



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



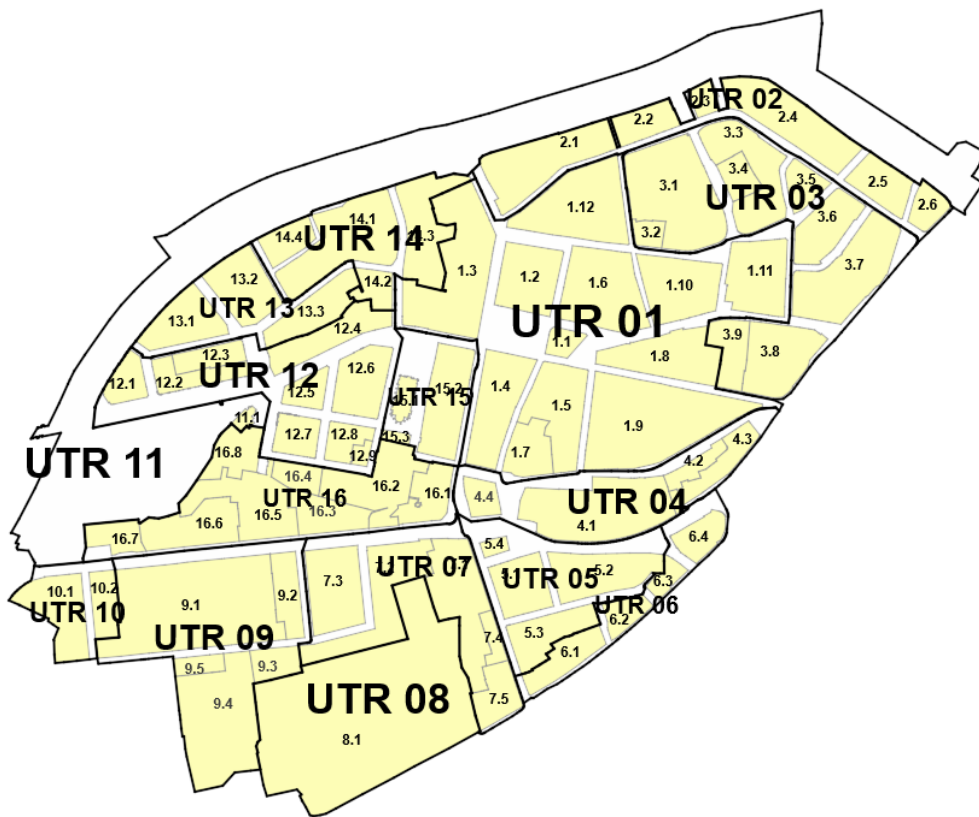
Operațiuni PUZCP

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



SIR (Subzonele istorice de referință) sunt supuse unor operațiuni prin PUZCP, care presupun grade diferite de intervenții. Un SIR poate fi supus mai multor operațiuni. Excepțiile referitoare la anumite parcele/grupuri de parcele dintr-un SIR sunt indicate în documentul anexă *Fișe UTR*.

Tipurile de operațiuni sunt:

1. conservare (regim de protecție),
2. conservare caracter (conservare adaptivă),
3. completare discretă,
4. transformare rezilientă (cu potențial de transformare).

Hașurile de pe planul de operațiuni aferente SIR indică principiile generale (operațiunile preponderente aplicate pe fiecare cvartal) ale PUZCP. La nivel de parcelă/corp clădire pot exista excepții, marcate ca atare în planșa *Plan intervenții* sau enumerate în Fișa de UTR, care suprascriu regulile din documentul de față.

De exemplu, într-o zonă supusă în general operațiunii de conservare (regim de protecție), sunt permise densificări doar prin mansardarea în volumetria existentă a șarpantei, fără alterarea acesteia, dacă este posibil din punct de vedere constructiv; însă planșa *Plan intervenții* poate nominaliza un anume corp de clădire (de regulă, cele cu valoare arhitectural-ambientală mai reduse) care poate fi și supraetajat, în condițiile reglementate prin Regulamentul pentru supraetajare și mansardare.



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. Conservare (regim de protecție):

Are ca obiectiv menținerea integră a fondului construit și a spațiilor publice valoroase (imobile clasate, situri sau ansambluri clasate, fronturi istorice, rezervații de arhitectură etc.).

Nu se iau în considerare construcțiile neconforme locuirii existente pe teren care nu sunt identificate ca fiind specifice morfologiei și țesutului istoric al zonei (conform planșelor *PL01-07 Evoluție/elemente caracteristice* din Studiul Istoric aferent prezentului PUZCP), acestea putând fi demolate.

Sunt permise: lucrări de întreținere, reparații, restaurare, lucrări de eficientizare energetică neinvazive (izolații interioare, tâmplării cu profil istoric etc.), refaceri de finisaje, mansardări cu condiția menținerii intacte a formei exterioare a învelitorii. Sunt permise intervenții de consolidare structurală și de adaptare la normele PSI. Este permisă introducerea de circulații verticale noi pe fațadele posterioare sau laterale.

