



GEODATA
SERVICES

februarie 2026

- 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

MEMORIU GENERAL DE URBANISM

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 Primăria Teslui 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.

pentru mai multe informații sau pentru alte întrebări despre declinarea răspunderii site-ului nostru, vă rugăm să nu ezitați să ne contactați prin e-mail la urbanism@geodata-services.com.

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIREA LUCRĂRII	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
AMPLASAMENT	COMUNA TESLUI - MALUL ESTIC AL OLTULUI Terenurile identificate cu nr. cadastrale 57953, 57960 și 57962;
BENEFICIAR	COMUNA TESLUI <i>Comuna Teslui strada Principală nr. 28 județul Olt</i> <i>CIF 5139728</i> <i>contact 0249 467 701 primariateslui@yahoo.com</i>
PROIECTANT GENERAL	GEODATA SERVICES SRL <i>Municipiul București Sector 1 strada Siriului nr. 22-26 clădire CSDA etaj 6</i> <i>CUI 40188478 R.C. J40/16727/2018</i> <i>contact 0729 000 002 office@geodata-services.com</i>
NUMĂR PROIECT	GD 3523/2023
DATA	10.02.2023
FAZA	PLAN URBANISTIC ZONAL
DATĂ REVIZIE	MARTIE 2026

COLECTIV DE ELABORARE

DIRECTOR	ing. Daniela STOICESCU
MANAGER	ing. Gabriel IONESCU
ȘEF PROIECT	urb. Paul-Daniel JOTU
PROIECTAT / CARTAT GIS	urb. Ioana Iulia AFLOREI
	urb. Ioana CÎMPINEANU
	urb. Ioana-Alexandra DULF
	urb. Felicia ILIESCU
	ing. Adriana ISSACK
	urb. Victoria Nicoleta MATEI
	ing. Daniela STOICESCU
ing. Iulian BOBEȘ	

BORDEROU

PIESE SCRISE

FOAIE DE GARDĂ

BORDEROU GENERAL AL PUZ

CUPRINS

MEMORIU GENERAL DE URBANISM

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENATE

Planșa 01 ÎNCADRARE ÎN PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI TESLUI sc. 1 : 10000

Planșa 02.1 SITUAȚIA EXISTENTĂ CU EVIDENȚIEREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR sc. 1 : 1000

Planșa 02.2 SITUAȚIA EXISTENTĂ CU EVIDENȚIEREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR sc. 1 : 1000

Planșa 03.1.1 PROPUNERE DE REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCTIONALA sc. 1 : 1000

Planșa 03.1.2 PROPUNERE DE REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCTIONALA sc. 1 : 1000

Planșa 03.2.1 PROPUNERE DE REGLEMENTARI URBANISTICE – ECHIPARE EDILITARĂ sc. 1 : 1000

Planșa 03.2.2 PROPUNERE DE REGLEMENTARI URBANISTICE – ECHIPARE EDILITARĂ sc. 1 : 1000

Planșa 04 .1 PROPUNERE PRIVIND CIRCULAȚIA JURIDICĂ A TERENURILOR ȘI OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ sc. 1 : 1000

Planșa 04.2 PROPUNERE PRIVIND CIRCULAȚIA JURIDICĂ A TERENURILOR ȘI OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ sc. 1 : 100

Planșa 5.1 PROPUNERI DE ILUSTARE URBANISTICĂ A ZONEI STUDIATE POSIBILITĂȚI DE VOLUMETRIE URBANĂ sc. 1 : 1000

Planșa 5.2 PROPUNERI DE ILUSTARE URBANISTICĂ A ZONEI STUDIATE POSIBILITĂȚI DE VOLUMETRIE URBANĂ sc. 1 : 100



Cuprins

1. Introducere:	9
1.1. Date de recunoaștere a Planului Urbanistic Zonal:.....	9
1.2. Scopul și obiectivele generale ale PUZ:.....	9
1.3. Delimitarea zonei reglementare. Delimitrea zonei studiate.....	10
2. Analiza critică a situației existente:	10
2.1. Contextul general	10
2.2. Încadrarea în UATB:	13
2.3. Evoluția zonei reglementate și zonei studiate:.....	13
2.4. Elemente ale cadrului natural:.....	14
2.5. Caracteristici geotehnice;.....	16
2.6. Caracteristici hidrotehnice:	17
2.7. Circulații și transport:	17
2.8. Analiza morfologică:.....	18
2.9. Patrimoniu cultural;.....	19
2.10. Echipare tehnico-edilitară:.....	20
2.11. Probleme de mediu:	20
3. Analiză SWOT	24
4. Diagnostic. Disfuncționalități și propuneri de diminuare/eliminare a disfuncționalităților	25
5. Propuneri de dezvoltare urbanistică:	25
5.1. Valorificarea cadrului natural;.....	26
5.2. Condiții geotehnice:.....	26
5.3. Dezvoltarea și organizarea circulațiilor. Mobilitate urbană:	27
5.4. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici și indicatori urbanistici:	28
Bilanț teritorial existent și propus, aferent PUZ.....	29
Sinteza indicatorilor urbanistici.....	29
5.5. Propuneri de dezvoltare spațială:	30
5.6. Protejarea patrimoniului cultural:	32
5.7. Dezvoltarea echipării tehnico-edilitare:.....	33
5.8. Protecția mediului și reducerea impactului schimbărilor climatice:.....	36

5.9. Circulația terenurilor. Determinarea circulației terenurilor între deținători	36
6. Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin PUZ	37
7. Concluzii	39





MEMORIU GENERAL DE URBANISM

1. Introducere:

1.1. Date de recunoaștere a Planului Urbanistic Zonal:

DENUMIREA LUCRĂRII	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;
AMPLASAMENT	COMUNA TESLUI, JUDEȚUL OLT <i>Terenurile identificate cu nr. cadastrale 57953, 57960 și 57962;</i>
BENEFICIAR	COMUNA TESLUI <i>Comuna Teslui strada Principală nr. 28 județul Olt</i> <i>CIF 5139728</i> <i>contact 0249 467 701 primariateslui@yahoo.com</i>
PROIECTANT GENERAL	GEODATA SERVICES SRL <i>Municipiul București Sector 1 strada Siriului nr. 22-26 clădire CSDA etaj 6</i> <i>CUI 40188478 R.C. J40/16727/2018</i> <i>contact 0729 000 002 office@geodata-services.com</i>
NUMĂR PROIECT	GD 3523/2023;
DATA	10.02.2023;
FAZA	PLAN URBANISTIC ZONAL;
DATĂ REVIZIE	MARTIE 2025.

1.2. Scopul și obiectivele generale ale PUZ:

Conform solicitărilor temei-program furnizată de beneficiarul prezentei lucrări, scopul prezentei documentații este parcelarea unei zone formate din trei terenuri situate la est de 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 serviciilor comerciale, unități de cazare turistică de mici dimensiuni, zone de agrement și multe spații verzi, contribuind astfel la dezvoltarea comunei.

Pentru realizarea acestui obiectiv, documentația stabilește reguli clare privind ocuparea terenului, amplasarea și aspectul construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora, astfel încât să se asigure un cadru coerent de dezvoltare, respectând atât cerințele urbanistice și arhitecturale, cât și nevoile comunității locale. Aceste reglementări urmăresc optimizarea utilizării spațiului, integrarea armonioasă în peisajul existent și protejarea valorilor naturale ale zonei.

În cadrul documentației sunt analizate și detaliate toate elementele caracteristice investiției, incluzând dotările și utilitățile necesare unei funcționări eficiente și sustenabile, în concordanță cu prevederile normativelor în vigoare. De asemenea, s-a acordat o atenție deosebită organizării fluxurilor de circulație auto și pietonală, astfel încât să se asigure o mobilitate fluentă și sigură în interiorul ansamblului, precum și o conexiune optimă cu infrastructura existentă. Totodată, documentația integrează măsuri pentru respectarea normelor de prevenire și stingere a incendiilor (P.S.I.), precum și reglementările privind protecția mediului, având în vedere atât impactul asupra ecosistemului local, cât și cerințele legislative specifice..

1.3. Delimitarea zonei reglementare. Delimitarea zonei studiate

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**. Sunt analizate din punct de vedere al caracteristicilor topografice, accesibilității, conexiunilor cu rețelele edilitare existente și compatibilității cu funcțiunile din vecinătate.

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.

2. Analiza critică a situației existente:

2.1. Contextul general

Documentații de urbanism și documentații strategice aprobate sau în curs de aprobare care au stat la baza Planului Urbanistic Zonal:



Conform Planului Urbanistic General (PUG), elaborat de Birou Individual de Urbanism Augustina Stan în anul 2015, terenurile care fac obiectul acestui Plan Urbanistic Zonal sunt situate în extravilanul comunei Teslui. Acestea prezintă categorii de folosință diferite, ce cuprinde suprafețe destinate pășunatului, terenuri neproductive și zone în care, de-a lungul timpului, s-a produs un proces natural de împădurire.

