



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
**UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ
A ORĂȘULUI 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.37898/04.06.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 375 din 04.06.2025

**In scopul CONSTRUIRE 2 LOCUINTE CUPLATE, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI,
ORGANIZARE DE SANTIER**

Urmare a cererii adresate de: [redacted]
Cu sediul/domiciliul în județul [redacted] sat, sectorul [redacted],
cod poștal [redacted] loc [redacted], sc. [redacted], etaj [redacted], ap. [redacted],
telefon/fax : [redacted], e-mail [redacted], înregistrată la nr. 37898 din 28.05.2025

Pentru imobilul-teren și \ sau construcții situate în județul ILFOV, orasul PANTELIMON,
cod poștal [redacted], str. NEREI, nr. FN, bloc [redacted], sc. [redacted], etaj [redacted], ap. [redacted],
sau identificat prin: tarla T28, parcela 178/4, cu nr. cadastral 116701

În temeiul reglementarilor documentatiei faza PUZ aprobat cu H.C.L. nr. 163 din 24.11.2016.
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 PUZ, în suprafața de 320 mp. fiind proprietatea lui MAFTEI JENEL LAURENTIU așa cum rezulta din extrasul de carte funciara 116701/2025, eliberat de OCPI ILFOV.

Nota: În 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 actuala: teren intravilan agricol.

Folosinta propusa – se solicita construire 2 locuinte cuplate ,imprejmuire, bransamente la utilitati, organizare de santier. Funciunile conform PUZ UTR M3- functiuni mixte,instituti, servicii si echipamente publice ,comert,locuire.

Zona impozitare B

3.REGIMUL TEHNIC: Conform P.U.Z.: POT = max. 35% CUT = max.1,35, RMH – 12 m;

În cazul regimului de construire continuu (înșiruit) clădirile se dispun față de aliniament:

- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective, cu condiția să nu se lase calcane vizibile;
- retras față de aliniament cu minimum **2,50 metri pentru strazi cu profile de 6,00 m – 9,00 m (limita de est a lotului) și min. 3,00 m** pentru strazi cu profile mai mari sau egale de 9,00 m (LIMITA DE SUD a lotului)
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- banda de constructibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de 15.0 metri de la alinierea clădirilor.

În cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament:

- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
- retras față de aliniament cu minimum 2,50 metri pentru strazi cu profile de 6,00 m – 9,00 m) și min. 3,00 m pentru strazi cu profile mai mari sau egale de 9,00 m.
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane. clădirile semi-cuplate sau cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin de 3,00 metri;

Conform RLU PUZ -SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR din Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal aprobat prin HCL NR.163 din 24.11.2026 pentru zona M cu subzone UTR M1+ M2+M3, se vor aplica **“Pentru locuinte se vor respecta coeficientii corespunzatori zonei L”**.

- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale și posterioare cu H/2, dar nu mai puțin 2,00 m.

În conformitate cu prevederile legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art.32, ali.1, lit c, având în vedere forma atipică a lotului și obiectivul propus se va întocmi o documentație de urbanism PUD, avizat și aprobat conform legislației în vigoare.

Împrejmuirea va avea : - Hmax. 2,00 m pe limita de față și vor fi formate din soclu opac de 60 cm și panouri transparente în rest - Hmax. 2,50 m pe limitele laterale și de spate cu un aspect opac;

Organizarea de santier si scurgerea apelor pluviale se vor asigura în așa fel încât să fie asigurată propria, iar portile se vor deschide spre interior.

Sef Serviciu Urbanism,
Croitoru Raluca





ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ
A ORĂȘULUI PANTELIMON
SERVICIUL URBANISM ȘI 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



Bransamente: La realizarea lucrarilor pentru bransamente, se vor avea in vedere respectarea normativelor in vigoare privind executarea unor astfel de lucrari, precum si protectia si siguranta celorlalte retele existente in zona. Se vor lua toate masurile pentru evitarea stangerii circulatiei rutiere si pietonale; Se vor lua toate masurile pentru reducerea la minim a duratei de executie a lucrarilor; Pe perioada executiei, lucrarile se vor semnaliza corespunzator. Dupa incheierea lucrarilor, terenul se va aduce la starea initiala.

