

PLAN TOPOGRAFIC
Scara 1 : 500

parcare supermarket
136202

443620
4474820

443.681
443.725
443.697
443.737



Inventarul de coordonate al zonei pe care se desfasoara lucrarea

N	E	N
1	433721.33	474783.86
2	433791.74	474831.11
3	433783.55	474795.89
4	433782.25	474790.08
5	433779.18	474776.47
6	433772.04	474739.45
7	433627.10	474720.62

Suprafata = 6417.65 mp

nr top 4672
drum de exploatare

nr top 4672
drum de exploatare

CF 111312 Cismadie

CF 111313 Cismadie

Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr.1774/11.08.2025

Virginia-Ofelia Coman
Digitally signed by Virginia-Ofelia Coman
Date: 2025.08.11 15:53:54 +03'00'

Virginia-Ofelia Coman

nr top 4672
LEGENDA

- ==== Limita corpurilor de proprietate inscris in C.F. 111312, 111313 Cismadie
- ==== Propunere pentru "ELABORARE PUZ, CONSTRUCTII SERVICII SI ANEXE, SCHIMBARE FUNCTIONALA DIN ZONA G2 IN ZONA MIXTA" conform C.U. 227 din 26.03.2025 eliberat de Primaria orasului Cismadie.
- ==== Curbe de nivel.
- ==== LEA.
- ==== Trotuare/zona pietonala.
- ==== Conducta apa.
- ==== Limita UAT Sibiu-Cismadie.

CIMITIR




101163

<p>SC TOPO CADASTRALA SIBIU J32-1464-1993 CUI RO4458800 e-mail: sibiu@geodesie.ro autorizatia seria RO-B-J, Nr. 2637, clasa III</p>			<p>SC BELLA BODINI SRL</p>		<p>FAZA DE PROIECTARE: Receptie Tehnica nr. proiect/contract: 185/2025</p>
<p>Actiunea</p>	<p>Numele</p>	<p>Semnatura</p>	<p>Scara:</p>	<p>TITLUL PROIECT:</p>	
<p>Intocmit</p>	<p>TABAN Daniel-Ioan</p>		<p>1 : 500</p>	<p>Documentatie tehnico-juridica de specialitate in vederea obtinerii receptiei Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara Sibiu</p>	
<p>Mesurat</p>	<p>TABAN Daniel-Ioan</p>		<p>Data:</p>		
<p>Sistem de proiectie : STEREO '70 Sistem de referinta : Marea Neagra '75</p>			<p>101163</p>		

Daniel-Ioan Taban
Digitally signed by Daniel-Ioan Taban
Date: 2025.07.17 18:13:59 +03'00'



Zona studiata

 CHM PROIECT DRUMURI PROIECTARE DRUMURI PODURI SI REȚELE HIDRAULICE Sediu: str. I. L. Caracul, nr. 24, județul Sibiu Reg. Com. Sibiu 1327/16.9/2022 CUI: 40580000 Tel: 0728 925 333, Email: chmproiectdrum@gmail.com	Beneficiar:		Nr. proiect
	S.C. BELLA BODINI S.R.L.		CHM 18
Titlu proiect	Scara:	Faza	
CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, BRANSAMENTE UTILITATI SI AMENAJARI EXTERIOARE	-	Studiu de circulație	
Titlu planșă	Data:	Nr. planșă	
Plan de incadrare in zona	2024	D 1	

112034

MUNICIPIUL SIBIU UL3





drum de exploatare

drum de exploatare

nr. top. 4672

CF 108380

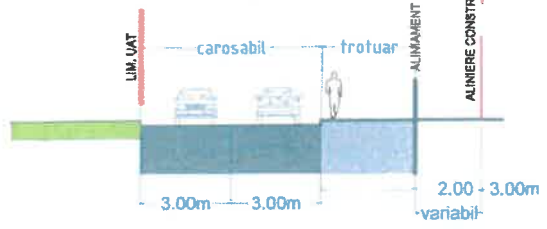
A2 420x594

			Beneficiar:	Nr. proiect
			S.C. BELLA BODINI S.R.L.	CHM 18
Sef proiect	Nume	Semnatura	Titlu proiect	Faza
	Ing. dipl. Maria Cuzic		CONSTRUIRE IMOBIL. CU FUNCTIUNI MIXTE, BRANSAMENTE UTILITATI SI AMENAJARI EXTERIOARE	Studiu de circulatie
Proiectant drum	Ing. dipl. Maria Cuzic		Titlu planşa	Nr. planşa
Desenat	Ing. dipl. Maria Cuzic		Plan de situatie existent	D 2

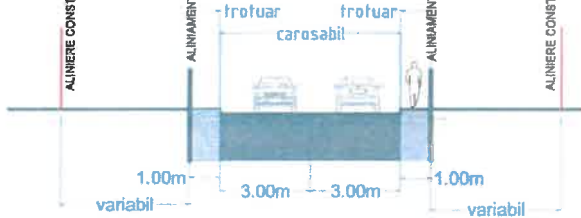
Legenda	
	Linia nivel etara
	Circulatie auto
	Circulatie pietonale
	Spatiu verde

112034

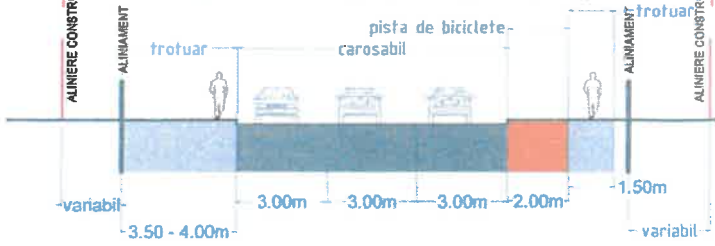
PROFIL TRANSVERSAL TIP - DRUM DE EXPLOATARE



PROFIL TRANSVERSAL TIP - DRUM DE EXPLOATARE - INTRE INTERSECTIA 2 SI 3



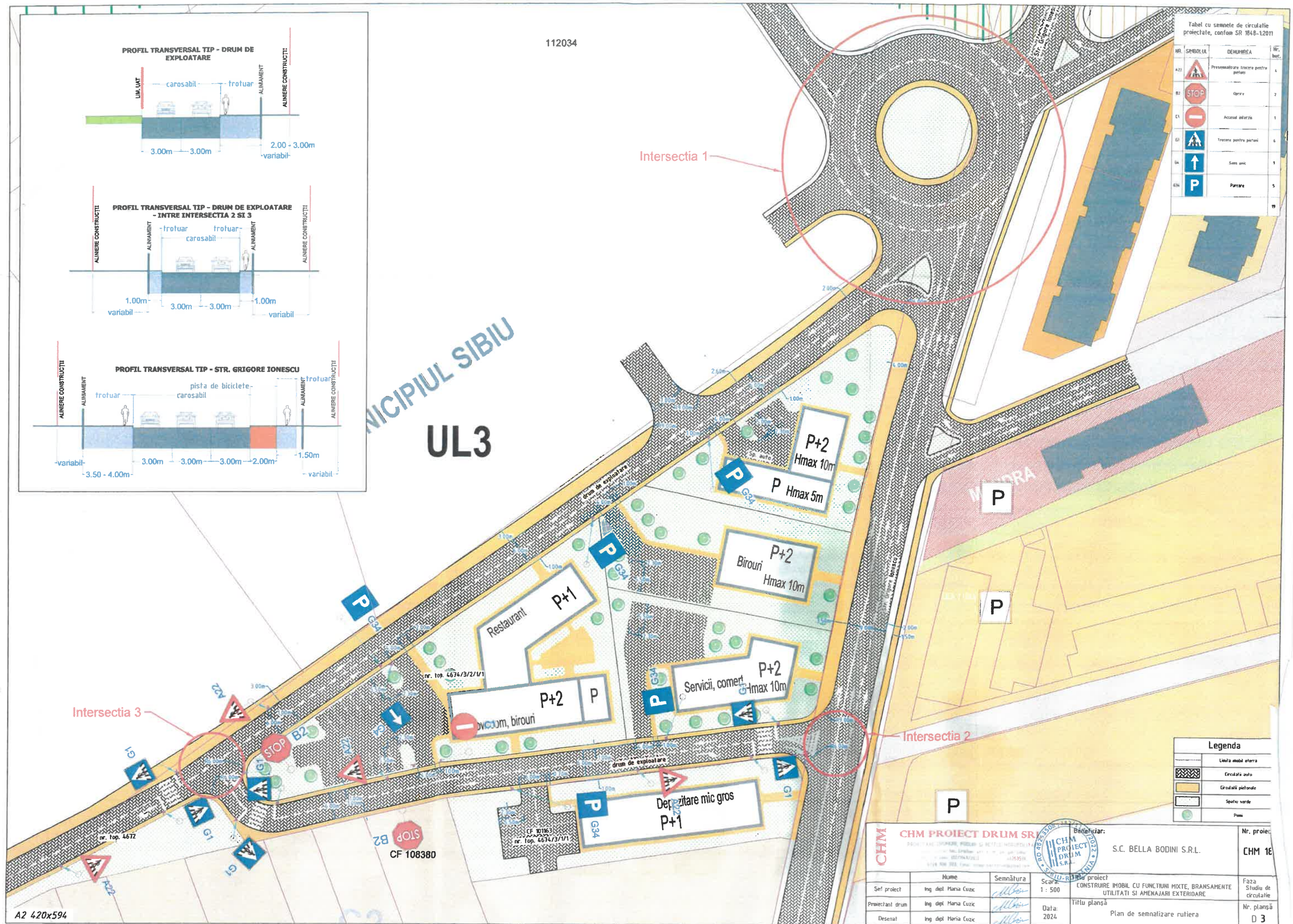
PROFIL TRANSVERSAL TIP - STR. GRIGORE IONESCU



