



MINISTERUL MEDIULUI,
APELOR ȘI PĂDURILOR



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ MUREȘ



F-AA-1

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

Nr. 56 din 10.11.2025

privind proiectul:

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

Cod cadastral: VIII-1, râul Olt, mal stâng, hm 1130 și hm 1145



Date generale

Solicitantul avizului: **COMUNA TESLUI**, județul Olt, domiciliu fiscal: sat Cherleștii din Deal, str. Principală, Nr. 28, com. Teslui, jud. Olt, cod poștal 237472, C.I.F.: 5139728, Cod IBAN RO09TREZ24A510103200130X deschis la Trezoreria Slatina, Tel.: 0249.467.701, Fax: 0249.467.788, reprezentant: LĂZĂRESCU Mihăiță - primar.

Nr. de înregistrare a solicitării la SGA Olt: 4922/21.07.2025

Titular investiție: **COMUNA TESLUI**, județul Olt.

Beneficiar investiție: **COMUNA TESLUI**, județul Olt.

Proiectant general: S.C. GEODATA SERVICES S.R.L., sediu social: Municipiul București, Sector 1, Str. Sîriului, Nr. 22-26, clădirile CSDA, etaj 6, C.U.I. : 40188478, nr. R.C. : J40/16727/2018.

Proiectant de specialitate (elaborator atestat al documentației de aviz): S.C. GEODATA SERVICES S.R.L., mun. București, Sector 1, Str. Sîriului, Nr. 22-26, clădirile CSDA, etaj 6, C.U.I. : 40188478, nr. R.C.: J40/16727/2018, în colaborare cu S.C. STUDIIL APA S.R.L., Certificat de atestare Nr.346/11.10.2023 valabil până la 11.10.2026, J15/10/2016, C.U.I. 35381048, cu sediul în jud. Dâmbovița, mun. Târgoviște, Calea Câmpulung, nr. 119.

Denumirea proiectului: „PLAN URBANISTIC ZONAL COMUNA TESLUI PENTRU DEZVOLTAREA TURISMULUI ÎN COMUNA TESLUI PRIN EDIFICAREA UNUI ANSAMBLU DE CASE DE VACANȚĂ ȘI AGREMENT”, propus a fi amplasat în comuna Teslui din jud. Olt, pe terenurile identificate cu nr. cadastrale 57953, 57960 și 57962.

Localizare cadastrală: VIII-1, râul Olt, mal stâng, hm 1130 (CF 57953 și CF 57962) și hm 1145 (CF 57960).

Codul și denumirea corpului de apă: ROLW8.1_B10, OLT - ac. Ionești, Zăvideni, Drăgășani, Strejești, Arcești, Slatina, Ipotești, Drăgănești-Olt și aval ac. Frunzaru.

Amplasament: - *din punct de vedere administrativ-geografic:* în zona central-nordică a jud. Olt, la cca. 11 km nord de mun. Slatina, în comuna Teslui, în partea de vest a comunei Teslui, în satele Schitu Deleni și Comănița, cu acces principal din DJ 546 Slatina-Poganu și DC 24 Deleni-Schitu Deleni;
- *din punct de vedere hidrografic:* în B.H. Olt, pe malul stâng a Oltului amenajat (acumulare Strejești), la cca. 2,7 km amonte de Barajul Strejești.

SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR OLT

Str. Cornișei, nr. 13, cod 230127, mun. Slatina, jud. Olt
Fax +40 249 434 201

E-mail: dispecerat.ot@dao.rowater.ro

COD FISCAL: RO23730128;
COD IBAN: RO35 TREZ 5065 0170 1X00 9242
CIF TREZORERIE 18350947



Necesitatea și oportunitatea investiției

Terenurile care au stat la baza elaborării PUZ 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 proprietatea Primăriei Comunei Teslui.

Prezentul P.U.Z. propune parcelarea unei zone formate din trei terenuri situate în comuna Teslui, jud. Olt, pe malul râului Olt, în vederea dezvoltării unui ansamblu de locuințe de vacanță organizate în regim individual. Proiectul urmărește crearea unui mediu rezidențial „aerisit” 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.

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.

