

Catre,

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

Raspuns la adresa nr. 1851826/15.06.2020 – MARIAN ONICEL 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, 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.

Incepem prin a mentiona ca petentul nu si-a exprimat calitatea in aceasta speta. 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. 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.

De-a lungul timpului, statul Roman, prin Ministerul Culturii și Identității Naționale, a manifestat un vadit dezinteres față de acest imobil, fapt dovedit prin neexercitarea dreptului de preempțiune stabilit în beneficiul acestuia potrivit prevederilor art. 4 alin. (4) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice. În acest sens, Ministerul Culturii și Identității Naționale, a comunicat faptul că înțelege să nu-și exercite dreptul de preempțiune asupra imobilului, cu ocazia vânzării acestuia ca urmare a demarării procedurii de executare silită asupra proprietarului precedent.

Posibilitatea de a gestiona terenul ca spațiu verde se putea face doar în condițiile în care autoritățile locale își exercitau interesul de a cumpăra proprietatea, fapt ce nu s-a întâmplat.

Grădina din fața palatului nu va fi distrusă, dimpotrivă va fi pusă în valoare, neexistând planuri de afectare a acesteia.

Proiectul are în vedere realizarea de 5 subsoluri pentru necesarul de locuri de parcare, în plus față de normativele în vigoare, în ideea de a absorbi cât mai multe mașini și de a limita timpul de așteptare pentru a parca. În ceea ce privește circulația în zonă a fost întocmit un studiu de trafic ce propune măsuri de remediere pe străzile din zonă astfel încât traficul generat de investiție să nu afecteze și mai mult fluxul existent. Percepția Palatului Stirbei nu este distrusă prin proiectul propus.

Regimul de înălțime propus este variabil în funcție de indicatorii urbanistici aprobati în zonă, dar și raportându-se la vecinătăți, noul volum perceptându-se la nivelul ochiului doar până la nivelul 4 al construcției, asemănător cu percepția fronturilor învecinate. Conform planului de Reglementări urbanistice se propune o retragere de la aliniamentul străzii General Constantin Budisteanu de 8,15 m.

În ceea ce privește regimul de înălțime propus pentru noul ansamblu multifuncțional propus, acesta a fost reglementat prin avize succesive, în special emise de către Ministerul Culturii și A.A.C.R. Pentru investiția propusă s-a obținut pentru P.U.Z. Avizul Ministerului Culturii-Direcția Patrimoniu Cultural nr. 203/Z/24.10.2013, Avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale nr. 278/Z/2017 privind delimitarea zonei de protecție a monumentului istoric și Avizul Ministerului Culturii nr. 131/M/17.07.13 privind restituția fostelor grajduri, dar și 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 multifuncțional format dintr-un corp de /clădire (ecran, cu arhitectură neutră) cu înălțime maximă=34.45 m retras față de palatul Stirbei la o distanță aproximativă de 17m, volum unit de palat printr-un corp de sticlă (atrium) la scara palatului. Volumele coboară în trepte, raportându-se la vecinătățile imediate, cu H_{max} spre Str. Banului = 21.50 m și si H_{max} variabil = 17.50-21.50 m spre Str. Budisteanu.

Volumetria propusă respectă cerințele și încadrarea în volumetria contextului vecin întrucât spre Calea Victoriei, actualele clădiri din frontul principal au înălțimi variabile între 28,00 m și 36,90m, cu Regim de înălțime cuprins între P+7Etaje și P+9Etaje+Etaj tehnic.

Ecranul avizat de Ministerul Culturii se aliniază la aceste înălțimi, a.i. înălțimea maximă propusă de 34,45m se încadrează în peisaj. Spre Strada Banului colț cu strada Budisteanu există Universitatea de Arte, aliniată la strada, cu o înălțime la coama de 25,00 m și un regim de înălțime de P+6Etaje. Prin avizele obținute a fost stabilită o înălțime maximă de 21,50m pentru tot frontul spre strada Banului, înălțime ce se încadrează în contextul vecinătăților. În relație cu strada Budisteanu a fost impusă de către Ministerul Culturii o condiționare suplimentară de a scădea regimul de înălțime până la 17,50 m către clădirea monument casa Crissoveloni-Cantacuzino, înălțime preluată în soluția tehnică propusă.

Spațiul actual va fi reamenajat pe terasele succesive ale viitoarei investiții, unde se va permite accesul publicului, respectând legislația în vigoare. Va asigurăm de intențiile bune ale proiectului și sperăm că odată reabilitat și consolidat palatul în relație cu noua investiție să va schimbați părerea.

Mentionăm că proiectul propus are ca fundament studii și avize favorabile de la instituțiile abilitate inclusiv de la Ministerul Culturii. Ministerul Culturii este autoritatea care asigură protejarea patrimoniului cultural, inclusiv patrimoniul imaterial, prin crearea cadrului legislativ specific și prin programe de evaluare,

restaurare, conservare și punere în valoare. Prin eliberarea avizelor favorabile se confirma ca solutia tehnica propusa pune in valoare patrimoniul construit existent pe amplasament si arhitectura zonei.

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

