



JUDETUL ILFOV
UNITATEA ADMINISTRATIV-TERRITORIALĂ
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. 46316/17.11.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 823 din 17.11.2025

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

Urmare a cererii adresate de: [REDACTED]
Cu sediul/domiciliul în municipiul [REDACTED] sector [REDACTED] cod postal [REDACTED]
etaj [REDACTED] înregistrată la nr. [REDACTED]

Pentru imobilul-teren și \ sau construcții situate în județul ILFOV, orasul PANTELIMON, cod poștal [REDACTED], str. GRADINARILOR, nr. 4B, bl. [REDACTED], sc. [REDACTED], et. [REDACTED], ap. [REDACTED], sau identificat prin: tarla 55, parcela 524/127, cu nr. cadastral 105477 (nr. cadastral vechi 2316/14).

În temeiul reglementarilor documentației de urbanism nr. 6433 / 25.05.2000 faza P.U.G. aprobată cu Hotărârea Consiliului Local nr.14/07.08.2000, respectiv HCL nr. 224/2018 și HCL nr.296/2023 privind prelungirea termenului de valabilitate PUG și fazele PUZ aprobată cu HCL nr. 47/25.09.2006 și HCL nr. 85/2012.

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

SE CERTIFICĂ:

1.REGIMUL JURIDIC: Terenul intravilan conform PUZ, cu suprafața de 417 mp este proprietatea lui DATCU LUCIAN și DATCU RODICA conform CVC autentificat sub nr. 1346/28.08.2020 și extras CF 105477/05.11.2025, emis de OCPI Ilfov.
Nota: În conf. cu art. 7 și alin(9) din Legea 50/1991(r), Primaria Pantelimon nu este răspunzătoare pentru eventualele prejudicii ulterioare cauzate de existența unor litigii privind acest teren.

2.REGIMUL ECONOMIC: Folosința actuală: teren intravilan agricol.

Folosința propusă: se solicită construire locuință, imprejmuire, bransamente utilități, organizare de santier.

Terenul este situat în UTR-Lp: subzona locuințe individuale și semi colective mici cu P, P+2+M. Zona impozitare B fără instalații-2103 lei/mp desfasurat.

3. REGIMUL TEHNIC: Terenul are următorii indici urbanistici: pentru locuințe RMH max =P+2 E+M - 12 m; P.O.T.= max. 35%; C.U.T.= max. 1,3.

Conform regulamentului local de urbanism aferent PUZ- trama stradala - Conditii de autorizare, pentru construire se va întocmi o documentație de urbanism PUD conform legii 350/2001 și va respecta următoarele retrageri obligatorii :

- min. 3,00 m de la noul aliniament;

- pe limitele laterale și posterioara a parcelei se va amplasa conform PUD ce urmează a se elabora cu condiția să se respecte prevederile codului civil.

Construcțiile anexe – construcții distincte, de regulă având dimensiuni reduse și un singur nivel suprateran, care deservește funcțiunea de locuire. Din categoria construcțiilor anexe fac parte : garaje individuale, depozite pentru unelte de gradinarit, soproane, terase acoperite, foisoare, pergole, bucatării de vara. Realizarea construcțiilor anexe se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează corpurile principale de clădire.

Nota: În vederea finalizării studiului de urbanism, documentația PUD se va supune consultării populației în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare și Ordinului MDRT nr. 2701/30.12.2010.

Imprejmuirea va avea Hmax 2,00 m din care soclu opac 0,60 m și o parte transparentă dublată cu gard viu, gardurile între limitele separative ale parcelelor vor fi de max 2,50 m. **Imprejmuirea** se va la 4,50 m din axul străzii prevăzute la Nord-Estul proprietății, retrasă cu 0,25 m de la aliniamentul existent, iar pe celelalte laturi se va amplasa în interiorul limitelor de proprietate.

Organizarea de santier și scurgerea apelor pluviale se vor asigura în incinta proprie, iar portile se vor deschide spre interior.

Accesul: se va face prin drumul creat prin parcelare din str. Gradinarilor. **Parcarea:** se va face în incinta terenului.

