

Catre,

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
Directia Generala de Dezvoltare Urbana
Adresa: Bulevardul Regina Elisabeta 47, București

Raspuns la adresa nr. 1852136/16.06.2020 – DUMITRESCU ALICE inregistrata de Primaria Municipiului Bucuresti:

S.C. H VICTORIA STIRBEI GALLERIES S.R.L. are calitatea de proprietar al imobilului situat in Calea Victoriei nr. 107, Sector 1, Municipiul Bucuresti, unde se doreste realizarea COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL „PALATUL STIRBEI”- compus din cladiri noi cu functiuni de birouri, spatii comerciale si alimentatie publica, spatii expozitionale, de relaxare. Proiectul propune si punerea in valoare a Palatului Stirbei si reconstructia fostelor grajduri, anexe ale palatului. Terenul ce face obiectul P.U.Z.-ului, este amplasat în partea centrala a Municipiului Bucuresti, delimitat de Calea Victoriei la nord-est, Str. Banului la sud-est si Str. General Budisteanu la sud-vest. Pe teren se afla Palatul Stirbei, incadrat in Lista monumentelor istorice actualizata in 2015 la pozitia 2204B-II-m-A-19860 una dintre cele mai semnificative cladiri istorice din Bucuresti, cu o ridicata valoare arhitecturala, istorica si memoriala.

Imobilul mentionat mai sus, a fost proprietatea domnului Popescu Alexandru, ce a demarat proiecte de urbanism si arhitectura cu scopul de a dezvolta un complex multifunctional, urmand un proces specific domeniului pana la nivelul anului 2018.

In urma dosarului de executare nr. 103EP/2018 societatea H VICTORIA STIRBEI GALLERIES S.R.L. a devenit proprietarul imobilului situat in Bucuresti, Calea Victoriei nr. 107 cu toate studiile si documentatia intocmita pe amplasament. Orice actiuni intreprinse de vechiul proprietar nu pot afecta intentiile bune ale actualului investitor, intentii demonstrare prin actiuni intreprinse in domeniu.

Societatea H VICTORIA STIRBEI GALLERIES face parte din grupul HAGAG DEVELOPMENT EUROPE, alcatuit din companii care au asigurat, pana in prezent, restaurarea unor cladiri de o importanta semnificativa din punct de vedere arhitectural si istoric de pe Calea Victoriei, cu intervenii ce au avut ca scop consolidarea, reabilitarea, refacerea fațadelor, re compartimentarea interioară, dar si intervenții pentru conformarea cu normativele în vigoare privind protecția și siguranța la incendiu.

Proiectele in curs ale investitorului demonstreaza interesul pentru cladirile cu valoare ale orasului si sunt gândite și proiectate în așa manieră încât să păstreze identitatea culturală a unora dintre cele mai fascinante epoci bucureștene.

Recent, Primăria Municipiului București a pus în dezbatere publică pentru faza de intenție de elaborare Planul urbanistic zonal ”Construire complex multifuncțional Palatul Stirbei, Calea Victoriei nr. 107”.

Planul de reglementări afișat pe site-ul PMB și pe panoul de la fața locului are un caracter general și cantitativ, singura informație relevantă fiind aceea că noua clădire va avea parter, mezanin și 7 etaje (înălțime maximă 34.45m) și că va fi amplasată foarte aproape de Palatul Stirbei (01).

Conform legii 350, Art.47 aliniatul (5) : *Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT),*

procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Plansa de Reglementari Urbanistice cuprinde toate elementele mentionate in Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul Nr.176/N/16.08.2000, afirmatiile de mai sus nefiind fondate.

In rest, nu apar decât zonificarea funcțională – o suprafață compactă de "birouri și comerț" care ocupă tot terenul – , retragerile față de limitele de proprietate – dar nu și față de palat – și indicatorii urbanistici; legenda include o rubrică pentru spațiul verde existent, dar nu și una pentru cel propus în incintă, care nu apare decât în bilanțul teritorial, sub forma procentului minim de 30% (2237mp) prevăzut de lege.

