

STRATEGIA PRIVIND MANSARDAREA PODURILOR DIN CLĂDIRILE EXISTENTE ÎN ZONE PROTEJATE

1. PREAMBUL

Prezentul document s-a elaborat cu respectarea reglementărilor, normelor și metodologiilor în vigoare și reprezintă o strategie urbanistică care vine în sprijinul aplicării acestora.

Zonele protejate sunt zone cu identitate culturală și caracter bine definit, rezervații de arhitectură, urbanism și zone de protecție a monumentelor declarate astfel conform legilor în vigoare.

Municipiul Timișoara deține un bogat patrimoniu arhitectural. Conservarea acestei moșteniri culturale constituie o datorie în fața generațiilor viitoare, atât pentru proprietari cât și pentru autorități. Structura urbană actuală a Timișoarei se datorează procesului de construire din ultimii trei sute de ani, iar construcțiile istorice formează ansambluri cu o identitate arhitecturală proprie, fiind realizate într-o varietate impresionantă de stiluri: de la perioada barocă până la cea interbelică. Conform Listei Monumentelor Istorice 2015, Timișoara dispune de 944 de clădiri istorice protejate prin lege, respectiv 97 de monumente istorice, dintre care 71 de monumente istorice individuale, 22 de ansambluri și 4 situri.

Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, conform *H.C.L. nr. 157/28.05.2002 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, cu modificările aduse prin H.C.L. nr. 105/27.03.2012 și H.C.L. 619/23.11.2018 - privind prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr. 157/28.05.2002*, identifică și expune, prin memoriul de sinteză, necesitatea existenței unui program de mansardare în zonele istorice prin care se urmărește îmbunătățirea condițiilor de întreținere, încetinirea ritmului de degradare a patrimoniului construit și punerea sa în valoare, precum și asigurarea unei suprafețe locuibile mărite.

Astfel, pentru a crește șansele de reabilitare a fondului construit, prezenta Strategie vine în sprijinul proprietarilor interesați în ceea ce privește mansardarea clădirilor existente în zonele protejate, excluzând clădirile sau operele de artă declarate monumente istorice singulare și înscrise ca atare în Lista monumentelor istorice.

2. TERMENI ȘI DEFINIȚII

În contextul prezentei Strategii, termenii de mai jos au următoarea semnificație:

- **Monument** – construcție sau parte de construcție, împreună cu instalațiile, componentele artistice, elementele de mobilare interioară sau exterioară care fac parte integrantă din acestea, precum și lucrări artistice comemorative, funerare, împreună cu terenul aferent delimitat topografic, care constituie mărturii cultural-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic, conform Legii nr. 422/2001.
- **Ansamblu** – grup coerent din punct de vedere cultural, istoric, arhitectural, urbanistic ori muzeistic, de construcții urbane sau rurale care împreună cu terenul aferent formează o unitate delimitată topografic ce constituie o mărturie cultural-istorică semnificativă din punct de vedere arhitectural, urbanistic, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic, conform Legii nr. 422/2001.
- **Sit** – teren delimitat topografic cuprinzând acele creații umane în cadrul natural, care sunt mărturii cultural-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, urbanistic, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific, tehnic sau al peisajului cultural, conform Legii nr. 422/2001.
- **Monument istoric singular** – Monument, conform Legii nr. 422/2001.
- **Clădire monument istoric** – clădire aflată într-un ansamblu sau sit istoric declarat conform Legii nr. 422/2001.
- **Zonă protejată (Z.P.)** – Zonă naturală ori construită, delimitată geografic și/sau topografic, care cuprinde valori de patrimoniu natural și/sau cultural și este declarată ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare a valorilor de patrimoniu, conform Legii nr. 5/2000.
- **P.U.Z.C.P.** – Plan urbanistic zonal aferent unei zone construite protejate.
- **Zonă de protecție** – Suprafața instituită pentru fiecare monument istoric delimitată pe baza reperelor topografice, geografice sau urbanistice, în funcție de trama stradală, relief și caracteristicile monumentului istoric, după caz, prin care se asigură conservarea integrată și punerea în valoare a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural, conform Legii nr. 422/2001.
- **Acoperiș** – Subansamblu constructiv, de tip terasă sau în pantă, format din elemente structurale și nestructurale, care încheie clădirea la partea superioară peste ultimul nivel construit.
- **Învelitoare** – Stratul exterior al acoperișului, care protejează clădirea împotriva intemperiilor (ploaie, zăpadă, vânt).
- **Pod** – Spațiu neîncălzit (circulabil sau necirculabil) cuprins între învelitoare și ultimul planșeu al unei clădiri.
- **Mansardă** – Spațiu funcțional cuprins între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri, care asigură respectarea cerințelor de siguranță, protecție și confort corespunzătoare utilizării. Se include în numărul de niveluri supraterrane.
- **Lucarnă** – Fereastră prevăzută în acoperișul înclinat al unei construcții, dispusă în plan vertical, cu structură și învelitoare proprie, având funcțiunea de iluminare și ventilare a încăperilor mansardei sau podului.

