



ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

Bd. Eroilor nr. 8 Brașov 500007 | Tel.: +40 268 405000

www.brasovcity.ro | contact@brasovcity.ro



Direcția Arhitect Șef

Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Nr. de înregistrare:/.....2026

Ind.: VII C3

RAPORTUL DE SPECIALITATE
LA PROIECTUL DE HOTARARE AL CONSILIULUI LOCAL

Privind: documentația

”PUZ Construire centru de excelență cu servicii integrate de îngrijiri paliative”,
în mun. Brașov, str. Alexandru Ioan Cuza nr 28,
inițiator Dumitrescu Malina împuternicit al FUNDAȚIEI HOSPICE CASA SPERANȚEI

Cu solicitarea nr. 79730/ 02.06.2026, Dumitrescu Malina împuternicit al FUNDAȚIEI HOSPICE CASA SPERANTEI, în calitate de inițiator, a depus la Primăria Municipiului Brașov documentația de urbanism PUZ **”Construire centru de excelență cu servicii integrate de îngrijiri paliative”**, în mun. Brașov, str Alexandru Ioan Cuza nr 28”, completată cu documentațiile înregistrate cu nr. 95965/03.07.2026, 106065/27.07.2026 și 109744/04.08.2026, pentru aprobare.

La data prezentei, zona reglementată în suprafață de 27.402 mp, se află în proprietate privată a instituțiilor publice (CNAS) și publică, respectiv domeniul public al Municipiului Brașov cu drept de folosință gratuită pentru Fundația ”Hospice Casa Speranței” și domeniu public al Județului Brașov, conform celor înscrise în CF anexate documentației, fiind delimitată după cum urmează :

- Nord-Vest - Str. Doctor Alexandru Davila
- Nord - Str. Sitei
- Vest - conform limitei Zir 11/ limitei incintei unității sanitare
- Sud - conform limitei Zir 11 / limitei incintei unității sanitare
- Est — Str. Alexandru Ioan Cuza

Conform legislației în vigoare, respectiv Legea 350/2001, republicată, Legea 50/1991- modificată în 2008, Ordinul 37/2000 MLPAT, HG 525/1996 – republicată în 2002, a elementelor urbanistice, a avizelor și condițiilor solicitate prin conform Certificatului de Urbanism nr. 2669/15.09.2025 și Avizului de oportunitate nr. 15/2025, documentația PUZ s-a întocmit de către arh. Sebastian Alexa.

Prevederile documentațiilor de urbanism aprobate în zonă:

Conform certificatului de urbanism nr. 2669/15.09.2025, amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Brașov.

Conform documentației de urbanism PUZ – Zona de rezervație de arhitectura „Cetate” și PUZ – Zona istorică „Brașovul Vechi”, aprobat prin HCL nr. 797/2009, terenul se încadrează în zona funcțională ZIR 11: Zone de spitale de importanță municipală și supramunicipală și în cadrul ansamblului urban „Blumăna — Dealul Cetății”, având codul LMI BV-II-a-A-11297.

Funcțiuni predominante:

Funcțiunea predominantă în zona este cea a unităților spitalicești, respectiv funcțiunilor de interes public, inclusiv spațiile verzi din incinta spitalelor.

Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenurilor. Se admit:

- o menținerea utilizărilor inițiale ale clădirilor (obiective de utilitate publică de tip spital);

- o extinderi minore ale construcțiilor existente pentru probleme tehnologice (ex.: centrale termice zonale) sub rezerva aplicării reglementarilor din articolele 10,11,12;
- o echipamente publice specifice (parcaje, garaje).

Utilizări admise cu condiționări:

- o reamenajări de spații verzi publice cu acces numai pentru spital (în limitele existente ale unor terenuri cu aceeași destinație).

Tipuri interzise de ocupare și utilizare a terenului

Se interzic următoarele utilizări:

- o funcțiuni comerciale temporare adăpostite în construcții provizorii;
- o platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane;
- o antrepozite și adăposturi care nu sunt legate de activitatea specifică zonei.

Regim de construire:

POT- 45%

CUT -2,25

Regim de înălțime:

Construcțiile existente nu-si vor modifica volumetria, cele nou propuse vor lua în considerare relaționarea cu cele vechi pentru stabilirea înălțimilor.

Retragerea minimă față de aliniament:

existent

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:

- o pe limitele separatoare, dacă parcelele vecine au o construcție sau un zid de sprijin, sub rezerva respectării articolului 11;
- o retras față de limitele separatoare, dacă parcelele vecine nu au construcții sau ziduri de sprijin. În acest caz, distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii la cel mai apropiat punct al limitei separatoare va trebui să fie egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,0 m.
- o implantarea construcțiilor unele față de celelalte pe aceeași parcelă: Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișa a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau destinate unor activități care impun iluminare naturală. Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3,00 m.

