



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

Nr. 38926/01.07.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 458 din 01.07.2025

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

Urmare a cererii adresate de: Serban MIHAELA

Cu sediul/domiciliul în județ București, oras București, cod poștal, str. [redacted], nr. [redacted] sc. [redacted]
[redacted] telefon/fax: [redacted], e-mail [redacted], înregistrată la nr. 38926 din 16.06.2025.

Pentru imobilul-teren și/sau construcții situate în județul ILFOV, orasul PANTELIMON, cod poștal 077145, str. CALIMANESTI, nr. FN, bloc [redacted], sc. [redacted], etaj [redacted], ap. [redacted], sau identificat prin: tarla 75, parcela 762/3, cu nr. Cadastral 121582.

În temeiul reglementarilor documentației faza PUZ aprobat cu H.C.L. nr. 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 PUZ, în suprafața de 300 mp este proprietatea d-lui SERBAN MIHAELA conform Act Notarial autenticat sub nr. [redacted] și extras CF nr. [redacted]

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.

Folosința propusă – se solicită construire locuința, împrejmuire, organizare de santier, bransamente la utilități
Zonificare: locuire. Zona impozitare B.

3.REGIMUL TEHNIC: Conform PUZ: 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.

Construcția se va înscrie într-un edificabil determinat de următoarele retrageri:

- min. 3,00 m de la str. Creată prin parcelare

- min. H/2 de la limitele laterale și de spate, dar nu mai puțin de 2,00 m (pentru locuințe P).

Distanța între clădiri pe aceeași parcele va fi de min. 3.00 m.

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, respectiv funcțiuni, condiții de construire, POT, CUT, RMH, cai de acces, utilități, etc. cu ilustrare de temă, avizat și aprobat conform legislației în vigoare. Deasemenea se va studia și 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 MDRT nr. 2701/30.12.2010.

Împrejmuirea va avea: - Hmax = 2,40 pe limita de față și se va amplasa la 4,50 m din axul str. Calimanesti.

- Hmax. 2,60 pe limitele laterale și posterioară,

Accesul: se va face prin str. Calimanesti. **Parcarea:** se va face în incinta terenului, conform normelor în vigoare.

Utilități: racordare la rețeaua electrică, racordare la gaze, provizoriu se vor realiza put și bazin vidanjabil sau alte soluții prevăzute de legislația în vigoare. 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, IMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE SANTIER, BRANSAMENTE LA UTILITATI

CERTIFICATUL DE URBANISM NU DĂ DREPT LA
DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DEȘFIINTARE
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

Intocmit





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

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

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:**

☒ **SC APA CANAL ILFOV SA**

☒ **E-DISTRIBUTIE MUNTENIA SUD SA**

☒ **PREMIER ENERGY SRL**

☒ **SC ECOVOL SRL**

d.2) **avize si acorduri privind:**

- **securitatea la incendiu**

- **apărare civilă**

- **sănătatea populației**

Intocmit: M. Bulcarca, 2ex





ROMÂNIA
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

d.3) - avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora: **X Acordul notarial al vecinilor privind împrejmuirea 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 pt. viitoarele bransamente; Certificat de nomenclatura stradala si adresa; X Raport nZEB**

d.4) Studii de specialitate: **X Studiu geotehnic verificat pe cerința Af;
X PUD avizat și aprobat conform legii**

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 arhitectura**

Prezentul certificat de urbanism solicitat de SERBAN MIHAELA prin cererea cu nr. 38926 din 16.06.2025 are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Marian IVAN

Cristian George SBURLEA TARNOVEANU

ARHITECT SEF,

Otilia Elena TARITA CIMPEANU

Achitat taxa de 17,00 lei conform chitanței nr. 12811 din 16.06.2025.

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**

Prelungirea valabilității certificatului de urbanism se poate face de către emitent, la cererea titularului, formulată cu cel puțin 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 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,
Otilia Elena TARITA CIMPEANU

Data prelungirii valabilității: _____

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

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă

Intocmit: M.B.