- **Fereastră de mansardă** – Fereastră dispusă pe versantul acoperișului unei mansarde (în planul acoperișului), având funcțiunea de iluminare și ventilare a încăperilor mansardei, asigurând confortul higrotermic și acustic.
- **C.T.A.T.U.** – Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism.
- **C.U.** – Certificat de urbanism.

3. CADRU LEGAL

- Legea nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 republicată, privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a - zone protejate;
- H.C.L. nr. 157/28.05.2002 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara;
- H.C.L. nr. 3/30.01.2007 privind aprobarea Conceptului Integrat de Măsuri pentru Reabilitarea Prudentă și Revitalizarea Economică a Cartierelor Istorice din Timișoara;
- H.C.L. nr. 224/22.04.2008 privind aprobarea Îndrumarului pentru Regulamentul Local de Urbanism al cartierului Cetate și al altor zone istorice protejate din Timișoara;
- H.C.L. nr. 208/31.05.2011 privind aprobarea Studiului de Fundamentare Istorică „Zone construite protejate” - Timișoara 2011;
- H.C.L. nr. 61/28.02.2012 privind aprobarea Etapei a 2-a - Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN);
- H.C.L. nr. 619/23.11.2018 privind modificarea art. 1 din Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr. 105/27.03.2012 - privind prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr. 157/28.05.2002, cu modificările ulterioare.
- Codul civil;
- Ordonanța nr. 21/03.03.2002, privind gospodărirea localităților urbane și rurale;
- Legea nr. 10/1995 republicată, privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 350/2001 – privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul și completările ulterioare (Legea 289 /2006);
- O.U.G. nr. 7/2011 - modificări și completări la Legea Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul nr. 2834/13.12.2019 pentru aprobarea reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică - Partea a III-a - Prevederi pentru evaluarea seismică a clădirilor existente, indicativ P 100-3/2019”;
- H.C.L. nr. 390/26.10.2021 privind înființarea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism;
- Ordinul nr. 1383/24.09.2002 pentru aprobarea reglementării tehnice „Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe” (revizuire NP 016-96), indicativ NP 057-02;

- Ordinul nr. 1.991/12.12.2002 pentru aprobarea reglementării tehnice „Normativ pentru proiectarea mansardelor la clădiri de locuit”, indicativ NP-064-02;
- Hotărârea de Guvern 907/2016, privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice.

4. CONSIDERENTE GENERALE

4.1. Condiții de mansardare

Art. 1. Mansardarea clădirilor aflate în Z.P., excluzând clădirile sau operele de artă declarate monumente istorice singulare și înscrise ca atare în *Lista monumentelor istorice*, poate fi realizată prin amenajarea podurilor existente.

Art. 2. Mansardarea clădirilor aflate în Z.P. nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de aria utilă a podului, de panta acoperișului, de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.

Art. 3. Mansardarea podurilor clădirilor aflate în Z.P. se va realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legislației în vigoare. După caz, în funcție de valoarea arhitectural-ambientală a clădirii care face obiectul propunerii de mansardare, se vor solicita studii suplimentare (studiu istoric, altimetric, de perspectivă, desfășurate stradale etc), în baza recomandărilor C.T.A.T.U., pentru obținerea avizului Arhitectului Șef și/sau a avizului organismelor de specialitate ale Ministerului Culturii, conform C.U.

Art. 4. Autorizarea lucrărilor de mansardare a clădirilor din Z.P. este admisibilă doar în situația în care starea structurii de rezistență și a finisajelor, a nivelului de întreținere a acestora sunt conforme legislației în vigoare – *Codul Civil, Ordonanța nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale, Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice și Legea nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor*.

Art. 5. În caz contrar, autorizarea lucrărilor menționate la art. 4 este condiționată de reabilitarea imobilului, care va avea loc în prealabil sau concomitent cu mansardarea. Reabilitarea va include cel puțin lucrările necesare privind structura de rezistență și fațadele (atice și cornișe, modenatură, tencuieli, zugrăveli, tâmplărie, sistem de evacuare a apelor pluviale etc), măsură prin care autoritatea publică locală urmărește creșterea calității arhitectural-ambientale a patrimoniului construit.

Art. 6. Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, reabilitarea fondului construit valoros.

Art. 7. Prin punctul de vedere al C.T.A.T.U., respectiv avizul Arhitectului Șef și/sau avizul organismelor de specialitate ale Ministerului Culturii, lucrările de mansardare a podurilor clădirilor existente în Z.P. pot fi interzise.

Art. 8. Orice mansardare a podului unei clădiri existente impune expertizarea construcției respective, în conformitate cu prevederile *Codului de proiectare seismică - Partea a III-a - Prevederi pentru evaluarea seismică a clădirilor existente, indicativ P 100-3/2019*.

