



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/SAU MANSARDARE

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



1. Rolul regulamentului

Preambul

Prezentul regulament stabilește condițiile în care se pot realiza intervenții de mansardare și/sau supraetajare asupra clădirilor existente din zona reglementată prin PUZCP Fabric. Regulamentul are rolul de a permite adaptarea controlată a fondului construit la nevoile contemporane, fără alterarea caracterului istoric, urbanistic, arhitectural și peisager al cartierului.

Regulamentul se aplică împreună cu Regulamentul Local de Urbanism, Fișele UTR, Studiul istoric, planșa *Plan intervenții*, Regulamentul privind identitatea cromatică și Ghidul pentru intervenții asupra clădirilor din zona reglementată. Fișele UTR detaliază și, după caz, suprascriu reglementările generale ale RLU, în funcție de specificul UTR, SIR, străzi sau parcele individuale, astfel încât, înaintea realizării oricărui plan de supraetajare, se recomandă identificarea SIR din care face parte imobilul de interes și studiul reglementărilor specifice pentru acel amplasament.

Scopul regulamentului este de a defini un cadru clar pentru intervențiile care pot fi autorizate direct, prin Autorizație de Construire, atunci când acestea respectă toate condițiile cumulative stabilite prin PUZCP. Regulamentul nu instituie un drept general de mansardare sau supraetajare, ci un mecanism de verificare a compatibilității intervenției cu valoarea clădirii, cu frontul construit, cu morfologia parcelei, cu vecinătățile și cu conurile de vizibilitate.

Pentru clarificarea termenilor tehnici din conținut, se recomandă utilizarea *Glosarului de termeni*, parte a prezentei documentații.

Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se aplică pentru:

- mansardarea podurilor existente;
- transformarea podurilor neutilizate în spații locuibile sau funcționale;
- supraetajarea clădirilor existente cu unul sau mai multe niveluri, acolo unde fișele UTR și planșa *Plan intervenții* permit;
- intervenții asupra blocurilor de locuințe colective unde se admite mansardarea;
- introducerea de circulații verticale suplimentare pentru accesibilizarea mansardelor/supraetajărilor sau a construcțiilor existente cu mai multe niveluri;
- intervenții asupra acoperișurilor vizibile din spațiul public sau din punctele-cheie ale cartierului.

Nu se aplică pentru:

- construcții noi pe teren liber, reglementate prin RLU și fișele UTR;
- restructurări integrale de SIR unde fișele UTR cer studiu de mobilare la nivelul întregului cvartal/SIR sau alte documentații urbanistice;
- extinderi parazitare, anexe sau supraînălțări care nu sunt marcate ca admisibile prin documentația PUZCP.

Regulamentul nu se aplică pentru construcții noi pe terenuri libere, pentru restructurări integrale de SIR, pentru reconversii de cvartal sau pentru operațiuni care modifică regimul de construire, funcțiunea, POT, CUT, retragerile sau regimul maxim de înălțime peste prevederile PUZCP. În aceste



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



cazuri se aplică prevederile Legii nr. 350/2001 privind documentațiile de urbanism, inclusiv situațiile în care este necesară elaborarea unui PUZ sau PUD.

Regulamentul nu se aplică pentru intervenții care presupun demolarea unei clădiri existente și reconstruirea unei volumetrii noi sub forma unei „mansardări” sau „supraetajări”. În asemenea cazuri, edificarea va fi tratată ca intervenție nouă și se va supune integral reglementărilor urbanistice aplicabile zonei funcționale, UTR-ului și SIR-ului.

Pentru clădirile monument istoric, clădirile aflate în zone de protecție ale monumentelor istorice, clădirile din zone construite protejate și imobilele pentru care s-a declanșat procedura de clasare sau care sunt propuse spre clasare prin prezentul PUZCP sau prin Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara, aplicarea regulamentului se face numai cu respectarea Legii nr. 422/2001. Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului Ministerului Culturii sau al serviciilor publice deconcentrate, după caz.

Schema logică de aplicare

Pentru orice solicitare de mansardare sau supraetajare, verificarea se face în următoarea ordine:

1. Se verifică **statutul imobilului**: monument istoric, clădire propusă spre clasare, clădire cu valoare ambientală, clădire fără valoare patrimonială, bloc de locuințe colective.
2. Se verifică **operațiunea PUZCP** aplicabilă SIR-ului: conservare, conservare caracter, completare discretă sau transformare rezilientă.
3. Se verifică dacă **planșa Plan intervenții** permite mansardarea sau supraetajarea.
4. Se verifică **regimul de înălțime maxim admis, cornișa de referință** și relația cu frontul construit – în RLU, fișe UTR, planșa *Plan intervenții*.
5. Se verifică **vizibilitatea intervenției din spațiul public**, din puncte-cheie, de pe axe de perspectivă și din conurile de vizibilitate.
6. Se elaborează un **studiu al șarpantei** de către specialist abilitat: valoare istorică, stare tehnică, posibilitate de conservare, posibilitate de adaptare.
7. Se verifică **structura clădirii, securitatea la incendiu, accesibilitatea, instalațiile și impactul asupra vecinătăților**, prin proiecte tehnice/expertize realizate de către specialiștii abilitați.
8. Se verifică **materialitatea, cromatică și integrarea arhitecturală în frontul stradal** existent.
9. Se stabilește **procedura**: autorizare directă, prezentare în CTATU, aviz DJCT, PUD/PUZ sau respingerea intervenției.



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



2. Principii generale de intervenție

Principiul conservării caracterului istoric

Mansardarea și supraetajarea se admit numai dacă nu modifică substanțial caracterul urban, morfologic și arhitectural al imobilului, frontului, SIR-ului și UTR-ului. În zonele de conservare și conservare a caracterului, intervenția trebuie să rămână subordonată clădirii existente și țesutului istoric.

În prezent, caracterul istoric este instant recognoscibil urmărind fotografiile aeriene / din satelit ale cartierului, prin peisajul creat de învelitorile istorice din Fabric – se distinge un *Dachlandschaft* (germ.) specific. **Dachlandschaft (peisajul învelitorilor istorice)** desemnează imaginea urbană de ansamblu formată de acoperișurile unei zone construite protejate, privite atât de la nivelul spațiului public, cât și din perspective înalte sau aeriene. Acesta este definit prin volumetria, pantele, coamele, numărul de ape, materialitatea, cromatică și ritmul acoperișurilor, care împreună exprimă caracterul istoric al țesutului urban și care se citesc din fotografii ca aparținând unei zone cu un caracter specific, diferit de alte țesuturi vecine (cartiere socialiste, construcții contemporane etc.).

Se urmărește păstrarea acestei imagini și a acestui caracter indiferent de intervențiile permise.



