

REGULAMENT **privind amenajarea, exploatarea și întreținerea spațiilor din** **Bastionul *THERESIA***

Monument de arhitectură înscris în Lista monumentelor istorice din România 2015
Cod LMI: TM-II-m-A-06103.03 (Fragment fortificație)

1. INTRODUCERE

Bastionul *Theresia* - monument de importanță majoră atât pentru municipiul Timișoara cât și pentru Regiunea V Vest, a fost reabilitat în perioada 2008 – 2010, prin proiectul “*Reabilitarea și revitalizarea fortificației cetății – Bastionul Theresia*”.

Intervențiile realizate inițial asupra întregului ansamblu au avut ca scop accentuarea semnificațiilor istorice și culturale, dobândirea coerenței ansamblului și redefinirea lui printr-un vocabular arhitectural reprezentativ contemporan.

Intervențiile ulterioare asupra unor zone sau spații fragmentate, raportate la utilitatea / funcțiunea nou propusă, care fac obiectul acestui regulament, trebuie să urmărească păstrarea specificității cadrului arhitectural și urbanistic reabilitat.

Punerea în valoare a caracterului de ansamblu, a elementelor de detaliu de arhitectură, precum și a întregului perimetru, oferă un cadru potrivit derulării de activități și evenimente culturale, atât în prezent, cât și în perspectiva evenimentelor din agenda Timișoarei – Capitală Culturală Europeană în 2021.

2. CADRU GENERAL

Prezentul **Regulament** se referă la amenajarea, exploatarea și întreținerea spațiilor interioare și exterioare, de utilitate privată și / sau publică din cadrul *Bastionului Theresia*.

De asemenea, se referă la abordările specifice din perspectivă structurală, funcțională și estetică.

În contractul de *administrare / închiriere / folosință gratuită*, în baza unui proces-verbal de predare - primire a spațiului, se va preciza în scris starea și condițiile la zi ale spațiului, urmând ca după folosire și la terminarea contractului, acesta să fie adus la starea inițială, consemnată, de asemenea, într-un proces-verbal.

Nu este permis a se afecta, sub nici o formă, structura de rezistență, volumul general și finisajele specifice existente la această dată.

Schimbarea destinațiilor spațiilor existente se va face în variantele de amenajări care necesită sau nu obținerea, în prealabil, a unei autorizații de construire, conform suportului legislativ evocat în *Anexa 1*.

Funcțiunile posibil a fi amplasate în spațiile *Bastionul Theresia*, care se consideră compatibile cu contextul urbanistic, cu nivelul de calitate și exclusivitate a clădirii-monument sunt detaliate în cuprinsul acestui regulament.

3. DESCRIEREA SPATIILOR

Clădirea *Bastionului Theresia* cuprinde spații interioare posibil a fi valorificate, dispuse pe niveluri la subsol, parter, etaj și mansardă (*Anexa 3*). În vederea identificării spațiilor clădirea este împărțită în 5 corpuri / tronsoane, astfel:

- **Corp A** – (P) spre sud (clădire birouri), cuprinde în prezent 5 spații mari + 1 pasaj, numerotate pe travei de la A.1.1 ÷ A.1.19, astfel:
 - 1. A.1.1 ÷ A.1.4
 - 2. A.1.5
 - 3. A.1.6 ÷ A.1.12
 - 4. A.1.13 ÷ A.1.16
 - 5. A.1.18 ÷ A.1.19
 - → A.1.17 este utilizat ca pasaj

- **Corp B** – (S_{parțial}+P+E+mansardă) spre vest (str. Popa Șapcă), cuprinde la parter în prezent 7 spații mari + 2 pasaje, numerotate pe travei de la B.1.1 ÷ B.1.20, astfel:
 - 1. B.1.1 ÷ B.1.6
 - → B.1.7 este utilizat ca pasaj
 - 2. B.1.8 ÷ B.1.10 (parțial în B.1.8 – scară de acces la etaj)
 - 3. B.1.11 ÷ B.1.12 (la care se adaugă subsolul cu B.0.1 și B.0.2)
 - 4. B.1.13
 - 5. B.1.14 ÷ B.1.15 (parțial în B.1.15 – scară de acces la etaj)
 - → B.1.16 este utilizat ca pasaj
 - 6. B.1.17 (din care o parte spațiu tehnic pentru întregul ansamblu)
 - 7. B.1.18 ÷ B.1.19
 - → B.1.20 (pavilion separat)

Spațiile de la etajul și mansarda corpului B sunt utilizate de către proprietar (birouri, săli de expoziții, activități culturale, anexe sanitare și tehnice, etc.)