Utilități: racordare la rețeaua electrică, racordare la gaze, provizoriu până la extinderea rețelelor publice de apă și canalizare în zona, se vor realiza put și stație de epurare ecologică. Planul de situație se va realiza pe ridicare topografică stereo 70. Se va respecta O.M.S.119/2014. Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat pentru

CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE 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



[REDACTED]

[REDACTED]



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
UNITATEA ADMINISTRATIV-TERRITORIALĂ
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 imprejmuirea daca se depasesc limitele proprietatii;
 Raport de conformare nZEB; Proces verbal de trasare; acord administrator drum/coproprietari
(dupa caz) pt. viitoarele bransamente; Certificat de nomenclatura stradala si adresa;

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 DATCU LUCIAN prin cererea cu nr. 46316 din 06.11.2025 valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR
Marian IVAN



SECRETAR,
Cristian George SBURLEA TARNOVEANU

ARHITECT SEF,
Otilia Elena TARITA CIMPEANU

Achitat taxa de 17,00 lei conform chitantei nr. 17978 din 06.11.2025.

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 și 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,
Cristian George SBURLEA TARNOVEANU

ARHITECT SEF,
Otilia Elena TARITA CIMPEANU

Data prelungirii valabilității: _____

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

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea



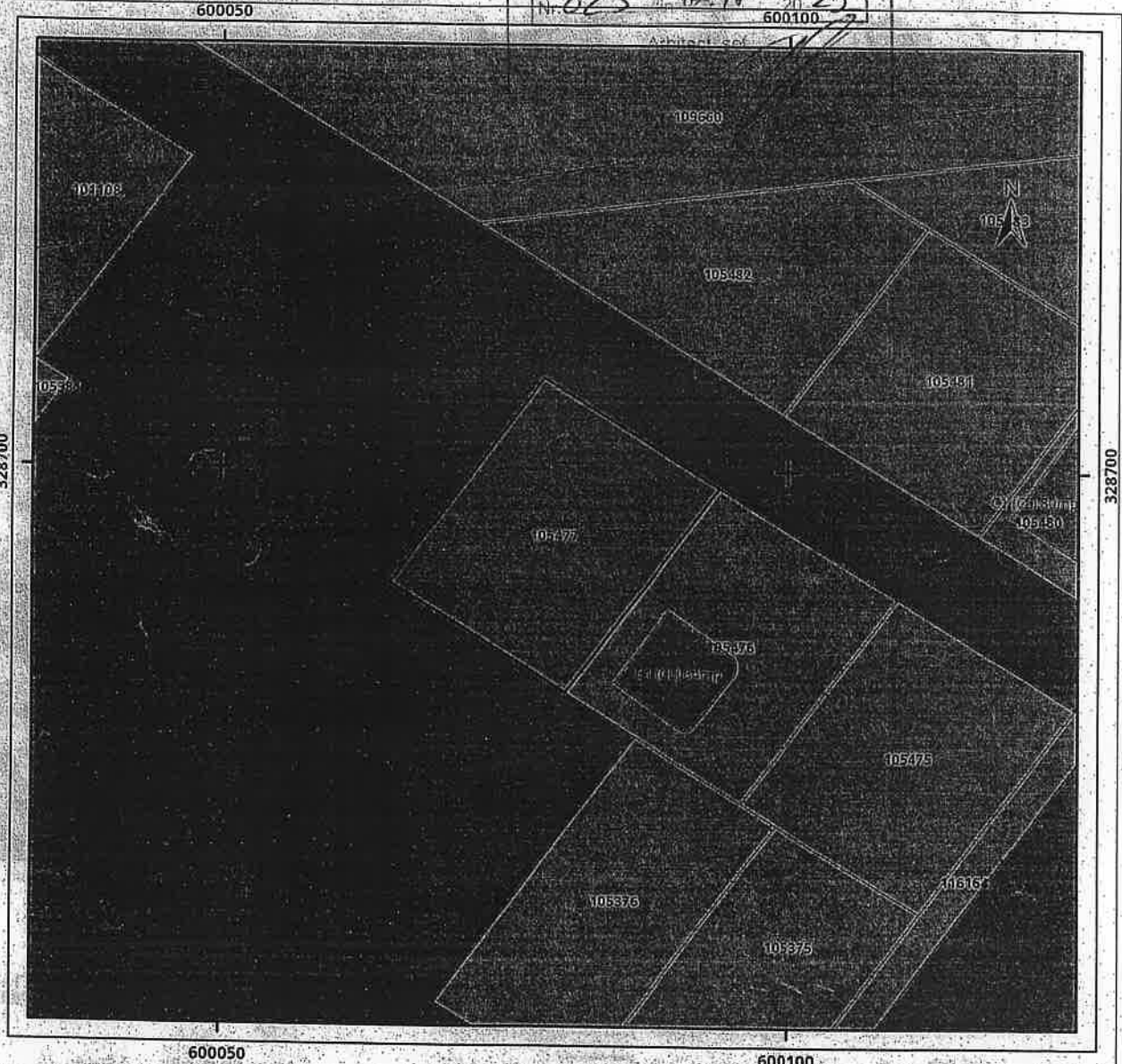
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **105477**, UAT Pantelimon / ILFOV
 Loc. Pantelimon

