



**GEODATA**  
SERVICES

MARTIE 2026

# ● STUDIU PRIVIND AMENAJAREA PEISAGISTICĂ

**ELABORARE ÎN FORMAT DIGITAL A DOCUMENTAȚIEI  
DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI DE URBANISM**

PLAN URBANISTIC ZONAL COMUNA TESLUI PENTRU DEZVOLTAREA  
TURISMULUI ÎN COMUNA TESLUI PRIN EDIFICAREA UNUI ANSAMBLU DE  
CASE DE VACANȚĂ ȘI AGREMENT

**PROIECTANT GENERAL:**

S.C. GEODATA SERVICES S.R.L.

---

**BENEFICIAR:**

COMUNA TESLUI

---





## DISCLAIMER

*Acest document a fost elaborat de GeoData Services pentru a fi utilizat de către Client, conform principiilor general acceptate, a bugetului și a termenilor contractului încheiat între GeoData Services și Client. Nicio terță parte nu poate utiliza în scop comercial informații, date și analize din acest document fără un acord scris expres acordat anterior de către Client și de către GeoData Services. Acordul GeoData Services este obligatoriu pentru informațiile și datele cu caracter conceptual, strategic, design, modul de structurare și prezentare. Preluarea acestora de către terțe părți poate constitui concurență neloială, astfel cum a fost prevăzută de Art. 2 din Legea 11/1991, în sensul că poate produce pagube constând în restrângerea elementelor de unicitate și avantaj competitiv.*

## DOCUMENTUL A FOST ELABORAT DE

**GeoData Services**

<https://www.geodata-services.com/ro/> | [urbanism@geodata-services.com](mailto:urbanism@geodata-services.com).

## ETAPA I:

**STUDII DE FUNDAMENTARE | P.U.Z. | martie 2026**

## FOAIE DE CAPĂT


<b>Denumirea lucrării:</b>	<b>STUDIU PRIVIND AMENAJAREA PEISAGISTICĂ</b> , AFERENT P PLAN URBANISTIC ZONAL COMUNA TESLUI PENTRU DEZVOLTAREA TURISMULUI ÎN COMUNA TESLUI PRIN EDIFICAREA UNUI ANSAMBLU DE CASE DE VACANȚĂ ȘI AGREMENT
<b>Amplasament</b>	<b>COMUNA TESLUI – MALUL ESTIC AL OLTULUI</b> Terenurile identificate cu nr. cadastrale 57953, 57960 și 57962;
<b>Beneficiar:</b>	<b>COMUNA TESLUI</b> Comuna Teslui   strada Principală nr. 28   județul Olt CIF 5139728 contact   0249 467 701   e-mail primariateslui@yahoo.com
<b>Proiectant general:</b>	<b>S.C. GEODATA SERVICES S.R.L.</b> Municipiul București   sector 1   strada Siriului   nr. 22-26   CUI 40188478   R.C. J40/16727/2018   tel. 0729.000.002 <a href="https://www.geodata-services.com/ro/">https://www.geodata-services.com/ro/</a>
<b>Data elaborării:</b>	Martie 2026
<b>Nr. contract:</b>	GD 3523/2023
<b>Certificat Urbanism</b>	<b>de</b> nr. 12 din 01.04.2025, emis de Primăria Comunei Teslui

## LIVRABIL

<b>Data</b>	<b>Revizie</b>	<b>Status</b>
<b>23 March 2026</b>	0	Versiune Finală



## COLECTIV DE ELABORARE

<b>LIVRABIL</b>	STUDIU PRIVIND AMENAJAREA PEISAGISTICĂ	
<b>ETAPA PROIECT</b>	ETAPA 1 – Elaborare studii de fundamentare	
<b>DIRECTOR</b>	NUME	SEMNĂTURĂ
	manager Gabriel IONESCU	
<b>ȘEF PROIECT</b>	urbanist Paul Daniel JOTU	
<b>PROIECTANT</b>	urbanist Ioana Iulia AFLOREI	
	urbanist Ioana-Maria CIMPINEANU	
	urbanist Ioana-Alexandra DULF	
	urbanist Felicia-Roxana ILIESCU	
	urbanist Paul Daniel JOTU	
	urbanist drd. Victoria Nicoleta MATEI	

## CUPRINS

<b>Cap. I. INTRODUCERE .....</b>	<b>7</b>
1.1. Date de recunoaștere a documentației.....	7
1.2. Obiectul și scopul studiului.....	7
1.3. Surse de documentare.....	8
1.4. Delimitarea obiectivului studiat .....	10
1.5. Aspecte metodologice .....	11
1.6. Definiții.....	11
<b>Cap. II. CONTEXT GENERAL.....</b>	<b>13</b>
<b>Cap. III. ANALIZA CRITICĂ MULTICRITERIALĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII ÎN PROBLEMATICA SPAȚIULUI VERDE ȘI A PEISAJULUI LA NIVELUL ZONEI STUDIATE .....</b>	<b>14</b>
3. ANALIZA COMUNEI TESLUI ÎN ZONA DE STUDIU.....	14
3.1. Încadrarea zonei de studiu în reglementările P.U.G. Teslui.....	15
3.2. Cadrul natural.....	20
4. CARACTERISTICILE AMPLASAMENTULUI ZONEI DE STUDIU .....	26
5. PEISAJUL NATURAL ȘI ANTROPIC ÎN EVOLUȚIE ISTORICĂ URBANĂ ȘI PEISAGISTICĂ .....	31
6. ANALIZA SPAȚIULUI VERDE EXISTENT ÎN ZONA DE STUDIU. MATERIALUL DENDROLOGIC – SPECIILE ȘI ESENȚELE DE VEGETAȚIE.....	41
<b>CAP. III. DIAGNOSTICAREA ȘI EVIDENȚIEREA DISFUNȚIONALITĂȚILOR.....</b>	<b>48</b>
7. DISFUNȚIONALITĂȚIA ALE ZONEI DE STUDIU ANALIZATE.....	48
7.1. Disfunționalități generale urbanistice și peisagistice.....	48
7.2. Disfunționalități specifice la limita de contact dintre peisajul natural și zonele antropice / construite.....	49
7.3. Disfunționalități specifice privind accesele și limitele zonei de studiu .....	50
7.4. Disfunționalități funcționale și de utilizare .....	51
7.5. Disfunționalități specifice privind percepția, vizibilitatea, direcțiile vizuale și efectele spațiale .....	51
7.6. Disfunționalități specifice privind vegetația și spațiul verde.....	52
<b>CAP. IV. ANALIZA SWOT – DIN PERSPECTIVA STUDIULUI DE FUNDAMENTARE PRIVIND AMENJAREA PEISAGISTICĂ .....</b>	<b>53</b>
<b>CAP. V. PROPUNERI ȘI RECOMANDĂRI PRIVIND AMENAJAREA PEISAGISTICĂ .....</b>	<b>55</b>
<b>CAP. VI. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI .....</b>	<b>59</b>



## LISTA DE FIGURI

Figură 1 - Extras din P.U.G. Comuna Teslui, Planșă Reglementări Urbanistice.....	15
Figură 2 - Poziționarea trupurilor de intravilan conform PUG Teslui.....	16
Figură 3 - Încadrare în context REGLEMENTARI - ZONIFICARE FUNCTIONALA - PL 3.2.1.- SAT SCHITU DELENI (în apropiere de LOT1 ) .....	16
Figură 4 - Încadrare în context REGLEMENTARI - ZONIFICARE FUNCTIONALA - PL 3.2.2.- SAT COMANIȚA ȘI SAT DELENI (în apropiere de LOT 2 și 3).....	17
Figură 5 - Perspectivă aeriană dinspre râul Olt către zona de studiu - Lot 1/2/3 (sursă google earth) .....	20
Figură 6 - Perspectivă aeriană dinspre râul Olt către zona de studiu - Lot 1 (sursă google earth).....	20
Figură 7 - Perspectivă aeriană dinspre râul Olt către zona de studiu - Lot 2/3(sursă google earth) ....	21
Figură 8 - Încadrarea comunei Teslui în zona climatică de rezistență la frig a plantelor (Hardiness Zone 7b: -15°C până la -12.2°C).....	22
Figură 9 - Încadrarea amplasamentului în situl Natura 2000 ROSPA0106 „Valea Oltului Inferior” (arie de protecție specială avifaunistică - SPA) .....	25
Figură 10 - Secțiune topografică longitudinală pentru analiza declivității terenului - LOT 1 (CF nr. 57960) .....	27
Figură 11 - Secțiune topografică longitudinală pentru analiza declivității terenului - LOT 2 (CF nr. 57962) - ax zona cimitir .....	28
Figură 12 - Secțiune topografică longitudinală pentru analiza declivității terenului - LOT 3 (CF nr. 57953) .....	29
Figură 13 - Configurația peisajului natural la sfârșitul secolului al XVIII-lea (cca. 1790), în zona vestică a comunei Teslui (Comănița-Deleni) .....	33
Figură 14 - Configurația peisajului natural în zona vestică a comunei Teslui (sec. XVIII - prezent) .....	36
Figură 15 - Perspectivă panoramică cu vizibilitate către Loturile 2 și 3 .....	42
Figură 16 - Deschidere vizuală a versantului către luciul de apă al lacului Teslui.....	43
Figură 17 - Perspectivă panoramică asupra versantului și lacului Teslui în sezonul de primăvară .....	44
Figură 18 - Perspectivă asupra luciului de apă .....	44
Figură 19 - Linia de contact dintre versant și luciul de apă.....	45
Figură 20 - Drum de exploatare și deschidere către luciul de apă.....	46
Figură 21 - Perspectivă favorabilă dinspre drumul comunal către Lacul Strejești .....	47

## Cap. I. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

---

**Denumirea lucrării:** **STUDIU PRIVIND AMENAJAREA PEISAGISTICĂ, aferent PLAN URBANISTIC ZONAL COMUNA TESLUI PENTRU DEZVOLTAREA TURISMULUI ÎN COMUNA TESLUI PRIN EDIFICAREA UNUI ANSAMBLU DE CASE DE VACANȚĂ ȘI AGREMENT**

---

**Beneficiar:** **COMUNA TESLUI**  
Comuna Teslui | strada Principală nr. 28 | județul Olt  
CIF 5139728  
contact | 0249 467 701 | e-mail primariateslui@yahoo.com

---

**Proiectant general:** **S.C. GEODATA SERVICES S.R.L.**  
Municipiul București | sector 1 | strada Siriului | nr. 22-26 | clădirea  
CSDA | CUI 40188478 | R.C. J40/16727/2018 | tel. +40 729.000.002

---

### 1.2. Obiectul și scopul studiului

Prezentul studiu are ca **obiectiv identificarea și analiza caracteristicilor cadrului peisagistic al zonei studiate din comuna Teslui**, în vederea formulării unor concluzii și recomandări care să fundamenteze elaborarea Planului Urbanistic Zonal.

Zona analizată prezintă un potențial peisagistic semnificativ, determinat de proximitatea râului Olt, de prezența vegetației spontane și de caracterul predominant natural al terenurilor, oferind premise favorabile pentru integrarea unor intervenții compatibile cu principiile dezvoltării durabile și ale protecției mediului.

**Scopul studiului** constă în asigurarea unei înțelegeri coerente și fundamentate a cadrului peisagistic existent, în vederea sprijinirii elaborării Planului Urbanistic Zonal, prin conturarea unor direcții și principii de intervenție adaptate specificului local.

Lucrarea este elaborată în conformitate cu prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 12 din 01.04.2025**, emis de Primăria Comunei Teslui, și este inclusă în lista studiilor de fundamentare obligatorii aferente proiectului: **„Plan Urbanistic Zonal Comuna Teslui pentru dezvoltarea turismului în comuna Teslui prin edificarea unui ansamblu de case de vacanță și agrement”**.

Pentru toate categoriile de studii de fundamentare, demersul elaborării este structurat conform art. 20, alin (4) din Normele metodologice din 26 februarie 2016 de



aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.<sup>1</sup>

### 1.3. Surse de documentare

Sursele indicate conferă un nivel ridicat de fiabilitate informațiilor și datelor prezentate. Prin integrarea acestor informații, studiul beneficiază de o bază solidă și documentată științific, contribuind astfel la credibilitatea generală a acestuia.

---

#### STUDII. SURSE ALTERNATIVE. DOCUMENTE ȘI DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Conceptul Strategic de Dezvoltare Spațială a României, Legea nr. 289/2006

Contribuții la Politică Urbană 2020-2035, Document Însoțitor 6,

Dinamica economică a orașelor din România, decembrie 2020

Plan Urbanistic General (P.U.G.) al comunei Teslui

Legea nr. 24/2007 (republicată, cu modificările și completările ulterioare) – privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Olt

<https://cjolt.ro/alte-informatii-publice/planul-de-amenajare-a-teritoriului-judetean-olt/>

<https://cjolt.ro/storage/2020/07/faza-II-patj-olt-planse.pdf>

<https://cjolt.ro/2013/05/09/anunt-public-privind-finalizarea-proiectului-de-plan-si-a-raportului-de-mediu-pentru-patj-olt/>

<https://cjolt.ro/alte-informatii-publice/documentatii-avizate/faza-4/>

Orașe mici în România · MDLPA-DPS, Raport sinteză, direcția politici și strategii, București · septembrie 2021

Strategia de Dezvoltare a comunei Teslui pentru perioada 2021-2027

---

#### LEGISLAȚIE

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI TESLUI, JUDEȚUL OLT, BIROU INDIVIDUAL URBANISM AUGUSTINA STAN, 2014-2015

Legea nr. 24/2007 (republicată, cu modificările și completările ulterioare) – privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

<https://lege5.ro/Gratuit/geydmojwgy/legea-nr-24-2007-privind-reglementarea-si-administrarea-spatiilor-verzi-din-intravilanul-localitatilor>

---

#### WEBGRAFIE

<https://olt.insse.ro/produse-si-servicii/statistici-judetene/>

\*\*\*Institutul National de Statistică, Baza de date TEMPO online

<http://statistici.insse.ro:8077/tempo-online/#/pages/tables/insse-table>

[https://media.hotnews.ro/media\\_server1/document-2022-09-15-25791483-0-performanta-oraselor.pdf](https://media.hotnews.ro/media_server1/document-2022-09-15-25791483-0-performanta-oraselor.pdf)

<https://documents1.worldbank.org/curated/en/448771499322731333/pdf/116400-ROMANIAN-REVISED-PUBLIC-Magnet-Cities-Migration-and-Commuting-in-Romania-RO.pdf>

[https://new-european-bauhaus.europa.eu/about/about-initiative\\_en](https://new-european-bauhaus.europa.eu/about/about-initiative_en)

---

<sup>1</sup> Aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233 din 26 februarie 2016

---

Bazinul Hidrografic Olt - Inundatii

---

<https://harticiclul2.inundatii.ro/map@44.5661570,24.3488897,14z>

---

[https://new-european-bauhaus.europa.eu/about/about-initiative\\_en](https://new-european-bauhaus.europa.eu/about/about-initiative_en)

---

<https://www.codulcivil.ro/art-613-distanta-minima-pentru-arbori/>

---

[https://treecouncil.org.uk/wp-content/uploads/2019/12/Tree-planting-guide-2019-updates\\_1.pdf](https://treecouncil.org.uk/wp-content/uploads/2019/12/Tree-planting-guide-2019-updates_1.pdf)

---

<https://primariateslui.ro/>

---

[https://www.meteoblue.com/ro/vreme/historyclimate/climatemodelled/teslui\\_rom%c3%a2nia\\_665218](https://www.meteoblue.com/ro/vreme/historyclimate/climatemodelled/teslui_rom%c3%a2nia_665218)

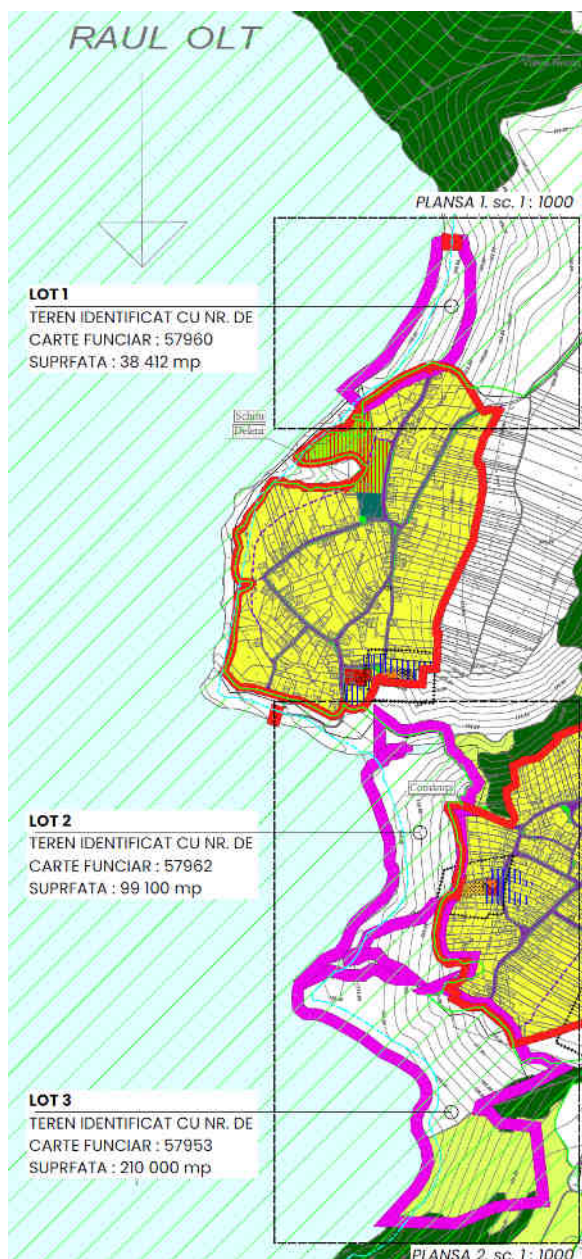
---

[https://ananp.gov.ro/wp-content/uploads/ROSPA0106\\_PM\\_OM\\_1093\\_2016-1.pdf](https://ananp.gov.ro/wp-content/uploads/ROSPA0106_PM_OM_1093_2016-1.pdf)

---



#### 1.4. Delimitarea obiectivului studiat



**Zona studiată** este delimitată, având la est limita intravilanului existent al comunei Teslui, iar la vest râul Olt, care reprezintă un element natural definitoriu al peisajului local.

Această amplasare oferă oportunități semnificative pentru dezvoltarea unui ansamblu rezidențial și de agrement, beneficiind de un cadru peisagistic deosebit.

**Zona reglementată** prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este determinată de cele trei terenuri care fac obiectul documentației de urbanism, identificate prin numerele cadastrale **57953, 57960 și 57962.**

**Suprafața totală ale acestor terenuri este de 347 512 mp.**

Zona de studiu este reprezentată de un perimetru neîmprejmuit, pe care nu se regăsesc construcții la momentul realizării studiului.

Zona investigată se învecinează în partea de V cu albia râului Olt.

Prin acest PUZ, se urmărește stabilirea unor reglementări clare privind utilizarea terenurilor, coeficienții urbanistici, organizarea spațiilor construite și neconstruite, precum și integrarea armonioasă a viitoarei dezvoltări în contextul existent. Totodată, se vor stabili măsuri pentru protecția mediului, prevenirea riscurilor naturale și optimizarea infrastructurii necesare, astfel încât dezvoltarea propusă să fie sustenabilă și benefică atât pentru viitorii utilizatori, cât și pentru comunitatea locală.

Cod Siruta <sup>2</sup>	
129380	Comuna Teslui Zonă Administrativă
289	Judetul Olt
840	Zona Sud-Vest - Oltenia

NUTS <sup>34</sup> (Nomenclatorul Unităților Teritoriale de Statistică) <sup>5</sup>	
RO4	Macroregiunea patru
RO41	Sud-Vest Oltenia
RO414	Județul Olt

Această lucrare se bazează predominant pe informații publice colectate din online, precum documentele de raportare și informare a publicului sau documentele strategice disponibile.

## 1.5. Aspecte metodologice

Prezentul studiu a fost elaborat prin corelarea informațiilor obținute din analiza principalelor surse de date disponibile la nivel local și național, a studiilor de specialitate relevante, precum și a observațiilor directe din teren. Demersul vizează evidențierea elementelor semnificative din punct de vedere peisagistic, în relație cu specificul cadrului natural al zonei râului Olt.

