



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. 43509/25.09.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 676 din 25.09.2025

În scopul **CONSTRUIRE O LOCUINTA, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE SANTIER, UTILITATI**

Urmare a cererii adresate de **CIOBOTARU DANIELA**

Cu sediul/domiciliul în județul _____, orașul BUCUREȘTI, sectorul _____, cod poștal _____, strada MATEI BASARAB nr. 85, bloc 119, sc. _____, etaj _____, ap. _____, telefon/fax: _____, e-mail _____, înregistrată la nr. 43509 din 15.09.2025.

Pentru imobilul-teren și/sau construcții situate în județul ILFOV, orașul PANTELIMON, cod poștal _____, str. _____, nr. _____, bloc _____, sc. _____, etaj _____, ap. _____ sau identificat prin: tarla 55, parcela 529/185, cu nr. cadastral 104476

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 6433 / 25.05.2000 faza P.U.G., aprobată cu HCL nr. 14/07.08.2000 și fazele PUZ aprobate cu HCL nr. 11/16.01.2013 și 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 în suprafața de 455 mp este proprietatea **CIOBOTARU SANDU, CIOBOTARU DANIELA** conform CVC autentificat sub nr. 2869/31.10.2024 și extras CF nr. 104476/08.05.2025

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 2 locuințe, împrejmuire, organizare de santier, bransamente utilități.

Conform PUZ aprobat cu HCL nr.11/16.01.2013 terenul este situat în Lp-subzona locuințe individuale și (semi) colective mici cu max.P+2+M niveluri situate în noile extinderi sau în enclave neconstruite, Zona impozabilă B.

3. REGIMUL TEHNIC: Indicatorii urbanistici conform PUZ aprobat prin HCL nr. 11/16.01.2013 : POT max = 35%, CUT max = 1,3; RMH max=P+2 - 10 m;

Conform RLU aferent PUZ amplasarea construcției va respecta următoarele retrageri obligatorii

- min. 3,00 m de la noul aliniament;
- min. 5,00 m față de limita posterioară
- min. 3,00 m față de limita estică
- min. 2,00 m față de limita vestică

Nota : Pana la obtinerea Autorizatiei de Construire se va obtine acord notarial servitute de trecere de la toti proprietarii terenurilor din strada Plantelor pana la lotul dumneavoastra . Terenul devine constructibil numai dupa definitivarea solutiei de acces, adica se va dezmembra o portiune cu latimea de 6,00m in nordul proprietatii pentru constituirea drumului conform documentatiei PUZ aprobate cu HCL nr. 11/2013

Avand in vedere propunerea anexata la cererea pentru emiterea certificatului de urbanism, pentru amplasarea pe lot conform propunerii este necesara elaborarea unei documentatii de urbanism PUD in conformitate cu prevederile art.32, alin.1, lit.d din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, ce se va supune consultarii si informarii populatiei conform Ordin 2701/2010 privind informarea si consultarea populatiei. Documentatia de urbanism se va corlea cu documentatia de urbanism PUG in curs de actualizarea in ceea ce priveste profilul strazilor existente.

Împrejmuirea: se va amplasa retrasa cu 6.00 m de la limita de nord și va avea :- H max. 2,00 m pe limitele de fata și de spate cu gard din zidarie, din grilaje metalice sau panouri de lemn cu soclu de beton. Pentru gardurile între loturi se recomandă folosirea unor separatoare joase, dublate de vegetatie de înaltă medie(gard viu), eventual dublarea pe interior a împrejmuirilor transparente cu gard viu.

Accesul : se va face prin drumul nou constituit, sau pe accesul secundar de la Sud, provizoriu. Parcarea: se va face în incinta terenului.

Utilitati: 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. 536/ 1997.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul solicitat

Împrejmuirea se va retrage cu 6.00 m de la limita actuală

CONSTRUIRE O LOCUINTA, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE SANTIER, UTILITATI

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

INTOCMIT. 1

2 ex.

PR





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

☒ PUD aprobat si avizat conform legii in vigoare

☒ Referate intocmite de verificatori atestati conform legislatiei in vigoare

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

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

☒ SC APA CANAL ILFOV SA

☐ A.N APELE ROMANE - pentru forare put

☒ E-DISTRIBUTIE MUNTENIA SUD SA

☒ AVIZ LEA 110 KV

☐ alimentare cu energie termica

☒ NEO GAS SRL

☐ telefonizare

☒ SC ECOVOL SRL

☐ transport urban

- Altele

- drumuri județene

d.2) avize si acorduri privind:

- securitatea la incendiu

- aparare civila

- sanatatea populatiei

INTOCMIT, M. BULEARCA, 2 ex.

