



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



ÎNDRUMAR PENTRU INTERVENȚIILE ASUPRA CLĂDIRILOR DIN PUZCP

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



Notă:

Prezentul îndrumar de intervenții asupra clădirilor din Fabric se parcurge împreună cu restul componentelor documentației, fiind o parte integrantă din aceasta și o detaliere la nivel de aspect exterior al clădirilor din zona reglementată.

Îndrumarul formulează o serie de recomandări și principii generale referitoare la intervențiile ce se pot efectua asupra clădirilor existente din Fabric, dar și asupra inserțiilor noi în acest tip de țesut. Recomandările ghidului au un caracter generic, oferind un cadru general care să asigure un grad de coerență al operațiunilor de reabilitare la nivel de cartier, conținutul acestuia urmând a fi aplicat de către specialiști cazurilor concrete din teren.

Scopul regulamentului de față este de a conserva caracterului Fabricului și de a încuraja posibilitatea de dezvoltare armonioasă a UTR, fără a contraveni caracteristicilor acestuia.



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



Introducere

Preambul

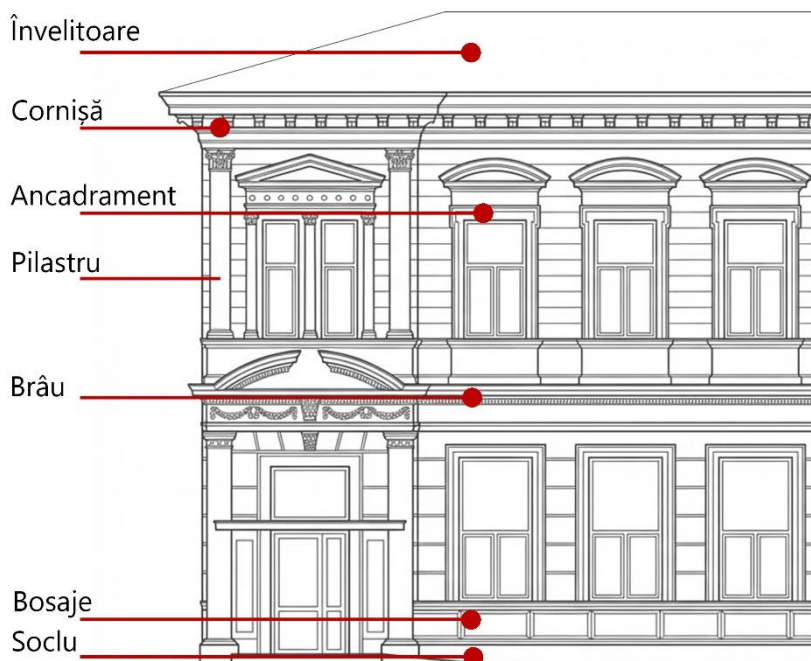
Acest îndrumar explică cum pot fi efectuate intervențiile asupra clădirilor și spațiului public din zona reglementată a PUZCP Fabric, în așa fel încât caracterul locului să fie păstrat, iar intervențiile noi să fie compatibile cu fondul construit existent.

Ghidul este destinat proprietarilor, locatarilor, proiectanților, executanților, administratorilor de imobile, investitorilor și oricărei persoane care urmărește ce fel de măsuri sunt permise, permise doar în anumite situații sau ce fel de măsuri sunt interzise în funcție de tipologia de clădire asupra căreia se intervine.

Scopul ghidului este să ajute la menținerea coerenței arhitecturale și urbane a zonei reglementate. Intervențiile trebuie să păstreze ce este valoros, să repare ce este degradat, să elimine improvizațiile dăunătoare și să permită adaptări contemporane acolo unde acestea sunt necesare și bine integrate.

Indiferent de situație, regula generală este aceea că păstrarea și valorificarea fondului construit existent primează înaintea oricărei necesități funcționale, tehnice sau economice. În acest sens intervenția trebuie să se subordoneze fondului construit, punând în valoare elementele originale și să se încadreze armonios în frontul stradal și contextul urban evitându-se soluțiile disonante sau necorespunzătoare.

Terminologie de bază utilizată în prezentul regulament:



Figură 1 – Exemplu de elementele componente ale unei fațade istorice

Se recomandă parcurgerea prezentului document alături de *Glosarul* anexat prezentei documentații.



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



Principii generale de intervenție

Intervenția se referă la acțiunile de operare cu fondul construit existent, considerat valoros, conform criteriilor enumerate anterior. Intervențiile pot fi una sau mai multe din operațiile următoare, fără a se limita la acestea: *restaurare, reabilitare, reconversie funcțională, revitalizare, punere în valoare, consolidare, reabilitare termică etc.* Indiferent de procesul adoptat intervenția urmează următoarele criterii:

Urmărește păstrarea, punerea în valoare și transmiterea mai departe a caracterului istoric, arhitectural și material al clădirii existente, fără alterarea elementelor care îi conferă identitate. Intervențiile pornesc de la înțelegerea substanței existente, a modului în care aceasta a fost alcătuită și a valorii pe care o au materialele, detaliile, proporțiile și urmele de evoluție acumulate în timp. **Intervenția presupune, astfel, o atitudine de respect față de autenticitatea construcției și față de relația acesteia cu ansamblul din care face parte.**

Intervenția va urmări, menținerea relației corecte dintre clădire și contextul său, fie că este vorba despre frontul stradal, despre curtea interioară, despre acoperiș, despre volumetrie sau despre spațiul public din jur. O intervenție corectă nu privește doar elementul izolat, ci înțelege clădirea ca parte a unui ansamblu mai larg, în care materialele, culorile, detaliile și proporțiile trebuie să rămână compatibile cu caracterul locului.

