



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV



**UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ
A ORAȘULUI PANTELIMON
SERVICIUL URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI**

Cod fiscal: 4420759

Str. Sf. Gheorghe nr. 32, Oras Pantelimon, Judet Ilfov Tel./Fax +4021.301.70.01;
Email: www.primariapantelimon.ro, www.urbanism@primariapantelimon.ro

Nr. 40647/24.07.2025

**CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 113 din 24.07.2025**

**in scopul CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI,
ORGANIZARE DE SANTIER**

Urmare a cererii adresate de: CIOBANU STELUTA

Cu sediul/domiciliul în județul ILFOV, orasul [redacted], cod poștal [redacted], str. [redacted] bl. [redacted], sc. [redacted], etaj [redacted], ap. [redacted], telefon/fax : [redacted], e-mail [redacted], înregistrată la nr. 40647 din 18.07.2025

Pentru imobilul-teren și/sau construcții situate în județul ILFOV, orasul PANTELIMON, cod poștal [redacted], str. BAILE FELIX, nr. 22, bloc [redacted], sc. [redacted], etaj [redacted], ap. [redacted], sau identificat prin: tarla 75, parcela 762, c. nr. Cadastral 124178

În temeiul reglementarilor documentației de urbanism nr. 6433 / 25.05.2000 faza P.U.G., aprobat cu H.C.L. nr. 14/07.08.2000, HCL nr. 12/2011, HCL nr. 12/2011, HCL nr. 9/2013, HCL 40/2005.

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare

SE CERTIFICĂ:

1.REGIMUL JURIDIC: Teren intravilan conform PUG, cu suprafața de 403 mp este proprietatea lui CIOBANU STELUTA conform CVC autentificat nr. [redacted] și din extrasul de carte funciara nr. 30.04.2025/30.04.2025

Nota: In conf. cu art. 7 și alin (9) din Legea 50/1991(r), Primaria Pantelimon nu este raspunzatoare pentru eventualele prejudicii ulterioare cauzate de existenta unor litigii privind acest teren.

2.REGIMUL ECONOMIC: Folosinta existenta – teren intravilan agricol.

Folosinta propusa : construire locuinta , imprejmuire, bransamente la utilitati, organizare de santier.

Terenul este situat in UTR 7 : zona locuinte, utilitati publice. Zona impozitare B-1764 lei/mp desfasurat.

3. REGIMUL TEHNIC: Conform PUG: pentru locuinte P,P+M, P+1: POTmax.= 30%; CUT=max. 0,6 pentru locuinte P+1 E+M, P+2: POTmax.= 30%; CUT=max. 0,9.

Construcția se va amplasa într-un edificabil determinat de următoarele retrageri:

- min. 3,00 m de la limita de fata

- min. H/2 dar nu mai puțin de 2,00 m (pentru locuinte P) de la limitele laterale și posterioara.

Nota: Conform P.U.Z. aprobat cu HCL nr. 40/25.11.2005. terenul face parte dintr-o zona cu interdicție de construire ce se poate ridica printr-o documentatie PUD care sa studieze acest teren, respectiv functiuni, conditii de construire POT, CUT, RMH, cai de acces, utilitati, etc. cu ilustrare de tema, avizat si aprobat conform legislatiei in vigoare. Deasemnea se va studia si accesul pe parcela in cauza. In vederea finalizarii studiului de urbanism, documentatia PUD se va supune consultarii populatiei in conformitate cu prevederile Legii 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare si Ordinului MDRT nr. 2701/30.12.2010.

Imprejmuirea va avea Hmax. 2,40 m pe limita de fata, amplasata la 4,50 m din axul str. Baile Felix, și max. 2,60 m pe limitele laterale și posterioara, amplasata in interiorul limitelor de proprietate.

Accesul: se va face prin str. Baile Felix. **Parcarea:** se va face in incinta terenului.

Utilitati: racordare la rețeaua electrica, racordare la gaze, provizoriu pana la extinderea rețelei publice in zona apa - canal se vor realiza put și statie de epurare ecologica. Planul de situatie se va realiza pe ridicare topografica stereo 70.

Se va respecta O.M.S. 119/2014. Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat in scopul :

**CONSTRUIRE LOCUINTA IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI,
ORGANIZARE DE SANTIER**

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

PRIMAR,

Intocmit; M. BULEARCA 2ex



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV



**UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ
A ORAȘULUI PANTELIMON
SERVICIUL URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI**

Cod fiscal: 4420759

Str. Sf. Gheorghe nr. 32, Oras Pantelimon, Judet Ilfov Tel./Fax +4021.301.70.01;

Email: www.primariapantelimon.ro, www.urbanism@primariapantelimon.ro

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

AGENTIA DE PROTECTIA MEDIULUI JUD. ILFOV, str. Lacul Morii nr.1, sector 6, Bucuresti

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE va fi insotita de urmatoarele documente:

a) **certificatul de urbanism;**

b) **dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizată);**

c). **documentatia tehnica DT** dupa caz:

☒ **DTAC**

☐ **-DTAD**

☒ **DTOE**

☒ **Referate intocmite de verificatori atestati conform legislatiei in vigoare**

d). **avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism**

d.1) **avize si acorduri privind utilitățile urbane si infrastructura:**

☒ **S.C. APA CANAL ILFOV SA (apa- canal)**

☒ **E-DISTRIBUTIE MUNTENIA SUD SA (electrica)**

☒ **PREMIER ENERGY SRL (gaze naturale)**

☒ **S.C. ECOVOL SRL (salubritate)**

- Altele

d.2) **avize si acorduri privind:**

- **securitatea la incendiu**

- **apărare civilă**

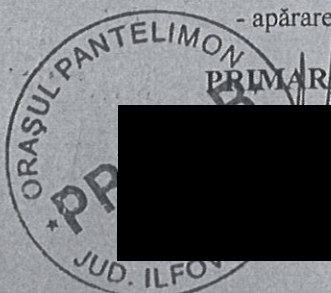
- **telefonizare**

- **transport urban**

- **drumuri județene**

- **sănătatea populației**

Intocmit: M. BULEARCA 2ex





ROMÂNIA
JUDETUL ILFOV



**UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ
A ORAȘULUI PANTELIMON
SERVICIUL URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI**

