

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE CENTRU DE EXCELENȚĂ CU SERVICII INTEGRATE DE ÎNGRIJIRI PALIATIVE

AMPLASAMENT:

Județul Brașov, Municipiul Brașov, Str. Alexandru Ioan Cuza 28A - Str. Sitei 17

Imobilele cu numerele cadastrale 185398, 101617, 185550, 185551, 119034

INIȚIATOR:

Fundația Hospice “Casa Speranței”

VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

Număr proiect: AS – 7 - 2025

Proiectant,

Faza de proiectare: Plan urbanistic Zonal

Alpin Solar SA

2026

COLECTIV DE ELABORARE / FOAIE DE SEMNĂTURI

URBANISM

Specialitatea	Colectiv de elaborare	Semnătura, ștampila
Urbanism - PUZ	ALPIN SOLAR S.A. Arh. [REDACTED] Urb. [REDACTED] Arh. [REDACTED]	[REDACTED] - Coordonator [REDACTED] - Proiectant [REDACTED] - Proiectant

STUDII DE FUNDAMENTARE / DOCUMENTAȚII NECESARE AVIZELOR

Ridicare topografică	OLDO SURVEY SRL, [REDACTED]
Studiu geotehnic	STUDII GEO MARGARIT SRL, [REDACTED]
Studiu privind echiparea cu rețele electrice	KBO ELECTRIC SRL, [REDACTED]
Documentație tehnică privind gospodărirea apelor	IGUT BRAȘOV SRL, [REDACTED]
Soluție privind accesul, circulațiile de incintă și plan semnalizare rutieră	Ing. CFDP / Drumuri [REDACTED]

BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE:

Volumul I – Memoriu de prezentare;

Volumul II – Regulament Local de Urbanism

PIESE DESENATE:

01.01. Încadrarea în teritoriu;

01.02. Încadrarea în PUG Braşov – “06.4 Zone Construite Protejate”

01.03. Încadrarea în PUG Braşov – „06. Zone Construite Protejate”

01.04. Încadrarea în PUZ Zona Istorică “Braşovul Vechi”;

01.05. Încadrarea în raport cu geoportalul ANCPI E-Terra;

02. Situaţia existentă – disfuncţionalităţi, scara 1/1.000;

03. Reglementări urbanistice – zonificare funcţională, scara 1/1.000;

04. Reglementări – echipare tehnico-edilitară, scara 1/1.000;

05. Proprietatea asupra terenurilor, scara 1/1.000;

06.01. Plan de mobilare urbană, scara 1/1.000;

06.02. Ilustraţii volumetrice 3D.

CUPRINS

CAPITOLUL I. INTRODUCERE	7
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.....	7
1.2. OBIECTIVUL P.U.Z.-ULUI	7
1.3. SURSE DOCUMENTARE	9
CAPITOLUL II - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	11
2.1. EVOLUȚIA ZONEI.....	11
2.1.1. Date privind evoluția zonei	11
2.1.3. Potențial de dezvoltare	13
2.2. ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU	13
2.2.1. Încadrarea la nivel macro-teritorial	13
2.2.2. Accesibilitate în teritoriu	14
2.2.3 Încadrarea în localitate	14
2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL.....	16
2.3.1. Relieful	16
2.3.2. Hidrografia și hidrogeologia	17
2.3.3. Caracteristici geotehnice	17
2.3.4. Clima	18
2.4. CIRCULAȚIA.....	18
2.5. OCUPAREA TERENURILOR.....	19
2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor din zona reglementată.....	19
2.5.2. Riscuri naturale.....	20
2.6. ECHIPARE EDILITARĂ	21
2.7. PROBLEME DE MEDIU	21
2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	22
CAPITOLUL III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	23
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	23
3.1.1. Ridicare topografică	23

3.1.2. Studiul geotehnic	23
3.2. PREVEDERI ALE P.U.Z. ZONA ISTORICĂ “BRAȘOVUL VECHI”	25
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	27
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	28
3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI	31
3.5.1. Funcțiuni. Prevederi urbanistice. Bilanț teritorial.	31
3.5.2. Prevederi aeronautice	32
3.5.3. Modul de integrare a investiției / operațiunii propuse în zonă	33
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	33
3.7. PROTECȚIA MEDIULUI	36
3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări).....	36
3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale și antropice.....	37
3.7.3. Depozitarea controlată a deșeurilor	37
3.7.4. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri.....	38
3.7.5. Organizarea sistemelor de spații verzi.....	38
3.8. PLAN DE ACȚIUNE: Consecințe economice, categorii de costuri și etapizare.....	38
3.8.1. Consecințe economice.....	38
3.8.2. Categorii de costuri	39
3.8.2. Plan de acțiuni - Etapizare investiții propuse prin PUZ	39
CAPITOLUL IV. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	41

LISTĂ TABELE:

Tabel nr. 1: Inventariere imobile reglementate prin PUZ.....	7
Tabel nr. 2: Ocuparea terenurilor	19
Tabel nr. 3: Funcțiuni și intervenții urbanistice propuse	31
Tabel nr. 4: Bilanț teritorial	32

LISTĂ FIGURI:

<i>Figura nr. 1: Imobile reglementate – nr. cadastrale 104098 și 104099</i>	<i>8</i>
<i>Figura nr. 2: Încadrarea în teritoriu</i>	<i>15</i>
<i>Figura nr. 3: Profil strada Sitei (existent și menținut)</i>	<i>19</i>
<i>Figura nr. 4: Încadrare în PUG Brașov – Zone Construite Protejate</i>	<i>27</i>

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL I. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

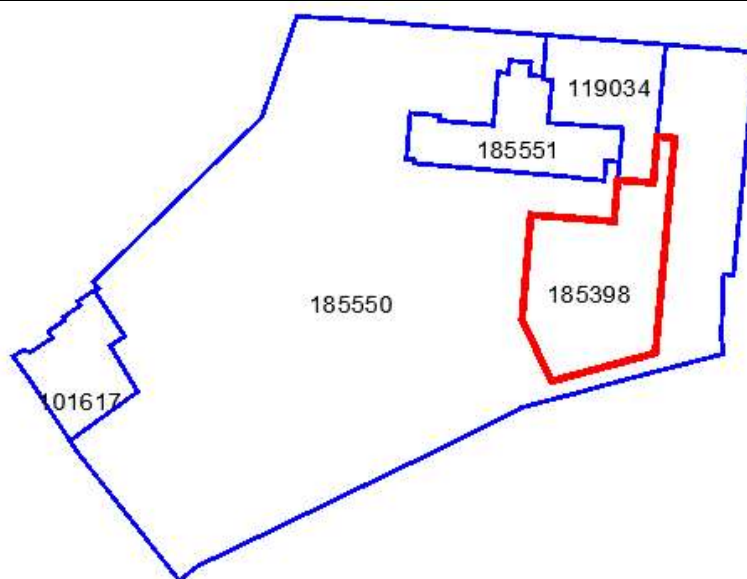
Denumirea lucrării:	Construire centru de excelență cu servicii integrate de îngrijiri paliative
Amplasament:	Județul Braşov, Municipiul Braşov, Str. Al. Ioan Cuza 28A - Str. Sitei 17, numere cadastrale 185398, 101617, 185550, 185551, 119034
Inițiator:	Fundația Hospice “Casa Speranței”
Proiectant urbanism:	Alpin Solar SA
Data elaborării:	2026

1.2. OBIECTIVUL P.U.Z.-ULUI

Prin prezentul PUZ se reglementează cinci imobile în suprafață totală de **27.402 mp**, aflate în municipiul Braşov, în arealul cuprins între strada Alexandru Ioan Cuza și Strada Sitei, identificate astfel:

Tabel nr. 1: Inventariere imobile reglementate prin PUZ

	Nr. Cad.	Suprafață	Proprietar	Adresă
1	101617	1.028 mp	Directia de Sanatate Publica a Județului Braşov	Str.Alexandru Ioan Cuza nr. 28A
2	119034	1.280 mp	Municipiul Braşov, cu drept de folosință pentru Fundația Hospice “Casa Speranței”	Str. Sitei nr. 17A
3	185398	2.442 mp		Str. Al. Ioan Cuza nr. 28
4	185550	21.227 mp	Județul Braşov	Str. Al. Ioan Cuza nr. 28
5	185551	1.425 mp		



Imobilul care a generat PUZ este identificat cu nr. cadastral **185398** și este în suprafață de **2.442 mp**. Zona de reglementare a fost stabilită prin Avizul de Oportunitate nr. 15/2025, emis de Primăria Municipiului Brașov, și cuprinde încă patru imobile: NC 101617, 119034, 185550, 185551.

Figura nr. 1: Imobile reglementate



Sursa: Geoportan ANCPI E-Terra

Scopul PUZ-ului constă în:

- reglementarea condițiilor în care se poate obține autorizația de construire pentru un **centru de excelență cu servicii integrate de îngrijiri paliative**, pe parcela cu NC 185398, în raport cu întreaga zonă reglementată,
- reglementarea unui acces carosabil și pietonal din Str. Sitei, prin imobilul cu NC 185550, aflat în proprietatea Consiliului Județean Brașov;
- stabilirea procentelor de spații verzi în întreaga zonă reglementată;
- amenajări privind parcurile în incinta Mârzescu – reorganizarea lor în funcție de rezerva de teren disponibilă și în funcție de propunerile “*DALI privind reparații capitale la Corp A Mârzescu*”, proiect demarat pentru spitalul Mârzescu în anul 2025.
- .