Orice intervenție de asupra unei clădiri istorice se va baza pe cercetarea prealabilă a clădirii, pe cunoașterea caracteristicilor sale istorice, constructive (studiul materialelor folosite în construcție și al metodelor sau tehnologiilor de execuție a straturilor componente) și estetice, studiu de parament și pe identificarea cauzelor reale ale degradărilor. Se va urmări conservarea maximală a elementelor originale valoroase, iar înlocuirea acestora se va face numai atunci când starea lor nu mai permite păstrarea în condiții de siguranță sau de funcționare. Refacerile, completările și reparațiile vor fi limitate la strictul necesar și vor utiliza materiale, tehnici și soluții compatibile cu cele existente, astfel încât intervenția să nu afecteze comportarea construcției și să nu conducă la pierderea caracterului său.

Intervenția nu urmărește uniformizarea excesivă a clădirii și nici readucerea ei la o imagine idealizată, lipsită de istorie. Urmele firești ale timpului, patina materialelor și transformările valoroase care fac parte din evoluția construcției pot contribui la autenticitatea acesteia și nu trebuie eliminate automat. În același timp, intervențiile improprii, adăugirile parazitare, materialele incompatibile sau modificările care afectează compoziția, proporțiile sau expresia clădirii, vor fi înlăturate sau corectate în măsura în care acest lucru este posibil și justificat.

În cazul elementelor dispărute sau grav degradate, reconstituirea se va face numai pe baza unor informații credibile, rezultate din cercetare, relevee, urme materiale, documente istorice sau analogii temeinic justificate. Sunt interzise reconstrucțiile speculative și introducerea unor detalii care creează falsuri istorice. Intervențiile noi trebuie să fie integrate cu măsură, să respecte clădirea și să nu concureze cu aceasta, astfel încât imaginea de ansamblu să rămână coerentă și lizibilă.



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



Intervențiile de conservare/restaurare/reabilitare a clădirilor monument istoric, clădirilor propuse spre clasare, clădirilor din zonele de protecție ale monumentelor sau siturilor/ansamblurilor clasate sau asupra clădirilor cu valoare ambientală se vor realiza numai pe bază de proiecte detaliate (DTAC/PTh/DDE) fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, incluzând toate componentele tehnice și de expertizare necesare conform legii.

Se vor urmări principiile generale de intervenție asupra fondului construit istoric:

1. Autenticitate – păstrarea substanței, formei, materialelor, tehnicilor și detaliilor care dau valoare unui imobil sau unui ansamblu urban;
2. Compatibilitate – se vor alege materiale care să fie compatibile cu materialele originale, istorice;
3. Reversibilitate – se vor alege materiale care, în timpul intervenției sau după, să poată fi înlăturate fără degradarea materialului original;
4. Recunoștință – orice intervenție asupra țesutului istoric, care este diferită față de acesta trebuie să fie recunoștință, evitând astfel falsificarea informației, în contrast armonios și discret cu materialul istoric;
5. Minima intervenție – este de preferat ca intervențiile să se limiteze la operațiuni strict necesare, deci să fie minim invazive și ca acestea să vizeze conservarea materialului original într-o măsură cât mai mare;
6. Durabilitate – se vor alege materiale care să fie durabile în timp – să reziste la intemperii și să nu pericliteze siguranța locatarilor sau pietonilor.

Reguli de intervenție asupra anvelopei și fațadei

Fațada trebuie privită ca un ansamblu, fațadele fiind compoziții arhitecturale, cu ritm, proporții, detalii, diverse materialități. Intervențiile asupra finisajelor, tâmplăriei, soclului, elementelor decorative, feroneriei și acoperișului trebuie gândite împreună, nu fragmentat și nu pe unitați locative sau tronsoane tratate diferit fără justificare sau independent.

La clădirile monument istoric se admit în principiu numai lucrări de reparații sau de restaurări, care nu modifică nejustificat aspectul original al fațadei. Este obligatorie păstrarea caracteristicilor fațadelor și a elementelor decorative. În cazul în care acestea sunt degradate sau lipsesc, reconstituirea acestora se în baza unei documentații tehnice ce va fi supusă autorizării, conform specificațiilor anterioare.

Toate propunerile de intervenție vor fi parte integrantă a documentației tehnice aferente intervenției asupra clădirii sau fațadei (DTAC/PTh/DDE). Toate propunerile se vor implementa numai în urma obținerii avizelor favorabile din partea instituțiilor abilitate și cerințelor de avizare conform Fișelor de UTR.



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



Tencuieli, texturi și finisaje

Tencuiala are și un rol de protecție al materialului constructiv, pe lângă rolul decorativ al acesteia. De aceea, în cazul clădirilor istorice, materialele trebuie alese în așa fel încât acestea să nu împiedice eliminarea umidității din zidărie și transferul de vapori.

Se recomandă păstrarea tencuielilor istorice și a tipului de texturi specifice a acesteia și efectuarea de lucrări de reparare locală, atunci când acest lucru este posibil. Refacerile complete de tencuială se vor efectua numai atunci când acestea sunt degradate într-un procent foarte mare pe fațadă și nu mai este sigur din punct de vedere al siguranței în exploatare. În cazul refacerii, materialele noi alese vor urmări principiul compatibilității cu suportul existent și cu caracterul clădirii, iar tipul de textură va fi reprodus, în cazul în care există martori originali ai acestuia.

Sunt de evitat finisajele plastice, suprafețele lucioase, tencuielile decorative cu granulație improprie, placările care imită materiale nobile și soluțiile standard care nu au legătură cu alcătuirea originală a clădirii.

