

Punct de vedere elaborator PUZ – răspuns la observațiile publicului

**Către** U.A.T. Comuna Ghiroda / Compartimentul Urbanism / Arhitect-șef

**În atenția** Aparatului administrativ

**De la** CHROM DESIGN S.R.L., Arh. Cristina Patrascu Baba, în calitate de proiectant urbanism al documentației

**Ref.** Punct de vedere asupra observațiilor formulate în consultarea publică pentru PUZ „Zonă de locuințe individuale și colective, servicii, instituții de învățământ – Toscana Residence Ghiroda”, beneficiar S.C. Terra Ventures S.R.L., CF 408705 și CF 408706 Ghiroda



Nr. ieșire:000 Data: 20.04.2026

## PUNCT DE VEDERE AL ELABORATORULUI

*privind observațiile și rezervele formulate de public în procedura de consultare a PUZ*

Stimată doamnă / Stimate domn,

Urmare a documentelor transmise de U.A.T. Comuna Ghiroda, va transmitem un punct de vedere al elaboratorului asupra observațiilor depuse în procedura de informare și consultare a publicului, vă transmitem prezenta analiză. Documentul are rolul de a sprijini autoritatea publică în întocmirea raportului informării și consultării publicului și în fundamentarea deciziei administrative ulterioare.

Analiza de față tratează observațiile în mod tematic și, acolo unde este necesar, diferențiat în funcție de proximitatea invocată de petenți, fără a diminua importanța fiecărei adrese individuale. Numărul ridicat de observații cu conținut similar justifică o abordare pe categorii, cu menținerea obligației de transmitere a răspunsurilor individuale către persoanele care au solicitat expres acest lucru.

Demersul propus este unul de reglementare urbanistică, nu de autorizare directă a unor construcții. Prin urmare, prezenta analiză distinge între principiile urbanistice stabilite prin PUZ, condițiile care vor fi validate prin avizele de specialitate și elementele care vor putea fi verificate doar la fazele ulterioare de proiectare și autorizare.

### 1. Poziția de principiu a elaboratorului

În esență, documentația PUZ nu introduce o dezvoltare arbitrară într-un țesut urban complet consolidat, ci reglementează o enclavă majoră rămasă neurbanizată într-un teritoriu aflat deja în proces de urbanizare. Terenul nu funcționează ca o parcelă izolată într-un cartier exclusiv de locuințe individuale, ci ca o suprafață amplă aflată între dezvoltări existente sau planificate, trame de circulație, culoare tehnice și direcții de dezvoltare asumate la nivel local.

În acest context, rolul PUZ-ului este să transforme o presiune latentă de urbanizare într-o structură reglementată, verificabilă și etapizabilă: L1 pentru tranziția către locuirea joasă, L2 pentru locuire compactă amplasată în raport cu tramele capabile să o preia, servicii și dotări de proximitate, spații verzi publice și de protecție, circulații publice și soluții edilitare coordonate.

Din perspectiva elaboratorului, solicitările de eliminare integrală a subzonei L2 nu se justifică urbanistic. Subzona L2 nu reprezintă o „excepție” necontrolată, ci un instrument de închidere a cvartalului și de localizare a densității acolo unde aceasta poate fi gestionată prin profiluri stradale, retrageri, parcări, spații verzi, avize tehnice și condiții de etapizare.

Totodată, unele observații ale publicului sunt utile și pot conduce la clarificări ale documentației: uniformizarea indicatorilor din memoriu, RLU și planșe; precizarea normei de parcare aplicabile; explicitarea regimului subzonei L2; consolidarea condițiilor privind apele pluviale; introducerea unor mențiuni clare privind etapizarea infrastructurii și raportarea la avizele tehnice. Aceste ajustări întăresc documentația, fără a afecta principiul de dezvoltare propus.