- **Corp C** – (S_{parțial}+P) spre nord (B-dul Take Ionescu), cuprinde la parter în prezent 7 spații mari + 3 pasaje, numerotate pe travei de la C.1.1 ÷ C.1.20, astfel:
 - 1. C.1.1 ÷ C.1.2
 - → C.1.3 este utilizat ca pasaj
 - 2. C.1.4 ÷ C.1.6
 - 3. C.1.7 ÷ C.1.8
 - 4. C.1.9
 - → C.1.10 este utilizat ca pasaj
 - 5. C.1.11
 - 6. C.1.12 ÷ C.1.15
 - 7 C.1.16 ÷ C.1.20 (la care se adaugă subsolul cu C.0.16, C.0.17, C.0.18)
 - → C.1.21 este utilizat ca pasaj

- **Corp D** – (S_{parțial}+P) spre est (în proprietatea / administrarea Municipiului Timișoara)

- **Corp E** – (S) în curte, cuprinde la subsol în prezent 2 spații mari, numerotate pe travei de la E.0.1 ÷ E.0.5, astfel:
 - 1. E.0.1
 - 2. E.0.2 ÷ E.0.5

Spațiile interioare individualizate de la parter sunt în prezent în număr total de 21 unități; ele pot fi folosite fie ca atare, fie recompartimentate în spații mai mici, cu condiția asigurării

acceselor separate și a utilităților (dacă acest lucru este solicitat), fie comasate (două sau mai multe unități spațiale pentru aceeași funcțiune), cu condiția asigurării coerenței funcționale.

În prezent spațiile interioare de la parter beneficiază de extinderi spre curtea interioară cu o terasă perimetrală continuă adiacentă corpurilor A, B și C (platformă de lemn esență exotică – *massaranduba*). Porțiunea de terasă aferentă fiecărui spațiu interior, situată la aceeași cotă, poate fi, de asemenea, închiriată.

Traveile destinate circulațiilor de penetrare prin clădire dinspre exterior spre curtea interioară, adică cele 6 pasaje, nu pot fi ocupate cu nici un fel de amenajare, piese de mobilier sau echipament care ar stânjeni circulația pietonală.

Zona de curte interioară (din jurul corpului E), cu fâșii pavate și plantate, poate fi utilizată pentru expuneri publicitare, în condiții speciale, stabilite prin contract.

Zona de platformă spre str. Hector, adiacentă trotuarului, vizibilă din traficul auto, poate fi utilizată pentru expunere de autoturisme.

Proiectul inițial prevedea amenajarea teraselor înierbate situate la nivelul etajului, pe corpurile A și C (cu continuare pe corpul D).

În prezent terasele înierbate sunt accesibile din corpul B, de la nivelul etajului, doar pentru întreținere curentă. Terassele înierbate pot fi utilizate doar ca spații de deservire cu acces limitat, pentru beneficiar și partenerii săi, cu ocazia și în cadrul organizării de evenimente culturale, etc.

4. REGULI GENERALE

În prezent, pentru spațiile interioare de la parterul și subsolul corpurilor A, B, C și E există două forme de exploatare:

- **Folosință gratuită** – acordată unor instituții publice aflate în administrarea CJT:
 - o Biblioteca Județeană Timiș, Teatrul Merlin Timișoara – A.1.6 ÷ A.1.12
 - o Muzeul Banatului Timișoara – B.1.13
- **Închiriere pe rol** – acordată unor persoane juridice (8), pe bază de licitație, cu valabilități extinse până în 2018 ÷ 2021;
- **Spații disponibile** – (10) – cu posibilitatea acordării dreptului de *administrare / închiriere / folosință gratuită*, în condițiile legii.

Elementele de signalistică cu caracter temporar (firme, panouri, instalații, etc.), vor fi concepute și realizate în acord estetic cu contextul ansamblului – monument, potrivit legii.

Exploatarea și întreținerea spațiilor *administrare / închiriate / folosite gratuit* se va face astfel ca starea și confortul clădirii să nu se deterioreze în nici un fel. Eventualele reparații și intervenții de conservare se vor face doar în spiritul ansamblului - monument.

