



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



BROȘURĂ DE ILUSTARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

| | |
|-----------------------------|--|
| Denumire proiect: | Planul Urbanistic pentru Zone Construite Protejate “Zona Fabric” și a Regulamentului Local de Urbanism aferent |
| Adresa: | Cartier Fabric, Timișoara, jud. Timiș |
| Număr proiect: | 2920.05.7 |
| Faza: | Etapa 3.2 – Întocmirea planului urbanistic pentru zone construite protejate și a regulamentului local de urbanism aferent și aprobare PUZCP |
| Data: | Mai 2026 |
| Beneficiar: | Primăria Municipiului Timișoara |
| Proiectant de specialitate: | SUBCONTROL SRL |
| Specialist RUR: | Dipl. Arh. Radu D. Radoslav, categoria D, E, F6, G |



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



PUZCP Fabric. Un instrument de protecție, reglare și transformare

Această broșură are rolul de a explica principalele reguli propuse prin Planul Urbanistic pentru Zona Construită Protejată Fabric și prin Regulamentul Local de Urbanism aferent. Ea nu înlocuiește documentația tehnică și nici nu rezumă exhaustiv toate prevederile ei. Rolul broșurii este unul de orientare: să facă mai clar felul în care se citesc documentele, cum se leagă ele între ele și cum se ajunge de la o parcelă concretă la regula urbanistică aplicabilă.

Broșura se adresează locuitorilor, proprietarilor, administratorilor de imobile, proiectanților, investitorilor și tuturor celor interesați de felul în care poate evolua cartierul Fabric. În fond, PUZCP Fabric nu este doar un instrument pentru autorizare, ci și un instrument prin care este formulată o atitudine față de cartier: ce trebuie păstrat, ce poate fi reparat, unde este loc pentru completări atente și unde sunt posibile transformări mai ample. PUZCP Fabric stabilește un echilibru între conservare și transformare adaptată armonios la țesutul valoros existent. Regulamentul are o dublă utilitate: stabilește reguli privind ocuparea și utilizarea terenului, dar și definește caracterul istoric al zonei și restricțiile necesare respectării acestuia.

În cazul Fabricului, această explicație este cu atât mai necesară cu cât documentația nu funcționează printr-o singură regulă uniformă aplicată peste tot. Cartierul este format din zone foarte diferite între ele: nuclee istorice compacte, țesuturi de locuire colectivă, zone de vile, incinte industriale, fronturi în relație cu Bega, spații social-culturale și zone aflate în conversie. Din această cauză, regulile nu pot fi înțelese corect decât dacă sunt citite împreună, în ordinea lor logică.

Cum se citește documentația PUZCP

Conținutul documentației

Datorită complexității PUZCP, pentru orice parcelă, regulile urbanistice la care se supune aceasta nu se găsesc într-un singur document izolat. Pentru a înțelege corect o situație concretă, trebuie puse în relație mai multe documente:

- **planșa Reglementări urbanistice propuse:** definește cadrul spațial, indică funcțiunea parcelei, UTR și SIR de care aparține aceasta, profilele stradale, eventuala apartenență la zone cu reglementări speciale (protecții, zone centrale etc.).
- **Regulamentul Local de Urbanism (RLU):** explică regulile generale de ocupare a terenului, de conformare a construcțiilor etc. pentru fiecare tip de funcțiune.
- **Fișele de UTR (Unități Teritoriale de Referință):** detaliază și adaptează reglementările funcționale la specificul fiecărui UTR, suprascrie regulile generale din RLU cu excepții sau reguli mai stricte (după caz) pentru a se asigura de conservarea caracterului istoric și de o dezvoltare armonioasă cu țesutul existent, în funcție de situație. Fișele de UTR prezintă excepții/reguli suplimentare la nivel de UTR, SIR (Subzonă Istorică de Referință), cvartal, front stradal, uneori chiar și parcelă individuală.
- **Lista serviciilor:** indică eventualele sarcini impuse asupra unui imobil, indică zonele de protecție ale monumentelor istorice și/sau siturilor arheologice
- **Îndrumar de intervenții:** cuprinde reglementări și recomandări de intervenție asupra fondului construit existent din zona construită protejată



SUBCONTROL s.r.l.

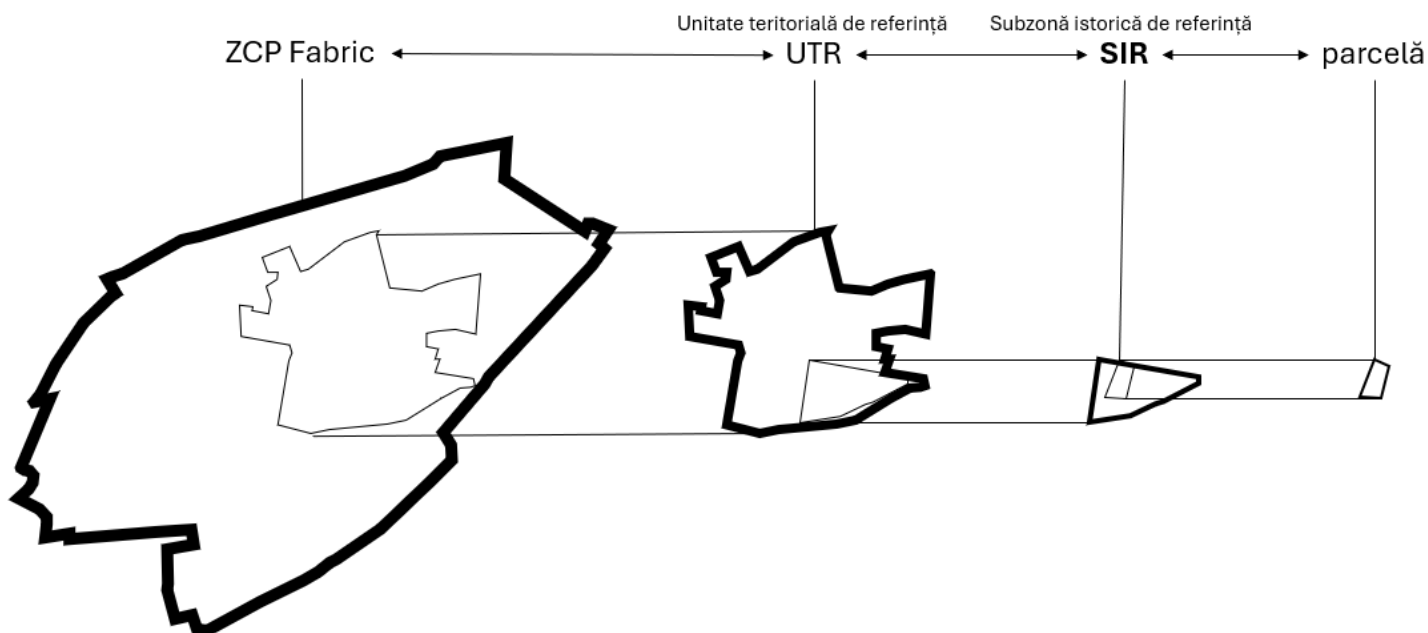
Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