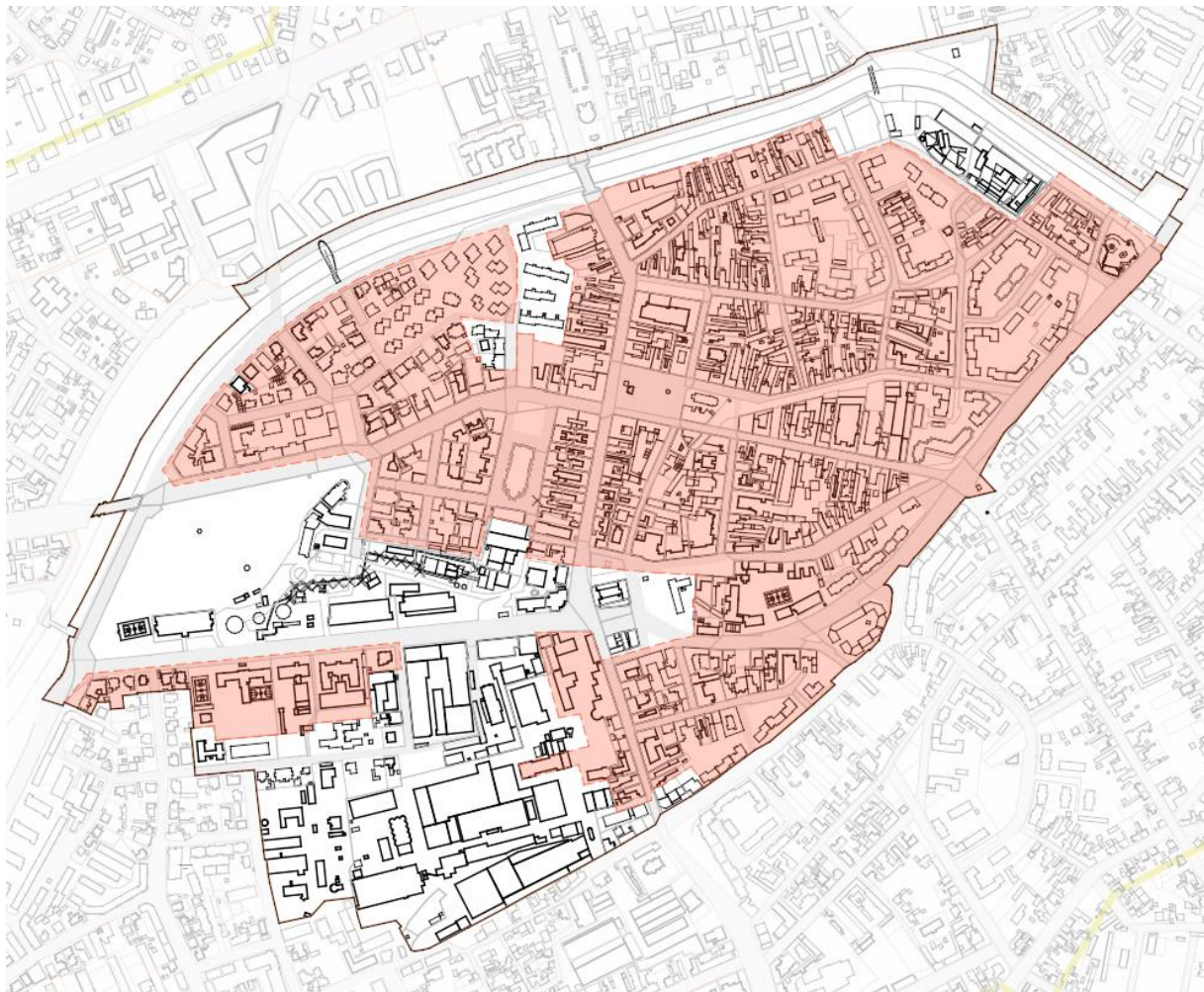
Peisajul creat de învelitorile istorice din ZCP Fabric (*Dachlandschaft*), prin care se depistează cu ușurință țesutul istoric față de cel socialist/contemporan

În scopul prezervării peisajului specific de învelitori (*Dachlandschaft*), în arealul marcat pe planul cheie de pe planșa *Plan intervenții* nu se vor putea realiza construcții cu învelitoare tip terasă.

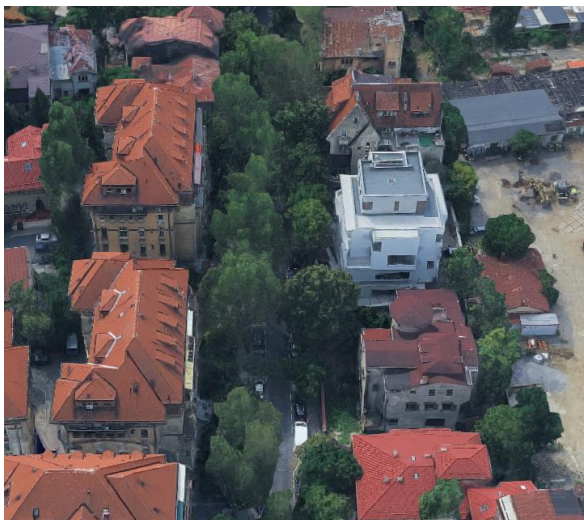


SUBCONTROL s.r.l.

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 de protecție a peisajului învelitorilor istorice (Dachlandschaft) din PUZCP Fabric



**Construcții ale căror învelitoare iese din caracterul specific al zonei – București, sector 1 (stânga),
Str. Abrud, Fabric (dreapta)**



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



Principiul ierarhiei valorilor

Valoarea istorică, arhitecturală, ambientală, tehnică și urbanistică a clădirii prevalează asupra interesului de a crește suprafața construită. Monumentele istorice, clădirile propuse spre clasare, șarpantele valoroase, cornișele istorice, decorațiile, tâmplăriile, turnurile, turlele și siluetele de piață/scur constituie repere care trebuie conservate. Pentru identificarea acestora, se va referenția planșa *Analiză diferențiată valoare fond construit*.

Principiul vizibilității controlate

Orice mansardare sau supraetajare vizibilă din spațiul public trebuie verificată din puncte-cheie de vizibilitate și prin inserție în modelul 3D al cartierului. Respectarea regimului maxim de înălțime nu este suficientă dacă intervenția afectează un con de vizibilitate, un capăt de perspectivă sau percepția unui reper urban. Pentru acestea, se va referenția planșa *Plan intervenții*, unde sunt indicate culorile de vizibilitate, accentele verticale cu valoare istorică sau arhitectural-ambientală și punctele de interes/capetele de perspectivă existente sau propuse.

Principiul intervenției contemporane compatibile

Intervențiile noi trebuie să fie contemporane, lizibile și compatibile cu fondul construit existent. Nu se admit pastișe istorice, imitarea decorurilor sau reproducerea falsă a stilurilor istorice. Acest principiu este coerent cu abordarea europeană a conservării integrate, în care patrimoniul arhitectural este tratat ca resursă vie, compatibilă cu nevoile contemporane, dar protejată prin controlul atent al transformării. Este strict interzisă istoricizarea construcțiilor noi.



