



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. 34483 03.04 . 2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 205 din 03.04 . 2025

in scopul: CONSTRUIRE CLADIRE BIROURI P+1 E, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE UTILITATI,
ORGANIZARE DE SANTIER

Urmare a cererii adresate de: **STEFAN DRAGOS MIHAI**

Cu sediul/domiciliul în județul _____ orasul _____ sector _____, cod poștal _____, str. _____ nr. _____ bloc _____, sc. _____, etaj _____, ap. _____, telefon/fax _____ e-mail _____, înregistrată la nr. 34483 din 13.02.2025.

Pentru imobilul-teren și \ sau construcții situate în județul ILFOV, orasul PANTELIMON, cod poștal _____, str. FLORI DE CAMP, nr. 15, bloc _____, sc. _____, etaj _____, ap. _____, sau identificat prin: tarla 55, parcela 525-526/172, 525-526/173, 525-526/174, cu nr. cadastral 105876 (nr. cadastral vechi 2736/11).

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 6433 / 25.05.2000 faza P.U.G. aprobată cu Hotărârea Consiliului Local nr. 14/07.08.2000, respectiv HCL nr. 224/2018 și HCL nr. 296/2023 privind prelungirea termenului de valabilitate PUG și faza P.U.Z., aprobată 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 intravilan conform PUZ în suprafața de 410 mp este proprietatea lui STEFAN DRAGOS MIHAI și STEFAN ANISOARA DANUTA conform CVC nr. 3017/19.08.2019 și extras CF nr. 105876/18.03.2025, eliberat de OCPI Ilfov.

Nota: În conf. cu art. 7 și alin(9) din Legea 50/1991(r), Primăria Pantelimon nu este răspunzătoare 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 clădire birouri p+1e, împrejmuire, bransamente utilități, organizare de santier.**

Terenul este situat în UTR – M2 – sub zona funcțiuni mixte – instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general, comerț, depozitare. Zona impozabilă B-2103 lei/mp desfasurat.

3. REGIMUL TEHNIC: Indicatorii urbanistici conform PUZ aprobat prin HCL nr. 85/03.10.2012: POT max = 50%, CUT max = 2; RMH max=P+2+M – 12 m;

Conform regulamentului local de urbanism aferent PUZ, punctul 4. Condiții de autorizare, pentru construire este necesară întocmirea PUD ce urmează a se elabora și aproba conform Legii 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului și va respecta următoarele retrageri obligatorii:

- min. 3,00 m de la noul aliniament;

- pe limitele laterale și posterioară a parcelei se va amplasa conform PUD ce urmează a se elabora cu condiția să se respecte prevederile codului civil ;

Nota: 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 pe latura de față va avea Hmax 2,00 m din care soclu opac 0,60 m și o parte transparentă dublată cu gard viu, amplasată la 4,50 m din axul str. Flori de Camp (retrasă cu 1,00 m de la limita actuală a cadastrului), iar gardurile între limitele separative ale parcelelor vor fi de Hmax 2,50 m, amplasate în interiorul limitelor de proprietate. ;

Organizarea de santier și scurgerea apelor pluviale se vor asigura în incinta proprie, iar portile se vor deschide spre interior.

Accesul : se va face prin str. Flori de Camp. **Parcarea:** se va face în incinta terenului.

Utilități: racordare la rețeaua electrică, racordare la gaze, provizoriu până la extinderea rețelilor 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. 119/2014.

CONSTRUIRE CLADIRE BIROURI P+1 E, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE UTILITATI,
ORGANIZARE DE SANTIER

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ÎNELEAG DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFĂȘINȚARE
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

Intocmit: M. Iancu 2ex





ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
**UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ
A ORĂȘULUI 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 AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE 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 legalizată);**

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 utilitățile urbane si infrastructura:**

☒ **SC APA CANAL ILFOV SA-apa canal**

☒ **RETELE ELECTRICE MUNTENIA SA-energie electrica**

☒ **NEOGAS GRID SRL-gaze naturale**

☒ **SC ECOVOL SRL -salubritate**

- Altele

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

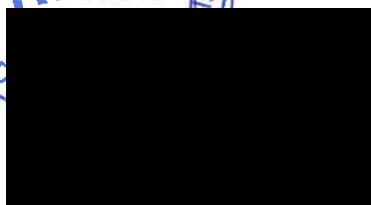
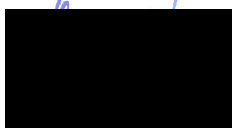
- **securitatea la incendiu**

