



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
RIMĂRIA ORAȘULUI PANTELIMO
SERVICIUL URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI



Nr. 47230/18.12.2025

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 894 din 18.12.2025

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

Urmare a cererii adresate de [redacted]
Cu sediul/domiciliul în [redacted] sectorul ____, cod poștal ____, strada [redacted]
[redacted] telefon/fax : ____, e-mail ____, înregistrată la nr. [redacted]

Pentru imobilul-teren și \ sau construcții situate în județul ILFOV, orasul PANTELIMON, cod poștal ____, str. ____, nr. ____, bl. ____, sc. ____, etaj ____, ap. ____, sau identificat prin: tarla 55, parcela 524/92, cu nr. Cadastral 103164.

În temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism faza PUZ aprobat cu HCL nr. 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: Terenul partial intravilan conform PUZ, in suprafata de 1.231 mp. este proprietatea lui STAN NICOLAE conform Contract de vanzare autentificat sub nr. 448/06.03.2019 si extras CF nr. 103164/2025.

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 actuala: teren intravilan agricol .

Folosinta propusa – se solicita construire locuinta, organizare de santier, imprejmuire, bransamente la utilitati
Terenul este situat in UTR Lp- subzona locuinte individuale si (semi) colective mici cu P, P+2+M niveluri situate in noile extinderi sau in enclave neconstruite. Zona de impozitare B.

3.REGIMUL TEHNIC: Conform PUZ trama stradala: pentru locuinte: POTmax=35%; CUTmax=1,3; RMH=P+2+M ;
Conform regulament local de construire aferent PUZ trama stradala , ART.5.3 « orice parcela provenita dintr-o parcelare anterioara aprobarii PUZ trama T55, este considerata construabila daca : suprafata minima de teren este de 150 mp ;

- deschiderea la strada este mai mare, mai mica sau egala cu adancimea lotului ;
- este posibila realizarea unui drum la care lotul sa aiba acces direct

Pentru detalierea modului de amplasare a locuintei fata de limitele laterale si de spate ale parcelei, se va intocmi o documentatie de urbanism PUD in conformitate cu prevederile art.32, alin.1, lit.d din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, republicata cu modificarile si completarile ulterioare ce se va supune consultarii si informarii populatiei conform Ordin 2701/2010.

- **Pe limita de fata constructia se va amplasa la min. 3,00 m de la noul aliniament (stabilit in urma retragerii imprejmuirii in vederea modernizarii drumului de acces)**

Imprejmuirea se va retrage cu 5,00 m de la limita actuala de proprietate si va avea H max 2,30 m.

Accesul: se va face prin strada creata prin parcelare din str. Gradinarilor.

Parcarea: se va face in incinta terenului. Planul de situatie se va realiza pe ridicare topografica stereo 70. Se va respecta O.M.S. 119/2014.

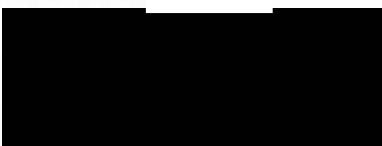
Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat pentru :

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

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



Intocmit: A.REN





ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
RIMĂRIA ORAȘULUI PANTELIMO
SERVICIUL URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI



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, centralizari optiunilor publicului si al formularii unui pct 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

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

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

SC APA CANAL ILFOV SA

NEOGAS GRID SRL

- alimentare cu energie termica
- transport urban
- Altele

E-DISTRIBUTIE MUNTENIA SUD SA

SC ECOVOL SRL

- telefonizare
- drumuri județene

d.2) avize si acorduri privind:

- securitatea la incendiu

- sănătatea populației





ROMANIA
JUDEȚUL ILFOV
RIMĂRIA ORAȘULUI PANTELIMO
SERVICIUL URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI



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 proprietatii; 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); raport de conformare nZEB X, proces-verbal trasare, acord administrator domeniu public; Ridicare topografică;

d.4) Studii de specialitate: STUDIU GEOTEHNIC verificat pe cerința Af;
 PUD avizat și aprobat conform legislației în vigoare;
 aviz AN APELE ROMANE (în cazul în care se optează pentru forare put)

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 STAN NICOLAE prin cererea cu nr. 47230 din 24.11.2025 are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR
Marian IVAN



Cristian George SBURLEA TARNOVEANU

ARHITECT SEF,
Elena Otilia TARITA CIMPEANU

Achitat taxa de 25,00 lei conform chitanței nr. 18492 din 24.11.2021.

