



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. 13863/04.05.2026

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 224 din 04.05.2026

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

Urmare a cererii adresate de: [REDACTED]

Cu sediul/domiciliul în județul [REDACTED] municipiul BUCURESTI, sectorul 3,
cod poștal [REDACTED], str. DRUMUL GURA PUTNEI nr. 86, bl. 1, sc. B, et. P, ap. 46,
telefon/fax: [REDACTED], e-mail [REDACTED], înregistrată la nr. 13863 din 07.04.2026.

Pentru imobilul-teren și/sau construcții situate în județul ILFOV, orasul PANTELIMON,
cod poștal [REDACTED], str. CUCULUI, nr. FN, bloc [REDACTED], sc. [REDACTED], etaj [REDACTED], ap. [REDACTED],
sau identificat prin: tarla 55, parcela P524/44-46, cu nr. cadastral 2774/21

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 6433/25.05.2000 faza PUG, aprobat cu HCL nr. 14/07.08.2000 și fazele PUZ aprobate cu HCL nr. 58/28.11.2007 și HCL 85/03.10.2012.

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

SE CERTIFICĂ:

1.REGIMUL JURIDIC: Teren intravilan conform PUZ, cu suprafața de 427 mp. este proprietatea lui [REDACTED] și [REDACTED] conform contract de vânzare autenticat sub nr. 118/29.01.2026 și extrasul CF nr. 108753/2026.

Nota: În conf. cu art. 7 și alin(9) din Legea 50/1991(r), Primaria Pantelimon nu este responsabilă 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, împrejmuire, bransamente la utilități, organizare de santier
Terenul este situat în UTR zona Lp conform PUZ aprobat cu HCL 85/03.10.2012; subzona locuințe individuale și semi colective mici cu P, P+2+M. Zona impozabilă B.

3. REGIMUL TEHNIC: Conform PUZ - uri aprobate cu HCL nr. 58/28.11.2007 și HCL nr. 85/03.10.2012 : POT max = 35%, CUT max = 1,3; RMH max=P+2E+M - 12 m;

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

- min. 3,00 m. de limita de față
- min. H/2 dar nu mai puțin de 3,00 m de la limitele laterale
- min. H/2 dar nu mai puțin de 5,00 m de la limita posterioară.

Împrejmuirea va avea Hmax=2,00 m pe toate limitele, cu soclu de beton de 0,60 m cu o parte transparentă dublată de gard viu și se va amplasa la 4,50 m din axul drumului. Gardurile între loturi se vor fi opace.

Bransamente: La realizarea lucrărilor pentru bransamente, se vor avea în vedere respectarea normativelor în vigoare privind executarea unor astfel de lucrări, precum și protecția și siguranța celorlalte rețele existente în zona. Se vor lua toate măsurile pentru evitarea stăjenirii circulației rutiere și pietonale; Se vor lua toate măsurile pentru reducerea la minim a duratei de execuție a lucrărilor; Pe perioada executiei, lucrările se vor desfășura corespunzător. După încheierea lucrărilor, terenul se va aduce la starea inițială.

Accesul se va face prin str. Cucului. **Parcarea** se va face în incinta terenului.

Utilități: racordare la rețelele de energie electrică și gaze, provizoriu până la extinderea rețelei publice în zona apacanal se vor realiza put propriu și minisatie de epurare ecologică.

Planul de situație se va realiza pe ridicare topografică stereo 70. Se va respecta O.M.S. 1/19/2014.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul **CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, ORGANIZARE DE**

SANTIER
CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFĂȘINȚARE
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

Redactor: A. REMETE





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 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 - 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 utilitatile urbane si infrastructura:

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

X E-DISTRIBUTIE MUNTENIA SUD SA (electrica)

X NEOGAS GRID SRL (gaze naturale)

X S.C. ECOVOL SRL (salubritate)

- drumuri județene

- d.2) avize si acorduri privind:

- securitatea la incendiu

- alimentare cu energie termică

- telefonizare

- transport urban

- sănătatea populației

Redactor: A. REMEȘ





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

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 (după caz); Proces verbal de trasare; Calculul coeficientului G; acord administrator drum/coproprietari pentru bransamente;

d.4) Studii de specialitate: X STUDIU GEOTEHNIC verificat pe cerința Af;

X PUD avizat și aprobat conform legii

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 IBRAHIM ANDRU GEORGE prin cererea cu nr. 13863 din 07.04.2026 are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR, PANTELIMON

Marian IVAN

SECRETAR,

Cristian George SBURLEA TARNOVEANU

ARHITECT SEF,

Otilia Elena TARITA CIMPEANU

Achitat lei conform chitanței nr. 7915 din 07.04.2026.

Transmis solicitantului la data de 7 direct / prin poșta la 7.

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**

De la data de 7 până la data de 7

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: 7

Achitat taxa de 7 lei conform chitanței nr. 7 din 7

Transmis solicitantului la data de 7 direct / prin poșta 7

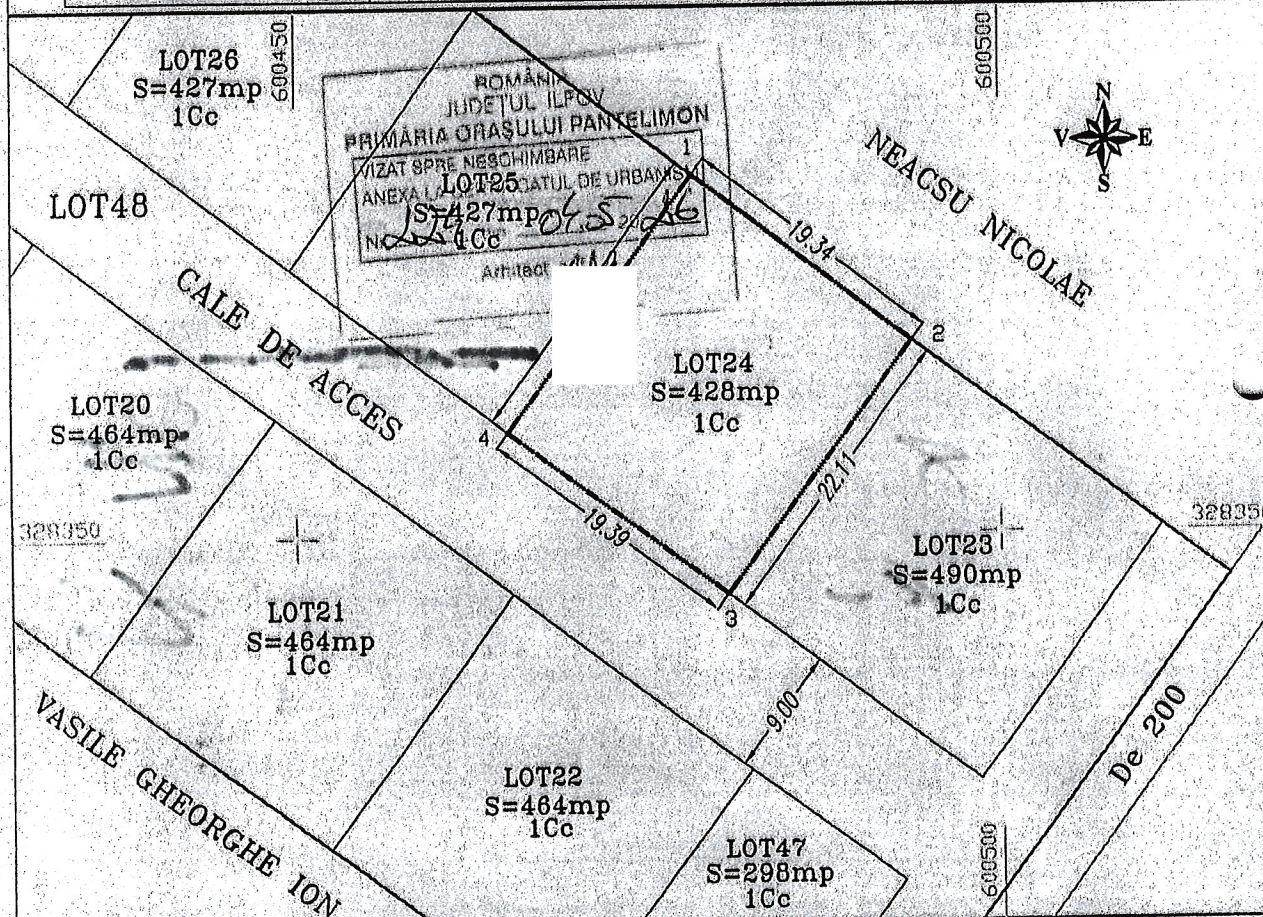
Redactat: A. RE

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
274/24	428	Oras PANTELIMON, Tarla 55 Parcela 524/44, 524/45, 524/46, LOT 24 Judet ILFOV

Cartea Funciara nr.	UAT
	PANTELIMON



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii
1	Cc	428		Teren neimprejmuit
Total		428		

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii
Total			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie: STEREOGRAFIC 1970

Pct.	E[m]	N[m]
1	600478.31	328375.12
2	600493.83	328363.59
3	600480.68	328345.81
4	600465.12	328357.38

Suprafata totala masurata = 428 mp

Suprafata din act = 27100 mp

Executant,
Sematura si stampila

Data: Ianuarie, 2008

Se confirma suprafata din masuratori si
introducerea imobilului in baza de date

Conducator

Plan Urbanistic de Detaliu - LOCUIRE

- Reglementari - zonificare functionala -

Strada Cucului, FN, Tarla 55, Parcela 524/44-46,
Nr. Cadastral 2774/27, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov

PR.NR.

U10/74
2026



FAZA

birou de proiectare

P.U.D.

S.C. urban arte studio srl.

C.U.I. 25083230
J40/24.29/2014

Titlul proiectului

P. U. D.

Strada Cucului, FN, Tarla 55,
Parcela 524/44-46,
Nr. Cadastral 2774/27,
Oras Pantelimon, Jud. Ilfov

Beneficiari

Beneficiari

Scara

1500

Reglementari

- ZONIFICARE

FUNCTIONALA

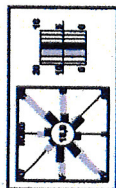
Semn.

Data

APR. 2026

Pl. nr.

U.2.1



LEGENDA

IMOBIL CARE A GENERAT PUD-UL
Strada Cucului, FN, Tarla 55, Parcela 524/44-46,
Nr. Cadastral 2774/27, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov

S teren = 427 mp
(conform masuratorii cadastrale)

Proprietar: ~~SC. URBAN ARTE STUDIO SRL~~
SC. URBAN ARTE STUDIO SRL

Limite

Limita zonei studiate

Edificabil

Limita loturi

Funcțiuni

Teren extravilan

Subzona locuințelor individuale și (sem)
colective mici cu P+2+M niveluri
situate în noile extinderi sau în enclave
neconstruite

