

Catre,

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

**Raspuns la adresa nr. 1850486/11.06.2020 – MIHALI IOANA inregistrata de Primaria Municipiului Bucuresti:**

S.C. H VICTORIA STIRBEI GALLERIES S.R.L. a depus la Primaria Municipiului Bucuresti documentatia inregistrata cu nr. 1836974 din 06.04.2020 pentru consultarea populatiei-etapa de intentie, aceasta fiind suspendata, nefiind postata pe pagina de internet a Primariei Municipiului Bucuresti, solicitandu-se reluarea acesteia. In cadrul acestei proceduri au fost afisate la amplasament panouri cu propunerea avizata in CTUAT cu aviz Preliminar nr. 12 din 16.04.2015.

Ulterior a fost depusa o noua documentatie revizuita pentru perioada 22.05.2020 - 12.06.2020 (fiind postata pe pagina de internet a Primariei Municipiului Bucuresti) respectandu-se toata procedura legala.

Conform prevederilor HCGMB nr. 136/2012 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a Consiliului General al Municipiului București beneficiarul/proiectantul este informat cu privire la obiectiile primite si ii sunt solicitate modificari asupra propunerilor sau raspunsul motivat de refuz al acestora.

In cuprinsul observatiilor primite de la Primaria Municipiului Bucuresti, mare parte din continut se repeta iar persoanele care transmit sugestii nu au respectat prevederile legale privind transmiterea acestora, conform regulamentului mentionat mai sus, in sensul in care nu au respectat prevederile Art. 12, aliniatul 9 :” *Se iau in considerare doar acele opinii care sunt insusite ( prin mentionarea numelui in clar, a calitatii in speta respectiva si a adresei de corespondenta) sunt fundamentate din punct de vedere tehnic si care sunt formulate cu respectarea prevederilor legislatiei in domeniu*”. Mai mult, mare parte din sugestiile transmise nu au fost fundamentate tehnic astfel incat sa se poata forma o opinie pertinenta din partea Beneficiarului /Proiectantului lucrarii.

Va facem cunoscut ca, potrivit prevederilor articolului 7 din OG 27/2002 privind reglementarea activitatii de solutionare a petitiilor, cu modificarile si completarile ulterioare:”*petitiile anonime sau in cele in care nu sunt trecute datele de identificare a petitionarului nu se iau in considerare si se claseaza*”.

Cu toate acestea, ne exprimam dorinta de a raspunde tuturor celor implicati in acest proces pentru a demonstra interesul pentru opinia publica indiferent in ce forma se exprima aceasta.

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, urmamnd 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, recompartimentarea 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.

**Pentru Palatul Stirbei s-a demarat procesul de RESTAURARE, CONSOLIDARE, REFUNȚIONALIZARE prin declassarea 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).**

In prezent, Palatul Stirbei se afla intr-o stare avansata de degradare, constatata atat in ceea ce priveste structura constructiei cat si in ceea ce priveste elementele corespunzatoare fatadei, astfel incat neluarea la timp a masurilor necesare, respectiv neefectuarea, intr-un termen cat mai scurt, a lucrarilor de punere in siguranta si renovare a acestui imobil va avea drept consecinta deteriorarea acesteia intr-un ritm accelerat si va pune in pericol insasi existenta monumentului istoric.

Astfel, principala intentie a H VICTORIA STIRBEI GALLERIES S.R.L. este de a asigura restaurarea completa a Palatului Stirbei si de a pune in valoare constructia existenta, prin realizarea tuturor lucrarilor mai sus amintite, acesta din urma suportand, in calitate de proprietar, toate costurile ocazionate cu efectuarea acestor activitati.