Rezultatele studiului se concretizează în formularea unor concluzii și recomandări care stau la baza fundamentării documentației de urbanism (PUZ), prin conturarea unor direcții de integrare a intervențiilor în cadrul peisagistic existent.

## 1.6. Definiții

<b>Spațiu verde</b>	Spațiu verde, astfel cum este reglementat conform art. 3 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
<b>Teren degradat din zona urbană</b>	Terenul situat în interiorul zonelor urbane, care nu poate fi utilizat fie ca urmare a faptului că este sit contaminat sau potențial contaminat, conform art. 6 lit. aa) și bb) din Legea nr. 74/2019 privind gestionarea siturilor potențial

<sup>2</sup> Conf. [Cod siruta 129380 Comuna Teslui](#)

<sup>3</sup> <https://ec.europa.eu/eurostat/web/nuts>

<sup>4</sup> [https://en.wikipedia.org/wiki/NUTS\\_statistical\\_regions\\_of\\_Romania](https://en.wikipedia.org/wiki/NUTS_statistical_regions_of_Romania)

<sup>5</sup> NUTS 3 reprezintă al treilea nivel al Nomenclaturii Unităților Teritoriale pentru Statistică (NUTS), un standard al Uniunii Europene pentru referințele diviziunilor administrative ale țărilor în scopuri statistice.

La nivelul NUTS 3, unitățile teritoriale sunt definite pentru a avea o populație cuprinsă între 150.000 și 800.000 de locuitori. În România, nivelul NUTS 3 corespunde județelor, fiecare având un cod specific în sistemul NUTS.



<p><b>Abordarea integrată a regenerării presupune, conform Declarației de la Toledo</b></p>	<p>contaminate și a celor contaminate, fie din cauza utilizării neadecvate, care îl face impropriu dezvoltărilor urbane.</p> <p>Multicriterialitate: coordonarea diferitelor aspecte (ale comunității locale, economice, culturale și de mediu) pentru a oferi răspunsuri la fel de eficiente tuturor problemelor apărute;</p> <p>Management integrat: abordarea de manieră integrată a managementului operațiunii, prin coordonarea diferitelor departamente responsabile cu aplicarea politicilor în domenii specifice, coordonarea diferitelor instituții guvernamentale, autorități publice locale, precum și colaborarea cu toți actorii implicați (organizații nonguvernamentale, investitori, antreprenori, locuitori);</p> <p>Guvernanță participativă: Integrarea tuturor locuitorilor, atât organizați, cât și neorganizați, în probleme ce privesc mediul lor de viață, inclusiv prin măsuri de combatere a segregării spațiale și excluziunii sociale;</p> <p>Abordare la scară urbană a zonei: abordarea la scara orașului a zonelor de regenerare, pentru a multiplica efectele și a crea sinergii cu zonele învecinate;</p> <p>Formularea explicită de politici locale: gândire strategică, pe termen lung, care să asigure continuitatea eforturilor de regenerare și utilizarea eficientă a resurselor, dar care să fie flexibilă în implementarea proiectelor specifice.</p>
<p><b>Infrastructura Verde-Albastră<sup>6</sup></b></p>	<p>Soluțiile de Infrastructura Verde-Albastră sunt bazate pe imitarea mediului natural și sunt proiectate pentru a conecta funcțiile hidrologice urbane (albastru) și spațiile de agrement permeabile (verde). Soluțiile de Infrastructura Verde-Albastră pot remedia probleme tipice de drenaj, cum ar fi calitatea apei și inundațiile extreme. La nivel local, aceste soluții pot genera beneficii sociale și pot îmbunătăți calitatea mediului. La o scară mai mare, acestea pot aborda provocările aduse de expansiunea urbană și schimbări climatice. Infrastructura Verde-Albastră include componente precum bazine de bioretenție, rezervoare de ploaie, pavaj</p>

<sup>6</sup> [https://www.adrmuntenia.ro/download\\_file/article/644/EBRD\\_BGI\\_Typologies\\_Ro.pdf](https://www.adrmuntenia.ro/download_file/article/644/EBRD_BGI_Typologies_Ro.pdf)

permeabil, străzi verzi, acoperișuri verzi, sisteme de reutilizarea a apei, zone umede și parcuri inundabile. Acolo unde este necesar, Infrastructura Verde-Albastră este susținută de infrastructura și tehnologiile gri, tradiționale. Putând fi aplicate la orice scară, Infrastructura Verde-Albastră poate fi utilizată pentru a îmbunătăți în mod direct calitatea apei și ecologia cursurilor de apă. Aceste soluții pot fi folosite pentru a adresa problemele de capacitate a sistemelor de colectare și pentru a reduce riscul de inundații.

## Cap. II. CONTEXT GENERAL



În contextul actual al orientărilor strategice privind dezvoltarea durabilă a teritoriului, intervențiile propuse în mediul rural urmăresc, valorificarea echilibrată a cadrului natural și integrarea armonioasă a noilor funcțiuni în peisajul existent.

În cazul comunei Teslui, amplasamentul analizat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal beneficiază de un cadru natural favorabil, determinat de proximitatea râului Olt, de prezența vegetației spontane și de caracterul preponderent neconstruit al terenurilor. Aceste elemente conferă zonei un potențial ridicat pentru dezvoltări controlate, care să mențină relația echilibrată dintre mediul construit și cel natural și să asigure o percepție peisagistică coerentă și de calitate.

Intervenția propusă vizează realizarea unui ansamblu rezidențial unui ansamblu „aerisit”, unde spațiile verzi vor ocupa un procent semnificativ mai mare decât suprafața construită, astfel încât percepția generală să fie *“de a vedea locuințele printre copacii și nu copaci printre locuințe”*.

În acest sens, fiecare parcelă destinată locuirii va include un procent minim de 30% spațiu verde, asigurând astfel un nivel adecvat de permeabilitate și o imagine unitară a ansamblului. Complementar, între loturi sunt prevăzute spații verzi intermediare, corelate

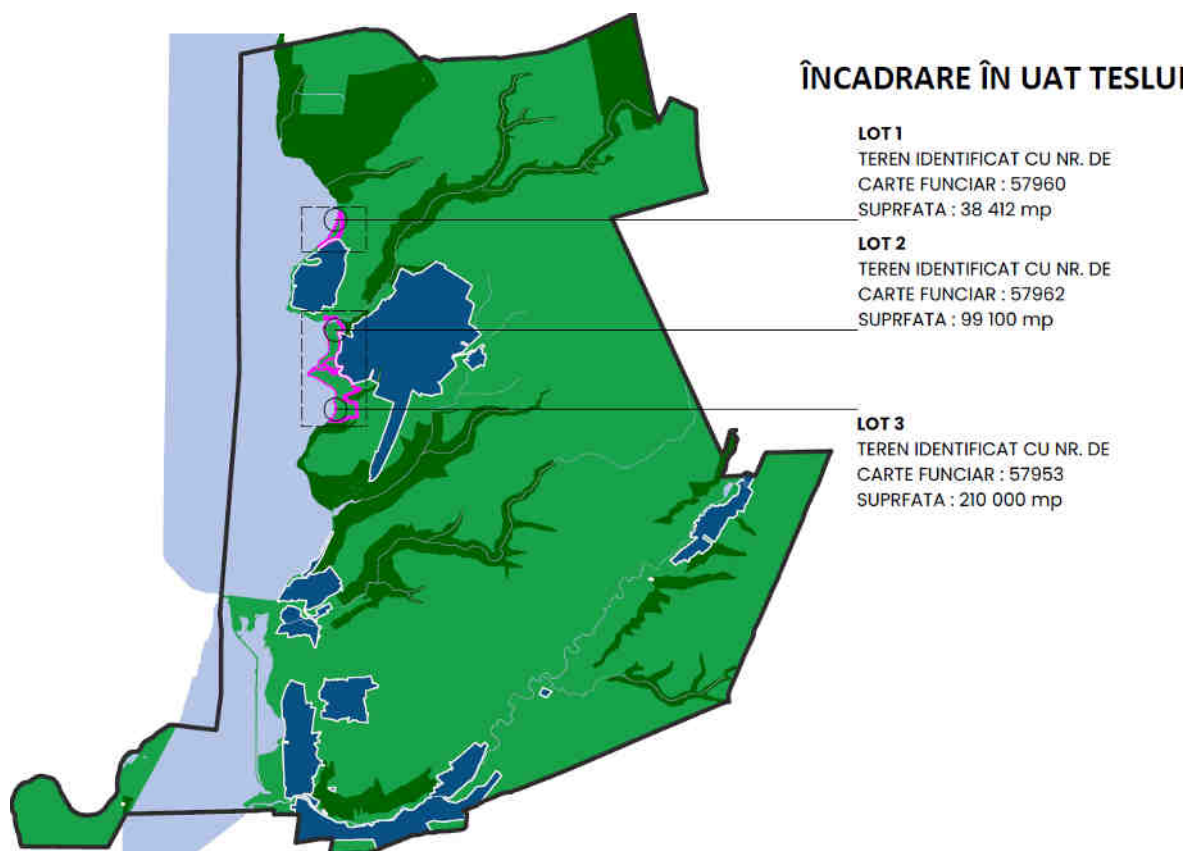


printr-o rețea de circulații pietonale, menite să faciliteze accesibilitatea și utilizarea recreativă a întregii zone.

Zona adiacentă râului Olt este tratată ca un areal de protecție naturală, în care nu se vor permite intervenții constructive, fiind conservată ca element major de echilibru peisagistic și ecologic.

## Cap. III. ANALIZA CRITICĂ MULTICRITERIALĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII ÎN PROBLEMATICA SPAȚIULUI VERDE ȘI A PEISAJULUI LA NIVELUL ZONEI STUDIAȚE

### 3. ANALIZA COMUNEI TESLUI ÎN ZONA DE STUDIU



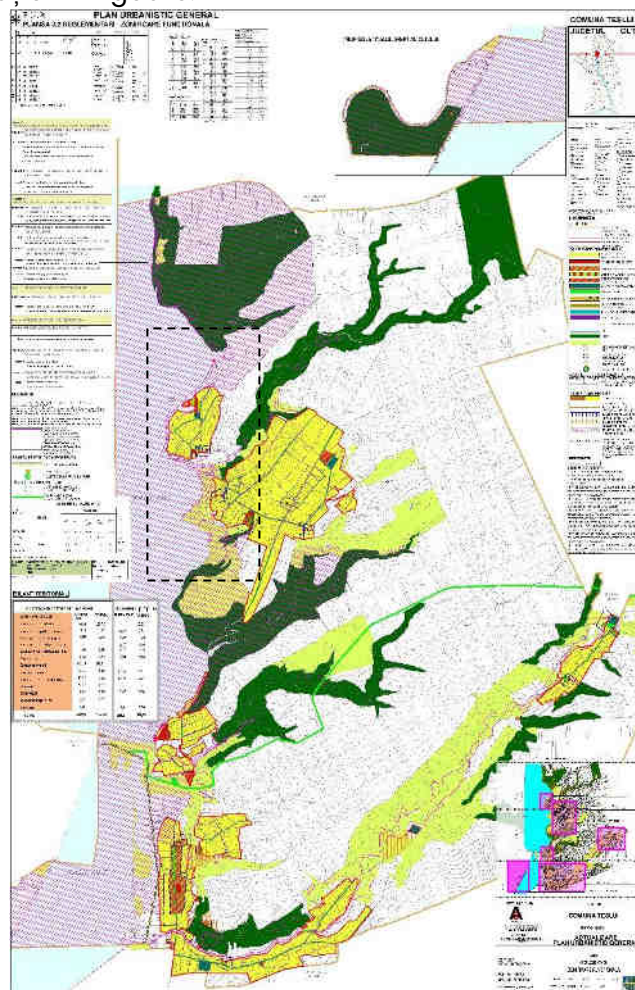
Comuna Teslui, situată în partea nordică a județului Olt, pe Platforma Cotmeana, în proximitatea malului drept al râului Olt, se caracterizează printr-un teritoriu cu structură rurală specifică zonelor colinare, beneficiind de un cadru natural favorabil și de resurse agricole semnificative.

Poziționarea în cadrul sistemului hidrografic al Oltului, precum și relația directă cu rețeaua de văi secundare, conferă localității un potențial ridicat pentru dezvoltări cu valențe agro-economice și de agrement.

### 3.1. Încadrarea zonei de studiu în reglementările P.U.G. Teslui

Conform prevederilor Planului Urbanistic General și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent unității administrativ-teritoriale, **terenul analizat este încadrat în zona destinată agriculturii (EX1)**, unde sunt admise preponderent utilizări agricole (culturi, pășuni, livezi, vii, sere și anexe specifice exploatațiilor agricole), iar alte funcțiuni sunt permise doar condiționat și în baza unor documentații de urbanism aprobate.

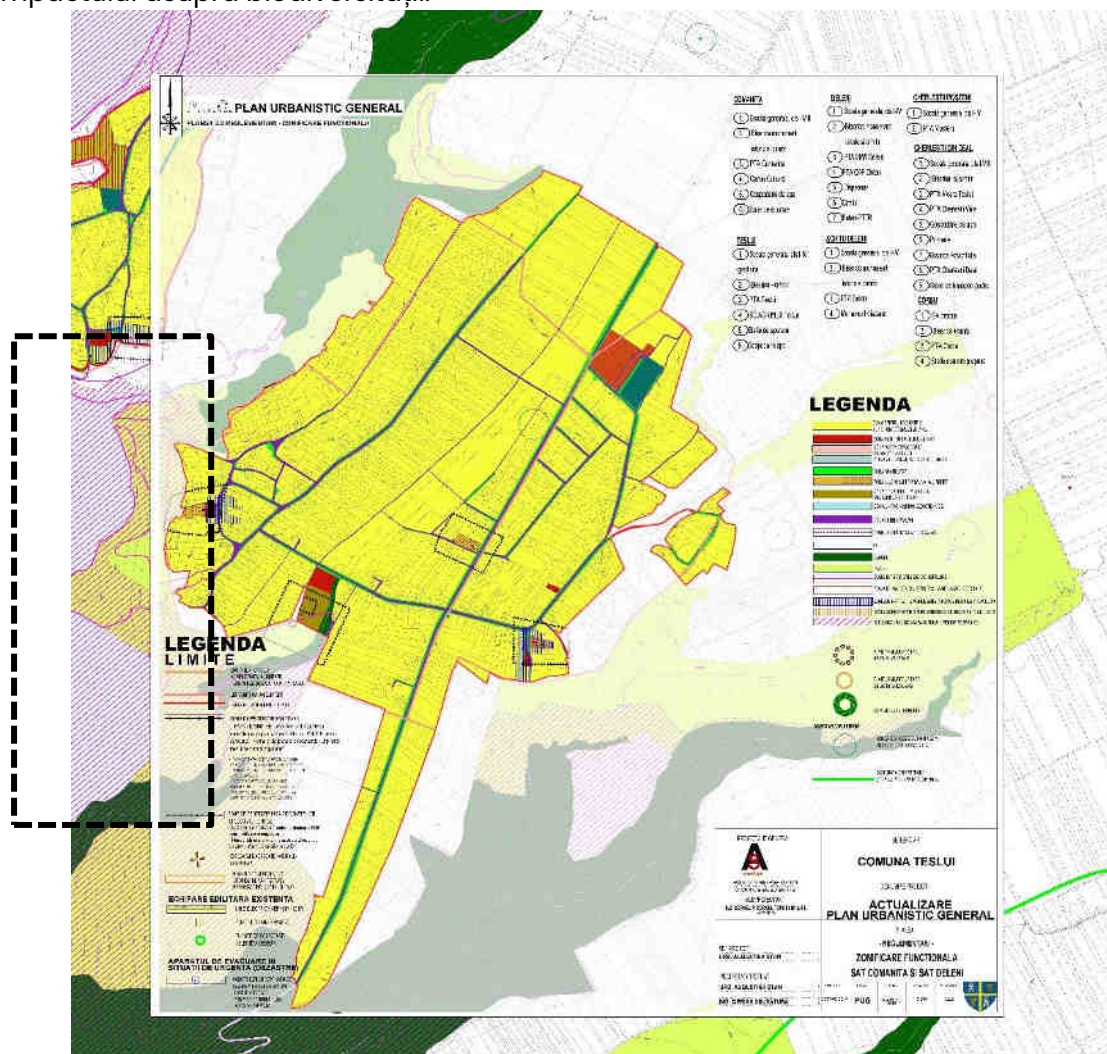
În acest context, schimbarea destinației terenului din funcțiune agricolă în funcțiuni de locuire de vacanță și agrement, precum și introducerea acestuia în intravilan, necesită elaborarea unei documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal (PUZ), prin care se stabilesc reglementările specifice privind utilizarea terenului, condițiile de construire, indicatorii urbanistici și integrarea funcțională în cadrul teritorial existent, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.



Figură 1 - Extras din P.U.G. Comuna Teslui, Planșă Reglementări Urbanistice



Lotul 1 este amplasat la limita intravilanului existent, conform planșei de reglementări – zonificare funcțională din cadrul PUG, într-un areal cu funcțiune predominant agricolă, fără reglementări urbanistice specifice pentru locuire sau agrement, aspect care impune elaborarea unei documentații de tip PUZ în vederea stabilirii condițiilor de dezvoltare și a integrării în cadrul teritorial existent. Totodată, conform legendei planșei, amplasamentul se află în interiorul sitului Natura 2000 „Valea Oltului Inferior”, fapt ce impune respectarea condițiilor specifice de protecție a mediului și evaluarea adecvată a impactului asupra biodiversității.





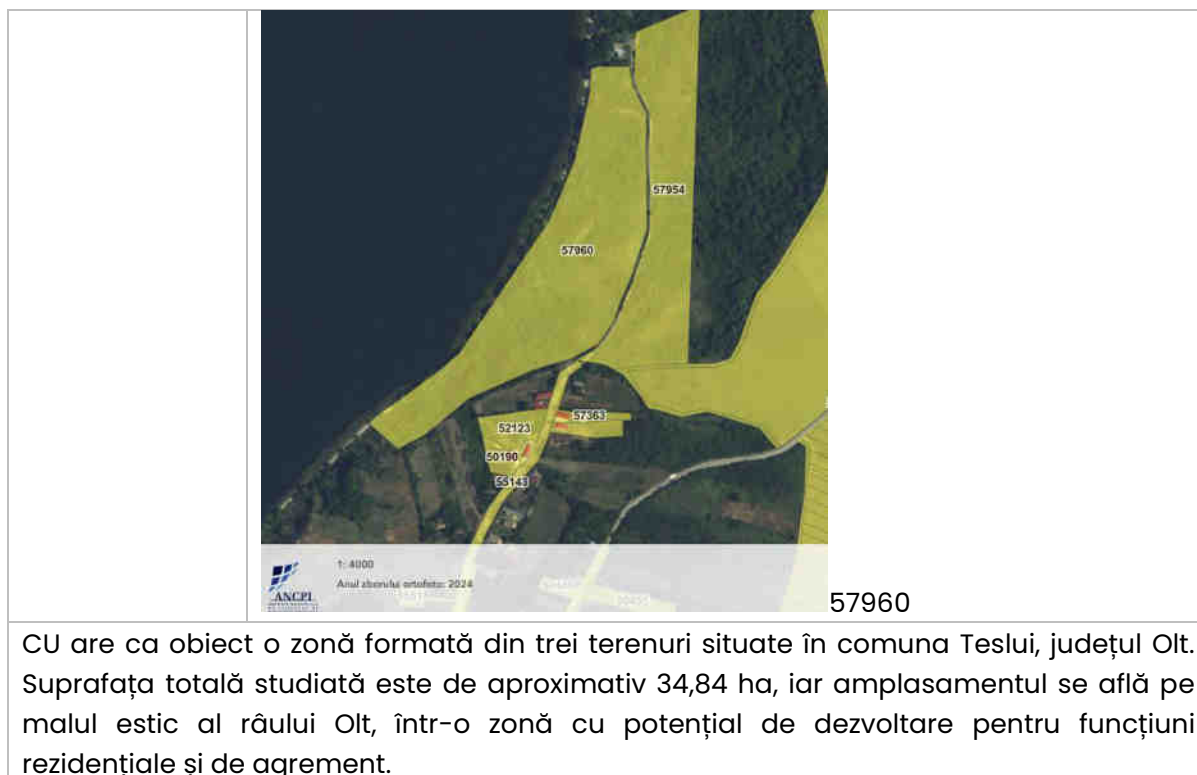
Figură 4 - Încadrare în context REGLEMENTARI - ZONIFICARE FUNCTIONALA – PL 3.2.2.- SAT COMANIȚA ȘI SAT DELENI (în apropiere de LOT 2 și 3)

Loturile 2 și 3 sunt amplasate în extravilanul comunei Teslui, în proximitatea satelor Comănița și Deleni, conform planșei de reglementări – zonificare funcțională din cadrul PUG. Din punct de vedere urbanistic, terenurile sunt situate în afara intravilanului existent, într-o zonă cu funcțiune predominant agricolă și naturală, parțial suprapusă cu areale de protecție (inclusiv sit Natura 2000), fără reglementări specifice pentru funcțiuni de locuire sau agrement. În acest context, dezvoltarea propusă necesită elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ), în vederea stabilirii condițiilor de construire, a organizării funcționale și a integrării intervențiilor în cadrul peisagistic existent.



