

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 7 din 29.05.2026

**În scopul:  
CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF-SERVICE, SAT DRAGOMIR, COMUNA BERZUNȚI,  
JUDEȚUL BACĂU**

Ca urmare a Cererii adresate de Est Breezy S.R.L.  
cu sediul în județul Bacău comuna Berzunti  
satul Berzunti cod poștal 607060 str. \_\_\_\_\_  
nr. \_\_\_\_\_ bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_ telefon/fax 0764791360  
email primar@comunaberzunti.ro înregistrată la nr. 4795 din 27.05.2026

- pentru imobilul - teren și construcții -, situat în județul Bacău  
comuna Berzunti satul Dragomir cod poștal 607062  
str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_  
sau identificat prin: CF 62691, EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 39 / 1999 faza PUG ,  
aprobată prin hotărârea Consiliului Local Berzunti nr. 9 / 07.02.2011  
prelungită prin hotărârea Consiliului Local Berzunti nr. 8 / 31.03.2021  
prelungită prin hotărârea Consiliului Local Berzunti nr. 7 / 23.02.2024

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC:**

Terenul cu suprafața de 1176 mp, nr. cadastral 62691, cu funcțiunea de curți construcții, pe care se află clădirea 62691-C1 cu Sc=24 mp, Sd=24mp, regim de înălțime P, construită în 2025, proprietate al lui PANTÎRU SORIN-MIHAI - cotă actuală 1/1, cu sarcină de SUPERFICIE pentru EST BREEZY SRL pe o durată de 20 de ani începând din 11-05-2026 conform extrasului de carte funciara nr.62691/2026. La autorizare se va prezenta dovada dreptului de executie a lucrărilor conform Legii 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

FOLOSINTA ACTUALĂ: teren curti constructii în intravilan.  
DESTINAȚIA STABILITĂ ÎN P.U.G.: zonă pentru locuinte existente/propuse.

### 3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului Urbanistic General proiect nr.39/1999 aprobat prin HCL Berzunti nr.9/7.02.2011 prelungita cu HCL nr.8/31.03.2021 si HCL nr.7/23.02.2024, terenul în suprafată de 1176 mp, nr. cadastral 62691, cu clădirea 62691-C1, situat in intravilan, se află în zona comunei Berzunti având:

FUNCTIUNE DOMINANTĂ: de locuire, compusă din locuinte individuale cu regim de înăltime P, P+1, de tip rural.

FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE: institutii publice, servicii si dotări comerciale aferente, spatii verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, parcaje, garae, rețele tehnico-edilitare si constructii aferente acestora.

FUNCTIUNI PERMISE: locuinte individuale, cuplate sau însiruite cu regim de înăltime P-P+M, P+1, dotări publice de interes general, comert și servicii sociale, profesionale, completări, modernizări, reparatii capitale si extinderi, constructii necesare functiunilor complementare locuintelor, afectarea unor spatii la parterul locuintelor sau amenajarea unor spatii independente pentru comert si servicii, necesare pentru satisfacerea cerintelor zilnice ale locuitorilor, activități nepoluante și cu un volum mic de transporturi.

POT max admis =40%; CUT max admis=0,2-0,7; POT existent=2,04%; CUT existent=0,02

UTILIZĂRI INTERZISE: unități de productie poluante care generează trafic intens sau riscuri tehnologice, locuinte pe parcele ce nu îndeplinesc conditii de suprafată minimă de 150 mp si front minim la stradă de 12 m pentru locuinte cuplate sau izolate, exploatări de zăcământ, instalarea de chioscuri, garae pe domeniul public.

Lucrările propuse sunt compatibile cu reqlmentările urbanistice ale zonei și constau din lucrări de CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF-SERVICE, SAT DRAGOMIR, COMUNA BERZUNTI, JUDEȚUL BACĂU.

