



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

Nr. 42319/25.09.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 683 din 25.09.2025

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

Urmare a cererii adresate de: [redacted]

Cu sediul/domiciliul în municipiul [redacted], sectorul [redacted], cod poștal [redacted], str. [redacted] nr. [redacted]
bl. [redacted], sc. [redacted], etaj [redacted], ap. [redacted], telefon/fax: [redacted], e-mail [redacted], înregistrată la nr. 42319 din 21.08.2025

Pentru imobilul-teren și/sau construcții situate în județul ILFOV, orasul PANTELIMON, cod poștal [redacted], str. POET GEORGE TARNEA, nr. [redacted], bl. [redacted], sc. [redacted], et. [redacted], ap. [redacted],
sau identificat prin: tarla 55, parcela 526, cu nr. cadastral 114331.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza PUZ 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: Teren intravilan cu suprafața de 619 mp este proprietatea lui TATU EDUARD DANIEL conform CVC autenticat sub nr. 1106/30.07.2025 extras CF nr. 114331/2025.

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 actuală: teren intravilan liber de construcții

Folosința propusă: se solicită construire locuință, imprejmuire, bransamente utilități, organizare de santier
Terenul este situat în UTR – Lp – subzona locuințe individuale și (semi)colective mici cu max.P+2+M niveluri situate în noile extinderi sau în enclave neconstruite. Zona impozabilă B fără instalații-2103 lei/mp desfășurată.

3. REGIMUL TEHNIC: Indicatorii urbanistici conform PUZ aprobat prin HCL nr. 85/03.10.2012: POT max = 35%, CUT max = 1,3; RMH max=P+2E+M – 12 m;

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

- min. 3,00 m de la noul aliniament stabilit în urma retragerii imprejmuirii
- față de limitele laterale și limita posterioară – conform PUD ce urmează să se elaboreze în vederea ridicării interdicției de construire (zona protecție sanitară cimitir)

- distanța construcție față de limita cu cimitirul va fi stabilită și de Direcția De Sănătate Publică Ilfov

Imprejmuirea va avea: - Hmax. 2,00 m pe limita de față cu soclu opac de 0,60 m și panouri transparente, se poate dubla spre interior cu gard viu și se va retrage cu 5,60 m de limita actuală dar numai puțin de 10,0 m din axul str. Poet George Tarnea,

- Hmax. 2,20 m pe limitele laterale și spate și vor fi opace.

Accesul: se va face prin str. Poet George Tarnea. **Parcarea:** se va face în incinta terenului.

Utilități: racordare la rețeaua electrică, racordare la gaze, provizoriu până la extinderea rețelelor publice de apă și canalizare în zonă, 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;

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul

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

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE
AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII



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



SERVICIUL URBANISM
Str. Sf. Gheorghe nr. 32, Oras Pantelimon, Judet Ilfov
Email: www.urbanism@primariapantelimon.ro
d.3) avize/acorduri
Acordul nr. ...

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 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

☒ PREMIER ENERGY SRL

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

- **securitatea la incendiu**

☒ **E-DISTRIBUTIE MUNTENIA SUD SA**

☒ SC ECOVOL SRL

- **apărare civilă**

☒ **sănătatea populației**

Intocmit: A.REMETE





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: -
**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 (după caz); Proces
verbal de trasare; Calculul coeficientului G; Acord administrator drum - pentru bransamente; Raport Nzeb;
Certificat de nomenclatura strădala și adresa;**

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

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 TATU EDUARD DANIEL prin cererea cu nr. 42319 din
21.08.2025 are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Marian IVAN



SECRETAR,

Cristian George SBURLEA TARNOVEANU

ARHITECT SEF,

Elena Otilia TARITA CIMPEANU

Achitat taxa de 20,0 lei conform chitanței nr. 15624 din 21.08.2025

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 PRELUNGEȘTE 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 _____