Exemple AȘA NU - Casă rezidențială construită în 2023 în Pipera, imitație stil neoclasic / British School București, construcție anii 2000



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



Exemple AȘA DA - Intervenție contemporană compatibilă – interpretarea formelor, materialelor și culorilor istorice, fără a le copia (creând pastișe). Stânga – Neues Museum Berlin, David Chipperfield Architects / Centru – House 1616, Barcelona, H Arquitectes / Dreapta – Locuință în Londra, TDO Architecture

Principiul afectării minime a fondului existent

Pentru clădirile istorice cu valoare arhitecturală și ambientală foarte mare, mare și medie, conform planșei *Analiză diferențiată valoare fond construit anexate*, intervenția trebuie să afecteze minim substanța istorică. Sunt interzise soluțiile care implică demolarea șarpantelor clădirilor, tăierea elementelor istorice, eliminarea cornișelor sau îndepărtarea decorațiilor. Spre exemplu, în cazul unei supraetajări, o cornișă poate prelua rolul unui brâu, care separă registrul clădirii istorice de registrul noului etaj și reprezintă o demarcație clară vechi vs. nou, însă cornișa veche și elementele decorative existente ale fațadei clădirii propuse spre supraetajare nu se vor elimina.

Principiul adaptării controlate

Regulamentul permite adaptarea fondului construit la cerințe actuale de locuire, eficiență energetică, accesibilizare, securitate la incendiu și utilizare funcțională, dar numai prin soluții compatibile cu valoarea clădirii și a zonei.



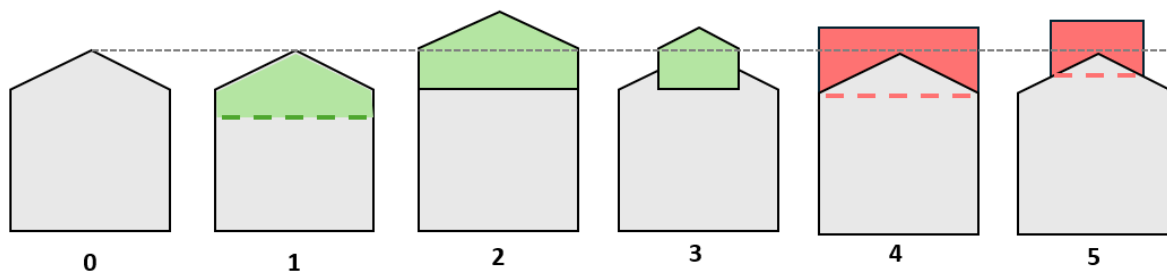
SUBCONTROL s.r.l.

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



3. Tipuri de supraetajări permise

Toate intervențiile se vor supune principiilor de intervenție enunțate în capitolul anterior. Se va acorda o atenție deosebită **protecției peisajului creat de învelitorile din țesutul istoric**, așa cum sunt marcate pe planșa *Plan intervenții*. În acest sens, în arealele de protecție (Dachlandschaft) nu se permite realizarea învelitorilor de tip terasă (indiferent de tipul de supraetajare), utilizarea de materiale și culori discordante față de învelitorile existente în vecinătate – figurile 4,5.



Nivelurile adăugate trebuie să utilizeze materiale compatibile cu fondul construit existent, conform *Îndrumarului de intervenții*. Soluțiile și materialele contemporane sunt încurajate în vederea marcării distincte a supraetajării noi, dar se sunt interzise materialele stridente, lucioase, puternic reflectante, imitațiile de materiale naturale¹, placajele neadecvate, panourile de fațadă fără raport cu scara clădirii și sistemele constructive care alterează percepția frontului.

Învelitorile mansardelor vor utiliza materiale, texturi și culori compatibile cu specificul zonei. În zonele istorice, se vor evita învelitorile metalice lucioase, culorile saturate, suprafețele reflectante mari și soluțiile care modifică radical imaginea acoperișurilor. Cromatica se va corela cu *Regulamentul de identitate cromatică* al PUZCP.

Lucarnele și ferestrele de mansardă se vor dimensiona proporțional cu acoperișul și cu ritmul fațadei. Se vor evita lucarnele continue, ferestrele de mansardă dispuse aleatoriu, ferestrele supradimensionate spre spațiul public și soluțiile care fragmentează excesiv planul învelitorii. Instalațiile tehnice, unitățile exterioare, panourile fotovoltaice, coșurile, ventilările, antenele și alte echipamente trebuie integrate în arhitectura acoperișului. Amplasarea panourilor solare sau fotovoltaice este acceptabilă numai dacă nu afectează percepția fațadelor și acoperișurilor cu valoare arhitectural-ambientală din spațiul public.



¹ Se acceptă imitațiile de materiale naturale strict în măsura în care se integrează armonios cu restul finisajelor prin scară, cromatică, textură și calitate. Aceste inserții nu vor acoperi areale semnificative din fațade, fiind folosite în zone de detaliu, pe suprafețe însumând maxim 20% din aria fațadelor.



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



Intervenții interzise

Nu se admit:

- supraetajări care modifică radical caracterul frontului;
- mansardări care ridică disproporționat acoperișul;
- lucarne continue sau supradimensionate;
- eliminarea șarpantelor istorice valoroase;
- acoperirea/îndepărtarea cornișelor istorice;
- fațade noi care mimează stiluri istorice;
- materiale lucioase, stridente sau incompatibile;
- volume care adăpostesc echipamente tehnico-edilitare vizibile din spațiul public;
- intervenții care blochează conuri de vizibilitate;
- supraetajări fragmentare pe blocuri de locuințe colective.

A. Mansardare în volumul existent al șarpantei

Mansardarea în volumul existent al șarpantei este forma admisă de intervenție asupra clădirilor istorice sau cu valoare ambientală și arhitecturală mare/foarte mare, conform planșei *Plan intervenții* și *Analiză diferențiată valoare fond construit*. Se păstrează forma acoperișului, panta, coama, cornișa, timpanul, materialitatea dominantă și imaginea generală. Se admit ferestre de acoperiș, luminoare, lucarne sau alte elemente de iluminare naturală a mansardei numai dacă sunt discrete, subordonate compoziției acoperișului și invizibile din spațiul public.

