

**STRATEGIA ȘI REGULAMENTUL**  
**de valorificare, amenajare, exploatare și întreținere a 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)**

## **I.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 2023.

## **II.CADRU GENERAL**

Prezentul document se referă la **strategia de valorificare și regulile de amenajare, exploatare și întreținere** a spațiilor interioare și exterioare, de utilitate privată și / sau publică din cadrul *Bastionului Theresia*.

De asemenea, se referă la abordările specifice din perspectivă a deschiderii către publicul larg, dar și din punct de vedere structural, funcțional și estetic.

## **III.STRATEGIA DE VALORIFICARE A SPAȚIILOR**

Consiliul Județean Timiș, prin atribuțiile prevăzute de legislația în vigoare, urmărește, cu prioritate, să asigure dezvoltarea economico – socială a județului. Pornind de la această misiune, Consiliul Județean Timiș și-a stabilit obiectivele generale pornind de la următoarele **linii directoare**:

- asigurarea dezvoltării economice durabile prin promovarea unei creșteri economice susținute, incluzive, coezive și reziliente;
- susținerea ocupării depline a forței de muncă și asigurarea condițiilor decente de desfășurare a muncii;
- dezvoltarea inteligentă, specializarea inteligentă și identificarea sectoarelor prioritare de intervenție în vederea creșterii competitivității, susținerii inovării și adaptării la noile trenduri globale, inclusiv cel al economiei circulare;
- stimularea antreprenoriatului și susținerea inițiativei private;

- stimularea investițiilor și promovarea unui mediu de afaceri atractiv;
- creșterea convergenței reale cu Uniunea Europeană;
- susținerea eficientizării activității instituțiilor publice din județ;
- asigurarea bunăstării tuturor cetățenilor;
- creșterea constantă a calității vieții prin asigurarea accesului la educație, sănătate și cultură la standarde europene;
- susținerea unei educații de calitate, incluzive și echitabile, și promovarea oportunităților de învățare pe tot parcursul vieții pentru toți;
- protecția și eradicarea violenței împotriva copilului, susținerea multiculturalismului și realizarea egalității de gen;
- construirea infrastructurii reziliente, promovarea industrializării incluzive și sustenabile și promovarea inovării;
- reducerea inegalității în interiorul județului și în raport cu dinamica europeană;
- susținerea dezvoltării Regiunii Vest și a unităților administrativ-teritoriale de pe raza teritoriului acoperit, în mod incluziv, sigur, rezilient și durabil;
- asigurarea unor modele ce susțin consumul sustenabil;
- promovarea și susținerea proiectelor care vizează dezvoltarea verde, eficientizarea energetică și energia regenerabilă;
- combaterea schimbărilor climatice și a externalităților negative create;
- protejarea, restabilirea și promovarea ecosistemelor, protejarea pădurilor, stoparea și inversarea degradării terenurilor și stoparea pierderii biodiversității;

În vederea asigurării unei administrații județene la standarde europene, pentru toți cetățenii județului, Consiliul Județean Timiș și-a stabilit ca obiective în domeniul turismului generarea și susținerea proiectelor care vizează stimularea turismului și o simbioză a turismului cu divertismentul și cultura, inclusiv din perspectiva „Timișoara - Capitală Europeană a Culturii”, precum și protejarea, conservarea, dezvoltarea și valorificarea patrimoniului arhitectural și cultural. De asemenea obiectivele generale în domeniul culturii, artei și identității sunt evidențierea și promovarea identității autohtone veritabile, inclusiv la nivel internațional, stimularea sentimentului de apartenență locală, inclusiv prin facilitarea manifestărilor cultural-artistice specifice zonei, susținerea unor campanii de finanțare și de investiții pentru a repune în valoare obiectivele culturale ale Banatului, în special în zona activităților muzeale, susținerea proiectului „Timișoara - Capitală Europeană a Culturii” și stimularea efectelor de multiplicare în toate domeniile și de difuziune la nivelul județului și regiunii, iar în ceea ce privește Bastionul Theresia asigurarea valorizării întregului potențial al acestuia și deschiderea lui pentru activități și evenimente culturale de impact, inclusiv care să sprijine operatorii culturali și industria creativă