Circulații carosabile

Circulații pietonale

Circulații carosabile de incinta

Circulații pietonale de incinta

Spatiu verde aferent calilor de circulație

Spatiu verde privat de incinta

Accese

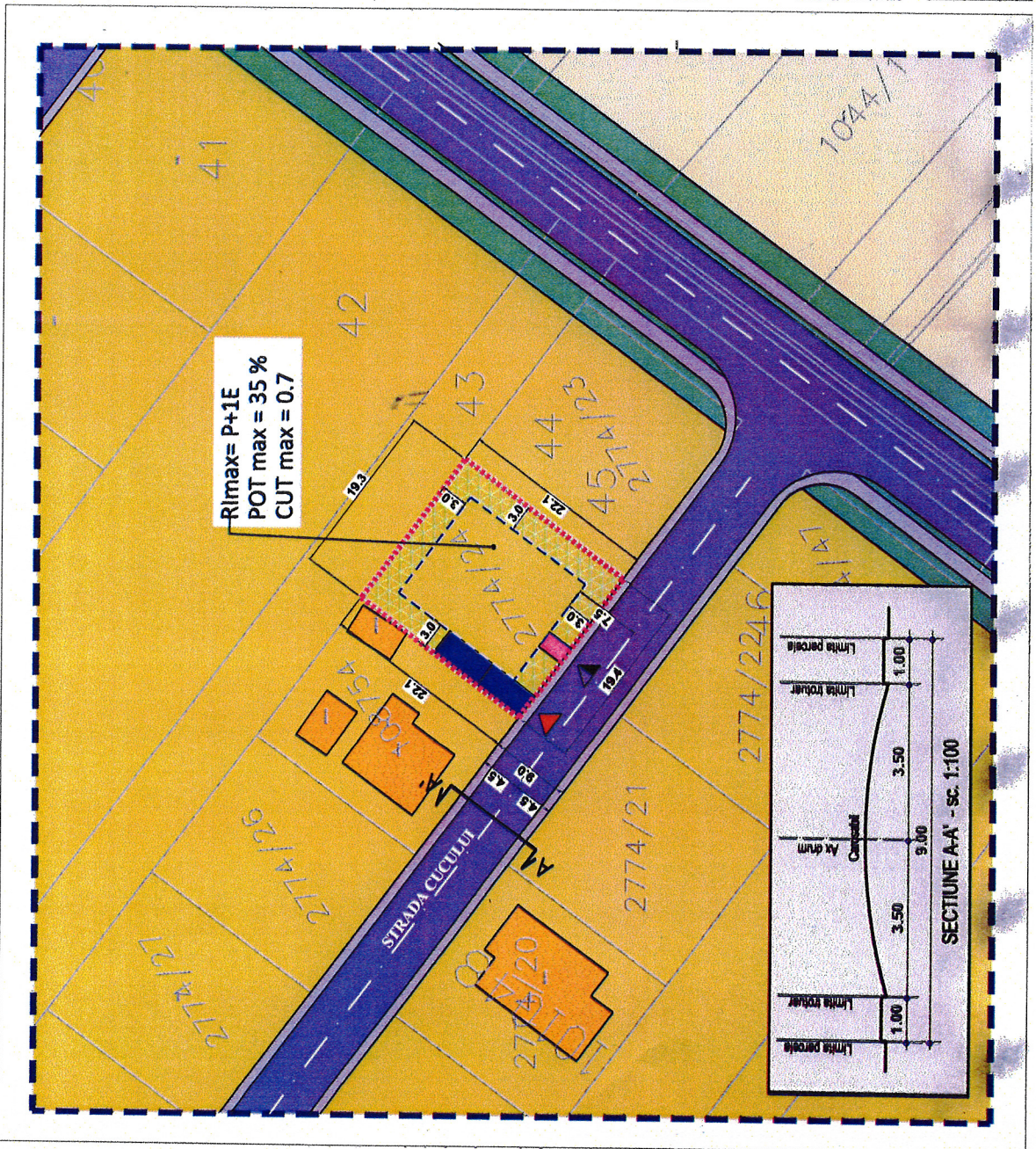
Acces carosabil

Acces pietonal

UTR Lp - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE (REMI COLECTIVE)
MICO CU P+2+M NIVELURI SITUATE IN NOILE EXTINDERI SAU IN ENCLAVE
NECONSTRUITE
S parcela = 427 mp
POT = 35%
CUT = 13%
RMH = P+2+M - 12 m

BILANT TERITORIAL

Zona PUD	md	%
LOCUIRE	150	35.0
Spatiu verde	128	30.0
Carosabil	64	15.0
Pietonal	85	20.0
Zona PUD - total	427	100%



Rlmax= P+1E
POT max = 35 %
CUT max = 0.7