



ROMANIA
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

Nr. 30086/22.01.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 27 din 22.01.2025

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

Urmare a cererii adresate de: SC FDP PRO CONS SRL reprezentata de dl OVIDIU GEORGE GUZGA
Cu sediul/domiciliul în județul [redacted], sectorul [redacted],
cod poștal [redacted], str. [redacted] nr. [redacted] bloc [redacted], sc. [redacted], etaj [redacted] ap. [redacted],
telefon/fax : [redacted], e-mail [redacted], înregistrată la nr. 38286 din 08.01.2025

Pentru imobilul-teren și/sau construcții situate în județul ILFOV, orasul PANTELIMON,
cod poștal [redacted], str. VULTURULUI, nr. 16, bloc [redacted], sc. [redacted], etaj [redacted], ap. [redacted],
sau identificat prin: tarla 26, parcela 164/7, cu nr. cadastral 107712

În temeiul reglementărilor documentației 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: Terenul intravilan conform PUZ, în suprafața de 434 mp. este proprietatea SC FDP PRO CONS SRL conform Extras CF 107712/2024, 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 liber de constructii;
Folosinta propusa – se solicita **CONSTRUIRE LOCUINTA, GARAJ, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI,
ORGANIZARE DE SANTIER**

Terenul face parte din zona Lp: locuinte individuale. Zona impozabila B.

Funcțiunile aprobate conform PUZ: locuinte cu regim de inaltime Lp- P+2E+M. Zona impozitare B fara instalatii.

3.REGIMUL TEHNIC: Conform P.U.Z trama stradala si functiuni:

- pentru locuinte P+1+M : P.O.T.= max. 35%; C.U.T.= max. 1,35(RMH-P+2+M-12 m);

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

- pe aliniament
- retras față de aliniament cu minimum 2,50 m pentru strazi cu profile de 6-9 m) si min. 3,00 m pentru strazi cu profile mai mari sau egale cu 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.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maximum 15.0 metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;
- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu;
- clădirile semi-cuplate sau cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrace față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin de 3.0 metri;
- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat, cu retrageri conform Codului Civil.
- clădirile izolate se vor retrace față de limitele laterale și posterioare cu H/2, dar nu mai puțin 2,00 m. Retragerile se pot micșora cu acordul notarial al vecinilor sau elaborarea unei documentatii de urbanism PUD(avizat si aprobat conform legii- Ordinul nr.2701/2010);
- în anumite cazuri Primaria poate solicita Studiu de Înșirire.

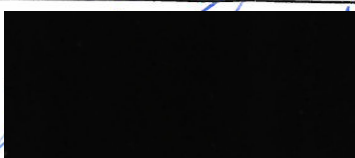
Împrejmuirea va avea : - Hmax. 2,20 m pe limita de fata si vor fi formate din soclu opac de 60 cm si panouri transparente si dublate cu gard viu; Hmax. 2,50 m pe limitele laterale si de spate cu un aspect opac.

Împrejmuirea se va amplasa la 4,50 din axul str. VULTURULUI.

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



SEF SERVICIU URBANISM/RALUCA CROITORU





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

Bransamente: La realizarea lucrarilor pentru bransamente, se vor avea in vedere respectarea normativelor in vigoare privind executarea unor astfe. de lucrari, precum si protectia si siguranta celorlalte retele existente in zona. Se vor lua toate masurile pentru evitarea stanjenirii 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. VULTURULUI.

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 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 LOCUINTA, GARAJ, 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

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 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:**

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

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

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

☒ **S.C. ECOVOL SRL (salubritate)**

- telefonizare

- transport urban

SEF SERVICIU URBANISM/RALUCA CROITORU





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

- Altele

- drumuri județene

d.2) avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu

- apărare civilă

- sănătatea populației

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; Acord administrator drum pentru bransamente str. VULTURULUI.; Nomenclator Stradal

X ACORD NOTARIAL VECINI -după caz în condițiile regimului tehnic ;

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

- PUD avizat și aprobat CL Pantelimon după caz;

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale; taxa autorizatie de construire, taxa timbru OAR ;

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

Prezentul certificat de urbanism solicitat de SC FDP PRO CONS SRL prin cererea cu nr. 30086/08.01.2025 valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Marian IVAN



SECRETAR ,
Cristian George SBURLEA TARNOVEANU

ARHITECT SEF,
Elena Otilia TARITA CIMPEANU

Achitat taxa de 10,00 lei conform OP/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

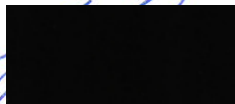
ARHITECT SEF,
Elena Otilia TARITA CIMPEANU

Data prelungirii valabilității: _____

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

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă

SEF SERVICIU URBANISM/RALUCA CROITORU





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

Cod verificare



100166675415

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 107712, UAT Pantelimon / ILFOV,
Loc. Pantelimon, Str. Vulturului, Nr. 16