Cod fiscal: 4420759

Str. Sf. Gheorghe nr. 32, Oras Pantelimon, Judet Ilfov Tel./Fax +4021.301.70.01;

Email: www.primariapantelimon.ro, www.urbanism@primariapantelimon.ro

d.3) - avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:
Acordul notarial al vecinilor privind împrejmuirea daca se depasesc limitele proprietatii;); Proces verbal d
trasare. Calculul coeficientului G; Certificat de nomenclatura stradala si adresa; Acord administrato
drum/coproprietari pentru bransamente.X nomenclator stradal, X raport de conformare nZEB

d.4) Studii de specialitate: - **STUDIU GEOTEHNIC** verificat pe cerinta Af;
- PUD avizat si aprobat conform legislatiei in vigoare ;

e) **actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului;**

f) dovada privind achitarea taxelor legale;

Documente de plată ale urmatoarelor taxe: **autorizatie de construire, taxa timbru arhitectura**

Prezentul certificat de urbanism solicitat de CIOBANU STELUTA prin cererea cu nr. 40647 din 18.07.2025
are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,

Marian IVAN

SECRETAR,

Cristian C [REDACTED] NOVEANU

ARHITECT/SEF,

Elena [REDACTED] EANU

Achitat taxa de 17,00 lei conform chitanței nr. 006014 din 21.07.2025

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin posta la data de _____.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
republicata, cu modificările si completările ulterioare,

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Prelungirea valabilității certificatului de urbanism se poate face de către emitent, la cererea titularului,
formulată cu cel puțin 15 zile înaintea expirării, pentru o perioadă de maximum 12 luni.

De la data de _____ până la data de _____

După aceasta dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii,
un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,
Marian IVAN

SECRETAR,

ARHITECT SEF,
Elena Otilia TARITA CIMPEANU

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de _____ lei conform chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă

Intocmit: M. BULEARZA 2ex

ROUMANIE

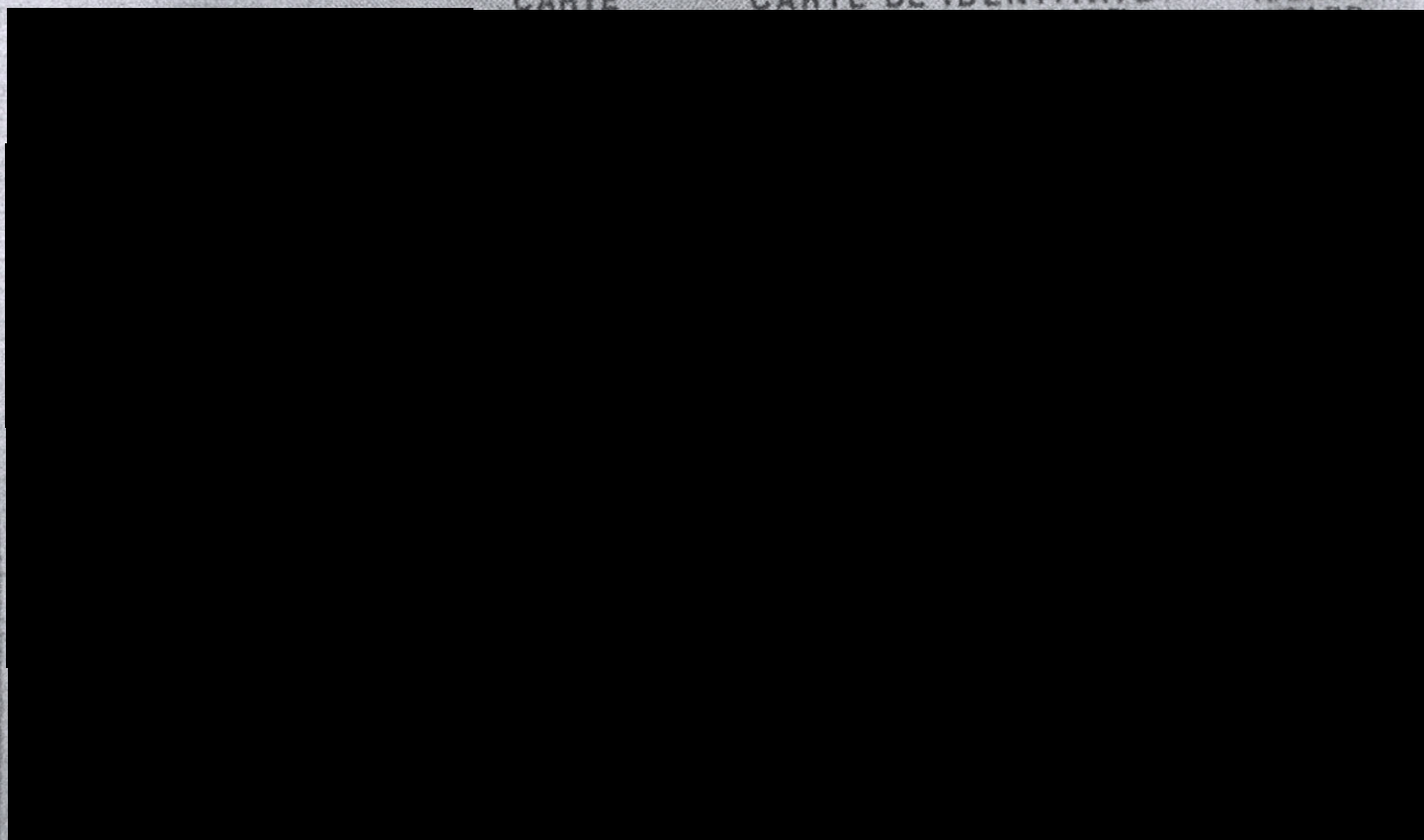
ROMANIA

ROMANIA

CARTE

CARTE DE IDENTITATE

IDENTITY



P . U . D . CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER

STR. BAILE FELIX , NR. 22, CF. 124178, NR. CAD. 124178,
Intravilan Oras PANTELIMON, Jud. ILFOV

