

PROIECT 376/2024

DESFINȚARE CORPURI C2, C3, C7, C8, C9, C10, C12, C13, C14, C20, C21;
RECOMPARTIMENTARI, EXTINDERI, SUPRAETAJARI, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE, CONSOLIDARI și
REMODELARI FAȚADA CORPURI C1, C4, C5, C6, C11 și C16; CONSTRUIRE PARCARE SUBTERANA și
CORP PARCARE SUPRATERANA; AMENAJARE SPAȚIU INCINTA; AMPLASARE RECLAME;
IMPREJMUIRE PARTIALA; TEREN și ORGANIZARE de SANTIER.

BENEFICIAR

AMPLASAMENT:

FAZA:

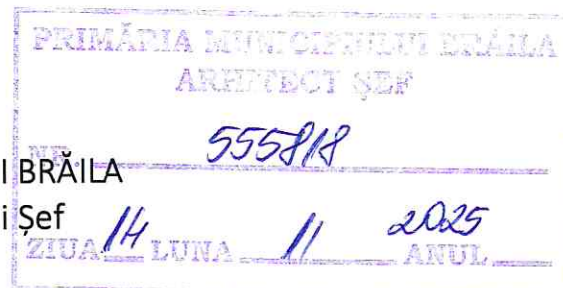
BRAICONF SA
STR. ȘCOLILOR, NR.53, NR.CAD. 71027, mun. BRĂILA
PUZ

Către:

ARHIT ȘEF
14/11/2025

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA

Instituția Arhitectului Șef



Ref.: Adresa nr. 549515 / 04.11.2025 privind transmiterea observațiilor formulate de către vecinii reclamanti la documentația de urbanism P.U.Z. – „Desființare Corpuri C2, C3, C7, C8, C9, C10, C12, C13, C14, C20, C21; Re compartimentări, Extinderi, Supraetajări, Schimbare de Destinație, Consolidări și Remodelări Fațadă Corpuri C1, C4, C5, C6, C11 și C16; Construire Parcare Subterană și Corp Parcare Supraterană; Amenajare Spațiu Incintă; Amplasare Reclame; Împrejmuire Parțială Teren și Organizare de Șantier” – amplasament: mun. Brăila, str. Școlilor nr. 53, nr. cad. 71027.

Înregistrare solicitare inițială: Certificat de Urbanism nr. 1398 / 07.11.2024

În urma primirii adresei nr. 549515 / 04.11.2025 transmisă de Primăria Municipiului Brăila – Instituția Arhitectului Șef, prin care au fost comunicate observațiile formulate de către vecinii reclamanti, respectiv D-na Țanu Mihaela Zina, D-na Budur Georgeta și Dl. Budur Eugen, reprezentanți prin Cabinet Avocat Huluba Vasile, referitoare la documentația de urbanism mai sus menționată, vă transmitem prezentul răspuns oficial.

Analiza de față are ca obiect clarificarea și argumentarea aspectelor invocate de petenți, respectiv: regimul de înălțime și impactul asupra însoirii locuințelor din vecinătate; potențialul de creștere a poluării fonice și a poluării aerului ca urmare a traficului generat de noul complex; eventualele riscuri structurale legate de realizarea parcarii subterane; precum și alte observații generale privind compatibilitatea funcțiunilor propuse cu mediul urban existent.

Documentul de față sintetizează concluziile tehnice și urbanistice formulate de echipa de proiectare și de specialiștii atestați care au elaborat studiile de fundamentare (trafic, geotehnic, impact urbanistic etc.), și prezintă punctul de vedere oficial al investitorului S.C. BRAICONF S.A., susținut de argumente tehnice și de conformitatea documentației cu legislația în vigoare.

Astfel, în cele ce urmează, sunt analizate punctual aspectele semnalate de către vecinii reclamanti, împreună cu răspunsurile și justificările aferente.

DOCUMENT

AUTOR

DATA

PAGINA

MEMORIU GENERAL
NBC ARHITECT SRL

11/2025

1

H. Kerestely
14/11/2025

8904/11/11/2025

1. Cu privire la regimul de înălțime și impactul asupra înșuririi

Analiza regimului de înălțime și a relației cu fondul construit existent evidențiază faptul că, din punct de vedere al înșuririi, prin supraetajarea totală sau parțială a unor corpuri din cadrul ansamblului studiat **nu se generează un impact suplimentar asupra locuințelor învecinate**, întrucât amplasarea și volumul construcțiilor propuse **respectă relațiile de vecinătate existente și configurația urbană actuală**.