Accesul: se va face prin str. NEREI **Parcarea:** se va face in incinta terenului;

Utilitati: racordare la rețeaua electrica, racordare la gaze, provizoriu se vor realiza put si bazin vidanjabil.

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 pentru **CONSTRUIRE 2 LOCUINTE cuplate, IMPREJMUIRE,**

BRANSAMENTE LA UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DEȘFIINTARE

ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

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 AUTORIZATIEI 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 legalizata);**

c). documentatia tehnica DT dupa caz:

☒ DTAC

☐ -DTAD

☒ X DTOE

☒ X Referate intocmite de verficatori atestati conform legislatiei in vigoare

d). avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d.1) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura:

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

☒ X E-DISTRIBUTIE MUNTENIA SUD SA (electrica)

☒ X NEO GAS (gaze naturale)

☒ X S.C. ECOVOL SRL (salubritate)

- Altele

d.2) avize si acorduri privind:

- securitatea la incendiu

Sef Serviciu Urbanism,

Croitoru Raluca

- aparare civila

PRI

- transport urban
- drumuri județene

- sănătatea populației





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 dacă se depășesc limitele proprietatii; Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată conform Legii 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată cu modificările și completările ulterioare (după caz); Proces verbal de trasare. X NOMENCLATOR STRADALA, X RAPORT Nzeb ;**
X acord administrator pentru bransamente

d.4) Studii de specialitate : **X Studiu Geotehnic verificat pe cerința Af;**
X PUD avizat și aprobat CL PANTELIMON ;

e) **actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;**

f) dovada privind achitarea taxelor legale;

Documente de plată ale următoarelor taxe: autorizație de construire, taxa timbru arhitectura

Prezentul certificat de urbanism solicitat de MAFTEI JENEL LAURENTIU
prin cererea nr. 37898 din 28.05.2025 are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Marian IVAN

SECRETAR,
Cristian George SBUR

TOVEANU

ARHITECT SEF,
Elena Otilia TA CIMPEANU

Achitat taxa de 17,00 lei conform chitanței nr. 12003 din 28.05.2025

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, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

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,
Elena Otilia TARITA CIMPEANU

Data prelungirii valabilității: _____

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

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă

Sef Serviciu Urbanism,

Croitoru Raluca

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI Scara 1:500

ANEXA NR.1.35

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
116701	320 mp	Tarla 28, Parcela 178/4, Lot 1, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov	
Carte Funciara nr.		UAT	Pantelimon



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	A	320	Teren neimprejmuit.
Total		320	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata = 320 mp

Suprafata totala din act = 320 mp

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

ing. CORNEAN ALIN > CLAUDIU

Semnatura si stampila

Data: August 2019

Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa:

data:.....

Stampila BCU1

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 Nerei, FN, Tarla 28,
Parcela 178/4, Lot 1, Nr. cadastral 116701,
Oras Pantelimon, Jud. Ilfov
- Beneficiari : **MAFTEI JENEL LAURENTIU**
- 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 S.R.L. - București**
- Data elaborării : **AUGUST 2025**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitări ale temei program

Domnul MAFTEI JENEL LAURENTIU solicită pentru terenul din Strada Nerei, FN, Tarla 28, Parcela 178/4, Lot 1, Nr. cadastral 116701, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov, realizarea a doua locuinte cu un regim de inaltime P+1.

La baza acestui studiu sta certificatul de urbanism numarul 375 din 04.06.2025, emis de Primaria Orasului Pantelimon. Terenul pe care se propune realizarea constructiei are o suprafata de 320 mp.

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

PUD – LOCUIRE
Strada Nerei, FN, Tarla 28, Parcela 178/4, Lot 1, Nr. cadastral 116701,
Oras Pantelimon, Jud. Ilfov

Prezenta documentatie se va elabora în conformitate cu:

- 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

În scopul întocmirii prezentei lucrări 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 aprobat nr. 14/ 07.08.2000
- Plan Urbanisc Zonal aprobat cu H.C.L. nr. 163/ 24.11.2016.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul aflat în studiu este situat pe Strada Nerei, FN, Tarla 28, Parcela 178/4, Lot 1, Nr. cadastral 116701, Orasul Pantelimon, jud. Ilfov.

