

Catre,

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI

Directia Generala de Dezvoltare Urbana

Adresa: Bulevardul Regina Elisabeta 47, București

Raspuns la adresa nr. 1852239/ 16.06.2020 - RUSU MARIA IOANA 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 in 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, 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.

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 protectia 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 inaltime 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 recomandarile 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.

Autoritatea locala, respectiv Primaria Municipiului Bucuresti prin institutiile abilitate este obligata prin lege sa asigure spatii verzi locuitorilor pe terenurile apartinand domeniului public. Mentionam ca terenul in cauza este proprietate particulara si conform legislatiei aplicabile este permisa construirea cu asigurarea unui procent de 30% spatiu verde, fapt indeplinit in cadrul proiectului. Referitor la articolul 71 mentionat "Schimbarea destinatiei terenurilor amenajate ca spatii verzi si/ sau prevazute ca atare in documentatiile de urbanism, reducerea suprafetelor acestora ori stramutarea lor este interzisa, indiferent de regimul juridic al acestora..."va transmitem ca terenul propus pentru dezvoltare nu a fost reglementat in nici o documentatie de urbanism ca spatiu verde, in plus el este reglementat conform PUG ca CP1 - subzona centrala in care se mentine configuratia tesutului urban traditional si conform PUZ ului de Zone Protejate sunt permisi indicatori urbanistici care permit construirea (de exemplu pentru Zona Protejata 16 „Calea Victoriei” tronson 2 - C.U.T. max = 5). Conform Legii nr.24 terenul pentru a fi declarat "spatiu verde" trebuie sa fie expropriat de catre administratia locala si intabulat ca atare in cartea funciara. Amplasamentul in cauza are categoria de folosinta curti constructii. Legea la care faceti referire aduce obligativitati si recomandari pentru spatiile verzi domeniul public.

Proiectul propus are ca fundament studii si avize favorabile de la institutiile abilitate inclusiv de la Ministerul Culturii. Ministerul Culturii este autoritatea care asigura protejarea patrimoniului cultural, inclusiv patrimoniul imaterial, prin crearea cadrului legislativ specific si prin programe de evaluare, restaurare, conservare si punere in valoare. Prin eliberarea avizelor favorabile se confirma ca solutia tehnica propusa pune in valoare patrimoniul construit existent pe amplasament.

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