În zonă sunt rețele de alimentare cu energie electrică, iar accesul se face din drumul judetean DJ 117 conform extrasului de plan cadastral. Constructia propusă se va realiza cu respectarea distanțelor minime impuse de Codul Civil, Ordonanta nr. 43/1997 republicată privind regimul drumurilor, față de limita de proprietate a terenului. Suprafata solicitată necesară lucrării este de 1176 mp intravilan.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF-SERVICE, SAT DRAGOMIR, COMUNA BERZUNȚI, JUDEȚUL BACĂU

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire / desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

### 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

**În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:**

**DIRECTIA JUDETEANĂ DE MEDIU BACĂU Strada Oituz, nr. 23, Bacău, tel: 0234524691; fax: 0234517547**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:**

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă

gaze naturale

Alte avize:

canalizare

telefonizare  
ORANGE

Acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces în zona drumului public (DJ 117), emise de administratorul drumului respectiv, potrivit art.46, alin.1 și alin.4 din ORDONANȚA nr. 43 din 28 august 1997 - privind regimul juridic al drumurilor republicată, modificările completările ulterioare.

alimentare cu energie electrică  
DELGAZ GRID

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendii

protecția civilă

sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

A.N. "APELE ROMANE". AVIZ SALUBRITATE, PUNCT DE VEDERE - ISU

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

STUDIU GEOTEHNIC, RIDICARE TOPOGRAFICĂ VIZATĂ OCPI, STUDIU PRIVIND GESTIONAREA APELOR UZATE + SEPARATOARE HIDROCARBURI

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original).

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

ELIBERARE CERTIFICAT DE URBANISM

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

Primar

Secretar General,

**PANTIRU SORIN MIHAI**

**CIOACA LOREDANA-TEOFANA**

L.S.



Pentru Arhitect Șef

**INSPECTOR ARH. PAL MARIAN SEBASTIAN**

Achitat taxa de: 9.5 lei, conform Chitanței nr. 0001516 din 28.05.2026

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 29.05.2026

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  
\_\_\_\_\_  
(funcția, numele, prenumele și semnătura)

Secretar General,  
\_\_\_\_\_  
(numele, prenumele și semnătura)

L.S.

Pentru Arhitect Șef  
\_\_\_\_\_  
(numele, prenumele și semnătura)

Data prelungirii valabilității: \_\_\_\_\_

Achitat taxa de: \_\_\_\_\_ lei, conform Chitanței nr \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct/prin poștă



Conform Regulamentului 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE, temeiurile juridice ale prelucrării datelor pot fi: relația contractuală, obligațiile legale ale operatorului, interesul public sau exercitarea autorității oficiale cu care este investit operatorul. Drepturile persoanelor vizate sunt: dreptul de informare și acces la datele personale prelucrate, dreptul la rectificare și ștergere a acestor date, dreptul la restricționarea prelucrării, dreptul la opoziție împotriva prelucrării datelor sau de a face obiectul unei decizii bazate pe prelucrarea automată a datelor cu caracter personal.

Începând cu data de 1 ianuarie 2020, în administrația publică nu se mai folosește sigiliul autorităților și instituțiilor publice, certificarea autenticității și forța juridică a actelor fiind date de semnătura persoanei competente, potrivit art. 627, alin (1), din Ordonanța de urgență nr. 57 din 03-07-2019 privind Codul Administrativ.



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 62691 Berzunți

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bacau, UAT Berzunți, Loc. Dragomir, Str

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	62691	1.176	Teren împrejmuit; Imobilul masurat este imprejmuit cu gard de lemn pe aliniamentul punctelor 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16, restul fiind neimprejmuit.