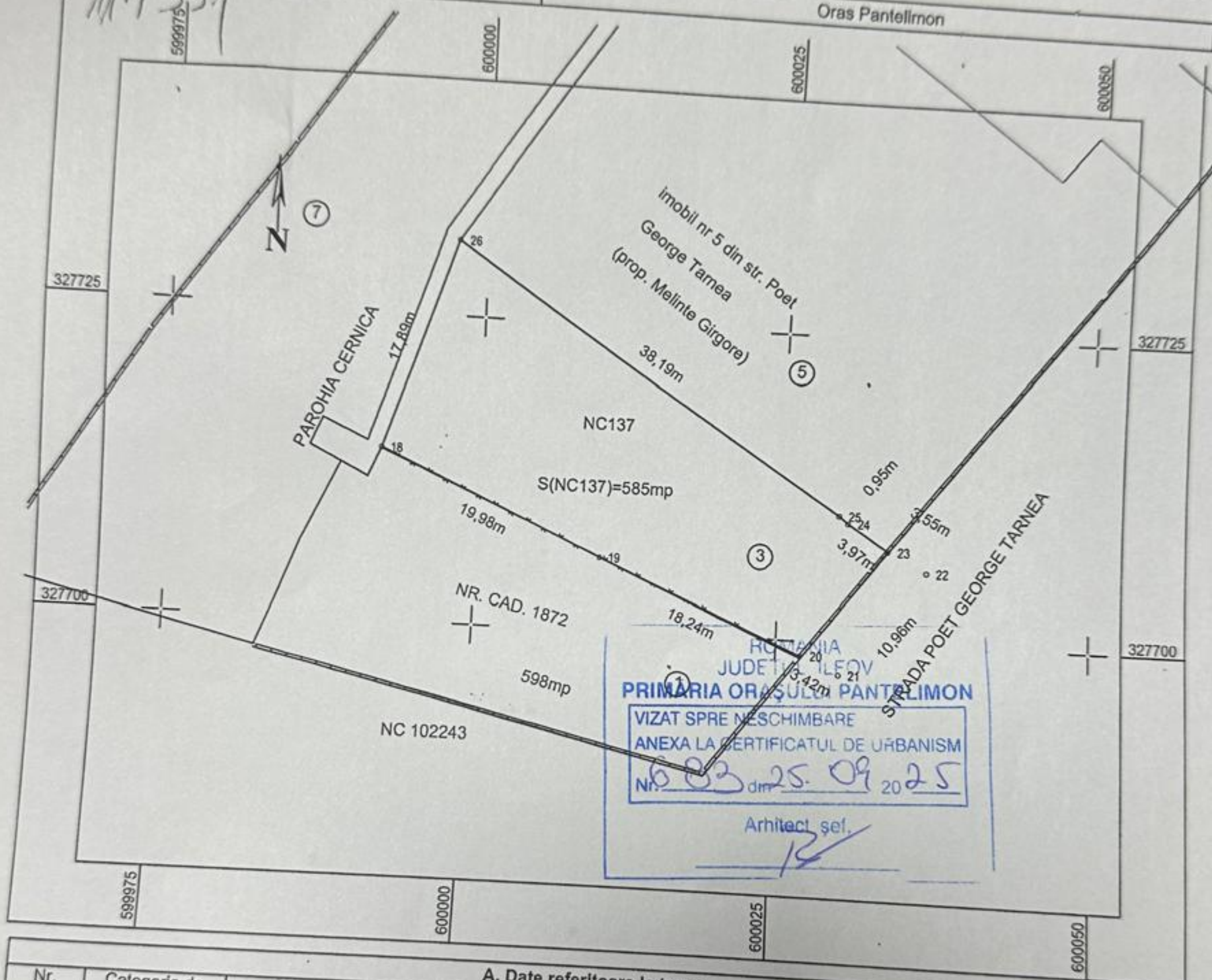
Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Anexa 1.35

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	585	Tarla 55, Parcela A526, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov
Nr. Carte Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
	Oras Pantelimon	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	Arabil	585	Teren împrejmuit pe laturile de Sud Vest cu gard de plasa, in partea de Sud gard de beton, in partea de Nord si Nord-Est este neimprejmuit.
Total		585	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 585 mp
Suprafața din act = 619 mp

Executant: BARBU VICTOR NARCIS

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren

Semnătura și stampila

Data: iulie 2017

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

Semnătura și parafa

Data

Consilier

02 AUG. 2017

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 Poet George
Tarnea , FN, Tarla 55, Parcela 526,
Nr.cadastral 114331, Oras Pantelimon, Judet
Ilfov
- Beneficiar : **TATU EDUARD DANIEL**
- 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 : **AUGUST 2025**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitări ale temei program

Domnul TATU EDUARD DANIEL solicită pentru lotul din Strada Poet George Tarnea , FN, Tarla 55, Parcela 526, Nr.cadastral 114331, Oras Pantelimon, Judet Ilfov construirea unei cladiri cu functiunea de locuire, avand regim de inaltime P+1E.