Planul Urbanistic Zonal este o documentație de urbanism premergătoare obținerii autorizației de construire.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista documentaţiilor de urbanism, a studiilor şi proiectelor elaborate anterior PUZ:

- P.U.G. Mun. Braşov – Zone Construite Protejate, Aprobate Prin HCL 144/2011, Prelungit Prin HCL 117/24.02.2021;
- P.U.Z. Zona Istorică "Braşovul Vechi", aprobat Prin HCL nr. 797/30.11.2009;

Lista studiilor de fundamentare concomitent studiului:

- Studiul topografic;
- Studiu geotehnic;

Lista documentaţiilor tehnice întocmite pentru obţinerea avizelor:

- Studiu privind echiparea cu reţele electrice – pentru aviz DEER;
- Documentaţie tehnică privind gospodărirea apelor – pentru aviz SGA.

Surse de informaţii utilizate:

- Documentaţia cadastrală a terenurilor reglementate;
- Date culese de proiectant din teren;
- Date obţinute de la beneficiar;
- Surse web:
 - o <https://geoportal.ancpi.ro/imobile.html>
 - o <https://www.google.ro/maps/preview>

Baza topografică

- Planul topografic a fost realizat în sistemul de proiecţie stereografic 1970 şi sistemul de referinţă altimetric Marea Neagră 1975, actualizat pe baza măsurărilor din teren, cu respectarea şi integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidenţele de cadastru şi publicitate imobiliară, puse la dispoziţie de O.C.P.I.

Metodologia utilizată:

- *«Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul - cadru al planului urbanistic zonal»* aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000;
- *Regulamentul General de Urbanism* aprobat prin HGR nr. 525/1996, completat ulterior prin HGR 490/2011 şi ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condiţiile specifice zonei studiate.

Documentația are la bază următoarele documentații de urbanism, planuri strategice și legi modificate și completate ulterior:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Regulament local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat prin HCL Brașov nr. 321/2011;
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016;
- Normele tehnice privind seturile de date spațiale aferente documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul MDLPA nr. 904/2023;
- Legea nr. 50/29.07.1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Ordinul nr. 839/12.10.2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/29.07.1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

- Precizări privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor aprobate prin Ordinul MLPAT nr. 34/1995;

- Legea nr. 95/2006 privind reforma în domeniul sănătății;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar;
- Legea nr. 138/2004 a îmbunătățirilor funciare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Lista Monumentelor Istorice, aprobată cu OMC nr. 2828, publicată în Monitorul Oficial 113 bis/2016;

- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 privind aprobarea normelor de igienă sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 1.030/2009 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației;
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006;

- O.U.G. nr. 195/12.12.2002 privind circulația pe drumurile publice;

- Codul Civil din 2009;
- Codul administrativ din 2019;

- Legea nr. 123/2012 a energiei electrice şi a gazelor naturale;
- Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecţie şi de siguranţă aferente capacităţilor energetice, aprobată prin Ordinul ANRE nr. 239/2019;
- Hotărârea Consiliul Superior al Registrului Urbaniştilor din România nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentaţiile de amenajarea teritoriului şi urbanism şi a Regulamentului referitor la organizarea şi funcţionarea Registrului Urbaniştilor din Romania;
- Hotărârea Consiliul Superior al Registrului Urbaniştilor din România nr. 475/2024 privind actualizarea tarifelor de exercitare a dreptului de semnătură;

- Normativ pentru construcţii spitaliceşti – NP015, anexă la Ordinul MDLPA nr. 2412/2022;

- HCL Braşov nr. 276/2018 privind reglementări juridice şi tehnice cu privire la infrastructura stradală cuprinsă în documentaţiile de urbanism;
- HCL Braşov nr. 321/2011 privind regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului

CAPITOLUL II - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUŢIA ZONEI

2.1.1. Date privind evoluţia zonei

Zona în care este amplasat Spitalul Mârzescu este situată în cadrul ansamblului urban „Blumăna – Dealul Cetăţii”, subzonă istorică de referinţă caracterizată printr-un ţesut urban format în principal în perioada modernă şi contemporană (sec. XVIII–XX), rezultat în urma proceselor succesive de extindere a oraşului dincolo de nucleul medieval fortificat. Această zonă face parte din aria construită protejată a municipiului Braşov, integrată în structura urbană centrală şi peri-centrală, cu funcţiuni mixte de locuire, servicii şi instituţii publice. Zona Spitalului Mârzescu din municipiul Braşov reprezintă un ansamblu instituţional medical cu o evoluţie urbanistică semnificativă, reflectând principalele etape de dezvoltare ale oraşului modern. Ansamblul a fost edificat în perioada interbelică, în anii 1930, într-un context de extindere a oraşului dincolo de limitele nucleului medieval, ca parte a procesului de

modernizare a infrastructurii sanitare urbane¹. La momentul construirii, amplasamentul se situa într-o zonă periferică a orașului, caracterizată prin densitate redusă a construcțiilor și prin prezența unor terenuri libere sau ocupate de funcțiuni cu caracter extensiv.

Din punct de vedere urbanistic, organizarea inițială a ansamblului a fost realizată conform principiilor funcționaliste și igienist-sanitare specifice perioadei interbelice, prin dispunerea corpurilor de clădire în sistem pavilion, pe o parcelă generoasă, cu asigurarea spațiilor verzi și a distanțelor sanitare necesare. Această organizare reflecta concepțiile urbanistice moderne ale epocii, care promovau separarea funcțiunilor urbane și amplasarea unităților sanitare în zone aerisite, cu acces facil, dar separate de zonele urbane dens construite.

În perioada postbelică, în special după reorganizarea sistemului sanitar din anul 1973, ansamblul Spitalului Mârzescu a fost integrat în structura Spitalului Județean Brașov, devenind parte a rețelei sanitare centralizate². Această etapă a coincis cu procesul de urbanizare accelerată a municipiului Brașov, caracteristic perioadei socialiste, în care zona inițial periferică a fost integrată progresiv în țesutul urban continuu al orașului. Dezvoltarea cartierelor de locuințe colective și extinderea infrastructurii urbane au condus la transformarea zonei într-o zonă peri-centrală, cu accesibilitate ridicată și cu un rol funcțional important în cadrul structurii urbane.

După anul 1990, pe fondul reorganizării sistemului sanitar și al reducerii investițiilor în infrastructura existentă, ansamblul a cunoscut o perioadă de stagnare și degradare fizică progresivă, caracterizată prin uzura construcțiilor, subutilizarea unor spații și diminuarea calității ambientale urbane³. Cu toate acestea, funcțiunea medicală a fost menținută, ansamblul continuând să găzduiască secții medicale specializate și să îndeplinească un rol important în sistemul sanitar județean.

În perioada recentă, începând cu anii 2015–2020, autoritățile publice județene au inițiat programe de reabilitare, consolidare și modernizare a corpurilor de clădire, în vederea readucerii acestora la standardele funcționale și tehnice contemporane⁴. Aceste intervenții urmăresc atât conservarea fondului construit existent, cât și reintegrarea ansamblului în structura urbană actuală, prin îmbunătățirea calității spațiului construit și a infrastructurii.

¹ Arhive administrative și documente istorice privind dezvoltarea infrastructurii sanitare a municipiului Brașov în perioada interbelică.

² Spitalul Clinic Județean de Urgență Brașov – Istoric instituțional și reorganizarea sistemului sanitar în perioada socialistă.

³ Documente administrative și rapoarte privind starea fondului construit și reorganizarea sistemului sanitar după anul 1990.

⁴ Consiliul Județean Brașov – Proiecte de reabilitare și modernizare a corpurilor Spitalului Mârzescu.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaţionate cu evoluţia localităţii

Din punct de vedere urbanistic, trama stradală din zona analizată face parte din structura consolidată a oraşului, rezultat al evoluţiei istorice şi al operaţiunilor urbanistice succesive, fiind caracterizată prin parcelări regulate şi prezenţa unor clădiri realizate în diferite etape istorice, care reflectă dezvoltarea urbană progresivă a Braşovului. Zona prezintă un ţesut urban mixt, cu locuire colectivă şi individuală, precum şi cu funcţiuni instituţionale importante, inclusiv unităţi medicale, ceea ce confirmă rolul său de subzonă urbană consolidată în cadrul structurii centrale a municipiului.

Totodată, amplasamentul Spitalului Mârzescu, situat pe strada Alexandru Ioan Cuza nr. 28, face parte din reţeaua principală a infrastructurii medicale urbane, fiind integrat într-o zonă cu funcţiuni publice şi de interes general, în care coexistă clădiri de locuit, instituţii medicale şi alte servicii urbane, contribuind la caracterul de pol instituţional al acestei subzone urbane.

Din punct de vedere al încadrării urbanistice actuale, zona Spitalului Mârzescu se situează într-o subzonă de instituţii publice şi servicii de interes general, cu funcţiune dominantă medicală, fiind integrată în structura urbană consolidată a municipiului Braşov. Ansamblul prezintă valoare urbanistică şi funcţională, atât prin rolul său în sistemul sanitar, cât şi prin caracteristicile sale morfologice şi istorice, reprezentând un exemplu relevant al dezvoltării urbane din perioada interbelică şi al evoluţiei ulterioare a oraşului.

Evoluţia zonei Spitalului Mârzescu reflectă transformările structurale ale municipiului Braşov, de la extinderea urbană interbelică şi integrarea progresivă în ţesutul urban, până la etapa actuală de regenerare şi modernizare, confirmând rolul său de pol instituţional medical şi element urbanistic semnificativ în cadrul oraşului contemporan.

