



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. 40855/1108 . 2025

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 549 din 11 08 . 2025

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

Urmare a cererii adresate de: [redacted]
Cu sediul/domiciliul în județul [redacted] municipiul [redacted] sectorul [redacted], cod poșta [redacted],
sos [redacted] nr. [redacted], bloc [redacted], sc. [redacted], etaj [redacted], ap. [redacted], telefon/fax: [redacted], e-mail [redacted],
înregistrată la nr. 40855 din 23.07.2025

Pentru imobilul-teren și \ sau construcții situate în județul ILFOV, orasul PANTELIMON,
cod poștal [redacted], str. VENUS, nr. FN, bloc [redacted], sc. [redacted], etaj [redacted], ap. [redacted],
sau identificat prin: tarla 74, parcela 751/1, cu nr. Cadastral 1029/8

În temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 6433 / 25.05.2000 faza P.U.G., aprobat cu H.C.L. 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 PUG/PUZ cu suprafața de 471,51 mp este proprietatea domnului TUDOR ADRIAN conform CVC autentificat nr. 491 din 08.03.2021, autentificat la BNP CIUREA COSMINA-ANDREEA.
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 existenta – teren intravilan.

Folosinta propusa : construire locuinta , imprejmuire, organizare de santier, brasanemte la utilitatii
Terenul este situat in UTR : zona locuinte, utilitati publice. Zona impozitare B-2103 lei/mp desfasurat.

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

Construcția se va amplasa intr-un edificabil determinat de urmatoarele retrageri:

- min . 3,00 m de la limita de la aliniamentul cu str. VENUS dar nu mai puțin de 7,50 m din axul acesteia ;
- min. H/2 dar nu mai puțin de 2,00 m (pentru locuinte P) de la celelalte limite de proprietate ;

Nota: Conform P.U.Z. aprobat cu HCL nr. 40/25.11.2005. terenul face parte partial (zona strazii VENUS) dintr-o zona cu interdicție de construire ce se poate ridica printr-o documentatie PUD care sa studieze acest teren avand in vedere si forma atipica a acestuia, respectiv functiuni, conditii de construire, POT, CUT, RMH, cai de acces, utilitati, etc. cu ilustrare de tema, avizat si aprobat conform legislatiei in vigoare. Deasemnea se va studia si accesul pe parcela in cauza. In vederea finalizarii studiului de urbanism, documentatia PUD se va supune consultarii populatiei in conformitate cu prevederile Legii 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare si Ordinului MDRT nr. 2701/30.12.2010.

Imprejmuirea va avea Hmax.=2,40 m pe limitele spre strada si max. 2,60 pe limita de spate, se va amplasa la 4,50 m din axul VENUS , retrase corespunzator.

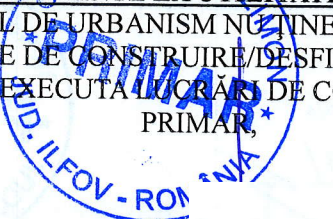
Accesul: se va face prin str. VENUS. **Parcarea:** se va face in incinta terenului.

Utilitati: racordare la rețeaua electrica, racordare la gaze, provizoriu pana la extinderea rețelei publice in zona apa - canal se vor realiza put si statie de epurare ecologica. 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 in scopul :

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

CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE
AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DEȘFIINȚARE
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII
PRIMAR,

SEF SERVICIU URBANISM/CROITU RALUCA





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 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:**

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

☒ **X NEO GAZ SRL (gaze naturale)**

☒ **X S.C. ECOVOL SRL (salubritate)**

☒ **X E-DISTRIBUTIE MUNTENIA SUD SA (electrica)**

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

- **securitatea la incendiu**

- **apărare civilă**

- **sănătatea populației**





ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
UNITATEA ADMINISTRATIV-TERRITORIALĂ
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;
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 (după caz); X
Proces verbal de trasare. X Raport Nzeb; X Acord administrator drum;

d.4) Studii de specialitate: - **STUDIUL 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 arhitectura**
Prezentul certificat de urbanism solicitat de **TUDOR ADRIAN** prin cererea cu nr. 40855 din 23.07.2025 are
valabilitatea de **24** luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Marian IVAN

SECRETAR

Cristian George S

RNOVEANU

ARHITECT SEF,
Elena Otilia TARITA CIMPEANU

Achitat taxa de 17,00 lei conform chitanței nr.14565 din 23.07.2025..

