



## PROIECT DE HOTĂRÂRE

nr.48 din 17.03.2026

*privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Investiție nouă privind înființarea unei noi unități de prestări servicii în domeniul structurilor de primire turistică" în Cisnădioara, str. Sibiului FN, beneficiari S.C. GOG METAL S.R.L. și Mihuțescu Gogu*

### Analizând temeiurile juridice, respectiv:

- a) art. 3, art. 4, art. 6 și art. 7 din Legea nr. 199 din 17 noiembrie 1997 pentru ratificarea Cartei europene a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985;
- b) art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;
- c) art. 7 alin. (2) din Legea nr. 287/2009, Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- d) art. 25, art. 47 și art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- e) art. 23 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- f) art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c) și art. 243 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

### Ținând cont de:

- a) Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal "Investiție nouă privind înființarea unei noi unități de prestări servicii în domeniul structurilor de primire turistică" în Cisnădioara, str. Sibiului FN, beneficiari S.C. GOG METAL S.R.L și Mihuțescu Gogu, inițiat de Primarul Orașului Cisnădie;
- b) Referatul de aprobare nr. 9434/17.03.2026 privind aprobarea Planului urbanistic zonal "Investiție nouă privind înființarea unei noi unități de prestări servicii în domeniul structurilor de primire turistică" în Cisnădioara, str. Sibiului FN, beneficiari S.C. GOG METAL S.R.L și Mihuțescu Gogu, întocmit de Primarul Orașului Cisnădie în calitate de inițiator;
- c) Raportul de specialitate nr. 9438/17.03.2026 privind aprobarea Planului urbanistic zonal "Investiție nouă privind înființarea unei noi unități de prestări servicii în domeniul structurilor de primire turistică" în Cisnădioara, str. Sibiului FN, beneficiari S.C. GOG METAL S.R.L și Mihuțescu Gogu, întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;
- d) Avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public- privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 174/25.03.2026;
- e) Avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 153/24.03.2026;

### Luând act de:

- a) Prevederile P.U.G. Cisnădie aprobat prin H.C.L. nr. 238/2015 prelungit cu H.C.L. nr. 319/2025 privind aprobarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism al orașului Cisnădie;

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. e) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

## CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI CISNĂDIE

adoptă prezenta hotărâre.

**Art.1** Se aprobă planul urbanistic zonal pentru "Investiție nouă privind înființarea unei noi unități de prestări servicii în domeniul structurilor de primire turistică" în Cisnădioara str. Sibiului FN, CF. 113351, beneficiari S.C. GOG METAL S.R.L și Mihuțescu Gogu, conform anexei nr. 1 - Planșa de Reglementări Urbanistice, anexei nr. 2 - Regulamentul local de urbanism și anexei nr. 3 - Plan de situație și încadrare în zonă, care fac parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

**Art.2** Suprafața reglementată este de 3295 mp.

**Art.3** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. În conformitate cu HCL nr. 154/2021, art. 19 alin. (3) nu se vor emite autorizații de construire pentru locuințe cu sistem separativ individual. Costul pentru extinderea acestor lucrări edilitare va fi suportat integral de către beneficiari. Realizarea infrastructurii propuse prin documentația atașată se va realiza în conformitate cu H.C.L. nr. 154/31.08.2021, art. 11, "REALIZAREA NOII INFRASTRUCTURI URBANE AFERENTE INVESTITIEI PROPUSE".

**Art.4** Documentația se aprobă cu principalii indicatori:

*Indicatori urbanistici stabiliți prin PUZ și RLU aferent:* - "INVESTIȚIE NOUĂ PRIVIND ÎNFIINȚAREA UNEI NOI UNITĂȚI DE PRESTĂRI SERVICII ÎN DOMENIUL STRUCTURILOR DE PRIMIRE TURISTICĂ"

- POT max. propus = 25%
- CUT max.propus = 0,7 mp ADC/mp teren
- regim de construire admis = P+1
- înălțimea maximă coamă = +7,20 m de la CTN

La faza D.T.A.C. se va prezenta și ridicarea topo cu viza O.C.P.I. de la documentația P.U.Z.