La baza acestui studiu sta certificatul de urbanism nr. 683 din 25.09.2025, 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
Strada Poet George Tarnea , FN, Tarla 55,
Parcela 526, Nr.cadastral 114331, Oras Pantelimon, Judet 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

In scopul intocmirii prezentei lucrari 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, si faza P.U.Z. aprobata 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 IN LOCALITATE

Amplasamentul aflat in studiu este situat in **Strada Poet George Tarnea , FN, Tarla 55, Parcela 526, Nr.cadastral 114331, Oras Pantelimon, Judet Ilfov.**

Lotul in suprafata de 619 mp reprezinta proprietatea domnului TATU EDUARD DANIEL conform act autentificat cu nr. 1106 din 30.07.2025 si extras de carte funciara actualizat si anexat documentatiei.

2.2. FUNCTIONI ALE ZONEI

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

2.3. DESCRIEREA SITUATIEI EXISTENTE

Terenul este situat in intravilan, are o suprafata de 619 mp si are folosinta actuala de teren agricol.

Folosinta propusa: curti – constructii.

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 619 mp reprezinta proprietatea domnului **TATU EDUARD DANIEL** conform act autentificat cu nr. 683 din 25.09.2025 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 constructiile propuse.

Coeficientii urbanistici pentru zona respectiva conform Certificatului de Urbanism **683 din 25.09.2025** eliberat de Primaria Pantelimon sunt urmatoarii:

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

Pentru constructia propusa:

POT max = 35%
CUT max = 0.7
R.H. max = P+1E

• 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 nord: **2.00 m**
- fata de limita de proprietate de la est: **5.00 m, nu mai putin de 15.00 m din axul strazii**
- fata de limita de proprietate de la vest: **3.00 m**
- fata de limita de proprietate de la sud: **1.00 m**

Anexele, garajele si terasele acoperite si/sau neacoperite 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 estica a terenului, din strada cu profil de 20.00 m, Strada Poet George Tarnea.

• DESCRIERE FUNCTIONALA

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

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.

Inchiderile perimetrale 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 realizeaza prin bransament la reseaua orasului.
- Canalizarea se realizeaza prin racordarea la reseaua orasului.
- Energia electrica pentru iluminat si consum menajer se realizeaza prin racordarea la reseaua orasului.
- 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
- Reglementari - zonificare functionala -

Strada Poet George Tarnea , FN, Tarla 55, Parcela 526,
Nr.cadastral 114331, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov



PR.NR.

U50/179
2025

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

FAZA

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

P.U.D

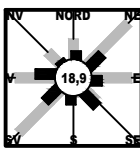
Titlul proiectului

P. U. D.

Strada Poet George Tarnea ,
FN, Tarla 55, Parcela 526,
Nr.cadastral 114331, Oras
Pantelimon, Jud. Ilfov

Beneficiari

TATU EDUARD
DANIEL



Titlul plansei

Scara

REGLEMENTARI
ZONIFICARE
FUNCTIONALA

Data revizuirii

Semn.

Sef proiect

Data

Urb. E. Dinu

AUG.
2025

Intocmit

Arh. C.E. Dobos

Pl. nr.

Verificat

Urb. E. Dinu

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 Poet George Tarnea , FN, Tarla 55, Parcela
526, Nr.cadastral 114331,
Oras Pantelimon, Jud. Ilfov

S teren = 619 mp
(conform masuratori cadastrale)

Proprietar: TATU EDUARD DANIEL

Limite

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

Funcțiuni

- Teren extravilan
- Teren intravilan- functiuni mixte -
institutii, servicii si echipamente
publice, servicii de interes general,
comert, locuire
- Teren intravilan- Locuinte individuale si
semicolective mici
- Teren intravilan- gospodarie comuna,la,
cimitir

- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- Circulatii carosabile de incinta
- Circulatii pietonale de incinta
- Spatiu verde aferent circulatiilor
- Spatiu verde privat de incinta

