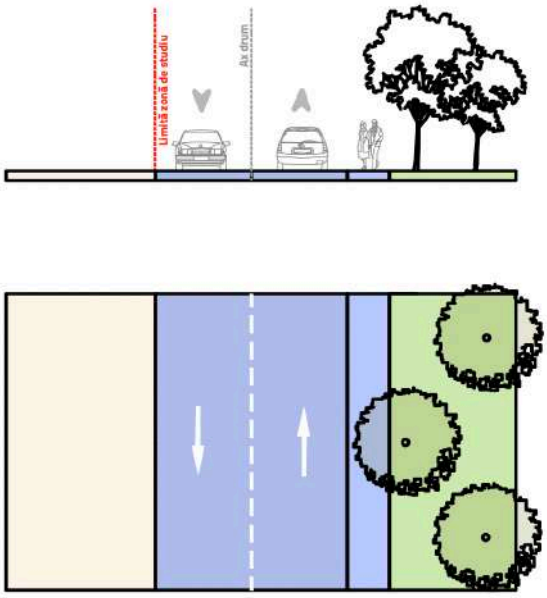
- exclusiv pietonal, prin trecerea la nivel peste calea ferată:

B-B` - Profil DC4 și calea ferată



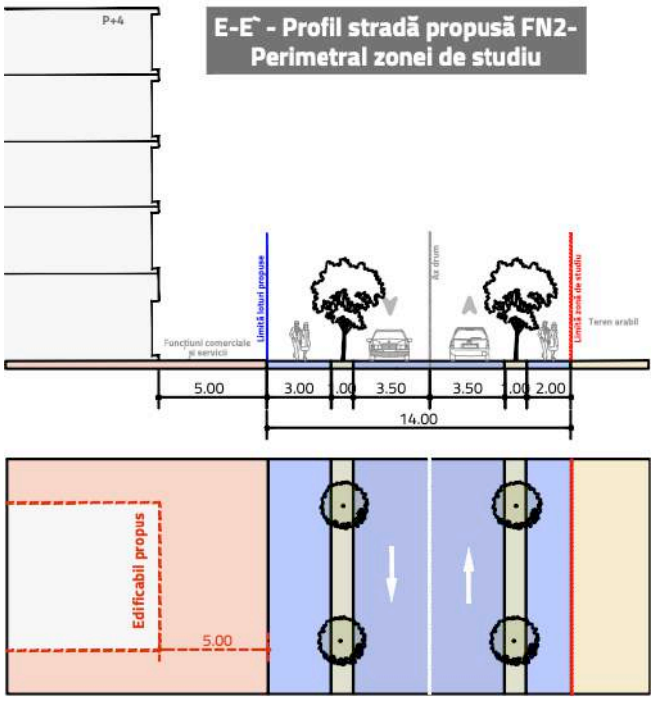
- carosabil și pietonal, prin strada FN3, drum de legătură între strada FN1 și DN39, care traversează dezvoltarea vecină reglementată prin "*PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA*", cu o bandă/ sens, vegetație de aliniament și trotuare:

C-C` - Profil propus



- carosabil și pietonal, prin strada FN2 propusă prin "*PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA*", care asigură accesibilitate perimetrală ansamblului vecin, cu o bandă/sens, vegetație de aliniament și trotuare:

E-E` - Profil stradă propusă FN2- Perimetral zonei de studiu



3.4. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, coeficienți urbanistici

Planul Urbanistic General al Comunei Costinești, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Costinești **nr. 63/2010** încadrează imobilul în **UTR C2 - nord-vest**, cu următoarele reglementări:

1. *Funcțiuni permise:* locuire, funcțiuni complementare locuirii, dotare urbană, activități de tip agro-turistic;
2. *Regim de înălțime:* P - P+2. Se admite regimul maxim P+4 pentru structuri de tip hotelier, în loturi cu suprafața peste 2000mp;
3. *Amplasamentele clădirilor față de arterele de circulații, aliniere:*
    - la loturile cu adâncimea peste 20m clădirile de locuit de vor amplasa la 3-5m față de limita dintre stradă;
    - la loturile cu adâncimea sub 20m retragerea va fi de 0-3m;
    - la loturile care au construcții cu funcțiuni cu acces public la parter (comerț, servicii, alimentație) clădirea se va construi aliniat la trotuar sau cu retragerea maximă de 3m pentru alimentație publică, asigurând loc de terasă;
    - pentru clădirile cu altă destinație amplasarea în lot se va face ținând seama de considerente tehnologice sau funcționale.
4. *Caracteristici arhitecturale:* materialele utilizate vor fi durabile și de calitate, adecvat cadrului existent și funcțiunii;
5. *POT maxim:* 40% (conform Regulamentului General de Urbanism - Anexa 2 - zonă preponderent rezidențială);
6. *CUT maxim:* 1,2 - pentru vile, bungalow-uri, locuințe, pensiuni P-P+2 și 2,0 - pentru structuri de cazare hotelieră până la P+4.