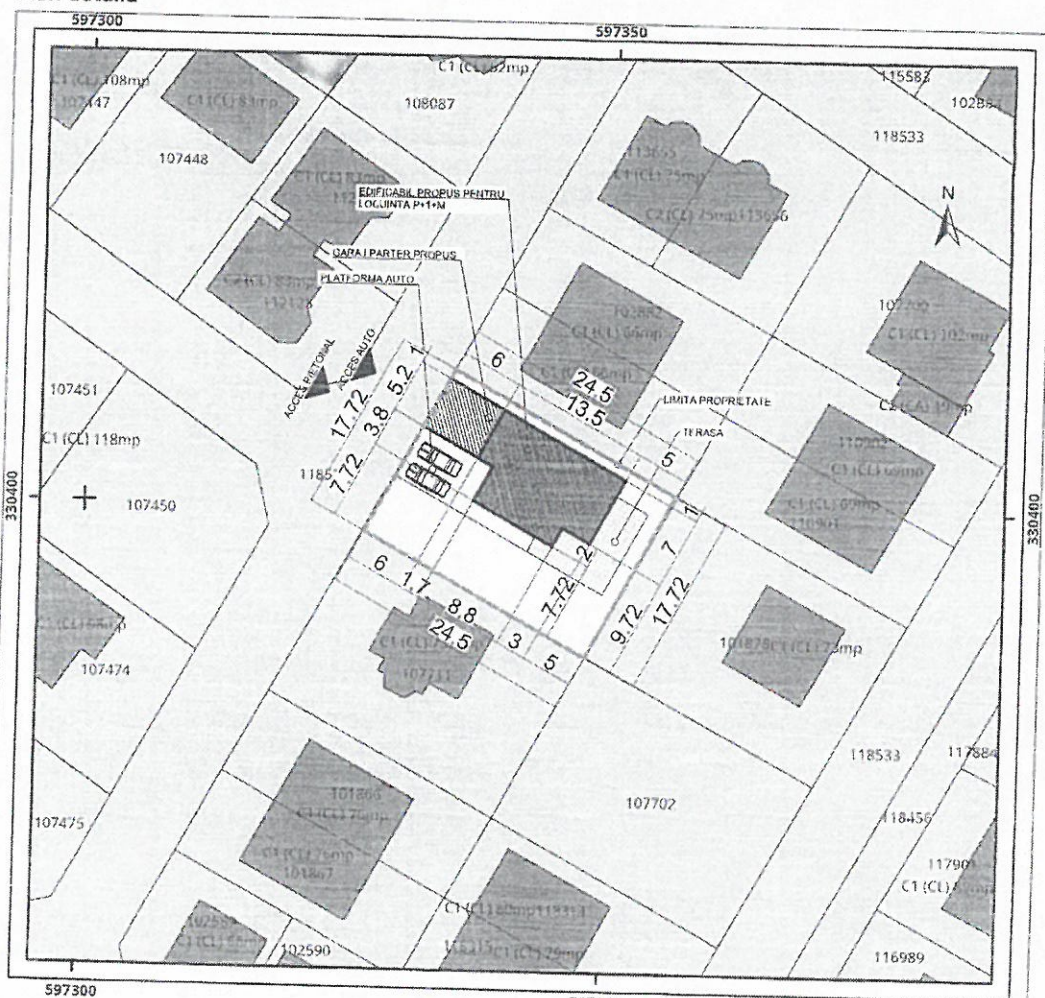
Nr.cerere	182053
Ziua	24
Luna	04
Anul	2024

Teren: 434 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 434mp

Plan detaliu



Legenda

- Legea 17
- Legea 165

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORĂȘULUI PANTELIMON

PLAN SPRE NESCHIMBARE
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 27 din 22.04.2025

0 5 10 20 metri

Sistem de proiectie Stereo 70

Codul de verificare din acest poartă fi folosit pentru verificarea autenticității

www.ancpi.ro/verificare Pag. 1 din 2



Proiectant general:		ARHITECTURESCU S.C. ARHITECTURESCU SCARLAT S.R.L.		beneficiar		FDP PRO CONS SRL		proiect nr.		115.2024	
Arh. Alexandru Scarlat telefon: 0726 593 629		Proiectant Arhitectura: SC ARHIFRESH SRL - Arh. Dumitruche Daniel		titlu proiect		CONSTRUIRE LOCUINTA P+1+M, GARAJ, ÎMPREJUMUIRE		TEREN SI BRANSAMENTE UTILITATI.		Adresa: Pantelimon / ILFOV, Loc. Pantelimon, Str. Vulturului, Nr. 16, NR. CADASTRAL 107712	
arhitectura		nume		semnatura		scara		1:500		C.U.	
sef proiect		Arh. Scarlat Alexandru		data		01.2025		nume planșă		PLAN AMPLASAMENT	
proiectat		Arh. Dumitruche Daniel		data		01.2025		nume planșă		PLAN AMPLASAMENT	
desenat		Arh. Scarlat Alexandru		data		01.2025		nume planșă		PLAN AMPLASAMENT	

