

Catre,

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

Raspuns la urmatoarele adrese inregistrate de Primaria Municipiului Bucuresti:

Nr CRM	Solicitant Date de identificare	Nr CRM	Solicitant Date de identificare
1850375	STANCIU ELENA	1850380	LOPEZ CARLOS BASTE
1850384	LUPASCU MADALINA	1850388	DOROBANTU GABRIEL
1850392	DUMITRACHE SIMINA	1850393	BURGHELEA TIBERIU
1850401	RADOVICI STEFAN	1850408	BURLACU CASSANDRA
1850410	BRATU MATEI	1850413	CODEANU MIRUNA
1850415	TOMA VALERY	1850422	POPA FILI
1850425	BUICA MONICA	1850431	KOBER ALEXANDRU
1850435	STEFAN BIANCA	1850438	STINGA ODE
1850444	CIUREA DANIELA	1850446	PISTOL GEANINA
1850452	VASILE GEORGE	1850455	CIUCA IONUT
1850461	HUSTIU ALESSANDRA	1850469	BUDULAN ADELINA
1850474	TUTA TRAIAN	1850479	NICOLAE DANIEL
1850496	TANASESCU SIMONA	1850499	DRAGULINESCU ALEXANDRA
1850505	CARASTOIAN ALEXANDRA	1850508	TINTEA ANCA
1850513	PAVEL SANDRA	1850517	IANCU ANTONIA
1850521	DUMITRESCU SONIA	1850523	PALADE CRISTINA
1850528	MARIN GABRIEL	1850533	STANCULESCU VLAD
1850535	PIRJOLESCU GABRIEL	1850539	DUMITRACHE SILVIA
1850546	CHELES MATEI	1850548	PIRVU DIANA
1850550	ERCAN OMER	1850551	ALEXANDRU IONUT
1850556	NECULAU COSMIN	1850560	STOIDE IOANA
1850566	BOBEICA IULIANA	1850571	ATIMARITI CRISTINA
1850581	DRAGUSANU MARIA IULIA	1850585	IORDACHE IULIA
1850588	VLAD MIERLEA	1850594	PINDIC RAZVAN
1850599	PARASCHIV MIRELA	1850603	DUMITRESCU MIRCEA
1850607	NEACSU GEORGIANA	1850613	COJANU SANDRA
1850615	TOMESCU LAURA	1850618	NECSULESCU IULIA
1850623	OANA MELANIA	1850632	DIACONU ALEXANDRA
1850635	POPESCU ROBERT	1850654	RUSANU VERONICA
1850659	POPESCU ROXANA	1850666	TURCILA ANDA
1850670	PERSU MARIA	1850677	PANAIT AURELIAN
1850679	CALUGAREANU HORIA	1850682	DUMITRIU SIMONA
1850687	BOITAN TEODORA	1850690	CALTARU MIHAI
1850691	ALEXANDRU IOANA	1850694	POPESCU ANAMARIA
1850702	CARABUS DENISE	1850729	PETRESCU CATALIN
1850736	SELARU CRISTINA	1850743	CIOROBEA LAUR
1850746	SAVU ANA MARIA	1850752	IVAN SILVIA
1850759	MIHAIU MALINA	1850764	PANCESCU IOANA
1850771	MIHAI CRISTINA	1850773	BIRSAN MARIA
1850782	DUMITRESCU IOANA	1850783	ENE MARIANA
1850792	STIRBEI DIANA	1850805	POPESCU ENOLA
1850812	IONESCU OTILIA	1850815	POPOVICIU CATALINA
1850819	MARIN NICOLETA	1850821	ION LIA
1850829	ILIE MIRUNA	1850524	BACIU IRINA