- **apărare civilă**

☒ **sănătatea populației**

- alimentare cu energie termică
- telefonizare
- transport urban
- drumuri județene

Intocmit: M. Iancu 2ex





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:
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 performanța energetică a clădirilor, republicată cu modificările și completările ulterioare;
Raport de conformare nZEB; Proces verbal de trasare; Acord administrator drum/ coproprietari pentru bransamente (după caz); Certificat de nomenclatură strădala și adresa;

d.4) Studii de specialitate: - Studiu Geotehnic avizat pe cerința Af;

- PUD avizat și aprobat conform legislației în vigoare

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 arhitectura**

Prezentul certificat de urbanism solicitat de **STEFAN DRAGOS MIHAI** prin cererea cu nr. **34483** din **24.03.2025** are valabilitatea de **12** luni de la data emiterii.

PRIMAR,

Marian IVAN

Cristian George SBURLEA

R,

VEANU

ARHITECT SEF,

Elena Otilia

PEANU

Achitat taxa de **17,00** lei conform chitanței nr. **8421** din **24.03.2025**.

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,

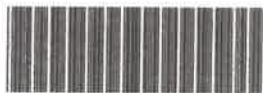
Elena Otilia TARITA CIMPEANU

Data prelungirii valabilității: _____

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

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă

Cod verificare



100187519001

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE-105876, UAT Pantelimon / ILFOV,
Loc. Pantelimon

Nr.cerere	125376
Ziua	18
Luna	03
Anul	2025

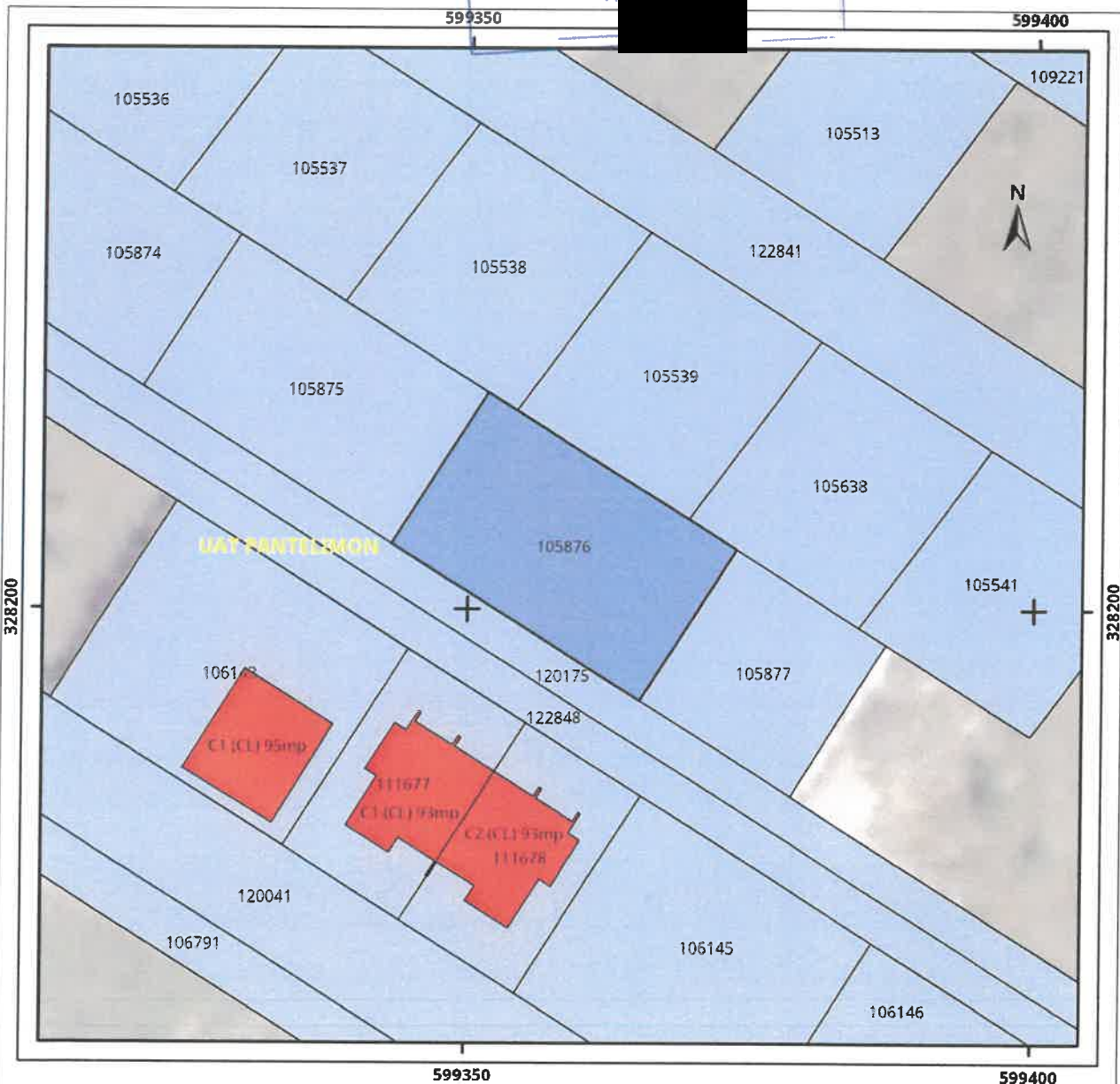
ROMANIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORĂȘULUI PANTELIMON
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 205 din 03.06.2025

