ROMÂNIA
JUDETUL ILFOV
UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ
A ORAŞULUI 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. 11638/12.03.2026

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 101 din 12.03.2026

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

Urmare a cererii adresate de: [redacted]

Cu sediul\domiciliul în judeţul _, orasul BUCURESTI cod poştal _____, str. BD UNIRII nr. 66 bl.K3 , sc.2__ , etaj 3 , ap. 34 , telefon\fax :_, e-mail _____, înregistrată la nr. 11638 din 04.03.2026

Pentru imobilul-teren şi \ sau construcţii situate în judeţul ILFOV, orasul PANTELIMON, cod poştal _____, str. BAILE FELIX, nr. 29, bloc ___, sc. ___, etaj ___, ap. ___,sau identificat prin: tarla 75, parcela 762, cu nr. Cadastral 124141

In temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 6433 / 25.05.2000 faza P.U.G., aprobat cu H.C.L. nr. 14/07.08.2000, HCL nr. 12/2011, HCL nr. 12/2011 , HCL nr. 9/2013, HCL 40/2005.

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

SE CERTIFICĂ:

1.REGIMUL JURIDIC: Teren intravilan conform PUG, cu suprafaţa de 609 mp este proprietatea lui [redacted] conform CVC autentificat nr. 1104/07.03.2025 si din extrasul de carte funciara nr. 124141/12.03.2026

Nota: In conf. cu art. 7 si 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 existenta – teren intravilan agricol.

Folosinta propusa : **construire locuinta , imprejmuire, bransamente la utilitati, organizare de santier.**

Terenul este situat in UTR 7 : zona locuinte, utilitati publice. Zona impozitare B-1764 lei/mp desfasurat.

3. REGIMUL TEHNIC: Conform PUG: pentru locuinte P,P+M, P+1: POTmax.= 30%; CUT=max. 0,6 pentru locuinte P+1 E+M , P+2: POTmax.= 30%; CUT=max. 0,9.

Constructia se va amplasa intr-un edificabil determinat de urmatoarele retrageri:

- min. 3,00 m de la limita de fata
- min. H/2 dar nu mai putin de 2,00 m (pentru locuinte P) de la limitele laterale si posterioara.

Nota: Conform P.U.Z. aprobat cu HCL nr. 40/25.11.2005. terenul face parte dintr-o zona cu interdictie de construire ce se poate ridica printr-o documentatie PUD care sa studieze acest teren, respectiv functiuni, conditii de construire, POT, CUT, RMH, cai de acces, utilitati, etc. cu ilustrare de tema, avizat si aprobat conform legislatiei in vigoare. Deasemnea se va studia si accesul pe parcela in cauza. In vederea finalizarii studiului de urbanism, documentatia PUD se va supune consultarii populatiei in conformitate cu prevederile Legii 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare si Ordinului MDRT nr. 2701/30.12.2010.

Imprejmuirea va avea Hmax. 2,40 m pe limitta de fata, amplasata la 4,50 m din axul str. Baile Felix, si max. 2,60 m pe limitele laterale si posterioara, amplasata in interiorul limitelor de proprietate.

Accesul: se va face prin str. Baile Felix. **Parcarea:** se va face in incinta terenului.

Utilitati: racordare la reteaua electrica, racordare la gaze, provizoriu pana la extinderea retelei publice in zona apa - canal se vor realiza put si statie de epurare ecologica. 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 in scopul :

CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ŢINE LOC DE AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE ŞI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCŢII

PRIMAR,

Intocmit; M. [redacted] 2ex

ROMÂNIA
JUDETUL ILFOV
UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ
A ORAŞULUI PANTELIMON
SERVICIUL URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI
Cod fiscal: 4420759
Str. St. Gheorghe nr. 32, Oras Pantelimon, Judet Ilfov Tel./Fax +4021.301.70.01;
Email: www.primariapantelimon.ro, www.urbanism@primariapantelimon.ro

4.OBLIGATIILE 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 mediuluistabileste 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 asupramediului,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 siextrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c).documentatia tehnica DT dupa caz:

X DTAC -DTAD X DTOE

X Referate intocmite de verificatori atestati conform legislatiei in vigoare

d). avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d.1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane si infrastructura:

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

X E-DISTRIBUTIE MUNTENIA SUD SA (electrica)