La aceasta faza de proiectare, proiectul tehnic de arhitectura nu este definitivat astfel incat o reprezentare explicita a spatiului verde propus este prematura si impunerea unui procent minim de 30% prin bilantul teritorial prevazut de lege (20% spatiu verde la sol si 10% spatiu verde peste subsoluri, terase inverzite, etc.) aduce obligativitatea respectarii acestuia.

Din planșa de analiză a disfuncționalităților situației existente (02) se pot trage însă unele concluzii suplimentare, relevante pentru modul în care este privit Palatul Știrbei de cei care propun "o rezolvare urbanistică unitară prin raportarea ansamblului atât la vecinătățile imediate, cât și la contextul mai larg al Căii Victoriei".

Conform legii 350, la faza de PUZ se face o analiza a contextului urbanistic si arhitectural, atat a contextului imediat cat si intreaga zona protejata din care face parte terenul studiat. Mentionam ca terenul este patial inclus in **Zona Protejata 16 „Calea Victoriei” tronson 2 care are ca reglementari Hmax = 22 m, P.O.T. max = 80% si C.U.T. max = 5**, zona caracterizata de constructii cu regim de inaltime preponderent inalt si spatii cu diferite tipologii. De-a lungul Căii Victoriei, de-a lungul vremii au fost realizate interventii in acelasi spirit cu punerea in valoare a unor monumente istorice sau reconstituirea acestora in prim plan si interevntii moderne in plan secundar.

- 1. In primul rând, chiar palatul în sine este considerat o disfuncție, pentru că este o "clădire monument nevalorificată funcțional".**

Prin mentiunea de mai sus proiectantul a avut in vedere faptul ca la momentul actual intr-o cladire cu o valoare incontestabila nu pot fi desfasurate activitati ce ii permite cladirii sa fie pusa in valoare, intrucat structura de rezistenta a suferit degradari succesive.

Palatul Știrbei – clasat monument istoric de grupa A (valoare națională și universală), nr. 2204 în Lista Monumentelor Istorice din 2015, cod B-II-m-A-19860 – este extrem de important pentru București, atât datorită valorii cultural-istorice, cât și vechimii și rarității sale pentru un oraș cu un trecut nu foarte îndelungat. In aceste condiții, ar fi fost de așteptat ca fostul, cât și actualul proprietar să își respecte îndatoririle legale și să-i asigure integritatea și protecția, inclusiv prin consolidare și restaurare, dar acest fapt nu s-a întâmplat.

Dimpotrivă, fostul proprietar a demolat ilegal anexele palatului – depozitele și pivnițele de vinuri, precum și vechile grajduri (03) –, și ele clasate monument istoric de grupa B (reprezentative pentru patrimoniul cultural local), iar palatul a fost lăsat în mod intenționat să se degradeze ani la rând pentru a se putea invoca apoi, cu cinism și nerușinare, necesitatea unei "intervenții" urgente: o restaurare, dar nu oricum, ci condiționată de aprobarea unui P.U.Z. care ar fi permis construirea unei clădiri mult mai înalte lângă palat. Din fericire, acest P.U.Z. nu a mai ajuns în faza de aprobare din cauza deschiderii unei anchete privind declasarea și desființarea anexelor palatului.

Atat fostul cat si actualul proprietar au intocmit de-a lungul timpului proiecte ce priveau consolidarea si refunctionalizarea palatului, inasa tocmai importanta monumentului a facut ca procesul de intocmire a studiilor de fundamentare si implicit a autorizatiilor sa necesite un timp indelungat. Necesitatea unei

“interventii urgente” a fost invocata fundamentat pe baza unor expertize tehnice intocmite de experti acreditati MLPAT, ale caror concluzii nu pot fi contestate. Interventiile asupra palatului nu sunt conditionate de avizarea unui PUZ, dar toate solutiile tehnice avizate in timp s-au facut in contextul ansamblului multifunctional propus, atat cladirea monumet cat si cladirea nou propusa functionand ca un intreg.