Totodată STRATEGIA CULTURALĂ A JUDEȚULUI TIMIȘ 2018-2022 cuprinde 4 direcții strategice principale, orientate către **dezvoltarea vieții culturale, menținerea multiculturalității, integrarea culturii locale la nivel național și european**, precum și către **dezvoltarea ofertei culturale locale**, acestea fiind susținute de o serie de obiective generale și specifice, precum și de măsuri aferente fiecărui obiectiv specific. Scopul strategiei este de a dezvolta sectorul cultural de la nivelul județului Timiș, în vederea creșterii competitivității acestuia atât la nivel național, cât și la nivel european, dar și pentru a asigura servicii de calitate pentru locuitorii județului.

Cultura, definită prin artă, literatură, tradiții, limbi, valori și credințe, este aproape universal considerată ca importantă pentru toleranță și integrare, iar activitățile cu funcție expresivă care țin de acest domeniu sunt importante pentru majoritatea populației. Cultura este factorul principal de socializare care reglementează diverse sfere ale interacțiunii între oameni, începând de la comunicarea de zi de zi și până la funcționarea economiei mondiale.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> <https://www.culturepartnership.eu/ro/publishing/course/lecture-1>

În același timp, fie că este vorba despre importante resurse de patrimoniu, fie că se remarcă oportunitățile de loisir din oraș și din împrejurimi, toate acestea stau la baza identității județului, având un rol semnificativ în conturarea imaginii de ansamblu a teritoriului.

Aspectele referitoare la cultură și petrecerea timpului liber reprezintă elemente de plus valoare și un avantaj competitiv nu numai la nivel local, dar și la nivel de județ și chiar regiune, elementele culturale și de petrecerea timpului putând fi astfel folosite pentru a atrage atenția și a spori notorietatea județului. Mai mult, poziția sa în partea vestică a țării, îi oferă județului Timiș un avantaj competitiv din punct de vedere turistic, reprezentând una dintre principalele porți de intrare a fluxurilor turistice din Europa. Dincolo de impactul economic, cultura, și în special patrimoniul cultural, sunt valoroase și din perspectiva posibilităților de exprimare umană.

Pornind de la aceste considerente *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, sociale, expoziționale, servicii și alimentație publică. *Bastionul Theresia* poate găzdui 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. 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.

Din punct de vedere al destinației spațiilor, se are în vedere un mixt de activități culturale și activități de loisir, ca atare vor exista instituții de cultură și actori culturali repartizați atât în corpul A, cât și în corpurile B, C și E. Acestea vor realiza în comun un calendar cultural conceptual prin care să se eficientizeze programarea activităților culturale și care să corespundă nevoilor culturale ale cetățenilor județului Timiș. Totodată vor realiza proiecte comune cu un impact major asupra comunității locale și vor sprijini demersurile de a integra cât mai bine studenții și tinerii în viața culturală a Timișoarei. Programarea activităților și/sau evenimentelor se va realiza într-o platformă digitală gestionată de aparatul de specialitate al Consiliului Județean Timiș. Toate aceste activități și/sau evenimentele culturale și sociale desfășurate în aceste spații vor fi semnalizate publicului prin amplasarea de elemente de signalistică cu caracter temporar în fața fiecărui spațiu, cu respectarea regulilor prevăzute în prezentul regulament.

Se urmărește astfel ca Bastionul să devină un punct de atracție turistică și culturală, în care vizitorii să se poată bucura atât de evenimente culturale și sociale, cât și activități de loisir.