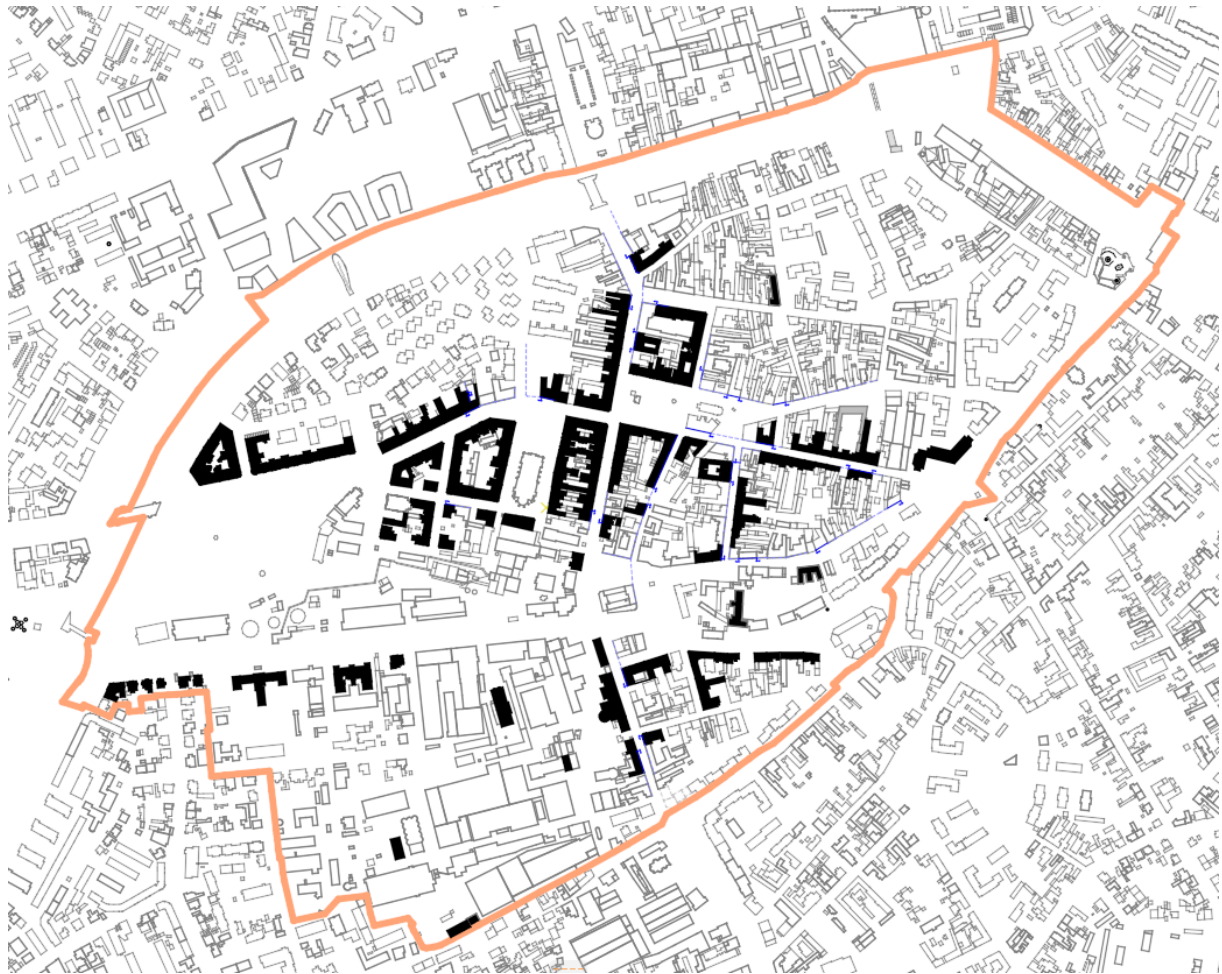
Se aplică în general pentru clădirile clasate ca monument istoric sau care au valoare arhitecturală mare/foarte mare și sunt parte dintr-un ansamblu ori sit urban clasat, precum și pentru clădiri propuse spre clasare prin PUG sau PUZCP.

Construcțiile care intră sub incidența acestui tip de operațiune sunt relevate în figura de mai jos:



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



Construcții asupra cărora se permit strict intervenții de mansardare în volumetria existentă a învelitorii

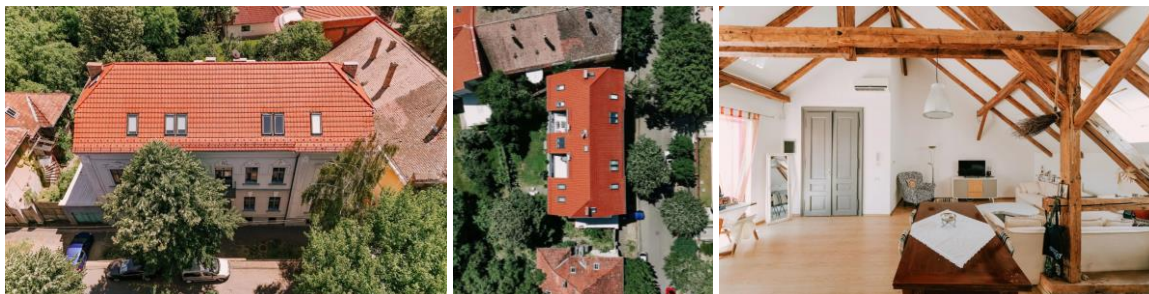


Casa Memorială Ion Mincu, București – mansardă cu luminator central și lucarne în cartier istoric



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



Mansardare casă interbelică Str. Virgil Madgearu, Timișoara – păstrarea volumetriei șarpantei spre spațiul public, deschideri noi către curtea interioară



Casă tradițională, Viscri, JB Architects – transformarea podului în nivel de locuire cu păstrarea geometriei inițiale complet nealterate, imaginea casei tradiționale intactă



Topfelhaus Viena, Chameleon + Goldfish GmbH – ferestre contemporane vizibile doar din curtea interioară, păstrarea elementelor istorice de șarpantă vizibile în interior, nealterarea geometriei învelitorii

Volumetria învelitorii

Intervenții minore asupra învelitorii se admit numai dacă nu afectează șarpanta valoroasă și volumetria sa în general. Sunt admise modificările strict necesare pentru iluminare, ventilare, evacuare sau conformare funcțională. Lucarnele, ferestrele de mansardă și elementele tehnice se vor dispune ordonat, pe axe sau registre compatibile cu fațada, fără a crea un al doilea front vizual peste cornișă. Orice modificări volumetrice pentru realizarea unor noi goluri/lucarne vor fi discrete, de dimensiuni reduse, organizate preponderent spre curțile interioare sau spre interiorul parcelei. Se vor limita intervențiile asupra învelitorii înspre spațiul public.

Structura învelitorii

Atunci când expertiza tehnică indică necesitatea unor consolidări sau a introducerii unor elemente structurale noi din lemn, acestea se vor proiecta astfel încât să respecte logica structurală, geometria și ritmul șarpantei existente, fără înlocuirea nejustificată a elementelor istorice păstrate în stare

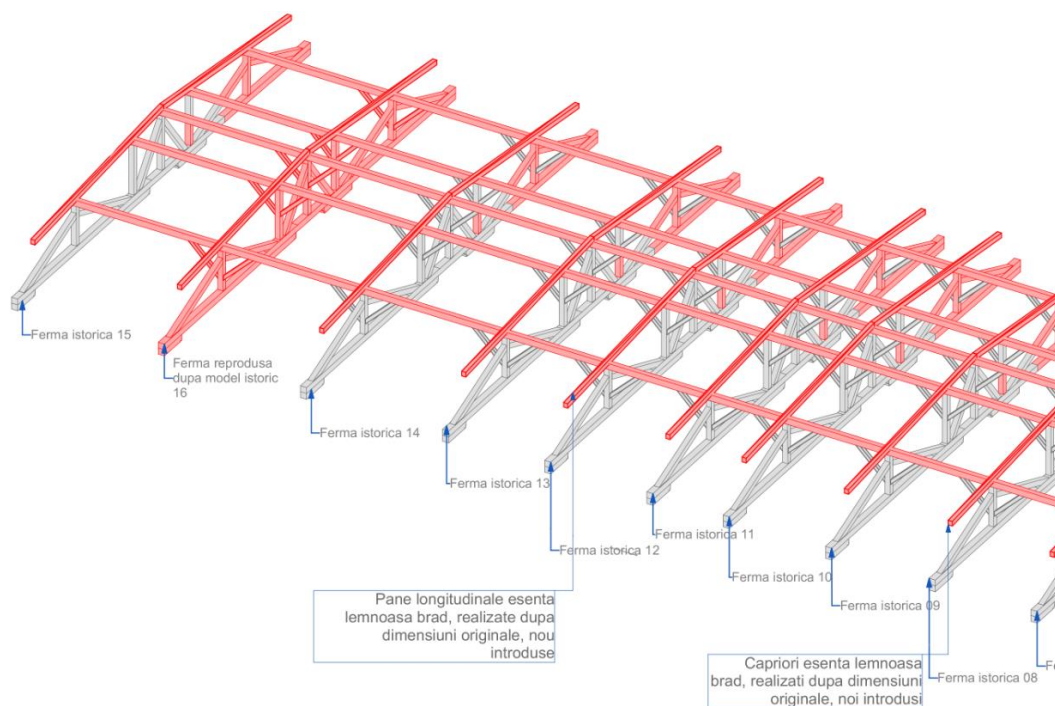


SUBCONTROL s.r.l.