## 2. Cadrul relevant

Planul urbanistic zonal este instrumentul legal prin care se detaliază și se reglementează, pentru un teritoriu determinat, organizarea rețelei stradale, utilizarea terenurilor, regimul de construire, echiparea edilitară, circulația terenurilor și condițiile de conformare urbanistică. În consecință, analiza observațiilor publicului nu trebuie redusă la o opoziție binară între „case” și „blocuri”, ci trebuie raportată la funcția PUZ-ului de a crea ordine urbană acolo unde lipsa reglementării ar produce dezvoltări fragmentare.

Certificatul de urbanism are rol de informare și de stabilire a condițiilor procedurale și tehnice pentru promovarea documentației. El nu echivalează cu o autorizație de construire și nu epuizează rolul PUZ-ului de a propune o structură funcțională diferențiată. Eventualele limite indicate pentru un anumit tip de parcelă sau pentru un anumit regim existent trebuie interpretate în contextul scopului certificatului: elaborarea unei documentații urbanistice zonale, nu autorizarea imediată a unei locuințe individuale.

Consultarea publică nu are natura juridică a unui referendum și nu conferă un drept de veto asupra documentației. Ea obligă însă autoritatea și inițiatorul/elaboratorul să colecteze, să examineze și să răspundă motivat observațiilor. Această obligație este îndeplinită prin analiza punctuală sau tematică a problemelor ridicate și prin indicarea motivelor pentru care anumite propuneri se preiau, se preiau parțial sau nu se preiau.

În plan civil, proprietatea sau folosința asupra unui lot învecinat conferă protecție împotriva încălcării normelor urbanistice, sanitare, de siguranță și a inconvenientelor anormale de vecinătate. Ea nu conferă însă, în lipsa unei servituți sau a unei interdicții legale exprese, un drept absolut la conservarea pe termen nedefinit a terenurilor vecine în stare agricolă, liberă sau nedezvoltată.

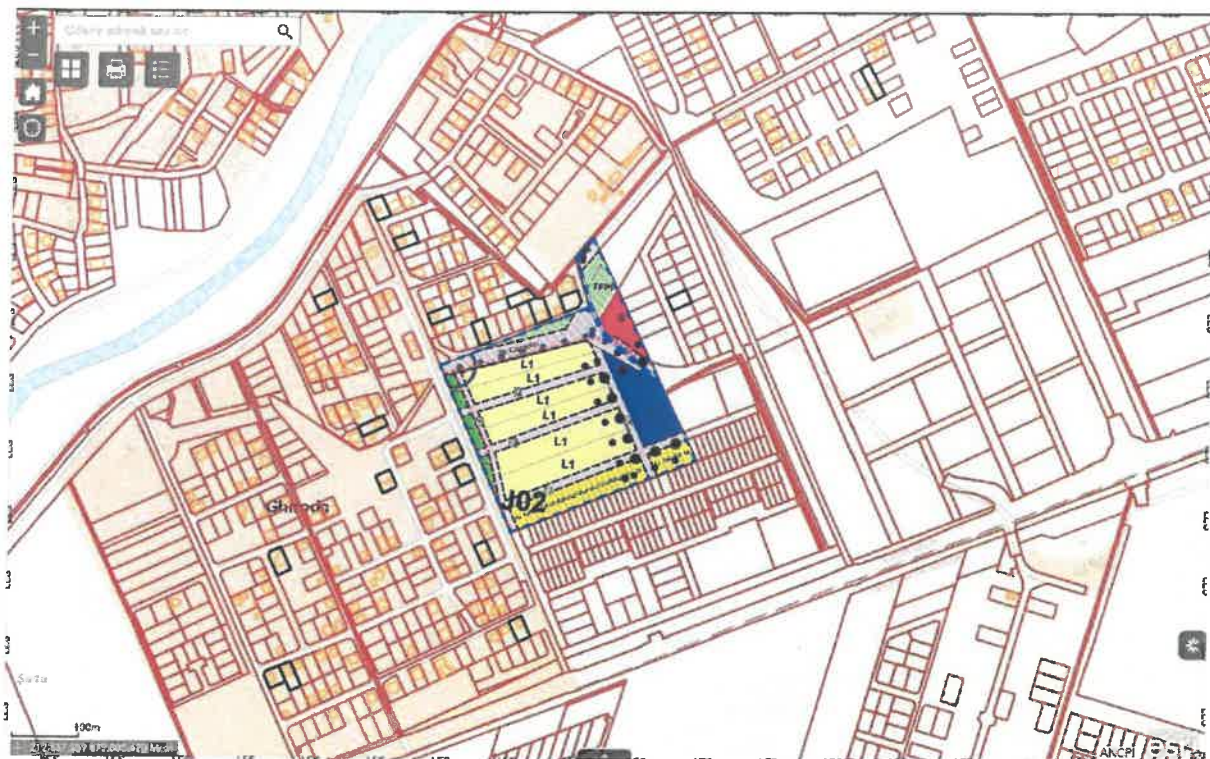
## 3. Clarificare privind PUG-ul anterior și PUG-ul preliminar