Actiunile intentate in instanta fac referire la procesul de emitere a autorizatiilor, inasa pana in acest moment nefiind luata o decizie definitiva, afirmatia privind *demolarea ilegala a anexelor palatului* fiind nefondata. Mai mult s-a avizat reconstruirea corpului anexa in pozitia si volumetria fostei remize de trasuri, in baza avizului Ministerului Culturii nr. 131/M/17.07.13, obligativitate preluata in cadrul PUZ-ului.

Nici actualul proprietar nu respectă Legea nr. 422 din 2001 privind protejarea monumentelor istorice, lăsând palatul să se degradeze în continuare (04). Faptul că este ”nevalorificat funcțional” i se datorează în întregime: nimic nu l-a împiedicat până acum să schimbe această situație, pentru că restaurarea – sau măcar buna lui întreținere – nu implică câtuși de puțin aprobarea unui P.U.Z.

Pentru Palatul Stirbei s-a demarat procesul de RESTAURARE, CONSOLIDARE, REFUNȚIONALIZARE prin declasarea procesului de proiectare in acest sens si obtinerea Certificatului de Urbanism nr. 357 1838317 din 08.05.2020. Interventia propusa presupune urmatoarele: pentru Palatul Stirbei : restaurare, consolidare, remodelare, refunctionalizare (functiuni comerciale) si crearea de spatii social/culturale si reconstruirea corpului anexa in pozitia si volumetria fostei remize de trasuri, (conform aviz Ministerul Culturii nr. 131/M/17.07.13).

2. In al doilea rând, în aceeași analiză a disfuncționalităților, și imaginea palatului este considerată o problemă, produsă de ”lipsa de vizibilitate datorită înălțimii reduse”.

Disfunctia amintita nu se refera la imaginea palatului ci la modul de percepere a acestuia, de la nivelul ochiului din diverse puncte de perspectiva. La momentul actual datorita interventiilor succesive de pe Calea Victoriei si a cladirilor inalte din frontul principal de perceptie, palatul poate fi vizibil doar de pe trotuarul opus pe o lungime de maxim 100 m aspect confirmat si prin concluzia Studiului Istoric realizat pentru amplasament : *In noua configuratie a orasului, Palatul Stirbei si-a pierdut vizibilitatea, el fiind perceptut doar frontal, la nivel pietonal, de pe strada Biserica Amzei, strada Banului, din Calea Victoriei si foarte putin din strada General Budisteanu.*

Este greu de imaginat un argument mai absurd pentru a caracteriza situatia unui palat construit în 1834! Dar și mai greu de crezut că în urma acestui P.U.Z., având în spatele lui o clădire mai înaltă, care îi va anula complet silueta profilată pe cer, palatul va deveni mai ”vizibil”...

Conform studiului istoric amintit mai sus, se recomanda : *punerea in valoare a perceptiei palatului din diverse puncte de circulatie prin realizarea unor accente si a unor volume cu inaltimi si tratari de fatade diferite, intr-o maniera diferita/moderna, care sa oglindeasca volumul monumentului.* Solutia tehnica a fost agreata si de catre autoritatile locale abilitate in domeniu respectiv Ministerul Culturii si Comisia de Urbanism a Municipiului Bucuresti prin avizele favorabile emise din 2013 pana in prezent.

3. In al treilea rând, nu numai palatul și imaginea lui sunt considerate disfuncții, ci și spațiul de acces dinspre Calea Victoriei, care este calificat drept un ”spațiu public neamenajat corespunzător”.

Disfunctia amintita se refera la spatiul public astfel incat orice interpretare cu privire la distrugerea gradinii (proprietate privata) este eronata.