- **Regulament pentru supraetajare și mansardare:** cuprinde reglementări și recomandări specifice pentru operațiuni în țesutul istoric. Se parcurge alături de planșa *Plan intervenții*
- **Regulament identitate cromatică a clădirilor:** cuprinde paletarele de culori aplicabile pentru zona reglementată.
- **Toate planșele care compun partea desenată :** contribuie la înțelegerea relațiilor dintre zone, funcțiuni, intervenții, areale propuse spre conservare, limitele și condițiile de dezvoltare, obiectivele de utilitate publică etc.
- **Studiul istoric:** stă la baza definirii caracterului specific al cartierului și al diferitelor parcele, cvartale etc. Se consultă pentru a identifica specificitățile unui areal, îndeosebi atunci când fișele de UTR referențiază obligativitatea de a respecta caracterul istoric al unei zone.
- **Studiul peisajer:** stă la baza înțelegerii spațiilor verzi din cartier, a legăturilor dintre ele și a impactului pe care îl au atât local, cât și la nivelul sistemului întregului oraș. Cuprinde și anexa *Prescripții infrastructură verde-albastră*, care ilustrează modul de realizare a diverselor tipuri de intervenții și plantații ale spațiilor verzi, precum și moduri de protecție și conservare ale acestora.
- **Volumetrie 3D:** servește pentru inserarea propunerilor și proiectelor elaborate în volumetria existentă a cartierului și verificarea integrării armonioase în context a propunerii.

Ordinea de citire a documentației

Planșa de reglementări este punctul de pornire. Pe aceasta, se identifică parcela/ construcția/ cvartalul/ zona de interes pe planșă, și se urmărește UTR și SIR din care face parte.





SUBCONTROL s.r.l.

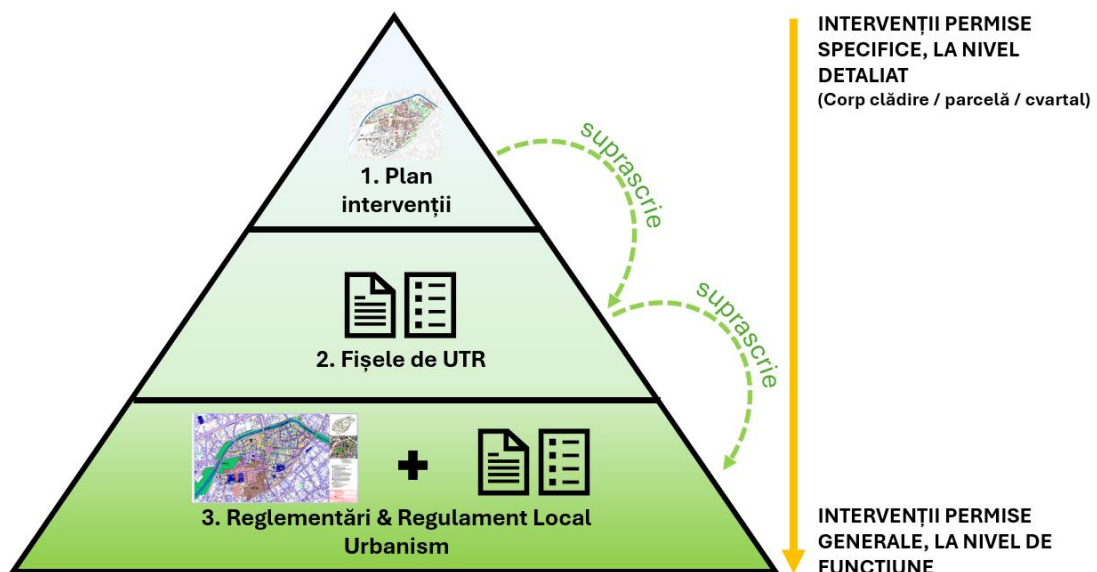
Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



Implicit, **ierarhia regulilor din documentație este organizată invers față de ordinea citirii documentației**: intervențiile posibile la nivel de parcelă/corp clădire semnalate în planșa *Plan intervenții* sau în Fișele UTR reprezintă uneori excepții de la regulile din planșa de Reglementări (și RLU aferent) sau la operațiunile PUZCP.