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 această 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

Cod verificare



100197534213

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 103164, SAT Pantelimon / ILFOV,
 Loc. Pantelimon

Nr.cerere	142359
Ziua	23
Luna	11
Anul	2025

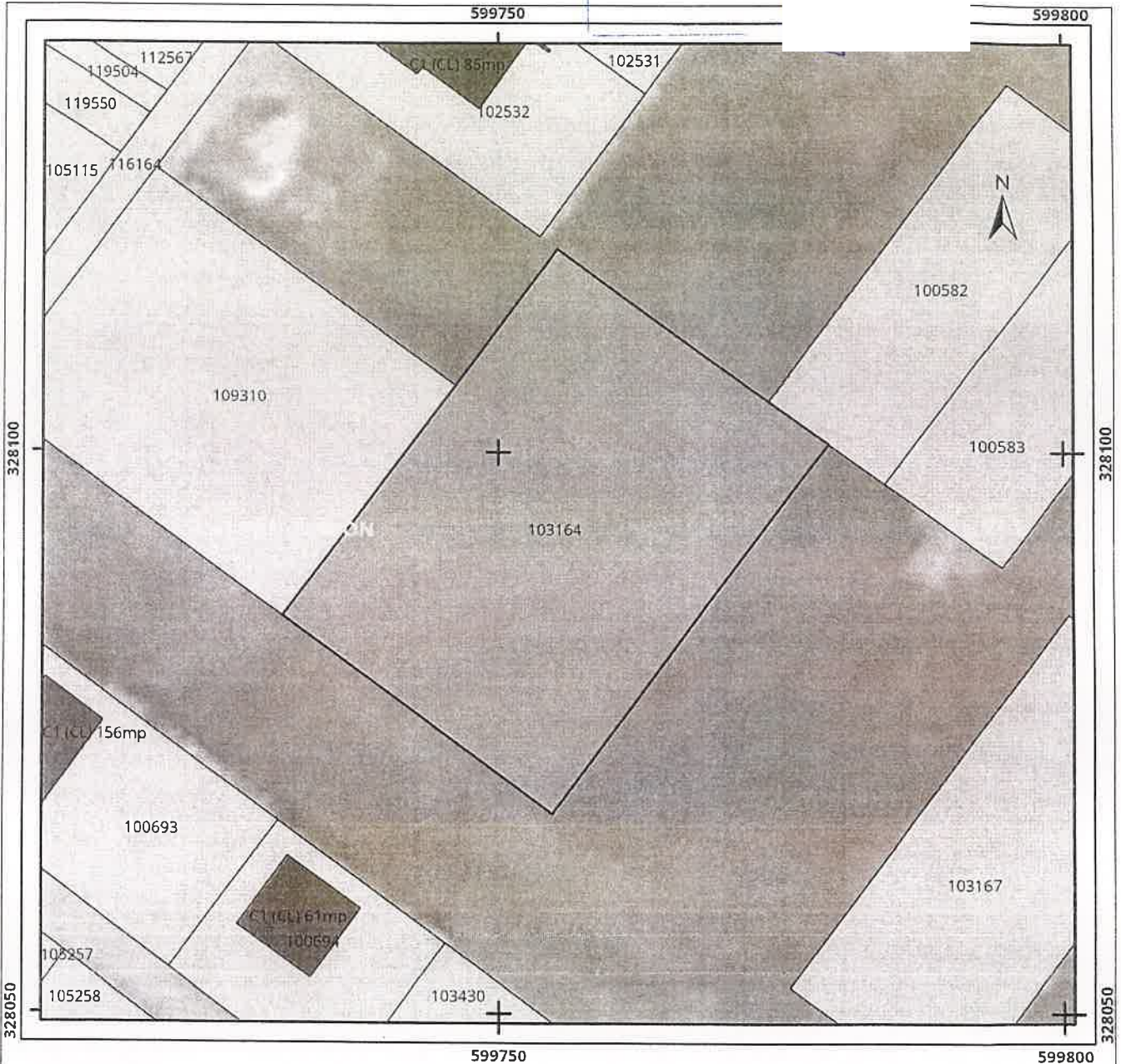
ROMANIA
 JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI PANTELIMON