Pentru realizarea prezentului proiect a fost eliberat Certificatul de Urbanism nr. 12 din 01.04.2025, emis în scopul ELABORĂRII ÎN FORMAT DIGITAL A DOCUMENTAȚIEI DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI DE URBANISM: PLAN URBANISTIC ZONAL COMUNA TESLUI PENTRU DEZVOLTAREA TURISMULUI ÎN COMUNA TESLUI PRIN EDIFICAREA UNUI ANSAMBLU DE CASE DE VACANȚĂ ȘI AGREMENT

REGIMUL JURIDIC:	Teren neproductiv în suprafața totală de 34,84 ha, ce face parte din <b>domeniul privat al comunei Teslui</b> , este situat în extravilan.
REGIMUL ECONOMIC:	Terenul are <b>categoria de folosință neproductiv</b> .
REGIMUL TEHNIC:	COMUNA TESLUI – MALUL ESTIC AL OLTULUI Terenurile identificate cu nr. cadastrale 57953, 57960 și 57962;
	 <p>CF 57962</p>  <p>CF 57953</p>



Conform solicitărilor din tema-program furnizată de beneficiar, scopul principal al prezentei documentații de urbanism – PUZ – îl constituie **stabilirea reglementărilor urbanistice necesare pentru parcelarea terenului și dezvoltarea unui ansamblu de locuințe individuale de tip case de vacanță**. Proiectul urmărește organizarea coerentă a spațiilor construite, astfel încât să răspundă cerințelor de funcționalitate, estetică arhitecturală și integrare în peisajul natural.

Zona propusă pentru dezvoltare va fi completată cu spații de agrement, destinate desfășurării activităților recreative, precum și cu spații verzi, cu rol în ameliorarea calității mediului construit. Totodată, se propune includerea unor zone destinate serviciilor publice compatibile cu funcțiunea de locuire, menite să susțină funcționarea comunității și să contribuie la crearea unui cadru de viață modern și eficient.

În cadrul prezentului PUZ, propunerea de dezvoltare urbanistică vizează organizarea coerentă a parcelelor, în vederea asigurării unei distribuții echilibrate a funcțiunilor și a unei utilizări optime a terenului. În acest sens, vor fi stabilite reglementări clare privind regimul de construire, indicatorii urbanistici (POT, CUT), înălțimile maxime admise și distanțele dintre construcții, în scopul asigurării unei dezvoltări sustenabile. Integrarea noilor construcții în peisaj va fi realizată prin menținerea unor suprafețe verzi semnificative și prin utilizarea unor soluții arhitecturale adecvate contextului local.

Pentru asigurarea funcționării corespunzătoare a viitorului ansamblu rezidențial, documentația propune soluții privind echiparea edilitară, incluzând rețele de alimentare cu apă, energie electrică și canalizare, dimensionate în raport cu necesitățile viitorilor utilizatori. Sistemul de circulație auto și pietonală va fi organizat astfel încât să asigure o accesibilitate optimă, prin alei dimensionate corespunzător și corelate cu rețeaua de drumuri existentă. De asemenea, se vor implementa măsuri privind siguranța circulației și



protecția mediului, prin respectarea normelor P.S.I., gestionarea apelor pluviale și integrarea unor soluții tehnice adecvate.

Zona în care se propune elaborarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) **este situată pe malul estic al râului Olt, într-un teritoriu caracterizat printr-un peisaj variat, rezultat din alternanța dintre suprafețe plane și areale ușor accidentate.** Această diversitate geomorfologică conferă amplasamentului un potențial semnificativ pentru dezvoltarea unui ansamblu rezidențial integrat în peisajul natural, beneficiind de perspective vizuale favorabile.

În prezent, **terenul este neconstruit și prezintă o morfologie neregulată, cu diferențe de nivel semnificative, fapt ce permite configurarea unor zone funcționale distincte destinate locuirii, agrementului și spațiilor verzi. Vegetația existentă este predominant spontană,** alcătuită din pâlcuri de arbori și arbuști, precum și din suprafețe ierboase, în special în proximitatea râului și în zonele limitrofe acestuia.

### 3.2. Cadrul natural



Figură 5 - Perspectivă aeriană dinspre râul Olt către zona de studiu – Lot 1/2/3 (sursă google earth)



Figură 6 - Perspectivă aeriană dinspre râul Olt către zona de studiu – Lot 1 (sursă google earth)



Figură 7 – Perspectivă aeriană dinspre râul Olt către zona de studiu – Lot 2/3 (sursă google earth)

### 3.2.1. Încadrarea comunei Teslui în zona de rezistență climatică a speciilor vegetale (Plant Hardiness Zone)

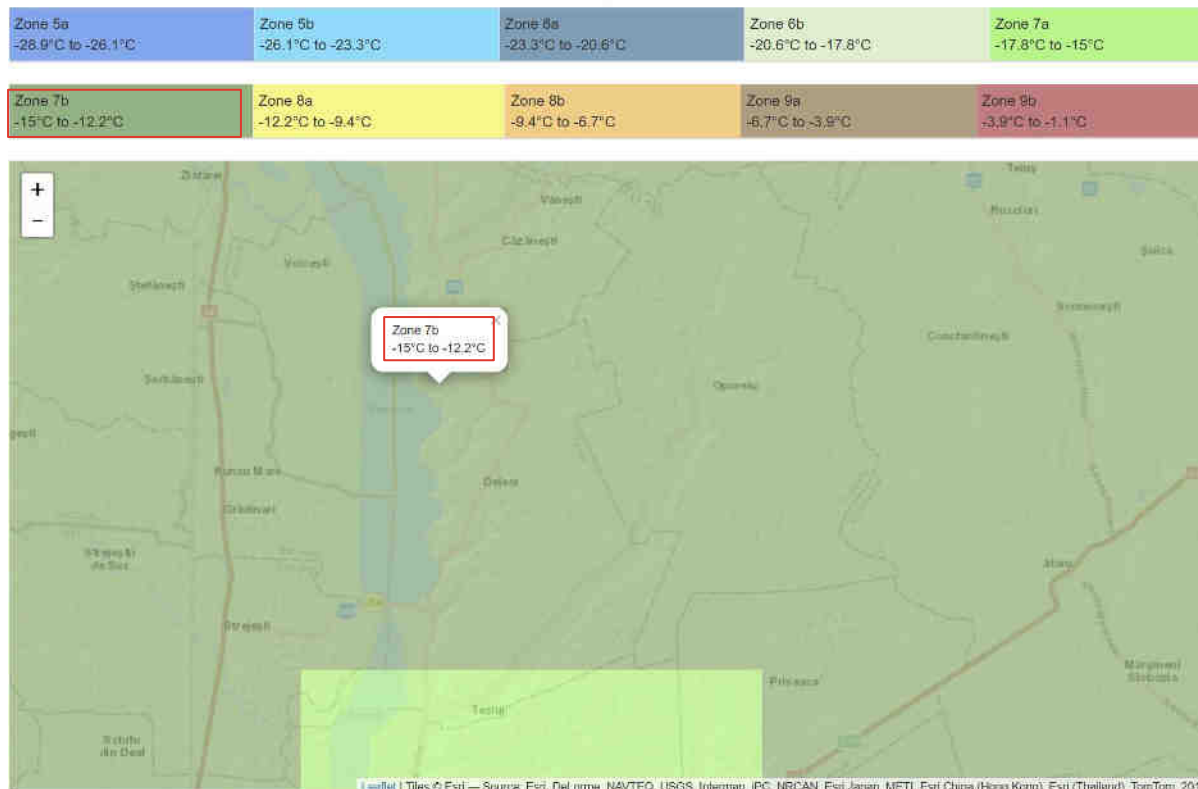
Comuna Teslui este încadrată, conform **Plant Hardiness Map Europe**, în **zona 7b**, corespunzătoare intervalului termic cuprins între **-15°C și -12,2°C**, ceea ce indică un climat temperat-continental relativ moderat, cu ierni mai blânde comparativ cu regiunile nordice ale țării și veri calde.

Din punct de vedere al rezistenței speciilor vegetale, această încadrare permite utilizarea unei game variate de specii dendrologice, inclusiv a unor arbori și arbuști cu toleranță moderată la ger, adaptate la condiții de secetă estivală și variații termice sezoniere. În același timp, selecția vegetației trebuie să țină cont de episoadele ocazionale de îngheț și de condițiile edafice specifice zonei de luncă și terasă a Oltului.

În contextul schimbărilor climatice recente, caracterizate prin tendințe de creștere a temperaturilor medii și reducerea frecvenței episoadelor de ger sever, **zona prezintă premise pentru o tranziție graduală către subzona 8a**, ceea ce poate permite, pe termen mediu și lung, diversificarea paletei vegetale utilizate în amenajările peisagistice și creșterea rezilienței ecosistemelor urbane și periurbane.



## Romania Plant Hardiness Zone Map



Figură 8 - Încadrarea comunei Teslui în zona climatică de rezistență la frig a plantelor (Hardiness Zone 7b: -15°C până la -12.2°C)

**Hardiness (Zona de rezistență la frig)** reprezintă o clasificare geografică a teritoriului în funcție de **capacitatea plantelor de a supraviețui temperaturilor minime de iarnă**. Determinarea zonelor Hardiness se realizează pe baza **mediei temperaturilor minime absolute** înregistrate în perioada de referință climatică.

Această clasificare a zonelor de rezistență la frig al plantelor a fost introdusă inițial în **Statele Unite ale Americii (USDA Plant Hardiness Zones)**, din necesitatea de a determina cu precizie **ce specii pot fi cultivate în condițiile climatice specifice fiecărei regiuni**, întrucât **zonarea strict latitudinală** nu reflectă corect variațiile de temperatură și comportamentul biologic al speciilor vegetale.

### 3.2.2. Peisajul și schimbările climatice

Schimbările climatice reprezintă un factor determinant în evoluția mediului urban și peisagistic, influențând în mod direct **calitatea vieții, echilibrul ecologic și durabilitatea teritoriului** comunei Teslui.

**Comuna Teslui, resimte influențele specifice zonelor de contact dintre luncă și unitățile colinare, caracterizate prin circulație moderată a aerului, variații termice sezoniere și episoade de încălzire accentuată în sezonul cald.** Configurația reliefului și prezența suprafețelor deschise favorizează acumularea radiației solare și pot conduce la apariția unor microclimate locale cu tendințe de supraîncălzire.

În ultimii ani, se evidențiază o accentuare a variabilității climatice, manifestată prin alternanța perioadelor de secetă și evapotranspirație intensă cu episoade de precipitații torențiale, ce pot genera procese de eroziune și scurgeri de suprafață pe versanți, precum și acumulări temporare de apă în zonele joase din proximitatea luncii Oltului. Aceste fenomene influențează direct calitatea peisajului și stabilitatea terenurilor, având implicații asupra vegetației și utilizării terenurilor.

**Peisajul comunei este puternic structurat de prezența râului Olt și a sistemului de terase asociate, care determină atât distribuția vegetației spontane, cât și modul de ocupare a terenurilor.** Fragmentarea spațiilor verzi și reducerea continuității acestora, coroborate cu presiunea utilizărilor antropice, pot conduce la diminuarea funcțiilor ecologice și la creșterea vulnerabilității la factori climatici extremi.

În acest context, **peisajul rural al comunei Teslui capătă un rol important în adaptarea la schimbările climatice**, prin menținerea și consolidarea elementelor naturale existente – vegetație, luncă, terase – și prin promovarea unor soluții bazate pe natură, precum suprafețe permeabile, aliniamente vegetale și zone de umbră. Vegetația specifică zonei de rezistență climatică Hardiness 7b (–15°C până la –12,2°C) permite utilizarea unor specii adaptate condițiilor locale, contribuind la reglarea microclimatului și la creșterea rezilienței ecosistemelor.

În contextul elaborării Planului Urbanistic Zonal, integrarea principiilor de adaptare climatică în amenajarea peisajului pentru comuna Teslui constituie o direcție strategică de planificare, orientată spre menținerea echilibrului dintre cadrul natural și intervențiile propuse. Acest demers urmărește valorificarea elementelor existente ale peisajului, protejarea biodiversității și asigurarea unui nivel adecvat de confort ambiental, printr-o integrare coerentă a viitoarelor dezvoltări în structura naturală a teritoriului.

### 3.2.3. Vegetația și compoziția peisajului

**Peisajul comunei Teslui este caracterizat printr-o structură predominant naturală și agrară, în care vegetația spontană se îmbină cu suprafețele cultivate și cu elementele hidrografice asociate râului Olt și afluenților săi.** Compoziția peisagistică este determinată de alternanța dintre luncă, terase și versanți colinari, generând un mozaic de habitate cu diversitate biologică ridicată.

Vegetația naturală este fragmentată de terenurile agricole, însă se păstrează sub forma unor pâlcuri forestiere și a vegetației de luncă. Pădurile sunt reprezentate în principal de specii de foioase, precum stejarul, gorunul și cerul, asociate cu alte esențe precum teiul sau arțarul, dezvoltate în special pe versanți și în zona interfluviilor. În zona luncii și în proximitatea cursurilor de apă, vegetația higrofilă este bine reprezentată, fiind alcătuită din specii precum plopul, salcia și arinul, care contribuie la stabilizarea malurilor și la menținerea echilibrului ecologic.

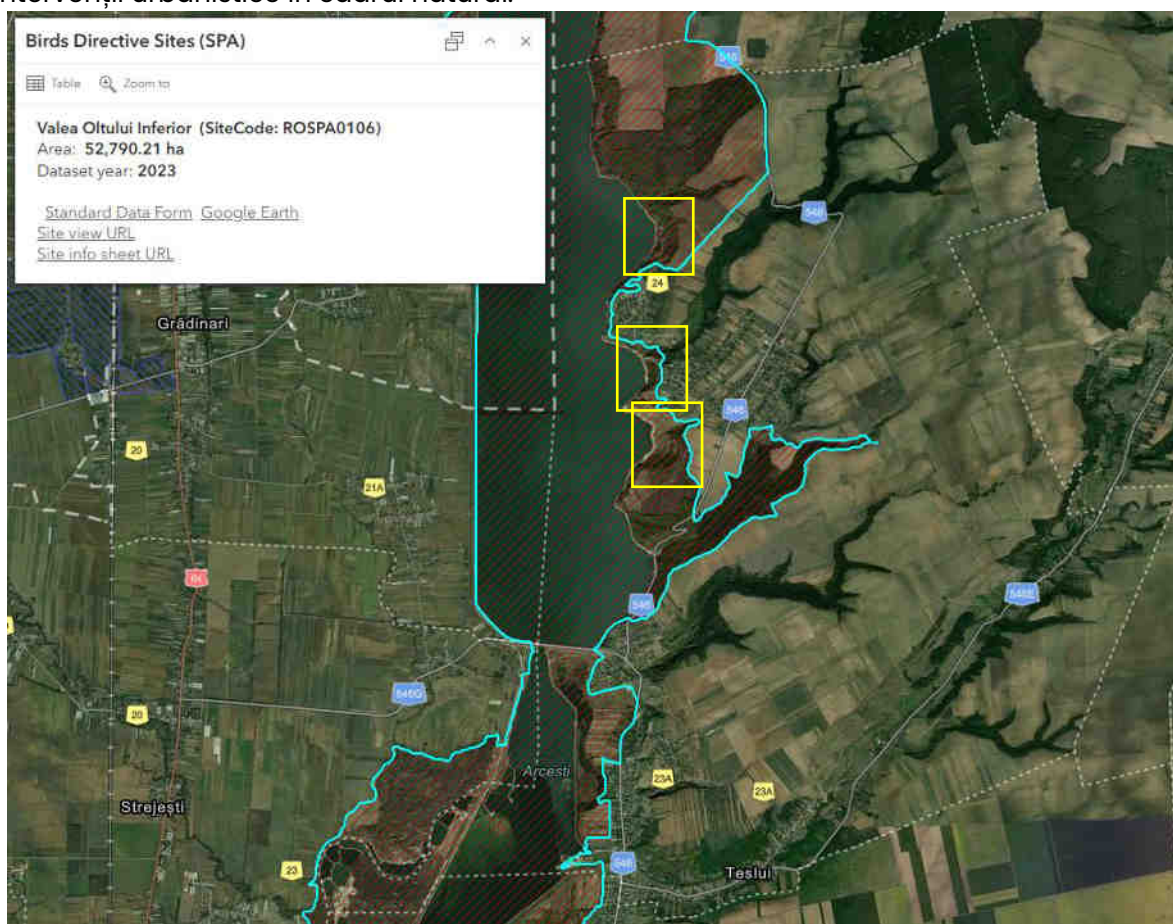
Suprafețele deschise sunt ocupate de pajiști secundare și terenuri agricole, în cadrul cărora apar frecvent asocieri vegetale spontane, inclusiv arbuști și vegetație ierboasă diversificată. Acestea contribuie la **definirea unui peisaj rural deschis, cu valoare ecologică și peisagistică, dar și cu o anumită vulnerabilitate la procesele de degradare în lipsa unei gestionări adecvate.**



Fauna asociată acestor habitate este diversă și specifică zonelor de câmpie și colinare, incluzând specii de mamifere (iepure, vulpe, căprior, mistreț), păsări de câmp și de luncă (fazan, potârniche, prepeliță), precum și specii acvatice în zonele umede. Prezența acestora este favorizată de existența unui mozaic de habitate și de relativa continuitate a zonelor naturale.

Un element definitoriu al compoziției peisajului îl constituie includerea unei părți semnificative a teritoriului în aria naturală protejată **Natura 2000 ROSPA0106 „Valea Oltului Inferior”**, ceea ce conferă zonei o valoare ecologică ridicată. Această arie protejată susține habitate importante pentru avifaună și contribuie la menținerea biodiversității la nivel regional.

Compoziția peisajului din comuna Teslui reflectă un echilibru între componentele naturale și utilizările antropice, în care vegetația existentă are un rol important în structurarea spațiului, în asigurarea continuității ecologice și în integrarea viitoarelor intervenții urbanistice în cadrul natural.





Figură 9 - Încadrarea amplasamentului în situl Natura 2000 ROSPA0106 „Valea Oltului Inferior” (arie de protecție specială avifaunistică – SPA)

ROSPA0106 Valea Oltului Inferior<sup>7</sup> este o arie de protecție specială acvifaunistică (SPA), parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000, desemnată prin H.G. nr. 1284/2007, cu modificările ulterioare. Situl are o suprafață de aproximativ 52.786 ha și este

<sup>7</sup> [https://ananp.gov.ro/wp-content/uploads/ROSPA0106\\_PM\\_OM\\_1093\\_2016-1.pdf](https://ananp.gov.ro/wp-content/uploads/ROSPA0106_PM_OM_1093_2016-1.pdf)



localizat în sudul României, de-a lungul cursului inferior al râului Olt, pe teritoriul județelor Vâlcea, Olt și Teleorman.

Aria protejată include ecosisteme acvaticice și palustre asociate râului Olt și lacurilor de acumulare (Strejești, Slatina, Ipotești etc.), ecosisteme forestiere ripariene, pajiști xerice și agroecosisteme. Din punct de vedere geomorfologic, situl cuprinde sectorul subcarpatic și piemontan (Râmnicu Vâlcea–Slatina) și sectorul de câmpie (Slatina–Izbiceni), caracterizat prin lărgirea văii și accentuarea meandrării.

Situl a fost declarat pentru conservarea speciilor de păsări de interes comunitar, în special specii acvaticice și de zone umede, migratoare sau sedentare, precum și pentru menținerea și îmbunătățirea stării de conservare a habitatelor specifice acestora. Managementul sitului urmărește asigurarea unui statut favorabil de conservare, integrarea obiectivelor de protecție în documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism și prevenirea fragmentării sau degradării habitatelor.