Cod verificare



100166675415

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **107712**, UAT Pantelimon / ILFOV,
Loc. Pantelimon, Str. Vulturului, Nr. 16

Nr.cerere	182053
Ziua	24
Luna	04
Anul	2024

Teren: 434 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 434mp

Plan detalii



Legenda

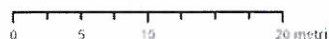
- ☐ Legea 17
- ☐ Legea 165

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI PANTELIMON

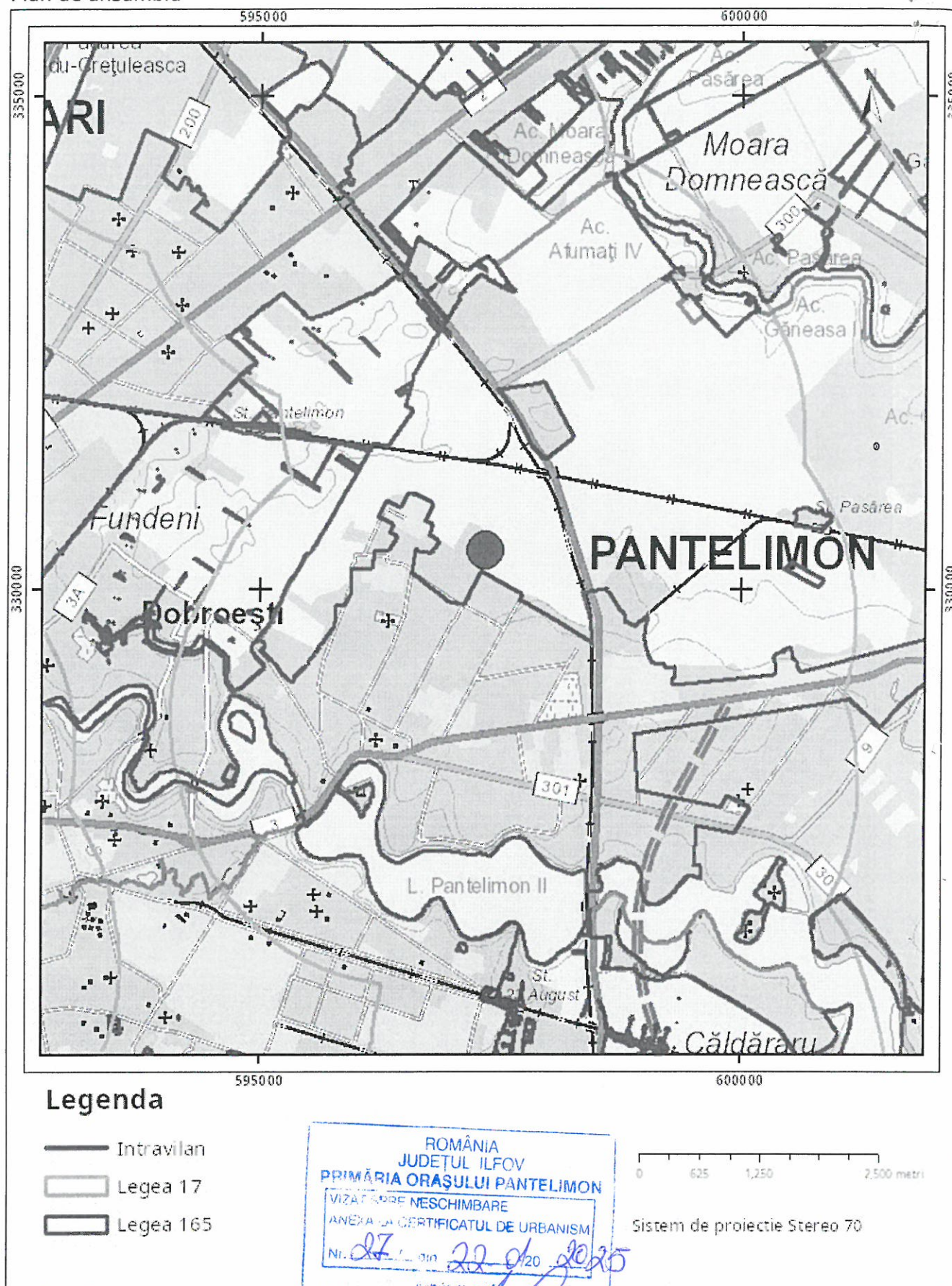
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 27 din 22.01.25

Artific: 361



Sistem de proiectie Stereo 70



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 26-09-2014
Data și ora generării: 24-04-2024 14:16