MEMORIU TEHNIC JUSTIFICATIV

STUDIU DE OPORTUNITATE - PUZ

Denumire: Elaborare PUZ si RLU aferent introducerii în intravilan și reglementare zonă gospodărire comunală în vederea extinderii cimitirului și construirea unei capele mortuare
nr. topo. 80492, sat Cisteiu de Mureș, loc. Ocna Mureș, jud. Alba

Beneficiar: Parohia Ortodoxă Română Cisteiu de Mureș
CIF 6217689, cu sediul în sat Cisteiu de Mureș (oraș Ocna Mureș), nr. 206, județul Alba

Proiectant general: BIA Șerban Ilinca
str. Donath, nr. 42, ap. 25, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiectant urbanism: S.C. Albonti Arhitecți S.R.L.
str. Tășnad, nr. 20, ap. 25, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Faza: Studiu de oportunitate

Data: iulie-august 2026

1. PREZENTAREA INVESTITIEI / OPERAŢIUNI PROPUSE

1.1. Denumirea obiectivului:

Elaborare PUZ si RLU aferent introducerii în intravilan și reglementare zonă gospodărire comunală în vederea extinderii cimitirului și construirea unei capele mortuare

1.2. Beneficiar :

Parohia Ortodoxă Română Cisteiu de Mureș, cu sediul în satul Cisteiu de Mureș (oraș Ocna Mureș), nr.206, judetul Alba, cod poștal 515701

1.3. Amplasament:

Nr.topo. 80492, sat Cisteiu de Mureș, loc. Ocna Mureș, jud. Alba

1.4. Suprafață teren reglementat: 8700 mp

1.5. Obiectivul proiectului este introducerea în intravilan a terenului și reglementarea acestuia ca zonă de gospodărire comunală – funcțiuni funerare/de cult.

Scopul prezentei documentații este acela de a stabili pentru terenul situat în satul Cisteiu de Mureș, nr.topo. 80492, condițiile necesare introducerii terenului în intravilanul satului și determinarea reglementărilor urbanistice specifice, detaliate, necesare în vederea construirii unei capele mortuare. În viitor acest teren va oferi posibilitatea de a extindere a cimitirul existent.

Obiectivele principale ale P.U.Z. sunt următoarele:

- introducerea terenului în suprafata de 8 700,00 mp în intravilanul satului Cisteiul de Mureș;

- introducerea parțială a terenului în zona de gospodărire comunală în vederea construirii unei capele mortuare – S = 3 200 mp;
- realizarea unei capele mortuare, a parcajelor și a amenajărilor aferente.
- determinarea condițiilor de construibilitate (regimul de construire) a regulilor privind configurarea, volumetria și expresia arhitecturală pentru construcția propusă;
- determinarea condițiilor tehnice, a documentațiilor, documentelor, avizelor și acordurilor necesare în vederea emiterii autorizației de construire.
- extinderea cimitirului existent.

Din punct de vedere urbanistic zonificarea funcțională se propune asftfel:

UTR 1 – Zonă cu interdicție de construire destinată circulațiilor rutiere CR – S = 169 mp;
UTR 2 – Zonă gospodărire comunală destinată construire capelă mortuară și parcări aferente CG1 – S = 856 mp;
UTR 3 - Zonă gospodărire comunală destinată extinderii cimitirului existent CG2 – S = 2 175 mp;
UTR 4 - Zonă propusă cu interdicție temporară de construire - până la aprobarea unei documentații urbanistice ulterioare în vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectivă – în suprafață de 5 500 mp.

Din punct de vedere constructiv se solicită avizarea introducerii terenului în intravilan și încadrarea parțială a acestuia în zona de gospodărire comunală în vederea construirii unei capele mortuare.

1.6. Documentația are la bază:
- Certificat de urbanism nr. 21 din 17.06.2026 eliberat de Primăria Ocna Mureș;
- P.U.G. oraș Ocna Mureș;
- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism;
- HG 525 / 1996.

Prin prezenta documentație se solicită **Avizul de Oportunitate** pentru introducerea în intravilan și reglementare zonă gospodărire comunală în vederea construirii unei capele mortuare și, în viitor, a extinderii cimitirului existent.

2. INDICATORI PROPUȘI

Zona studiată este formată dintr-o singură parcelă aflată în proprietatea Beneficiarului și este situată integral în extravilanul satului Cisteiul de Mureș.

Pentru zona propusă de gospodărire comunală se propun următorii indici maximi pentru zonificarea propusă :

- Pentru zona **CG1**:

P.O.T. maxim propus = 25 %
C.U.T. maxim propus = 0,30

- Pentru zona **CG2**:

P.O.T. maxim propus = 2 %
C.U.T. maxim propus = 0,04

- Pentru zona propusă cu interdicție temporară de construire - se va studia în momentul dezvoltării unui nou PUZ .