Conform schemei de mai jos:

- 1. Planul de intervenții** este primul ca rang în ierarhie și **indică definitiv intervențiile posibile** la nivel chiar de corp de clădire (spre exemplu, cum pe anumite parcele doar corpul principal de pe frontul străzii poate fi supraetajat, orice alte corpuri sau clădiri secundare rămân în regimul de înălțime prescris prin Fișele de UTR sau, dacă acestea nu prevăd excepții, prin RLU). Planul de intervenții indică reguli/constrângeri suplimentare/excepții de la fișele de UTR.
- 2. Fișele de UTR** sunt următoarele ca rang de aplicabilitate și introduc reguli/constrângeri suplimentare/excepții față de Reglementări și RLU care se referă adesea la medierea relațiilor dintre clădiri de pe parcele învecinate, conservarea elementelor specifice din frontul străzii, cvartale sau UTR.
- 3. Planșa de Reglementări urbanistice propuse și Regulamentul Local de Urbanism (RLU)** sunt cele care dau regulile de bază, care se mențin dacă nu au excepții/derogări/constrângeri suplimentare în documentele superioare din punct de vedere ierarhic.



Reglementările urbanistice propuse

Planșa de reglementări indică:

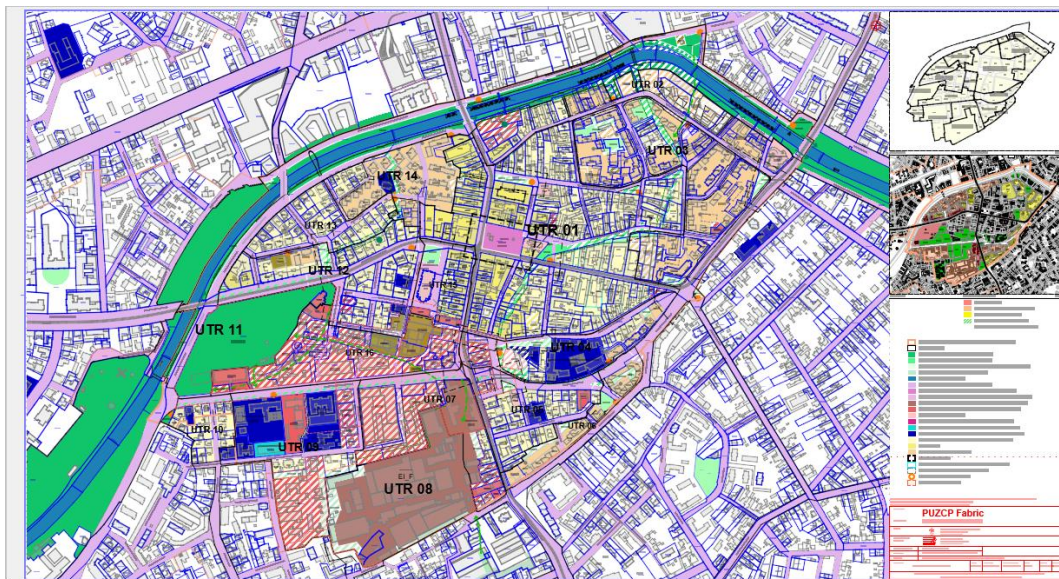
- limita PUZCP Fabric,
- zonificarea existentă și propusă, care se detaliază apoi în Regulamentul Local de Urbanism (RLU)
- delimitarea Unităților Teritoriale de Referință (UTR) – 16 la număr,
- poziționarea Subzonelor Istorice de Referință (SIR) – 83 la număr,
- zonele centrale, spațiile verzi, coridoarele ecologice, căile de comunicație și alte elemente relevante pentru citirea urbanistică a teritoriului.

Planșă:
**Reglementări
urbanistice**



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



Planșa nu oferă singură răspunsul complet, dar arată foarte clar unde se află parcela în ansamblul cartierului și ce tip de cadru i se aplică. Fără această primă identificare, regulile din regulament și din fișe rămân abstracte.

Regulament Local de Urbanism (RLU)

Document:
*Regulament
Local de
Urbanism*

Regulamentul Local de Urbanism este documentul scris care enumeră regulile generale pentru fiecare funcțiune.

Documentul stabilește regulile generale de construire și utilizare a terenului: ce funcțiuni sunt permise, ce este interzis, ce înălțimi sunt admise, cum se amplasează construcțiile, cum se tratează spațiile verzi, accesul, împrejuririle sau echiparea edilitară.

Citirea lui începe de la planșa de reglementări. Acolo se identifică parcela și se vede codul zonificării funcționale. Fiecare culoare de pe planșă corespunde unui cod.

- SVE_F Coridorul ecologic Bega
- SVV_F Culoare (eco)peisagere
- SVP_F Spații verzi de tip parc, scuaruri și altele
- TFPP_F Plantații de protecție
- THAc Canalul Bega
- CCR Căi de comunicare rutieră
- CCRc Căi de comunicare rutieră/ centrale
- CCRp Căi de comunicare rutieră/ de promenadă
- EI_F Activități economice cu caracter industrial
- Et_F Activități economice cu caracter terțiar
- Ib_F Instituții de cult
- Ic_F Instituții și servicii publice de cultură
- Is_F Instituții și servicii publice de sănătate
- Iv_F Instituții și servicii publice de învățământ
- L_F Locuințe cu regim redus de înălțime
- M_F Mixt
- Lc F Locuire colectivă

De exemplu, dacă o parcelă se află în zona M_F, în RLU se caută direct capitolul pentru M_F – zonă mixtă. Acolo sunt explicate regulile generale pentru acea funcțiune: ce utilizări sunt



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei

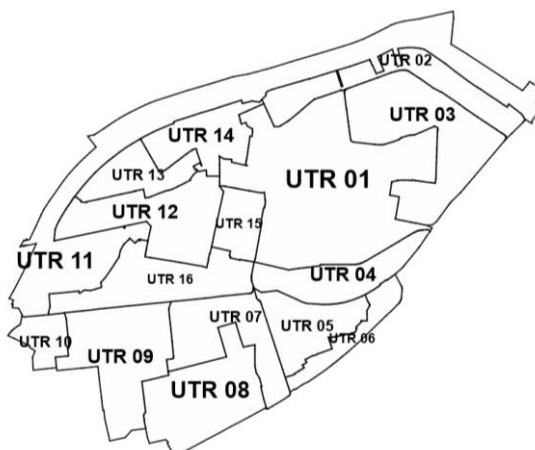


admise, ce condiții trebuie respectate și ce limite și posibilități de construire există. Dacă parcela este în L_F, se caută capitolul pentru locuire; dacă este în Et_F, se caută capitolul pentru servicii etc.