Ca anexă la contractul încheiat între CJT și locatar (*administrare / închiriere / folosință gratuită*) se va prezenta o propunere preliminară de amenajare care va sta la baza elaborării proiectului. Înainte de a fi prezentat spre avizare și autorizare instituțiilor abilitate, proiectul va fi avizat de către structurile de specialitate ale proprietarului de imobil.

Fiecare persoană juridică ce a dobândit calitatea de administrator/chiriaș/beneficiar în *Bastionul Theresia*, are obligativitatea de a întocmi și prezenta documentația tehnică necesară solicitării certificatului de urbanism și ulterior a autorizației de construire pentru spațiul a cărui amenajare o solicită.

Proiectul va conține toate elementele privind poziționarea, dimensiunile, culoarea și forma materialelor folosite. Este obligatorie elaborarea documentațiilor de specialitate din care să rezulte în mod explicit modalitatea prin care soluția propusă conduce la protecția, conservarea și punerea în valoare a spațiului.

4.1. Funcțiuni compatibile

Bastionul Theresia urmează a fi etalat ca punct de reper important în turismul cultural / muzeal. Revitalizarea lui prin amplasarea unor funcțiuni de loisir care să populeze, să anime și să rentabilizeze acest sit urban de valoare, asigurând totodată conservarea monumentului, sunt obiectivele cele mai importante.

Spațiile aferente sunt compatibile și pot asigura funcțiuni pentru desfășurarea de evenimente culturale, expoziționale, servicii și alimentație publică, birouri și sedii de firme.

Sunt admise evenimente (cu echipările aferente provizorii) ca: festivaluri în aer liber, evenimente de promovare de produse expoziționale (arte, modă, flori, cărți, produse culinare, etc.).

Se va avea în vedere ca activitățile și evenimentele să se desfășoare în intervale de timp care să nu deranjeze vecinătățile și care să nu depășească nivelul de zgomot maxim admis pentru zonă, permis de lege.

4.2. Reguli pentru spațiile interioare

(zidării, compartimentări, tencuieli, zugrăveli, pardoseli, mobilier, sisteme tehnice, iluminat, etc.)

Elemente constructive permise:

Se pot face amenajări cu elemente demontabile pentru pereți, tavane și pardoseli, dar și pentru instalații suplimentare celor existente (apă, canalizare, electrice, ventilație, etc.). Mobilierul va fi demontabil. Finisajele interioare vor ține cont de ansamblul general construit, dar și de funcțiunea dorită.

4.3. Reguli pentru spațiile exterioare

(fațade, signaletică, iluminat, mobilier urban, etc.)

Terasele pot fi extinderi ale funcțiunii din spațiile interioare amenajate. Ele pot fi amenajate pe platformele / pardoselile existente sau pe altele, demontabile, suprapuse peste platformele / pardoselile existente, fără depășirea suprafețelor alocate, prevăzute în contract.

Mobilierul, elementele decorative și florale, instalațiile aferente amenajării teraselor vor fi obligatoriu demontabile și de tip construcții ușoare.

4.4. Reguli pentru spațiile publice

Traveele destinate circulațiilor de penetrare prin clădire dinspre exterior spre curtea interioară, adică cele 6 pasaje, nu pot fi ocupate cu nici un fel de amenajare, piesă de mobilier sau echipament care ar stânjeni circulația pietonală.

Sunt admise evenimente (cu echipările aferente provizorii) ca: festivaluri în aer liber, evenimente de promovare de produse expoziționale (arte, modă, flori, cărți, produse culinare, etc.). Desfășurarea acestui tip de evenimente se va face după orare stabilite prealabil și va fi obligatoriu însoțită de autorizațiile de funcționare legale specifice (ISU, sanepid, mediu, etc.).

4.5. Reguli de exploatare a utilităților

Exploatarea și întreținerea spațiilor *administrate / închiriate / folosite gratuit* se va face astfel ca starea și confortul clădirii să nu se deterioreze în nici un fel. Eventualele reparații și intervenții de conservare se vor face doar în spiritul ansamblului - monument.

Instalațiile existente vor fi exploatate în sensul asigurării confortului, păstrării integrității lor, iar reparațiile și extinderile eventuale se vor realiza în același sens.

5. DISPOZIȚII GENERALE

Orice intervenție care presupune lucrări de amenajare, echipare sau întreținere trebuie să corespundă caracterului general al monumentului, întregind și susținând conceptul proiectului “*Reabilitarea și revitalizarea fortificației cetății – Bastionul Theresia*”.