1850520	TUTUNEA PETRE	1850491	DUMITRESCU BOGDAN
1850673	FLUERAS ANTONIA	1850869	MOARCAS ANDREI
1850871	BODU MARIUS	1850892	BACIU TEODORA
1850879	MIHAESCU CATALINA	1850886	STANCIU ELENA
1850884	IORDACHE ALEXANDRA	1850878	ILIE CASANDRA
1850809	RADULESCU REBECA	1850800	CONSTANTIN MIRCEA
1850795	FINTI DAVID ANDREI	1850854	STAMATESCU ALEXANDRA
1850847	OPRIS TUDOR	1850845	STUPARU SORINA
1850864	ANDRIES MARIA	1850836	PIRVAN IRINA
1850817	ANDRONIC ALEXANDRA	1850429	ILINCESCU LARISA
1850426	TARU ALEX	1850406	VIDEA VICTOR
1850402	CIOARA LUCIA	1850394	DAN SERGIU
1850391	TRANCA TEODOR	1850386	MIHAILESCU LUCA
1850381	PRODAN RADU	1850481	ONCIOIU SINZIANA
1850458	STRAT GEORGIANA	1850442	POENARU ALISSA
1855924		1850590	PALTINEANU GEORGE
1850437	ORMANGI ANDREI	1850536	EFTENE ANDRA
1850578	ZAROSCHI NICOLETA	1850984	BOCA ANTONIA
1850988	DUMITRASCU MIHAI	1850994	MANTA ALIN
1850989	SOLDAN DANIEL	1851001	CONSTANTINESCU GABRIELA
1850997	CALIN VALERICA	1851008	PASCARIU ALEXANDRA
1851005	BENEA BOGDAN	1851015	PETRESCU DIANA
1850851	DOBRE ALEXANDRA	1851029	MIHAI GABRIELA
1851022	VIRSTA MATEI	1851041	ROMAN VALENTIN
1851034	NICULUSCA EDMOND	1851061	PAVEL SANDRA
1851054	CHEBAC ANDREI	1851067	LAZAR GORGINA
1851063	BONDOC TEODORA	1851082	DRAGOIU DANA
1851077	STOICA LOUISIANA	1851090	ISTRATE DENISE
1851086	GHELESEL MARTA	1851069	BRUCHNER ANDREEA
1851065	TODICA MIHAELA	1851983	DUMITRICA CONSTANTIN
1851079	DOBRE CATALINA	1851123	GAFTOI ANA MARIA
1851120	CIRCEI IULIA	1851139	MITRACHE VICTORIA
1851129	PAUN IULIA	1851150	SMARANDESCU LAURA
1851145	DIACONESCU RADU	1851161	COSMESCU MIRUNA
1851157	SCURTU IONUT	1851171	ANGHEL VIVIANA
1851164	DUMITRESCU PAVEL	1851178	VOICU IOANA
1851175	NICOLAESCU ANCA	1851184	BRUJAC ANDREEA
1851182	STEICIUC CRISTIAN	1851192	DECA ANDREI
1851189	ORTAN ANCA	1851203	APOSTU ANDREEA
1851200	FLORESCU ROXANA	1851215	VASILE ANA
1851207	BUZOIANU CLAUDIA	1851292	STAN FLORENTINA
1851301	BROSCAUCEANU MARIA	1851277	STEFANESCU ILEANA
1851288	CALOI ALEX	1851259	STANCU MARIUS
1851270	MUSAT MADALINA	1851224	HAIDAUTU MALINA
1851230	CHITAN MARIA	1850990	BROSCAUCEANU AURELIA
1850986	DE MASI LISA	1850999	ALEXANDRU IOSIF VLAD
1850995	STANESCU MATEI	1851013	CERCEL GABRIELA
1851003	IORDACHE MIHAI	1851019	BUCUR ALEX
1851018	SIMIONESCU CARLA	1851027	STEFAN DENISA
1851023	ZMEU DIANA	1851037	MUNTEANU ANCA
1851030	GALIS FLORIN	1851056	STAICU MARIA
1851049	MIHAILESCU PHILIP	1851429	NEACSU ANA
1851062	NEAGU LAURA	1851426	SASCAU GEORGIANA
1851434	BUCUR VLADIMIR		