**Construcții**

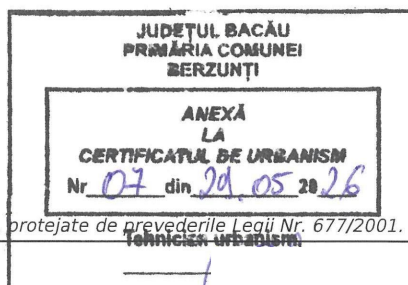
Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	62691-C1	Jud. Bacau, UAT Berzunți, Loc. Dragomir, Str	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:24 mp; S. construita desfasurata:24 mp; Anexa P. construita in anul 2025.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>59025 / 17/12/2025</b>		
Act Notarial nr. act de dezmembrare aut. 1794, din 16/12/2025 emis de Balan Mihnea;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 62691 a imobilului cu numarul cadastral 62691 / UAT Berzunți, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 60315 in scris in cartea funciara 60315;	A1
Act Notarial nr. 139, din 01/02/2016 emis de Vranceanu Constantin;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) PANTIRU SORIN MIHAI, bun propriu OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 60315/Berzunți, inscrisa prin incheierea nr. 2898 din 02/02/2016;	A1
Act Administrativ nr. Certificat de atestare a edificării construcției realizate cu autorizație de construire nr. 8412, din 02/09/2025 emis de PRIMARIA BERZUNTI;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) PANTIRU SORIN-MIHAI OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 60315/Berzunți, inscrisa prin incheierea nr. 29993 din 10/09/2025;	A1.1

**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>16491 / 11/05/2026</b>		
Act Notarial nr. contract de constituire a dreptului de superfiicie aut. 532, din 07/05/2026 emis de Balan Mihnea;		
C1	Intabulare, drept de SUPERFICIE pe o durata de 20 (douazeci) de ani 1) EST BREEZY SRL	A1, A1.1