2.1.3. Potenţial de dezvoltare

Ansamblul conţine o rezervă de teren preţioasă, încă neconstruită, care poate găzdui viitorul centru de excelenţă cu servicii integrate de îngrijiri paliative

2.2. ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU

2.2.1. Încadrarea la nivel macro-teritorial

Zona reglementată se află în centrul municipiului Braşov, care reprezintă un pol urban major cu funcţii administrative, economice, educaţionale şi sanitare de importanţă regională. Acesta deserveşte atât populaţia judeţului, cât şi zone extinse din regiunea Centru şi din judeţele limitrofe. În acest context, Spitalul Mârzescu se încadrează în sistemul infrastructurii sanitare

publice de nivel județean și regional, fiind integrat în rețeaua medicală coordonată de Spitalul Clinic Județean de Urgență Brașov și contribuind la asigurarea serviciilor medicale specializate pentru populația municipiului și a teritoriului polarizat de acesta. Amplasarea sa în cadrul unui pol urban regional, caracterizat prin accesibilitate ridicată la rețeaua majoră de transport rutier și feroviar și prin poziționarea în interiorul unui centru urban consolidat, conferă ansamblului o poziție favorabilă din punct de vedere al accesibilității și al integrării funcționale în structura teritorială a sistemului sanitar regional.

2.2.2. Accesibilitate în teritoriu

Arealul reglementat beneficiază de o poziționare favorabilă în cadrul municipiului Brașov, fiind situat într-o zonă integrată în structura urbană consolidată, cu acces direct la rețeaua majoră de circulație urbană.

Zona reglementată este delimitată de:

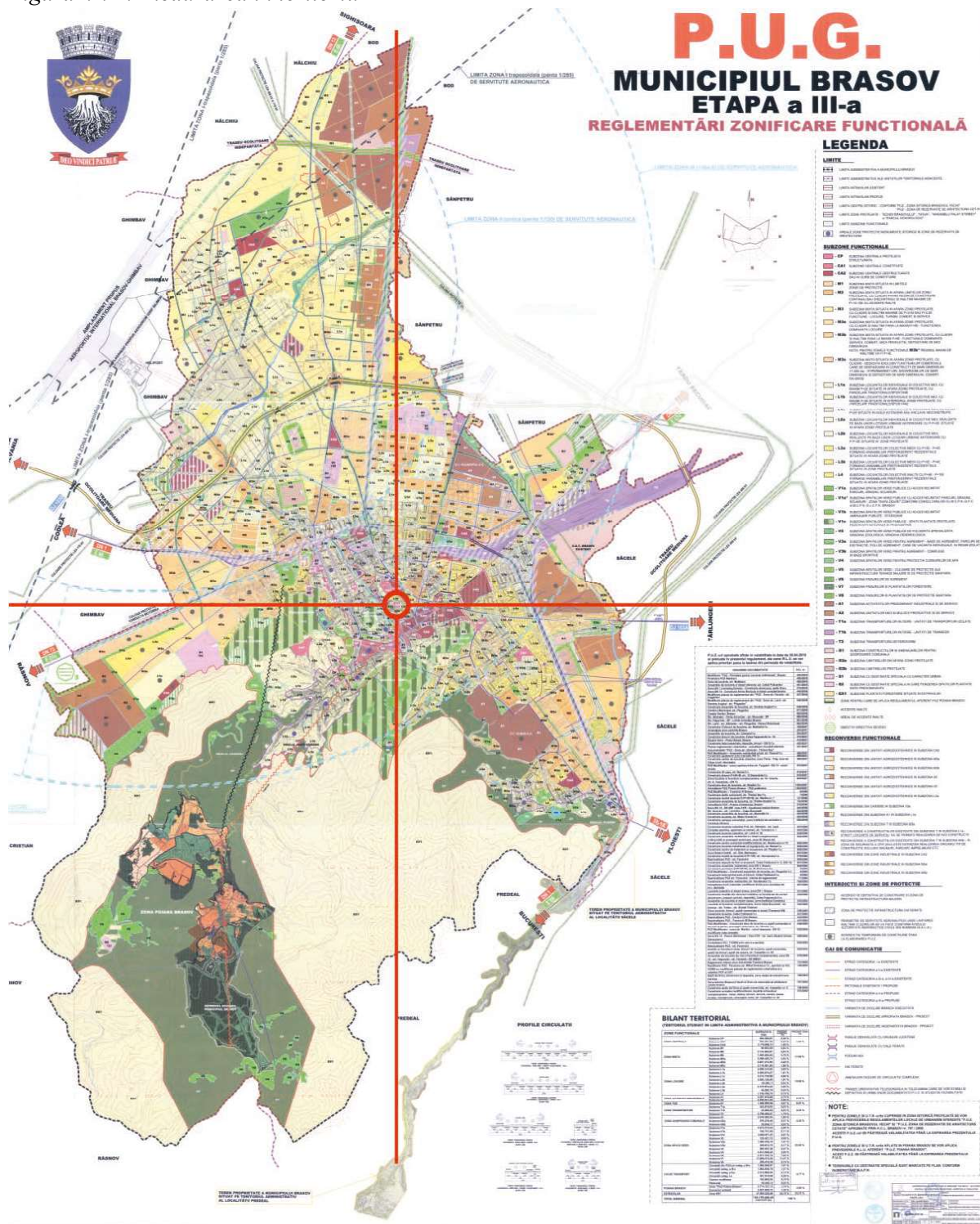
- artera de circulație de importanță municipală (Categorie II): strada Alexandru Ioan Cuza, care asigură legătura facilă atât cu zona centrală a municipiului, cât și cu principalele cartiere de locuințe și cu zonele de interes public,
- de străzi de importanță locală (categoria III): Str. Sitei, Str. Doctor Alexandru Davila, Str. Doctor Victor Babeș).

Amplasamentul beneficiază de accesibilitate bună la nivel teritorial, prin conexiunea rapidă cu rețeaua rutieră majoră reprezentată de drumurile naționale și județene care converg către municipiul Brașov, facilitând accesul populației din zona periurbană și din localitățile limitrofe.

Accesibilitatea este asigurată și prin rețeaua de transport public local, zona fiind deservită de trasee regulate de transport în comun – liniile de autobuz 41 și 22 – cu stația „Spitalul Mârzescu”, amplasată pe strada Alexandru Ioan Cuza. Transportul în comun contribuie la integrarea funcțională a ansamblului în sistemul urban de mobilitate. Această poziționare conferă amplasamentului o accesibilitate ridicată, adecvată funcțiunii medicale existente, care presupune deservirea unui areal extins la nivel municipal și județean.

2.2.3 Încadrarea în localitate

Amplasamentul Spitalului Mârzescu este situat în intravilanul municipiului Brașov, într-o zonă peri-centrală caracterizată prin prezența funcțiunilor de instituții publice și servicii de interes general, fiind integrat în țesutul urban consolidat al orașului. Zona prezintă un grad ridicat de urbanizare și beneficiază de relații funcționale cu zonele învecinate, predominant construite, ceea ce conferă amplasamentului o poziție favorabilă în cadrul structurii urbane a municipiului.



Sursa: PUG Municipiul Braşov

Terenurile reglementate se încadrează în zona III de servituți aeronautice, conform planului de servituți aeronautice stabilit prin documentația ”*Actualizare Plan Urbanistic Zonal Aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav*”, aprobată prin HCL Ghimbav nr. 10/2021, ceea ce impune respectarea limitărilor de înălțime, a condițiilor privind utilizarea terenurilor și a reglementărilor tehnice stabilite de AACR, respectiv *Ordinul nr. 735/2015 pentru aprobarea Reglementării aeronautice civile române privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României RACR-ZSAC, ediția 1/2015.*

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL⁵

2.3.1. Relieful

Relieful municipiului Brașov este caracterizat printr-o configurație variată, determinată de poziționarea acestuia în cadrul Depresiunii Brașovului, unitate geomorfologică delimitată de masive montane aparținând Carpaților Orientali și Carpaților Meridionali. Teritoriul administrativ include atât suprafețe depresionare relativ plane, favorabile dezvoltării urbane, cât și zone de versant și dealuri cu declivități variabile, care marchează tranziția către unitățile montane înconjurătoare. Această diversitate morfologică determină diferențe locale semnificative în ceea ce privește stabilitatea terenului și condițiile de construire.

Zona depresionară, care ocupă cea mai mare parte a intravilanului, este caracterizată prin altitudini moderate și pante reduse, fiind formată predominant din depozite sedimentare recente, favorabile dezvoltării construcțiilor și infrastructurii urbane. În contrast, zonele marginale ale municipiului, situate la contactul cu relieful montan, prezintă versanți cu pante mai accentuate și o morfologie fragmentată, asociată cu procese geomorfologice specifice, cum ar fi eroziunea, alunecările de teren sau acumulările coluviale, care impun condiții diferențiate de utilizare și construire a terenurilor.

Din punct de vedere geomorfologic, această structură de relief conferă municipiului Brașov un caracter mixt, în care zonele joase, relativ plane, au permis dezvoltarea principalelor funcțiuni urbane, în timp ce zonele cu pante mai mari și relief accidentat au rămas parțial neconstruite sau au fost utilizate pentru funcțiuni complementare, precum spații verzi, zone naturale sau dezvoltări urbane controlate. Configurația reliefului influențează în mod direct organizarea spațială a orașului, condițiile de fundare ale construcțiilor și direcțiile de dezvoltare urbană, constituind un factor determinant în planificarea urbanistică și amenajarea teritoriului.

⁵ Informații preluate din *Studiul geotehnic* de fundamentare al PUZ, elaborat de Studii Geo Margarit, 2026

2.3.2. Hidrografia și hidrogeologia

Perimetrul studiat nu este afectat de artere hidrografice, apele pluviale nu baltesc, iar panza de apa freatica s-a intalnit la cota de -4, 1 Om si s-a ridicat pana la -3,20m in gaura forajului.

2.3.3. Caracteristici geotehnice

Amplasamentul reglementat se află într-o zonă bună de construit, fără amenajări speciale.

Stratificatia terenului: Rezultate litologice si geotehnice in foraje :

- 0,00 m / - 0,40 m - sol vegetal;
- 0,40 m / -1,30 m - umpluturi;
- 1,30 m / -2,00 m - nisip argilos cu pietris;
- 2,00 m / -2,40 m - nisip argilos;
- 2,40 m / -2,90 m - argila nisipoasa ;
- 2,90 m / -4,00 m - argila prafoasa;
- 4,00 m / -4,30 m - nisip argilos cu pietris ;
- 4,30 m / -5,90 m - argila;
- 5,90 m / -7,00 m - nisip grosier argilos;

Adancimea de inghet: Potrivit STAS 6054/77, in zona la care ne referim adancimea de inghet masoara 1,00 m raportata de la cota terenului amenajat exterior.

