



**HIDROELECTRICA**  
**RAMNICU VALCEA**

**S.P.E.E.H. Hidroelectrica S.A.**

Societate administrată în sistem dualist

J40/7426/2000

RO 13267213

Capital social: 4.498.025.670 lei

CertIFICATE SRAC ISO 9001, Nr. 325/ISO 14001, Nr. 95

ISO 45001, Nr. 22/ISO 37001, Nr. 250

CONSILIUL TEHNICO – ECONOMIC

Nr. înreg. 40736.2 / 07.05.2026

APROBAT,

Constantin TÎRȘI

Manager Sucursală



**AVIZ nr. 44/ 2026**

Documentația analizată:

**„Elaborarea în format digital a documentației de amenajare a teritoriului și urbanism:  
Plan Urbanistic Zonal Comuna Teslui pentru dezvoltarea turismului în Comuna Teslui prin  
edificarea unui ansamblu de case de vacanță și agrement ”, beneficiar Comuna Teslui, Județul Olt  
Faza: obținere aviz Hidroelectrica**

Elaborator: GEODATA SERVICES SRL, Municipiul București

Beneficiar: Comuna Teslui, Județul Olt

Data ședinței: 04.05.2026

#### CONSTATĂRI:

1. Documentația analizată a fost întocmită de GEODATA SERVICES SRL, Municipiul București, la solicitarea Primăriei Comunei Teslui, jud. Olt, în vederea obținerii avizului HIDROELECTRICA SA, solicitat în Certificatul de Urbanism nr. 12/01.04.2025, cu valabilitatea prelungită până la 30.03.2027.
2. Documentația a fost transmisă pentru analiza în ședință CTE SH Râmnicu Vâlcea de către S.C. GEODATA SERVICES SRL prin cererea înregistrată la Hidroelectrica SA cu nr. 40570/ 28.04.2026 și la SH Râmnicu Vâlcea cu nr. 40736/ 28.04.2026.
3. Scopul prezentei documentații este parcelarea unei zone formate din trei terenuri situate la est de râul Olt, în vederea dezvoltării unui ansamblu de locuințe de vacanță organizate în regim individual. Proiectul urmărește crearea unui mediu rezidențial ”aerist” și armonios, care să îmbine funcțiunea principală de locuire cu facilități complementare din gama servicii comerciale, unități de cazare turistică de mici dimensiuni, zone de agrement și multe spații verzi, contribuind astfel la dezvoltarea comunei.
4. Prezenta documentație conține:
  - Cerere pentru emiterea avizului;
  - Certificat de Urbanism nr. 12/01.04.2025;
  - Memoriu General de Urbanism;
  - Regulament Local de Urbanism;
  - Plan de încadrare în planul urbanistic general al comunei Teslui, județul Olt cu marcarea celor 3 Loturi reglementate prin PUZ, scara 1:10 000;
  - Plan cu situația existentă cu evidențierea disfuncționalităților LOT 1, scara 1:100;
  - Plan cu situația existentă cu evidențierea disfuncționalităților LOT 2 ȘI 3, scara 1:1000;
  - Plan propunere de reglementări urbanistice, zonificare funcțională lot 1, scara 1:1000;
  - Plan propunere de reglementări urbanistice, zonificare funcțională lot 2 și 3, scara 1:1000;

**Sucursala Hidrocentrale Râmnicu Vâlcea**

Str. Decebal nr. 11, 240255 Râmnicu Vâlcea, județul Vâlcea, J38/233/2000, CUI 13341921  
Telefon: +40 250 735230, Fax: +40 250 735232

- Plan propunere de reglementări urbanistice, echipare edilitară lot 1, scara 1:1000;
- Plan propunere de reglementări urbanistice, echipare edilitară lot 2 și 3, scara 1:1000;
- Plan propuneri de ilustrare urbanistica a zonei studiate posibilitati de volumetrie urbana LOT 1, scara 1:1000;
- Plan propuneri de ilustrare urbanistică a zonei studiate posibilitati de volumetrie urbană LOT 2 si 3, scara 1:1000.

5. Terenurile care au stat la baza elaborării Planului Urbanistic Zonal sunt situate în partea de vest a comunei Teslui, pe malul stâng al râului Olt, într-o zonă cu potențial de dezvoltare pentru locuințe de vacanță și activități recreative. Terenurile sunt în proprietate primăriei comunei Teslui.

