



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](http://www.primariapantelimon.ro), [www.urbanism@primariapantelimon.ro](http://www.urbanism@primariapantelimon.ro)

Nr. 39403/04.07.2025

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 441 din 04.07.2025

**in scopul: CONSTRUIRE SEDIU FIRMA, ANEXE, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE UTILITATI,  
ORGANIZARE DE SANTIER**

Urmare a cererii adresate de: [REDACTED]

Cu sediul/domiciliul în județul [REDACTED]

[REDACTED] 2025.

Pentru imobilul-teren și/sau construcții situate în județul ILFOV, orasul PANTELIMON, cod poștal \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, etaj \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, sau identificat prin: tarla 55, parcela 526, 524-526-529/188/1, 524/189, 526/187, 529/188, cu nr. cadastral 124400.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 6433 / 25.05.2000 faza P.U.G. aprobată cu HCL nr. 14/07.08.2000, și HCL nr. 224/2018, respectiv HCL nr. 296/2023 privind prelungirea termenului de valabilitate PUG și PUZ aprobat cu 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 572 mp, este proprietatea domnului MIHAI GEORGE REMUS conform Actului de Comasare (Alipire) nr. 2883/12.06.2025 și extras C.F nr. 124400/17.06.2025, 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

Folosința propusă: se solicită construire sediu firma, anexe, imprejmuire, utilitati, organizare de santier.

Terenul se afla situat conform PUZ, UTR – M2 – sub zona funcțiuni mixte – instituii, servicii și echipamente publice, servicii de interes general, comerț, depozitare Zona de impozitare B-2103 lei/mp desfasurat.

**3.REGIMUL TEHNIC:** Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 85/03.10.2012

Conform regulamentului local de urbanism aferent PUZ, punctul 4. Condiții de autorizare, pentru construire este necesară întocmirea PUD ce urma să se elaboreze și aproba conform Legii 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului și să respecte următoarele retrageri obligatorii:

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

- pe limitele laterale și posterioară a parcelei se va amplasa conform PUD ce urmează să se elaboreze cu condiția să se respecte prevederile codului civil;

**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:** pe limita de față (Sud-Vest) se va amplasa la 4,5 m din axul str. create prin parcelare, retrasă cu 2,30 m de la limita actuală a cadastrului, iar pe limitele laterale și posterioară 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 realiza prin drum de acces din str. Grădinarilor. **Parcarea:** se va face în incinta terenului.

**Utilitati:** racordare la rețeaua electrică, racordare la gaze, provizoriu până la extinderea rețelei publice în zona apă - canal 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 în scopul:

**CONSTRUIRE SEDIU FIRMA, ANEXE, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER**

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

PRIMAR







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](http://www.primariapantelimon.ro), [www.urbanism@primariapantelimon.ro](mailto: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 / DESFIINȚARE** 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 verficatori atestati conform legislatiei in vigoare**

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

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

☒ **SC APA CANAL ILFOV SA-apa canal**

☒ **RETELE ELECTRICE ROMANIA SA-energie electrica**

☒ **NEOGAS GRID SRL-gaze naturale**

☒ **SC ECOVOL SRL -salubritate**

- Altele

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

- **securitatea la incendiu**

- **apărare civilă**

☒ **sănătatea populației**

- alimentare cu energie termică  
- telefonizare  
- transport urban  
- drumuri județene







ROMÂNIA  
JUDEȚUL ILFOV

**UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ  
A ORAȘULUI 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](http://www.primariapantelimon.ro), [www.urbanism@primariapantelimon.ro](mailto: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 proprietății;**  
**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;**  
**Raport de conformare nZEB; Proces verbal de trasare; Acord administrator drum/ coproprietari pentru bransamente (după caz); Certificat de nomenclatură strădala și adresa;**

d.4) Studii de specialitate: - **Studiu Geotehnic verificat pe cerința Af;**

- **PUD avizat și aprobat conform legislației în vigoare**

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

f) **dovada privind achitarea taxelor legale.**

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

Prezentul certificat de urbanism solicitat de **MIHAI GEORGE REMUS** prin cererea cu nr. **39403** din **25.06.2025** are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,  
Marian IVAN



Cristian George SB

R,  
TARNOVEANU

ARHITECT SEF,  
Elena Otilia CIMPEANU

Achitat taxa de **20,00 lei** conform chitanța nr. **13230** din **25.06.2025**.

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 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,  
Elena Otilia TARITA CIMPEANU

Data prelungerii valabilității: \_\_\_\_\_

Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei conform chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