1851399	CIOCHINA CARMEN	1851464	ROSU MONICA
1851469	COSTIN ALEXANDRA	1851472	CHELARESCU SIMINA
1851453	VRANCEANU RALUCA	1851396	FINKE KATHRIN
1851423	RIGU ANDREI	1851420	DEZMIREAN ALEXANDRU
1851414	CRUCEANU VALENTINA	1851411	FLORESCU MIHAIL
1851409	STANCIU VALENTIN	1851347	PREDA SONIA
1851386	VOANCEA BEATRICE	1851392	COJA GABRIELA
1851394	BUNOIU ROBERTA	1851404	CATRINOIU ANA
1851407	SARAH TAHER	185138	CHIRILA ALEXANDRA
1851391	GORAN ELIZA	1851382	DEAK ANDREI
1852060	VULPE CATALINA	1851948	RAPEANU ADELA
1851942	ILINCESCU CLAUDIU	1851575	RACHELEANU ANA
1851549	ROTARESCU YVONNE	1851866	CRISTESCU IOANA
1851780	MUNTEAN SIMONA	1852066	MORARU TEODORA
1852059	ORGHICI IOAN	1852055	SACHETTI GABRIELA
1852052	DULAU TUDOR	1852047	BEJAN GABRIELA
1852041	MINZARARU ANDREE	1852043	CONSTANTINESCU CRISTIAN
1851963	SCARLAT MARINELA	1851770	ARDELEANU ADA
1851798	BLEOTU CRISTIAN	1851717	ZAPARTAN TEODORA
1851696	CAZACIOC BOGDAN	1851650	DUMITRU RAZVAN
1851638	BODONEA ADRIAN	1851625	CARABAS CATALINA
1851621	SERBAN COSTIN	1851611	PINTILIE CRISTIAN
1851601	ILIE ANDREI	1851596	SAVA CRISTINA
1851591	MARIN MARIA	1851580	ENE ALEXANDRA
1851541	MOISOIU IOANA	1851537	GRIGORE IOANA
1851533	MINA BIANCA	1851530	PANTOR RAZVAN
1851524	TEODOROVICIU EDUARD	1851908	STELEA ALEXANDRU
1851905	BACIU BOGDAN	1851903	RADUCANU RALUCA
1851890	GAMAN MIRUNA	1851858	IANCU MADALINA
1852276	PARAU LAURA	1852280	NILGUN MEMET
1852291	GRECEA RALUCA	1852302	POPA ANA MARIA
1852211	PETRACHE MAGDALENA	1852428	GRIGORAS GEORGE
1852430	MARIN MADALINA	1852432	NICA MADALINA
1852439	BUZATU STEFANIA	1852442	PETCU ALICE
1852169	PETRACHE VICTOR	1852173	DORDEA ANCA
1852506	MARGARIT EMILIAN	1852188	MOCANU MANUELA
1852140	STANCA ALEXANDRA	1852242	RADU TOMA
1852254	ILIE ANDREI	1852153	SCUTENICU VICTOR
1842032	DOBINDA ELENA	1852481	POPA ADRIANA
1852484	BEYER CARMEN	1852486	STANASEL GABRIELA
1852492	SFERLE CRISTIAN	1852498	POPA CARMEN
1852339	VUAP NELIDA	1852352	ATANASIU SARA
1852361	ABABEI RALUCA	1852369	DICU DENISSA
1852372	MOLNAR IRINA	1852374	DASCALU IULIA
1852398	CRETU ANDREI	1852408	DIACONU MIHAEL
1852414	CHIRILOI ROXANA	1852416	ZMEU ANDREEA
1852422	MUNTEAN OANA	1852637	NUTU ADRIAN
1852085	ORLEA MARTINA	1852102	STEFANESCU ALEXANDRA
1852126	COPAESCU LAURA	1852133	TOMA ELISABETA
1852146	IONESCU ANDREI	1852154	SAFER OLIVIA
1852183	INCEU FLORENTINA	1852203	MIHALCHE DELIA
1852221	DEGERATU MARIA	1852227	MERLIU OANA
1852236	MIRON LUCIA	1852246	IOJA DRAGOS
1852371	MOCANU MANUEL	1852383	MOULIN GUILHEM