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 SERVICIU URBANISM/CROITOU RALUCA

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 Venus, FN, Tarla 74,
Parcela 751/1, Nr. Cadastral 1029/8,
Oras Pantelimon, Jud. Ilfov
- Beneficiari : **TUDOR ADRIAN**
- 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 : **SEPTEMBRIE 2025**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitări ale temei program

Domnul **TUDOR ADRIAN** solicită pentru terenul din Strada Venus, FN, Tarla 74, Parcela 751/1, Nr. Cadastral 1029/8, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov, realizarea a unei locuinte, avand regim de inaltime P+1E.

La baza acestui studiu sta certificatul de urbanism numarul 549 din 11.08.2025, emis de Primaria Orasului Pantelimon. Terenul pe care se propune realizarea constructiilor are o suprafata de 471.51 mp, conform masuratorilor cadastrale.

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

PUD – LOCUIRE
Strada Venus, FN, Tarla 74, Parcela 751/1, Nr. Cadastral 1029/8,
Oras Pantelimon, Jud. Ilfov

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, H.C.L. nr. 12/2011, H.C.L. nr. 09/2013, H.C.L. nr. 40/2005

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul aflat în studiu este situat pe **Strada Venus, FN, Tarla 74, Parcela 751/1, Nr. Cadastral 1029/8, Orasul Pantelimon, jud. Ilfov**. Suprafața terenului care a generat PUD-ul este de 471.51 mp, conform măsurătorilor cadastrale, și reprezintă proprietatea domnului TUDOR ADRIAN conform CVC autentificat cu nr. 491 din 08.03.2021 și extras de carte funciara actualizat și anexat documentatiei.

2.2. FUNCTIUNI ALE ZONEI

Terenul este situat conform PUG în UTR 7- zona locuinte și utilități publice cu P+1E +M, P+2 niveluri.

2.3. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE

Terenul este situat în intravilan, are o suprafață totală de 471.51 mp și are folosința actuală de teren intravilan agricol. Folosința propusă: curți- construcții.

3. DATE GENERALE ALE INVESTITIEI

3.1. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE

Imobilul este situat in intravilanul Orasului Pantelimon, are o suprafata totala de 471.51 mp, conform masuratorilor cadastrale, si reprezinta proprietatea domnului **TUDOR ADRIAN** conform CVC autentificat cu nr. 491 din 08.03.2021 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 locuintele propuse.

Coeficientii urbanistici pentru zona respectiva conform certificatului de urbanism numarul **549 din 11.08.2025**, eliberat de Primaria Pantelimon sunt urmatoarii:

POT max = 30%
CUT max = 0.9
R.H. max = P+2E

Pentru locuinta propuse:

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: 4.00 m
- fata de limita sudica: 4.00 m
- fata de limita estica: 3.00 m
- fata de limita vestica: 3.00 m

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 si/sau neacoperite.

- **ACCESSE PIETONALE, AUTO SI GARAJE**

Accesul pietonal si carosabil in incinta se va realiza prin partea estica a lotului, din strada cu un profil de 9.0 m, Strada Venus.