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 297 din 18.11.2025

Arhitect

Teren: 1.231 mp
 Teren: Intravilan
 Categoria de folosinta(mp): Arabil 1231mp
 Plan detaliu



Legenda

- Legea 17
- Legea 165

0 5 10 20 metri

Sistem de proiectie Stereo 70

M E M O R I U G E N E R A L

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
PUD – LOCUIRE - Tarla 55, Parcela 524/92,
Nr. Cadastral 103164, Oras Pantelimon, Jud.
Ilfov

- Beneficiar : **STAN NICOLAE**

- Baza legală a proiectării : **Legea nr. 350/2001**

Ordinul M.L.P.A.T. nr. 13N/1999
Legea nr. 50/1991/republicată 1996
și completată prin Legea nr. 453/2001
Ordin nr. 91/1991 al M.L.P.A.T.
H.G.R. nr. 525/1996

- Proiectant : **S.C. URBAN ARTE STUDIO S.R.L. - București**

- Data elaborării : **IANUARIE 2026**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitări ale temei program

Domnul STAN NICOLAE solicită pentru lotul din Tarla 55, Parcela 524/92, Nr. Cadastral 103164, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov construirea unei constructii cu functiunea de locuire, avand regim de inaltime P+M.

La baza acestui studiu sta certificatul de urbanism nr. 897 din 18.12.2025, emis de Primaria Orasului Pantelimon.

Lucrarea își propune stabilirea reglementarilor necesare printr-o documentatie de urbanism PUD, avizata si aprobata conform legislatiei in vigoare.

Prezenta documentatie se va elabora în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

PUD – LOCUIRE
Tarla 55, Parcela 524/92, Nr. Cadastral 103164,
Oras Pantelimon, Jud. Ilfov

- Legea nr. 50/1991, republicată 1996, privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- Legea 453/2001 care modifică și completează Legea nr. 50/1991.
- Ordinul nr. 91/1991 al M.L.P.A.T. privind procedura de autorizare și conținutul documentațiilor de urbanism.
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- Alte acte legislative și normative apărute, cu implicații directe asupra domeniului urbanismului.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

În scopul întocmirii prezentei lucrări se vor cerceta surse documentare, referitoare la stadiul actual de dezvoltare al Orasului Pantelimon și propuneri de perspectivă.

- Suportul cadastral al lucrării, scara 1:1000, 1:500
- Plan Urbanistic General Pantelimon nr. 6433 din 25.05.2000 aprobat prin H.C.L. nr. 14 din 07.08.2000; HCL nr. 12/22.02.2010, și faza P.U.Z. aprobată cu HCL nr. 85/03.10.2012.
- Plan Urbanistic Zonal- Trama stradala T55 aprobat cu HCL 85/03.10.2012.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul aflat în studiu este situat în **Tarla 55, Parcela 524/92, Nr. Cadastral 103164, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov.**

Lotul în suprafața de 1 231 mp reprezintă proprietatea domnului STAN NICOLAE conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 448 din 06.03.2019 și extras de carte funciara actualizat și anexate documentației.

2.2. FUNCTIUNI ALE ZONEI

Terenul este situat conform PUZ - Trama stradala T55 aprobat cu HCL nr. 85/03.10.2012 și face parte din UTR Lp- subzona locuințelor individuale și (semi) colective mici cu P-P+2+M niveluri situate în noile extinderi sau în enclave neconstruite.

2.3. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE

Terenul este situat în intravilan, are o suprafața de 1 231 mp și are folosința actuală de teren agricol.

Folosința propusă: curți – construcții.

3. DATE GENERALE ALE INVESTITIEI

3.1. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE

Imobilul este situat in intravilanul Orasului Pantelimon, este format din teren in suprafata de 1 231 mp reprezinta proprietatea domnului **STAN NICOLAE conform contractului de vanzare autentificat sub nr. 448 din 06.03.2019** si extras de carte funciara actualizat si anexate documentatiei.

3.2. DATE REFERITOARE LA INVESTITIE

Proiectul prezentat propune stabilirea retragerilor fata de limitele de proprietate cat si a indicatorilor urbanistici pentru constructiile propuse.