Cele trei terenuri sunt localizate după cum urmează:

**Lot 1 – Terenul identificat cu numărul cadastral 57960**

Acest teren este situat în nordul satului Schitu Deleni. La sud, se învecinează cu intravilanul existent, format din parcele cu funcțiune de locuire. La vest, este delimitat de un drum de exploatare, iar la est și nord se învecinează cu râul Olt.

**Lot 2 – Terenul identificat cu numărul cadastral 57962**

Terenul este amplasat la est de satul Comăniței și se extinde spre nord, în direcția satului Schitu Deleni. Are următoarele vecinătăți: la nord, intravilanul de sud al satului Schitu Deleni; la vest, râul Olt; la sud, Lotul 3; iar la est, intravilanul satului Comăniței.

**Lot 3 – Terenul identificat cu numărul cadastral 57953**

Acest teren este situat în sud-estul satului Comăniței și are următorii vecini: la nord, Lotul 2; la vest, râul Olt; la nord-est, intravilanul satului Comăniței; iar la est, terenuri libere din zona cunoscută sub denumirea de „Dealul Viilor”.

6. Memoriul General de Urbanism conține propuneri de dezvoltare urbanistică:

**6.1 Valorificarea cadrului natural;**

Conceptul general al complexului rezidențial propus se bazează pe integrarea armonioasă a caselor de vacanță în peisajul natural existent, punând accent pe valorificarea cadrului verde și a malului râului Olt.

**6.2 Dezvoltarea și organizarea circulațiilor. Mobilitate urbană:**

**Accese-** Accesul pentru lotul 1 se va face prin prelungirea Străzii Poenii până la locuința existentă situată pe malul Oltului. De asemenea, este prevăzut un al doilea acces spre est, prin prelungirea aceleiași străzi, care se intersectează perpendicular cu DC 24, în satul Schitul;

Pe lotul 3 în partea cea mai de sud, accesul se face utilizând drumul de exploatare care este perpendicular pe DJ 546 dinspre Dealul Viilor. Din satul Comanița, se continuă strada Oltului, care se bifurcă în două direcții: una spre sud, urmând traseul drumului de pământ ce trece pe lângă școala din sat, și alta spre nord, asigurând accesul către lotul 2 .

Un alt punct de acces pe lotul 2 se propune în est, din drumul care trece pe lângă Biserica Sfântul Nicolae și cimitir. Pentru a facilita circulația, se propune lărgirea profilului drumului existent prin utilizarea terenului din nord, identificat cu numărul cadastral 50117. În partea de nord a lotului 2, se propune un acces suplimentar pe un drum de pământ perpendicular pe Strada Schitului. Pe limita nord-estică a lotului 2 trece drumul comunal DC 24, pentru care este prevăzută construcția unui pod peste pârâul Teslui, consolidând astfel legătura cu zonele adiacente.

**Parcari-** Fiecare lot rezidențial va include spații de parcare proprii, situate în interiorul parcelei, pentru a evita ocuparea drumurilor publice cu autoturisme. Pe lângă acestea, ansamblul va beneficia de șapte parcări publice, destinate vizitatorilor în zonelor de interes comun.

**Organizarea circulației pietonale-** Circulațiile pietonale din cadrul complexului vor fi asigurate pe toate străzile prin trotuarele de 1 metru lățime, amenajate pe ambele părți ale carosabilului. Acestea vor facilita accesul sigur și confortabil al pietonilor în întreaga zonă rezidențială. Pe lângă trotuare, în spațiile verzi vor fi amenajate multiple alei pietonale cu lățime de 3-5 m, care vor crea o rețea de trasee de promenadă și de legătură între diferitele zone ale complexului. Ocazional,

aceste alei vor avea și caracter ocazional carosabil, permițând accesul vehiculelor pentru întreținerea și îngrijirea spațiilor verzi.

În zonele unde relieful este accidentat, se vor amenaja terase și scări pietonale, integrate armonios în peisaj. Aceste elemente vor fi înconjurate de spații verzi, jardiniere și mici zone de relaxare, contribuind astfel la un ambient plăcut și natural.

**În zona de protecție a DMS Strejești nu este permis accesul auto pe drumurile de exploatare aferente AHEStrejești în scop de agrement și nu se propun străzi sau alei de promenadă.**

### **6.3 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici și indicatori urbanistici**

Sinteza indicatorilor urbanistici Bilanț teritorial existent și propus, aferent PUZ:

#### ***Bilanț teritorial existent:***

- ✓ Suprafața totală a terenului este de 347 512 mp;
- ✓ Suprafața teren extravilan existent = 347 512 mp.