## IV. REGULAMENT DE AMENAJARE, EXPLOATARE ȘI ÎNTREȚINERE A SPAȚIILOR

### 1. DESCRIEREA ȘI DESTINAȚIA ACTUALĂ A SPAȚIILOR

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

**Corp A** - (P) spre sud 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 - horeca
- 2. A.1.5 - agenție imobiliară
- 3. A.1.6 ÷ A.1.12 - instituții de cultură
- 4. A.1.13 ÷ A.1.16 - horeca
- 5. A.1.17 - este utilizat ca pasaj
- 6. A.1.18 ÷ A.1.19 - horeca

**Corp B** - (S<sub>parțial</sub>+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.1.19, astfel:

- 1. B.1.1 ÷ B.1.6 - horeca
- 2. B.1.7 - este utilizat ca pasaj
- 3. B.1.8 ÷ B.1.10 - instituții de cultură (parțial în B.1.8 - scară de acces la etaj)
- 4. B.1.11 ÷ B.1.12 - horeca (la care se adaugă subsolul cu B.0.1 și B.0.2)
- 5. B.1.13 - horeca
- 6. B.1.14 ÷ B.1.15 - instituții de cultură (parțial în B.1.15 - scară de acces la etaj)
- 7. B.1.16 - este utilizat ca pasaj
- 8. B.1.17 ÷ B.1.19 - horeca (din care o parte spațiu tehnic pentru întregul ansamblu)

Spațiile de la etajul și mansarda corpului B sunt utilizate în prezent ca birouri, săli de expoziții, activități culturale, anexe sanitare și tehnice.

**Corp C** - (S<sub>parțial</sub>+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 - horeca
- 2. C.1.3 - este utilizat ca pasaj
- 3. C.1.4 ÷ C.1.6 - instituții de cultură
- 4. C.1.7 ÷ C.1.8 - horeca
- 5. C.1.9 - spațiu comercial
- 6. C.1.10 - este utilizat ca pasaj
- 7. C.1.11 ÷ C.1.16 - spații în folosință gratuită
- 9 C.1.17 ÷ C.1.20 - spațiu neutilizat
- 10. C.1.21 - este utilizat ca pasaj

**Corp D** – (S<sub>parțial</sub>+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 ÷ E.0.5 - neutilizat

## 2. DESCRIEREA ȘI DESTINAȚIA VIITOARE A SPAȚIILOR

**Corp A** - (P) spre sud 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 - horeca
- 2. A.1.5 ÷ A.1.10 - instituții de cultură
- 3. A.1.11 ÷ A.1.16 - horeca
- 4. A.1.17 - este utilizat ca pasaj / parțial terasă horeca
- 5. A.1.18 ÷ A.1.19 - horeca

**Corp B** - (S<sub>parțial</sub>+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.1.19, astfel:

- 1. B.1.1 ÷ B.1.6 - horeca
- 2. B.1.7 - este utilizat ca pasaj
- 3. B.1.8 ÷ B.1.10 - instituții de cultură (parțial în B.1.8 - scară de acces la etaj)
- 4. B.1.11 ÷ B.1.12 - horeca (la care se adaugă subsolul cu B.0.1 și B.0.2)
- 5. B.1.13 - horeca
- 6. B.1.14 ÷ B.1.15 - instituții de cultură (parțial în B.1.15 - scară de acces la etaj)
- 7. B.1.16 - este utilizat ca pasaj
- 8. B.1.17 ÷ B.1.19 - horeca (din care o parte spațiu tehnic pentru întregul ansamblu)
- 

Spațiile de la etajul și mansarda corpului B vor fi alocate astfel:

- 1. B.2.0 ÷ B.2.5 - horeca (inclusiv B2.9 - holul actual)
- 2. B.2.6 ÷ B.2.8 - instituții de cultură
- 3. B.2.10 ÷ B.2.33 - instituții de cultură
- 5. B.3.1 ÷ B.3.2 - instituții de cultură (spațiu expozițional)

**Corp C** - (S<sub>parțial</sub>+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 - horeca
- 2. C.1.3 - este utilizat ca pasaj / parțial terasă horeca
- 3. C.1.4 ÷ C.1.6 - instituții de cultură
- 4. C.1.7 ÷ C.1.8 - horeca
- 5. C.1.9 - spațiu comercial
- 6. C.1.10 - este utilizat ca pasaj / parțial terasă horeca
- 7. C.1.11 ÷ C.1.16 - horeca
- 9 C.1.17 ÷ C.1.20 - instituții de cultură (la care se adaugă subsolul cu C.0.16, C.0.17, C.0.18)
- 10. C.1.21 - este utilizat ca pasaj / parțial terasă horeca

**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 ÷ E.0.5 - instituții de cultură / horeca

Spațiile interioare individualizate de la parter sunt în prezent în număr total de **21** unități. Acestea 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. Spațiile exterioare utilizate ca terase vor fi prevăzute cu sisteme de umbrire, în nuanțe cromatice deschise (alb, bej, crem etc). Sistemele utilizate nu vor afecta în nici un fel structura de rezistență, volumul general și finisajele specifice existente la această dată.