X NEOGAS (gaze naturale) - telefonizare

X S.C. ECOVOL SRL (salubritate) - transport urban

- Altele - drumuri judeţene

d.2) avize şi acorduri privind:

- securitatea la incendiu - apărare civilă - sănătatea populaţiei

ORAŞUL PANTELIMON PRIMAR JUD. ILFOV

Intocmit: M. Ni

ROMÂNIA
JUDETUL ILFOV
UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ
A ORAŞULUI 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 administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora: - **Acordul notarial al vecinilor privind imprejmuirea daca se depasesc limitele proprietatii; Studiu privind posibilitatea utilizarii unor sisteme alternative de eficienta ridicata onform Legii 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor, republicata cu modificarile si ompletarile ulterioare (dupa caz); Proces verbal de trasare. Calculul coeficientului G; Certificat de nomenclatura stradala si adresa; Acord administrator drum/coproprietari pentru bransamente.X nomenclator stradal, X raport de conformare nZEB**

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

- **PUD avizat si aprobat conform legislatiei in vigoare ;**

e) actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale;

Documente de plată ale urmatoarelor taxe: **autorizatie de construire, taxa timbru arhitectura**

Prezentul certificat de urbanism solicitat de [redacted] prin cererea cu nr. 11638 din 04.03.2026 are valabilitatea de **12** luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Marian IVAN

SECRETAR,
Cristian George [redacted] TARNOVEANU

ARHITECT SEF,
Elena Otilia TARITA CIMPEANU

Achitat taxa de **23,00** lei conform chitantei nr. 3922 din **04.03.2026**

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin posta la data de_____.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicata, cu modificările si completările ulterioare,

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

Prelungirea valabilităţii certificatului de urbanism se poate face de către emitent, la cererea titularului, formulată cu cel puţin 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 valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,
Marian IVAN

SECRETAR ,

ARHITECT SEF,
Elena Otilia TARITA CIMPEANU

Data prelungirii valabilităţii: _____

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

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poştă

Intocmit; M. NITESCU

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ILFOV
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Cornetu

Cod verificare
100203181500

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

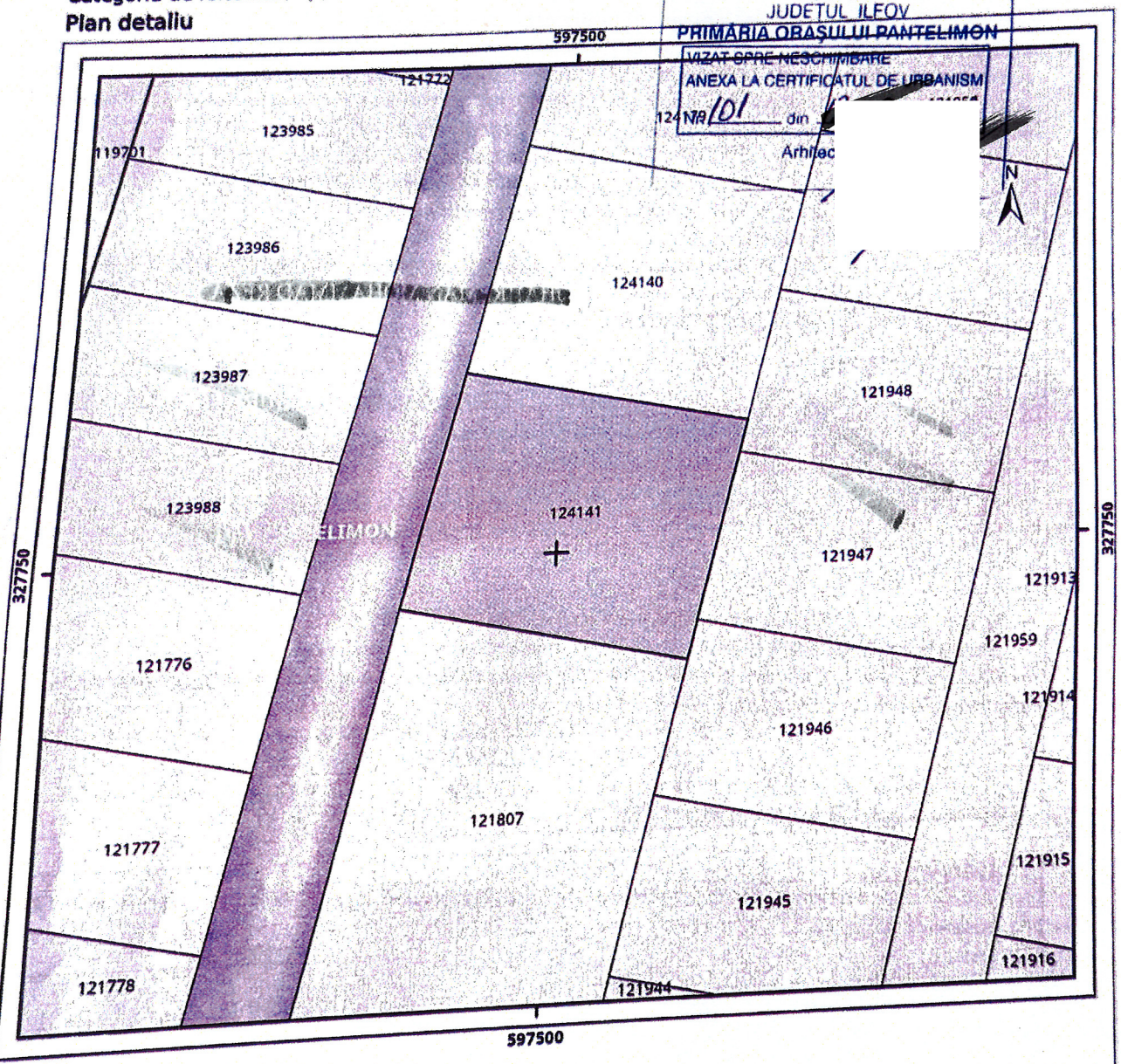
pentru imobilul cu IE **124141**, UAT Pantelimon / ILFOV,
Loc. Pantelimon

