



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, www.urbanism@primariapantelimon.ro



Nr. 44869/22.10.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 777 din 22.10.2025

in scopul **CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E, IMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE SANTIER, BRANSAMENTE LA UTILITATI**

Urmare a cererii adresate de: **IOAN ADRIAN, IOAN PETRUTA-ELENA**

Cu sediul/domiciliul în județul _____ municipiul **BUCUREȘTI** sectorul 3, cod poșta _____, sos. **DRUMUL SATNEILOR** nr. 2B, bloc _____, sc. _____, etaj _____, ap. _____, telefon/fax : _____, e-mail _____, înregistrată la nr. 44869 din 09.10.2025

Pentru imobilul-teren și/sau construcții situate în județul **ILFOV**, orasul **PANTELIMON**, cod poștal _____, str. **EFORIE**, nr. 2A, bloc _____, sc. _____, etaj _____, ap. _____, sau identificat prin: tarla 74, parcela 762/16, cu nr. Cadastral 2521 (124816 lot 2, 124815 lot 1 – porțiune strada)

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 6433 / 25.05.2000 faza P.U.G., aprobat cu H.C.I. nr.14 / 07.08.2000, HCL 40/2005.

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 PUIG/PUZ cu suprafața totală de 625,76 mp (539 mp lot 2 +87 mp lot porțiune strada) este proprietatea domniilor **IOAN ADRIAN și IOAN PETRUTA-ELENA** conform extras de carte funciara n 105359/2025, eliberat de OCPI ILFOV.

Se notează dezmembrarea terenului prin act notarial nr.701 din 13.10.2025, emis de BNP MIRUNA -DIANA COSTEA.

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 existentă – teren intravilan agricol

Folosința propusă : construire locuințe P+1E, împrejmuire, organizare de santier, bransamente la utilități

Terenul este situat în UTR : zona locuințe, utilități publice. Zona impozitare B-2103 lei/mp desfasurat.

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

Nota: Conform P.U.Z. aprobat cu HCL nr. 40/25.11.2005, terenul face parte dintr-o zonă cu interdicție de construire ce se poate ridica printr-o documentație PUD care să studieze acest teren având în vedere interdicția de construire prevăzută în planșa de reglementări anexa la PUZ aprobat prin HCL nr.40/25.11.2005 Deasemenea se va studia : accesul pe parcela în cauză. 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 MDR nr. 2701/30.12.2010.

Construcția se va amplasa pe terenul delimitat ca lot 2 în suprafața de 539 mp, delimitat conform reglementărilor urbanistice (PUZ) ca lot aferent construcției și se va amplasa într-un edificabil determinat de următoarele retrageri:

- min. 3,00 m de la limita de fa aliniamentele cu străzile SINAIA și EFORIE dar nu mai puțin de 7,50 m, respectiv 6,50 din axul acestora ;

- min. H/2 dar nu mai puțin de 2,00 m (pentru locuințe P) de la celelalte limite de proprietate ;

Împrejmuirea va avea Hmax.=2,40 m pe limitele spre drumuri și max. 2,60 pe limitele spre N și E, se va amplasa la 4,50 m din axul str. SINAIA și la 3,50 m din axul străzii Eforie, retrase corespunzător.

Accesul: se va face prin str. SINAIA/EFORIE. **Parcarea:** se va face în incinta terenului.