#### 3.2.4. Structura peisajului rural

Peisajul zonei de studiu din comuna Teslui se caracterizează printr-o relație directă între componentele naturale dominante și intervențiile antropice reduse, în care elementele de relief, vegetația spontană și structura hidrografică se constituie ca factori principali de organizare spațială. Culoarele vizuale deschise către lunca și cursul râului Olt, alături de succesiunea teraselor și a versanților, definesc un cadru peisagistic coerent, cu un grad redus de fragmentare.

În contextul elaborării Planului Urbanistic Zonal, cadrul natural are un rol determinant în configurarea viitoarelor intervenții, oferind premise pentru dezvoltarea unui ansamblu integrat în peisaj, bazat pe menținerea caracterului deschis al terenurilor și pe valorificarea relației cu elementele naturale existente.

Integrarea propunerilor urbanistice urmărește consolidarea relațiilor dintre zonele construite propuse, spațiile verzi și cadrul natural adiacent, prin menținerea continuității vizuale și funcționale a peisajului. Această abordare contribuie la definirea unei structuri spațiale coerente, adaptate specificului local, și la creșterea calității ambientale a zonei de studiu.

## 4. CARACTERISTICILE AMPLASAMENTULUI ZONEI DE STUDIU

Zona analizată este situată în extravilanul comunei Teslui, județul Olt, în proximitatea malului estic al râului Olt, într-un areal predominant agricol, aflat în relație directă cu cadrul natural al luncii și teraselor fluviale.

Din punct de vedere morfologic, terenul se caracterizează printr-un relief variat, cu alternanțe între suprafețe relativ plane și pante ușor înclinate, orientate către valea Oltului, specific zonei de contact dintre luncă și unitățile colinare.

Versanții prezintă declivități moderate, iar terasele joase și intermediare sunt bine dezvoltate, orientarea generală a pantelor fiind către culoarul râului Olt. Această configurație generează un cadru natural dinamic, favorabil valorificării peisagistice, dar care impune o adaptare atentă a intervențiilor la condițiile topografice existente.



Figură 10 - Secțiune topografică longitudinală pentru analiza declivității terenului – LOT 1 (CF nr. 57960)

Sursă: prelucrare proprie pe baza datelor Google Earth

Analiza secțiunii topografice, realizată pe un profil transversal extins față de amplasamentul Lotului 1, cuprinzând și areale adiacente din stânga și dreapta acestuia, **evidențiază caracterul ascendent al versantului dinspre lunca râului Olt către partea superioară a platformei.** Profilul, desfășurat pe o lungime de aproximativ 251 m, indică o variație altimetrică de cca. 43 m (între 136 m și 179 m) și declivități medii de aproximativ 16,6%, cu valori maxime punctuale de până la 38,2%.

Această abordare extinsă permite o înțelegere mai fidelă a contextului geomorfologic în care se înscrie terenul analizat, evidențiind continuitatea versantului și relația directă cu lunca Oltului. Din perspectiva cadrului natural și peisagistic, rezultă un **relief coerent, specific zonelor de contact luncă–terasă, favorabil dezvoltării controlate, dar care impune adaptarea soluțiilor urbanistice la condițiile locale de declivitate.**



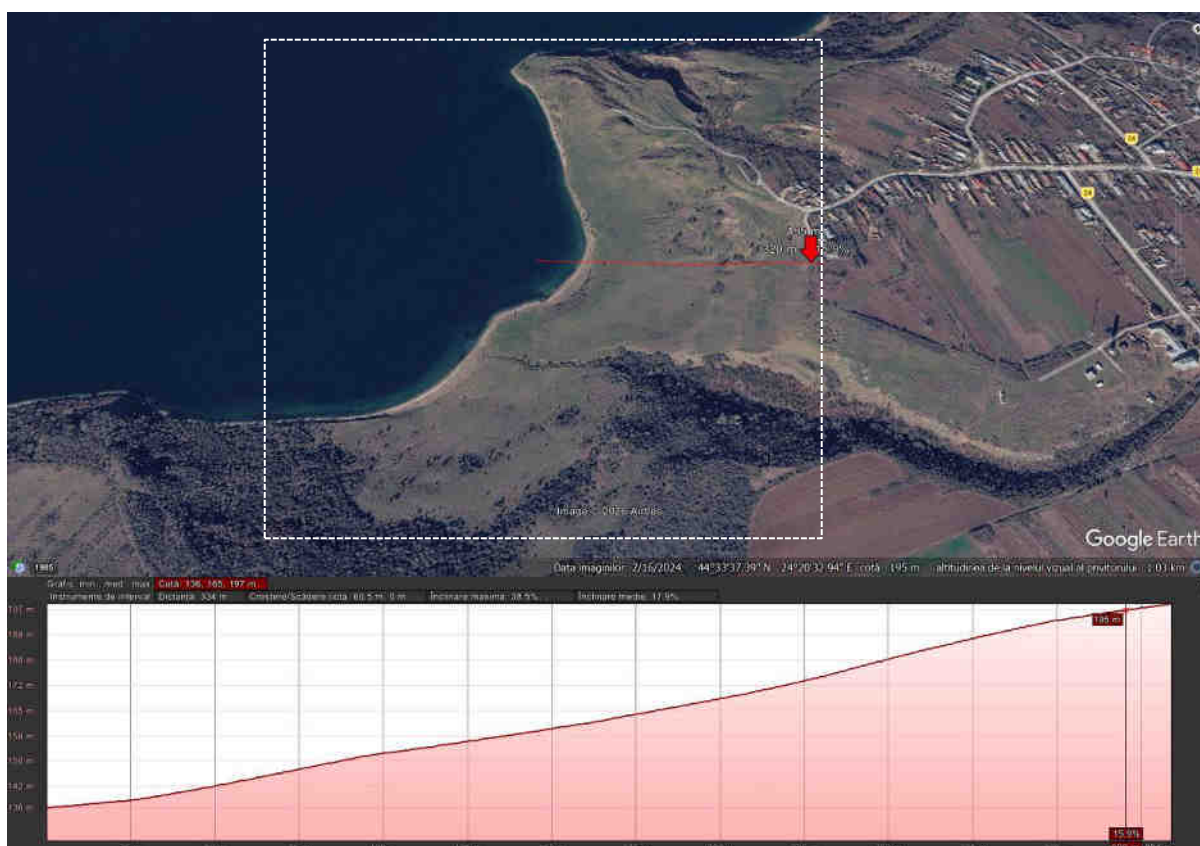
Figură 11 - Secțiune topografică longitudinală pentru analiza declivității terenului – LOT 2 (CF nr. 57962) – ax zona cimitir

Sursă: prelucrare proprie pe baza datelor Google Earth

Secțiunea topografică longitudinală realizată pentru Lotul 2 (CF nr. 57962) evidențiază un profil de versant dezvoltat pe o lungime de aproximativ 236 m, caracterizat printr-o creștere altimetrică de la cca. 138 m, în zona de contact cu lunca râului Olt, până la aproximativ 193 m în partea superioară, corespunzătoare zonei de platou, rezultând o diferență de nivel de circa 55 m.

Din punct de vedere al declivității, terenul prezintă valori medii de aproximativ 23,0%, cu pante maxime ce ating punctual cca. 55,4% în sectorul inferior al versantului, în proximitatea luciului de apă, și valori reduse în zona superioară, în contact cu țesutul construit existent. Această configurație relevă un relief accentuat, specific versanților de contact cu lunca Oltului, caracterizat printr-o înclinare continuă și relativ uniformă, fără discontinuități majore.

Din perspectiva cadrului natural și peisagistic, amplasamentul se înscrie într-un sistem morfologic complex, în care relația dintre luciul de apă, versantul cu vegetație spontană și zona construită generează un peisaj cu valoare scenică ridicată, dar și cu sensibilitate crescută la intervenții antropice.



Figură 12 - Secțiune topografică longitudinală pentru analiza declivității terenului – LOT 3  
(CF nr. 57953)

Sursă: prelucrare proprie pe baza datelor Google Earth

Secțiunea topografică longitudinală realizată pentru Lotul 3 (CF nr. 57953) evidențiază un profil de versant dezvoltat pe o lungime de aproximativ 334 m, caracterizat printr-o creștere altimetrică de la cca. 136 m, în zona de contact cu lunca râului Olt, până la aproximativ 197 m în partea superioară, corespunzătoare platoului, rezultând o diferență de nivel de circa 60,5 m.

Din punct de vedere al declivității, terenul prezintă valori medii de aproximativ 17,9%, cu pante maxime de până la 38,5% în sectorul inferior al versantului și valori reduse în zona superioară, în contact cu țesutul construit și terenurile agricole. Această configurație reflectă un relief moderat-accentuat, specific versanților de contact cu lunca Oltului, caracterizat printr-o înclinare progresivă și relativ uniformă.

Din perspectiva cadrului natural și peisagistic, amplasamentul se înscrie într-o structură morfologică coerentă, definită de relația dintre luciul de apă, **versantul modelat și zona de platou, generând un peisaj cu valoare scenică ridicată și cu potențial de valorificare în cadrul dezvoltărilor propuse.**



secțiune lot 1



secțiune lot 2



secțiune lot 3

Analiza comparativă a secțiunilor topografice realizate pentru cele trei loturi (Lot 1 – CF 57960, Lot 2 – CF 57962 și Lot 3 – CF 57953) evidențiază o structură morfologică unitară, specifică versanților de contact cu lunca râului Olt, caracterizată printr-o tranziție clară de la zonele joase (cca. 136 m) către platourile superioare (până la cca. 190–197 m).

În toate cele trei situații analizate, profilurile topografice indică:

- diferențe de nivel semnificative, cuprinse între aproximativ 43 m și 60 m, ceea ce reflectă un relief moderat fragmentat;
- pante medii situate în intervalul 16–23%, sugerând un caracter general înclinat, dar controlabil din punct de vedere urbanistic;
- pante maxime ridicate (până la cca. 38–55%), localizate punctual în zona inferioară a versanților, în proximitatea râului, unde relieful prezintă caracter mai abrupt;
- sectoare superioare relativ mai stabile, cu pante reduse, favorabile amplasării construcțiilor.

Diferențele dintre loturi sunt generate în principal de lungimea secțiunilor și de poziționarea acestora în teritoriu (inclusiv extinderile laterale), însă tendința generală de înclinare și logica geomorfologică se mențin constante, confirmând caracterul coerent al cadrului natural.

**Din perspectivă peisagistică, ansamblul amplasamentelor se înscrie într-un sistem natural bine definit, în care relația dintre luciul de apă, versant și platou generează un peisaj cu valoare scenică ridicată și cu potențial semnificativ de valorificare în cadrul dezvoltărilor propuse.**

Caracteristicile morfologice evidențiate prin analiza secțiunilor topografice confirmă faptul că terenurile studiate prezintă o declivitate moderat–ridică, specifică zonelor de contact între luncă și interfluviu, ceea ce permite dezvoltarea controlată a funcțiilor propuse, cu condiția adaptării intervențiilor la configurația reliefului. În acest sens, documentația de tip PUZ trebuie să integreze soluții diferențiate de ocupare și construire, să limiteze intervențiile în zonele cu pante accentuate și să valorifice potențialul peisagistic al amplasamentului, asigurând totodată măsuri adecvate de stabilizare, drenaj și integrare în cadrul natural existent.

## 5. PEISAJUL NATURAL ȘI ANTROPIC ÎN EVOLUȚIE ISTORICĂ URBANĂ ȘI PEISAGISTICĂ

Din punct de vedere al evoluției zonei care face obiectul prezentului studiu, este necesar studierea peisajului natural și antropic (proiectat) al arealului cercetat, de-a lungul evoluției sale istorice.

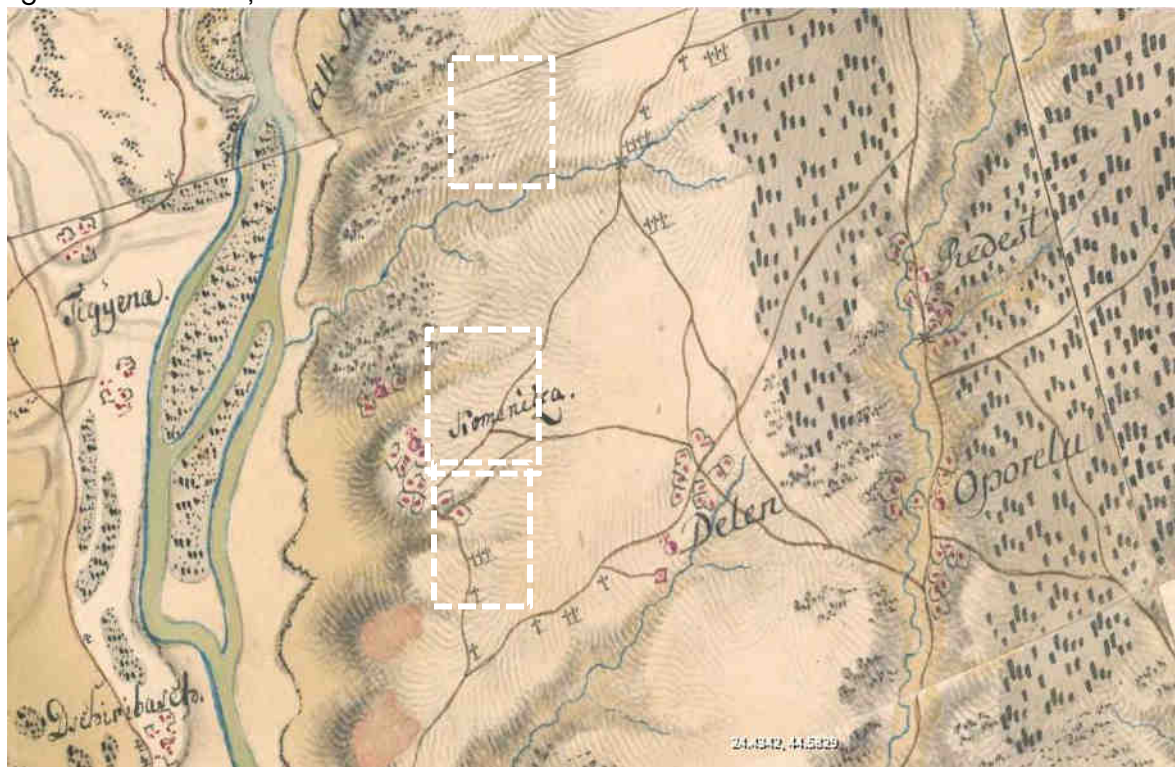
### 5.1. Evoluția peisajului cultural și natural în arealul vestic al comunei Teslui (sec. XIX–XXI)

#### 5.1.1. Evoluția peisajului natural la sfârșitul sec. XVIII (cca. 1790)

La sfârșitul secolului al XVIII-lea (cca. 1790), peisajul natural din zona vestică a comunei Teslui se caracteriza printr-o structură predominant naturală, determinată de dinamica cursului râului Olt și de relația directă dintre luncă și versanții adiacenți. **Râul prezenta un traseu meandrat**, cu brațe secundare și zone umede extinse, **configurând o luncă largă**, activă hidrologic și supusă variațiilor de debit.

Versanții delimitați clar față de zona de luncă erau acoperiți parțial de vegetație forestieră sau de tufărișuri, iar interfluviile erau utilizate sporadic pentru activități agricole de subzistență. Așezările umane aveau o dezvoltare redusă și erau amplasate preponderent pe trepte morfologice mai înalte, evitând zonele inundabile și valorificând condițiile de stabilitate oferite de relief.

**Structura peisajului era una fragmentată, dar echilibrată, în care elementele naturale – apa, relieful și vegetația – dominau organizarea teritoriului, iar intervențiile antropice erau limitate și adaptate condițiilor geomorfologice.** În ansamblu, peisajul reflecta un sistem natural funcțional, cu un **grad redus de artificializare** și cu o integrare organică a activităților umane în cadrul natural existent.





suprapunere



prezent



Suprapunere lot 1



Suprapunere lot 2/3

Figură 13 - Configurația peisajului natural la sfârșitul secolului al XVIII-lea (cca. 1790), în zona vestică a comunei Teslui (Comănița–Deleni)

### 5.1.2. Etapa modernă timpurie (sec. XIX) – Configurația peisajului natural în baza ridicărilor cartografice habsburgice (Second Military Survey)

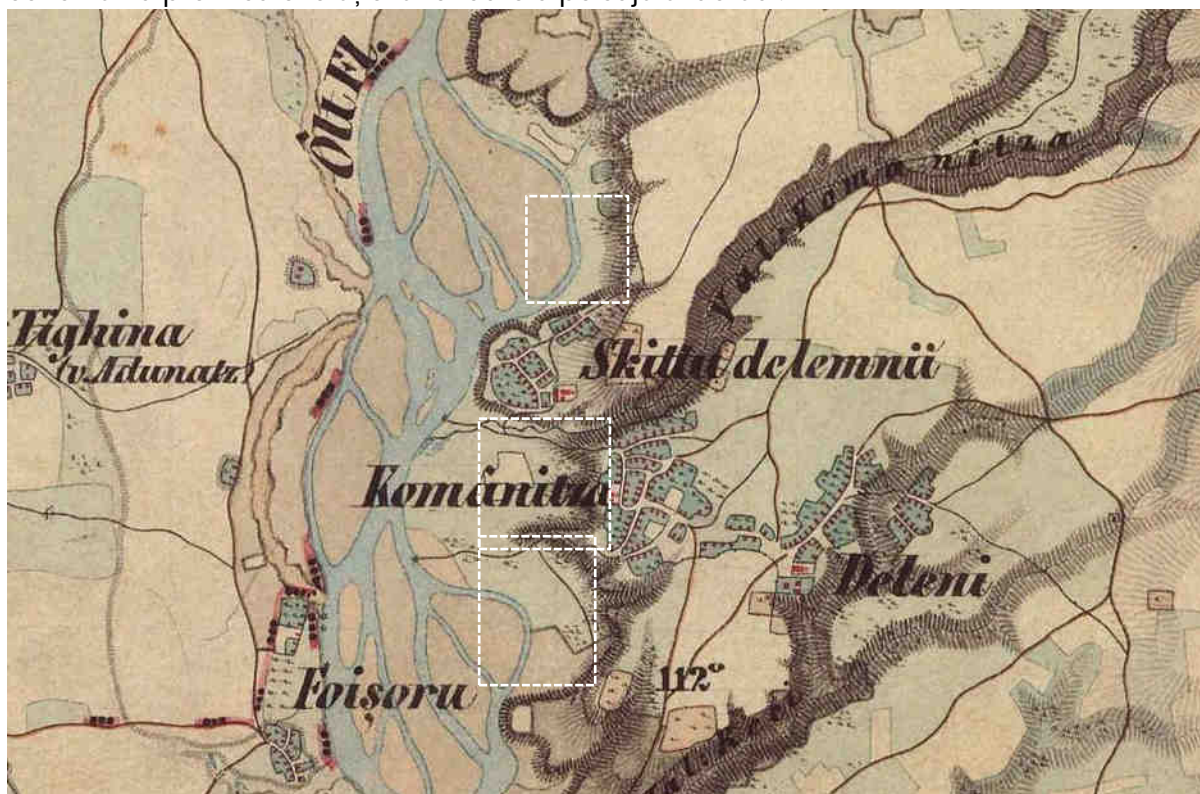
În etapa modernă timpurie, corespunzătoare primei jumătăți a secolului al XIX-lea, configurația peisajului din zona vestică a comunei Teslui reflectă o relație directă între cadrul natural și formele incipiente de organizare antropică a teritoriului. Reprezentările cartografice istorice evidențiază un sistem hidrografic complex al râului Olt, caracterizat printr-un curs meandrat, cu brațe secundare și zone extinse de luncă inundabilă, care constituiau elementul dominant în structurarea peisajului.



**Relieful de contact dintre luncă și versanții colinari apare clar definit**, delimitând spațiile favorabile locuirii de cele supuse dinamicii fluviale. Așezările existente (Comănița, Deleni) sunt amplasate pe forme de relief mai înalte și stabile, confirmând un model de ocupare adaptat condițiilor naturale și riscurilor asociate inundațiilor.