Această terenuri necesită o analiză atentă în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice adecvate, astfel încât viitoarea dezvoltare să fie sustenabilă și să țină cont de caracteristicile naturale ale amplasamentului. În acest context, PUZ-ul propune măsuri care să asigure o integrare echilibrată a noilor funcțiuni, protejând totodată elementele valoroase ale peisajului și mediului înconjurător.

Surse de documentare :

- Documentațiile cadastrale/topo ale terenurilor studiate;
- Date culese de proiectant în teren;
- Ortofotoplan întocmit de Geodata Services
- Ortofotoplan și imagini obținute din Google Earth;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism republicat, cu completările și modificările ulterioare;
- Ordin MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic general" - Indicativ: GP0038/99;
- Ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism"- Indicativ: GM-007- 2000;
- Ordin MLPAT nr. 80/N/1996 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism de către consiliile locale”;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de c-ții, republicată 2, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin M.S. nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;

- Ordinul MLPAT nr.10/N/1993 privind aprobarea „Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane” indicativ P 132-93 (înlocuit parțial prin NP24-97);
- Ordinul MLPTL nr.141/N/1997 privind aprobarea „Normativului pentru proiectarea, execuția și exploatarea parcajelor etajate pentru autoturisme” indicativ NP 24-97;
- Ordinul MLPTL/MAP nr.6/139/2003 privind măsuri pentru respectarea disciplinei în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului în scopul asigurării fluidizării traficului și a siguranței circulației pe drumurile publice de interes național și județean.
- Ordin MDRL nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 114/1996 a locuinței, republicata, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.6/2008 privind regimul juridic al patrimoniului tehnic și industrial;
- OUG nr. 18/2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe cu modificările și completările;
- Ordinul comun nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea doc. de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor;
- Ordinul MDRAP nr. 3384/2013 din 21 noiembrie 2013 pentru aprobarea reglementării tehnice “Normativ privind acustica în construcții și zone urbane, indicativ C 125-2013”;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea monumentelor de for public nr. 120/2006, actualizată de OUG - 12/09.02.2011, cu modificările ulterioare;
- O.G. nr. 68/1994 privind protejarea patrimoniului cultural național, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată 2, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin comun MLPAT/MAPPM nr. 1184/2000 pentru aprobarea reglementării „Ghid privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului ca parte integrantă a planurilor de urbanism.



2.2. Încadrarea în UATB:

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 Viitor”.

Suprafața totală ale celor 3 terenului este de 347 512 mp și conform extraselor de carte funciară fac parte din extravilanul localității.

2.3. Evoluția zonei reglementate și zonei studiate:

Zona în care sunt amplasate terenurile este caracterizată printr-un relief variabil între plat, ușor accidentat și accidentat care a influențat semnificativ evoluția sa urbanistică și utilizarea terenului de-a lungul timpului, rezultând ca zona să fie neconstruită. Activitățile umane s-au rezumat la utilizarea terenurilor sporadic pentru pășunat, însă terenurilor nu au fost utilizate în mod activ sau întreținute corespunzător, acestea având **categoria de folosință teren neproductiv**. Acest fapt a permis dezvoltarea spontană a vegetației, în special a arbuștilor, care au crescut necontrolat pe aceste suprafețe lăsate neîngrijite. În unele zone, acest proces de îndesire naturală a vegetației a dus la formarea tufărișuri dense.

De-a lungul timpului, aceste terenuri au rămas neconstruite, iar în prezent, ele reprezintă o oportunitate de revitalizare și reconfigurare, având potențial pentru a găzdui o dezvoltare sustenabilă, cum ar fi construirea unor locuințe de vacanță, zone de agrement și infrastructuri asociate. Totodată, evoluția zonei poate beneficia de un management atent al vegetației și al terenurilor, în scopul integrării armonioase a noilor construcții în peisajul natural existent și a respectării reglementărilor de protecție a mediului.

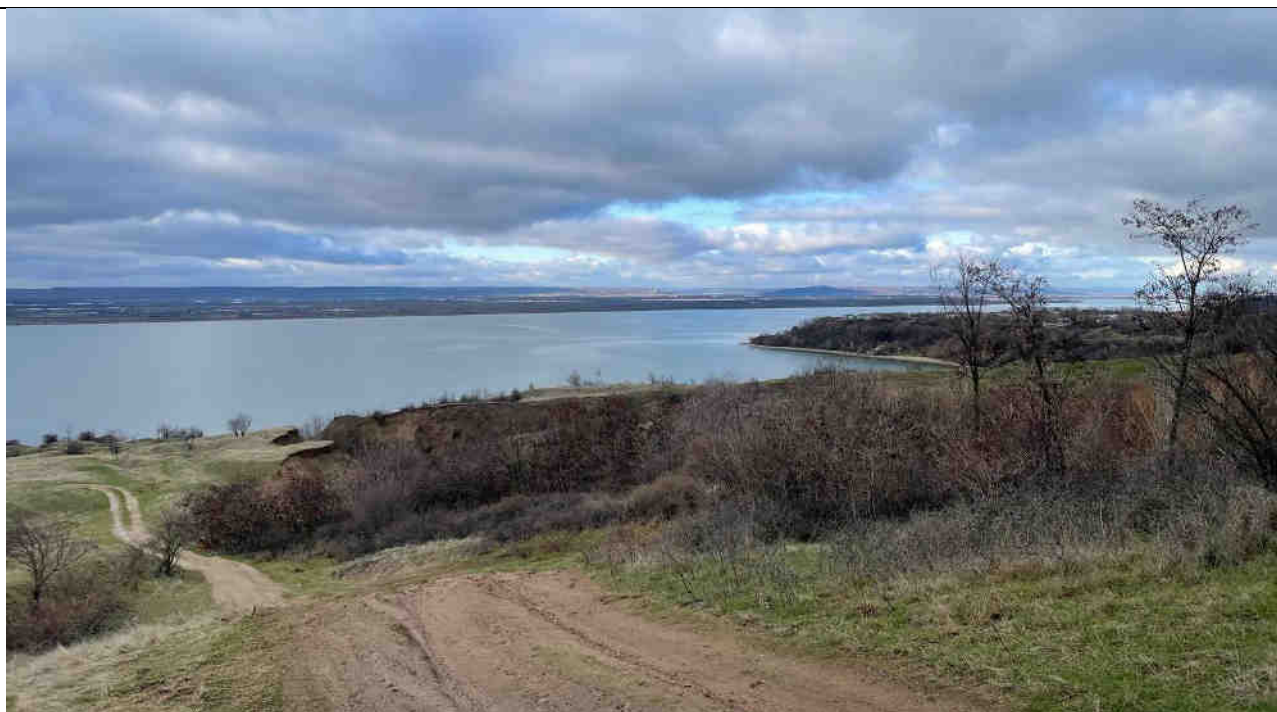
2.4. Elemente ale cadrului natural:

Relief

Zona propusă pentru Planul Urbanistic Zonal (PUZ) este amplasată pe malul drept al râului Olt, într-o regiune cu un relief deluros și colinar. Peisajul este caracterizat printr-o alternanță de dealuri și coline, străbătute de văi și vâlcele, ce definesc structura naturală a teritoriului. Această zonă are un relief relativ ușor de utilizat pentru dezvoltări urbanistice, cu terenuri ce prezintă pante blânde și o variabilitate a altitudinii, oferind condiții favorabile pentru integrarea unor proiecte de locuințe, spații verzi și infrastructură.

Subsolul zonei este compus din formațiuni aluvionare grosiere, inclusiv nisipuri, pietrișuri și bolovani, care se află la adâncimi de zeci de metri. Acestea sunt acoperite de straturi de pământuri fine, cum ar fi argilele, argilele prăfoase și nisipoase, cu grosimi variabile, provenind din perioada cuaternară (Pleistocen superior-Holocen). Mai adânc, se regăsește un pachet gros de pământuri argiloase, de vârstă Pleistocen mediu, sub care sunt prezente pietrișuri și nisipuri din Pleistocen inferior.

Această configurație geologică adaugă un caracter specific zonei, oferind un teren stabil pentru dezvoltare, dar impunând totodată măsuri adecvate de gestionare a drenajului și a infrastructurii subterane. Relieful variat permite o adaptare a proiectelor urbanistice la peisajul natural, având în vedere atât potențialul de dezvoltare al zonei, cât și necesitatea de a păstra și proteja echilibrul ecologic al acesteia.



Imagine cu relieful zonei de studiu

Ape de suprafață

Râul Olt, care delimitează parțial comuna, este unul dintre cele mai importante cursuri de apă din România, având un bazin hidrografic extins de aproximativ 24.050 km². Acesta străbate mai multe județe din centrul și sudul țării, având o lungime totală de 670 km, și varsă un stoc anual mediu de apă de aproximativ 6 milioane



de metri cubi în Dunăre. Oltul beneficiază de un mare potențial hidroenergetic, reprezentând aproximativ 17% din totalul potențialului hidroenergetic al râurilor interioare ale țării.