Fișele de Unități Teritoriale de Referință (fișe UTR)

Document:
Fișe UTR

Un UTR este o parte mai mare din cartier care are un anumit caracter specific, o identitate proprie în cadrul Fabricului.



De exemplu, o zonă istorică cu palate înalte organizate în jurul unei străzi principale se deosebește de o zonă istorică cu clădiri de dimensiuni reduse dispuse de-a lungul unei străzi cu atmosferă calmă, rezidențială. Reglementările urbanistice variază de la o zonă de blocuri, la o zonă de vile, o zonă industrială sau o zonă aflată în reconversie. În PUZCP Fabric au fost identificate 16 UTR, fiecare cu reguli specifice.

Fișele de UTR explică modul în care regula generală din RLU se aplică într-o anumită parte a cartierului. Ele există pentru că Fabric nu este uniform. Aceași regulă generală nu poate funcționa la fel într-o zonă istorică din jurul Pieței Traian, pe malul Begăi sau într-o zonă de vile, chiar dacă toate trei figurează pe planșa de reglementări sub formă de hașură galbenă, zonă L_F. Fișele spun clar că detaliază regulile din RLU în funcție de specificul fiecărui UTR și că pot introduce constrângeri suplimentare sau derogări condiționate.

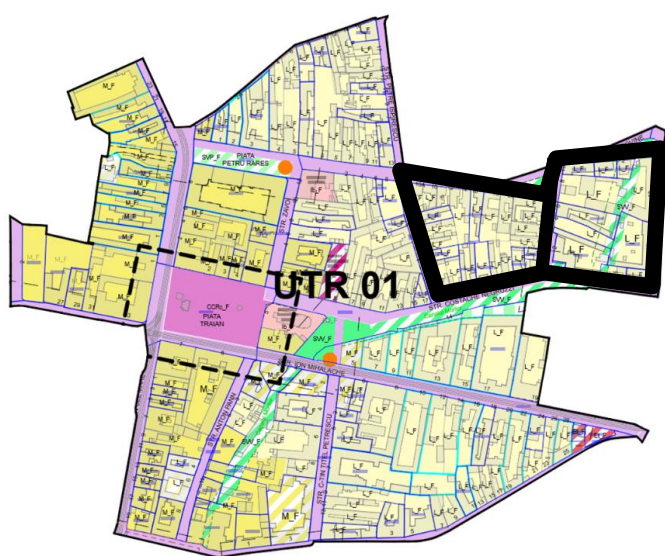
SIR (Subzona Istorică de Referință) este o împărțire mai fină din interiorul unui UTR. În interiorul aceleiași UTR pot exista mai multe tipuri de ocupare a parcelei, serii de construcții realizate în epoci diferite, retrageri diferite de la aliniamentele stradale etc., care merită reglementate separat.

Asta înseamnă că două parcele aflate în același UTR pot avea reguli diferite dacă se află în SIR diferite. De exemplu, într-un SIR se poate cere păstrarea caracterului istoric, iar într-un altul se poate admite restructurarea (a se vedea capitolul următor).



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



Exemplu pentru înțelegerea straturilor de lucru:

UTR 01 este identificat drept **Zona istorică dezvoltată în jurul Pieței Traian**. Se distinge de celelalte UTR pentru că este nucleul istoric al cartierului și locuirea dezvoltată împrejurul acesteia, constând în mare parte din străzi, parcele și forme de construcții care și-au păstrat forma uneori chiar din secolul al XVIII-lea.

În cadrul UTR 01, cvartalele definite drept **SIR 1.10** (delimitat de Str. P.Ispirescu, I.Creangă, C.Negruzzi și E.Teodoroiu) și **1.11** (delimitat de Str. I. Creangă, Rovine, B.S.Delavrancea și C.Negruzzi), deși învecinate și cu caracter istoric, prezintă câteva particularități diferite: SIR 1.10 are o morfologie în general uniformă (clădiri parter organizate în formă de L sau U în jurul unor curți interioare, cu fațade care formează fronturi continue spre străzi, clădiri care au suferit modificări și pierderi ale ornamentelor, însă unde predomină volumetria originală).

SIR 1.11 încă are câteva construcții istorice, însă prezintă un interior de cvartal mai fragmentat, fronturi lipsă, construcții ascalare în centrul cvartalului, precum și apropierea de zona de blocuri din perioada socialistă, în prin care se creează o tensiune la nivel urbanistic. Aceste diferențe dintre cele două SIR duc la propunerea unor operații diferite asupra lor, deși conțin aceeași zonă funcțională L_F, conform planșei de Reglementări urbanistice propuse.

Operațiunile posibile sunt indicate în Fișele de UTR și explicate în capitolul următor.



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



Cum intervine PUZCP asupra Fabricului: 4 tipuri de operațiuni

Document:
**Operațiuni
PUZCP**

Pentru a transforma diferențele dintre zone într-o regulă urbanistică lizibilă, **PUZCP Fabric lucrează cu patru tipuri mari de operațiuni**, detaliate în documentul anexă **Operațiuni PUZCP**.

Conservarea este forma cea mai atentă de protecție. Ea are ca obiectiv menținerea integră a fondului construit și a spațiilor publice valoroase: imobile clasate, situri, ansambluri, fronturi istorice sau alte elemente importante pentru identitatea locului. În acest caz sunt admise lucrări de întreținere, reparații, restaurare, consolidare, mansardări în volumul acoperișului și anumite intervenții neinvazive, dar sunt interzise demolările și extinderile volumetrice care ar altera caracterul existent.

