



SUBCONTROL S.R.L.

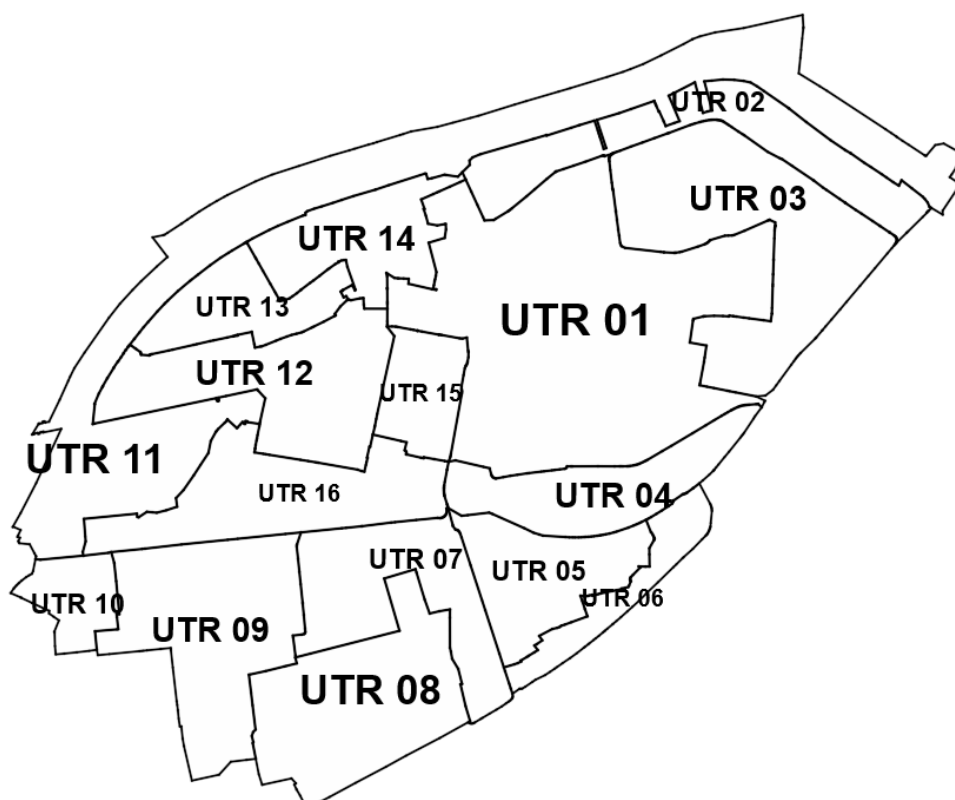
str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș-J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



ANEXA 2 la Regulamentul Local de Urbanism

Lista servitutilor – ZCP FABRIC

Septembrie 2025





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



Cuprins

Unitate Teritorială de Referință 1 - Zonă istorică dezvoltată în jurul Pieței Traian	3
Unitate Teritorială de Referință 2 – Malul Begăi – Zonă în proces de reconversie	4
Unitate Teritorială de Referință 3 – Zonă locuințe colective – sistematizare Prințul Turcesc - Timocului.....	5
Unitate Teritorială de Referință 4 – Zonă funcțiuni social-culturale și locuire	6
Unitate Teritorială de Referință 5 – Zonă istorică dezvoltată în jurul Școlii nr.1.....	7
Unitate Teritorială de Referință 6 – Zonă locuințe colective Șt.O.Iosif	8
Unitate Teritorială de Referință 7 – Zonă servicii, industrie și reconversie.....	9
Unitate Teritorială de Referință 8 – Zonă industrială Fabrica de Bere	10
Unitate Teritorială de Referință 9 – Nucleu funcțiuni social-culturale	11
Unitate Teritorială de Referință 10 – Zonă locuințe colective mici	12
Unitate Teritorială de Referință 11 – Coridor ecologic Bega	13
Unitate Teritorială de Referință 12 – Zonă palate de raport – Bd.3 August 1919 și cvartale Fabric Vorpark	15
Unitate Teritorială de Referință 13 – Zonă vile interbelice	16
Unitate Teritorială de Referință 14 – Zonă locuințe colective mici – Str. Abrud, Str. Zlatna.....	17
Unitate Teritorială de Referință 15 – Piața Romanilor și palate de raport.....	18
Unitate Teritorială de Referință 16 – Zonă servicii și funcțiuni tehnico-edilitare.....	19
Conservare patrimoniu istoric. Măsuri diferențiate de intervenție:	21



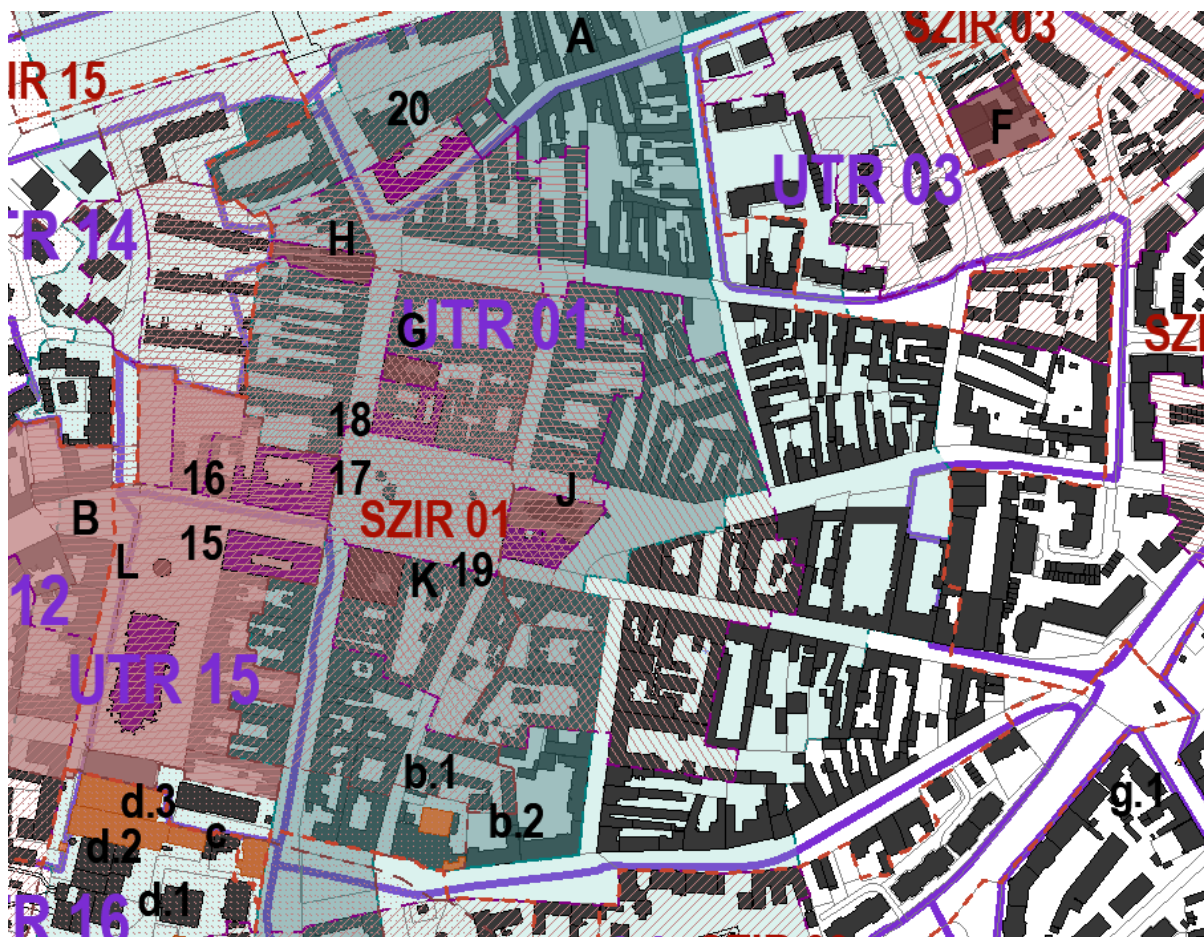
SUBCONTROL S.R.L.