Acest spațiu a fost reorganizat la sfârșitul anilor 1950, când a fost amenajată grădina de față, înscrisă în logica parcursului și accesului în palat și împrejmuită cu o parte a vechiului gard al proprietății. Situația lui actuală se datorează, ca și așa-zisa lipsă de "valorificare funcțională" a monumentului, tot proprietarului, care nu îl întreține: vegetația în sine și gardul originar nu pot fi elemente disfuncționale, cel puțin într-o logică normală. Să înțelegem deci că grădina de față și împrejmuirea, părți ale monumentului cu deplină valoare și semnificație istorică, vor fi înlocuite cu un nou spațiu, "amenajat corespunzător".

Istoric, limita de proprietate a terenului, se întindea până la aliniamentul strazii Căii Victoriei distrugerea grădinii de față a palatului intamplându-se odată cu rigoarele urbanistice din vremea comunismului, organizarea unei parcuri publice în imediata vecinătate a accesului palatului distruge vizibilitatea importantă a acestuia. Prin disfuncția amintită se sugera doar necesitatea unei amenajări corespunzătoare de tip piațeta publică deschizând raza de percepție asupra palatului.

Din păcate spațiul public este administrat de Primăria Municipiului București și orice sugestie pe domeniul public, rămâne la fază de recomandare, până la momentul în care primăria decide să ia măsuri concrete în privința amenajării adecvate a acelui spațiu, investitorul asigurând orice suport în acest sens.

Actulul proprietar detine imobilul din a doua jumătate a anului 2018, în urma dosarului de executare nr. 103EP/2018, cu toate studiile și documentația întocmită pe amplasament. Orice acțiuni întreprinse de vechiul proprietar nu pot afecta intențiile bune ale actualului investitor, intenții demonstrare prin acțiuni întreprinse în domeniu.

Toate aceste argumente sunt false și, ca și altele de același tip, care vor fi cu siguranță invocate în sprijinul "salvării" palatului și "dezvoltării" zonei, nu pot să camufleze inadecvarea reglementării propuse prin P.U.Z. Iar promisa "restituție" a corpului fostelor grajduri nu face proiectul mai acceptabil: ceea ce este cu adevărat importantă este protejarea monumentului existent, autentic, nu o reconstrucție contemporană, fără substanță istorică.

Instituțiile abilitate și în măsura să decida valoarea/necesitatea restituției corpului fostelor grajduri este Ministerul Culturii, ce a emis obligativitatea refacerii construcției amintite în baza avizului emis. Prin noul certificat obținut investitorul își propune reluarea autorizațiilor necesare reconstrucțiilor clădirilor.

Deși nu există informații, probabil că scopul noului PUZ este cel al reluării proiectului din 2015 care prevedea construirea un volum mai înalt în spatele palatului și simularea fostei grădini din spate printr-o curte acoperită (05): faptul că înălțimea este indicată cu precizie – 34.45m – probează existența unui proiect de arhitectură.

PUZ-ul nou propus reia procesul de avizare început pentru amplasament, ținând cont de toate avizele și punctele de vedere emise de autorități.

Chiar dacă nu este în mod riguros același cu cel vechi – suprafața desfășurată este acum mai mică –, el poate fi luat ca referință pentru critica reglementărilor propuse prin actualul PUZ. În esență, argumentele care pledează împotriva lor se referă la:

1. Afectarea imaginii palatului Palatul Știrbei este un edificiu neoclasic – și, mai mult de atât, o fostă reședință princiară – înconjurat, în contextul său inițial, de vegetație înaltă și de clădiri joase. Creșterea regimului de înălțime a vecinătăților, mai ales în a doua jumătate a secolului XX, a afectat negativ prezența urbană a palatului, care și-a păstrat totuși nealterată imaginea frontală dinspre Calea Victoriei, fără interferențe vizuale perturbatoare (06).