În această etapă se remarcă începutul organizării funcționale a teritoriului, prin conturarea rețelei de circulație și structurarea terenurilor agricole pe terasele superioare, ceea ce indică o intervenție antropică moderată, integrată în logica peisajului natural. Totodată, compararea cu situația actuală relevă o transformare semnificativă a cadrului hidrografic, prin regularizarea cursului râului Olt, care a condus la simplificarea morfologiei fluviale și la stabilizarea malurilor.

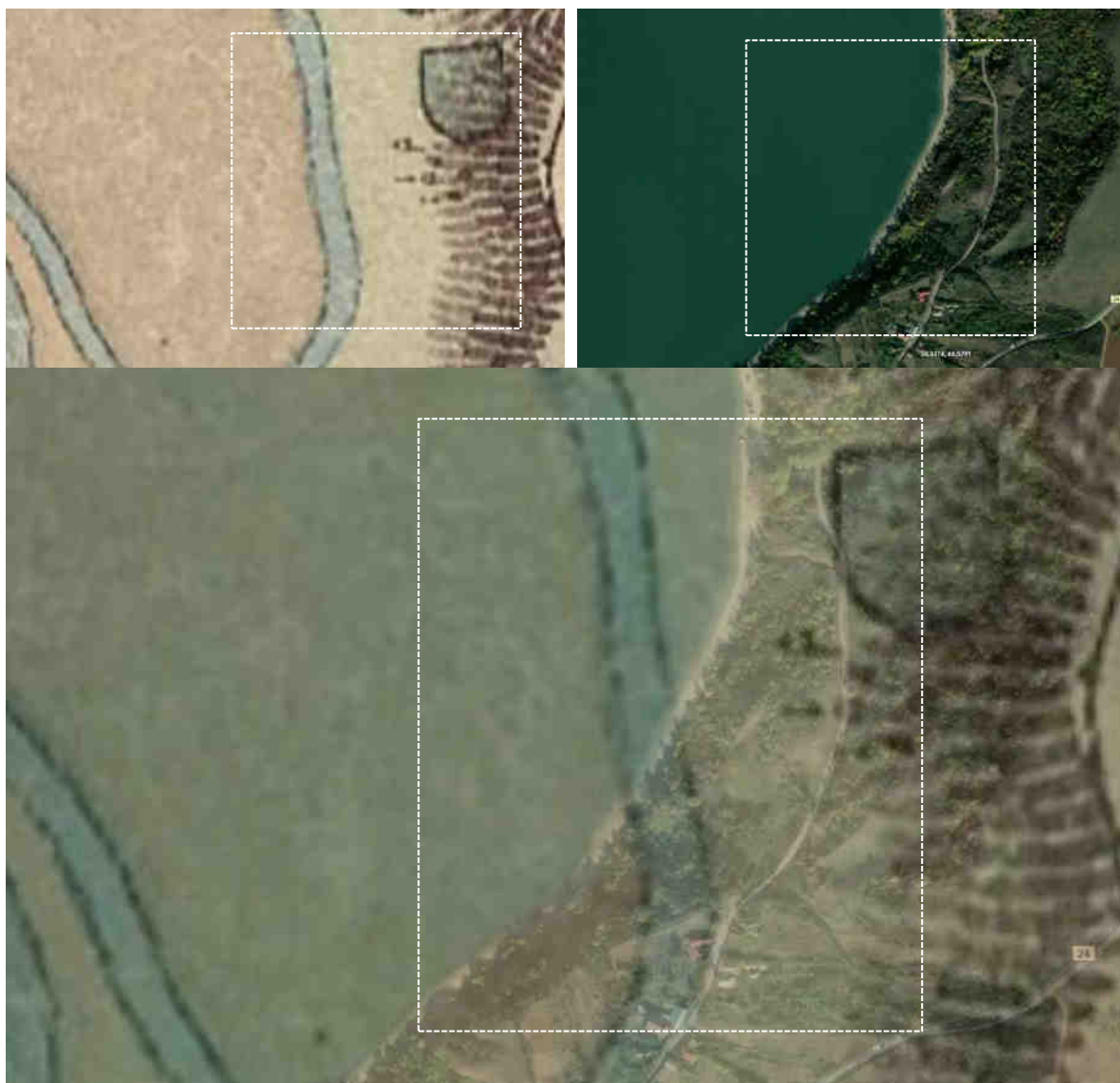
Astfel, etapa analizată marchează **tranziția de la un peisaj predominant natural, controlat de procese geomorfologice și hidrologice, către un peisaj cultural** în formare, în care intervențiile umane încep să structureze și să stabilizeze utilizarea teritoriului, constituind premisa evoluției ulterioare a peisajului actual.



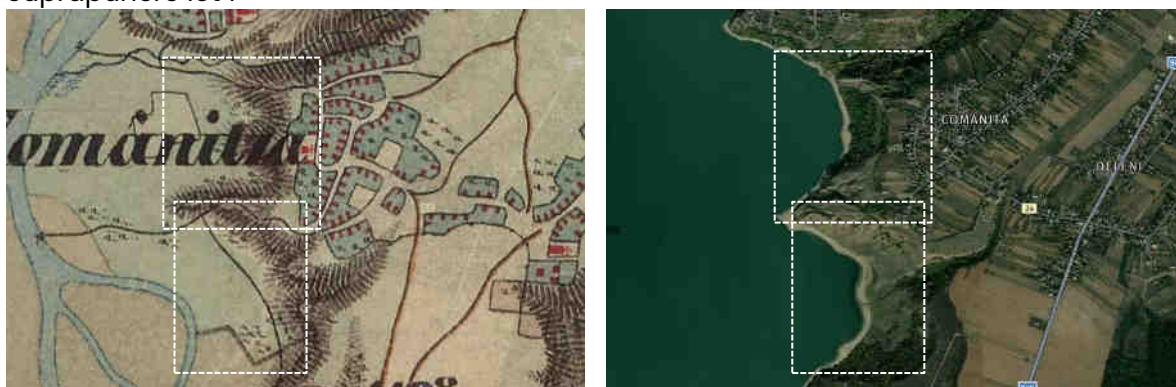
suprapunere



prezent



Suprapunere lot 1





Suprapunere lot 2/3

Figură 14 - Configurația peisajului natural în zona vestică a comunei Teslui (sec. XVIII – prezent).

Din perspectivă peisagistică, evoluția dintre cele două perioade evidențiază transformarea unui peisaj natural, dinamic și divers la un peisaj modelat prin intervenții de control și organizare antropică. La sfârșitul secolului al XVIII-lea, configurația peisajului era definită de relația organică dintre luncă, cursul meandrat al râului și versanții împăduriți, generând un sistem coerent, adaptat proceselor naturale.

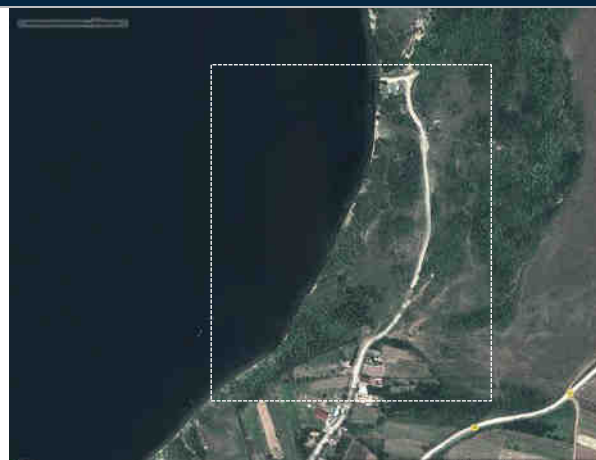
În prezent, intervențiile antropice – în special amenajările hidrotehnice și extinderea utilizărilor agricole și rezidențiale – au condus la simplificarea și regularizarea structurii peisajului, diminuând dinamica naturală și diversitatea morfologică. Peisajul actual se caracterizează printr-o organizare mai rigidă, în care elementele naturale sunt integrate într-un cadru funcțional, dominat de controlul asupra apei și de valorificarea economică a terenurilor.

Evoluția peisajului reflectă trecerea de la un sistem natural auto-reglat la un peisaj antropizat, în care echilibrul depinde de modul în care intervențiile umane sunt corelate cu structura naturală existentă.

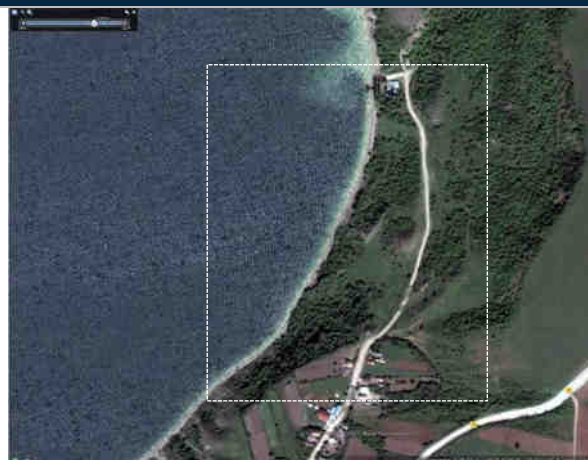
### 5.1.3. Etapa contemporană (sec. XXI) – Evoluția recentă a peisajului rural

Analiza seriilor de imagini satelitare evidențiază, pentru Lotul 1, o dinamică moderată a peisajului în perioada contemporană, caracterizată printr-un echilibru relativ între procesele naturale și intervențiile antropice.

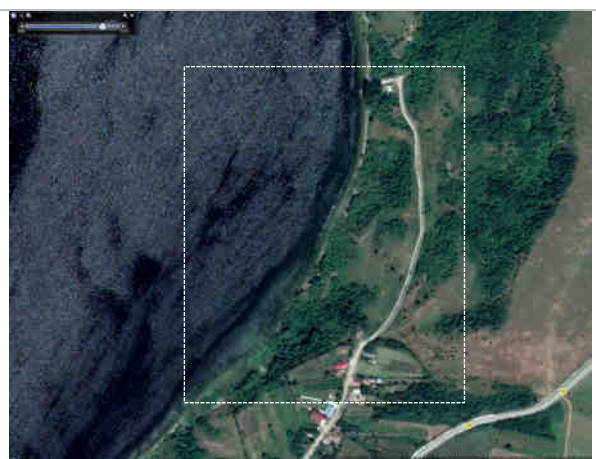
LOT 1



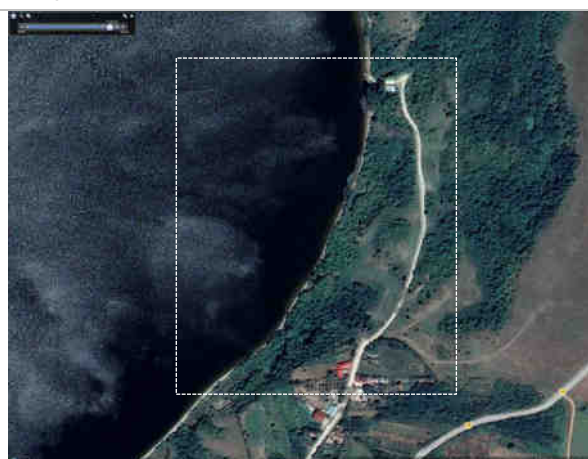
2011



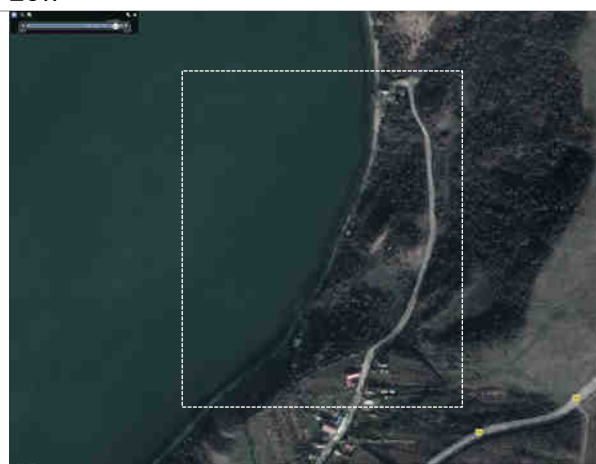
2013



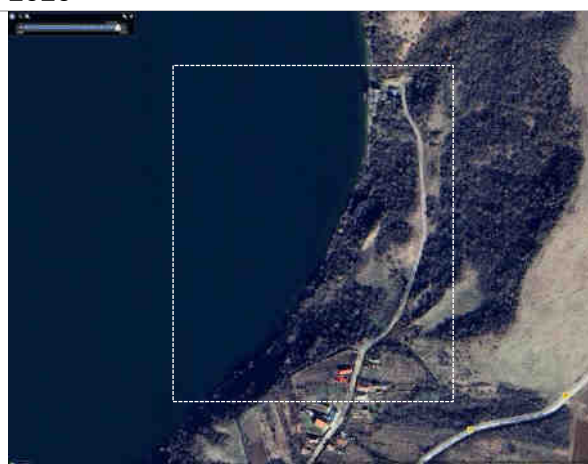
2017



2020



2021



2024



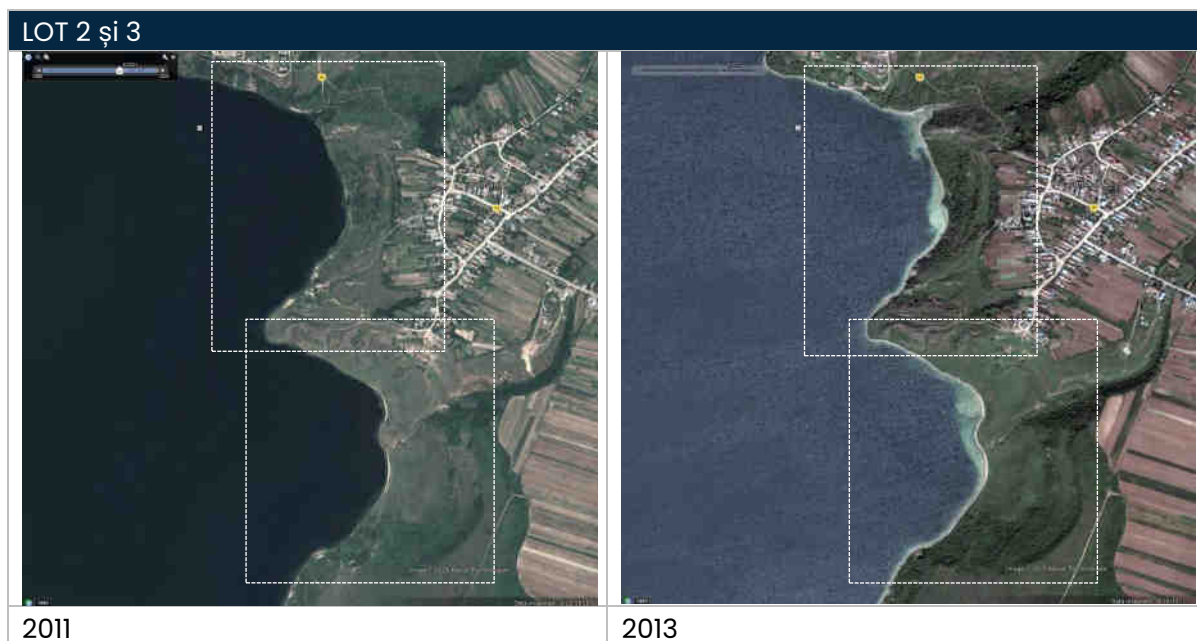
În proximitatea lacului de acumulare, linia de contact apă–uscat se menține relativ stabilă, cu variații locale ale nivelului apei și ale lățimii zonei de mal, reflectate prin modificări ale culorii și texturii suprafeței acvatice. Aceste variații indică un regim hidrologic controlat, dar cu fluctuații sezoniere care influențează direct zona de luncă imediată.

**Versantul adiacent prezintă o acoperire vegetală predominant spontană,** caracterizată prin vegetație erbacee și arbustivă, cu tendințe de regenerare naturală, alternând cu suprafețe deschise sau slab utilizate. **Se remarcă o ușoară extindere și densificare a acestei vegetații în anumite intervale** temporale, sugerând procese de succesiune naturală în absența unor intervenții antropice semnificative.

Structura de acces este definită de un drum local care urmărește linia de contact dintre versant și zona de luncă, având un traseu adaptat reliefului. Trama construită este redusă și concentrată în zona inferioară, la contactul cu terenurile agricole, fără extinderi semnificative în perioada analizată.

Utilizarea terenurilor rămâne predominant agricolă în partea inferioară a amplasamentului, în timp ce **zonele cu declivitate mai accentuată sunt slab valorificate, fiind ocupate de vegetație spontană sau semi-naturală.**

Din perspectivă peisagistică, evoluția recentă (a Lotului 1) indică un peisaj rural stabil, cu intervenții antropice limitate și o tendință de naturalizare a versantului, în care relația dintre luciul de apă, vegetație și relief se menține coerentă. Această configurație conferă amplasamentului un potențial ridicat de valorificare peisageră, dar implică totodată necesitatea conservării echilibrului existent și a adaptării intervențiilor viitoare la condițiile naturale ale sitului.



LOT 2 și 3



**Analiza evoluției peisajului pentru Loturile 2 și 3 (interval 2011–2024), pe baza imaginilor satelitare comparative, evidențiază o dinamică moderată, dominată de procese naturale și de intervenții antropice limitate, cu variații perceptibile la nivelul liniei de mal, al vegetației și al utilizării terenurilor.**

În ceea ce privește **configurația malului**, se observă o relativă stabilitate a formei generale, însă cu variații locale ale conturului, în special în zona golfului aferent Lotului 3. În intervalul 2011–2013, linia de țărm apare mai clar delimitată, cu o zonă de tranziție îngustă între luciul de apă și uscat. În perioada 2017–2020 se remarcă o extindere a suprafețelor de tip plajă sau zone umede temporare, sugerând procese de acumulare sedimentară și fluctuații ale nivelului apei. În 2021–2024, conturul devine mai fragmentat local, cu alternanțe între sectoare erodate și zone de depunere, **indicând o dinamică activă a malului.**



Din perspectiva **vegetației**, evoluția evidențiază o tendință de **densificare și extindere a vegetației spontane**, în special pe versanți și în zona de contact dintre mal și terenurile agricole. În 2011–2013, vegetația este mai dispersă, cu suprafețe extinse de teren deschis. Începând cu 2017, se observă o creștere a gradului de acoperire vegetală, mai ales în zona sudică (Lot 3), unde apar nuclee compacte de vegetație arbustivă. Această tendință se accentuează în 2020 și devine evidentă în 2024, când versanții și zonele marginale sunt mai bine conturate vegetal, indicând procese de succesiune naturală în lipsa unor utilizări intensive.

În ceea ce privește **utilizarea terenurilor**, structura agricolă din zona estică rămâne relativ constantă pe întreg intervalul analizat, cu menținerea parcellarului tradițional. Totuși, se observă variații cromatice și texturale între ani (ex. 2013, 2020), asociate rotației culturilor sau perioadelor de exploatare, fără modificări structurale majore.

Un alt element relevant îl constituie **relația dintre zona construită și peisajul natural**. Trama construită a localității Comănița prezintă o extindere redusă și controlată, fără intruziuni semnificative în zona de mal sau pe versanții analizați. Axele de circulație se mențin constante, iar accesul către zona de coastă nu suferă modificări majore, ceea ce indică o presiune antropică relativ scăzută asupra sitului.

De asemenea, se remarcă variații ale **aspectului luciului de apă** între ani (ex. 2017, 2020), determinate de condiții meteorologice (vânt, turbiditate), care influențează percepția asupra limitei apă-uscă, fără a indica neapărat modificări morfologice permanente.

Evoluția peisajului în cadrul Loturilor 2 și 3 este caracterizată printr-un proces gradual de **naturalizare și stabilizare morfologică**, în care dinamica malului și extinderea vegetației spontane constituie principalele elemente de transformare. Intervențiile antropice rămân limitate și nu generează modificări structurale majore, ceea ce conduce la consolidarea unui peisaj de tranziție, în care procesele naturale (eroziune, sedimentare, succesiune vegetală) au un rol determinant în modelarea teritoriului.

## 5.2. Structura peisajului<sup>8</sup>

Teritoriul analizat se înscrie în cadrul peisajului specific zonei nordice a județului Olt, caracterizat printr-o alternanță de forme de relief colinare, văi adânci și suprafețe terasate, care generează o diversitate morfologică și peisagistică semnificativă. În acest context, zona de studiu aferentă PUZ Teslui se integrează într-un sistem peisagistic complex, în care relația dintre relieful modelat natural și intervențiile antropice configurează un cadru cu identitate distinctă.