3. MODUL DE INTEGRARE A PARCELEI STUDIATE ÎN ZONĂ

3.1. DESCRIERE TEREN EXISTENT. VECINĂTĂȚI

Terenul de amplasament se află în extravilanul satului Cisteiu de Mureș, loc. Ocna Mureș, jud. Alba. Imobilul este de formă dreptughiulară în plan și este adiacent limitei de sud-est a intavilanului localității. Acesta este alipit cimitirului existent.

Vecinătăţi:

La nord-est – rigolă colectoare ape pluviale;

La sud-est – terenuri arabile situate în extravilan;

La sud-vest – drum de exploatare agricol;

La nord-vest – cimitir existent și proprietăți private.

3.2 PREZENTAREA CONSECINŢELOR ECONOMICE ŞI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂŢII TERITORIALE DE REFERINŢA

Folosinţa actuală a terenului, conform extraselor CF este arabil. Documentaţia de față este în acord cu posibilitatile de dezvoltare ale zonei – comunitatea nu dispune de o capelă mortuară iar beneficiarul dorește realizarea acesteia și punerea ei în folosul comunității. P.U.Z.-ul propus facilitează dezvoltarea coerentă a localității prin extinderea zonei existente de gospodărire comunală pentru a răspunde nevoii comunității. Proiectul nu perturbă zonele de locuire sau de activităţi conexe.

3.3 CĂILE DE CIRCULAŢII

Accesul pe teren nu se modifică – drum de acces se află pe latura sud-vestică a parcelei. Aliniamentul stradal va fi regularizat, drumul local fiind completat cu suprafața necesară în vederea păstrării profilului actual care se regăsește în intravilanul localității.

4. CONSECINŢELE ECONOMICE ŞI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂŢII TERITORIALE DE REFERINŢĂ

În prezent zona existentă de gospodărire comunală nu poate acomoda o capelă, iar comunității îi lipsește această funcțiune. Prin proiect se dorește o extindere a acestei zone de gospodărire comunală care să poată permite construcția capelei și care să constituie o rezervă de teren pentru o viitoare extindere a cimitirului.

5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORII PRIVAŢI ŞI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂŢII PUBLICE LOCALE

Costurile ce vor fi suportate de Beneficiar. Nu se prevăd lucrări conexe de utilitate publică pentru funcţionarea obiectivului.

6. PROPUNERI PRIVIND METODELE DE INFORMARE ŞI CONSULTARE A PUBLICULUI CU PRIVIRE LA ELABORAREA PUZ

Se propune informarea populaţiei conform procedurii în vigoare

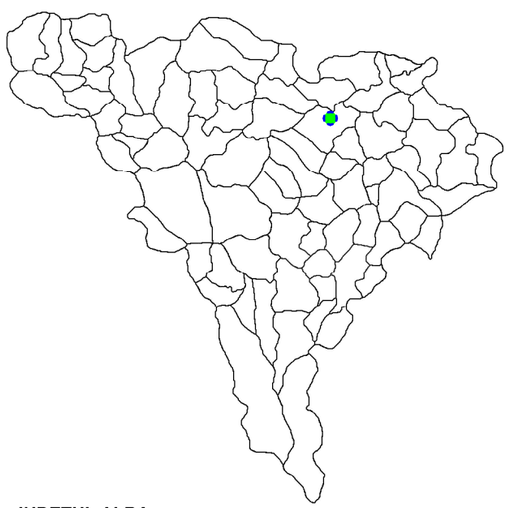
- afișare la sediul Primăriei orașului Ocna Mureș.

Organizarea de șantier în vederea executării lucrărilor nu va afecta domeniul public.