Având în vedere faptul că Palatul Știrbei este deja încadrat de clădiri mai înalte, apariția în spatele lui a unui volum suplimentar înalt de 8 nivele ar crea o relație de covizibilitate flagrantă, transformându-l într-o piesă minoră. Este esențial ca el să continue să se profileze pe cer, pe un fundal neutru, și nu pe o altă clădire.

Pentru a conserva imaginea istorică a Palatului Știrbei trebuie evitată suprapunerea lui vizuală cu o nouă construcție prin:

- (1) retragerea acesteia la o distanță de minimum 30,00m față de aripile laterale ale palatului;**
- (2) limitarea înălțimii maxime la 25,00m.**

Imagine frontala asupra Palatului dinspre Calea Victoriei nu este alterata de volumul neutru propus, retras la aproximativ 17 m de palat, perceptia de la nivelul ochiului sustine acest punct de vedere.



Sursa: H VICTORIA STIRBEI GALLERIES S.R.L. - Relatie palat - cladire propusa

2. Eliminarea grădinii istorice din spatele palatului

Ca toate reședințele de acest tip, Palatul Știrbei a avut în partea din spate a parcelei o mare grădină, care era parte integrantă a ansamblului.

Ea apare în planurile vechiului București – începând cu planul Borroczyn din 1844-1846 (09) – și în fotografiile aeriene din 1927 (08); de asemenea, este menționată în relatările călătorilor străini:

„De câțiva ani, a apărut la București gustul pentru grădini. Este un simptom fericit. Din păcate, majoritatea sînt prost plasate. Una dintre cele mai elegante e aceea a prințului Știrbey. Este un parc în miniatură, înconjurat de ziduri mari, plin de copaci magnifici, împodobit cu vase de marmură și chioscuri; iată un retro foarte aristocratic.” (Ulysse de Marsillac, 1873) sau în descrierile monografice ale Căii Victoriei:

“Azi, un liliac mare înflorește în mai în grădina Palatului. Cine știe, este poate același de la care a rupt maresalul câteva fire, acum 90 de ani.” (Gheorghe Crutzescu, 1943).

Împreună cu anexele de pe str. Constantin Budișteanu, declassate și demolate în 2007-2008, grădina a fost parte din viața palatului și din substanța sa istorică.

Dacă se dorește cu adevărat o "restituție", ea trebuie să înceapă cu refacerea grădinii Palatului Stirbei, element originar și esențial al monumentului.

În lungul sau parcurs istoric parcela ce face obiectul studiului a suferit diverse evoluții, în funcție de rigorile vremii și cerințele urbanistice ce au evoluat pe parcurs. Evolutiv, au fost făcute studii și analize prin care s-au fundamentat deciziile autorităților începând cu secolul XIX. Astfel au fost demolate clădiri fără valoare, au fost construite corpuri noi, unele disparând ulterior în baza autorizațiilor de demolare obținute. Odată cu parcela și palatul Stirbei au apărut modificări și intervenții considerabile și asupra spațiului plantat din incintă, acesta împărțindu-se în spațiul verde de onoare din fața palatului (spre Calea Victoriei) și spațiul din spatele palatului. Demolarile și construcția succesivă a mai multor clădiri din spatele palatului au condus la tăieri permanente de arbori, astfel încât nu se poate vorbi de o amenajare reminescentă a spațiului verde din trecut încă de la începutul secolului XX.

La nivelul anului 2008, când imobilul era administrat de vechiul proprietar, conform vederii aeriene din imaginea de mai jos se observa lipsa vegetației pe parcela, în locul grădinii Palatului Stirbei aflându-se o platformă betonată, zona pietruită și vegetație spontană de talie mică.



Sursa: <http://art-historia.blogspot.com> - Vedere aeriana amplasament anul 2007



Sursa: <http://art-historia.blogspot.com> - Vedere amplasament anul 2008

In prezent, conform planului atasat, pe teren sunt in marea majoritate arbori fara valoare dendrologica, otetar fals - cenuser cu diametru intre 6 -20 cm dar si salcami si castani, intr-un numar redus. Mentionam ca arborii si arbustii mentionati mai sus nu sunt cuprinsi in *Lista arborilor si arbustilor ocrotiti de pe raza Municipiului Bucuresti*.