În perioada 1970-1990, au fost construite de-a lungul Oltului 24 de lacuri de acumulare și tot atâtea hidrocentrale, iar A.H.E. Strejești, situată în apropiere, este una dintre acestea, cu o putere instalată de 50 MW. Lacul de acumulare Strejești are o suprafață de 2203,5 ha și un volum de 225 milioane de metri cubi, iar apa acumulată este utilizată pentru producerea de energie hidroenergetică.

În ceea ce privește apele subterane, zona comunei Teslui beneficiază de resurse importante de apă freatică, care sunt esențiale pentru alimentarea cu apă potabilă a localităților din zonă, dar și pentru diverse activități agricole și industriale. Geologia locală, împreună cu rețeaua hidrografică, joacă un rol fundamental în dezvoltarea infrastructurii și în planificarea urbanistică, având în vedere importanța gestionării acestor resurse naturale.

Clima

Teritoriul comunei Teslui este situat într-o zonă cu climat temperat-continental, cu influențe mediteraneene slabe, caracterizându-se printr-un regim termic moderat, umiditate relativ mare și precipitații atmosferice destul de consistente. Temperatura medie anuală a aerului este de 10,4°C, iar variabilitatea termică lunară variază între -23°C în luna ianuarie și 21,5°C în luna iulie, ceea ce sugerează ierni blânde și veri răcoroase. Climatul din această zonă este specific dealurilor, influențat de altitudine și de poziția geografică în sudul Carpaților Meridionali, care conferă un caracter de „adăpost” regiunii.

Zona studiată se caracterizează prin frecvența maselor de aer rece continental dinspre est sau dinspre nord (arctic). Vânturile predominante sunt cele din est, vest și sud. Crivățul, vântul rece din est, este frecvent întâlnit, mai ales iarna, iar austrul, care provine din vest, este cunoscut local sub denumirile de „săracila” sau „traista goală”. Baltărețul, un vânt din sud, provine dinspre bălțile Dunării. Regimul eolian pe termen lung arată că direcția predominantă a vântului este din nord-est (crivățul), cu o frecvență medie de 13,6%, iar vânturile din vest și sud-vest (austrul) au o frecvență medie de 11,9%, fiind canalizate de-a lungul văii Oltului. Crivățul, vântul rece de iarnă, poate spulbera zăpada și poate cauza descoperirea semănăturilor de toamnă, în timp ce austrul, un vânt cald și secetos, aduce atât arșiță în timpul verii, cât și umezeală. Cele mai frecvente luni cu vânturi sunt februarie, aprilie, octombrie și decembrie, iar viteza medie multianuală a vântului este de 2-4 m/s.

Precipitațiile atmosferice reflectă și ele caracteristicile climatului continental, având o medie anuală de 550-560 mm. Perioada cu precipitații maxime se întinde între 20 mai și 10 iulie, iar precipitațiile minime sunt înregistrate între 15 august și 10 septembrie.

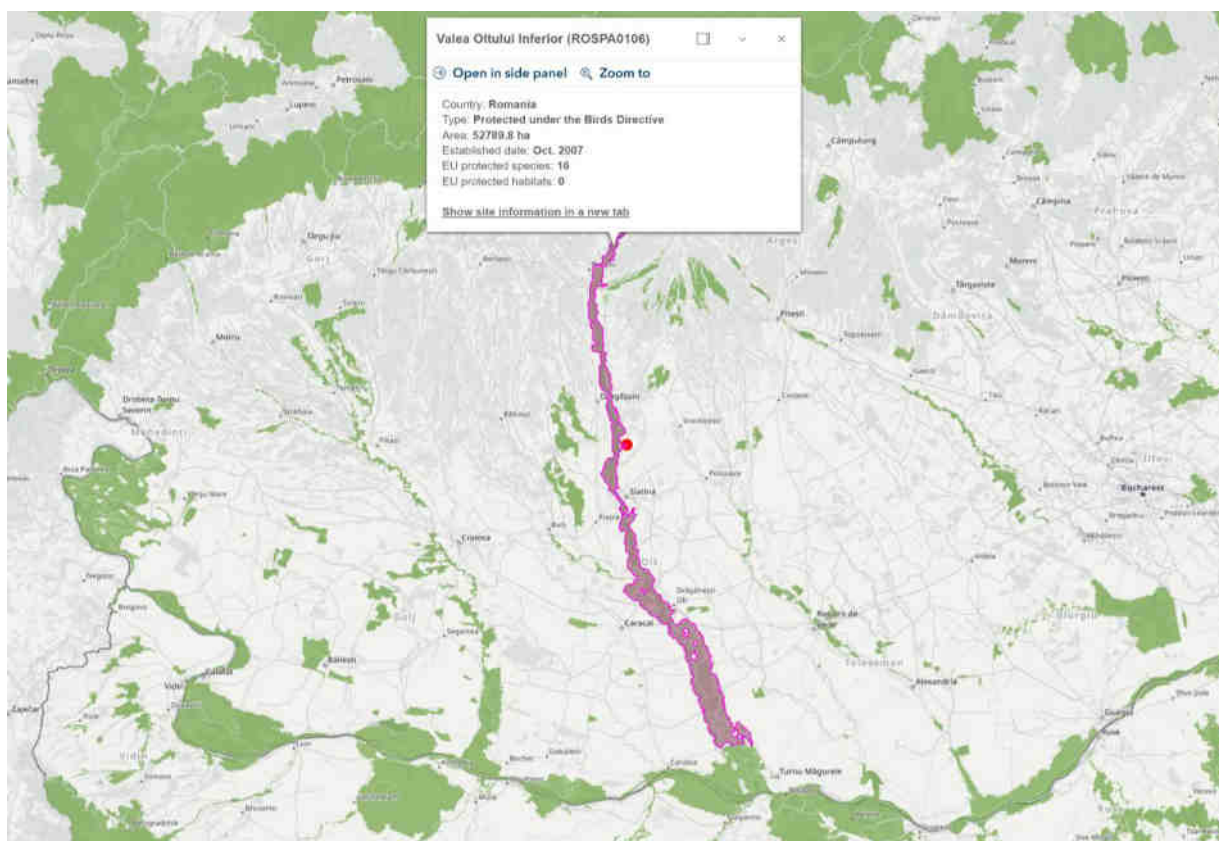
În concluzie, condițiile climatice din zona comunei Teslui sunt favorabile desfășurării activităților umane și oferă un mediu de habitat propice pentru dezvoltarea regiunii.

Situl ROSPA0106 Valea Oltului Inferior

ROSPA0106 Valea Oltului Inferior 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 localizat în sudul României, de-a lungul cursului inferior al râului Olt, pe teritoriul județelor Vâlcea, Olt și Teleorman.

Aria protejată include ecosisteme acvatice 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 acvatice 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.



Suprafața ariei protejate ROSPA0106 Valea Oltului Inferior cu marcarea localității Teslui.

Sursa :

https://natura2000.eea.europa.eu/?sitecode=ROSPA0106&views=Blank_View#data_s=id%3AdataSource_7-Layman_sites_2246%3A21847

2.5. Caracteristici geotehnice;

Din punct de vedere geologic, în zonă se regăsesc sedimente de vârstă Cuaternarului, reprezentate din argile prăfoase.



Din punct de vedere geotehnic, stratificația interceptată de forajele geotehnice executate este prezentată la în studiu geotehnic elaborat de ICS Business International SRL , la Capitolul 3.d – Stratificația pusă în evidență și împreună cu rezultatele analizelor de laborator la piesele desenate pe 6 fișe sintetice (planșele 4-9).

Riscul geotehnic al execuției acestei lucrări este de nivel major construibilitatea zonei făcându-se cu amenajări speciale. **Pentru structuri se recomandă un sistem de fundare directă de tip tălpi continui, pahare, fundații izolate sau radier general.** Se pot executa și structuri de fundare indirectă, în funcție de specificul terenului destinat lucrărilor de construire

2.6. Caracteristici hidrotehnice:

Cel mai la suprafață nivelul freatic a fost întâlnit într-un foraj geotehnic executat pentru studiul geotehnic, la adâncimea de 1,20m, pentru restul forajelor adâncimea a fost mai mare.

2.7. Circulații și transport:

Conectivitate teritorială (context suprateritorial);

Comuna Teslui este situată la doar **15 km** nord de municipiul **Slatina**, reședința județului, localitatea ce este bine conectată la fluxurile de circulație din județ. Slatina, fiind un important nod rutier la nivel național, fiind străbătut de **Drumul Național 65 (E 574)** , ce asigură legătura cu Piteștiul. În paralel cu acest drum, este **Drumul Expres DX 12**, ce are 4 benzi cu profil de autostradă, ce facilitează conexiunea cu **Autostrada A1** și, implicit, către București.