Teren: 410 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 410mp

Plan detaliu



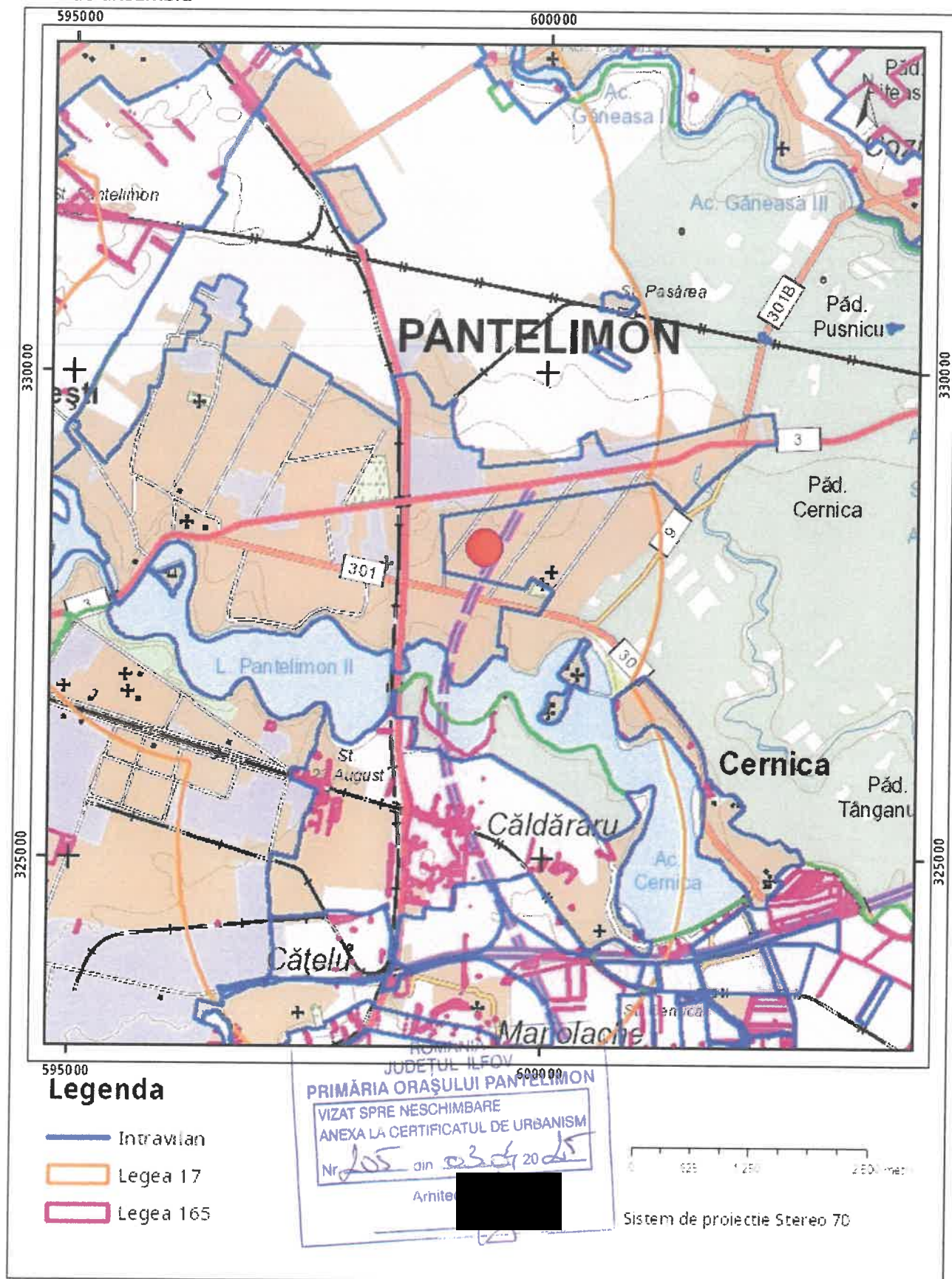
Legenda

- Legea 17
- Legea 165

0 5 10 20 metri

Sistem de proiectie Stereo 70

Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

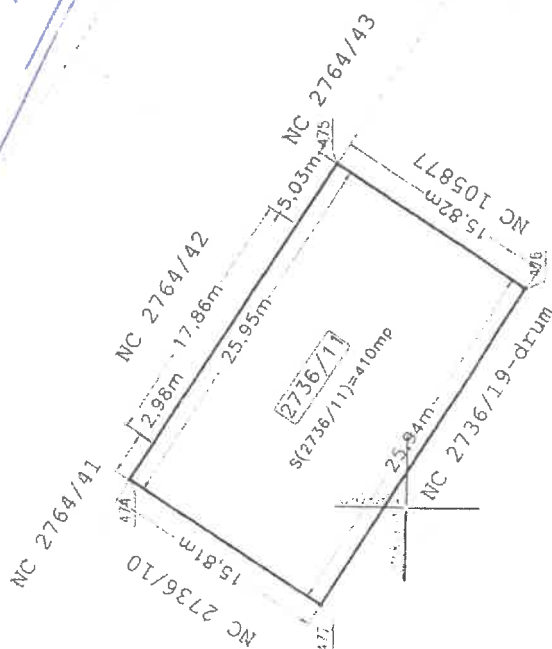
Ultima actualizare a geometriei: 29-12-2016
Data și ora generării: 18-03-2025 10:07

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
ACTUALIZARE DATE IMOBIL

Scara 1:500

Nr.cadastral 105876	Suprafata masurata (mp) 410 mp	Adresa imobilului: T.55, P.525-526/172, 525-526/173, 525-526/174 Oras Pantelimon, jud. Ilfov
Nr. carte funciara 105876	Unitatea administrativ teritoriala(UAT) PANTELIMON	

trece din extravilan in intravilan



A. Date referitoare la teren

Nr. Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	A	410 mp	Imobilul nu este imprejmuit.
Total		410 mp	

Numar cadastral anterior NC 2736/11, CF 105876

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului =410 mp
Suprafata din act =410mp