Pentru intervenții privind identitatea cromatică a clădirii se va consulta **Regulamentul privind identitatea cromatică a clădirilor**, parte componentă a documentației.

Finisajele noi trebuie să fie compatibile cu suportul existent și cu caracterul clădirii. În general sunt preferabile suprafețele mate sau slab reflectante, texturile minerale și tratamentele care permit peretelui să funcționeze corect în timp.

AȘA DA

Schema cromatică a fațadei a fost executată corect, ținând cont de elementele componente ale fațadei.



AȘA NU

Tencuiala și zugrăveala de la nivelul parterului a fost realizată fără continuitate și fără a ține cont de materialele specifice ale clădirii. Se pot observa placări improprie la baza soclului





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



Schema cromatică a fațadei a fost executată corect, ținând cont de elementele componente ale fațadei.



Fațada nu a fost tencuită și zugrăvită unitar, fiecare proprietar și-a zugrăvit propria bucată.



Reabilitarea termică

În cazul în care este dorită reabilitarea termică a clădirii existente prin placări cu sisteme de termoizolație se recomandă termoizolarea la interior pe cât posibil pentru păstrarea detaliilor și profilelor de fațadă de pe exterior.

În cazul clădirilor istorice, mai ales acolo unde fațadele orientate spre stradă nu pot fi termoizolate la exterior, se vor analiza și recomanda soluții alternative compatibile cu substanța construită existentă,



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



precum tencuieli termoizolante pe bază de plută, sisteme minerale de tip Multipor sau alte tehnologii echivalente, alese în urma unei evaluări și expertize tehnice adecvate.

Dacă termoizolarea la interior nu este posibilă din punct de vedere tehnic, plăcările pe exteriorul fațadei trebuie să se muleze din punct de vedere tehnic și estetic cu specificul fondului construit. Nu se vor realiza planuri continue extensive pe fațadă care să uniformizeze registrele fațadei. Nu se vor acoperii detaliile, bosajele, elementele decorative, profilaturile sau alte elemente decorative ale fațadei. Nu se vor monta profile de fațadă noi, din materiale plastice, care să imite elementele originale decorative. Nu se vor alege termosisteme incompatibile din punct de vedere termic cu materialul original (care să nu permită transferul umidității și al vaporilor de la interior la exterior, sau care să închidă porii peretelui existent). Termoizolarea nu va crea noi registre pe fațadă, nu se va realiza individual pe unitate locativă și nu va ieși din planul fațadei, peste celelalte registre.

Orice reabilitare termică este permisă doar prin realizarea de documentații tehnice specifice, avizate de către instituțiile abilitate. În cazul termoizolării la interior, fără intervenție asupra fațadelor se va realiza notificarea prealabilă intervenției, către Primărie și Direcția județeană de cultură.

AȘA NU

După termoizolare au fost aplicate profile decorative false, din polistiren, a fost anulat soclul și registrele de fațadă



AȘA NU

Termoizolarea a eliminat toate detaliile istorice ale fațadei, nu ține cont de registrele de fațadă, anulând soclul, cornișa etc. Tencuiala aplicată peste termoizolație nu este corespunzătoare și nu ține cont de tehnica sau estetica istorică



Elemente decorative (soclu, ancadramente, cornișe, brâuri, pilaștri, etc.)

Soclu trebuie tratat ca parte integrantă a fațadei. El poate fi diferențiat prin material, nuanță sau textură, dar fără a rupe unitatea ansamblului.

Detaliile decorative sunt elemente componente importante ale fațadelor deoarece acestea dau scară, ritm și identitate clădirilor și contribuie la citirea acestora. Detaliile decorative precum ancadramentele, cornișele, brăurile și elementele de relief nu trebuie eliminate, acoperite sau simplificate. Este



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

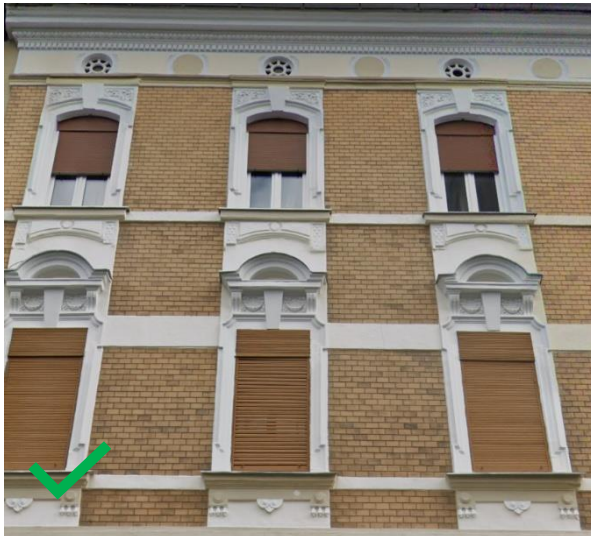


obligatorie păstrarea tuturor elementelor specifice decorative ale unei fațade și este interzisă reconstituirea totală sau parțială a acestora cu materiale neadecvate, altele decât cele identificate ca fiind materiale originale ale soclului.

Părțile lipsă se vor reconstitui pe baza urmelor existente, fotografiilor istorice sau a altor surse documentare (dacă acestea există). Propunerile de reîntregire, completare sau refacere totală a acestora vor fi incluse într-o documentație tehnică aprobată și avizată de către instituțiile abilitate.

AȘA DA

Elementele decorative au fost păstrate și restaurate corespunzător.



AȘA NU

Se poate observa faptul că elementele decorative au fost simplificate în cadrul intervențiilor precedente. Ancadramentele ferestrelor au fost reduse la o simplă zugrăveală, iar profilatura casetelor și brâurilor decorative a dispărut.