Art. 9. Pentru clădirile aflate în Z.P., excluzând clădirile sau operele de artă declarate monumente istorice singulare și înscrise ca atare în *Lista monumentelor istorice*, mansardarea este admisă în condițiile descrise în *H.C.L. nr. 157/28.05.2002 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, cu modificările aduse prin H.C.L. nr. 105/27.03.2012 și H.C.L. 619/23.11.2018 - privind prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr. 157/28.05.2002*.

Art. 10. Calculul indicilor de ocupare și utilizare a terenului se va face raportat la întreaga parcelă construibilă în sens urbanistic, așa cum a fost ea descrisă prin Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. și cu respectarea reglementărilor în vigoare.

Art. 11. La realizarea mansardelor, indiferent de tipul acestora, se va urmări:

- a) Asigurarea condițiilor de funcționalitate;
- b) Asigurarea rezistenței și stabilității acoperișului mansardat;
- c) Asigurarea exploatării spațiului mansardat, în condiții de siguranță;
- d) Asigurarea protecției împotriva focului;
- e) Asigurarea igienei mediului interior, în condițiile unei iluminări și ventilări naturale eficiente;
- f) Asigurarea izolării termice și hidrofuge corespunzătoare;
- g) Asigurarea protecției împotriva zgomotului.

Art. 12. Noile funcțiuni și activități propuse trebuie să fie compatibile cu caracterul istoric al Z.P. Adaptarea acestor zone la viața contemporană, inclusiv în ceea ce privește infrastructura și utilitățile trebuie să țină cont de specificul istoric.

Art. 13. Se va elabora un proiect de instalații prin care se vor asigura toate utilitățile în parametri minim normați pentru întregul imobil.

4.2. Conformarea spațiului interior mansardelor

Art. 14. În podurile mansardate se pot realiza:

- a) apartamente independente, în funcție de înălțimea liberă a spațiului interior rezultat:
 - pe un nivel;
 - pe un nivel și supantă;
- b) extinderi pe verticală ale ultimului nivel existent, accesul făcându-se prin intermediul unei scări interioare aflate în spațiul de la ultimul nivel existent; astfel, spațiul de la ultimul nivel existent și spațiul din mansardă vor alcătui un apartament de tip duplex.

Art. 15. Confomarea mansardei se face corespunzător posibilităților și/sau exigențelor beneficiarului, precum și conform reglementărilor specifice și a *Normativului NP-064-02*.

4.3. Acoperișuri

Art. 16. Iluminarea acoperișului mansardat se va face prin intermediul ferestrelor de mansardă.

Art. 17. Se recomandă ca, ferestrele de mansardă, care vor fi adăugate în procesul de mansardare, să fie distribuite uniform și proporțional pe toată suprafața acoperișului, ținându-se cont de ritmul golurilor de la nivelurile inferioare (etaj curent sau parter).

Art. 18. Lucarnele și luminatoarele existente, care contribuie la caracterul arhitectural al clădirii, nu vor fi modificate sau înlăturate. Unde starea lor este atât de proastă încât nu pot fi reabilitate, acestea vor fi înlocuite cu materiale similare celor tradiționale.

Art. 19. La intervențiile la acoperișuri, detaliile arhitecturale existente și materialele din care sunt executate acestea vor fi respectate cu strictețe. Se interzice eliminarea decorațiilor specifice, precum cornișe sau brâuri.

4.4. Posibilități de acces și circulație pe verticală

Art. 20. Accesul la spațiile mansardate se poate face prin:

- a) prelungirea scării comune interioare cu încă un nivel (cazul clădirilor ce au scară comună exterioară apartamentelor);
- b) prevederea unor scări interioare apartamentelor, rezolvate prin decuparea planșeului de la ultimul nivel, dimensionate minimal, dar conformate corespunzător asigurării condițiilor de siguranță, acolo unde mansardele constituie extinderi ale apartamentelor de la ultimul nivel existent.

Art. 21. Acolo unde mansardarea se face la clădiri cu regim de înălțime egal sau mai mare de P+3E, cu acces la mansardă din casa scării și cu crearea de noi unități locative în mansardă, se va asigura în mod obligatoriu acces la ultimul nivel al clădirii prin intermediul unui lift, conform *Normativului privind proiectarea clădirilor de locuințe (revizuire NP 016-96), indicativ NP 057-02.*

5. DISPOZIȚII FINALE

Art. 22. Până la aprobarea P.U.Z.C.P., când vor prevala reglementările acestuia, autorizarea lucrărilor de mansardare se va face în baza prezentei Strategii, cu avizul Arhitectului Șef, conform *H.C.L. 390/26.10.2021 privind înființarea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism*, și al organismelor de specialitate ale Ministerului Culturii.

DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ

Arhitect șef,

Gabriel Almăjan

BIROU REABILITARE CARTIERE ISTORICE ȘI MONUMENTE

Pt. Șef birou,

Roxana Pătrulescu