Traveile (pasajele) destinate circulațiilor în interior, respectiv A 1.17, B 1.16, C 1.3, C 1.10, C 1.21 pot fi ocupate cu piese de mobilier de către utilizatorii spațiilor din imediata lor vecinătate, în condițiile prezentului regulament, pe bază de solicitare scrisă, aprobată de conducerea CJ Timiș, contracost, cu condiția ca acestea să nu perturbe circulația pietonală și să asigure un culoar de trecere de 2,2 m lățime.

Traveea (pasajul) destinată circulațiilor de penetrare prin clădire dinspre exterior spre curtea interioară, respectiv B 1.7, nu poate fi ocupat 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. Teraselor 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, sociale etc. Sunt admise evenimente culturale și sportive (sporturi usoare, de relaxare, de genul yoga, pilates, tai chi) pe terasa înierbată de pe Corpul A, în baza unui contract de utilizare temporară. Specificul evenimentelor va corespunde caracterului general al monumentului și vor avea ca scop promovarea culturii, a artei și a unui stil de viață sănătos și în armonie cu mediul înconjurător.

**Sunt interzise activitățile de jocuri de noroc și pariuri în oricare din spațiile situate în Bastion!**

### 3. **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/administrare** – acordată unor instituții publice aflate în subordinea CJT sau instituții de utilitate publică:
- **Închiriere pe rol** – acordată unor persoane juridice, pe bază de licitație, cu valabilități extinse;

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 predat ori la starea inițială, sau, în cazul în care s-au adus îmbunătățiri ale spațiului, să fie predat în starea existentă la momentul încetării contractului, consemnată în procesul-verbal de predare-primire.

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 prevederilor legale. Elementele de signalistică cu caracter temporar (firme, panouri, instalații, etc.), vor fi concepute și realizate în acord estetic cu contextul ansamblului - monument, potrivit legii și cu acordul proprietarului imobilului.

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.

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 dreptul de a realiza amenajări interioare și exterioare ce nu necesită autorizații de construire, cu respectarea prevederilor legale.

### **3.1. 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.

### **3.2. Reguli pentru spațiile exterioare**

(fațade, signalectică, 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. Spațiile exterioare utilizate ca terase vor fi prevăzute cu sisteme de umbrire, în nuanțe cromatice deschise, pastelate (alb, bej, crem, ocru etc). Sistemele utilizate nu vor afecta în nici un fel structura de rezistență, volumul general și finisajele specifice existente la această dată.

Umbrelele vor avea o structură independentă de fațadele Bastionului și de pavaj și vor fi realizate din pânze impermeabile și rezistente la intemperii. Umbrelele amplasate pe terase nu vor avea materiale publicitare, se admite numai publicitate în nume propriu. Mobilierul va fi din lemn sau metal în concordanță cu arhitectura Bastionului și cu restul elementelor ce alcătuiesc terasa. Vitrinele frigorifice (de sucuri, bere, etc.) vor fi mascate de mobilier de preferință din lemn care să se armonizeze cu arhitectura din zonă și cu amenajarea spațiilor vecine. Iluminatul teraselor nu va prejudicia iluminatul global al Bastionului și al străzilor adiacente, prin amplasarea de corpuri cu putere mare, iar la orele serii mesele vor fi dotate cu lumânări. Se admite muzica live la instrumente reci (fără sisteme de amplificare). Se pot organiza de asemenea și expoziții de grafică, pictură, artă fotografică și caricaturi și alte activități cu acordul proprietarului. Se vor pune la dispoziția

consumatorilor de pe aceste terase, ziare, reviste si publicații. Mobilierul, elementele decorative și florale, instalațiile aferente amenajării teraselor vor fi obligatoriu demontabile și de tip construcții ușoare.