C. MEMORIU JUSTIFICATIV P.U.D.

DENUMIRE PROIECT:

P . U . D . CONSTRUIRE LOCUINTA,
IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI,
ORGANIZARE DE SANTIER

ADRESA:

STR. BAILE FELIX , NR.22,
CF. 124178, NR. CAD. 124178,
Intravilan Oras PANTELIMON, Jud. ILFOV

**MEMORIU JUSTIFICATIV
PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

FAZA DE PROIECTARE

P U D

SC DUALSTUDIO
ARCHITECTURE SRL



PROIECT NR.

**181
/2025**

COD PROIECT

C I O

SPECIALITATE

U R B

NR. DOC REV

0 1 00

DATA

28 08 25

BENEFICIAR

**CIOBANU
STELUȚA**



Dualstudio Architecture SRL

Sediu: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7,
Sc. A, Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA
Nr.Reg.Com: J36/149/23.04.2014
CUI: RO33090689

Punct de lucru Bucuresti:

Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7,
Sector 2
Tel: 0721321193
e-mail: office.2cstudio@gmail.com

CUPRINS - MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- 1.1.1. Denumirea lucrarii
- 1.1.2. Beneficiar
- 1.1.3. Proiectant de urbanism
- 1.1.4. Data elaborarii

1.2. SCOPUL SI OBIECTIVELE P.U.D.

- 1.2.1. Obiectivul P.U.D.
- 1.2.2. Teritoriul studiat în P.U.D.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- 1.3.1. Cadrul normativ si lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUD
- 1.3.2. Alte cercetari

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE ANTERIOR

- 2.1.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii
- 2.1.2. Prevederi ale documentatiilor de urbanism aprobate pentru zona studiata

3. SITUATIA EXISTENTA

- 3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE
- 3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI
- 3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE
- 3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC
- 3.5. FOLOSINTA TERENURILOR SI FUNCTIUNILE CONSTRUCTIILOR
- 3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR
- 3.7. CONCLUZIILE SUDIULUI GEOTEHNIC
- 3.8. ACCIDENTE DE TEREN (BECIURI, HRUBE SI UMPLUTURI)
- 3.9. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT(INALTIME, STRUCTURA, STARE ETC.)
- 3.10. ECHIPAREA EXISTENTA



4. REGLEMENTARI

4.1. DESTINATIA TERENULUI STABILITA PRIN PLANURI DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI APROBATE (PLANURI DE NIVEL SUPERIOR)

- 4.1.1. Utilizari admise
- 4.1.2. Utilizari admise cu conditionari
- 4.1.3. Utilizari interzise
- 4.1.4. Precizari suplimentare
- 4.1.5. Caracteristici ale parcelei
- 4.1.6. Amplasarea cladirilor fata de aliniament
- 4.1.7. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei
- 4.1.8. amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela
- 4.1.9. Circulatii si accese
- 4.1.10. Stationarea autovehicolelor
- 4.1.11. Inaltimea maxima admisa a cladirilor
- 4.1.12. Aspectul exterior al cladirilor
- 4.1.13. Conditii de echipare edilitara
- 4.1.14. Spatii libere si spatii plantate
- 4.1.15. Imprejmuiri
- 4.1.16. Procent maxim de ocupare a terenului POT
- 4.1.17. Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT

4.2. PROBLEME DE MEDIU

- 4.2.1. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii
- 4.2.2. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

4.3. BILANT TERITORIAL IN LIMITA AMPLASAMENTULUI (EXISTENT SI MAXIM PROPU)

5. CONCLUZII

- 5.1. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVELOR PROPUSE
- 5.2. MASURILE CE DECURG IN CONTINUAREA P.U.D.-ULUI
- 5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI

6. ANEXE

- 6.1. CERTIFICAT DE URBANISM + PLANURI ANEXA
- 6.2. ACTE, STUDII SI AVIZE



Dualstudio Architecture SRL

Sediu: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7,
Sc. A, Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA
Nr.Reg.Com: J36/149/23.04.2014
CUI: RO33090689

Punct de lucru Bucuresti:
Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7,
Sector 2
Tel: 0721321193
e-mail: office.2cstudio@gmail.com

MEMORIU JUSTIFICATIV - PUD

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

1.1.1. Denumirea lucrarii

P.U.D. CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER

AMPLASAMENT: STR. BAILE FELIX , NR. 22, CF. 124178, NR. CAD. 124178, Intravilan Oras PANTELIMON, Jud. ILFOV

1.1.2. Beneficiar

CIOBANU STELUȚA

1.1.3. Proiectant de urbanism

DUALSTUDIO ARCHITECTURE S.R.L.

Str. Victoriei, Nr.70, Bl. 7, Sc. A, Ap. 5, Tulcea, Romania ____ Tel.: 0721321193

1.1.4. Data elaborarii

AUGUST 2025

1.2. SCOPUL SI OBIECTIVELE P.U.D.

1.2.1. Obiectivul P.U.D.

Prezenta lucrare isi propune studierea si reglementarea conditiilor de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara a unui **IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA INDIVIDUALA** pe terenul amplasat **STR. BAILE FELIX , NR. 22, CF. 124178, NR. CAD. 124178, Intravilan Oras PANTELIMON, Jud. ILFOV**, in corelare cu vecinatatile imediate. Elaborarea acestui studiu a fost impusa prin prevederile din Certificatul de Urbanism nr. **513** din **24.07.2025**, emis de Primaria Orasului Pantelimon si este in conformitate cu prevederile din Legea amenajarii teritoriului si urbanismului nr. 350/2001.