Prezentul Regulament cuprinde, de asemenea, trei anexe, astfel:

ANEXA 1 - SUPORT LEGISLATIV

ANEXA 2 - DOCUMENTAȚIE NECESARĂ

ANEXA 3 - PLANȘE

ARHITECT ȘEF,

Loredana Theodora PĂLĂLĂU

Șef Birou Avizare, autorizare

Liviu BREBE

Întocmit,

Consilier Superior

Grațiela MĂRCULESCU

ANEXA 1 - SUPORT LEGISLATIV

Prezenta anexă cuprinde extrase din legislația în vigoare, care se aplică tipului de intervenții care se presupune a fi realizate în viitor în cadrul **Bastionului Theresia**: amenajări interioare, exterioare, schimbări de destinație spații, etc.

- **Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, actualizată**

În **Titlul II, Capitolul I – Monumentele istorice, art. 8, alin (1), punctul a)**, **Bastionul Theresia** este clasat în grupa A – monumente istorice de valoare națională și universală.

În **art. 11, alin. (1)** se prevede că: *Orice intervenție asupra monumentelor istorice și asupra imobilelor din zona lor de protecție, precum și orice modificare a situației juridice a monumentelor istorice se fac numai în condițiile stabilite prin prezenta lege.*

În **Capitolul III – Intervenții asupra monumentelor istorice, la art. 23, alin. (1)** se specifică: *Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național.*

În același capitol, la **art. 23, alin. (2)**, se prevede că: *În sensul prezentei legi, intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:*

- a) toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;*
- b) executarea de muleje de pe componente ale monumentelor istorice;*
- c) amplasarea definitivă sau temporară de împrejmuiri, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;*
- d) schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;*
- e) strămutarea monumentelor istorice;*
- f) amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice.*

În același capitol, la **art. 23, alin. (3)**, se prevede că: *Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile prevăzute la alin. (2) se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare, iar la **alin. (4)** Autorizațiile prevăzute la alin. (3), emise fără avizul instituțiilor abilitate prin lege și fără respectarea condițiilor acestora, sunt nule de drept.*

În același capitol, la **art. 24, alin. (2)**, se prevede că: *Toate intervențiile care se efectuează asupra monumentelor istorice, altele decât cele de schimbare a funcțiunii sau a destinației, de întreținere sau de reparații curente, indiferent de sursa lor de finanțare și de regimul de proprietate a imobilului, se fac cu specialiști și experți atestați și sub inspecția și controlul propriu ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, respectiv ale serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, în condițiile legii.*

În același capitol, la **alin. (3)**: *În condițiile legii, în cazul realizării de lucrări neautorizate, fără avize sau care încalcă avizele de specialitate, personalul de inspecție abilitat are dreptul să întrerupă lucrările până la intrarea în legalitate, să aplice sancțiuni și, după caz, să dispună revenirea la situația inițială și să sesizeze organele de cercetare penală.*

În același capitol, la **alin. (4)**: *Elaborarea expertizelor tehnice, a proiectelor de consolidare, restaurare, verificarea tehnică a proiectelor și dirigentarea lucrărilor se efectuează numai de experți și/sau specialiști atestați de către Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, cu respectarea exigențelor specifice domeniului monumentelor istorice și a cerințelor privind calitatea lucrărilor în construcții.*

În **Titlul IV, Capitolul I - Obligațiile și drepturile proprietarilor de monumente istorice, la art. 36, alin. (1), punctul g)** se precizează că: *În scopul protejării monumentelor istorice proprietarii și titularii dreptului de administrare sau ai altor drepturi reale asupra monumentelor istorice sunt obligați să obțină avizele prevăzute de lege pentru toate intervențiile prevăzute la art. 23.*

În **Titlul IV, Capitolul II – Atribuțiile autorităților administrației publice locale, art. 47, punctul b)** prevede că: *Primarul are următoarele atribuții specifice: b) ia măsuri pentru autorizarea cu prioritate a documentațiilor tehnice care se referă la intervenții asupra monumentelor istorice.*