Utilități: racordare la rețeaua electrică, racordare la gaze, provizoriu până la extinderea rețelei publice în zona apă - canal și 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 LOCUINTA P+1E, IMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE SANTIER,

BRANSAMENTE LA UTILITATI

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ÎNȚINE LOC DE

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DEȘFIINȚARE

ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

PRIMAR,

SEF SERVICIU URBANISM/CROITORU RALUCA





ROMANIA
JUDETUL ILFOV
UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALA
A ORASULUI 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 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:

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

☒ NEO GAZ SRL (gaze naturale)

☒ S.C. ECOVOL SRL (salubritate)

☒ E-DISTRIBUTIE MUNTENIA SUD SA (electrica)

d.2) avize si acorduri privind:

- securitatea la incendiu

- aparare civila

- sanatatea populatiei

SEF SERVICIU URBANISM/CROITU RALUCA





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



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 performan
energetică a clădirilor, republicată cu modificările și completările ulterioare (după caz); Proces verbal de trasat
Raport Nzeb;

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

- **PUD** avizat și aprobat conform legii;

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 arhitectură**

Prezentul certificat de urbanism solicitat de **IOAN ADRIAN** prin cererea cu nr. **44869** din **09.10.2025** are
valabilitatea de **24** luni de la data emiterii.

PRIMAR,

Marian IVAN

SECRETAR

Cristian George SBI

VEANU



ARHITECT SEF,

Elena Otilia TARITA CIMPEANU

Achitat taxa de **20.00** lei conform chitanței nr. **17124** din **09.10.2025**.

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 _____ 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: _____

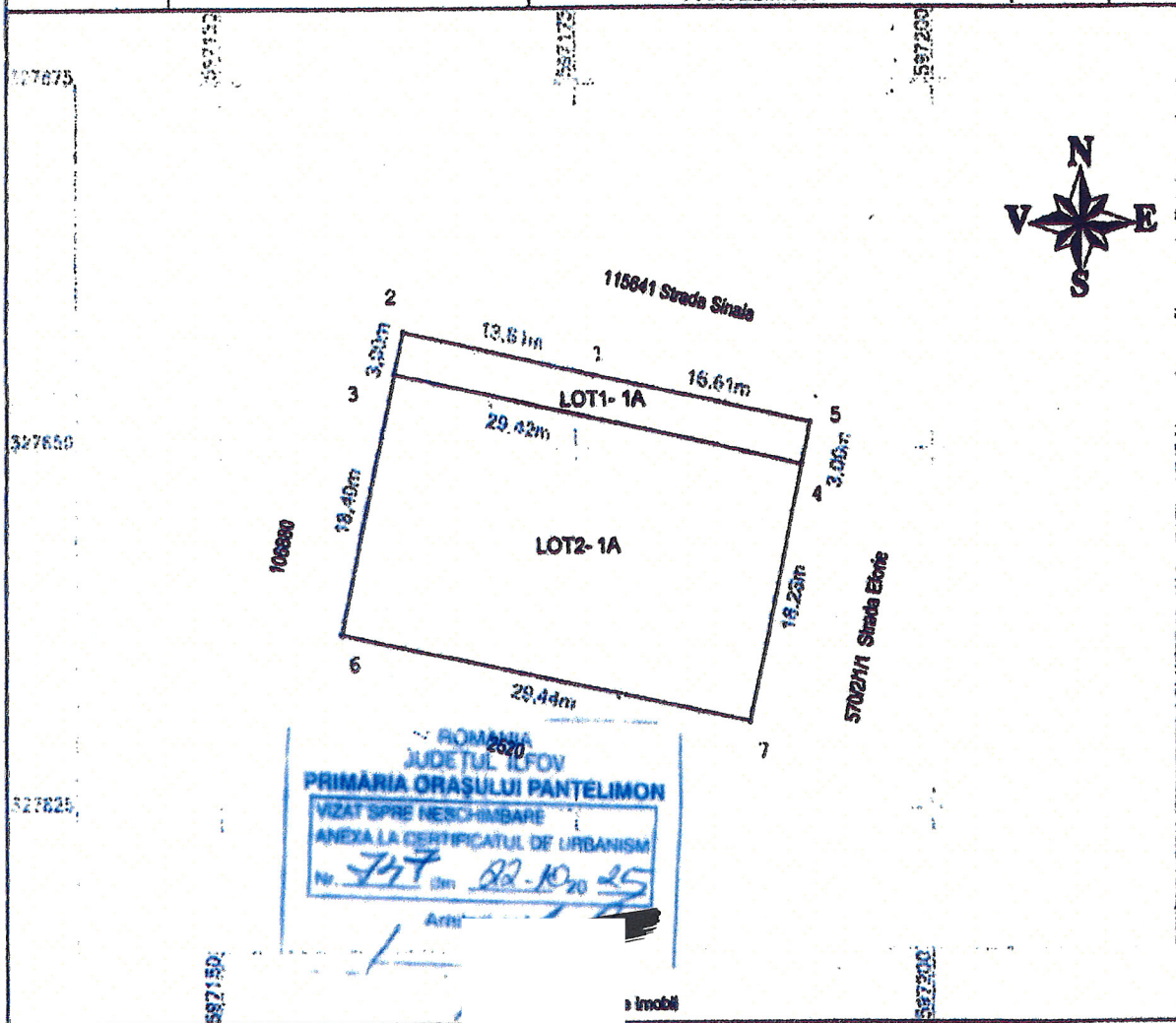
Achitat taxa de _____ lei conform chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă

SEF SERVICIUL URBANISM/CROITORU RALUCA

Scara 1:500

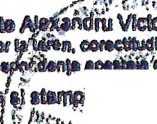
Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului:
105359	626	Oras Pantelimon, Jud.Ifov, Teria 75, Parcela 762/16, 762/25
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	PANTELIMON	



Situatia actuala (inainte de dezlipire)				Situatia vizuare (dupa dezlipire)			
Numar cadastral	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Numar cadastral	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
105359	626	1A	Teren neimprejmuit	124815	87	1A	LOT
				124816	539	1A	LOT
TOTAL	626			TOTAL	626		

Executant: Ing. Piedemonte Alexandru Victor Eugen
 Confirm executarea masurilor in teren, corectitudinea tuturor documentelor cadastrale si corespundenta acestora cu realitatea din teren

Semnatura si stamp


Piedemonte Alexandru Victor
 17/09/2025 12:27:51 UTC+

Inspector

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

Semnatura si Stamp signed by Luminita Sandu

Luminita Sandu
 Date: 2025.09.26 11:52:58 +03'00'

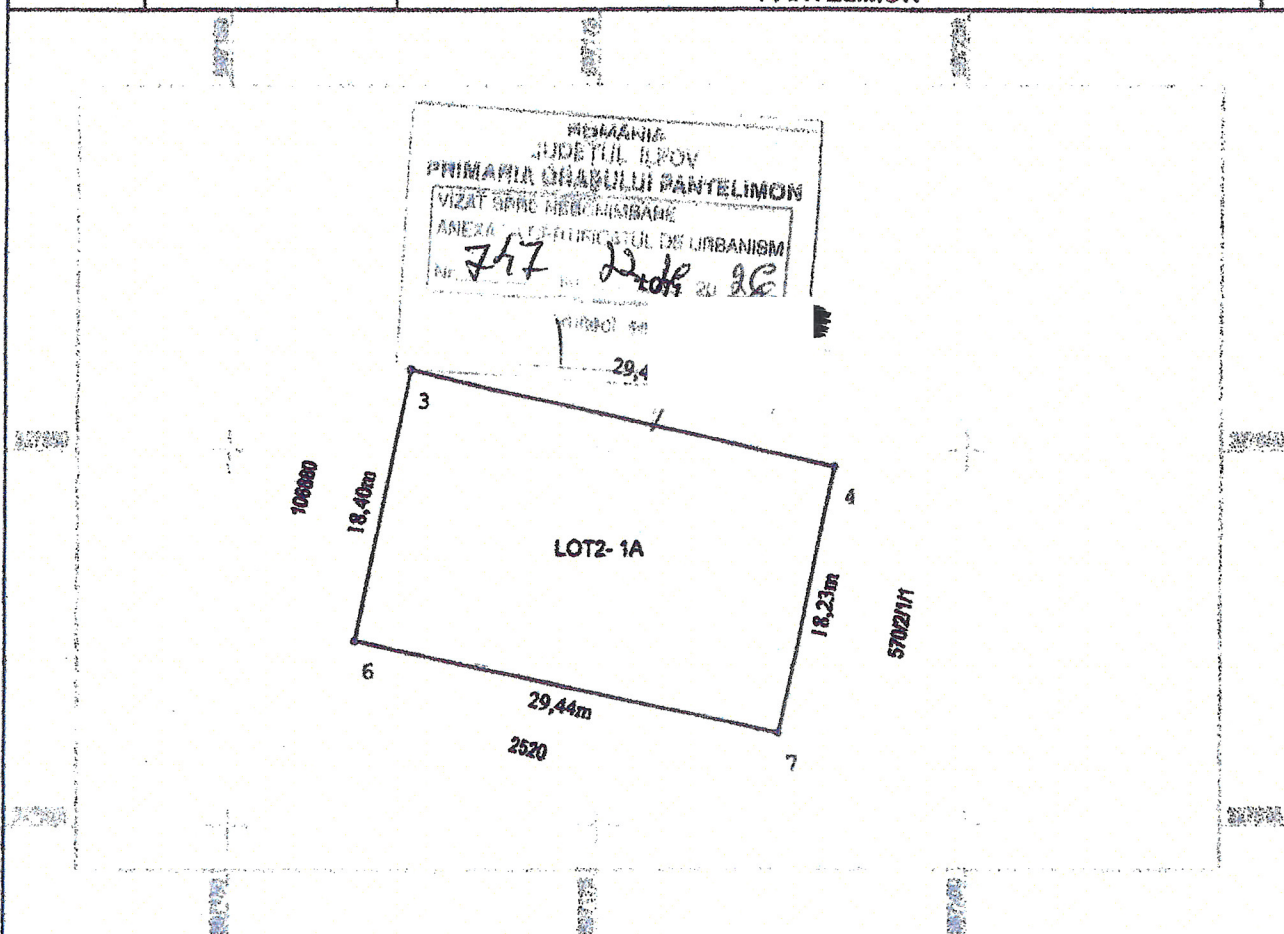
Stamp (la BCP)

Data:

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului:
124816	539	Oras PANTELIMON, Judetul Ilfov, Tara 75, Parcela 762/16, 762/25
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	PANTELIMON	



A Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	A	539	Imobilul este inprezuit
Total		539	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 539 mp
Suprafata totala din act= 626 mp

Executant: Ing. Piedemonte Alexandru Victor Eugen

Inspector

Confirm executarea masurilor in teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

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

Semnatura si stampila

Luminita Sandu
Data: 2023.09.26 11:54:03 +03'00'