Sunt interzise, cu excepția celor indicate pe planșa *Plan intervenții*:

-demolări, extinderi volumetrice altele decât cele menționate mai sus, mansardări vizibile din spațiul public, eliminarea ornamentelor originale de pe fațade (brâuri, ancadramente ferestre, cornișe, muluri, basoreliefuri etc.)

Demolarea clădirilor din zona de conservare, altele decât cele menționate ca excepții în Fișele de UTR sau identificate ca având valoare arhitectural-ambientală scăzută (culoare neagră pe planșa *PO06-Analiză diferențiată valoare fond construit*), nu se poate realiza decât în cazul în care se prezintă un Studiu Istoric și o Expertiză Tehnică ce atestă o degradare foarte avansată a construcției, avizate de către Direcția Județeană pentru Cultură Timiș, parte a documentației de autorizare a lucrărilor de demolare.

2. Conservare caracter (conservare adaptivă):

Are ca obiectiv păstrarea caracterului urban/morfologic, permițând ajustări funcționale și volumetrice minime.

Nu se iau în considerare construcțiile neconforme locuirii existente pe teren care nu sunt identificate ca fiind specifice morfologiei și țesutului istoric al zonei (conform planșelor *PL01-07 Evoluție/elemente caracteristice* din Studiul Istoric aferent prezentului PUZCP), acestea putând fi demolate.

Sunt permise (condiționat de studii care argumentează soluțiile): conversii funcționale compatibile, mansardări în volumul acoperișului, extinderi ale amprentei existente conform modului de ocupare al parcelei specific SIR (mai ales în scop de accesibilizare – pentru introducerea unor scări suplimentare, lifturi etc.), refaceri de goluri cu condiția respectării ritmului existent al frontului stradal în cauză. Supraetajările sunt limitate la înălțimea conform planșei *Plan intervenții* și a specificațiilor din fișa UTR aferentă pentru locația specifică, cu preluarea unor elemente specifice existente în front în fațadă (de ex – preluarea cornișei clădirilor învecinate sunt forma unui brâu, unui registru pe fațadă, unor ornamente contemporane etc.). Sunt permise intervenții de consolidare structurală și de adaptare la normele PSI.

Sunt interzise, cu excepția celor indicate pe planșa *Plan intervenții*:

-Volumetrii discordante cu tipologia frontului/a cvartalului (retrageri sau console excesive).

- Eliminarea ornamentelor originale de pe fațade (brâuri, ancadramente ferestre, cornișe, muluri, basoreliefuri 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



Demolarea clădirilor din zona de conservare a caracterului, altele decât cele menționate ca excepții în Fișele de UTR sau identificate ca având valoare arhitectural-ambientală scăzută (culoare neagră pe planșa *PO06-Analiză diferențiată valoare fond construit*), nu se poate realiza decât în cazul în care se prezintă un Studiu Istoric și o Expertiză Tehnică ce atestă o degradare foarte avansată a construcției, avizate de către Direcția Județeană pentru Cultură Timiș, parte a documentației de autorizare a lucrărilor de demolare.

3. Completare discretă:

Are ca obiectiv ocuparea echilibrată a golurilor în țesut (loturi libere, capete de front), fără a rupe ritmul existent al cvartalului și fără a altera indicatorii la nivel de UTR (de exemplu: nu se suprapune cu perdele verzi propuse sau alte obiective de utilitate publică).

Se permite: realizarea de construcții care preiau cornișa medie a străzii, funcțiuni complementare celor din cvartal (după caz, conform indicațiilor din RLU și Fișe UTR). La construcțiile existente se pot realiza extinderi în limita normelor RLU+UTR, se pot accesibiliza prin suplimentarea de lifturi sau case de scară, spații comune ale locatarilor (spălătorii, parcări biciclete și cărucioare copii, centrale de bloc etc.).

Sunt interzise, cu excepția celor indicate pe planșa *Plan intervenții*:

- depășirea aliniamentului sau a retragerii de la aliniament existente, culori/materiale pe fațade care intră în discordanță cu cele din restul frontului.

4. Transformare rezilientă (cu potențial de dezvoltare):

Are ca obiectiv restructurarea pe termen mediu-lung a cvartalelor sau subzonelor disfuncționale, cu țesut urban istoric drastic alterat de-a lungul timpului, ducând la pierderea caracterului său specific, sau de restructurare a terenurilor subutilizate/ brownfield.

Se permite: conversii/demolări selective, rețrasere trame stradale (pasaje, străzi, legături pietonale și velo etc.), desigilare etapizată a solului, creșteri controlate de densitate/înălțime, echipamente și obiective de utilitate publică.