MUNICIPIUL SIBIU
UL3

Tabel cu semnele de circulație proiectate, conform SR 1848-1:2011

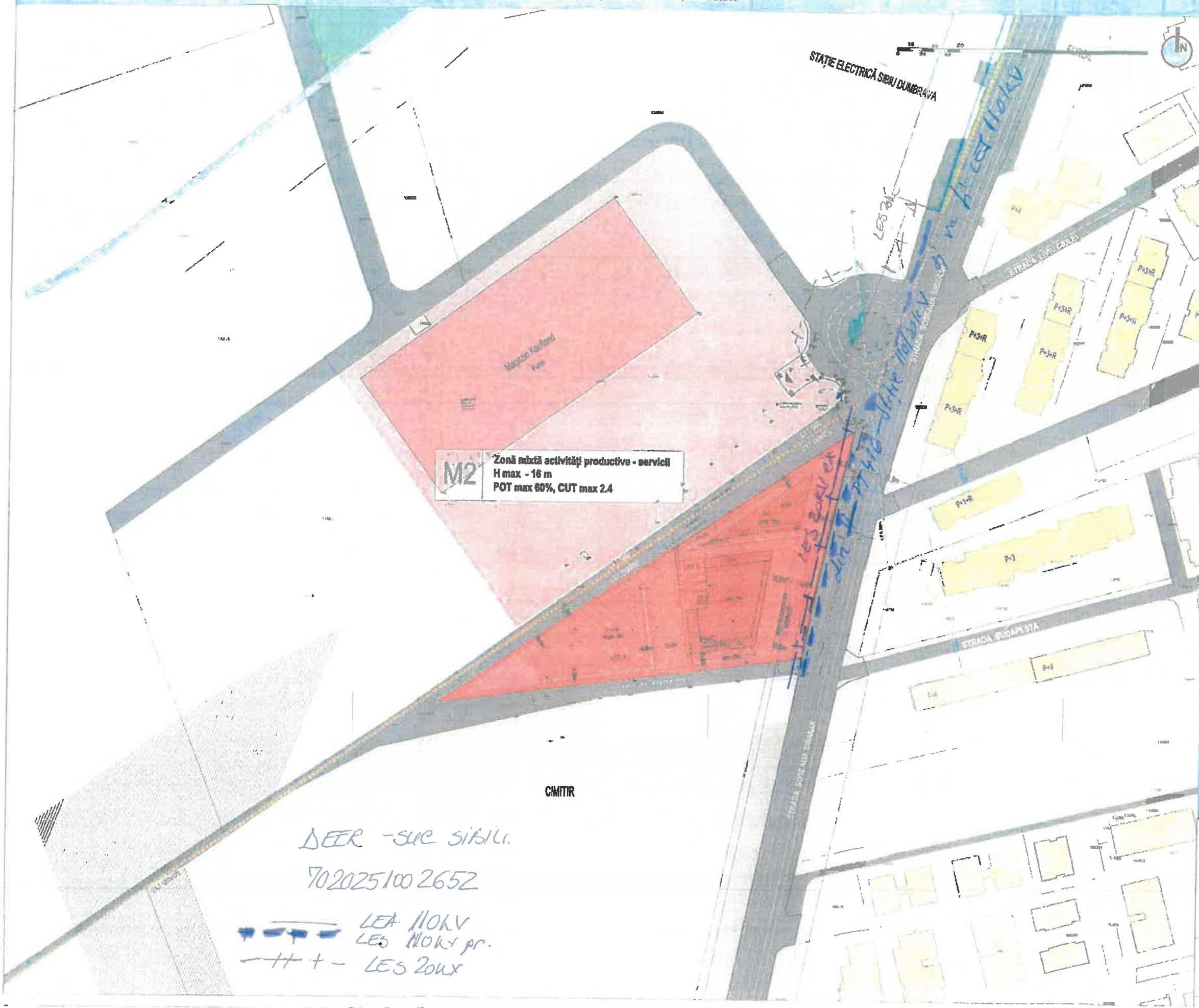
Nr.	Simbolul	Denumirea	Nr. art.
A23		Presemnalizare trecere pentru pietoni	4
B1		Oprește	2
C1		Accesul interzis	1
G1		Trecere pentru pietoni	6
G4		Sens unic	1
G34		Parcare	5



Legenda

	Limita ambli eterra
	Circulație auto
	Circulație pietonilor
	Spațiu verde
	Parc

CHM PROIECT DRUM S.R.L. <small>PROIECTARE, CONSULTANȚĂ, ÎNDEPLINIRE ȘI PĂSTRARE ÎN STARE BUNĂ A OBIECTELOR DE ÎNDRUMARE</small>		Beneficiar:	S.C. BELLA BODINI S.R.L.	Nr. proiect:	CHM 18
Șef proiect:	Ing. dipl. Maria Cuzic	Scara:	1 : 500	Faza: Studiul de circulație	
Proiectant drum:	Ing. dipl. Maria Cuzic	Data:	2024	Titlu planșă: Nr. planșă D 3	
Desenat:	Ing. dipl. Maria Cuzic	Plan de semnalizare rutiera			



M2 Zonă mixtă activități productive - servicii
 H max - 16 m
 POT max 60%, CUT max 2.4

DEER - SUC SIBIU

7020251002652

LEA 110kV
 LES 110kV pr.
 LES 20kV

- LEGENDĂ**
 Imobile generate P.U.Z. conf. CU nr. 2271/26.03.2025
 CF 111312, CF 111313
- LIMITE**
- Limită propusă pentru zonă de reglementare PUZ
 - Limita UAT Cisnădie
- CĂI DE COMUNICAȚIE / STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**
- Circulații auto
 - Circulații pietonale
 - Parcare subterană
 - Parcare la sol
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**
- Terenuri libere de construcții
 - Locuiri colective (>P+2 - P+3)
 - Comerț - servicii
 - Construcții și amenajări pentru gospodărie comunală
- REȚELE TEHNICO-EDILITARE**
- Rețea de transport apă OL1000Pe 630
 - Linie electrică aeriană LEA 20KV
- ZONE DE PROTECȚIE ȘI SIGURANȚĂ A CĂILOR DE COMUNICAȚIE**
- Zonă de protecție DJ - 20m conf. Ordonanța nr.43/1997 privind regimul jurisdic al drumului
- ZONE DE PROTECȚIE ȘI SIGURANȚĂ PENTRU REȚELE DE TRANSPORT APĂ**
- Zonă de protecție și siguranță OL1000 Pe630 10m de la generatoare exterioare, de o parte și de alta în lungul acestora 4m lățime minimă culoar de acces conform Aviz Amplasament PUZ Nr.5998/23.02.2022
- ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ**
- Zonă de protecție sanitară - 50m conform PUG Cisnădie aprobat cu H.C.L. nr. 238/2015 eliminată prin Ordinul nr. 994 din 9 august 2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014

Acest document este proprietatea intelectuală a autorilor și poate fi folosit exclusiv în scopul pentru care a fost elaborat, în condițiile prezentării constructive. El nu poate fi reprodus, copiat, înregistrat înregistrat sau parțial fără permisiunea autorilor, acordată în scris. Documentul este valabil numai cu semnătură și ștampilă în original.