Situația existentă

Terenul propus pentru dezvoltare, identificat cu numerele cadastrale 57960, 57962, 57953, situat în comuna Teslui, jud. Olt, este liber de construcții și se află într-un cadru natural deosebit, pe malul râului Olt.

Terenurile care fac obiectul PUZ sunt situate în extravilanul comunei Teslui și sunt în proprietatea Primăriei Comunei Teslui. Acestea prezintă categoria de folosință: neproductiv.

Cele trei terenuri sunt localizate după cum urmează:

- **Lot 1 - Terenul identificat cu numărul cadastral 57960**, Carte Funciară Nr. 57960 Teslui, extravilan, având S=38412 mp, T9, P28/1 și categoria de folosință: neproductiv. Acest teren este situat în nordul satului Schitu Deleni; vecinătăți: 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**, Carte Funciară Nr. 57962 Teslui, extravilan, având S=99100 mp, T20, P149 și categoria de folosință: neproductiv; terenul este amplasat la vest de satul Comănița și se extinde spre nord, în direcția satului Schitu Deleni; vecinătăți: la nord - intravilanul de sud al satului Schitu Deleni, la vest, - râul Olt, la sud - Lotul 3, iar la est - intravilanul satului Comănița;

- **Lot 3 - Terenul identificat cu numărul cadastral 57953**, Carte Funciară Nr. 57953 Teslui, extravilan, având S=210000 mp, T22, P152-153 și categoria de folosință: neproductiv; acest teren este situat în sud-estul satului Comănița; vecinătăți: la nord - Lotul 2, la vest - râul Olt, la nord-est intravilanul satului Comănița, iar la est - terenuri libere din zona cunoscută sub denumirea de „Dealul Viitor”.

Terenul propus pentru dezvoltare este liber de construcții și nu are rețele de alimentare cu apă/canalizare și nici alte utilități. La limita estică a terenului se află Biserica Sfântul Nicolae, monument istoric inclus în Lista Monumentelor Istorice din 2015 la poziția 438, fiind identificată cu codul OT-II-B-08826, a cărei zonă de protecție a monumentului nu intră în zona PUZ-ului.

Elemente de coordonare și de cooperare

Documente și acte anexate la documentația tehnică de fundamentare:

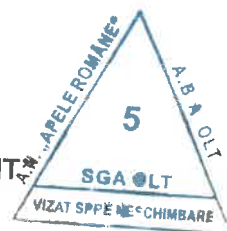
- scrisoare de confirmare emisă de A.B.A. Olt, înregistrată la A.B.A. Olt cu nr.DEC-FIN/11840/23.07.2025 care atestă că beneficiarul nu are debite restante față de emitentul Avizului de gospodărire a apelor;
- Certificat de urbanism nr. 12/01.04.2025 emis de Primăria Comunei Teslui, jud. Olt;
- copii Carte funciară Nr. 57953 Teslui, Carte Funciară Nr. 57960 Teslui, Carte Funciară Nr. 57962 Teslui.

Ca urmare a solicitării și a documentației tehnice înaintate cu adresa nr. 2891/16.07.2025, înregistrate la SGA Olt cu nr. 4922/21.07.2025, a completărilor înaintate cu adresa nr.4213/29.10.2025 înregistrate la S.G.A. Olt cu nr.7339/29.10.2025,

în temeiul Legii Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, al O.U.G. nr. 73/2005 pentru modificarea și completarea O.U.G. nr. 107/2002 privind înființarea Administrației Naționale "Apele Române", aprobată prin Legea nr. 404/2003 și al OMAP nr.828/2019 privind aprobarea Procedurii și competențelor de emitere, modificare și retragere a avizului de gospodărire a apelor, inclusiv procedura de evaluare a impactului asupra corpurilor de apă, a Normativului de conținut al documentației tehnice supuse avizării, precum și a Conținutului-cadru al Studiului de evaluare a impactului asupra corpurilor de apă,

se emite:

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR
privind
„PLAN URBANISTIC ZONAL COMUNA TESLUI
PENTRU DEZVOLTAREA TURISMULUI ÎN COMUNA TESLUI
PRIN EDIFICAREA UNUI ANSAMBLU DE CASE DE VACANȚĂ ȘI AGREMENT
care conform documentației prevede:



1. Organizarea arhitectural urbanistică a amplasamentului și accesul rutier :

Terenurile care fac obiectul PUZ, având o suprafața totală de 347512 mp, identificate cu numerele cadastrale 57960, 57962, 57953, sunt în proprietatea Primăriei Comunei Teslui.