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



Unitate Teritorială de Referință 1 - Zonă istorică dezvoltată în jurul Pieței Traian

Monumente istorice



- Zona de vest - parte a **sitului urban „Fabric” (I)** (A¹), cod LMI TM-II-s-B-06096 și parțial integrată **ansamblului urban „Fabric” (II)** (B), cod LMI TM-II-a-A-06097 (conform planșă)
- Parțial – servituți derivate din monumente clasate conținute în UTR 01: **Casă** (G) str. Dacilor nr. 4 cod LMI TM-II-m-B-06129, **casă** (H) str. Dacilor nr. 13 cod LMI TM-II-m-B-06130, **Biserica sârbească „Sf. Gheorghe”** (J) cod LMI TM-II-m-A-06169, **casă** (K) Piața Traian nr. 7 cod LMI TM-II-m-B-06170; și din UTR limitrofe: **Sinagoga din Fabric** (F) cod LMI TM-II-m-B-06128 (conform planșă)
- Parțial – cumul al zonelor de protecție determinate de obiective de patrimoniu clasate, respectiv situri urbane, ansambluri și monumente clasate (conform planșă)
- Parțial zona de est – parcele fără servitute

¹ Codul letric definește identificatori pe planșă, corelați cu listele monumentelor clasate



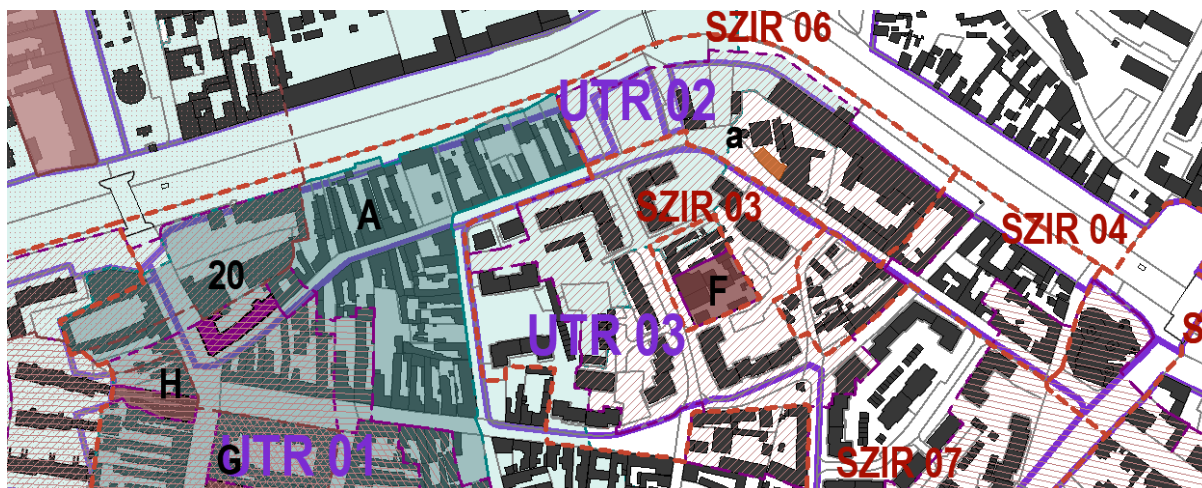
SUBCONTROL S.R.L.

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



Unitate Teritorială de Referință 2 – Malul Begăi – Zonă în proces de reconversie

Monumente istorice



- Zona din vest - parte a **sitului urban „Fabric” (I)** (A²), cod LMI TM-II-s-B-06096 (conform planșă), (SZIR 01 - zona istorică Fabric 1).
- Zona centrală - parte din zona cumulată de protecție a **Sitului urban „Fabric” (I)** (B), cod LMI TM-II-s-B-06096 (SZIR 06 Zona incintei fostei fabrici de piele (IRP)).
- Parțial – servituți derivate din monumente clasate conținute în UTR limitrofe: **Sinagoga din Fabric** (F) cod LMI TM-II-m-B-06128, **Casă** (G) str. Dacilor nr. 4 cod LMI TM-II-m-B-06129, **casă** (H) str. Dacilor nr. 13 cod LMI TM-II-m-B-06130, **Biserica Ortodoxe Sf. Ilie** de pe Andrei Șaguna, cod LMI TM-II-m-B-06166 (conform planșă)
- Parțial – cumul al zonelor de protecție determinate de obiective de patrimoniu clasate, respectiv situri urbane, ansambluri și monumente clasate
- Parțial zona de est - – parcele fără servitute

Perimetre arheologice – nu e cazul

Interdicții diverse (de acces, rețele etc.) – nu e cazul

² Codul letric definește identificatori pe planșă, corelați cu listele monumentelor clasate



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



Unitate Teritorială de Referință 3 – Zonă locuințe colective – sistematizare Prințul Turcesc - Timocului

Monumente istorice



- Central - servituți derivate din monumente clasate conținute în UTR 03: **Sinagoga din Fabric** (F³) cod LMI TM-II-m-B-06128
- Parțial – servituți derivate din monumente clasate limitrofe: **sitului urban „Fabric” (I)** (A), cod LMI TM-II-s-B-06096, **Biserica Ortodoxe Sf. Ilie** de pe Andrei Șaguna, cod LMI TM-II-m-B-06166 (conform planșă)
- Parțial – cumul al zonelor de protecție determinate de obiective de patrimoniu clasate, respectiv situri urbane, ansambluri și monumente clasate (conform planșă)
- Parțial zona centrală și de sud – parcele fără servitute

Perimetre arheologice – nu e cazul

Interdicții diverse (de acces, rețele etc.) – nu e cazul

³ Codul letric definește identificatori pe planșă, corelați cu listele monumentelor clasate



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



Unitate Teritorială de Referință 4 – Zonă funcțiuni social-culturale și locuire

Monumente istorice



- Zona de vest - integrată în **sitului urban „Fabric” (I)** (A⁴), cod LMI TM-II-s-B-06096 (conform planșă)
- Parțial – servituți derivate din monumente clasate conținute în UTR limitrofe: **Ansamblul urban „Fabric” (II)** (B) cod LMI TM-II-a-A-06097, **Ansamblul fabricii de bere** cod LMI TM-II-a-A-06167 cu subcomponentele sale clasate ca monumente individuale și **Biserica greco-catolică „Nașterea Maicii Domnului” (I)** cod LMI TM-II-m-A-06165 (conform planșă)
- Parțial – cumul al zonelor de protecție determinate de obiective de patrimoniu clasate, respectiv situri urbane, ansambluri și monumente clasate (conform planșă)
- Parțial zona de est – parcele fără servitute

Perimetre arheologice – nu e cazul

Interdicții diverse (de acces, rețele etc.) – nu e cazul

⁴ Codul letric definește identificatori pe planșă, corelați cu listele monumentelor clasate



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



Unitate Teritorială de Referință 5 – Zonă istorică dezvoltată în jurul Școlii nr.1

Monumente istorice



- Zona de vest - integrată în **situl urban „Fabric” (I)** (A), cod LMI TM-II-s-B-06096 (conform planșă)
- Parțial – servituți derivate din monumente clasate conținute în UTR 05: **Biserica greco-catolică „Nașterea Maicii Domnului”** (I⁵) cod LMI TM-II-m-A-06165; și în UTR limitrofe: **Ansamblul urban „Fabric” (II)** (B) cod LMI TM-II-a-A-06097 și **Ansamblul fabricii de bere (D)** cod LMI TM-II-a-A-06167 cu subcomponentele sale clasate ca monumente individuale (conform planșă)
- Parțial – cumul al zonelor de protecție determinate de obiective de patrimoniu clasate, respectiv situri urbane, ansambluri și monumente clasate (conform planșă)
- Parțial zona de est – parcele fără servitute