Conditii de fundare:

Obiectivul proiectat se poate amplasa in oricare zona a perimetrelor cercetate, fundarea realizandu-se in stratul de **argila nisipoasa**, incepand cu adancimea $D_f=2,30\text{m}$ raportat de la cota terenului actual pentru care se va lua in considerare presiunea conventionala de baza pentru toate amplasamentele.

valoarea de baza a presiunii conventionale corespunde fundatiilor avand latimea talpii $B=1,00\text{m}$ și adancimea de fundare fata de nivelul terenului sistematizat $D_f=2,00\text{m}$

Avand in vedere prevederile normativului NP074/2022, categoria geotehnica in care se incadreaza amplasamentul cercetat este 1, deci cu rise geotehnic **redus**, punctajele fiind urmatoarele:

Factori avuti in vedere	Categorii	Punctaj
Conditiiile de teren	Terenuri bune	2
Apa subterana	Lucrari fara epuizmente	1
Clasificarea constructiei dupa categoria de importanta	Normala	3
Vecinatati	Fara risc	1
Zona seismica de calcul	ag = 0,20 g	2
TOTAL		9 puncte

2.3.4. Clima

Municipiul Braşov, inclusiv zona amplasamentului Spitalului Mârzescu, se caracterizează printr-un climat temperat-continental moderat, specific regiunilor depresionare intracarpatică, cu ierni reci şi veri răcoroase, iar regimul precipitaţiilor influenţează direct variaţiile nivelului apelor de suprafaţă şi subterane, precum şi condiţiile hidrogeologice ale terenului.

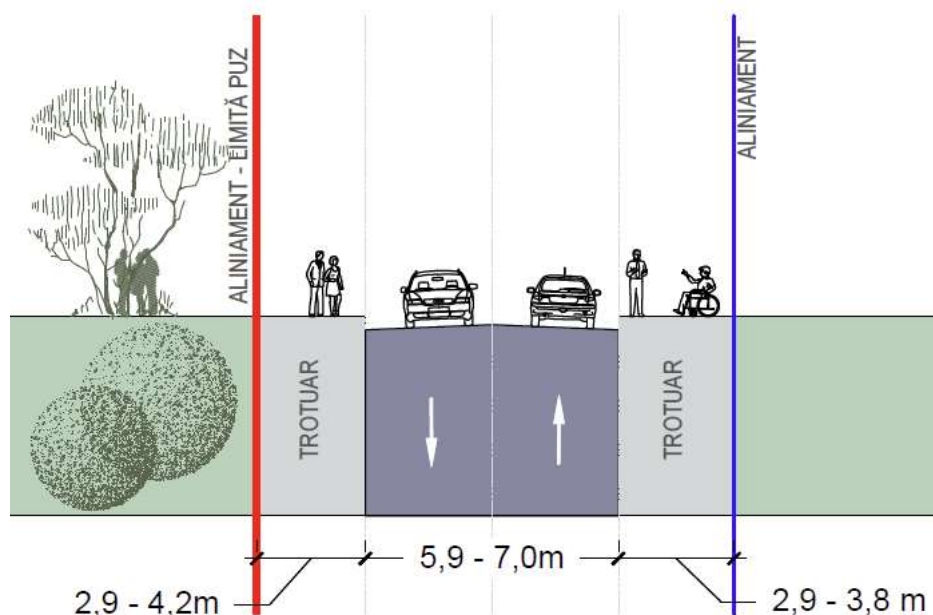
2.4. CIRCULAȚIA

Platforma Mârzescu are acces în prezent atât din strada Alexandru Ioan Cuza, cât şi din strada Sitei, caracterizate astfel:

Strada Alexandru Ioan Cuza are un profil variabil, astfel: trotuarul vestic între 3,6 m şi 7,7 m, trotuarul estic între 2,7 m şi 7m, iar carosabilul între 11,2 m şi 12,88 m. Circulaţia auto se realizează în dublu sens: spre nord două benzi, iar spre sud una singură, dublată de o bandă pentru parcare. Accesul realizat din această stradă se realizează la sud de sediul DSP, către clădirea principală a spitalului Mârzescu.

Strada Sitei are, de asemenea, un profil variabil, astfel: carosabil cuprins între 5,9 m şi 7,0 m, iar simetric faţă de ax trotuare: cel vestic între 2,9 m şi 4,0 m, iar cel estic între 2,9 m şi 3,8 m. Circulaţia auto se realizează în dublu sens. Accesul realizat din această stradă din prezent se realizează la vest de Dispensarul TBC, Ambulatoriu si Laboratorul de analize al Spitalului Clinic de Pneumoftiziologie.

Figura nr. 3: Profil strada Sitei (existent și menținut)



Sursa: Autori PUZ

În prezent, parcela care a generat PUZ nu are acces direct la un drum public, însă poate fi accesată prin aleile incintei Mârzescu, din cele două străzi menționate mai sus.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

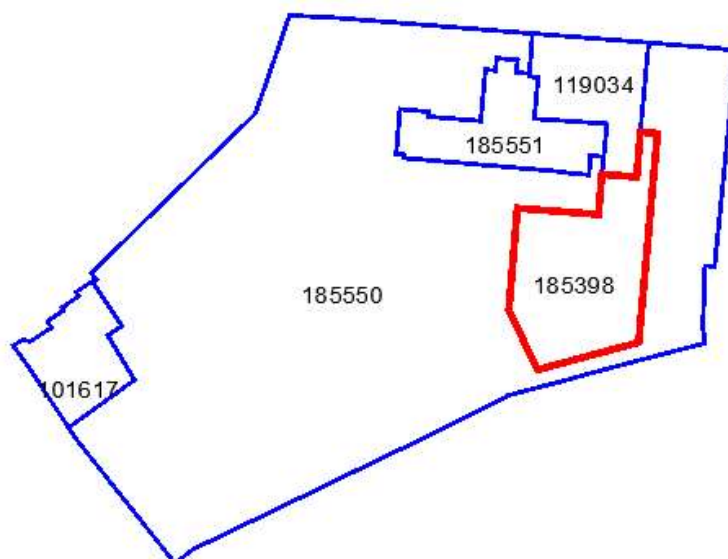
2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor din zona reglementată

Zona reglementată are o funcțiune preponderent medicală, formată din unități spitalicești și alte utilizări compatibile și conexe.

Tabel nr. 2: Ocuparea terenurilor

NC	Suprafață	Scurtă descriere
101617	1.028 mp	Sediul DSP, funcțiune administrativă, dar compatibilă cu cea de sănătate.
119034	1.280 mp	În prezent, pe acest teren își are sediul actuala Fundație Hospice "Casa Speranței", care este un spital de mono-specialitate (îngrijiri paliative)

185398	2.442 mp	Parcela care a generat PUZ este în prezent liberă de construcții și reprezintă o rezervă prețioasă de teren liber a municipalității, pretabilă pentru dezvoltarea unor funcțiuni similare, care să vină în completarea celei de bază.
185550	21.227 mp	Teren cu funcțiunea de sănătate, unde se află Spitalului de Pneumoftiziologie și Boli Infecțioase, secție adulți TBC (Spitalul Mârzescu), cu 224 angajați. Pe teren se mai află o farmacie (nord-vest), ambulatoriul pneumoftiziologie (nord-est), un teren de tenis și diverse alte anexe.
185551	1.425 mp	Teren cu funcțiunea de sănătate, unde se află un corp al Spitalului Județean (secțiile oncologie, medicină internă, etc)



Întreg ansamblul este integrat într-un țesut rezidențial tradițional, cu funcțiuni comerciale și servicii de mică amploare.

2.5.2. Riscuri naturale

Deși la nivelul municipiului Brașov există o serie de riscuri naturale de natură hidrologică, hidrogeologică și geotehnică, amplasamentul reglementat nu este afectat de acestea. Riscurile sunt asociate în principal cu variațiile nivelului apelor subterane, existența unor zone cu potențial de acumulare a apei în sol și riscul de inundații determinat de precipitații intense sau de revărsarea cursurilor de apă din rețeaua hidrografică locală.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Zona este dotată cu toate tipurile de rețele tehnico-edilitare: alimentare cu apă, canalizare, electricitate, gaze și curenți slabi.

Alimentare cu apă și canalizare – conform avizului Compania Apa Brașov nr. 119/09.02.2026:

În prezent există rețele de alimentare cu apă cu d110 pe străzile Alexandru Ioan Cuza, Sr. Alexandru Davila și Sitei.

Presiunea de serviciu în conducta de distribuție apă este de aprox. 3,5 atm.

Pe strada Sitei există rețea de canalizare menajeră Dn 1000 mm, iar incinta Mârzescu este traversată de o rețea de 300/600.

Rețea de gaze – conform aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 85435-321998748/29.01.2026:

Distrigaz Sud Rețele are în derulare un program amplu de modificare a regimului de presiune în toate sistemele de distribuție gaze naturale, drept pentru care, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse, se vor amplasa/ poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie. În vederea asigurării funcționării normale a sistemului de distribuție gaze naturale și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții prevăzute de legislația în vigoare.

Alimentarea cu energie electrică, conform aviz DEER nr. 7010260100774 / 03.03.2026

Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.

În zonă există rețea electrică de distribuție de medie tensiune și joasă tensiune.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

În zona centrală a municipiului Brașov, unde este situat Spitalul Mârzescu, principalele probleme de mediu sunt asociate cu poluarea aerului, poluarea fonică și presiunile generate de densitatea ridicată a activităților urbane și a traficului rutier. Configurația depresionară semiînchisă a municipiului limitează dispersia naturală a poluanților atmosferici, reducând

capacitatea de autoepurare a aerului şi favorizând acumularea poluanţilor în zonele urbane intens construite, inclusiv în zona centrală.