De-a lungul timpului, statul Roman, prin Ministerul Culturii si Identitatii Nationale, a manifestat un vadiit dezinteres fata de acest imobil, fapt dovedit prin neexercitarea dreptului de preemtiune stabilit in beneficiul acestuia potrivit prevederilor art. 4 alin. (4) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice. In acest sens, Ministerul Culturii si Identitatii Nationale, a comunicat faptul ca intelege sa nu-si exercite dreptul de preemtiune asupra imobilului, cu ocazia vanzarii acestuia ca urmare a demararii procedurii de executare silita asupra proprietarului precedent, in cadrul Dosarului de Executare nr. 103EP/2018, intocmit de BEJ Peticaru Eduard.

Acelasi grad de dezinteres a fost manifestat si de catre autoritatile publice locale, astfel incat Primaria Municipiului Bucuresti a comunicat neexercitarea dreptului de preemtiune stabilit in beneficiul acesteia, in termenul prevazut de art. 4. alin. 8 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.



Mentionam ca pentru documentatia PUZ au fost obtinute mai multe Certificate de Urbanism si implicit au fost obtinute toate avizele necesare fundamentarii solutiei tehnice propuse prin planul de urbanism.

In cadrul procedurii de consultare s-au adus urmatoarele observatii la documentatia PUZ supusa avizarii, la care raspundem punctual, in vederea intelegerii cat mai bine si de o parte si de alta a tuturor aspectelor si implicatiilor juridice si urbanistice, scopul final al tuturor celor implicati ( Beneficiar, Administratie locala si Proiectant) fiind realizarea unei investitii cu mari beneficii.

**La afirmatia:” În planul pus în consultare publică, nu se respectă raza de protecție a monumentului istoric și este afectată imaginea palatului. Palatul Știrbei este clasat monument istoric de grupa A (valoare națională și universală). Deja este încadrat de clădiri mai înalte. Dacă în spatele lui se va construi un complex de 8 etaje, atunci peisajul cultural al zonei va fi mutilat, iar imaginea Palatului grav afectată. Palatul a fost proiectat astfel încât în spatele lui să nu se vadă nimic altceva, tocmai pentru a fi pus în valoare. Pentru a conserva imaginea istorică a Palatului Știrbei și a proteja monumentul, trebuie evitată suprapunerea lui vizuală cu o nouă construcție prin retragerea imobilului din spatele lui la cel puțin 30 de metri distanță, având o înălțime nu mai mare de 25 de metri.”**

Va mentionam urmatoarele:

Conform legii 422/ 2001 privind protejarea monumentelor istorice, art. 9, alin. 1 *pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.*

In cadrul aceleiasi legi, art. 9, alin. 4, se mentioneaza ca in zona de protecție pot fi instituite servituți de utilitate publică și reglementări speciale de construire prin planurile și regulamentele de urbanism aprobate și avizate conform legii. In acest sens a fost aprobat de catre primarie PUZ Zone Construite Protejate ce permite investitii in baza elaborarii de planuri urbanistice zonale.

Conform legii 350/2001 actualizata, art. 32 alin 5, punctul a, prin *Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi 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, aspecte reglementate prin PUZ-ul actual.*

In acelasi timp terenul este inclus in 3 zone protejate: Zona Calea Victoriei, Zona Calea Grivitei si Zona Temisana. Conform RLU de Zona protejata Calea Victoriei, sectiunea VIII - conditii de avizare, in cazul unei propuneri diferite fata de prezentul regulament se elibereaza Certificat de Urbanism numai in baza avizarii unui PUZ cu avizul Ministerului Culturii.

Pe amplasamentul studiat, vechiul proprietar a avut in desfasurare mai multe documentatii de autorizare si de urbanism in baza carora a obtinut pentru PUZ Avizul Ministerului Culturii si Identitatii Nationale nr. 203/Z/24.10.2013, Avizul Ministerul Culturii si Identitatii Nationale nr. 278/Z/2017 privind delimitarea zonei de protectiea monumentului istoric si Avizul Ministerul Culturii nr. 131/M/17.07.13 privind restituitia fostelor grajduri. Prin avizul 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=21.50m si si Hmax variabil=17.50-21.50m spre Str. Budisteanu.