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



bună. Elementele originale ale șarpantei care nu prezintă degradări ireversibile se vor conserva cel puțin ca elemente de expresie arhitecturală și document istoric, chiar dacă rolul portant este preluat parțial sau integral de elemente noi, dublate sau independente structural. Noua structură va fi diferențiată discret față de cea istorică, prin detaliu, material, marcaj sau tratament de suprafață, astfel încât intervenția să fie lizibilă și reversibilă pe cât posibil. Elementele istorice conservate se vor integra în modelarea spațiului interior al mansardei și se recomandă păstrarea lor aparentă, pentru a valorifica memoria constructivă a imobilului și caracterul specific al șarpantei istorice.



Exemplu de introducere structură portantă nouă, cu păstrarea fermei istorice – elemente noi de completare realizate din aceeași esență lemnoasă, după dimensiunile originale



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



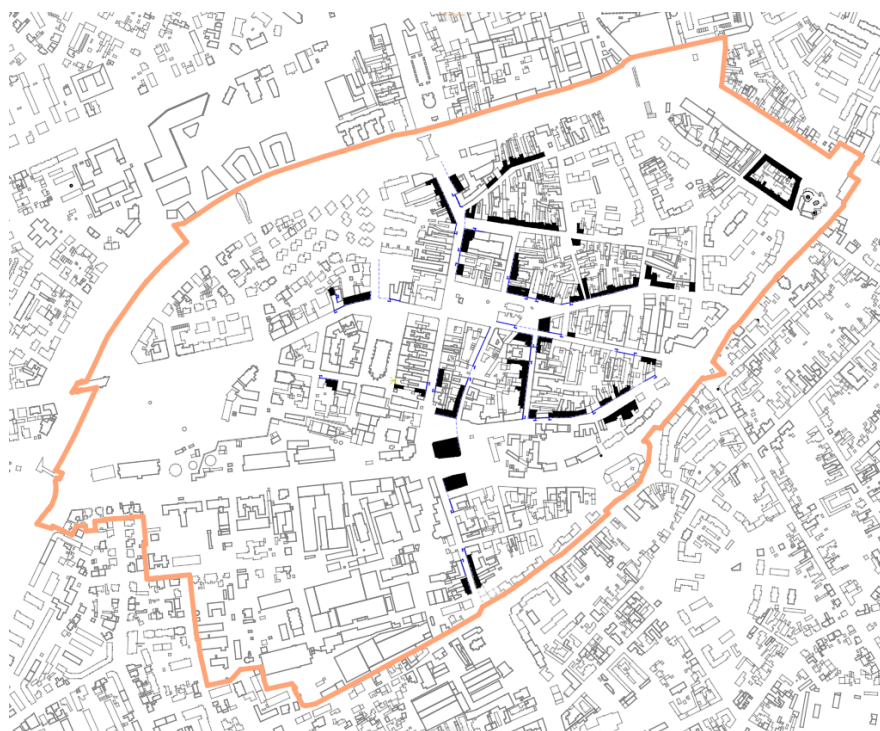
B. Supraetajare cu / fără mansardare

Se admite pentru clădiri conform planșei *Plan intervenții*. **Noul/noile etaje va/vor prelua cornișa indicată ca fiind de referință, conform planșei *Plan intervenții***. Este strict interzisă depășirea înălțimii cornișei de referință.

Supraetajarea clădirilor existente este admisă numai cu refacerea sau realizarea unei noi învelitori compatibile cu tipologia istorică specifică imobilului, frontului construit și SIR-ului din care acesta face parte, prin respectarea materialității, cromaticii, volumetriei, pantei, orientării coamei, numărului de ape și modului tradițional de închidere a acoperișului. Intervenția nu va conduce la înlocuirea peisajului istoric al acoperișurilor cu formule străine de caracterul zonei, precum terase tehnice vizibile, acoperișuri plate nejustificate, volume supradimensionate sau învelitori cu materiale și culori discordante. Se va conserva **peisajul învelitorilor istorice** (Dachlandschaft) al ZCP Fabric, înțeles ca imagine urbană coerentă perceptibilă atât de la nivelul spațiului public, cât și din perspective înalte sau aeriene, definită prin ritmul parcelarului, dimensiunea și succesiunea acoperișurilor, cromatica dominantă, textura materialelor și modul în care acestea exprimă țesutul istoric al cartierului.

Supraînălțările sunt permise în măsura în care **nu afectează principalele culoare de vizibilitate ale reperelor istorice identificate în planșa *Plan intervenții***. Pentru aceasta, în vederea obținerii Autorizației de Construire, se va pune la dispoziție un studiu de vizibilitate cu inserarea propunerilor de înălțare în desfășurate stradale și perspective stradale de la nivelul ochiului.

Construcțiile de colț aflate în Zonă Centrală sau Piațete/Scuaruri vor avea colțul marcat prin soluții arhitecturale potrivite (frontoane, texturi diferite, registre marcate în mod diferențiat, înălțări ale volumetriei în concordanță cu regulile specifice SIR și cu direcțiile de vizibilitate indicate prin planșa anexă *Plan intervenții* etc.), în armonie cu silueta piațetei/scuarului în care sunt amplasate.



Construcții asupra cărora se permit intervenții de supraetajare, cu preluarea cornișelor de referință



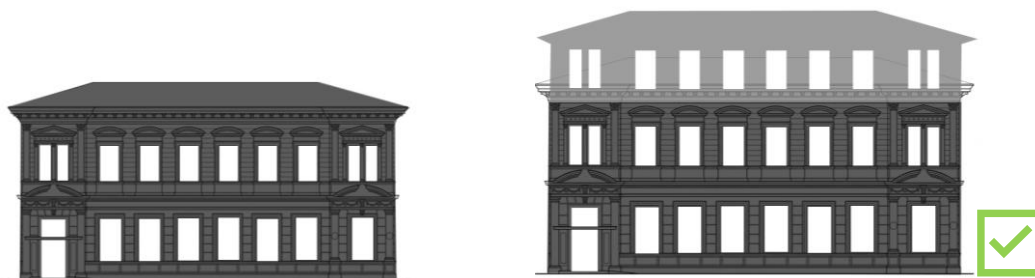
SUBCONTROL s.r.l.