Coeficientii urbanistici pentru zona respectiva conform Certificatului de Urbanism **897 din 18.12.2025** eliberat de Primaria Pantelimon sunt urmatarii:

POT max = 35%
CUT max = 1.3
R.H. max = P+2E+M = 12 m

Pentru locuinta propusa:
POT max = 35%
CUT max = 0.7
R.H. max = P+M

• AMPLASAMENT SI VOLUMETRIE

Retragerile fata de limitele parcelei pentru **edificabilul in care se va inscrie imobilul** sunt urmatoarele:

- | | |
|---|---|
| - fata de limita de proprietate de la vest: | H/2, min 3.00m |
| - fata de limita de proprietate de la nord: | H/2, min 3.00m |
| - fata de limita de proprietate de la est: | H/2, min 3.00m |
| - fata de limita de proprietate de la sud: | 5.00 m, nu mai putin de 9.50m din axul strazii |

Anexele si garajele pot fi amplasate in afara edificabilului, cu conditia ca acestea sa aiba inaltime maxima parter, iar scurgerea apelor pluviale de pe acoperis sa se faca in interiorul proprietatii.

• ACCESE PIETONALE, AUTO SI GARAJE

Accesul pietonal si carosabil in incinta se vor realiza prin partea sudica a terenului. Imprejmuirea se va retrage 5.00 m de la la aliniamentul existent, in vederea modernizarii strazii la un profil de 9.00m.

• DESCRIERE FUNCTIONALA

Beneficiarul a solicitat prin tema de proiectare o singura categorie de functiune: cea de locuire.

4. REGIMUL TEHNIC

Sistemul constructiv este prevazut din cadre din beton armat cu stalpi si grinzi, fundatie directa tip retea de grinzi incrucisate pe doua directii ortogonale din beton armat, planseu din beton peste parter si planseu din lemn peste etaj. Inchiderile si o parte din compartimentarile interioare sunt din zidarie caramida sau BCA.

Sarpanta este alcatuita din lemn de rasinoase, in patru pante cu invelitoare tip din tabla ondulata. Apele de ploaie se scurg prin intermediul jgheburilor si burlanelor din tabla zincata, in limita proprietatii. Elementele din lemn care alcatuiesc sarpanta se vor ignifuga. Invelitoarea din tabla ondulata se va monta pe sipci de lemn, montate pe astereala si carton bitumat.

5. UTILITATI

- Alimentarea cu apa se realizeaza prin bransament la reseaua localitatii.
- Canalizarea se realizeaza prin racordarea la reseaua localitatii.
- Energia electrica pentru iluminat si consum menajer se realizeaza prin racordarea la reseaua localitatii.
- Incalzirea constructiei se face prin radiatoare electrice.
- Deseurile menajere sunt depozitate in europubele din material plastic, preluate de firma specializata.

Nu se produc ape tehnologice.

6. CATEGORIA DE IMPORTANTA

Conform HG 766/1997 – categoria de importanta este „D” . Au fost respectate cerintele impuse de Legea 10/18.01.1995 privind calitatea in constructii.

7. MASURI P.S.I. – conform NORMATIV P118/99

Conform normelor PSI.

8. DOCUMENTATIA PENTRU OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUCTIE (ulterioare avizului PUZ) NECESITA VERIFICARE LA EXIGENTELE

- A – rezistenta mecanica si stabilitate



Întocmit,
Urb. Elena Dinu

Plan Urbanistic de Detaliu - LOCUIRE

- Incadrare in zona -

Tarla 55, Parcela 524/92, Nr. Cadastral 103164,
Oras Pantelimon, Jud. Ilfov



Pr. Nr.