Avizul Ministerului Culturii si Identitatii Nationale nr. 203/Z/24.10.2013 a fost obtinut in baza unui Studiu de fundamentare intocmit de specialisti cu notorietate in domeniu.

Conform concluziilor studiului se recomanda:

- pentru Palatul Stirbei o refunctionalizare a spatiului interior cu conservarea si restaurare zonelor valoroase;

- pentru fondul construit viitor din imediata vecinatate a Palatului se impune sublinierea caracterului traditional al Căii Victoriei, prin prezenta la nivelurile inferioare, a functiunilor cu caracter public - comert/galerii, servicii, cu conformarea noilor constructii astfel incat utilizarea elementelor de limbaj arhitectural sa anunte si sa sustina aceste spatii - crearea de ganguri, portice, terase acoperite, inclusiv pasaje pietonale la nivelul trotuarului;

- 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, deoarece in noua configuratie a orasului, Palatul Stirbei si-a pierdut vizibilitatea, el fiind perceput doar frontal, la nivel pietonal, de pe strada Biserica Amzei, strada Banului, din Calea Victoriei si foarte putin din strada General Budisteanu;

Conceptul propus si avizat de autoritatile abilitate respecta intocmai recomandările studiului amintit fapt confirmat si prin avizele favorabile emise de autoritati, astfel incat afirmatia referitoare la Palatul Stirbei „trebuie evitata suprapunerea lui vizuala cu o noua constructie prin retragerea imobilului din spatele lui la cel putin 30 de metri distanta” nu isi are fundament.

La afirmatia: **„Grădina din spate va fi distrusă. Ca toate reședințele de acest tip, Palatul Stirbei 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 – și în fotografiile aeriene din 1927; de asemenea, este menționată în relatările multor călători străini. Proiectul propus desființează practic toată grădina și nu mai lasă nici urmă de spațiu verde. Nu e doar o problemă urbanistică, ci una de mediu. Grădina trebuie să rămână verde și deschisă, nu cu substitute care să mimeze respectarea exigențelor urbanistice. Împreună cu anexele de pe str. Constantin Budișteanu, clasate și demolate în 2007-2008, grădina a fost parte din viața palatului și din substanța sa istorică. Dacă se dorește cu adevărat o restituire, ea trebuie să înceapă cu refacerea grădinii Palatului Stirbei, element original și esențial al monumentului.”**

Va mentionam urmatoarele:

In lungul sau parcurs istoric parcela ce face obiectul studiului a suferit diverse evolutii, in functie de rigurile vremii si cerintele urbanistice ce au evoluat pe parcurs. Evolutiv, au fost facute studii si analize prin care s-au fundamentat deciziile autoritatilor incepand cu secolul XIX. Astfel au fost demolate cladiri fara valoare, au fost construite corpuri noi, unele disparand ulterior in baza autorizatiilor de demolare obtinute. Odata cu parcela si palatul Stirbei au aparut modificari si interventii considerabile si asupra spatiului plantat din incinta, acesta impartindu-se in spatiul verde de onoare din fata palatului ( spre Calea Victoriei) si spatiul din spatele palatului. Demolarile si constructia succesiva a mai multor cladiri din spatele palatului au condus la taieri permanente de arbori, astfel incat nu se poate vorbi de o amenajare reminescenta a spatiului verde din trecut inca de la inceputul secolului XX.

La nivelul anului 2008, cand imobilul era administat de vechiul proprietar, conform vederii aeriene din imaginea de mai jos se observa lipsa vegetatiei pe parcela, in locul gradinii Palatului Stirbei aflandu-se o platforma betonata, zona pietruita si vegetatie spontana de talie mica.





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



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



În prezent, conform planului atasat, pe teren sunt în marea majoritate arbori fără valoare dendrologică, otetar fals - cenuser cu diametru între 6 -20 cm dar și salcâmi și castani, într-un număr redus. Menționăm că arborii și arbuștii menționați mai sus nu sunt cuprinși în *Lista arborilor și arbuștilor ocrotiți de pe raza Municipiului București*.