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 - Strada Calimanesti, FN,
Tarla 75, Parcela 762/3, Nr.Cadastral 121582,
Oras Pantelimon, Jud. Ilfov
- Beneficiari : **BEST HOME RESIDENCE SRL**
cu sediul in Oras Pantelimon, Judet Ilfov, Strada
Mioritei, Nr.16D, inmatriculata sub
J23/5483/13.11.2020, CUI 43329296
- 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 S.R.L. - București**
- Data elaborării : **IUNIE 2025**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitări ale temei program

Doamna SERBAN MIHAELA, cu domiciliul in Mun. Bucuresti, Str. Sos. Colentina, Nr. 62A, solicită pentru terenul din Strada Calimanesti, FN, Tarla 75, Parcela 762/3, Nr.Cadastral 121582, Ilfov Oras Pantelimon, Jud. Ilfov, realizarea unei locuinte cu un regim de inaltime P+1E.

La baza acestui studiu sta certificatul de urbanism numarul 458 din 01.07.2025, emis de Primaria Orasului Pantelimon. Terenul pe care se propune realizarea constructiei are o suprafata de 300 mp -conform masuratori cadastrale.

PUD – LOCUIRE
Strada Calimanesti, FN, Tarla 75, Parcela 762/3,
Nr.Cadastral 121582, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov

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.
- 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 aprobat cu H.C.L. nr. 14/ 07.08.2000 si H.C.L. nr. 12/ 22.02.2011, H.C.L. 40/2005
- Plan urbanistic Zonal aprobat cu H.C.L. nr. 40/2005.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. INCADRAREA IN LOCALITATE

Amplasamentul aflat în studiu este situat pe Strada Calimanesti, FN, Tarla 75, Parcela 762/3, Nr.Cadastral 121582, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov

Suprafata terenului care a generat PUD-ul este de 300 mp conform masuratorilor cadastrale si reprezinta proprietatea doamnei SERBAN MIHAELA conform act notarial autentificat sub nr. 419 din 28.03.2023 si extras de carte funciara actualizat si anexat documentatiei.

2.2. FUNCTIUNI ALE ZONEI

Terenul este situat conform PUZ aprobat cu H.C.L. nr. 40/2005 în UTR 7 - zona locuinte si utilitati publice cu P+1E +M, P+2E niveluri.

2.3. DESCRIEREA SITUATIEI EXISTENTE

Terenul este situat în intravilan, are o suprafata de 300 mp si are folosinta actuala de teren intravilan agricol.

PUD – LOCUIRE
Strada Calimanesti, FN, Tarla 75, Parcela 762/3,
Nr.Cadastral 121582, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov

Folosinta propusa: curti- constructii.

3. DATE GENERALE ALE INVESTITIEI

3.1. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE

Imobilul este situat in intravilanul Orasului Pantelimon, are o suprafata conform masuratorilor cadastrale de 300 mp si reprezinta proprietatea doamnei SERBAN MIHAELA conform act notarial autentificat sub nr. 419 din 28.03.2023 si extras de carte funciara actualizat si anexat documentatiei.

3.2. DATE REFERITOARE LA INVESTITIE

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

Coeficientii urbanistici pentru zona respectiva conform certificatul de urbanism numarul 458 din 01.07.2025 eliberat de Primaria Pantelimon sunt urmatoarii:

POT max = 30%
CUT max = 0.6
R.H. max = P+1E

- **AMPLASAMENT SI VOLUMETRIE**

Retragerile fata de limitele parcelei sunt urmatoarele:

- fata de limita nordica: 1.50 m, conform acord vecin
- fata de limita sudica: 3.00 m
- fata de limita estica: 3.00 m
- fata de limita vestica: 3.00 m, nu mai putin de 7.50m din axul strazii

Se permite amplasarea pe limita proprietatii sau conform Codului Civil a garajelor si anexelor cu conditia ca acestea sa aiba inaltime maxima parter, iar scurgerea apelor pluviale de pe acoperis sa se faca in interiorul proprietatii. Se vor respecta conditiile atat in cazul teraselor acoperite sau neacoperite.

- **ACCESSE PIETONALE, AUTO SI GARAJE**

Accesul pietonal si carosabil in incinta se va realiza prin partea vestica a lotului, din Strada Calimanesti, cu un profil de 9,0 m.

- **DESCRIERE FUNCTIONALA**

Beneficiarul a solicitat prin tema de proiectare realizarea unei constructii cu functiunea de locuinta.