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, WWW.URBANISM@PRIMARIAPANTELIMON.RO

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora: X Acordul notarial al vecinilor privind împrejurirea dacă se depășesc limitele proprietatii; X 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; X Proces verbal de trasare; X Calculul coeficientului G;
X Acord administrator drum sau coproprietari pentru bransamente.
X NOMENCLATOR STRADAL, X RAPORT nZEB

d.4). Studii de specialitate: X Studiu geotehnic verificat pe cerința Af,
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 arhitectură

Prezentul certificat de urbanism solicitat de CIOTOTARU DANIELA prin cararea cu nr. 43509 din 15.09.2025
valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Marian IV



SEC
Cristian George SBU

CARNOVEANU

ARHITECT SEF,
Elena Otilia TARIȚA CIMPEANU

Achitat taxa de 17.00 lei conform chitanței nr. 16333 din 15.09.2025.

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**

De la data de 25 09 2026 până la data de 25 09 2027

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,
Marian IV



SECRETAR

ARHITECT SEF,
Elena Otilia TARIȚA CIMPEANU

Data prelungirii valabilității: 10.09.2026

Achitat taxa de 5 lei conform chitanței nr. 16626 din 10 09 2026

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

INTOCMIT M. BULEXCA

Cod verificare



100189109738

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 104476, UAT Pantelimon / ILFOV,
Loc. Pantelimon

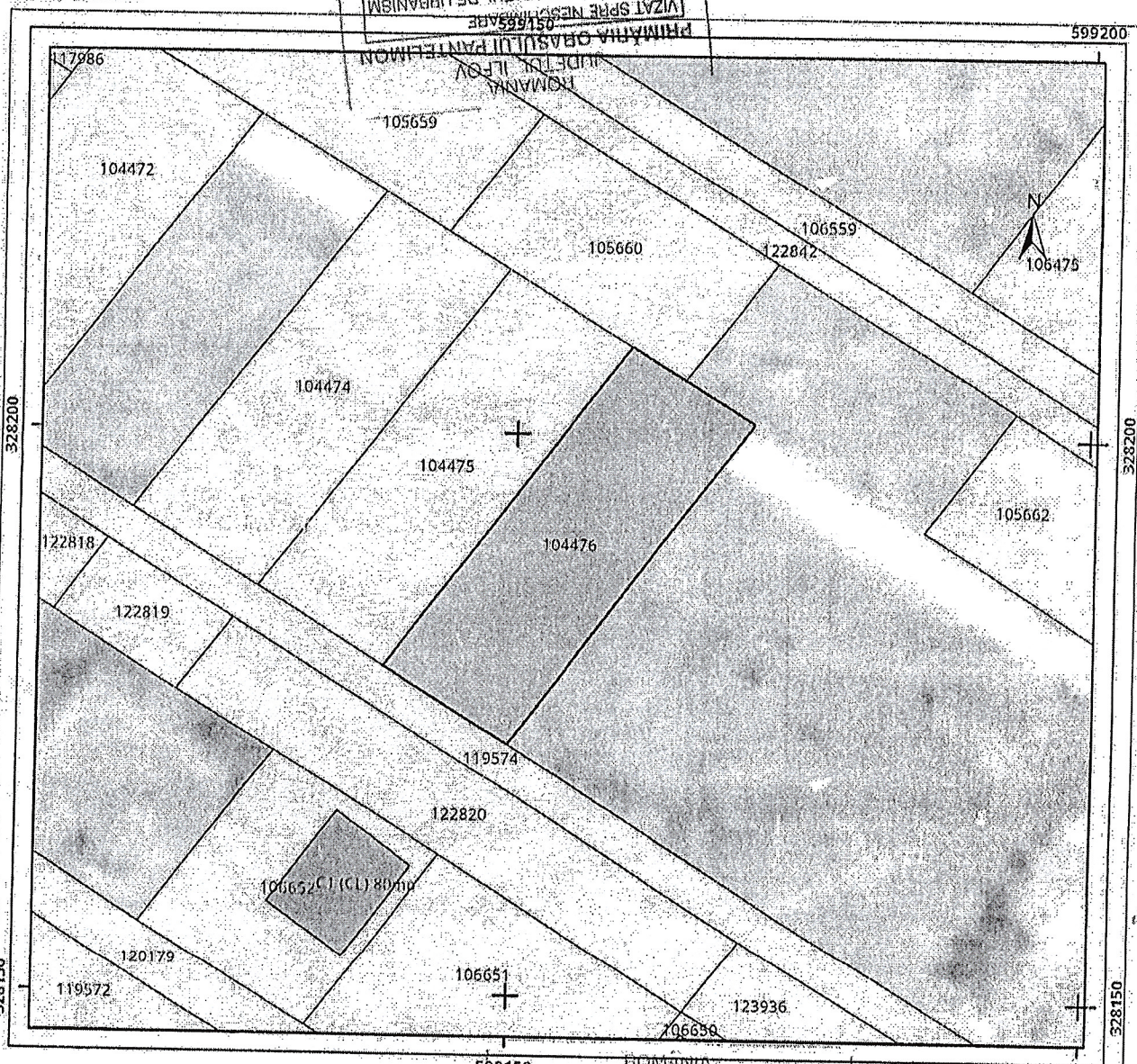
Nr. cerere	210097
Ziua	08
Luna	05
Anul	2025