Tâmplării

Tâmplăria existentă cu valoare (ferestre, porți sau uși originale, inclusiv feroneriile, grilajele și detaliile sculptate – în cazul în care acestea există) trebuie păstrată, restaurată și, acolo unde este necesar, refăcută sau completată fidel ca proporție, profil și mod de deschidere. Înlocuirea este justificată doar când elementul nu mai poate fi recuperat sau când o intervenție anterioară improprie trebuie corectată.

La schimbarea tâmplăriei, accentul trebuie pus pe proporția corectă a golurilor, pe împărțirea ochiurilor, pe profilul ramelor și pe aspectul general. O tâmplărie nouă poate compromite imaginea unei fațade chiar și atunci când este realizată îngrijit, dacă nu respectă logica arhitecturală a clădirii. Se va evita comanda de tâmplărie pentru fiecare unitate locativă, urmărindu-se ca toată tâmplăria să respecte aceleași dimensiuni, aceeași cromatică, subcompartimentare, material, estetică și detalii. Prin aceasta se înțelege că este de dorit ca ferestrele să nu își modifice dimensiunea, împărțirea și materialitatea, în măsura în care tehnic și economic este posibil. Este interzisă înlocuirea tâmplăriei de



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



lemn cu tâmplărie PVC, indiferent de finisajul acesteia. Dacă din punct de vedere tehnic și economic nu se pot reabilita sau realiza ferestre noi din lemn ce respectă detalierea și subcompartimentarea originală, foaia exterioară se va păstra și repara, iar foaia interioară va fi înlocuită cu tâmplărie nouă, ce respectă subcompartimentarea tâmplăriei exterioare.

Porțile de intrare și ușile istorice existente, împreună cu alte elemente sau detalii complementare specifice (feronerie, încuietori, elementele de tip grilaj, montanți și rigle pentru protejarea colțurilor, etc.) se vor păstra în mod obligatoriu și se vor restaura.

Sunt interzise modificări ale dimensiunilor golurilor dacă acestea afectează logica arhitecturală a clădirii, eliminarea împărțirilor istorice ale ferestrelor și a elementelor decorative ale canatelor, în cazul în care există martori istorici originali. Se interzice folosirea de foi de sticlă fumurii sau de tip oglindă.

AȘA DA

Noile tâmplării includ și elementele decorative specifice.



AȘA NU

Elementele decorative specifice tâmplăriilor din această perioadă nu se mai regăsesc în cadrul noi tâmplării. De asemenea materialele sunt neconforme, deoarece au fost înlocuite cu PVC – material plastic.



Acoperiș și învelitori

Forma acoperișului, materialul învelitorii, lucarnele, coșurile și toate elementele vizibile din spațiul public au un rol major în imaginea clădirii. Intervențiile asupra acestora trebuie să păstreze profilul general și ritmul acoperișurilor din front, iar soluțiile tehnice noi trebuie integrate cu discreție.

La clădirile clasate ca și monument istoric, sau propuse spre clasare nu este admisă modificarea formei acoperișului. Elementele decorative, lucarnele, tabacherele istorice trebuie păstrate și restaurate dacă este necesar. Dacă acestea nu au avut vreodată lucarne sau ferestre, nu este admisă realizarea unora



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



noi, deoarece acestea ar reprezenta un fals istoric. Este interzisă amplasarea ferestrelor de tip Velux în planul acoperișului către stradă, deoarece acestea afectează imaginea de ansamblu a clădirii. Acestea se pot amplasa către curțile interioare sau planele acoperișurilor ce nu sunt vizibile din stradă. Coșurile de fum existente și perceptibile din spațiul public vor fi păstrate și consolidate, deoarece acestea sunt elemente reprezentative pentru respectiva clădire sau ansamblu de clădiri.

În cazul reabilitării învelitorilor se recomandă păstrarea materialului original (țiglă ceramică, tablă, etc.), în cazul în care acesta se află într-o condiție bună și nu prezintă degradări majore care pot duce la diverse tipuri de infiltrații. Dacă re folosirea materialelor existente nu mai este posibilă, se recomandă înlocuirea acestora cu unele noi care să respecte formatul, textura și culoarea materialului original. Nu se vor folosi materiale precum azbociment, carton asfaltat sau alte materiale plastice care nu sunt specifice zonei.

Jgheburile și burlanele sunt cele care colectează apele pluviale de pe acoperiș. Acestea se vor verifica periodic, iar dacă se constată necesitatea înlocuirii parțiale sau totale sau amplasarea unui întreg sistem nou de colectare, acestea vor fi integrate discret în compoziția fațadei și vor avea o cromatică care să nu atragă atenția, fiind realizate din același material și finisaj cu cele originale, păstrându-se inclusiv modul de fixare al burlanelor. Pentru informații suplimentare se va consulta și *Regulamentul de supraetajare și mansardare*, componentă a prezentei documentații.

Amplasarea de panouri fotovoltaice, panourile solare sau alte echipamente tehnico-edilitare este interzisă pe pantele de acoperiș vizibile din spațiul public. Amplasarea lor este posibilă spre curtea interioară doar cu condiția de a nu fi vizibile din spațiul public și de a nu periclita integritatea învelitorii 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



Partere comerciale

Vitrine și copertine

La introducerea unor funcțiuni comerciale în clădiri istorice, organizarea vitrinelor trebuie să respecte logica arhitecturală existentă a fațadei. Poziționarea vitrinelor și a acceselor se va face în acord cu compoziția clădirii, urmărind alinierea la axele și proporțiile golurilor de la nivelurile superioare. Intervențiile nu vor afecta ancadramentele, decorațiile sau alte componente valoroase ale fațadei.