Un element determinant al structurii peisajului îl reprezintă proximitatea lacului de acumulare Străjești, asociat văii Oltului, care funcționează ca o **veritabilă axă de organizare spațială și perceptivă**. Luciul de apă constituie o „linie de forță” a peisajului,

---

<sup>8</sup> Conform REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – COMUNA TESLUI, Județul Olt, STUDIU ISTORIC DE FUNDAMENTARE, Cap. 4. Aspecte legate de definirea unităților de peisaj, conservarea și valorificarea acestora.

generând deschideri vizuale ample, influențând microclimatul local și susținând relațiile ecologice și funcționale dintre terenurile adiacente.

Peisajul actual reflectă suprapunerea unor procese istorice și socio-economice, care au determinat modul de organizare a așezărilor și utilizarea terenurilor. Configurația spațială a acestora, caracterizată prin dispersie și adaptare la condițiile naturale, precum și practicile tradiționale (agricole, viticole, pomicole), contribuie la definirea unei identități peisagistice specifice, în care elementele naturale și cele antropice coexistă într-un echilibru relativ.

Peisajul se remarcă printr-un potențial ridicat de valorificare, generat de:

- prezența punctelor de belvedere naturale, care oferă perspective ample către lac și către relieful înconjurător;
- dinamica sezonieră a vegetației, care conferă variație cromatică și expresivitate cadrului natural;
- relația directă dintre suprafețele terestre și luciul de apă, cu implicații atât peisagistice, cât și ecologice.

În acest context, organizarea viitoare a teritoriului trebuie să valorifice aceste caracteristici, prin orientarea traseelor de acces și a funcțiunilor propuse către zonele cu deschidere vizuală, precum și prin integrarea elementelor construite într-un cadru peisagistic coerent.

Un rol important revine zonei de contact cu luciul de apă, care concentrează atât valori ecologice, cât și peisagistice și funcționale. Aceasta susține activități tradiționale (agricultură, pescuit), dar și potențiale funcțiuni de agrement și turism, fiind totodată un spațiu sensibil din punct de vedere al riscurilor naturale și al echilibrului ecologic.

Peisajul zonei analizate, reprezintă un suport valoros pentru dezvoltare, iar conservarea și valorificarea acestuia trebuie realizate prin intervenții prudente, integrate și adaptate contextului local, astfel încât identitatea locului să fie păstrată și consolidată.

Totodată, **acest cadru natural poate constitui un fundament pentru dezvoltarea unor forme de turism sustenabil și pentru crearea unor spații de recreere în armonie cu mediul natural.**

## 6. ANALIZA SPAȚIULUI VERDE EXISTENT ÎN ZONA DE STUDIU. MATERIALUL DENDROLOGIC – SPECIILE ȘI ESENȚELE DE VEGETAȚIE

**Spațiul analizat, aferent PUZ Teslui (Loturile 1, 2 și 3), situat în zona de contact dintre versanții colinari și luciul de apă al lacului, se caracterizează printr-o vegetație predominant spontană, slab gestionată, specifică terenurilor cu utilizare agricolă redusă sau abandonată.**

Structura vegetală este neomogenă și fragmentată, fiind alcătuită dintr-un mozaic de pajiști xerofile, tufărișuri și pălcuri arbustive, dezvoltate diferențiat în funcție de condițiile de relief și de proximitatea față de malul lacului.



În urma observațiilor de teren, se constată că stratul arborel este redus ca densitate și discontinuu, fiind **reprezentat punctual prin exemplare izolate sau grupuri restrânse de arbori și arbuști, amplasate predominant pe versanți și în zonele de tranziție către mal**. Vegetația este dominată de **specii spontane adaptate condițiilor de uscăciune** și solurilor slab fertile, fără a forma mase compacte forestiere, ci mai degrabă structuri deschise, caracteristice proceselor de succesiune naturală incipientă.

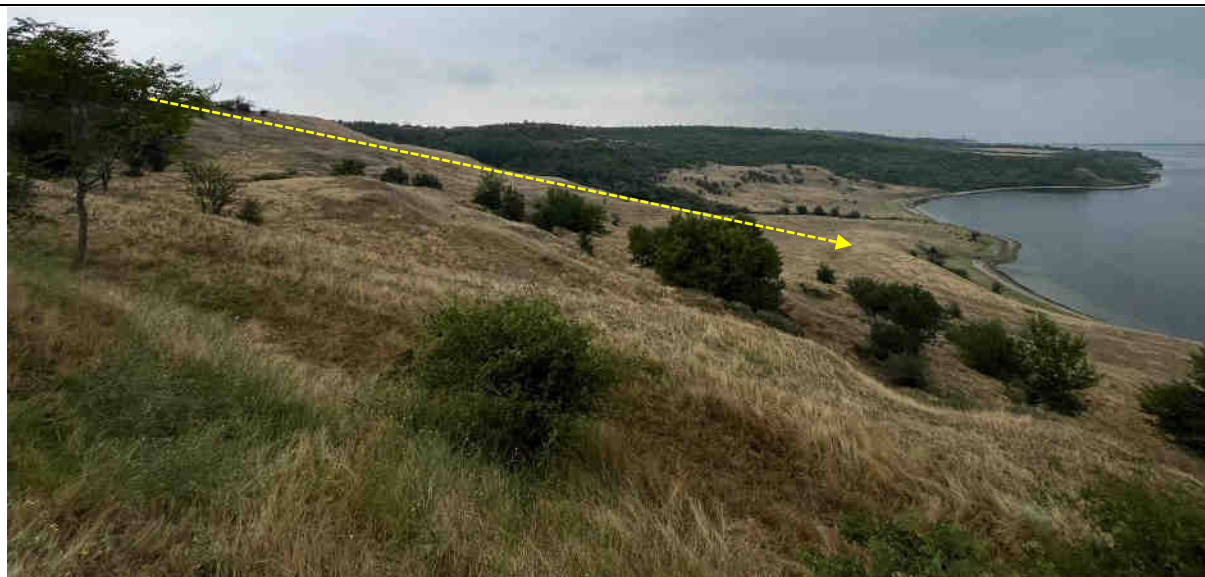
Stratul ierbos este predominant, ocupând suprafețe extinse pe toate cele trei loturi, cu variații sezoniere evidente (de la stări uscate, aride, la regenerări verzi în perioadele umede). Acesta conferă peisajului un caracter deschis, dar vulnerabil la eroziune și degradare, în special pe versanții cu declivitate mai accentuată. Pe alocuri, se observă dezvoltarea unui strat arbustiv relativ dens, dar necontrolat, care fragmentează vizual spațiul și limitează accesibilitatea.

**Din punct de vedere peisagistic, vegetația nu este organizată compozițional, ci rezultă din procese naturale de regenerare, în absența unor intervenții de amenajare. Aceasta contribuie la un caracter semi-natural al peisajului, însă fără a asigura o structură coerentă sau funcțională din punct de vedere ecologic și estetic.**



Figură 15 - Perspectivă panoramică cu vizibilitate către Loturile 2 și 3

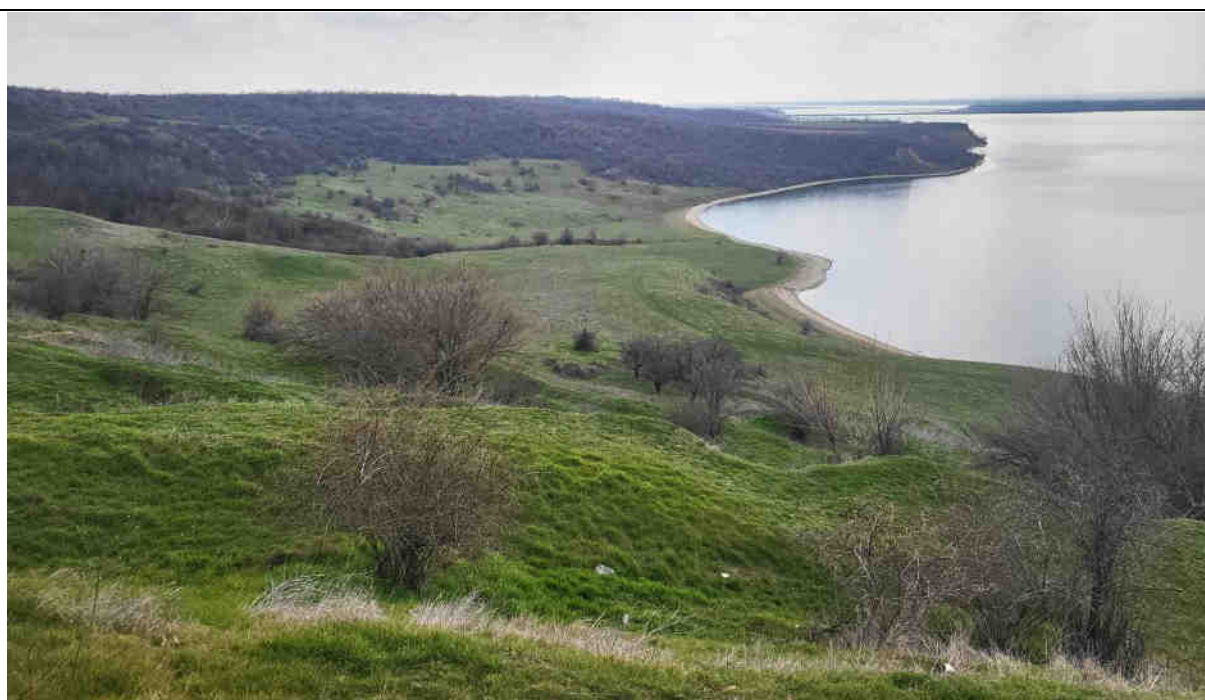
Imaginea evidențiază o vegetație predominant spontană, cu strat ierbos dominant (pajiști xerofile) și un aspect uscat, discontinuu. Vegetația lemnoasă este **rară și dispersată**, sub formă de arbuști și arbori izolați, fără a constitui mase compacte. În ansamblu, peisajul vegetal este deschis, slab structurat și rezultat al regenerării naturale, cu un caracter semi-natural specific versanților colinari.



Figură 16 - Deschidere vizuală a versantului către luciul de apă al lacului Teslui

Imaginea evidențiază o relație directă între versant și luciul de apă, printr-o **deschidere amplă a perspectivei care favorizează percepția unui dialog vizual între elementele naturale**. Vegetația este de tip spontan, cu inserții rare de arbuști și arbori izolați, distribuite neuniform pe versant.

Această structură vegetală redusă și discontinuă permite permeabilitatea vizuală și valorificarea cadrului panoramic, **accentuând contrastul dintre suprafața acvatică și relieful colinar**. Peisajul se caracterizează printr-un echilibru între deschiderea spațială și **prezența discretă a vegetației, contribuind la definirea unui cadru natural cu valoare peisageră ridicată**.



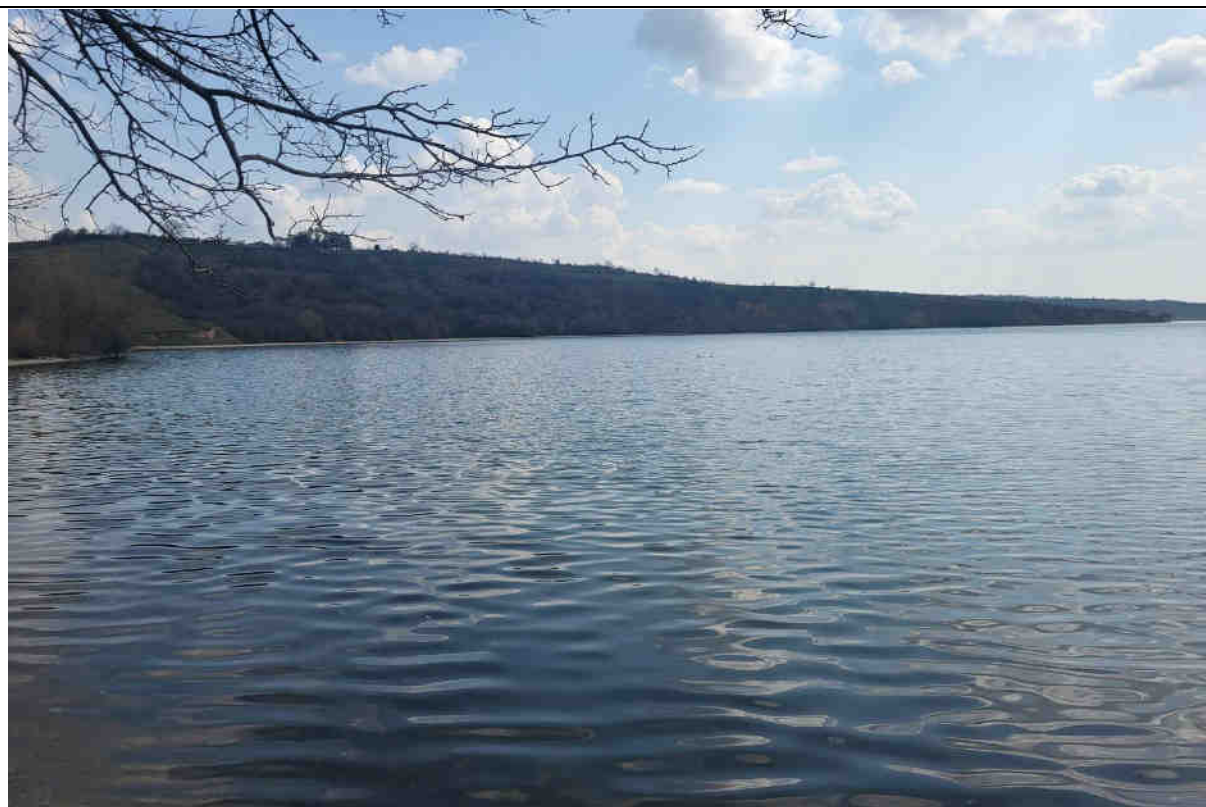


Figură 17 - Perspectivă panoramică asupra versantului și lacului Teslui în sezonul de primăvară

Imaginea evidențiază același cadru peisagistic într-o etapă sezonieră distinctă, caracterizată prin regenerarea vegetației. Stratul ierbos este bine dezvoltat, cu un **cover vegetal continuu**, de culoare verde intens, specific perioadei de primăvară, indicând o umiditate mai ridicată și o activitate biologică accentuată.

Vegetația lemnoasă, reprezentată prin arbuști și arbori de talie mică, este distribuită dispersat pe versant, contribuind la o structură vegetală mai echilibrată vizual comparativ cu sezonul uscat. **Prezența acestora subliniază morfologia reliefului și marchează tranziția către zona de contact cu luciul de apă.**

Din perspectivă peisagistică, se remarcă o **deschidere amplă către lac, care creează un dialog vizual coerent între suprafața acvatică și versantul înverzit.** Configurația generală evidențiază un peisaj semi-natural, în care dinamica sezonieră influențează semnificativ expresivitatea și percepția spațială a cadrului natural.



Figură 18 - Perspectivă asupra luciului de apă

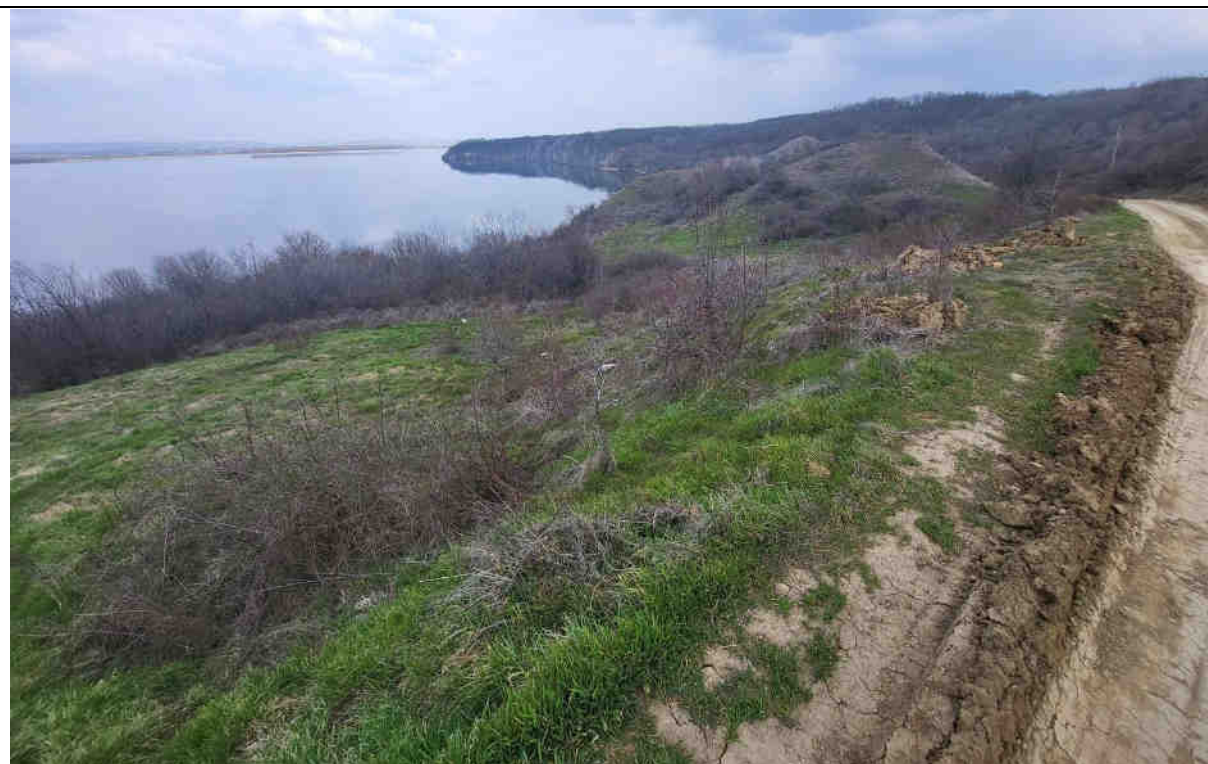
Imaginea evidențiază deschiderea amplă a peisajului către luciul de apă al lacului, care devine **elementul dominant al compoziției**. Vegetația spontană, alcătuită din pajști și pâlcuri dispersate de arbuști, menține caracterul deschis al spațiului, iar prezența ramurilor în prim-plan contribuie la accentuarea perspectivei și la definirea unui peisaj natural echilibrat.



*Figură 19 - Linia de contact dintre versant și luciul de apă*

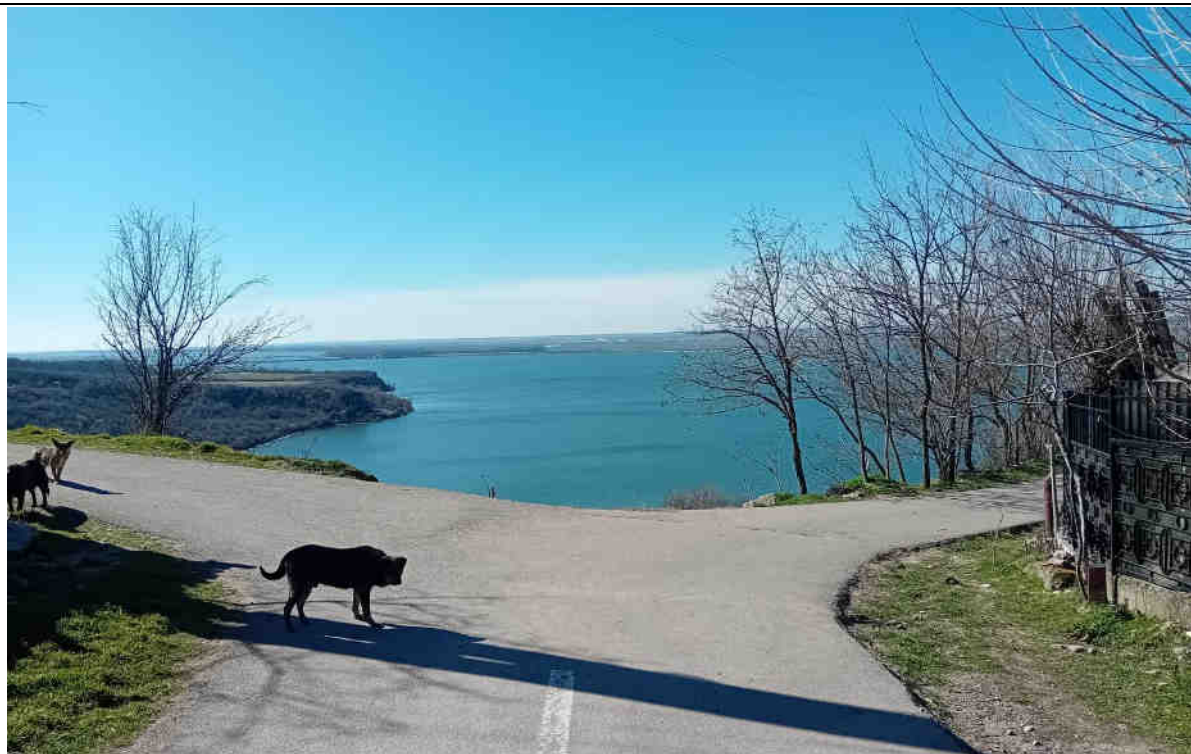
Imaginea evidențiază zona de tranziție dintre versant și malul lacului, unde **se conturează o faleză joasă și o plajă îngustă**. Versantul este acoperit de vegetație spontană, predominant arbustivă și ierboasă, cu o distribuție relativ densă în zona inferioară și mai rară spre partea superioară.