U03/24
2026

LEGENDA

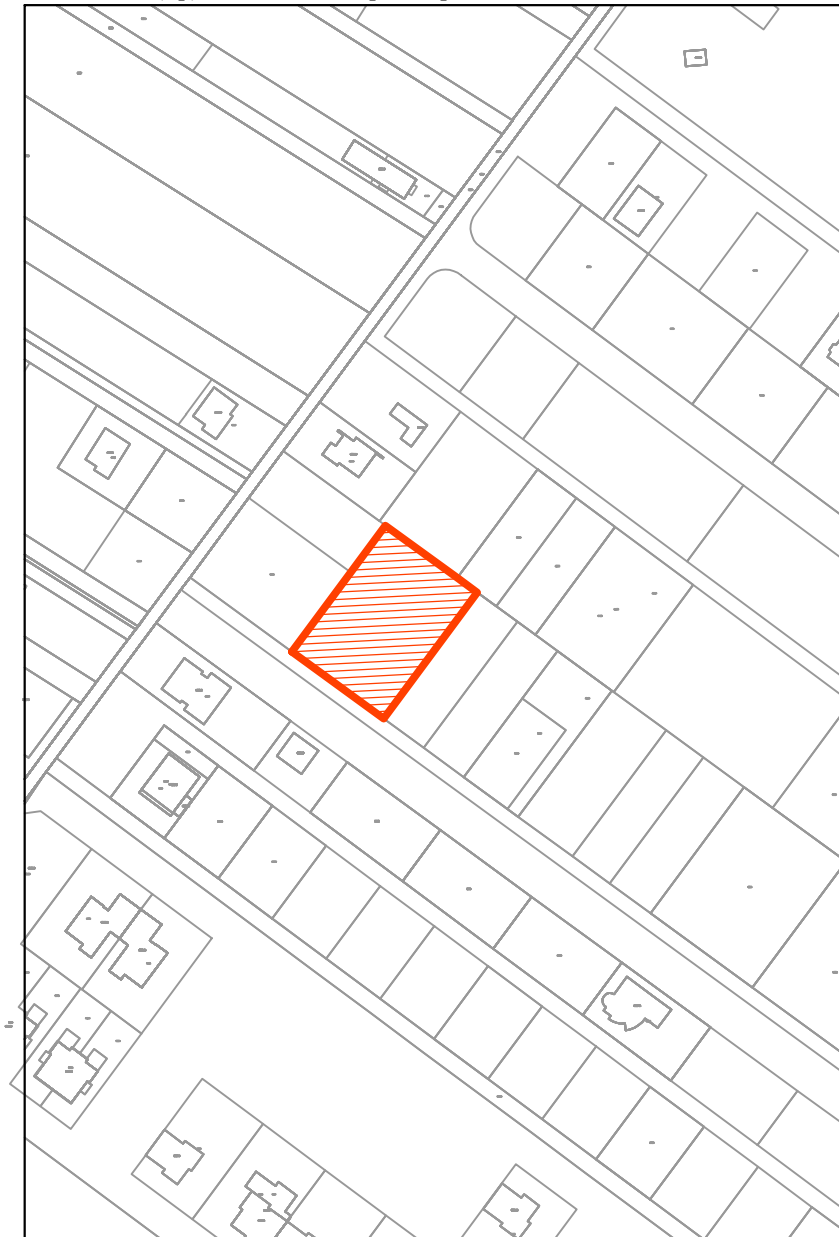
 IMOBIL CARE A GENERAT PUD-UL,
Tarla 55, Parcela 524/92, Nr. Cadastral 103164, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov

S teren = 1 231 mp
(conform masuratori cadastrale)