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



Relație plin-gol

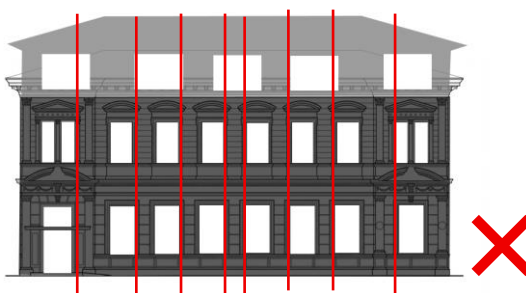
Etajele noi vor prelua relația plin-gol al nivelurilor existente, familia cromatică și registrele fațadei. Alternativ, relația plin-gol poate fi mai fragmentată (constând din goluri de suprafață redusă, însă mai dese – de ex. supraetajarea de mai jos, din Darnaudgasse) pentru a semnaliza registrul diferit și a conferi zveltețe acestuia, dacă este cazul, însă este interzisă introducerea unor vitraje de suprafețe de suprafețe mai mari decât a golurilor existente – conform schemei de mai jos:



Stânga – situație existentă / Dreapta – supraetajare cu preluarea dimensiunilor și a proporțiilor golurilor



Stânga – Preluarea golurilor mai zvelte (proporție existentă pe fațada originală, în registrele laterale), dispuse câte 2 corespondente unui gol din câmp / Dreapta – Preluarea proporției rezultate din alipirea golurilor din registrele laterale și repetiția acestuia - soluția poate funcționa în cazul în care nivelul nou este ușor retras de la fațadă, iar culoarea tencuiei etajului îl trece în plan secundar din punct de vedere perceptiv față de nivelurile istorice existente



Nu se permite spre spațiul public – goluri de dimensiuni mai mari decât cele existente, dispuse aleator, fără legătură cu registrele sau verticalele de pe fațada istorică. Înspre fațade posterioare/spre curți interioare, se poate admite soluția de mai sus.

Cromatică

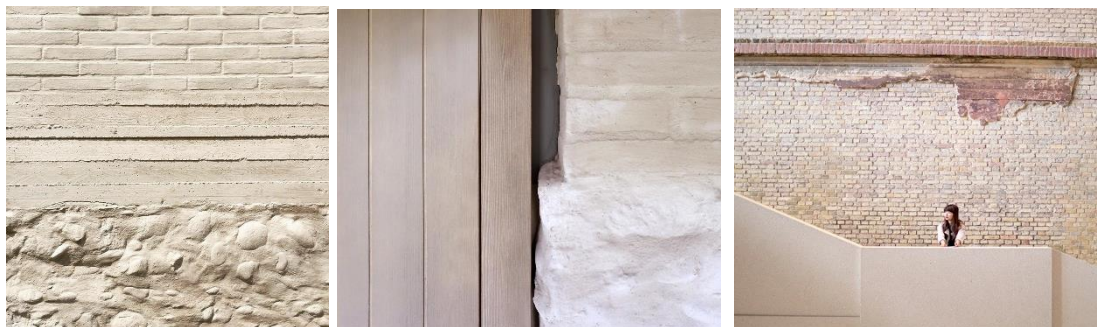
Culoarea registrelor etajelor noi joacă un rol definitoriu în expresia fațadei: în funcție de relația plin-gol propusă, se disting mai multe moduri de a alege cromatica supraetajării:

- **În cazul păstrării proporției, dimensiunilor golurilor și a registrelor fațadei istorice**, se poate opta pentru aceeași culoare în câmp a fațadei, eventual cu alegerea unui ton ușor diferit pentru accentele cromatice noi față de cele de pe fațada istorică. Se încurajează utilizarea diferențelor de materiale și/sau de textură atunci când registrul istoric și nivelurile propuse au aceeași culoare ca finisaj - imagini sugestive mai jos:



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



- **În cazul unei propuneri care interpretează în alt mod relația plin-gol a fațadei istorice, cu un nivel de proporții diferite care este și retras din planul fațadei istorice, se poate opta pentru o culoare de bază mai închisă a supraetajării, din gama culorilor secundare.**

Pentru stabilirea culorilor, se va consulta *Regulamentul de identitate cromatică a clădirilor*.



Supraetajare de Architektur Atelier Kiener în Darnaudgasse, Viena – imagine înainte / după reabilitare+supraetajare



Supraetajare și mansardare de Architektur Atelier Kiener în Theresiengasse, Viena – imagine sobră spre spațiul public, cu goluri mai generoase și o expresie mai contemporană spre curtea interioară



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



Supraetajare de Arhitektur Atelier Kiener în Boeckgasse, Viena – Elemente vitrate zvelte, cu alt raport plin-gol față de existent



Thaliastrasse, Viena – supraetajări cu mansardare, retragerea etajului suplimentar de la planul fațadei istorice



Rooftop 02, Holodeck Architects, Viena – Mansardare cu inserție discretă spre stradă și volume contemporane spre curtea interioară



Supraetajare de Joana Marcelina Studio în Leiria, Portugalia



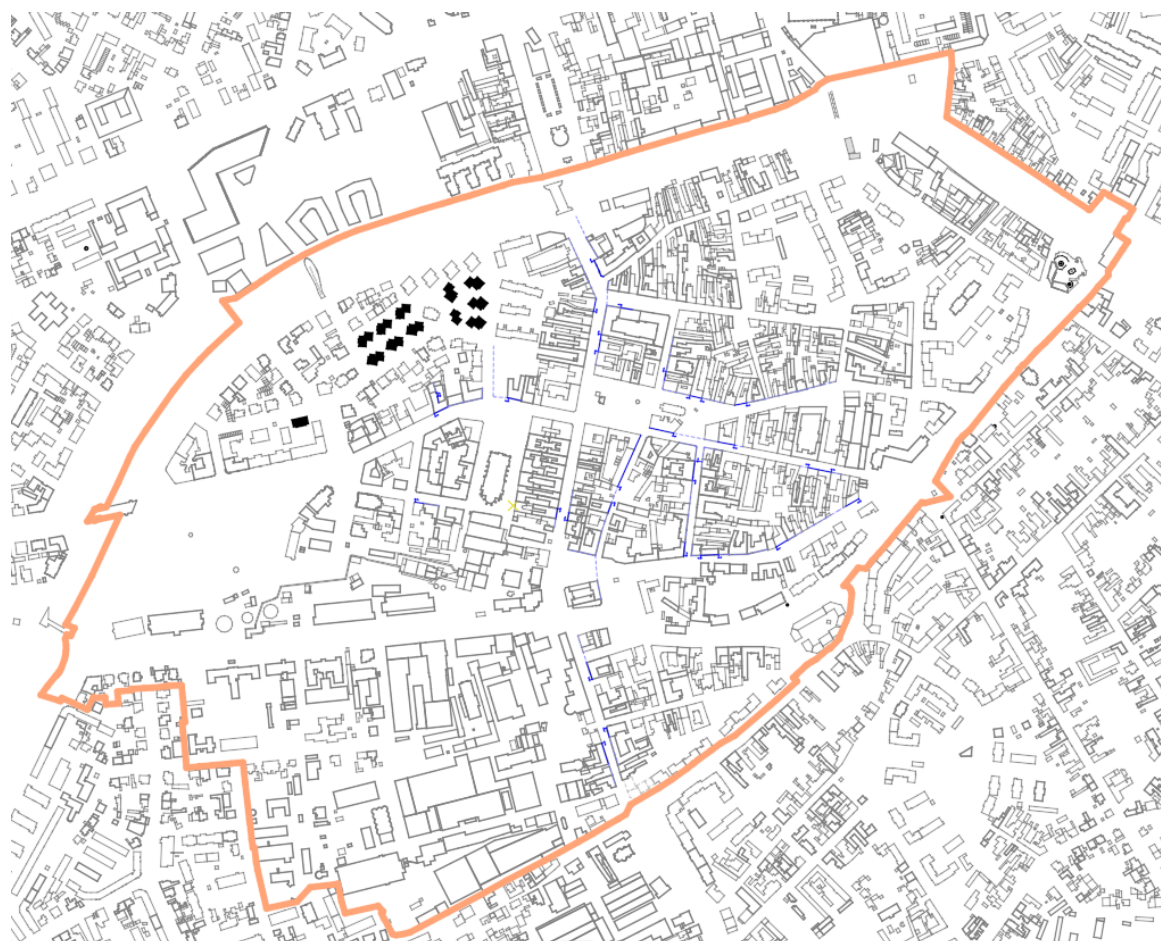
SUBCONTROL s.r.l.