Scopul studiului este stabilirea reglementarilor de urbanism necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor, in organizarea urbanistica si in conformarea constructiei din zona delimitata, in corelare cu strategia de dezvoltare urbana stabilita prin P.U.G. si R.L.U. ale Orasului Pantelimon nr.6433 / 25.05.2000, aprobate cu HCL nr. 14/07.08.2000 cu prelungirile si detalierile ulterioare.

Conform PUZ aprobat cu HCL nr. 40/25.11.2005 terenul face parte dintr-o zona cu interdictie de construire ce se poate ridica printr-o documentatie PUD



Dualstudio Architecture SRL

Sediu: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7,
Sc. A, Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA
Nr.Reg.Com: J36/149/23.04.2014
CUI: RO33090689

Punct de lucru Bucuresti:

Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7,
Sector 2
Tel: 0721321193
e-mail: office.2cstudio@gmail.com

**care sa studieze acest teren, respectiv functiuni, conditii de construire, POT,
CUT, RMH, cai de acces, utilitati, etc. Cu ilustrare de tema**

1.2.2. Teritoriul studiat în P.U.D.

PUD este elaborat pentru parcela din **STR. BAILE FELIX , NR. 25, CF. 124179, NR. CAD. 124179, Intravilan Oras PANTELIMON, Jud. ILFOV**, si pentru stabilirea posibilitatilor de construire pe aceasta parcela s-a studiat o zona mai mare care are în centrul de greutate parcela studiata si cuprinde:

Frontul de est al STR. **BAILE FELIX**: imobilele cu numerele cadastrale :
124141, 124140, 124179, **124178** (terenul reglementat), 124177 si 124303

Frontul de vest al STR. **BAILE FELIX**: imobilele cu numerele cadastrale :
123988, 123987, 123986, 123985, 121772, 121771 si 121770

Frontul de est STR. **str. FN IE: 121959** imobilele cu numerele cadastrale :
121948, 121949, 121950, 121951 si 121952

Zona studiata în PUD are o suprafata de cca. 8000 mp cu dimensiunile în plan de cca. 90 m pe directia N-S, cca. 90 m pe directia E-V si cuprinde imobilele descrise mai sus..

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Cadrul normativ si lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUD

▣ **Regulamentul General de Urbanism** aprobat prin HGR nr. 525/1996;

▣ **PUG și R.L.U.** ale Orasului Pantelimon nr.6433 / 25.05.2000, aprobate cu HCL nr. 14/07.08.2000 cu prelungirile si detalierile ulterioare.

▣ **PUZ aprobat cu HCL nr. 40/25.11.2005**

▣ **Metodologia de elaborare si continutul-cadru al P.U.D.**, aprobata prin O.M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000 si Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000;

1.3.2. Alte cercetari

▣ Cercetari proprii S.C. DUALSTUDIO ARCHITECTURE S.R.L. . pentru zona analizata.



Dualstudio Architecture SRL

Sediu: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7,
Sc. A, Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA
Nr.Reg.Com: J36/149/23.04.2014
CUI: RO33090689

Punct de lucru Bucuresti:

Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7,
Sector 2
Tel: 0721321193
e-mail: office.2cstudio@gmail.com

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE ANTERIOR

2.1.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Imobilul studiat în PUD este situat în interiorul zonei rezidentiale în curs de dezvoltare din partea de est a localitatii , în arealul delimitat de soseaua Cernica si Lacul Pantelimon si se înscrie în totalitate în teritoriul intravilan al orasului Pantelimon.

2.1.2. Prevederi ale documentatiilor de urbanism aprobate pentru zona studiata

Folosinta actuala – teren intravilan agricol

Folosinta propusa: CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER

Terenul este situat în UTR7 : zona de locuinte, utilitati publice.

Conf. PUG :

- pentru locuite P,P+M, P+1, : POTmax: 30%, CUT=max0.6
- pentru locuite P+1E+M, P+2, : POTmax: 30%, CUT=max0.9

Constructia se va amplasa într-un edificabil determinat de urmatoarele retrageri:

- min. 3.00 m de la limita de fata
- min. H/2 dar nu mai putin de 2.00m (pentru locuinte P) de la limitele laterale si posterioara

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

Zona studiata este cuprinsa în in arealul delimitat de soseaua Cernica si Lacul Pantelimon si se înscrie în totalitate în teritoriul intravilan al orasului Pantelimon. Se poate mentiona ca zona studiata este foarte usor accesibila din sos. Cernica prin intermediul str. Baile Felix

3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

Parcela pe care se propune realizarea obiectivului **CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER** are o suprafata de 403 mp si are urmatoarele limite:



N Imobil cu constructii (locuinta P+1) nr cad. 124177 str. Baile Felix;

S Imobil liber de constructii nr cad. 124179 str. Baile Felix

E Imobile libere de constructii nr cad. 121949 si 121950 din str. str. FN IE: 121951

V Domeniu PRIVAT drum de servitute – Str. Baile Felix nr cad. 108776

Parcela cu obiectivul **CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER** este amplasata in centrul zonei studiate avand ca vecinatati terenuri libere de constructii si terenuri cu constructii cu destinatia de locuinte individuale.

In prezent terenul studiat este liber de constructii. Autorizatia de construire se poate obtine imediat dupa avizarea si aprobarea prezentei documentatii PUD.