1.1. Delimitarea și dotarea zonelor funcționale

SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ	Bilanț teritorial existent		Bilanț teritorial propus	
	ha	%	ha	%
LCI : Subzona locuințelor individuale	-	-	3,2566	9,37
LCM : Subzona locuințelor cu permisivități pentru funcțiuni complementare	-	-	3,6200	10,42
ZCS : Zona comerț și servicii	-	-	0,5344	1,54
SVA : Subzona spații verzi de folosință publică	-	-	21,9368	63,13
ZCC : ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE	-	-	5,4034	15,55
TERENURI NEPRODUCTIVE	34,7512	100	-	-
TOTAL	34,7512	100	34,7512	100

SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ	R.H. max	H. max. cornișă sau atic/ H. max. coamă sau atic etaj retras	Procent min. S.V.	P.O.T.	C.U.T.
LCI : Subzonă locuințe individuale	D+P+1E+M	10 m/15 m	30 %	35 %	1,26
LCM : Subzona locuințe individuale cu permisivități pentru funcțiuni complementare	D+P+1E+M	10 m/15 m	30 %	35 %	1,26
ZCS : Zona comerț și servicii	D+P+1E+M	10 m/15 m	30 %	45 %	1,62
SVA : Subzonă spații verzi de folosință publică	P	5 m	85 %	5 %	0,05

Suprafețe propuse maxim construibile :

Construcție	Suprafață parcele	Suprafață construită maximă	Suprafață desfășurată maximă
Locuințe individuale	32566 mp	11398,1 mp	41033,16 mp
Locuințe individuale cu permisivități pentru funcțiuni complementare	36200 mp	12670 mp	45612 mp
Comerț și servicii	5344 mp	2404,8 mp	8657,28 mp
Spații verzi de folosință publică (parcuri)	219368 mp	10968,4 mp	10968,4 mp
Drumuri	54034 mp	0 mp	0 mp

Suprafețe destinate circulațiilor terenurilor sunt următoarele:

- suprafața cedată domeniului public pentru realizarea străzilor : 54034 mp ;
- suprafața cedată domeniului public pentru realizarea spațiilor verzi : 219368 mp
- suprafața propusă pentru concesionarea către persoane fizice sau juridice : 7411 mp.

Prezentul P.U.Z. propune parcelarea zonei formate din trei terenuri identificate cu numerele cadastrale 57960, 57962, 57953, situate în comuna Teslui, jud. Olt, pe malul râului Olt, în vederea dezvoltării unui ansamblu de locuințe de vacanță organizate în regim individual, crearea unui mediu rezidențial 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.

Se propune introducerea în intravilan a suprafeței de **347512 mp**.

Se propune realizarea unui ansamblu rezidențial de tip locuințe de vacanță, structurat pe **240 de loturi**, dintre care 119 loturi sunt destinate exclusiv locuințelor de vacanță, iar 121 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. Ansamblul propus va respecta obligatoriu un concept arhitectural unitar, bazat pe o estetică modernă cu elemente din arhitectura tradițională oltenească.

Pentru completarea funcțională a zonei, se propun **7 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.

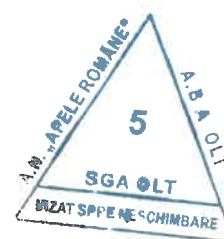
Restul terenului va funcționa ca un sistem de spații verzi, alei de promenadă, zone pentru petrecerea timpului liber și activități sportive.

Bilanț teritorial existent :

- Suprafața totală a terenului = 347512 mp ;
- Suprafață teren extravilan existent = 347512 mp ;
- Suprafață teren intravilan existent = 0 mp.

Bilanț teritorial propus :

- Suprafața totală a terenului este de 347512 mp ;
- **S teren propusă a fi introdusă în intravilan = 347512 mp ;**
- S teren intravilan după introducerea în intravilan a suprafeței de propuse = 347512 mp ;
- S teren extravilan propus = 0 mp.