***Bilanț teritorial propus:*** suprafața totală a terenului este de 347 512 mp

***Suprafața teren propusă a fi introdusă în intravilan: 347 512 mp;***

Suprafața teren intravilan după introducerea în intravilan a suprafeței de propuse = 347 512 mp

***Suprafața teren extravilan propus: 0 mp.***

### **6.4 Propuneri de dezvoltare spațială:**

Se propune realizarea unui ansamblu rezidențial de tip locuințe de vacanță, structurat pe **231 de loturi**, dintre care 116 loturi sunt destinate exclusiv locuințelor de vacanță, iar 107 de loturi sunt destinate locuințelor care pot integra și funcțiuni complementare din domeniul serviciilor sau comerțului, necesare pentru buna funcționare a ansamblului și pentru deservirea populației rezidente și temporare.

Pentru completarea funcțională a zonei, se propun **8 loturi** cu funcțiuni complementare locuirii, încadrate în gama **comerțului și alimentației publice**, menite să susțină activitățile zilnice și să contribuie la vitalitatea zonei.

Totodată, se propun **6 parcări publice**, amplasate strategic în interiorul ansamblului, în scopul asigurării accesului publicului și distribuite uniform pentru a deservi atât locuințele de vacanță, cât și funcțiunile complementare care au parcări pe parcele.

#### ***Zone de protecție față de ape;***

Se impune respectarea zonei de protecție aferente DMS Strejești, instituită în jurul lacurilor de acumulare, delimitată între Nivelul Normal de Retenție (NNR) – cota 140 mdMB și cota coronamentului barajului – 145 mdMB.

Documentația va respecta cerințele legale privind lățimea zonelor de protecție instituite în jurul lacurilor de acumulare, digurilor, barajelor și altor lucrări hidrotehnice, conform prevederilor Anexei nr. 2 la Legea apelor nr. 107/25 septembrie 1996, cu modificările și completările ulterioare.

**6.5 Protejarea patrimoniului cultural-** Pe zona Planului Urbanistic Zonal nu sunt monumente istorice.

### **6.6 Dezvoltarea echipării tehnico-edilitare:**

Având în vedere că în prezent nu există rețele edilitare pe amplasamentul PUZ, se propune realizarea unei infrastructuri tehnico-edilitare noi, care să asigure funcționarea optimă a viitorului ansamblu rezidențial și a serviciilor asociate.

***Alimentarea cu apă*** -Pentru asigurarea alimentării cu apă potabilă, se propune prelungirea rețelei existente, care în prezent se oprește la limita intravilanului. Conducta de distribuție va fi extinsă până în interiorul zonei de dezvoltare, asigurând astfel accesul locuințelor și spațiilor publice la o sursă sigură și constantă de apă. Se vor proiecta stații de pompare, dacă este necesar, pentru menținerea presiunii optime în rețea.

Apa va fi folosită în scop potabil și igienico-sanitar.

Realizarea lucrărilor necesare pentru asigurarea alimentării cu apă se va face pe baza unui proiect de execuție întocmit de o firma de specialitate cu respectarea legislației și a normativelor în vigoare, precum și a avizelor necesare.

**Rețeaua de canalizare** - Din cauza reliefului nu se poate realiza racordarea la rețeaua de canalizare existentă în comună. Pe terenurile care fac obiectul PUZ va fi realizată o rețea de canalizare separată care să deservească ansamblul rezidențial.

Apele uzate menajere vor fi colectate și transportate către 3 stații de epurare modulare, care vor fi amplasate într-o zonă adecvată și dimensionate corespunzător pentru necesitățile ansamblului rezidențial.

Apele pluviale vor fi colectate prin sistematizarea terenului și vor fi direcționate către spațiile verzi din interiorul PUZ-ului. Apele de ploaie de pe zona de locuințe individuale și de servicii comerciale vor fi preluate de pe suprafața acoperișurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafața terenului neconstruit. Apele de ploaie vor fi dirijate prin sistematizare verticală către spațiile verzi din zona PUZ-ului.

**Alimentare cu energie electrică** - Imobilele propuse prin PUZ vor fi bransate la rețeaua de distribuție a energie electrică existentă în zonă prin extinderea acesteia.

**Rețele de alimentare cu gaz natural**- Imobilele propuse prin PUZ vor fi bransate la rețeaua de gaz odată cu înființarea sistemului de distribuție a gazelor naturale în localitate.