Observațiile publicului fac trimitere repetată la PUG-ul anterior, la prelungirile acestuia și la forma preliminară a noului PUG însușită prin HCL nr. 274/15.11.2023. Aceste referiri trebuie așezate într-o logică juridică și urbanistică coerentă.

PUG-ul anterior este relevant ca reper administrativ de istoric urbanistic, însă amplasamentul analizat reprezintă tocmai o enclavă care nu mai poate fi gestionată eficient prin absența unei reglementări operaționale actualizate. Faptul că terenul a rămas neurbanizat în raport cu dezvoltările înconjurătoare nu justifică menținerea lui într-o stare de vid funcțional; dimpotrivă, justifică elaborarea unei documentații zonale care să stabilească drumuri, utilități, spații publice, protecții și funcțiuni.

Forma preliminară a noului PUG nu produce, în această etapă, efectele normative ale unui PUG final aprobat. Ea nu poate fi invocată ca interdicție absolută împotriva PUZ-ului. Totuși, ea constituie un reper strategic important, întrucât exprimă direcția de dezvoltare pe care administrația locală a supus-o procesului de avizare și consultare. Documentația PUZ tratează această formă preliminară exact în această calitate: nu ca normă finală opozabilă, ci ca reper de coerență urbană.

În această logică, prezența unei zone L2 pe amplasament în forma preliminară a PUG nu este un accident, ci confirmă că zona este aptă pentru o anumită formă de locuire compactă, cu condiția ca aceasta să fie localizată și dimensionată corect. Propunerea PUZ urmărește tocmai concentrarea și controlul acestei locuiri, astfel încât să nu se producă o densificare ulterioară dispersată în zonele de locuire joasă.