Distanțele dintre clădirile supuse intervențiilor și cele existente în vecinătate **se încadrează în prevederile art. 3 alin. (2) din OMS nr. 119/2014**, asigurând o retragere minimă echivalentă cu jumătate din înălțimea la atic (H/2) a corpului de clădire cel mai înalt. Prin urmare, se menține un raport proporțional între înălțime și distanță, **care garantează păstrarea nivelului de înșurire conform cerințelor legale**.

În situațiile punctuale în care clădirile existente de pe amplasament nu respectă integral retragerile impuse de normativul menționat, inclusiv cazul imobilului reclamanților din str. Mihai Bravu nr. 102, se constată că acestea (clădirile vecine) sunt realizate **cu fațade de tip calcan pe limita de proprietate**, fără ferestre ale încăperilor de locuit orientate către limita comună de proprietate. În aceste condiții, **se aplică prevederile art. 3 alin. (3) din OMS nr. 119/2014**, care exclud obligativitatea asigurării înșuririi pentru pereții fără goluri de iluminat natural.

Totodată, se menționează că **singura construcție nouă propusă în ansamblu este corpul destinat parcării supraterane**, având un **regim de înălțime redus**, amplasat în conformitate cu retragerile reglementate de documentația de urbanism și fără a genera **niciun impact negativ asupra gradului de înșurire al locuințelor învecinate**. Mai mult decât atât, parcare supraterană este amplasată pe strada Griviței și nu se află în vecinătatea proprietății reclamantului.

2. Cu privire la traficul rutier și impactul asupra mediului

Amplasamentul se află într-o **zonă urbană consolidată, deja intens circulată, înconjurată de artere de trafic major**. În aceste condiții, **susținerile privind generarea unui trafic suplimentar semnificativ sau a unei poluări accentuate nu au fundament tehnic**.

Pentru obiectivul de investiție analizat au fost **elaborate studii de trafic și circulație**, întocmite de proiectantul de specialitate și **avizate conform normelor legale în vigoare**, care vor fi anexate documentației finale.

Pe baza concluziilor studiilor de specialitate, proiectantul Drumuri a emis un **punct de vedere favorabil privind compatibilitatea funcțiunilor propuse cu infrastructura rutieră existentă**;

Conform studiului de circulație, zona beneficiază de acces facil către principalele artere ale municipiului și de o bună conectivitate cu transportul public (autobuz și tramvai), ceea ce asigură o **mobilitate echilibrată și limitează utilizarea autoturismului personal**.

Fluxurile auto aferente ansamblului vor fi **organizate exclusiv pe circulații interne**, dimensionate corespunzător, iar **aprovizionarea se va realiza în intervale orare reglementate**, fără a crea **disconfort fonic, olfactiv sau vibrațional** pentru vecinătăți.

În comparație, fosta activitate industrială desfășurată pe amplasament presupunea transport de mare tonaj și fluxuri continue de personal, generând un nivel mult mai ridicat de zgomot și emisii.

Declarațiile privind poluarea fonică și a aerului nu sunt susținute de date tehnice sau studii de specialitate și nu pot fi considerate argumente obiective. Totodată, afirmațiile privind amplasarea nepotrivită a funcțiunilor comerciale în interiorul orașului contravin principiilor de dezvoltare urbană actuale, care urmăresc reconversia zonelor industriale și integrarea acestora în țesutul urban existent, nu excluderea lor la periferie.

Prin urmare, noul proiect reduce considerabil impactul asupra mediului, contribuind la o funcționare urbană mai curată, controlată și coerentă din punct de vedere al traficului și al calității ambientale.

3. Clarificări privind riscul geotehnic și conformitatea lucrărilor de infrastructură subterană

Toate intervențiile propuse sunt fundamentate pe studii tehnice de specialitate elaborate de experți atestați, inclusiv studii geotehnice care confirmă conformitatea soluțiilor propuse cu prevederile legale și normele tehnice în vigoare.