În plus, la nivelul municipiului București sunt inventariate spațiile verzi publice și arborii ce sunt necesar a fi ocrotiți ca parte a domeniului public al statului și măsuri de protecție sunt la momentul actual reglementate doar pentru spații verzi ale statului. Terenul care este în dezbatere publică este proprietate privată. Pentru amplasamentul studiat, se demonstrează încă o dată calitatea privată a amplasamentului, fiind identificați doar arbori perimetrali amplasamentului, dar fără valoare dendrologică, ce pot fi supuși normelor legale pentru a da posibilitatea cosbtruirii investiției.



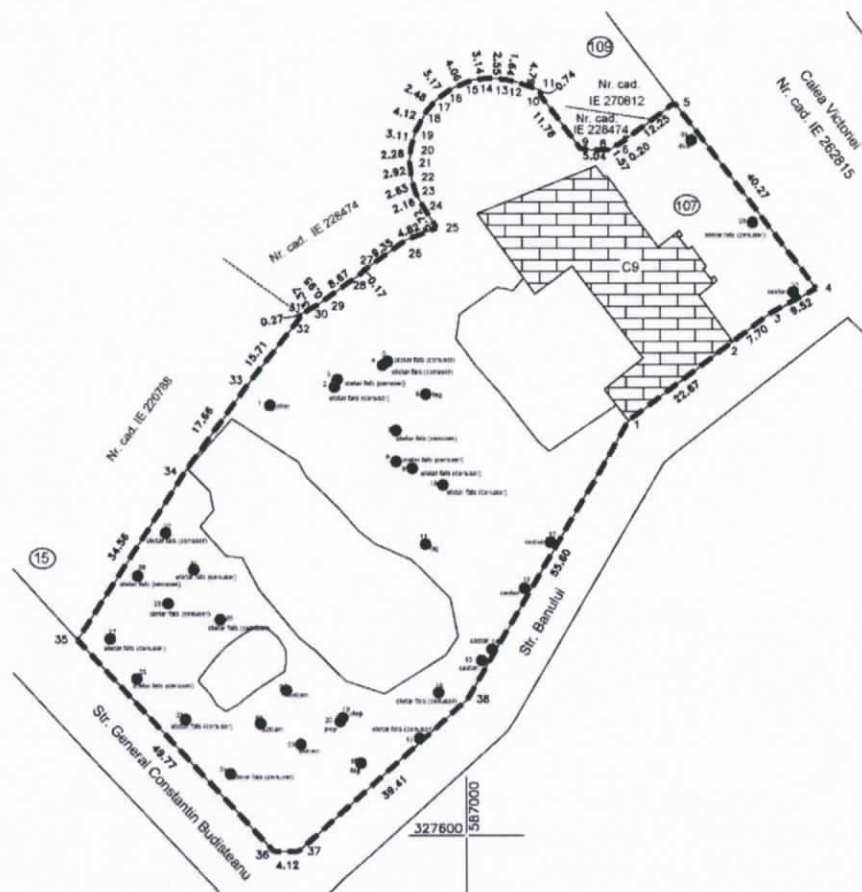
Sursa: [www.pmb.ro](http://www.pmb.ro) - Extras Registrul spațiilor verzi

La nivel de PUZ a fost obținut avizul favorabil emis de către Agenția de Mediu al Municipiului București prin care s-a impus o suprafață de spațiu verde minimă necesară de amenajat pe teren, fapt pe care proiectul în vigoare îl respectă.