PUZ CONSTRUCȚII SERVICII ȘI ANEXE, SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ DIN ZONA G2 ÎN ZONĂ MIXTĂ, STR. SIBIULUI, LOC. CISNĂDIE, JUD. SIBIU

BENEFICIAR: PRIMĂRIA ORĂȘULUI CISNĂDIE
 Strada Revoluției nr.1, Cisnădie

INIȚIATOR: BC BELLA BODNUI SRL
 Str. Rahova, nr.66
 Sibiu, Jud. Sibiu
 RO 26354125

PROIECTANT GENERAL: S.C. URBAN PULBERE S.R.L.
 Strada Bulevardul Victoriei nr.3B, Sibiu
 C.U.I. RO 21714363, J2222562022

ȘEF PROIECT: arb. Alina MUREȘAN - IUGA
AUTOR: arb. Alina MUREȘAN - IUGA

NR. TITLU PLANȘĂ: Alina-Gina Muresan-Iuga

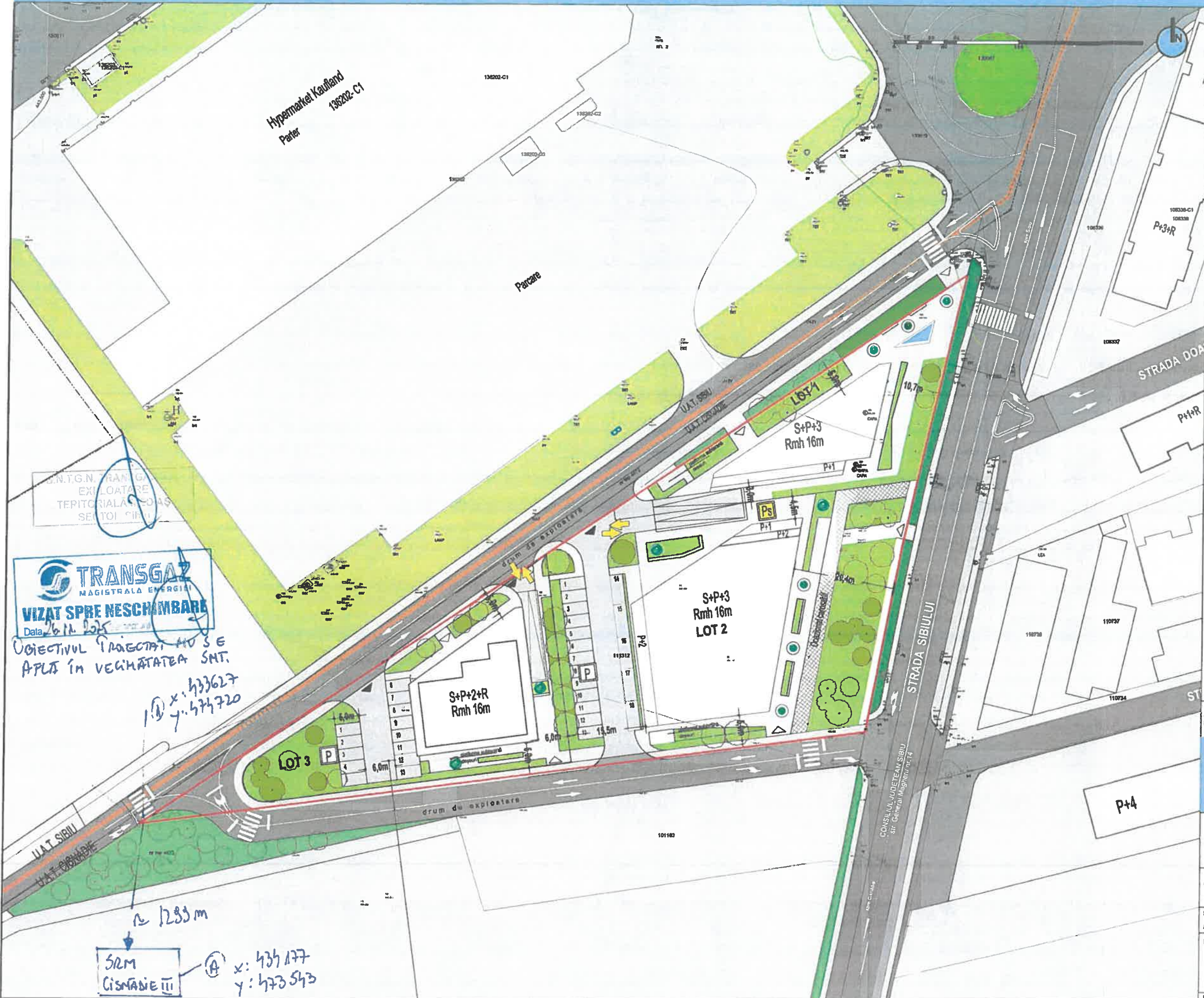
U3. Concept propus

ETAPA I. Intocmirea documentației Aviz de Oportunitate

Nr. Contract: UPO50 din 21.03.2025 Data: Mai 2025 Scara: -

1594

PUZ CONSTRUCȚII SERVICII ȘI ANEXE, SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ DIN ZONA G2 ÎN ZONĂ MIXTĂ, STR. SIBIULUI, F.N., LOC. CISNĂDIE, JUD. SIBIU



- LEGENDĂ**
 Imobile generatoare P.U.Z. conf. CU nr. 2271/26.03.2025 CF 111312, CF 111313
- LIMITE**
 - Limită zonă de reglementare PUZ conf. A.O.
 - Limita UAT Cisnădie
- CĂI DE COMUNICAȚIE / STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**
 - Circulații auto
 - Circulații auto - acces parcare
 - Circulații pietonale
 - Ocazional carosabil
 - Acces auto pe parcelă
 - Acces pietonal pe parcelă
 - Acces auto în subteran
- MOBILARE URBANĂ**
 - Imobile propuse - posibilitate de mobilare
 - Spații verzi dezvoltate pe parcelă
 - Vegetație de aliniament, scuaruri

TRANS-GAZ
 MAGISTRALĂ ENERGII
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Data: 26.11.2025
 Obiectivul proiectului nu se află în vecinătatea SMT.
 x: 433627
 y: 474720

SRM
 CISNĂDIE III
 x: 434177
 y: 473543

Acest document este proprietatea intelectuală a autorilor și poate fi folosit exclusiv în scopul pentru care a fost elaborat, conform prevederilor contractuale. El nu poate fi reprodus, copiat, înregistrat integral sau parțial fără permisiunea autorilor, acordată în scris. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampilele în original.

PUZ CONSTRUCȚII SERVICII ȘI ANEXE, SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ DIN ZONA G2 ÎN ZONĂ MIXTĂ, STR. SIBIULUI, LOC. CISNĂDIE, JUD. SIBIU

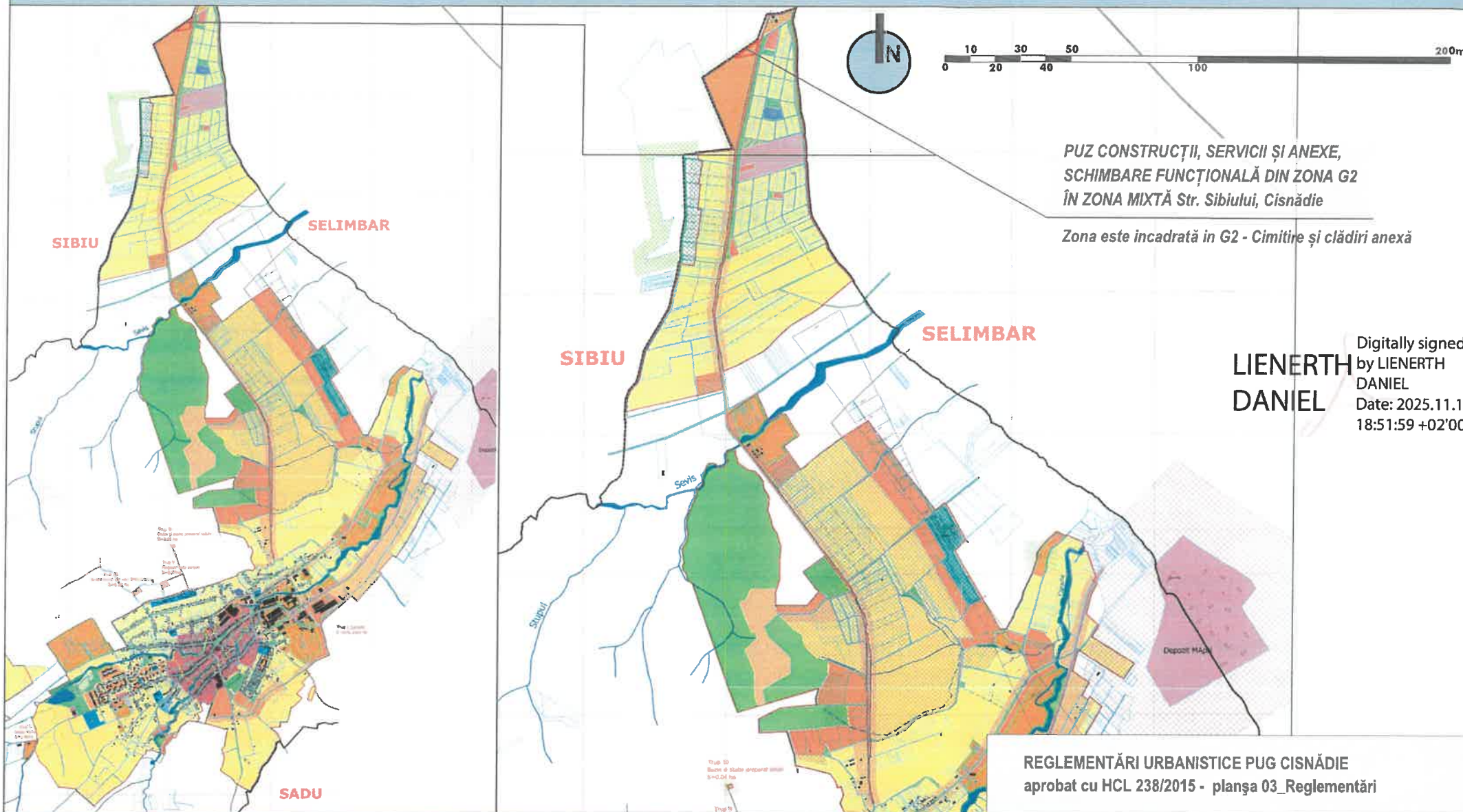
BENEFICIAR: PRIMĂRIA ORĂȘULUI CISNĂDIE
 Strada Revoluției nr.1, Clasa 10
INIȚIATOR: SC BELLA BODINI SRL
 Str. Rahova, nr.66
 Sibiu, Jud. Sibiu
 RO 26364125
PROIECTANT GENERAL: S.C. URBAN PULSE S.R.L.
 Strada Bulevardul Victoriei nr. 25
 C.U.I. RO 21714363, J12/22.03.2016
ȘEF PROIECT: urb. Alina MUREȘAN - IUGA
AUTOR: urb. Alina MUREȘAN - IUGA