4. REGIMUL TEHNIC

Constructiile propuse se vor realiza pe o structura de rezistenta in cadre, cu fundatii, grinzi si stalpi din beton armat, cu plansee din beton armat sau lemn si acoperire cu sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla ceramica sau tabla.

PUD – LOCUIRE
Strada Calimanesti, FN, Tarla 75, Parcela 762/3,
Nr.Cadastral 121582, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov

Inchiderile perimetrare ale cladirilor vor fi din zidarie si tamplarie din PVC sau aluminiu cu ruperea puntii termice, geam termoizolant, peste care va fi aplicata folie in culorile naturale ale lemnului. La exterior constructiile vor fi placate cu minim 10 cm de termosistem, finisat cu tencuiala decorativa si/sau caramida aparenta.

Compartimentarile interioare se vor realiza din zidarie sau gips-carton.

Finisajele vor corespunde functiunilor respective si prevederilor reglementarilor tehnice.

Constructiile vor fi echipate cu instalatii interioare de apa-canal, incalzire si ventilatie, electrice, etc. si se vor racorda la retelele asigurate de investitor.

5. UTILITATI

- Alimentarea cu apa se va racorda la reseaua oraseneasca existenta.
- Canalizarea se prevede prin racordarea la reseaua oraseneasca existenta.
- Energia electrica pentru iluminat si consum se realizeaza prin racordarea la reseaua existenta.
- Incalzirea constructiilor se face cu o minicentrala proprie, moderna, de mare randament cu tiraj fortat, amplasat intr-un loc special prevazut. Alimentarea centralei termice va fi cu gaze naturale.
- 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 PUD) NECESITA VERIFICARE LA EXIGENTELE

- A – rezistenta mecanica si stabilitate



Plan Urbanistic de Detaliu - LOCUIRE

- Reglementari - zonificare functionala -

Strada Calimanesti, FN, Tarla 75, Parcela 762/3,
Nr.Cadastral 121582, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov



PR.NR.

U38/138
2025

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

FAZA

C.U.I. 25083230
J40/

P.U.D.

Titlul proiectului

P. U. D.

Strada Calimanesti, FN, Tarla 75,
Parcela 762/3, Nr.Cadastral 121582,
Oras Pantelimon, Jud. Ilfov

Beneficiari

SERBAN MIHAELA

Titlul plansei

Scara

REGLEMENTARI
- ZONIFICARE
FUNCTIONALA

1:500

Data revizuirii

Semn.



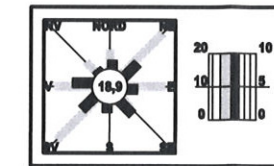
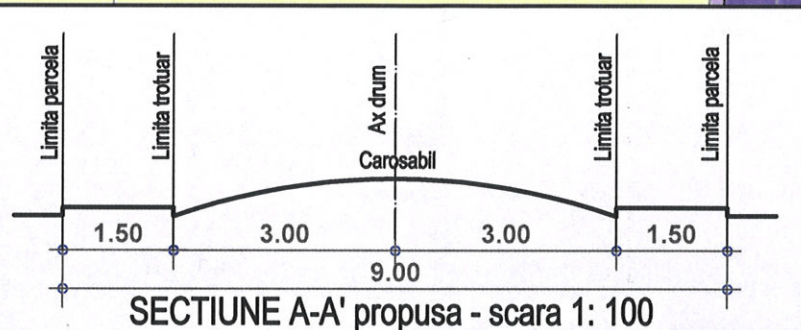
Data

IUN.
2025

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.



LEGENDA

IMOBIL CARE A GENERAT PUD-UL,
Strada Calimanesti, FN, Tarla 75, Parcela 762/3,
Nr.Cadastral 121582, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov

S teren = 300 mp -conform masuratori cadastrale

Proprietari: SERBAN MIHAELA

Limite

- Limita zonei studiate
- Edificabil
- Limita loturi

Funciuni

- 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 = 300 mp
POT max = 30%
CUT max = 0.6
Reg. inaltime max = P+1E

BILANT TERITORIAL

Zona PUD	mp	%
Locuire	90	30,0
Spatiu verde	90	30,0
Carosabil	45	15,0
Pietonal	75	25,0
Zona PUD - total	300	100%