Este marcată cu culoare cărămie închisă pe planul de jos.

Conservarea caracterului presupune păstrarea caracterului urban și morfologic, dar permite anumite ajustări mai flexibile decât în cazul conservării stricte. Pot apărea conversii funcționale compatibile, mansardări în volumul acoperișului, extinderi sau adaptări necesare pentru accesibilizare și siguranță, cu condiția ca ritmul frontului, cornișa, materialitatea și relația dintre clădiri să rămână coerente.

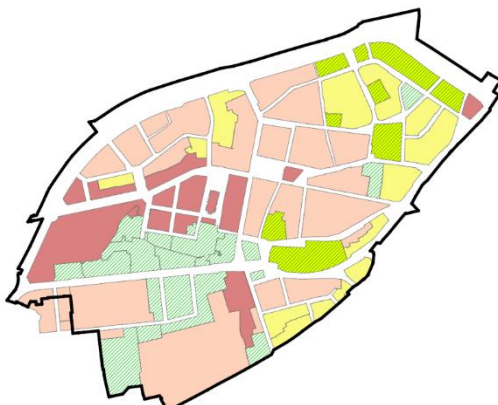
Este marcată cu culoare oranj pe planul de jos.

Completarea discretă se aplică acolo unde țesutul poate fi întregit fără a-i modifica esența. Obiectivul nu este schimbarea de scară, ci ocuparea echilibrată a unor goluri sau capete de front, prin construcții care preiau cornișa medie a străzii, se înscriu în aliniamentele existente și nu intră în conflict cu verdele propus, cu spațiile publice sau cu celelalte reguli ale UTR-ului. Completarea discretă nu este o invitație la orice fel de densificare, ci o operațiune atent calibrată.

Este marcată cu galben pe planul de jos.

Transformarea rezilientă apare acolo unde țesutul urban a fost deja puternic alterat, unde există incinte brownfield (vechi spații industriale), spații subutilizate sau zone care trebuie restructurate pentru a funcționa mai bine. În aceste cazuri se pot admite conversii, demolări, desigilări, noi legături pietonale și velo, precum și creșteri controlate de densitate și înălțime, dar numai dacă aceste noi dezvoltări sunt susținute de infrastructuri (rețea stradală, rețele edilitare, școli etc.) care să facă față noii densificări.

Operațiunea este marcată cu verde pe plan.



În plus, PUZCP admite și situații mixte, în care o subzonă poate trece etapizat prin mai multe operațiuni. Memoriul precizează explicit că există SIR-uri care intră mai întâi sub logica de conservare a caracterului la nivel de parcelă, dar care pot permite ulterior o transformare rezilientă dacă aceasta este abordată coerent la nivelul întregului SIR.

Cazurile mixte sunt marcate cu verde-gălbui pe planul alăturat.



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



Studii de caz. Exemple

Clădire istorică cu curte mare – regim strict de protecție

Planșă:
*Elemente
specifice*

Acest tip de caz apare mai ales în zona istorică a Fabricului.

Planșă: *Plan
intervenții*

În cazul unei clădiri istorice, **intervențiile sunt în general foarte limitate**. Dacă imobilul este monument istoric, de regulă este admisă doar mansardarea în volumul existent al șarpantei, fără schimbarea volumetriei generale a acoperișului. Intervențiile trebuie să respecte reguli stricte privind materialele, finisajele și cromatica, culoarea fiind aleasă dintr-un paletar restrâns. Protecția nu privește doar fațada în sine, ci întreaga substanță istorică a imobilului: volumetria generală, detaliile arhitecturale, ornamentele, modul în care clădirea ocupă parcela, relația cu vecinătățile și cu curtea interioară.

Studiu istoric

Curtea face parte din caracterul istoric al locului și nu poate fi tratată ca un simplu spațiu liber. Dacă păstrează pavaj istoric, fântâni sau alte elemente cu valoare patrimonială, acestea trebuie conservate. În cazul curților interioare de mari dimensiuni, cu caracter peisager, relevate pe planșa cu elemente specifice, amenajarea se face pe baza unui studiu istoric. Sigilarea completă a suprafeței, prin pavare, betonare sau alte lucrări similare, este admisă doar dacă studiul demonstrează că această soluție corespunde caracterului istoric al curții. Pentru alte curți, aflate în afara zonelor clasate ca monumente istorice (sau parte din ansamblu ori sit urban conform Listei Monumentelor Istorice), este necesară desigilarea a minimum 50% din suprafață.



Document:
*Regulament
supraetajare*

Pentru reguli de supraetajare/ mansardare, se va consulta planșa *Plan intervenții* și documentul *Regulament pentru supraetajare și mansardare*.

Document:
*Îndrumar
intervenții*

Regulile de intervenție asupra clădirii sunt elaborate în documentul *Îndrumar de intervenții*.