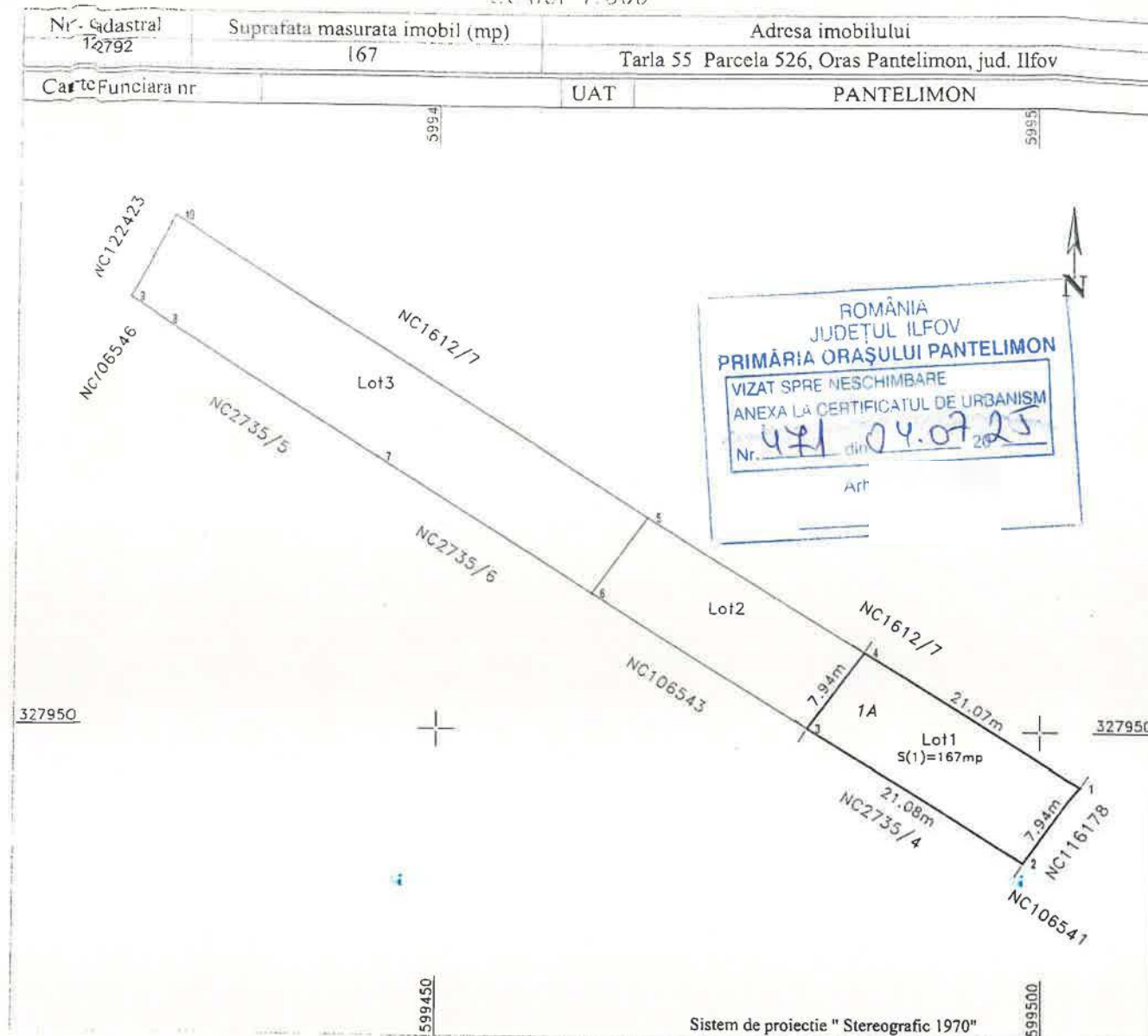
Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct / prin poștă

Înlocuitor: Marian IVAN 2 ex.

# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCALA 1:500

Anexa nr. 10  
(Anexa la 18 la regulament)



## A. DATE REFERITOARE LA TEREN

| Nr. parcela | Categoria de folosinta | Suprafata (mp) | Mentiuni                       |
|-------------|------------------------|----------------|--------------------------------|
| 1           | A                      | 167            | Lot 1-intravilan, neimprejmuit |
| TOTAL       |                        | 167            |                                |

## B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

| Cod constr. | Destinatie constr. | Suprafata construita la sol (mp) | Mentiuni |
|-------------|--------------------|----------------------------------|----------|
| TOTAL       |                    |                                  |          |

Suprafata totala masurata a imobilului = 167mp  
Suprafata din act = 699 mp

Executant: Ing. LEFTER Gabriel-Robert  
Certificat de Autorizare - Categoria B  
Seria RO-MB-F, Nr. 0459/20.03.2014

Confirm executarea măsurătorilor la teren,  
corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și  
corespondența acesteia cu realitatea din teren

Semnatura  
LEFTER  
GABRIEL-  
ROBERT  
Digitally signed  
by LEFTER  
GABRIEL-ROBERT

Data: Martie 2024

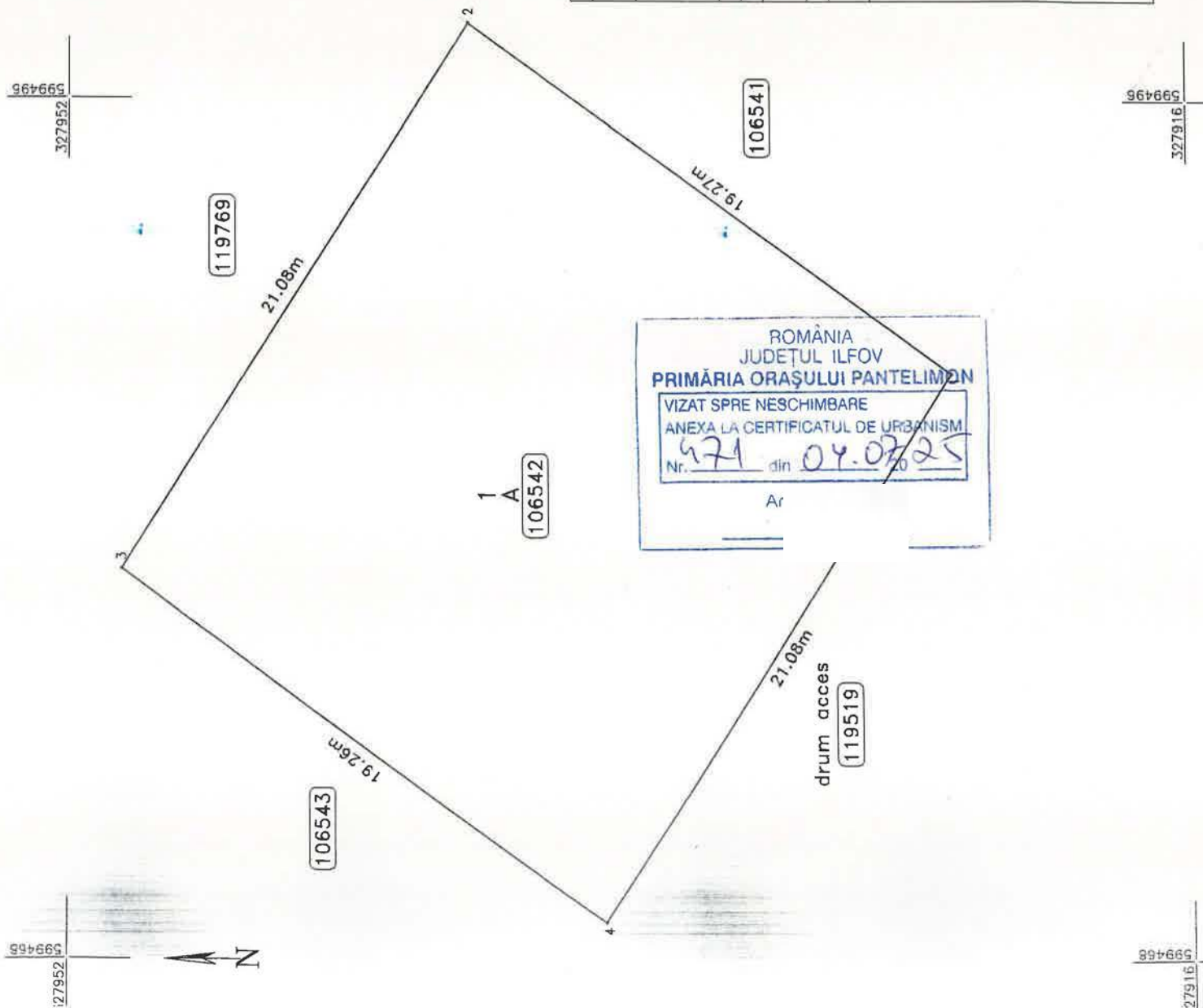
Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și  
atribuirea numărului cadastral