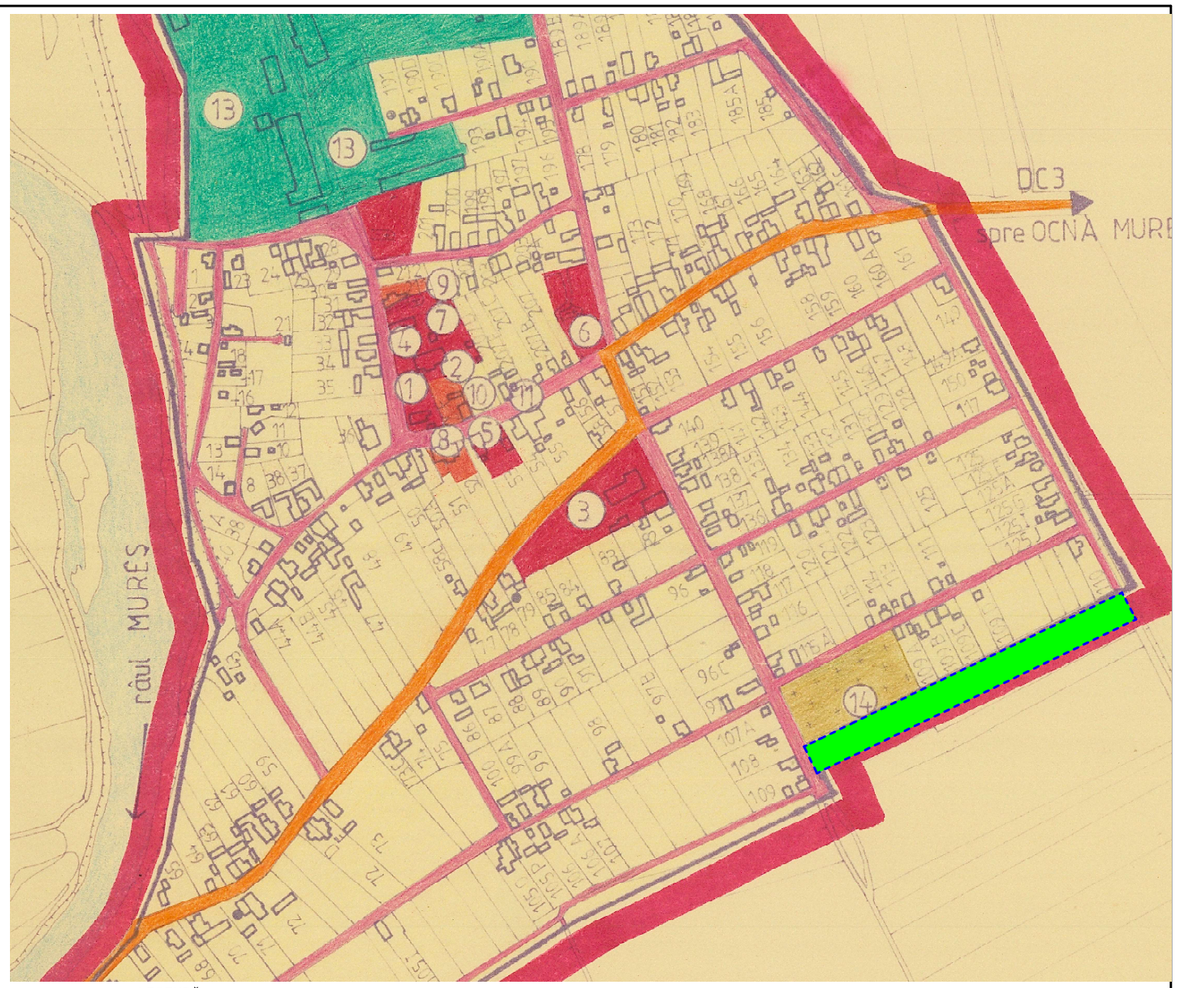
Întocmit:
Arh. Ilinca Șerban



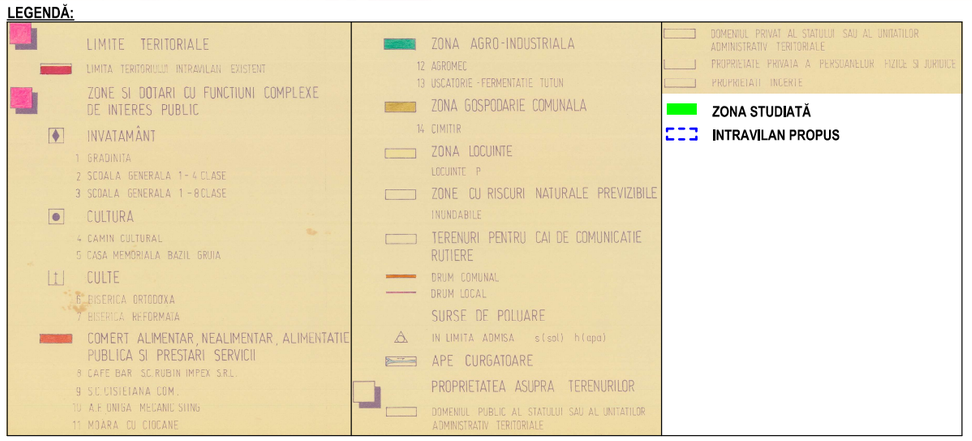
ORTOFOTOPLAN
SCARA 1:20000



JUDEȚUL ALBA



LEGENDĂ:



ÎNCADRAREA ÎN PUG OCNA MUREȘ - CISTEIU DE MUREȘ
SCARA 1:5000

	NUMELE	SEMNĂTURA	CERINȚA	REFERAT/ EXPERTIZĂ NR./ DATA
SPECIALIST RUR	arh.urb. MORAR Alin			

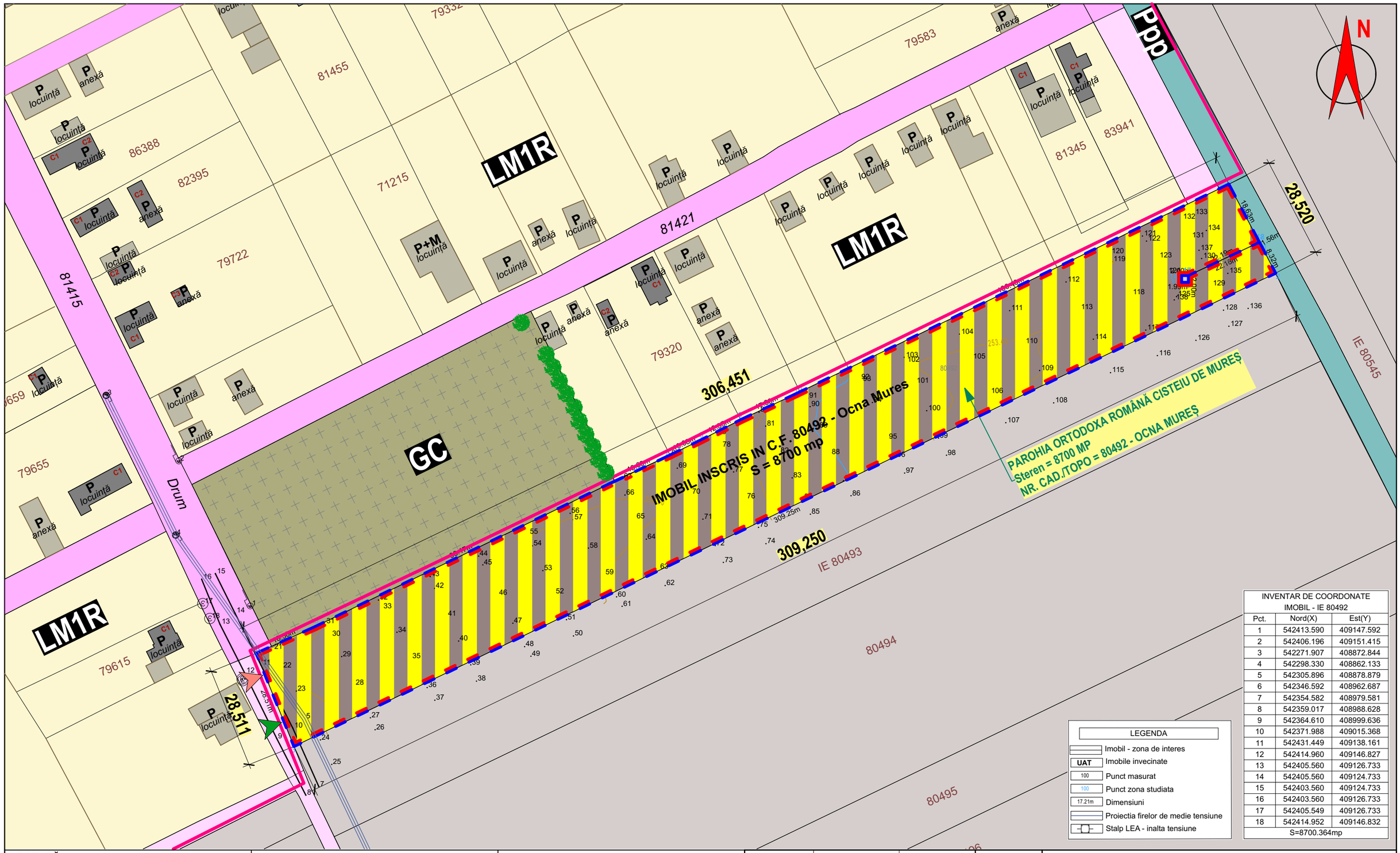
ȘERBAN ILINCA
birou individual de arhitectura
jud. Cluj, Cluj-Napoca, strada Donath, bl. VIII, ap.25
tel. 0742 092 863, email: ilinca_marcu@yahoo.co.uk

BENEFICIAR: **PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ CISTEIU DE MUREȘ**
ADRESA: **SAT CISTEIU DE MUREȘ, BISERICII NR. 206, ORAȘ OCNA MUREȘ, JUD. ALBA**
NR. PROIECT: **P 01/2026**

	NUMELE	SEMNĂTURA	SCARA
ȘEF PROIECT	arh. ȘERBAN Ilinca		1:20000 1:5000
PROIECTAT	arh. ȘERBAN Ilinca		DATA 08.2026
DESENAT	arh. ȘERBAN Ilinca		

INVESTIȚIA: **ELABORARE PUZ ȘI RLU AFERENT - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ ÎN VEDEREA EXTINDERII CIMITIRULUI ȘI CONSTRUIRE CAPELA MORTUARĂ**
ADRESA: **NR. CAD. 80492, SAT CISTEIU DE MUREȘ, ORAȘ OCNA MUREȘ, JUD. ALBA**
FAZA: **SO**

PLANȘA: **ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU**
NR. PLANȘĂ: **U.1**