In plus, la nivelul municipiului Bucuresti sunt inventariate spatiile verzi publice si arborii ce sunt necesar a fi ocrotiti ca parte a domeniului public al statului si masuri de protejare sunt la momentul actual reglementate doar pentru spatii verzi ale statului. Terenul care este in dezbatere publica este proprietate privata. Pentru amplasamentul studiat, se demonstreaza inca o data calitatea privata a amplasamentului, fiind identificati doar arbori perimetrali amplasamentului, dar fara valoare dendrologica, ce pot fi supusi normelor legale pentru a da posibilitatea cosbtruirii investitiei.



Sursa: www.pmb.ro - Extras Registrul spatiilor verzi

La nivel de PUZ a fost obtinut avizul favorabil emis de catre Agentia de Mediu al Municipiului Bucuresti prin care s-a impus o suprafata de spatiu verde minima necesara de amenajat pe teren, fapt pe care proiectul in vigoare il respecta.

Conform Legii 24 din 2007 privind Reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, sunt menționate tipurile de spații verzi din interiorul intravilanului localității, spații verzi publice. Astfel la Art. 4, litera c) se menționează ca prin *grădină* se înțelege - *teren cultivat cu flori, copaci și arbuști ornamentali care este folosit pentru agrement și recreere, fiind deschis publicului*. Deasemenea conform Art. 2 *statul recunoaște dreptul fiecărei persoane fizice la un mediu sănătos, accesul liber pentru recreere în spațiile verzi proprietate publică, dreptul de a contribui la amenajarea spațiilor verzi, la crearea aliniamentelor de arbori și arbuști, în condițiile respectării prevederilor legale în vigoare*.

Avand in vedere cele mentionate mai sus, consideram ca la momentul actual spatiul cu vegetatie spontana de pe terenul privat nu poate fi considerat o gradina in adevaratul sens al cuvantului intrucat nu este amenajat si nu este nici public asa cum prevede legislatia si orice necesitate a proiectului de a defrisa din arbori se va face cu respectarea HCGMB nr. 304 din 2009 Norme de protectie a spatiilor verzi pe teritoriul Municipiului Bucuresti si a avizelor mentionate in cuprinsul lor, la faza post autorizare. Conform legislatiei in vigoare mentionata mai sus, se pot obtine avize pentru defrisare, toaletare, reduceri si regenerari de coronament, transplantare, amenajare si reamenajare de spatii verzi, astfel incat pentru orice decizie luata in baza avizelor obtinute se va avea in vedere compensarea oricarui arbore disparut.

Tinand cont de situatia in situ de pe amplasament nu se poate vorbi de o gradina veche cu valoare istorica avand in vedere ca majoritatea arborilor sunt relativ noi, iar configuratia acestora din planurile Borroczyń nu a fost pastrata de-a lungul timpului, ridicarea topografica de mai jos a materialului dendrologic demonstrand calitatea slaba a actualei vegetatii.

similar celui al vecinătății imediate. Același regim trebuie avut în vedere și pe latura de nord a terenului, pentru o relație compatibilă cu casa Crissoveloni-Cantacuzino.