Livia  
Filofteia  
Oprisan  
Tudor  
Semnat digital  
de Livia Filofteia  
Oprisan Tudor  
Data: 2024.03.13  
Semnatura  
10:26:45 +02'00'



|                           |                                      |                                                                                            |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr. cadastral             | Suprafața măsurată a imobilului (mp) | Adresa imobilului                                                                          |
| 106542                    | 405                                  | Târlu 55, Parcela 524-526-529/188/1, 524/189, 526/187, 529-188 Loc. Pantelimon, jud. Ilfov |
| Carte Funciară nr. 106542 |                                      | Unitatea Administrativă Teritorială (UAT) Pantelimon                                       |



| A. Date referitoare la teren                                                                                                                    |                        |                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr. parcelă                                                                                                                                     | Categorie de folosință | Suprafața (mp)                                                                                           | Mențiuni                                                                                                                                                                                                                             |
| 1                                                                                                                                               | A                      | 405                                                                                                      | Terenul este parțial împrejmuit: gard de beton pe latura de est, gard de plasă pe latura de vest, fără încreșmărire pe celelalte laturi.<br>Terenul intravilan conform HCL Nr 85/03 10.26.12, (trezere din extravilan în intravilan) |
| Total                                                                                                                                           |                        | 405                                                                                                      | -                                                                                                                                                                                                                                    |
| B. Date referitoare la construcții                                                                                                              |                        |                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                      |
| Cod                                                                                                                                             | Destinația             | Suprafața construită la sol (mp)                                                                         | Mențiuni                                                                                                                                                                                                                             |
| Total                                                                                                                                           |                        | -                                                                                                        | -                                                                                                                                                                                                                                    |
| Suprafața totală măsurată a imobilului=405mp                                                                                                    |                        |                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                      |
| Executant Berca Dinu Mihail<br>Aut. Seria RO-B-F Nr.0117                                                                                        |                        | Inspector<br>Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral |                                                                                                                                                                                                                                      |
| Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren |                        | Semnătura                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                      |
| BERCA DINU- MIHAIL                                                                                                                              |                        | Didulescu Daniela<br>Data: 2024.01.25 13:05:58 +02'00'                                                   |                                                                                                                                                                                                                                      |
| MIHAIL                                                                                                                                          |                        | Didulescu Daniela<br>Data: 2024.01.25 13:05:58 +02'00'                                                   |                                                                                                                                                                                                                                      |
| Data 01.2024                                                                                                                                    |                        | Data.....                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                      |

Cod verificare



100188540599

## EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 106542, UAT Pantelimon / ILFOV,  
Loc. Pantelimon

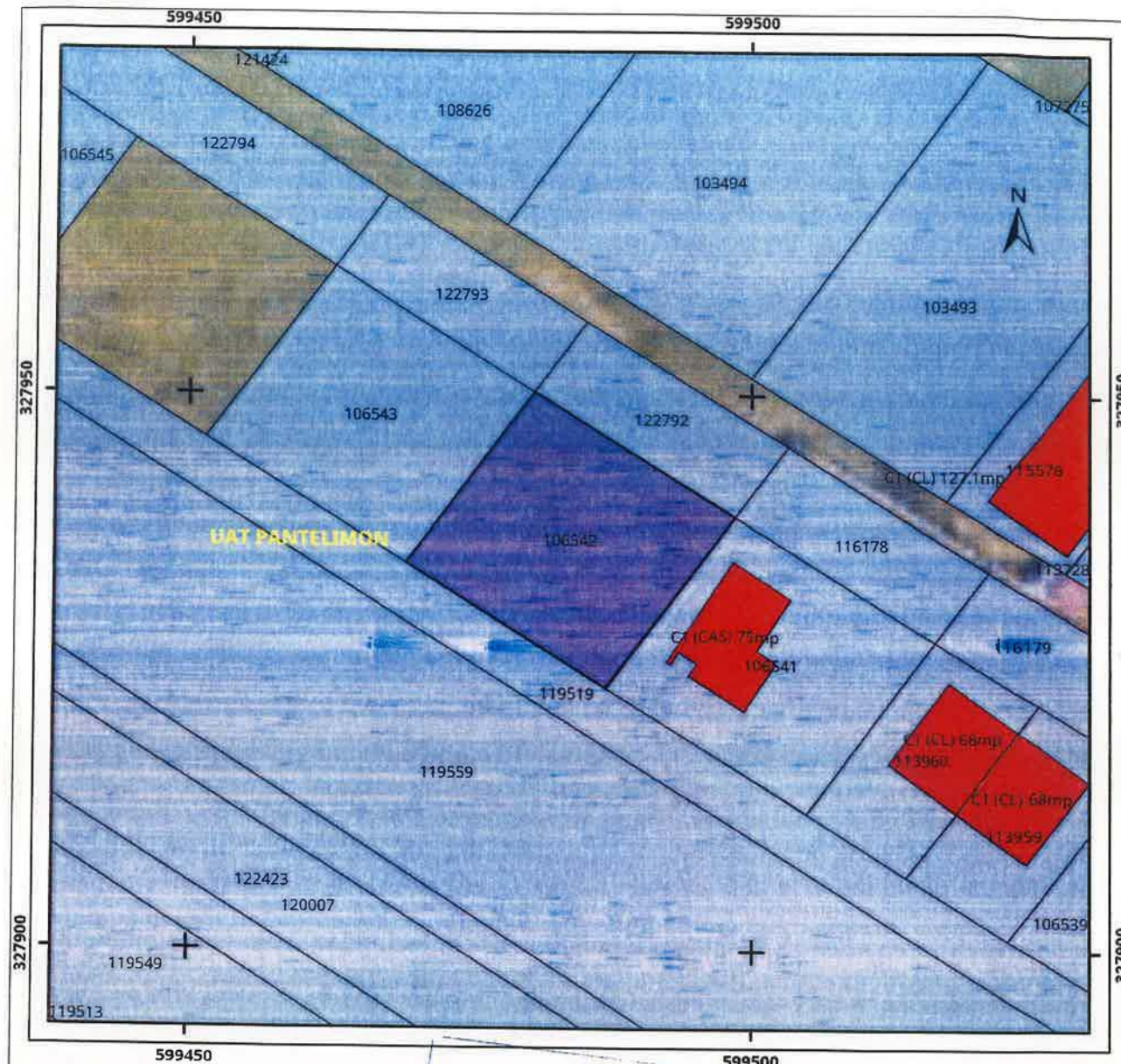
|           |        |
|-----------|--------|
| Nr.cerere | 179323 |
| Ziua      | 15     |
| Luna      | 04     |
| Anul      | 2025   |