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



Parcelă din țesutul istoric – regim flexibil de protecție

În cazul imobilelor din țesut istoric care nu cuprind clădiri clasate sau propuse spre clasare ca monumente istorice, aflate în afara zonei de operațiuni de conservare strictă, se poate **intervenii în mod controlat, astfel încât caracterul străzii să rămână recunosibil.**

Planșă: *Plan intervenții*

În acest caz, o parcelă se află într-un țesut istoric valoros, în care trebuie păstrate atât clădirea existentă, cât și modul specific în care ocupă terenul. **Valoarea nu stă doar în fațadă, ci și în volumetria clădirii, în ornamente, în relația cu strada, în forma parcelei și în felul în care construcția se înscrie în frontul construit.**

Document: *Regulament supraetajare*

Intervențiile sunt posibile, dar în limite stricte. Supraetajarea sau extinderea nu sunt excluse automat, însă nu se pot face aleatoriu. Ele trebuie să rămână compatibile cu caracterul străzii și cu vecinătățile. Asta înseamnă, de regulă, păstrarea frontului la stradă, a ritmului gol-plin, a relației dintre clădire și parcelă și a unei înălțimi care să se încadreze în frontul existent. În anumite cazuri, înălțarea este admisă doar până la preluarea unei cornișe indicate pe planșa *Plan intervenții*. În imaginea de mai jos, un exemplu pe str. C.T.Petrescu – imobilul aflat la sud de Palatul Jakob Toffler se poate supraetaja până la preluarea înălțimii cornișei fațadei palatului. Regulile care țin de aspectul nivelurilor noi sunt stricte și se regăsesc în documentațiile anexe *Regulament de supraetajare și mansardare* și în *Îndrumarul de intervenții*.

Document: *Îndrumar intervenții*



Studiu istoric

În aceste zone, forma parcelarului istoric trebuie menținută, așa cum este ea relevantă în *Studiul istoric*, iar construcțiile noi sau părțile noi trebuie să se integreze în regimul de front continuu. Arhitectura nouă trebuie să fie contemporană, fără imitații istorice. Lucrările asupra clădirilor valoroase trebuie să păstreze decorațiile, materialele conforme și elementele de fațadă; reabilitarea termică nu poate justifica eliminarea acestora.



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



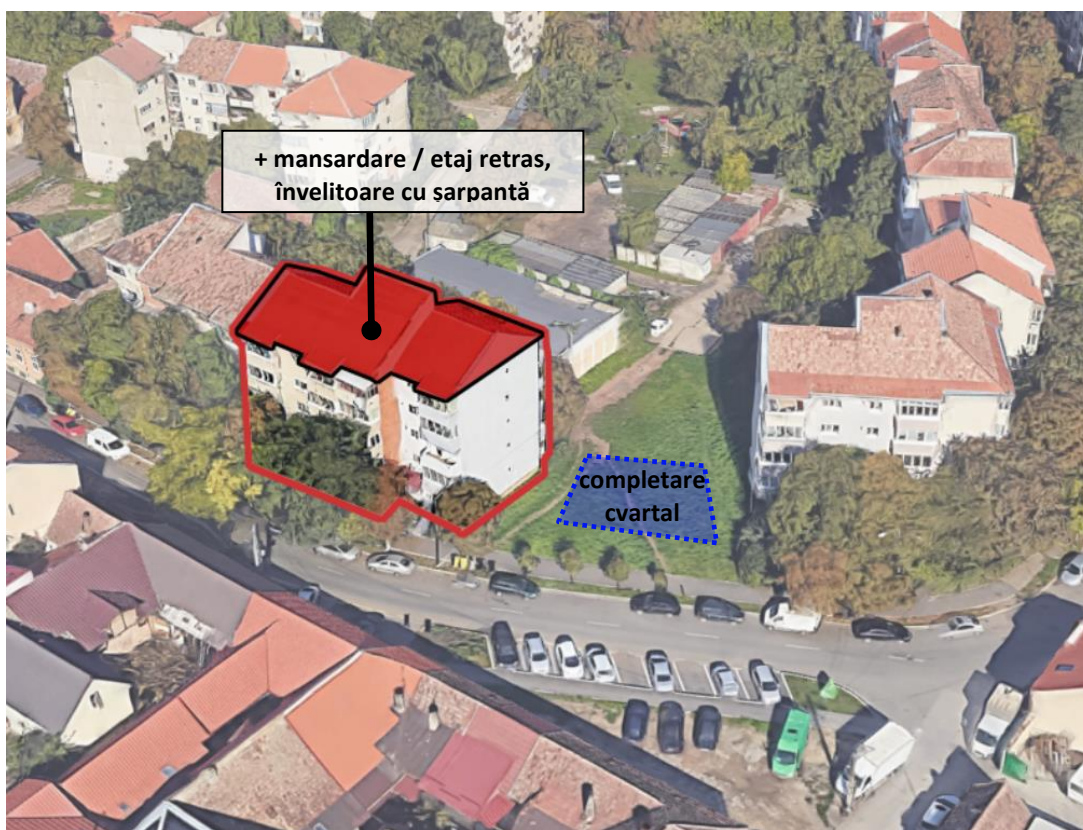
Acest exemplu ajută la înțelegerea unui principiu important: într-o zonă de conservare a caracterului, extinderea sau supraetajarea nu sunt excluse automat, dar ele nu pot rupe logica străzii și nu pot șterge ceea ce face locul recognoscibil.

Bloc într-un ansamblu de locuințe colective

Planșă: *Plan intervenții*

Document: *Regulament supraetajare*

În cazul unui bloc aflat într-un ansamblu de locuințe colective, intervențiile sunt posibile, dar trebuie să **păstreze imaginea generală a ansamblului**. Se pot adăuga un etaj retras sau mansarda podul existent (până la un regim maxim P+4E+Er/M), însă numai astfel încât silueta clădirii și peisajul învelitorilor specific cartierului să rămână recognoscibile. Adățiile noi nu trebuie să pară volume puse aleatoriu peste bloc, ci să se integreze în caracterul existent al clădirii și al ansamblului – arealul are o **zonă de protecție a peisajului dat de învelitori**. Aceleași reguli se păstrează și în cazul construcției unui bloc nou pe parcelele libere: se aplică operațiunea de completare discretă, iar noua clădire trebuie să se armonizeze cu vecinătățile.



Se pot adăuga și volume necesare pentru accesibilizare și pentru folosirea mai bună a clădirii: lifturi, case de scară suplimentare sau spații comune utile locatarilor: parcuri pentru biciclete, spații pentru cărucioare sau alte facilități de uz comun. Suplimentar, PUZCP propune amenajarea unor zone organizate pentru colectarea deșeurilor, pentru eliberarea spațiului public și al caselor de scară de pubele.