3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Bilant teritorial existent pe parcela

Suprafata parcela: **403.00mp**

Suprafata construita: **0.00mp (conform P.A.D.)**

Suprafata curte: **403.00mp**

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

- Subordonare functionala la soseaua Cernica
- Calitatea arhitecturala a zonei este de nivel mediu spre bun urban fiind caracterizata de utilizarea unor elemente de limbaj arhitectural specifice zonelor de locuinte individuale.

• In ceea ce priveşte valoarea arhitecturală şi ambientală a clădirilor din zona studiată - plaja valorică se întinde de la clădiri cu valoare medie până la clădiri cu valoare foarte buna.

Din punct de vedere juridic putem mentiona urmatoarele:

- Zona Protejata : **NU** .
- Monument ansamblu, sit urban, zona protectie a unui monument: **NU**
- Interdictie temporara de construire: **DA, pana la aprobarea PUD**

Aspectul exterior al Cladirilor conform cerintelor de urbanism: Cladirile noi sau modificarile/ restructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje.



Dualstudio Architecture SRL

Sediu: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7,
Sc. A, Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA
Nr.Reg.Com: J36/149/23.04.2014
CUI: RO33090689

Punct de lucru Bucuresti:

Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7,
Sector 2
Tel: 0721321193
e-mail: office.2cstudio@gmail.com

3.5. FOLOSINTA TERENURILOR SI FUNCTIUNILE CONSTRUCTIILOR

Constructiile existente in zona studiata apartin urmatoarelor grupe de destinatii asa cum prezinta plansa "Situatie existenta":

- Locuire individuala

3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Terenurile din intreaga zona studiata sunt partial in proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice (toate parcelele din zona studiata), partial domeniu public al orasului Pantelimon.

Parcela pe care se propune realizarea obiectivului **CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER** are o suprafata de 403,00mp este proprietatea privata a **POENARIU LILIANA**. Teren dobandit prin cumparare conf CVC nr. 1449 din 26 03 2025

3.7. CONCLUZIILE SUDIULUI GEOTEHNIC

Terenul prezinta conditii optime pentru amplasarea unei cladiri cu destinatia IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA INDIVIDUALA.

3.8. ACCIDENTE DE TEREN (BECIURI, HRUBE SI UMPLUTURI)

Zona studiata pe care se va amplasa obiectivul de investitie , precum si zona imediat invecinata este sistematizata si nu prezinta accidente de teren.

3.9. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT (INALTIME, STRUCTURA, STARE ETC.)

In zona studiata exista parcele libere de constructii cat si imobilele care se incadreaza in intervalul P – P+1 – P+1+M.

Concluziile generale prezinta oportunitatea edificarii obiectivului cu destinatia IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA INDIVIDUALA.

3.10. ECHIPAREA EXISTENTA

Zona beneficiaza de echipare cu retele care asigura utilitatile necesare construirii: apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale.

4. REGLEMENTARI

4.1. DESTINATIA TERENULUI STABILITA PRIN PLANURI DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI APROBATE (PLANURI DE NIVEL SUPERIOR)

Terenul este reglementat prin P.U.G. și R.L.U. ale Orasului Pantelimon nr.6433 / 25.05.2000, aprobate cu HCL nr. 14/07.08.2000 cu prelungirile si detalierile ulterioare.

Conform PUZ aprobat cu HCL nr. 40/25.11.2005 terenul face parte dintr-o zona cu interdictie de construire ce se poate ridica printr-o documentatie PUD care sa studieze acest teren, respectiv functiuni, conditii de construire, POT, CUT, RMH, cai de acces, utilitati, etc. Cu ilustrare de tema

Planul Urbanistic General :

Folosinta actuala – teren intravilan agricol

Folosinta propusa: CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER

Terenul este situat in UTR7 : zona de locuinte, utilitati publice.

Conf. PUG :

- pentru locuite P,P+M, P+1, : POTmax: 30%, CUT=max0.6
- pentru locuite P+1E+M, P+2, : POTmax: 30%, CUT=max0.9

Constructia se va amplasa intr-un edificabil determinat de urmatoarele retrageri:

- min. 3.00 m de la limita de fata
- min. H/2 dar nu mai putin de 2.00m (pentru locuinte P) de la limitele laterale si posterioara

4.1.1. Utilizari admise

**Conform RLU aferent PUG nr.6433 / 25.05.2000, aprobate cu HCL nr. 14/07.08.2000 cu prelungirile si detalierile ulterioare si conf. PUZ aprobat cu HCL nr. 40/25.11.2005*

Reglementat: Zona de locuinte, utilitati publice.

PUD nu poate reglementa utilizarile admise din planuri de rang superior

4.1.2. Utilizari admise cu conditionari

**Conform RLU aferent PUG nr.6433 / 25.05.2000, aprobate cu HCL nr. 14/07.08.2000 cu prelungirile si detalierile ulterioare si conf. PUZ aprobat cu HCL nr. 40/25.11.2005*

PUD nu poate reglementa utilizarile admise cu conditionari din planuri de rang superior



Dualstudio Architecture SRL

Sediu: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7,
Sc. A, Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA
Nr.Reg.Com: J36/149/23.04.2014
CUI: RO33090689

Punct de lucru Bucuresti:

Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7,
Sector 2
Tel: 0721321193
e-mail: office.2cstudio@gmail.com

4.1.3. Utilizari interzise

**Conform RLU aferent PUG nr.6433 / 25.05.2000, aprobate cu HCL nr. 14/07.08.2000 cu prelungirile si detalierile ulterioare si conf. PUZ aprobat cu HCL nr. 40/25.11.2005*