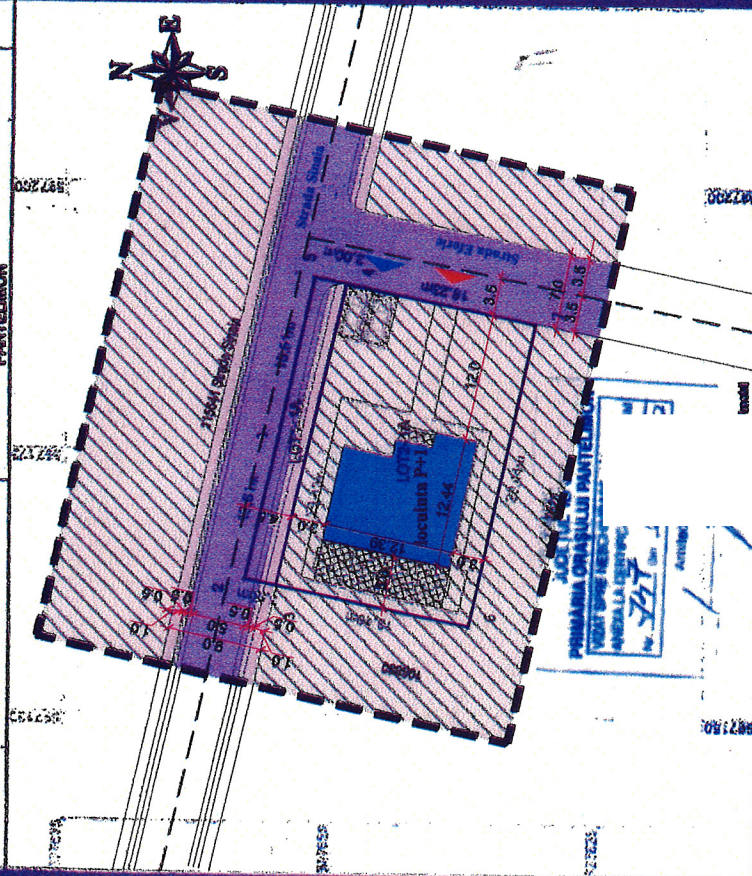
Piedemonte Alexandru Victor Eugen
17/09/2023 12:27:51 UTC+02

Stampila BCPI

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI CU PROPUNERE DE DEZLIPIRE

Scara 1:500

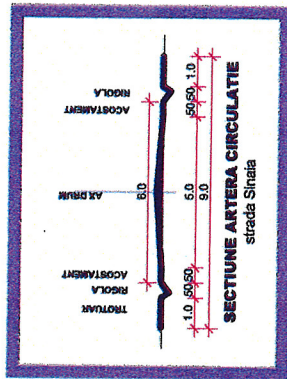
Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
105359	626	Oras Pantelimon, jud. Ilfov, Terle 76, Parcela 124816, 124815
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ-Teritoriala (UAT)	
	PANTELIMON	



Stadiu actual (dupa dezasur)		Stadiu viitor (dupa dezasur)	
Numar cadastral	Suprafata (mp)	Numar cadastral	Suprafata (mp)
105359	626	124815	87
	1A		1A
TOTAL	626	TOTAL	626

LEGENDA

- limita P.U.D. studiat
- limita terenului care a generat P.U.D.
- zona bounite utilitati publice
- zona cu interdictie temporara de construire pana la efectuarea documentatiei P.U.D.
- carosabil
- trotuar
- rigola
- edificabil propus P+1
- acces pietonal
- acces auto



BILANT TERITORIAL lot 2	MP	%
Supr. totala incinta lot 2	539.00	100.00
Supr. construita propusa	133.46	24.76
Supr. desfasurata propusa	262.90	
Supr. trotuare, alei, platforme	151.54	28.11
Supr. plantata	229.00	42.49
Supr. parcare auto (2 loc.)	25.00	4.64

Suprafata teren
Suprafata construita
Suprafata desfasurata

P.O.T. propus = 24.76%
C.U.T. propus = 0.48

IMAGINE DIN SATELIT

- 539.00 mp lot 2 + 87 mp portiune strada
- 133.46 mp
- 262.90 mp



EXTRAS DIN P.U.Z



Beneficiar	DIAN ADRIAN SI IOAN PETRUTA-ELIN	Referat / Expertiza	
Scara	1:500	Constituita	
Specificatie	Nume	Nume	
Seif proiect	art. N. Toma	Seif proiect	art. N. Toma
Proiectat	c. art. S. Doa	Proiectat	c. art. S. Doa
Desenat	c. art. S. Doa	Desenat	c. art. S. Doa
Beneficiar	DIAN ADRIAN SI IOAN PETRUTA-ELIN	Referat / Expertiza	
CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E	jud. Ilfov, orasul Pantelimon, str. Eforie, nr. 2A, nr. cadastral 124816	P.U.D.	
PLAN REGLEMENTARI		Pl. nr.	A04