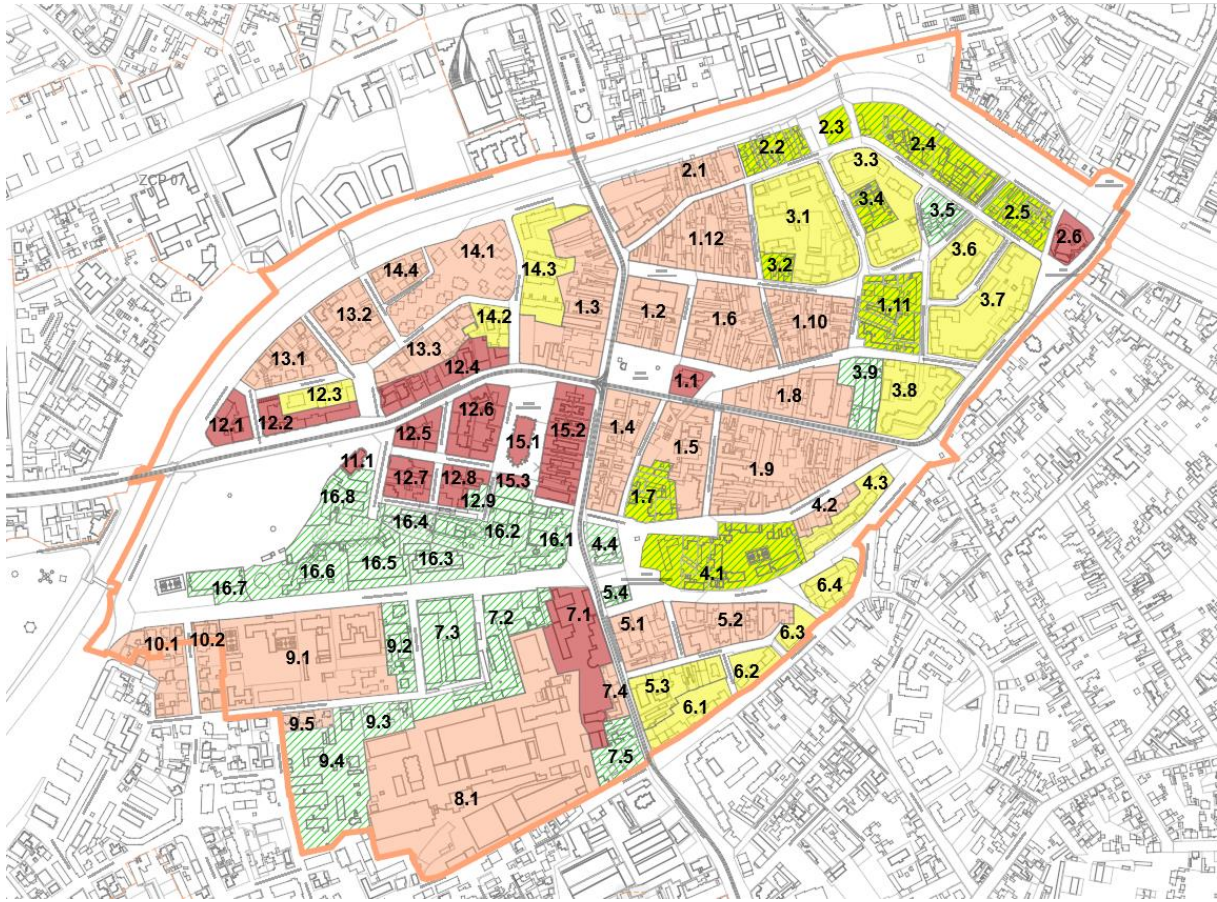
Se interzice: realizarea unor dezvoltări ascalare față de caracterul cartierului (prin densitate sau înălțime mult prea mare), care nu sunt susținute de toate infrastructurile urbane (de mobilitate, ecologice, edilitare și social-culturale).

Există SIR care pot fi supuse, etapizat, mai multor operațiuni: SIR 1.11, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 3.2, 3.4, 4.1. Acestea intră sub incidența conservării caracterului la nivel de parcelă (pot conține imobile sau porțiuni care sunt clasate sau propuse spre clasare), însă pot fi restructurate prin operațiunea de transformare rezilientă (cu potențial de dezvoltare), cu condiția elaborării unui studiu de mobilare pe întregul SIR, în vederea asigurării potențialului de dezvoltare coerent pentru toate parcelele.



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



Operațiuni pe SIR: roșu - conservare, oranj - conservare caracter, galben - completare discretă, hașură verde - transformare rezilientă (cu potențial de dezvoltare), oranj+hașură verde presupune conservarea caracterului până la transformarea la nivelul întregului SIR.

Imobilele clasate în Lista Monumentelor Istorice, indiferent că sunt clasate individual sau ca parte dintr-un ansamblu sau sit, se supun legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, iar normele din lege suprascriu punctual pentru monumentele clasate prevederile date de operațiunile propuse prin PUZCP.

Întocmit:

SUBCONTROL SRL

Arh. Sandra Andrei

Arh. Diana Lucaciu

Specialist RUR:

Arh. Radu D. Radoslav