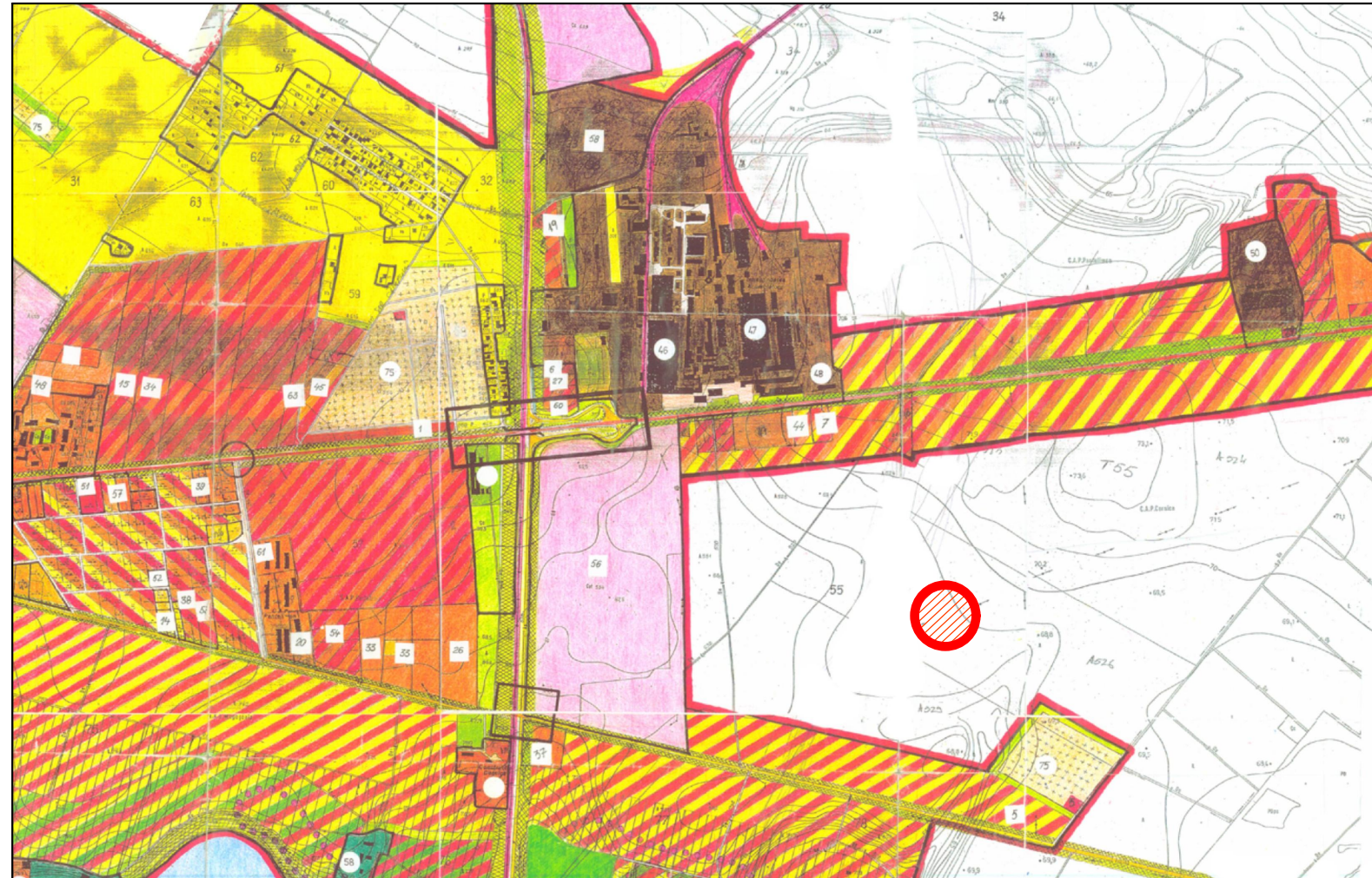
Proprietar: STAN NICOLAE

Concluzii:

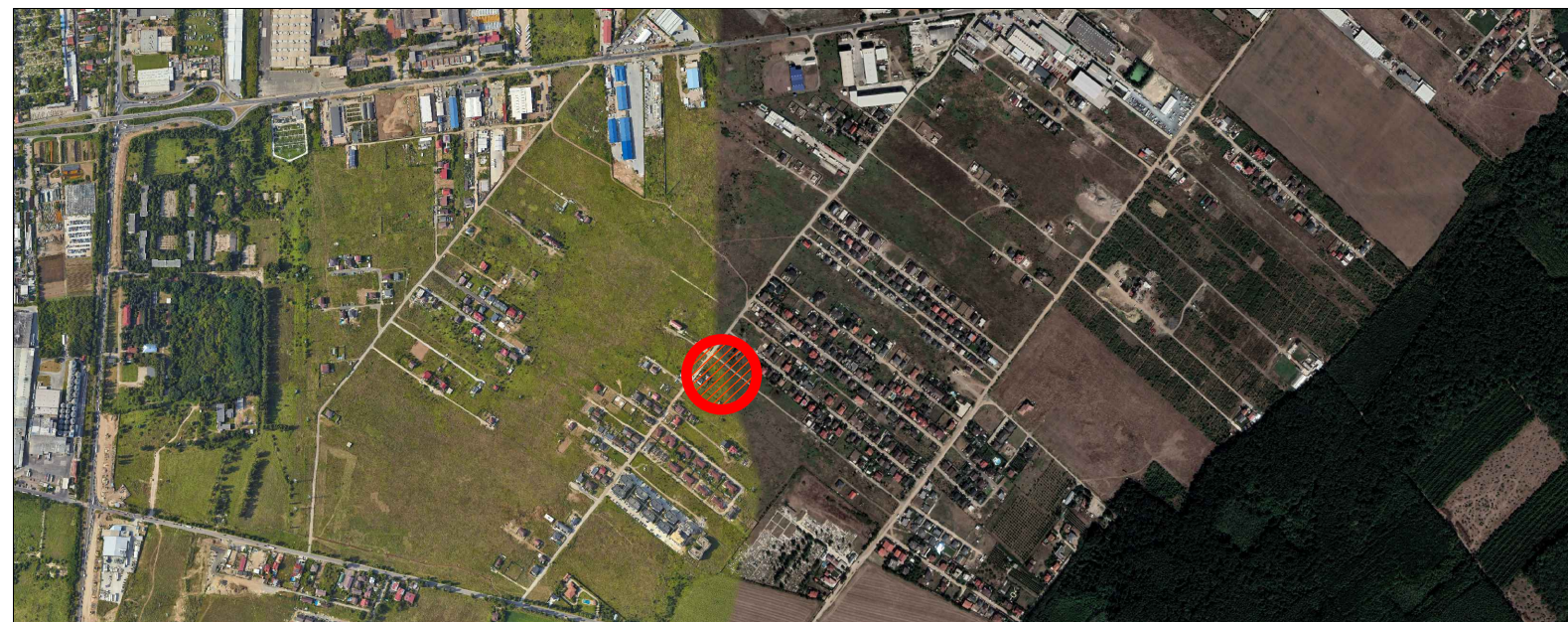
Terenul este amplasat in intravilanul orasului Pantelimon, judetul Ilfov, in tarlaura T55 si face parte din subzona locuintelor individuale si (semi)colective mici cu P- P+2E+M niveluri situate in noile extinderi sau in enclave neconstruite (Lp), conform PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 85/03.10.2012.