Nr.cerere	34655
Ziua	27
Luna	01
Anul	2021

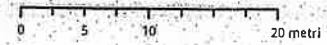
Teren: 417 mp
 Intravilan -DA; Extravilan -NU;
Categoria de folosinta(mp): Arabil 417mp
Plan detaliu

ROMANIA
 JUDETUL ILFOV
PRIMĂRIA ORĂȘULUI PANTELIMON
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
 Nr. **823** din **12.11** 20**21**
 600100



Legenda

- Imobil
- Intravilan
- UAT
- Legea 17



Sistem de proiectie Stereoc 70

Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
 Legea 17, Art. 3

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 27-07-2020
 Data și ora generării: 27-01-2021 14:45

M E M O R I U G E N E R A L

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
PUD – LOCUIRE - Strada Gradinarilor, nr. 4B, Tarla 55, Parcela 524/127, Nr. Cadastral 105477, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov

- Beneficiar : **DATCU LUCIAN, DATCU RODICA**

- Baza legală a proiectării : **Legea nr. 350/2001**

Ordinul M.L.P.A.T. nr. 13N/1999
Legea nr. 50/1991/republicată 1996
și completată prin Legea nr. 453/2001
Ordin nr. 91/1991 al M.L.P.A.T.
H.G.R. nr. 525/1996

- Proiectant : **S.C. URBAN ARTE STUDIO S.R.L. - București**

- Data elaborării : **IANUARIE 2026**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitări ale temei program

Domnii DATCU LUCIAN, DATCU RODICA solicită pentru lotul din Strada Gradinarilor, nr. 4B, Tarla 55, Parcela 524/127, Nr. Cadastral 105477, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov construirea unei constructii cu functiunea de locuire, avand regim de inaltime PARTER.

La baza acestui studiu sta certificatul de urbanism nr. 823 din 17.11.2025, emis de Primaria Orasului Pantelimon.

Lucrarea își propune stabilirea reglementarilor necesare printr-o documentatie de urbanism PUD, avizata si aprobata conform legislatiei in vigoare.

Prezenta documentatie se va elabora în conformitate cu:

PUD – LOCUIRE
Strada Gradinarilor, nr. 4B, Tarla 55, Parcela 524/127,
Nr. Cadastral 105477, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- Legea nr. 50/1991, republicată 1996, privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- Legea 453/2001 care modifică și completează Legea nr. 50/1991.
- Ordinul nr. 91/1991 al M.L.P.A.T. privind procedura de autorizare și conținutul documentațiilor de urbanism.
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- Alte acte legislative și normative apărute, cu implicații directe asupra domeniului urbanismului.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

In scopul intocmirii prezentei lucrari se vor cerceta surse documentare, referitoare la stadiul actual de dezvoltare al Orasului Pantelimon și propuneri de perspectivă.

- Suportul cadastral al lucrării, scara 1:1000, 1:500
- Plan Urbanistic General Pantelimon nr. 6433 din 25.05.2000 aprobat prin H.C.L. nr. 14 din 07.08.2000; HCL nr. 12/22.02.2010, si faza P.U.Z. aprobata cu HCL nr. 85/03.10.2012.
- Plan Urbanistic Zonal- Trama stradala T55 aprobat cu HCL 85/03.10.2012.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. INCADRAREA IN LOCALITATE

Amplasamentul aflat in studiu este situat in **Strada Gradinarilor, nr. 4B, Tarla 55, Parcela 524/127, Nr. Cadastral 105477, Oras Pantelimon, Jud.Ilfov.**

Lotul in suprafata de 417 mp reprezinta proprietatea domnilor DATCU LUCIAN, DATCU RODICA conform contractului de vanzare autentificat sub nr.1346 din 28.08.2020 si extras de carte funciara actualizat si anexate documentatiei.