INVENTAR DE COORDONATE IMOBIL - IE 80492		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	542413.590	409147.592
2	542406.196	409151.415
3	542271.907	408872.844
4	542298.330	408862.133
5	542305.896	408878.879
6	542346.592	408962.687
7	542354.582	408979.581
8	542359.017	408988.628
9	542364.610	408999.636
10	542371.988	409015.368
11	542431.449	409138.161
12	542414.960	409146.827
13	542405.560	409126.733
14	542405.560	409124.733
15	542403.560	409124.733
16	542403.560	409126.733
17	542405.549	409126.733
18	542414.952	409146.832
S=8700.364mp		

LEGENDA
- Imobil - zona de interes
- UAT — Imobile invecinate
- 100 — Punct masurat
- 100 — Punct zona studiata
- 17.21m — Dimensiuni
- Proiectia firelor de medie tensiune
- Stalp LEA - inalta tensiune

LEGENDĂ:

LIMITE ȘI ACCESE
- LIMITA PERIMETRULUI INTRAVILAN EXISTENT
- LIMITA **PUZ** - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE ZONĂ GOSPODĂRIRE COMUNALĂ ÎN VEDEREA EXTINDERII CIMITIRULUI ȘI CONSTRUIRE CAPELĂ MORTUARĂ
- LIMITA DE PROPRIETATE
- LIMITA PARCELE CADASTRALE
- LIMITA APROXIMATIVĂ A PARCELELOR NECADASTRATE

- ACCES AUTO ȘI PIETONAL PE PARCELĂ

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
- ZONĂ DE LOCUNȚE P
- ZONĂ AGRICOLĂ - TERENURI ARABILE
- ZONĂ GOSPODĂRIRE COMUNALĂ - CIMITIR
- TEREN INTRAVILAN PROPUS - PARCELA STUDIATĂ
- PLANTAȚIE EXISTENTĂ

FOND CONSTRUIT EXISTENT
- CONSTRUCȚII EXISTENTE CADASTRATE
- CONTUR APROXIMATIV AL CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE NECADASTRATE

TERENURI PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERE
- DRUM LOCAL
- DRUM DE EXPLOATARE AGRICOL
- RIGOLĂ COLECTOARE CU ZONA DE PROTECȚIE AFERENTĂ

	NUMELE	SEMNĂTURA	CERINȚA
SPECIALIST RUR	arh.urb. MORAR Alin		

REFERAT/ EXPERTIZĂ NR./ DATA

ȘERBAN ILINCA
birou individual de arhitectura
jud. Cluj, Cluj-Napoca, strada Donath, bl. VIII, ap.25
tel. 0742 092 863, email: ilinca_marcu@yahoo.co.uk

	NUMELE	SEMNĂTURA	SCARA
ȘEF PROIECT	arh. ȘERBAN Ilinca		1:1000
PROIECTAT	arh. ȘERBAN Ilinca		
DESENAT	arh. ȘERBAN Ilinca		DATA 08.2026

BENEFICIAR: **PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ CISTEIU DE MUREȘ**
ADRESA: **SAT CISTEIU DE MUREȘ, BISERICII NR. 206, ORAȘ OCNA MUREȘ, JUD. ALBA**