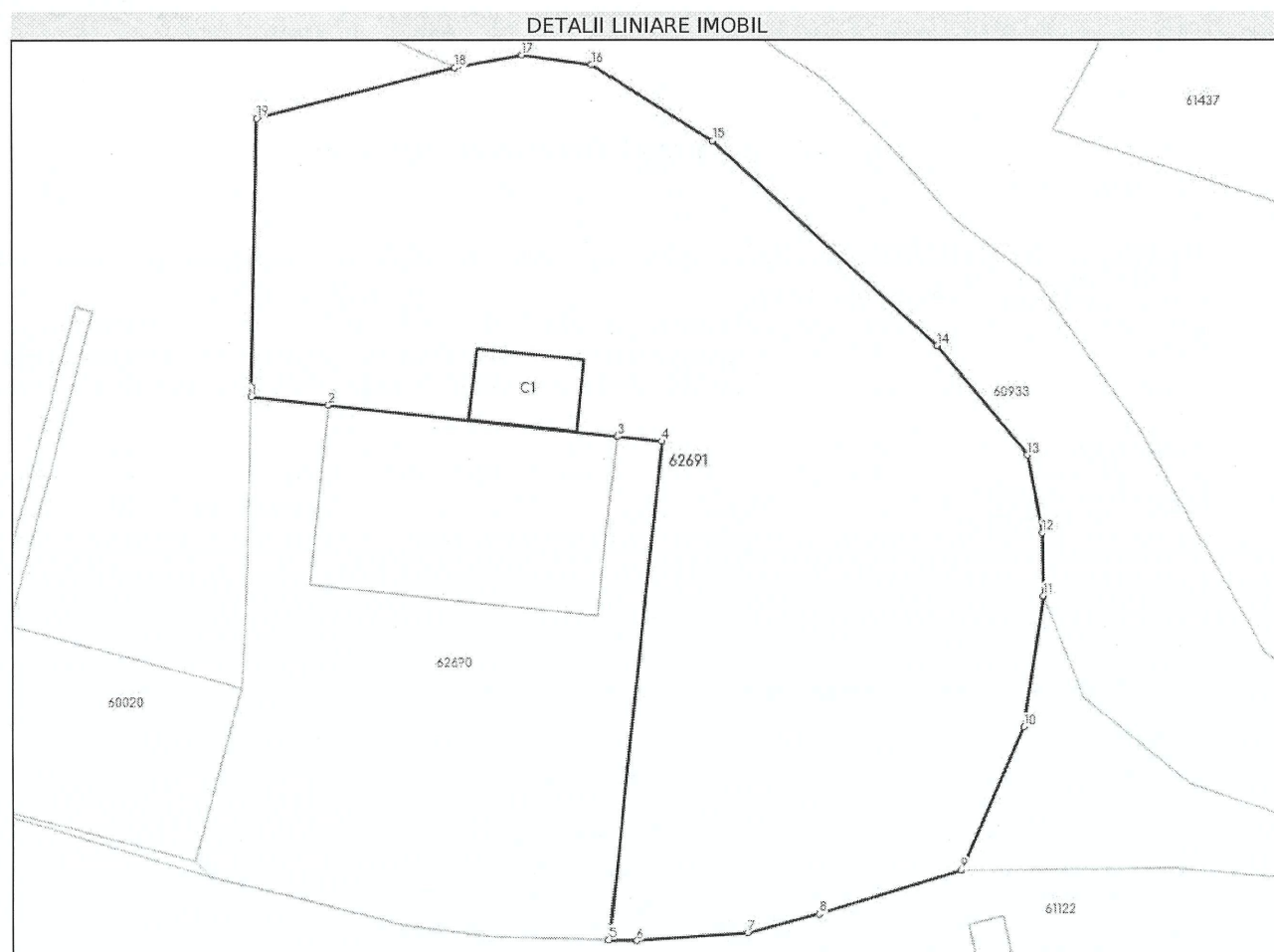


## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
62691	1.176	Imobilul masurat este imprejmuit cu gard de lemn pe aliniamentul punctelor 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16, restul fiind neimprejmuit.

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	1.176	-	-	-	TEREN INTRAVILAN

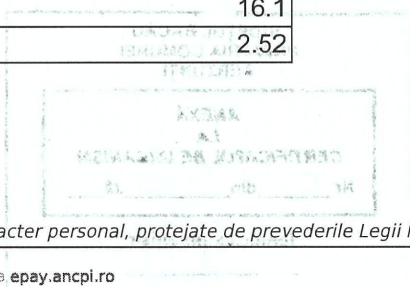
## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	62691-C1	construcții anexa	24	Cu acte	S. construită la sol: 24 mp; S. construită desfășurată: 24 mp; Anexa P. construită în anul 2025.

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	4.347
2	3	16.1
3	4	2.52



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
4	5	27.794
5	6	1.513
6	7	6.218
7	8	4.094
8	9	8.255
9	10	8.69
10	11	7.338
11	12	3.491
12	13	4.396
13	14	7.839
14	15	16.87
15	16	7.927
16	17	3.882
17	18	3.785
18	19	11.381
19	1	15.435

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	33950	26-05-2026	26-05-2026	Consultare/Informare

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

26/05/2026, 15:35

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**

pentru imobilul cu IE 62691, UAT Berzunți / BACAU, Loc. Dragomir, Str.

Nr.cerere	33950
Ziua	26
Luna	05
Anul	2026

Teren: 1.176 mp

Teren: Intravilan

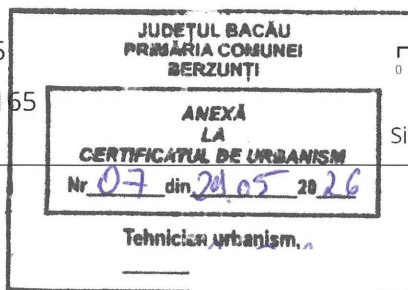
Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 1176mp