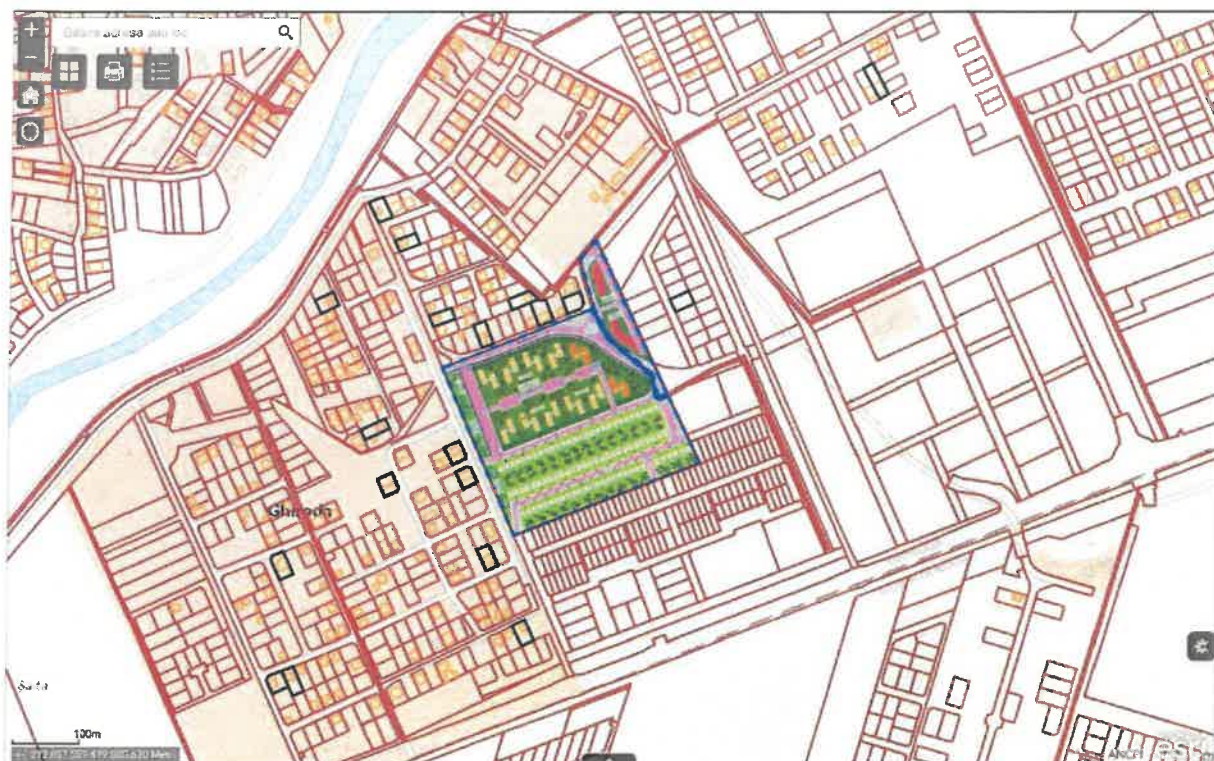


Figură 1 - Extras reglementare funcționa aprobată prin PUG preliminar cu HCL nr. 274/15.11.2023 regăsită în perimetrul terenului ce face obiectul PUZ

#### 4. Rolul urbanistic al subzonei L2

O parte importantă a observațiilor tratează L2 ca sinonim pentru „blocuri” și, implicit, ca funcțiune incompatibilă cu orice vecinătate rezidențială joasă. Această interpretare este prea restrictivă și nu reflectă sensul urbanistic al categoriei. L2 desemnează un regim de locuire cu densitate mai ridicată decât L1, dar forma concretă poate varia: locuire colectivă mică sau medie, locuire compactă, locuire cuplată/înșiruită sau alte formule rezidențiale calibrate prin RLU.

În cazul de față, L2 are un rol de compoziție urbană: marchează o limită, închide un cvartal, preia densitatea în raport cu rețeaua stradală și reduce presiunea asupra zonelor de locuire individuală. Densitatea nu este dispersată în interiorul cartierului, ci plasată într-un contur reglementat, cu indicatori, retrageri, spații verzi, parcuri și condiții de avizare.



Figură 2 - Propunerea Urbanistica prezentata in cadrul Consultării populației

De asemenea, existența în zonă a unor operațiuni anterioare de locuire compactă, inclusiv ansambluri cu locuințe înșiruite sau cuplate realizate prin documentații de urbanism pentru loturi atribuite în baza Legii nr. 15/2003, confirmă că locuirea compactă nu este incompatibilă în sine cu caracterul rezidențial al perimetrului. Diferențele de scară și de vecinătate trebuie analizate tehnic, nu transformate într-o interdicție de principiu împotriva oricărei forme de L2.