Terenurile care au generat documentația de urbanism de află în zona cu interdicții temporară de construire până la întocmirea unui PUZ și aprobarea conform legii. Astfel prezenta **documentație de urbanism urmărește atât schimbarea de destinație a terenurilor și reglementarea lor, cât și ridicarea interdicției de construire.**

Prin PUZ-ul în studiu, se propune realizarea următoarelor subzone funcționale și unități teritoriale de referință:

FTA - funcțiuni turistice și de agrement - pistă karting
POT max = 20%
CUT max = 0,2 mp ADC/ mp teren
Rh max = Parter (5m)

FT - funcțiuni turistice: zonă de primire public
POT max = 20%
CUT max = 0,2 mp ADC/ mp teren

Rh max = Parter (5m)

V1 - spații verzi de loisir

POT max = 10%

CUT max = 0,1 mp ADC/ mp teren

Rh max = Parter (5m)

FA - funcțiuni de transport aerian - heliport

POT max = 20%

CUT max = 0,2 mp ADC/ mp teren

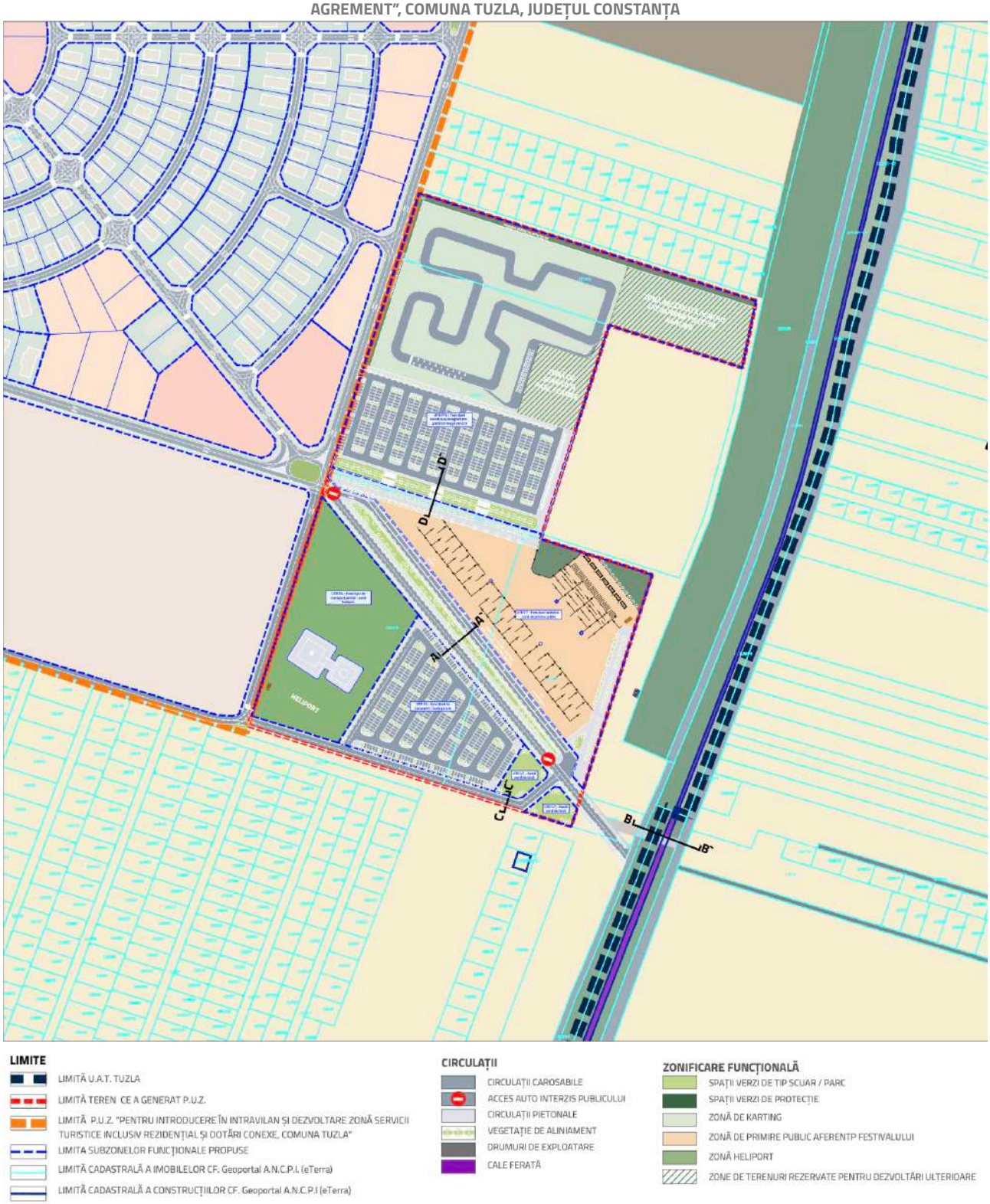
Rh max = Parter (5m)

FG - funcțiuni de transport - garare

POT max = 10%

CUT max = 0,1 mp ADC/ mp teren

Rh max = Parter (5m)



***Extras din planșă de ilustrare**, Sursa: Autori*

Bilanț subzone funcționale propuse						
Zonificare		Suprafețe (mp)	Suprafețe (%)	P.O.T.	C.U.T. ADC mp/mp teren	Rh max/H max
Funcțiuni loturi						
FTA	funcțiuni turistice și de agrement - pistă karting	48400,5	44,5%	20%	0,2	Parter / 5m
FT	funcțiuni turistice: zonă de primire public	21475,25	19,7%	20%	0,2	Parter / 5m
FA	funcțiuni de transport aerian - heliport	14213,4	13,1%	20%	0,2	Parter / 5m
FG	funcțiuni de transport - garare	10896,8	10,0%	10%	0,1	Parter / 5m
V1	**Spații verzi de loisir**	1723,7	1,6%	10%	0,1	Parter / 5m
Circulații						
Drum de exploatare		720,65	0,7%			
Circulații carosabile		6333	5,8%	-	-	-
Circulații pietonale		2989,8	2,7%	-	-	-
Vegetatie de aliniament		2061,9	1,9%	-	-	-
TOTAL		**108815**	**100,0%**	-	-	-

Șef proiect

master urb. Mihaela Pușnava

Echipă de elaborare

master urb. Mihaela Pușnava

urb. peisag. Alexandra-Maria Păuna

urb. Diana Vlad