NR./TITLU PLANȘĂ: Gina Muresan-Iuga
U6. Posibilități de mobilare urbanistică n-luga
 ETAPA II. PUZ ȘI RLU PRELIMINAR
 FAZA II. Documentații pentru avize
 Nr. Contract: UPO50 din 21.03.2025
 Data: Noiembrie 2025
 Scara: 1:500

PUZ CONSTRUCȚII SERVICII ȘI ANEXE, SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ DIN ZONA G2 ÎN ZONĂ MIXTĂ, STR. SIBIULUI, F.N., LOC. CISNĂDIE, JUD. SIBIU

INCADRARE ÎN PUG



LEGENDĂ

LIMITE

- Limită imobile ce au generat PUZ
- Limita teritoriului administrativ

ZONIFICAREA TERITORIULUI INTRAVILAN

- Zonă centrală istorică protejată - CP
- Servicii publice dispersate existente în afara ZP (învățământ/sănătate/cultură)- Cb1
- Servicii publice dispersate existente în afara ZP - Cb2
- Subzona mixtă rezidențial - servicii M1
- Subzona mixtă activități productive - servicii - M2
- Zona de locuințe individuale L1/L2
- Zona de locuințe colective L3
- Zona activităților turistice - B
- Zona activităților legate de culte - F
- Zona unități productive și agricole A
- Zona de gospodărie comunală G1/G2
- Zona cu destinație specială S
- Spații verzi amenajate cu acces nelimitat V1
- Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede V2

Digitally signed by LIENERTH DANIEL
Date: 2025.11.17 18:51:59 +02'00'

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PUG CISNĂDIE
aprobat cu HCL 238/2015 - planșa 03_Reglementări

Acest document este proprietatea intelectuală a autorilor și poate fi folosit exclusiv în scopul pentru care a fost elaborat, conform prevederilor contractuale. El nu poate fi reprodus, copiat, întrebunțat integral sau parțial fără permisiunea autorilor, acordată în scris. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampilele în original.

EXTRAS E -TERRA - 2021



PUZ CONSTRUCȚII SERVICII ȘI ANEXE, SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ DIN ZONA G2 ÎN ZONĂ MIXTĂ, STR. SIBIULUI, LOC. CISNĂDIE, JUD. SIBIU

BENEFICIAR: PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE
Strada Revoluției nr.1, Cisnădie
INITIATOR: SC BELLA BODINI SRL
Str. Rahova, nr.66
Sibiu, jud. Sibiu
RO 26354125

PROIECTANT GENERAL: S.C. URBAN PULSE S.R.L.
Strada Bulevardul Victoriei nr.59
C.U.I. RO 21714363, J32/2025

ȘEF PROIECT: urb. Alina MUREȘAN - IUGA
AUTORI: urb. Alina MUREȘAN - IUGA

NR./TITLU PLANȘĂ: U1.1. Incadrarea în PUG Cisnădie aprobat cu HCL 238/2015

ETAPA II. PUZ ȘI RLU PRELIMINAR
FAZA II. Documentații pentru avize

Nr. Contract: UP050 din 21.03.2025 Data: Noiembrie 2025 Scara: -

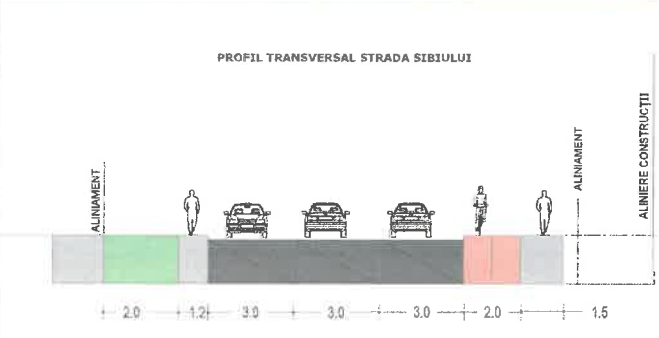


PUZ CONSTRUCȚII SERVICII ȘI ANEXE, SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ DIN ZONA G2 ÎN ZONĂ MIXTĂ, STR. SIBIULUI, F.N., LOC. CISNĂDIE, JUD. SIBIU