Prin urmare, observațiile referitoare la amplasarea, înălțimea, retragerile, însorirea, intimitatea sau traficul asociat L2 sunt relevante și trebuie analizate. Solicitarea de eliminare completă a L2, însă, nu poate fi însoțită ca soluție urbanistică, întrucât ar elimina instrumentul prin care densitatea este controlată și limitată.

## 5. Răspunsuri tematice la principalele categorii de observații

Pentru claritate, observațiile au fost grupate tematic. Gruparea nu substituie răspunsul individual, ci oferă baza tehnică pentru acesta.

Tema observației	Conținut recurent	Poziția elaboratorului
<b>Regimul PUG / PUG preliminar</b>	Se solicită respingerea PUZ pe motivul pretensei încălcării a PUG-ului preliminar sau a PUG-ului anterior.	Se reține observația ca temă de clarificare. PUG-ul preliminar nu are efect normativ final, iar PUG-ul anterior nu oferă o reglementare operațională suficientă pentru această enclavă. PUZ-ul este instrumentul legal prin care se detaliază zona și se corelează cu direcțiile strategice ale UAT.
<b>Certificatul de urbanism și limita de 2 unități</b>	Se invocă regula de maximum 2 apartamente/parcelă ca motiv de nelegalitate a subzonei L2.	Regula este proprie locuirii individuale/semicolective și rămâne aplicabilă parcelelor L1, dacă acesta este regimul stabilit. PUZ-ul reglementează însă subzone

Punct de vedere elaborator PUZ – răspuns la observațiile publicului

Tema observației	Conținut recurent	Poziția elaboratorului
		distincte. A extrapola regula L1 asupra întregului perimetru ar anula funcția PUZ de zonificare diferențiată.
<b>Caracterul rezidențial al zonei</b>	Se susține că locuirea colectivă ar distruge caracterul cartierului.	Caracterul rezidențial se păstrează. Documentația nu introduce industrie sau funcțiuni incompatibile, ci o structură rezidențială graduală: L1, L2, servicii și spații verzi. Diferența de densitate este gestionată prin amplasare, retrageri și condiții tehnice.
<b>Trafic și accesibilitate</b>	Se invocă aglomerarea străzilor existente și dificultatea legăturilor spre Timișoara/centură.	Observația este pertinentă, dar nu conduce la respingerea PUZ. PUZ-ul este instrumentul prin care se impun drumuri, cedări și etapizare. Impactul rețelei externe se verifică prin avizul de circulație și, după caz, studiu de trafic/mobilitate.
<b>Parcări</b>	Se susține că locurile de parcare vor fi insuficiente.	Documentația trebuie corelată la norma mai restrictivă: 1 loc/unitate plus 0,5 locuri pentru vizitatori la L2, sau altă normă impusă de aviz/legislație locală. Capacitatea finală de locuire va fi limitată de posibilitatea reală de asigurare a parcarilor.
<b>Utilități</b>	Se invocă imposibilitatea rețelelor de apă, canal, energie sau gaz de a prelua dezvoltarea.	Avizele de utilități nu sunt substituite de PUZ, ci condiționează realizarea. Dezvoltarea va putea fi autorizată numai cu extinderile necesare, pe domeniu public sau în condițiile impuse de operatori. PUZ creează cadrul pentru aceste extinderi.
<b>Ape pluviale / ANIF / risc de inundare</b>	Se invocă proximitatea canalelor, terenul umed și riscul de inundare.	Riscul pluvial se gestionează prin sistem separativ, retenție, preepurare, evacuare controlată și avize ANIF/Apele Române, după caz. Menținerea terenului nereglementat nu rezolvă problema; PUZ o transformă într-o obligație tehnică verificabilă.
<b>Spații verzi</b>	Se susține că spațiul verde real este insuficient și că SVV nu poate înlocui parcul.	SVP și SVV au funcții diferite, dar complementare. SVV nu este prezentat ca parc identic cu SVP, ci ca spațiu verde de protecție, ecologic și neconstruibil. În plus, RLU impune spații verzi pe parcele.
<b>Școală, grădiniță, servicii</b>	Se invocă lipsa dotărilor publice pentru populația nouă.	Observația este relevantă. Tocmai PUZ-ul permite rezervarea/organizarea dotărilor și serviciilor de proximitate. Se poate întări documentația prin precizarea etapizării și a obligațiilor de amenajare pentru dotările prevăzute.
<b>Intimitate, umbră, valoare proprietăți</b>	Vecinii reclamă afectarea folosinței proprietăților.	Protecția vecinilor se realizează prin retrageri, înălțimi, norme de însorire, securitate, spații verzi și distanțe legale. Nu există un drept absolut la menținerea terenului vecin neconstruit, dar există obligația ca dezvoltarea să nu producă inconveniente anormale.
<b>Consultare publică</b>	Se susține că observațiile trebuie să conducă la respingerea PUZ.	Consultarea presupune analizarea și motivarea preluării/nepreluării propunerilor. Ea nu este un vot și nu conferă veto. Observațiile pot conduce la corectări și condiționări, fără eliminarea soluției urbanistice de principiu.