1852388	STATNII ANA	1852404	CRISTEA ANDREEA
1852421	PETRESCU CRISTI	1852436	VANCEA MIHAI
1852459	PAUNESCU ANCA	1852502	ARON ALEXANDRU
1852505	TOMA ANDA	1852514	IANCU TIMEEA
1852526	MANESCU PAUL	1852532	DITA ANDREEA
1852589	DUMITRESCU VLAD	1852573	GRAY DANIELA
1852586	PALKO ADRIAN	1852580	MILOVANOVICI ANTONIA
1852565	GURAN MANOLA	1852563	STRAVOIU VLAD
1852539	COTOARBA TYMON	1852223	HARABA CRISTINA
1852241	FRASIN OVIDIU	1852204	VOLCOV ANDREI
1852159	ANGHEL GABRIELA	1852124	CRISTEA IRINA
1852318	STIRBU DELIA	1852331	MATEI MADALINA
1852193	BUCUR VLADIMIR	1852138	CIOCARLAN ANDREEA
1853347	RUSU SABIN	1853350	CONSTANTIN MARIA
1853229	BURCEA IOANA	1854542	FIRICA ALINA
1850876	TUDOR ANDREEA	1850852	URZICEANU DENISA
1850862	VISAN MIREL	1850858	PODOLEANU VLAD
1851467	SARBU DRAGOS		

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 petitionerului 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, 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 cladiri 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 vadit 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 Stirbei 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 Stirbei 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 Carii 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 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.

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 Borroczyń 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 Știrbei, element originar și esențial al monumentului.”**

Va mentionam urmatoarele:

In lungul sau parcurs istoric parcela ce face obiectul studiului a suferit diverse evolutii, in functie de rigorile 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 administrit 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, oțetar 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 necesari 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 cosbțuirii investiției.



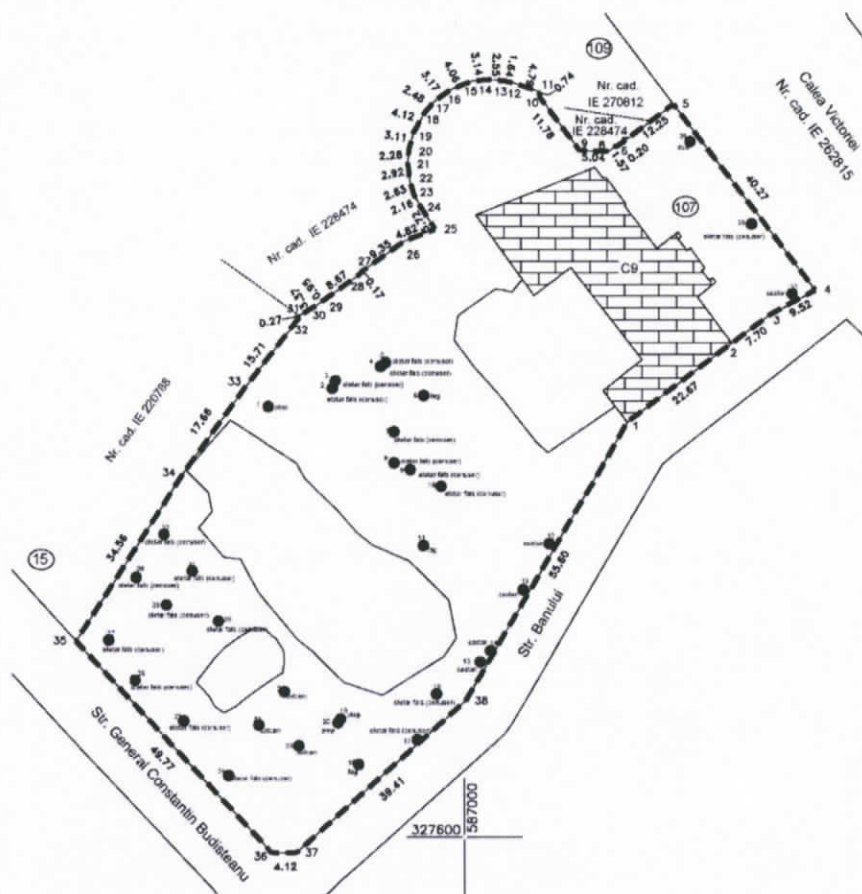
Sursa: www.pmb.ro - Extras Registrul spațiilor verzi

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 *grădină* se înțelege - *teren cultivat cu flori, copaci și arbuști ornamentalii 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, considerăm 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 afirmația: "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 Știrbei."