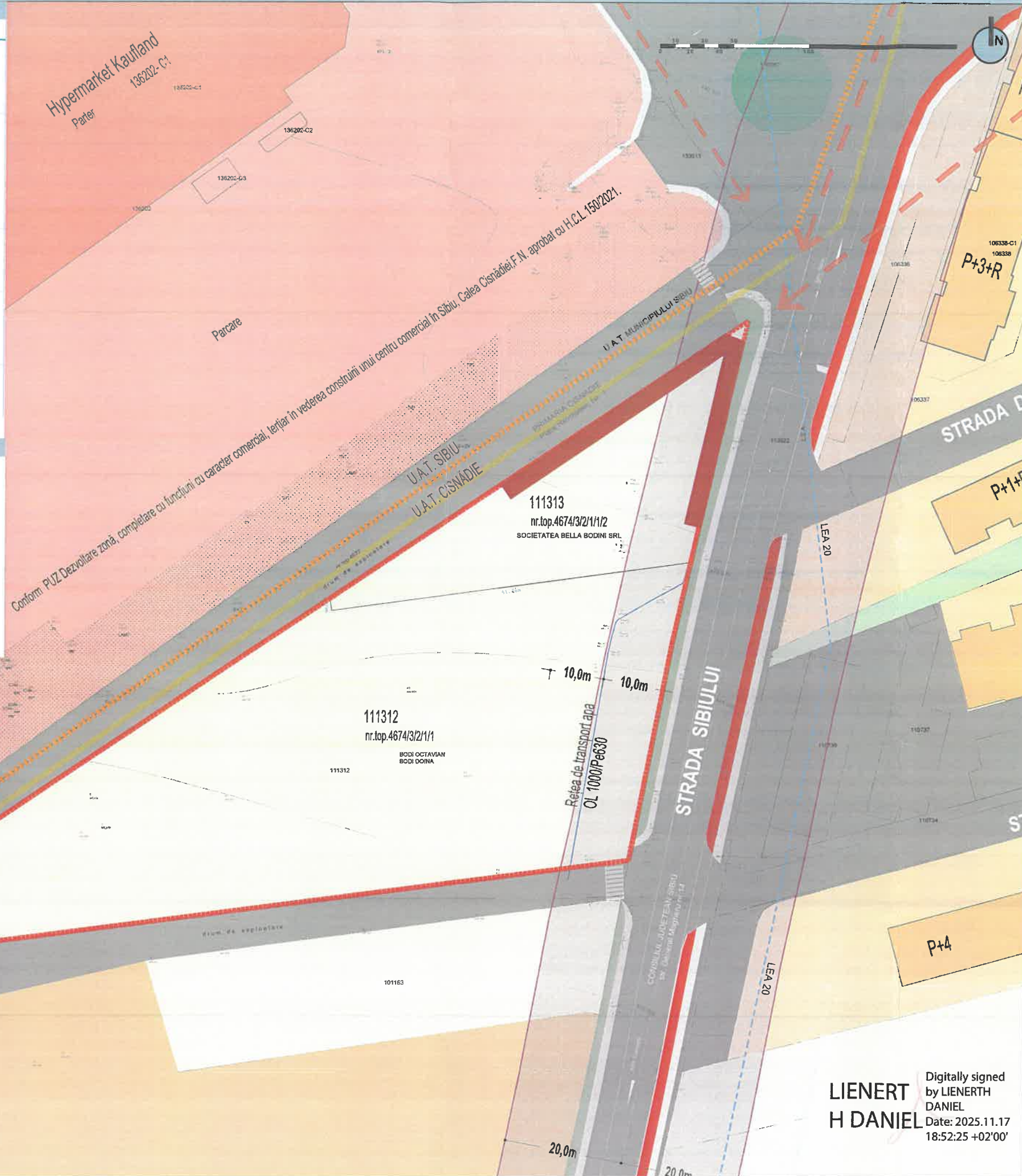
PRIORITĂȚI ȘI DISFUNCȚIONALITĂȚI

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚII	1. Circulații carsabile și pietonale neamenajate corespunzător în lungul DJ 106C – Str. Sibiului (str. Grigore Ionescu) 2. Troluare neamenajate corespunzător 3. Locuri de parcare insuficiente în zona locuințelor colective existente	1. Trasarea și amenajarea circulațiilor carsabile și pietonale conform normelor aplicabile; 2. Dezvoltarea circulațiilor publice 3. Amenajarea și semnizarea intersecțiilor
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	1. Neutilizarea sau utilizarea scăzută a terenurilor din zona de reglementare 2. Fond construit de o slabă procară 3. Amplasarea construcțiilor pe lot fără a se ține cont de vecinătățile directe ceea ce conduce la dezvoltări atipice (naoșice) pe loturile învecinate 4. Stabilirea clară a domeniului public – circulații pietonale și rutiere – prin cedare de proprietate.	1. O gestionare mai eficientă a terenurilor din intravilan prin procese de reconfigurare urbanistică, parcelări și/sau eventuale reparații ale limitelor de proprietate în funcție de cerințele urbanistice. Eliberarea terenurilor de construcție parazitară în stare procară pentru a face loc noilor utilizări. 2. Asigurarea compatibilității funcționale de vecinătate față de unitățile ce sunt păstrate 3. Stabilirea unor reguli de construire specifice - gabarite și funcțiuni
ECHIPARE EDILITARĂ	1. Probleme în conformarea platformelor de colectare selectivă a deșeurilor (la vedere)	1. Completarea și modernizarea sistemului public de iluminat stradal existent 2. Resabilitarea/modernizarea/reutilizarea rețelelor scolare existente 3. Realizarea și modernizarea traseelor de distribuție a energiei electrice în variantă excusiv subterană
PROBLEME DE MEDIU	1. Zone de depozitare necontrolată – fier vechi incompatibil ca și utilizare 2. Nu sunt amenajate spații de folosință publică și spații verzi 3. Zonă cu utilizări conforme cu vecinătatea cimitirului municipal	1. Desființarea structurilor industriale de depozitare existente, eliberarea amplasamentului 2. Transformarea sitului într-o zonă de tip Greenfield prin măsuri de eliminare a posibilelor zone contaminate 3. Amenajare de spații verzi și plantații de aliniament pe sistemul stradal – după caz, în funcție de profile aprobate.
ZONE DE PROTECȚIE ȘI CULOARE TEHNICE	1. Menținerea traseelor aeriene pentru sistemul de distribuție energie electrică	1. Diminuarea zonelor de protecție prin modernizarea traseelor de distribuție a energiei electrice în variantă excusiv subterană

PROFIL EXISTENT STRADA SIBIULUI



Digitally signed by ISU Sibiu
Date: 2025.12.12 12:15:26
EET
Reason: AVIZ nr. 1075/25/SU-SB din 05.12.2025



LEGENDĂ

Imobile generatoare P.U.Z. conf. CU nr. 227/26.03.2025
CF 111312, CF 111313

LIMITE

- Limită propusă pentru zonă de reglementare PUZ
- Limita UAT Cisnădie

CĂI DE COMUNICAȚIE / STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Circulații auto
- Circulații pietonale
- Pistă ciclabilă
- Stație autobuz

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- Terenuri libere de construcții
- Locuire colectivă (>P+2 - P+3)
- Comerț - servicii
- Construcții și amenajări pentru gospodărire comunală
- Spații verzi

REȚELE TEHNICO- EDILITARE

- Rețea de transport apă OL1000Pe 630
- Linie electrică aeriană LEA 20kV

ZONE DE PROTECȚIE ȘI SIGURANȚĂ A CĂILOR DE COMUNICAȚIE

- Zonă de protecție DJ - 20m conf. Ordonanța nr.43/1997 privind regimul juridic al drumului

ZONE DE PROTECȚIE ȘI SIGURANȚĂ PENTRU REȚELE DE TRANSPORT APĂ

- Zonă de protecție și siguranță OL1000 Pe630 10m de la generatoarea exterioară, de o parte și de alta în lungul acesteia 4m lățime minimă culoar de acces conform Aviz Amplasament PUZ Nr.5998/23.02.2022

ZONE DE PROTECȚIE ȘI SIGURANȚĂ PENTRU REȚELE DE ELECTRICITATE

- Zonă de protecție și de siguranță LEA 20kV - 24m Conf. Ordin 4/2007, Delimitarea zonelor de protecție și de siguranță ale capacităților energetice.

DISFUNCȚIONALITĂȚI

- Drumuri în stare proastă
- Front de stradă necoerent, necesar constituire

PUNCTE TARI

- Direcție de vizibilitate constituire reper vizual și funcțional în această zonă: terenul de colț oferă oportunitatea de a configura un capăt de perspectivă - cu rolul de a închide intersecția la nivel vizual, asigurând coerența urbanistică a spațiului

Acest document este proprietatea intelectuală a autorilor și poate fi folosit exclusiv în scopul pentru care a fost elaborat, conform prevederilor contractuale. El nu poate fi reprodus, copiat, înregistrat, înțeles sau parțial fără permisiunea autorilor, acordată în scris. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampilele în original.

PUZ CONSTRUCȚII SERVICII ȘI ANEXE, SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ DIN ZONA G2 ÎN ZONĂ MIXTĂ, STR. SIBIULUI, LOC. CISNĂDIE, JUD. SIBIU

BENEFICIAR:	PRIMĂRIA ORĂȘULUI CISNĂDIE Strada Revoluției nr.1, Cisnădie
INIȚIATOR:	SC BELLA BODINI SRL Str. Rădova, nr.66 Sibiu, jud. Sibiu RO 26354125
PROIECTANT GENERAL:	S.C. URBAN PULSE S.R.L. Strada Bulevardul Victoriei nr. 99 C.U.I. RO 21714363, J3
ȘEF PROIECT:	urb. Alina MURESAN - ILIEA
AUTORI:	urb. Alina MURESAN - ILIEA
NR./TITLU PLANȘĂ:	
U2.1. Situație existentă ETAPELE II. PUZ ȘI RLU PRELIMINAR FAZA II. Documentații pentru avize	
Nr. Contract: UP050 din 21.03.2025	Data: Noiembrie 2025
Scara: 1:500	

LIENERT
H DANIEL

Digitally signed by LIENERTH DANIEL
Date: 2025.11.17 18:52:25 +02'00'



Securitate la incendiu

Securitatea la incendiu

- distanțe între compartimente de incendiu
- compartimente de incendiu

Notă - S-au precizat toate suprafețele destăgurate maxime admise prin edificabilul propus în faza PUZ, cu mențiunea că aceste suprafețe sunt variabile în funcție de soluțiile de arhitectură alese pentru aceste terenuri. Gradul de rezistență la foc și limitele compartimentelor de incendiu au fost stabilite conform Normativ P118-1999. Se vor respecta cu strictețe toate reglementările tehnice privind securitatea la incendiu, în vigoare.

INCADRARE

Digitally signed by **LIENERTH DANIEL**
 Date: 2025.12.12 12:15:49 EET
 Reason: AVIZ nr. 1075/25/SU-SB din 05.12.2025

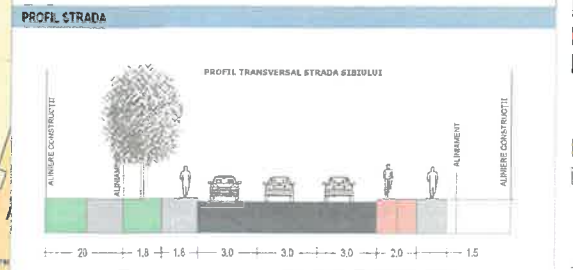
M2 Zonă mixtă activități productive - servicii
 H max - 16 m
 POT max 40%, CUT max 1.2.

LIENERTH DANIEL
 Digitally signed by **LIENERTH DANIEL**
 Date: 2025.11.17 18:53:44 +02'00'

BILANȚ TERITORIAL

BILANȚ TERITORIAL PUZ CONSTRUCȚII SERVICII ȘI ANEXE, SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ DIN ZONA G2 ÎN ZONA MIXTĂ, STRADA SIBIULUI, F.N., CISNĂDIE, JUDEȚUL SIBIU

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafața (mp)	Procent din total (%)	Suprafața (mp)	Procent din total (%)
Zonă mixtă activități productive - servicii, din care:	0,00	0,00%	6.029,00	100,00%
Zonă mixtă activități productive - servicii (POT max 40%)	0,00	0,00%	2.212,00	34,47%
Spații verzi pe parcelă	0,00	0,00%	1.328,00	20,69%
Spații plantate amenajate pe sol natural	0,00	0,00%	1.328,00	22,03%
Spații plantate amenajate peste subsol	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Circulații pietonale, ocazional carosabile, accesuri subsol	0,00	0,00%	2.878,00	44,84%
TOTAL TERITORIUL PUZ	6418,00	0,00%	6.418,00	100,00%



ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ / DESTINAȚIILE TERENURILOR

- Locuire colectivă (>P-2 - P-3)
- Zonă mixtă activități productive - servicii
- Zonă cu activități mixte cu caracter terțiar - Et
- Construcții și amenajări pentru gospodărie comunală
- Spații plantate de protecție a marilor bulevarde vegetație de înălțime
- Zonă verde cu rol de agrement și/sau sportiv - Vs