Perimetre arheologice– nu e cazul

Interdicții diverse (de acces, rețele etc.) – nu e cazul

⁵ Codul letric definește identificatori pe planșă, corelați cu listele monumentelor clasate



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



Unitate Teritorială de Referință 6 – Zonă locuințe colective Șt.O.Iosif

Monumente istorice



- Zona de vest - servituți derivate din monumente clasate conținute în UTR limitrofe: **situl urban „Fabric” (I)** (A⁶) cod LMI TM-II-s-B-06096, **Biserica greco-catolică „Nașterea Maicii Domnului” (I)** cod LMI TM-II-m-A-06165 și **Ansamblul fabricii de bere (D)** cod LMI TM-II-a-A-06167 cu subcomponentele sale clasate ca monumente individuale (conform planșă)
- Parțial – cumul al zonelor de protecție determinate de obiective de patrimoniu clasate, respectiv situri urbane, ansambluri și monumente clasate (conform planșă)
- Parțial zona de nord-est – parcele fără servitute

Perimetre arheologice— nu e cazul

Interdicții diverse (de acces, rețele etc.) – nu e cazul

⁶ Codul letric definește identificatori pe planșă, corelați cu listele monumentelor clasate



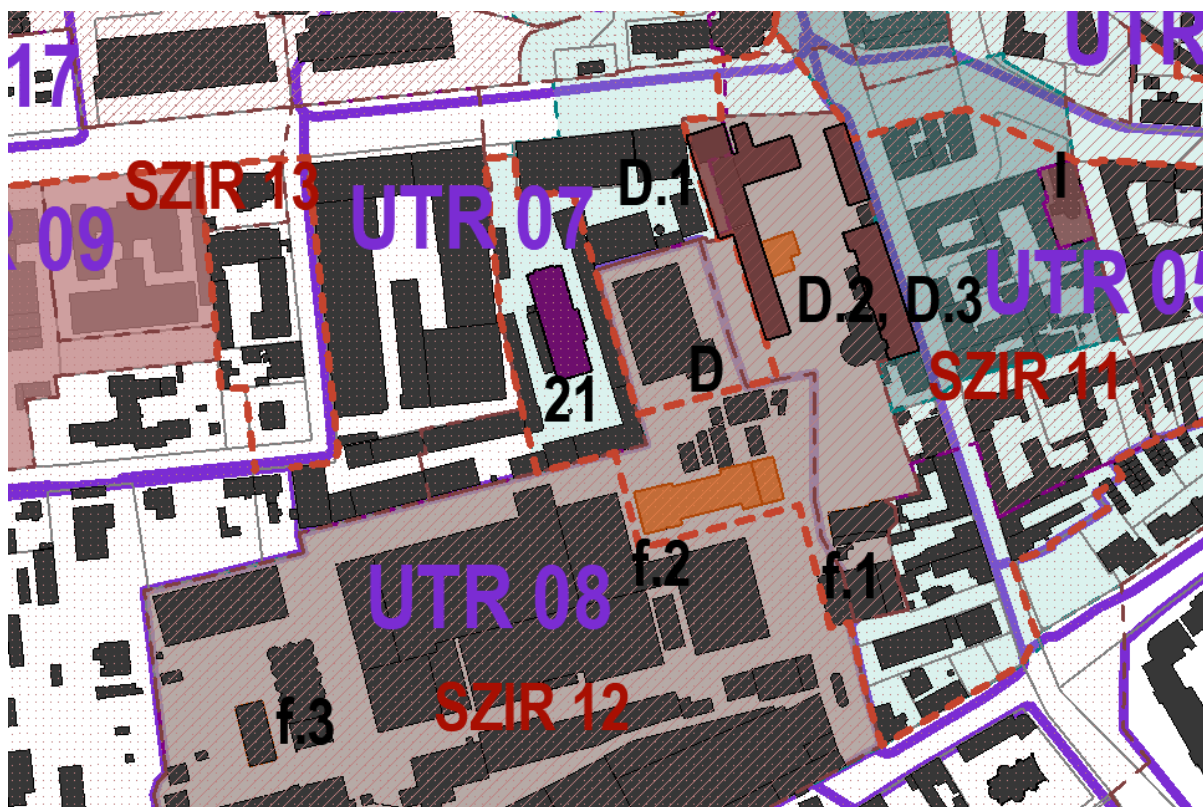
SUBCONTROL S.R.L.

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



Unitate Teritorială de Referință 7 – Zonă servicii, industrie și reconversie

Monumente istorice



- Zona de est - integrată în **situl urban „Fabric” (I)** (A⁷), cod LMI TM-II-s-B-06096 precum și în **Ansamblul fabricii de bere** cod LMI TM-II-a-A-06167 cu subcomponentele sale clasate ca monumente individuale: **Fabrica de bere** TM-II-m-A-06167.01, **Hală de îmbuteliere** TM-II-m-B-06167.02, **Magazie** TM-II-m-A-06167.03 (conform planșă)
- General – cumul al zonelor de protecție determinate de obiective de patrimoniu clasate, respectiv situri urbane, ansambluri și monumente clasate (conform planșă)

Perimetre arheologice– nu e cazul

Interdicții diverse (de acces, rețele etc.) – nu e cazul

⁷ Codul letric definește identificatori pe planșă, corelați cu listele monumentelor clasate



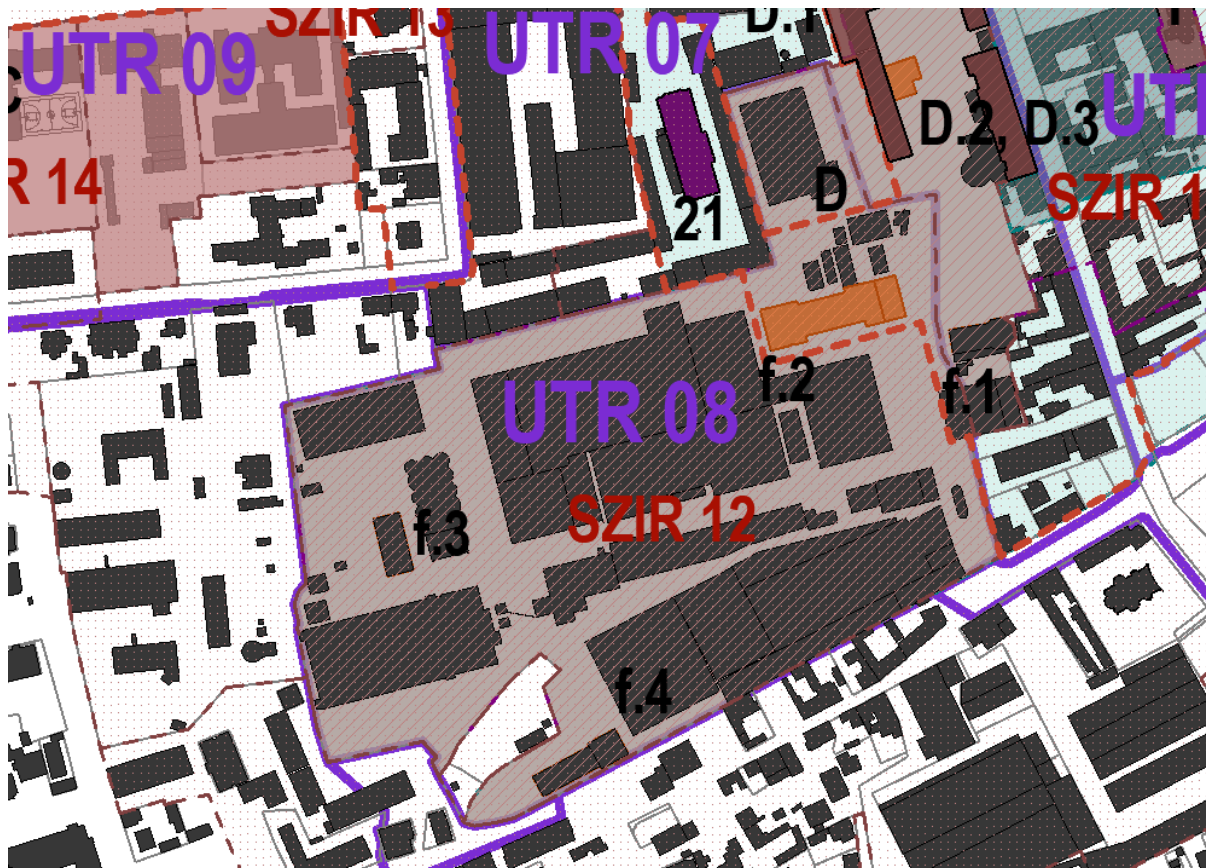
SUBCONTROL S.R.L.