Comuna este traversată de **Drumul Județean 545**, care trece la est de teritoriului analizat în PUZ. Acest drum joacă un rol important în conectarea localității, asigurând legătura dintre **DN 65**, și **DN 67B**, ruta ce unește Piteștiul de Târgu Jiu, facilitând astfel mobilitatea regională și accesul către alte centre urbane importante.

Infrastructura de transport rutier;

Zona fiind neconstruită, nu dispune de o infrastructură rutieră adecvată pentru transferul auto. În prezent, există doar două drumuri de pământ, neasfaltate. Primul drum se află în zona de sud, pe lotul 3, și face legătura cu drumul principal care traversează centrul satului Comănița, îndreptându-se apoi spre râul Olt.

Al doilea drum se află în zona de nord, pe lotul 1, în satul Schitul Deleni, fiind cunoscut sub denumirea de Strada Poenii.

Satul Comănița și satul Schitul Deleni sunt conectate prin **Drumul Comunal 24 (DC 24)**, care delimitează lotul 2 în partea de est. Conform prevederilor din Planul Urbanistic General (PUG), pentru DC 24 se propune modernizarea infrastructurii și construirea unui pod peste râul Teslui, îmbunătățind astfel accesibilitatea și conectivitatea locală..

2.8. Analiza morfologică:

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată; Relaționări între funcțiuni;

Zona este neconstruită, având un caracter predominant rural iar **loturile sunt încadrate ca terenuri neproductive**, cu toate că este utilizat sporadic pentru pășunat, însă în ce mai mare proporție reprezintă terenuri neîngrijite, acoperite cu vegetație spontană și tufișuri.

Terenurile analizate se află la marginea satelor **Comănița** și **Schitul Deleni**, ceea ce determină o vecinătate preponderent rezidențială, cu gospodării individuale specifice mediului rural. În partea estică a **lotului 2**, se află biserica și cimitirul satului, reprezentând un reper de importanță comunitară și culturală.

Din punct de vedere urbanistic, zona are un potențial moderat de dezvoltare, fiind necesare intervenții de infrastructură pentru a susține eventuale schimbări funcționale. Proximitatea locuințelor și a bisericii sugerează posibilitatea unei utilizări mixte, însă în prezent terenurile rămân în principal destinate activităților agricole și pastorale..

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit;

Zona este neconstruită, având un potențial ridicat pentru dezvoltarea unui ansamblu de case de vacanță, completat de funcțiuni de agrement și spații verzi. Poziționarea între marginea satelor Comănița și Schitul Deleni, într-un cadru natural, ce favorizează investițiile în turism rural, recreere și locuire. Proximitatea bisericii și satului adaugă un caracter tradițional zonei, consolidând identitatea locală.

Rezerve de teren;

Pentru a valorifica acest potențial, sunt necesare investiții în infrastructura rutieră și utilități, asigurând accesibilitatea și confortul noilor dezvoltări. Integrarea unor spații verzi extinse, trasee de promenadă și facilități de agrement ar contribui la crearea unui cadru atractiv pentru rezidenți și turiști, consolidând astfel funcționalitatea și atractivitatea zonei.



Imagine cu zona de studiu cu vedere spre râul Olt

Rețeaua de spații verzi (conform Legii nr. 24/2007);

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..

2.9. Patrimoniul cultural;

Imobile monumente istorice conform LMI 2015

Zona este neconstruită și nu deține elemente de patrimoniu cultural semnificative. Totuși, la limita estică a terenului se află Biserica Sfântul Nicolae, un monument istoric inclus în Lista Monumentelor Istorice din 2015 la poziția 438, fiind identificată cu codul OT-II-B-08826.

Astfel, orice intervenție în zonă ar trebui să țină cont de protejarea și integrarea acestui element de patrimoniu în viitoarele dezvoltări urbanistice, putând contribui la consolidarea identității locale și la crearea unui cadru arhitectural armonios cu toate că zonă de protecție a monumentului **nu intră în zona PUZ-ului** propus

2.10. Echipare tehnico-edilitară:

Zona nu dispune de rețele edilitare, însă la limita intravilanului satelor Comanița și Schitul Deleni există rețele de alimentare cu apă și canalizare funcționale. Acestea ar putea facilita racordarea viitoarelor dezvoltări, însă extinderea infrastructurii edilitare va necesita investiții și studii de fezabilitate pentru a asigura capacitatea necesară.

În sudul satului Comanița, este prezentă o stație de epurare de tip modular, care deservește localitatea.

2.11. Probleme de mediu:

Evidențierea riscurilor naturale și antropice;

RISCU SEISMIC

Comuna Teslui se încadrează, conform zonării macroseismice definite în SR 11 100/1-93, în zona de intensitate macroseismică I = 7 (șapte) pe scara MSK. Această clasificare indică faptul că localitatea este expusă unor cutremure cu o perioadă medie de revenire de 50 de ani, ceea ce înseamnă că evenimente seismice semnificative pot apărea într-un interval de aproximativ o jumătate de secol.

Conform reglementării tehnice "Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri", indicativ P 100/1 - 2006, teritoriul comunei Teslui prezintă o valoare de vârf a accelerației terenului de $a_g = 0.16g$ pentru cutremure cu un interval mediu de recurență (IMR) de 100 de ani. De asemenea, perioada de control a spectrului de răspuns este $T_c = 1.00$ sec.

ALUNECĂRILE DE TEREN

Zona investigată prezintă izolat unele fenomene de instabilitate, manifestate sub forma alunecărilor de teren, a eroziunilor și a prăbușirilor de versanți.

INUNDAȚII

Sunt supuse acestui risc toate terenurile situate pe văile și pe malurile pâraielor. Terenul studiat nu se află în zona inundabilă a portalului Administrația Națională Apele Române.

RISCURILE ANTROPICE

Riscurile antropice reprezintă fenomenele generate de interacțiunea dintre activitățile umane și mediul înconjurător, care pot fi declanșate sau amplificate de acțiunile umane și pot afecta societatea în ansamblu și individul în particular. Aceste fenomene pot fi legate de intervenția umană în natură în scopul utilizării resurselor naturale în beneficiul propriu și pot include diverse activități precum agricultura.

În zona Planului Urbanistic zonal sau în imediata vecinătate **nu există și nu se propun:**

- Obiective SEVESO ,
- Construcțiilor și instalațiilor cu caracter special ale structurilor de apărare națională, ordine publică și siguranță națională, nominalizate prin ordine ale comandamentelor structurilor respective;
- Depozitelor de lichide sau gaze în aer liber și a instalațiilor tehnologice aferente;
- Stațiilor de distribuție carburanți indiferent de tipul acestora;



- Sistemelor de distribuție GPL la consumatori casnici sau industriali;
- În zonă studiată nu există linii electrice aeriene de înaltă, medie sau joasă tensiune care să constituie factori de risc pentru siguranța amplasamentului și a construcțiilor propuse

Calitatea factorilor de mediu – poluarea (calitatea aerului, calitatea apei, calitatea solului, calitatea factorilor biotici);

CALITATEA AERULUI

Evaluarea calității aerului este reglementată conform Legii nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător, care transpune Directivele 2008/50/CE și 2004/107/CE ale Parlamentului European și a Consiliului, referitoare la calitatea aerului și la substanțele poluante precum arsenicul, cadmiul, mercurul, nichelul și hidrocarburile aromatice policiclice în aerul înconjurător.

Calitatea aerului are un impact semnificativ asupra sănătății populației. Principalele surse de poluare includ particulele în suspensie PM (PM10 și PM2,5) și ozonul troposfere, influențate în mod direct de emisiile de oxizi de azot (NOx) în aer. Conform Organizației Mondiale a Sănătății, expunerea la acești poluanți atmosferici contribuie la aproximativ 8% din decesele globale cauzate de cancerul pulmonar și 3% din totalul deceselor asociate bolilor cardiovasculare. Statistic vorbind, la nivel mondial, 9 din 10 persoane sunt expuse la aer poluat.

Factorii geografici joacă un rol esențial în influențarea calității aerului la nivel local. Fenomenele precum inversiunile termice și stabilitatea atmosferică pot conduce la acumularea poluanților în anumite zone. În plus, activitățile umane precum arderea combustibililor fosili în producția de energie electrică, transport, industrie și gospodării, precum și procesele industriale, agricultura și tratarea deșeurilor, contribuie semnificativ la degradarea calității aerului. Alte surse includ praful aeropurtat, dispersia sării marine și emisiile de compuși organici volatili din plante.

CALITATEA APEI

Evaluarea calității apelor de suprafață în județul Olt este responsabilitatea Agenției pentru Protecția Mediului Olt, conform prevederilor Legii Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare. APM Olt utilizează metodologiile stabilite pentru clasificarea și evaluarea stării apelor de suprafață, conform Directivei Cadru a Apei 2000/60/CEE.

CALITATEA SOLULUI

Conform datelor furnizate de APM Olt, nu au fost identificate situri contaminate sau potențial contaminate pe în zona PUZ-ului.