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

- Edificabilul parcelelor
- Regim maxim de înălțime propus
- Retragerea minimă obligatorie față de limitele de proprietate
- Aliniere obligatorie a clădirilor
- Retrageri laterale ale clădirilor
- Zone destinate parcajelor subterane
- Spații publice/private libere destinate pietonilor, ocazional carosabile
- Spații verzi dezvoltate la nivelul parcelii

NECESARUL DE PARCAJE

Parcaje configurate conform RGU, HCL Cisnădie nr.154/2021	Lot 1 *	Lot 2	Lot 3	Total
Număr parcași suprațereștrine propuse	13	5	13	31
Număr parcași subterane propuse	2	31	15	48
TOTAL	41	61	44	79

* parcașii la sol aferenți lotului 1 se vor amplasa pe lotul nr.2

REȚELE TEHNICO-EDILITARE

- Rețea de transport apă OL1000Pe 630
- Linie electrică aeriană LEA 20KV

ZONE DE PROTECȚIE ȘI SIGURANȚĂ A CAILOR DE COMUNICAȚIE

- Zonă de protecție DJ - 20m cont. Ordonanța nr.43/1997 privind regimul juridic al drumului

ZONE DE PROTECȚIE ȘI SIGURANȚĂ PENTRU REȚELE DE TRANSPORT APĂ

- Zonă de protecție și siguranță OL1000 Pe630 10m de la generatorul exterior, de o parte și de alta în lungul acesteia
- 4m lățime minimă culoar de acces conform Aviz Amplasament PUZ Nr.5598/23.02.2022

ZONE DE PROTECȚIE ȘI SIGURANȚĂ PENTRU REȚELE DE ELECTRICITATE

- Zonă de protecție și siguranță LEA 110KV - 37m Cont. Ordin 4/2007. Definițarea zonelor de protecție și de siguranță ale capacităților energetice.

COMERȚ - Se vor asigura pentru clienți:
 un loc de parcare la 200 mp din SCD pentru unități de până la 400 mp;
 un loc de parcare la 100 mp din SCD pentru unități de 400-600 mp;
 un loc de parcare la 50 mp din SCD pentru complexul comercial de peste 2.000 mp;
 un loc de parcare la 40 mp din SCD pentru complexul comercial de peste 2.000 mp.
 Utilitățile de alimentare publică vor asigura pentru clienți câte un loc de parcare la 5 locuri la masă și pentru personal câte un loc de parcare la 15 locuri la masă.
 Se vor asigura locuri de parcare pentru personal și pentru vehiculele destinate desfășurării activității, separat față de locurile de parcare rezervate clienților.
 Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.
 Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului.

RESTAURANTE - se vor asigura câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.

TURISM Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de cazare și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare, Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

COLECTAREA DEȘEURILOR

Colectarea deșeurilor	Lot 1	Lot 2	Lot 3
Platformă de colectare a deșeurilor	1	1	1
Integrată în clădire	da	da	da
TOTAL	3	3	3

Colectarea deșeurilor se va realiza prin soluții de colectare selectivă cu platforme subterane de colectare a deșeurilor cu containere subterane.
 Dimensionarea platformei se va realiza în funcție de numărul de utilizatori finali.

Inobil generatoare P.U.Z. conf. CU nr. 22/12.03.2025 CF 111312 CF 111313

LEGENDA

- Limită zonă de reglementare PUZ conf. A.O.
- Limita UAT Cisnădie
- Limita documentații de urbanism aprobate în zonă

CĂI DE COMUNICAȚIE / STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Circulații auto existente
- Circulații pietonale existente
- Circulații auto propuse spre amenajare
- Circulații pietonale propuse
- Pista cicabilă
- Stație autobuz
- Parcări la sol
- Parcări subterane
- Accese auto în subteran
- Circulații pietonale pe parcelă, cu date inerbat
- Acces auto pe parcelă
- Acces pietonal pe parcelă

REȚELE TEHNICO-EDILITARE

- Rețea de transport apă OL1000Pe 630
- Linie electrică aeriană LEA 20KV

ZONE DE PROTECȚIE ȘI SIGURANȚĂ A CAILOR DE COMUNICAȚIE

- Zonă de protecție DJ - 20m cont. Ordonanța nr.43/1997 privind regimul juridic al drumului

ZONE DE PROTECȚIE ȘI SIGURANȚĂ PENTRU REȚELE DE TRANSPORT APĂ

- Zonă de protecție și siguranță OL1000 Pe630 10m de la generatorul exterior, de o parte și de alta în lungul acesteia
- 4m lățime minimă culoar de acces conform Aviz Amplasament PUZ Nr.5598/23.02.2022

ZONE DE PROTECȚIE ȘI SIGURANȚĂ PENTRU REȚELE DE ELECTRICITATE

- Zonă de protecție și siguranță LEA 110KV - 37m Cont. Ordin 4/2007. Definițarea zonelor de protecție și de siguranță ale capacităților energetice.

PUZ CONSTRUCȚII SERVICII ȘI ANEXE, SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ DIN ZONA G2 ÎN ZONĂ MIXTĂ, STR. SIBIULUI, LOC. CISNĂDIE, JUD. SIBIU

EFECTUAR PRIMĂRIA ORĂȘULUI CISNĂDIE
 Strada Rev. Lăcău nr.1, Cisnădie

INIȚIATOR S.C. BELLA BODD BRL
 Str. Păcură nr.66
 Sibiu, județ Sibiu
 RO 28394126

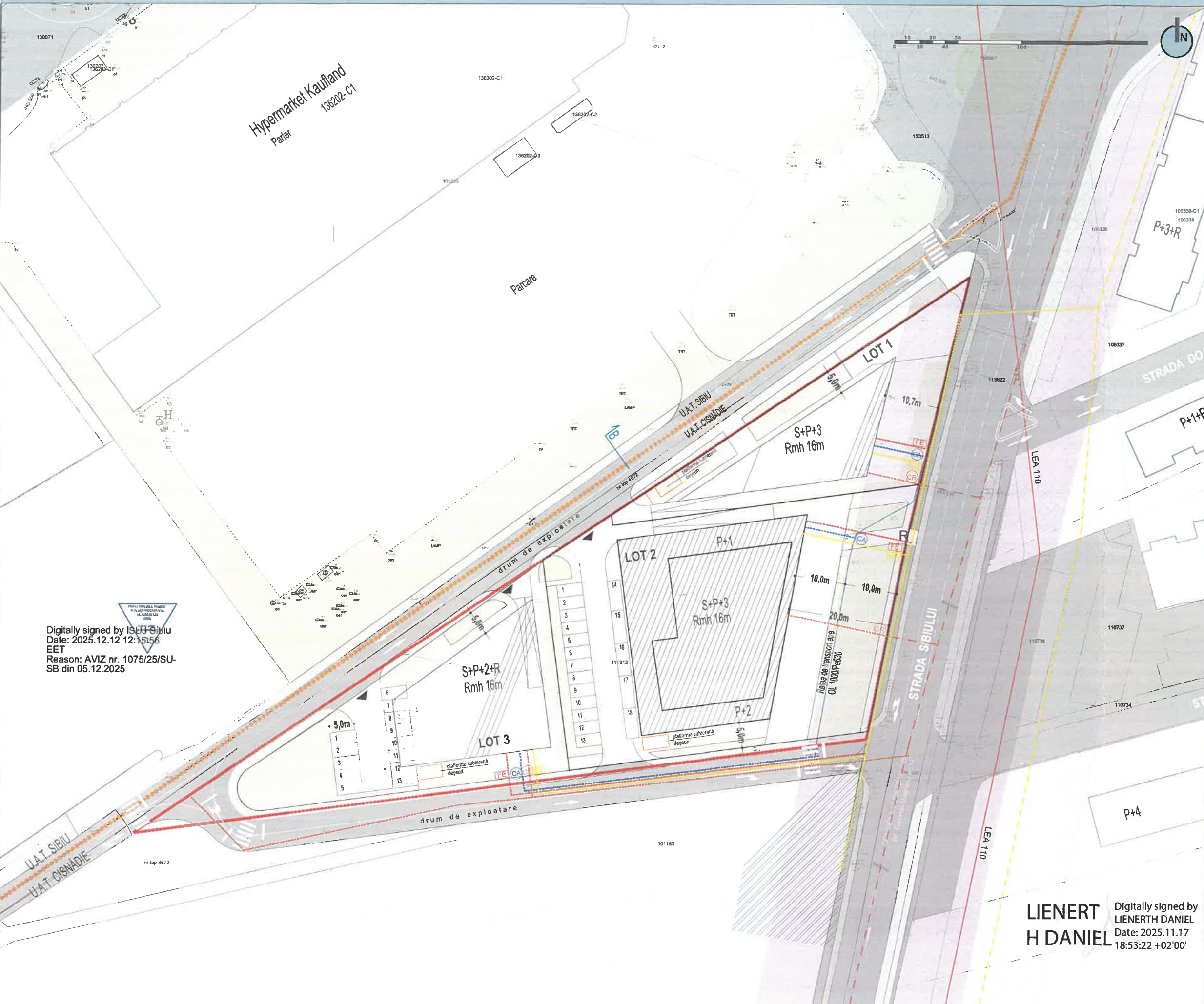
PROIECTANT GENERAL S.C. URBAN PULS
 Strada Educației nr.1
 Cluj Napoca, județ Cluj
 RO 2174-03