*Reglementări propuse- conform Planșei Reglementări Urbanistice- zonificare nr. U 02 și RLU aferent:*

- **funcțiuni admise:** funcțiuni de turism și prestări servicii. Se admit anexe și funcțiuni complementare celor de turism.
- **funcțiuni interzise:** se interzic orice alte utilizări, decât cele admise, se interzic cu caracter definitiv, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

\* **amplasarea construcțiilor față de aliniament:** construcțiile se vor amplasa conform planșei de Reglementări Urbanistice nr. U 02; construcțiile se vor retrage cu 5,00 m de la aliniamentul nou creat

\* **amplasarea construcțiilor față de limitele laterale:**

- Construcțiile vor fi amplasate în regim de construire izolat. Clădirile se vor retrage față de limitele laterale, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m conform Planșei Reglementări urbanistice nr. U 02;

\* **amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare:**

- Construcțiile vor fi amplasate în regim de construire izolat. Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare, cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m conform Planșei Reglementări urbanistice nr. U 02;

\* **amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă:**

- construcțiile se vor amplasa în cadrul aceleiași parcele la o distanță minimă egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte entru fațadele cu camerele de locuit, distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4,00 m pentru fațadele fără camere de locuit.

**Spații libere/plantate:** Spațiile verzi vor ocupa minim 35,00% din suprafața parcelei;

**Împrejmuiri:** Împrejmuirea spre stradă va fi transparentă cu înălțimi de maxim 2.00 m din care un soclu opac de max. 0.60 m. Partea superioară va fi tratată transparent, cu zone ce pot fi dublate cu gard viu. Împrejmuirile de pe limitele laterale vor fi opace cu înălțimi de max. 2.20 m.

**Aspectul exterior al clădirilor:** Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătatea cu care se află în relații de co-vizibilitate;

**Spațiile pentru parcaje:** Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice; Pentru fiecare unitate locativă se vor asigura minim 2 locuri de parcare pe parcelă; Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

**Accesuri și circulații:** Accesul auto și cel pietonal se vor realiza din drumul existent, amplasat pe latura vestică a terenului studiat. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate și trebuie să fie păstrate libere în permanență. În cazul în care vor fi create noi drumuri, acestea vor avea un profil conform PUG și RLU de minim 8.50 m, cu o circulație pietonală și de 10.50 m cu două circulații pietonale.

#### **Reglementari privind dezvoltarea echipării tehnico-edilitare**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente. Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii. Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine.

- **alimentarea cu apă și canalizarea:** în prezent zona reglementată este echipată cu rețele de distribuție a apei și canalizare. Se va realiza extindere și branșamente la rețeaua de apă și racordurile la rețeaua de canalizare pentru toate obiectivele propuse prin PUZ. Apele pluviale se vor colecta și se vor evacua la rețeaua de canalizare pluvială ce se va realiza pentru întreaga zonă. Până la realizarea rețelei de colectare a apei pluviale, acestea vor fi direcționate spre zonele verzi din incintă fără afectarea terenurilor vecine și a domeniului public.

- **alimentarea cu energie electrică:** în prezent în zonă există rețele electrice de joasă tensiune destinate alimentării cu energie electrică. Asigurarea energiei electrice se va realiza prin extinderea rețelei și branșamente subterane.

- **alimentarea cu gaze:** în prezent în zonă nu există rețele destinate alimentării cu gaze naturale în vecinătatea obiectivului studiat. Asigurarea alimentării cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelei și branșament subteran.

- **telefonie:** în prezent în zonă nu există rețele de telefonie, fibră optică sau cablu TV, etc., în vecinătatea obiectivului studiat. Se propune extinderea rețelelor de telefonie, fibră optică sau cablu TV pentru obiectivele propuse.