2.2. FUNCTIUNI ALE ZONEI

Terenul este situat conform PUZ - Trama stradala T55 aprobat cu HCL nr. 85/03.10.2012 si face parte din UTR Lp- subzona locuintelor individuale si (semi) colective mici cu P-P+2+M niveluri situate in noile extinderi sau in enclave neconstruite.

2.3. DESCRIEREA SITUATIEI EXISTENTE

Terenul este situat in intravilan, are o suprafata de 417 mp si are folosinta actuala de teren agricol.

Folosinta propusa: curti – constructii.

3. DATE GENERALE ALE INVESTITIEI

3.1. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE

Imobilul este situat in intravilanul Orasului Pantelimon, este format din teren in suprafata de 417 mp reprezinta proprietatea domnilor **DATCU LUCIAN, DATCU RODICA** conform contractului de vanzare autentificat sub nr.1346 din 28.08.2020 si extras de carte funciara actualizat si anexate documentatiei.

3.2. DATE REFERITOARE LA INVESTITIE

Proiectul prezentat propune stabilirea retragerilor fata de limitele de proprietate cat si a indicatorilor urbanistici pentru constructiile propuse.

Coeficientii urbanistici pentru zona respectiva conform Certificatului de Urbanism **823** din **17.11.2025** eliberat de Primaria Pantelimon sunt urmatoarii:

POT max = 35%
CUT max = 1.3
R.H. max = P+2E+M = 12 m

Pentru locuinte:
POT max = 35%
CUT max = 0.5
R.H. max = PARTER

• AMPLASAMENT SI VOLUMETRIE

Retragerile fata de limitele parcelei pentru **edificabilul in care se va inscrie imobilul** sunt urmatoarele:

- fata de limita de proprietate de la vest: **H/2, minim 2.00 m**
- fata de limita de proprietate de la nord: **3.00 m, nu mai putin de 7.50m din axul strazii**
- fata de limita de proprietate de la est: **3.00 m**
- fata de limita de proprietate de la sud: **3.00 m**

Anexele si garajele pot fi amplasate in afara edificabilului, cu conditia ca acestea sa aiba inaltime maxima parter, iar scurgerea apelor pluviale de pe acoperis sa se faca in interiorul proprietatii.

• ACCESE PIETONALE, AUTO SI GARAJE

Accesul pietonal si carosabil in incinta se vor realiza prin partea nordica a terenului. Imprejmuirea la strada se va retrage 0.25 m de la aliniamentul existent, in vederea modernizarii strazii la un profil de 9.00m.

• DESCRIERE FUNCTIONALA

Beneficiarul a solicitat prin tema de proiectare o singura categorie de functiune: cea de locuire.

4. REGIMUL TEHNIC

Sistemul constructiv este prevazut din cadre din beton armat cu stalpi si grinzi, fundatie directa tip retea de grinzi incrucisate pe doua directii ortogonale din beton armat, planseu din beton peste parter si planseu din lemn peste etaj. Inchiderile si o parte din compartimentarile interioare sunt din zidarie caramida sau BCA.

Sarpanta este alcatuita din lemn de rasinoase, in patru pante cu invelitoare tip din tabla ondulata. Apele de ploaie se scurg prin intermediul jgheburilor si burlanelor din tabla zincata, in limita proprietatii. Elementele din lemn care alcatuiesc sarpanta se vor ignifuga. Invelitoarea din tabla ondulata se va monta pe sipci de lemn, montate pe astereala si carton bitumat.

5. UTILITATI

- Alimentarea cu apa se realizeaza prin bransament la reseaua localitatii.
- Canalizarea se realizeaza prin racordarea la reseaua localitatii.
- Energia electrica pentru iluminat si consum menajer se realizeaza prin racordarea la reseaua localitatii.
- Incalzirea constructiei se face prin radiatoare electrice.
- Deseurile menajere sunt depozitate in europubele din material plastic, preluate de firma specializata.