Teren: 455 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta (mp): Arabil 455 mp

Plan detaliu



Legenda

Legea 17

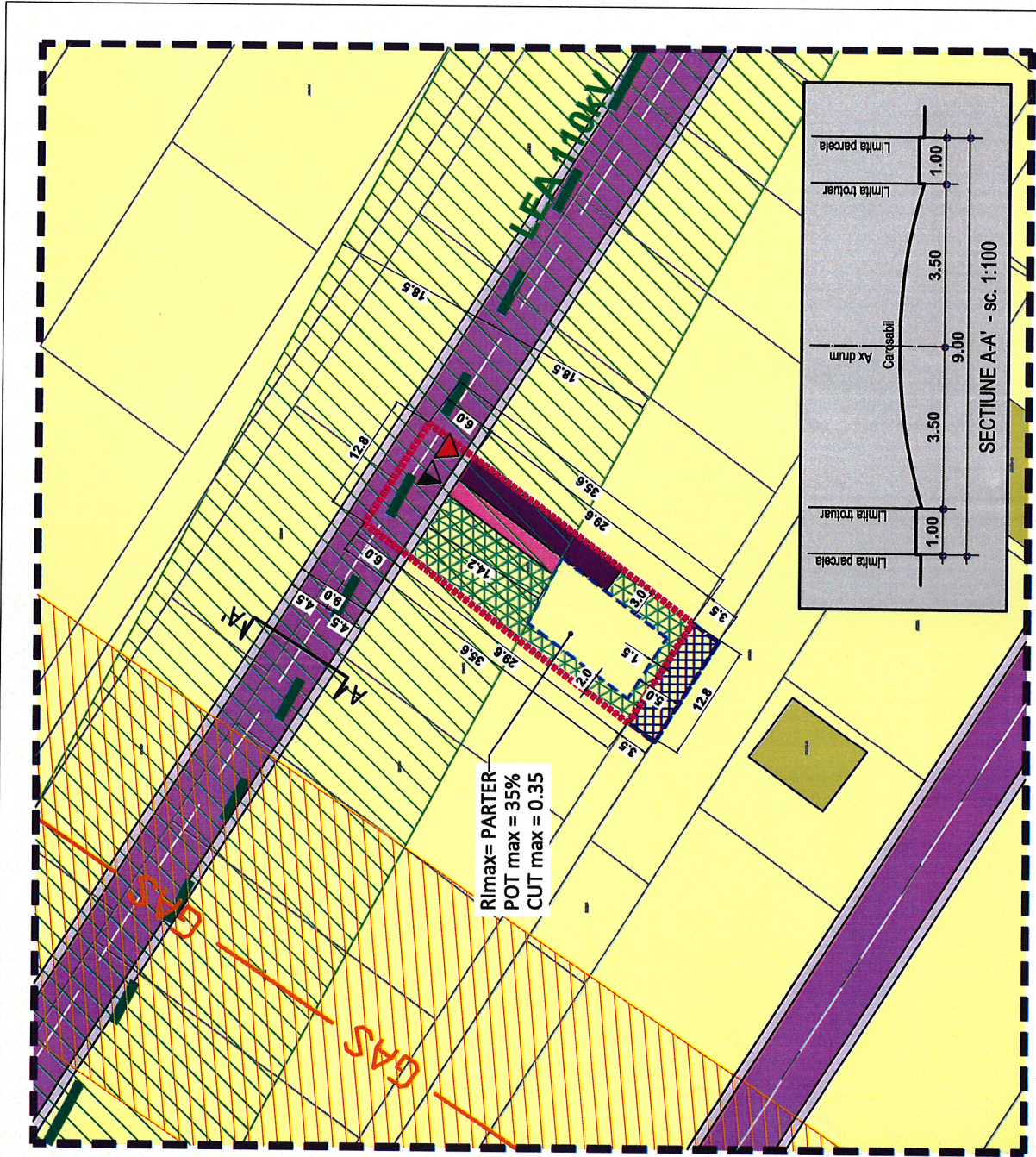
Legea 165

ROMANIA
JUDETUL ILFOV
PRIMĂRIA ORĂȘULUI PANTELIMON
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 390 din 06.06.2025
Arhitect

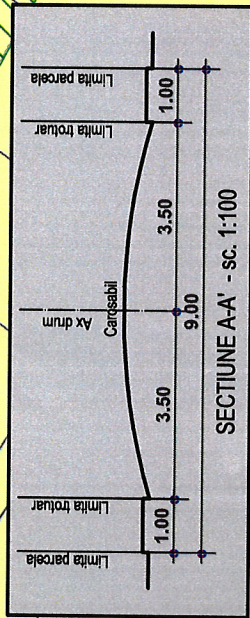
1 de proiectie Stereo 70

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

Tarla 55, Parcela 529/185, Nr. Cadastral 104476,
Oras Pantelimon, Jud. Ilfov



Rimax= PARTER
POT max = 35%
CUT max = 0.35



LEGENDA

IMOBIL CARE A GENERAT PUD-UL,
Tarla 55, Parcela 529/185, Nr. Cadastral 104476,
Oras Pantelimon, Jud. Ilfov

S teren = 455 mp
(conform masuratorii cadastrale)

Proprietar: CIOBOTARU SANDU,
CIOBOTARU DANIELA

Limite

- Limita zonei studiate
- Edificabil
- Limita loturi
- Teren achizitionat in cota indiviza pentru drum, care va fi ulterior alipit terenului destinat constructiei

Funcțiuni

- Subzona locuintelor individuale si (semi) colective mici cu P-P+2+M niveluri situate in noile extinderi sau in enclave neconstruite
- Zona de protectie magistrala gaz
- Zona de protectie fata de limite electrice aeriene- LEA 110kV
- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- Circulatii carosabile de incinta