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 că prin *grădina* se înțelege - *teren cultivat cu flori, copaci și arbuști ornamentali care este folosit pentru agrement și recreere, fiind deschis publicului*. De asemenea 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. Având în vedere cele menționate mai sus, consideram ca la momentul actual spațiul cu vegetație spontană de pe terenul privat nu poate fi considerat o grădină în adevăratul sens al cuvântului întrucât nu este amenajat și nu este nici public așa cum prevede legislația și orice necesitate a proiectului de a defrișa din arbori se va face cu respectarea HCGMB nr. 304 din 2009 Norme de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul Municipiului București și a avizelor menționate în cuprinsul lor, la faza post autorizare. Conform legislației în vigoare menționată mai sus, se pot obține avize pentru defrișare, toaletare, reduceri și regenerări de coronament, transplantare, amenajare și reamenajare de spații verzi, astfel încât pentru orice decizie luată în baza avizelor obținute se va avea în vedere compensarea oricărui arbore dispărut.

Ținând cont de situația în situ de pe amplasament nu se poate vorbi de o grădină veche cu valoare istorică având în vedere că majoritatea arborilor sunt relativ noi, iar configurația acestora din planurile Borroczyń nu a fost păstrată de-a lungul timpului, ridicarea topografică de mai jos a materialului dendrologic demonstrând calitatea slabă a actualei vegetații.



Sursa: H Victoria Stirbei Galleries: Extras ridicare topo amplasament

**La afirmatia: “Grădina din fața palatului va fi și ea distrusă. Proiectul prevede o reamenajare a acestui spațiu care echivalează însă cu desființarea ei și cu ruperea oricărei legături arhitecturale și de încadrare cu palatul. Spațiul plantat dinspre Calea Victoriei și împrejmuirea lui sunt elemente care susțin imaginea istorică și semnificația Palatului Stirbei.”**



Mentionam ca in proiect nu sunt prevazute interventii asupra spatiului verde din fata palatului, asa cum am exprimat si anterior, perceptia palatului dinspre Calea Victoriei dorindu-se a fi pastrata.

**La afirmatia: "Retragerea consistentă de la aliniament a noii construcții în zona ansamblului de arhitectură "Strada General Constantin Budișteanu". Pentru păstrarea caracteristicilor și confortului de locuire de pe strada General Constantin Budișteanu (zonă dominant rezidențială, cu regim jos de înălțime și prezența importantă a arborilor), orice nouă clădire trebuie retrasă consistent și limitată la un regim de înălțime 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."**

Mentionam urmatoarele:

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 Cullturii se aliniaza la aceste inaltime, a.i. inaltimea maxima propusa de 34,45m se inacadreaza 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.