PROIECTANT S.C. URBAN PULS
 Strada Educației nr.1
 Cluj Napoca, județ Cluj
 RO 2174-03

NR. ITLU PLMNG 1075/25/SU-SB

ETAPA PUZ ȘI PLANUL PRELIMBĂR
 FAZA II. Documentații pentru aviz

Muresan-Luga
 2025.11.17
 10:20:20



- LEGENDĂ**
 Imobile generatoare P.U.Z. conf. CU nr. 2271/26.03.2025
 CF 111312, CF 111313
- LIMITE**
 - - - - - Limită zonă de reglementare PUZ conf. A.O.
 - - - - - Limita UAT Cisnădie
- CĂI DE COMUNICAȚIE / STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**
 - - - - - Circulații auto
 - - - - - Circulații pietonale
- REȚELE EDILITARE**
 - - - - - Rețea canalizare stradală existentă
 - - - - - Rețea apă existentă
 - - - - - Rețea electrică existentă
 - - - - - Rețea gaz existentă
 - - - - - Rețea canalizare propusă PVC
 - - - - - Branșament apă propus
 - - - - - Rețea electrică propusă
 - - - - - Rețea gaz propusă
 (CR) Cămin racord PVC
 (CA) Cămin apometru PEID
 (FE) Fridge electrică
 - - - - - Contor gaz
- REȚELE TEHNICO- EDILITARE**
 - - - - - Rețea de transport apă OL1000Pe 630
 - - - - - Linie electrică aeriană LEA 20KV
- ZONE DE PROTECȚIE ȘI SIGURANȚĂ A CĂILOR DE COMUNICAȚIE**
 - - - - - Zonă de protecție DJ - 20m conf. Ordonanța nr.43/1997 privind regimul juridic al drumului
- ZONE DE PROTECȚIE ȘI SIGURANȚĂ PENTRU REȚELE DE TRANSPORT APĂ**
 - - - - - Zonă de protecție și siguranță OL1000 Pe630
 10m de la generatoarea exterioră, de o parte și de alta în lungul acesteia
 4m lățime minimă culoar de acces conform Aviz Amplasament PUZ Nr.5998/23.02.2022
- ZONE DE PROTECȚIE ȘI SIGURANȚĂ PENTRU REȚELE DE ELECTRICITATE**
 - - - - - Zonă de protecție și de siguranță LEA 110kV - 37m
 Conf. Ordin 49/2007, Delimitarea zonelor de protecție și de siguranță ale capacităților energetice.

Digitally signed by ISUJ Sibiu
 Date: 2025.12.12 12:15:56
 EET
 Reason: AVIZ nr. 1075/25/SU-SB din 05.12.2025

LIENERT H DANIEL
 Digitally signed by LIENERTH DANIEL
 Date: 2025.11.17 18:53:22 +02'00'

PUZ CONSTRUCȚII SERVICII ȘI ANEXE, SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ DIN ZONA G2 ÎN ZONĂ MIXTĂ, STR. SIBIULUI, LOC. CISNĂDIE, JUD. SIBIU

BENEFICIAR: PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE
 Strada Revoluției nr.1, Cisnădie

INIȚIATOR: SC BELLA BODINI SRL
 Str. Rahova, nr.66
 Sibiu, jud. Sibiu
 RO 26354125

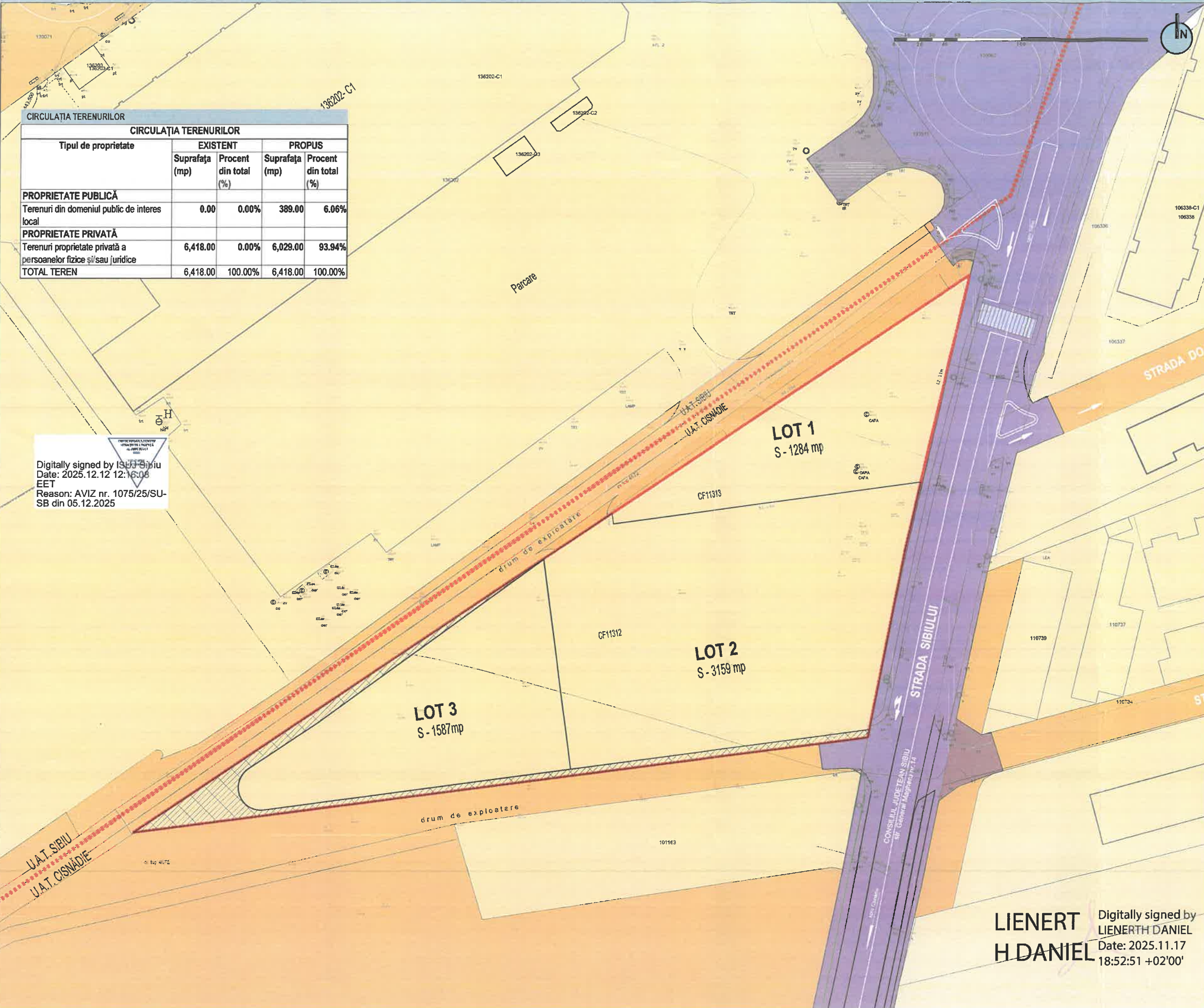
PROIECTANT GENERAL: S.C. URBAN PLAN
 Strada Bulevardului Victoria nr.1
 Sibiu, jud. Sibiu
 C.U.I. RO 21714433

SEF PROIECT: Alina Gîmă MUREȘAN-IUGA
 AUTOR: urb. Alina MUREȘAN-IUGA

NR./TITLU PLANȘĂ: Alina Gîmă Mureșan-Iuga
 Sibiu, jud. Sibiu
 2025.11.17 18:53:22 +02'00'

U4. Reglementări urbanistice - echipare edilitară
 ETAPA II. PUZ ȘI RLU PRELIMINAR
 FAZA II. Documentații pentru avize

Nr. Contract: UP050 din 21.03.2025 Data: Noiembrie 2025 Scara 1:500



CIRCULAȚIA TERENURILOR

Tipul de proprietate	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafața (mp)	Procent din total (%)	Suprafața (mp)	Procent din total (%)
PROPRIETATE PUBLICĂ				
Terenuri din domeniul public de interes local	0.00	0.00%	389.00	6.06%
PROPRIETATE PRIVATĂ				
Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și/sau juridice	6,418.00	0.00%	6,029.00	93.94%
TOTAL TEREN	6,418.00	100.00%	6,418.00	100.00%

Digitally signed by ISUJ Sibiu
Date: 2025.12.12 12:16:06 EET
Reason: AVIZ nr. 1075/25/SU-SB din 05.12.2025

LEGENDĂ

Imobile generatoare P.U.Z. conf. CU nr. 227/ 26.03.2025 CF 111312, CF 111313

LIMITE

- Limită zonă de reglementare PUZ conf. A.O.
- Limita UAT Cisnădie

TERENURI PROPRIETATE PUBLICĂ

- Terenuri proprietate publică de interes local
- Terenuri proprietate publică de interes județean

TERENURI PROPRIETATE PRIVATĂ

- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice

CIRCULAȚIA TERENURILOR

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a UAT în baza prezentului PUZ - 389 mp

- OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**
- Realizare drum public pe profil de 9,6 m în zona de nord prin modernizarea drumului de exploatare existent
 - Realizare drum public pe profil de 9,6 m în zona de sud prin modernizarea drumului de exploatare existent
 - Modernizarea intersecțiilor străzilor existente cu DJ 106C (conectarea la sensul giratoriu și amenajarea intersecției drumului de 9,6 m.
 - Rețele edilitare.