Accese

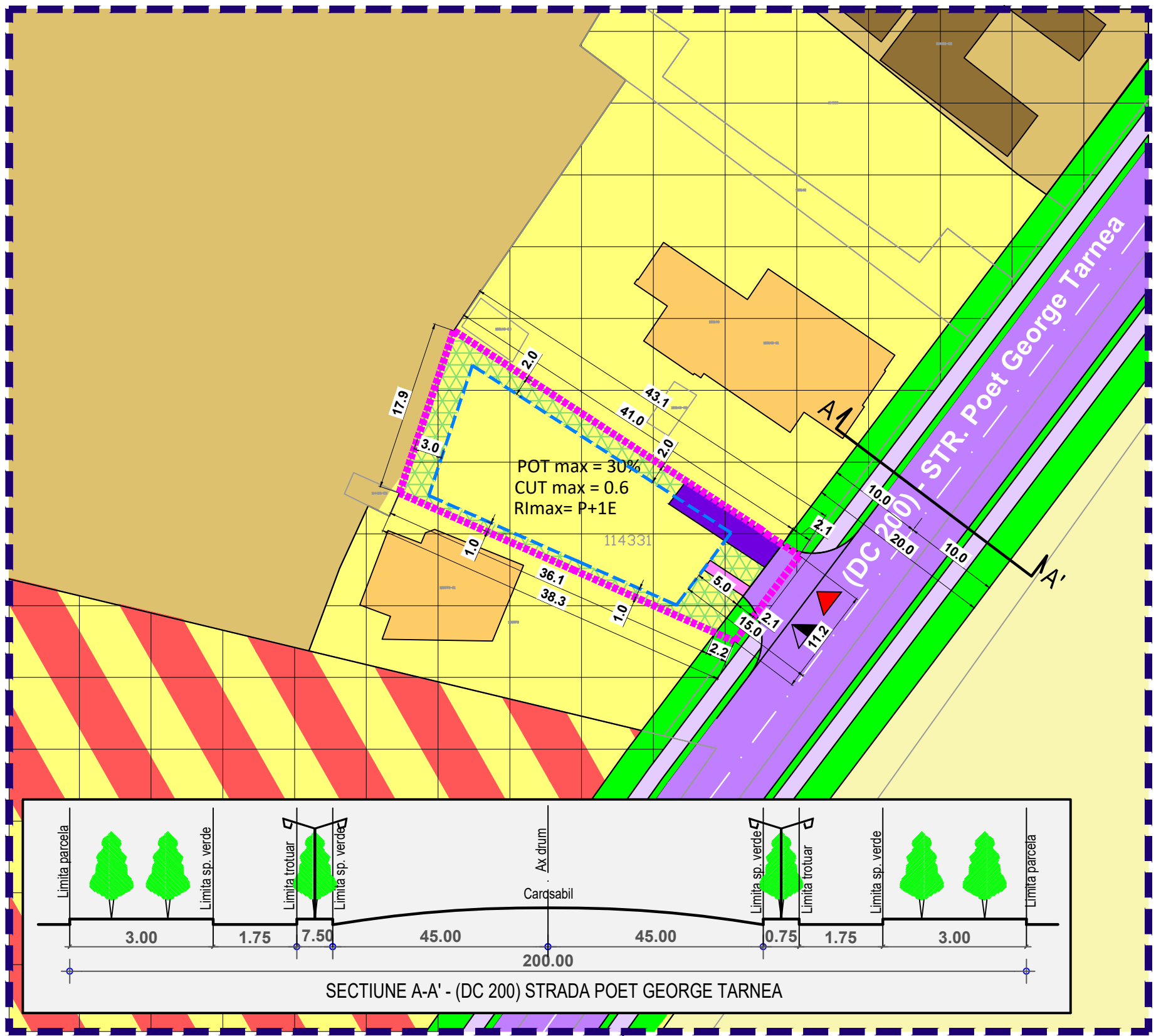
- Acces carosabil
- Acces pietonal

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 = 619 mp
POT max = 35%
CUT max = 1.3
Reg. inaltime max = P+2E+M- 12 m

BILANT TERITORIAL

Zona PUD	mp	%
Locuinta	217	35,0
Spatiu verde	186	30,0
Carosabil	93	15,0
Pietonal	123	20,0
Zona PUD - total	619	100%



SECTIUNE A-A' - (DC 200) STRADA POET GEORGE TARNEA