Prin urmare, afirmațiile privind posibile afectări ale imobilelor învecinate ca urmare a execuției parcerii subterane nu au fundament tehnic. Proiectul prevede lucrări de excavație și consolidare realizate în condiții de deplină siguranță, cu tehnologii moderne de sprijinire a săpăturilor și monitorizare a terenului, conform normativelor în vigoare. Mai mult decât atât, parcare subterană este amplasată pe strada Școlilor, în intersecție cu Mihai Bravu, și nu se află în vecinătatea proprietății vecinului reclamant.

Menționăm că studiul geotehnic elaborat pentru amplasament certifică stabilitatea terenului și absența riscurilor de influență negativă asupra construcțiilor din vecinătate, iar soluțiile structurale adoptate sunt conforme cu cerințele de rezistență și stabilitate.

În acest context, susținerile formulate în punctul 3 al adresei sunt nefondate și nu se bazează pe nicio analiză tehnică obiectivă.

Proiectul **Braiconf Plaza** reprezintă un exemplu de regenerare urbană responsabilă și sustenabilă, care transformă un fost ansamblu industrial într-un spațiu contemporan, deschis și integrat în viața orașului. Prin intervențiile propuse, zona își păstrează identitatea istorică, dar capătă o funcționalitate adaptată nevoilor actuale ale comunității.

PROIECT 376/2024

DESFINTARE CORPURI C2, C3, C7, C8, C9, C10, C12, C13, C14, C20, C21;
RECOMPARTIMENTARI, EXTINDERI, SUPRAETAJARI, SCHIMBARE DE DESTINATIE, CONSOLIDARI si
REMDELARI FATADA CORPURI C1, C4, C5, C6, C11 si C16; CONSTRUIRE PARCARE SUBTERANA si
CORP PARCARE SUPRATERANA; AMENAJARE SPATIU INCINTA; AMPLASARE RECLAME;
IMPREJMUIRE PARTIALA; TEREN si ORGANIZARE de SANTIER.

BENEFICIAR

AMPLASAMENT:

FAZA:

BRAICONF SA

STR. ȘCOLILOR, NR.53, NR.CAD. 71027, mun. BRĂILA

PUZ

Ansamblul readuce în circuitul urban o parte semnificativă din patrimoniul arhitectural și economic al municipiului Brăila, devenind un reper pentru reconversia zonelor industriale abandonate. În locul unei platforme de producție cu activitate continuă, trafic intens și zgomot industrial, proiectul propune funcțiuni echilibrate – birouri, comerț de proximitate, servicii, spații culturale, recreative și locuințe moderne – care reduc semnificativ impactul asupra mediului și sporesc calitatea vieții în zonă.

Acest tip de dezvoltare este perfect compatibil cu structura urbană a municipiului, unde coexistă de decenii zone rezidențiale, spații comerciale și funcțiuni publice. Proiectul se înscrie firesc în dinamica orașului și contribuie la revitalizarea unui areal central, fără a afecta vecinătățile.

Prin investițiile propuse, zona va beneficia de infrastructură modernizată, spații publice amenajate, locuri de muncă noi și o creștere a valorii imobilelor adiacente. Totodată, proiectul păstrează identitatea și tradiția Braiconf, transformând-o într-un model de dezvoltare urbană modernă, care respectă mediul construit și valorile comunității.

În concluzie, observațiile formulate de vecinii petenți nu au temei urbanistic, tehnic sau legal. Proiectul **Braiconf Plaza** respectă în totalitate reglementările privind regimul de înălțime, distanțele de amplasare, însorirea, zgomotul și traficul, fiind fundamentat pe studii și avize realizate de specialiști atestați.

Această investiție nu doar că nu aduce un impact negativ, ci reprezintă o evoluție firească a unei zone urbane centrale, contribuind la modernizarea municipiului Brăila, la consolidarea identității sale economice și la crearea unui cadru de viață urban coerent, durabil și estetic.

Data: 11.2025



Înlocuitor:

arh.urb. BOGDAN NEAGU

DOCUMENT

AUTOR

DATA

PAGINA

MEMORIU GENERAL
NBC ARHITECT SRL

11/2025

4