Suprafata terenului care a generat PUD-ul este de 320 mp, conform masuratorilor cadastrale, si reprezinta proprietatea domnului MAFTEI JENEL LAURENTIU, asa cum rezulta din contractul de vanzare cumparare si extrasul de carte funciara actualizate si anexate documentatiei.

2.2. FUNCTIUNI ALE ZONEI

Terenul este situat conform PUZ aprobat cu H.C.L. nr. 163/24.11.2016 în UTR M3 - functiuni mixte, institutii, servicii si echipamente publice, comert, depozitare, industrie, locuire.

2.3. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE

Terenul este situat în intravilan, are o suprafață de 320 mp și are folosința actuală de teren arabil, liber de construcții.

Folosința propusă: curți- construcții.

3. DATE GENERALE ALE INVESTITIEI

3.1. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE

Imobilul este situat in intravilanul Orasului Pantelimon, are o suprafata conform masuratorilor cadastrale de 320 mp, si reprezinta proprietatea domnului MAFTEI JENEL LAURENTIU, asa cum rezulta din contractul de vanzare cumparare si extrasul de carte funciara actualizate 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 locuinta propusa.

Coeficientii urbanistici pentru zona respectiva conform certificatului de urbanism numarul 375 din 04.06.2025, eliberat de Primaria Pantelimon sunt urmatoarii:

POT max = 35%
CUT max = 1.35
R.H. max = P+2E+M – 12 m

POT propus= 35%
CUT propus= 0.7
R.H. propus= P+1E

• AMPLASAMENT SI VOLUMETRIE

Retragerile fata de limitele parcelei sunt urmatoarele:

- fata de limita nordica: 2.00 m
- fata de limita sudica: 3.00 m
- fata de limita estica: 2.50 m
- fata de limita vestica: 2.50 m

Se permite amplasarea pe limita proprietatii sau conform Codului Civil a garajelor si anexelor cu conditia ca acestea sa aiba inaltime maxima parter, iar scurgerea apelor pluviale de pe acoperis sa se faca in interiorul proprietatii. Se vor respecta conditiile atat in cazul teraselor acoperite sau neacoperite.

• ACCESE PIETONALE, AUTO SI GARAJE

Accesul pietonal si carosabil in incinta se va realiza prin partea sudica a lotului, din strada Nerei cu profil de 9.00 m.

• DESCRIERE FUNCTIONALA

Beneficiarul a solicitat prin tema de proiectare realizarea a doua constructii cu functiunea de locuinta.

4. REGIMUL TEHNIC

Constructiile propuse se vor realiza pe o structura de rezistenta in cadre, cu fundatii, grinzi si stalpi din beton armat, cu plansee din beton armat sau lemn si acoperire cu sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla ceramica sau tabla.

Inchiderile perimetrale ale cladirilor vor fi din zidarie si tamplarie din PVC sau aluminiu cu ruperea puntii termice, geam termoizolant, peste care va fi aplicata folie in culorile naturale ale lemnului. La exterior constructiile vor fi placate cu minim 10 cm de termosistem, finisat cu tencuiala decorativa si/sau caramida aparenta.

Compartimentarile interioare se vor realiza din zidarie sau gips-carton.

Finisajele vor corespunde functiunilor respective si prevederilor reglementarilor tehnice.

Constructiile vor fi echipate cu instalatii interioare de apa-canal, incalzire si ventilatie, electrice, etc. si se vor racorda la retelele asigurate de investitor.