Teren: 405 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 405mp

Plan detaliu



## Legenda

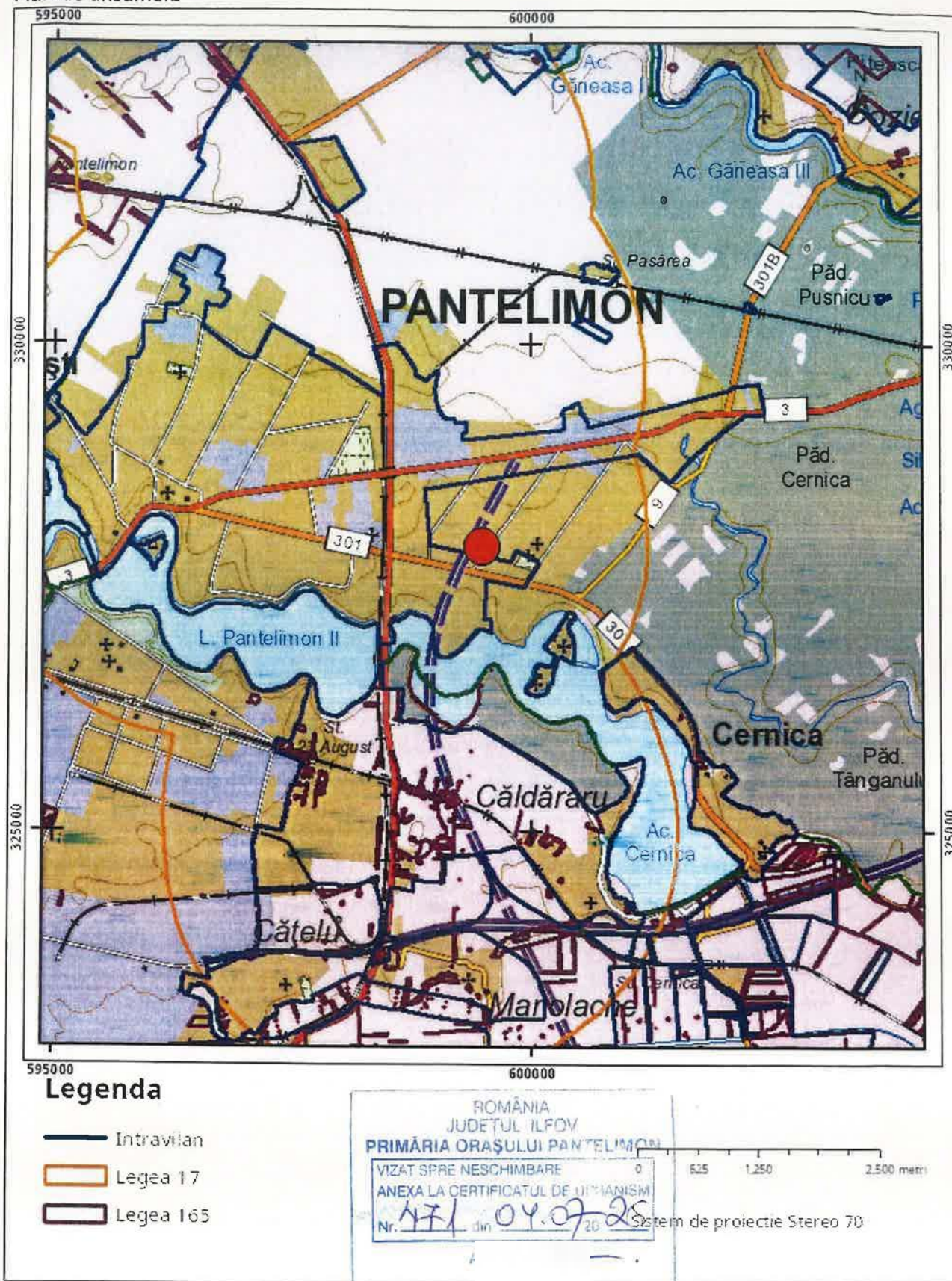
- Legea 17
- Legea 165



Sistem de proiectie Stereo 70



# Plan de ansamblu

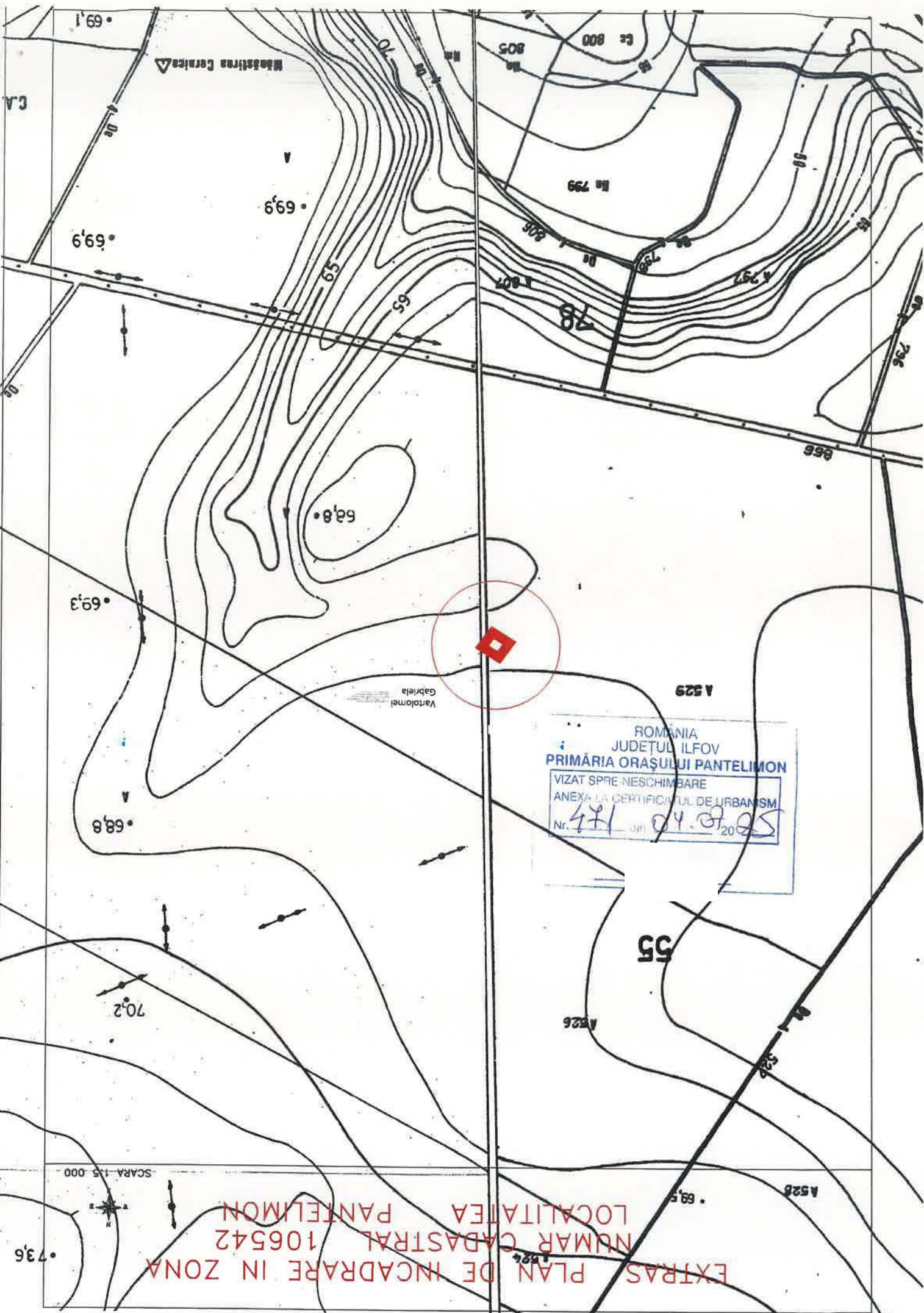


Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)  
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 25-01-2024  
Data și ora generării: 15-04-2025 17:49







## **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 – SEDIU FIRMA, ANEXE - Tarla 55,**  
**Parcela 526, 524-526-529/ 188/ 1, 524/ 189,**  
**526/ 187, 529/ 188, Nr.cadastral 124400,**  
**Oras Pantelimon, Judet Ilfov**
- Beneficiar : **MIHAI GEORGE REMUS**
- 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 : **AUGUST 2025**

#### **1.2. OBIECTUL LUCRĂRII**

##### **Solicitări ale temei program**

Domnul MIHAI GEORGE REMUS solicită pentru lotul din Tarla 55, Parcela 526, 524-526-529/ 188/ 1, 524/ 189, 526/ 187, 529/ 188, Nr.cadastral 124400, Oras Pantelimon, Judet Ilfov construirea unei cladiri cu functiunea de sediu firma, avand regim de inaltime P+1E.