Din perspectivă peisagistică, curba malului generează o compoziție fluidă și coerentă, accentuând relația dintre relief și luciul de apă. Vegetația din prim-plan contribuie la încadrarea cadrului vizual, în timp ce succesiunea dintre versant, plajă și apă creează o tranziție naturală.



*Figură 20 - Drum de exploatare și deschidere către luciul de apă*

Imaginea surprinde relația directă dintre cadrul natural și o intervenție antropică redusă, reprezentată prin drumul de pământ dispus pe partea superioară. Vegetația este predominant spontană, alcătuită din pajști în curs de regenerare și un strat arbustiv discontinuu, distribuit neuniform. Traseul drumului urmează morfologia terenului, marcând limita zonei accesibile și contribuind la organizarea vizuală a peisajului. În ansamblu, cadrul păstrează un caracter semi-natural, cu intervenții reduse și o dinamică dominată de regenerarea spontană a vegetației.



Figură 21 - Perspectivă favorabilă dinspre drumul comunal către Lacul Strejești

Imaginea evidențiază un sector de acces rutier, care funcționează ca punct de belvedere natural, oferind perspective larg deschise către luciul de apă al lacului Strejești. Deschiderea vizuală este amplificată de lipsa obstacolelor majore în prim-plan, iar cadrul este ușor filtrat de vegetația rară de talie mică și medie. Relația directă dintre zona de circulație și peisajul lacustru conferă zonei un potențial ridicat de valorificare peisagistică, favorizând percepția amplă a cadrului natural și configurând un punct de interes pentru amenajări de tip panoramic și recreativ.

Lipsa unei întrețineri sistematice favorizează dezvoltarea necontrolată a vegetației spontane și apariția unor procese de degradare locală (eroziune, tasare, discontinuități ale covorului vegetal).

Relația dintre vegetație, relief și luciul de apă este definitorie pentru caracterul peisajului, configurând un cadru natural de valoare ridicată, cu potențial de constituire a unui coridor verde-albastru de-a lungul malului lacului. Totuși, **în forma actuală, această relație este insuficient valorificată, necesitând intervenții de structurare și gestionare a vegetației pentru a asigura stabilitatea versanților, creșterea biodiversității și integrarea coerentă a funcțiilor propuse prin PUZ.**

Peisajul aferent celor trei loturi evidențiază un stadiu intermediar între natural și antropizat, în care procesele de regenerare spontană predomină, dar fără o direcționare clară, ceea ce impune măsuri de organizare peisageră adaptate specificului sitului.



### Rețeaua de spații verzi (conform Legii nr. 24/2007)<sup>9</sup>

**Spațiile verzi din zonă nu sunt amenajate, fiind reprezentate în mare parte de tufișuri și vegetație spontană, crescute necontrolat.** Această caracteristică oferă atât avantaje, cât și provocări pentru viitoarele dezvoltări.

Pe de o parte, prezența vegetației naturale poate constitui un punct de plecare pentru amenajarea unor spații verzi extinse, prin integrarea lor în viitoarele proiecte de peisagistică. Pe de altă parte, lipsa unei intervenții organizate poate împiedica accesibilitatea și utilizarea eficientă a terenului.

Pentru a valorifica acest potențial, ar fi necesare lucrări de curățare și amenajare, precum și măsuri de control al vegetației, astfel încât terenul să devină mai propice pentru locuire, agrement sau dezvoltări turistice.

## CAP. III. DIAGNOSTICAREA ȘI EVIDENȚIEREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR

### 7. DISFUNCȚIONALITĂȚIA ALE ZONEI DE STUDIU ANALIZATE

Zona analizată, aferentă arealului **lacului de acumulare Strejești** și spațiilor limitrofe, localizată în cadrul comunei Teslui (județul Olt), se caracterizează în prezent printr-o serie de disfuncționalități de ordin urbanistic, ecologic și peisagistic, care afectează coerența funcțională și calitatea percepției peisajului.

În pofida potențialului semnificativ de integrare în structura verde-albastră a teritoriului, determinat de prezența luciului de apă și a cadrului natural adiacent, perimetrul analizat prezintă un nivel redus de amenajare și valorificare, fiind caracterizat prin intervenții punctuale, dezvoltare necontrolată a vegetației și utilizări informale ale spațiului.

#### 7.1. Disfuncționalități generale urbanistice și peisagistice

— Lipsa unui cadru de reglementare urbanistică coerent pentru terenurile analizate, ceea ce a condus la utilizări neorganizate și la absența unei funcționalități dominante, aspect ce impune stabilirea unor reguli clare de dezvoltare prin PUZ.

— Valorificarea limitată a cadrului natural generat de proximitatea râului Olt și a lacului de acumulare Strejești, în lipsa unor amenajări adecvate, fiind necesară integrarea acestuia în structura funcțională a viitorului ansamblu de locuire și agrement, fără a afecta zonele de protecție.

— Dezvoltarea necontrolată a vegetației spontane și caracterul neîntreținut al terenurilor, care afectează percepția peisajului și accesibilitatea, impunând intervenții de organizare și control al vegetației în concordanță cu utilizările propuse.

<sup>9</sup> <https://lege5.ro/Gratuit/geydmojwgy/legea-nr-24-2007-privind-reglementarea-si-administrarea-spatiilor-verzi-din-intravilanul-localitatilor>

— Prezența unor utilizări informale ale terenului și a depozitării punctuale de deșeuri, care afectează calitatea mediului, necesitând reglementarea utilizării terenurilor și implementarea unor măsuri de gestionare adecvată.

— Absența lucrărilor de sistematizare verticală și a soluțiilor de drenaj, care generează disfuncții locale, impunând măsuri de modelare a terenului și de gestionare controlată a apelor pluviale.

— Lipsa unei infrastructuri de circulație adecvate, atât auto cât și pietonală, ceea ce limitează accesibilitatea zonei, fiind necesară organizarea unei rețele de circulații adaptate reliefului și funcțiunilor propuse.

— Inexistența dotărilor de bază (iluminat, mobilier urban, semnalistică), care accentuează caracterul neamenajat al zonei, impunând completarea infrastructurii urbane necesare funcționării ansamblului.

— Conectivitate redusă cu zonele construite existente (satele Comănița și Schitul Deleni), determinată de lipsa unor legături funcționale clare, fiind necesară integrarea în rețeaua locală de circulații și accesuri.

— Caracterul subutilizat al terenurilor, fără o direcție clară de dezvoltare, ceea ce evidențiază necesitatea reglementării funcționale și a introducerii în intravilan în vederea valorificării potențialului zonei.

— Valorificarea insuficientă a potențialului peisagistic și turistic al zonei, în contextul unui cadru natural favorabil, ceea ce impune orientarea dezvoltării către funcțiuni compatibile cu specificul local (locuire de vacanță, agrement).

— Abordarea fragmentară a peisajului, fără integrare într-o viziune unitară de dezvoltare, ceea ce conduce la discontinuități funcționale și vizuale, fiind necesară stabilirea unui concept coerent de organizare spațială.

— Lipsa unui sistem coerent de spații verzi corelat cu funcțiunile propuse și cu elementele naturale majore, ceea ce reduce calitatea ambientală, fiind necesară configurarea acestora ca elemente de suport pentru locuire și agrement.

— Fragmentarea peisajului și lipsa continuității ecologice la nivel local, determinată de absența unor intervenții controlate, ceea ce impune măsuri de integrare a dezvoltării în cadrul natural existent, cu menținerea caracterului specific zonei.

## **7.2. Disfuncționalități specifice la limita de contact dintre peisajul natural și zonele antropice / construite**

— Se evidențiază o tranziție neclară și neorganizată între cadrul natural al malului râului Olt și terenurile limitrofe intravilanului satelor Comănița și Schitul Deleni, caracterizată prin suprafețe neamenajate, acoperite cu vegetație spontană și utilizări sporadice ale terenului.

— Existența unor discontinuități funcționale și vizuale între zonele naturale (lucii de apă, versanți, terenuri neproductive) și zonele antropizate din vecinătate, generate de lipsa unor elemente de articulare (trasee, spații de tranziție, zone tampon vegetale).

— Tranziția abruptă între terenurile neconstruite și limitele intravilanului existent, fără o structurare peisagistică adecvată, ceea ce conduce la o percepție fragmentată a peisajului și la o integrare deficitară în contextul rural existent.



— Vulnerabilitate la factori climatici locali (vânturi dominante, radiație solară ridicată, perioade de secetă), amplificată de lipsa unei structuri vegetale organizate și a zonelor umbrite, cu impact asupra confortului ambiental.

— Lipsa delimitărilor funcționale clare între diferitele tipuri de utilizare a terenului (circulații informale, zone cu vegetație, suprafețe utilizate ocazional), ceea ce reduce lizibilitatea spațiului și potențialul de organizare coerentă.

— Absența unor relații funcționale bine definite între cadrul natural și accesibilitatea din zonele construite existente, în condițiile unei infrastructuri de acces limitate și neamenajate.

— Lipsa unei tranziții ecologice graduale între zonele cu caracter natural și cele destinate dezvoltării, în absența unor intervenții de tip filtrare peisagistică (aliniamente vegetale, modelări de teren, zone de protecție), necesare pentru integrarea noilor funcțiuni în peisaj.

— Caracterul discontinuu al spațiilor verzi existente, reprezentate predominant de vegetație spontană necontrolată, fără rol funcțional sau compozițional în structurarea relației dintre natural și construit.

### **7.3. Disfuncționalități specifice privind accesele și limitele zonei de studiu**

— Accesibilitate deficitară și lipsa unui sistem coerent de accese amenajate pentru cele trei loturi analizate, realizate în prezent preponderent prin trasee spontane (drumuri de exploatare și poteci informale), fără continuitate funcțională și fără integrare într-o rețea de circulații organizate.

— Lipsa unor puncte de acces clar definite și a unor „porți de intrare” în zona studiată, care să asigure lizibilitate spațială, orientare și reprezentativitate peisageră în raport cu luciul de apă și cadrul natural adiacent.

— Margini funcționale și vizuale neclar conturate între loturi și terenurile adiacente, în special în zonele de contact cu suprafețele agricole și cu versanții slab vegetați, generând o percepție fragmentată și necontrolată a limitelor sitului.

— Accesele existente sunt nemarcate, nesemnificate și insuficient amenajate, ceea ce reduce accesibilitatea generală și capacitatea de orientare a utilizatorilor în teritoriu, în special în relație cu zonele cu deschidere către lac.

— Lipsa infrastructurii dedicate mobilității nemotorizate (pietonală și velo), traseele existente nefiind amenajate corespunzător (fără stabilizare, fără drenaj, fără adaptare la declivitate), ceea ce limitează utilizarea în condiții de siguranță și confort.

— Absența măsurilor de accesibilitate universală (rampe, trasee adaptate), ceea ce face dificilă sau imposibilă parcurgerea sitului pentru persoane cu mobilitate redusă, bicicliști sau utilizatori vulnerabili.

— Lipsa unor conexiuni funcționale și peisagere între cele trei loturi și zona luciului de apă, deși există o relație vizuală directă; traseele actuale nu valorifică potențialul de conectivitate verde-albastră și sunt fragmentare.

— Prezența unor zone degradate la nivelul limitelor de proprietate, caracterizate prin vegetație spontană invazivă, eroziuni locale și intervenții antropice necontrolate (depozitări de materiale), afectând calitatea peisajului și coerența spațială.

— Lipsa unui caracter peisager al traseelor de acces, care nu sunt configurate pentru a valorifica perspectivele dominante către lac și relieful înconjurător; experiența spațială este discontinuă și insuficient structurată.

— Suprapunerea necontrolată a circulațiilor (auto – ocazional și pietonal), în special pe traseele de exploatare existente, generând potențiale conflicte funcționale și diminuând siguranța utilizatorilor.

— Accesul dificil pe anumite sectoare ale terenului, determinat de pante accentuate și de lipsa unor lucrări de stabilizare și amenajare, ceea ce limitează utilizarea coerentă a întregii suprafețe studiate.

#### **7.4. Disfuncționalități funcționale și de utilizare**

— Inexistența unor funcțiuni clar definite la nivelul terenurilor analizate; suprafețele sunt în prezent neamenajate, fără dotări pentru utilizare recreativă sau de agrement, deși beneficiază de o relație directă cu luciul de apă și de un potențial peisager ridicat.

— Lipsa unei organizări funcționale coerente a celor trei loturi, care funcționează în mod independent, fără o structură integrată de utilizare și fără relații funcționale clare între acestea.

— Fragmentarea utilizării spațiului între zonele cu acces facil (drumuri de exploatare, margini de lot) și zonele greu accesibile din cauza declivității, ceea ce limitează utilizarea uniformă a terenului.

— Lipsa accesibilizării pentru toate categoriile de utilizatori, în special pentru persoane cu mobilitate redusă, bicicliști sau familii cu copii, în contextul absenței unor trasee amenajate și adaptate reliefului.

— Absența unei infrastructuri de agrement (alei, puncte de belvedere, spații de odihnă), care să valorifice relația directă cu lacul și deschiderea peisagistică a amplasamentului.

— Lipsa unei structuri funcționale adaptate cadrului natural, care să integreze utilizarea terenurilor în raport cu relief, vegetație și luciul de apă, ceea ce conduce la o utilizare redusă și nevalorificată a potențialului sitului.

— Absența unor elemente de organizare peisageră (trasee tematice, puncte de interes, zone de staționare), ceea ce limitează atractivitatea și funcționalitatea zonei în contextul dezvoltării propuse prin PUZ.

— Utilizare actuală extensivă și necontrolată a terenurilor, fără o corelare între funcțiunile existente și potențialul de dezvoltare, ceea ce conduce la subutilizarea resursei teritoriale.

#### **7.5. Disfuncționalități specifice privind percepția, vizibilitatea, direcțiile vizuale și efectele spațiale**

— Percepția asupra peisajului este afectată de lipsa unei organizări vizuale coerente, în care elementele naturale (luciul de apă, versanții, vegetația) nu sunt valorificate din punct de vedere al compoziției, deși prezintă un potențial ridicat.

— Lipsa unui concept de valorificare a direcțiilor vizuale dominante către luciul de apă, care reprezintă principalul element de atracție, dar nu este integrat într-un sistem organizat de perspective și trasee.



— Absența unei compoziții peisagistice conduce la diminuarea unor cadre vizuale valoroase, în special către lac și relieful înconjurător, care apar fragmentate de vegetația spontană necontrolată.

— Perspectiva internă este neorganizată, caracterizată prin alternanța dintre spații deschise (pajiști) și zone cu vegetație arbustivă, fără legături vizuale coerente și fără trasee care să conducă către puncte de interes sau zone de belvedere.

— Lipsa elementelor de cadrare și filtrare vizuală (aliniamente vegetale, plantații direcționale) conduce la o percepție difuză a spațiului, fără o ierarhie clară a planurilor vizuale și fără delimitarea cadrului scenic.

— Contrastul necontrolat între suprafețele vegetale (zone ierboase, arbuști dispersați), terenurile neamenajate și traseele de exploatare generează o imagine fragmentată și slab structurată a peisajului.

— Lipsa unor trasee de perspectivă care să valorifice relația dintre cele trei loturi și luciul de apă face ca potențialul de conectivitate vizuală și de orientare în teritoriu să fie insuficient exploatat.

— Vegetația spontană necontrolată generează, pe alocuri, închideri parțiale ale câmpurilor vizuale, limitând percepția continuă a peisajului și diminuând valoarea scenică a amplasamentului.

## **7.6. Disfuncționalități specifice privind vegetația și spațiul verde**

— Absența unor conexiuni verzi funcționale între loturi, precum și între acestea și zona de mal, ceea ce limitează formarea unui coridor verde-albastru continuu și reduce coerența ecologică a sitului.

— Pondere ridicată a vegetației spontane, slab controlate, alcătuită din pajiști xerofile și pâlcuri arbustive dispersate, ceea ce conduce la o structură vegetală neomogenă și la o funcționalitate ecologică limitată.

— Lipsa unor zone vegetale de protecție în proximitatea luciului de apă, care să asigure filtrarea scurgerilor de suprafață și stabilizarea malurilor, vulnerabilizând relația dintre teren și ecosistemul acvatic.

— Absența aliniamentelor vegetale și a plantațiilor, ceea ce determină o imagine vizuală difuză și lipsa unei continuități peisagistice între diferitele unități de relief și utilizare.

— Compoziția vegetației este dezechilibrată, fără o stratificare coerentă (ierbos–arbustiv–arboricol), ceea ce reduce diversitatea biologică și capacitatea de stabilizare a solului, în special pe zonele cu declivitate accentuată.

— Regenerare spontană necontrolată a vegetației arbustive, care conduce local la închideri parțiale ale spațiului și la limitarea perspectivelor către luciul de apă.

— Lipsa unei gestionări a vegetației (întreținere, igienizare), ceea ce favorizează dezvoltarea neuniformă a covorului vegetal și apariția unor zone degradate din punct de vedere estetic și ecologic.

— Aspect general neamenajat al spațiilor verzi, caracterizat prin alternanța necontrolată între zone deschise și zone cu vegetație densă, fără ritm, ierarhie sau coerență compozițională.

— Lipsa variației compoziționale și sezoniere a vegetației, ceea ce conferă peisajului un caracter uniform și reduce expresivitatea vizuală a sitului pe parcursul anului.

— Absența unei tratări peisagere a zonei de contact cu luciul de apă, unde vegetația spontană domină fără a fi integrată într-un concept de amenajare, diminuând potențialul recreativ și ecologic al acestei zone.

## CAP. IV. ANALIZA SWOT – DIN PERSPECTIVA STUDIULUI DE FUNDAMENTARE PRIVIND AMENJAREA PEISAGISTICĂ

Puncte tari (Strengths)	Amplasare în proximitatea directă a lacului Strejești, care conferă un <b>potențial peisagistic ridicat</b> și deschideri vizuale ample.
	Relație directă între <b>relief – apă – vegetație</b> , generând un cadru natural coerent, cu valoare scenică și recreativă.
	Prezența unor <b>perspective panoramice naturale</b> către luciul de apă și versanții adiacenți, favorabile dezvoltărilor de tip agrement și turism.
	Grad redus de antropizare, care permite <b>modelarea controlată a peisajului</b> și integrarea intervențiilor în cadrul natural existent.
	Existența unor suprafețe extinse de teren liber, favorabile <b>amenajărilor peisagistice și funcțiunilor de loisir</b> .
	Dinamică naturală a vegetației spontane, care oferă <b>premise pentru regenerare ecologică și diversificarea habitatelor</b> .
	Amplasare în aria Natura 2000 „Valea Oltului Inferior”, conferind <b>valoare ecologică și potențial de conservare a biodiversității</b> .
Puncte slabe (Weaknesses)	Lipsa unui concept unitar, care să integreze cele trei loturi într-un <b>ansamblu funcțional și vizual unitar</b> .
	Accesibilitate redusă și trasee neamenajate, adaptate insuficient la <b>condițiile de relief (declivitate)</b> .
	Lipsa unor zone tampon de vegetație în relație cu luciul de apă și absența unei infrastructuri verzi organizate.
	Lipsa unor zone tampon vegetale în relație cu luciul de apă și absența unei <b>infrastructuri verzi organizate</b> .
	Fragmentarea percepției peisajului și lipsa valorificării <b>direcțiilor vizuale către lac</b> .
	Utilizare redusă și nevalorificată a terenurilor, în raport cu potențialul peisagistic existent.
	Procese locale de eroziune și instabilitate a solului, în special pe pantele accentuate.
	Lipsa dotărilor de agrement și a infrastructurii de suport (alei, puncte de belvedere, mobilier).
Lipsa unei organizări peisagistice coerente, care să integreze cele trei loturi într-un <b>ansamblu funcțional și vizual unitar</b> .	