5. UTILITATI

- Alimentarea cu apa se va racorda la un put de adancime medie in curtea beneficiarului, dupa care se va racorda la reseaua oraseneasca, atunci cand ea va fi realizata.
- Canalizarea se prevede prin racordarea la un bazin vidanjabil, dupa care se va racorda la reseaua oraseneasca, atunci cand ea va fi realizata.
- Energia electrica pentru iluminat si consum se realizeaza prin racordarea la reseaua existenta.
- Incalzirea constructiei se face cu o minicentrala proprie, moderna, de mare randament cu tiraj fortat, amplasat intr-un loc special prevazut. Alimentarea centralei termice va fi cu gaze naturale.
- 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 PUD) NECESITA VERIFICARE LA EXIGENTELE

- A – rezistenta mecanica si stabilitate



Întocmit,
Urb. Elena Dinu



Plan Urbanistic de Detaliu - LOCUIRE

- Incadrare in zona -

Strada Nerei, FN, Tarla 28, Parcela 178/4,
Lot 1, Nr. cadastral 116701, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov



Pr. Nr.
U19/117
2025

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

C.U.I. 25083230
J40/24.09.2016
Titlul proiectului

P. U. D.
Strada Nerei, FN, Tarla
Parcela 178/4,
Lot 1, Nr. cadastral 116701,
Oras Pantelimon, Jud. Ilfov

Beneficiar
MAFTEI JENEL
LAURENTIU

Titlul plansei

INCADRAREA IN ZONA
1:2000
1:10000

Data revizuirii

Sef proie:
Urb. E.
Data
IUN.
2025

Verificat
Urb. E.
Pl. nr.

Intocmit
Arh. C.
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.

LEGENDA

IMOBIL CARE A GENERAT PUD-UL, Strada Nerei, FN, Tarla 28, Parcela 178/4, Lot 1, Nr. cadastral 116701, Oras PANTELIMON, Jud. ILFOV

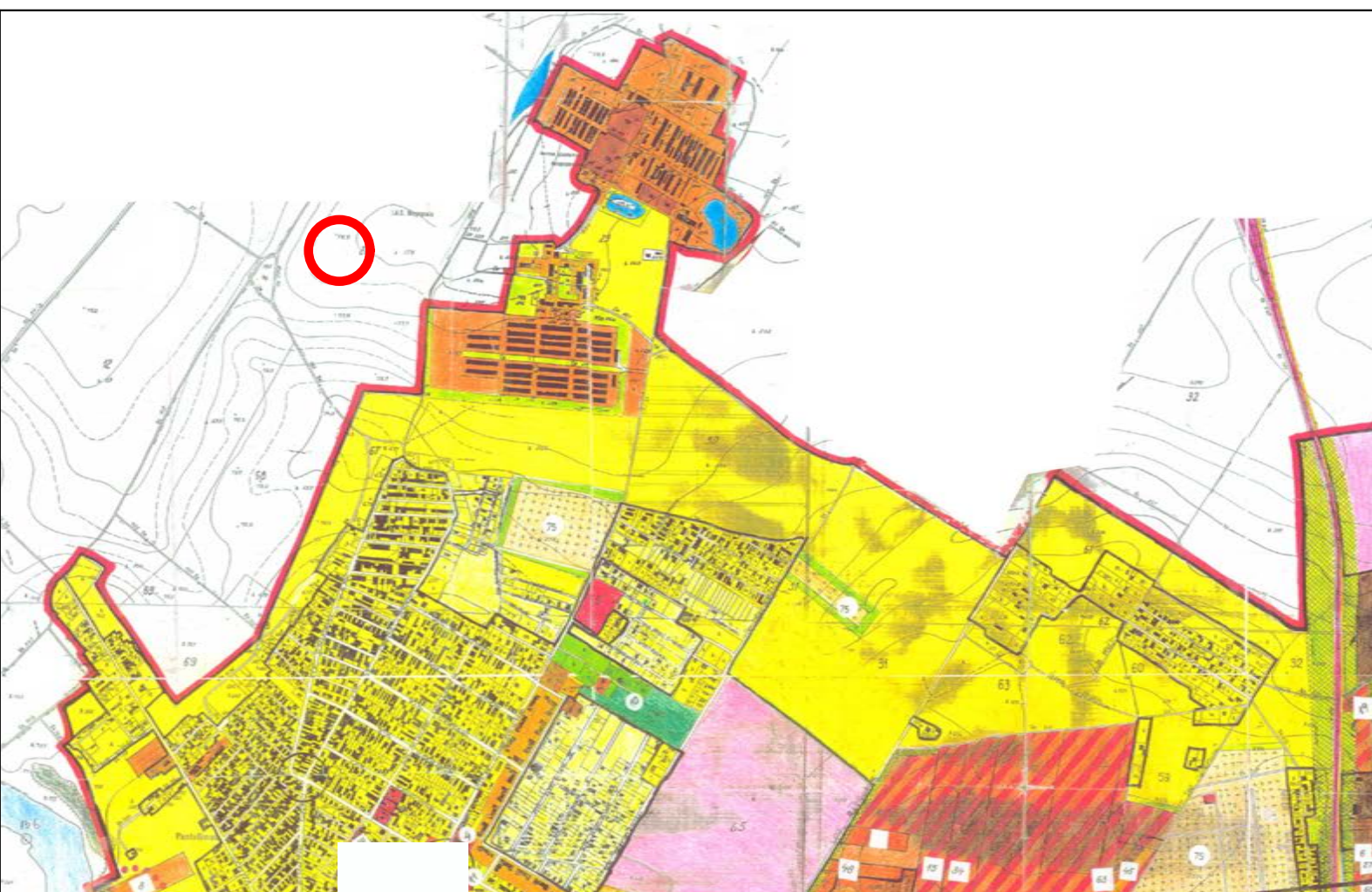
S teren = 320 mp (conform masuratori cadastrale)