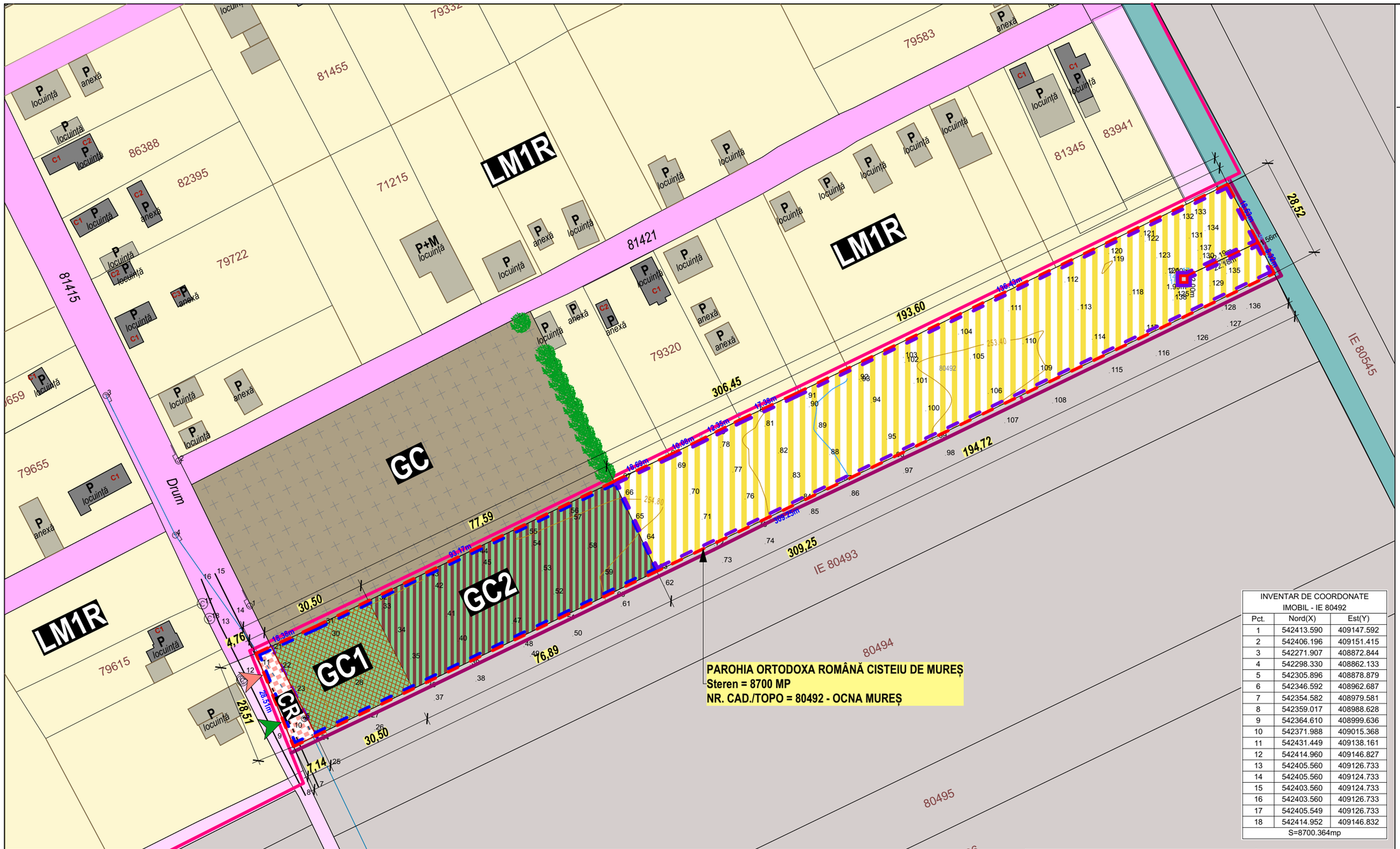
NR. PROIECT: **P 01/2026**

INVESTIȚIA: **ELABORARE PUZ ȘI RLU AFERENT - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE ZONĂ GOSPODĂRIRE COMUNALĂ ÎN VEDEREA EXTINDERII CIMITIRULUI ȘI CONSTRUIRE CAPELA MORTUARĂ**
ADRESA: **NR. CAD. 80492, SAT CISTEIU DE MUREȘ, ORAȘ OCNA MUREȘ, JUD. ALBA**

FAZA: **SO**

PLANȘA: **SITUAȚIA EXISTENTĂ**

NR. PLANȘĂ: **U.2**



INVENTAR DE COORDONATE IMOBIL - IE 80492		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	542413.590	409147.592
2	542406.196	409151.415
3	542271.907	408872.844
4	542298.330	408862.133
5	542305.896	408878.879
6	542346.592	408962.687
7	542354.582	408979.581
8	542359.017	408988.628
9	542364.610	408999.636
10	542371.988	409015.368
11	542431.449	409138.161
12	542414.960	409146.827
13	542405.560	409126.733
14	542405.560	409124.733
15	542403.560	409124.733
16	542403.560	409126.733
17	542405.549	409126.733
18	542414.952	409146.832
S=8700.364mp		

LEGENDĂ:

LIMITE ȘI ACCESE

- LIMITA PERIMETRULUI INTRAVILAN EXISTENT
- LIMITA PERIMETRULUI INTRAVILAN PROPUS
- LIMITA DE PROPRIETATE - TEREN PROPUS INTRAVILAN - S = 8 700 mp
- LIMITA SUPRAFEȚEI REGLEMENTATE PRIN PUZ - S = 3 200 mp
- LIMITA SUPRAFEȚEI DE REZERVĂ PENTRU DEZVOLTARE ULTERIOARĂ - S = 5 500 mp
- LIMITA PARCELE CADASTRALE
- LIMITA APROXIMATIVĂ A PARCELELOR NECADASTRATE
- ACCES AUTO ȘI PIETONAL PE PARCELĂ

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- ZONĂ DE LOCUINȚE P - **LM1r**
- TERENURI ARABILE AFLATE ÎN EXTRAVILAN
- ZONĂ GOSPODĂRIRE COMUNALĂ - CIMITIR EXISTENT - **GC**
- PLANTAȚIE EXISTENTĂ
- **UTR 1** - ZONĂ CU INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE DESTINATĂ CIRCULAȚIILOR RUTIERE - **CR - S = 169 mp**
- **UTR 2**- ZONĂ GOSPODĂRIRE COMUNALĂ - CONSTRUIRE CAPELĂ MORTUARĂ ȘI PARCĂRI AFERENTE- **GC1 - S = 856 mp**
- **UTR 3**- ZONĂ GOSPODĂRIRE COMUNALĂ - EXTINDERE CIMITIR EXISTENT- **GC2 - S = 2 175 mp**
- **UTR 4** - ZONĂ PROPUSĂ CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE - SE IMPUNE ELABORARE PUZ - **S = 5 500 mp**