Mentionam ca în 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 prezență 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 Budișteanu 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. Budișteanu.

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 Cultturii se aliniaza la aceste inaltimei, a.i. inaltimea maxima propusa de 34,45m se inacadreaza in peisaj.



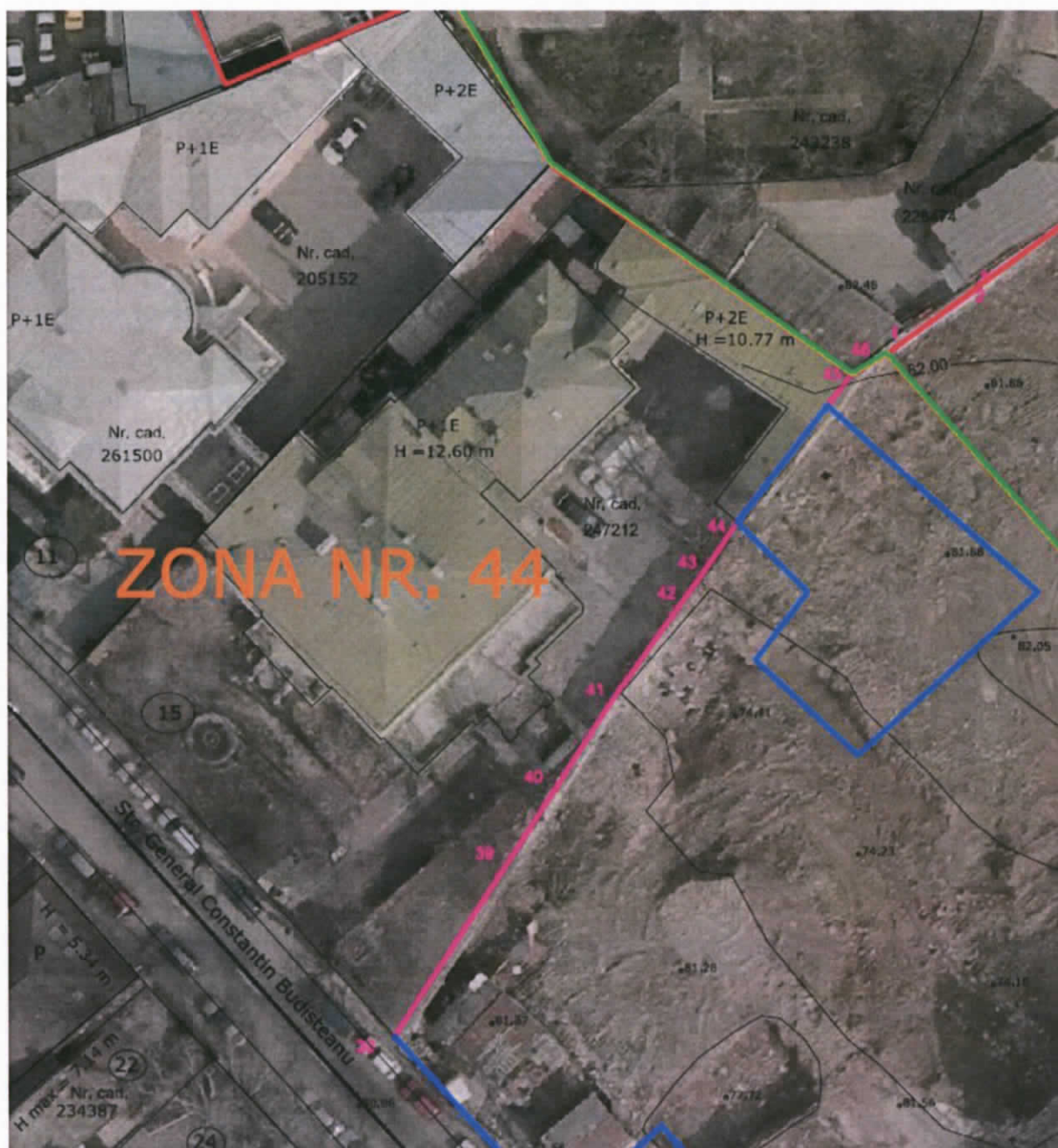
Sursa: ridicare topografica ortofoto

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

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