Incadrare in Zona , Scara 1:2000



Incadrare in PUG - Pantelimon, Scara 1:10000



Incadrare in Zona , Scara 1:10000 - vedere din satelit

birou de proiectare Faza

s.c. urban arte studio s.r.l.

C.U.I. 25083230
J40/24-29/2014

Titul proiect

P. U. D.

Tarla 55, Parcela 524/92,
Nr. Cadastral 103164,
Oras Pantelimon, Jud. Ilfov

Beneficiari

STAN NICOLAE

Titul plansei Scara

INCADRAREA IN ZONA 1:2000
1:10000

Data redactarii

Sef proiectant

Urb. N. 26

Infocm

Arh. nr.

Verificat

Urb. E. B. nr. 0.1

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.

Plan Urbanistic de Detaliu - LOCUIRE

- Reglementari - zonificare functionala -

Tarla 55, Parcela 524/92, Nr. Cadastral 103164,
Oras Pantelimon, Jud. Ilfov



PR.NR.

U03/24
2026

birou de proiectare FAZA

s.c. urban arte studio s.r.l.

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

P.U.D

Titlul proiectului

P. U. D

Tarla 55, Parcela 524/92,
Nr. Cadastral 103164,
Oras Pantelimon, Jud. Ilfov

Beneficiari

STAN NICOLAE

Titlul plansei Scara

REGLEMENTARI
- ZONIFICARE
FUNCTIONALA

1:500

Semn.