**Se interzice prepararea in aer liber a tuturor sortimentelor culinare (mici, gratar, frigarii,etc)!**

### **3.3. Reguli pentru spațiile publice**

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.).

Sunt admise evenimente culturale și sportive ( sporturi usoare, de relaxare, de genul yoga, pilates, tai chi) pe terasa înierbată de pe Corpul A, în baza unui contract de închiriere ocazională. Specificul evenimentelor va corespunde caracterului general al monumentului și vor avea ca scop promovarea culturii, a artei și a unui stil de viață sănătos și în armonie cu mediul înconjurător. Organizatorul evenimentului răspunde în totalitate de siguranța participanților. În timpul evenimentelor este interzisă utilizarea de echipamente care ar putea deteriora hidroizolația imobilului sau care, prin desprindere, pot pune în pericol integritatea participanților sau a celorlalti vizitatori ai Bastionului.

### **3.4. 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.

### **3.5. Reguli legate de programul de funcționare al spațiilor:**

Programul de funcționare în spațiile exterioare (terase) va fi maxim până la ora 24:00.

În cazul spațiilor utilizate în baza contractelor de administrare/comodat programul minim de funcționare, deschis pentru public, va fi astfel

- în **ziua de luni a săptămânii**, programul de funcționare se stabilește de fiecare utilizator, în funcție de necesitățile acestuia
- în **perioada noiembrie-martie**
  - în zilele de **marți-vineri**, intervalul orar va fi **12:00 - 19:00**
  - în zilele de **sâmbătă și duminică**, intervalul orar va fi **10:00 - 19:00**
- în **perioada aprilie-octombrie**
  - în zilele de **marți-vineri**, intervalul orar va fi **10:00 - 20:00**
  - în zilele de **sâmbătă și duminică**, intervalul orar va fi **10:00 - 20:00**.

Nerespectarea programului minim de funcționare reprezintă motiv de încetare a contractului de administrare/comodat. Totodată utilizatorii spațiilor vor lua toate măsurile care se impun pentru a nu perturba liniștea publică și a nu depăși nivelul de zgomot admis prin activitățile desfășurate în spații.

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.



### **3.6. Obligații contractuale ale locatarilor (contract de închiriere):**

- a) să respecte prevederile conținute în „ **Strategia și Regulamentul de valorificare, amenajare, exploatare și întreținere a spațiilor din Bastionul *THERESIA***”, monument de arhitectură înscris în Lista monumentelor istorice din România cod LMI 2004-TM-II-n-A-06103,03, aprobate prin H.C.J.T. nr.....;
- b) să efectueze orice lucrare (din cele permise de Regulament) de zugrăveală, echipare, întreținere, instalații, etc., numai după obținerea acordului scris al locatorului și pe cheltuiala proprie, fără ca locatarul să poată opune aceste lucrări drept compensație pentru stricăciuni făcute sau alte sume datorate de el;
- c) locatorul nu va putea fi obligat la restituirea contravalorii (prețului) lucrărilor prevăzute la lit (b) efectuate de locatar, indiferent de natura lor, acestea rămânând la încheierea contractului de închiriere în proprietatea locatorului, fără plata compensatorie;
- d) să nu subînchirieze, concesioneze în total sau în parte spațiul închiriat, să nu introducă în spațiul închiriat terțe persoane, sub formă de colaborare, reprezentare, etc. sau să înstrăineze în orice formă către terți spațiul închiriat, nici să îl folosească în cadrul unor contracte de asociere în participațiune;
- e) să folosească spațiul închiriat cu respectarea normelor PSI și să încheie cu o societate de asigurări poliță de asigurare împotriva incendiilor, pagubelor provocate de ape și alte riscuri diverse și să dovedească aceasta la prima cerere a locatorului;
- f) să își asume propria răspundere civilă față de terți, pentru evenimente produse în incinta spațiului închiriat;
- g) să plătească chiria, utilitățile, taxa pe clădiri și pe teren conform Codului Fiscal și a Normelor metodologice de aplicare a Codului fiscal și orice alte debite datorate locatorului, la termenul stabilit și, după caz, penalitățile de întârziere
- h) să informeze imediat pe locator asupra oricăror accidente și stricăciuni care s-au produs în spațiul închiriat;
- i) să folosească spațiul închiriat ca un bun proprietar, evitând degradarea lui și să suporte cheltuielile aferente degradărilor de bunuri sau instalații provocate din cauza sa imobilului, cu excepția uzurii normale;
- j) să nu afecteze și să nu blocheze în nici un fel, prin activitatea sa, spațiile comune din cadrul imobilului Bastionul „Theresia” în care se află spațiul închiriat;
- k) să permită locatorului accesul în spațiul închiriat pentru efectuarea unor lucrări de construcții sau reparații necesare imobilului Bastionul „Theresia”. Pe perioada lucrărilor de reparații interioare și exterioare la spațiul închiriat, se suspendă executarea prezentului contract, cu prelungirea, în mod corespunzător, a duratei contractului.
- l) să mențină curățenia în spațiul închiriat sau de folosință comună și să întrețină spațiile verzi din exteriorul imobilului, la limita împrejurimilor;
- m) să solicite, după obținerea avizelor legale, acordul locatorului pentru montarea firmei, în condițiile prevăzute de Regulament;
- n) să predea spațiul în starea în care l-a primit (cu excepția uzurii aferente exploatarei normale sau a lucrărilor de îmbunătățire) în deplină proprietate și liber de orice sarcini locatorului pe bază de proces-verbal în termen de 5 zile calendaristice de la data rezilierii sau încetării, sub orice formă a contractului de închiriere;