Gestiunea deșeurilor (managementul deșeurilor și infrastructura aferentă, cantitățile de deșeuri colectate și reciclate);

Prezența deșeurilor în zonă este redusă, fiind reprezentată de câteva elemente abandonate întâmplător, care nu generează o poluare semnificativă a mediului. Acestea nu afectează în mod vizibil peisajul și nu constituie

o problemă majoră de gestionare a deșeurilor în acest moment. Cu toate acestea, menținerea unui sistem eficient de colectare și igienizare ar contribui la prevenirea acumulării acestora și la păstrarea caracterului natural al zonei..

Impactul schimbărilor climatice. Riscuri și amenințarea schimbărilor climatice. Măsurile de diminuare a efectelor schimbărilor climatice;

Schimbările climatice au un impact extins asupra întregii planete și au implicații semnificative în domeniul economic, social și ecologic. Acestea generează una dintre cele mai mari provocări cu care se confruntă omenirea în momentul de față, datorită efectelor dezastruoase induse de către acestea: creșterea temperaturii aerului și apei oceanelor, riscul crescut de inundații, secetă, diminuarea rezervelor de apă potabilă, riscul crescut de incendii și reducerea resurselor naturale vegetale și animale, modificări și degradări ale ecosistemelor și degradarea resurselor naturale, riscul crescut de îmbolnăvire a populației.

Este important să subliniem că revenirea la condiții climatice mai suportabile nu survine imediat după reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră. Unele dintre emisiile nocive persistă în atmosferă ani, decenii sau chiar secole. Reduceri semnificative ale emisiilor acestor gaze la nivel global sunt probabil necesare pentru a observa efecte semnificative asupra climatului. Cu toate acestea, este important de menționat că deciziile referitoare la stabilizarea acestor emisii pentru a preveni schimbările climatice nu au fost încă luate de către toate statele mari poluatoare.

Există numeroase propuneri care pot contribui la eliminarea sau reducerea impactului schimbărilor climatice. Aceste propuneri pot viza mai multe aspecte, inclusiv reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră, creșterea rezilienței la schimbările climatice și promovarea dezvoltării durabile.

Eficiență Energetică

- Promovarea utilizării energiei regenerabile, cum ar fi panourile solare, pentru alimentarea cu energie electrică a locuințelor și infrastructurii publice.
- Implementarea unor programe de eficiență energetică pentru clădiri publice și locuințe private, inclusiv izolarea termică și utilizarea de echipamente mai eficiente din punct de vedere energetic.

Transport Durabil

- Dezvoltarea infrastructurii pentru transport alternativ, cum ar fi piste pentru biciclete sau trotuare, pentru a promova mijloacele de transport nepoluante. Promovarea utilizării autovehiculelor electrice sau hibride și îmbunătățirea serviciilor de transport public.

Conservarea Zonelor Verzi

- Protejarea și extinderea zonelor verzi, parcurilor și pădurilor pentru a menține biodiversitatea și a contribui la reducerea insulelor de căldură urbane.
- Promovarea practicilor de amenajare peisagistică ecologică.

Conștientizare și Educație



- Organizarea de campanii de conștientizare și educație pentru comunitate cu privire la schimbările climatice și la modul în care fiecare locuitor poate contribui la reducerea impactului acestora.
- Implicarea școlilor și a tinerilor în activități de educație ecologică.

Infrastructură și urbanism

- Creșterea suprafețelor de spații verzi
- Creșterea numărului de clădiri publice și private reabilitate și a fondurilor alocate pentru astfel de investiții
- Îmbunătățirea reglementărilor urbanistice cu privire la adaptarea la schimbările climatice, corelate cu măsuri fiscale.
- Panouri fotovoltaice pentru adaptarea la schimbări climatice.

Sănătate publică

- Asigurarea unei salubrități adecvate a străzilor, trotuarelor și drenajelor (inclusiv dotare) și a gestionării eficiente a gestionării eficiente a deșeurilor (biodegradabile / menajere)
- Extinderea și reabilitatea infrastructurii de apă și apă uzată

Energie și telecomunicații

- Creșterea ponderii rețelelor subterane de distribuție a energiei și telecomunicațiilor
- Asigurarea unei dimensionări corespunzătoare a rețelei de distribuție a energiei electrice
- Creșterea capacității de distribuție a energiei electrice (personal, utilaje de intervenție)

Transporturi

- Dezvoltarea infrastructurii pentru transport alternativ (coridoare cu piste de biciclete)
- Modernizarea și creșterea eficienței transportului persoane

Educație, informare, conștientizarea

- Creșterea gradului de informare și conștientizare inclusiv prin educație formală și non-formală privind adaptarea la schimbările climatice
- Încurajarea cercetării aplicative și a transferului de bune practici și de know-how în domeniul adaptării climatice
- Planificarea și implementarea acestor priorități ar trebui să fie realizate în colaborare cu autoritățile locale, organizațiile neguvernamentale și comunitatea locală pentru a asigura succesul măsurilor de protejare a mediului și dezvoltare durabilă

3. Analiză SWOT

PUNCTE TARI	PUNCTE SLABE
<p>Cadru natural atractiv .</p> <p>Relief în terase.</p> <p>Ampalasang pe râul Olt.</p> <p>Amplasare la limita intravilanului comunei Teslui.</p> <p>Amplasarea la 15 km de municipiul Slatina și a drumului expres DX12.</p>	<p>Folosnța terenului cu funcțiuni agricole</p> <p>Vegetație necontrolată</p> <p>Lipsa drumurilor</p>
OPORTUNITĂȚI	AMENINȚĂRI
<p>Accesul producătorilor locali la piața unică a UE.</p> <p>Disponibilitatea finanțării nerambursabile pentru proiecte ale autorităților administrației publice locale, ale mediului de afaceri local, ale ONG-urilor etc.</p> <p>Alocarea de fonduri suplimentare de la bugetul local pentru realizarea de investiții de către autoritățile administrației publice locale.</p> <p>Creșterea interesului pentru locuințe de vacanță.</p>	<p>Lipsa unui cadru legal incitativ pentru conservarea și punerea în valoare a patrimoniului arhitectural</p> <p>Accentuarea fenomenului încălzirii globale.</p> <p>Absorbția redusă de fonduri europene de către mediul privat.</p> <p>Cadrul legislativ nesatisfăcător pentru realizarea de parteneriate public- private, atragerea de investiții, fiscalitatea ridicată.</p> <p>Reducerea alocărilor de la bugetul de stat pentru proiecte de investiții de la nivel local.</p> <p>Lipsa unui cadru reglementativ pentru protejarea și punerea în valoare a patrimoniului urbanistic și arhitectural locale.</p>



4. Diagnostic. Disfuncționalități și propuneri de diminuare/eliminare a disfuncționalităților

PALIERE DE ANALIZA	DISFUNCȚIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULAȚIE	<ul style="list-style-type: none">Lipsa, drumuri sau infrastructură de acces ;	<ul style="list-style-type: none">Amenajare de străzi, trotuare, parcăriAmenajarea aleilor de promenadă
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	<ul style="list-style-type: none">Terenuri neconstruiteVegetația este lăsată să crească necontrolat;	<ul style="list-style-type: none">Realizarea unui ansamblu rezidențial de case de vacanțe și construcții de agrement.Reglementare zonei pentru posibilitate construirii durabile și reglementare urbanistică
SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	<ul style="list-style-type: none">Lipsa spații destinate activităților recreative;Lipsa spațiilor verzi amenajate;Prezența plantelor invazive.	<ul style="list-style-type: none">Amenajarea spațiilor verzi
PROBLEME DE MEDIU	<ul style="list-style-type: none">Existenta deșeurilor menajere depozitate pe terenurile din PUZ;Creșterea temperaturii medii anuale și reducerea precipitațiilor ca urmare a schimbărilor climatice prognozate.	<ul style="list-style-type: none">Aplicarea sancțiunilor pentru entitățile care depozitează ilegal deșeuri.Reabilitarea, modernizarea și extinderea rețelelor edilitare

5. Propuneri de dezvoltare urbanistică:

5.1. 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. Se va folosi și se va păstra relieful terenului pe cât de mult posibil.

5.2. Condiții geotehnice:

Conform **normativului NP 074 /2022**, anexa A, pământurile care formează terenul de fundare al construcției se încadrează la teren dificil de fundare, de aceea :

Adâncimea de fundare recomandată este începând cu $D_f = 0,90$ m.

Stratul de fundare este constituit din:

- argilă prăfoasă, roșcat-maronie, cu rar pietriș, plastic vârtoasă;
- argilă prăfoasă, cafeniu-cenușie, plastic vârtoasă;
- argilă prăfoasă, cafenie, plastic vârtoasă;
- nisipuri și pietrișuri;
- nisip cu lentile argiloase și niveluri cu rar pietriș.