- **DESCRIERE FUNCTIONALA**

Beneficiarul a solicitat prin tema de proiectare realizarea unor constructii, cu functiunea 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 va racorda la reseaua oraseneasca, in curs de realizare.
- Canalizarea se prevede prin racordarea la reseaua oraseneasca, in curs de realizare.
- Energia electrica pentru iluminat si consum se realizeaza prin racordarea la reseaua existenta.
- Incalzirea constructiei 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

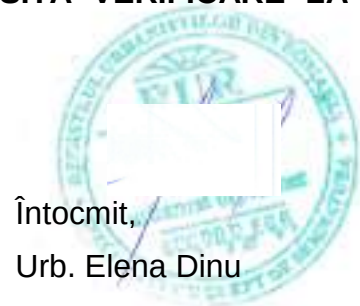
Conform HG 766/1997 – categoria de importanta este „D”. Au fost respectate cerintele impuse de Legea 10/18.01.1995 privind calitatea in constructii.

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



Întocmit,
Urb. Elena Dinu

Plan Urbanistic de Detaliu - LOCUIRE
- Incadrare in zona -

Strada Venus, FN, Tarla 74, Parcela 751/1,
Nr. Cadastral 1029/8, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov



Pr. Nr.

U49/213
2025

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

Faza

C.U.I. 25083230
J40/2429/2010

Titlul proiectului

P. U. E

Strada Venus, FN, Tarla 74, Parcela 751/1,
Nr. Cadastral 1029/8,
Oras Pantelimon, Jud. Ilfov

Beneficiari

TUDOR ADRIAN

Titlul plansei

Scara

INCADRAREA IN ZONA

1:2000
1:10000

Data revizuirii

Semn.

Sef proi

Data

Urb. E. Dinu

SEP.
2025

Intocmit

Arh. C.E. Dobos

Pl. nr.

Verificat

Urb. E. D

J.01

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 Venus, FN, Tarla 74, Parcela 751/1,
Nr. Cadastral 1029/8, Oras PANTELIMON, Jud. ILFOV

S teren =471.51 mp (conform masuratori cadastrale)