- o) să folosească spațiile care formează obiectul contractului doar pentru desfășurarea de activități conform cu destinația spațiilor indicat la art. 3;
- p) să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute de lege pentru desfășurarea activității;
- r) să efectueze dezapezirea, atunci când este cazul, în fața spațiului închiriat, pe terenul aferent frontului, în limita stabilită în prezentul contract pentru amenajarea terasei. Zăpada va fi evacuată în zone în care nu este stânjenită circulația pietonală din curtea Bastionului și în afara perimetrului incintei;
- s) să respecte programul minim de funcționare, stabilit prin prezentul regulament
- ș) să toate măsurile care se impun pentru a nu perturba liniștea publică și a nu depăși nivelul de zgomot admis prin activitățile desfășurate în spații. 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.

### **3.7. Obligații contractuale ale titularilor dreptului de administrare**

- a) să respecte prevederile contractului de administrare încheiat cu Județul Timiș
- b) să păzească, să conserve bunul și să folosească spațiul conform destinației și să se îngrijească de el ca un bun proprietar.
- c) să respecte prevederile conținute în „ **Strategia și Regulamentul de valorificare, amenajare, exploatare și întreținere a spațiilor din Bastionul THERESIA**”, monument de arhitectură înscris în Lista monumentelor istorice din România cod LMI 2004-TM-II-n-A-06103,03, aprobate prin H.C.J.T. nr. ....
- d) să efectueze orice lucrare (din cele permise de Regulament) de reparație, zugrăveală, echipare, întreținere, instalații, etc., numai după obținerea acordului scris al proprietarului și pe cheltuiala proprie, fără ca administratorul să poată opune aceste lucrări drept compensație pentru stricăciuni făcute sau alte sume datorate de el;
- e) proprietarul nu va putea fi obligat la restituirea contravalorii (prețului) lucrărilor prevăzute la lit. d) efectuate de administrator, indiferent de natura lor, acestea rămânând la încheierea contractului de administrare în proprietatea Județului Timiș, fără plata compensatorie;
- f) să folosească spațiul primit în folosință cu respectarea normelor PSI;
- g) să își asume propria răspundere civilă față de terți, pentru evenimente produse în incinta spațiului primit în folosință;
- h) să nu afecteze și să nu blocheze în nici un fel, prin activitatea sa, spațiile comune din cadrul imobilului Bastionul „Theresia” în care se află spațiul utilizat;
- i) să permită locatorului accesul în spațiul utilizat pentru efectuarea unor lucrări de construcții sau reparații necesare imobilului Bastionul „Theresia”
- j) să efectueze dezapezirea, atunci când este cazul, în fața spațiului închiriat, pe terenul aferent frontului, în limita stabilită în prezentul contract pentru amenajarea terasei. Zăpada va fi evacuată în zone în care nu este stânjenită circulația pietonală din curtea Bastionului și în afara perimetrului incintei.
- k) să respecte programul minim de funcționare, stabilit prin prezentul regulament
- l) vor lua toate măsurile care se impun pentru a nu perturba liniștea publică și a nu depăși nivelul de zgomot admis prin activitățile desfășurate în spații. 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.