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



Supraetajare și mansardare de Heimspiel Architektur – Diferența de tratament dintre fațada spre spațiul public (retragerea zonei vitrate, învelitoarea rămâne volumul principal vizibil de pe stradă, cu o geometrie care se încadrează în specificul cartierului – percepția unei învelitoare tip șarpantă) și fațada posterioară (terasă, învelitoarea devine ca un etaj retras cu terasă, geometrie contemporană)

C. Supraetajare cu etaj retras sau mansardare



Se admite numai în cazurile indicate prin PUZCP, conform figurii de mai sus. Volumul nou trebuie să preia cornișele de referință, să respecte regimul maxim de înălțime (P+3+M/Er), să nu depășească limitele de gabarit stabilite și să mențină peisajul învelitorilor din cartier (Dachlandschaft). În acest



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



sens, în cazul realizării unui etaj retras, soluția propusă va încorpora o învelitoare tip șarpantă. Nu este permisă realizarea de învelitori tip terasă.

Prin etaj retras se înțelege un nivel suplimentar care are o retragere cel puțin egală cu înălțimea sa față de cornișa existentă a clădirilor propuse spre supraetajare.

D. Mansardare/supraetajare a blocurilor de locuințe colective

Se admite numai pe baza unei soluții unitare pentru întreaga clădire. Intervenția va trata acoperișul, fațadele, termoizolarea, accesul, instalațiile, evacuarea și spațiile comune ca proiect integrat, unde este necesar, după caz. Nu se admit mansardări parțiale, închideri fragmentare sau materiale discordante.

Se va respecta zona de protecție a peisajului creat de învelitorile cu caracter istoric ale cartierului – construcțiile aflate sub zona de protecție pot fi supraetajate prin soluții care vor încorpora o învelitoare tip șarpantă. Nu este permisă realizarea de învelitori tip terasă în zona de protecție a peisajului învelitorilor cu caracter istoric.





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



4. Reguli privind protecția conurilor de vizibilitate

Pentru orice supraetajare și pentru orice mansardare care modifică vizibil învelitoarea și volumetria generală a clădirii, se va realiza un studiu de vizibilitate. Studiul va demonstra că intervenția nu obturează, nu fragmentează și nu diminuează percepția turnurilor, turelor, frontoanelor, fațadelor reprezentative, cornișelor, siluetelor de piață/scur și altor repere stabilite prin PUZCP, așa cum apar figurate pe planșa *Plan intervenție*.

Studiul de vizibilitate va include, minimum:

- identificarea punctelor-cheie de observare;
- identificarea reperelor vizuale protejate;
- imagini/fotomontaje/vizualizări înainte/după supraetajare;
- inserție în modelul 3D al cartierului;
- desfășurate stradale;
- concluzie privind păstrarea/neafectarea conurilor de vizibilitate.

Modelul 3D pus la dispoziție prin PUZCP devine instrument obligatoriu de verificare pentru intervențiile de modificare a volumetriei. Dacă inserția în modelul 3D indică afectarea unui con de vizibilitate către repere cu valoare istorică și arhitectural-ambientală, proiectul se va respinge sau se reformulează, indiferent de încadrarea formală în înălțimea maximă.

În zonele centrale, la piețe, piațete, scuaruri, intersecții importante, poduri și capete de perspectivă, studiul de vizibilitate trebuie extins și asupra siluetei urbane generale a pieței/scurului, nu doar asupra clădirii analizate.



Exemplu de supraetajare admisă (stânga) vs. interzisă (dreapta) în raport cu menținerea conului de vizibilitate din Piața M. Sterca-Suluțiu către turnurile Bisericii Millenium. Exercițiul ține cont și de noul aliniament propus al SIR 4.4 înspre Piața Aurel Vlaicu – zona de implantare a construcției se poate extinde către nord față de situația actuală, însă regimul de înălțime trebuie calibrat astfel încât să nu blocheze perspectiva spre Biserica Millenium.

5. Cerințe tehnice și structurale

Orice mansardare sau supraetajare se fundamentează prin expertiză tehnică structurală. Expertiza va verifica structura portantă, fundațiile, planșeele, zidăriile, șarpanta, comportarea seismică și capacitatea clădirii de a prelua încărcările suplimentare.



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



Pentru clădirile istorice sau cu valoare ambientală, expertiza tehnică se va corela cu studiul istoric și cu releveul șarpantei. **Nu se admit soluții structurale care conservă doar fațada și elimină componente valoroase ale clădirii.** Se vor propune doar soluții de consolidare și mansardare/ supraetajare care păstrează integritatea componentelor istorice și a tehnologiei constructive istorice.

Se recomandă soluții constructive cu greutate redusă, intervenție minimă asupra structurii existente, montaj controlat și impact redus de șantier.

Proiectul va include verificări privind:

- securitatea la incendiu;
- evacuarea utilizatorilor;
- accesul autospecialelor;
- rezistența și stabilitatea;
- izolarea termică și hidroizolarea;
- ventilarea acoperișului;
- condensul;
- protecția la infiltrații;
- protecția fațadelor și decorațiilor în timpul șantierului;
- protejarea arborilor și a curților interioare, unde este cazul.

6. Accese, circulații, parcaje

Nivelurile mansardate sau supraetajate vor avea acces sigur, conform normelor tehnice și de securitate la incendiu. Se admit circulații verticale suplimentare - scări, lifturi, pasarele - dacă sunt necesare pentru accesibilizare, evacuare sau conformare funcțională și dacă sunt amplasate cu impact minim asupra fațadelor valoroase.

În cazul clădirilor istorice (fie clasate LMI ca imobile sau parte din ansamblu și/sau sit urban, fie propuse spre clasare prin PUG sau prezentul PUZCP), circulațiile verticale suplimentare se vor amplasa, de regulă, în curți, pe fațade secundare sau în zone cu valoare arhitecturală redusă. Intervențiile asupra fațadelor principale se admit numai excepțional și bine justificat.