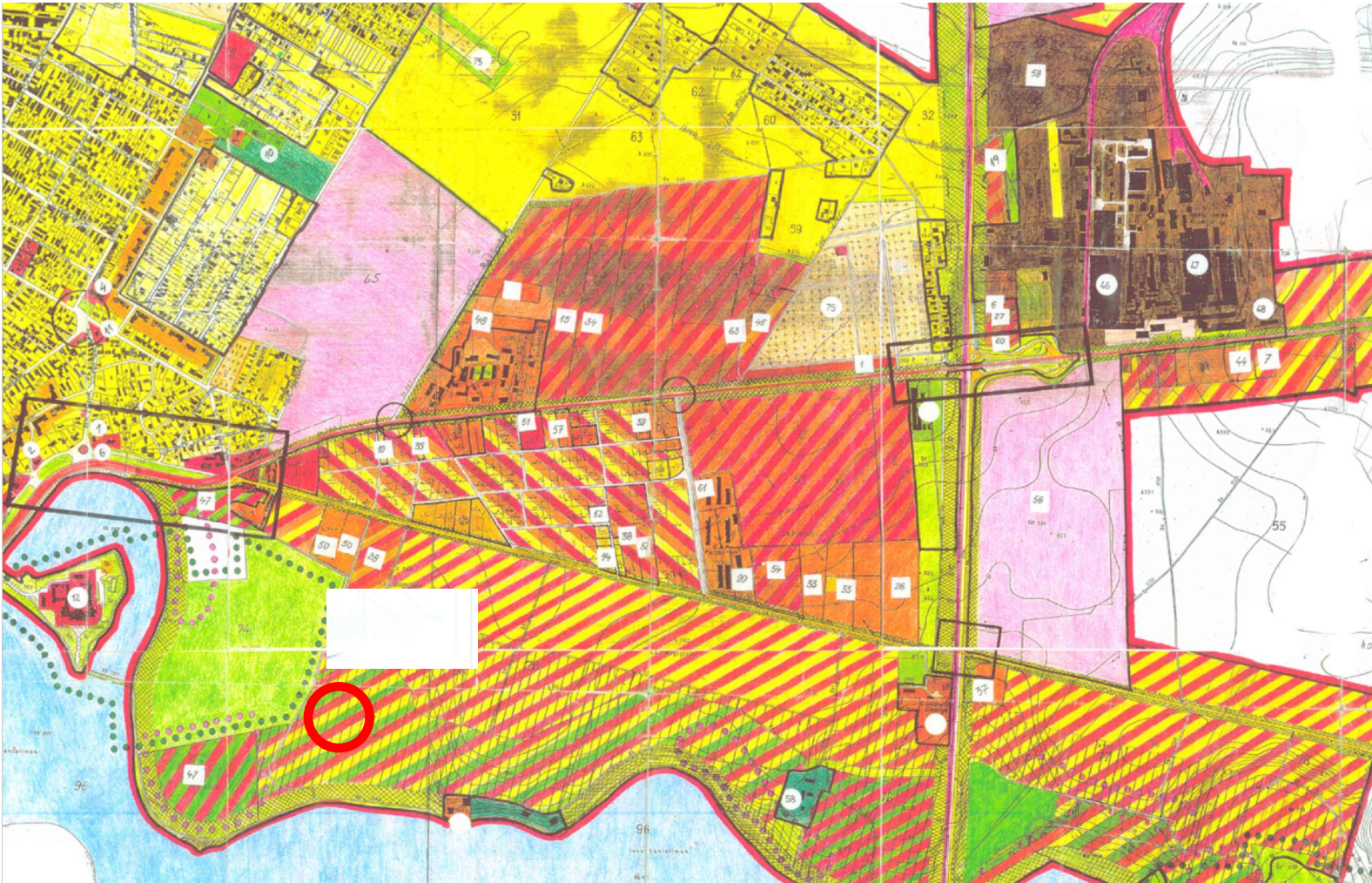
Proprietari: TUDOR ADRIAN

Concluzii:

Terenul este amplasat in intravilanul orasului Pantelimon, judetul Ilfov, in tarla
T74 si face parte din UTR 7 - Zona locuintelor individuale, conform PUZ aprobat
prin H.C.L. nr. 40/25.11.2005.



Incadrare in Zona , Scara 1:2000



Incadrare in PUG - Pantelimon, Scara 1:10000



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

Plan Urbanistic de Detaliu - LOCUIRE
- Reglementari - zonificare functionala -

Strada Venus, FN, Tarla 74, Parcela 751/1,
Nr. Cadastral 1029/8, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov



PR.NR.

U49/213
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 Venus, FN,
Parcela 751/1, Nr. Cadas
Oras Pantelimon, Jud.

Beneficiari

TUDOR ADRIAN

Titlul plansei

Scara

REGLEMENTARI
- ZONIFICARE
FUNCTIONALA

1:500

Data revizuirii

Semn.

Sef pro

Data

Urb. E. Dobos

SEP.
2025

Intoca

Apn. C.E. Dobos

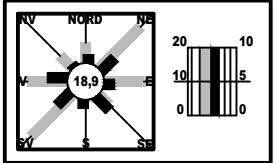
Pl. nr.

Verifica

Urb. E.

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 Venus, FN, Tarla 74, Parcela 751/1, Nr.
Cadastral 1029/8, Oras PANTELIMON, Jud. ILFOV

S teren =471.51 mp
(conform masuratori cadastrale)

Proprietari: TUDOR ADRIAN

Limite

- Limita zonei studiate
- Edificabil
- Limita loturi

Funcțiuni

- 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 =471.51 mp
POT max = 30%
CUT max = 0.9
Reg. inaltime max = P+2E

BILANT TERITORIAL

Zona PUD	mp	%
LOCUIRE	141.4	30,0
Spatiu verde	141.4	30,0
Carosabil	94.35	20,0
Pietonal	94.35	20,0
Zona PUD - total	471.51	100%