La baza acestui studiu sta certificatul de urbanism nr. 471 din 04.07.2025, 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 – SEDIU FIRMA, ANEXE**  
**Tarla 55, Parcela 526, 524-526-529/ 188/ 1, 524/ 189,**  
**526/ 187, 529/ 188, Nr.cadastral 124400,**  
**Oras Pantelimon, Judet 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**

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 nr. 6433 din 25.05.2000 aprobat prin H.C.L. nr. 14 din 07.08.2000; HCL nr. 12/22.02.2010, și faza P.U.Z. aprobată 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 ÎN LOCALITATE**

Amplasamentul aflat în studiu este situat în **Tarla 55, Parcela 526, 524-526-529/ 188/ 1, 524/ 189, 526/ 187, 529/ 188, Nr.cadastral 124400, Oras Pantelimon, Judet Ilfov.**

Lotul în suprafața de 572 mp reprezintă proprietatea domnului MIHAI GEORGE REMUS conform act autenticat cu nr. 2883 din 12.06.2025 și extras de carte funciara actualizat și anexat documentației.

### **2.2. FUNCTIUNI ALE ZONEI**

Terenul este situat conform PUZ - Trama stradala T55 aprobat cu HCL nr. 85/03.10.2012 și face parte din UTR M2 - subzona funcțiuni mixte - instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general, comerț, depozitare.