- **salubritate:** Pubelele pentru evacuarea gunoiului menajer în mod selectiv se vor amplasa pe o platformă betonată în incinta locuințelor. Proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate pentru colectarea deșeurilor.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 222 din 28.03.2023 și nr. 249 din 25.03.2021, Avizul de Oportunitate nr. 20042 din 25.01.2022 și Raportul Informării și Consultării publicului nr. 12731 din 31.05.2024- documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară nr. 10093 din 27.05.2022 cu P.V. 12-10.05.2022 emisă de C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 05.12.2024 se avizează Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 1713 din 23.01.2025 emisă de Comisia C.T.A.T.U din cadrul Consiliului Județean Sibiu.

#### **Observații:**

La faza DTAC, în cazul în care, pe parcursul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice (morminte, fragmente de ziduri/fundații sau materiale de construcție rulate-piatră cioplită/ sculptată, cărămidă, etc.) executantul este obligat să dispună sistarea temporară a lucrărilor și să anunțe în termen de maxim 72 de ore beneficiarul și D.J.C. Sibiu, conform prevederilor art. 4, alin. (4) și ale art. 10 din OG 43/2000 republicată.

**Art.5** Străzile rezultate în urma P.U.Z. sau P.U.D., cu un profil de minim 9.00m, stabilit prin P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015 prelungit prin H.C.L. 319/2025, care sunt inițiate de persoane fizice sau juridice vor fi preluate în domeniul public doar dacă sunt echipate cu toate utilitățile, asfaltate atât carosabilul cât și trotuarele și au iluminat public, autorizarea construcțiilor va fi condiționată de autorizarea și realizarea drumurilor de acces.

Accesul auto și cel pietonal se vor realiza din drumul existent, amplasat pe latura vestică a terenului studiat. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate și trebuie să fie păstrate libere în permanență. În cazul în care vor fi create noi drumuri, acestea vor avea un profil conform PUG și RLU de minim 8.50 m, cu o circulație pietonală și de 10.50 m cu două circulații pietonale.

Se va respecta H.C.L. 154/31.08.2021, ART. 12 "CONDITIILE DE RENUNȚARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE ÎN FAVOAREA ORAȘULUI CISNĂDIE, ASUPRA TERENURILOR AFERENTE INFRASTRUCTURII URBANE PROPUSE".

**Art.6** Autorizarea lucrărilor de organizare a execuției lucrărilor de construire (organizare de șantier), conform H.C.L. 154/2021, ART. 13, documentatia tehnica de organizare a executiei lucrarilor de construire/demolare pe raza localității Cisnădie vor conține:

- proiect de împrejmuire provizorie a șantierului,
- platformă de curățare a roților autormobilelor la ieșirea din șantier,
- contract cu o firmă specializată pentru preluarea deșeurilor specifice.

**Art.7** Prezenta documentație de urbanism are valabilitate pe durata valabilității P.U.G. aprobat prin H.C.L. 238/2015 prelungit cu H.C.L. 319/2025.

**Art.8** Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 12731/31.05.2024 prin care a fost îndeplinită procedura prevăzută în Ordinul nr. 2701/2011 art. 37, privind Metodologia de Informarea și consultare a publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

**Art.9** Prezenta se comunică beneficiarilor SC GOG METAL SRL și Mișuțescu Gogu

**Art.10** Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și Administrativ.

**Art.11** Prezenta hotărâre se comunică de Secretarul General al Orașului Cisnădie către:

- Institutia Prefectului - judetul Sibiu
- Primarul Orașului Cisnădie
- Secretar General
- Dosar ședință
- Evidență hotărâri
- Serviciul arhitect șef, urbanism și administrativ
- Compartimentul cadastru și agricultură
- O.C.P.I. Sibiu
- S.C. GOG METAL S.R.L str. Grâului nr. 21, Sibiu
- Afișaj

INIȚIATOR PROIECT:  
PRIMARUL ORAȘULUI CISNĂDIE  
**Mircea ORLĂȚAN**

AVIZEAZĂ PENTRU LEGALITATE:  
SECRETARUL GENERAL AL ORAȘULUI CISNĂDIE  
**Daniela-Maria SZASZ**