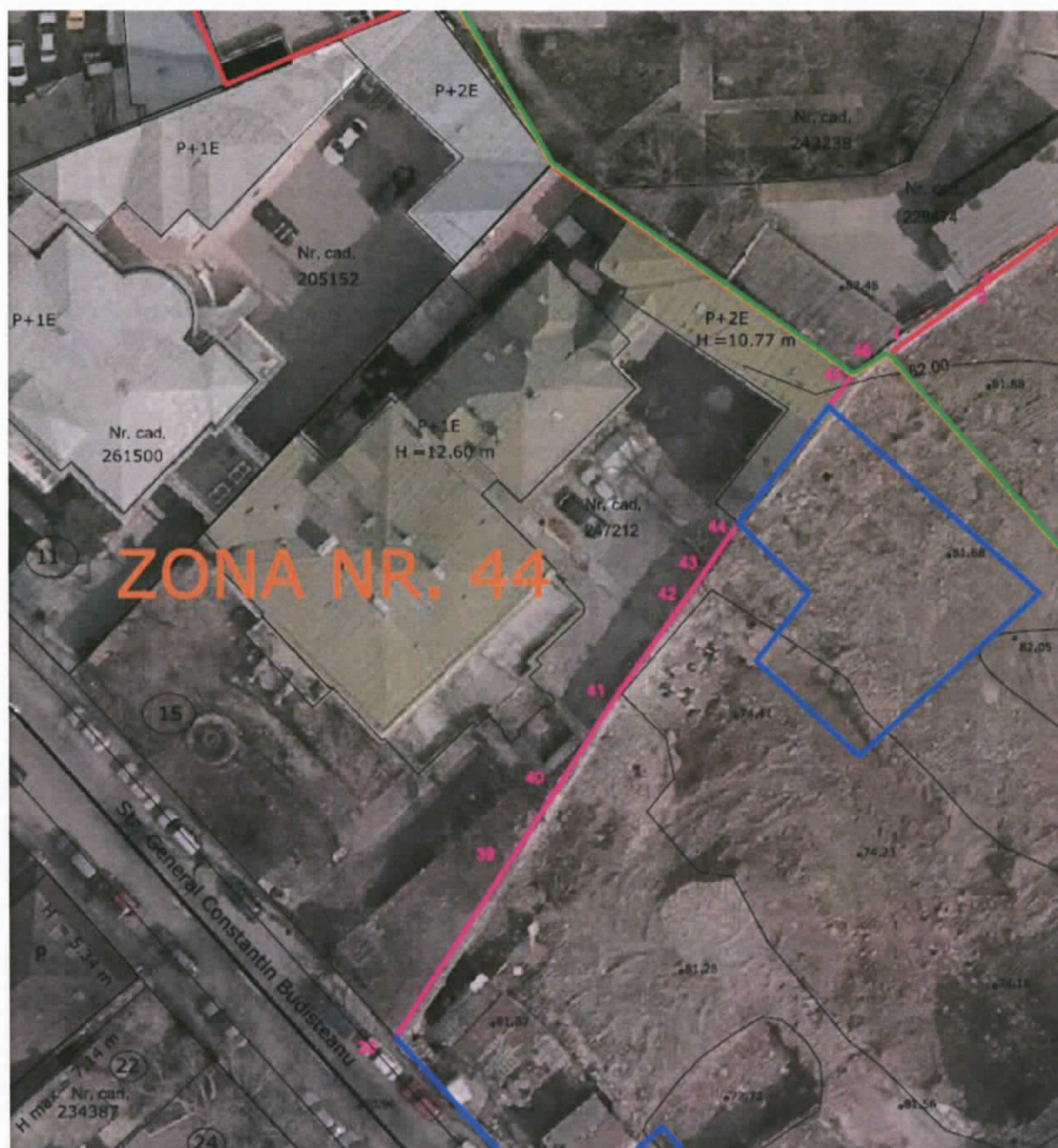




Sursa: ridicare topografica ortofoto

*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

**La afirmatia:” Sugerez retragerea actualei propuneri si elaborarea unui nou proiect, care sa aiba in vedere potentialul cultural-istoric al cladirii, nu doar financiar al unor indivizi cu atribute morale si intelectuale indoielnice.”**

Mentionam urmatoarele:

In prezent, Palatul Stirbei se afla intr-o stare avansata de degradare, constatata atat in ceea ce priveste structura constructiei cat si in ceea ce priveste elementele corespunzatoare fatadei, astfel incat neluarea la timp a masurilor necesare, respectiv neefectuarea, intr-un termen cat mai scurt, a lucrarilor de punere in siguranta si renovare a acestui imobil va avea drept consecinta deteriorarea acesteia intr-un ritm accelerat si va pune in pericol insasi existenta monumentului istoric.

Astfel, principala intentie a H VICTORIA STIRBEI GALLERIES S.R.L. este de a asigura restaurarea completa a Palatului Stirbei si de a pune in valoare constructia existenta in armonie cu noua constructie



propusa, si in calitatea sa de proprietar, toate costurile ocazionate cu efectuarea acestor activitati vor fi suportate de catre acesta, chiar daca legislatia in domeniu obliga autoritatile statului sa participe cu jumatate din costurile investitiei.

Multumim pentru observatiile transmise si va asiguram ca in elaborarea documentatiei tinem cont de toate solicitarile si problemele ridicate de comunitate pe toata perioada de elaborare si avizare PUZ.

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