Executant: Ing. Piedemonte Alexandru Victor Eugen

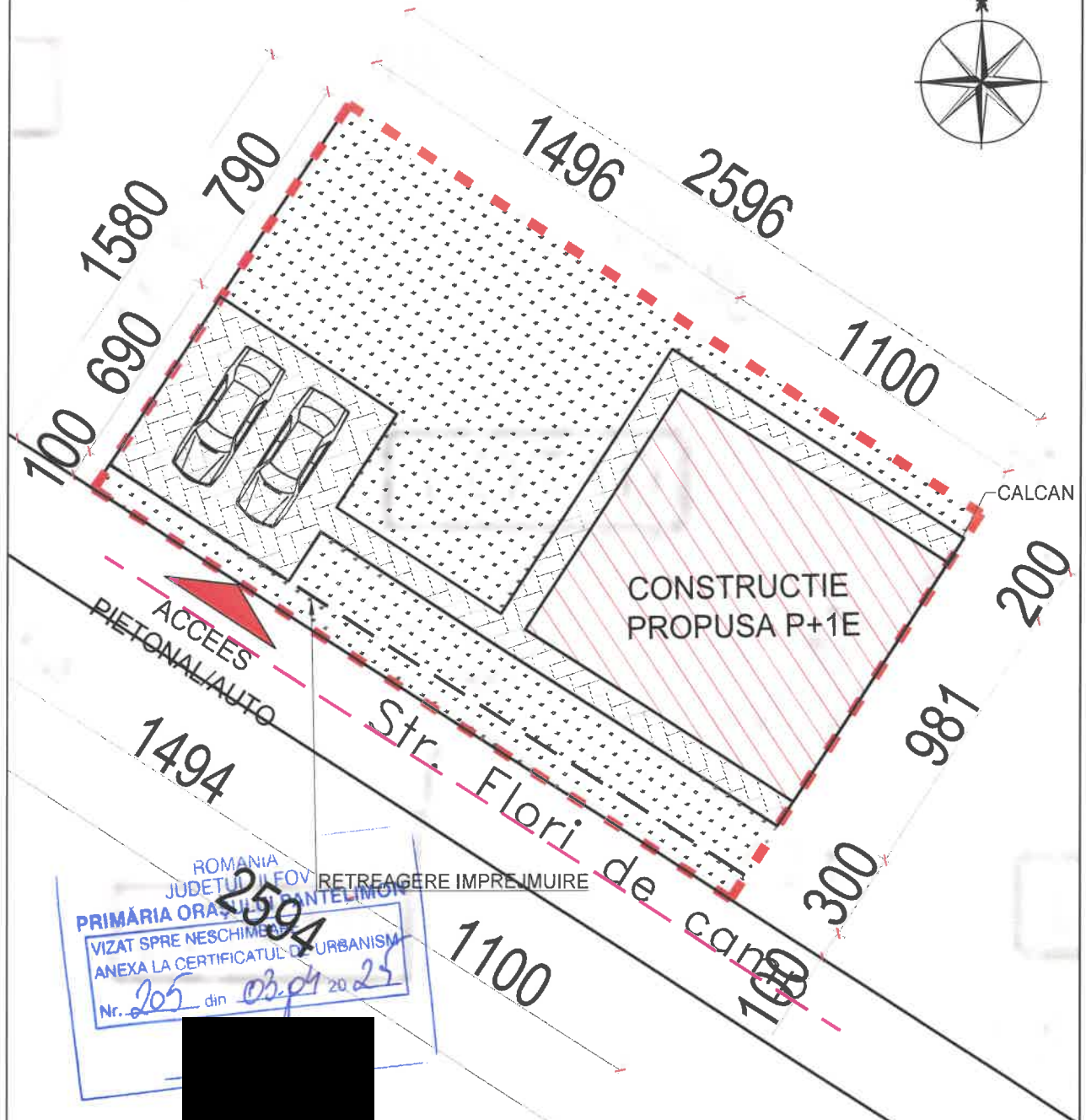
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespundenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura si stampila
Data: decembrie 2016

Imobilul in baza de date
marului cadastral

PLAN DE SITUATIE

SC.1:200



LEGENDA :

- Limita cadastrala teren
- Limita imprejmuire - gard
- Ax drum
- Retragere din ax drum cu 4,50 m
- Constructii propuse
- Suprafata pietonala si carosabila
- Accese
- Spatiu verde

BILANT TERITORIAL:

S. teren nr. Cad. 2736/10	= 410,00 mp
S. construita propusa	= 110,00 mp
S. desfasurata propusa =	= 220,00 mp
POT propus = 26,82 %	
CUT propus = 0,53	
Suprafata pietonala	= 55,00 mp
Suprafata carosabila	= 50,00 mp
Suprafata platforma pubele	= 2,00 mp
Suprafata spatii verzi	= 193,00 mp >40%
Locuri de parcare - 2 loc (in incinta)	