Nu se produc ape tehnologice.

6. CATEGORIA DE IMPORTANTA

Conform HG 766/1997 – categoria de importanta este „D” . Au fost respectate cerintele impuse de Legea 10/18.01.1995 privind calitatea in constructii.

7. MASURI P.S.I. – conform NORMATIV P118/99

Conform normelor PSI.

8. DOCUMENTATIA PENTRU OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUCTIE (ulterioare avizului PUZ) NECESITA VERIFICARE LA EXIGENTELE

- A – rezistenta mecanica si stabilitate



Întocmit,
Urb. Elena Dinu

Plan Urbanistic de Detaliu - LOCUIRE

- Incadrare in zona -

Strada Gradinarilor, nr. 4B, Tarla 55, Parcela 524/127,
Nr. Cadastral 105477, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov



Pr. Nr.

U04/25
2026

LEGENDA

IMOBIL CARE A GENERAT PUD-UL,
Strada Gradinarilor, nr. 4B, Tarla 55, Parcela 524/127,
Nr. Cadastral 105477, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov

S teren = 417 mp
(conform masuratori cadastrale)

Proprietar: DATCU LUCIAN, DATCU RODICA

Concluzii:

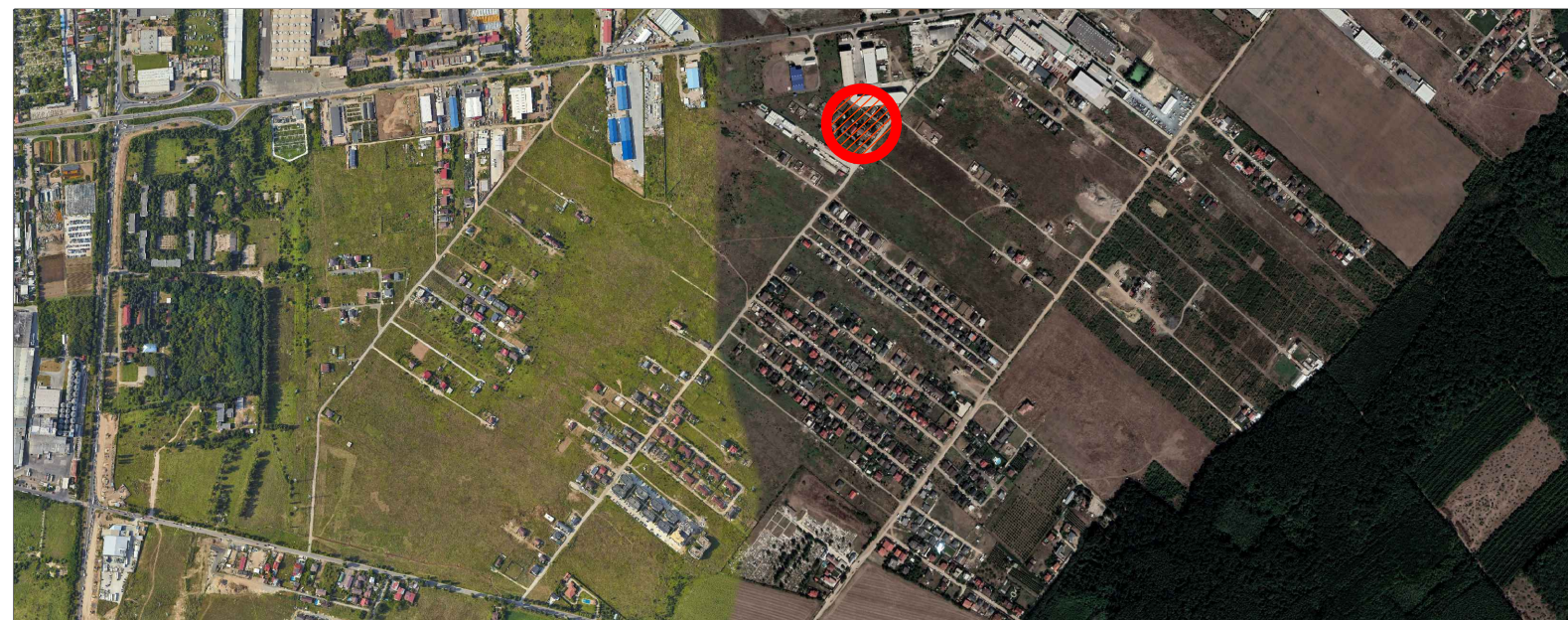
Terenul este amplasat in intravilanul orasului Pantelimon, judetul Ilfov, in tarlaua T55 si face parte din subzona locuintelor individuale si (semi)colective mici cu P- P+2E+M niveluri situate in noile extinderi sau in enclave reconstruite (Lp), conform PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 85/03.10.2012.