Nu se acceptă unificarea golurilor de la parter prin eliminarea porțiunilor de zidărie dintre ele, atunci când acestea fac parte din ritmul inițial al clădirii și corespund modului de alcătuire al etajelor.

Socul va fi păstrat, iar configurarea acceselor va ține seama de elementele deja existente la baza clădirii, inclusiv de golurile de aerisire sau de eventualele intrări în pivniță.

Tâmplăria va fi realizată, de regulă, din lemn. Utilizarea tâmplăriei metalice poate fi luată în considerare doar în situații speciale, justificate prin caracterul clădirii. Profilele vor avea o expresie cât mai discretă, cu dimensiuni reduse, în limitele permise de condițiile tehnice. Culoarea tâmplăriei va fi aleasă în acord cu imaginea de ansamblu a fațadei.

În cazul reabilitării vitrinelor spațiilor comerciale istorice, se va reveni la imaginea inițială a fațadei dacă aceasta a fost alterată de-a lungul timpului, materialele neadecvate se vor înlocui cu cele specifice sau compatibile cu materialul istoric, iar dacă dimensiunile golurilor au fost alterate, acestea se vor redimensiona în așa fel încât să se păstreze proporția fațadei. Măsurile de reconstituire se vor face pe baza unor materiale documentare de arhivă precum fotografii, schițe sau desene istorice, dacă acestea există. În caz contrar, orice propunere de intervenție asupra vitrinelor, acceselor sau tâmplăriei va realiza pe baza unei documentații tehnice avizate și autorizate de către instituțiile abilitate.

În cazul în care există copertine istorice, cu valori estetice și elemente decorative, acestea se vor păstra și restaura. Dacă se dorește realizarea de noi copertine, acest lucru este posibil doar dacă specificul clădirii istorice permite și fără mascarea elementelor decorative ale fațadelor. Acestea se recomandă a fi realizate în culori discrete și din materiale adecvate sau potrivite cu cele istorice, nu din materiale plastice sau cu nuanțe stridente de culori.



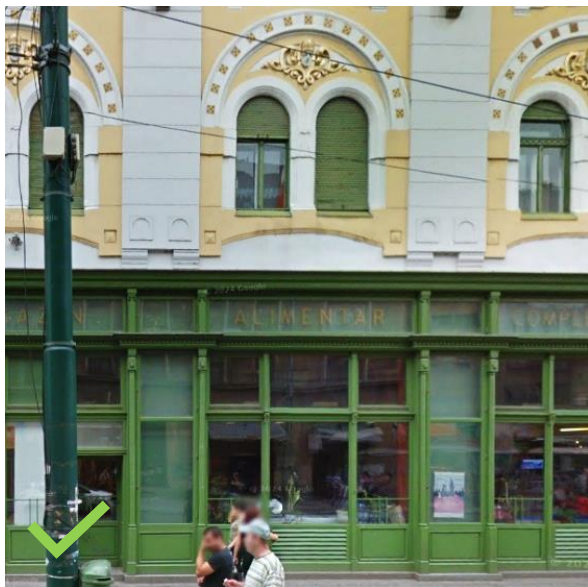
SUBCONTROL s.r.l.

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



AȘA DA

Vitrinele au fost restaurate corect și sunt integrate corespunzător în cadrul compoziției fațadei și la nivel de cromatică.



AȘA NU

S-au realizat accese improprii ce nu existau și nu se încadrează în specificul fațadei, vitrinele nu sunt unitare, nu reprezintă caracteristicile clădirii și nu urmăresc estetica generală.



Signalistică

Amplasarea de firme și reclamele se va face doar în baza realizării unei documentații tehnice, cu avizarea și aprobarea de către instituțiile abilitate.

Firmele și reclamele istorice, se recomandă a fi menținute și restaurate.

Dacă se dorește realizarea de firme sau reclame noi, acest lucru este posibil doar la parterele clădirilor, printr-o dimensionare corespunzătoare și cu o amplasare corectă în planul fațadei și fără a masca elementele decorative ale fațadelor. Dacă există mai multe firme și reclame amplasate în cadrul aceleiași fațade, acestea trebuie să fie grupate pe cât posibil și să creeze o relație armonioasă care să se încadreze cât mai bine în logica arhitecturală a fațadei.

Caracterul literelor va ține cont de caracterul general al fațadei. Este interzisă utilizarea de culori stridente, reclame luminoase agresive, cu lumină intermitentă sau care pot încurca circulația și cele sonore.



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



Este permisă amplasarea de bannere, steaguri, etc. doar pentru perioade scurte de timp, după ce acestea au fost autorizate în prealabil.

AȘA DA

Vitrinele integrează în structura lor casete pentru amplasarea denumirii firmelor și loc casete pentru amplasarea de diverse reclame sau anunțuri.

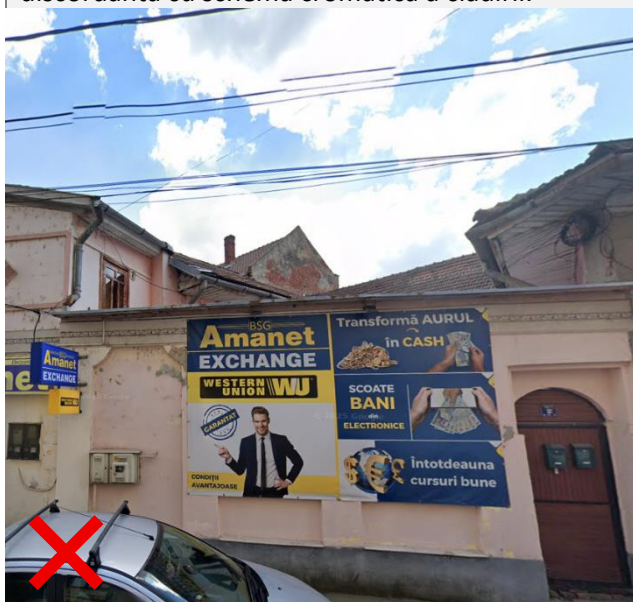


AȘA NU

Firmele nu sunt grupate într-un singur loc și nu creează o relație armonioasă cu fațada clădirii – prea multe fonturi, dimensiuni ale caracterelor și prea multe culori.