PUD nu poate reglementa utilizarile interzise din planuri de rang superior

4.1.4. Precizari suplimentare

**Conform RLU aferent PUG nr.6433 / 25.05.2000, aprobate cu HCL nr. 14/07.08.2000 cu prelungirile si detalierile ulterioare si conf. PUZ aprobat cu HCL nr. 40/25.11.2005*

4.1.5. Caracteristici ale parcelei

**Conform RLU aferent PUG nr.6433 / 25.05.2000, aprobate cu HCL nr. 14/07.08.2000 cu prelungirile si detalierile ulterioare si conf. PUZ aprobat cu HCL nr. 40/25.11.2005*

4.1.6. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

REGLEMENTARE EXISTENTA	REGLEMENTARE PROPUISA prin PUD
<i>*Conform RLU aferent PUG nr.6433 / 25.05.2000, aprobate cu HCL nr. 14/07.08.2000 cu prelungirile si detalierile ulterioare si conf. PUZ aprobat cu HCL nr. 40/25.11.2005</i>	Conform PUD (prezenta documentatie)
min. 3.00 m de la limita de fata	Retragerea de la aliniament este de 3.25m la nivelul PARTER Consolele / balcoane si bowindowurile dinspre aliniament sunt admise, rezultand o retragere minima de la aliniament de : 3.00m In zona dintre aliniament si aliniere sunt admise trepte de acces si podest pana la cota +0.00 a constructiei

4.1.7. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

REGLEMENTARE EXISTENTA	REGLEMENTARE PROPUA prin PUD
<i>*Conform RLU aferent PUG nr.6433 / 25.05.2000, aprobate cu HCL nr. 14/07.08.2000 cu prelungirile si detalierile ulterioare si conf. PUZ aprobat cu HCL nr. 40/25.11.2005</i>	Conform PUD (prezenta documentatie)
- min. H/2 dar nu mai putin de 2.00m (pentru locuinte P) de la limitele laterale si posterioara	Pe latura NORD (limita laterala) Imobilul va fi retras cu min. 2.0m la nivelul PARTER (este permisa consola la etaj de max 0,7m) rezultand o retragere la etaj de 1,3m fata de limita de proprietate Pe latura SUD (limita laterala) imobilul va fi retras cu min. 3.5m la nivelul PARTER (este permisa consola la etaj de max 1,0m) rezultand o retragere la etaj de 2,5m fata de limita de proprietate Constructia propusa va fi amplasata la min. 10.0m la nivelul PARTER de limita EST (posterioara) de proprietate. Este permisa consola la etaj de max 2,0m) rezultand o retragere la etaj de 8,0m fata de limita de proprietate posterioara Sunt admise terase la nivelul Parterului si balcone / console la etaj care sa depaseasca planul fatadei conform descrierilor anterioare.

4.1.8. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela

Nu este cazul.

4.1.9. Circulatii si accese

Accesul pietonal cat si carosabil (auto) la cladire este asigurat din STR. BAILE FELIX
Accesul auto se va realiza cu bordura coborata, iar accesul pietonal se va realiza direct
din trotuar.



4.1.10. Stationarea autovehicolelor

Stationarea / parcare autovehiculelor : stationarea se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

Numarul de locuri de parcare: **2 locuri de parcare exterioare in curte.**

4.1.11. Inaltimea maxima admisa a cladirilor

REGLEMENTARE EXISTENTA	REGLEMENTARE PROPU SA prin PUD
<i>*Conform RLU aferent PUG nr.6433 / 25.05.2000, aprobate cu HCL nr. 14/07.08.2000 cu prelungirile si detalierile ulterioare si conf. PUZ aprobat cu HCL nr. 40/25.11.2005</i>	Conform PUD (prezenta documentatie)
P, P+M, P+1, P+1E+M, P+2	Se propune un imobil : Rhmax = P+1 Hmax = 9.00m (la atic de la CTA)

4.1.12. Aspectul exterior al cladirilor

Cladirile noi se vor integra in caracterul generala al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;

Daca va fi cazul , garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala; Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

S-a urmarit crearea unei imagini de ansamblu armonioasa, integrata din punct de vedere arhitectural in specificul zonei (preponderent rezidentiala, standarde ridicate). S-au preluat elemente arhitecturale caracteristice locuintelor individuale: finisaje exterioare de buna calitate, ferestre cu parapet jos si cu jardiniere exterioare, terase amenajate. Se va urmari acelasi principiu si in amenajarea zonelor de teren ramase neconstruite: suprafete dalate circulabile, zone verzi, zona exterioara. Imprejmuirea terenului se va realiza spre strada, restul imprejmuirilor fiind realizate

Atat finisajele interioare cat si cele exterioare sunt de buna calitate si usor de intretinut. La exterior : tencuieli tip "Baumit" la pereti, placaje cu piatra naturala limestone, placaj cu aspect de lemn , tamplarie PVC cu geam dubluizolant. La interior : pardoseli gresie si parchet, finisaje pereti si tavane – vopsitorie lavabila, finisaje la pereti bai, bucatarii, din placaje de faianta si gresie.



4.1.13. Conditii de echipare edilitara

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

Zona beneficiaza de echipare cu retele care asigura utilitatile necesare construirii: apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, conform avizelor obtinute de la detinatorii retelelor edilitare din zona.

4.1.14. Spatii libere si spatii plantate

Spatiile libere vizibile din circuitatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;

*Pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de **minim 30%** din total suprafata teren (ST)*

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese.

4.1.15. Imprejmuiri

**Conform RLU aferent PUG nr.6433 / 25.05.2000, aprobate cu HCL nr. 14/07.08.2000 cu prelungirile si detalierile ulterioare si conf. PUZ aprobat cu HCL nr. 40/25.11.2005*

Imprejmuirea va avea Hmax. 2.40m pe limita de fata , amplasata la 4.50m din axul str. Baile Felix, si max. 2.60m pe limitele laterale si posterioara, amplasata in interiorul limitelor de proprietate.