### **2.3. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE**

Terenul este situat în intravilan, are o suprafața de 572 mp și are folosința actuală de teren agricol.

Folosința propusă: curți – construcții.

## **3. DATE GENERALE ALE INVESTITIEI**

**PUD – SEDIU FIRMA, ANEXE**  
**Tarla 55, Parcela 526, 524-526-529/ 188/ 1, 524/ 189,**  
**526/ 187, 529/ 188, Nr.cadastral 124400,**  
**Oras Pantelimon, Judet Ilfov**

### **3.1. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE**

Imobilul este situat in intravilanul Orasului Pantelimon, este format din teren in suprafata de 572 mp reprezinta proprietatea domnului **MIHAI GEORGE REMUS** conform act autentificat cu nr. 2883 din 12.06.2025 si extras de carte funciara actualizat si anexat 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 **471 din 04.07.2025** eliberat de Primaria Pantelimon sunt urmatoarii:

**POT max = 50%**  
**CUT max = 2.0**  
**R.H. max = P+2E+M = 12 m**

**Pentru constructia propusa:**  
**POT max = 50%**  
**CUT max = 1.0**  
**R.H. max = P+1E**

#### **• 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 nord: **1.00 m**
- fata de limita de proprietate de la est: **1.00 m**
- fata de limita de proprietate de la vest: **1.00 m**
- fata de limita de proprietate de la sud: **3.00 m, nu mia putin de 7.50 m din axul strazii**

Anexele, garajele si terasele acoperite si/sau neacoperite 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 sudica a terenului, din strada cu profil de 9.0 m.

#### **• DESCRIERE FUNCTIONALA**

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

## **4. REGIMUL TEHNIC**



**PUD – SEDIU FIRMA, ANEXE**  
**Tarla 55, Parcela 526, 524-526-529/ 188/ 1, 524/ 189,**  
**526/ 187, 529/ 188, Nr.cadastral 124400,**  
**Oras Pantelimon, Judet Ilfov**

Cladirea are forma regulata in plan, iar regimul de inaltime este Parter+etaj. Din punct de vedere al inaltimilor: - inaltimea maxima la coama  $H_{max} = +8,95m$  si inaltimea la streasina  $H_{streasina} = +6.35m$  raportate la cota  $\pm 0,00$  a cladirii.

Structura de rezistență a clădirii este alcătuită din cadre de beton armat cu stâlpi, grinzi, placi din beton armat si planseu lemn la ultimult nivel, peretii exteriori de 30cm grosime zidarie, 15 cm temoizolatie si cei interiori de 25cm grosime din zidarie. Din punct de vedere al infrastructurii, fundarea structurii proiectate se va executa prin intermediul unor fundatii continue de tip "T" intors si o talpa de beton simplu si grinda de beton armat.

Sarpanta este alcatuita din lemn de rasinoase, intr-o panta cu invelitoare tip faltuita metalica. Elementele din lemn care alcatuiesc sarpanta se vor ignifuga. Invelitoarea din tabla profilata se va monta pe sipci de lemn, montate pe astereala si hudoizolatie.

Apele de ploaie se scurg prin intermediul jgheaburilor si burlanelor din tabla zincata, in limita proprietatii.

#### **5. UTILITATI**

- Alimentarea cu apa se realizeaza prin bransament la reseaua orasului.
- Canalizarea se realizeaza prin racordarea la reseaua orasului.
- Energia electrica pentru iluminat si consum menajer se realizeaza prin racordarea la reseaua orasului.
- 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**

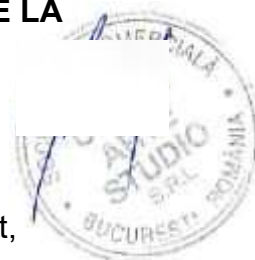
Conform normelor PSI.

#### **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 - SEDIU FIRMA, ANEXE  
- Incadrare in zona -

Tarla 55, Parcela 526, 524-526-529/ 188/ 1, 524/ 189,  
526/ 187, 529/ 188, Nr.cadastral 124400,  
Oras Pantelimon, Judet Ilfov



Pr. Nr.

U43/172  
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. D.

Tarla 55, Parcela  
524-526-529/ 188/ 1, 524/ 189,  
526/ 187, 529/ 188,  
Nr.cadastral 124400,  
Oras Pantelimon, Judet Ilfov

Beneficiari

MIHAI GEORGE  
REMUS

Titlul plansei

Scara

INCADRAREA IN ZONA

1:2000  
1:10000

Data revizuirii

Semn.



Sef proiect

Data

Urb. E. I.

AUG.  
2025

Intocmit

Arh. G.E.

Pl. nr.