## 6. Răspuns detaliat privind observațiile referitoare la L2

Solicitarea de eliminare completă a locuirii colective/compacte nu poate fi susținută urbanistic. Într-un teritoriu aflat la limita dintre dezvoltări deja constituite și infrastructuri majore, o soluție exclusiv L1 ar consuma mai mult teren, ar mări lungimea infrastructurii necesare, ar reduce capacitatea de finanțare a dotărilor de proximitate și ar risca multiplicarea acceselor și a intervențiilor izolate.

L2 este propus ca element de ordine urbană: el concentrează o parte a densității, o face vizibilă în plan, o supune indicatorilor și avizelor, și permite autorității să condiționeze autorizarea de infrastructură. Aceasta este preferabilă unei dezvoltări succesive, fragmentare, în care fiecare parcelă ar solicita derogări punctuale fără viziune de ansamblu.

Se propune, pentru forma finală a documentației, ca RLU să precizeze expres că numărul de unități locative admis în subzona L2 este limitat cumulativ de POT, CUT, regimul de înălțime, retrageri, spații verzi, parcări, norme ISU, avize edilitare și capacitatea infrastructurii. Această precizare elimină interpretarea potrivit căreia o cifră estimativă din memoriu ar constitui un drept autonom de construire.

## **7. Răspuns detaliat privind proximitatea, retragerile și protecția vecinătăților**

Observațiile persoanelor situate în proximitate directă trebuie tratate distinct de observațiile generale privind cartierul. Pentru fronturile sau străzile cele mai apropiate de amplasament, răspunsul trebuie să evidențieze că protecția vecinătății nu se realizează prin blocarea urbanizării, ci prin retrageri, tranziții de înălțime, orientarea volumelor, spații verzi de protecție, distanțe față de limite și verificarea însoririi la faza de autorizare.

Pentru străzile aflate în proximitate medie sau indirectă, observațiile sunt relevante în principal pentru mobilitate, capacitatea utilităților și caracterul general al zonei. În aceste cazuri, nu se justifică o concluzie de eliminare a L2 exclusiv pe baza adresei petentului, ci o verificare a impactului sistemic: trafic, acces, parcări, servicii și etapizare.

În răspunsurile individuale consideram ca observația persoanelor este relevantă la nivel de cartier; pentru efectele directe de vecinătate, acestea se verifică în raport cu amplasarea exactă a proprietății, cu planșa de reglementări și cu proiectele ulterioare de autorizare.

## **8. Răspuns privind beneficiarii loturilor atribuite în baza Legii nr. 15/2003**

Unele observații provin din zone care au fost ele însele rezultatul unor operațiuni de urbanizare compactă, realizate pentru a permite locuințe pentru tineri, inclusiv prin loturi mai mici și tipologii de locuire înșiruită sau cuplată. Acest istoric nu reduce dreptul persoanelor respective de a formula observații. Totuși, el este relevant pentru analiza criticii generale împotriva L2 sau a locuirii compacte.