La nivelul municipiului Braşov, procesul de urbanizare şi extindere a suprafeţelor construite a determinat creşterea suprafeţelor impermeabile şi reducerea capacităţii naturale de drenaj şi autoreglare a mediului, ceea ce poate influenţa negativ calitatea solului şi a apelor subterane. În acest context, gestionarea durabilă a resurselor naturale, controlul poluării şi monitorizarea permanentă a stării mediului reprezintă aspecte esenţiale pentru menţinerea unui mediu urban favorabil funcţiunilor sensibile, precum cele medicale existente în zona Spitalului Mârzescu.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Pe parcursul elaborării s-a desfășurat procedura de informare a populației, conform Regulament local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat prin HCL Braşov nr. 321/2011. Etapele de implicare a publicului sunt:

- etapa pregătitoare;
- etapa elaborării propunerilor;
- implicarea publicului în etapa aprobării PUZ;

În etapa elaborării propunerilor au fost înregistrate o serie de sesizări din partea cetăţenilor, pentru care au fost transmise răspunsurile proiectantului şi beneficiarului, etapa considerându-se închisă.

CAPITOLUL III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Concomitent cu prezenta documentație P.U.Z. sunt realizate următoarele studii de fundamentare:

3.1.1. Ridicare topografică

Atât pentru imobilul care a generat PUZ, cât și pentru restul zonei reglementate, a fost realizată ridicarea topografică, prin care s-au reprezentat toate elementele relevante, care au stat la baza planșelor PUZ.

Ridicarea topografică este realizată în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizată pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de OCPI Arad.

Aceasta a stat la baza obținerii Procesului Verbal de Recepție OCPI.

3.1.2. Studiul geotehnic

Din punct de vedere al stabilității, terenul se prezintă în condiții bune de stabilitate, perimetrul nefiind afectat de fenomene de degradare.

Încadrarea în categoria geotehnică s-a făcut conform Normativului NP 074/2022 și este I – risc geotehnic redus, acumulând 9 puncte.

Nivelul apei subterane nu a fost întâlnit în forajele executate, astfel că nu influențează negativ caracteristicile geomecanice ale terenului la cota de fundare sau în vecinătatea acesteia.

Conform „Indicatorului de norme de deviz și catalog pentru lucrări de terasamente TS” MLPAT 1995, după modul de comportare la săpat, este următorul:

Nr. Crt.	Denumirea pamanturilor	Proprietati coezive	Categoria de teren dupa modul de compartare la sapat				Greut atea medie in situ (in sapatura) kg/m3	Afanarea dupa executate a sapaturii %
			Manual		Mecanizat			
			Cu lopata, cazma, tarnacop , ranga	Excavator cu lingura sau echipament de draglina	Buldozer, autogreder,tractor	Motoscaper cu tractor		
1	Umpluturi	Slab coezive	Tare	II	II	-	1600-1700	14-28%
2	Argila prafoasa	Coeziune mijlocie	Mijlociu	II	II	II	1800-1900	21-30%
3	Praf argilos nisipos	Slab coeziv	Mijlociu	II	II	II	1700-1900	14-28%
4	Nisip cu elemente de pietris	Slab coeziv	Tare	II	II	II	1750-2000	14-28%

În cazul săpăturilor ce depășesc 1,5 m adâncime se vor prevedea măsuri de sprijinire a malurilor.

Valorile caracteristicilor geotehnice utilizate la calculul presiunii convenționale active ale pământului sunt menționate anterior.

În adâncime nu sunt prezente zăcăminte de săruri solubile care, în condiții specifice (dizolvare în urma infiltrării apelor pluviale), ar putea da deformații nedorite la suprafața terenului.

Pământurile prezente în amplasament admit calculul definitiv al fundațiilor pe baza presiunilor convenționale (conform STAS 3300/2-85).

La proiectarea fundațiilor se va ține seama de sensibilitatea la umezire a terenului prezent în amplasament.

La proiectare și execuție se vor respecta prevederile din normativele și STAS-urile în vigoare, în special cele din normativele SR EN 1997-1:2006, SR EN 1997-2:2007/NB:2008, SR EN ISO 14688-1:2004/AC:2006, P7/2000, P100/1-2013, NP112-04, STAS 2745-90, STAS 3300/2-85, STAS 6054-77, precum și ale Legii securității și sănătății în muncă nr. 319/2006. Această enumerare nu este limitativă, ea va fi completată cu eventuale noi legiferări care pot apărea între timp și cu măsurile specifice locale.

În jurul clădirii se recomandă realizarea unor trotuare etanșe cu lățimea minimă de 1 m, cu o pantă de cca 5% spre exterior.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.Z. ZONA ISTORICĂ “BRAȘOVUL VECHI”

Conform **Planului Urbanistic Zonal – Zona Istorică “Brașovul Vechi”**, aprobat prin **HCL nr. 797/2009**, imobilele care fac obiectul PUZ se află în **UTR 11**, cu următoarele prevederi:

“ZIR 11 caracterizează zonele de spitale de importanță municipală și supramunicipală.

Art. 1. Pct. 1.4: Se mențin și se reamenajează spațiile libere publice, îndeosebi spațiile verzi din incinta spitalelor.

Art. 2 – Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenurilor

Se admit:

- *menținerea utilizărilor inițiale ale clădirilor (obiective de utilitate publică de tip spital);*
- *extinderi minore ale construcțiilor existente pentru probleme tehnologice (ex.: centrale termice zonale) sub rezerva aplicării reglementărilor din articolele 10, 11, 12;*
- *echipamente publice specifice (parcaje, garaje).*

Utilizări admise cu condiționări:

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

Art. 8 – Implantarea construcțiilor față de limitele separatoare ale parcelelor

Pe terenurile aferente spitalelor, orice nouă clădire se va putea construi:

- *fie pe limitele separatoare, dacă parcelele vecine au o construcție sau un zid de sprijin, sub rezerva respectării articolului 11;*
- *fie 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.*

Art. 11 – Înălțimea construcțiilor

Construcțiile existente nu se vor modifica volumetric. Construcțiile noi vor lua în considerare relaționarea cu cele vechi pentru stabilirea înălțimilor.

Articolul 12 – Aspect exterior

12.1. Conform R.G.

În măsura conformării cu cerințele funcționale se recomandă ca arhitectura și plastica construcțiilor să exprime prestigiul zonei și să răspundă exigențelor de coerență și reprezentativitate.

12.2. Se interzic:

- *imitarea stilurilor arhitecturale străine regiunii sau folosirea de materiale tradiționale nespecifice regiunii;*

12.4. Reguli relative la construcțiile noi

12.4.1. *Nici o prescripție privind forma, modenatura sau tehnica de construcții nu este definită pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care să permită implantarea de elemente contemporane integrabile.*

Se vor lua în considerare doar:

- *asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare;*
- *grija pentru integrarea în coerența generală a zonei.*

12.4.2. Materiale

Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp. Alegerea materialelor tradiționale se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcții existente.

12.5.4. Împrejmuiri

Împrejmuirile existente cu rol deosebit în decorul urban se vor conserva și proteja. Împrejmuirile noi sau transformate pot fi constituite din zidărie, grilaje sau plantații de gard viu. În toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă; se interzice vopsirea în culori stridente sau strălucitoare a împrejmuirilor. Se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice cu garduri transparente de 1,80 m înălțime, din care 0,60 m soclu opac, dublate de gard viu.

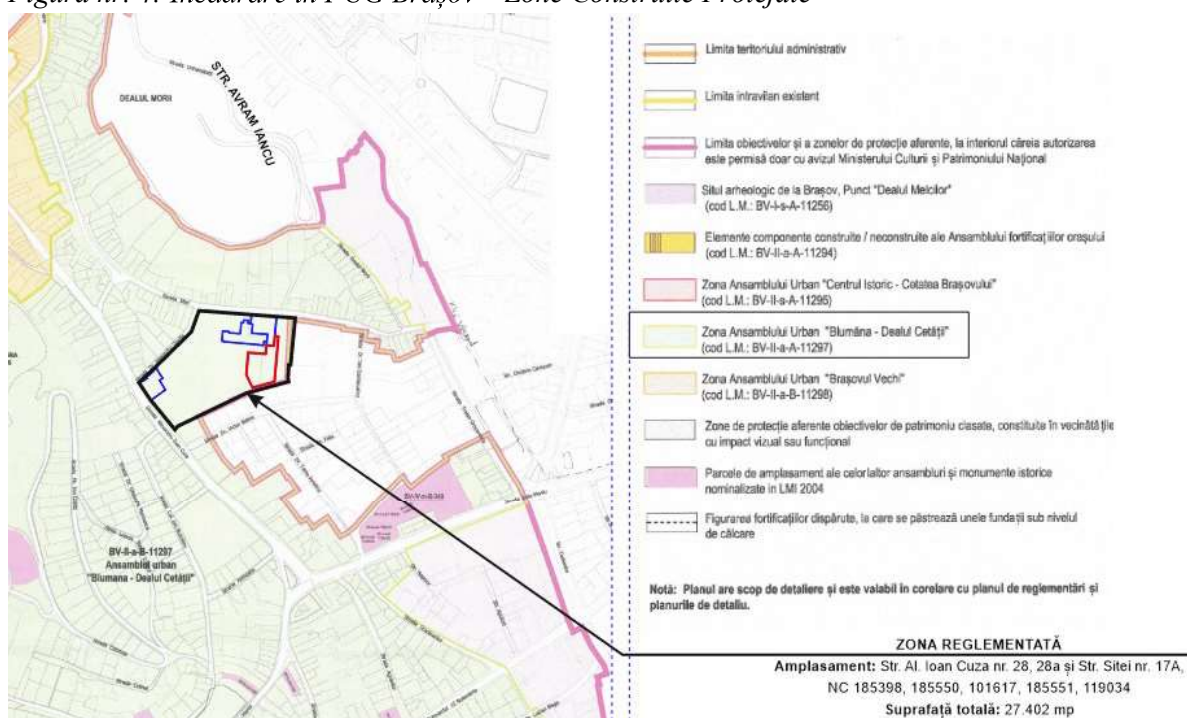
Articolul 14 – Spații libere plantate

14.1. *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.