4.1.16. Procent maxim de ocupare a terenului POT

REGLEMENTARE EXISTENTA	PROCENT MAXIM DE OCUPARE PROPUȘ prin PUD
<i>*Conform RLU aferent PUG nr.6433 / 25.05.2000, aprobate cu HCL nr. 14/07.08.2000 cu prelungirile si detalierile ulterioare si conf. PUZ aprobat cu HCL nr. 40/25.11.2005</i>	Conform PUD (prezenta documentatie)
pentru locuite P,P+M, P+1, : POTmax: 30%, pentru locuite P+1E+M, P+2, : POTmax: 30%	Se propune: POTmax: 30% (imobilul propus Rh = P+1E)

* PUD nu poate reglementa POT din planuri de rang superior. POT maxim este preluat din PUG



Dualstudio Architecture SRL

Sediu: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7,
Sc. A, Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA
Nr.Reg.Com: J36/149/23.04.2014
CUI: RO33090689

Punct de lucru Bucuresti:

Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7,
Sector 2
Tel: 0721321193
e-mail: office.2cstudio@gmail.com

4.1.17. Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT

REGLEMENTARE EXISTENTA	COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE PROPUS prin PUD
<i>*Conform RLU aferent PUG nr.6433 / 25.05.2000, aprobate cu HCL nr. 14/07.08.2000 cu prelungirile si detalierile ulterioare si conf. PUZ aprobat cu HCL nr. 40/25.11.2005</i>	Conform PUD (prezenta documentatie)
pentru locuite P,P+M, P+1, : CUT=max0.6 pentru locuite P+1E+M, P+2, : CUT=max0.9	Se propune: CUTmax: 0.6 (imobilul propus Rh = P+1E)

* PUD nu poate reglementa CUT din planuri de rang superior. CUT maxim este preluat din PUG

In consecinta putem mentiona faptul ca sunt propuse urmatoarele:

POT maxim = 30% si CUT maxim = 0.60

4.2. PROBLEME DE MEDIU

4.2.1. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

Constructia proiectata nu reprezinta o sursa de poluanti cu emisie in aer, sau de radiatii.

Conform NP 002-97, apele uzate menajere provenind de la obiectele sanitare nu necesita preepurare inainte de deversarea in reseaua oraseneasca.

Sistemul de scurgere va fi prevazut cu puncte de curatire amplasate in zone usor accesibile si cu conducte de aerisire.

Centrala termica este cu tiraj forat ,functioneaza pe baza de gaz metan si nu au emisii poluante semnificative.

Deseurile rezultate in urma activitatilor desfasurate in imobil se incadreaza in categoria "nepericuloase". Depozitarea si evacuarea deseurilor se va face conform

prevederilor Legii nr. 426/2001 pe baza contractului incheiat cu unitatea de salubritate.

Pentru protectia solului si subsolului se va urmari realizarea instalatiilor de canalizare conform prevederilor normativelor in vigoare, dirijarea apelor pluviale la teren, sistematizarea pe verticala a terenului.

Tinand seama de caracteristicile de functionare ale obiectivului, si de lipsa emisiilor poluante in atmosfera, nu se impun masuri speciale de monitorizare a mediului.

4.2.2. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Situatia existenta:

In prezent pe terenul care a generat prezentul studiu nu se regaseste spatiu verde amenajat, vegetatia prezenta este de tip spontan

Situatia propusa:

Prin prezenta documentatie propunem realizarea unei suprafete de:
- min 30% de spatiu verde la sol

4.3. BILANT TERITORIAL IN LIMITA AMPLASAMENTULUI (EXISTENT SI MAXIM PROPU)

EXISTENT:

Steren	403,00 mp	100%	P.O.T – 0.00%
Suprafata construita	0,00 mp	0%	
Suprafata curte	403,00 mp	100%	
Suprafata desfasutata construita	0,00 mp		C.U.T. – 0.00

MAXIM PROPU:

Steren	403,00 mp	100%	P.O.T max – 30 %
Suprafata construita –	max. 120.90 mp	30%	
Supr. spatiu verde la sol–	min. 120.90 mp	30%	
Suprafata trotuare, platf. beton.	max. 161,20 mp	40%	
Suprafata desfasutata construita (pentru calcul CUT)	max 241.80 mp		C.U.T. max – 0.6



Dualstudio Architecture SRL

Sediu: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7,
Sc. A, Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA
Nr.Reg.Com: J36/149/23.04.2014
CUI: RO33090689

Punct de lucru Bucuresti:

Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7,
Sector 2
Tel: 0721321193
e-mail: office.2cstudio@gmail.com

5. CONCLUZII

5.1. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVELOR PROPUSE

In urma realizarii obiectivului, in zona studiata se va produce o crestere a calitatii
ambiantei urbane care include toate elementele mai sus analizate si deasemeni se
intareste caracterul de zona rezidentiala de calitate.

5.2. MASURILE CE DECURG IN CONTINUAREA P.U.D.-ULUI

In urma acestui studiu consideram ca Serviciul de Urbanism al Primariei Orasului
Pantelimon ar trebui sa faca toate demersurile pentru a decide viabilitatea propunerilor din
plansa "Reglementari urbanistice".

5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI

Consideram ca obiectivele temei program au fost atinse rezultand din analiza
coroborata a situatiei existente si situatiei propuse, toate posibilitatile care sa conduca la
cresterea calitatii arhitecturale urbane generale in zona studiata.

6. ANEXE

6.1. CERTIFICAT DE URBANISM nr. **513** din **24.07.2025**, emis de **Primaria oras Pantelimon**

6.2. ACTE, STUDII SI AVIZE

Acte de proprietate
Extras CF
Avize, acorduri conform C.U.