Proprietari: MAFTEI JENEL LAURENTIU

Concluzii:
Terenul este amplasat in intravilanul orasului Pantelimon, judetul Ilfov, in tarlăua T28 si face parte din Zona mixta (M3), conform PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 163/24.11.2016.



Incadrare in Zona , Scara 1:2000



Incadrare in PUG - Pantelimon, Scara



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

Plan Urbanistic de Detaliu - LOCUIRE
- Reglementari - zonificare functionala -

Strada Nerei, FN, Tarla 28, Parcela 178/4,
Lot 1, Nr. cadastral 116701, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov



PR.NR.

U19/117
2025

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

FAZA

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

P.U.D

Titlul proiectului

P. U. STUDIO

Strada Nerei, FN,
Parcela 178/4
Lot 1, Nr. cadastral
Oras Pantelimon, Ji

Beneficiar

MAFTEI JENEL
LAURENTIU

Titlul plansei

Scara

REGLEMENTARI
- ZONIFICARE
FUNCTIONALA

1:500

Scara de zuire

Semn.

Sef proiect

Data

Urb. E. Dii

IUN.
2025

Verificat

Urb. E.

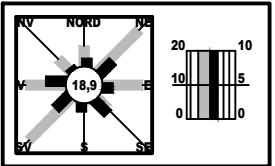
Pl. nr.

Intocmit

Arh. C.E

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 Nerei, FN, Tarla 28, Parcela 178/4,
Lot 1, Nr. cadastral 116701,
Oras PANTELIMON, Jud. ILFOV
S teren = 320 mp
(conform masuratori cadastrale)

Proprietari: MAFTEI JENEL LAURENTIU

Limite

- Limita zonei studiate
- Edificabil
- Limita loturi

Funcțiuni

- Locuinte individuale izolate
- Zona mixta - locuinte, comert, servicii
- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- Circulatii carosabile de incinta
- Circulatii pietonale de incinta
- Spatiu verde privat de incinta

Accese

- Acces carosabil
- Acces pietonal

UTR M3 - FUNCTIUNI MIXTE, INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE
PUBLIC, COMERT, DEPOZITARE, INDUSTRIE, LOCUIRE.
S parcela = 320 mp
POT max = 35%
CUT max = 0.7
Reg. inaltime max = P+1E

BILANT TERITORIAL

Zona PUD	mp	%
Locuire	112	35,0
Spatiu verde	96	30,0
Carosabil	48	15,0
Pietonal	64	20,0
Zona PUD - total	320	100%