Art. 15 – Procentul de ocupare a terenului (POT)*POT maxim = 45%***Art. 16 – Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) admis***CUT maxim = 2,25*

De asemenea, *P.U.G. Municipiul Braşov (2010), Etapa a III a, Zone Construite Protejate*, în Planşa A06. *Zone Construite Protejate* defineşte 5 Zone Construite Protejate, printre care şi **Zona Ansamblului Urban „Blumăna – Dealul Cetăţii” (cod L.M.: BV-II-a-A-11297).**

Figura nr. 4: Încadrare în PUG Braşov – Zone Construite Protejate

Extras din P.U.G. Mun. Braşov, aprobat prin HCL 144/2011, prelungit prin HCL 117/24.02.2021, planşa “06-4. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE”

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Conceptul propus pentru noul corp de spital integrează construcţia în structura vegetală matură deja constituită. Spaţiile libere rămase neconstruite, caracterizate printr-un fond arboreal bogat şi stabilizat, vor fi conservate şi protejate, fiind considerate parte integrantă a ambianţei terapeutice. Intervenţia urmăreşte menţinerea continuităţii vegetaţiei existente şi potenţarea rolului acestora în definirea unui mediu favorabil recuperării şi confortului pacienţilor, precum şi în asigurarea unui microclimat optim. Astfel, vegetaţia existentă devine un element generator al compoziţiei spaţiale, contribuind la integrarea armonioasă a noului corp în cadrul natural.

Arborii afectați de edificarea construcției și amenajarea circulațiilor aferente vor fi relocați în perimetrul PUZ.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul la drum public a imobilului care a generat PUZ, cu NC 185398, se va realiza din strada Sitei, prin imobilul cu NC 185550, printr-un drum de trecere. Pentru acesta a fost obținut acordul proprietarului imobilului, respectiv Consiliul Județean Braşov, 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 Braşov 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;

Astfel, noua cale de acces este să fie prelungită din Sitei, rutier și pietonal, până la accesul existent în prezent în incinta Mârzescu. Această soluție nu va afecta circuitul medical al spitalului Mârzescu, timpii de intervenție sau siguranța pacienților. Porțiunea de drum aflată la sud și vest de parcela care a generat PUZ va fi ocazional carosabilă, doar pentru mașinile de intervenție.

Acordul privind accesul emis de Consiliul Județean Braşov clarifică, astfel, recomandarea din Avizul de Oportunitate nr. 15/2025, emis de Primăria Municipiului Braşov, privind asigurarea circulațiilor în limita suprafeței concesionate.

Așadar, accesul se va realiza astfel:

Din strada Sitei, cu următoarele mențiuni:

- Se menține situația actuală;
- Acces de bordura existent, L=7.00 m.
- Portile și construcțiile existente care blochează accesul se vor desființa.

- Se va amenaja ca acces asfaltat zona cuprinsa între limita de proprietate a terenului studiat si bordura existenta care delimiteaza partea carosabila a str. Sitei (si care este coborata in dreptul accesului).
- Viteza de circulatie se va limita la maxim 20 km/h in incinta.
- Partea carosabila va avea latimea de 5.50 m permitand circulatia simultana a doua vehicule, iar trotuarul va avea latimea de 1.50 m (Tabel 1 -STAS 10144/2-2025) pe prima portiune din drumul de incinta.
- Acolo unde spatiul permite profilul tip descris mai sus se va realiza cu partea carosabila de 7 m lăţime + un trotuar cu lăţimea de 2.00 m + o zonă verde cu lăţimea de 1.40 m - până la clădirea existentă (pe partea dreaptă).
- La distanţa de 5 m de la limita de proprietate, pe drumul de incinta se va monta o bariera sau o poarta de acces cu deschidere automata in caz de incendiu, care sa restrictioneze accesul public. Drumul de incinta va fi drum inchis circulatiei publice si se va semnaliza corespunzător.

Din strada Al. I. Cuza, cu următoarele menţiuni:

- Se menţine situaţia actuală;
- Acces de bordura existent, L=6.30 m.
- Poarta auto existenta, L=4.20 m
- Poarta pietonala existenta, L=1.00 m

Parcări propuse:

Locurile de parcare se vor asigura conform anexei 5 din HG 525/1996, respectiv “*câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%.*” Numărul total de angajați ai Hospice “Casa Speranței”, care vor activa atât în clădirea existentă (NC 119034) cât și în cea propusă prin PUZ (NC 185398), este de **68**. Pentru aceștia este asigurat un număr total de **19 locuri** de parcare, astfel:

- **7 locuri:** la vest de spitalul propus, pe terenul cu NC 185550;
- **10 locuri**, din care 2 locuri pentru persoane cu dizabilități: la est de spitalul propus, în continuarea drumului de trecere propus pe terenul cu NC 185399;
- **2 locuri**, la nord de terenul Hospice cu NC 185398;

Locurile de parcare propuse a fi amenajate de-a lungul aleii principale din incinta Mârzescu (vis a vis de Spital) vor fi pe dală înierbată, acoperite cu pergole verzi și împrejmuite cu gard viu.

Restul locurilor de parcare se propun a fi amenajate pe dală înierbată.

Circulația în incinta Mârzescu se va realiza astfel:

- Reamenajare alee carosabila principala pe parcela Spitalului Mârzescu (NC 185550):

- Parte carosabilă - 7 m lățime.
- Raze de curbura în intersecții: 11 m.
- Zona parcare cu 48 locuri posibile. În plus, se vor amenaja locuri speciale pentru persoanele cu handicap, pentru persoanele însoțite de copii cu vârstă de până la 5 ani și pentru vehicule electrice.

Aleile pietonale propuse vor fi realizate din elemente prefabricate tip dale, montate pe strat suport de nisip, fără impermeabilizarea suprafeței, astfel încât să se permită infiltrarea naturală a apelor pluviale în sol. În anumite zone, amenajarea se poate realiza în sistem tip *pas japonez*, cu distanțare controlată între elemente, în vederea creșterii permeabilității suprafeței și reducerii scurgerilor de suprafață.

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.

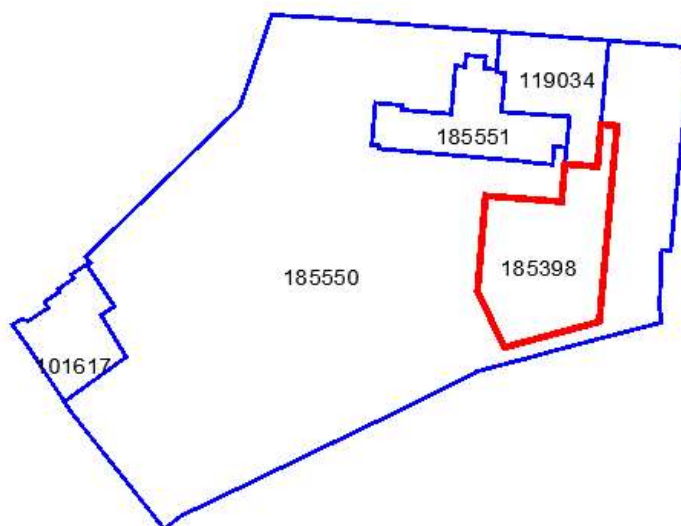
3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

3.5.1. Funcțiuni. Prevederi urbanistice. Bilanț teritorial.

Funcțiunile și reglementate ale zonei și categoriile de intervenții urbanistice sunt următoarele:

Tabel nr. 3: Funcțiuni și intervenții urbanistice propuse

Nr. Cad.	Suprafață	Funcțiune	Intervenții urbanistice
101617	1.028 mp	Construcții administrative – Instituții publice (sediul DSP)	Fără intervenții, se menține situația actuală
119034	1.280 mp	Spital de specialitate – Hospice “Casa Speranței” – sediul actual	Fără intervenții, se menține situația actuală
185398	2.442 mp	Spital de specialitate – Hospice “Casa Speranței”	Construcție nou propusă
185550	21.227 mp	Spital de specialitate (Spitalul Mârzescu)	- Reconfigurare circulației carosabile și pietonale; - Desființare anexă parter pentru amenajare drum (S = 20 mp); - Drum de trecere în favoarea Fundației Hospice “Casa Speranței”.
185551	1.425 mp	Spital de specialitate (corp al Spitalului Județean, cu secțiile	Fără intervenții, se menține situația actuală



Pe parcela cu NC 185398 se propune construirea unui centru cu servicii integrate de îngrijiri paliative în vederea creșterii accesului pacienților la servicii integrate de îngrijire paliativă, a îmbunătățirii calității îngrijirii paliative oferite, a eficientizării activității clinic și a creșterii capacității educaționale în îngrijiri paliative și logistice. Acesta va avea rolul să valorifice experiența de funcționare de peste 23 de ani a actualului centru HOSPICE prin îmbunătățirea mediului de îngrijire paliativă. Noile activități se vor desfășura într-o clădire ce se propune a fi

integrată în natură ca spaţiu imersiv, terapeutic, sustenabilă şi facilitatoare de colaborare interdisciplinară ca serviciu model de îngrijiri paliative la nivel naţional.