Curțile interioare din cvartalele de blocuri nu trebuie privite doar ca teren rămas liber între clădiri, ci ca spații comune ale ansamblului. Se vor reorganiza ca scuaruri verzi pentru locatari,



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



cu locuri de stat, locuri de joacă și amenajări simple pentru petrecerea timpului în aer liber. În interiorul cvartalelor se propun și parcuri publice pentru riverani.

Monument istoric sau clădire cu valoare arhitecturală ridicată, pe o parcelă cu indicatori urbanistici depășiți (conform RLU) – regim strict de protecție

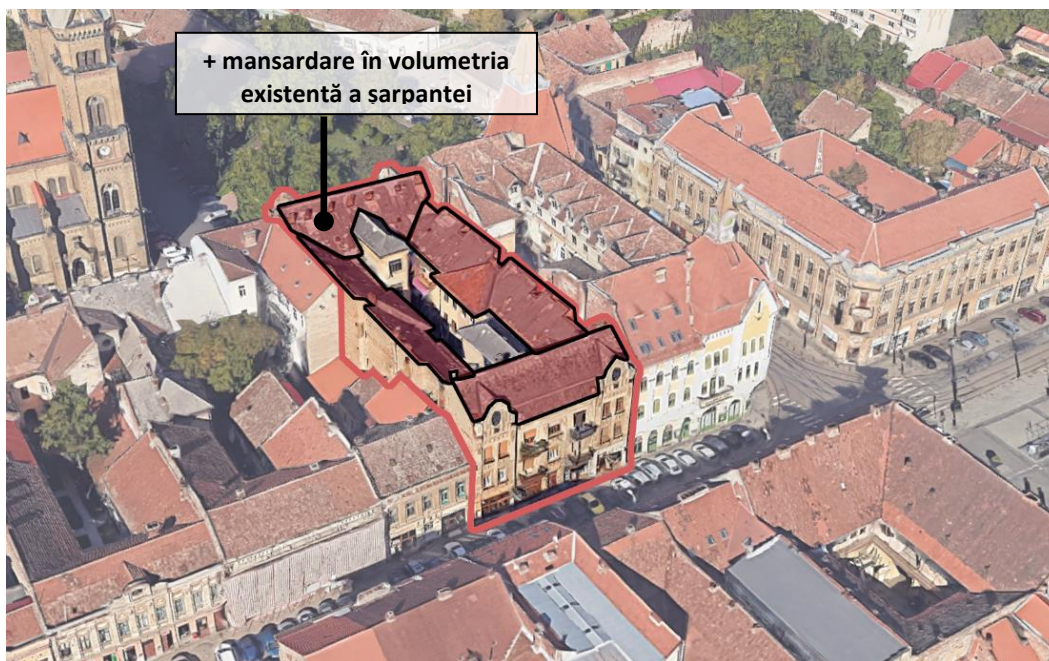
Studiu istoric

În cartier există numeroase imobile clasate ca monumente istorice (sau parte din ansambluri sau sit urban clasat) care deja depășesc indicatorii urbanistici prevăzuți prin Regulamentul Local de Urbanism pentru funcțiunea lor: cu condiția **eliminării construcțiilor parazitare** de pe parcelele respective, **se admite depășirea indicatorilor POT și CUT**, precum și nerespectarea procentului minim de zone verzi și a necesarului de parcuri pentru construcțiile cu valoare foarte mare/mare/medie, așa cum sunt identificate în studiul istoric, **păstrând status quo din punct de vedere al indicatorilor**.

Document:
Regulament
supraetajare

Se permite depășirea suplimentară a valorii CUT prin densificare strict în varianta **mansardării în volumetria existentă a șarpantei**, conform unor reguli stricte, enunțate în *Regulamentul pentru supraetajare și mansardare*.

Valoarea CUT mai poate fi depășită și prin introducerea unor circulații verticale suplimentare necesare pentru accesibilizare sau pentru încadrarea în norme PSI, de exemplu scări exterioare în curțile interioare, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din spațiul public.



Planșă:
Elemente
specifice

Orice astfel de intervenție se face numai pe baza unor documentații de specialitate: studiu istoric, expertiză tehnică, analiză a șarpantei realizată de specialist abilitat etc., cu avizarea proiectului de mansardare de către Direcția Județeană pentru Cultură Timiș.

În exemplul din imagine, parcela are un caracter de dublu-front (element specific pentru anumite areale ale Fabricului) și se încurajează menținerea unei circulații interioare de pe o stradă pe cealaltă, fără fragmentări ale curții interioare.



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



Zonă industrială sau fost industrială aflată în conversie

Planșă:
**Reglementări
urbanistice**

În cazul unei foste zone industriale aflate într-un areal supus operațiunii de transformare rezilientă, există, în general, două posibilități. **Prima este păstrarea fondului construit existent și conversia lui funcțională**, conform propunerii din planșa de *Reglementări urbanistice propuse*. În această situație, eventualele depășiri existente ale indicatorilor urbanistici, precum POT și CUT, pot fi acceptate ca stare de fapt, dar nu mai permit realizarea unor construcții noi care să mărească ocuparea sau utilizarea terenului.

Document:
Fișe UTR

A doua posibilitate este demolarea și realizarea unei incinte noi. În acest caz, construcțiile propuse trebuie să respecte integral prevederile din RLU și regulile specifice din fișa UTR și din fișa SIR în care se află terenul. Respectând reglementările PUZCP, nu mai este necesară demararea procedurii RiM.