Incadrare in Zona , Scara 1:2000



Incadrare in PUG - Pantelimon, Scara 1:10000



Incadrare in Zona , Scara 1:10000 - vedere din satelit

birou de proiectare Faza

s.c. urban arte studio s.r.l.

C.U.I. 25083230
J40/2429/2019

Titlul proiectului

P. U.

Strada Gradinarilor, nr. 4B,
Tarla 55, Parcela 524/127,
Nr. Cadastral 105477,
Oras Pantelimon, Jud. Ilfov

Beneficiari

DATCU LUCIAN,
DATCU RODICA

Titlul plansei

Scara

INCADRAREA IN ZONA

1:2000
1:10000

Data revizurii

Semn.

Sef proiect

Data

Urb. E. Dinu

IAN.

Intoc

2026

Arh. C.E. Dobos

Pl. nr.

Verifica

Urb. E. Dinu

U.0.1

URBAN ARTE STUDIO este singurul proprietar al proiectului si al continutului acestuia. Nu este permisa folosirea acestui proiect fara permisiunea scrisa a proiectantului si nu va fi folosit in alt scop decat cel pentru care a fost elaborat.

Plan Urbanistic de Detaliu - LOCUIRE

- Reglementari - zonificare functionala -

Strada Gradinarilor, nr. 4B, Tarla 55, Parcela 524/127,
Nr. Cadastral 105477, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov



PR.NR.
U04/25
2026

birou de proiectare
s.c. urban arte studio s.r.l.

FAZA

C.U.I. 25083230
J40/2429/2014

Titlul proiectului

P. U. D.

Strada Gradinarilor, nr. 4B,
Tarla 55, Parcela 524/127,
Nr. Cadastral 105477,
Oras Pantelimon, Jud. Ilfov

Beneficiari

DATCU LUCIAN,
DATCU RODICA

Titlul plansei

REGLEMENTARI
- ZONIFICARE
FUNCTIONALA

Scara

1:500

Data revizuirii

Semn.

Sef proiect

Data

Urb. E. Dinu

IAN.

Intocmit

2026

Arh. C.E. Dobos

Pi. nr.