Pentru structuri se recomandă un sistem de fundare directă de tip tălpi continui, pahare, fundații izolate sau radier general. Se pot executa și structuri de fundare indirectă, în funcție de specificul terenului destinat lucrărilor de construire.

Pentru zonele de platformă sau drumuri de acces, se recomandă decaparea solului vegetal și a umpluturilor, urmată de o scarificare a argilei pe o adâncime de 30-40 cm, amestecarea materialului scarificat cu material grăunțos (pietriș, piatră spartă) și o compactare de 95%. Peste acest nivel se va construi terasamentul proiectat. În zonele cu relief accidentat, se vor construi structuri specifice. Se recomandă proiectarea unui sistem de preluare și evacuare a apelor pluviale din zona sistemelor rutiere, întrucât terenul prezintă o disponibilitate puternică la eroziuni.

Chiar dacă, la nivelul întregii zone investigate, au fost identificate punctual fenomene de instabilitate, (manifestate prin alunecări de teren, eroziuni și prăbușiri de versanți) **nu se propun construcții sau amenajări** pe aceste zona sau pe versanții cu pantă accentuată. Dezvoltarea ansamblului este prevăzută în zone lipsite de riscuri de alunecare sau inundații, ori în zone unde pot fi necesare lucrări suplimentare pentru asigurarea condițiilor de construibilitate. În fazele ulterioare, respectiv pentru obținerea autorizației de construire, fiecare parcelă propusă pentru edificare va necesita un studiu geotehnic detaliat pe imobil, prin care se va determina, în cazul în care este necesar, tipologia lucrărilor suplimentare de susținere și stabilizare a terenului. care se impun, lucrări suplimentare de susținere și stabilizare a terenului, precum și tipologia acestora.

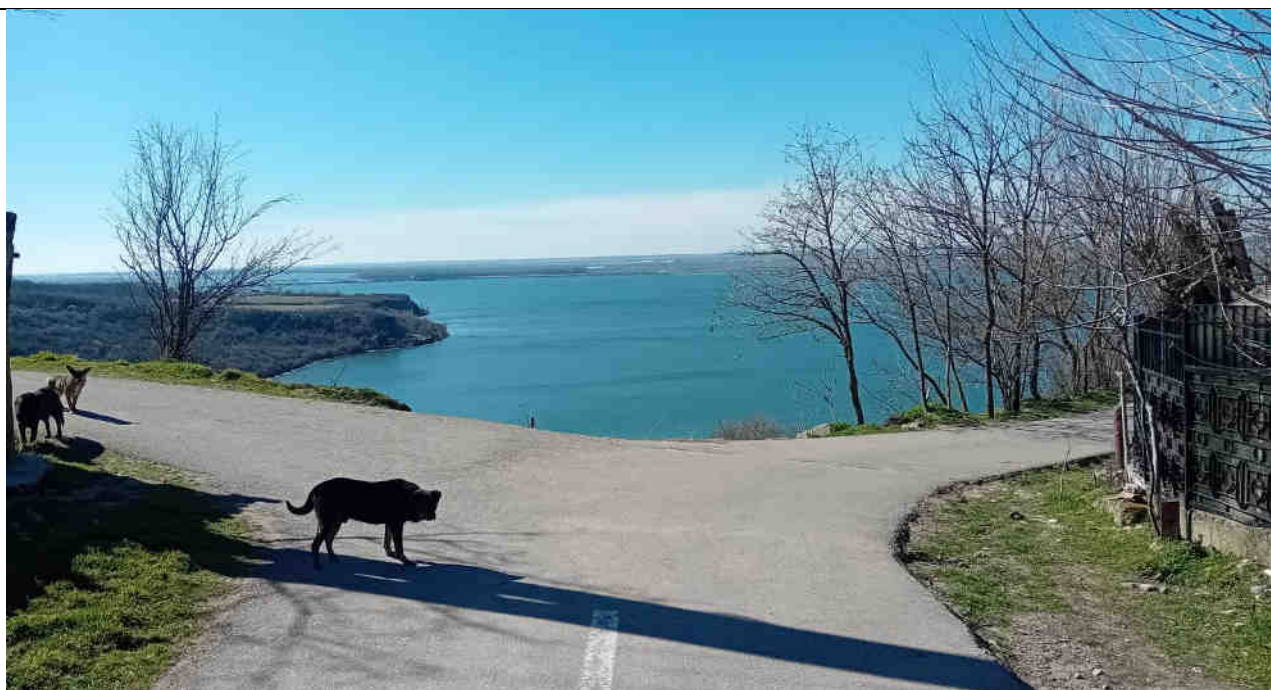
5.3. Dezvoltarea și organizarea circulațiilor. Mobilitate urbană:

Accese;

Accesul carosabil către complex se realizează prin mai multe puncte de intrare, structurate în funcție de rețeaua de drumuri existente. 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.

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 Deleni.



Imagine cu accesul propus către terenul cu NC57953

Organizarea circulației rutiere;

Rețeaua rutieră internă a complexului este propusă a fi publică pentru a se integra armonios în peisajul natural. . Panta maximă a drumurilor a fost calculată la 10%, iar traseul acestora a fost conceput într-o manieră sinuoasă și organică, urmărind relieful natural și conceptul general al ansamblului cu caracter

tradițional și natural. Străzile din interiorul ansamblului vor avea o lățime totală de **9 metri**, incluzând un carosabil de **6 metri**, și trotuare de 1,5 metru 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 9,00 m. Însă configurația și lățimea carosabilului permit accesul autospecialelor de intervenție ale serviciilor de pompieri, fiind asigurată o rază de viraj de minimum 12,00 m, cu o lățimi minimă a benzii de 4,50 m .

Parcarea

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 AHE Strejești în scop de agrement și nu se propun străzi sau alei de promenadă .

5.4. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici și indicatori 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

Bilanț teritorial pe funcțiuni, existent și propus, aferent PUZ

SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ	BILANȚ TERITORIAL EXISTENT		BILANȚ TERITORIAL PROPUS	
	HA	%	HA	%
LCI : Subzona locuințelor individuale	-	-	3,1450	9,05
LCM : Subzona locuințelor cu permisivități pentru funcțiuni complementare	-	-	3,1969	9,20
ZCS : Zona comerț și servicii	-	-	0,6285	1,81
SVA : Subzona spații verzi de folosință publică	-	-	4,2651	12,27
SVP : Subzona spații verzi de protecție	-	-	18,0455	51,93
ZCC : ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE	-	-	5,4702	15,74
TERENURI NEPRODUCTIV	34,7512	100	-	-
TOTAL	34,7512	100	34,7512	100

Sinteza indicatorilor urbanistici

SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ	R.H. max	H. max.	Procent min. S.V.	P.O.T.	C.U.T.
		cornișă sau atic / H. max. / coama sau atic etaj retras			
LCI : Subzonă locuințe individuale	D+P+IE	6m / 8m	30 %	35 %	1,05
LCM : Subzona locuințe individuale cu permisivități pentru funcțiuni complementare	D+P+IE	6m / 8m	30 %	35 %	1,05
ZCS : Zona comerț și servicii	D+P+IE	7m / 10m	30 %	45 %	1,35
SVA : Subzonă spații verzi de folosință publică	P	3 m	85 %	5%	0,05

SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ	H. max. cornișă sau atic / H. max. coama sau atic etaj retras		Procent min. S.V.	P.O.T.	C.U.T.
	R.H. max				
SVP : Subzonă spații verzi de protecție	-	-	-	-	-

Suprafețe propuse maxim construibile

CONSTRUCȚIE	Suprafață parcele (mp)	Suprafață construită maximă (mp)	Suprafață desfășurată maximă (mp)
Locuințe individuale	32566	11007,5	33022,5
Locuințe individuale cu permisivități pentru funcțiuni complementare	36200	11189,15	33567,45
Comerț și servicii	5344	2828,25	8484,75
Spații verzi de folosință publică (parcuri)	52316	2132,55	2132,55
Spații verzi de protecție (vegetație specifica locală)	167052	0	0
Drumuri	54034	0	0

5.5. Propuneri de dezvoltare spațială:

Configurare arhitectural urbanistică. Siluetă urbană propusă;

Ansamblul propus va respecta obligatoriu un concept arhitectural unitar, bazat pe o estetică modernă cu elemente din arhitectura tradițională oltenească.

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.

Locuințele vor fi gândite astfel încât să creeze o imagine coerentă, armonioasă, în care elementele vernaculare sunt reinterpretate într-o manieră contemporană. Se va pune accent pe utilizarea unor materiale de calitate superioară, care să asigure durabilitate și integrare firească în peisajul natural. Volumetria



locuințelor va fi aceeași pentru toate locuințele, simplă și echilibrată, cu acoperișuri în două ape și streșini generoase, preluând caracteristicile caselor oltenesti tradiționale. Fațadele vor fi predominant albe, dar vor include accente de culoare și texturi naturale, utilizând materiale precum lemnul, cărămida aparentă și piatra locală. Lemnul va fi folosit pentru elemente decorative precum prispe, balustrade, foșoare și obloane, aducând un plus de căldură și autenticitate ansamblului.