LISTA AVIZE si ACORDURI:

Intocmit,
urb. CARAMAN Constantin



P . U . D . CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER

BILANT TERITORIAL MAXIM CONF. P.U.G			
Supr. parcela studiată -	403.00 mp	100 %	P.O.T. = 30% MAXIM coor. P.U.G.
Supr. construită - max	120.90 mp	30 %	
Supr. trotuar / platforme	161.20 mp	max 40 %	C.U.T. = 0.6 MAXIM coor. P.U.G.
Supr. spați verzi	120.90 mp	min. 30 %	
Supr. desf. construită - max	241.80 mp		

INDICATORI URBANISTICI APROBATI PRIN P.U.G.				
UTR7	P.O.T. = 30%	P.O.T. = 30%	RHmax = P+2	
	C.U.T. = 0.6	C.U.T. = 0.9	Hmax = 10m	

INDICATORI URBANISTICI PENTRU P.U.D. STUDIAT		
UTR 7	P.O.T. MAXIM = 30%	RH PROPUS = P+1
	C.U.T. MAXIM = 0.60	H PROPUS = 9.0m (ATIC de la CTA)

**P . U . D . CONSTRUIRE LOCUINTA,
IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA
UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER**

**STR. BAILE FELIX NR 22, NR CAD. 124178
ORAS PANTELIMON, JUD. ILFOV ROMANIA**

CIOBANU STELUȚA

DUALSTUDIO ARCHITECTURE SRL

Str. Victoriei, nr.70 / 7 / A / 5, Tulcea 820150
J36/149/2014 CUI: 33090689 Tel: 0721.321.193

PROIECTAT:
urb.& arh. CARAMAN Constantin

DESENAT:
urb.& arh. CARAMAN Con

ILUSTRARE URBANISTICA / ARHITECTURALA

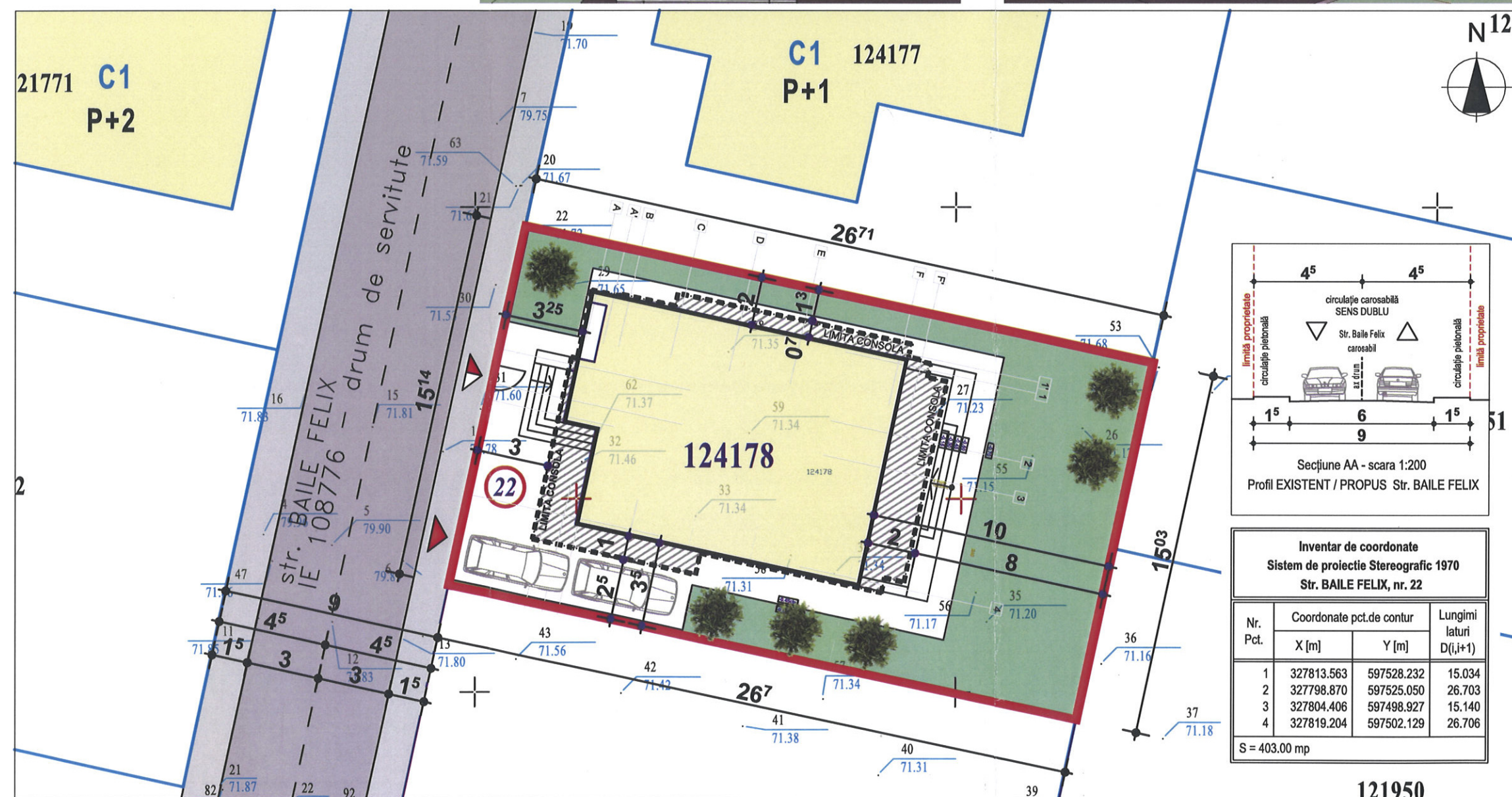
Faza:
PUD

Data:
08/2025

Proiect nr:
181/2025

Scara:
1:200

Plansa nr:
U-5.0



121950