Plan detaliu



**Legenda**

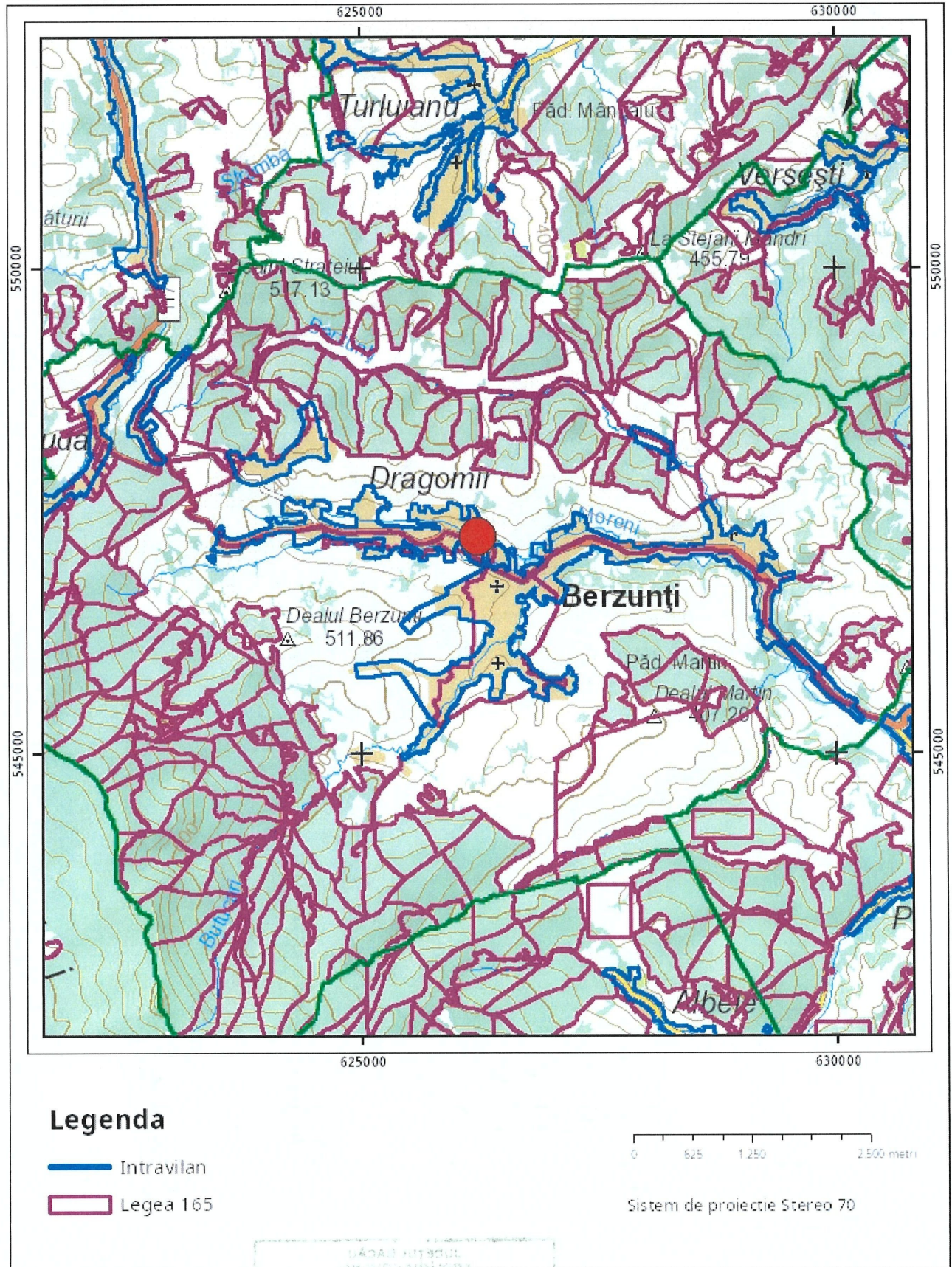
- Intravilan
- Legea 5
- Legea 17
- Legea 155



0 5 10 20 metri

Sistem de proiectie Stereo 70

Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)  
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 13-10-2025  
Data și ora generării: 26-05-2026 15:35