Nu se poate susține coerent că locuirea compactă este, în sine, incompatibilă cu zona, în condițiile în care chiar structuri rezidențiale existente au fost posibile prin documentații urbanistice speciale care au adaptat morfologia parcelară la un obiectiv public. Ceea ce trebuie verificat nu este existența abstractă a L2, ci amplasarea, scara, retragerile, infrastructura și efectele sale concrete.

Răspunsul către astfel de petenți a fost formulat invocând precedentul urbanistic al locuirii compacte care a condus la posibilitatea de elaborare a PUZ-ului destinat tinerilor, ca argument de coerență morfologică.

## **9. Răspuns privind traficul și infrastructura**

Observațiile privind traficul sunt unele dintre cele mai importante și trebuie tratate cu seriozitate. Poziția elaboratorului nu trebuie să fie aceea că dezvoltarea nu va genera trafic, ci aceea că traficul poate fi anticipat, ierarhizat și condiționat prin PUZ, aviz de circulație și, dacă autoritatea competentă solicită, studiu de trafic/mobilitate.

Reglementarea terenului prin PUZ permite rezervarea terenurilor pentru drumuri, stabilirea profilurilor, instituirea etapizării și corelarea acceselor cu trama existentă și planificată. În lipsa PUZ, presiunea de urbanizare ar putea apărea ulterior prin soluții parcelare mai puțin coordonate.

Se propune ca forma finală să indice expres că autorizarea etapelor construite este condiționată de realizarea tronsoanelor rutiere și edilitare aferente, precum și de respectarea avizului de circulație. Această condiționare răspunde direct preocupărilor privind transferarea costurilor de infrastructură asupra comunității.

## 10. Răspuns privind utilitățile, apele pluviale și securitatea la incendiu

Avizele de utilități nu trebuie interpretate ca o garanție necondiționată a edificării imediate, ci ca instrumente de condiționare tehnică. Dezvoltarea va putea avansa numai în măsura în care extinderile de apă, canal, energie, gaz și telecomunicații sunt proiectate, avizate, autorizate și executate conform cerințelor operatorilor.

Mențiunea operatorului de apă potrivit căreia apele meteorice nu se descarcă în canalizarea publică trebuie tratată ca o separare corectă a responsabilităților tehnice. PUZ propune un sistem propriu de gestionare a apelor pluviale, cu retenție și evacuare controlată, sub rezerva avizelor ANIF/Apele Române, după caz.

În privința debitului de incendiu, lipsa asumării de către operatorul public a presiunii/debitului necesar nu echivalează cu imposibilitatea proiectului. Ea indică necesitatea dimensionării soluțiilor de securitate la incendiu prin proiecte tehnice și aviz ISU: hidranți, rezerve, stații de pompare sau alte soluții impuse de avizator.

## 11. Răspuns privind spațiul verde și dotările publice

Observația conform căreia SVV nu este identic cu un parc public este corectă ca distincție funcțională. Ea nu conduce însă la excluderea SVV din sistemul verde al zonei. SVV are rol de protecție, ecologic, peisajer și tehnic, iar SVP are rol recreativ. Împreună cu spațiile verzi obligatorii de pe parcele, acestea compun un sistem verde, nu o simplă cifră contabilă.

Pentru dotările de proximitate, inclusiv cele educaționale, PUZ-ul nu trebuie prezentat ca sursă a problemei, ci ca instrumentul prin care administrația poate crea rezerve, condiții și obligații. O dezvoltare exclusiv rezidențială dispersată ar face mai dificilă susținerea acestor dotări. O structură urbană cu densitate controlată poate asigura masa critică pentru servicii și dotări locale.

Se poate accepta completarea documentației cu formulări privind etapizarea și condiționarea realizării dotărilor, fără eliminarea funcțiunilor rezidențiale propuse.