Verificat

Urb. E. Dir

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

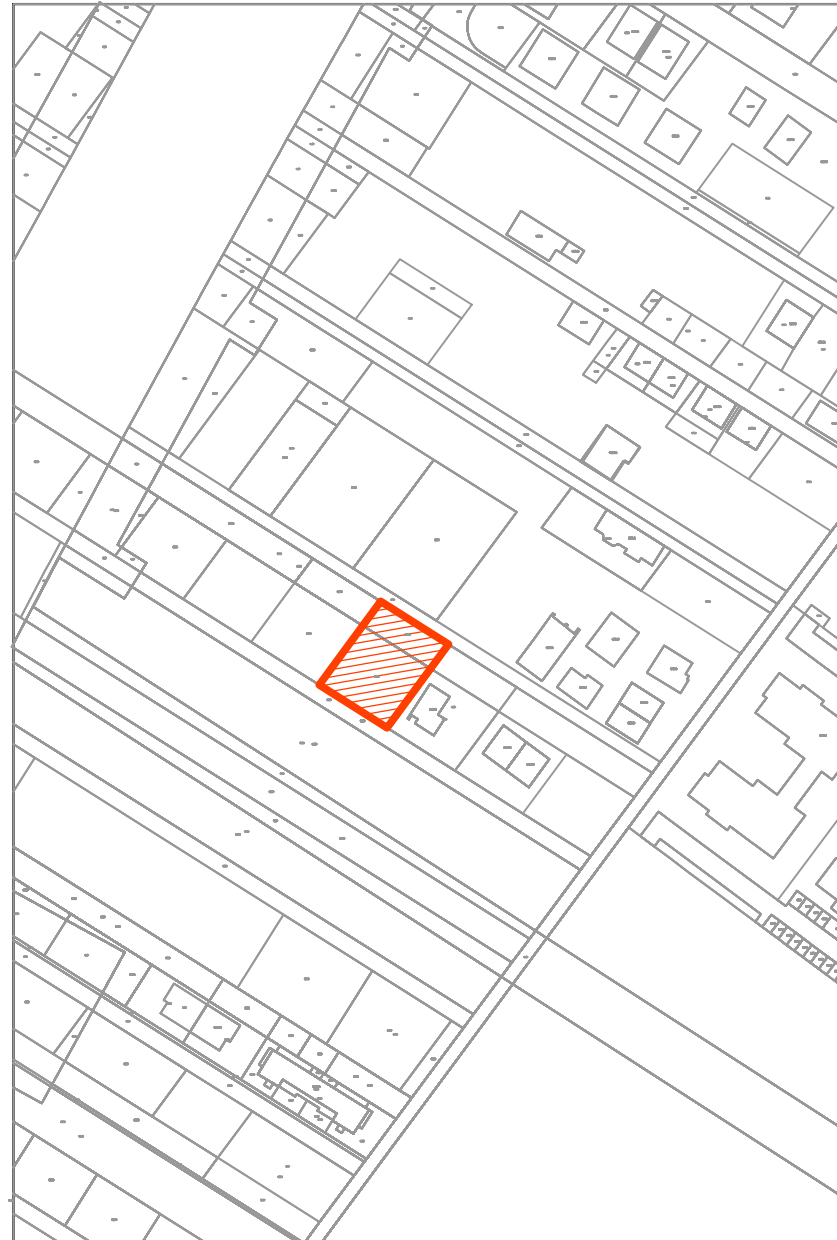
 IMOBIL CARE A GENERAT PUD-UL,  
Tarla 55, Parcela 526, 524-526-529/ 188/ 1, 524/ 189, 526/ 187, 529/ 188,  
Nr.cadastral 124400, Oras Pantelimon, Judet Ilfov

S teren = 572 mp (conform masuratori cadastrale)

Proprietar: MIHAI GEORGE REMUS

Concluzii:

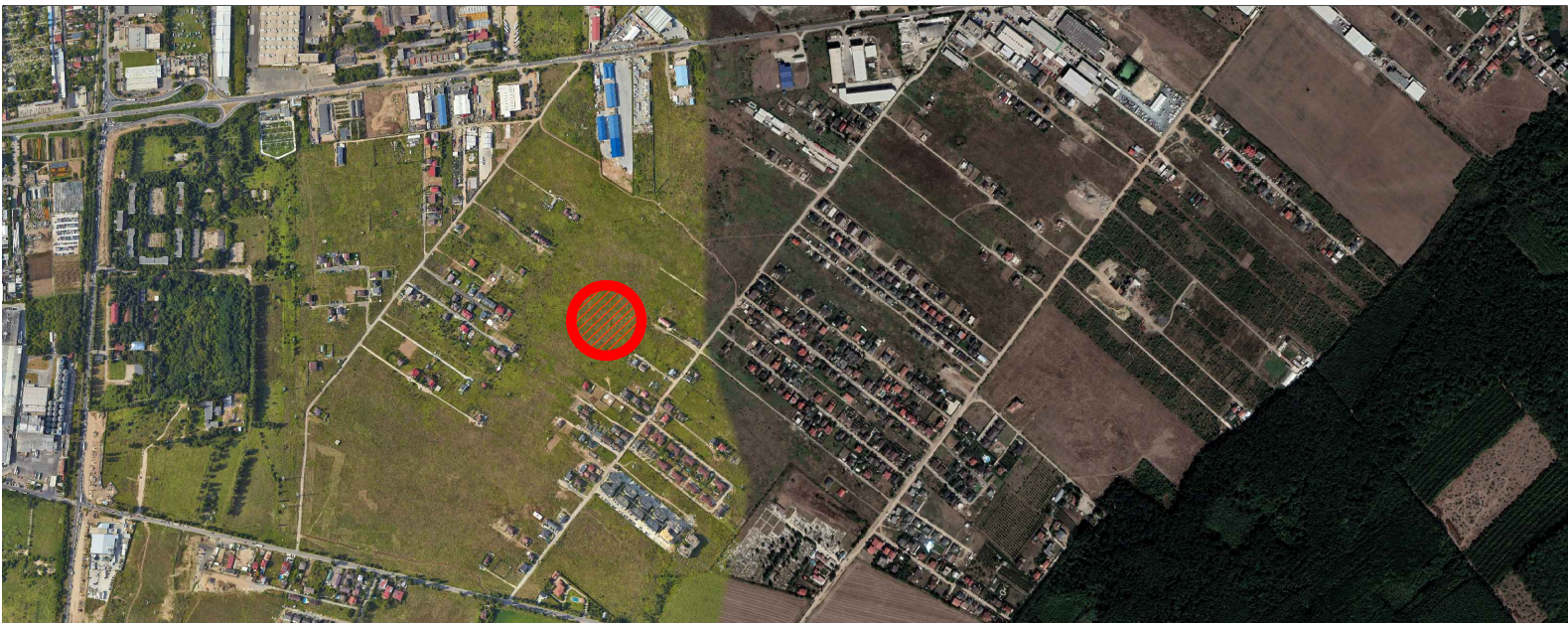
Terenul este amplasat in intravilanul orasului Pantelimon, judetul Ilfov, in tarlaua T55 si face parte din subzona functiuni mixte - institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general, comert, depozitare (M2), conform PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 85/03.10.2012.