FOND CONSTRUIT EXISTENT

- CONSTRUCȚII EXISTENTE CADASTRATE
- CONTUR APROXIMATIV AL CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE NECADASTRATE

TERENURI PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERE

- DRUM LOCAL
- DRUM DE EXPLOATARE AGRICOL
- RIGOLĂ COLECTOARE CU ZONA DE PROTECȚIE AFERENTĂ

LEGENDA

- Imobil - zona de interes
- UAT — Imobile invecinate
- 100 — Punct masurat
- 100 — Punct zona studiata
- 17.21m — Dimensiuni
- Proiectia firelor de medie tensiune
- Stalp LEA - inalta tensiune

	NUMELE	SEMNĂTURA	CERINȚA	REFERAT/ EXPERTIZĂ NR./ DATA
SPECIALIST RUR	arh.urb. MORAR Alin			

ȘERBAN ILINCA
birou individual de arhitectura
jud. Cluj, Cluj-Napoca, strada Donath, bl. VIII, ap.25
tel. 0742 092 863, email: ilinca_marcu@yahoo.co.uk

	NUMELE	SEMNĂTURA
ȘEF PROIECT	arh. ȘERBAN Ilinca	
PROIECTAT	arh. ȘERBAN Ilinca	
DESENAT	arh. ȘERBAN Ilinca	

SCARA 1:1000

DATA 07.2026

BENEFICIAR: **PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ CISTEIU DE MUREȘ**

ADRESA: **SAT CISTEIU DE MUREȘ, BISERICII NR. 206, ORAȘ OCNA MUREȘ, JUD. ALBA**

NR. PROIECT: **P 01/2026**

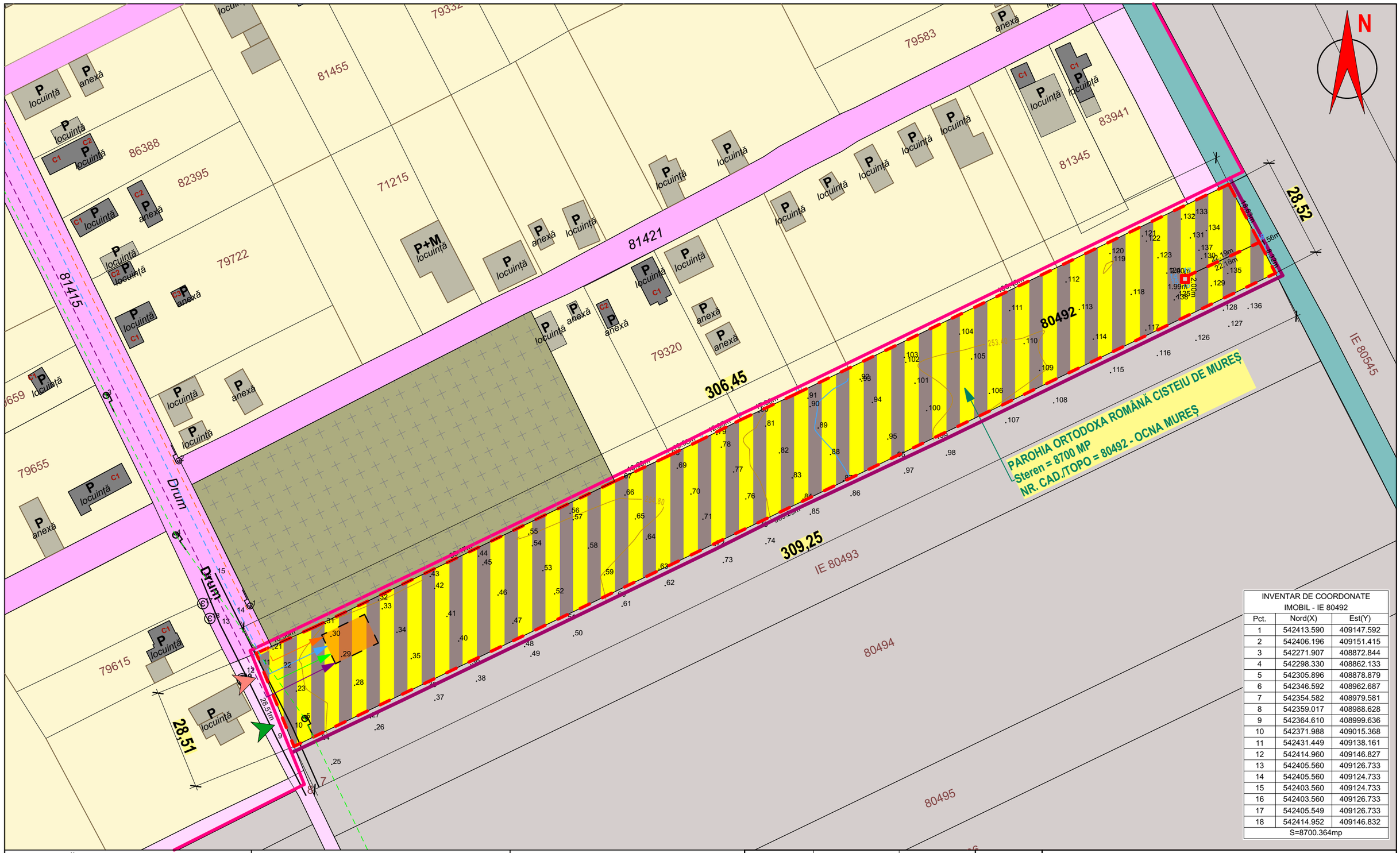
INVESTIȚIA: **ELABORARE PUZ ȘI RLU AFERENT - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE ZONĂ GOSPODĂRIRE COMUNALĂ ÎN VEDEREA EXTINDERII CIMITIRULUI ȘI CONSTRUIRE CAPELA MORTUARĂ**