Studiu istoric

Fiecare caz trebuie analizat separat, în funcție de cerințele din fișa aferentă UTR și SIR respectiv. În unele incinte există construcții cu valoare arhitecturală care trebuie păstrate, puse în valoare și integrate în noua organizare a sitului. În astfel de situații, devin importante și accesibilizarea incintei, deschiderea ei către oraș și păstrarea perspectivelor către eventualele clădiri valoroase, definite astfel în *Fișele UTR* și în *Studiul istoric*.



În cazul incintei Dura/Garofița din imaginea de mai sus, accesibilizarea se poate face chiar și cu păstrarea parțială a construcțiilor de mari dimensiuni, prin prelungirea Str. C. Sălceanu până la fosta fabrică Dura și continuarea traseului cu ieșire spre Str. Pestalozzi.

Pe scurt, conversia unei foste zone industriale nu înseamnă automat demolare totală și nici păstrare integrală. Soluția depinde de valoarea fondului construit existent, de regulile



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



aplicabile în UTR și SIR și de modul în care noua intervenție poate păstra memoria locului și, în același timp, îl poate reintegra în oraș.

Document:
*Plan de
acțiuni*

Obiective majore ale PUZCP Fabric

PUZCP Fabric nu stabilește doar reguli pentru fiecare parcelă în parte, documentația propune și o serie de obiective de utilitate publică la scară de cartier.

Clarificarea cadastrală și reorganizarea proprietăților publice, obiective de utilitate publică

Planșă:
*Obiective de
utilitate
publică*

Se prevede actualizarea geometriei terenurilor aflate în proprietatea Municipiului Timișoara și restructurarea cadastrală a terenurilor cu rol public sau semipublic: străzi, scuaruri, zone verzi, spații dintre blocuri. Obiectivul este definirea clară a parcelelor pentru spațiul public și pentru zonele care trebuie gestionate unitar.

Reabilitarea coerentă a fondului construit

Document:
Fișe UTR

PUZCP urmărește să stabilească regulile pentru o reabilitare coerentă a fondului construit, în special în zonele de locuire colectivă și în arealele istorice sensibile. În acest sens se propun reguli suplimentare pentru reabilitarea blocurilor și pentru intervențiile asupra clădirilor valoroase, astfel încât modernizarea să nu ducă la pierderea imaginii urbane. Se urmărește definirea unor elemente caracteristice specifice Fabricului și reglementarea protecției lor: siluetă urbană specifică, un peisaj caracteristic dat de învelitorile din cartier, paletar cromatic și reguli specifice privind modurile de ocupare ale parcelelor în funcție de particularitățile unor areale istorice.

Fișele UTR tratează în mod constant această temă: păstrarea fronturilor, controlul supraetajărilor, protejarea detaliilor arhitecturale, reglementarea intervențiilor în curți și integrarea volumetriilor noi în caracterul zonei.

Reorganizarea relației cu Bega și infrastructura ecologică

Planșă:
*Infrastructură
verde*

Una dintre direcțiile mari ale PUZCP este refacerea relației cartierului cu Bega. Aceasta înseamnă acces public la mal, continuitate pietonală și velo, zone de acostare pentru ambarcațiuni și integrarea malului în viața cotidiană a cartierului.

O altă temă ecologică și de accesibilizare a cartierului e dată de coridoarele eco-peisagere propuse pe locația fostelor canale istorice care au traversat Fabricul, conexiuni între mal și interiorul cartierului, desigilări de teren și creșterea suprafețelor plantate.

Restructurarea infrastructurii de mobilitate

Planșă:
*Infrastructură
de mobilitate*

Se propune reorganizarea profilelor stradale, introducerea unor sensuri unice, amenajarea de trasee pietonale și velo, acces velo dublu-sens pe anumite străzi cu sens unic, reorganizarea unor profile stradale, revizuirea amplasării stațiilor de transport public în relație cu reperele din zonă, definirea unor zone de acostare pe malul Begăi, cu puncte de racord la infrastructurile edilitare.



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



Planșă:
*Profile
drumuri*

Obiectivul include și deschiderea unor legături noi către Bega, accesibilizarea malurilor, tratarea unor străzi ca trasee de promenadă și reducerea caracterului exclusiv carosabil al unor spații istorice.

Amenajare parcări

Planșă:
*Infrastructură
de mobilitate*

Lipsa locurilor de parcare este una dintre problemele actuale ale cartierului, iar PUZCP încearcă să răspundă acestei nevoi prin propunerea unor parcări publice sau colective în puncte-cheie, precum zona Ciclop, zona Str. Mehadia și, acolo unde este posibil, în interiorul cvartalelor de blocuri. Soluția urmărită nu este ocuparea integrală a curților cu autoturisme, ci organizarea mai clară și mai echilibrată a spațiului, astfel încât nevoia de parcare să fie compatibilă cu păstrarea spațiilor verzi pe sol natural din interiorul cvartalelor, unde pot fi amenajate locuri de joacă, terenuri de sport etc.

Modernizarea și completarea infrastructurii edilitare

Planșă:
*Infrastructură
edilitară*

Se propune modernizarea și completarea rețelelor de gaz, canalizare menajeră și pluvială, apă potabilă și electricitate, inclusiv iluminat public. Obiectivul este aducerea infrastructurii edilitare la un nivel compatibil cu funcționarea actuală a cartierului și cu transformările propuse prin PUZCP.

Restaurarea și aprofundarea unor proiecte majore

Se propune inițierea unor proiecte și studii derivate care aprofundează direcțiile PUZCP. Între acestea se află:

- restaurarea integrală a Parcului Regina Maria;
- PUZ pentru Campusul Universitar;
- studiu asupra rezistenței la seism a clădirilor existente;
- regulament de acostare pe Bega;
- regulament de reabilitare a blocurilor;
- strategie imobiliară pentru proprietățile publice;
- studiu geo-hidrologic aprofundat.

Întocmit:
SUBCONTROL SRL
Arh. Sandra Andrei
Arh. Diana Lucaciu
Specialist RUR:
Arh. Radu D. Radoslav