



**CONFORM R.G.U.**

**Parcelarea**

Conform art. 30 din RGU, autorizarea executarii parcelelor este permisa daca, pentru fiecare lot se respecta urmatoarele conditii:  
 Front la strada min. 8 m pentru cladiri insiruite, 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate Suprafata minima a parcelei 150 mp pentru cladiri insiruite si 200 mp pentru cladiri izolate sau cuplate  
 Adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea  
 Prin operatiunea de parcelare se vor stabili: dimensiunea, forma si suprafata loturilor, regimul de constructie, asigurarea accesului la un drum public, asigurarea echiparii edilitare

**Inaltimea constructiilor**

Autorizarea executarii constructiilor, conform art. 31 din RGU se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile invecinate.  
 In cazuri bine justificate, prin documentatii urbanistice, se pot face exceptii de la aceasta regula.

**Procentul de ocupare al terenului**

In zona de locuit, zona rezidentiala cu case P, P+1, P+2, procentul maxim este de 30%. Coeficientul de utilizare se calculeaza in raport cu regimul maxim de inaltime si POT. Coeficientul de utilizare, procentul de ocupare, impreuna cu regimul de aliniere si inaltime formeaza un ansamblu de valori obligatorii in autorizarea executarii constructiilor.

**Aspectul exterior al constructiilor**

Conform art. 32 al RGU, autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu depreciaza aspectul general al zonei.

In examinarea proiectului se va avea in vedere:

- Conformarea constructiei
- Materialele de constructie utilizate
- Culorile ansamblului
- Conformarea fatadelor si amplasarea golurilor

**Echiparea tehnico edilitara**

Racordarea retelele publice existente se va face conform art. 27 din RGU:

- Cladirea va fi racordata la reseaua electrica existenta a localitatii
- Cladirea va fi racordata la reseaua de alimentare cu apa a localitatii.
- Cladirea va fi racordata la un rezervor vidanjabil / fosa septica, pentru canalizare menajera, pana la realizarea retelei de canalizare a localitatii.

**1. Compatibilitate functionala (urbanism)**

- Zona L+S admite servicii de interes local si functiuni comunitare care deserveasc locuirea — exact categoria in care se incadreaza o sala de ceremonii/capela. Amplasarea in proximitatea bisericii si a cimitirului intreste caracterul comunitar si reduce deplasarea in ziua ceremoniei.

**2. Conformitate sanitara (norme nationale)**

- Salile de ceremonii pot fi in incinta cimitirelor sau in afara lor; daca sunt in afara cimitirului, trebuie asigurata distanta minima de 20 m fata de cladirile de locuit.  
 - Pentru cimitire, zona-tampon de 100 m este criteriu aplicat amplasarii cimitirului fata de zonele protejate; aceasta nu interzice functiuni conexe (capela/sala) in vecinatate, cu respectarea conditiilor sanitare si a protectiei vecinatatilor.

**3. Context local favorabil (Santelec)**

- Amplasamentul propus este in L+S, cu biserica ortodoxa si cimitirul vis-a-vis — aliniat cu uzul locului si cu logica rituala (acces pietonal scurt, parcar pe domeniul propriu, evitarea tranzitului prin tesutul rezidential). In PUG, centrul satului este tratat ca zona mixta cu servicii locale permise.

**4. Conditii-cheie de respectat la proiectare**

- Distanța ≥ 20 m fata de orice cladire de locuit din jurul capelei.