**Telecomunicații**- Infrastructura de telecomunicații va fi extinsă prin conectarea la rețeaua existentă, asigurând acces la internet de mare viteză, telefonie fixă și televiziune digitală pentru viitorii rezidenți. Se interzice montarea aeriană a rețelelor noi sau care fac obiectul extinderii, reparațiilor, înlocuirilor.

7. Regulamentul Local de Urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare a construcțiilor. Suprafața reglementată de 347.511 mp este formată din următoarele UTR-uri:

CI : Subzonă locuințe individuale;

LCM : Subzona locuințe individuale cu permisivități pentru funcțiuni complementare;

ZCS : Subzona comerț și a servicii;

SVA : Subzonă spații verzi de folosință publică;

CCR : Căi de comunicație rutieră.

8. În Planul de Urbanism General sunt specificate utilizările pentru fiecare zonă:

**Utilizări permise Subzonă LCI, LCM:**

- (1) Locuințe individuale sau case de vacanță în regim de construire discontinuu;
- (2) Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- (3) Spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului Subzonă LCM

**Utilizări permise Subzonă LCM:**

- (4) Comerț alimentar și comerț nealimentar;
- (5) Alimentație publică: restaurant, braserie, pizzerie, berărie, bar de zi, cafe-bar, cafenea, fast-food, pub, bistro, cabaret, cofetărie, patiserie-plăcintărie, simigerie-covrigărie-gogoșerie, ceainărie, cantină, terasă/grădină de vară;
- (6) Spații pentru sport și recreere;
- (7) Mobilier urban.

**Utilizări permise cu condiționări:**

- (1) Se admit sedii pentru firmele ce prestează servicii profesionale (cum ar fi : birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie), dacă:
  - Activitatea se desfășoară în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
  - implică maxim 3 persoane;

- accesul public este limitat (ocazional);
- activitatea respectă normele sanitare;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței;

(2) Se admit pensiuni turistice, cu condiția ca acestea să fie amplasate pe terenuri având o suprafață minimă de 1.000 mp.

9. Planul de Urbanism General conține cerințele legale care trebuie respectate în zona construcțiilor și amenajărilor hidrotehnice în scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere al apelor:

✓ *Utilizări permise în Subzonă spații verzi de protecție, fâșii plantate:*

- Spații plantate cu specii locale;
- Alei pietonale, ocazional carosabile, drumuri de halaj în afara zonelor de protecție instituite în jurul lacurilor de acumulare sau a zonei de protecție aferente DMS Strejești;
- Echipamente și rețele tehnico-edilitare în afara zonelor de protecție instituite în jurul lacurilor de acumulare sau a zonei de protecție aferente DMS Strejești;

✓ *Utilizări interzise în Subzonă spații verzi de protecție, fâșii plantate :*

- Alte utilizări decât cele menționate mai sus;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Nu sunt permise construcții sau amenajări în zonele cu riscuri la inundații și alunecări de teren;
- Nu este permis accesul auto pe drumurile de exploatare aferente AHE Strejești în scop de agrement;
- Nu se acceptă amenajarea de străzi sau alei de promenadă sau rețele de utilități în zona de protecție a DMS Strejești;
- Lățimea Zonei de protecție aferente DMS Strejești, instituită în jurul lacurilor de acumulare, delimitată între Nivelul Normal de Retenție (NNR) – cota 140 mdMB și cota coronamentului barajului – 145 mdMB;
- Lățimea zonelor de protecție instituite în jurul lacurilor de acumulare, digurilor, barajelor și altor lucrări hidrotehnice, este de 15 m<sup>2</sup>.

10. Cerințele CTE SH Râmnicu Vâlcea din Notificarea nr. 85388/01.08.2025, au fost îndeplinite.

\*

\*

\*

În urma analizei documentației prezentate, a punctelor de vedere enunțate și a discuțiilor purtate,

CONSILIUL TEHNICO – ECONOMIC

emite

**AVIZ FAVORABIL**

pentru documentatia:

**„Elaborarea în format digital a documentației de amenajare a teritoriului și urbanism:  
Plan Urbanistic Zonal Comuna Teslui pentru dezvoltarea turismului în Comuna Teslui prin  
edificarea unui ansamblu de case de vacanță și agrement ”, beneficiar Comuna Teslui, Județul Olt  
Faza: obținere aviz Hidroelectrică**

cu următoarele condiții și precizări:

1. Prin activitățile desfășurate, solicitantul/beneficiarul nu va impune niciun fel de restricții în exploatarea acumulării hidroenergetice Strejești;
2. Este interzisă depozitarea în zonele adiacente amenajărilor hidroenergetice aferente Hidroelectrică S.A./ SH Râmnicu Vâlcea a deșeurilor de orice natură;
3. Nu se va condiționa sub nicio formă intervenția personalului Hidroelectrică/ SH Râmnicu Vâlcea la uvrajele hidrotehnice în vederea desfășurării activităților specifice;

4. Beneficiarul unui aviz Hidroelectrica S.A./ SH Râmnicu Vâlcea are obligația respectării activității beneficiarilor de aviz Hidroelectrica S.A. aflați în proximitatea sa, în sensul de a nu interfera sau de a afecta activitatea acestora;
5. Hidroelectrica S.A./ SH Râmnicu Vâlcea nu răspunde de incidentele de orice natură apărute pe perioada execuției lucrărilor și nici după darea în exploatare a investițiilor/instalațiilor terților;
6. În situația executării lucrărilor de mentenanță la uvrajele hidrotehnice, care impun demontarea temporară a instalațiilor beneficiarului de aviz, demontarea/remontarea acesteia se va face pe costul beneficiarului de aviz;
7. Se interzice cu desăvârșire accesul și circulația utilajelor/mijloacelor de transport pe digurile acumulărilor (coronament și bermă);
8. Nu este permis accesul auto în scop de agrement pe drumurile de exploatare aferente AHE Strejești;
9. Beneficiarul de aviz răspunde necondiționat față de orice pagube materiale, civile, etc. generate de orice acțiuni/inacțiuni ale acestuia sau prepușilor lui legate direct sau indirect de lucrarea care face obiectul avizului;
10. În zona de protecție aferentă capacității energetice (zona adiacentă capacității energetice sau unor componente ale acesteia, extinsă în spațiu) sunt instituite restricții privind accesul persoanelor și regimul construcțiilor, pentru a proteja capacitatea energetică și pentru a asigura accesul personalului pentru exploatare și mentenanță;
11. Se va respecta lățimea zonelor de protecție în jurul lacului de acumulare Strejești, delimitată între 140 mdMB - 145 mdMB, conform Anexei nr. 2 din Legea apelor nr. 107/25 septembrie 1996, cu modificările și completările ulterioare;
12. Lățimea zonelor de protecție instituite în jurul lacurilor de acumulare, digurilor, barajelor și altor lucrări hidrotehnice, este de 15 m;
13. Nu se vor amplasa construcții sau amenajări ușoare, rețelele de utilități, străzi sau alei de promenadă în zona de protecție a DMS Strejești;
14. Nu se vor amplasa pontoane, ambarcațiuni, etc. pe lacul de acumulare Strejești;
15. În zona de siguranță aferentă capacității energetice (zona adiacentă capacității energetice sau unor componente ale acesteia, extinsă în spațiu) sunt instituite restricții și interdicții, în scopul asigurării funcționării normale a capacității energetice și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, a bunurilor și a mediului din vecinătate; zona de siguranță cuprinde și zona de protecție;
16. Zona de protecție și de siguranță aferente lacurilor de acumulare, construcțiilor hidrotehnice, capacităților energetice sunt reglementate de Legea Apelor nr.107/1996 cu modificările și completările ulterioare, respectiv de Ordinul ANRE nr. 239 din 20.12.2019, pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice cu modificările și completările ulterioare (Ordinul ANRE nr. 225 din 09.12.2020 și Ordinul ANRE nr. 106 din 13.12.2023).

#### COMISIA DE AVIZARE:

1. Cornel TĂTUC – Conducător comisie avizare
2. Florin SIMA – Membru *SIMA*
3. Maria MARINESCU – Membru *Marinescu*
4. Daniel DRĂGUȚESCU – Membru *Drăguțescu*
5. Nicolae COCIORAN – Membru C.O.
6. Marian TRĂISTARU – Membru *Trăistaru*
7. Eugen PROTEASA - Membru *Delegat*
8. Lucian TĂTUȚ – Membru *Tătuț*
9. Artemiza IVAN – Membru – Redactare aviz *Artemiza*
10. Paul DRĂGAN – Secretar CTE *Paul*

Se difuzează la: Primăria Comunei Teslui și Serviciul Construcții Hidrotehnice.