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



Unitate Teritorială de Referință 8 – Zonă industrială Fabrica de Bere

Monumente istorice



- General - integrată în **Ansamblul fabricii de bere** (D⁸) cod LMI TM-II-a-A-06167 (conform planșă)
- cu subcomponentele sale clasate ca monumente individuale: **Fabrica de bere** TM-II-m-A-06167.01, **Hală de îmbuteliere** TM-II-m-B-06167.02, **Magazie** TM-II-m-A-06167.03 (conform planșă)
- General – cumul al zonelor de protecție determinate de obiective de patrimoniu clasate, respectiv situri urbane, ansambluri și monumente clasate (conform planșă)

Perimetre arheologice– nu e cazul

Interdicții diverse (de acces, rețele etc.) – nu e cazul

⁸ Codul letric definește identificatori pe planșă, corelați cu listele monumentelor clasate



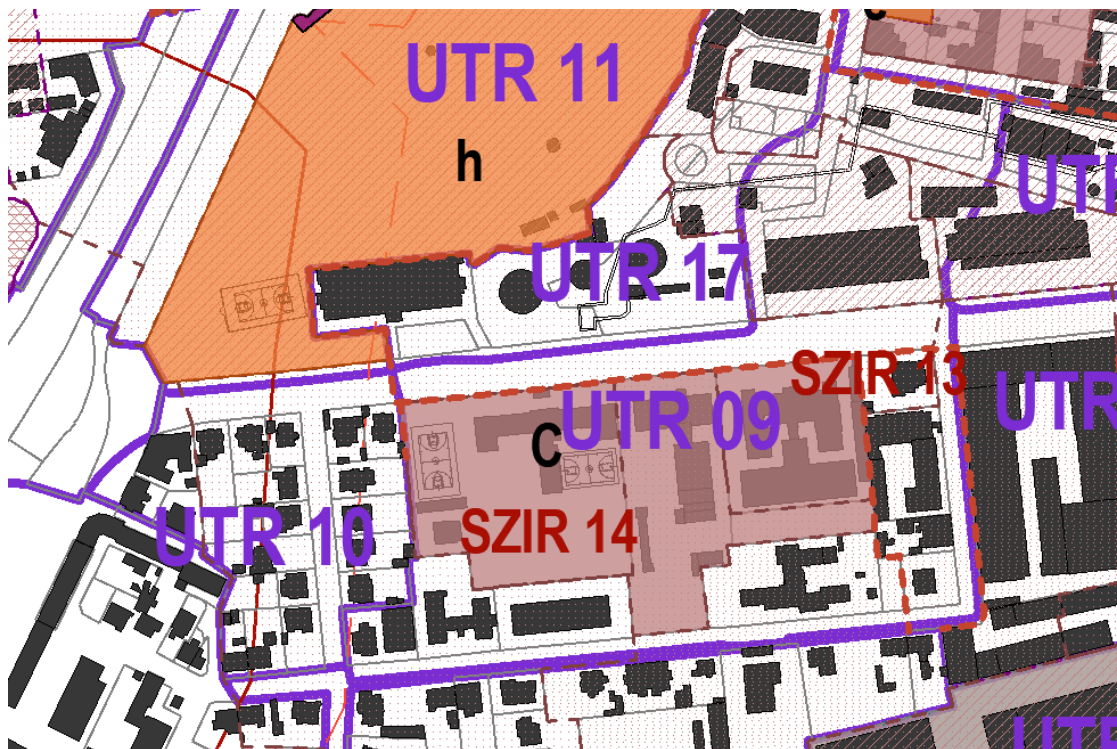
SUBCONTROL S.R.L.

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



Unitate Teritorială de Referință 9 – Nucleu funcțiuni social-culturale

Monumente istorice



- Zona centrală - integrează **Ansamblul urban "Str. Pestalozzi"** (D⁹) cod LMI TM-II-a-B-06111 (conform planșă)
- Parțial – servituți derivate din ansamblul conținut de UTR 09: **Ansamblul urban "Str. Pestalozzi"** (C) cod LMI TM-II-a-B-06111 și din monumente și ansambluri din UTR limitrofe: **Ansamblul fabricii de bere** cod LMI TM-II-a-A-06167 cu subcomponentele sale clasate ca monumente individuale, **Ansamblul urban "Fabric" (II)** (B) cod LMI TM-II-a-A-06097, **Sinagoga** (E) cod LMI TM-II-m-B-06126 (conform planșă)
- Parțial – cumul al zonelor de protecție determinate de obiective de patrimoniu clasate, respectiv situri urbane, ansambluri și monumente clasate (conform planșă)

Perimetre arheologice– nu e cazul

Interdicții diverse (de acces, rețele etc.) – nu e cazul

⁹ Codul letric definește identificatori pe planșă, corelați cu listele monumentelor clasate



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



Unitate Teritorială de Referință 10 – Zonă locuințe colective mici

Monumente istorice



- Zona din est - servituți derivate din ansamblul conținut de UTR limitrofe: **Ansamblul urban "Str. Pestalozzi"** (C) cod LMI TM-II-a-B-06111
- Parțial zona de vest - parcele fără servitute

Perimetre arheologice

- Parțial zona de est - Integrează parțial sit Timișoara 10 și zona sa de protecție conform docum. PUG în vigoare

Interdicții diverse (de acces, rețele etc.) – nu e cazul



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



Unitate Teritorială de Referință 11 – Coridor ecologic Bega

Monumente istorice



- Zona de vest - parțial integrată **ansamblului urban "Fabric" (II)** (B¹⁰), cod LMI TM-II-a-A-06097 – podul (conform planșă)
- Zona centrală - parțial integrată **sitului urban „Fabric” (I)** (A), cod LMI TM-II-s-B-06096 (conform planșă)
- Parțial – servituți derivate din monumente clasate conținute în UTR 11: **ansamblul urban "Fabric" (II)** (B), cod LMI TM-II-a-A-06097 și **situl urban „Fabric” (I)** (A), cod LMI TM-II-s-B-06096; și din monumente conținute în UTR limitrofe: **Sinagoga din Fabric** (F) cod LMI TM-II-m-B-06128, **casă** (H) cod LMI 2015 TM-II-m-B-06130 Dacilor nr. 13, **Ansamblul urban „str. Badea Cârțan”** cod LMI TM-II-a-B-06108, **Ansamblul urban "Str. Pestalozzi"** (C) cod LMI TM-II-a-B-06111, **Sinagoga** (E) cod LMI TM-II-m-B-06126 (conform planșă)
- Parțial – cumul al zonelor de protecție determinate de obiective de patrimoniu clasate, respectiv situri urbane, ansambluri și monumente clasate (conform planșă)
- Parțial zona de est și centru-vest – parcele fără servitute

¹⁰ Codul letric definește identificatori pe planșă, corelați cu listele monumentelor clasate



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



Perimetre arheologice

- Parțial zona de est - Integrează parțial sit Timișoara 10 și zona sa de protecție conform docum. PUG în vigoare

Interdicții diverse (de acces, rețele etc.) – nu e cazul



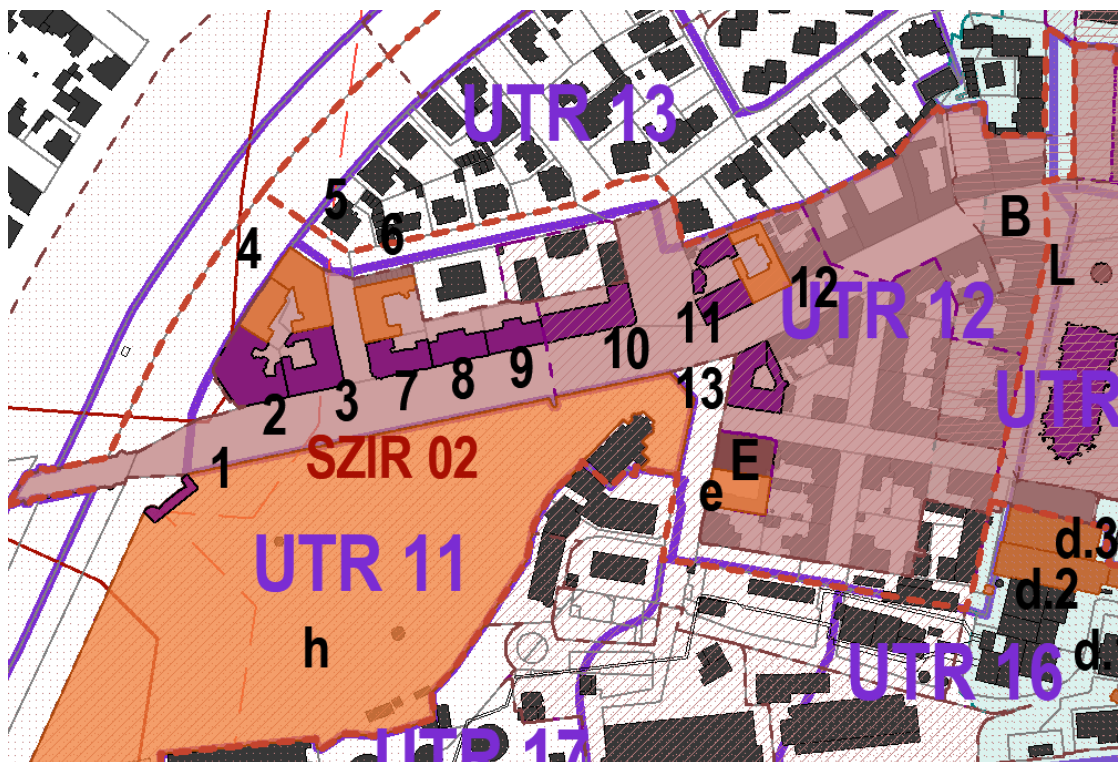
SUBCONTROL S.R.L.

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



Unitate Teritorială de Referință 12 – Zonă palate de raport – Bd.3 August 1919 și cvartale Fabric Vorpark

Monumente istorice



- Majoritar – servituți derivate din monumente clasate conținute în UTR 12: **Ansamblul urban "Fabric" (II)** (B¹¹) cod LMI TM-II-a-A-06097 și **Sinagoga (E)** cod LMI TM-II-m-B-06126
- Parțial – servituți derivate din zone de protecție ale monumentelor clasate conținute în UTR limitrofe: **sitului urban „Fabric” (I)** (A), cod LMI TM-II-s-B-06096 și **Statuia "Sf. Ioan Nepomuk" (L)** cod LMI TM-III-m-A-06306 (conform planșă)
- General – cumul al zonelor de protecție determinate de obiective de patrimoniu clasate, respectiv situri urbane, ansambluri și monumente clasate (conform planșă)

Perimetre arheologice – nu e cazul

Interdicții diverse (de acces, rețele etc.) – nu e cazul

¹¹ Codul letric definește identificatori pe planșă, corelați cu listele monumentelor clasate



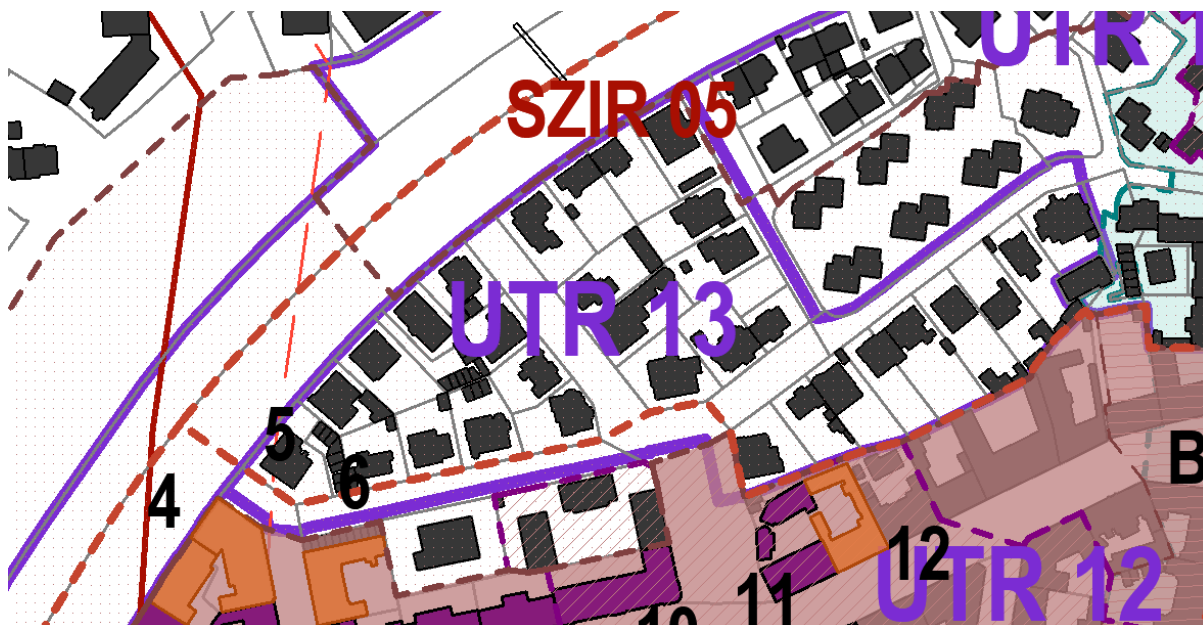
SUBCONTROL S.R.L.

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



Unitate Teritorială de Referință 13 – Zonă vile interbelice

Monumente istorice



- Zona din sud - parțial integrată **Ansamblului urban "Str. Pestalozzi"** (C¹²) cod LMI TM-II-a-B-06111 (conform planșă)
- General - servituți derivate din zone de protecție ale monumentelor clasate conținute în UTR 13: **Ansamblul urban "Fabric" (II) (B)** cod LMI TM-II-a-A-06097

Perimetre arheologice

- Capătul vestic - zona de protecție sit Timișoara 10 conform docum. PUG în vigoare

Interdicții diverse (de acces, rețele etc.) – nu e cazul

¹² Codul letric definește identificatori pe planșă, corelați cu listele monumentelor clasate



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



Unitate Teritorială de Referință 14 – Zonă locuințe colective mici – Str. Abrud, Str. Zlatna

Monumente istorice



- Zona de est - servituți derivate din monumente clasate integrate parțial în UTR 14: **situl urban „Fabric” (I) (A¹³)**, cod LMI TM-II-s-B-06096
- Parțial – servituți derivate din zone de protecție ale monumentelor clasate în UTR 14: **situl urban „Fabric” (I) (A)**, cod LMI TM-II-s-B-06096; servituți derivate din monumente clasate amplasate în UTR limitrofe: **casă (H)** str. Dacilor nr. 13 cod LMI TM-II-m-B-06130, **Casă (G)** str. Dacilor nr. 4 cod LMI TM-II-m-B-06129 și **Ansamblul urban „Fabric” (II) (B)** cod LMI TM-II-a-A-06097 (conform planșă)
- Parțial – cumul al zonelor de protecție determinate de obiective de patrimoniu clasate, respectiv situri urbane, ansambluri și monumente clasate (conform planșă)
- Parțial zona de nord și nord-vest – parcele fără servitute

Perimetre arheologice– nu e cazul

Interdicții diverse (de acces, rețele etc.) – nu e cazul

¹³ Codul letric definește identificatori pe planșă, corelați cu listele monumentelor clasate



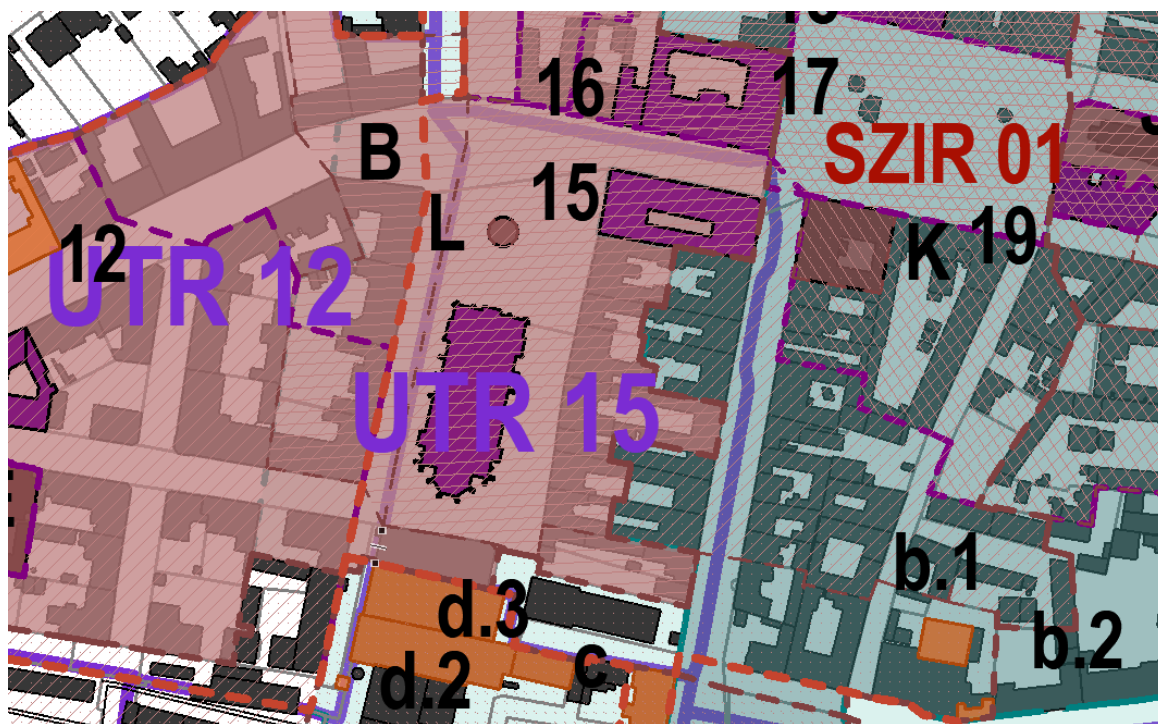
SUBCONTROL S.R.L.

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



Unitate Teritorială de Referință 15 – Piața Romanilor și palate de raport

Monumente istorice



- General - servituți derivate din monumente clasate integrate parțial în UTR 15: **Ansamblul urban "Fabric" (II)** (B¹⁴) cod LMI TM-II-a-A-06097, **Statuia "Sf. Ioan Nepomuk"** (L) cod LMI TM-III-m-A-06306 și **situl urban „Fabric” (I)** (A), cod LMI TM-II-s-B-06096 (conform planșă)
- Parțial – servituți derivate din zone de protecție ale monumentelor clasate în UTR 15: **situl urban „Fabric” (I)** (A), cod LMI TM-II-s-B-06096, **Ansamblul urban "Fabric" (II)** (B) cod LMI TM-II-a-A-06097 și **Statuia "Sf. Ioan Nepomuk"** (L) cod LMI TM-III-m-A-06306; servituți derivate din monumente clasate amplasate în UTR limitrofe: **casă** (K) Piața Traian nr. 7 cod LMI TM-II-m-B-06170
- Parțial – cumul al zonelor de protecție determinate de obiective de patrimoniu clasate, respectiv situri urbane, ansambluri și monumente clasate (conform planșă)

Perimetre arheologice– nu e cazul

Interdicții diverse (de acces, rețele etc.) – nu e cazul

¹⁴ Codul letric definește identificatori pe planșă, corelați cu listele monumentelor clasate