<b>Oportunități</b> ( <b>O</b> pportunities)	Posibilitatea dezvoltării unui <b>concept peisagistic integrat</b> , bazat pe relația directă cu lacul și pe valorificarea perspectivelor naturale.
	Crearea unui <b>coridor verde-albastru</b> în relație cu acumularea Oltului, cu rol ecologic și recreativ.
	Integrarea principiilor de dezvoltare durabilă și adaptare climatică (spații verzi, infiltrație naturală, stabilizarea solului).
	Valorificarea potențialului pentru <b>turism local și activități outdoor</b> (belvedere, trasee pietonale, zone de relaxare).
	Posibilitatea structurării unei rețele de trasee care să conecteze cele trei loturi și să asigure <b>continuitate funcțională și vizuală</b> .
	Utilizarea vegetației autohtone pentru crearea unor <b>spații verzi sustenabile și adaptate condițiilor locale</b> .
	Acces la programe de finanțare pentru dezvoltarea infrastructurii verzi și a turismului rural (fonduri europene).
<b>Amenințări / Pericole</b> ( <b>T</b> hreats)	Posibilitatea dezvoltării necontrolate, care poate afecta <b>echilibrul natural și calitatea peisajului</b> .
	Intervenții neadaptate la relief, cu risc de <b>instabilitate a versanților și degradare a solului</b> .
	Fragmentarea relației cu luciul de apă prin construcții sau utilizări necorespunzătoare.
	Efectele schimbărilor climatice (secetă, variații ale nivelului apei, ploi torențiale), cu impact asupra <b>vegetației și stabilității terenului</b> .
	Degradarea peisajului prin presiuni antropice difuze (trasee informale, utilizări necontrolate).
	Lipsa unui management coerent al vegetației, care poate conduce la <b>închideri vizuale necontrolate sau degradarea habitatelor</b> .
	Riscul de subvalorificare a potențialului peisager în absența unei viziuni integrate de amenajare.

Analiza SWOT evidențiază faptul că amplasamentul aferent PUZ Teslui dispune de un potențial peisagistic ridicat, determinat în principal de relația directă cu luciul de apă, de deschiderile vizuale ample și de caracterul semi-natural al cadrului existent. În același timp, lipsa unui concept peisagistic coerent, a unei infrastructuri verzi funcționale și a unor conexiuni între loturi conduce la o valorificare limitată a acestui potențial.

Din perspectiva amenajării peisagistice, direcția strategică rezultată vizează structurarea și organizarea spațiului prin integrarea elementelor naturale (relief, vegetație, apă) într-un sistem coerent, capabil să asigure continuitate ecologică, accesibilitate și calitate vizuală. Intervențiile trebuie să urmărească consolidarea relației cu luciul de apă, controlul vegetației spontane, stabilizarea terenurilor și crearea unor trasee și puncte de interes care să valorifice perspectivele existente.

Amenajarea peisagistică devine instrumentul principal de transformare a unui spațiu fragmentat și subutilizat într-un ansamblu funcțional, coerent și sustenabil, adaptat atât cadrului natural, cât și cerințelor de dezvoltare propuse prin PUZ.

## CAP. V. PROPUNERI ȘI RECOMANDĂRI PRIVIND AMENAJAREA PEISAGISTICĂ

### 8.1. Principii generale de amenajare peisagistică

— Integrarea intervențiilor propuse în cadrul natural existent, prin adaptarea soluțiilor la morfologia terenului, la relația cu luciul de apă și la structura vegetației spontane.

— Menținerea și valorificarea caracterului semi-natural al sitului, prin intervenții minimale și controlate, care să conserve echilibrul dintre elementele naturale și cele antropice.

— Asigurarea unei dezvoltări sustenabile, bazate pe utilizarea speciilor vegetale autohtone și pe soluții ecologice adaptate condițiilor locale.

### 8.2. Organizarea din punct de vedere peisagistic a zonei analizate

— Structurarea celor trei loturi într-un ansamblu coerent, prin definirea unor subzone funcționale (locuire, agrement, spații verzi, zone de belvedere), integrate în cadrul peisagistic.

— Crearea unui sistem de spații verzi continue, care să asigure legătura între loturi și relația directă cu luciul de apă, sub forma unui coridor verde-albastru.

— Valorificarea zonelor cu deschidere către lac prin amenajarea unor puncte de belvedere și a unor spații de relaxare, adaptate reliefului.

### 8.3. Amenajarea vegetației

— Reorganizarea compoziției vegetale prin introducerea unei stratificări coerente (ierbos–arbustiv–arboricol), în vederea creșterii stabilității ecologice și a calității peisagistice.

— Utilizarea preponderentă a speciilor autohtone adaptate condițiilor locale (ex. stejar, tei, paltin, salcie, arbuști fructiferi), pentru asigurarea biodiversității și a sustenabilității intervenției.

— Controlul și gestionarea vegetației spontane, prin lucrări de igienizare, rărire și completare, evitând închiderea necontrolată a perspectivelor către lac.

— Crearea unor zone tampon de vegetație în relație cu luciul de apă, cu rol de protecție ecologică și de filtrare a scurgerilor de suprafață.

### 8.4. Accesibilitate și circulații

— Amenajarea unui sistem coerent de trasee pietonale și velo, adaptate declivității terenului, care să asigure accesibilitatea și conectivitatea între loturi.

— Realizarea unor trasee de perspectivă orientate către luciul de apă și către punctele de interes peisagistic.



— Separarea clară a circulațiilor pietonale de cele auto și asigurarea accesibilității universale (rampe, pante controlate).

### **8.5. Valorificarea relației cu luciul de apă**

— Menținerea unei zone de protecție neconstruite în proximitatea malului, pentru conservarea caracterului natural și prevenirea riscurilor hidrologice.

— Integrarea peisagistică a zonei de contact apă–uscat prin amenajări ușoare (spații de odihnă, platforme de observare, zone naturale controlate).

— Asigurarea continuității vizuale către lac prin evitarea amplasării construcțiilor în zonele dominante de perspectivă.

### **8.6. Calitate peisagistică și identitate**

— Crearea unei imagini unitare a ansamblului, prin utilizarea unor materiale, culori și elemente de mobilier integrate în peisaj.

— Valorificarea perspectivelor naturale și a relației cu apa ca element de identitate al dezvoltării.

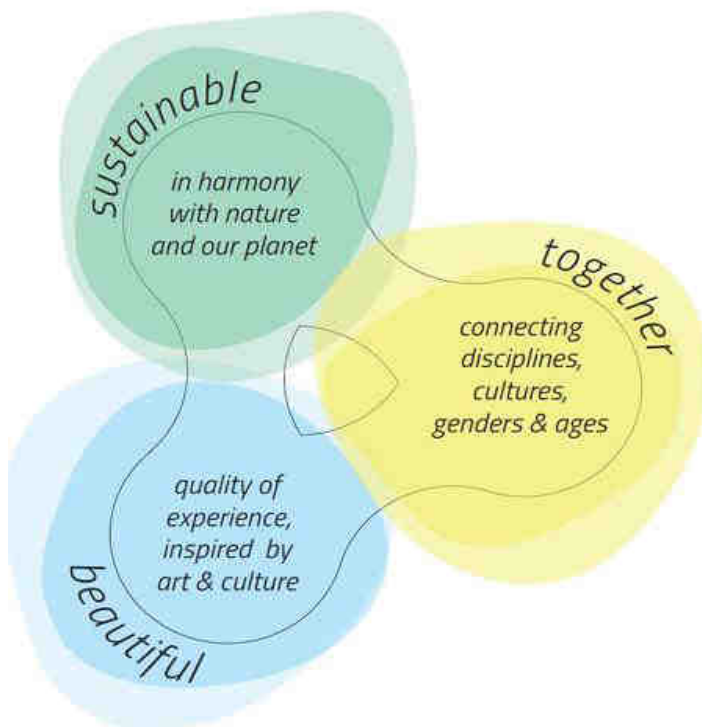
— Evitarea supraîncărcării construite și menținerea unui raport echilibrat între spațiile construite și cele verzi („*locuințe în peisaj, nu peisaj în jurul locuințelor*”).

Propunerile formulate urmăresc transformarea zonei studiate într-un ansamblu coerent din punct de vedere peisagistic, în care intervențiile sunt adaptate cadrului natural și valorifică potențialul existent. Amenajarea peisagistică devine astfel elementul central al dezvoltării, asigurând echilibrul între funcțiunile propuse și mediul natural, precum și creșterea calității spațiale și a atractivității zonei.

## 8.7. Analiza privind respectarea valorilor și principiilor Noului Bauhaus European (NEB)



New European Bauhaus  
From concept to action



Conceptul **Noului Bauhaus European (New European Bauhaus / NEB)**, lansat de Comisia Europeană în sprijinul **dimensiunii urbane a politicii de coeziune 2021–2027**, constituie un cadru strategic de referință pentru dezvoltarea urbană sustenabilă și incluzivă.

Conceptul  
Noul Bauhaus European (NBE) <sup>10</sup>

În cazul de față, aplicarea principiilor NEB susține dezvoltarea unui ansamblu de case de vacanță și agrement într-un teritoriu cu valoare peisagistică ridicată, situat pe malul estic al Oltului, în relație directă cu relieful deluros, cu vegetația spontană existentă și cu aria protejată ROSPA0106 „Valea Oltului Inferior”. Documentația urmărește explicit integrarea armonioasă a construcțiilor în peisajul existent, menținerea unui caracter „aerisit” al ansamblului și acordarea unui rol major spațiilor verzi și zonelor de protecție, ceea ce apropie intervenția de spiritul NEB.

Acesta facilitează transformarea comunei printr-o abordare practică, axată pe trei valori fundamentale:

<sup>10</sup> [https://new-european-bauhaus.europa.eu/about/about-initiative\\_en](https://new-european-bauhaus.europa.eu/about/about-initiative_en)



### **Durabilitate**

Principiul durabilității se reflectă în modul în care documentația valorifică resursele naturale ale amplasamentului și propune o dezvoltare controlată, adaptată caracteristicilor geomorfologice, hidrologice și ecologice ale sitului. În acest sens, sustenabilitatea proiectului se exprimă prin:

- păstrarea și valorificarea reliefului natural, cu evitarea intervențiilor excesive asupra versanților și cu adaptarea organizării spațiale la configurația terenului;
- alocarea unei ponderi foarte ridicate spațiilor verzi, atât sub forma spațiilor verzi de folosință publică, cât și a spațiilor verzi de protecție, care împreună reprezintă componenta dominantă a bilanțului teritorial propus;
- protejarea malului Oltului prin instituirea unei zone de protecție și prin limitarea construcțiilor în proximitatea directă a apei;
- utilizarea speciilor locale, autohtone și adaptate condițiilor pedoclimatice ale zonei, cu rol în consolidarea solului, menținerea biodiversității și reducerea costurilor de întreținere;
- amenajarea de spații verzi de protecție în zonele cu relief accidentat și în sectoarele care necesită stabilizare și control ecologic;
- integrarea unor măsuri de eficiență energetică, inclusiv orientarea optimă a clădirilor, utilizarea materialelor eficiente energetic și promovarea tehnologiilor inteligente;
- gestionarea apelor pluviale prin sistematizarea terenului și direcționarea acestora către spațiile verzi din interiorul PUZ-ului;
- corelarea dezvoltării cu exigențele de protecție a sitului ROSPA0106 „Valea Oltului Inferior”, în contextul în care aria protejată include ecosisteme acvatice, pajiști xerice și agroecosisteme cu valoare ecologică ridicată.

### **Estetică**

Dimensiunea estetică a principiilor NEB este relevantă în mod deosebit pentru PUZ Teslui, întrucât întreaga documentație este construită pe ideea valorificării cadrului natural și a relației vizuale cu lacul de acumulare și peisajul înconjurător. Principiul estetic se reflectă prin:

- valorizarea relației dintre apă, relief, vegetație și locuire, ca bază a unei identități peisagistice specifice comunei Teslui;
- propunerea unui concept unitar, bazat pe o estetică modernă cu inserții inspirate din arhitectura tradițională oltenească;
- utilizarea unei volumetrii simple și echilibrate, cu acoperișuri în două ape, streșini generoase și materiale naturale precum lemnul, piatra și cărămida aparentă;
- păstrarea unei imagini generale organice, apropiate de spiritul satului românesc, dar adaptate confortului contemporan;
- amenajarea punctelor înalte ca zone de belvedere, capabile să valorifice deschiderile panoramice către Olt și către peisajul rural înconjurător;

	<ul style="list-style-type: none"><li>— realizarea unor trasee de promenadă, a unei promenade verzi de-a lungul malului și a unor puncte de relaxare care transformă peisajul într-un spațiu de experiență, nu doar într-un fundal al construcțiilor;</li><li>— asumarea explicită a unei imagini în care „<i>locuințele să fie văzute printre copaci, și nu copacii printre locuințe</i>”, ceea ce exprimă foarte clar subordonarea construcției față de cadrul natural.</li></ul>
<b>Incluziune</b>	<p>În contextul NEB, incluziunea nu se reduce la accesibilitate fizică, ci presupune și crearea unui spațiu deschis, inteligibil și utilizabil de către categorii diverse de utilizatori. În cazul PUZ Teslui, această dimensiune poate fi identificată în intenția de a organiza nu doar o zonă de locuire de vacanță, ci un ansamblu cu funcțiuni complementare, servicii, spații verzi și trasee de promenadă, capabile să susțină utilizarea colectivă a spațiului. Principiul incluziunii se reflectă prin:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>— prevederea unor spații verzi de folosință publică și a unor trasee pietonale integrate în ansamblu;</li><li>— organizarea unei rețele de alei de promenadă și de legătură între diferitele zone, inclusiv în relație cu malul Oltului;</li><li>— includerea unor spații pentru petrecerea timpului liber, activități sportive ușoare, locuri de joacă și servicii de proximitate;</li><li>— crearea de parcări publice și de zone accesibile comunității și vizitatorilor, nu doar proprietarilor loturilor concesionate;</li><li>— potențialul de a transforma zona într-un spațiu cu atractivitate locală și supralocală, care să contribuie la dezvoltarea turismului și la diversificarea utilizărilor în comună;</li><li>— posibilitatea de a consolida, în etapele următoare, componenta de accesibilitate universală și de utilizare incluzivă a traseelor, belvederilor și spațiilor de agrement.</li></ul>

## CAP. VI. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

### CONCLUZII

Analiza integrată a cadrului natural și antropic aferent zonei studiate, realizată în cadrul studiului de fundamentare privind amenajarea peisagistică, evidențiază un teritoriu caracterizat printr-o valoare peisageră ridicată, determinată de relația directă cu luciul de apă al lacului Strejești, de morfologia reliefului și de prezența vegetației spontane cu caracter extensiv.

În același timp, diagnosticul peisagistic relevă o serie de disfuncționalități, generate de lipsa unei organizări coerente a covorului vegetal, de absența unei infrastructuri verzi structurate, de procese locale de instabilitate a solului și de intervenții antropice difuze, care conduc la fragmentarea peisajului și la diminuarea calității percepției vizuale.



Structura existentă a vegetației este predominant spontană, cu distribuție neuniformă și fără o ierarhizare clară a straturilor (ierbos–arbustiv–arboricol), ceea ce limitează funcționalitatea ecologică și capacitatea de stabilizare a terenului, în special în zonele cu declivitate accentuată. Totodată, dezvoltarea necontrolată a vegetației arbustive determină, pe alocuri, închideri parțiale ale câmpurilor vizuale, afectând relația directă cu luciul de apă și continuitatea percepției peisajului.

În contrapondere, zona de studiu prezintă un potențial ridicat de valorificare peisagistică, prin prisma deschiderilor vizuale ample către lac, a caracterului natural al cadrului existent și a posibilității de configurare a unui sistem coerent de spații verzi și trasee de promenadă. Amplasamentul se conturează astfel ca un areal cu vocație pentru dezvoltare controlată, în care intervențiile de amenajare peisagistică pot susține simultan funcțiuni de locuire de vacanță, agrement și protecție ecologică.

Intervențiile propuse în cadrul PUZ urmăresc reconfigurarea cadrului peisager printr-o abordare integrată, care să restabilească echilibrul dintre componentele naturale și cele antropice, să conserve deschiderile vizuale către luciul de apă și să consolideze identitatea peisajului. Această abordare susține formarea unui ansamblu coerent, în care dimensiunile ecologică, estetică și funcțională converg într-un model contemporan de amenajare peisagistică sustenabilă.

## RECOMANDĂRI

În vederea valorificării potențialului peisagistic al zonei și a asigurării unei dezvoltări coerente în cadrul PUZ Teslui, se recomandă implementarea unui set de măsuri integrate, fundamentate pe principiile sustenabilității, ale coerenței spațiale și ale protecției cadrului natural.

Se impune, în primul rând, reorganizarea compoziției vegetale existente, printr-o intervenție controlată care să vizeze echilibrarea distribuției vegetației și structurarea acesteia pe niveluri funcționale distincte, adaptate specificului ecologic al amplasamentului.

În acest sens, se recomandă:

- introducerea preponderentă a speciilor autohtone, adaptate condițiilor climatice și pedologice locale, cu rol în stabilizarea solului, creșterea biodiversității și integrarea armonioasă în peisaj;

- configurarea unei compoziții vegetale stratificate (ierbos–arbustiv–arboricol), care să asigure protecția terenului împotriva eroziunii, reglarea microclimatului și definirea unui cadru vizual coerent;

- controlul dezvoltării vegetației arbustive spontane, prin intervenții selective, în vederea menținerii deschiderilor vizuale către luciul de apă și a evitării închiderii necontrolate a perspectivelor;

- amenajarea unor zone tampon plantate în relație cu luciul de apă, cu rol de filtrare ecologică, stabilizare a malurilor și integrare peisagistică a zonei de contact;

- organizarea unui sistem coerent de spații verzi și trasee de circulație lentă (pietonale și velo), care să asigure continuitatea peisageră între cele trei loturi și conexiunea funcțională cu malul lacului;

— valorizarea punctelor de belvedere naturale prin amenajări minimale, care să pună în evidență relația vizuală cu luciul de apă și să consolideze experiența spațială a utilizatorilor;

— utilizarea unor soluții de amenajare cu impact redus asupra mediului (materiale permeabile, intervenții reversibile), adaptate caracterului natural al sitului;

— implementarea unui sistem de management peisagistic pe termen lung, care să includă întreținerea vegetației, monitorizarea evoluției ecosistemelor și prevenirea degradării cadrului natural.

Prin aplicarea acestor măsuri, zona analizată poate evolua către un model de dezvoltare peisagistică sustenabilă, în care relația dintre locuire, natură și agrement este echilibrată, iar identitatea peisajului este conservată și valorificată în mod coerent.

Se va ține cont de:

**Art.613. Distanța minimă pentru arbori<sup>11</sup>**

- (1) În lipsa unor dispoziții cuprinse în lege, regulamentul de urbanism sau a obiceiului locului, arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2 metri de linia de hotar, cu excepția acelor mai mici de 2 metri, a plantațiilor și a gardurilor vii.
- (2) În caz de nerespectare a distanței, proprietarul vecin este îndreptățit să ceară scoaterea ori, după caz, tăierea, la înălțimea cuvenită, a arborilor, plantațiilor ori a gardurilor vii, pe cheltuiala proprietarului fondului pe care acestea sunt ridicate.
- (3) Proprietarul fondului peste care se întind rădăcinile sau ramurile arborilor aparținând proprietarului vecin are dreptul de a le tăia, precum și dreptul de a păstra fructele căzute în mod natural pe fondul său.

**Distanțe minime de amplasare (SR 8591)**

1,50 m față de rețeaua de apă;

1,50 m față de rețeaua de canalizare;

1,00 m față de cablurile electrice.

<sup>11</sup> <https://www.codulcivil.ro/art-613-distanța-minimă-pentru-arbori/>



# **GEODATA** SERVICES

---



**GEODATA-SERVICES.COM**

© 2020 - 2026 GeoData Services.

All rights reserved.