1.2. Asigurarea infrastructurii impuse de echiparea teritoriului

Alimentarea cu apă și canalizarea : zona nu dispune de rețele edilitare, însă la limita intravilanului satelor Comănița și Schitu-Deleni există rețele de alimentare cu apă și canalizare funcționale. Alimentarea cu apă potabilă va fi asigurată prin bransarea la rețeaua publică de alimentare cu apă existentă. 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.

Alimentarea cu energie electrică: extinderea rețelei de energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua existentă în apropiere, prin amplasarea de noi posturi de transformare și infrastructură electrică subterană.

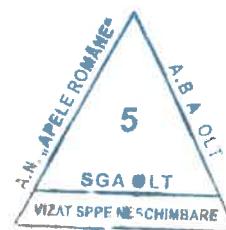
Telecomunicații: infrastructura de telecomunicații va fi extinsă prin conectarea la rețeaua existentă.

2. Ansamblul de lucrări pentru dotarea urbanistică a spațiului analizat:

Prezentul P.U.Z. propune parcelarea terenului, în vederea dezvoltării unui ansamblu de locuințe de vacanță organizate în regim individual, crearea unui mediu rezidențial, 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.

Investiții propuse prin PUZ :

- Prelungire strada Poienii în lotul 1
- Realizare strada lot 1
- Prelungire DC 24 pe lotul 2
- Prelungire stradă de lângă Biserica Sf. Nicolae
- Realizare străzi lotul 2
- Realizare fundătura și sens giratoriu pe lotul 2
- Prelungire strada Oltului pe direcția nord până la lotul 2
- Prelungire strada Oltului pe direcția sud până la școală
- Prelungire stradă spre Dealul Viilor
- Realizare stradă spre malul Oltului
- Realizare sens giratoriu
- Realizare rest străzi pe lotul 1
- Realizare fundatură
- Realizare alei pietonale în ansamblu
- Realizare alee de promenadă pe malul Oltului
- Amenajare 6 parcări
- Amenajare parcare de biciclete în jurul Primăriei
- Dezmembrare parcele
- Amenajare spații verzi lotul 1
- Amenajare spații verzi lotul 2
- Amenajare spații verzi lotul 3
- Realizare rețele de alimentare cu apă
- Realizare rețele de canalizare
- Realizare 3 stații de epurare modulare
- Extinderea rețelelor electrice
- Extinderea rețelelor de telecomunicații
- Pod în lot 2
- Pod lot 3
- Pod pe DC24 (PUG)



Organizarea circulației rutiere

Accesul pe amplasamentul studiat se realizează din DJ 546 Slatina-Poganu și apoi pe DC 24 Deleni-Schitu Deleni.

Străzile din interiorul ansamblului vor avea o lățime totală de 9 m, incluzând un carosabil de 7 m și trotuare de 1 m pe ambele laturi. În interiorul complexului sunt prevăzute două fundături cap de întoarcere, precum și două sensuri giratorii pentru o circulație mai fluidă. În plus, datorită reliefului, sunt necesare două poduri pentru a asigura continuitatea traseelor de circulație. Raza proiectată pentru sensurile giratorii și a străzilor este de 6,00 m, însă configurația și lățimea carosabilului permit accesul autospecialelor de intervenție ale serviciilor de pompieri, fiind asigurată o rază de viraj de minim 11,0 m, cu o lățime minimă a benzii de 2,55 m.

Parcarea: fiecare lot rezidențial va include spații de parcare proprii, situate în interiorul parcelei. Pe lângă acestea, ansamblul va beneficia de șapte parcări publice, destinate vizitatorilor.

Organizarea circulației pietonale: circulațiile pietonale din cadrul complexului vor fi asigurate pe toate străzile prin trotuare de 1 m lățime, amenajate pe ambele părți ale carosabilului. Pe lângă trotuare, în spațiile verzi vor fi amenajate multiple alei pietonale cu lățime de 3-5 m, care vor avea o rețea de trasee de promenadă și de legătură între diferitele zone ale complexului. În zonele unde relieful este accidentat, se vor amenaja terase și scări pietonale. Pe malul râului Olt se propune amenajarea unui drum de halaj, dar care va fi integrat în ansamblu ca o alee de promenadă. Vor fi prevăzute pontoane și accesibilitate pentru activități nautice ușoare, valorificând astfel potențialul malului Oltului ca zonă de agrement.