ADRESA: **NR. CAD. 80492, SAT CISTEIU DE MUREȘ, ORAȘ OCNA MUREȘ, JUD. ALBA**

FAZA: **SO**

PLANȘA: **REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE**

NR. PLANȘĂ: **U.3**



INVENTAR DE COORDONATE IMOBIL - IE 80492		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	542413.590	409147.592
2	542406.196	409151.415
3	542271.907	408872.844
4	542298.330	408862.133
5	542305.896	408878.879
6	542346.592	408962.687
7	542354.582	408979.581
8	542359.017	408988.628
9	542364.610	408999.636
10	542371.988	409015.368
11	542431.449	409138.161
12	542414.960	409146.827
13	542405.560	409126.733
14	542405.560	409124.733
15	542403.560	409124.733
16	542403.560	409126.733
17	542405.549	409126.733
18	542414.952	409146.832
S=8700.364mp		

LEGENDĂ:

- REȚEA GAZ
- RACORD GAZ
- REȚEA ELECTRICITATE
- RACORD ELECTRICITATE
- REȚEA APA
- RACORD APA
- REȚEA CANAL
- RACORD CANAL

- LIMITA **PUZ** - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE ZONĂ GOSPODĂRIRE COMUNALĂ ÎN VEDEREA EXTINDERII CIMITIRULUI ȘI CONSTRUIRE CAPELĂ MORTUARĂ
- LIMITA PERIMETRULUI INTRAVILAN EXISTENT
- LIMITA PERIMETRULUI INTRAVILAN PROPUS
- TEREN INTRAVILAN PROPUS - PARCELA STUDIATĂ
- DRUM LOCAL
- DRUM DE EXPLOATARE AGRICOL
- ACCES AUTO ȘI PIETONAL PEPARCELĂ

LEGENDA

- Imobil - zona de interes
- UAT — Imobile invecinate
- 100 — Punct masurat
- 100 — Punct zona studiata
- 17.21m — Dimensiuni
- Proiectia firelor de medie tensiune
- Stalp LEA - inalta tensiune

	NUMELE	SEMNĂTURA	CERINȚA	REFERAT/ EXPERTIZĂ NR./ DATA
SPECIALIST RUR	arh.urb. MORAR Alin			

ȘERBAN ILINCA
birou individual de arhitectura
jud. Cluj, Cluj-Napoca, strada Donath, bl. VIII, ap.25
tel. 0742 092 863, email: ilinca_marcu@yahoo.co.uk

	NUMELE	SEMNĂTURA	SCARA
ȘEF PROIECT	arh. ȘERBAN Ilinca		1:1000
PROIECTAT	arh. ȘERBAN Ilinca		DATA
DESENAT	arh. ȘERBAN Ilinca		08.2026

BENEFICIAR: **PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ CISTEIU DE MUREȘ**
ADRESA: **SAT CISTEIU DE MUREȘ, BISERICII NR. 206, ORAȘ OCNA MUREȘ, JUD. ALBA**
NR. PROIECT: **P 01/2026**

INVESTIȚIA: **ELABORARE PUZ ȘI RLU AFERENT - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE ZONĂ GOSPODĂRIRE COMUNALĂ ÎN VEDEREA EXTINDERII CIMITIRULUI ȘI CONSTRUIRE CAPELA MORTUARĂ**
ADRESA: **NR. CAD. 80492, SAT CISTEIU DE MUREȘ, ORAȘ OCNA MUREȘ, JUD. ALBA**
FAZA: **SO**

PLANȘA: **REȚELE EDILITARE**
NR. PLANȘĂ: **U.4**