- Circulatii pietonale de incinta
- Spatiu verde privat de incinta

- Accese
- Acces carosabil
- Acces pietonal

UTR Lp - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI (SEMI) COLECTIVE MICE SI MII, IN NIVELUL SITUAT IN NOILE EXTINDERI SAU IN ENCLAVE NECONSTRUITE
S parcela = 455 mp
POT max = 35%
CUT max = 13
Reg. inaltime max = P+2E - 10 m

BILANT TERITORIAL

Zona PUD	mp	%
Locuire	159	35,0
Spatiu verde	137	30,0
Carosabil	91	20,0
Pietonal	68	15,0
Zona PUD - total	455	100%

PR.NR.	U53/24-1 2025	FAZA	birou de proiectare	STI C.U.I. 250632306-7 14/07/2025	P.U.D.	Titlul proiectului	P. U. D.	Tarla 55, Parcela 529/185, Nr. Cadastral 104476, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov	Beneficiari	CIOBOTARU SANDU, CIOBOTARU DANIELA	Scara	1:500	Semn.	Titlul plansei	LEMENTARI ZONIFICARE FUNCTIONALA	Data revizuirii	Semn.	Data	DEC. 2025	Pl. nr.	U.2.1
--------	------------------	------	---------------------	---	--------	--------------------	----------	--	-------------	---------------------------------------	-------	-------	-------	----------------	--	-----------------	-------	------	-----------	---------	-------

URBAN ARTE STUDIO este singurul proiectant 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.