Firmele ocupă o suprafață prea mare din suprafața împrejuririi. De asemenea, grafica este prea discordantă cu schema cromatică a clădirii.





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



Reguli de intervenție la nivel volumetric

Volumetria unei clădiri nu este doar rezultatul unei suprafețe construite. Ea definește relația cu strada, cu vecinii, cu curtea și cu imaginea de ansamblu a cartierului. În zonele istorice, creșterea, completarea sau transformarea volumului trebuie să respecte logica fronturilor, înălțimile, cornișele, ritmul parcelar și modul tradițional de ocupare a lotului.

Se urmărește în principiu:

- Păstrarea proporțiilor generale ale clădirii și ale frontului
- Distingerea inserțiilor noi față de cele istorice și integrarea noilor volume în imaginea de ansamblu a străzii sau chiar a curții

Aliniament

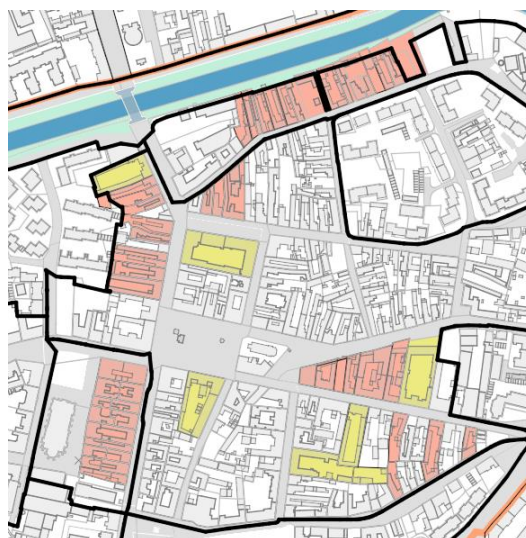
Se va păstra aliniamentul dominant al străzii și continuitatea frontului acolo unde acesta este o caracteristică definitorie a zonei. Accesele carosabile și pietonale se vor integra în ritmul fațadei și al parcelei. Completările în cadrul fronturilor se vor realiza ținându-se cont de lățimea parcelelor și prin raportare la dimensiunile clădirilor învecinate. Retragerile, golurile dintre clădiri, înălțimile și accesele trebuie tratate în raport cu vecinătățile, nu doar în limitele parcelei.

Regim de înălțime – mansardări, supraetajări, extinderi și inserții noi

Pentru intervenții privind reguli specifice de mansardare și supraetajare a clădirilor existente se va consulta **Regulamentul pentru supraetajare și mansardare**, parte componentă a documentației.

Reguli de intervenție privind curțile interioare și clădirile anexă

Curțile interioare sunt una dintre resursele ascunse ale Fabricului, unele dintre ele au valoare istorică, peisageră sau funcțională ale căror caracter trebuie conservat și potențat. UTR 1 conține o serie de parcele cu configurație specifică – curți de mari dimensiuni cu specific peisager și parcele cu dublu front unde curțile joacă un rol major.



Figură 2 - Elemente specifice în UTR 1 și UTR 15 - cu galben curțile cu caracter peisager, cu oranj parcelele cu dublu-front



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



Curți interioare

Sigilarea solului se referă la pavarea suprafeței solului cu materiale minerale sau cimentoase, prin care apele naturale pluviale nu se mai absorb direct în sol. Spațiile verzi, plantate sau înierbate, reprezintă suprafețe permeabile. Nisipul stabilizat, pietrișul, sortul sau scoarța de copac reprezintă finisaje permeabile, însă nu se recomandă folosirea lor extensivă ca finisaj al solului.

Curțile interioare de mari dimensiuni ale construcțiilor de pe Str. Dacilor nr. 23, Piața Traian nr. 6 și Str. Dacilor nr.8 sunt parte din situl istoric Fabric, iar amenajarea lor se va face în urma unui studiu istoric elaborat conform Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice. Sigilarea completă a pavimentului curților interioare este permisă doar dacă studiul istoric elaborat conform legislației în vigoare atestă caracterul complet sigilat al curții și necesitatea de a o menține astfel.

Pentru curțile aflate în afara sitului istoric clasat, de la Str. I.Mihalache nr.10 și nr.17, str. C.T.Petrescu nr. 7 se impune o desigilare a solului suprafeței curții interioare de minim 50%.

Din punct de vedere istoric, parcelele cu dublu front care au funcționat împreună sau au fost alipite inițial, permiteau traversarea parcelei de la un front la celălalt, circulație care avea sens și rol în contextul urban. În cadrul intervențiilor care vizează amenajările curților cu dublu front se încurajează menținerea unei circulații interioare de la un front la celălalt, fără împrejmuiri sau fragmentări în interior ale vechii parcele dublu-front. Se va lua în considerare parcela în înțeles urban, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deținători.