Sef proiect Data

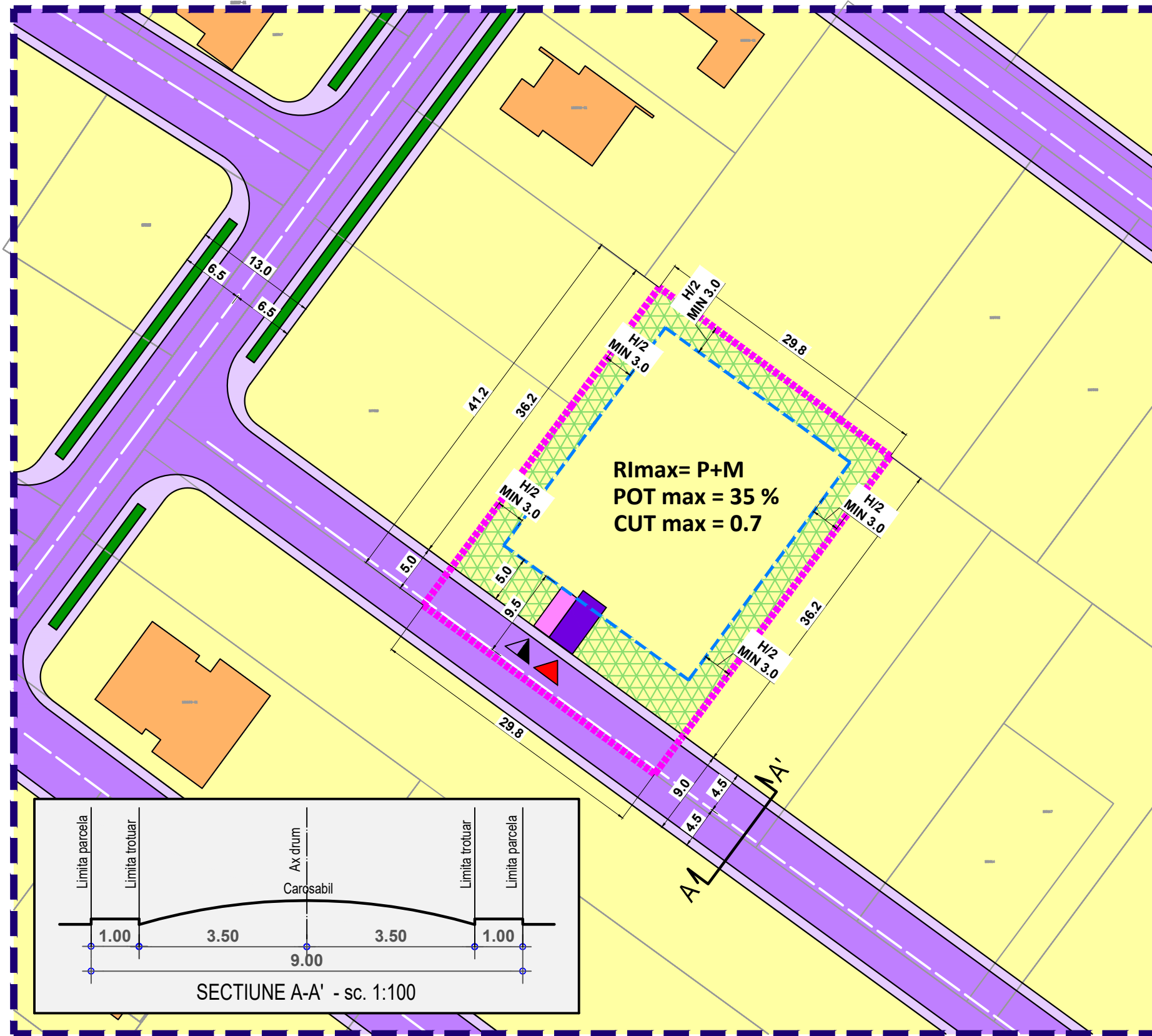
Urb. E. Dinu
IAN.
2026

Intocmit

Arh. C.E. Do
Pl. nr.

Verificat
Urb. E. Dinu
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.



LEGENDA

IMOBIL CARE A GENERAT PUD-UL,
Tarla 55, Parcela 524/92, Nr. Cadastral 103164,
Oras Pantelimon, Jud. Ilfov

S teren = 1 231 mp
(conform masuratori cadastrale)

Proprietar: STAN NICOLAE

Limite

- Limita zonei studiate
- Edificabil
- Limita loturi

Funcțiuni

- Teren intravilan din subzona locuintelor individuale si (semi) colective mici cu P-P+2+M niveluri situate in noile extinderi sau in enclave neconstruite
- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- Circulatii carosabile de incinta
- Circulatii pietonale de incinta
- Spatiu verde aferent circulatiilor
- Spatiu verde privat de incinta

Accese

- Acces carosabil
- Acces pietonal

UTR Lp - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI (SEMI) COLECTIVE MICI CU P-P+2+M NIVELURI SITUATE IN NOILE EXTINDERI SAU IN ENCLAVE NECONSTRUITE

S parcela = 1 231 mp
POT max = 35%
CUT max = 1.3
Reg. inaltime max = P+2E+M - 12 m

BILANT TERITORIAL		
Zona PUD	mp	%
Locuire	431	35,0
Spatiu verde	369	30,0
Carosabil	246	20,0
Pietonal	185	15,0
Zona PUD - total	1 231	100%