### **3.8. Obligații contractuale ale titularilor dreptului de folosință gratuită**

- a) să păzească, să conserve bunul și să folosească spațiul conform destinației și să se îngrijească de el ca un bun proprietar.
- b) să respecte prevederile conținute în „ **Strategia și Regulamentul de valorificare, amenajare, exploatare și întreținere a spațiilor din Bastionul THERESIA**”, monument de arhitectură înscris

în Lista monumentelor istorice din România cod LMI 2004-TM-II-n-A-06103,03, aprobate prin H.C.J.T. nr.....

c) să efectueze orice lucrare (din cele permise de Regulament) de reparație, zugrăveală, echipare, întreținere, instalații, etc., numai după obținerea acordului scris al comodantului și pe cheltuiala proprie, fără ca comodatarul să poată opune aceste lucrări drept compensație pentru stricăciuni făcute sau alte sume datorate de el;

d) comodantul nu va putea fi obligat la restituirea contravalorii (prețului) lucrărilor prevăzute la lit. c) efectuate de comodatar, indiferent de natura lor, acestea rămânând la încheierea contractului de comodat în proprietatea comodantului, fără plata compensatorie;

e) să nu subînchirieze, concesioneze în total sau în parte spațiul, să nu introducă în spațiu terțe persoane, sub formă de colaborare, reprezentare, etc. sau să înstrăineze în orice formă către terți spațiul primit în folosință, nici să îl folosească în cadrul unor contracte de asociere în participațiune;

f) să folosească spațiul primit în folosință cu respectarea normelor PSI;

g) să își asume propria răspundere civilă față de terți, pentru evenimente produse în incinta spațiului primit în folosință;

h) să nu afecteze și să nu blocheze în nici un fel, prin activitatea sa, spațiile comune din cadrul imobilului Bastionul „Theresia” în care se află spațiul utilizat;

i) să permită locatorului accesul în spațiul utilizat pentru efectuarea unor lucrări de construcții sau reparații necesare imobilului Bastionul „Theresia”

j) să efectueze dezapezirea, atunci când este cazul, în fața spațiului închiriat, pe terenul aferent frontului, în limita stabilită în prezentul contract pentru amenajarea terasei. Zăpada va fi evacuată în zone în care nu este stânjenită circulația pietonală din curtea Bastionului și în afara perimetrului incintei.

k) să suporte toate riscurile în caz de distrugere sau avariere a spațiului respectiv.

l) să predea comodantului spațiul în stare de funcționare perfectă, la data expirării termenului pentru care s-a încheiat contractul, sau la simpla notificare făcută de acesta.

m) să înștiințeze comodantul despre orice tulburare de posesie sau avarie produsă spațiului.

n) să răspundă de orice tulburare, pierdere, distrugere, sustragere etc, de natură să aducă atingere spațiului dat în folosință gratuită.

o) să mențină curățenia în spațiul utilizat sau de folosință comună și să întrețină spațiile verzi din exteriorul imobilului, la limita împrejmuirilor;

p) să respecte programul minim de funcționare, stabilit prin prezentul regulament

r) vor lua toate măsurile care se impun pentru a nu perturba liniștea publică și a nu depăși nivelul de zgomot admis prin activitățile desfășurate în spații. 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.

### **3.9 DISPOZIȚII FINALE**

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”*.

Schițele imobilului reprezintă anexe ale prezentului document.