Prevederi urbanistice:

	P.U.Z. ZONA ISTORICĂ "BRAŞOVUL VECHI", CU HCL NR. 797/30.11.2009	NC 185398 - parcela care a generat PUZ	NC 101617, 185550, 185551, 119034
POT max	45%	45%	45%
CUT max	2,25	2,25	2,25
Rh max	Construcţiile existente nu se vor modifica volumetric.	S+P+2E	S+P+2E
H max	Construcţiile noi vor lua în considerare relaţionarea cu cele vechi pentru stabilirea înălţimilor.	11 m la cornişa etajului 2; 15 m la coamă	Conform PUZCP

Bilanţul teritorial se prezintă astfel:

Tabel nr. 4: Bilanţ teritorial

	ZONA REGLEMENTATĂ (NC 185398, 101617, 185550, 185551, 119034)			
	SITUAŢIA EXISTENTĂ		SITUAŢIA PROPUŞĂ	
	Suprafaţă (mp)	Procent (%)	Suprafaţă (mp)	Procent (%)
Suprafaţă construită	4,320	15.77%	5,052	18.44%
Spaţii verzi	18,499	67.51%	14,810	54.04%
Circulaţii, alei, parcuri şi alte amenajări minerale	4,583	16.73%	7,540	27.52%
TOTAL	27,402	100.00%	27,402	100.00%
	TEREN CARE A GENERAT PUZ (NC 185398)			
	SITUAŢIA EXISTENTĂ		SITUAŢIA PROPUŞĂ	
	Suprafaţă (mp)	Procent (%)	Suprafaţă (mp)	Procent (%)
Suprafaţă construită	0	0%	1,099	45%
Spaţii verzi	2,442	100%	611	25%
Circulaţii, alei, parcuri şi alte amenajări minerale	0	0%	732	30%
TOTAL	2,442	100%	2,442	100.00%

3.5.2. Prevederi aeronautice

Conform PUG – Braşov, Reglementări urbanistice – Restricţii de înălţime, perimetrul în studiu este amplasat parţial în zona IIIb (unde cota maximă admisă este de 660,00 m). Înălţimea maximă estimată a construcţiilor ce fac obiectul documentaţiei este: 565 (cota maximă a terenului natural pe amplasament) + 25 m înălţimea maximă a clădirii = 590 m. Înălţimile maxime ale construcţiei sunt sub cota maximă admisă conform PUG – Braşov, Reglementări urbanistice – Restricţii de înălţime şi de aceea avizul Autorităţii Aeronautice Civile nu este necesar.

3.5.3. Modul de integrare a investiției / operațiunii propuse în zonă

Având în vedere caracterul zonei Spitalului Mârzescu, definit prin prezența funcțiunilor instituționale și medicale existente, precum și integrarea acesteia în structura urbană consolidată a municipiului Braşov, amplasamentul prezintă condiții favorabile pentru dezvoltarea unui Centru de Excelență cu Servicii Integrate de Îngrijiri Paliative. Funcțiunea propusă este compatibilă cu specificul zonei și contribuie la consolidarea caracterului de pol medical al acesteia, prin diversificarea și modernizarea serviciilor de sănătate existente. Totodată, amplasarea într-o zonă cu accesibilitate bună și infrastructură urbană existentă permite integrarea funcțională și spațială a noii investiții, fără a genera disfuncționalități majore asupra cadrului construit și a utilizărilor învecinate.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Branșarea viitoarei zone la rețelele publice se va realiza în condițiile avizelor de principiu pentru branșament și racord, care vor fi obținute la faza de autorizatie de construire.

Alimentarea cu apă – conform aviz Compania Apa Braşov SA nr. 119/09.02.2026

Evacuarea apelor uzate menajere si pluviale se va face prin instalațiile existente ale imobilului cu nr. CF 119034 în colectorul stradal.

Alimentarea cu apă a consumatorilor sanitari se realizează de la rețeaua publică existentă pe strada Sitei, prin intermediul unui branșament propriu. În situația în care dimensiunile branșamentului de apă si a racordului de canalizare existente nu satisfac si debitul nou solicitat, acestea se vor redimensiona.

Canalizarea menajeră

Evacuarea apelor uzate menajere preluate de la construcția de pe amplasament se va face la colectorul orășenesc existent pe strada Sitei.

Canalizarea pluvială

Apele pluviale convențional curate de pe acoperișuri vor fi colectate prin jgheaburi, burlane și conducte și vor fi evacuate la rețeaua de canalizare pluvială ce se va înființa. De pe locul de parcare apele meteorice vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi înainte de a fi deversate în rețeaua de canalizare pluvială.

Rețeaua de gaze – conform aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 85435-321998748/29.01.2026:

Lucrările viitoare propuse prin PUZ pot afecta structura sistemului de distribuție gaze naturale alcătuit din conducte, racorduri, stații/posturi de măsurare/posturi de reglare-măsurare (PM/PRM/SRS/SRM/SRD), răsuflători, casete protecție GN și cămine vană precum și elemente subterane/supraterane ce compun instalațiile de protecție catodică (SPC) aferente conductelor de oțel îngropate: cabina cu subansamblele aferente (postament, legătură conductă și priză anodică, bransament electric, priză de pământ), în funcție de situația din teren.

Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă.

Adâncimea de pozare a conductelor este de minim 0.9 m față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, bransamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de bransament cu o înălțime de aprox. 0,2 m și adâncimea de pozare a bransamentelor scade până la 0,5 m la capătul acestora (exemplificat în flyerul atașat). Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc).

Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (PM / PRM / SRS / SRM / SRD), a stațiilor de protecție catodică (SPC, DSP, DF, DBN) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.

Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 “Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații”. Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.

În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SRM), se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 “Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare – măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații”.

Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv

Alimentarea cu energie electrică, conform aviz DEER nr. 7010260100774 / 03.03.2026

Alimentarea cu energie electrică se va face prin bransament la rețeaua electrică din zonă.

Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.

Conform *Ordinului ANRE nr. 239 /2019 Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta aferente capacităților energetice*:

- Zonă de protecție aferentă capacității energetice - zona adiacentă capacității energetice, extinsă în spațiu, în care se introduc interdicții privind accesul persoanelor și regimul construcțiilor.
 - Zonă de siguranță aferentă capacității energetice - zona adiacentă capacității energetice, extinsă în spațiu, în care se instituie restricții și interdicții, în scopul asigurării funcționării normale și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului; zona de siguranță cuprinde și zona de protecție
 - Pentru liniile electrice în cablu (LES jt si mt), instalate în pamant, zona de protectie a traseului de cabluri coincide cu zona de siguranta, este simetrica fata de axul traseului si are latimea de 0,8 m, in plan vertical zonele de protectie si de siguranta ale traseului de cabluri se delimiteaza prin adancimea de pozare in valoare de cel putin 0,8 m.
- In zona de protectie si siguranta se instituie restrictii si interdictii, in scopul asigurarii functionarii normale a capacitatii energetice si pentru evitarea punerii in pericol a persoanelor , bunurilor si mediului din vecinatate.

Conditii de coexistenta dintre capacitatile energetice si obiectivele invecinate:

Coexistenta dintre capacitatile energetice si obiectivele invecinate se va asigura prin respectarea distantelor si masurilor de siguranta si de protectie impuse conform prevederilor legislatiei specifice in vigoare. Se vor respecta conditiile de coexistenta dintre capacitatile energetice si obiectivele invecinate prin respectarea distantelor si masurilor de siguranta si de protectie impuse conform prevederilor legislatiei specifice in vigoare,

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări)

Protecția calitatii apelor

Potențiale surse de poluare a apei sunt apele uzate menajere. Apele uzate menajere vor fi evacuate în canalizarea menajera existenta în zona; nu se vor descarca ape uzate menajere în emisar natural.

Apele pluviale rezultate din precipitatii sunt colectate prin jgheaburi în burlane în conduse la rețeaua de canalizare pluvială.

Protecția aerului

Obiectivul de investitie propus nu genereaza poluanti, deoarece activitatea propusă nu este generatoare de noxe sau alte dispersii poluante. Arderea gazelor naturale în centralele termice utilizate pentru incalzire în preparare apă caldă menajeră nu produc noxe peste limitele acceptate de normativele în vigoare (valorile prevazute în Ordinul M.A.P.P.M. 462/1993).

Pe perioada de executie a lucrarilor utilajele implicate vor avea revizia tehnica la zi, iar pe durata pauzelor se vor opri motoarele de la utilaje în masini.

Pentru a controla emisiile de praf ca urmare a deplasarii masinilor în utilajelor pe perioada de executie, se va restrictiona viteza de deplasare a acestora în se va preveni formarea prafului prin stropire cu apa în perioada uscata.

Protecția împotriva zgomotului în vibrațiilor

În perioada de executie a obiectivului, sursele de zgomot sunt reprezentate de utilajele de lucru în mijloacele de transport. În perioada de functionare, principala sursa de zgomot va fi traficul auto.vibratii sau zgomote considerabile.

Nu sunt prevazute amenajari sau dotari speciale pentru protecția împotriva zgomotului sau vibrațiilor, deoarece nivelul produs de acestea este nesemnificativ în nu va depasi valoarea admisa conform STAT 10009/1988.

Protecția împotriva radiațiilor

Obiectivul de investitie propus nu va genera emisii de radiații

Protecția solului în a subsolului

Nu vor exista surse de poluanți pentru sol, subsol și ape freatic.

Protecția ecosistemelor terestre în acvatică

Prin natura activității propuse, nu se produc efecte negative asupra ecosistemelor terestre sau acvatice.

Protecția așezărilor umane în a altor obiective de interes public

Deoarece obiectivul propus se integrează într-un ansamblu spitalicesc format din construcții provenind din fondul tradițional de dinaintea de război, se va urmări o cât mai unitară integrare a lui în fondul construit.