Pentru valorificarea celorlaltor tipologii de curți, se încurajează eliminarea funcțiunilor care nu sunt adecvate pentru zonă sau pentru funcțiunea principală de locuire. Astfel, se recomandă amenajarea curților ca și zone de recreere sau zone verzi. În cazul în care caracterul istoric al curților nu era acela de curte verde, se va păstra ideea de curte sigilată și se vor propune soluții de amenajare (dacă este cazul) pentru astfel de situații. Se dorește păstrarea pavajelor istorice, dacă acestea pot fi reutilizate, iar dacă nu, în cazul realizării de pavaje noi, acestea nu vor fi complet etanșe (de exemplu plăci de beton), vor fi realizate din materiale naturale sau pavaje care să aibă un grad mare de permeabilitate și se vor realiza cu pante înspre mijlocul curților pentru a dirija apele meteorice departe de clădiri.

Se vor prevedea spații adecvate pentru colectarea deșeurilor, integrate discret în soluția de amenajare a curții, astfel încât să nu producă disconfort vizual sau olfactiv și să fie amplasate în proximitatea accesului/ieșirii din incintă.

Instalațiile tehnico-edilitare aferente imobilelor se vor amplasa grupat, pe cât posibil într-o singură zonă, evitându-se dispunerea lor aleatorie pe fațadele interioare, în curte sau în gangul de acces. Acestea vor fi integrate discret, mascate unde este cazul, fără a afecta circulația, siguranța sau calitatea vizuală a spațiului.

Clădiri anexe

Anexele gospodărești pot avea un rol util în funcționarea curților interioare, însă amplasarea, dimensiunea, materialele și aspectul acestora trebuie controlate cu atenție. Acestea se vor grupa și



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



dimensiona astfel încât să nu ocupe excesiv curtea, să nu blocheze ferestrele, accesele sau traseele pietonale și să nu afecteze clădirea principală ori clădirile valoroase din vecinătate.

Anexele trebuie să fie simple, ordonate, ușor de întreținut și subordonate volumetric și estetic construcției principale. Se vor evita improvisațiile, extinderile succesive.

Nu se acceptă anexele care se sprijină necontrolat pe clădiri valoroase, care produc infiltrații sau fisuri, care descarcă apele pluviale spre zidurile vecine sau care ocupă spațiul public ori afectează fațadele istorice ale curților.

Se recomandă îndepărtarea construcțiilor anexe parazitare (conform planșei anexă *Plan construcții parazitare*) care dăunează ca și aspect și care în unele cazuri împiedică folosirea curților ca și spații de recreere, spațiul acestora fiind ocupat de către aceste anexe parazitare.

La nivelul fiecărei parcele, trebuie păstrat un echilibru între suprafața construită și suprafața liberă/neconstruită, astfel încât curțile interioare să își recapete caracterul armonios de odinioară.

Împrejmuiri

Limitele de proprietate — porți, garduri, ziduri, grilaje sau delimitări interioare — contribuie direct la imaginea străzii, la caracterul curților și la percepția de siguranță al spațiului. Elementele valoroase existente, precum porțile istorice, grilajele metalice, soclurile, stâlpii sau zidurile de împrejmuire, se vor păstra, repara și integra în ansamblul construit.

Intervențiile noi trebuie proiectate în relație cu arhitectura clădirii, cu frontul stradal și cu vecinătățile, evitând soluțiile opace, agresive vizual sau realizate din materiale nepotrivite, cu înălțime excesivă sau opacitate completă.

Siguranța proprietății nu trebuie obținută prin închideri masive, garduri înalte, panouri lucioase, elemente tăioase sau improvisații care afectează calitatea spațiului public.

Automatizările, cutiile tehnice, interfoanele sau sistemele de acces se vor monta discret, fără a deteriora porțile istorice sau elementele decorative existente. Demolarea porților și împrejmuirilor valoroase, reducerea vizibilității pietonale, blocarea acceselor sau introducerea unor materiale și culori discordante sunt interzise și trebuie corectate în măsura în care este posibil.

Reguli privind instalațiile tehnice și echipamentele vizibile

Instalațiile tehnice și echipamentele vizibile trebuie integrate discret în imaginea clădirilor, curților și spațiului public. Acestea sunt necesare pentru funcționarea contemporană a imobilelor, însă amplasarea lor trebuie controlată astfel încât să nu afecteze fațadele valoroase, elementele decorative, proporțiile arhitecturale sau caracterul istoric al zonei. Se recomandă gruparea echipamentelor tehnice în zone cât mai puțin vizibile, accesibile pentru întreținere, dar integrate în compoziția arhitecturală. Traseele de cabluri, conducte sau tubulaturi vor fi mascate, ordonate și realizate fără intervenții agresive asupra clădirii. Nu se acceptă montarea haotică a instalațiilor pe



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



fațade, ganguri, curți sau acoperișuri, deteriorarea elementelor istorice ori utilizarea unor soluții improvizate, vizibile și discordante.

Echipamentele tehnico-edilitare amplasate în spațiul public, precum posturile de transformare, echipamente de gaz etc. Nu vor periclita imaginea de ansamblu, circulația pietonală sau auto. Pe cât posibil, acestea vor fi împrejmuite cu panouri publicitare discrete, garduri vii sau elemente în armonie cu estetica spațiului public.

AȘA DA

Corpuri de iluminat cu același limbaj ca al fațadei, eventualele cabluri vizibile prinse cu elemente ornamentale specifice de fațadă



AȘA NU

Traseele cablurilor nu sunt discrete, traversează fațada și o împânzesc.