Spații verzi

Spațiile verzi publice existente se conservă sau se reamenajează. Reamplasarea arborilor izolați, clasați ca făcând parte din patrimoniul care trebuie valorificat se impune, când aceștia dispar.

Reglementări stabilite prin documentația PUZ:

Funcțiunea propusă:

Prin prezentul PUZ se reglementează o zonă compactă de unități spitalicești.

Utilizări admise

Pe parcela cu număr cadastral 185398 (care a generat PUZ): Unități spitalicești — spital de specialitate;

Pe restul parcelelor, cu numere cadastrale 101617, 185550, 185551, 119034 (din zona de reglementare) se mențin neschimbare utilizările inițiale: obiective de utilitate publică de tip spital / construcții de sănătate (NC 185550, 185551, 119034) o construcții administrative / instituții publice;

Utilizări admise cu condiționări

Reamenajări de spații verzi cu condiția să fie accesate numai de utilizatorii spitalului.

Utilizări interzise

- o Funcțiuni comerciale temporare adăpostite în construcții provizorii; – Platforme de pre-colectare a deșeurilor municipale;
- o Antrepozite și adăposturi care nu sunt legate de activitatea specifică zonei.
- o Activități care prezintă risc tehnologic, care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime) în corelare cu planșa de reglementari urbanistice 03

POT max 45%

CUT max 2,25

H max S+P+2E - 11 m la cornișa etajului 2 și de 15 m la coamă. Pentru restul imobilelor se va menține regimul de înălțime existent. Viitoarele construcții noi vor lua în considerare relaționarea cu cele existente pentru stabilirea înălțimilor.

Retrageri fata de aliniament

Pentru parcela cu NC 185398, care a generat PUZ: Nu este cazul.

Alinierea la străzile Sitei, Carol Davila și Al. I. Cuza se menține;

Retrageri fata de limitele laterale și posterioare

Pentru parcela cu NC 185398, care a generat PUZ:

- o Conform planșa 03. Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională.
- o Retragerile minime vor fi următoarele:
 - o Față de limitele laterale de proprietate din est, sud și vest — min. 3,00 m;
 - o Față de limita posterioară de proprietate din nord — 3,00 m, respectiv 2,00 m.

Pentru restul parcelelor din zona reglementată (NC 101617, 119034, 185550, 185551): se mențin reglementările inițiale din PUZ Zona Istorică "Brașovul Vechi", aprobat prin HCL nr. 797/2009

Spații verzi

Pentru parcelele cu construcții pentru sănătate:

- o Pentru parcela care a generat PUZ (NC 185398): Suprafața minimă de spații verzi se va asigura cu respectarea prevederilor HG nr. 525/1996 ¹ coroborat cu NP015/2022 ². Se reglementează o suprafață de spații verzi de minimum 520 mp, fiind estimat un număr total de 26 de paturi.
 - o Pentru parcelele cu NC 119034, 185550, 185551: spațiile verzi existente se mențin. Acestea se reconfigurează ca poziție, nu se diminuează ca suprafață; o Pentru parcela cu NC 101617 (sediul DSP): min. 15% din parcelă va fi amenajată ca spații verzi pe sol natural.
- Prin edificarea construcției propusă pe imobilul cu NC 185398 și prin amenajările circulațiile aferente vor fi afectați 19 arbori, care vor fi relocați în perimetrul PUZ;
- o Se vor organiza și trata suprafețele înverzite din curțile interioare, se vor realiza de pergole vegetale cu plante cățărătoare peste zonele de parcare și terase, și se vor amenaja terase înierbate;
 - o Dacă pe amplasament există arbori izolați, clasați ca făcând parte din patrimoniul care trebuie valorificat, aceștia vor fi reamplasați;
 - o Spațiile verzi nou create vor fi amenajate peisagistic prin plantarea de arbori și arbuști decorativi;
 - o Se vor amenaja aliniamente verzi simple sau duble, cu rol de protecție;

¹ Conform HG nr. 525/1996, Anexa nr. 6: pentru construcții de sănătate - parc organizat cu o suprafață de 10-15 mp/bolnav;

² Conform NPOI 5/2022: pentru spital - minimum 20 mp/pat.

Circulații și accesuri:

Din punct de vedere al accesibilității, terenul va beneficia de accesul la drum public din strada Sitei, prin imobilul cu NC 185550, printr-un drum de trecere. Pentru acesta a fost obținut acordul proprietarului imobilului, respectiv Consiliul Județean Brașov, cu nr. 5/6928 din 19.03.2026, cu următoarele recomandări și condiții:

Pentru a fi asigurate condițiile necesare obținerii finanțării și realizării proiectului menit să asigure servicii de internare și îngrijire paliativă pentru pacienții bolnavi incurabili, Consiliul Județean Brașov agreează propunerea de drum de trecere cu mențiunea ca noua cale de acces să permită circulația rutieră și pietonală și din incinta Mârzescu, nu doar din str. Sitei, întrucât: este necesar ca noua construcție a Fundației Hospice Casa Speranței să nu obstrucționeze accesul rutier medical existent către CT-ul din Dispensarul TB, utilizat pentru pacienții internați în regim de spitalizare continuă; trebuie menținut accesul către Laboratorul de analize medicale, unde sunt transportate probe biologice.