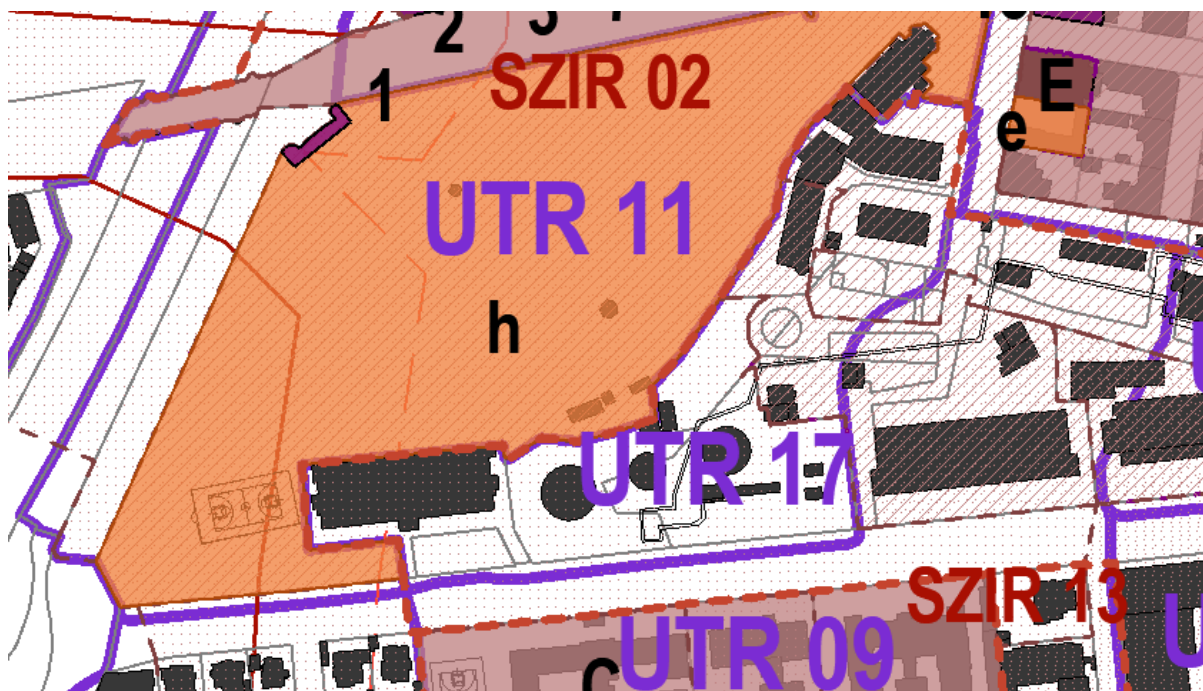
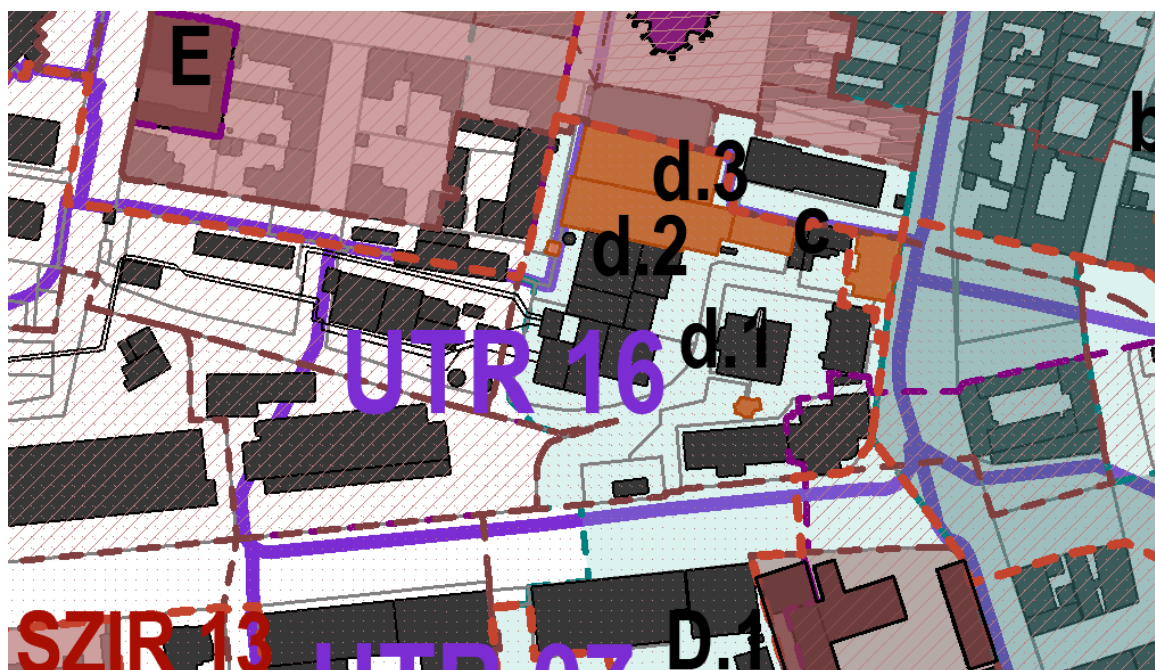
SUBCONTROL S.R.L.

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



Unitate Teritorială de Referință 16 – Zonă servicii și funcțiuni tehnico-edilitare

Monumente istorice





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



- Parțial – servituți derivate din monumente clasate limitrofe: **sitului urban „Fabric” (I)** (A¹⁵), cod LMI TM-II-s-B-06096, **Ansamblul urban ”Fabric” (II)** (B) cod LMI TM-II-a-A-06097, **Ansamblul urban ”Str. Pestalozzi”** (C) cod LMI TM-II-a-B-06111, **Ansamblul fabricii de bere** cod LMI TM-II-a-A-06167 cu subcomponentele sale clasate ca monumente individuale și **Sinagoga** (E) cod LMI TM-II-m-B-06126 (conform planșă)
- Parțial – cumul al zonelor de protecție determinate de obiective de patrimoniu clasate, respectiv situri urbane, ansambluri și monumente clasate (conform planșă)

Perimetre arheologice– Capătul vestic - zona de protecție sit Timișoara 10 conform docum. PUG în vigoare

Interdicții diverse (de acces, rețele etc.) – nu e cazul

¹⁵ Codul letric definește identificatori pe planșă, corelați cu listele monumentelor clasate



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



Conservare patrimoniu istoric. Măsuri diferențiate de intervenție:

Clădirile cu valoare de patrimoniu și fondul construit/parcelarul afectat de servituți derivate din acestea au fost clasificate în cinci categorii și marcate ca atare în planșa *SIZ-PO05 „Sistem de protecție propus și servituți propuse”*, în conformitate cu Studiul istoric de Fundamentare pentru stabilirea zonelor protejate aferent prezentului PUZCP. Pentru acestea se vor aplica măsuri diferențiate de reglementare:

- 1 **monumente clasate** ca atare în Lista Monumentelor Istorice(LMI), republicată în anul 2015.
 - Variații tipologice:
 - i. **Categoria de monumente încadrate în grupa valorică A (valoare națională).** Pentru această categorie avizele se obțin în cadrul Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice.
 - ii. **Categoria de monumente încadrate în grupa valorică B (valoare locală).** Pentru această categorie avizele se obțin în cadrul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.
 - intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific, conform legislației în vigoare.
 - pentru această categorie se interzice desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, sau alterarea elementelor arhitecturale caracteristice, fiind urmărită în principiu conservarea stării originale a monumentului istoric, în sensul tipologiei acestuia (monument individual, ansamblu sau sit).
 - caracteristici relevante pentru conservare: caracterul aliniamentului istoric; specificul amprentei construite raportat la forma parcelei; configurare volumetrică și gabarit; concepție arhitecturală și tehnică specifică; componente decorative și tehnice cu valoare istorică; conservarea anumitor siluete urbane caracteristice.
 - Intervențiile în cadrul parcelei monumentului vor fi de tip asanare a construcțiilor cu caracter permanent sau temporar care nu corespund tiparelor de ocupare caracteristice ale loturilor sau granulației țesutului istoric. Sunt permise strict eliminări ale unor clădiri realizate după anul 1950, adății lipsite de coerență din punct de vedere al relației cu restul clădirilor de pe lot și lipsite de valoare istorică și arhitecturală.
 - intervențiile asupra clădirilor monument vor fi de tip restaurare, consolidare și reconversie funcțională, cu integrarea conceptelor restaurative contemporane, precum cel al păstrării autenticității și al reversibilității intervențiilor. Intervențiile vor cuprinde restaurarea, reabilitarea și refacerea aspectului/elementelor istorice inclusiv prin recuperarea anumitor detalii pierdute (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul oricăror intervenții. În cadrul intervențiilor se vor folosi soluții constructive și materiale compatibile cu soluțiile istorice.
 - sunt permise modificări la compartimentarea originală cu următoarele condiții: (1) să nu afecteze interiorul, organizarea funcțional-spațială a interiorului, dacă conform studiului istoric aceasta reprezintă o valoare intrinsecă a imobilului monument (2) să nu genereze parazitarea și fragmentarea interiorului, suplimentar situației inițiale. Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații, finisaje, tâmplării, elemente de feronerie etc.).
 - este permisă eliminarea elementelor de tip parazitar, elemente fie evidente din perspectiva momentului realizării și a diferențelor conceptuale cu substanța istorică fie



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



dovedite ca atare în urma unui studiu istorico-arhitectural întocmit de persoane atestate MC.