Pentru parcaje, se aplică prevederile RLU și ale fișelor UTR. În cazul clădirilor existente propuse spre mansardare/supraetajare, fișele UTR Fabric admit, în anumite situații, excepții de la suplimentarea locurilor de parcare dacă parcela existentă nu permite acest lucru. Se va elabora un Regulament pentru necesarul de parcaje în PUZCP Fabric.

Echipamentele tehnico-edilitare vor fi integrate în clădire, în curțile interioare, pe fațadele posterioare sau în zone secundare, mai puțin vizibile din spațiul public (nișe, retrageri, logii etc.). Nu se vor amplasa echipamente tehnico-edilitare pe fațadele principale către spațiul public.

7. Procedura de încadrare a intervențiilor

Se pot autoriza direct prin Autorizație de Construire intervențiile care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- sunt permise prin planșa *Plan intervenții*;
- respectă cerințele din fișele UTR/SIR;
- respectă regimul maxim de înălțime;
- nu modifică regimul de construire peste prevederile PUZCP;



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



- nu afectează conurile de vizibilitate;
- nu presupun restructurarea unui SIR întreg, ci vizează doar o parcelă;
- nu necesită modificarea POT/CUT peste prevederile admise prin PUZCP.

Se recomandă prezentarea în CTATU pentru:

- intervenții vizibile din piețe, scuaruri, poduri, malul Begăi sau capete de perspectivă;
- intervenții pe clădiri de colț;
- intervenții în fronturi istorice valoroase, conform specificațiilor din fișele UTR și a planșei *PO06 Analiză diferențiată valoare fond construit*;
- intervenții cu soluții contemporane atipice;
- intervenții care marchează colțuri urbane;
- intervenții care modifică semnificativ silueta acoperișului.

Intervenții care necesită aviz DJCT:

- monumente istorice;
- imobile aflate în zona de protecție a monumentelor istorice;
- imobile din zone construite protejate, în condițiile legii;
- imobile pentru care s-a declanșat procedura de clasare;
- clădiri propuse spre clasare prin PUZCP/PUG.

8. Bibliografie și ghiduri recomandate

- **Bundesdenkmalamt, Austria - Standards der Baudenkmalpflege**, Viena, 2015. Ghid amplu pentru investigații, conservare și modificări ale clădirilor istorice și monumentelor, util pentru structurarea cerințelor privind studiul istoric, analiza substanței și intervenția minimă.
www.bda.gv.at/themen/publikationen/standards-leitfaeden-richtlinien/standards-der-baudenkmalpflege.html , accesat 3 mai 2026.
- **Bundesstiftung Baukultur - Besser Bauen in der Mitte**, Germania. Ghid despre dezvoltare interioară, densificare, completare și supraetajare în țesuturi existente, util pentru principiul intervenției ca îmbunătățire urbană, nu doar ca supliment de suprafață.
www.bundesstiftung-baukultur.de/fileadmin/files/medien/8349/downloads/bsbk_besser-bauen-in-der-mitte.pdf , accesat 3 mai 2026.
- **Bauforumstahl - Typologienkatalog Gebäudeaufstockungen / Catalogue of Typologies - Rooftop Extensions**, Germania. Catalog de tipologii de supraetajări, util pentru clasificarea intervențiilor după structură, relația cu clădirea existentă și impact volumetric.
https://bauforumstahl.de/wp-content/uploads/2024/02/150301_Typologienkatalog_Onlineausgabe_k.pdf , accesat 3 mai 2026.
- **Municipiul Timișoara - Îndrumar pentru clădiri istorice / Ghid de reabilitare a clădirilor istorice**. Relevant ca precedent local pentru explicarea intervențiilor asupra clădirilor istorice din Timișoara și pentru corelarea regulamentului PUZCP Fabric cu practica locală de reabilitare.
hcl.civicul.ro/view-hcl/hcl_224_22.04.2008/attachment/001_indrumar.pdf , accesat 3 mai 2026.



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



9. Surse imagini

- Cartier Fabric, Google Maps Satellite View
- București, sector 1, strada Londa, Google Maps Satellite View
- Strada Abrud, cartier Fabric, Google Maps Satellite View
- Casă rezidențială Pipera, <https://profiledecorative.ro/proiect-casa-rezidentiala-pipera-6>
- British School Bucharest, <https://world-schools.com/schools/british-school-of-bucharest/>
- Neues Museum Berlin, David Chipperfield Architects, <https://divisare.com/projects/338168-david-chipperfield-architects-ror-y-gardiner-neues-museum>
- House 1616, H Architectes, <https://www.harquitectes.com/en/proyectos/house-1616/>
- Ol Church Street House, TDO Architects, <https://www.dezeen.com/2015/03/17/old-church-street-by-tdo/>
- Inserții panouri fotovoltaice, <https://www.independent.co.uk/home-improvement/sunsave-solar-review-b2782901.html>
- Casa Mincu București, Google Maps Satellite View
- Casa Mincu, Designist.ro, <https://designist.ro/cum-arata-mansarda-casei-mincu-preview/>
- Reabilitare casă interbelică, <https://www.sothebysrealty.com/romanasir/rou/vanzari/detaliu/793-l-85560-q2dcte/virgil-madgearu-11-timisoara-tm>
- Casă în Viscri, JB Architects, <https://e-zeppelin.ro/en/recovery-through-craftsmanship-re-habilitation-of-a-traditional-house-in-viscri/>
- Topfelhaus Viena, Chameleon + Goldfish GmbH, <https://www.xn--chameleon-goldfisch-otb.at/>
- Texturi proiect reabilitare vilă în Verona, Italia, Bricolo Falsarella, [bricolo falsarella , atelier XYZ · Country house · Divisare](https://www.bricolo-falsarella.com/bricolo-falsarella-atelier-xyz-country-house-divisare)
- Neues Museum Berlin, Germania, <https://bloomzy.co.uk/2015/06/berlin-travel-diary-neues-museum/>
- Wohnhaus Darnaudgasse, Architektur Atelier Kiener, <https://www.architektur-kiener.at/cms/2020/01/16/darnaudgasse-6/>
- Wohnhaus Theresiengasse, Architektur Atelier Kiener, <https://www.architektur-kiener.at/cms/2013/05/26/theresiengasse-1180-wien/>
- Wohnhaus Boeckgasse, Architektur Atelier Kiener, Google Maps Street View
- Wohnhaus Boeckgasse, Architektur Atelier Kiener, <https://www.architektur-kiener.at/cms/2007/07/21/wohnhausanlage-der-stadt-wien-boeckhgasse-1120-wien/>
- Supraetajări pe Thaliastrasse, Google Maps Street View
- Rooftop 02, Holodeck Architects, <https://www.holodeckarchitects.com/rooftop-02.html>
- Supraetajare de Joana Marcelina Studio, <https://amazingarchitecture.com/houses/casa-matias-alves-in-leiria-portugal-by-joana-marcelino-studio>
- Supraetajare și mansardare de Heimspiel Architektur, https://heimspiel-architektur.at/pr_dgw.html
- Piața M. Sterca-Soluțiu, Google Maps Street View

Întocmit:

SUBCONTROL SRL

Arh. Sandra Andrei

Arh. Diana Lucaciu

Specialist RUR:

Arh. Radu D. Radoslav