Nr.cerere	55571
Ziua	12
Luna	03
Anul	2026

Teren: 609 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 609mp

Plan detaliu

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI PANTELIMON
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
nr. 101 din
Arhitec



Legenda

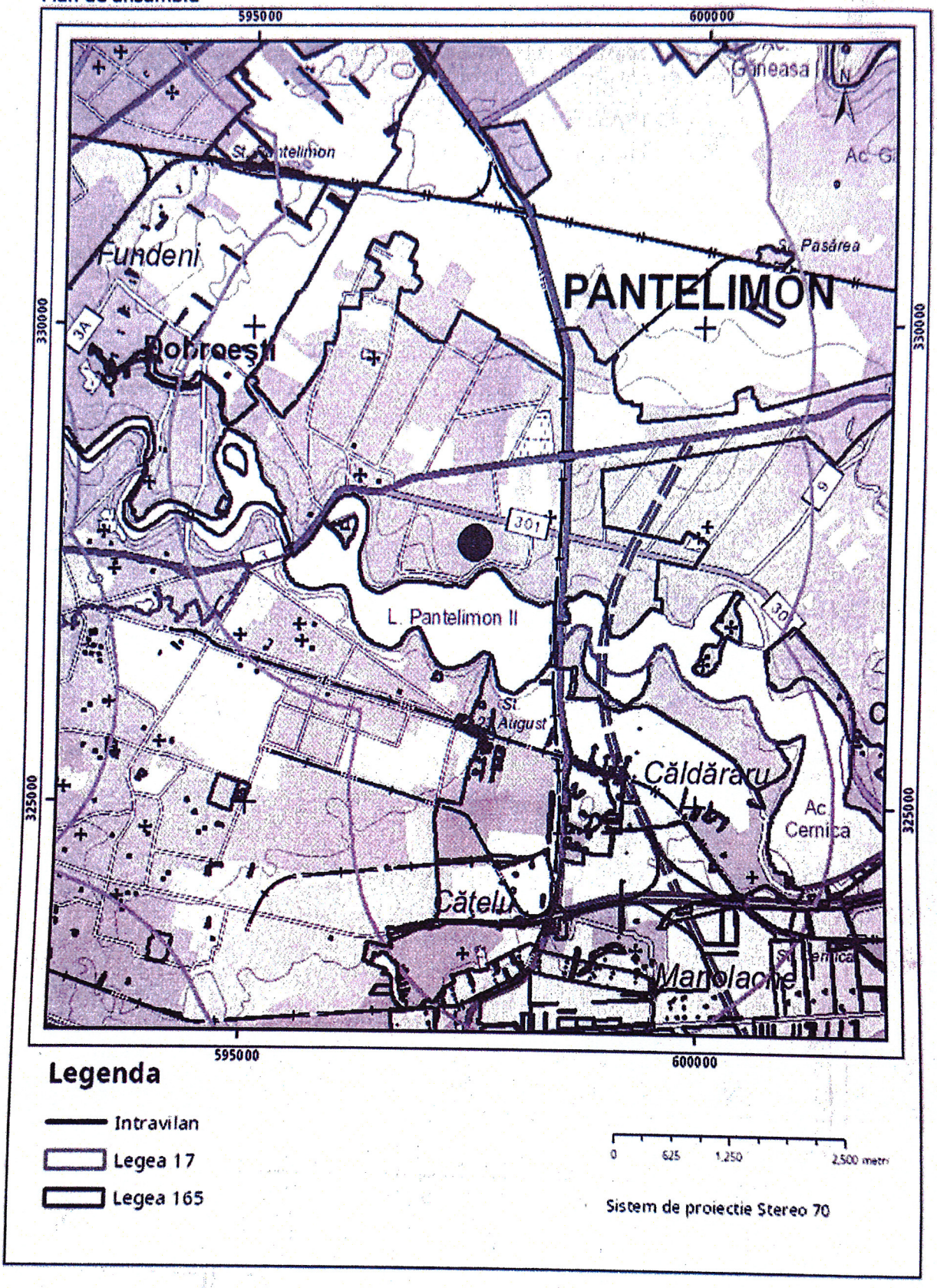
Intravilan
Legea 5
Legea 17
Legea 165

0 5 10 20 metri

Sistem de proiectie Stereo 70

Codul de verificare din antet poate fi folosit pentru verificarea autenticitatii documentului la adresa http://www.ancpi.ro/verificare