Acest document este proprietatea intelectuală a autorilor și poate fi folosit exclusiv în scopul pentru care a fost elaborat, conform prevederilor contractuale. El nu poate fi reprodus, copiat, înregistrat integral sau parțial fără permisiunea autorilor, acordată în scris. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampilele în original.

PUZ CONSTRUCȚII SERVICII ȘI ANEXE, SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ DIN ZONA G2 ÎN ZONĂ MIXTĂ, STR. SIBIULUI, LOC. CISNĂDIE, JUD. SIBIU

BENEFICIAR: PRIMĂRIA ORĂȘULUI CISNĂDIE
Strada Revoluției nr. 1, Cisnădie

INITIATOR: SC BELLA BODINI SRL
Str. Rahova, nr.66
Sibiu, jud. Sibiu
RO 26354125

PROIECTANT GENERAL: S.C. URBAN PULSE
Strada Bulevardul Victoriei nr. 55
C.U.I. RO 21714363, J33/23672/2021

ȘEF PROIECT: urb. Alina MUREȘAN - IUGA

AUTORI: urb. Alina MUREȘAN - IUGA



LIENERT DANIEL
Digitally signed by LIENERTH DANIEL
Date: 2025.11.17 18:52:51 +02'00'

NR./TITLU PLANȘĂ: U5. Proprietatea asupra terenurilor
ETAPE II. PUZ ȘI RLU PRELIMINAR
FAZA II. Documentații pentru avize

Nr. Contract: UPO50 din 21.03.2025 Data: Noiembrie 2025 Scara 1:500

Securitate la incendiu

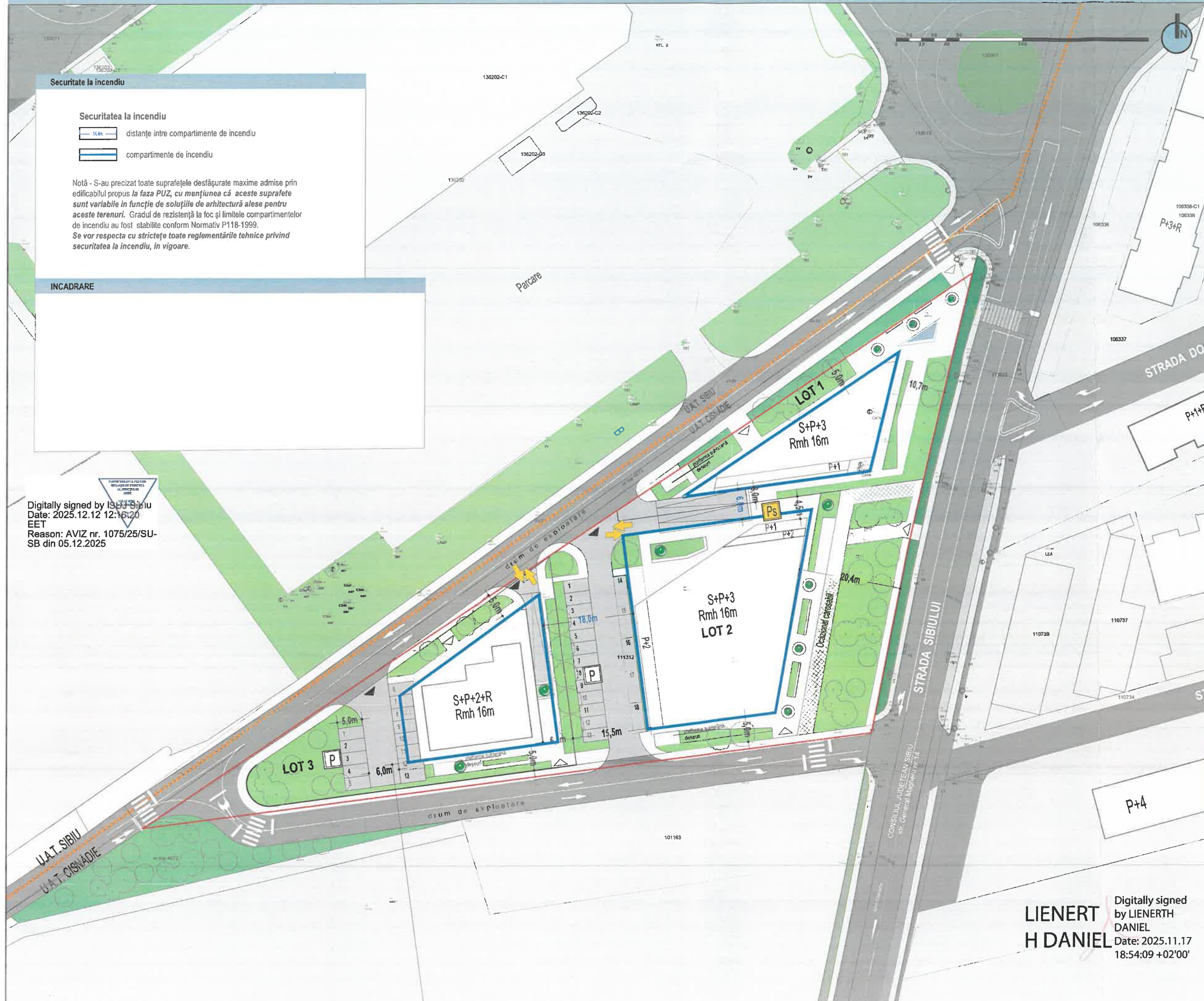
Securitatea la incendiu

- 14m distanțe între compartimente de incendiu
- compartimente de incendiu

Notă - S-au precizat toate suprafețele desfășurate maxime admise prin edificabilul propus la faza PUZ, cu mențiunea că aceste suprafețe sunt variabile în funcție de soluțiile de arhitectură alese pentru aceste terenuri. Gradul de rezistență la foc și limitele compartimentelor de incendiu au fost stabilite conform Normativ P118-1999. Se vor respecta cu strictețe toate reglementările tehnice privind securitatea la incendiu, în vigoare.

INCADRARE

Digitally signed by ISUJ Sibiu
Date: 2025.12.12 12:16:20 EET
Reason: AVIZ nr. 1075/25/SU-SB din 05.12.2025



LEGENDĂ

Imobile generatoare P.U.Z. conf. CU nr. 227/26.03.2025
CF 111312, CF 111313

LIMITE

- Limită zonă de reglementare PUZ conf. A.O.
- Limita UAT Cisnădie

CĂI DE COMUNICAȚIE / STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Circulații auto
- Circulații auto - acces parcare
- Circulații pietonale
- Ocazional carosabil
- Acces auto pe parcelă
- Acces pietonal pe parcelă
- Acces auto în subteran

MOBILARE URBANĂ

- Imobile propuse - posibilitate de mobilare
- Spații verzi dezvoltate pe parcelă
- Vegetație de aliniament, scuaruri

Acest document este proprietatea intelectuală a autorilor și poate fi folosit exclusiv în scopul pentru care a fost elaborat, conform prevederilor contractuale. El nu poate fi reprodus, copiat, înregistrat, înlocuit sau parțial fără permisiunea autorilor, acordată în scris. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampilele în original.

**PUZ CONSTRUCȚII SERVICII ȘI ANEXE,
SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ DIN ZONA G2 ÎN
ZONĂ MIXTĂ, STR. SIBIULUI
LOC. CISNĂDIE, JUD. SIBIU**

BENEFICIAR: PRIMĂRIA ORĂȘULUI CISNĂDIE
Strada Revoluției nr.1, Cisnădie
INITIATOR: SC BELLA BODINI SRL
Str. Rahova, nr.66
Sibiu, jud. Sibiu
RO 26354125
PROIECTANT GENERAL: S.C. URBAN PULSE SRL
Strada Bulevardul Victoriei nr. 1
C.U.I. RO 21714363, J30/229/2025
ȘEF PROIECT: urb. Alina MUREȘAN - IUGA
AUTORI: urb. Alina MUREȘAN - IUGA



**LIENERT
H DANIEL**
Digitally signed by LIENERTH DANIEL
Date: 2025.11.17 18:54:09 +02'00'

NR./TITLU PLANȘĂ: Gina Mureșan - IUGA
U6. Posibilități de mobilare urbanistică
ETAPA II. PUZ ȘI RLU PRELIMINAR
FAZA II. Documentații pentru avize
Nr. Contract: UP050 din 21.03.2025 Data Ncembrie 2025 Scara 1:500