## 12. Răspuns privind drepturile civile ale vecinilor

Dreptul de proprietate sau folosință al vecinilor este protejat, dar protecția sa se realizează prin norme obiective: retrageri, înălțimi, distanțe, însorire, siguranță, parcare, zgomot în limite admise și condiții sanitare. Acest drept nu include posibilitatea de a bloca orice reglementare urbanistică a terenului vecin.

Într-o formulare echilibrată, trebuie arătat că nemulțumirile privind intimitatea, umbrirea sau valoarea proprietăților sunt luate în considerare, dar nu pot conduce singure la respingerea PUZ în absența unei încălcări concrete a normelor. Verificarea detaliată se face pe amplasamentele viitoarelor clădiri, la autorizare, în baza proiectelor tehnice și a studiilor cerute.

Astfel, observațiile sunt reținute ca solicitare de prudență și conformare, nu ca temei pentru blocarea oricărei forme de dezvoltare.

## 13. Clarificări și completări pe care elaboratorul le poate asuma în forma finală

Pentru a demonstra caracterul responsabil al demersului și pentru a reduce riscul unor interpretări divergente, elaboratorul propune următoarele clarificări ale documentației, fără modificarea soluției urbanistice de principiu:

- corelarea integrală a memoriului, RLU și planșei de reglementări privind POT, CUT, regim de înălțime, suprafețe și terminologie;
- precizarea expresă a normei de parcare aplicabile subzonei L2, cu aplicarea variantei mai restrictive dacă există diferențe între piese;

Punct de vedere elaborator PUZ – răspuns la observațiile publicului

- menționarea caracterului estimativ al numărului de unități locative și subordonarea acestuia indicatorilor urbanistici, parcurilor, spațiilor verzi și avizelor;
- introducerea unei condiții de etapizare: nicio etapă de construire nu se autorizează fără infrastructura rutieră și edilitară aferentă;
- precizarea regimului SVV ca spațiu verde de protecție, cu interdicțiile și servituțile necesare pentru întreținerea canalului;
- condiționarea soluției pluviale de avizele ANIF/Apele Române, după caz, și de proiectarea sistemului de retenție/evacuare controlată;
- menținerea unei tranziții urbanistice între L1 și L2 prin retrageri, spații plantate, orientarea volumelor și verificarea însoririi la fazele ulterioare;
- transmiterea de răspunsuri individuale, în formule adaptate tipologiei observației și proximității declarate.

## 14. Concluzie și propunere de soluție administrativă

Față de observațiile analizate, elaboratorul apreciază că acestea nu justifică respingerea documentației PUZ și nici eliminarea de principiu a subzonei L2. Observațiile justifică, în schimb, consolidarea documentației prin clarificări, corelări și condiții de etapizare, astfel încât dezvoltarea să fie mai bine controlată și mai transparentă.

Soluția propusă prin PUZ este preferabilă menținerii terenului într-o stare de nereglementare sau unei dezvoltări viitoare fragmentare. Ea permite administrației să impună drumuri, rețele, spații verzi, protecții, avize, parcuri și condiții clare, transformând presiunea de urbanizare într-un cadru verificabil.

În consecință, solicităm respectuos ca U.A.T. Comuna Ghiroda să ia act de prezentul punct de vedere, să îl aibă în vedere la întocmirea raportului informării și consultării publicului și să permită continuarea procedurii de avizare a documentației, cu integrarea clarificărilor tehnice indicate mai sus.

Prezentul punct de vedere poate constitui baza răspunsurilor individuale către persoanele care au solicitat transmiterea unui răspuns la adresele personale, cu adaptarea formulei în funcție de observațiile concrete și de proximitatea fiecărui petent.

Cu considerație,  
**Cristina Patrascu-Baba**  
arhitect-specialist RUR  
S.C. Chrom Design SRL