Incadrare in Zona , Scara 1:2000



Incadrare in PUG - Pantelimon, Scara 1:10000



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



Plan Urbanistic de Detaliu - SEDIU FIRMA, ANEXE  
- Reglementari - zonificare functionala -

Tarla 55, Parcela 526, 524-526-529/ 188/ 1, 524/ 189,  
526/ 187, 529/ 188, Nr.cadastral 124400,  
Oras Pantelimon, Judet Ilfov



PR.NR.

U43/172  
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.

Tarla 55, Parcela 526, 524-526-529/ 188/ 1, 524/ 189,  
526/ 187, 529/ 188, Nr.cadastral 124400,  
Oras Pantelimon, Judet Ilfov

Beneficiari

MIHAI GEORGE  
REMUS

Titlul plansei

Scara

REGLEMENTARI  
ZONIFICARE  
FUNCTIONALA

1:500

Data revizuirii

Semn.

Sef proiect

Data

Urb. E. Dinu

AUG.  
2025

Intocmit

Arh. C.E. Dobos

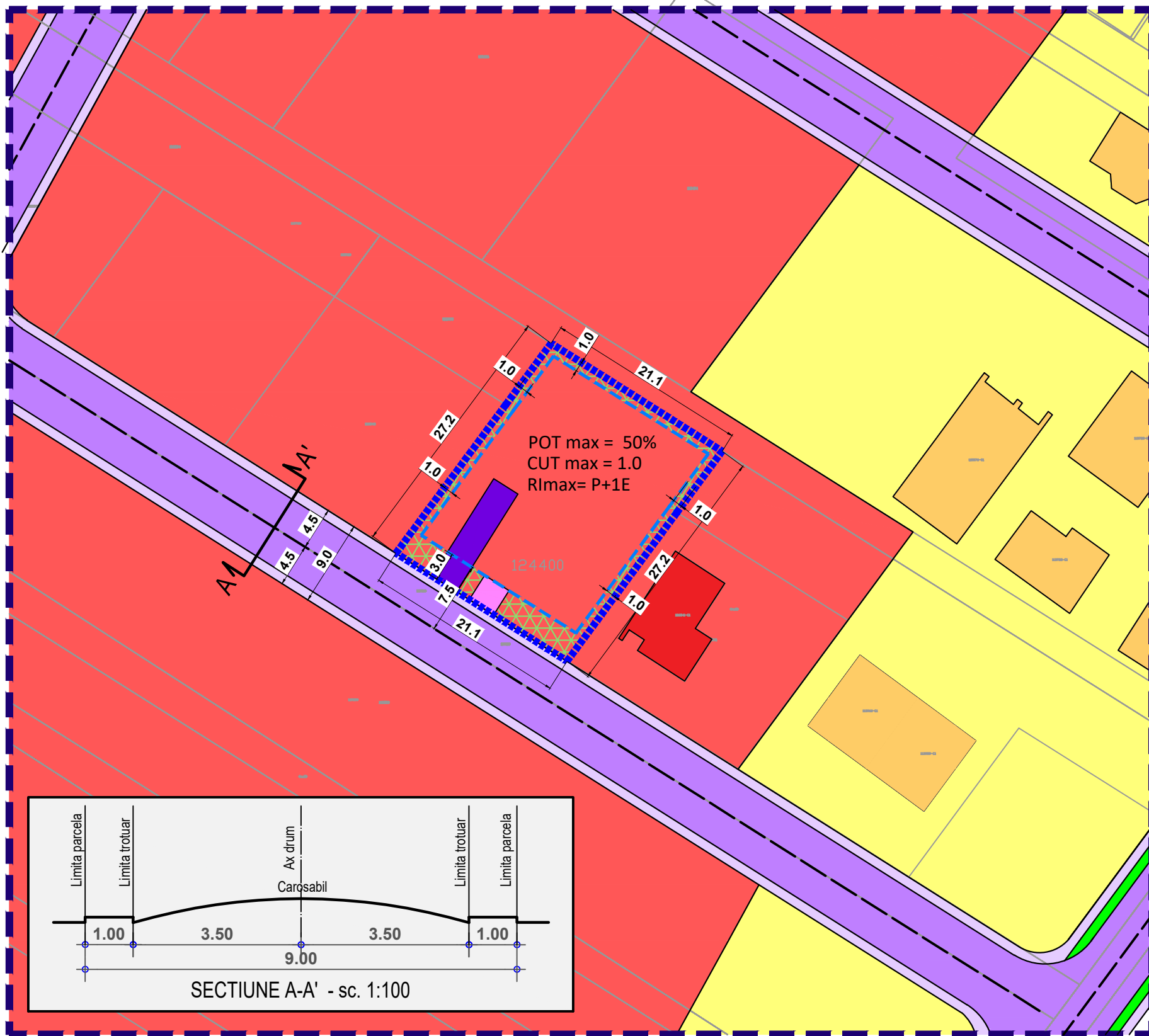
Pl. nr.

Verificat

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,  
Tarla 55, Parcela 526, 524-526-529/ 188/ 1, 524/  
189, 526/ 187, 529/ 188, Nr.cadastral 124400,  
Oras Pantelimon, Judet Ilfov

S teren = 572 mp  
(conform masuratori cadastrale)

Proprietar: MIHAI GEORGE REMUS

Limite

- Limita zonei studiate
- Edificabil
- Limita loturi

Funcțiuni

Teren intravilan - functiuni mixte -  
instituti, servicii si echipamente  
publice, servicii de interes general,  
comert, depozitare

- 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 M2 - SUBZONA FUNCTIUNI MIXTE - INSTITUTII, SERVICII SI  
ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL, COMERT,  
DEPOZITARE

S parcela = 572 mp  
POT max = 50%  
CUT max = 2.0  
Reg. inaltime max = P+2E+M

BILANT TERITORIAL

| Zona PUD                | mp         | %           |
|-------------------------|------------|-------------|
| Sediu firma, anexe      | 286        | 50,0        |
| Spatiu verde            | 114        | 20,0        |
| Carosabil               | 86         | 15,0        |
| Pietonal                | 86         | 15,0        |
| <b>Zona PUD - total</b> | <b>572</b> | <b>100%</b> |