**LEGENDA**

- Limita de proprietate, amplasament supus PUZ, nr. cad. 57331
- Limita de proprietate, vecinatati
- Limita studiata in cadrul documentatiei PUZ
- Limita de implantare conform Cod Civil, retragere 1 m (pentru fatada fara ferestre)
- Limita de implantare conform Cod Civil, retragere 2 m
- Limita de implantare conform normelor sanitare HG741/2016 - ART. 28, retragere 20 m de la locuinte
- Limita UTR 1 (L+S) - zona de locuire + servicii
- Limita UTR 1 - zona de locuire
- Drumul comunal DC60, nr. cad. 55468
- Zona de servitute a drumului comunal DC60
- Suprafata pietonala pe amplasamentul studiat si trotuar de garda - platforma pietonala
- Spatiu verde propus pe amplasamentul studiat
- Cladire propusa pentru construire - capela mortuara
- Cladiri de locuinte si anexe gospodaresti
- Lacas de cult
- Scoala cu clasele primare I-IV
- Acces amplasament studiat, nr. cad. 57331
- Acces cladire propusa pentru construire

**BILANT DE SUPRAFETE**

Suprafata teren studiat nr. cad. 57331 = 1000 mp  
 Suprafata construita capela mortuara = 142.20 mp  
 Suprafata desfasurata capela mortuara = 142.20 mp  
 Regim inaltime maxim admis = P+2E  
 Regim inaltime capela mortuara = P  
 P.O.T. MAXIM ADMIS = 30.00% P.O.T. propus = 14.22%  
 C.U.T. MAXIM ADMIS = 0.9 C.U.T. propus = 0.14  
 Suprafata platforma betonata / spatiu pietonal = 246 mp = 24.60%  
 Suprafata spatiu verde generat si amenajat = 611.80 mp = 61.18%

**Respectarea limitelor legale de proprietate**

— Art. 612 Cod Civil (Legea nr. 287/2009, republicat)

**Conform prevederilor Art. 612 din Codul civil:**

„Orice constructii, lucrari sau plantatii se pot face de catre proprietarul fondului numai cu respectarea unei distante minime de 60 cm fata de linia de hotar, daca nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel incat sa nu se aduca atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor expres exprimat printr-un in scris autentic.”

In cadrul proiectului, pozitionarea constructiei pe parcela respecta si depaseste cerintele minime prevazute de Codul civil, dupa cum urmeaza:

**Retragere Nord (laterala): 2,60 m**

→ respecta si depaseste cerinta minima de 0,60 m prevazuta de Codul civil.

**Retragere Sud (laterala): 1,40 m**

→ respecta cerinta minima prevazuta de Codul civil; pe aceasta fatada nu se propun spatii vitrate, ceea ce elimina orice afectare a fondului invecinat.

**Retragere Est (spate): 23,88 m**

→ mult peste cerinta minima, oferind un spatiu de protectie semnificativ fata de limitele de proprietate.

**Retragere Vest (front stradal): 8,90 m**

→ o retragere generoasa fata de aliniamentul stradal, in acord cu specificul zonei si reglementarile urbanistice aplicabile.

**Respectarea limitelor legale din HG 741/2016**

- art. 28

Salile de ceremonii funerare vor fi amplasate in incinta cimitirelor sau in afara acestora. Pentru salile de ceremonii funerare amplasate in afara cimitirelor se asigura o distanta de minimum 20 metri fata de cladirile de locuit.

**PLAN REGLEMENTARI - PLAN DE SITUATIE PROPOS**

PROIECTANT:	COFIDO SRL RO16282137 JOS[545]2004 ORADEA BIHOR STR. ZIMBRULUI NR.4 SP.COM.LS		
TITLU PROIECT:	CONSTRUIRE CAPELA MORTUARA IN COM. HIDISELU DE SUS, SAT SANTELEC		
SEF PROIECT:	BENEFICIAR: COMUNA HIDISELU DE SUS		
ARH. VALENTIN DOLOG	ADRESA PROIECT: JUD.BIHOR, UAT HIDISELU DE SUS, LOC.SANTELEC, NR.CAD. 57331		
COORDONATOR:	FAZA:	PUZ	DATA: 2025
ARH. URB. GEYER LASZLO	PROIECT NR.:	98/2025	SCARA: 1: 500
REDACTAT:	TITLU PLANSA:	PLAN REGLEMENTARI - PLAN DE SITUATIE PROPOS	
ARH. VALENTIN DOLOG	PLANSA NR.:	U5	