Plan de ansamblu



Legenda

- Intravilan
- Legea 17
- Legea 165

0 625 1.250 2.500 metri

Sistem de proiectie Stereo 70

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

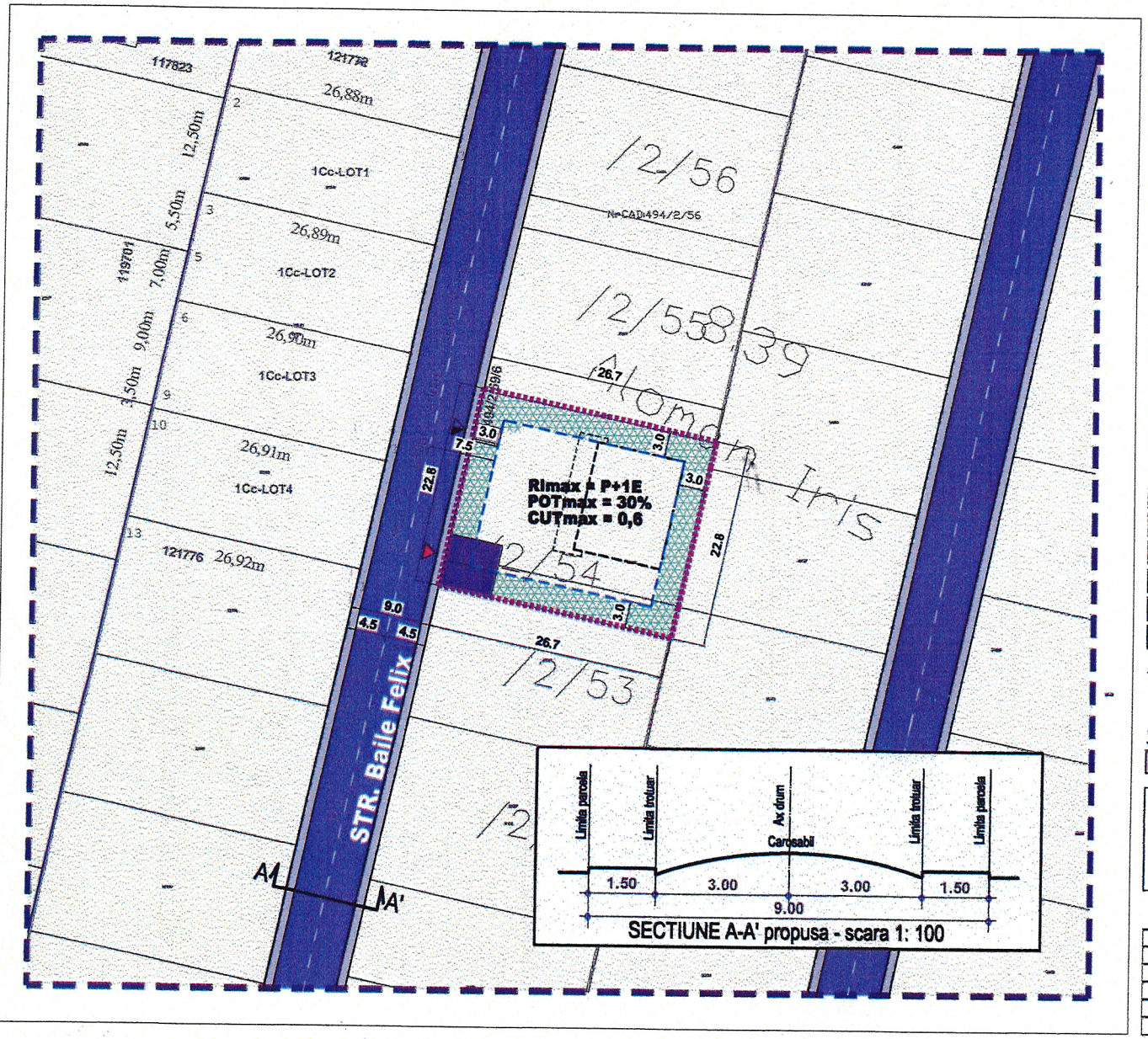
Semnat electronic

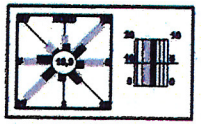
Ultima actualizare a geometriei: 28-02-2025
Data și ora generării: 12-03-2026 10:11

Plan Urbanistic de Detaliu - LOCUIRE

- Reglementari - zonificare functionala -

Strada Baile Felix, Nr. 29, T. 75, P. 762, Nr. Cadastral 124141, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov





LEGENDA

IMOBIL CARE A GENERAT PUD-UL, Strada Baile Felix, Nr. 29, Tarla 75, Parcela 762, Nr. Cadastral 124141, , Oras PANTELIMON, Jud. ILFOV

S teren = 609 mp (conform masuratori cadastrale)

Proprietari: GHAHREMAN MOHAMMAD REZA, GHAHREMAN FLORINA

Limite

- Limita zonei studiate
- Edificabil
- Limita balcon
- Limita loturi

Functiuni

- Locuinte individuale
- Circulatii carosabile publice
- Circulatii carosabile de incinta