- **Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată**

În **Capitolul I - Autorizarea executării lucrărilor de construcții, la art. 3, alin. (1), punctul b)** se prevede: *Construcțiile civile (...) se pot realiza numai cu respectarea autorizației de construire, precum și a reglementărilor privind proiectarea și executarea construcțiilor, pentru: b) lucrări de construire, reconstruire, extindere, reparare, consolidare, protejare, restaurare, conservare, precum și orice alte lucrări, indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate la toate categoriile de monumente istorice prevăzute de lege - monumente, ansambluri, situri - inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil - teren și/sau construcții, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate.*

În același capitol, la **art. 11, alin. (1), punctul n**) se prevede că: *Se pot executa fără autorizație de construire următoarele lucrări care nu modifică structura de rezistență și/sau aspectul arhitectural al construcțiilor: n) schimbarea de destinație, numai în situația în care pentru realizarea acesteia nu sunt necesare lucrări de construcție pentru care legea prevede emiterea autorizației de construire.*

- **Legea nr. 185 din 25 iunie 2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate, actualizată**

În **Capitolul IV – Reguli generale privind amplasarea mijloacelor de publicitate**, la **art. 15, alin. (1), punctul h**) se prevede: *Amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe monumentele istorice, cu excepția firmelor care anunță activitatea ce se desfășoară în interiorul clădirii și a mesh-urilor amplasate pe perioada efectuării lucrărilor de consolidare/ restaurare în condițiile prezentei legi.*

- **H.C.L. Timișoara nr. 43 din 2011 - Regulament privind condițiile de desfășurare a activităților de comerț stradal - terase sezoniere pe raza Municipiului Timișoara – Anexa nr. 1** (elaborat de Primăria Municipiul Timișoara)

ANEXA 2 - DOCUMENTAȚIE NECESARĂ

Lucrările de amenajare în clădirea *Bastionul Theresia* se vor face pe baza unui proiect autorizat, al cărui conținut-cadru este conform **ANEXEI 1 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții**, cu extrase prezentate în continuare, adaptate situației clădirii *Bastionului Theresia*.

Conținutul-cadru al documentației tehnice D.T.A.C. pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții în cadrul *Bastionului Theresia*:

I. Piese scrise

1. Lista și semnăturile proiectanților
2. Memoriu

2.1. Date generale: Descrierea lucrării de amenajare, cu referiri la: amplasament / situare în cadrul monumentului, relația cu funcțiunile învecinate și spațiile exterioare, categoria de importanță a obiectivului

2.2. Memorii pe specialități

- Arhitectură (descrierea lucrărilor propuse, suprafețe utile, volume, etc.)
- Structură (dacă este cazul)
- Instalații (electrice, sanitare, termice, ventilație, etc.)
- Dotări și instalații tehnologice (dacă este cazul)
- Amenajări exterioare

2.3. Deviz general al lucrărilor

2.4. Anexe: referatele de verificare privind calitatea în construcții, întocmite de verificatori de proiecte atestați

2.5. Avizele și acordurile solicitate prin C.U.

II. Piese desenate

1. Plan de încadrare în zonă (1:5.000, Banca de date a Municipiului Timișoara)
2. Plan de situație (1:500, Banca de date a Municipiului Timișoara)
3. Plan de încadrare a intervenției în ansamblul *Bastionului Theresia*
4. Planșe pe specialități:
 - Arhitectura
 - plan cotat, cu indicarea funcțiunilor, dimensiunilor și a suprafețelor (1:50)
 - plan mobilare (1:50)
 - plan de acoperiș (dacă este cazul), cu indicarea modului de colectare și evacuare a apelor meteorice, inclusiv indicarea materialelor din care se execută învelitorile (după caz)
 - secțiuni caracteristice - cota $\pm 0,00$, cote elemente de arhitectură, înălțimi determinante, etc.
 - fațade, cu indicarea materialelor și finisajelor, inclusiv culorile, cotate (dacă este cazul)
 - desfășurări interioare
 - detalii relevante, detalii mobilier (1:20)
 - detalii firmă, cu respectarea amplasării conform proiect revitalizare (1:20)
 - Structura (dacă este cazul)
 - Instalații (electrice, sanitare, termice, ventilație, etc.)
 - planuri / scheme instalații (parametrii principali și scheme funcționale ale instalațiilor proiectate).
 - Dotări și instalații tehnologice (dacă este cazul)

ANEXA 3 – PLANȘE

1. Plan subsol (A-06)
2. Plan PARTER (A-07)
3. Plan ETAJ cu TERASĂ ÎNVERZITĂ (A-08)
4. Plan MANSARDĂ și ÎNVELITOARE – corp B (A-09)