Posturi trafo supraterane care ies din aliniament și modifică silueta spațiului urban





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



Ascunderea echipamentelor tehnico-edilitare de mari dimensiuni cu panouri estetice





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



Cabluri, contoare, antene, camere video

Cablurile, contoarele, antenele, interfoanele, camerele video și alte echipamente similare vor fi amplasate astfel încât să aibă un impact vizual cât mai redus asupra clădirilor, curților, gangurilor de acces și spațiilor publice. Se recomandă gruparea acestora într-o zonă tehnică bine definită, ușor accesibilă pentru verificare și întreținere, dar integrată discret în arhitectura clădirii sau în amenajarea curții.

Contoarele și cutiile tehnice vor fi, pe cât posibil, mascate în dulapuri integrate, ventilate și accesibile, iar traseele de cabluri vor fi ordonate, verticale sau orizontale, evitându-se dispunerea aleatorie pe fațade. Camerele video, interfoanele, antenele și celelalte echipamente de supraveghere sau comunicații se vor monta în poziții discrete, cu dimensiuni și culori compatibile cu suportul pe care sunt amplasate. Se va evita amplasarea de pat cabluri pe fațade, vizibile din spațiul public.

Se va evita montarea acestora pe ancadrame, cornișe, profilaturi, tâmplării istorice, porți valoroase sau alte elemente decorative. Nu se acceptă cabluri suspendate dezordonat peste spațiul public, prin ganguri sau peste fațade, acumulări de cabluri și echipamente nefuncționale, perforări necontrolate ori soluții improvizate care afectează siguranța, accesibilitatea sau imaginea zonei. Cablurile vechi, abandonate sau nefuncționale se vor elimina, iar traseele tehnice existente se vor reorganiza acolo unde afectează calitatea vizuală a clădirii sau a spațiului comun.

Aparate de climatizare, ventilare

Aparatele de climatizare, ventilare și evacuare vor fi amplasate în zone cât mai puțin vizibile din spațiul public și integrate astfel încât să nu afecteze imaginea fațadelor, curților, gangurilor de acces sau acoperișurilor.

Unitățile exterioare se vor monta, pe cât posibil, pe fațade secundare, în curți interioare, pe terase tehnice sau în alte zone discrete, cu respectarea condițiilor de acces pentru întreținere. Se recomandă gruparea aparatelor pentru mai multe spații, acolo unde acest lucru este posibil, precum și utilizarea unor echipamente compacte, silențioase și compatibile cu caracterul clădirii. Conductele, tubulaturile, grilele și traseele tehnice aferente se vor realiza ordonat, cu trasee scurte și cât mai puțin vizibile. Acolo unde este necesară mascarea unităților exterioare, aceasta se va face prin panouri ventilate, grile simple sau elemente integrate arhitectural, evitându-se măștile decorative greoaie, lucioase sau nepotrivite cu fațada. Se va acorda atenție colectării și evacuării corecte a condensului, fără scurgeri pe fațade, socluri, trotuare, ganguri, curți comune sau proprietăți vecine.

Nu se acceptă montarea aparatelor pe fațade principale, pe elemente decorative valoroase, sub ferestre istorice sau pe ancadrame, precum nici perforările necontrolate în zidării istorice. De asemenea, se vor corecta situațiile în care aparatele produc vibrații, zgomote, scurgeri de condens sau acumulări vizuale care alterează imaginea clădirii.



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



Panouri fotovoltaice

Panourile fotovoltaice sau solare pot fi admise numai în măsura în care amplasarea lor nu afectează imaginea clădirii, silueta acoperișului, materialele istorice sau percepția spațiului public.

În zonele protejate, acestea vor fi analizate ca intervenții vizibile asupra arhitecturii și vor fi evaluate în raport cu valoarea clădirii, panta acoperișului, vizibilitatea din stradă, din curți, din piețe sau din alte puncte de perspectivă relevante.

Se recomandă amplasarea panourilor pe părțile care nu sunt vizibile dinspre domeniul public sau care sunt puțin vizibile, pe anexe compatibile sau pe suprafețe tehnice, cu montaj coplanar cu panta acoperișului și fără modificarea formei acestuia. Se va evita afectarea coamelor, cornișelor, lucarnelor, învelitorilor istorice sau a altor elemente decorative și constructive valoroase.

Panourile vor fi, pe cât posibil, grupate într-o compoziție clară, ordonată, nu răspândite aleatoriu pe suprafața acoperișului. Echipamentele auxiliare, precum invertoarele, bateriile, cablurile și traseele tehnice, vor fi amplasate discret, fără a deveni vizibile pe fațadele principale.

Nu se acceptă structurile metalice aparente și supradimensionate ce amplasează panourile la alta panta decât cea a acoperișului, modificarea pantei, coamei sau geometriei acoperișului, perforarea necontrolată a învelitorilor valoroase ori acoperirea haotică a unor suprafețe istorice. În cazul clădirilor monument sau al imobilelor cu valoare arhitecturală ridicată, panourile nu trebuie să altereze imaginea, proporțiile sau caracterul acestora.

Surse bibliografice suplimentare

Pentru mai multe informații suplimentare și aprofundarea anumitor teme abordate în prezentul ghid, pot fi consultate următoarele documente:

- Ordinul nr. 2797/2017 privind tipurile de intervenții asupra monumentelor istorice și imobilelor din zone protejate care afectează în mică măsură substanța istorică
- Metodologia de intervenție pentru abordarea non-invazivă a eficienței energetice în clădiri cu valoare istorică și arhitecturală, publicată în M.O. nr. 1260/28.12.2022
- Sacaliș R., *Texturi uitate: Bucureștiul interbelic. Rețetar de tencuieli*, Pro Patrimonio 2019/ ediția a doua, 2021.

Întocmit:

SUBCONTROL SRL

Arh. Sandra Andrei

Arh. Diana Lucaciu

Arh. Iulia Ardelean

Specialist RUR:

Arh. Radu D. Radoslav