- Circulatii pietonale publice
- Circulatii pietonale de incinta
- Spatiu verde privat de incinta

Accese

- Acces carosabil
- Acces pietonal

Constructii existente

- Locuinte individuale

UTR 7 - ZONA LOCUINTE, UTILITATI PUBLICE

S parcela	= 609 mp
POT max	= 30%
CUT max	= 0,9
Reg. inaltime max	= P+2E

BILANT TERITORIAL

Zona PUD	mp	%
Locuire	183	30,0
Spatiu verde	183	30,0
Carosabil	91	15,0
Pietonal	152	25,0
Zona PUD - total	609	100%

PR.NR. U19/94 2026

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

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

FAZA: P.U.D

Titlul proiectului: **P. U. D.**
Strada Baile Felix, Nr. 29, T. 75, P. 762, Nr. Cadastral 124141 SOC
Oras Pantelimon

GHAHREMAN MOHAMMAD REZA, GHAHREMAN FLORINA

Titlul planse: REGLEMENTARI - ZONIFICARE FUNCTIONALA

Scara: 1:500

Data revizuirii | Semn.

Sef proiect: Urb. E. [redacted]

Data: IUN. 2026

Intocmit: Arh. C.E[redacted]

Verificat: Urb. E. [redacted]

Pl. nr.: 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.