3. Dotări hidroedilitare :

3.1. Alimentarea cu apă :

Pentru asigurarea alimentării cu apă potabilă, se propune prelungirea rețelei existente care, în prezent, se oprește la limita intravilanului (sistemul de alimentare cu apă pentru satele Deleni, Comănița și Schitu Deleni din comuna Teslui, jud. Olt, este reglementat cu Autorizația de gospodărire a apelor Nr. 76/10.10.2024 emisă de S.G.A. Olt). 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 sunt necesare, pentru menținerea presiunii optime în rețea.

3.2. Rețeaua de canalizare și evacuarea apelor uzate menajere

Se propune realizarea unei rețele de canalizare 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.

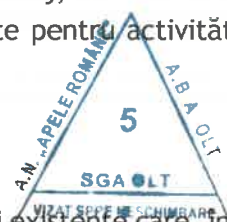
3.3. Evacuarea apelor pluviale.

Apele din precipitații vor fi dirijate prin sistematizare verticală către spațiile verzi din zona PUZ-ului, iar apele din precipitații de pe zona cu locuințe individuale și servicii comerciale se vor scurge liber pe suprafața terenului neconstruit.

4. Apărarea împotriva inundațiilor

Comuna Telui face parte din localitățile afectate de hazarde naturale având drept cauze inundațiile, cuprinse în Legea 575/2001.

Conform Hărților de hazard și risc la inundații, terenul care face obiectul PUZ nu se află în zonă inundabilă.



5. Alte lucrări impuse pentru protecția factorilor de mediu (depozite de deșeuri menajere și industriale, puțuri seci pentru cadavre de animale, desecări, etc) : managementul deșeurilor se va realiza de către compania care furnizează în prezent servicii complete de salubritate, inclusiv colectarea și transportul deșeurilor principale, salubritatea stradală pe toată suprafața comunei Teslui.

Avizul de gospodărire a apelor se emite cu următoarele condiții :

În documentația tehnică de promovare a lucrărilor de investiție, se vor avea în vedere următoarele :

- respectarea elementelor de fundamentare din prezentul aviz privind gospodărirea apelor în cadrul obiectivului (alimentare cu apă și evacuare ape uzate);
- stabilirea necesarului și respectiv a cerinței de apă corespunzătoare capacităților efective ale dotărilor și activităților desfășurate.

Prezentul aviz de gospodărire a apelor poate fi folosit numai pentru reglementarea urbanistică și nu exonerează titularii investițiilor ulterioare de obținerea avizelor de gospodărire a apelor.

Avizul de gospodărire a apelor pentru planul urbanistic zonal nu conferă dreptul de execuție a lucrărilor hidroedilitare înscrise în aviz.

Prezentul aviz asigură reglementarea tehnico-juridică din punct de vedere al gospodării apelor și nu ține loc de alte reglementări, titularul fiind obligat să obțină de la celelalte instituții și autorități toate actele de reglementare legală necesare impuse de natura și specificul lucrărilor proiectate.

Nerespectarea prevederilor prezentului aviz atrage răspunderea administrativă după caz, precum și răspunderea civilă sau penală conform prevederilor Legii Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare.

Conform Ordinului M.A.P. nr. 828/2019, ANEXA nr.1, Procedură și competențe de emitere a avizului de gospodărire a apelor - ART. 9 alin. (6) : „Elaboratorul documentației tehnice de fundamentare și titularul proiectului își asumă responsabilitatea corectitudinii datelor și informațiilor cuprinse în documentația tehnică de fundamentare aferentă”.

Documentația tehnică de fundamentare, vizată spre neschimbare de către autoritatea de gospodărire a apelor, face parte integrantă din prezentul aviz; modificarea elementelor prezentate în documentația de fundamentare impune reînnoirea avizului.

Un exemplar din documentație, ștampilat și semnat spre neschimbare, s-a transmis solicitantului, împreună cu un exemplar din aviz.



Ing. Adi Floreli BARBU

P. Inginer Șef,

Ing. Daniel-Ion DRĂGĂNESCU



Șef Serviciul G.R.R.A.,

Biolog Elisabeta Sevastiana VÂNTU

Întocmit,

Ing. Cristina DEACONU