- posibilitatea extinderii pe orizontală sau verticală a monumentelor ori modificarea anvelopei poate fi pusă în discuție doar în situații excepționale, din impuneri determinate de inadecvare funcțională drastică, și cu condiția ca intervențiile propuse să nu altereze sub nici o formă valoarea arhitecturală și istorică a monumentului, concepția constructivă și coerența urbanistică în relația dintre obiectul individual și context. Oportunitatea și modul de intervenție asupra monumentului va fi analizat pe baza unui studiu istorico-arhitectural întocmit de persoane atestate MC, cu recomandări specifice, conform specificațiilor din Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- 2 Parcele și imobile aflate în **zona de protecție a monumentelor istorice (monumente, ansambluri sau situri)**. Conform definiției din *Metodologia de elaborare conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)*, art. 15, Zona de protecție se constituie ca un teren format din parcele cadastrale situate în jurul monumentului, asigurând perceperea nealterată a acestuia. În zona de protecție se instituie servituțile de utilitate publică și reglementări de construire pentru: păstrarea și ameliorarea cadrului natural al monumentului prin înlăturarea sau diminuarea factorilor poluanți de orice natură; păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural-urbanistic al monumentului prin aprobarea și supravegherea construirii; păstrarea și valorificarea potențialului arheologic.
- Variații tipologice:
 - i. **Zona de protecție determinată de categoria de monumente încadrate în grupa valorică A (valoare națională)**. Pentru această categorie avizele se obțin în cadrul Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice.
 - ii. **Zona de protecție determinată de categoria de monumente încadrate în grupa valorică B (valoare locală)**. Pentru această categorie avizele se obțin în cadrul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.
 - Intervențiile asupra țesutului construit existent din aceste zone includ operații de reparare, reabilitare și/sau operații de reconfigurare volumetrică (inclusiv extindere și modificare) dau arhitecturală (reconfigurarea fațadei, schimbarea finisajelor), cu respectarea unor constrângeri raportate la relația cu clădirile din zona de protecție, prin raportare echilibrată din punct de vedere morfologic, volumetric și arhitectural. Se poate interveni asupra coeficienți urbani, regim de înălțime, mod de ocupare a terenului, aliniere la front, relaționare la vecinătăți, configurație volumetrică, raport plin-gol, materiale și finisaj, cromatică etc. cu condiția unei abordări coerente în relație cu contextul construit cu valoare de patrimoniu, respectarea într-o măsură relevantă a tiparelor de ocupare, a granulației și gradientului de masă pre-existent. Nu se permit pastişe sau utilizarea unor limbaje arhitecturale ce creează disonanță.
 - se permit mansardări și supraetajări ale fondului construit existent cu maxim un nivel adițional, exclusiv cu condiția ca volumul nou rezultat nu interferează cu percepția asupra monumentelor, cu respectarea tipologiei de șarpantă și cu dominantele relevante din țesutul protejat.
 - este permisă eliminarea elementelor de tip parazitar, elemente fie evidente din perspectiva momentului realizării și a diferențelor conceptuale cu substanța istorică fie dovedite ca atare în urma unui studiu istorico-arhitectural privind obiective cu statut de monument ce se răsfrâng și asupra acestor zone întocmit de persoane atestate MC (în baza unor recomandări ce propun îndepărtări justificate de canale de vizibilitate, ameliorarea cadrului arhitectural-urbanistic, etc.).



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



- sunt permise dezvoltări viitoare pe parcele, însă acestea nu trebuie să aducă disonanțe volumetrice și plastice în relație cu țesutul și obiectivele protejate. Concepția volumetrică generală va urmări protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei, urmărindu-se integrarea construcțiilor noi în fondul construit existent. Impactul obiectelor arhitecturale noi trebuie să fie unul benefic în raport cu clădirile istorice.
 - în cadrul dezvoltărilor viitoare în aceste zone se permit grupări de parcele, cu condiția de păstrare a tipologiei alinamentului, a cornişelor la zonele de contact cu monumentele și de menținere a caracterului granulat al țesutului (fără amprente de tip big-box).
 - în cazul dezvoltărilor viitoare este necesară stabilirea condițiilor de dezvoltare a unor intervenții de scară mare: moduri viabile de grupare a parcelelor, controlarea densității, a granulației raportate la caracterul țesutului, moduri viabile de definire ale amprentelor construite, definirea configurației fronturilor (raport plin/gol, ritm, proporții, determinarea înălțimii cornişelor, etc.) De asemenea caracterul arhitectural și silueta nu trebuie să producă disonanțe la nivel perceptiv sau să genereze accente verticale puternice.
 - concepția arhitecturală a noilor construcții în raport cu construcțiile cu valoare istorică trebuie să se diferențieze printr-un mod de tratare contemporan care să poată să confere un fundal cu valențe neutre în raport cu acestea. Noile volume vor urmări o imagine modernă, bazată pe contrast morfologic în raport cu clădirile ansamblului protejat. Se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (tip perete cortină), cu excepția zonelor care deserveșc servicii sau zonele publice în relație cu funcțiunile de învățământ etc., caz în care acestea trebuie realizate astfel încât să se afle într-o relație armonioasă cu construcțiile istorice. Se interzice utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice strălucitoare sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente. Cromatica va fi una temperată, subordonată și secundară față de cromatica utilizată în tratarea construcțiilor istorice.
- 3 Imobile (și parcele) **propușe spre clasare**
- Variații tipologice:
 - i. **Propușe spre clasare prin Planul Urbanistic General (PUG)**
 - ii. **Propușe spre clasare prin Planul Urbanistic Zonal pentru zone construite protejate (PUZCP)**
 - intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice, cu respectarea celor prevăzute la punctul 1. Asupra lor se vor aplica regulile de intervenție referitoare la monumentele istorice clasate.
 - se interzice desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice și/sau transformări volumetrice.
 - autoritățile locale vor trata cu prioritate întocmirea dosarelor de clasare ale acestor clădiri, în colaborare cu DJC Timiș.
- 4 Parcele în interiorul **zonelor de protecție arheologică** (preluate ca atare din Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara), marcate ca atare în planșa *SIZ-PO05 „Sistem de protecție propus și servituți propuse”* se va obține în mod obligatoriu avizul DJC Timiș sau al Comisiei Naționale de Arheologie. În aceste situații este obligatorie supravegherea și/sau cercetarea arheologică, care se va face în conformitate cu legislația de specialitate în vigoare, urmând ca, în cazul descoperirii unor vestigii arheologice să se dispună măsurile de protecție și de valorificare conform avizului Comisiei Naționale de Arheologie.



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



5 Parcele **neafectate de servituți derivate din regimul de protecție al monumentelor istorice.**

- Pentru această categorie nu se impun reglementări derivate din necesități de protecție

Contrar cu categoriile de protecție ale obiectivelor valoroase și zonelor de protecție, uneori **în cadrul ansamblurilor sau siturilor protejate sau a zonelor de protecție ale monumentelor** s-au reperat imobile care încalcă principii specifice de amplasare pe lot, de caracter arhitectural și de gabarit și/sau înălțime.

- Variații tipologice:
 - i. **clădiri contemporane aflate în evidentă disonanță față de contextul istoric în care au fost amplasate**
 - ii. **clădiri istorice alterate masiv prin operații contemporane**
- În cazul intervenției asupra lor se recomandă eliminarea categoriilor de aspecte considerate agresive din perspectivă morfologică, volumetrică și stilistică, ce determină neintegrarea în context, astfel încât soluția să fie mai adaptată în raport cu contextul istoric: coeficienți urbani, regim de înălțime, mod de ocupare a terenului, aliniere la front, relaționare la vecinătăți, configurație volumetrică, raport plin-gol, materiale și finisaj, cromatică etc.
- La construcțiile contemporane se permite demolare și reconfigurare completă a volumului construit, în vederea propunerii unei soluții mai bine adaptate la contextul istoric proxim. În acest sens se vor urmări principiile definite în situațiile 1 sau 2, în funcție de servituțile derivate din regimul de protecție al monumentelor asupra parcelei.