Conform planului de Reglementari urbanistice se propune o retragere de la aliniamentul strazii General Constantin Budisteanu de 8,15 m. In ceea ce priveste regimul de inaltime propus pentru noul ansamblu multifunctional propus, acesta a fost reglementat prin avize succesive, in special emise de catre Ministerul Culturii si A.A.C.R. Pentru investitia propusa s-a obtinut pentru P.U.Z. Avizul Ministerului Culturii-Directia Patrimoniu Cultural nr. 203/Z/24.10.2013, Avizul Ministerul Culturii si Identitatii Nationale nr. 278/Z/2017 privind delimitarea zonei de protectie a monumentului istoric si Avizul Ministerul Culturii nr. 131/M/17.07.13 privind restituitia fostelor grajduri, dar si avizul AACR nr. 1462/97 din 06.02.2020. Prin avizul Ministerului Culturii nr. 203/Z/24.10.2013 din punct de vedere volumetric se permite construirea unui ansamblu multifunctional format dintr-un corp de /cladire (ecran, cu arhitectura neutra) cu inaltime maxima=34.45 m retras fata de palatul Stirbei la o distanta aproximativa de 17m, volum unit de palat printr-un corp de sticla (atrium) la scara palatului. Volumele coboara in trepte, raportandu-se la vecinatatile imediate, cu Hmax spre Str. Banului = 21.50 m si si Hmax variabil = 17.50-21.50 m spre Str. Budisteanu.

Volumetria propusa respecta cerintele si incadrarea in volumetria contextului vecin intrucat spre Calea Victoriei, actualele cladiri din frontul principal au inaltime variabile intre 28,00 m si 36,90m, conform imaginii de mai jos, cu Regim de inaltime cuprins intre P+7Etaje si P+9Etaje+Etaj tehnic. Ecranul avizat de Ministerul Culturii se aliniaza la aceste inaltime, a.i. inaltimea maxima propusa de 34,45m se inaceadrea in peisaj.