Proporția dintre spațiul construit și spațiile verzi va fi puternic în favoarea spațiilor verzi, astfel încât ansamblul să păstreze o imagine aerisită, specifică satului românesc.

Materialele utilizate vor fi alese atât din considerente estetice, cât și funcționale, având un caracter sustenabil. Pereții vor fi construiți din materiale eficiente energetic.

Restul terenului va funcționa ca un sistem de spații verzi, alei de promenadă, zone pentru petrecerea timpului liber și activități sportive. Aceste spații verzi vor fi amenajate mai intens sau păstrate mai naturale funcție de utilizarea propusă și de relieful existent.

Această organizare urmărește optimizarea utilizării terenului, crearea unui mediu plăcut și funcțional și integrarea armonioasă a ansamblului rezidențial în contextul natural existent.

În ansamblu, imaginea generală a complexului va fi una echilibrată, organică, apropiată de spiritul satului românesc, dar cu un confort contemporan. Străzi sinuoase, vegetația abundentă și integrarea naturală a locuințelor vor contribui la crearea unei atmosfere autentice, liniștite, în care locuirea și natura coexistă în mod armonios.

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.

Rețele spații verzi și spații mineralizate;

Se dorește crearea 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 ”*.

Pentru a susține această viziune, parcelele de locuințe vor include un procent minim de 30% spațiu verde. În plus, vor fi prevăzute inserții de spații verzi între loturile, conectate printr-o rețea de alei pietonale, care vor facilita accesul și vor încuraja plimbările prin ansamblu

Malul râului Olt va beneficia de o zonă de protecție, unde nu vor fi permise construcții sau amenajări ușoare,

În zonele cu relief accidentat, terenurile vor fi reîmpădurite cu specii locale de arbori și arbuști, contribuind la consolidarea solului și la menținerea biodiversității. Punctele cele mai înalte vor fi amenajate ca zone de belvedere, oferind perspective panoramice asupra râului și a peisajului înconjurător.

Lista speciilor pentru plantare include arbori locali de exemplu: Carpen, Fag, Tei Pădureț, Paltin, Arțar, Mesteacăn, Salcie, Salcie Căprească, Cireș, Prun, Brad Argintiu, Zada, Molid. Pentru arbuști, se propun specii adaptate climatului local și favorabile faunei antropofite, precum: Călin, Alun, Afin, Merișor, Caprifoi, Sânger, Păducel, Lemn Căinesc, Soc, Zălog, Jneapăn, Ienupăr.

Plantarea spațiilor verzi se va realiza cu aceste specii autohtone, bine adaptate condițiilor climatice și solului din zonă. Această abordare va asigura atât sustenabilitatea proiectului, cât și menținerea echilibrului ecologic, contribuind la crearea unui mediu plăcut și sănătos pentru viitorii rezidenți.

Măsuri de creștere a eficienței energetice a fondului construit;

Integrarea principiilor de proiectare pasivă în arhitectura clădirilor, cum ar fi orientarea optimă a clădirilor, utilizarea materialelor de construcție cu eficiență energetică și maximizarea iluminării naturale, poate reduce semnificativ consumul de energie pentru încălzire, răcire și iluminat.

Promovarea tehnologiilor inovatoare și a soluțiilor inteligente: Implementarea tehnologiilor avansate, cum ar fi sistemele de control al clădirilor și utilizarea materialelor inovatoare, poate îmbunătăți eficiența energetică a clădirilor și poate reduce impactul asupra mediului

Dezvoltarea infrastructurii de servicii (dotări) publice (sănătate, educație, asistență socială, cultură, sport)

Ansamblul propus nu se limitează doar la dezvoltarea unui cartier de case de vacanță, ci urmărește crearea unui spațiu urbanistic echilibrat, care să îmbine funcțiunile rezidențiale cu cele de agrement, comerț și spații verzi. Pentru a asigura un grad confort rezidenților, ansamblul va include și spații dedicate serviciilor de interes public. Se vor amenaja zone comerciale cu magazine de proximitate, unități de alimentație publică (*cafenele, restaurante cu terase panoramice*) și servicii conexe, astfel încât locuitorii să aibă acces facil la necesitățile zilnice și spații de relaxare. Aceste funcțiuni vor fi concentrate în zone strategice, accesibile și pietonal, creând astfel un centru de interes al comunității.

Zonele de promenadă din interiorul ansamblului vor include și spații de relaxare cu mobilier urban de calitate, puncte de belvedere situate strategic în locurile cu cea mai bună perspectivă asupra râului și a peisajului înconjurător.

5.6. Protejarea patrimoniului cultural:

Delimitarea de zone de protecție pentru monumentele istorice,

Zone de protecție (conform Legii nr. 422/2001, cu modificările și completările ulterioare)



Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție delimitată pe baza reperelor topografice, geografice sau urbanistice, în funcție de trama stradală, relief și caracteristicile monumentului istoric, după caz, prin care se asigură conservarea integrată și punerea în valoare a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural. **Pe zona Planului Urbanistic Zonal nu sunt monumente istorice.**

5.7. 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.

Orice lucrare trebuie să respecte legislația în vigoare, respectiv prevederile:

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată. Cu modificările și completările ulterioare;
- Standard Român (SR) nr. 8591/1997 aprobat de Directorul General al Institutul Român de Standardizare la 20.11.1996 (distanțele, în plan orizontal și vertical: de min. 3,0 m față de rețelele publice de alimentare cu apă potabilă, respectiv de min. 2,0 m față de rețelele publice de canalizare);
- Legii serviciului de alimentare cu apă și canalizare nr. 241/2006
- Regulamentului cadru al serviciului de alimentare cu apă și canalizare, aprobat prin Ordinul 38/2007 al Autorității Naționale de Reglementare pentru Servibile Publice de Gospodărie Comunală;
- Regulamentului serviciului de alimentare cu apă și canalizare al Municipiului București aprobat prin H.C.G.M.B nr. 820/22.11.2018;
- Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții

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 de pe acoperișul clădirii, considerate convențional curate, vor fi colectate prin burlane și jgeaburi și se vor evacua spre spațiile verzi ale terenurilor.

Apele pluviale de pe străzi, platforme (parcări autoturisme, drumuri de incintă) vor fi preluate printr-un sistem de guri de scurgere (gaigăre) cu grătare carosabile clasa D400 și transportate cu ajutorul rețelei de incintă spre un separator de hidrocarburi cu by-pass. După preepurarea acestora ele se vor evacua gravitațional în bazin de retenție și rețeaua pluvială.

Proiectul faza PT și DDE de canalizare a apelor uzate menajere și pluviale va fi întocmit de către o firmă de specialitate, în concordanță cu dezvoltarea urbanistică propusă, soluția fiind elaborată în paralel cu documentația de autorizare a construcțiilor.

Se recomandă stabilirea cotei de acces în imobile/subsoluri/parcări subterane pe baza unui plan de sistematizare verticală a terenului aferent proprietății, corelat cu cotele absolute ale străzi/-lor adiacente pentru a se evita inundarea la punerea sub presiune a canalizării publice

Pentru îndeplinirea condițiilor de calitate impuse de H.G. nr. 570/2016, H.G nr. 352/2005

și Normativul NTPA-002 privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților și direct în stațiile de epurare din 28.02.2002 aprobat prin H.G. 188/2002 privind calitatea apelor uzate deversate la canalizarea publică, este necesar să se prevadă instalație de pre epurare locală specifică activității desfășurate.

Date cu privire la debitele de ape uzate menajere și pluviale, au fost estimate în breviarul de calcul anexat prezentului studiu.

Pentru a evita inundarea la punerea sub presiune a canalizării publice, beneficiarul trebuie să stabilească o cota de acces în imobile, subsoluri sau parcări subterane care să nu fie afectate de acestea printr-un plan de sistematizare verticală a terenului aferent proprietății, corelat cu cotele absolute ale străzilor adiacente.

Instalațiile de canalizare menajera exterioră vor fi dimensionate conform STAS 1795-87, STAS 1846 -2006, în funcție de debitul de calcul pe fiecare tronson de conductă, ținând cont de gradul de umplere maxim admis, viteza apei și panta normală de montaj a conductei.

Diametrul și panta de montaj a conductelor de canalizare rezulta din condiții constructive și hidraulice, vitezele de scurgere ale apelor uzate trebuie să fie mai mari decât viteza minimă de autocurățire și mai mici decât viteza maximă admisibilă pentru conducte din mase plastice (PVC-KG). Conductele de canalizare a apelor uzate menajere se vor executa din tuburi și piese din policlorura de vinil PVC-KG SN4 cod culoare galben-portocaliu, etanșate cu garnituri din elastomeri.

Alimentare cu energie electrică

Imobilele propuse prin PUZ vor fi bransate la rețeaua de distribuție a energie electrică existentă în zona prin extinderea acesteia.