Noul acces va fi utilizat și de Ambulatoriul Secției de Pneumoftiziologie;

Accesurile existente se mențin. Accesurile rutiere propuse se vor realiza în conformitate cu avizul comisiei de circulație obținut la faza PUZ/ DTAC precum și cu respectarea prevederilor acordului Consiliului Județean menționat.

Profilele transversale propuse sunt prezentate în planșa 03 Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională.

Locurile de parcare se vor asigura conform anexei 5 din HG 525/1996.

Aleile carosabile și pietonale, precum și locurile de parcare din incinta spitalului se vor reamenaja. O parte din propunerile de amenajare a incintei sunt preluate din propunerile "DALI privind reparații capitale la Corp A Mârzescu", proiect demarat pentru spitalul Mârzescu în anul 2025.

Documentația deține avizul Comisiei de Circulație nr. 38503/16.03.2026.

Echipare tehnico-edilitară: Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice, eliberarea autorizațiilor de construire fiind condiționată de asigurarea accesului imobilelor propuse la utilități, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor în parte. Costurile de echipare tehnico-edilitara vor fi suportate de către beneficiari.

Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin PUZ/etapele de realizare a investiției:

ETAPA 1: Avizarea Planului Urbanistic Zonal

ETAPA 2: Aprobarea Planului Urbanistic Zonal în Consiliul Local al Municipiului Brașov

ETAPA 3: Transmiterea PUZ la OCPI și MDLPA de către Primărie

ETAPA 4: Concretizarea dreptului de trecere în favoarea Fundației Hospice "Casa Speranței", pe terenul ce aparține Consiliului Județean Brașov, pentru asigurare acces (acord notarial, dezmembrare, intabulare).

ETAPA 5: Emiterea Autorizației de Construire de către Primăria Brașov

ETAPA 6: Elaborare PT + DDE

ETAPA 7: Împrejmuirea terenului pe limitele de proprietate

ETAPA 8: Sistematizarea terenului

ETAPA 9: Branșarea la rețelele edilitare existente

ETAPA 10: Edificarea construcției

ETAPA 11: Definitivarea amenajărilor de incintă

ETAPA 12: Recepția la terminarea lucrărilor

ETAPA 13: Intabularea clădirilor

Documentația PUZ a fost întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 2669/15.09.2025, și cuprinde avizele solicitate pentru această fază.

Primăria Municipiului Brașov prin Serviciul Amenajarea Teritoriului și Gestiune Date Urbane, a efectuat informarea și consultarea publicului pentru planul urbanistic zonal supus aprobării, conform cerințelor din Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului – aprobat cu HCL nr. 321/31.05.2011.

Informarea și consultarea a fost efectuată astfel:

- o afișare anunț privind intenția de elaborare în zona studiată;
- o postarea pe site-ul Primăriei Municipiului Brașov – www.brasovcity.ro/servicii pentru cetățeni/urbanism;
- o afișarea planșei de reglementări urbanistice la avizierul Primăriei Municipiului Brașov;
- o notificarea proprietarilor de imobile din zona studiată.
- o pentru faza de aprobare, documentația este supusă procedurii de transparență decizională conform Legii 52/2003.

Documentația PUZ a fost analizată și avizată în cadrul ședinței Comisiei Tehnice pentru Amenajarea Teritoriului și Urbanism din data de 29.07.2026, deține avizul de oportunitate nr. 15/2025, și avizul Arhitectului Șef nr. 20/2026.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului document, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Față de cele prezentate mai sus și în conformitate cu prevederile art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c); art. 139 alin. (3) lit. e); art. 154 alin. (1), alin. (2) și art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, supunem, spre dezbateră și aprobare, Consiliului Local al Municipiului Brașov, **Proiectul de hotărâre privind documentația de urbanism PUZ “ Construire centru de excelență cu servicii integrate de îngrijiri paliative”, în mun. Brașov, str. Alexandru Ioan Cuza nr 28**, inițiator Dumitrescu Malina împuternicit al FUNDAȚIEI HOSPICE CASA SPERANTEI, în forma prezentată.

Atribuții	Funcția	Numele și prenumele	Semnătura
Vizat	Administrator Public		
Vizat	Arhitect Șef		
Elaborat	Șef Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului		