



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



FOAIE DE GARDĂ

Denumire proiect:	Planul Urbanistic pentru Zone Construite Protejate "Zona Fabric" și a Regulamentului Local de Urbanism aferent
Adresa:	Cartier Fabric, Timișoara
Număr proiect:	2920.05.7
Faza:	Etapa 2 – Întocmirea propunerilor preliminare de reglementări urbanistice
Data:	Septembrie 2025
Inițiator:	Primăria Municipiului Timișoara
Proiectant de specialitate:	SUBCONTROL SRL
Specialist RUR:	Dipl. Arh. Radu D. Radoslav



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



LISTĂ DE SEMNĂTURI

Firma/ Specialitate /Nume	Parafa/Semnătură
SUBCONTROL S.R.L. Proiectant general Proiectant urbanism Arh. Dipl. Radu D. Radoslav RUR: D, E, F6, G5. Arh. Dipl. Sandra Andrei RUR: Dz1, Dz2, G5. Arh. Dipl. Diana Lucaciu Arh. Dipl. Ioana Corina Ciucă Jur. Ruxandra Bădescu	



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



BORDEROU GENERAL AL P.U.Z.C.P

1. PARTE SCRISĂ

- 1.1. Memoriu de prezentare/General
- 1.2. Anexe la memoriul general:
 - 1.2.1. Tema program, avize/acorduri obținute pe parcurs
 - 1.2.2. Evidența certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire eliberate până la data începerii elaborării PUZCP
 - 1.2.3. Actul oficial de stabilire a concluziilor consultării populației și anexele justificative
- 1.3. Regulament Local de Urbanism
- 1.4. Anexa 1 Fișe Unități Teritoriale de Referință – Situația propusă

2. PARTE DESENATĂ

- 2.1. 1100 Încadrare intravilan
- 2.2. 1200 Disfuncționalități
- 2.3. 1300 Infrastructură mobilitate
- 2.4. 1400 Infrastructură verde
- 2.5. 1500 Infrastructură socială
- 2.6. 1600 Infrastructură edilitară
- 2.7. 1700 Reglementări propuse
- 2.8. 1800 Obiective utilitate publică

3. ANEXE

- 3.1. Lista amplasamentelor rezervate pentru obiective de utilitate publică (instituții de interes general, echipamente publice, spații verzi publice, străzi auto și pietonale, etc.)
- 3.2. Lista servituților (monumente istorice, perimetre arheologice, interdicții diverse – de acces, de rețele, etc.)
- 3.3. Ridicarea 3D volumetrică cu zona reglementată



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 MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE	7
1.1. Date de recunoaștere a documentației.....	7
1.2. Scopul și obiectivele planului urbanistic pentru zona construită protejată.....	7
2. DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE	10
2.1. Justificarea inițierii demersului de instituire a zonei construite protejate; cadrul legislativ-normativ	10
2.2. Studiul istoric general (stabilirea evenimentelor, faptelor și urmărilor acestora care au condus la configurarea actuală a localității, zonei, construcțiilor).....	11
2.3. Definirea/delimitarea zonei construite protejate pe baza utilizării criteriilor de definire (stabilirea suprafeței de manifestare a criteriilor – istorice, urbanistice, funcționale, de vizibilitate, etc.; decelerarea calității diferitelor componente ale zonei, delimitarea zonei istorice protejate) .	22
2.4. Studiul istoric zonal cu precizarea valorii elementelor componente	26
Unitate Teritorială de Referință 1 – Zona istorică dezvoltată în jurul Pieței Traian	27
Unitate Teritorială de Referință 2 – Malul Begăi – Zonă în proces de reconversie.....	27
Unitate Teritorială de Referință 3 – Zonă locuințe colective – sistematizare Prințul Turcesc – Timocului.....	29
Unitate Teritorială de Referință 4 – Zonă funcțiuni social-culturale și locuire.....	30
Unitate Teritorială de Referință 5 – Zonă istorică dezvoltată în jurul Școlii nr.1	31
Unitate Teritorială de Referință 6 – Zonă locuințe colective Șt.O.Iosif	32
Unitate Teritorială de Referință 7 – Zonă servicii, industrie și reconversie	33
Unitate Teritorială de Referință 8 – Zonă industrială Fabrica de Bere	34
Unitate Teritorială de Referință 10 – Zonă locuințe colective mici	36
Unitate Teritorială de Referință 11 – Coridor ecologic Bega.....	36
Unitate Teritorială de Referință 12 – Zonă palate de raport – Bd.3 August 1919 și cvartale Fabric Vorpark.....	38
Unitate Teritorială de Referință 13 – Zonă vile interbelice.....	39
Unitate Teritorială de Referință 15 – Piața Romanilor și palate de raport	41
Unitate Teritorială de Referință 16 – Zonă servicii și funcțiuni tehnico-edilitare	42
2.5. Sinteza etapelor parcurse prin stabilirea atitudinii față de elementele componente ale zonei	44



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. STUDIU URBANISTIC SPECIFIC PENTRU DOCUMENTAȚII URBANISTICE ZONALE CU CARACTERIZAREA SITUAȚIEI ZONEI ȘI A RELAȚIEI ZONĂ-LOCALITATE	44
3.1. Prezentarea studiilor și avizelor anterioare elaborării PUZCP	44
3.2. Analiza încadrării zonei în intravilanul orașului, conform PUG	46
3.2.1. Încadrare în planul unității administrativ-teritoriale, respectiv al intravilanului existent	46
3.2.2. Elemente caracteristice rezultate din PUG (populație, activități, dotări, amenajări, echipare tehnică)	47
3.2.3. Propuneri de organizare funcțională a zonei conform PUG (inclusiv ponderea zonei în bilanțul teritorial)	47
3.2.4. Evidențierea obiectivelor de interes public prevăzute conform PUG	48
3.3. Disfuncționalități și constrângeri existente (naturale, construite, protejate, etc.)	48
3.4. Sinteză ierarhizării valorice a fondului arhitectural-urbanistic în funcție de calitatea estetică-ambientală, funcțională și a potențialului socio-economic	50
3.5. Precizarea limitei zonei construite protejate	51
4. ALTE STUDII DE FUNDAMENTARE	51
4.1. Propuneri de confirmare sau de modificare a prevederilor PUG în limitele zonei protejate	51
4.2. Probleme de trafic și aspecte conexe	52
4.2. Probleme de echipări edilitare	53
4.3. Date demografice și socio-economice privind: evoluția populației, structura demografică și socio-ocupatională, mobilitatea populației	64
4.4. Probleme de marketing urban	64
4.5. Probleme de management urban	65
5. PROPUNERI DE DEZVOLTARE ZONALĂ	65
5.1. Propuneri privind atitudinea față de țesutul urban cu toate componentele sale (parcelar, tramă stradală, volume construite, spații libere) concretizată în: protejare, conservare, punere în valoare, demolare, completare, schimbări de utilizare	65
1 Propuneri privind rezolvări ale circulațiilor carosabile, staționărilor, circulațiilor pietonale (cu mențiunea că unul din obiectivele esențiale ale conservării calității zonelor protejate constă în menținerea nealterată a spațiilor străzilor, străduțelor, piețelor și pasajelor, ameliorarea circulației în astfel de zone fiind făcută numai printr-o mai bună organizare generală a circulației)	67
5.2. Propuneri de racordări ale rețelelor tehnico-edilitare	69
5.3. Propuneri privind prevederile din regulament, diferențiate pe unități teritoriale de referință și/sau subdiviziuni ale acestora	83
5.4. Bilanț teritorial	83



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



5.5.	Analize costuri-beneficii (sub aspect economic și social).....	84
5.6.	Propuneri de inițiere a unor planuri urbanistice de detaliu, programe și proiecte derivate și previziuni privind suportul implementării lor (cadrul legal, cadrul instituțional, mijloace financiare, resurse umane).....	85



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



MEMORIU PRELIMINAR PUZCP

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării _____ Planul Urbanistic pentru Zone Construite Protejate "Zona Fabric" și a Regulamentului Local de Urbanism aferent
Nr. Proiect _____ 2920.05.7
Faza _____ Etapa 2 – Întocmirea propunerilor preliminare de reglementări urbanistice
Inițiator _____ Primăria Municipiului Timișoara
Proiectant general _____ Subcontrol SRL
Proiectant specialitate urbanism _____ Subcontrol SRL
Data elaborării _____ Septembrie 2025

1.2. Scopul și obiectivele planului urbanistic pentru zona construită protejată

Documentația de față face referire la Zona Fabric a Municipiului Timișoara, o zonă ce se află în partea de est a orașului, pe malul sudic al canalului Bega și care reprezintă unul dintre cei trei poli istorici principali de dezvoltare ai municipiului.

Conform Temei-Program elaborată de Primăria Municipiului Timișoara - Direcția Generală Urbanism și Planificare Teritorială, Biroul Reabilitare Cartiere Istorice, **obiectivele generale** ale acestui plan urbanistic general sunt:

- Eliminarea disfuncționalităților urbanistice și îmbunătățirea calității vieții
- Dezvoltarea infrastructurii spațiilor verzi și a spațiului public
- Dezvoltarea infrastructurii
- Protejarea fondului construit prin identificarea clădirilor cu valențe estetice, istorice sau constructive valoroase
- Identificarea zonelor care pot beneficia de studii de recuperare istorică și posibilități de (re)conversie
- Definirea și redobândirea identității vizuale și funcționale a cartierului istoric prin (re)funcționalizarea polilor existenți și prin crearea unor noi poli de atracție în zonă

FOND CONSTRUIT

- Definirea corectă și exactă a ariei protejate (cu toate subdiviziunile sale) și evidențierea rolului de catalizator a zonei respective pentru dezvoltarea urbană, teritorială și regională;
- Reglementarea modului de utilizare a terenurilor;
- Identificarea parcelelor care conțin clădiri parazitare, neintabulate pe limita de fund a proprietății și reglementarea situației acestora;
- Stabilirea condițiilor de intervenție asupra construcțiilor și amenajărilor urbanistice existente și instituirea de reguli urbanistice care să conducă la un mod de construire adecvat și coerent, dar și să eficientizeze procesul de autorizare, respectiv să permită autorizarea directă;
- Definirea principiilor de păstrare a spațiului verde în curțile interioare și evitarea spațiilor suplimentare de parcare;



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



- Stabilirea condițiilor de realizare și conformare a construcțiilor și amenajărilor urbanistice viitoare;
- Reglementarea materialelor utilizabile și a culorilor admise;
- Identificarea clădirilor cu valoare arhitecturală (inclusiv patrimoniu industrial/interbelic/postbelic etc) și ierarhizarea valorică a fondului arhitectural-urbanistic în funcție de calitatea estetică, culturală și de patrimoniu, de funcțiune și potențial socio-economic etc;
- Definirea unui areal de protecție vizuală a clădirilor identificate ca având valoarea arhitecturală, urbanistică, estetică și de percepție etc și definirea reglementărilor aferente;
- Cartarea stării clădirilor și realizarea de fișe pentru clădirile istorice protejate/propuse spre introducere sub un regim de protecție, concomitent cu stabilirea gradelor de protecție și a reglementărilor aferente și propunerea unor măsuri de protejare, conservare și punere în valoare a monumentelor istorice, a zonelor arheologice și a ansamblurilor arhitecturale și urbanistice deosebite, precum și a contextului și caracteristicilor care conturează semnificația lor istorică;
- Conservarea și reabilitarea patrimoniului cultural arhitectural;
- Identificarea unor edificii reprezentative din arealul studiat, pentru acordarea de sprijin financiar în vederea reabilitării lor;
- Elaborarea unui ghid pentru reabilitarea corectă și de durată a anvelopelor clădirilor istorice, care va completa și detalia reglementările formulate prin RLU;
- Asigurarea eficienței energetice și prevederea unor măsuri pentru reducerea consumului și risipa de energie la aproape zero, prin folosirea tehnologiilor inteligente și introducerea surselor alternative de producere a electricității.

SPAȚIU PUBLIC

- Studiarea analitică și prospectivă a spațiilor verzi publice, dar și a spațiilor verzi private din punct de vedere al speciilor;
- Conservarea și protejarea piețelor și parcurilor publice existente pentru asigurarea dezvoltării durabile a orașului. Crearea de noi spații verzi în vederea creșterii ponderii spațiului verde în zona istorică prioritară;
- Integrarea spațiului public și a spațiului verde într-o strategie coerentă, durabilă, care va lua în considerare și clădirile de patrimoniu și va urmări să ofere loc, într-un mod inteligent și înalt calitativ, tuturor posibilităților de participare ale publicului la viața urbană și să permită accesul nediscriminatoriu al tuturor persoanelor în spațiul public;
- Revitalizarea și punerea în valoare a porțiunilor neutilizate de spațiu public în vederea îmbunătățirii imaginii orașului și a calității vieții;
- Reglementarea materialelor și a culorilor utilizabile, a mobilierului urban (bănci, locuri de joacă pentru copii, coșuri de gunoi, stâlpi de iluminat stradal, stații de transport în comun, parcare pentru biciclete, cabine închise pentru biciclete, stații de încărcare, fântâni etc.) și a elementelor de publicitate urbană admise;
- Studiarea, identificarea și reglementarea iluminatului public stradal în vederea creșterii calității peisajului urban;
- Creșterea facilităților de deplasare și orientare în spațiu a persoanelor cu dizabilități;
- Reglementarea, reconfigurarea și ierarhizarea funcțiilor spațiului din jurul locuințelor colective;
- Realizarea unui studiu de circulație în zonă, care să stabilească necesitățile privind volumul de trafic pietonal, velo și auto și numărul de locuri de parcare care să deservească cartierul Fabric;



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



- Elaborarea unui regulament ierarhic privind profilul transversal al străzilor. Dezvoltarea unei rețele atractive de trotuare pentru pietoni și piste pentru bicicliști;
- Identificarea posibilităților de redirectionare a traficului greu în exterior și a traficului ușor în interiorul zonei, a oportunității pietonizării anumitor zone și prioritizarea circulațiilor alternative și a transportului public, precum și propunerea de soluții pentru ameliorarea poluării fonice și atmosferice sub forma unui regulament de protecție;
- Deschiderea arealului studiat către oraș prin noi căi de mobilitate alternativă, alei pietonale și piste velo, unite cu rețeaua existentă;
- Identificarea problemelor de accesibilitate la malurile Begăi și găsirea de soluții pentru asigurarea accesului publicului larg de-a lungul unui parcurs continuu pe mal;
- Crearea de alternative de mobilitate pietonală și velo în interiorul zonei studiate, în contextul închiderii inelului II de circulație pe malul Begăi;
- Identificarea zonelor propice pentru construirea de parcuri publice și reglementarea acestora din punct de vedere funcțional, urbanistic și arhitectural.

REINTEGRAREA ÎN GRILA URBANĂ GENERALĂ

- Definirea unei strategii care să aibă la bază un concept general de dezvoltare urbană durabilă pentru întreg arealul studiat (pe termen scurt, mediu și lung), care să integreze atât măsuri restrictive, cât și măsuri permissive și să redefinească identitatea culturală a zonei;
- Asigurarea continuității fizice, funcționale și spirituale a cadrului construit din zonă și stimularea interesului economic și cultural pentru utilizarea acestuia;
- Creșterea atractivității zonei din punct de vedere turistic;
- Elaborarea unui concept integrat de măsuri în vederea dezvoltării străzilor comerciale și a centrului zonei istorice care să servească ca o bază pentru crearea de posibilități de afaceri cu potențial ridicat;
- Regenerarea siturilor industriale și reintegrarea patrimoniului industrial în grila urbană de dezvoltare a orașului;
- Identificarea posibilităților de realizare a investițiilor de interes public (instituții publice pentru servicii publice, parcuri publice) și reglementarea unor parcele din arealul studiat, pentru introducerea acestora în țesutul urban și stabilirea unor relații funcționale;
- Refacerea și sporirea biodiversității din zonă pentru obținerea unui echilibru între mediul natural înconjurător și spațiile construite și pentru integrarea funcțiunilor propuse în zona de implementare, în urma realizării unui studiu de ecologie urbană, privind factorii de poluare, biodiversitatea și antropizarea arealului;
- Dezvoltarea relației dintre zona studiată și oraș, prin stabilirea unor direcții de extindere, din punct de vedere al fluxurilor socio-economice, care să conducă la îmbunătățirea relațiilor spațiale și funcționale și consolidarea poziției de pol urban de interes;
- Dezvoltarea structurii socio-economice a zonei prin deservirea tuturor categoriilor sociale și elaborarea unei strategii în vederea evitării fenomenului de gentrificare și a extinderii posibilităților persoanelor cu venituri reduse.

Scopul final al PUZCP este realizarea unui instrument urbanistic prin care autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile documentelor componente PUZCP, pentru a asigura calitatea cadrului construit, amenajat și plantat, pentru a îmbunătăți condițiile de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru a respecta interesul general al tuturor membrilor comunității locale. Prevederile prezentei documentații vor fi preluate în cadrul PUG și vor fi specificate în cadrul certificatelor de urbanism solicitate pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții



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. DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

2.1. Justificarea inițierii demersului de instituire a zonei construite protejate; cadrul legislativ-normativ

Demersul instituirii zonei construite protejate se bazează pe prevederile cadrului legislativ-normativ, în corelare caracterul cartierului istoric Fabric, unul din cele trei cartiere istorice exterioare fortificației bastionare a cetății Timișoara, precum și în corelare cu existența unei concentrări mari de obiective cu valoare de patrimoniu.

Sunt evidențiate unele din principalele prevederi în sensul prezentului subcapitol:

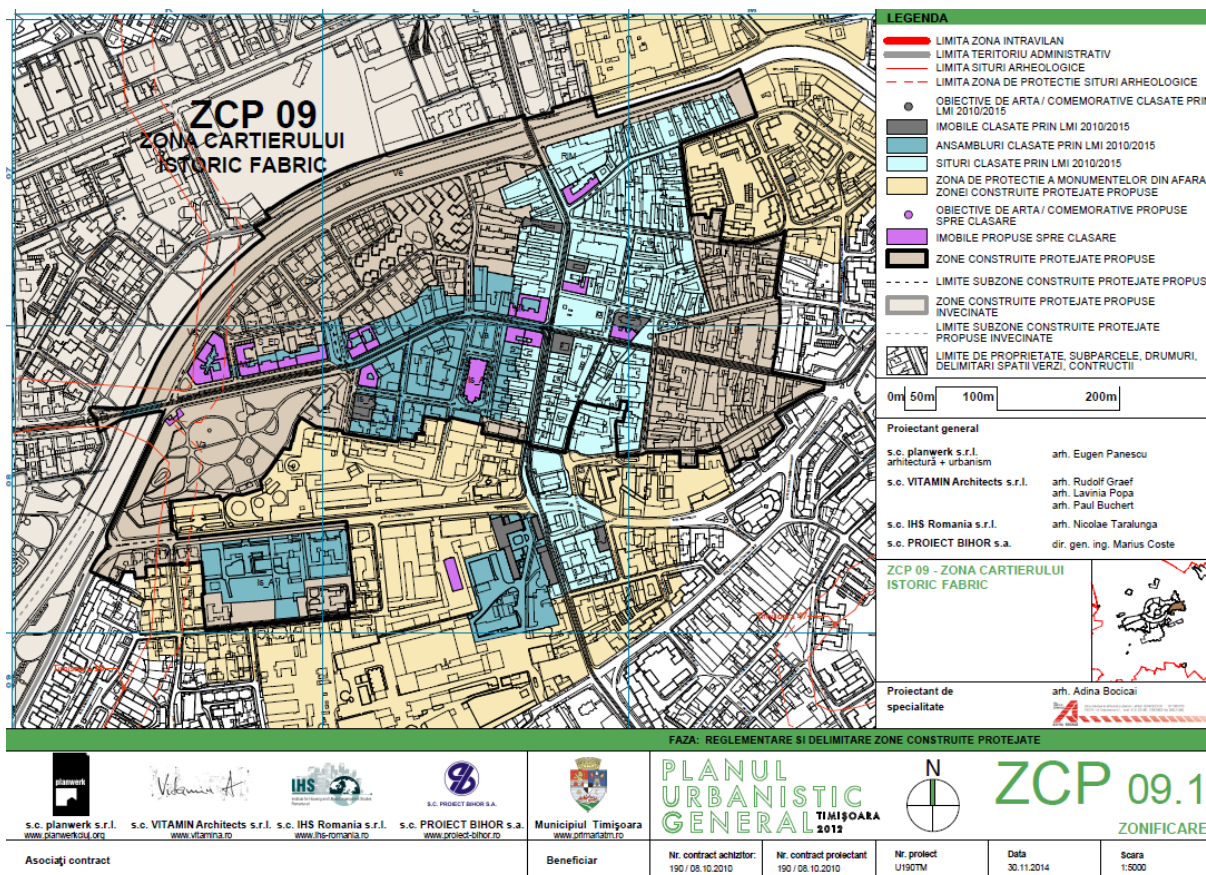
- **Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul**
 - Art. 31. *Zonele asupra cărora s-a instituit un anumit regim de protecție sau interdicție, care nu pot fi suficient reglementate prin Planul urbanistic general, se vor evidenția/delimita în cadrul acestuia în vederea detalierii prin planuri urbanistice zonale.*
- **METODOLOGIA DE ELABORARE din 20 octombrie 2003 ȘI CONȚINUTUL-CADRU AL DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM PENTRU ZONE CONSTRUITE PROTEJATE (PUZ).**
 - Art. 23. *O politică de protejare urbanistică a valorilor de patrimoniu trebuie să se reflecte într-o atitudine responsabilă privind delimitarea, declararea, gestionarea și dezvoltarea zonelor construite protejate. Ea trebuie să-și găsească mijloacele de exprimare la nivelul documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, ca și al programelor și proiectelor derivate.*
Se impune introducerea unei viziuni strategice asupra dezvoltării zonelor luate în considerare, având în vedere rolul lor creativ și întreprinzător. De aceea, la nivelul documentațiilor de amenajare a teritoriului și al planurilor urbanistice generale ale localităților se formulează politici și concepte strategice de dezvoltare pentru teritorii sau organisme urbane integratoare și se iau decizii complexe de planificare teritorială și urbană. În ceea ce privește planul urbanistic pentru zona construită protejată, acesta trebuie să reprezinte, în egală măsură, un instrument de control și unul de dezvoltare. Ca instrument de control, PUZCP se va concretiza în planuri și regulamente, iar ca instrument de dezvoltare, PUZCP, conceput și ca plan strategic, va asigura derularea politicilor specifice până la transpunerea lor în programe și proiecte și previzionarea suportului instituțional, financiar și uman.
 - ANEXA 1: CONȚINUTUL STUDIULUI ISTORIC GENERAL: *Zonă construită protejată: Zonă din teritoriul administrativ care se definește și delimitează prin studiul istoric general și a cărei protejare - justificată de prezența unor valori istorice, arhitecturale, urbanistice, peisagere - reprezintă un interes public.*
Categorii valorice: - Categoria A: zone construite protejate de interes national; - Categoria B: zone construite protejate de interes local

Definirea zonei construite protejate are ca bază conturul zonei construite protejate **ZCP 09 Zona Cartierului Istoric Fabric** definită în cadrul PUG actual, însă este extinsă prin tema de proiectare definită de Primăria Timișoara.



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



FIGURĂ 1 ZCP 09 ZONA CARTIERULUI ISTORIC FABRIC CONFORM PUG

2.2. Studiul istoric general (stabilirea evenimentelor, faptelor și urmărilor acestora care au condus la configurarea actuală a localității, zonei, construcțiilor)

Municipiul Timișoara are un istoric al populației vechi de aproximativ 6000 de ani, dovedit în urma descoperirilor arheologice. O parte importantă în modul de dezvoltare al așezării - în toate etapele sale este relația urbei cu râul Bega. Cursul acestuia în perioada stăpânirii otomane a cetății Timișoarei era reprezentat de canale naturale meandrate ce străbăteau un teren mlăștinos. El a fost utilizat drept o caracteristică topografică exploatată activ în alcătuirea fortificațiilor orașului și în susținerea apărării acesteia. După cucerirea cetății de către trupele habsburgice cursul apei începe să fie regularizat, parțial relocat și exploatat într-un mod structurat, în paralel cu operația de desecare a mlăștinilor. În perioada fortificației bastionare, a cărei dezvoltare începe cu anul 1717, cursul râului nu a însemnat însă doar sursă de apă viabilă la scara cetății, ci o componentă activă a sistemului de apărare și o conexiune amplă cu teritoriul ca rută de transport pe apă, atât dinspre E, spre cetate cât și către V, în relație cu imperiul Habsburgic.

Dacă în perioada stăpânirii otomane a teritoriului până la începutul secolului al XVIII-lea orașul era înconjurat de mlăștini derivate din brațele meandrate ale cursului râului Bega, începând cu perioada stăpânirii habsburgice debutează ample lucrări hidrotehnice, corelate cu operații de asanare a



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



mlaștinilor.¹ În cadrul acestei acțiuni cursul râului va suferi numeroase alterări cu scop funcțional, segmentul cursului amplasat în estul fortificației bastionare, edificată între anii 1732-1764², va servi pe de-o parte ca și conexiune cu teritoriul mai amplu către est, rută pe care era adus în principal lemnul pentru nevoile cetății (pentru construcții dar și pentru foc) precum și alte bunuri, în special sare, dar și forță motrice în acționarea morilor și a diferitelor activități de producție din cartierul Fabric.³

În anul 1722 s-a elaborat un plan pentru canalizarea râului Bega, lucrările debutând în anul 1727 și derulându-se în mai multe etape. Primul segment de canal construit artificial este cel cuprins între Făget și Timișoara (1727-1735), în conexiune cu Dealurile de Vest, asigurând inclusiv apa potabilă pentru cetate. Într-un interval scurt de timp se construiesc și canalele de la vest de cetate, în anul 1727 debutând și construirea unui canal de 70 de kilometri între Timișoara și Clec (la nord-est de Bechicerecul Mare și în amonte de acesta). Acesta este denumit „Marele Canal Navigabil” și a fost finalizat în anul 1732 cu un traseu aproape perfect drept și a asigurat o conexiune navigabilă dezvoltată în etape, inițial până la Bechicerecul Mare, apoi până la vărsarea în Tisa. Canalul ce ocolea Cetatea la sud-vest de la ieșirea din cartierul Fabric, a fost săpat în anul 1765.

Fabricul este una dintre cele trei suburbii istorice ale orașului care se dezvoltă începând cu anul 1744, an în care împăratul Iosif II permite dezvoltarea de suburbii în exteriorul liniei de protecție a centurii de fortificații. Într-un plan din anul 1734 care trata cetatea Timișoara și împrejurimile sale, în relativă corelare cu amplasamentul studiat, se dezvoltă într-o formă incipientă un cartier definit ca „Noul Oraș Rascian” (la vest de actuala Piață Badea Cârțan), cu o structură de organizare de străzi regulate dispuse paralele unele față de altele și respectând un pas egal, dispuse în relație funcțională cu o serie de nuclee de producție incipiente localizate în teritoriul nucleului istoric al suburbiei Fabric. Acesta este un indiciu a faptului că dezvoltarea în exteriorul cetății pornește de la un fenomen pre-existent de dezvoltare a unei suburbii exterioare. Deasupra cartierului rascian prezent pe această hartă se dezvoltă o colonie incipientă de factură neregulată, identificată ca „satul Renzers” (intersecția actualelor Take Ionescu cu Kogălniceanu) (Fig. 1), posibil o așezare de populație ortodoxă. Dezvoltarea constructivă a celor două așezări este sistată, iar pe o hartă succesivă este indicată în locul lor „case rămase de la fostele suburbii demolate”⁴.

¹ Opreș, Mihai, *Timișoara. Monografie urbanistică. Volumul I*. Timișoara: Editura Brumar, 2007, p. 50.

² Ibid.

³ Jancsó, Árpád, *A Bega, a Bánság elkényeztetett folyója*. Timișoara: Mirton, 2007.

⁴ Opreș, Mihai, *Timișoara. Monografie urbanistică. Volumul I*. Timișoara: Editura Brumar, 2007, p. 38.



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



FIGURĂ 2 PLANUL CETĂȚII TIMIȘOARA ȘI AL ZONEI DIN JUR, CUM POATE FI VĂZUTĂ LA SFÂRȘITUL ANULUI 1734⁵

Încă din harta din 1747 - se pot observa brațele paralele ale zonei de depozitare lemne aduse prin plutire pe canal și depozitul de lemne al trezoreriei (*PI 05 Planul cetății Timișoara din anul 1747*). Pe hărțile de după mijlocul secolului al XVIII-lea canalul Bega din punctul de intrare în suburbia Fabric se desfăcea într-o serie de canale mai mici, specializate, destinate deservirii fabricilor, manufacturilor, morilor și depozitelor de lemne. Caracterul rețelei hidrografice dinainte de mijlocul secolului al XVIII-lea a fost unul dual, existând deja o amplă rețea hidrografică artificială, cu canale cu traseu drept sau cu segmente drepte (pentru transportul de lemne), corelată cu cursuri de apă ce își păstrează caracterul natural, meandrat, specifice unui teritoriu cu caracter plat. Acestea se regrupau la ieșirea din suburbie în cadrul unui singur canal ce ocolea Cetatea la sud-est, săpat în anul 1765⁶.

Scopul primordial care a stat la baza canalizării râului Bega și a transformării sale într-o rută navigabilă a fost cel militar, dar canalul a îndeplinit concomitent și alte funcții relevante, printre care cea de reducere a riscului de inundații, de rută de transport al materiilor prime necesare cetății și al mărfurilor către și din cetate și suburbii. Canalul către est servea transportului de sare și lemn din pădurile din proximitate, în special lemn pentru construcții și foc, dar asigura și apă potabilă și apa necesară activității fabricilor și manufacturilor dezvoltate în suburbia Fabric.

În anul 1774 Timișoara a fost vizitată de Francesco Grisellini la solicitarea baronului Josif de Brigido (în calitate de guvernator civil al Banatului). În baza vizitei Grisellini publică lucrarea "Încercare de istorie politică și naturală a Banatului Timișoarei", în care descrie amănunțit istoria, configurația politică și economico-socială a Banatului. "În sfârșit suburbiul al patrulea la care se merge drept prin poarta Lugojuului fu numit Fabric, în urma faptului că aci a adunat generalul Mercy, primul guvernator, pe toți măestrii ce i-a adus din Italia și din alte părți ca astfel să introducă în provincie diferite meserii folositoare."⁷ Totodată este menționat că familiile majoritare erau de sârbi, români etc., și câțiva țigani, ce la momentul respectiv locuiau la periferia suburbiei în colibe sărăcicioase din paie sau nuiiele, sau în vaste găuri adânci săpate în pământ. Punctează în descrierea sa existența a mai multor taverna de petreceri, a două biserici - de rit greco - iliric schismatic (mediocră și potrivit împodobită) și una pentru

⁵ Sursă: Opreș, Mihai, *Timișoara. Monografie urbanistică. Volumul I*. Timișoara: Editura Brumar, 2007, p. 39.

⁶ Opreș, Mihai, *Timișoara. Monografie urbanistică. Volumul I*. Timișoara: Editura Brumar, 2007, p. 56.

⁷ F. Grisellini, *Încercare de istorie politică și naturală a Banatului Timișoarei*, Editura „Facla”, Timișoara, 1984



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



utilizarea valahilor și sârbilor catolici - Uniți (săracă și foarte mică). Este menționată și o pepinieră de salcâmi și de tineri pomi fructiferi. În Fabric se vindeau totodată mărfuri aduse din Turcia.⁸

Suburbia Fabric a fost inițial dezvoltată cu scopul funcțional de a agrementa fabrici, manufacturi și funcțiuni comerciale dezvoltate în conexiune cu producția, funcțiunile de producție beneficiind de relația deosebit de avantajoasă cu canalul Bega. Este documentat faptul că primele mori din perioada habsburgică sunt de fapt mori dezvoltate în perioada otomană, amplasate în estul cetății, iar primele mori dezvoltate de habsburgi începând cu anul 1782 sunt dezvoltate tot în suburbia Fabric.⁹

Comparativ cu structura celorlalte cartiere istorice definite concomitent (Elisabetin și Iosefin), structura cartierului Fabric este mai densă și caracterul regulat este predominant, fiind alterat doar în relație cu traseul organic al brațelor meandrate ale Begăi și mlaștinii. Parcelele au forme diferite dar predomină cele de tip patruleter, cu dimensiuni mici, sub 500 mp, fiind astfel structurate pentru derularea activităților de tip manufacturier, mici ateliere și comerț. Suburbia inițială Fabric este formată din trei cartiere distincte: Fabricul Interior, Fabricul Exterior și Fabricul German, amplasate la sud de Bega. Cartierul este locuit de meșteșugari, negustori și țărani jeleri, depășind la finalul secolului XVIII ca număr locuitorii din Cetate.¹⁰

La mijlocul secolului al XVIII-lea structura cartierului era deja definită în mare, având o configurație hibridă bazată pe o tramă ortogonală și includea parțial caracteristici morfologice derivate din traseele canalelor. La est și parțial sud teritoriul a fost mult mai pregnant influențat de meandrele cursurilor de apă, dintre care cel mai relevant era pâraul Subuleasa, afluent al Begăi. Datorită prezenței apei cartierul cuprindea numeroase mori, forje și ateliere de prelucrare a metalului, o roată acționată hidraulic pentru pomparea apei necesare alimentării Cetății precum și Fabrica de Bere¹¹, cea mai veche fabrică cunoscută din Timișoara. Aceasta funcționa încă din anul 1718, fiind amplasată la început în suburbia Palanca Mare și mutată ulterior în suburbia Fabric, după anul 1744. Multe dintre atelierele meșteșugărești și manufacturiere dispar din cadrul suburbiei după mijlocul secolului XIX sub impulsul apariției motoarelor cu abur¹². Structura cartierului din secolul al XVIII - lea, indică relevanța acestuia, prin faptul că piața centrală a cartierului, Piața Traian (115 x 70m în forma sa inițială) are dimensiuni apropiate de Piața Unirii (150 x 110 m), piață de paradă din nucleul militar-administrativ. În mod similar structurile de pe contur preiau din organizarea acesteia, respectiv biserica ortodoxă cu hramul Sf. Gheorghe (anul 1748) este amplasată pe latura scurtă a pieței, într-o poziție asimetrică.

Între anii 1835-1836 se realizează un proiect de regularizare al cursului pâraului Subuleasa între localitățile Timișoara și Moșnița cu scopul de a proteja suburbia Fabric și morile hidraulice din interiorul acesteia de viituri, și pe de altă parte cu cel de asigurare a unui debit cât mai stabil de apă pentru cele trei mori cu acționare hidraulică amplasate exterior, la sud-est de suburbie. Prin lucrările de

⁸ Dosar nr.4/1930 Studiul monografic al orașului Timișoara (fragment). Dezvoltarea istorică a orașului până în 1912. Statistica clădirilor publice și particulare. Soșele și străzi, construcții și drumuri, poduri etc. Arhivele Naționale Serviciul Județean Timiș.

⁹ Jancsó, Árpád, *A Bega, a Bánság elkényeztetett folyója*. Timișoara: Mirton, 2007.

¹⁰ Opreș, Mihai, *Timișoara. Mică monografie urbanistică*, București: Editura Tehnică București, 1987, p. 79.

¹¹ Încă din 1717, frații Jacob și Abraham Köppisch au obținut autorizația de a administra fabrica de bere din Timișoara, construită un an mai târziu, însă în altă locație (Palanca Mare). Berea produsă aici era destinată aprovizionării armatei austriece și suplinirii carenței de apă potabilă.

¹² La mijlocul secolului al XVIII - lea cartierul cuprindea: numeroase mori – 8 mori cu nume de sfinți, care măcinau anual 2500 t de grâu; fabrici de postav, de tutun, de mătase; forje și ateliere de prelucrare a metalului; gateri în lungul canalului de plutărit; o roată acționată hidraulic pentru pomparea apei necesare alimentării Cetății; fabrici de cuțite, de ulei de rapiță și mai târziu de floarea soarelui (după 1850), unelte agricole și meșteșugărești, de clopote și orgi, de cuie sau de oțet și spirt, de săpun, pânzeturi, praf de pușcă, cărmizi, creioane, paste făinoase, 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



regularizare pârâul Subuleasa este conectat în mod complex la canalul inițial de plutit al lemnelor (Begaer Holz-Tritungs-Canal) de la est de suburbia Fabric. De asemenea, la limita sud-estică a suburbiei Fabric se propune un canal de preluare al apelor în surplus în caz de viituri pentru protejarea morilor care îndeplinesc și funcția de cea de canal navigabil, cu scopul unificării canalului navigabil de la est cu cel de la vest.

Între anii 1867-1879 sub impulsul dezvoltării motoarelor cu aburi o mare parte din producția industrială a cartierului se transformă. Morile cu acționare hidraulică devin parțial mori acționate cu aburi, iar la finalul secolului XIX multe dintre atelierele meșteșugărești și manufacturiere dispar.

La finalul secolului XIX și începutul secolului XX are loc o schimbare de paradigmă în reconsiderarea structurii urbane, atât la scara orașului cât și la scara arealului studiat, prin debutul acțiunilor de defortificare a Cetății. Fortificația bastionară este considerată necorespunzătoare din perspectiva nevoilor de apărare de către administrație încă din anul 1868, însă ridicarea caracterului de fortificație de către Împăratul Franz Josef are loc abia la 23 aprilie 1892. Defortificarea începe imediat, prin stabilirea principalelor două artere radiale de legătură cu cartierele exterioare și prin stabilirea construcțiilor edificiilor militare care urmau să fie construite în compensație pentru pierderea fortificațiilor urbane.¹³

Modernizarea urbană se desfășoară între finalul secolului XIX și începutul secolului XX, odată cu finalizarea procedurilor de compensare ale armatei în favoarea construcțiilor care și-au pierdut rolul și a teritoriului devenit construibil și prin demolarea efectivă a fortificațiilor. În cartierul Fabric, similar cu cartierul Cetate, activitatea constructivă intensă care generează modernizarea fondului construit are loc abia după 1890, prin acțiuni de „restructurare și îndesire a zonei centrale”.¹⁴ Tot acum se conturează ansambluri industriale de dimensiuni mai ample, situate în afara nucleelor istorice, în Fabric instalându-se întreprinderi de prelucrare a pielii și industrie textilă, iar în zona impusă ca teren liber în jurul cetății se constituie ansamblul Fabricii Maghiare de Fibre de Lână - ILSA (incinte aflate în vecinătatea arealului studiat).¹⁵

Pe de altă parte, în aceeași perioadă are loc reorganizarea completă a sistemului hidrografic din Fabric, justificată de problemele anterioare generate de canalele cu flux abundent de apă care îl străbăteau. La cursul Begăi erau conectate anterior cursurile unor afluenți (Subuleasa, Behela), care în cazul unor viituri creșteau brusc și necontrolat debitul râului, generând inundații necontrolate. De asemenea, din cauza canalelor este documentat un nivel ridicat de apă freatică, care a condus la saturarea solului și a construcțiilor cu apă, situație ce se solicită a fi remediată.¹⁶ Conform hărților evolutive de la finalul secolului XIX și începutul secolului XX, până în anul 1905-1906 se mai păstrează încă structura anterioară de canale din estul Cetății, figurate ca fiind modernizate începând cu anul 1910 (*Planșa PI 13 Timișoara, planul orașului liber regal, anul 1912*), respectiv grupate în cadrul unui canal singular. Hărțile anterioare (*PI 09 1806 - 1869, PI 10 1893, PI 11 1901 - 1903, PI 12 1904*) încă indică divizarea cursului principal al Begăi în două canale paralele distincte, respectiv Canalul Morilor la sud și Canalul de transport prin plutire la nord, primul având un braț deviat spre interiorul cartierului Fabric într-un punct de confluență situat aproximativ vis-a-vis de amplasamentul studiat.

¹³ Glăvan, Ciprian, *Defortificarea cetății Timișoara*, 2013, Analele Banatului, S.N., Arheologie – Istorie, Vol. XXI, pg. 421-430.

¹⁴ Opreș, Mihai, *Timișoara. Mică monografie urbanistică*, București: Editura Tehnică București, 1987, p.139.

¹⁵ Trifa Raluca-Maria, *Posibilități de recuperare sustenabilă a arhitecturii industriale istorice. Cazul Timișoara*. Teză de doctorat, UAIM, București, 2015, p. 34.

¹⁶ Borovszky, Samu; Sziklay, János, *Magyarország vármegyéi és városai*. Budapest: Országos Monográfia Társaság. 1896–1914.



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



Pe de altă parte, traseul canalului Bega în raport cu structura urbană este reevaluat (1901), în urma proiectării conexiunii navigabile a acestuia prin cartierul Fabric fiind urmărită utilizarea eficientă a apei canalului. Astfel se conturează: ideea construirii unei centrale hidroelectrice moderne la est de cartierul Fabric; eliminarea canalelor morilor și a celor de plutărit - în corelare cu anularea depozitului de lemne al trezoreriei dintre Fabric și fosta fortificație; construirea unor noi poduri.

La începutul și mijlocul secolului XIX se dezvoltă la nord de Fabricul Rascian și în corelare cu nucleul acesta un țesut urban cvasiregulat definit ca „lumea nouă” (Germ. *Neue Welt*), reprezentând cea mai recentă extindere a cartierului istoric. Parcelele de aici sunt mai ample comparativ cu cele din nucleul istoric, de formă rectangulară relativ ordonate, având aproximativ 1600 mp.¹⁷ La limita de vest a acestei zone se definește în cea de-a doua jumătate a secolului al XIX-lea o piață urbană amplă conectată la sud cu strada Dacilor, cu o configurație axială. Aceasta este actuala Piață Badea Cârțan, denumită pe hărțile istorice inițial Piața de fân (Magh. *Szena ter*). Arealul „Lumea nouă” amplasat la nord de canal se va dezvolta mai puternic după defortificare și prin construirea Gării de Est (anul 1886) care a preluat o mare parte din traficul de marfă al orașului. Gara a reprezentat și un punct de conexiune între linia urbană de tramvaie, având același ecartament, care conecta platformele industriale din cartierul Fabric și calea ferată. Pe malul nordic al canalului Bega vor începe să se dezvolte la finalul secolului XIX și începutul secolului XX funcțiuni cu specific industrial, primele fiind fabrici de băuturi spirtoase. Dintre acestea, Fabrica Fraților Blau este fondată în anul 1862.¹⁸

La începutul secolului XX, canalele din interiorul cartierului Fabric sunt astupate și devin străzi, iar fluxul de apă este condus printr-o albie singulară către vest. Se construiește prima hidrocentrală pe Bega și din România (1909 - 1910). Canalul devine complet navigabil, dar rolul său de rută de transport scade datorită dezvoltării transportului pe calea ferată.

Ca urmare a situației complexe în care se prezintă orașul la **începutul secolului al XX - lea**, din punct de vedere urbanistic este necesară o restructurare. În acest sens se dezvoltă o serie de schițe și planuri de sistematizare care studiază defortificarea în raport cu dezvoltarea unor relații echilibrate cu suburbiile, urmărind principii moderne de dezvoltare urbană. Între anii 1900-1911 se reorganizează perimetrul constructibil din jurul cetății, se continuă conexiunea navigabilă pe Bega și la sud de nucleul cetății, sunt eliminate canalele morilor și cele de plutărit din suburbia Fabric, sunt adaptate podurile vechi și se propune construirea unor noi¹⁹, se anulează depozitul de lemne al trezoreriei și se construiește uzina hidroelectrică la est.²⁰

În **perioada 1918-1940** orașul păstrează liniile directe de creștere urbană. Păstrarea continuității este una dintre principalele trăsături ale orașului, împreună cu o creștere echilibrată și păstrarea unor

¹⁷ Opreș, Mihai, *Timișoara. Mică monografie urbanistică*, București: Editura Tehnică București, 1987, p. 97.

¹⁸ Trifa Raluca-Maria, *Posibilități de recuperare sustenabilă a arhitecturii industriale istorice. Cazul Timișoara*. Teză de doctorat, UAIM, București, 2015, p. 36.

¹⁹ Un efort deosebit a fost realizat în oraș după defortificarea cetății, în ceea ce privește construirea de poduri și podețe, în scopul traversării Begăi și relaționării cartierelor la Cetate. Orașul a construit în timp peste canalul navigabil Bega, 10 poduri (4 metalice și 6 din beton). Cartierul Fabric era conectat cu celelalte zone prin: Podul Regal - 1913 peste râul Subuleasa, la capătul Căii Buziașului lângă cimitir; Podul Decebal între Cetate și Fabric - 1912; Podul Dacilor - 1910; Podul Mihai Viteazu (astăzi Podul Mitropolit Andrei Șaguna - 1913; și poduri pietonale: Podul de pietoni între Parcul regina Maria și Eminescu (1925 - 1926), Pod de pietoni peste Pârâul Subuleasa spre băile orășenești și plajă; și podețul de la capătul Str. Uzinei lângă Uzina Hidroelectrică).

²⁰ Borovszky, Samu; Sziklay, János, *Magyarország vármegyéi és városai*. Budapest: Országos Monográfia Társaság. 1896–1914.



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



arii viitoare pentru extinderi, ceea ce a permis - spre deosebire de alte orașe - conservarea unor arii istorice extinse.²¹ Incintele industriale existente la începutul secolului XX se vor amplifica parțial și își vor schimba profilul funcțional în prima jumătate a secolului XX. Totuși, după finalul primului Război Mondial și alipirea Banatului ca parte a României Mari, industria locală intră într-o perioadă dificilă, în special datorită greutății de a găsi materii prime, dar și orientării impuse către alte piețe de desfacere și a schimbării monetare. Industriașii din regiune acuză lipsa de echitate în gestionarea diferitelor regiuni ale României Mari în ceea ce privește comerțul și indirect producția industrială autohtonă susținută de autoritățile din București. Chiar și în acest context, Timișoara continuă să evolueze în mod constant.²²

În ciuda contextului dificil, până în anii 1930, la debutul crizei mondiale, continuă fondarea de unități industriale însă reduse ca dimensiune și extinderea unităților industriale existente în cartierele Iosefin și Fabric. În cartierul Fabric sunt fondate noi întreprinderi ce continuă specificul textil și al pielăriei, fiind fondate Industria Textilă „Romitex” (1928), devenită Uzinele Textile Timișoara (U.T.T.), Fabrica de Ciorapi și Tricotaje „Florida” (1925) devenită 1 iunie și Fabrica de ulei și săpun „Azur” (1920), Fabrica de Panglici și Broderii „Fadepa” (1922), Fabrica de Încălțăminte de Lux „Filt” (1922), Fabrica de Încălțăminte „Guban” (1935) etc.²³

În **perioada socialistă**, prin Legea naționalizării din anul 1948 peste 110 întreprinderi au intrat în proprietatea statului, iar multe dintre unitățile industriale de dimensiuni mici și mijlocii au dispărut. Ulterior naționalizării, prin politica de stat s-a implementat un proces de reorganizare a industriei cu scopul creșterii producției și a unei mai bune gestiuni, ceea ce a avut ca rezultat supradimensionarea anumitor ramuri industriale, realizată în majoritatea cazurilor prin comasarea nucleelor industriale cu aceeași specializare într-o singură incintă, ideal grupate în platforme, re tehnologizarea și transformarea ansamblurilor de clădiri existente.²⁴ Prin acest proces fostele incinte istorice suferă transformări morfologice importante, care le schimbă configurația și structura, transformările realizându-se independent de criterii valorice și de vechime ale construcțiilor industriale inițiale. Totodată, în această perioadă are loc o extindere a zonelor industriale concentrate anterior în special de-a lungul Begăi și o translatăre în alte zone, în corelare cu bulevarde importante ale orașului, modernizate și ele în acest moment, precum: Calea Buziașului, calea Torontalului sau Calea Șagului. În perioada anilor **1975 - 1985**, cartierul Fabric a trecut printr-o serie de lucrări de demolare ce aveau și scopul unei salubrități a zonei și de construire a unor blocuri. Terenurile pe care s-au operat demolările aparțineau ICRAL-ului. Sistemul de proprietate a făcut posibilă genul acesta de intervenție și totodată asigura un anumit control asupra fondului construit existent. Conform discuției cu arhitectul Vasile Opreșan²⁵, șeful de proiect al Proiectului de sistematizare a cartierului Fabric din acel moment, proprietarii caselor demolate au primit apartamente noi în Fabric sau în alte zone ale orașului. Primele demolări au început pe strada Baba Dochia, unde au fost construite locuințe colective pe perne de balast. Demolări s-au mai realizat în zona str. Ion Creangă, str. Barbu Ștefănescu

²¹ Brătuleanu A., *Timișoara interbelică Urbanism și Arhitectură*, Editura Artpress, Timișoara, 2016, p. 22 – 42.

²² Trifa Raluca – Maria, *Posibilități de recuperare sustenabilă a arhitecturii industriale istorice. Cazul Timișoara*. Teză de doctorat, UAUIM, 2019, p.37.

Extras din ANR TM – Fondul Inspectoratul industrial al regiunii VIII Timișoara nr.71 Inventar 1657, dosar 104/1934.

²³ Trifa Raluca-Maria, *Posibilități de recuperare sustenabilă a arhitecturii industriale istorice. Cazul Timișoara*. Teză de doctorat, UAIM, București, 2015, p. 37.

²⁴ Ibid, p.38.

²⁵ Discuția a avut loc în 24 ianuarie 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



Delavrancea, str. Intrarea Tiberiu Timișan Pop, str. Andrei Șaguna, str. Petre Ispirescu, str. Ecaterina Teodoroiu etc. Concomitent se dorea prelungirea str. Pestalozzi până la intersecția cu b.dul. Tipografilor (astăzi str. Simion Bărnuțiu), conform propunerii de sistematizare din 1970 - relevantă în *PI 16 Schiță de sistematizare a orașului Timișoara, etapa 1970*. Această propunere nu a fost realizată, dar avea ca și fundament rolul Fabricului - de articulație înspre zona industrială Buziașului. Din oraș o mare parte de muncitori utilizau Fabricul ca punct de schimb către platformele industriale nou fondate pe Calea Buziașului.

După anul 1990, incintele industriale anterioare trec prin diferite procese de privatizare și reorganizare, derulate în etape diferite, însă cu același rezultat, respectiv suspendarea procesului de producție datorită lipsei performanței și profitabilității. Acest fapt se datorează problemelor adunate progresiv în etapele anterioare și a unei privatizări deficitare (ce se extinde ca proces chiar și până în anii 2000). Astfel, industriile din Timișoara încep să fie închise etapizat și marile structuri ce odată ritmau viața locuitorilor orașului sunt trimise la fier vechi.

În prezent în oraș mai există un număr foarte mic de ansambluri industriale continuatoare din perioada socialistă. Majoritatea arealelor industriale istorice ale orașului au trecut și trec prin etape de reorganizare urbană, normale pentru noile etape de creștere ale municipiului, dar în majoritatea cazurilor cu probleme majore de proprietate sau de înțelegere și cartare a relevanței componentelor industriale - ceea ce a făcut ca bunurile patrimoniale (mobile sau imobile) din fostele incinte industriale să nu treacă în patrimoniul regional sau național, ci să se piardă.

Fabricul **în prezent** păstrează o morfologie ce conține suprapunerea vizibilă a tuturor acestor etape punctate anterior, fiind un cartier deosebit de ofertant din punct de vedere al evoluției istorice, posibilelor atracții turistice, al caracterului particular al spațiilor urbane și al atmosferei urbane. Pot fi identificate mai multe zone cu caractere diferite:

1. zona reprezentativă: poartă acces (Pod Decebal), B.dul. 3 August 1919 (areal important este Piața Romanilor), Piața Traian și str. Dacilor (ce face legătura pe direcția cealaltă cu Piața Badea Cârțan și Gara de Est);
2. Zona *oraș - grădină*, determinată de str. Abrud, Splaiul Nistrului, str. Zlatna, unde au fost construite aproximativ în anii 1965, locuințe colective de mici dimensiuni, amplasate într-un mod pavilionar și foarte organizat. Spre deosebire de modul de locuire specific Fabricului, genul acesta de ocupare a parcelelor este diferit;
3. zona fostului parc Vorpark, ce prezintă prelungirea înspre sud (în cadrul celor patru cvartale) ca tipologii arhitecturale a b.dului 3 August și care conține fosta sinagogă (pe str. J. Lonovici);
4. Zona determinată de str. Pestalozzi (pe latura nordică și sudică) are un caracter destructurat, fiind un mixt d.p.d.v funcțional și arhitectural, fiind prezente vile urbane, clădiri de învățământ, foste spații industriale în care au loc diverse activități, hotel, spații industriale etc.
5. Zona preponderent locuire individuală și colectivă este determinantă de latura estică a Pieței traian, până la Baba Dochia, Bega și str. Andrei Șaguna.
6. Malul Begăi - poate fi identificat ca un areal aparte, spre apă profilându-se una dintre siluetele importante ale cartierului. În general malul este punctat de locuințe individuale și colective, cu un regim redus de înălțime; și de ansambluri industriale aflate într-un stadiu mai avansat sau nu de degradare.
7. Fabrica de Bere - unica platformă funcțională din Fabric; punctată de clădiri istorice cu valoare istorică și arhitecturală. Statul acesteia se consideră important să fie păstrat, dar cu o deschidere mai mare în nucleul istoric principal și nefuncțional înspre public.



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



Tipologii funcționale reprezentative pentru caracterul istoric al cartierului

Condițiile de locuit

Până în momentul în care suburbia Fabric s-a apropiat de cartierul Cetate, condițiile de locuit au fost foarte proaste. Majoritatea locuințelor au fost construite în centrul cartierului, între Bega Veche și Canalul de Plutărit. În spatele depozitului de lemne nu dorea nimeni să construiască. Astfel o bună perioadă, populația a locuit înghesuită pe un teren relativ restrâns. Densitatea acestui cartier era cea mai mare, comparativ cu a celorlalte, dar cu toate acestea a fost afectată de condițiile de sănătate scăzute determinate de menținerea unui nivel ridicat al apei din Bega și din Canalul Morilor în interesul morăritului.

Condițiile de locuit s-au ameliorat parțial după construirea căii Andrassy (azi b.dul. 3 August 1919) - bulevardul reprezentativ al cartierului, și în special după regularizarea Begăi. Restrângerea zonei de interdicție în 1868 a permis extinderea construcțiilor din Fabric până la Parcul Orășenesc (astăzi Parcul Regina Maria). Conform surselor se consideră că proprietarul Josef Kunz (proprietarul de cărămidărie) a fost primul care a construit pe partea dreaptă a căii Andrassy, vizavi de casa Kuntz, prima construcție cu două etaje. La sfârșitul anilor 1870 - 1880, aceeași persoană a mai construit încă două case cu etaj. Alături de acestea au mai fost construite în anii 1890 imobilele *József - udvar* cu două etaje, proprietate a croitorului de dame Kinszky - un etaj și altele care au umplut până la localul *Regina Angliei*. Tot în fața acestui front se afla parcul Vorpark, aflat în proprietatea orașului, cedat de autoritățile militare cu condiția să fie întreținut cu aceeași funcțiune. Acesta însă a fost neglijat, iar orașul a hotărât să-l împartă în douăzeci de loturi de casă, cu condiția ca pe calea Andrassy să se construiască doar case cu etaj. Prin urmare între 1889 - 1894 au fost edificate noi locuințe, iar în 1899 comunitatea mozaică Statusquo din Fabric a construit o sinagogă cu influențe stilistice maure - str. Kunz (azi - Str. Episcop J. L). Întregul complex a fost împărțit în patru cvartaluri, determinate de străzile: I.L. Caragiale, Baross, 3 August 1919, Piața Romanilor (Coronini), Episcop J. Lonovici și Episcop J. Nischbach.²⁶

Totodată pe partea dinspre est (Piața de Fân - Piața Badea Cârțan) au fost construite două case cu etaj (ale lui Freund), ce au dus la completarea străzii cu imobile de locuit foarte frumoase.

După desființarea Depozitului erarial de lemne (1906), pe locul acestuia, între Bega și calea Andrassy a fost construit un întreg cvartal de case cu etaj până înspre podul căii Park (azi Podul Dacilor), unde au fost amplasate baia Hungaria (Neptun). Această frumoasă clădire, marcată și marchează împreună cu Podul Dacilor, intrarea în cartier. Până la limita cu cartierul Cetate, mai era doar Parcul Orășenesc (astăzi Parcul Poporului), împrejmuit și în perioada respectivă de un gard de cărămidă și grilaje de fier.²⁷ În Fabric în perioada 1891 - 1900 s-au construit mai puține locuințe decât în Iosefin sau Elisabetin, dar între 1901 - 1905 procentul a fost inversat. Într-un final, în ciuda dificultăților terenului construirea de locuințe s-a extins în tot cartierul, dar remarcabile din acest punct de vedere au fost construcțiile din Piața Coronini (astăzi Romanilor), Piața Kossuth (azi Traian), a str. Andrassy (3 August 1919) și a str. Bahnhof (astăzi M. Kogălniceanu). Construcțiile țineau în general pasul cu creșterea cererii, dar loturile de case erau cumpărate repede și construite. Oferta mică a dus la creșterea cerinței, dar și la nevoia de a moderniza infrastructura (lărgirea străzii Andrassy), prin urmare primăria orașului a achiziționat casele doar pe parter Risticz și Sigismund, le-a demolat și în locul lor a fost construită clădirea Fondului

²⁶ Geml J., *Vechea Timișoară în ultima jumătate de secol 1870 - 1920*, Editua Cosmopolitan Art, Timișoara 2016, p.77.

²⁷ *Ibid.*



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



orășenesc pentru azil - Palatul Ștefania, o clădire reprezentativă a Fabricului de astăzi, proiectată de arhitectul șef de atunci al orașului, László Székely.²⁸

Biserici și școli

În Fabric fiecare confesiune deținea biserici. Biserica romano - catolică se afla încă din 1765 în Kirchenplatz (Mitropolit Al. Suluțiu), dar creșterea comunității a făcut necesară construirea unei alte biserici dedicate sărbătorii Mileniului. Prin urmare în 1901 a fost înființată Biserica Millenium, construită în mijlocul Pieței Coronini. În preajma bisericii este construită și noua casă parohială - 1902. În piața Kossuth (Piața Traian) a fost construită biserica ortodoxă sârbă, pe vremuri punctul central al orașului rascian, construită în secolul al XVIII - lea.

Biserica ortodoxă română a fost construită ușor în exteriorul zonei centrale a cartierului, pe malul Begăi în Muhlplatz (astăzi piața Sarmisegetuza). Aceasta s-a dovedit neîncăpătoare. Prin urmare odată cu proiectul regularizării Begăi s-a profitat de ocazia posibilității construirii unei biserici noi, mai mari. Noua biserică românească a fost ridicată în 1912, după planurile lui Laszlo Szekely și constructor Josef Ecker, în apropiere de piață, în prezent pe str. Andrei Șaguna (Biserica Sfântul Ilie).

Evreii din Fabric au deținut două temple, unul de rit ortodox - o casă de rugăciuni; iar comunitatea mozaică Statusquo a construit în 1899 sinagoga (arhitect Leopold Baumhorn și constructor Josef Kremer).

În prezent în Piața Sarmisegetuza, pe malul Begăi a fost construită Biserica Reformată Mileniul Nou (1999 - 2019), după proiectul arhitectului budapestan Imre Makovecz (a murit în 2011), ce a donat planurile imediat după Revoluția din 1989, în respect pentru pastorul Laszlo Tökes.

În ceea ce privește construcția de școli din acest cartier, Fabricul a avut mai multe școli comunale, printre care: Școala pentru băieți (str. Kirchen, astăzi Comănești) - 1882; Școala pentru fete în strada Lamm (str. Titus Maiorescu) - 1889; Școala cu 12 clase fete și băieți, str. Ungar (astăzi Simion Bărnuțiu) - 1912, în locul fostei școli maghiare din 1869; Grădinița str. Grabeu (astăzi str. Gloriei); Preparația de Stat pentru învățători - 1895 (str. Pestalozzi), în apropiere de orfelinatul Gisella (ce în prezent nu mai există) - Liceul Jean Louis Calderon ?; În prezent în cartier este și Liceul Teoretic William Shakespeare, ce activează în clădirile de pe str. I.L. Caragiale și Piața Romanilor din 1992. În această clădire se consideră că au mai activat Școala de băieți nr. 5 (în perioada interbelică) și Școala de cultură generală nr. 7 (în perioada comunistă).

Industrie și fabrici

Între 1870 - 1880 industria din Fabric era alcătuită din mori (7 mori) și fabrici de spirt (cinci). După regularizarea Begăi și construirea Turbinelor, morile au dispărut - deși aduceau un venit de 70 - 80000 coroane din arendă. În 1927 mai exista o singură fabrică de spirt (Fabrica de spirt agricolă, fosta Brück și o moară Sankt Nikolaus - Michaeli - ce a trecut pe forța aburilor). Aceasta din urmă în anii 1920 a fost dată în arendă Primei Societăți Timișorene de Morărit Mecanic. Închiderea tuturor acestora a fost puternic resimțită de către locuitori. În acest context la începutul anilor 90 și începutul secolului al XX - lea au fost construite fabrici noi.

În Fabric au activat de-a lungul timpului fabrica de bere; fabrici constructoare de mașini; turnătorie de clopote și metale, fabrică de case de bani și mașini; fabrici de pantofi; case de bani și seifuri; fabrici de cărămizi; spodium; fabrici de pălării de paie; fabrică de săpun, parfum și articole cosmetice; fabrică de căruțe; întreprindere horticolă; industria lânii; fabrici de tricotaje și textile.

²⁸ *Ibid.*



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



Hoteluri, magazine și meșteșuguri

Aceste funcțiuni au fost răspândite în cartier, dar concentrate cu precădere în apropierea Pieței Traian și a Pieței Badea Cârțan.

- limitrof Pieței Traian: Hotel Păunul, Trei Trandafiri și Trei Crai. În afara acestor hoteluri mai existau multe hanuri cu cârciumi, dar ele și-au pierdut mult din importanță odată cu construirea căii ferate către Orșova și Baziaș; și a închiderii morilor de apă și a fabricilor de spirt;
- mai existau cafenele: La Regina Angliei (Piața Traian), La Cerbul sau La prințul turcesc (la capătul străzii Titu Maiorescu);
- magazine: existau magazine mici cu articole diverse, fierării, magazine de făină, depozit angro de vinuri, articole de modă, băcănie, galanterie, veselă, pielărie, depozit de bere, drogherie, mobilă, porțelanuri, pantofi și florării;

În Piața Badea Cârțan (Piața de Fân) se organizau săptămânal târguri. Târgul de alimente și păsări se ținea în Piața Traian; iar cel de pantofi, cizme, papuci și îmbrăcăminte în Kleiner Platz (astăzi Piața Petru Rareș). Un specific al cartierului era și comerțul cu vechituri, în special pe Str. Timocului și str. C. Negruzzi.

Funcțiuni de divertisment

- Baia și Plaja Populară - chiar dacă amplasată înafara zonei de intervenție stabilită prin studiu și proiect a avut o mare atractivitate pentru locuitorii cartierului Fabric, dar și pentru oraș per ansamblu. Aceasta din 1939 a trecut în administrarea SET - Stabilimente Economice ale Municipiului Timișoara (ce administra abatorul, fabrica de gheață, cinematografie și cărămidăria). "Pe canalul Bega, în sus, după Uzina electrică cu turbine se afla instalația băilor de plajă Ștrand (500 cabine, hidroterapie, restaurant, bufet, lăptărie, frizerie etc.; iar muzica militară concerta în fiecare zi)".²⁹ În prezent nu mai există.
- Cinematograful Apollo. A fost construit în anul 1909 de către Iosif Ecker, care a fost concesionarul cinematografului pe teren de 5 ani. După expirarea termenului, cinematograful a trecut în proprietatea primăriei. Edificiul a fost și este situat în Parcul Regina Maria. Pe lângă clădirea efectivă exista și un cinematograf de vară. Edificiul a fost construit din cărămidă arsă, procurată de la bastionul din Cetate. Între 1954 - 1955, arhitectura imobilului este modificată semnificativ, după planurile arh. Paul von Schuster. În prezent clădirea este un centru oftalmologic.

Concluzii - Caracter determinant al cartierului

A. Fabricul industrial Numele acestui cartier provine întocmai de la activitatea principală desfășurată în arealul acestuia. Se poate discuta despre existența unei activități preindustriale, punctată prin prezența morilor cu abur. După dispariția majorității dintre acestea, datorită regularizării Begăi și construcției Uzinei Electrice, Fabricul a intrat într-o etapă industrială foarte puternică. În prezent, din multitudinea de tipuri de fabrici (punctate în pagina anterioară), a rămas una singură funcțională - fabrica de Bere, și mai multe platforme postindustriale din perioade istorice diferite, dar care trec rând pe rând prin procese de demolare și construcții de noi imobile. În arealul de studiu pot fi punctate ansambluri postindustriale, unde se mizează pe intervenția sau intenția de a interveni prin conversie (Faber, Fabrica 1 Iunie). Prin urmare cartierul extins, încă mai este ofertant din punct de vedere al păstrării urmelor patrimoniului industrial, ce este necesar să fie valorificat.

²⁹ Melin V., Ghidul orașului Timișoara, 1926.

<https://www.facebook.com/media/set/?set=a.254430188062018.1073741944.217532985085072&type=3>



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.Fabricul venețian Denumire ușor de asimilat în cadrul contextului istoric și evoluției istorice a cartierului, probabil rămas cel mai longeviv, din punct de vedere al caracterului seminatural al contextului, prin prezența unui număr important de canale cu diferite întrebuințări. Din toate aceste, conform schiței de sistematizare a orașului Timișoara, etapa 1970, a rămas o bucată de canal în actualul parc Regina Maria. În prezent aceasta nu mai există. Urmărind fotografiile istorice și planurile, prezența apei a participat foarte puternic la stabilirea caracterului cartierului.

C.Fabricul multiethnic Inițial cartierul a fost format din două unități urbanistice distincte: *Fabricul Rascian* și *Fabricul German*. Fabricul Rascian, un cartier în care trăia o comunitate alcătuită primordial din ortodocși, ce s-a dezvoltat la nord, est și sud de actuala Piață Traian. Primele nuclee au fost cele construite în jurul Pieței Traian (str. Dacilor, Ștefan cel Mare - N, Zăvoi, Petre Ispirescu, Ion Creangă, Barbu Ștefănescu Delavrancea, Arcului, Iuliu Grozescu, Ion Mihalache, Anton Pann, Titel Petrescu, Titu Maiorescu, Ecaterina Teodoroiu și Andrei Șaguna). Termenul de rascian vine de la numele râului Raška, considerat a fi leagănul sârbilor. Aceștia au deținut o perioadă foarte lungă conducerea bisericii ortodoxe din Banat; iar cuvântul ortodox a fost deseori considerat a fi sinonim cu rascian, indiferent de etnia persoanelor respective. Al doilea cartier a fost cel al Fabricului German, locuit în special de germani și o suprafață mai mică decât cartierul rascian. Dezvoltarea lui s-a conturat în special în jurul străzilor Școlii, Comănești, Ștefan cel Mare - S. Cele două cartiere au fost unite administrativ odată cu proclamarea Timișoarei ca oraș liber regal.³⁰

În același timp, conform lucrării rabinului Móritz Löwy din 1716 - 1739, evreii noi veniți nu primeau acceptul să se stabilească în Cetate, dar puteau devenii proprietari de case și de întreprinderi în Palanca Mare (aproximativ zona unde se află Universitatea de Medicină și Parcul Copiilor). În momentul creării esplanadei, locuitorii ce ocupau Palanca Mare s-au mutat spre est, fondând cartierul periferic Fabric; fiind astfel printre primii locuitori din cartier. Ei s-au așezat în mod principal în zona determinată de str. Ion Creangă, str. Timocului, Dacilor și Ecaterina Teodoroiu. În această zonă au fost realizate și o parte din demolările din anii 1970. În 1851 locuiau în Fabric 971 de evrei - 8.9%, spre deosebire de Cetate - 10.8%, Iosefin - 2.7% și Elisabetin 0.27%. Comunitatea de evrei a ajuns să dețină mai multe sinagogi, o școală primară israelită, diverse palate - fiind printre principalii proprietari de pe actualul b.dul. 3 August, o serie întreagă de prăvălii și magazine.³¹

În ceea ce privește implicarea evreilor în conturarea cartierului Fabric, pot fi amintite clădiri reprezentative ale acestuia, ce au fost construite din dorința și investiția unor beneficiari evrei: Palatul Ștefania, Casa Schwartz (str. Ștefan cel Mare nr.1), Palatul Mercur, Farmacia Kovács, Casa dr.Samuel Kohn, Casa Artiștilor, Școala Primară Israelită, Palatul Neptun etc.

D. Fabricul comercial În secolul al XVIII - lea, la începutul dezvoltării cartierului istoric, negoțul din Fabric nu se putea compara cu cel din cartierul Cetate. Însă secolul al XIX - lea și prima jumătate a secolului al XX -lea a schimbat acest lucru, Fabricul devenind un pol de atracție comercial. În perimetrul acestuia își desfășurau activitatea un număr variat de meșteșugari provenind din toate categoriile etnice.

2.3. Definirea/delimitarea zonei construite protejate pe baza utilizării criteriilor de definire (stabilirea suprafeței de manifestare a criteriilor – istorice, urbanistice, funcționale, de vizibilitate, etc.; decelerarea calității diferitelor componente ale zonei, delimitarea zonei istorice protejate)

³⁰ Heritage of Timișoara. Vorpark, 2022. Cartierul Fabric - apariție, dezvoltare urbanistică, caracteristici, arh. M. Opreș, p.3-4.

³¹ Neumann G., Pe urmele Timișoarei evreiești. Mai mult decât un ghid., Ed. Brumar, Timișoara, pag.158 - 159.



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



La baza conturării subzonelor istorice de referință se află principii conjugate ce țin cont de următoarele criterii:

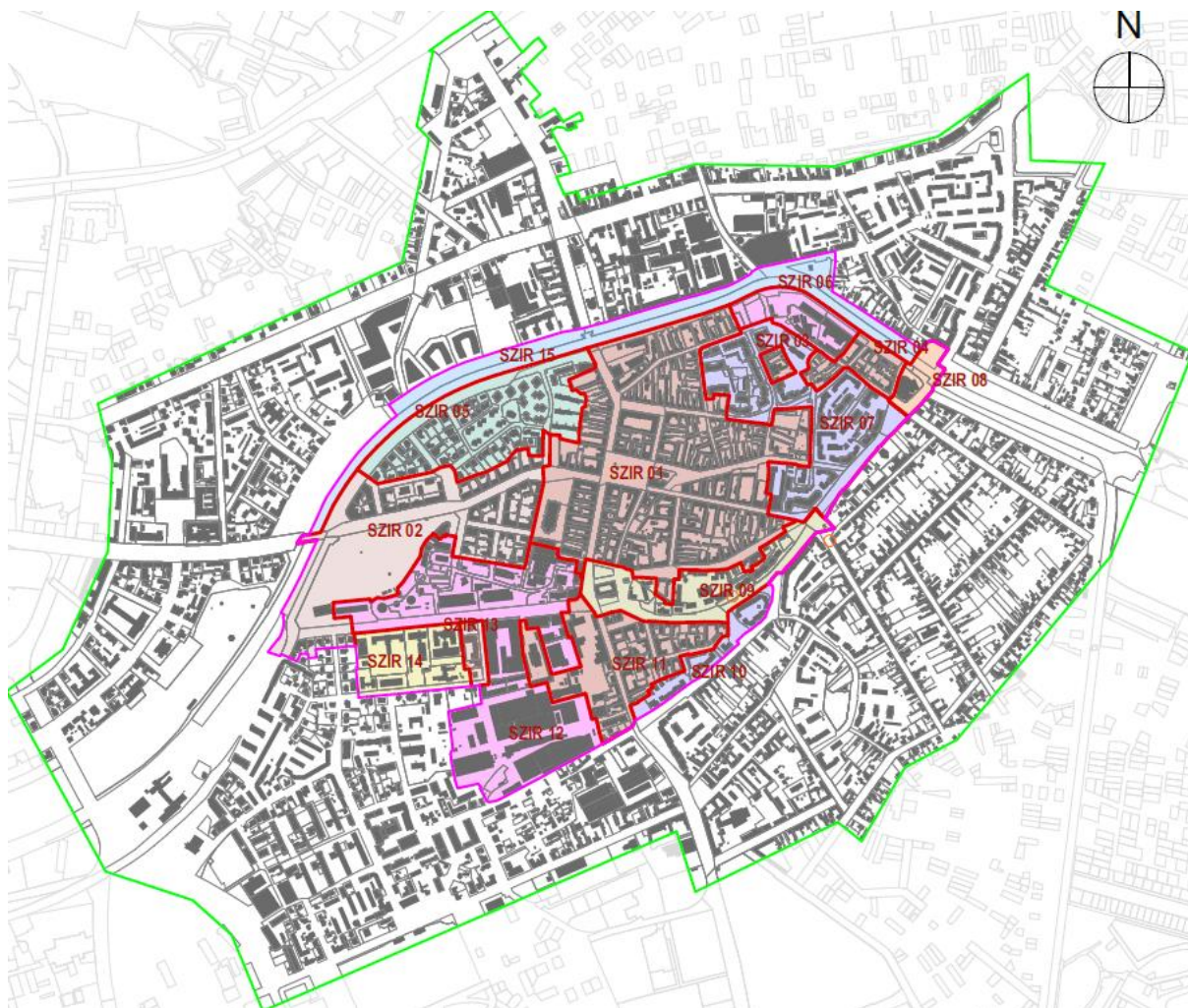
- criterii de valoare și de vechime: valoare arhitecturală – dacă parcelele conțin areale de tip sit sau ansamblu sau monumente individuale clasate, precum și dacă parcelarul sau imobilele au valoare istorică și arhitecturală, înscrise sau nu în LMI; valoare urbanistică - vechime și coerență parcelar.
- Criterii de morfologie: tipare unitare de definire a parcelarului și/sau tipare unitare de caracter al fondului construit (configurație volumetrică, gabarit sau caracteristici arhitecturale similare)
- criterii de poziționare: poziționarea parcelelor în relație cu piața centrală – dacă sunt în relație directă, acest statut le conferă relevanță în constituirea și păstrarea imaginii coerente a pieței; dacă sunt secundare față de fronturile și parcelele care contribuie la imaginea pieței
- criterii de funcționalitate istorică sau de dată recentă: caracterul funcțional, mai ales în corelare cu specificul funcțional istoric al cartierului, reprezintă o condiție relevantă în definirea subzonelor
- criteriul de corelare a etapelor de definire a configurației parcelei și vechimea construcțiilor prezente pe parcelă: acesta stă la baza înțelegerii tipologiilor distincte ale parcelelor, dar este folosit în demersul de definirea al subzonelor doar în mod secundar față de criteriile enunțate anterior, dat fiind faptul că periodizarea nu este un criteriu care să mai poată reda clar în mod conjugat - pentru parcelă și pentru construcție - calități vizibile la nivelul imaginii urbane
- criterii de vizibilitate și atmosferă: aceste criterii se suprapun parțial peste celelalte criterii. S-a constatat faptul că principalele direcții de circulație se dublează în majoritatea cazurilor cu principalele canale de vizibilitate și de definire a siluetelor caracteristice.

Prin studiul de fundamentare actual s-au determinat pentru PUZCP Zona Fabric delimitări de subzone istorice de referință cu gradări mult mai fine determinate de specificul istoric, morfologic, evolutiv și funcțional, comparativ cu delimitarea ZIR din PUG. Prima schematizare a ZIR a definit 15 subzone independente tipologic, a căror delimitare a fost justificată de vechime, morfologie, caracter țesut construit și specific funcțional.



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



FIGURĂ 3 DEFINIREA ZONELOR ȘI SUBZONELOR ISTORICE DE REFERINȚĂ

Cod subz. ist. de ref.	Denumire	Caracteristici determinante
SZIR 01	Zona istorică Fabric 1	Zone cu parcelar și țesut istoric cu caracter coerent definite înainte de finalul secolului XIX
SZIR 02	Zona istorică Vorpark	Zone cu parcelar și țesut istoric cu caracter coerent definite la începutul secolului XX
SZIR 03	Zona Sinagogii din Fabric	Zone cu parcelar și țesut istoric cu caracter coerent definite înainte de finalul secolului XIX
SZIR 04	Zona istorică a Splaiului Morarilor	Zone cu parcelar și țesut istoric cu caracter coerent definite înainte de finalul secolului XIX
SZIR 05	Zona locuințe colective mici	Zone cu parcelar și țesut modernist cu caracter coerent definite la mijlocul secolului XX. Caracter de oraș-grădină, locuințe cu densitate medie
SZIR 06	Zona incintei fostei fabrici de piele (IRP)	Zone cu funcție industrială, a căror parcelar a suferit reorganizări în cea de-a doua jumătate a secolului XX



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



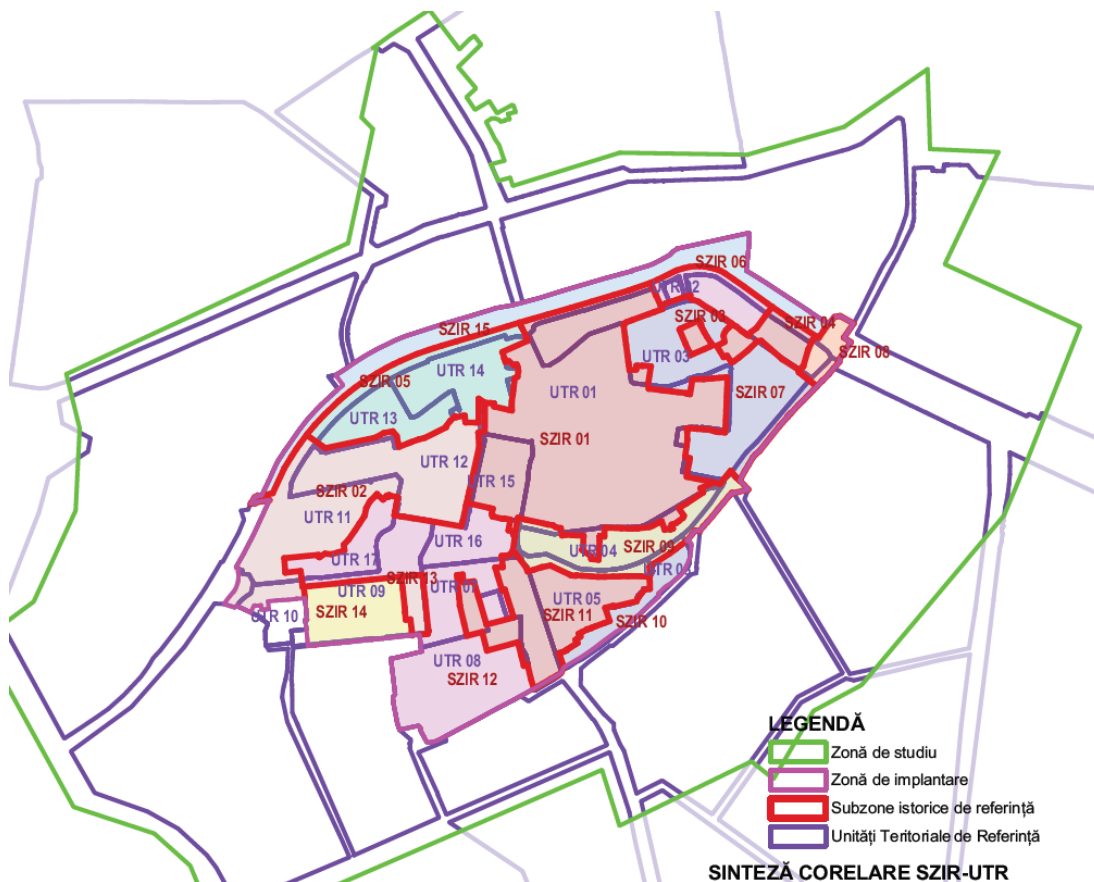
SZIR 07	Zona de locuințe colective Prințul Turcesc - Timocului	Zone cu parcelar și țesut cu caracter coerent definite în ultimul sfert al secolului XX. Locuințe multifamiliale cu densitate mare
SZIR 08	Zona fostei Piețe Sarmizegetusa	Zonă în proximitatea capătului de pod, derivată din parcelar de secol XIX și spații de tip piațete
SZIR 09	Zona de locuire și funcțiuni sociale	Zonă cu caracter destructurat, rezultată parțial din alterarea țesutului istoric cu păstrarea parțială a parcelarului istoric combinată cu un țesut de locuințe multifamiliale dezvoltat în ultimul sfert la sec. XX
SZIR 10	Zonă locuințe colective Șt.O.Iosif	Zone cu parcelar și țesut cu caracter coerent definite în ultimul sfert al secolului XX. Locuințe multifamiliale cu densitate mare
SZIR 11	Zona istorică Fabric 2	Zone cu parcelar și țesut istoric cu caracter coerent definite înainte de finalul secolului XIX
SZIR 12	Zona incintelor de producție Fabrica de Bere și Uzina Electrică	Zone cu funcție industrială, a căror parcelar a suferit reorganizări în cea de-a doua jumătate a secolului XX
SZIR 13	Zonă parcele de vile	Zone cu parcelar și țesut istoric cu caracter coerent definite înainte de finalul secolului XIX
SZIR 14	Zona ansamblului educațional Pestalozzi	Zone cu funcție de învățământ, cu parcelar și țesut parțial valoros, dezvoltată la finalul secolului XIX
SZIR 15	Zona Canalului Bega	Traseul canalului și malurile

Această primă gradare a fost mai apoi integrată de elaboratorul PUZCP, care a filtrat peste această schemă justificări determinate de criterii urbane ce țin de previziuni urbanistice și modificarea regimului de proprietate actual, astfel încât schema de delimitare a ZIR a stat la baza delimitării UTR-urilor operaționale în cadrul PUZCP. Considerând că UTR-urile sunt rezultatul logic și organic al delimitării incipiente a ZIR, contururile și logica delimitării subzonelor istorice de referință se menține în mare parte neschimbată în delimitările de UTR-uri, ZIR-urile suferind în cele mai multe cazuri subdiviziuni datorate unor gradații mai fine, și nu încălcări ale justificărilor de natură istoric-evolutiv-morfologică. Astfel, în cele ce urmează vor fi tratate UTR-urile operative definite prin 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



Cod unit. terit. de ref.	Denumire
UTR 01	Zonă istorică dezvoltată în jurul Pieței Traian
UTR 02	Malul Begăi – Zonă în proces de reconversie
UTR 03	Zonă locuințe colective – sistematizare Prințul Turcesc - Timocului
UTR 04	Zonă funcțiuni social-culturale și locuire
UTR 05	Zonă istorică dezvoltată în jurul Școlii nr.1
UTR 06	Zonă locuințe colective Șt.O.Iosif
UTR 07	Zonă servicii, industrie și reconversie
UTR 08	Zonă industrială Fabrica de Bere
UTR 09	Nucleu funcțiuni social-culturale
UTR 10	Zonă locuințe colective mici
UTR 11	Coridor ecologic Bega
UTR 12	Zonă palate de raport – Bd.3 August 1919 și cvartale Fabric Vorpark
UTR 13	Zonă vile interbelice
UTR 14	Zonă locuințe colective mici – Str. Abrud, Str. Zlatna
UTR 15	Piața Romanilor și palate de raport
UTR 16	Zonă funcțiuni tehnico-edilitare

Cod subz. ist. de ref.	Denumire
SZIR 01	Zona istorică Fabric 1
SZIR 02	Zona istorică Vorpark
SZIR 03	Zona Sinagogii din Fabric
SZIR 04	Zona istorică a Splaiului Morarilor
SZIR 05	Zona locuințe colective mici
SZIR 06	Zona incintei fostei fabrici de piele (IRP)
SZIR 07	Zona de locuințe colective Prințul Turcesc - Timocului
SZIR 08	Zona fostei Piețe Sarmizegetusa
SZIR 09	Zona de locuire și funcțiuni sociale
SZIR 10	Zonă locuințe colective Șt.O.Iosif
SZIR 11	Zona istorică Fabric 2
SZIR 12	Zona incintelor de producție Fabrica de Bere și Uzina Electrică
SZIR 13	Zonă parcele de vile
SZIR 14	Zona ansamblului educațional Pestalozzi
SZIR 15	Zona Canalului Bega

FIGURĂ 4 CORELAREA SUBZONELOR ISTORICE DE REFERINȚĂ (SZIR) CU UNITĂȚILE TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

2.4. Studiul istoric zonal cu precizarea valorii elementelor componente



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 – Zona istorică dezvoltată în jurul Pieței Traian

Coincide parțial cu SZIR 01 Zona istorică Fabric 1

Zona este relevantă din următoarele puncte de vedere:

Istoric, pentru caracterul și coerența parcelarului și a țesutului construit, și autenticitatea tramei stradale care păstrează caracteristici de secol XVIII.

Reprezentativitate, fiind la nivelul cartierului arealul cel mai reprezentativ pentru nucleul cartierului istoric.

Percepția spațiului urban, reprezentând un peisaj construit tipic pentru nucleul istoric al cartierului Fabric și cuprinzând o suită de spații publice deosebit de reprezentative.

Vechime tramă stradală. Cele mai vechi străzi din cadrul tramei stradale contemporane datează de la jumătatea secolului XVIII cel târziu: str. Dacilor (figurată deja pe harta din anul 1738) și Ion Mihalache, la a căror intersecție se determină Piața Traian (principalul spațiu public), Blv. 23 august 1919 (conexiunea cu fortificația bastionară către vest), Piața Petru Rareș care trasează direcția traseului str. Ecaterina Teodorescu (*Planșa PI 06 harta 1754*) și fragmentul Costache Negruzzi către Piața Traian. Ulterior (fin. sec. XVIII și încep. sec. XIX) se definesc străzile Ecaterina Teodorescu, Petre Ispirescu, Costache Negruzzi fragment estic și Barbu Șt. Delavrancea.

De asemenea integrează cea mai reprezentativă piață urbană (Piața Traian, sec. XVIII), precum și o serie de spații urbane cu caracter istoric (Piața Petru Rareș, Piața Aurel Vlaicu segment estic) definite la mijlocul sec. XVIII.

Vechime și autenticitate parcellar. Acesta este arealul cu cel mai compact cu parcellar istoric caracteristic secolului XVIII păstrat intact. Caracterul parcellarului este descris de loturi înguste și lungi, cu contur relativ neregulat care însă tinde spre o formă dreptunghiulară. Construcțiile urmăresc definirea unor fronturi continue, având amprentă compactă de forma literelor U sau L. Construcțiile cu front mai amplu generează predominant configurații în U și construcțiile cu front mai îngust generează preponderent configurații în L, cu laturile construite în adâncimea lotului aliniate constant în lungul aceleiași limite de proprietate.

Vechime, valoare arhitecturală și ambientală a fondului construit. Regimul de construcție specific este S+P sau S+P+1E, cu regim mai înalt dar maxim S+P+2E pe conturul principalelor spații urbane și în lungul bulevardelor principale. Caracterul principalelor spații urbane este punctat de o serie de palate construite la finalul secolului XIX și începutul secolului XX, care prezintă o tratare rafinată a colțurilor (colțuri țesute, balcoane, acoperișuri marcate prin finiale și pinioane, etc.). În paralel, țesutul generic este definit de construcții aliniate la stradă cu front continuu și regim de înălțime S+P, cu cornișe majoritar aliniate (strada Ion Mihalache fiind un bun exemplu de coerență pentru un astfel de țesut construit minor) și fațade ritmate de un raport plin-gol caracteristic perioadei secolului XIX.

Elemente valoroase pentru identitatea cartierului, dispărute între timp. Ne referim la prezența canalelor morilor din perioada secolelor XVIII-XIX, care erau parte integrantă din geografia cartierului și acționau numeroase mori și echipamente acționate hidraulic. Dintre morile istorice prezente anterior în cartier, o singură moară se mai păstrează, alterată și integrată incintei industriale Crinul.

UTR-ul include din perspectiva patrimoniului:

un segment major din *Situl Urban „Fabric” (I)*, cod LMI 2015 TM-II-s-B-06096,
o parte relevantă din *Ansamblul Urban „Fabric” (II)*, cod LMI 2015 TM-II-a-A-06097,
o serie de monumente individuale.

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

Coincide parțial cu SZIR 01 Zona istorică Fabric 1, SZIR 06 Zona incintei fostei fabrici de piele (IRP), SZIR 04 Zona istorică a Splaiului Morarilor, SZIR 08 ZONA FOSTEI Piețe Sarmizegetusa

Zona este relevantă din următoarele puncte de vedere:



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



Istoric, pentru caracterul și coerența parcarului și a țesutului construit cel puțin în segmentul de vest, precum și de autenticitatea tramei stradale care păstrează caracteristici de secol XVIII.

Percepția spațiului urban, reprezentând un **peisaj construit tipic pentru nucleul istoric al cartierului Fabric**, mai ales în segmentul vestic. Caracterul urban este definit de fronturi preponderent continue în corelare cu parcarul istoric, și de obiective de scară mare cu tipare de ocupare discontinuă, ce definesc incinte de producție de scară mare în relație cu fostele funcțiuni de producție.

Reprezentativitate pentru mixajul de funcțiuni specifice cartierului, respectiv locuire, comerț și industrie. Această fașie a agrementat încă din secolul XVIII un mixaj între funcțiunile de locuit, cele manufacturiere (mai ales sub formă de ateliere mici de producție) și funcțiuni comerciale, de desfacere. Incinte industriale cu caracter istoric (parțial pierdut), dezvoltate inițial din mici ateliere manufacturiere: *Fabrica de Spirt Schlicting I&F* (1869), transformată în *distileria Friedmann și Steinach* (fin. sec. XIX), intrată apoi în proprietatea statului ca *Întreprinderea Electromecanica (ELTIM)*; *Fabrica de Piele „Hermann Adler”*, reconvertită recent în locuințe colective; *Fabrica de Piele „Arnold Deutsch”* (1895) integrată Industria Română de Piele (IPR) în perioada socialistă.

Reprezentativitate, din perspectiva țesutului cu caracter minor ce cuprinde un mixaj de locuire și industrie, specific pentru perioada anterioară începutului de secol XX, când zona centrală a cartierului se modernizează.

Vechime tramă stradală. Cele mai vechi străzi din cadrul tramei stradale contemporane datează de la jumătatea secolului XVIII: străzile Timocului, I.Grozescu și P.Iorgovici (*Planșa PI 06 anul 1754*). De asemenea traseul canalului Bega este definit în forma actuală între începutul secolului XVIII (segmentul vestic) și cea de-a doua jumătate a secolului XVIII (segmentul estic). Str.I.Grozescu este denumită *Schiff Gasse* în planul din anul 1881, însemnând Strada Bărcii (germ.), indicând accesibilitatea prin bărci pe canal navigabil în zonă până la finalul secolului XIX. Odată cu gruparea canalelor separate, al morilor și al lemnelor, într-un singur canal, în punctul de inflexiune nordic al canalului va funcționa un komp, care lega zona de malul nordic în conexiune cu str. Samuil Micu. Acesta va înceta să funcționeze în anul 1951.

Vechime și autenticitate parcarlar. Parcarlarul zonelor de capăt (est și vest) păstrează intacte caracteristici de secol XVIII și început de secol XIX. Zona de vest este caracterizată de loturi înguste și lungi, cu contur relativ neregulat care însă tinde spre o formă dreptunghiulară, iar zona de est conține un cvartal cu loturi dreptunghiulare cu proporții diferite, mai compacte.

Vechime, valoare arhitecturală și ambientală a fondului construit. Din perspectiva vechimii, majoritatea construcțiilor sunt de dată mai recentă decât parcarlarul, respectiv construcțiile cu caracter istoric datează din secolul XIX și începutul secolului XX. Construcțiile urmăresc definirea unor fronturi continue, având amprentă compactă de forma literelor U sau L. Construcțiile cu front mai amplu generează predominant configurații în U și construcțiile cu front mai îngust generează preponderent configurații în L, cu laturile construite în adâncimea lotului aliniate constant în lungul aceleiași limite de proprietate. Regimul de construcție specific este S+P pentru construcții cu funcția de locuințe sau S+P+1E sau S+P+2E pentru construcții mai reprezentative sau de producție. În zona de est se construiește începând cu anii 2000 Biserica reformată și Centrul reformat Noul Mileniu, proiect al arh. Imre Makovecz, având valoare ambientală și de dominantă verticală.

Elemente valoroase pentru identitatea cartierului, dispărute între timp:

Piața Sarmizegetusa, ocupată în prezent de Biserica reformată; ea derivă din fosta Piața Morii care denumea spațiul liber de construcții ocupat de una din principalele mori ale cartierului, Moara cu valțuri acționate cu pânză (*Tuchwalk Muhle* (Germ.)) amplasată pe canalul morilor, la intrarea în cartier.

Punctul de inflexiune al Canalului Bega reprezenta locul în care traseul Canalului Morilor se desprindea din canalul de pe conturul cartierului și era introdus în miezul acestuia pentru acționarea morilor din interior (prin modernizarea de la începutul secolului XX devine str. B.Șt. Delavrancea, al cărui segment nordic e eliminat prin reconfigurarea țesutului de la finalul sec. XX).



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



Splaiului Morarilor, una din străzile istorice cu caracter public având rol relevant pentru activitatea în relație cu canalul, integrată în prezent unui areal privat.

UTR-ul include un segment reprezentativ din *Situl Urban „Fabric” (I)*, cod LMI 2015 TM-II-s-B-06096, respectiv capătul de nord al acestuia.

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

Coincide parțial cu SZIR 03 Zona Sinagogii Fabric și SZIR 07 Zona de locuințe colective Prințul Turcesc - Timocului

Zona este relevantă din următoarele puncte de vedere:

caracterul și coerența parcelarului și a țesutului construit definite în ultimul sfert al secolului trecut, fiind însă lipsite de valoare istorică sau arhitecturală, cu excepția unor fragmente de țesut istoric păstrate, care se încadrează însă în tipologia țesutului minor.

Vechime tramă stradală. Cele mai vechi străzi din trama stradală datează din secolul XVIII: strada Iulian Grozescu și capătul vestic al străzii Ecaterina Teodoriu (în conexiune cu Piața Traian), definite în cea de-a doua jumătate a secolului XVIII; străzile Petre Ispirescu (Strada Lungă sau *Lange Gasse* pe planul din 1881) și Ion Creangă (hartă 1786) definite la finalul secolului XVIII. O parte din străzi derivă din traseul interior al fostului canal al morilor, anulat la începutul secolului XX în relație cu modernizarea cartierului: Costache Negruzzi, parțial Barbu Șt. Delavrancea și Anton Pann (paralelă cu canalul). Prin operațiunile de sistematizare din anii 70 și 80 se reorganizează parțial trama stradală, și unele străzi din trama istorică sunt anulate (fragmentul nordic al străzii Delavrancea, care făcea legătura cu inflexiunea dintre străzile Timocului și Iulian Grozescu, derivată din traseul fostului canal al morilor).

Vechime și autenticitate parcelar. Zona conține 3 enclave de parcele cu caracter istoric ce păstrează intacte caracteristici de secol XVIII și început de secol XIX: gruparea de parcele de la intersecția străzii Petre Ispirescu cu Ecaterina Teodoriu, pachetul de pe frontul estic al străzii Ion Creangă în corelare cu fosta sinagogă și un pachet de parcele între străzile Arcului, Paul Iorgovici și Iulian Grozescu. Parcelele sunt caracterizate de loturi înguste și lungi, cu contur relativ neregulat care tinde spre o formă dreptunghiulară, iar zona de est conține un cvartal cu loturi dreptunghiulare cu proporții diferite, mai compacte din perspectiva raportului dintre lățime și lungime. În rest, zona este caracterizată de locuințe colective grupate în pachete pe parcelar de tip deschis cu forme neregulate, și construcții colective grupate în pachete, dispuse în regim izolat pe lot. Acestea din urmă au fost dezvoltate după 1970, respectiv între anii 1972-1974 și 1982-1990 (cele amplasate în est). Prima zona dezvoltată a fost Baba Dochia cu prelungirea spre Andrei Șaguna, urmată de zona Prințul Turcesc unde au fost dezvoltate proiecte unicat, urmată de cvartalele interioare unde au fost dezvoltate proiecte tip.

Vechime, valoare arhitecturală și ambientală a fondului construit. Din perspectiva vechimii construcțiilor de pe parcelarul istoric, majoritatea sunt de dată mai recentă decât parcelarul, construcțiile cu caracter istoric datând din secolul XIX și începutul secolului XX. Ele urmăresc definirea unor fronturi continue, având amprentă compactă de forma literelor U sau L. Construcțiile cu front mai amplu generează predominant configurații în U și construcțiile cu front mai îngust generează preponderent configurații în L, cu laturile construite în adâncimea lotului aliniate constant în lungul aceleiași limite de proprietate. Construcțiile de la finalul secolului XX sunt lipsite de valoare arhitecturală, însă denotă o calitate ridicată a schemei de ocupare raportată la relația cu spațiul liber. Regimul de construcție specific este S+P sau S+P+1E pentru construcții cu funcția de locuințe amplasate pe parcelar istoric, și S+P+4E și parțial S+P+5E pentru construcțiile colective realizate în ultimul sfert al secolului XX.

Elemente valoroase pentru identitatea cartierului, dispărute între timp:

Canalului Morilor cu traseu în interiorul țesutului cartierului, care a determinat un mod specific de dezvoltare al țesutului proximal și un peisaj construit particular, ale cărui rudimente tind să dispară în țesutul contemporan.



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



UTR-ul include un singur monument individual, respectiv *Sinagoga din Fabric*, cod LMI TM-II-m-B-06128, datată secol XVIII și amplasată pe str. Ion Creangă nr. 16. Este integrat parțial în zona de protecție a *Situl Urban „Fabric” (I)*.

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

Coincide parțial cu SZIR 09 Zona de locuire și funcțiuni sociale

Zona este relevantă din următoarele puncte de vedere:

evolutiv și morfologic, zona este o zonă de tranziție între parcellarul și țesutul de secol XVIII și XIX și țesutul de secol XX, aflându-se într-o poziție tangentă arealelor cele mai reprezentative pentru nucleul cartierului istoric (UTR 1, 5).

Reprezentativitate din punct de vedere istoric și parțial datorită parcellarului istoric de secol XVIII regăsit în cvartalul de est.

Percepția spațiului urban în relație cu străzile Aurel Vlaicu și Titu Maiorescu, reprezentând un peisaj construit tipic pentru nucleul istoric al cartierului Fabric. Deși caracterul peisajului urban este unul inferior spațiilor majore din țesutul istoric, frontul nordic al străzii Titu Maiorescu și piețele funcționează ca un fundal coerent (țesut minor) pentru zona cu concentrarea cea mai mare de valori de patrimoniu din miezul cartierului.

Vechime tramă stradală. Cel mai vechi spațiu urban este extremitatea de est a Pieței Aurel Vlaicu, din dreptul străzii Ctin. Titel Petrescu, definit la mijlocul secolului XVIII. Acest spațiu de formă triunghiulară era identificat în hărțile istorice drept Piața Trandafirului (*Rosza Ter* (Magh.)) și figurează pe harta din anul 1754 și era organizat în jurul unei construcții care dispărea la finalul sec. XIX, cel mai probabil o biserică. La finalul secolului XIX pe str. Rosza trecea linia de tramvai cu cai, iar în piața Rozsa era depoul. Raportat la trama istorică caracteristică, traseul canalelor pre-existente din miezul cartierului și de pe conturul de sud-est generează străzi cu traseu organic, în timp ce străzile definite la jumătatea secolului XVIII tind să urmărească, cel puțin în zona axelor principale de circulație, o configurație carteziană (imperfect implementată datorită impunerilor canalelor meandrate ale zonei mlăștinoase existente în momentul începerii urbanizării).

Vechime și autenticitate parcellar. Caracterul parcellarului este mixt, parțial definit de parcele compacte cu dimensiuni reduse ce tind spre forme dreptunghiulare orientate cu latura predilect scurtă către str. Titu Maiorescu, și parțial cu loturi ample rezultate din comasări de parcele istorice și demolări.

Vechime, valoare arhitecturală și ambientală a fondului construit. Clădirile au tipologii arhitecturale variate (de la construcții de final de secol al XIX-lea, până la clădiri construite în anii 1970-1980 și chiar secolul al XXI-lea), varietatea fiind asociată și diferitelor tipuri de funcțiuni (funcțiuni comerciale, educative și locuințe individuale și colective). Construcțiile din țesutul istoric sunt foarte puține. Acestea urmăresc definirea unor fronturi continue, având amprentă compactă de forma literelor U sau L. Construcțiile cu front mai amplu generează predominant configurații în U și construcțiile cu front mai îngust generează preponderent configurații în L. Regimul de construcție specific este S+P sau S+P+1E pentru construcții cu funcția de locuințe amplasate pe parcellar istoric, și S+P+4E pentru construcțiile colective realizate în ultimul sfert al secolului XX.

Elemente valoroase pentru identitatea cartierului, dispărute între timp:

fostul braț al Begăi care trecea pe traseul străzii Baba Dochia și Lepurelui.

fosta Insulă a Parohiei, (*Plebania Sziget* (Magh.)), identificată și ca Insula Morilor, care adăpostea o parte din vechile mori. Poziția ei corespunde aproximativ construcției Ciclop și Pieței Aurel Vlaicu.

stăvilarul principal care regla nivelul apei din cele două canale care înconjurau insula Parohiei, și care determina un nivel ridicat al apei pe conturul insulei.

UTR-ul include un segment reprezentativ din *Situl Urban „Fabric” (I)*, cod LMI 2015 TM-II-s-B-06096, și include zone de protecție ale acestuia precum și ale *Ansamblului Fabricii de Bere*.



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

Coincide parțial cu SZIR 11 Zona istorică Fabric 2

Zona este relevantă din următoarele puncte de vedere:

Evolutiv și morfologic, pentru parcelarul și țesutul de secol XVIII și XIX, în cadrul căruia pot fi evidențiate pe lângă construcții din faza contemporană și construcții aparținând fazei 1754.

Reprezentativitate din punct de vedere istoric. Zona are în general un caracter unitar din perspectiva parcelarului, definit între jumătatea secolului XVIII și începutul secolului XIX.

Percepția spațiului urban, întregul areal fiind considerat a avea clădiri cu valoare istorică și ambientală. Este relevantă percepția spațiului urban în relație cu străzile Ștefan cel Mare, Școlii și Comănești, acestea reprezentând un peisaj construit tipic pentru nucleul istoric al cartierului Fabric. Deși caracterul peisajului urban este unul inferior spațiilor majore din țesutul istoric, arealul este perceput ca un fundal coerent (de țesut minor) pentru zona cu concentrarea cea mai mare de valori de patrimoniu din miezul cartierului. Dată fiind așezarea oarecum tangentă zonei urbane celei mai relevante din punct de vedere al valorilor istorice și culturale (raportat la UTR 1 și Fabrica de Bere), zona cunoaște o presiune urbanistică și de transformare arhitecturală mai redusă și păstrează în ea elemente cu valoare de patrimoniu și nivel ridicat de autenticitate.

Vechime tramă stradală. Nucleul istoric al cartierului Fabric, este definit posibil anterior anului 1744, având în vedere că o serie de structuri constructive sunt deja marcate în zona ocupată în prezent de Fabrica de Bere, prefigurând traseul actual al str. Ștefan cel Mare și al str. Titel Petrescu. Astfel, cele mai vechi străzi din cadrul tramei stradale contemporane datează de la jumătatea secolului XVIII cel târziu și sunt str. Ștefan cel Mare, Școlii și Comănești (Planșa PI 06 harta 1754 și Pi 07 anul 1786). Cel mai vechi spațiu urban este fosta Piață a Bisericii, având inițial o configurație triunghiulară, cu latura lungă dispusă către canalul ce separa piața de insula Parohiei. Acest spațiu, inițial liber de construcții, conținea turnul instalației de apă și câteva construcții pe contur. Odată cu modernizarea urbană și astuparea canalelor interioare cartierului rămâne liber până la mijlocul secolului XX, când apar câteva parcele grupate, cu front spre Ștefan cel Mare. Raportat la trama istorică caracteristică, traseul canalelor pre-existente din miezul cartierului și de pe conturul de sud-est generează străzi cu traseu organic, în timp ce străzile definite la jumătatea secolului XVIII tind să urmărească, cel puțin în zona axelor principale de circulație, o configurație mai carteziană (imperfect implementată datorită impunerilor canalelor meandrate ale zonei mlăștinoase existente în momentul începerii urbanizării).

Vechime și autenticitate parcelar. Deși frontul sudic al străzii Școlii este alterat de numeroase construcții datând din cea de-a doua jumătate a secolului XX, zona are în general un caracter unitar din perspectiva parcelarului, definit între jumătatea secolului XVIII și începutul secolului XIX. Caracterul parcelarului este mixt, parțial definit de parcele compacte cu dimensiuni reduse ce tind spre forme dreptunghiulare orientate cu latura predilect scurtă către străzi, și parțial cu loturi de formă dreptunghiulară cu un raport mai echilibrat între laturile lungi și scurte. Parcelarul cvartalelor din sud este autentic, în timp ce pachetul de două parcele edificate pe poziția fostei Piețe a Bisericii datează de la jumătatea secolului XX.

Vechime, valoare arhitecturală și ambientală a fondului construit. Perioada de edificare a construcțiilor este variată, construcțiile cele mai vechi datând din secolele XVIII și XIX, și doar unele din secolul XX. Construcțiile din țesutul istoric urmăresc definirea unor fronturi continue, având amprentă compactă de forma literelor U sau L. Construcțiile cu front mai amplu generează predominant configurații în U și construcțiile cu front mai îngust generează preponderent configurații în L. Regimul de construcție specific este S+P sau S+P+1E pentru construcțiile cu valoare istorică, în timp ce construcțiile de dată recentă au regim de înălțime S+P+1E.

Funcțiuni reprezentative:

Școala Gimnazială nr.1 (str. Comănești intersecție cu str. Școlii) construită în 1882,



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



Biserica Greco-Catolică Fecioara Maria, ce apare pe planurile orașului încă din 1786 și este clasată ca monument istoric în LMI 2015 cu indicativul TM-II-m-A-06165. Aceasta este și obiectul arhitectural dominant al amplasamentului.

Elemente valoroase pentru identitatea cartierului, dispărute între timp:

fostul braț al Begăi care trecea pe traseul străzii Baba Dochia și Iepurelui (preluând traseul canalului care coincidea la nord-est cu str. Andrei Șaguna).

fosta Piață a Bisericii (*Templo Ter* (Magh.)), care se întindea între frontul nordic al cvartalului ce conține biserica până la strada Iepurelui, suprapusă peste brațului sudic al Begăi care delimita Insula Parohiei. Din aceasta derivă Piața Mitropolit Sterca Suluțiu.

fostul turn al instalației de apă care alimenta cu apă potabilă fântânile din cetate printr-un sistem de canale de lemn (*Brunn Machine* (Germ.) – Planșa PI 08 harta 1836), amplasat relativ pe amprenta centrului comercial construit în anii 80 în nordul UTR-ului. Acest turn a fost construit de contele Mercy în anul 1732 și a rezistat pe amplasament până la finalul secolului XIX.

UTR-ul include capătul sudic al sitului urban protejat, respectiv *Situl Urban „Fabric” (I)*, cod LMI 2015 TM-II-s-B-06096, astfel că aproape întregul UTR este protejat fie prin apartenență la sit fie prin apartenență la zona sa de protecție.

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

Coincide parțial cu SZIR 10 Zonă locuințe colective Șt. O. Iosif

Din punct de vedere al **valorilor istorice generale**, UTR-ul nu mai conține componente relevante și este aproape constituit integral de construcții noi de tipul locuințelor colective.

Zona **are relevanță scăzută din perspectivă istorică**, relevanța ei fiind dată de:

Vechimea tramei stradale, str. Șt. O. Iosif fiind unul dintre traseele istorice cele mai vechi, datând de la jumătatea secolului XVIII și fiind generat în paralel cu un traseu al unui fost canal. Pe harta din anul 1754 apar construcții cu un front bine definit spre acest fost braț al Begăi.

Percepția spațiului urban, zona având **caracterul de zonă de contur și fundal** pentru percepția *Sitului Urban „Fabric” (I)*, în special în corelare cu percepția din direcția sud în lungul străzii Șt. cel Mare.

Vechime și autenticitate parcelar și țesut istoric. Atât țesutul istoric cât și parcelarul au fost alterate masiv în anii 1970-1980 când au avut loc demolările și construcția locuințelor colective. Un singur rudiment din parcelarul inițial a rămas intact pe capătul de vest, la intersecția străzilor Șt. cel Mare și Șt. O. Iosif, rezultat din demolarea unei construcții pe colț. Prin construirea blocului contemporan pe o parte din această parcelă, parcela este destructurată, rămânând însă neconstruit fragmentul de colț. Acesta reprezintă și zona cea mai relevantă din punct de vedere al calibrării unui viitor implant, având impact direct asupra percepției țesutului istoric. La intersecția dintre str. Ștefan Octavian Iosif și str. Soarelui se află Parcul Iepurelui, rezultat în urma demolărilor din anii 1970.

NU conține fond construit valoros. Aproximativ în anii 1980 au fost demolate clădiri de locuințe din țesutul istoric și au fost construite locuințe colective cu regim de înălțime P+4E. În capătul de vest al cvartalului, la intersecția străzii Ștefan Octavian Iosif cu str. Ștefan cel Mare, a fost ridicat după anii 2000 un bloc cu regim de înălțime P+7E.

Elemente valoroase pentru identitatea cartierului, dispărute între timp:

fostul canal care trecea pe traseul străzii Șt.O. Iosif (*Zigainer Graben* (germ.) sau Canalul Țiganilor pe planșa PI08, harta de reglementare al sistemului hidrografic din 1836)

UTR-ul este inclus parțial în zona de protecție a *Sitului Urban „Fabric” (I)*, cod LMI 2015 TM-II-s-B-06096, respectiv capătul de sud al 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



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

Coincide parțial cu SZIR 12 Zona incintelor de producție Fabrica de Bere și Uzina Electrică

Zona este relevantă din următoarele puncte de vedere:

Istoric, pentru caracterul și coerența parcelarului și a țesutului construit, reprezentând un peisaj construit emblematic dar și tipic pentru nucleul istoric al cartierului Fabric.

Evolutiv și morfologic, zona este reprezentativă pentru parcelarul și țesutul de secol XVIII și XIX. Parcelarul este derivat din parcelarul istoric al Fabricii de Bere, cumulat cu cel al străzii Ștefan cel Mare și al frontului nordic al străzii Gloriei, ambele definite anterior jumătății secolului XVIII (Planșa PI06 harta 1754). Rămâne vizibilă raportat la incinta și fondul construit al fabricii de Bere faptul că în trecut unul din accesele principale era corelat cu traseul str. Școlii, acesta integrând profilul acestei străzi în felul în care se constituie cele două clădiri pandant către frontul de est al str. Șt. cel Mare.

Reprezentativitate pentru specificul funcțional istoric al cartierului, cel manufacturier și de producție, în corelare cu specificul de producție încă menținut la Fabricii de Bere, dar și cu fosta incintă a Fabricii de baterii Dura. Zona din UTR 7 este în general suprapusă cu arealul incintei cu caracter administrativ și de interfață al Fabricii de Bere (berăria-restaurant).

Percepția spațiului urban, în relație cu străzile Ștefan cel Mare și Blv. Pestalozzi. Ne referim în special la arealul ce conține cele mai vechi clădiri din ansamblul Fabricii de Bere și definește parțial frontul de colț al Blv. Pestalozzi și parțial frontul vestic al str. Ștefan cel Mare, împreună cu construcțiile ce continuă frontul vestic al acesteia. Față de acest areal compact și relativ coerent, zona de la vest de incinta Fabricii de bere a fost dezvoltată începând cu secolul XX. Până la sfârșitul secolului XIX, la vest de fabrică se întindea un mare spațiu liber definit ca și „câmpia fabricii de bere” (*Brauhaus Wiese* (germ.)). Din păcate capătul sudic al str. Ștefan cel Mare începe să fie distrus de operații de densitate mare care nu țin cont de țesut, respectiv clădirea în curs de construire de la nr. 40.

Percepția și caracterul țesutului construit, în corelare cu siluetele fabricilor dezvoltate până la începutul secolului XX, respectiv Fabrica de Bere și fosta Fabrică de Baterii Dura. Fabricile au avut dintotdeauna un statut special în cadrul cartierului, datorită gabaritelor parcelelor, arhitecturii construcțiilor și modului în care acestea au fost percepute în cadrul contextului. Dominanta constructivă atât din perspectiva siluetei arhitecturale cât și a valorii este Fabrica de Bere. Clădirile au înălțimi variabile, calibrate în funcție de tipologia procesului industrial ce se desfășura în cadrul acestora, dar cele două coșuri de fum ale fabricii sunt repere importante la nivelul întregului cartier.

Vechime tramă stradală. Deja anterior anului 1744 o serie de structuri constructive sunt deja marcate în zona ocupată în prezent de Fabrica de Bere, prefigurând traseul actual al str. Ștefan cel Mare și al str. Titel Petrescu. Astfel, cele mai vechi străzi din cadrul tramei stradale contemporane datează de la jumătatea secolului XVIII cel târziu și sunt str. Ștefan cel Mare și parțial str. Gloriei (Planșa PI 06 harta 1754 și PI 07 anul 1786). Nu există spații urbane efective în acest UTR, Fabrica de Bere având o relație anterioară cu spațiile urbane limitrofe – fosta Piață a Bisericii (devenită Piața Sterca Suluțiu și alterată prin construire în cea de-a doua jumătate a secolului XX) și spațiul Insulei Parohiei sau Insula Morilor, devenită ulterior Piața Aurel Vlaicu și alterată prin construire în cea de-a doua jumătate a secolului XX). De asemenea incinta Fabricii de Bere avea o legătură către vest cu strada Școlii.

Vechime și autenticitate parcelar. Parcelarul din sud este autentic, istoric, în timp ce parcelarul din nord-vest este definitivat la mijlocul secolului XX. Caracterul parcelarului este mixt, parțial definit de parcele mari derivate din incinte industriale cu caracter variabil către nord-vest și parcele tipice de locuințe către sud, cu forme dreptunghiulare orientate cu latura scurtă către stradă.

Vechime, valoare arhitecturală și ambientală a fondului construit. Fabrica de Bere este incinta cu unele din cele mai vechi clădiri din cartier, deși parțial ele suferă reconstrucții. Fabrica de bere a fost documentată a fi relocată



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



din Palanca Mare în Fabric în anul 1744, iar între anii 1741-1857 incinta fabricii era mobilată cu 5 construcții inițiale. Între 1857-1919 se produce prima remaniere a incintei, dar în 1890 are loc un incendiu care a afectat clădirea principală și instalațiile industriale, reconstrucția fiind imediată. O nouă etapă de edificare este între anii 1919-1946, urmată de perioada 1946-1992. Între anii 1992-2002 se demolează halele din nord-vestul incintei, se modernizează și se reconvertesc funcțional câteva corpuri de clădiri de pe strada Ștefan cel Mare și din nordul incintei, se amenajează Restaurantul și Grădina de Vară și se reabilitează parțial alte clădiri din sudul incintei. Datorită conservării clădirilor istorice, dar și faptului că aceasta funcționează, incinta Fabricii de Bere este deosebit de valoroasă în contextul întregului cartier. Un alt obiectiv valoros este fosta fabrică Dura, o clădire relevantă prin siluetă și valoare arhitecturală, având influențe clare de Art Nouveau. La modul general, perioada de edificare a construcțiilor este variată, construcțiile cele mai vechi datând din secolele XVIII și XIX, și doar unele din secolul XX, respectiv construcțiile industriale din nord-vest. Construcțiile din țesutul istoric urmăresc definirea unor fronturi continue, având amprentă compactă de forma literelor U sau L. Construcțiile cu front mai amplu generează predominant configurații în U și construcțiile cu front mai îngust generează preponderent configurații în L.

UTR-ul include:

o parte din capătul sudic al sitului urban protejat, respectiv *Situl Urban „Fabric” (I)*, cod LMI 2015 TM-II-s-B-06096, Ansamblul Fabricii de Bere, cod LMI 2015 TM-II-a-A-06167, care cuprinde obiectivele individuale: fabrica de bere TM-II-m-A-06167.01; hala de îmbuteliere TM-II-m-A-06167.02; Magazia. TM-II-m-A-06167.03

Astfel întregul UTR este protejat fie prin apartenență la sit și ansamblu fie prin apartenența la zona sa de protecție.

Unitate Teritorială de Referință 8 – Zonă industrială Fabrica de Bere

Coincide parțial cu SZIR 12 Zona incintelor de producție Fabrica de Bere și Uzina Electrică

Zona este determinată exclusiv de parcela Fabricii de Bere și este relevantă din următoarele puncte de vedere:

Istoric, evolutiv și morfologic, în corelare cu funcționalitatea și evoluția parcelei Fabricii de Bere. La mijlocul secolului XVIII arealul era exterior incintei inițiale a Fabricii de Bere și era parțial ocupat de cimitirul catolic (Planșa PI 7 anul 1786), încercuit de zone mlăștinoase.

Reprezentativitate pentru specificul funcțional istoric al cartierului, cel manufacturier și de producție, în corelare cu specificul de producție încă menținut la Fabricii de Bere. Zona din UTR 8 este în linii mari suprapusă cu arealul incintei cu caracter de producție.

Din punct de vedere al parcelarului, această zonă face parte din parcela Fabricii de Bere, inclusă și în UTR 7, însă configurația parcelei nu are valoare istorică, fiind definită în perioada socialistă, derivată din extinderi ale incintei de producție ale fabricii de bere de la începutul secolului XX.

Vechime, valoare arhitecturală și ambientală a fondului construit. În UTR au fost identificate pe lângă anumite instalații, câteva construcții istorice cu valoare arhitecturală: clădirea Fabricii de Răcire, o vilă și grajdurile (înspre str. Miorița), ateliere și vila administrativă. Toate acestea sunt, din punct de vedere istoric și arhitectural, specifice finalului de secol al XIX – lea – începutului de secol al XX – lea.

UTR 8 este parțial afectat de Ansamblul Fabricii de Bere, cod LMI 2015 TM-II-a-A-06167, în capătul de nord-est, și parțial este protejat prin apartenența la zona de protecție a ansamblului.

Unitate Teritorială de Referință 9 – Nucleu funcțiuni social-culturale

Zona este relevantă din următoarele puncte de vedere:

Evolutiv și morfologic, pentru parcelarul și componente constructive datând de la finalul secolului XIX și începutul secolului XX.

Reprezentativitate din punct de vedere istoric. Construcțiile de scară mare din țesut au un caracter unitar și sunt volume reprezentative caracteristice pentru finalul secolului XIX și începutul secolului XX. De asemenea, cel puțin



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, există o conexiune cu cartierul Fabric și cu terenul Fabricii de Bere, cel puțin este documentat faptul că actualul Liceu J.L. Calderon este ridicat pe un teren donat de proprietarul Fabricii de Bere de la finalul secolului XIX, fam. Hatvany Deutsch Bernat.

Percepția spațiului urban, raportată la frontul sudic al str. J.M. Pestalozzi, în relație cu clădirile cu valoare istorică și ambientală.

Reprezentativitate pentru mixajul de funcțiuni specifice cartierului, respectiv funcțiuni educative și culturale care au la bază funcțiuni stabilite inițial în momentul în care se dezvoltă zona, la finalul secolului XIX și începutul sec. XX. Cele mai reprezentative imobile cu funcțiune educativă din UTR sunt Școala Normală de Băieți (1895) și Orfelinatul Gizella (1901) ce au și în prezent funcțiuni educative. În plus față de cele două definitorii, pot fi punctate funcțiuni educaționale constituite în ultimul secol: Școala Postliceală Henri Coandă, Centrul Județean de Excelență Timiș și Centrul de zi pentru Copii cu Dizabilități Podul Lung.

Vechime tramă stradală. Strada Pestalozzi este conturată ca traseu de conexiune între cartierul Fabric și Cetate încă de pe hărțile de la jumătatea secolului XVIII, însă ca un drum simplu de legătură (Planșa PI7 harta 1786), definit ca „Alee către zona Vorstadt și dig” (*Alee in die Vorstadt und Dam (Germ.)*) pe planul de definire al sistemului hidrografic din anul 1836 (Planșa PI8 harta 1836). Caracterul urban îl dobândește pe harta din anul 1901-1903 (Planșa PI11), unde lățimea și traseul sunt definite aproape similar cu datele actuale. Tot pe acest plan sunt vizibile conexiuni prin alei pietonale, propuse între frontul sudic al străzii și malul stâng al fostului canal al Begăi, anulat la începutul secolului XX. Străzile secundare, paralele și perpendiculare pe actuala str. J.M. Pestalozzi sunt conturate la puțin timp după, schițate relativ pe planul care descrie proiectul de canalizare urbană din 1904 (Planșa PI 12 harta 1904). Inițial volumele principale ocupate actual de Liceul J.L. Calderon și Universitatea de Vest erau separate de o stradă, anulată în perioada socialistă.

Vechime și autenticitate parcelar. Deși frontul sudic al străzii J.M. Pestalozzi este relativ alterat prin inserții ce macină și alterează parcelarul începând cu mijlocul secolului XX, parcelele inițiale istorice ale celor două volume reprezentative, definite la finalul secolului XIX și începutul secolului XX sunt încă recognoscibile. Cele două imobile cu specific educativ au fost ridicate pe terenuri donate de Fabrica de Bere (fragmente din fosta Câmpie a Fabricii de bere (*Bräuhäus Wiese (Germ.)*)). Deși inițial intenționate ca volume izolate pe lot și încadrate într-o vastă zonă verde, caracterul parcelelor limitrofe inițial verzi se va transforma începând cu anii 70 (după schița de sistematizare din anii 70, planșa PI16), acestea începând să primească construcții în sudul cvartalului și apoi construcții în zone proximale celor două volume istorice, inclusiv intercalate între acestea. Această dezvoltare post anii 70 determină și un mixaj de funcțiuni (locuire, industrie, educație), ce au definit implicit moduri de ocupare diferite a parcelarului și definirea unui parcelar dinamic din punct de vedere al dimensiunii și configurației. Aliniamentul retras stabilit de imobilele construite primele în cadrul cvartalului au impus menținerea unui front retras de la stradă.

Vechime, valoare arhitecturală și ambientală a fondului construit. UTR este dominat de prezența a două clădiri cu o valoare arhitecturală extraordinară, ce se păstrează și astăzi Școala Normală de Băieți construită în anul 1895, proiectat de Ede Reiter (în prezent Liceul Teoretic Jean-Louis Calderon) și Orfelinatul Gizella construit în anul 1901, arhitect Ernst Gotthilf Miskolczi (în prezent Facultatea de Chimie, Biologie și Geografie), inițial dezvoltate ca obiecte individuale poziționate într-un cvartal cu spații verzi generoase. În cvartalul acestora se mai dezvoltă câteva obiecte de tip vile de scară mai mică dezvoltate în aceeași perioadă și pe același tipic de construcții izolate pe lot între finalul secolului XIX și începutul sec. XX (spre str. Cuvin), iar în perioada socialistă se construiesc alte construcții cu regim izolat care încep să fărâmițeze țesutul. Astfel, atât construcțiile cu valoare istorică și cele de dată mai recentă urmăresc tipare de ocupare izolate pe lot, iar regimul de înălțime este variabil.

Elemente valoroase pentru identitatea cartierului, dispărute între timp:

fostul **ștrand militar**, amplasat în lungul brațului Begăi anulat odată cu modernizarea cartierului, pe partea nordică a străzii J.M. Pestalozzi



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



UTR-ul include ansamblul urban protejat *Ansamblul Urban str. Pestalozzi*, cod LMI 2015 TM-II-a-B-06111, astfel că aproape întregul UTR este protejat fie prin apartenență la ansamblu fie prin apartenența la zona sa de protecție.

Unitate Teritorială de Referință 10 – Zonă locuințe colective mici

Coincide parțial cu SZIR 02 Zona istorică Vorpark

Zona este relevantă din următoarele puncte de vedere:

Evolutiv și morfologic, pentru parcelarul și componente constructive datând de la începutul secolului XX.

Reprezentativitate din punct de vedere istoric. Parcelarul și construcțiile au fost dezvoltate într-un mod corelat, fiind rezultatul unei acțiuni unice derulate la începutul secolului XX.

Percepția spațiului urban, raportată la frontul sudic al str. J.M. Pestalozzi, în relație cu clădirile cu valoare istorică și ambientală și caracterul unitar al acestora

Reprezentativitate pentru mixajul de funcțiuni specifice cartierului, respectiv funcțiuni rezidențiale, grupaj de vile unifamiliale și multifamiliale dezvoltate între începutul secolului XX și perioada interbelică.

Vechime tramă stradală. Strada Pestalozzi este conturată ca traseu de conexiune între cartierul Fabric și Cetate încă de pe hărțile de la jumătatea secolului XVIII, însă ca un drum simplu de legătură (Planșa PI7 harta 1786), definit ca „Alee către zona Vorstadt și dig” (*Alee in die Vorstadt und Dam (Germ.)*) pe planul de definire al sistemului hidrografic din anul 1836 (Planșa PI8 harta 1836). Caracterul urban îl dobândește pe harta din anul 1901-1903 (Planșa PI11), unde lățimea și traseul sunt definite aproape similar cu datele actuale. Prin comparație, drumul de legătură către sud-vest în paralel cu traseul canalului Bega se definește ca propunere în planurile de sistematizare de la începutul secolului XX, traseul stabilindu-se prin definitivarea parcelărilor însă mai târziu, în jurul mijlocului secolului XX.

Vechime și autenticitate parcelar. Capătul de vest al str. J.M. Pestalozzi a fost definit ca parcelar între începutul secolului XX și perioada interbelică, fiind organizat în parcele de dimensiuni relativ egale, de formă dreptunghiulară având latura scurtă organizată spre stradă și latura lungă orientată în adâncime. Aliniamentul este retras de la limita străzii, iar imobilele urmăresc o ocupare în regim izolat. Cvtartul este conturat pe harta istorică din 1912 (Planșa PI13), în timp ce prima reprezentare a parcelarului în configurația actuală este reprezentată pe harta din anul 1954 (Planșa PI15), unde majoritatea loturilor figurează deja ca fiind construite.

Vechime, valoare arhitecturală și ambientală a fondului construit. UTR este dominat de prezența unor clădiri în regim izolat, reprezentate de vile urbane cu siluete pregnante și caracter arhitectural similar, construite în aceeași perioadă, definind o grupare deosebit de coerentă din punct de vedere al plasticii arhitecturale. Arhitectura se încadrează în specificul de început de secol al XX-lea – interbelic. Unitatea arhitecturală se păstrează și în prezent, însă în perioada recentă au apărut alterări și intervenții asupra țesutului, însă majoritatea sunt reprezentate de construcții anexă de factură parazită (garaje funcționalizate în mici spații comerciale, construcții de dimensiuni mici apărute ca anexe comerciale în cadrul parcelelor istorice care nu respectă aliniamentul istoric etc.).

Unitate Teritorială de Referință 11 – Coridor ecologic Bega

Coincide parțial cu SZIR 02 Zona istorică Vorpark și SZIR 15 Zona Canalului Bega

Zona este relevantă din următoarele puncte de vedere:

Istoric, pentru caracterul celor două componente majore incluse în UTR, respectiv canalului Bega și primul parc orășenesc.

Evolutiv și morfologic, zona este reprezentativă pentru evoluția traseului canalului Bega în raport cu evoluția cartierului Fabric, și pentru prezența și evoluția celui mai vechi parc urban din oraș.



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



Percepția peisajului urban în raport cu elemente naturale, canalul de apă și parcul.

Vechime elemente de tramă hidrografică: canalul Bega. În anul 1722 - s-a elaborat un plan pentru canalizarea râului Bega, lucrările debutând în anul 1727 și derulându-se în mai multe etape. Primul segment de canal construit artificial este cel cuprins între Făget și Timișoara (1727-1735), urmând apoi realizarea parțială a canalului de pe limita de sud-est a cartierului Cetate (aprox. 1747 sau anterior, actuala str. Andrei Șaguna), corelat cu fragmentul de canal de la nord-est (aprox. 1747, traseul canalului actual între podul Andrei Șaguna și inflexiunea canalului din punctul cel mai de nord al zonei reglementate). Fragmentul de canal ce ocolea Cetatea la sud-vest de la ieșirea din cartierul Fabric a fost săpat în anul 1765.

Scopul primordial care a stat la baza canalizării râului Bega și a transformării sale într-o rută navigabilă a fost cel militar, dar canalul a îndeplinit concomitent și alte funcțiuni relevante pentru Cetate și cartier. Conexiunea canalului cu teritoriul din est servea ca rută de transport al materiilor prime necesare cetății, respectiv aducerii sării și lemnului din pădurile din proximitate (în special lemn pentru construcții și foc), dar asigura și apă potabilă și apa necesară activității fabricilor și manufacturilor dezvoltate în suburbia Fabric, reducând în același timp riscul de inundații. Între mijlocul secolului XVIII și momentul deciziei de modernizare a rețelei hidrografice de la începutul secolului XX, canalul pe segmentul din punctul de intrare în cartier (fosta Piață Sarmizegetusa) și pe conturul de nord-est și nord-vest al zonei PUZCP era separat în două canale specializate paralele, unul de plutit lemne la nord care deservea depozitul de lemne al Trezoreriei și Canalul Morilor la sud, care conducea apa în miezul nucleului istoric pentru deservirea morilor, a fabricilor și a manufacturilor. La finalul secolului XIX și începutul secolului XX se reconsideră structura urbană, sub auspiciile acțiunilor de defortificare a Cetății, aceasta atrăgând după sine o reconsiderare a prezenței canalelor în relație cu cartierul Fabric, eliminarea acestora fiind corelată cu modernizarea structurii urbane a cartierului. Traseul canalului între podul Andrei Șaguna și podul Decebal se modernizează, canalul este integrat unei albie unice și se construiesc poduri noi.

Vechime și autenticitate parcelar: Parcul Regina Maria. Parcul a fost definit între zona exterioară fortificației bastionare și nucleul cartierului istoric Fabric, ca și Grădina Comandamentului Militar din Fabric. Estimarea datării acesteia este anul 1754, având în vedere faptul că apare pe o hartă din acest an, plan realizat cu ocazia delimitării juridice a parcului, însă este documentat faptul că parcul existase și anterior, posibil datând deja de după anul 1740. După anul 1744 parcul devine public, putând fi accesat în baza unei taxe anuale. Pe hărțile din secolul XIX parcul este denumit *Vorpark*, iar odată cu dezvoltarea parcelelor de locuințe de la nord și est de acesta și țesutul construit primește acest nume. În corelare cu vechimea parcului, principalele spații verzi și parcuri urbane sunt definite la începutul secolului al XX-lea, în corelare cu reorganizarea Canalului Bega.

Vechime, valoare arhitecturală și ambientală a fondului construit. Principalul obiectiv de arhitectură din componența parcului a fost Cinematograful Apollo, construit în anul 1909 de către Iosif Ecker, care a fost concesionarul cinematografului pe un termen de 5 ani. După expirarea termenului, cinematograful a trecut în proprietatea primăriei. Pe lângă clădirea efectivă exista și un cinematograf de vară. Între anii 1954-1955 imobilul este modificat semnificativ, după planurile arh. Paul von Schuster. În prezent volumetria clădirii a fost din nou modificată la începutul secolului XXI după un proiect al biroului timișorean Artplan, aceasta fiind utilizată ca centru oftalmologic. Alte elemente relevante sunt considerate Poarta principală a Parcului Regina Maria și gardul, elemente realizate în stil Seccesion de către arh. Laszlo Szekely.

Elemente valoroase pentru identitatea cartierului, dispărute între timp.

Depozitul de lemne al Trezoreriei și canalele de scoatere a lemnului și zonele interstițiale pentru uscare precum și joagărele de tăiere. Încă din harta din 1747 se pot observa brațele paralele ale zonei de depozitare lemne aduse prin plutire pe canal și depozitul de lemne al trezoreriei.

Poarta secundară a parcului Regina Maria, amplasată în nord-est.

Pavilionul Elvețian (Schweizerhalle), un pavilion cu o combinație de funcțiuni de tip restaurant și sală de bal;
Chioșcul capelei militare



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



UTR-ul face parte din zona de protecție a *Sitului Urban „Fabric” (I)*, cod LMI 2015 TM-II-s-B-06096, precum și a *Ansamblului Urban „Fabric” (II)*, cod LMI 2015 TM-II-a-A-06097

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

Coincide parțial cu SZIR 02 Zona istorică Vorpark

Zona este relevantă din următoarele puncte de vedere:

Istoric, pentru caracterul și coerența parcelarului și a țesutului construit, și autenticitatea tramei stradale care păstrează caracteristici specifice finalului de secol XIX și început de secol XX.

Reprezentativitate, fiind la nivelul cartierului unul dintre arealele urbane cele mai reprezentative pentru nucleul cartierului istoric. B.dul 3 August 1919, Podul Decebal, Parcul Regina Maria și Palatul Neptun alcătuiesc *poarta principală* de acces în Fabric dinspre Cetate. Acest areal are un statut special la nivelul întregului cartier, atât din punct de vedere arhitectural (fiind construcții specifice finalului de secol al XIX-lea – început de secol XX, palate de raport, stil eclectic, cu diverse influențe stilistice – neoclasică, barocă etc. și cu o mare diversitate decorativă), urbanistic – poarta de legătură din Fabric și Cetate și peisager prin învecinarea cu parcul, dar și prin aliniamentul de arbori existent și foarte valoros.

Reprezentativitate pentru mixajul de funcțiuni specifice cartierului, respectiv locuire, comerț și industrie, acest segment fiind unul dintre segmentele evident destinate locuirii urbane.

Percepția spațiului urban, reprezentând un peisaj construit tipic pentru nucleul istoric al cartierului Fabric, determinat în relație cu bulevardul 3 august 1919, fosta Stradă a Parcului (*Liget Ut* (magh)) și str. Andrassy (*Andrassy Ut*). Spațiul urban și caracterul arhitectural al clădirilor în lungul bulevardului și în relație cu cvartalele de sud-est prezintă o coerență deosebită din punct de vedere al percepției, datorate unității stilistice, a gabaritelor și a configurației arhitecturale.

Vechime tramă stradală. Traseul blv. 13 august 1919 se definește mai clar după ce interdicțiile de construire legate de zona non-edificandi din jurul fortificației bastionare au fost ridicate, înainte acesta funcționând ca o cale de legătură inconsistent definită cu cartierul Fabric, încă din sec. XVIII. Această cale figurează cu traseu variabil între jumătatea secolului XVIII și finalul secolului XIX. Străzile perpendiculare pe bulevard se conturează între finalul secolului XIX și începutul secolului XX, astfel încât în hărțile multiple realizate în primii ani după 1900 cvartalele de sud-est sunt deja complet edificate. Ca spații urbane relevante se distinge atât bulevardul cât și Piața Academician Corneliu Micloși. Această piață se suprapune ca amprentă cu traseul fostului Canal al Morilor care traversa zona și realiza o inflexiune în capătul străzii Episcop Joseph Lonovici, spre sud-vest.

Vechime și autenticitate parcelar. Țesutul construit relevant este determinat între finalul de secol XIX și începutul secolului XX. Pe harta din anul 1786 (Planșa PI 7), pe partea nordică a actualului blv. 3 august 1919 figurează o serie de construcții de dimensiuni mici și cu un parcelar nedefinit, posibil barăci ale celor care deserveau depozitul cameral de lemne, iar la sud o construcție definită drept magazie de materiale de construcție (*fournituren gebaude* (germ.)). Cvartalele de sud-est sunt deja complet edificate în primii ani de după 1900, în timp ce imobilele amplasate în lungul bulevardului către Piața Traian sunt edificate între anii 1892 și 1908. Zona expandează din nucleul istoric al cartierului către vest și către cartierul Cetate. Restrângerea zonei de interdicție în 1868 a permis extinderea construcțiilor din Fabric până la Parcul Orășenesc (astăzi Parcul Regina Maria). Proprietarul de cărămidărie Josef Kunz este considerat primul care a construit pe partea dreaptă a căii Andrassy, vizavi de casa Kuntz, prima construcție cu două etaje. La sfârșitul anilor 1870-1880, tot acesta a mai construit încă două case cu etaj, lângă care au mai fost construite în anii 1890 imobilele *József - udvar* cu două etaje, proprietate a croitorului de dame Kinszky, și altele care au umplut frontul până la localul *Regina Angliei*. În fața acestui front se afla parcul Vorpark în varianta sa maximală ca suprafață, care însă din cauza întreținerii neglijente



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



va fi segmentat, iar partea de est este divizată în douăzeci de loturi de casă, cu condiția ca pe calea Andrássy să se construiască doar case cu etaj. Întregul complex a fost împărțit în patru cvartaluri, determinate de străzile: I.L. Caragiale, Baross, 3 August 1919, Piața Romanilor (Coronini), Episcop J. Lonovici și Episcop J. Nischbach. Pachetul de parcele al UTR-ului este autentic și păstrat în foarte mare măsură intact. În spatele pachetului de case de pe bulevard cuprinse între nr. 3-9 apare un parcellar specific anilor 70-80 care conține o serie de locuințe colective, dezvoltate în aceeași perioadă.

Vechime, valoare arhitecturală și ambientală a fondului construit. Construcțiile reprezintă imobile urbane impozante ce susțin un regim de construire în front continuu, iar gruparea imobilelor din capătul vestic al bulevardului 3 august 1919 echivalează cu o rezervație de arhitectură de o ținută deosebită. Edificiile sunt încadrate fie în stilul istoricist eclectic de la finalul secolului XIX, fie sunt tributare Seccesionului implementat fie pe filieră maghiară fie pe filieră vieneză, prin intermediul unor arhitecți locali care se educă în marile centre universitare (L. Szekely, L. Bauhorn, etc.). Majoritatea locuințelor din acest UTR au fost edificate în perioada 1889-1894, iar în 1899 comunitatea mozaică Statusquo din Fabric a construit o sinagogă cu influențe stilistice maure. Regimul de construcție specific actual este S+P+1E și S+P+2E, dezvoltând volume tipice unor palate urbane, cu fațade ritmate de un raport plin-gol caracteristic perioadei finalului de secol XIX și început de secol XX. Între anii 70-80 se completează spatele cvartalului ce cuprinde nr. 3-9 ale imobilelor din frontul nordic al bulevardului, prin construirea unor locuințe colective orientate către str. Abrud. Toate aceste clădiri din cadrul UTR-ului, cu excepția locuințelor colective, au o mare valoare arhitecturală, istorică și ambientală. Sinagoga împreună cu palatele din frontul nordic al bulevardului, amplasate vis-a-vis de parc constituie obiectivele cele mai emblematice ale UTR-ului, reprezentând punctul de interes și principala dominantă în țesut.

Elemente valoroase pentru identitatea cartierului, dispărute între timp:

Capătul estic al parcului civic, care se întindea până la limita frontului estic al actualei Piețe a Romanilor, ocupat de cvartalele de imobile odată cu dezvoltarea cartierului la finalul secolului XIX și începutul secolului XX.

Canalul Morilor care cobora spre sud din traseul paralel cu cel al canalului de lemne, trecând la vest de parcul Regina Maria

UTR-ul include din perspectiva patrimoniului o parte relevantă din *Ansamblul Urban „Fabric” (II)*, cod LMI 2015 TM-II-a-A-06097 și imobilul clasat ca monument individual Sinagoga, cod LMI 2015 TM-II-m-B-06126, str. I.L. Caragiale nr. 2

Unitate Teritorială de Referință 13 – Zonă vile interbelice

Coincide parțial cu SZIR 05 Zona locuințe colective mici

Zona nu cuprinde valori istorice și arhitecturale decât într-o foarte mică măsură, fiind relevantă din următoarele puncte de vedere:

caracterul și coerența parcellarului și a țesutului construit definite mai ales între primul sfert și jumătatea secolului trecut, fiind însă lipsite de valoare istorică sau arhitecturală.

Vechime tramă stradală. Cele mai vechi străzi din trama stradală datează din primul sfert al secolului XX, respectiv segmentul estic al străzii Abrud și Splaiul Nistrului. Deși ele au statut de străzi proiectate încă din planurile de la începutul secolului XX, ele se definitivează abia odată cu constituirea parcellarului și construirea zonei, începând cu primul sfert al secolului XX dar mai ales perioada interbelică.

Vechime și autenticitate parcellar. Nu există parcellar cu caracter istoric, zona dezvoltându-se odată cu perioada interbelică. Unul dintre principalele motive ale urbanizării târzii este suprapunerea cu zona depozitului de lemne, în conexiune cu care nu dorea nimeni să construiască. Parcellarul este separat în 2 zone cu caracter compact distinct: 1) zona de locuire individuală de tip vile urbane, individuale sau colective, și locuințe colective socialiste în nord-vest (interbelic), distribuită în două cvartale, cu parcele de dimensiuni predominant dreptunghiulare cu laturi apropiate ca dimensiune, 2) zona de locuințe individuale de tip vilă cu parcellar derivat din parcele



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



dreptunghiulare cu adâncimea sensibil mai mare la lățimea (ante 1930) organizate pe frontul nordica al străzii Abrud, corelate la spate cu grupajul de parcele definite la finalul secolului XIX. Linia de contact dintre aceste două tipuri de parcelar era reprezentată în trecut de fostul canal al morilor care se orienta către sud. Modul de amplasare al cvartalelor din sud-vest poate avea la bază conceptul de *oraș grădină*, dezvoltat la începutul secolului al XX-lea (în special prin intermediul coloniile muncitorești). Acest mod de amplasare este foarte diferit de parcelele și arealele istorice dezvoltate în prima perioadă a cartierului, prin densitatea mai scăzută, regimul de înălțime ușor mai ridicat (P/P+2E) și spațiul verde înconjurător generos.

Vechime, valoare arhitecturală și ambientală a fondului construit. Din perspectiva vechimii construcțiilor, construcțiile cele mai vechi datează din perioada interbelică și au regim de înălțime majoritar P+1E/2E. Punctual au fost inserate plombe de tipul locuințelor colective realizate între anii 1970-1980, toate având front către splaiul Nistrului. După căderea comunismului, unele construcții au fost transformate sau înlocuite cu clădiri de tip palate ale etniei rome. Construcțiile din perioada interbelică prezintă în câteva cazuri valori arhitecturale și ambientale, dar nu suscită interes pentru clasare.

Elemente valoroase pentru identitatea cartierului, dispărute între timp:

O parte din Depozitul de lemne al Trezoreriei și canalele de scoatere a lemnului și zonele interstițiale pentru uscare precum și joagărele de tăiere. Încă din harta din 1747 se pot observa brațele paralele ale zonei de depozitare lemne aduse prin plutire pe canal și depozitul de lemne al trezoreriei.

UTR-ul din perspectiva patrimoniului se află în zona de protecție a *Ansamblului Urban „Fabric”*.

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

Zona nu cuprinde valori istorice și arhitecturale, fiind relevantă din următoarele puncte de vedere:

caracterul și coerența parcelarului și a țesutului construit definite între primul și ultimul sfert al secolului trecut, fiind însă lipsite de valoare istorică sau arhitecturală. Tiparul parcelarului este zonificat în cinci zone vizibil distincte și coerente, ceea ce îi conferă particularitate.

Vechime tramă stradală. Cele mai vechi străzi din trama stradală datează din cea de-a doua jumătate a secolului XX, respectiv strada Abdud și Splaiul Nistrului. Deși ele au statut de străzi proiectate încă din planurile de la începutul secolului XX, străzile nu se realizează decât odată cu constituirea parcelarului și construirea zonei, începând cu perioada de după cel de-al doilea război mondial. Unul dintre principalele motive ale urbanizării târzii este suprapunerea cu zona depozitului de lemne, în conexiune cu care nu dorea nimeni să construiască. La mijlocul UTR-ului se planificase dezvoltarea unei piețe urbane, Piața Detunata, care figurează pe planul din anul 1954 (Planșa PI15), anulat prin propunerea de sistematizare definită după anii 1970. Singura construcție care mai amintește de acest spațiu urban ca orientare este grădinița cu program prelungit nr. 16. Pe planul de sistematizare din anul 1970 trama stradală era doar parțial încheagată în cadrul UTR-ului, urmând să se definească între anii 1970-1991.

Vechime și autenticitate parcelar. Nu există parcelar cu caracter istoric, zona dezvoltându-se odată cu perioada interbelică în relație cu . Parcelarul este clar separat în 5 zone cu caracter compact distinct: 1) zona de locuire individuală din nord-vest (interbelic), 2) zona de locuințe de densitate medie din sud-vest (post 1970) dezvoltată pe amplasamentul fostei piețe Detunata, 3) zona centrală de nord cu parcelar rotit (post 1970), 4) zona centrală de sud și unica care susține un front continuu relaționat cu parcelarul istoric al blv. 3 august 1919 (interbelic) și 5) zona de est definită printr-un parcelar de tip deschis care conține locuire colectivă de tip lamă dispuse paralel (post 1980). Cea mai veche formulă de organizare a parcelei o parcela grădiniței și parcelele din nord-estul UTR-ului, orientate către canal, datând din perioada interbelică. Parcelarul din zona centrală a UTR-ului este stabilit după anii 70, după un model modernist în care pe un parcelar de tip liber se inserează construcții în regim izolat (imobile colective de densitate medie) care urmăresc o tramă rotită cu 45° față de rețeaua stradală și orientarea tramelor parcelarului învecinat. Modul de amplasare al acestora poate avea la bază conceptul de *oraș grădină*, dezvoltat la începutul secolului al XX-lea (în special prin intermediul coloniile muncitorești). Acest mod 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



amplasare este foarte diferit de parcelele și arealele istorice dezvoltate în prima perioadă a cartierului, prin densitatea mai scăzută, regimul de înălțime ușor mai ridicat (P/P+2E) și spațiul verde înconjurător generos.

Vechime, valoare arhitecturală și ambientală a fondului construit. Din perspectiva vechimii construcțiilor, construcțiile cele mai vechi datează din perioada interbelică și sunt grupate în capătul de nord-vest spre splaiul Nistrului dar includ și o construcție izolată, respectiv Grădinița cu program prelungit nr. 16, în timp ce zona centrală a UTR-ului este ocupată cu locuințe colective cu densitate medie și regim de înălțime D+P+3E, realizate între anii 1970-1980. Construcțiile cele mai recente datează din jurul anilor 80 și sunt reprezentate de blocurile tip lamă cu regim de înălțime D+P+4E dispuse în frontul vestic al str. Zlatna și parțial orientate cu front către splaiul Nistrului. O singură construcție este mai recentă în cadrul UTR-ului decât cele enumerate, respectiv blocul realizat după anii 2000 în capătul de nord-est al UTR-ului, la intersecția splaiului Nistrului cu str. Dacilor. Construcțiile de la finalul secolului XX sunt lipsite de valoare arhitecturală, însă denotă o calitate ridicată a schemei de ocupare raportată la relația cu spațiul liber. Unica construcție cu valoare arhitecturală și istorică este grădinița.

Elemente valoroase pentru identitatea cartierului, dispărute între timp:

Două foste incinte de producție amplasate în zona centrală și de nord-est

O parte din Depozitul de lemne al Trezoreriei și canalele de scoatere a lemnului și zonele interstițiale pentru uscare precum și joagărele de tăiere. Încă din harta din 1747 se pot observa brațele paralele ale zonei de depozitare lemne aduse prin plutire pe canal și depozitul de lemne al trezoreriei.

Un segment din canalul Morilor care cobora spre sud din traseul paralel cu cel al canalului de lemne, trecând la vest de parcul Regina Maria

UTR-ul din perspectiva patrimoniului se află în zona de protecție cumulată a *sitului Urban „Fabric” (I)*, precum și a *Ansamblului Urban „Fabric”*.

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

Coincide parțial cu SZIR 05 Zona locuințe colective mici

Zona este relevantă din următoarele puncte de vedere:

Istoric, pentru caracterul și coerența parcelarului și a țesutului construit, și autenticitatea tramei stradale care păstrează caracteristici specifice secolului XVIII și părții a doua a secolului XIX.

Reprezentativitate, fiind la nivelul cartierului unul dintre arealele urbane cele mai reprezentative pentru nucleul cartierului istoric.

Percepția spațiului urban, reprezentând un peisaj construit tipic pentru nucleul istoric al cartierului Fabric, calibrat în relație cu spațiul public reprezentativ al Pieței Romanilor. Spațiul urban, datorită scărilor dar și relației cu frontul vestic din UTR 12 conferă o coerență deosebită din punct de vedere al percepției.

Vechime tramă stradală. Strada în lungul frontului vestic al cvartalului inclus în UTR, integrată în Piața Romanilor, datează din prima jumătate a secolului XIX, în timp ce configurarea Pieței Romanilor ca spațiu public se definește la jumătatea secolului XIX – frontul nordic și frontul vestic cu pachetul de parcele ce străjuiește str. Șt. cel Mare, și la finalul secolului XIX și începutul secolului XX se conturează fronturile de vest și sud. Piața se conturează în corelare cu volumul bisericii romano-catolice Millenium la finalul secolului XIX, care este amplasată în axul longitudinal al pieței, aceasta fiind construită între anii 1896-1901 după planurile arhitectului Lajos Ybl în stil eclectic. Piața Romanilor funcționa între mijlocul secolului XIX și finalul sec. XIX ca Piață de cereale, iar din anul 1869 va deveni locul de unde pleacă tramvaiul tras de cai către cartierul Cetate, linie ce ulterior se extinde spre Piața Aurel Vlaicu.

Vechime și autenticitate parcellar. Pachetul de parcele estice reprezintă un parcellar istoric caracteristic secolului XVIII păstrat intact, parcellarul fiind mai vechi decât țesutul construit. Caracterul parcellarului este descris de loturi înguste și lungi, cu contur relativ neregulat care însă tinde spre o formă dreptunghiulară. Construcțiile urmăresc



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



definirea unor fronturi continue, având amprentă compactă de forma literelor U sau L, determinând în interior curți de mică dimensiune. Dacă în harta orașului din anul 1901-1903 parcelele sunt figurate ca având fronturi către ambele limite longitudinale ale pachetului de parcele, în situația prezentă a parcelarului se mai mențin doar patru astfel de situații.

Vechime, valoare arhitecturală și ambientală a fondului construit. Pentru pachetul de parcele de la est, în relație cu imaginile Bisericii Romano-catolice Millenium anterior finalului de secol XIX, se observă faptul că în acest front dominante erau construcțiile pe parter, cu front continuu. Acestea trec printr-un amplu proces de transformare constructivă la finalul secolului XIX și începutul secolului XX, transformându-se în locuințe urbane multietajate. Regimul de construcție specific actual este S+P+1E și S+P+2E, regimul mai înalt rezolvând în special construcțiile aflate în relație cu conturul spațiilor urbane reprezentative, dezvoltând volume tipice unor palate urbane, cu fațade ritmate de un raport plin-gol caracteristic perioadei finalului de secol XIX și început de secol XX. Toate aceste clădiri din cadrul UTR-ului au o mare valoare arhitecturală, istorică și ambientală. Biserica bisericii romano-catolice Millenium este obiectivul cel mai emblematic al UTR-ului, reprezentând punctul de interes și principala dominantă în țesut.

Elemente valoroase pentru identitatea cartierului, dispărute între timp:

Strada anterioară dispărută, ce pornea din Piața Rosza din est (actuala Pța. Aurel Vlaicu), trecea pe lângă berăria „La Ursul Negru” (devenită casierie Electrica) și se continua cu actuala str. I.L. Caragiale (fostul splai Kunz) printr-un traseu frânt, pe ea fiind realizat fostul traseu al tramvaiului tras de cai.

UTR-ul include din perspectiva patrimoniului:

un segment major din *Situl Urban „Fabric” (I)*, cod LMI 2015 TM-II-s-B-06096,

o parte relevantă din *Ansamblul Urban „Fabric” (II)*, cod LMI 2015 TM-II-a-A-06097

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

Coincide parțial cu SZIR 12 Zona incintelor de producție Fabrica de Bere și Uzina Electrică

Zona este relevantă din următoarele puncte de vedere:

Istoric, pentru specificul morfologic și evolutiv al incintei Uzinei Electrice și pentru specificul morfologic și evolutiv al arealului derivat din suprafața fostului canal Bega ce deservea fostele mori, transformat în rudiment de oglindă de apă după începutul secolului XX și astupat la finalul anilor 60

Evolutiv și morfologic, zona este reprezentativă pentru un parcelar atipic rezolvat în corelare cu incinta Uzinei Electrice, care a cunoscut o succesiune amplă de dezvoltări în relație cu nevoile orașului. Parțial parcelarul este derivat din cel de secol XVIII și XIX (în partea de nord și nord-est), și înglobează foste străzi istorice care în trecut rezolvau conectivitatea la nivel urban. Parcelarul atipic este derivat parțial și din suprafața obținută prin astuparea fostului canal, dezvoltat între anii 1960 și momentul actual în relație cu creșterea nevoilor urbane de suport tehnico-edilitar.

Reprezentativitate pentru specificul funcțional istoric al cartierului, cel de producție, în corelare cu specificul de producție încă menținut al arealului, care în prezent integrează încă areale funcționale ale Colterm și componente ale Transelectrica.

Vechime tramă stradală. Cea mai veche stradă din cadrul tramei stradale contemporane interioare datează de la începutul sec. XIX, respectiv strada interioară în prelungirea circulației laturii vestice a Pieței Romanilor, str. Episcop Bonaz. Altă stradă reprezentativă este str. Episcop J. Lonovici spre nord-est, stabilită la finalul secolului XIX în relație cu malul unui fost canal dispărut pe direcția nord-sud.

O altă stradă anterioară, al cărui traseu aproape că nu mai este vizibil, pornea din Piața Rosza din est (actuala Pța. Aurel Vlaicu), trecea pe lângă berăria „La Ursul Negru” (devenită casierie Electrica) și se continua cu actuala str. I.L. Caragiale (fostul splai Kunz), pe ea fiind realizat fostul traseu al tramvaiului tras de cai. La jumătatea



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



secolului XX aceste străzi apar deja ca integrate incintei pe planul din anul 1954, încetând să mai fie publice (Planșa PI15).

Vechime și autenticitate parcelar. Zona cea mai veche de parcelar este prezentă la nord și nord-est, parcelarul aici fiind definit la finalul secolului XIX, în relație cu malul canalului Bega care prezenta o cădere în dreptul barajului morilor. Odată cu modernizarea sistemului hidrografic interior cartierului, canalul nu va mai fi alimentat și se va colmata și va seca de-a lungul începutului secolului XX. Peste fostul canal se dezvoltă apoi incinta către strada Pestalozzi, iar la mijlocul secolului XX pe planul lui Sameș (PI15 harta 1954) incinta apare ca acoperind aproape toată suprafața actuală și integrând majoritatea parcelelor istorice de la nord. Construcțiile din zona de nord mențin un sistem de organizare compact cu respectarea unei organizări ortogonale raportate la trama stradală istorică, în timp ce construcțiile dezvoltate în cea de-a doua jumătate a secolului XX spre sud au o orientare oblică către str. Pestalozzi.

În jumătatea către Parcul Regina Maria, parcelarul nu este foarte vechi, având în vedere faptul că s-a definitivat după astuparea fostului canal la finalul anilor 1960, în relație cu creșterea nevoilor urbane de suport tehnico-edilitar. Formele și dimensiunile parcelelor sunt variate. Între schița de sistematizare din 1970, PUG 1991 și PUG 1998 se constată o micșorare a suprafeței parcului în avantajul extinderii zonei tehnico-edilitare. În PUG 1998 parcela ocupată în prezent de Hotelul Nh este extrasă din suprafața Parcului Regina Maria. Construcțiile au un regim de ocupare izolat și sunt retrase din aliniament.

Vechime, valoare arhitecturală și ambientală a fondului construit. Fosta Uzină Electrică a fost documentată ca fiind construită aici în anul 1884, determinată de nevoia iluminatului electric al orașului, fiind realizată de întreprinderea vieneză „Anglo Austrian Brush Electrical Company LDT”, afiliată întreprinderii londoneze „International Electric Company Limited”. În anul 1892 compania este achiziționată de oraș, devenind întreprinderea comunală „Uzina Electrică a orașului Timișoara”. O etapă semnificativă de dezvoltare a uzinei este perioada anilor 1926-1930, când edificiile se amplifică pentru a face față unei creșteri masive în consum. Ulterior devine I.R.E.T Timișoara, și recent se separă în CET și PPC/Transelectrica.

Zona de nord cuprinde fosta clădire administrativă, cu arhitectură specifică finalului de secol XIX, și hale construite între începutul secolului XX și anii 1935, în timp ce zona de sud cuprinde hale și clădiri construite între perioada socialistă și începutul secolului XXI, cu construcția administrativă înaltă ce domină colțul de sud-est. Caracterul arhitectural este neunitar, zona de nord-est prezentând concentrația cea mai mare de elemente valoroase. Volumul cel mai recent, corpul administrativ PPC de pe colțul străzilor Pestalozzi și Șt. cel Mare constituie o dominantă majoră la nivel de țesut, degradând percepția asupra nucleului istoric central al cartierului. În jumătatea dinspre Parcul Regina Maria, construcțiile sunt realizate începând cu anii 1970 până în deceniul actual.

Elemente valoroase pentru identitatea cartierului, dispărute între timp:

Strada anterioară dispărută, ce pornea din Piața Rosza din est (actuala Pța. Aurel Vlaicu), trecea pe lângă berăria „La Ursul Negru” (devenită casierie Electrică) și se continua cu actuala str. I.L. Caragiale (fostul splai Kunz) printr-un traseu frânt, pe ea fiind realizat fostul traseu al tramvaiului tras de cai.

Traseul canalului Bega care acționa în trecut morile și echipamente acționate hidraulic din perioada secolelor XVIII-XIX, parte integrantă din geografia cartierului. Deși modernizarea rețelei hidrografice și secarea canalelor interioare cartierului are loc al începutul secolului XX, rudimentul de canal din această zonă rămâne activ (fiind conectat încă cu canalul Bega la Vest) și este folosit pentru baie până la finalul anilor 60 (în baza memoriei locuitorilor). Menținerea oglinzii de apă pare să fi fost susținută de deversarea apei folosite pentru răcire în cadrul uzinei electrice, apa fiind definită drept caldă.

Ștrandul în relație cu traseul canalului dispărut, prima școală de înot de pe Bega. Pe hărțile de la mijlocul secolului XIX figurează un corp de construcție care pe harta din anul 1881 (Fig. 2 anexa ilustrativă) este identificat ca fiind „ștrandul militar” (*Katonai Uszoda* (magh.)), care a funcționat la începutul secolului XIX sub numele de „Bazinul



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



de înot Stein” (*Stein Mátyás uszoda*). Pe harta din anul 1931 este marcat ca și „Igienă școala de înot”, având în cadrul incintei desenat inclusiv un bazin independent.

Moara Sfântul Iosif - amplasată Pe locul fostei casierii Enel – în stânga Berăriei „La Ursul negru”. Despre aceasta se știe că era inițial alcătuită dintr-un singur corp, după care ce construiește încă un volum similar, fiind transformată în anii 70 în casierie IRET în anii 70 și apoi demolată pentru construirea noii casierii IRET, ulterior ENEL.

Traseul canalului Bega care acționa în trecut morile și echipamente acționate hidraulic din perioada secolelor XVIII-XIX, parte integrantă din geografia cartierului. Pe traseul vechi al canalului exista un pod de traversare dispus aproximativ în dreptul actualului Liceu J.L. Calderon. Deși modernizarea rețelei hidrografice și secarea canalelor interioare cartierului are loc al începutul secolului XX, rudimentul de canal din această zonă rămâne activ (fiind conectat încă cu canalul Bega la Vest) și este folosit pentru baie până la finalul anilor 60 (în baza memoriei locuitorilor). Menținerea oglinzii de apă pare să fi fost susținută de deversarea apei folosite pentru răcire în cadrul uzinei electrice, apa fiind definită drept caldă.

Ștrandul în relație cu traseul canalului dispărut, prima școală de înot de pe Bega. Pe hărțile de la mijlocul secolului XIX figurează un corp de construcție care pe harta din anul 1881 (Fig. 2 anexa ilustrativă) este identificat ca fiind „ștrandul militar” (*Katonai Uszoda* (magh.)), iar pe harta din anul 1931 este marcat ca și „Igienă școala de înot”, având în cadrul incintei desenat inclusiv un bazin independent.

UTR-ul face parte din zona de protecție a *Sitului Urban „Fabric” (I)*, cod LMI 2015 TM-II-s-B-06096, precum și a *Ansamblului Urban „Fabric” (II)*, cod LMI 2015 TM-II-a-A-06097.

2.5. Sinteza etapelor parcurse prin stabilirea atitudinii față de elementele componente ale zonei

Se va consulta documentul PUZZCPF-SUB-E1-Sinteza SF, document predat în Etapa 1 și anexat prezentei documentații. Acest document conține:

- Studii de fundamentare cu caracter analitic – sinteza concluziilor
- Studii de fundamentare cu caracter consultativ – sinteza concluziilor
- Studii de fundamentare cu caracter prospectiv – sinteza concluziilor

3. STUDIU URBANISTIC SPECIFIC PENTRU DOCUMENTAȚII URBANISTICE ZONALE CU CARACTERIZAREA SITUAȚIEI ZONEI ȘI A RELAȚIEI ZONĂ-LOCALITATE

3.1. Prezentarea studiilor și avizelor anterioare elaborării PUZCP

Înainte de elaborarea PUZCP, cu dată contractuală de începere iulie 2024, zona studiată a fost sau este afectată de următoarele documentații urbanistice:

- PUG aprobat prin HCL 157 din 2002 și prelungit prin HCL 619 din 2018
- PUG aprobat prin HCL 457 din 2023
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă pentru polul de creștere Timișoara, aprobat prin HCL 186/10.05.2016, actualizat prin HCL 322/06.08.2020



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



- "Studiu de fundamentare pentru definirea, instituirea și delimitarea zonelor protejate care cuprind patrimoniu arheologic pentru municipiul Timișoara, jud. Timiș – PUG 2016", Universitatea de Vest din Timișoara, nr. 15492/04.07.2016
- Diverse documentații PUZ/PUD:
 - o PUZ aprobat prin HCL 95 din 1998 – Zona Piața Traian Timișoara
 - o PUZ aprobat prin HCL 27 din 2010 – Malurile Canalului Bega Timișoara
 - o Documentații ale diverșilor proprietari de terenuri, în principal pentru locuințe colective, servicii, spații comerciale, reconversii de incinte industriale, centre de recuperare, demolări, reabilitări, etc.

Studiile realizate concomitent cu PUZCP și ca parte integrantă a acestuia au fost predate în cadrul Etapei 1 – Studii de Fundamentare și sunt:

- Studii de fundamentare având caracter analitic:
 - o Analiza echipării edilitare
 - **Memoriu tehnic rețele de apă-canal;** elaborat de PRO-WASSER-AT srl, ing. Florin Novac, ing. Simona Fîntîneanu
 - **Memoriu tehnic – Rețele electrice;** elaborat de Instal 5F, ing. Harpaila Daniel
 - **Memoriu tehnic – Rețele gaze naturale;** elaborat de Instal 5F, ing. Ocolisan Răzvan
 - **Memoriu tehnic – Rețele termoficare;** elaborat de Instal 5F, ing. Ocolisan Răzvan
 - o Analiza potențialului turistic
 - o Analiza regimului de proprietate:
 - **Plan regim de proprietate;** elaborat de GIS Survey
 - o **Studiu 1: Analiză social-economică, demografică a zonei reglementate (abordarea temei gentrificării zonei și a integrării într-o strategie de dezvoltare a structurii socio-economice existente;** elaborată de UVT/ICAM, autori conf. univ. dr. Corina Ilin, dr. Emilia Bălan, conf. univ. dr. Alexandru Drăgan, Adelina Tuță
 - o Conformări spațial volumetrice
 - o Documentare patrimoniu imaterial existent
 - o Organizarea circulației și a transportului
 - **Studiu de trafic;** elaborat de Vexillum SRL, autori ing. Constantin-Alexandru Vîjîilă, ing. Raluca-Andreea Sacota, tehn. Petru Ciont
 - o **Ridicare topografică,** elaborată de GIS Survey
 - o Studii climatice, pedologice și ecologice, zone de risc natural și antropic
 - **Studiu de peisaj;** elaborat de dr.peis.Raluca R.Rusu, dr.peis.Alexandru Ciobotă, peis.urb.Alina Floca, arh.Olimpia Onci Isopescu, peis.Alexandra Isidon, colaborator traduceri dr.ist.Attila Kardos
 - **Raport privind ornitofauna și ecologia urbană;** elaborat de Facultatea de Chimie, Biologie, Geografie, departamentul de Biologie, autor lector univ.dr. Cosmin-Marius Ivașcu
 - **Raport privind flora și vegetația;** elaborat de Departamentul de Biologie/ICAM, autor ACS drd. Alina-Sorina Ivașcu
 - o **Studiu geotehnic,** elaborat de Geosond, autori tehn. Jozsef Toth, tehn. Petre Bradea, ing. Robert Mihai



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



- **Studiu istoric** și cartarea stării clădirilor, elaborat de ș.l. univ. dr. arh. Maja Bâldea BIA și Grayzonestudio, conf. univ. habil. dr. arh. Gabriela Domokos-Pășcu
- Studii de fundamentare având caracter consultativ:
 - **Studiu 2: Cerințele și opțiunile populației legate de dezvoltarea urbanistică a zonei și care se elaborează pe baza sondajelor și anchetelor socio-urbanistice efectuate în rândul populației, specialiștilor și instituțiilor;** elaborată de UVT/ICAM, autori conf. univ. dr. Corina Ilin, dr. Patricia Albulescu, dr. Nastasia Sălăgean, dr. Alin Semencescu, dr. Alexandra Stancu, conf. univ. dr. Marius Matichescu, conf. univ. dr. Alexandru Drăgan.
- Studii de fundamentare având caracter prospectiv:
 - Parcele libere
 - Spații cu potențial
- La care se adaugă:
 - Anexa 1 – Fișe Unități Teritoriale de Referință ZCP Fabric – Situație existentă
 - Plan Suport Situație Existentă
 - Sinteza SF

3.2. Analiza încadrării zonei în intravilanul orașului, conform PUG

3.2.1. Încadrare în planul unității administrativ-teritoriale, respectiv al intravilanului existent

Zona studiată se află în intravilanul Municipiului Timișoara, în zona de est a orașului, pe malul sudic al Canalului Bega.

Zona de studiu:

Zona de studiu reprezintă un areal mai extins, analiza acesteia fiind necesară pentru înțelegerea țesutului urban de care aparține zona de intervenție, pentru a propune soluții coerente și funcționale care prevăd intervențiile viitoare de dezvoltare. Zona de studiu este delimitată:

- la **nord** de bulevardul Take Ionescu, strada Simion Bărnuțiu, strada Horia Rusu;
- la **est** de Calea Dorobanților, strada Mătăsarilor, strada Lalelelor, strada Frederic Mistral, strada Garofiței, strada Rozelor, strada Câmpului, strada Vasile Cârlova, strada Țibleșului și limita de proprietate a terenurilor cu acces din strada Mihail Kogălniceanu;
- la **sud** de strada Petrov Cermena, Bulevardul Eroilor de la Tisa;
- la **vest** de strada Înfrățirii, strada Martir Ioan Buteanu, Aleea F.C. Ripensia, strada Michelangelo, Bulevardul Mihai Eminescu, strada Vasile Goldiș, strada Ștefan cel Mare, strada Nouă.

Suprafața zonei studiate este de aproximativ 326 de hectare.

Zona reglementată:

Zona propusă spre reglementare este delimitată:

- la **nord, nord-est și nord-vest**, de canalul Bega, și de Splaiul Nistrului, Splaiul Protopop Meleție Drăghici și Splaiul Peneș Curcanul;
- la **est**, de strada Andrei Șaguna și de strada Baba Dochia;



SUBCONTROL s.r.l.

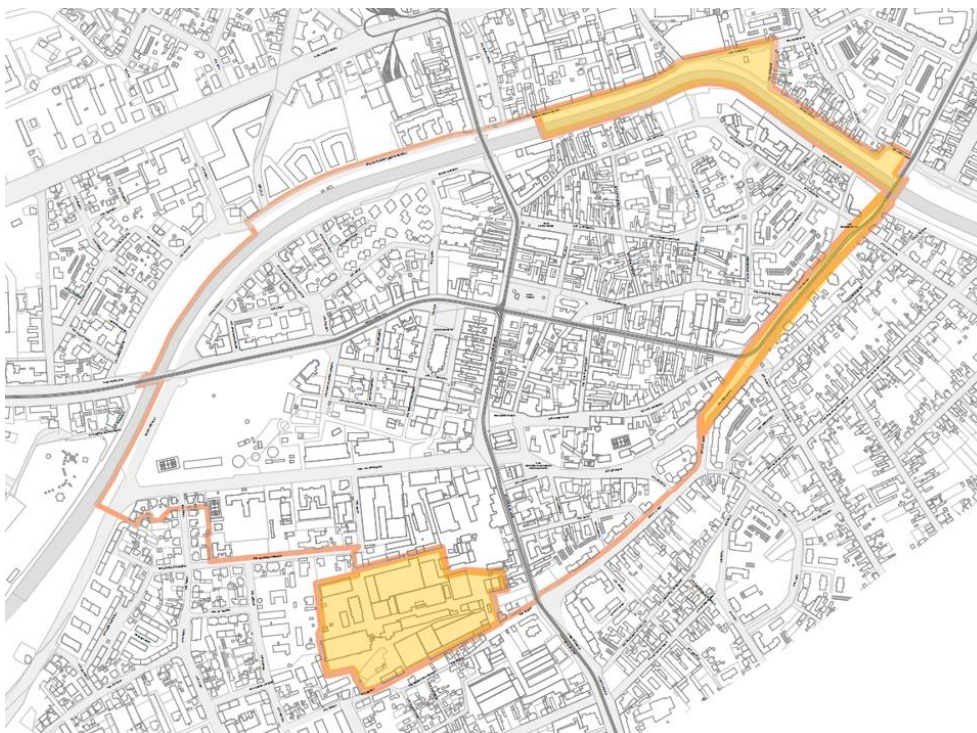
str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



- la **vest**, de Canalul Bega, Splaiul Nistrului, Bulevardul Corneliu Coposu și Parcul Andrei Mocioni;
- la **sud**, de strada Cornelia Sălceanu, strada Gloriei și de strada Ștefan Octavian Iosif.

În urma analizării situației existente pe teren, s-a propus **mărirea zonei reglementate prevăzute în Tema de Proiectare de la 92,56 ha la 103 ha**, pentru a include și:

- toată suprafața parcelei CF 411152 aparținând Fabricii de Bere (Ursus Breweries SA)
- Str. A. Șaguna până la frontul său estic, fără a include clădirile;
- Podul Mihai Viteazul (de lângă Centrul Reformat);
- Piața Petru Maior;
- Splaiul Grivița, până la frontul său nordic, fără a include clădirile;
- Scuarul verde cu locuri de joacă delimitat de Str. Viorelelor și Str. Primăverii, cu tot cu străzile până la frontul lor nordic, respectiv estic, fără a include clădirile;
- Splaiul Peneș Curcanul până la frontul său nordic, fără a include clădirile.



Figură 5 – suprafețele adăugate în zona reglementată, marcate cu galben

3.2.2. Elemente caracteristice rezultate din PUG (populație, activități, dotări, amenajări, echipare tehnică)

Din PUG nu rezultă elemente caracteristice.

3.2.3. Propuneri de organizare funcțională a zonei conform PUG (inclusiv ponderea zonei în bilanțul teritorial)

Conform Certificatului de Urbanism nr. CU2024-002329/03.09.2024 eliberat în scopul elaborării Planului Urbanistic pentru Zone Construite Protejate "Zona Fabric" și a Regulamentului Local de Urbanism, destinația conform PUG este următoarea: Ve, S_Is, Li/c, RiM, ZCP Ve, Lc_A, M2, Va, S_Et,



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



ZCP Li/c, M3, ZCPL1, ZCP Lc, ZCP RiM, ZCP S_Is, ZCP Va, ZCP M1, ZCP Liu, ZCP Is_A, EI, RiLc, ZCP M3, Et, ED, ZCP Et, ZCP S_ED.

Proprietari: Imobilele cuprinse în zona Fabric sunt atât în proprietatea privată a persoanelor fizice, respectiv juridice, cât și domeniu public și/sau privat al Municipiului Timișoara, respectiv a Statului Român, în care se includ și sarcinile aferente proprietăților.

Servituți și servituți asupra imobilelor: conform CF. Local există terenuri propuse spre servitute publică. În zona reglementată sunt prezente imobile incluse în Lista Monumentelor/ Ansamblurilor Istorice LMI 2015, iar zona studiată se află parțial în aria de protecție/protejată a acestora: Situl urban „Fabric” (I) TM-II-S-B-06096, Ansamblul urban „Fabric” (II) TM-II-a-A-06097, Ansamblul urban „Str. Pestalozzi” TM-II-a-B-06111 și clădiri monument istoric individual: casa din str. Dacilor, nr. 13 TM-II-mB-06130 (sec. XVIII); casa din str. Dacilor, nr. 4 TM-II-m-B-06129 (sec. XVIII); casa din Piața Traian, nr. 7 TM-II-m-B-06170 (sec. XVIII); Biserica sârbească „Sf. Gheorghe” TM-II-m-A-06169 (1745-1755); Biserica „Sf. Ilie” TM-II-m-B-06166 (1911); Biserica greco-catolică „Nașterea Maicii Domnului” TM-II-m-A-06165 (1763); Fabrica de Bere TM-II-m-A-06167.01 (sec XVIII). De asemenea, regiunea este parțial afectată de zona de protecție/siguranță a magistralelor de apă și de zona de protecție/protejată a siturilor arheologice.

3.2.4. Evidențierea obiectivelor de interes public prevăzute conform PUG

Conform Planului de Acțiune 2023-2035, anexă la PUG, proiectele identificate ca fiind de interes public și cu impact semnificativ, sunt următoarele:

- Punctul 26- Localizarea și potențarea centrelor de cartier, în zonele rezidențiale noi, ca spațiu de coagulare a comunității prin amenajarea spațiilor publice pentru cetățean
- Punctul 34- Inel II de circulație ISHO
- Punctul 47- Reabilitare poduri pe Bega

3.3. Disfuncționalități și constrângeri existente (naturale, construite, protejate, etc.)

Ipoteza de cercetare care a stat la baza tuturor studiilor de fundamentare pornește de la o observație pe care au făcut-o toți specialiștii care au studiat cartierul de-a lungul deceniilor (de la cei care au stat la baza proiectului de sistematizare din perioada socialistă, elaboratorii de planuri urbanistice zonale ale cartierului, la cei care au făcut proiecte de reamenajare a Pieței Traian sau care au coordonat studii și ateliere, independent, în cadrul unor proiecte mai ample sau în cadrul Facultății de Arhitectură și Urbanism din Timișoara): Fabricul este un cartier care stagnează. Studiile de fundamentare au cercetat cauzele acestei stagnări și posibilitățile de evoluție ale cartierului, cu păstrarea identității acestuia.

Concomitent, experiența localnicilor și a celor care lucrează în cartier relevă aceeași concluzie. Observațiile acestora se leagă mai ales de starea avansată de degradare a mediului construit - “problemele clădirilor impactează populația mai tare decât problemele urbanistice”, fapt reflectat și în rezultatele anchetei sociale, care indică un accent puternic pe necesitatea refacerii fațadelor clădirilor ca element central pentru revitalizarea zonei.

Disfuncționalitățile studiate la nivel de UTR pentru situația existentă, organizate pe discipline, se găsesc în *Anexa 1 – Fișe Unități Teritoriale de Referință – ZCP Fabric. Situație existentă. Martie 2025*. Disfuncționalitățile sunt marcate în cadrul *Planului de analiză a situației existente și de evidențiere a disfuncționalităților*.

Disfuncționalități generale, aplicabile pe întreaga zonă reglementată și studiată, sunt tratate 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



Disfuncționalități urbanistice și ale mediului construit

Fabricul este **greu accesibil**, mai ales pietonal și velo, fiind deci deconectat de alte cartiere pentru publicul larg/pentru turiști, ceea ce face ca multe afaceri mici care ar da un plus de caracter cartierului să nu aibă vad. Barierele majore la nivel de cartier care blochează dezvoltarea se regăsesc pe larg în cap. 4.1. *Infrastructură de mobilitate* din cadrul documentului intitulat Sinteza SF.

O altă disfuncționalitate majoră la nivel de cartier este **lipsa locurilor de parcare**. Problema a fost semnalată de-a lungul timpului de către localnici atât verbal (la dezbaterile publice ale Proiectului de Regenerare Urbană Traian, în cadrul anchetelor sociale efectuate pentru studiul de fundamentare de față etc.), cât și prin faptul că se parchează adeseori pe trotuare, pe spații verzi sau chiar în Piața Traian (pe suprafețele dedicate pietonilor).

Din punct de vedere al disfuncționalităților legate de planul parcelar, **doar două treimi (66%) din parcelele din cartier au geometrie**, numeroase parcele în proprietatea PMT dintre blocuri numărându-se printre cele fără geometrie, ceea ce face dificilă cartarea lor și propunerea de soluții de amenajare. Există și câteva **parcele captive**, care nu au acces la drumuri publice (CF 436580, interior cvartal delimitat de P.Ispirescu, Zăvoi, E. Teodoroiu și C. Negruzzi / CF 452025 și CF 439909 pe malul Begăi).

O disfuncționalitate la nivel urbanistic este dată și de lipsa de legătură a cvartalelor Vorpark de restul cartierului, mai ales din cauza barierei majore a cvartalelor edilitare care le delimitează la sud. Deschiderea fostelor străzi care au corespondent și în hărțile istorice și care astăzi sunt închise în arealul Colterm-Transelectrica și crearea unei legături cu Piața Aurel Vlaicu, strada Pestalozzi și cu funcțiunile de pe această stradă și cu cartierul aflat la sud de str. Pestalozzi.

PUG al Timișoarei conține reglementări comune pentru toate zonele de instituții IS, fie că sunt școli, instituții publice, clădiri de cult etc. În acest sens, îndeosebi în cartierele istorice cu un fond construit existent și adeseori valoros, reglementările acestor funcțiuni ar trebui detaliate, cu **excepții de adaptare în funcție de situația existentă și reguli specifice** – atât pentru a sprijini folosirea sau reconversia sustenabilă a construcțiilor existente, cât și pentru a se asigura păstrarea caracterului zonei.

Pe de altă parte, există elemente ale fondului construit care, deși au fost reconstruite sau alterate din punct de vedere arhitectural, au rămas pe **amplasamentul lor original, care făcea sens urbanistic în țesutul urban al secolelor trecute**, însă nu mai funcționează coerent în prezent.

O mare disfuncționalitate din această categorie o reprezintă construcțiile din intersecția Pestalozzi-Iepurelui-Șterca Suluțiu, care au rămas pe parcele inițial înconjurată de brațe ale Begăi și de străzi de profil mic, piețe etc., care nu mai există în prezent. Două exemple grăitoare sunt: relația conflictuală dintre fronturile de nord și sud ale Pieței Ș. Suluțiu, mai ales în raport cu Fabrica de Bere capăt de perspectivă, precum și peisajul istoric al UTR 1 blocat de clădirea Ciclop.

Alte zone de **conflict morfologic între țesuturi urbane** diferite sunt generate de alăturarea construcțiilor din perioada sistematizărilor socialiste de parcelare cu clădiri istorice, separate uneori printr-o alee (UTR 6 - UTR 5) sau chiar cu limită de proprietate comună (UTR 14 – UTR 1, blocurile de locuințe – case din UTR 4).

SIZ Zona Fabric identifică la rândul său zone în care, deși nu există disfuncționalități punctuale față de elementele de patrimoniu din cadrul unui anumit UTR, în schimb relația dintre anumite construcții din



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



cadrul UTR și țesutul învecinat valoros creează **disonanță la nivel de percepție urbană**. Este vorba în primul rând despre construcțiile atipice realizate în ultimele decade (UTR 13), care determină o scădere a calității percepției în relație cu țesutul la modul general și un impact negativ în zona proximală. Disonanța este datorată unor criterii multiple: susținerea unei siluete atipice, sistem de acoperire și rezolvări plastice scoase din context, un mod de ocupare atipic raportat la țesutul general.

Alte disfuncționalități legate de conflicte morfologice reies din cauza **lipsei interpretării corecte a calităților de protecție ale sitului/ansamblului Fabric**, fiind permise demolări și alterări de construcții care determină unitatea și caracterul sitului, precum și din cauza **conturului sitului protejat și al monumentelor protejate prin clasare care uneori nu este complet și corect racordat la limitele parcularului**.

În ciuda protecției prin includerea în limitele Sitului Urban Fabric sau ale Ansamblului Urban Fabric, numeroase clădiri au suferit **alterarea caracterului constructiv istoric** – regim de înălțime, raport plin – gol și a caracterului arhitectural și alterarea caracterului constructiv istoric prin operații și acțiuni neconforme (intervenții de reabilitare neconforme, neglijență ce a dus până la dobândirea caracterului de ruină în anumite situații etc), disfuncționalități ale modului de operare.

Există și situații în care conturul ansamblului protejat prin clasare nu este complet și corect racordat la limitele parcularului sau în care clădiri nominalizate la clasare prin PUG ca desen nu au fișe în cadrul documentației – vezi *Anexa 1 – Fișe Unități Teritoriale de Referință – ZCP Fabric - Situație existentă și SIZ Zona Fabric*.

3.4. Sinteza ierarhizării valorice a fondului arhitectural-urbanistic în funcție de calitatea estetic-ambientală, funcțională și a potențialului socio-economic

Ierarhizarea valorică a fondului arhitectural-urbanistic în funcție de calitatea estetic-ambientală ține cont în primul rând de criteriile de valoare diferențiate ale obiectivelor de patrimoniu în relație cu prevederile legislative:

- **Grupa A - Monumente istorice clasate de valoare națională și universală** (situri, ansambluri și monumente individuale)
- **Grupa B - Monumente istorice clasate reprezentative pentru patrimoniul cultural local** (situri, ansambluri și monumente individuale)
- **Zonele de protecție ale monumentelor clasate**, grupa A și B
- **Clădiri sau ansambluri cu valoare reperată propuse spre clasare**

În urma parcurgerii studiilor de fundamentare și a analizei urbane, s-a constatat faptul că zona de cea mai mare importanță atât din perspectiva istorică, arhitecturală cât și estetic-ambientală este zona compusă din principalele areale protejate, respectiv **situl urban „Fabric” (I)** (obiectiv de importanță locală), cod LMI TM-II-s-B-06096 și **ansamblul urban „Fabric” (II)** (obiectiv de importanță națională), cod LMI TM-II-a-A-06097. Acest areal cuprinde cea mai densă concentrare de obiective istorice și arhitecturale, responsabile în determinarea caracterului cartierului. El este parțial integrat în UTR 01, UTR 12 și UTR 15. Pe următorul palier de importanță se găsesc celelalte ansambluri clasate și monumente individuale, iar în plan inferior se regăsesc parcelele definite în perioada comunismului, care permit și posibilitățile de restructurare cele mai ample.

În același timp, întregul țesut cu valoare istorică prezintă un potențial socio-economic relevant, fiind în acest moment foarte puțin pus în valoare însă prezentând o serie de activări economice deosebit de dinamice, care au reușit să determine o identitate particulară a cartierului (mici cafenele și restaurante în special, concentrate mai ales în zona Pieței Traian). De asemenea, zona de cea mai mare relevanță



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

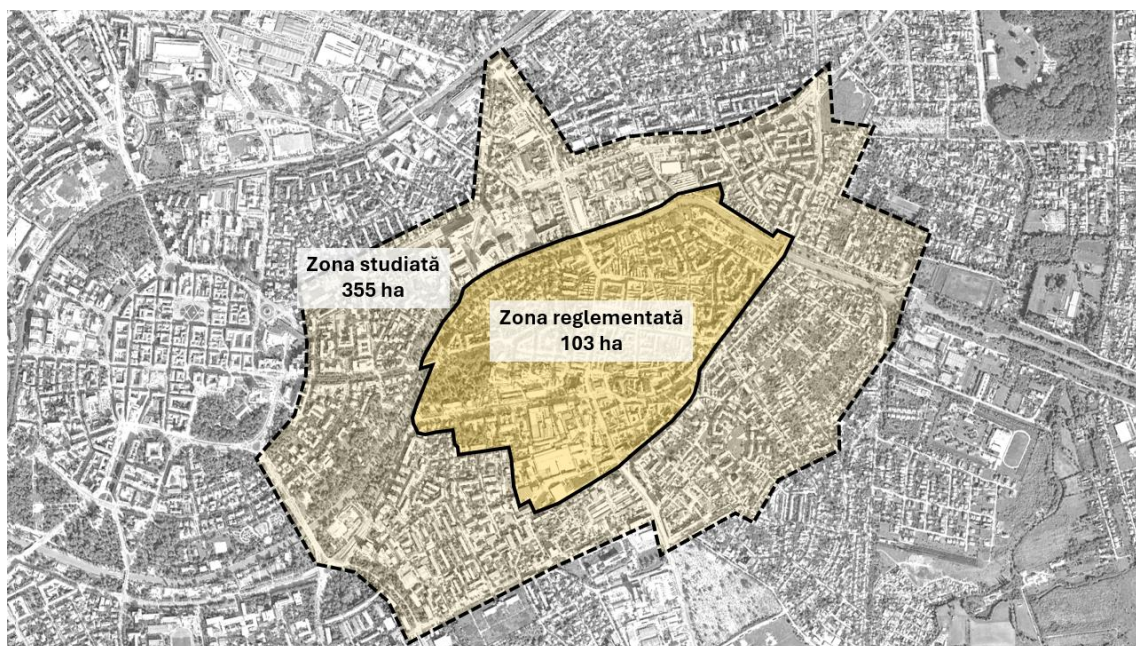


din perspectivă istorică se suprapune pe principalele axe istorice de circulație la nivelul cartierului și conține principalele spații urbane istorice, determinând astfel cea mai mare densitate de interacțiuni între vizitatori și mediul ambiant cu caracter istoric.

3.5. Precizarea limitei zonei construite protejate

Zona reglementată este delimitată astfel:

- La **nord, nord-est și nord-vest** de canalul Bega, Splaiul Nistrului, Splaiul Protopop Meleție Drăghici, Splaiul Peneș Curcanul, Splaiul Grivița, până la frontul său nordic (fără a include clădirile), scuarul verde cu locuri de joacă delimitat de Str. Viorelelor și Str. Primăverii - cu tot cu străzile până la frontul lor nordic, respectiv estic, fără a include clădirile
- la **est**, de strada Andrei Șaguna până la frontul estic (fără a include clădirile), de strada Baba Dochia, Podul Mihai Viteazul (de lângă Centrul Reformat) și Piața Petru Maior
- la **vest**, de Canalul Bega, Splaiul Nistrului, Bulevardul Corneliu Coposu și Parcul Andrei Mocioni
- la **sud**, de strada Cornelia Sălceanu, strada Gloriei și de strada Ștefan Octavian Iosif



Figură 6 - limita zonei construite protejate

4. ALTE STUDII DE FUNDAMENTARE

4.1. Propuneri de confirmare sau de modificare a prevederilor PUG în limitele zonei protejate

Zonificările funcționale propuse prin PUZCP se bazează pe premisele zonificărilor funcționale din PUG, însă le adaptează la specificul cartierului, atât prin prescripțiile din prezentul RLU, cât și prin detalierea lor până la nivel de SIR, stradă sau parcelă, după caz, în *Anexa 1 – Fișe Unități Teritoriale de Referință – Situație Propusă*.



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



- **CCR_F** – căi de comunicație rutieră și amenajări aferente, cu subzonele **CCRp_F** și **CCRc_F**
- **ED_F** – gospodărire comunală – zonă aferentă infrastructurii edilitare
- **EI_F** – zonă de activități economice cu caracter industrial
- **Et_F** – zonă de activități economice cu caracter terțiar
- **Ib_F** – zonă de instituții de cult
- **Ic_F** – zonă de instituții și servicii publice de cultură
- **Is_F** – zonă de instituții și servicii publice de sănătate
- **Iv_F** – zonă de instituții și servicii publice de învățământ
- **L_F** – zonă de locuințe cu regim redus de înălțime
- **Lc_F** – zonă locuire colectivă
- **M_F** – zonă mixtă
- **SVP_F** – spații verzi de tip parc, grădini, scuaruri și altele
- **SVV_F** – culoare peisagere
- **TFPP_F** – plantații de protecție
- **SVE_F** – coridor ecologic Bega
- **ZC_F** – Zonă centrală

4.2. Probleme de trafic și aspecte conexe

Principalele disfuncționalități ale traficului din zona studiată au fost identificate în faza 1 a studiului și în studiul de trafic întocmit de Vexillum srl și constau în principal în:

- La solicitarea Primăriei Municipiului Timișoara s-a preluat în PUZ proiectul Inelului 2, întocmit de DPC (Drum ProiectConsult srl) pr.nr.P1706. Acesta este din principiu incompatibil cu caracterul coridorului ecologic Bega și cu fondul construit al cartierului. Dar și tehnic are mai multe disfuncționalități: nu asigură acces către cartier pentru cei care vin din nordul orașului, la fel cum nu există nici o posibilitate de a ieși din cartier spre sud sau vest, în timp ce Inelul 2 are prin definiție rol de drum colector; nu are prevăzute refugii pentru stații de transport în comun pe raza cartierului; trotuarul (și pista velo acolo unde este prevăzută) sunt insuficiente; trecerile de pietoni (mai ales cea care ar trebui să asigure continuitatea pasarelei pietonale) nu au legătură cu rețeaua existentă a cartierului.
- Configurația unor intersecții influențează negativ parametri de trafic;
- Lipsa ciclurilor de semaforizare adaptive din intersecții care să țină seama de cererea de trafic în timp real;
- Circulație cu fluentă îngreunată mai ales pe străzile de deservire locală datorată staționării/parcării autovehiculelor pe o bandă de circulație;
- Lipsa locurilor de parcare, atât în zonele rezidențiale, cât și în zonele de servicii publice, mai ales din cauza modificărilor spațiului public aduse prin proiectul PMT Regenerare Urbană- Zona Piața Traia întocmit de Planwerk Arhitectură și Urbanism srl;
- Starea tehnică a părții carosabile pe anumite străzi îngreunează circulația autovehiculelor cu efecte negative asupra parametrilor de trafic (de ex. strada Ștefan Cel Mare sector p-ța Aurel Vlaicu-p-ța Traian, strada Dacilor sector p-ța Traian-splaiul Nistrului);
- Lipsa continuității pistelor de biciclete;
- Lipsa legăturilor pietonale și velo între anumite zone de interes (de ex. legătură pietonală cvartal Vorpark de cartier în direcția sudică și estică);
- Utilizarea defectuoasă a spațiilor dintre locuințele colective, în multe situații ocupate de baterii de garaje, unele neutilizate sau utilizate în alte scopuri.



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



4.2. Probleme de echipări edilitare

Retele de apa-canal

S-au identificat in zona studiată la rețelele de apă-canal următoarele probleme:

- Conductele de alimentare cu apă din fonta și din oțel și de canalizare din beton, nu mai corespund din punct de vedere tehnic și al uzurii fizice, acestea fiind la limita duratei normale de funcționare sau chiar au depășit această limită;
- Ca urmare a apariției de avarii/colmatări la nivelul unor conducte vechi de apă cu durata de viață depășită, există pierderi de apă pe rețea și presiunea apei este scăzută în anumite zone;
- Pe rețeaua de alimentare cu apă din zonă nu există puncte de verificare presiune, calitate apă și/sau concentrație de clor remanent;
- Canalizarea este de tip unitar, nu există o colectare individuală pentru apă uzată menajeră și ape pluviale;
- Tuburile de canalizare sunt subdimensionate, raportat la debitele de apă pluvială, calculate cu noile normative în vigoare;
- Etanșitatea nesatisfăcătoare a conductelor de canalizare vechi sau avariate cauzează probleme de mediu privind exfiltrările în sol din rețelele de canalizare precum și infiltrații cu apă subterană în rețeaua de canalizare, crescând astfel debitul apei ajuns în stația de epurare având impact și asupra fluxului de tratare a apei în stația de epurare;
- Rețelele de canalizare vechi care înregistrează probleme în exploatare sunt în mare parte colmatate, iar transportul apei uzate prin conducte se face cu dificultate;
- Nu există canalizare pluvială, respectiv elementele aferente sistemului pluvial, precum separatoare de namol, bazine de retenție și guri de descărcare în Canalul Bega amplasat adiacent zonei studiate;
- Nu există un punct de vedere oficial de la Administrația Bazinală de Apă Banat privind condițiile de descărcare a apelor pluviale în canalul Bega, respectiv capacitatea de preluare a apelor pluviale în canalul Bega, de pe suprafața orașului;
- Colectare apelor pluviale de pe acoperișul caselor din zonă se face prin intermediul jgheburilor colectoare și a burlanelor care în unele cazuri sunt descărcate direct pe trotuar;
- Colectarea apelor pluviale de pe suprafața parcarilor se face prin intermediul gurilor de scurgere, fără o preepurare prin separatoare de namol și hidrocarburi înainte de a deversa la rețeaua de canalizare a orașului;
- Unele capace / gaigări sunt montate necorespunzător, nefiind aduse la cota de călcare a terenului sistematizat. De asemenea, capacele montate în plăci de beton nu oferă o integrare estetică la suprafețele amenajate din jur;
- Capace necorespunzătoare clasei de sarcini a zonei de amplasare și/sau lipsa acestora;
- Supratraversarea Canalului Bega cu conducte de apă, vizibilă lângă podul Decebal. Din punct de vedere tehnic, supratraversarea este o soluție foarte avantajoasă din punct de vedere al monitorizării



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



starii fizice a conductei și detectiei avariilor, dar este o disfuncționalitate vizuală, raportat la estetica zonei.

Rețele Electrice

Proiectul “ **Plan Urbanistic pentru Zonă Construită Protejată „Zona Fabric” și a Regulamentului Local de Urbanism**” are ca scop amenajarea (construirea / extinderea / modernizarea / reabilitarea) integrată a spațiilor publice urbane prin reconversie funcțională a spațiilor, reconfigurarea geometriei stradale și reorganizarea fluxurilor și funcțiilor spațiilor publice în zone urbanistice clar delimitate conform prevederilor OUG 182/2022, dens populate, și cu un caracter integrat al funcțiilor: centre / zone istorice, zone centrale.

Alimentarea efectivă a consumatorilor cu energie electrică se realizează prin sistemul de distribuție a energiei electrice.

Sistemul de distribuție al energiei electrice este alcătuit în principal din următoarele componente:

1. Linii electrice subterane de 20kV (medie tensiune);
2. Posturi electrice aeriene și în anvelope de beton de 20/0,4kV;
3. Puncte de conexiuni de 20kV (medie tensiune);
4. Linii electrice aeriene și subterane 0,4kV (joasă tensiune);
5. Bransamente electrice de 0,4kV;
6. Blocuri de măsură și protecție monofazate și trifazate montate la limita de proprietate a consumatorului de energie electrică.
7. Rețele electrice de iluminat public;

Conform avizului de tehnic de amplasament nr.24776255 din 08.11.2024, emis de Rețele Electrice Banat și a planșelor puse la dispoziție în format digital, pentru investiția sus menționată, din punct de vedere al utilitatilor de rețele electrice situația în zonă se prezintă astfel:

În cadrul proiectului demarat de Primăria Timișoara, „Modernizare iluminat public – Etapa I” prin care modernizează iluminatul public pe 64 de străzi, se vor înlocui corpurile de iluminat existente cu corpuri de iluminat LED economice pe următoarele străzi: 3 August 1918, Ștefan Cel Mare, strada Dacilor, Podul Dacilor, P-ta Badea Cartan, J.H.Pestalozzi, Andrei Șaguna, strada Iepurelui, strada Ștefan Octavian Iosif.

În cadrul proiectului se vor schimba corpurile de iluminat existente cu corpuri de iluminat LED similare cu corpurile de iluminat ce vor fi schimbate de Primăria Timișoara în proiectul demarat „Modernizare iluminat public – Etapa I”

Nr. Crt.	Tip	Denumire	
		Rețea electrică existentă	
1	UTR 1	Linie electrică subterană medie tensiune	LESMT
		Linie electrică subterană joasă tensiune	LESJT
		Linie electrică aeriană joasă tensiune	LEAJT
2	UTR 2	Linie electrică subterană medie tensiune	LESMT



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



Nr. Crt.	Tip	Denumire	
		Rețea electrică existentă	
3	UTR 3	Linie electrică subterană medie tensiune	LESMT
		Linie electrică subterană joasă tensiune	LESJT
		Linie electrică aeriană joasă tensiune	LEAJT
4	UTR 4	Linie electrică subterană medie tensiune	LESMT
		Linie electrică subterană joasă tensiune	LESJT
		Linie electrică aeriană joasă tensiune	LEAJT
5	UTR 5	Linie electrică subterană medie tensiune	LESMT
		Linie electrică subterană joasă tensiune	LESJT
		Linie electrică aeriană joasă tensiune	LEAJT
6	UTR 6	Linie electrică subterană medie tensiune	LESMT
6	UTR 6	Linie electrică subterană joasă tensiune	LESJT
7	UTR 7	Linie electrică subterană medie tensiune	LESMT
8	UTR 8	Linie electrică subterană medie tensiune	LESMT
9	UTR 9	Linie electrică subterană medie tensiune	LESMT
		Linie electrică subterană joasă tensiune	LESJT
		Linie electrică aeriană joasă tensiune	LEAJT
10	UTR 10	Linie electrică subterană medie tensiune	LESMT
		Linie electrică subterană joasă tensiune	LESJT
		Linie electrică aeriană joasă tensiune	LEAJT
11	UTR 11	Linie electrică subterană medie tensiune	LESMT
12	UTR 12	Linie electrică subterană medie tensiune	LESMT
		Linie electrică subterană joasă tensiune	LESJT
		Linie electrică aeriană joasă tensiune	LEAJT
13	UTR 13	Linie electrică subterană medie tensiune	LESMT
		Linie electrică subterană joasă tensiune	LESJT
		Linie electrică aeriană joasă tensiune	LEAJT
14	UTR14	Linie electrică subterană medie tensiune	LESMT
		Linie electrică subterană joasă tensiune	LESJT
		Linie electrică aeriană joasă tensiune	LEAJT
15	UTR15	Linie electrică subterană medie tensiune	LESMT
		Linie electrică subterană joasă tensiune	LESJT
		Linie electrică aeriană joasă tensiune	LEAJT
16	UTR 16	Linie electrică subterană medie tensiune	LESMT

În concluzie zona studiată dispune de rețele de electricitate, iar parcelele sunt branșate / racordate la rețelele stradale.

DISFUNȚIONALITĂȚI ALE INFRASTRUCTURII ELECTRICE

- Rețelele electrice aeriene pentru alimentarea consumatorilor electric se vor propune subterane.
- Demontarea stâlpilor electrici de iluminat din beton și din fier ruginiți datorită deteriorării lor.
- Mutarea posturilor trafo din zonele aglomerate și de pe aleile pietonale.
- Reabilitarea posturilor trafo în zonele unde nu este posibil relocarea acestora.



SUBCONTROL s.r.l.

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



- Reabilitarea cutiilor de bransament de la limita proprietatilor datorita deteriorarii/distrugerii acestora.
- Demontarea rețelilor electrice de pe fatadele exterioare ale cladirilor.

Retele Gaze Naturale

Proiectul “ **Plan Urbanistic pentru Zonă Construită Protejată „Zona Fabric” și a Regulamentului Local de Urbanism**” are ca scop amenajarea (construirea / extinderea / modernizarea / reabilitarea) integrată a spațiilor publice urbane prin reconversie funcțională a spațiilor, reconfigurarea geometriei stradale și reorganizarea fluxurilor și funcțiilor spațiilor publice în zone urbanistice clar delimitate conform prevederilor OUG 182/2022, dens populate, și cu un caracter integrat al funcțiilor: centre / zone istorice, zone centrale.

Sistemul de distribuție a gazelor naturale din Municipiul Timișoara este gestionat de operatorul de distribuție autorizat, Delgaz Grid S.A., care asigură furnizarea gazului pentru consumatorii casnici, industriali și publici. Rețeaua de distribuție este formată din conducte de joasă și medie presiune care permit alimentarea cu gaze naturale în condiții de siguranță și eficiență.

Gazul natural distribuit în Municipiul Timișoara provine din sistemul național de transport operat de Transgaz, fiind livrat prin stațiile de reglare-măsurare (SRM/SRS), unde presiunea și debitul sunt reglate conform necesităților de consum. Rețeaua de gaze este extinsă și modernizată constant pentru a asigura un flux optim și pentru a corespunde cerințelor de siguranță și mediu impuse de legislația în vigoare.

Conform avizului tehnic de principiu nr.214780014 din 13.09.2024, emis de Delgaz Grid S.A. și a planșelor puse la dispoziție în format digital, pentru investiția sus-menționată, din punct de vedere al utilităților de distribuție a gazelor naturale, situația în zonă se prezintă astfel:

Nr. Crt.	Tip	Denumire	Retea de gaze naturale presiune redusă existentă	Retea de gaze naturale presiune medie existentă	UTR
1	Bulevardul	3 August 1989	✓	✓	1, 11, 12, 15
2	Strada	Abrud	✓	☒	12, 13, 14
3	Piața	Academician Corneliu Micloși	✓	☒	12, 13
4	Strada	Andrei Șaguna	✓	☒	3, 4
5	Strada	Anton Pann	✓	☒	1



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



6	Strada	Arcului	✓	☒	6
7	Piața	Aurel Vlaicu	✓	☒	1, 4, 16
8	Strada	Baba Dochia	✓	☒	4, 6
9	Strada	Barbu Ștefănescu Delavrancea	✓	☒	1, 3
10	Strada	Comănești	✓	☒	5
11	Strada	Constantin Titel Petrescu	✓	☒	1
12	Strada	Cornelia Sălceanu	✓	☒	9, 10
13	Bulevardul	Corneliu Coposu	✓	☒	10
14	Strada	Costache Negruzzi	✓	☒	1, 3
15	Strada	Cuvin	✓	☒	7, 9
16	Strada	Dacilor	✓	☒	1, 2, 14
17	Strada	Dionisie Linția	✓	☒	12
18	Strada	Doctor Gheorghe Marinescu	✓	☒	12
19	Strada	Ecaterina Teodoroiu	✓	☒	1, 3
20	Strada	Episcop Joseph Lonovici	✓	☒	11, 12, 16
21	Strada	Episcop Joseph Nischbach	✓	☒	12, 16
22	Strada	Gloriei	✓	☒	8
23	Strada	Iepurelui	✓	☒	4, 5, 6
23	Strada	Iepurelui2	✓	☒	4, 5, 6
24	Strada	Ioan Dimitrie Suci	✓	☒	14
25	Strada	Ion Creangă	✓	☒	3



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



26	Strada	Ion Luca Caragiale	☒	☒	12
27	Strada	Ion Mihalache	✓	☒	1, 3
28	Strada	Iulian Grozescu	✓	✓	2, 3
29	Strada	Johann Heinrich Pestalozzi	✓	✓	7, 9, 10, 11, 16
30	Piața	Mitropolit Alexandru Sterca-Suluțiu	✓	☒	4, 5
31	Splaiul	Morarilor	✓	☒	3, 11
32	Splaiul	Nistrului	✓	☒	11, 13, 14
33	Strada	Ofcea	✓	☒	10
34	Strada	Paul Iorgovici	✓	☒	3
35	Splaiul	Peneș Curcanul	✓	✓	11
36	Strada	Petre Ispirescu	Retea in lucru	☒	1, 3
37	Piața	Petru Rareș	✓	☒	1
38	Strada	Petru Sfetca	✓	☒	13, 14
39	Splaiul	Protopop Meleție Drăghici	✓	☒	11
40	Piața	Romanilor	✓	☒	1, 12, 15
41	Strada	Rovine	✓	✓	1, 3
42	Piața	Sarmizegetusa	✓	☒	2, 3
43	Strada	Soarelui	✓	☒	6
44	Strada	Școlii	✓	☒	5, 6
45	Strada	Ștefan cel Mare	✓	✓	1, 4, 5, 7, 15, 16
46	Strada	Ștefan Octavian Iosif	✓	☒	6
47	Intrarea	Tiberiu Timișan Pop	✓	☒	3



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



48	Strada	Timocului	✓	☒	1, 2, 3
49	Strada	Titu Maiorescu	✓	✓	1, 4
50	Piața	Traian	✓	☒	1
51	Strada	Zăvoi	✓	☒	1
52	Strada	Zlatna	✓	☒	1, 12, 14
53	Strada	Varful cu Dor (actuală Mitrop. A. Sterca-Suluțiu)	✓	☒	5
54	Strada	Mircesti (actuală Piață Acad. Corneliu Micloși)	✓	☒	12, 13
55	Strada	Primaverii	✓	☒	11
56	Strada	Grivita	✓	✓	11

În concluzie zona studiată dispune de rețele de gaze naturale, iar parcelele sunt branșate / racordate la rețelele stradale.

DISFUNȚIONALITĂȚI ALE INFRASTRUCTURII EDILITARE

S-au identificat în zona studiată la rețelele și bransamentele de gaze naturale următoarele probleme:

-Conductele rețelilor de distribuție și bransamentele de gaze naturale din zona studiată realizate din materiale mai vechi precum oțelul (OL) reprezintă un grad ridicat de uzură fizică, unele dintre acestea aflându-se la limita duratei normale de funcționare sau chiar depășind-o, ceea ce poate afecta siguranța și eficiența distribuției gazelor.

-O parte din conductele existente sunt subdimensionate în raport cu cerințele actuale de consum, ceea ce poate afecta presiunea și debitul de gaze furnizat utilizatorilor.

-În unele zone există rețele și bransamente de gaze naturale din oțel amplasate pe fațadele imobilelor/clădirilor istorice.

-În unele zone instalațiile de reglare și măsurare sunt uzate sau neconforme cu standardele actuale de siguranță, necesitând înlocuire sau modernizare.

-În unele cazuri armaturile, robinetii și contoarele sunt amplasate în spații impropii sau greu accesibile, ceea ce îngreunează intervențiile și mentenanța rețelei. De asemenea lipsa unor vane de sctorizare adecvate afectează posibilitatea izolării rapide a unor tronsoane în caz de avarii.



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



-Capacele rasuflatorilor de gaze nu sunt aliniate corespunzător cu nivelul actual al carosabilului și trotuarului, ceea ce poate genera atât riscuri pentru siguranța pietonilor și a vehiculelor, cât și dificultăți în accesul pentru mentenanță și intervenții. Această situație necesită lucrări de recalibrare și aliniere a capacelor la cota optimă în conformitate cu standardele tehnice actuale.

Retele Termoficare

Proiectul “ **Plan Urbanistic pentru Zonă Construită Protejată „Zona Fabric” și a Regulamentului Local de Urbanism**” are ca scop amenajarea (construirea / extinderea / modernizarea / reabilitarea) integrată a spațiilor publice urbane prin reconversie funcțională a spațiilor, reconfigurarea geometriei stradale și reorganizarea fluxurilor și funcțiilor spațiilor publice în zone urbanistice clar delimitate conform prevederilor OUG 182/2022, dens populate, și cu un caracter integrat al funcțiilor: centre / zone istorice, zone centrale.

Sistemul de termoficare din municipiul Timișoara este administrat de **Colterm S.A.**, operatorul regional responsabil cu producerea, transportul, distribuția și furnizarea energiei termice în sistem centralizat. Rețeaua de termoficare este alcătuită din magistrale principale și secundare de transport, care alimentează puncte termice și module individuale de distribuție pentru consumatorii casnici și industriali.

Energia termică este produsă în centrale de cogenerare și cazane de apă fierbinte, utilizând combustibili convenționali, precum gazul natural și cărbunele. Sistemul de distribuție funcționează pe bază de agent termic primar și secundar, iar rețeaua este formată din conducte preizolate și izolate clasic, în funcție de vechimea tronsoanelor.

În anumite zone, rețeaua de termoficare este afectată de pierderi de căldură și avarii frecvente, cauzate de uzura conductelor vechi din oțel, depășirea duratei normale de exploatare și lipsa investițiilor constante în modernizare.

Conform avizului tehnic de amplasament emis de **Colterm S.A.**, precum și a documentației tehnice disponibile, situația rețelelor de termoficare în zona studiată se prezintă după cum urmează:

Nr. Crt.	Tip	Denumire	Regim termic primar	Regim termic secundar	UTR
1	Bulevardul	3 August 1989	✓	✓	1, 11, 12, 15
2	Strada	Abrud	✓	✓	12, 13, 14
3	Piața	Academician Corneliu Micloși	✗	✗	12, 13



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	Strada	Andrei Șaguna	☒	☒	3, 4
5	Strada	Anton Pann	☒	☒	1
6	Strada	Arcului	☒	☒	3
7	Piața	Aurel Vlaicu	✓	✓	1, 4, 16
8	Strada	Baba Dochia	✓	✓	4, 6
9	Strada	Barbu Ștefănescu Delavrancea	☒	☒	1, 3
10	Strada	Comănești	✓	✓	5
11	Strada	Constantin Titel Petrescu	☒	☒	1
12	Strada	Cornelia Sălceanu	☒	☒	9, 10
13	Bulevardul	Corneliu Coposu	☒	☒	10
14	Strada	Costache Negruzzi	✓	✓	1, 3
15	Strada	Cuvin	☒	☒	7, 9
16	Strada	Dacilor	☒	☒	1, 2, 14
17	Strada	Dionisie Linția	☒	✓	12
18	Strada	Doctor Gheorghe Marinescu	✓	✓	12
19	Strada	Ecaterina Teodoriu	☒	☒	1, 3
20	Strada	Episcop Joseph Lonovici	☒	☒	11, 12, 16
21	Strada	Episcop Joseph Nischbach	✓	✓	12, 16
22	Strada	Gloriei	☒	☒	8
23	Strada	Iepurelui	✓	✓	4, 5, 6
23	Strada	Iepurelui2	✓	✓	4, 5, 6



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



24	Strada	Ioan Dimitrie Suci	☒	✓	14
25	Strada	Ion Creangă	☒	✓	3
26	Strada	Ion Luca Caragiale	✓	✓	12
27	Strada	Ion Mihalache	☒	☒	1, 3
28	Strada	Iulian Grozescu	☒	☒	2, 3
29	Strada	Johann Heinrich Pestalozzi	✓	☒	7, 9, 10, 11, 16
30	Piața	Mitropolit Alexandru Sterca-Suluțiu	✓	✓	4, 5
31	Splaiul	Morarilor	☒	☒	3, 11
32	Splaiul	Nistrului	✓	☒	11, 13, 14
33	Strada	Ofcea	☒	☒	10
34	Strada	Paul Iorgovici	☒	☒	3
35	Splaiul	Peneș Curcanul	☒	☒	11
36	Strada	Petre Ispirescu	☒	☒	1, 3
37	Piața	Petru Rareș	☒	☒	1
38	Strada	Petru Sfetca	☒	✓	13, 14
39	Splaiul	Protopop Meleție Drăghici	☒	☒	11
40	Piața	Romanilor	☒	✓	1, 12, 15
41	Strada	Rovine	☒	☒	1, 3
42	Piața	Sarmizegetusa	☒	☒	2, 3
43	Strada	Soarelui	☒	☒	6
44	Strada	Școlii	✓	☒	5, 6
45	Strada	Ștefan cel Mare	✓	☒	1, 4, 5, 7, 15, 16



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



46	Strada	Ștefan Octavian Iosif	✓	☒	6
47	Intrarea	Tiberiu Timișan Pop	☒	✓	3
48	Strada	Timocului	☒	☒	1, 2, 3
49	Strada	Titu Maiorescu	✓	✓	1, 4
50	Piața	Traian	☒	☒	1
51	Strada	Zăvoi	☒	☒	1
52	Strada	Zlatna	☒	✓	1, 12, 14
53	Strada	Varful cu Dor (actuală Mitrop. A. Sterca-Suluțiu)	✓	✓	5
54	Strada	Mircesti (actuală Piață Acad. Corneliu Micloși)	✓	☒	12, 13
55	Strada	Primaverii	☒	☒	11
56	Strada	Grivita	☒	☒	11

În concluzie zona studiată dispune de rețele de termoficare, iar parcelele sunt bransate / racordate la rețeaua de termoficare, beneficiind de alimentare centralizată cu energie termică pentru încălzire și apă caldă menajeră. Imobilele care nu sunt racordate la rețeaua de termoficare a orașului utilizează sisteme individuale de încălzire, precum centrale termice proprii.

DISFUNȚIONALITĂȚI ALE INFRASTRUCTURII EDILITARE

S-au identificat în zona studiată la rețelele și bransamentele de termoficare următoarele probleme:

- Conductele rețelilor de transport și distribuție a agentului termic din zona studiată, realizate în mare parte din materiale vechi, precum oțel neizolat sau izolat clasic, prezintă un grad avansat de uzură fizică. Multe dintre acestea se află la limita duratei normale de funcționare sau chiar au depășit-o ceea ce conduce la pierderi semnificative de căldură și la eficiența sistemului de termoficare.
- O parte din conductele existente sunt subdimensionate în raport cu cerințele actuale de consum, ceea ce afectează debitul și temperatura agentului termic furnizat utilizatorilor finali. De asemenea, în unele zone, magistralele și rețelele secundare prezintă fisuri, coroziune avansată și depuneri interne, ceea ce reduce capacitatea de transport și crește riscul de avarii și întreruperi în alimentare.



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 zona studiată, punctele termice joacă un rol esențial în distribuția agentului termic către consumatori, însă multe dintre acestea sunt dotate cu echipamente vechi, cu randament scăzut, care generează pierderi de energie și costuri mari de operare. Acestea necesită lucrări de modernizare și reabilitare, inclusiv înlocuirea instalațiilor de preparare și distribuție a agentului termic, instalarea de echipamente mai eficiente energetic, precum schimbătoare de căldură moderne și sisteme de automatizare pentru control optim al consumului.

- În cazul punctelor termice care nu mai sunt utilizate eficient sau sunt scoase definitiv din funcțiune, este necesară dezafectarea completă a tuturor instalațiilor de termoficare aferente, inclusiv a conductelor de transport și distribuție, a rezervoarelor, pompelor și a altor echipamente specifice. După demontarea instalațiilor, clădirea fostului punct termic poate fi reutilizată și amenajată cu o altă destinație funcțională, în conformitate cu cerințele urbanistice și necesitățile comunității.

4.3. Date demografice și socio-economice privind: evoluția populației, structura demografică și socio-ocupațională, mobilitatea populației

Conform Studiului de Fundamentare predat în cadrul Etapei I.- *Analiză social-economică, demografică a zonei reglementate (abordarea temei gentrificării zonei și a integrării într-o strategie de dezvoltare a structurii socio-economice existente).*

4.4. Probleme de marketing urban

Cartierul Fabric, deși este una dintre cele mai vechi și valoroase zone istorice ale Timișoarei, se confruntă cu multiple probleme de marketing urban care limitează atractivitatea sa pentru locuire, investiții și turism. Imaginea cartierului este afectată de o serie de disfuncționalități care țin atât de aspecte fizice și funcționale, cât și de percepția publicului asupra zonei.

În prezent, identitatea urbană a cartierului este fragmentată, deși există un potențial remarcabil dat de patrimoniul construit, de rețeaua stradală istorică și de poziția sa în cadrul orașului. Lipsa unor intervenții coerente de reabilitare și reconversie a fondului construit, precum și subutilizarea clădirilor cu valoare arhitecturală și istorică conduc la o percepție negativă asupra zonei, accentuată de gradul ridicat de degradare și de lipsa funcțiunilor urbane atractive.

Din punct de vedere funcțional, cartierul suferă de:

- Declin rezidențial și comercial, cu un număr semnificativ de clădiri abandonate sau aflate într-o stare avansată de deteriorare;
- Infrastructură urbană învechită, cu spații publice slab amenajate;
- Conectivitate deficitară cu alte zone ale orașului, în special în ceea ce privește mobilitatea alternativă și transportul public eficient;
- Lipsa unor funcțiuni de ancorare (ex: centre culturale active, spații de coworking, piețe sau zone pietonale dinamice) care să stimuleze viața urbană și să atragă public divers.



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



Pe lângă aceste probleme funcționale, cartierul Fabric nu beneficiază de un efort de promovare coerent la nivelul orașului. Nu există un brand urban asociat cu zona, iar inițiativele de revitalizare sau activare culturală sunt fragmentare și adesea lipsite de susținere strategică. În ciuda inițiativelor civice izolate, zona nu este percepută ca o destinație atractivă pentru investiții sau turism, deși are un potențial urbanistic și cultural deosebit.

Problemele de marketing urban identificate vor fi abordate prin propunerile de reglementare ale PUZCP, corelate cu măsuri concrete incluse în Planul de Acțiune. Acestea vizează:

- regenerarea funcțională a zonei,
- reabilitarea patrimoniului construit,
- activarea spațiilor publice,
- îmbunătățirea conectivității,
- dezvoltarea unei strategii de identitate urbană și promovare integrată a cartierului Fabric în cadrul Timișoarei și la nivel regional.

4.5. Probleme de management urban

Cartierul Fabric se confruntă cu probleme majore de management urban, care afectează coerența dezvoltării și calitatea vieții. Printre principalele disfuncționalități identificate se numără:

- Fragmentarea competențelor între instituții, care generează intervenții necoordonate și lipsa unui plan unitar de acțiune.
- Gestionarea deficitară a patrimoniului construit, în lipsa unui program activ de monitorizare, reabilitare și sprijin pentru proprietari.
- Întreținerea precară a spațiilor publice și infrastructurii, cu intervenții punctuale și fără o strategie coerentă de modernizare.
- Absența unui sistem de monitorizare a evoluției cartierului, ceea ce face dificilă evaluarea impactului măsurilor luate.
- Participarea publică slab instituționalizată, cu un grad redus de implicare reală a comunității în deciziile de dezvoltare.

Pentru a depăși aceste probleme, PUZCP propune măsuri integrate ce vor fi detaliate în Planul de Acțiune, vizând o guvernare urbană mai eficientă, gestionarea sustenabilă a patrimoniului și spațiilor publice, precum și implicarea activă a comunității locale.

5. PROPUNERI DE DEZVOLTARE ZONALĂ

5.1. Propuneri privind atitudinea față de țesutul urban cu toate componentele sale (parcelar, tramă stradală, volume construite, spații libere) concretizată în: protejare, conservare, punere în valoare, demolare, completare, schimbări de utilizare

Zonele de protecție, modalitățile de punere în valoare ale monumentelor și alte atitudini privind țesutul urban cu valoare istorică se regăsesc atât în *Lista servituților* anexată prezentului document, cât și în operațiunile propuse prin PUZCP asupra subzonelor istorice de referință, cu acțiunile specifice fiecărui UTR detaliate în *Anexa 1 – Fișe Unități Teritoriale de Referință – Situație propusă*.



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 sunt supuse unor operațiuni prin PUZCP: conservare, conservare caracter, completare discretă și transformare rezilientă (cu potențial de dezvoltare). Un SIR poate fi supus mai multor operațiuni.

Tipurile de operațiuni sunt:

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.).

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: demolări, extinderi volumetrice, mansardări vizibile din spațiul public.

Conservare caracter (conservare adaptivă): are ca obiectiv păstrarea caracterului urban/morfologic, permițând ajustări funcționale și volumetrice minime.

Sunt permise (condiționat de studii care argumentează soluțiile): conversii funcționale compatibile, mansardări în volumul acoperișului, extinderi mici ale amprenteii existente (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 cornișei medii a frontului existent + 1 nivel, 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: Volumetrii discordante cu tipologia frontului/a cvartalului (retrageri sau console excesive).

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, parcuri biciclete și cărucioare copii, centrale de bloc etc.).

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

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, reșesere 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



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



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. Acestea intră sub incidența conservării caracterului la nivel de parcelă (pot conține imobile sau porțiuni care sunt clasate sau propuse spre clasare), însă în momentul realizării unui plan de restructurare la nivelul întregului SIR, se admite realizarea de operațiuni de transformare rezilientă (cu potențial de dezvoltare).

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.

1 Propuneri privind rezolvări ale circulațiilor carosabile, staționărilor, circulațiilor pietonale (cu mențiunea că unul din obiectivele esențiale ale conservării calității zonelor protejate constă în menținerea nealterată a spațiilor străzilor, străduțelor, piețelor și pasajelor, ameliorarea circulației în astfel de zone fiind făcută numai printr-o mai bună organizare generală a circulației)

În urma identificării disfuncționalităților la nivelul traficului auto, pietonal și cu bicicleta din zona studiată se fac propuneri de intervenție pentru eliminarea acestora, propuneri ce constau în:

- extinderea amenajărilor prevăzute prin obiectivul "Regenerare urbană – Piața Traian", prin implementarea unor circulații în sensuri unice pe străzi de deservire locală din zona centrală a cartierului. Prin această propunere crește viteza de deplasare, se reduc întârzierile din trafic, se elimină numărul punctelor de conflict din inteseccii, se oferă posibilitatea de amenajare de locuri de parcare/zonă verzi adiacente părții carosabile, se oferă posibilitatea de amenajare de piste pentru biciclete, se îmbunătățește siguranța circulației;
- amenajarea pe strada J.H. Pestalozzi a unei piste de biciclete cu dublu sens și mărirea zonelor verzi de aliniament;
- prelungirea străzilor Episcop Joseph Lonovici și Gheorghe Marinescu până în strada J.H. Pestalozzi pentru crearea de legături între rețeaua stradală existentă din piața Traian și strada J.H. Pestalozzi și deservirea viitoarelor investiții din zonă (facultatea de medicină, campus UVT);
- reorganizarea ciclurilor de semaforizare și introducerea semaforizării adaptive din intersecții care să țină seama de cererea de trafic în timp real;
- reamenajarea de intersecții;
- identificarea de amplasamente pentru construirea de parcaje publice supraterrane/subterane de mare capacitate;
- identificarea de amplasamente pentru construirea de parcaje de reședință în zonele de locuințe colective (de ex. în zonele cu baterii de garaje existente);
- crearea de legături pietonale noi pentru îmbunătățirea accesibilității pietonilor;
- amenajarea de piste pentru biciclete prin extinderea rețelei de piste de biciclete existentă, asigurarea unor rețele continue de piste pentru biciclete, interconectarea pistelor existente și a celor prevăzute



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 alte obiective de investiție avizate (Regenerare urbană – Piața Traian , SF Amenajare piste de ciclisti pe sub Podul Dacilor si Podul Saguna).



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



5.2. Propuneri de racordări ale rețelilor tehnico-edilitare

Retele de apa-canal

Conform informatiilor primite de la autoritatile publice, în zona studiată, sunt in curs de implementare proiecte de reabilitare/redimensionare conducte de apa-canal si realizare canalizare pluviala:

- Regenerare urbană – Zona Piața Traian Timișoara, România;
- Amenajare Inelul II de circulatie. sector cuprins între strada A. Demetriade si Bv. J.H. Pestalozzi, construire pod rutier si pod pietonal peste Canalul Bega;
- SF Amenajare piste de ciclisti pe sub Podul Dacilor si Podul Saguna.

Aceste proiecte vor rezolva punctual anumite problemele din functionarea și exploatarea rețelilor de apa-canal din zona Cartier Fabric.

Conform consultărilor cu AQUATIM s.a., datorită vechimii, a numeroaselor avarii pe conducte și bransamente / racorduri, cât și a materialului din care sunt realizate rețelele: fontă, oțel, plumb, beton, AQUATIM s.a. recomandă înlocuirea conductelor de apă, cu bransamentele aferente cu dimensiuni similare (ținându-se cont si de normativele in vigoare la diametrele minime), deasemenea reabilitarea rețelei de canalizare prin camasuire / înlocuire după caz/inspectie și înlocuirea racordurilor de canalizare, cu dimensiuni similare, după cum urmează:

Nr. Crt.	Tip	Denumire	Retea de apa existenta	Retea apa propusa a fi inlocuita	Retea de canal existenta	Retea canal propus a fi inlocuit a /reabilit ata	OBS
1	B-dul	3 August 1919	F80		B400	DN600	
			OL200	Industrial	B40/60	DN600	
			OL175	PE 225	B30/45	DN600	
			PE250		B50/75	DN600	
			PE315		PVC500		
					PVC250		
2	Strada	Abrud	F80	PE160	B30/45	DN500	
			OL250	PE250	B40/60	DN600	
					B50/75	DN600	
3	Piața	Acad. Corneliu Micloși	F80	PE160	B30/45	DN600	RU -ZT



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



					B300	DN315	
4	Strada	Andrei Șaguna	PE315		B40/60	DN600	
					PVC250		
					PVC300		
					PVC400		
					B500	DN500	
5	Strada	Anton Pann	F80	PE160	B30/45	DN500	RU-ZT
			OL200	PE225			RU-ZT
6	Strada	Arcului	F80	PE160			
7	Piața	Aurel Vlaicu	PE250		B70/105	DN1000	
			F80	PE160	B40/60	DN600	
			OL200	PE225	B300	DN315	
			PE125		B60/90	DN1000	
8	Strada	Baba Dochia	OL275	PE315	B50/70	DN600	
			F80	PE160	B250	DN315	
			FD800		B300	DN315	
			OL100	PE160			
			OL600	FD600			
			OL400	FD400			
9	Strada	B. Ștef. Delavrancea	PVC225		B30/45	DN500	
					B400	DN500	
10	Strada	Comănești	F250	PE250	B30/45	DN500	
			/80	PE160			
11	Strada	C-tin Titel Petrescu	F80	PE160	B30/45	DN500	RU-ZT
			PE 90		B400	DN500	
12	Strada	Cornelia Sălceanu	F100	PE160	B500	DN500	
					B400	DN500	
13	Bulevardul	Corneliu Coposu	FD400				
14	Strada	Costache Negruzzi	F80	P160	B300	DN800	RU-TZ
			PVC125		B40/60	DN800	
			PE110		B50/75	DN800	
					B200	DN250	
					B400	DN800	
					B500	DN800	
15	Strada	Cuvin	F100	PE160	B500	DN500	
					B30/45	DN500	
16	Strada	Dacilor	PE225		B500	DN500	
			PE160		B800	DN500	



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



			FD500		PAFS800		
					PVC250		
17	Strada	Dionisie Linția	F80	PE160	B30/45	DN500	
18	Strada	Dr. Gheorghe Marinescu	F80	PE160	B30/45	DN500	
19	Strada	Ecaterina Teodoroiu	PE225		B600	DN600	
			FD500		B50/75	DN800	
20	Strada	Episcop Joseph Lonovici					
			PE160		B30/45	DN500	
21	Strada	Episcop Joseph Nischbach	OL200	PE160	B30/45	DN500	
22	Strada	Gloriei	PE125		B400	DN500	
			PE225		B50/75	DN800	
23	Strada	Iepurelui	F80	PE160	B50/70	DN800	
			FD800				
			OL100	PE160			
			OL200	PE225			
23	Strada	Iepurelui2	OL100	PE160	B300		
					B400	DN500	
24	Strada	Ioan Dimitrie Suci	F80	PE160	B30/45	DN500	
25	Strada	Ion Creangă	F80	PE160	B300		
			PE110		B40/60	DN600	
			PE125		B500	DN500	
			OL100	PE160	B400	DN500	
26	Strada	Ion Luca Caragiale	F80	PE160	B30/45	DN500	
27	Strada	Ion Mihalache	PE125		PVC600		
					PVC400		
					B40/60	DN600	
					B30/45	DN500	
28	Strada	Iulian Grozescu	OL200	PE225	B400	DN600	
			OL100	PE225	B40/60	DN600	
					B500	DN600	
29	Strada	J. H. Pestalozzi	F80	PE160	B40/60	DN600	
			FD800		B30/45 INT		
			F150	PE160	B500 INT		
			OL150	PE160	B50/75	DN800	
			FD400		B30/45	DN600	



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



30	Piața	Mitr. Alex. Sterca-Suluțiu	FD800		B400	DN500	
			OL250	PE250			
			F80	PE160			
31	Splaiul	Morarilor	FD 500/OL	FD500	DN30/45	DN500	
			PE125		B30/45	DN500	
32	Splaiul Nistrului		PE75		B200		
			PE63		B40/60	DN600	
			FD500		B200		
			OL200 ?	PE225			
			FD800				
			FD800				
			OL400	FD400			
			F100	PE160			
33	Strada	Ofcea	F80	PE160	B30/45	DN500	
34	Strada	Paul Iorgovici	PE225		B30/45	DN500	
			FD500		B400	DN500	
35	SPL.	Penes Curcanul	F80	PE160	B50/75	DN800	
					B40/60	DN800	
					B30/45	DN500	
36	Strada	Petre Ispirescu	F80	PE160	B400	DN500	
					B40/60	DN500	
					B30/40	DN500	
37	Piața	Petru Rareș	PE125		B600	DN600	
			FD500		B40/60	DN600	
38	Strada	Petru Sfetca	F80	PE160	B30/45	DN500	
					B40/60	DN500	
39	Splaiul	Prot. Meleție Drăghici	F80	PE160	B50/75	DN800	
					B40/60	DN800	
40	Piața	Romanilor	F80	PE160	B30/45	DN500	RU- TZ
			F100	PE160	B40/60	DN500	RU-TZ
			PE90		B200		
					B300	DN500	
41	Strada	Rovine	OL100	PE160	B500	DN500	
			PE225		B400	DN500	
			FD500		B200		



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



					B300	DN500	
42	Piața	Sarmizegetusa	F80	PE160	B300	DN500	
					B30/45	DN500	
43	Strada	Soarelui	OL250	PE250	B400	DN500	
			OL100	PE160	B300 INT		
44	Strada	Școlii	F80	PE160	B40/60	DN600	
			OL250	PE250	B30/45	DN500	
			OL100	PE160	B400 INT		
					B300 INT		
45	Strada	Ștefan cel Mare	PE315		PAFS800		
			PVC250 /		B126/150		
			PE250		B70/105 INT		
			OL100	PE125	B50/75 INT	DN800	
			PE250		B400 INT		
			FD800		B40/60 INT		
			OL150	PE160	B134/159		
			PVC160				INDUSTRIE
46	Strada	Ștefan Octavian Iosif	OL400	FD400	B250	DN300	
47	Intrarea	Tiberiu Timișan Pop	PE160	PE160	B250	DN300	
					B500	DN500	
					B400	DN500	
					B300	DN300	
48	Strada	Timocului	PE225		B50/75	DN800	
			PE125		B500	DN500	
			F80	PE125	B600	DN600	
49	Strada	Titu Maiorescu	PE125		B60/90	DN800	
					B70/105	DN800	
					B400 INT	DN800	
50	Piața	Traian	F80/PE12 5		PVC600		
			PE225		PVC250		
			PE125		PVC400		
					B40/60	DN600	
51	Strada	Zăvoi	F80	PE125	B30/45	DN400	
52	Strada	Zlatna	F80	PE125	B50/75	DN600	
					B40/60	DN600	
53	Strada	Varful cu Dor	OL250	PE250	B30/45	DN400	



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



					B50/75	DN600	
54	Strada	Mircesti	F80	PE125	B40/60	DN600	RU-ZT
55	Strada	Primaverii	FD 600		B400	DN400	
56	Strada		OL 100	PE125	B30/45	DN400	
56	STR.	Grivita	FD 600		B30/45	DN500	
			OL 275	PE 280			

OBS:

* RU-ZT - conducte propuse la inlocuire in cadrul proiectului Regenerare rbana -zona Traian

* Str. Gh. Marinescu trebuie inlocuit intre I.L.Caragiale si Dr. E. Neumann.

Rețelele de apa-canal existente vechi, realizate din otel/fonta/beton se vor schimba cu rețele din materiale noi fiabile, functie de caz: PE-HD / PVC / PAFSIN / FONTA.

De asemenea, se recomandă degrevarea rețelei de canalizare de debitele de apa pluviala, prin proiectarea unei rețele separate de colectare si gestionare a apei pluviale și descărcarea în Canalul Bega, având în vedere vecinătatea zonei studiate de malurile Canalului Bega.

In zona Piata Traian este in curs de implementare un proiect de realizare a canalizarii pluviale, cu descarcare în Canalul Bega.

REABILITARE REȚELE DE APA

Ca urmare a problemelor identificate până în prezent la rețelele de apă sunt necesare in continuare lucrari de reabilitare a acestora.

Datorită vechimii, a numeroaselor avarii/colmatari pe conducte și branșamente, cât și a materialului din care sunt realizate rețelele: fontă, oțel, PVC, se recomandă inlocuirea conductelor de apă, cu bransamentele aferente cu dimensiuni similare (ținându-se cont si de normativele in vigoare la diametrele minime).

Din punct de vedere al diametrelor conductelor de apă, capacitatea rețelilor existente în zonă asigura in proportie de 100% cerinta de apa rezultat din breviarul de calcul Q S ORAR MAX = 54,87 l/s, conferind siguranta sistemului centralizat de alimentare cu apa existent.

Astfel, in zona exista un inel format din rețele principale de apa cu diametrii Dn 400-800 mm care asigura un debit mediu de Q=100-400 l/s si prin sistemul ramificat de conducte alimentarea tuturor consumatorilor.

In conformitate cu rapoarte de calitate a apei distribuite, furnizate de AQUATIM s.a., calitatea apei potabile din sistemului de alimentare cu apa, se situeaza in limitele admise de Ordonanța nr. 7/2023 privind calitatea apei destinate consumului uman.

ALIMENTARE CU APA NOI CONSUMATORI

In zona de amenajare a strazilor sunt prevazuti si noi consumatori care vor fi alimentati cu apa de la rețeaua de apa stradala existenta sau nou proiectata.



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 consumatori sunt fantani publice și cisele propuse. Fiecare consumator va fi prevăzut cu un camin de apometru prefabricat din beton pentru contorizarea consumurilor.

Bransamentele de apă nou propuse vor fi realizate din conductă de polietilenă PE-HD, Pn 10 atm, De.25-63 mm.

Montarea în pământ a conductelor de apă se face într-o tranșă cu dimensiunile de 0,70 x 1,30 m, pe un pat de nisip de 10 cm. Lateral conductei și deasupra se vor executa umpluturi de nisip în grosime de 10 cm. În rest, umpluturile se vor executa cu pământul rezultat din săpătură.

După realizarea instalațiilor se efectuează proba de presiune hidrolică, la 1,5 x presiunea de regim, înainte de astuparea tranșelor.

INLOCUIRE BRANSAMENTE EXISTENTE

De asemenea se vor reabilita toate bransamentele ce asigură apă potabilă pentru consumatorii existenți, bransați pe vechea rețea ce va fi scoasă din funcțiune.

Bransamentele de apă potabilă vor fi realizate din conductă de polietilenă PE-HD, Pn 10 atm, cu diametru corespunzător celui existent.

Conducta se va poza în teren la o adâncime între 1,30 și 1,50 m.

Bransamentele de apă se vor lega la un capăt în conductă de apă publică proiectată, prin intermediul pieselor de bransare, iar celălalt capăt al conductelor de bransament se va termina în căminele de apometru sau la limita de proprietate.

Montarea în pământ a conductelor de apă se face într-o tranșă cu dimensiunile de 0,70 x 1,30 m, pe un pat de nisip de 10 cm. Lateral conductei și deasupra se vor executa umpluturi de nisip în grosime de 10 cm. În rest, umpluturile se vor executa cu pământul rezultat din săpătură.

După realizarea instalațiilor se efectuează proba de presiune hidrolică, la 1,5 x presiunea de regim, înainte de astuparea tranșelor.

REABILITARE REȚELE DE CANALIZARE

În prezent sistemul de canalizare existent funcționează în sistem unitar, cu deversarea apelor epurate în canalul Bega. În multe cazuri canalele stradale sunt subdimensionate deoarece capacitatea de transport a scăzut ca urmare a colmatării, deteriorării tuburilor.

De asemenea au crescut debitele de apă de ploaie (regimul natural al ploilor s-a modificat destul de mult în ultimii 20-30 ani, fiind schimbări și la nivel de standarde), totodată pierderea de apă din rețea duce la periclitatea funcționării rețelei de distribuție a apei potabile, la poluarea stratului acvifer din localitate și la distorsionări în funcționarea stației de epurare (în rețea se dezvoltă procese de fermentare), dar și deteriorarea mediului în localitate datorită gazelor de fermentare care ajung pe stradă.

Reabilitarea rețelei de canalizare și a racordurilor de canalizare vechi realizate din beton sau fontă, prin camăsuire sau înlocuire, se va decide după caz și se va realiza în urma unei inspecții video. În cazul înlocuirilor de conducte, acestea vor avea dimensiuni similare, dar nu mai mici decât recomandările din norme în vigoare.

Înlocuirea rețelilor de canalizare vechi, se va realiza cu conducte din tuburi de PCV-KG, SN 8, Pn 1 atm, D=200-500 mm, respectiv tuburi PAFSIN, SN10000, Pn1 atm, la diametrii peste D=600 mm.



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



Canalele colectoare ovoid din beton existente cu dimensiunile de 70/105 cm și mai mari, vor fi reabilitate prin camasiuire după caz. În cazul în care există tronșoanelor deteriorate, care necesită înlocuire, se vor folosi conducte noi cu dimensiuni similare.

Reabilitatea rețelelor va avea și un impact pozitiv asupra cantității de apă descărcate la stația de epurare prin micșorarea debitelor apelor din infiltrații.

Odată cu amenajarea strazilor se prevede și aducere la cota a tuturor capacelor caminelor de pe rețeaua de canalizare existente în zona proiectului. Aducerea la cota ale capacelor de camin se va realiza prin prelungiri cu inele de beton cu ramă și capac carosabil/necarosabil din fontă (funcție de zona de circulație unde sunt amplasate).

Concomitent cu reabilitarea rețelelor de canalizare se va realiza în zona afectată de lucrări și o separare a apelor menajere și pluviale prin realizarea de rețele separate.

Rețeaua de canalizare menajera se va amplasa în trama stradala și va fi mobilată cu camine de vizitare prefabricate din beton, amplasate la intersecții, schimbări de direcție și în aliniament. Caminele de vizitare vor fi de tip prefabricate din beton, prevăzute cu baza camin, coloana camin, reducere pentru gura de acces și ramă și capac din fontă de tip carosabil clasa 400 kN, inclusiv inelul de beton. Capacele în zonele asfaltate vor fi autonivelante. Caminele sunt prevăzute cu diametrul de D=1000 mm și înălțimea variabilă funcție de cotele din profile. Toate îmbinările între elementele caminelor și racordurile de conducte se realizează cu garnituri de etansare.

Pentru asigurarea unui montaj corect, rețeaua de canalizare se va poza în tranșee dreptunghiulare cu lățimea de 1,00-1,50 m pe un strat de nisip de 10 cm și acoperită peste generatoare cu un strat de nisip gros de 30 cm. Patul de pozare a tuburilor se nivelează obligatoriu la panta din proiect, eventualele denivelări se completează prin sapare iar umpluturile se realizează cu nisip.

Conductele de canalizare se vor poza în teren la o adâncime între 1,50 și 4,0 m, fiind respectate cotele obligate de la punctele de conexiune la canalizarea existentă.

După terminarea lucrărilor de montaj a tuburilor și caminelor de vizitare aferente unui tronșon de canalizare, înainte de executia umpluturilor se efectuează încercarea de etanșeitate a canalizării prin umplerea cu apă. După efectuarea probei de etanșeitate, se vor executa umpluturile în straturi de pământ de 15-20 cm grosime cu udarea fiecărui strat și compactare cu maiul.

RACORDURI NOU PROPUSE

Noii consumatori din zona de amenajare a strazilor vor avea și racord la canalizarea menajera stradala existentă sau nou proiectată. Fiecare consumator va fi prevăzut cu un camin de racord prefabricat.

Racordurile de canalizare vor fi realizate din conducte PVC-KG, SN8, Pn 1 atm, D=110-200 mm. Conductele se vor poza în teren la o adâncime între 1,30 și 1,50 m.

Caminele de racord vor fi de tip prefabricate din beton, PP / PVC, prevăzute cu baza camin, coloana camin, reducere pentru gura de acces și ramă și capac din fontă de tip carosabil clasa 125-400 kN, inclusiv inelul de beton. Toate îmbinările între elementele caminului și racordurile de conducte se realizează cu garnituri de etansare.

Pentru asigurarea unui montaj corect, conducta se va poza în tranșee dreptunghiulare cu lățimea de 1,0 m pe un strat de nisip de 10 cm și acoperită peste generatoare cu un strat de nisip gros de 30 cm. Patul de pozare a tuburilor se nivelează obligatoriu la panta din proiect, eventualele denivelări se completează prin sapare iar umpluturile se realizează cu nisip.



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



INLOCUIRE RACORDURI EXISTENTE

De asemenea se vor reabilita toate racordurile ce asigura canalizarea apei uzate de la consumatorii existenti, aflati pe ambele parti ale strazilor, racordati pe vechea canalizare, ce va fi scoasa din functiune.

Racordurile de canalizare vor fi realizate din conducte PVC-KG, SN8, Pn 1 atm, D=200 mm.

Conductele se va poza in teren la o adancime intre 1,30 si 2,50 m.

Racordurile de canalizare se vor lega la un capat in canalul stradal proiectat, prin camine de vizitare sau piese de racord direct pe conducta, iar celalalt capat al racordurilor se va termina in camine de racord nou proiectate sau existente.

Caminele de racord vor fi de tip prefabricate din beton, PP / PVC, prevazut cu baza camin, coloana camin, reductie pentru gura de acces si rama si capac din fonta de tip carosabil clasa 125-400 kN, inclusiv inelul de beton. Toate imbinarile intre elementele caminului si racordurile de conducte se realizeaza cu garnituri de etansare.

Pentru asigurarea unui montaj corect, conducta se va poza in transee dreptunghiulare cu latimea de 1,0 m pe un strat de nisip de 10 cm si acoperita peste generatoare cu un strat de nisip gros de 30 cm. Patul de pozare a tuburilor se niveleaza obligatoriu la panta din proiect, eventualele denivelari se completeaza prin sapare iar umpluturile se realizeaza cu nisip.

CANALIZARE PLUVIALA

Prin proiect se propune implementarea in zona reabilitata a unui sistem separat pentru preluarea si descarcarea apelor pluviale.

De asemenea se recomandă prin strategia de dezvoltare a zonei, să se implementeze realizarea de sisteme de colectare/stocare a apelor pluviale în perimetrul imobilelor si descarcarea acestora în rețeaua nouă de canalizare pluviala stradala la debite constante impuse prin avize.

Solutiile propuse, pentru amenajarea spatiilor verzi si a sistemele de preluare/evacuare a apelor pluviale, raspund provocarilor climatice actuale, fiind in acord cu liniile directoare trasate la nivel european si mondial, dar in acelasi timp sunt in deplina concordanta cu legislatia din tara noastra.

Pentru preluarea si descarcarea acestui debit, apele pluviale colectate de burlanele cladirilor adiacente străzilor și apele pluviale de pe carosabil vor fi preluate si descarcate in canalizarea pluviala din care dupa o prealabila preepurare prin separatoare de namol si hidrocarburi se va descarca in bazine de retentie sau direct in raul Bega. Apele din bazinele de retentie vor fi descarcate controlat prin pompare in raul Bega sau canalizarea pluviala propusa/existenta prin conducte de refulare realizate din tuburi de PE-HD, Pn 6 atm. In punctele de descarcare se va amenaja pe malul raului guri de descarcare.

Canalizarea pluviala propusa va fi realizata astfel:

- canalizarea pluviala din strazile adiacente raului Bega se vor descarca gravitainal, sistemul cuprinzand preluarea apelor pluviale de le burlane, guri de scurgere/rigole stradale, retele de canalizare pluviala gravitainala, separatoare de namol si hidrocarburi si gura de descarcare ape pluviale;

- canalizarea pluviala de pe strazile care nu se pot descarca gravitainal in raul Bega se va proiecta si dimensiona pe zone independente, astfel incat adancimea canalelor sa nu depaseasca 2.50 m pentru o executie mai usoara. Sistemul de canalizare pluviala din fiecare zona va cuprinde preluarea apelor



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



pluviale de le burlane, guri de scurgere/rigole stradale, rețele de canalizare pluvială gravitațională, separatoare de namol și hidrocarburi și bazine de retenție ape pluviale cu stație de pompare incorporată. Stațiile de pompare vor refula apele de ploaie în canalizările pluviale care descarcă gravitațional în raul Bega.

Canalizarea pluvială propusă se va realiza cu conducte din tuburi de PCV-KG, SN 8, Pn 1 atm, D=315-500 mm, respectiv tuburi PAFSIN, SN10000, Pn1 atm, D=600÷800 mm.

Preluarea apelor pluviale de la burlanele aferente construcțiilor din zona studiată, care se descarcă direct pe trotuar, se va realiza în noua rețea de colectare ape pluviale proiectată. Racordul burlanelor se va realiza prin tuburi PVC-KG, SN8, D=110÷150 mm, cu prevederea la cota trotuarului cu piese de curățire.

Colectarea apelor pluviale de pe carosabil se va face prin rigole stradale și/sau guri de scurgere. Racordul acestora se va realiza din tuburi PVC-KG, SN8, Pn 1 atm, D=160÷200 mm. Descărcarea apelor pluviale colectate de rigole și gurile de scurgere propuse la canalizarea nouă propusă din zonă, se va realiza prin cămine sau direct pe tubul de canalizare.

Gurile de scurgere vor fi de tipul cu depozit și sifon. Executarea acestora se realizează din elemente de beton prefabricate - D.450 mm - conform STAS 816, prevăzute cu grătare și rame din fontă tip A, carosabile D 400 kN conform STAS 3272-80 și cu galeata de slam. Elementele prefabricate la îmbinare și trecerea conductelor prin pereți sunt prevăzute cu inele de cauciuc pentru etansare.

Căminele de vizitare vor fi de tip prefabricate din beton, prevăzute cu baza cămin, coloana cămin, reducere pentru gura de acces și ramă și capac din fontă de tip carosabil clasa 400 kN, inclusiv inelul de beton. Căminele sunt prevăzute cu diametrul de D=1000 mm și înălțimea variabilă funcție de cotele din profile. Toate îmbinările între elementele căminelor și racordurile de conducte se realizează cu garnituri de etansare.

Pentru asigurarea unui montaj corect, tuburile se vor poziționa în tranșee dreptunghiulare cu lățimea de 1,00-1,50 m pe un strat de nisip de 10 cm și acoperite peste generatoare cu un strat de nisip gros de 30 cm. Patul de pozare a tuburilor se nivelează obligatoriu la panta din proiect, eventualele denivelări se completează prin sapare iar umpluturile se realizează cu nisip.

După terminarea lucrărilor de montaj a tuburilor și căminelor de vizitare aferente unui tronson de canalizare, înainte de executia umpluturilor se efectuează încercarea de etanșeitate a canalizării prin umplerea cu apă. După efectuarea probei de etanșeitate, se vor executa umpluturile în straturi de pământ de 15-20 cm grosime cu udarea fiecărui strat și compactare cu mașina.

Separatoarele de namol și hidrocarburi

Separatoarele sunt amplasate înainte de punctul de descărcare a apelor pluviale în bazinele de retenție ape pluviale. Separatorul prevăzut sunt prefabricate din beton, cu guri de vizitare.

Apele epurate trecute prin separator îndeplinesc condițiile de calitate prevăzute în normele NTPA-001/97 ("Normativul privind stabilirea limitelor de încărcare cu poluanți a apelor evacuate în resursele de apă"). Concentrația maximă de hidrocarburi evacuate nu va depăși 5 mg/l.

Separatoarele se așază pe o placă din beton pentru lăstare și se prind de această placă cu platbenzi, pentru a se preveni efectul de plutire (cf. instrucțiuni furnizor utilaj).

Bazinele de retenție



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



Bazinele de retenție sunt construcții îngropate din beton / oțel prefabricate sau monolite, dimensionate ca volum / construcții, funcție de zona preluată și caracteristicile geotehnice ale terenului de amplasare.

Gura de descarcare ape pluviale

La evacuarea apelor pluviale în râul Bega se prevăd guri de descarcare din beton armat monolit.

Malul în zona de descarcare este în momentul de față protejat cu un pereu de beton care se va tăia și se vor intercala gurile de descarcare propuse.

Rețele de electricitate

REABILITARE REȚELE DE ELECTRICITATE

- Iluminatul stradal se va realiza din stâlpi din material OL-Zn echipați cu corpuri de iluminat de tip LED, cu lumina neutră. Alimentarea stâlpilor de iluminat se va face îngropat.
- Rețelele electrice aeriene pentru alimentarea consumatorilor electrici se vor propune subteran. Se vor prevedea canalizatii pentru pozarea tuturor cablurilor electrice aeriene în subteran.
- Rețelele electrice de forță și rețelele electrice pentru curenți slabi se vor amplasa în subteran unde se vor amplasa camine de tragere și tuburi de tragere cu fir pentru pozarea cablurilor.
- Iluminarea trecerilor de pietoni cu corpuri de tip proiector liniar pentru o mai bună vizibilitate a trecerilor de pietoni.
- Se vor extinde rețelele electrice de iluminat și de bransament pentru starzile noi proiectate în UTR 12 și UTR 16 pe strazile Episcop Bonaz și strada Episcop Joseph Nischbach.
- Se vor executa lucrări de racordare cu energie electrică pentru noile puncte de acostare a barcilor de pe malul râului Bega.

Breviar de calcul

Nr.crt	Consumator	Putere Electrica [kW]
1	Locuinte colective	2-3 kW
2	Locuinte individuale (P)	3-5kW
3	Locuinte individuale (P+1)	5-8kW
4	Locuinte individuale (P+2)	5-8kW
5	Spatii comerciale	30-80kW
6	Spatii de birouri	80-120kW
7	Institutii publice (scoli, gradinite, etc)	30-80kW
8	Servicii de productie (ateliere, fabrici)	50-100kW

Rețele de gaze naturale

S-au propus, pentru rețelele și bransamentele de gaze naturale din zona studiată următoarele tipuri de lucrări:



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



-Conform consultărilor cu operatorul de distribuție a gazelor naturale DelgazGrid S.A., datorită vechimii rețelelor, a numeroaselor avarii pe conducte și branșamente, precum și a materialului din care sunt realizate acestea – predominant oțel laminat –, se recomandă înlocuirea conductelor de gaze și a branșamentelor aferente cu unele din materiale modern (conducte PEHD de înalta densitate), conforme cu normativele actuale privind siguranța și eficiența energetică. După refacerea bransamentelor fridele se vor amplasa la limita de proprietate.

-Lucrările propuse vizează demontarea și îndepărtarea rețelelor și branșamentelor de gaze naturale din oțel amplasate aparent pe fațadele imobilelor/clădirilor istorice și înlocuirea acestora cu rețele noi, realizate din conducte PEHD de înalta densitate montate îngropat, asigurând astfel protecția estetică și structurală a clădirilor. De asemenea, se vor executa noi branșamente individuale din conducte PEHD de înalta densitate, fridele bransamentelor se vor amplasa la limita de proprietate sau în curtea uscată a acestora, conform normelor tehnice și de siguranță în vigoare.

-Ajustarea nivelului capacelor rasuflatorilor de gaze naturale amplasate în zona carosabilă și pe trotuare pentru asigurarea alinierii acestora la cota terenului.

-De asemenea, se propune reabilitarea și recalibrarea rețelei de distribuție, prin înlocuirea conductelor subdimensionate, montarea unor noi vane de sectorizare și modernizarea stațiilor de reglare-măsurare. Stațiile de reglare a presiunii gazelor sunt componente esențiale ale sistemului de distribuție, asigurând livrarea gazului la parametrii optimi pentru consumatori. Acestea se împart în: Stații de Reglare și Măsurare (SRM) și Stații de Reglare și Sectorizare (SRS). Modernizarea acestor stații presupune integrarea de echipamente automate pentru reglarea presiunii și a debitului, precum și instalarea de sisteme de monitorizare la distanță (SCADA), care permit diagnosticarea rapidă a problemelor și creșterea eficienței operaționale.

-Rețelele de gaze naturale existente vechi, realizate din oțel se vor schimba cu unele noi alcătuite din țevi de polietilena de înaltă densitate din PEHD, care asigură o durată de viață extinsă și reduc riscul de coroziune.

-De asemenea se vor extinde rețelele de gaze naturale și branșamente pentru starzile noi proiectate în UTR 12 și UTR 16 pe strazile Episcop Bonaz și strada Episcop Joseph Nischbach.

ÎNLOCUIRE BRANȘAMENTE EXISTENTE

De asemenea se vor reabilita toate bransamentele de gaze naturale care deservește consumatorii existenți, racordați pe vechea rețea ce urmează a fi scoasă din funcțiune.

Branșamentele de gaze naturale vor fi realizate din conducte de înalta densitate PEHD PE 100 SDR 11, conform normativelor în vigoare, având diametrele corespunzătoare celor existente, astfel încât să asigure un debit optim și siguranța sporită în exploatare.

Racordarea branșamentului la conducta de distribuție gaze naturale se va face prin intermediul unui teu de branșament.



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



Traseul branșamentului va fi rectiliniu, perpendicular pe conducta de distribuție, marcat prin inscripții sau prin aplicarea de plăcuțe indicatoare pe construcții și stâlpii din vecinătate. Branșamentul se va monta în teritoriul public, subteran până la limita de proprietate, având panta către conducta la care se racordează.

Distanța minimă între branșament și alte instalații, construcții sau obstacole, potrivit tabel 1 din NTPEE-2018 va fi:

Clădiri cu subsol	1,0 m
Clădiri fără subsol	0,5 m
Canale pentru rețele termice și telefonice	0,5 m
Conducte de canalizare	1,0 m
Conducte de apă, cabluri de forță, cabluri telefonice montate direct în sol sau căminelor acestor instalații	0,5 m
Cămine pentru rețele termice, telefonice și de canalizare, stații sau cămine subterane în construcții independente	0,5 m
Copaci	0,5 m
Stâlpi	0,5 m

Când distanțele acestea nu pot fi respectate se pot reduce conform art. 35 din NTPEE-2018 cu condiția luării unor măsuri de protecție corespunzătoare ca: răsuflători, montarea în tub de protecție etc.

La capătul branșamentului se vor monta: un robinet de secționare în poziție verticală și un regulator de presiune. La capătul branșamentului de polietilenă se utilizează conform art. 211 din NTPEE-2018:

- pentru branșamente de 32mm până la 63mm inclusiv, capete de branșament fără anod de protecție (reiser), atestate tehnic (Anexa 3, fig. 15);

- pentru branșamente cu diametre peste 75mm și mai mari, capete de branșament cu izolație tip foarte întărită sau echivalentă, cu anod de protecție, având componentele atestate tehnic (Anexa 3, fig. 1).

Firidele se vor amplasa la limita de proprietate.

Se interzice intrarea directă a conductei din nișă în interiorul construcției. Porțiunea de țeavă montată aparent la capătul branșamentului la intrarea în postul de reglare se va vopsi conform STAS 8589 în galben închis.

Branșamentul se pozează în șanț, la care, în timpul execuției, se vor respecta următoarele:

- lățimea șanțului va fi de 40 cm;

- fundul șanțului va fi fără denivelări și pereții fără asperități pentru a nu deteriora izolația la coborârea branșamentului;

- la nevoie, așezarea corespunzătoare a branșamentului se va face prin asigurarea unui "pat" de nisip;



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



- adâncimea șanțului va fi astfel încât să asigure adâncimea de pozare impusă prin art. 75 din NTPEE-2018.

Dimensiunile gropilor de sudare vor fi:

- lățimea= lățimea șanțului plus 0,6 m
- lungimea= 1,2 m;
- adâncimea= 0,6 m sub partea inferioară a bransamentului.

Adâncimea minimă a șanțului pentru montajul conductelor subterane din polietilenă (funcție de diametrul nominal), măsurată de la nivelul terenului până la generatoarea superioară a conductei, este de 0,9m și respectiv 0,5m la capătul conductei de bransament.

Adâncimea de pozare se poate reduce local, cu condiția prevederii măsurilor de protecție corespunzătoare cuprinse în NTPEE-2018.

Lățimea minimă a șanțului este 0,4 m pentru conducte cu $D_n < 100\text{mm}$.

Conductele din polietilenă se așează șerpuit în șanț și se acoperă cu un strat de nisip de minim 10cm. Pozarea conductei se realizează numai după răcirea corespunzătoare a îmbinărilor sudate. După stratul de nisip acoperirea conductei din polietilenă se efectuează în straturi subțiri, cu pământ mărunțit, prin compactare după fiecare strat.

Umplerea șanțului se va face în straturi subțiri cu pământ mărunțit și prin compactare după fiecare strat. Compactarea pământului în spațiile de lângă bransament se va face astfel încât să se evite deteriorarea izolației.

La finalizarea lucrărilor se vor efectua probe de presiune de rezistență și etanșitate.

BREVIAR DE CALCUL

Nr.crt.	Denumire obiectiv	Putere electrică estimată (kW)	Debit gaz estimat (Nmc/h)
1.	Locuinte colective	24-28	2.8-3.0
2.	Locuinte individuale (P)	24	2.8
3.	Locuinte individuale (P+1)	28	3.0
4.	Locuinte individuale (P+2)	30	3.5
5.	Spatii comerciale	20-150	2.5-20.0
6.	Cladiri de birouri	30-300	3.5-35.0
7.	Institutii publice (scoli, gradinite, etc)	100-200	1.0-25.0



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



8.	Servicii si productie (ateliere, hale,etc)	30-500	3.5-55.0
----	--	--------	----------

Rețele de termoficare

S-au propus, pentru rețelele și bransamentele de termoficare din zona studiată următoarele tipuri de lucrări:

- Conform consultărilor cu operatorul de termoficare Colterm S.A., se propune modernizarea și reabilitarea rețelilor de termoficare prin înlocuirea conductelor primare și secundare existente cu conducte preizolate, echipate cu sistem de detectare a avariilor, în vederea reducerii pierderilor de energie și creșterii eficienței termice. De asemenea, se vor reabilita și optimiza punctele termice prin instalarea de echipamente moderne de preparare și distribuție a agentului termic, automatizarea proceselor de reglare și monitorizare a parametrilor de funcționare, precum și implementarea unui sistem SCADA pentru supravegherea și intervenția în timp real asupra rețelei.
- Se vor reabilita și bransamentele termice aferente consumatorilor prin înlocuirea conductelor existente cu unele preizolate, prevăzute cu senzori de detecție a avariilor, asigurând astfel o distribuție optimă a agentului termic și reducerea pierderilor de căldură. De asemenea, se vor monta vane de sectorizare pentru o mai bună gestionare a rețelei și pentru facilitarea intervențiilor în caz de avarie. În zonele unde bransamentele sunt subdimensionate sau realizate din materiale învechite, acestea vor fi recalibrate conform necesarului actual de consum, garantând astfel un serviciu de termoficare eficient și fiabil.
- De asemenea se vor extinde rețelele de termoficare pentru strazile noi proiectate în UTR 12 și UTR 16 pe strazile Episcop Bonaz și strada Episcop Joseph Nischbach.

5.3. Propuneri privind prevederile din regulament, diferențiate pe unități teritoriale de referință și/sau subdiviziuni ale acestora

Conform Regulament Local de Urbanism și *Anexa 1– Fișe Unități Teritoriale de Referință – Situație propusă*.

5.4. Bilanț teritorial

PUZCP Fabric cuprinde următoarele zone funcționale:

Zonă funcțională		Suprafață (mp)
CCR_F	Cai de Comunicare Rutiera	207.968
CCRc_F	Cai de Comunicare Rutiera/ Central	5.491
CCRp_F	Cai de Comunicare Rutiera/ Promenada	14.130
Ib_F	Zona Institutii Publice - Cult	10.060
Ic_F	Zona Institutii Publice - Cultura	4.572



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



El_F	Zona activitati economice cu caracter industrial	79.614
Is_F	Zona Institutii Publice - Sanatate	2.360
Iv_F	Zona Institutii Publice - Invatamant	61.362
L_F	Zona de locuinte cu regim redus de inaltime	184.044
Lc_F	Locuire cu regim mediu de inaltime	19.224
M_F	Zona mixta	66.113
Lc_F	Zona locuire colectiva	114.044
Et_F	Zona activitati economice cu caracter tertiar	75.298
SVE_F	Coridoare Ecologice	90.498
SVP_F	Spatii verzi de tip parc, gradini, scuaruri si altele	16.643
SVV_F	Culoare peisagere	21.961
ED_F	Zonă aferentă infrastructurii edilitare	15.169
TFPP_F	Plantatii de protectie	8.967

5.5. Analize costuri-beneficii (sub aspect economic și social)

Identificarea detaliată a costurilor aferente implementării propunerilor urbanistice și prioritizarea intervențiilor se va realiza prin Planul de Acțiune, parte integrantă a documentației PUZCPF (Plan Urbanistic Zonal pentru Coordonare, Prioritizare și Finanțare).

Acest Plan de Acțiune va avea la bază:

- Studiile de fundamentare realizate în cadrul PUZCP, prin care au fost identificate disfuncționalitățile existente la nivelul zonei studiate (de exemplu, lipsa infrastructurii edilitare, accesibilitate redusă, fragmentarea funcțională sau deficiențe în spațiile publice);
- Propunerile de reglementare urbanistică formulate în PUZCP, care stabilesc direcțiile de dezvoltare coerentă, echilibrată și sustenabilă a zonei.

Astfel, Planul de Acțiune va detalia măsurile necesare pentru corectarea disfuncționalităților, va estima costurile aferente fiecărei intervenții, va stabili etapizarea și ordinea de priorități, și va propune posibile surse de finanțare (publice, private sau mixte).

Prin această abordare integrată, analiza cost-beneficiu se va baza nu doar pe estimări generale, ci pe o evaluare contextuală fundamentată, care corelează nevoile reale ale teritoriului cu intervențiile planificate, asigurând astfel o alocare eficientă a resurselor și o implementare strategică a 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



5.6. Propuneri de inițiere a unor planuri urbanistice de detaliu, programe și proiecte derivate și previziuni privind suportul implementării lor (cadrul legal, cadrul instituțional, mijloace financiare, resurse umane)

- PUZ Campus Universitar
- Studiu asupra rezistenței la seism a clădirilor existente
- Program PMT de urmărire a indicilor de reziliență în fiecare UTR și stabilirea priorităților de investiții/ studii/acțiuni

Studii suplimentare se vor stabili prin Planul de Acțiuni, anexă la PUZCP.

Întocmit:

Dipl. Arh. Radu D. Radoslav, specialist RUR

Dipl. Arh. Sandra Andrei

Dipl. Arh. Diana Lucaciu

Dipl. Arh. Ioana Corina Ciucă

Jur. Ruxandra Bădescu