Utilizarea amplasamentului propus, se poate face cu respectarea următoarelor condiții:

- Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistență tehnică suplimentară din partea companiei locale cu respectarea normelor de protecția muncii specifice. În caz contrar, solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor electrice existente și consecințele ce decurg din nealimentarea cu energie electrică a consumatorilor existenți, precum și răspunderea în cazul accidentelor de natură electrică, sau de altă natură, nu se vor executa săpături în zona propusă.
- Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.
- În zonele de protecție ale LEA/LES nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.
- Executanții sunt obligați să instruiască personalul asupra pericolelor pe care le prezintă execuția lucrărilor apropierea instalațiilor electrice și daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorării instalațiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovați de nerespectarea condițiilor din prezentul aviz. Executanții sunt direct răspunzători de producerea oricăror accidente tehnice și de muncă.
- Pentru alimentare cu energie electrică a obiectivului sau, dacă obiectivul se dezvoltă (cu creșterea puterii față de cea aprobată inițial), este necesară solicitare la companiei locale aviz tehnic de racordare.
- Soluția propusă pentru faza PUZ prevede informativ/orientativ posturi de transformare, racordate la rețeaua de medie tensiune existentă în zona. Pentru faza ulterioară documentației de urbanism se va stabili necesarul de energie electrică iar în urma acestui calcul se va stabili concret numărul și capacitatea necesară a echipamentelor PT.

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

De asemenea, 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.

5.8. Protecția mediului și reducerea impactului schimbărilor climatice:

Planul urbanistic propune mai multe măsuri pentru îmbunătățirea mediului înconjurător, cu accent pe calitatea aerului, protecția apelor și reducerea poluării solului.

Prevenirea producerii riscurilor naturale și antropice;

În ceea ce privește riscurile antropice, cum ar fi incendiile, poluarea sau accidentele industriale, se propune o gestionare adecvată a activităților în zona PUZ-ului. Aceasta include respectarea unor reguli și standarde stricte pentru protecția mediului, monitorizarea și controlul activităților industriale și comerciale, precum și educație și conștientizare publică în privința riscurilor și a măsurilor de prevenție.

Managementul deșeurilor;

Managementul deșeurilor se va realiza de compania ce furnizează în prezent servicii complete de salubritate, inclusiv colectarea și transportul deșeurilor municipale, salubritatea stradală, dezapezirea și combaterea poleiului pe toată suprafața comunei Teslui.

5.9. Circulația terenurilor. Determinarea circulației terenurilor între deținători

Cele trei loturi pe care se va dezvolta ansamblul sunt în proprietatea privată a Primăriei Teslui, iar terenul nu este îngrădit și poate fi utilizat public. Circulațiile terenurilor este reprezentată de operațiuni de trecere a terenurilor în domeniul public, pentru a permite amenajarea corespunzătoare a străzilor și a spațiilor verzi de utilitate publică.

În ceea ce privește parcelele propuse pentru case de vacanță și construcțiile pentru servicii, vor fi supuse unui concesi,

Suprafețele destinate circulațiilor terenurilor sunt următoarele :

Suprafața cedată domeniului public pentru realizarea străzilor	54 702mp
Suprafața cedată domeniului public pentru realizarea spațiilor verzi	223 106 mp
Suprafață propusă pentru concesiunea către persoane fizice sau juridice	69 704 mp



6. Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin PUZ

Lista de proiecte aferente PUZ

Denumirea proiectului	Proveniența proiectului	Valoarea estimată	Entități responsabile de implementarea investiției și eventual parteneri	Orizont de timp pentru implementare	Surse de finanțare
Prelungire strada Poienii în lotul 1	PUZ		Primărie	2025-2030	PNRR Buget local
Realizare strada lot 1	PUZ		Primărie	2025-2030	PNRR Buget local
Prelungire DC 24 pe lotul 2	PUZ		Primărie	2025-2030	PNRR Buget local
Prelungire strada de lângă Bisericii Sf. Nicolae	PUZ		Primărie	2025-2030	PNRR Buget local
Realizare străzi lotul 2	PUZ		Primărie	2025-2030	PNRR Buget local
Realizare fundătura si sens giratoriu pe lotul 2	PUZ		Primărie	2025-2027	PNRR Buget local
Prelungire strada Oltului pe direcția nord până la lotul 2	PUZ		Primărie	2025-2027	PNRR Buget local
Prelungire strada Oltului pe direcția sud până la școală	PUZ		Primărie	2025-2027	PNRR Buget local
Prelungire stradă spre Dealul Viilor					
Realizare stradă spre vest	PUZ		Primărie	2025-2027	PNRR Buget local
Realizare sens giratoriu					PNRR Buget local
Realizare rest străzi pe lotul 1	PUZ		Primărie	2024-2027	PNRR Buget local
Realizare fundătură	PUZ		Primărie	2024-2027	PNRR Buget local

Denumirea proiectului	Proveniența proiectului	Valoarea estimată	Entități responsabile de implementarea investiției și eventual parteneri	Orizont de timp pentru implementare	Surse de finanțare
Realizare alei pietonale în ansamblu	PUZ		Primărie	2025-2027	PNRR Buget local
Amenajare 6 parcări	PUZ		Primărie	2025-2030	POR 2021-2027, Buget local
Amenajare parcare de biciclete în jurul Primăriei	PUZ		Primărie	2025-2027	PNRR Buget local
Dezmembrare parcele	PUZ				PNRR Buget local
Amenajare spații verzi lotul 1	PUZ		Primărie	2025-2027	PNRR Buget local
Amenajare spații verzi lotul 2	PUZ		Primărie	2025-2027	PNRR Buget local
Amenajare spații verzi lotul 3	PUZ		Primărie	2025-2030	POR 2021-2027, Buget local
Realizare rețele de alimentare cu apă	PUZ		Primărie	2025-2027	POR 2021-2027, Buget local
Realizare rețele de canalizare	PUZ		Primărie	2025-2027	POR 2021-2027, Buget local
Realizare 3 stații de epurare modulare	PUZ		Primărie	2025-2027	POR 2021-2027, Buget local
Extinderea rețelelor electrice	PUZ		Primărie	2025-2027	POR 2021-2027, Buget local POR 2021-2027, Buget local
Extindere rețelelor de telecomunicații	PUZ		Primărie	2025-2027	POR 2021-2027, Buget local
Pod in lot 2	PUZ		Primărie	2025-2027	POR 2021-2027, Buget local
Pod lot 3	PUZ		Primărie	2025-2027	POR 2021-2027, Buget local
Pod pe DC24	PUG		Primărie	2025-2027	POR 2021-2027, Buget local



7. Concluzii

Planul Urbanistic Zonal va stabili clar limitele și destinațiile diferitelor spații din cadrul ansamblului, asigurând o reglementare detaliată a utilizării acestora. Aceste reglementări vor urmări o dezvoltare urbană echilibrată și sustenabilă, care va sprijini atât creșterea economică a zonei, cât și îmbunătățirea calității vieții localnicilor și a vizitatorilor.

Terenul propus pentru dezvoltare este liber de construcții și se află într-un cadru natural deosebit, pe malul râului Olt. Aceasta reprezintă o oportunitate valoroasă de valorificare a resurselor comunei Teslui prin realizarea unui ansamblu de case de vacanță, completat cu funcțiuni comerciale, de agrement și spații verzi. Proiectul propus va avea un impact semnificativ asupra imaginii localității, contribuind la atragerea vizitatorilor din întreaga regiune.

În ceea ce privește execuția lucrărilor de construcție, este important ca străzile să fie realizate doar după finalizarea lucrărilor tehnico-edilitare subterane, pentru a evita necesitatea de a distruge infrastructura deja realizată pentru amplasarea rețelelor subterane. Toate lucrările vor fi realizate conform unui program corelat cu planul general de construcții și instalații, respectându-se cu strictețe prevederile tehnice din normativele și standardele în vigoare.

Soluția propusă are ca principiu reducerea la strictul necesar a suprafețelor construite, evitând costuri de investiții exagerate și nefundamentate funcțional. În schimb, se va pune accent pe crearea de spații verzi ample, care vor contribui la îmbunătățirea calității mediului și la integrarea armonioasă a ansamblului în cadrul natural al zonei. Aceste spații verzi vor fi amenajate și întreținute corespunzător pentru a oferi un mediu plăcut și relaxant locuitorilor și vizitatorilor.

Realizarea ansamblului de locuințe și a dotărilor aferente se va face etapizat, conform unui plan de etapizare a investiției, care va fi stabilit în colaborare cu Primăria Comunei Teslui. Această abordare va asigura o implementare eficientă a proiectului, respectând atât necesitățile financiare ale comunității, cât și cerințele de dezvoltare urbanistică.

Întocmit,
urb. Dan JOTU



GEO DATA
SERVICES



[GEO DATA-SERVICES.COM](https://geodata-services.com)

© 2020 - 2024 GeoData Services.
All rights reserved.