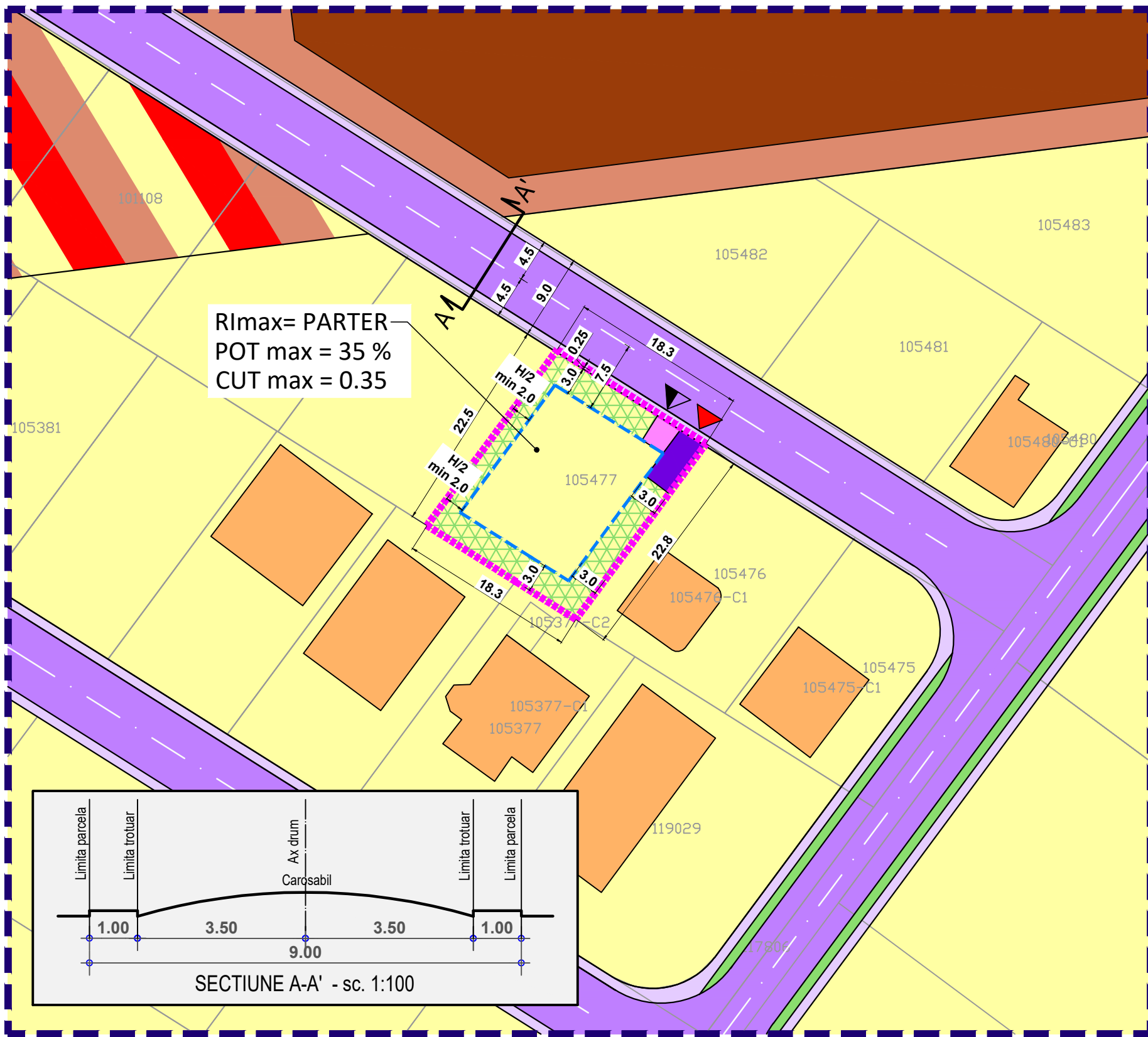
Verificat

U.2.1

Urb. E. Dinu

U.2.1

URBAN ARTE STUDIO este singurul proprietar al proiectului si al continutului acestuia. Nu este permisa folosirea acestui proiect fara permisiunea scrisa a proiectantului si nu va fi folosit in alt scop decat cel pentru care a fost elaborat.



LEGENDA

IMOBIL CARE A GENERAT PUD-UL,
Strada Gradinarilor, nr. 4B, Tarla 55, Parcela 524/127,
Nr. Cadastral 105477, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov

S teren = 417 mp
(conform masuratori cadastrale)

Proprietar: DATCU LUCIAN, DATCU RODICA

Limite

- Limita zonei studiate
- Edificabil
- Limita loturi

Funcțiuni

- Teren intravilan din subzona locuintelor individuale si (semi) colective mici cu P-P+2+M niveluri situate in noile extinderi sau in enclave neconstruite
- Teren intravilan din subzona cu functiuni mixte - institutii, servicii si echipamente publice, comert, depozitare, industrie, locuire
- Teren intravilan cu functiuni de depozitare si industrie
- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- Circulatii carosabile de incinta
- Circulatii pietonale de incinta
- Spatiu verde aferent circulatiilor
- Spatiu verde privat de incinta

Accese

- Acces carosabil
- Acces pietonal

UTR Lp - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI (SEMI) COLECTIVE MICI CU P-P+2+M NIVELURI SITUATE IN NOILE EXTINDERI SAU IN ENCLAVE NECONSTRUITE

S parcela = 417 mp
POT max = 35%
CUT max = 1.3
Reg. inaltime max = P+2E+M - 12 m

BILANT TERITORIAL

Zona PUD	mp	%
Locuire	146	35,0
Spatiu verde	125	30,0
Carosabil	83	20,0
Pietonal	62	15,0
Zona PUD - total	417	100%