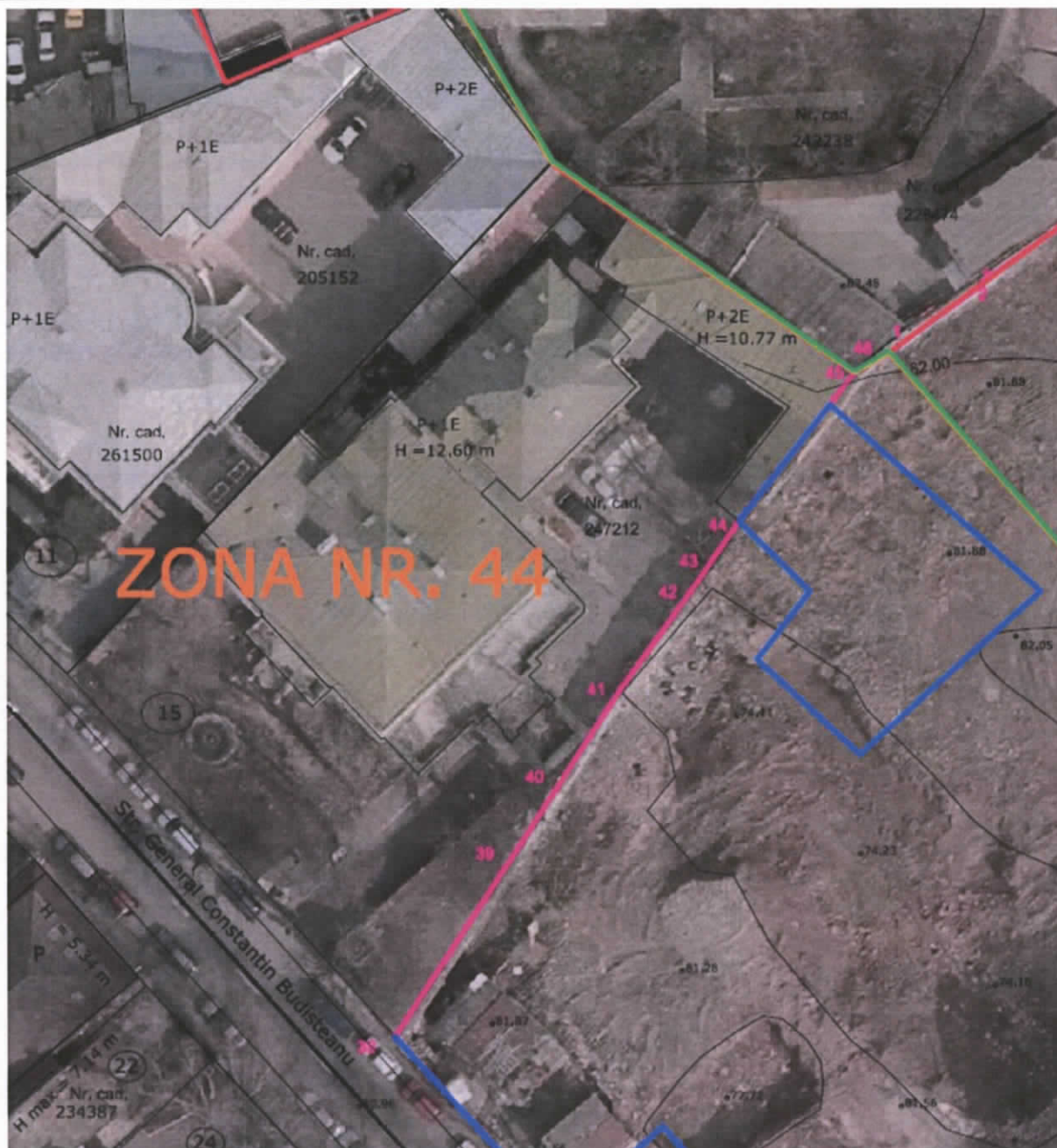
Sursa: ridicare topografica ortofoto

Spre Strada Banului colt cu strada Budisteanu exista Universitatea de Arte, aliniata la strada, cu o inaltime la coama de 25,00 m si un regim de inaltime de P+6Etaje. Prin avizele obtinute a fost stabilita o inaltime maxima de 21,50m pentru tot frontul spre strada Banului, inaltime ce se incadreaza in contextul vecinatatilor.



Sursa: ridicare topografica ortofoto

In relatie cu strada Budisteanu a fost impusa de catre Ministerul Culturii o conditionare suplimentara de a scadea regimul de inaltime pana la 17,50 m catre cladirea monument casa Crissoveloni-Cantacuzino, inaltime preluata in solutia tehnica propusa.



Sursa: ridicare topografica ortofoto

In concluzie, o dezvoltare a acestei parcele este posibilă, dar într-o logică cu totul diferită de cea prefigurată de actualul P.U.Z., o logică având ca punct de plecare adevărul situației de fapt: obiectul intervenției îl constituie Palatul Stirbei, un edificiu neoclasic din prima parte a secolului al XIX-lea, împreună cu fosta sa grădină, nu un teren oarecare, supus unei operațiuni imobiliare curente. Plecând de la acest reper fundamental, trebuie respectate 4 condiții:

- 1. Menținerea Palatului Stirbei ca piesă dominantă a ansamblului, retragerea și limitarea înălțimii noii construcții pentru a evita orice interferență vizuală cu imaginea palatului;**
- 2. Refacerea grădinii din spatele palatului ca o grădină reală, cu vegetație naturală sub cerul liber, nu simulată sub un acoperiș de sticlă;**

3. Păstrarea spațiului plantat din fața palatului și a împrejuririi lui istorice în forma sa actuală;

4. Retragera consistentă de la aliniament a noii construcții în zona ansamblului de arhitectură "Strada General Constantin Budișteanu".

Conceptul propus și avizat de autoritățile abilitate respecta întocmai recomandările studiilor de fundamentare întocmite și recomandările avizelor amintite, astfel încât afirmațiile de mai sus referitoare la Palatul Stirbei nu își au fundamentul.

Mulumim pentru observațiile transmise și vă asigurăm că în elaborarea documentației ținem cont de toate solicitările și problemele ridicate de comunitate pe toată perioada de elaborare și avizare PUZ.

Cu stima,
S.C. HB-DESIGN TEAM ARHITECTURA, CONSTRUCTII, MOBILIER S.R.L.
mail: urbanism@hb.design