Prevenirea în gestionarea deșeurilor generate pe amplasament în timpul realizării proiectului/în timpul exploatarei, inclusiv eliminarea:

Deșeurile generate în perioada de execuție vor fi sortate în depozitate temporar în organizarea de șantier până la evacuare. Executantul lucrării, după ce va obține aprobările necesare în conformitate cu legislația în vigoare va transporta deșeurile rezultate la depozitul de salubritate al localității.

În perioada de exploatare se vor prevedea posibilități de colectare în condiții de securitate sanitară a deșeurilor menajere și a celor specifice.

Gospodărirea substanțelor în preparatelor chimice periculoase

Din desfășurarea activității propuse nu se produc substanțele și preparatele chimice periculoase.

3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul.

3.7.3. Depozitarea controlată a deșeurilor

Depozitarea deșeurilor se va realiza în mod controlat, prin intermediul sistemului public de salubritate organizat la nivel municipal, care asigură colectarea selectivă, transportul și eliminarea deșeurilor în conformitate cu reglementările în vigoare privind protecția mediului și sănătatea populației. În cazul unităților medicale, gestionarea deșeurilor, în special a celor cu caracter periculos sau biologic, se face în condiții speciale, prin colectare separată, depozitare temporară în spații special amenajate și predarea către operatori autorizați pentru transport și eliminare, conform normelor sanitare și de mediu aplicabile. Această organizare contribuie la menținerea unui mediu urban salubru și la prevenirea riscurilor asupra sănătății publice și a mediului.

3.7.4. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri

Nu e cazul.

3.7.5. Organizarea sistemelor de spații verzi

Incinta Spitalului Mârzescu beneficiază de spații verzi dispuse perimetral și în interiorul ansamblului, care contribuie la crearea unui cadru ambiental adecvat funcțiunii medicale și la integrarea armonioasă a acestuia în țesutul urban existent. Aceste suprafețe plantate au rol de protecție sanitară, de ameliorare a microclimatului și de reducere a impactului factorilor de mediu, contribuind totodată la creșterea calității ambientale și la asigurarea unui confort psihologic sporit pentru pacienți, personal medical și vizitatori.

Prin edificarea construcției propuse pe imobilul cu NC 185398 și amenajarea circulațiilor aferente vor fi afectați 22 arbori, care vor fi relocați în perimetrul PUZ.

Prin intervențiile propuse, se recomandă reorganizarea și valorificarea spațiilor verzi existente prin amenajarea de zone plantate cu vegetație joasă și arbori adaptați condițiilor locale, realizarea unor aliniamente verzi de protecție de-a lungul circulațiilor și delimitarea funcțională a diferitelor zone din incintă. De asemenea, se propune amenajarea unor spații verzi cu rol terapeutic și de relaxare, inclusiv grădini accesibile pacienților și aparținătorilor, precum și asigurarea continuității vegetației în vederea creării unui ansamblu coerent și funcțional, în concordanță cu specificul medical al amplasamentului și cu principiile dezvoltării urbane durabile.

3.8. PLAN DE ACȚIUNE: Consecințe economice, categorii de costuri și etapizare

3.8.1. Consecințe economice

Obiectivul propus a fi realizat prin prezentul proiect va avea ca scop creșterea accesului pacienților la servicii integrate de îngrijire paliativă, îmbunătățirea calității serviciilor furnizate prin creșterea gradului de siguranță al pacienților internați și al personalului, creșterea nivelului de confort al pacienților și al familiilor acestora.

Se va valorifica experiența de funcționare de peste 23 de ani a actualului centru HOSPICE pentru îmbunătățirea mediului de îngrijire paliativă, eficientizarea activității clinice, creșterea capacității educaționale în îngrijiri paliative și logistice.

Materialele, dotările și tehnicile de construcție folosite îi vor asigura clădirii propuse o durată lungă de viață și costuri minime de întreținere.

Investiția va urmări reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră, utilizarea de energii regenerabile în condițiile asigurării unei infrastructuri adecvate pentru serviciile sociale.

3.8.2. Categoriile de costuri

Costuri ce vor fi suportate de investitorii privați :

Toate costurile privind extinderile, dimensionările de rețele și branșamente, realizarea acceselor și a aleilor de circulație vor fi suportate de către inițiatorul prezentului P.U.Z. – Fundația Hospice “Casa Speranței”.

Costuri ce vor fi suportate de autoritatea publică locală:

Nu vor fi costuri în sarcina autorității publice locale.

3.8.2. Plan de acțiuni - Etapizare investiții propuse prin PUZ

ETAPA 1: Avizarea⁶ Planului Urbanistic Zonal

Pe parcursul elaborării PUZ se vor obține toate avizele solicitate prin C.U.

ETAPA 2: Aprobarea⁷ Planului Urbanistic Zonal în Consiliul Local al Municipiului Braşov

Ulterior obținerii tuturor avizelor, întreaga documentație de urbanism (inclusiv studii de fundamentare și avize) va fi înaintată Consiliului Local în vederea aprobării.

După aprobare, Planul urbanistic zonal împreună cu regulamentul local de urbanism aferent devine opozabil în justiție⁸.

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

⁶ **Avizare** - procedura de analiză și exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administrației publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluțiilor funcționale, a indicatorilor tehnico-economici și sociali ori a altor elemente prezentate prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism. Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic și obligatoriu. (*Legea nr. 350/2001, Anexa nr. 2*)

⁷ **Aprobare** - opțiunea forului deliberativ al autorităților competente de încuviințare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor județene sau locale, după caz) se conferă documentațiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic în vederea realizării programelor de amenajare teritorială și dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții (*Legea nr. 350/2001, Anexa nr. 2*)).

⁸ Legea nr. 350/2001, Art. 49, alin. 3

După aprobarea PUZ, Primăria Municipiului Braşov va transmite HCL-ul şi anexele sale către OCPI, în vederea notării în cartea funciară a faptului că imobilul face obiectul respectivelor reglementări urbanistice şi în vederea actualizării din oficiu a destinaţiei imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru şi carte funciară.⁹

Totodată, în termen de 15 zile după aprobarea PUZ-ului de către Consiliul Local, Primăria Municipiului Braşov va înainta un exemplar al acestuia către ANCPI, în format electronic, pentru preluarea informaţiilor în sistemul de evidenţă de cadastru şi publicitate imobiliară şi în geoportalul INSPIRE, iar un exemplar se transmite, în format electronic, Ministerului Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice pentru preluarea în Observatorul teritorial naţional¹⁰.

ETAPA 4: Concretizarea dreptului de trecere în favoarea Fundaţiei Hospice “Casa Speranţei”, pe terenul ce aparţine Consiliului Judeţean Braşov, pentru asigurare acces (acord notarial, dezmembrare, intabulare).

ETAPA 5: Emiterea Autorizaţiei de Construire de către Primăria Braşov

După întocmirea DTAC şi avizarea acestuia, Primăria Municipiului Braşov poate emite Autorizaţia de Construire.

ETAPA 6: Elaborare PT + DDE

Finalitatea constă în verificarea planşelor de către specialiştii atestaţi MDLPA, în baza cărora se va desfăşura execuţia.

ETAPA 7: Împrejmuirea terenului pe limitele de proprietate

ETAPA 8: Sistemizarea terenului

Se vor realiza terasamente şi lucrări de sistematizare verticală a terenului, astfel încât să fie adus la cota potrivită, conform PT.

ETAPA 9: Branşarea la reţelele edilitare existente

ETAPA 10: Edificarea construcţiei

Construcţia vor fi edificate conform proiectului pentru autorizaţia de construire.

ETAPA 11: Definitivarea amenajărilor de incintă

ETAPA 12: Recepţia la terminarea lucrărilor

⁹ Legea nr. 350/2001, Art. 29 - alin. 2.1 şi Art. 47.1 - alin. 2;

¹⁰ Legea nr. 350/2001, Art. 48.1, alin. 4

Se va realiza conform Regulamentului privind recepţia construcţiilor din 2017, aprobat prin HGR nr. 343/2017.

ETAPA 14: Intabularea clădirilor

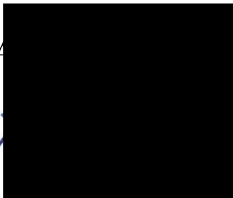
Intabularea în Cartea Funciară a dreptului de proprietate asupra construcţiilor se va face Conform cu prevederile *Legii cadastrului si a publicităţii imobiliare nr. 7/1996*, în baza unui certificat eliberat de autoritatea locală emitentă a autorizaţiei de construire şi a documentaţiei cadastrale aferente.

CAPITOLUL IV. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Construirea unui Centru de Excelenţă cu Servicii Integrate de Îngrijiri Paliative în incinta Spitalului Mârzescu reprezintă o intervenţie oportună şi justificată din punct de vedere urbanistic, funcţional şi social, având în vedere caracterul existent al zonei, definit prin prezenţa funcţiunilor medicale şi a instituţiilor de interes public. Amplasamentul beneficiază de o poziţionare favorabilă în cadrul structurii urbane a municipiului Braşov, de accesibilitate adecvată şi de infrastructura necesară susţinerii funcţiunii propuse, ceea ce permite integrarea coerentă a noii investiţii în cadrul ansamblului existent, fără a genera disfuncţionalităţi asupra ţesutului urban înconjurător.

Implementarea acestei funcţiuni contribuie la consolidarea rolului zonei ca pol medical la nivel municipal şi judeţean, precum şi la diversificarea şi modernizarea serviciilor medicale oferite comunităţii. Totodată, realizarea centrului de îngrijiri paliative valorifică potenţialul urbanistic al amplasamentului şi răspunde unei necesităţi reale de dezvoltare a infrastructurii medicale specializate, în concordanţă cu obiectivele de dezvoltare durabilă şi cu strategiile de îmbunătăţire a calităţii serviciilor de sănătate, constituind astfel o investiţie compatibilă şi benefică pentru zona analizată şi pentru municipiul Braşov.

Întocmit,

Urb. A  Arh 
ALPIN SOLAR SA
