

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

Raspuns la adresa nr. 1850877/11.06.2020 – STANCU SAMUEL inregistrata de Primaria Municipiului Bucuresti:

Analizele multicriteriale au avut rolul de a contura contextul urbanistic in care sa propune noua investitie. Indicatorii urbanistici stabiliți prin zonele protejate pot fi modificati conform prevederilor legale, aspect cuprins si in documentatia depusa.

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. In consecinta legislatia permite modificarea regulamentelor locale.

Solutia de arhitectura va fi stabilita la urmatoarea etapa de proiectare. Pentru amplasament s-a obtinut aviz de la Ministerul Culturii cu inaltimile prevazute in Plansa de Reglementari.

La afirmatia: „In primul rand, doresc sa atrag atentia asupra concluziilor neconcludente din plansa de analiza multicriteriala: cele 5 analize nu ajuta la implementarea proiectului intrucat regimul de inaltime si indicatorii urbanistici au fost deja stabiliți pentru zona de interventie prin regulamentele de zona protejata nr. 16, 44 si 02.

In al doilea rand, plansa de reglementari propune un contur edificabil care se alipeste de spatele Palatului Stirbei. Regulamentul pentru Zona Protejata nr. 16 – Calea Victoriei – strada simbol a orasului (zona care se suprapune cu zona denumita in plansa de reglementari ca fiind UTR1) specifica la capitolul III Amplasarea cladirilor, litera d. Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela urmatoarele: cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumata din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele; distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala.

Cum niciuna dintre aceste prevederi nu justifica alipirea unei constructii noi la un monument de arhitectura istoric si de valoare universala intr-o zona simbol, protejata, a municipiului Bucuresti, consider ca solutia urbanistica (inclusiv cea arhitecturala) trebuie modificata in asa fel incat sa respecte cerintele minime prevazute in regulamente.

In al treilea rand, in plansa de disfunctionalitati este evidențiata ca disfunctionalitate lipsa de vizibilitate din cauza inaltimii reduse a Palatului Stirbei (B-II-m-A-19860). Este lipsita de logica propunerea de rezolvare a acestei disfunctii prin construirea unui complex cu o inaltime aproape dubla in spatele (chiar alipit) Palatului. De asemenea, inaltimea maxima admisa pentru zona protejata nr. 16 este de 22 metri (nu de 34.45 metri cum este propus in UTR1) iar pentru zona protejata 44 este de 10 metri (nu de 21.50 metri cum este propus in UTR2)."

Va mentionam urmatoarele:

Analizele multicriteriale au avut rolul de a contura contextul urbanistic in care sa propune noua investitie. Indicatorii urbanistici stabiliți prin zonele protejate pot fi modificati conform prevederilor legale,

aspect cuprins si in documentatia depusa. 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 (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise. In consecinta legislatia permite modificarea regulamentelor locale.

Solutia de arhitectura va fi stabilita la urmatoarea etapa de proiectare.

Pentru amplasament s-a obtinut aviz de la Ministerul Culturii cu inaltimile prevazute in Plansa de Reglementari.

La afirmatia: „Recent, Primăria Municipiului București a pus în dezbatere publică pentru faza de intenție de elaborare Planul urbanistic zonal ”Construire complex multifuncțional Palatul Știrbei, 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 Știrbei (o1).”

Va mentionam urmatoarele:

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.

La afirmatia: „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.”

Va mentionam urmatoarele:

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.

La afirmatia: „Din planșa de analiză a disfuncționalităților situației existente (o2) 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”.

Va mentionam urmatoarele:

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 diferse tipologii. De-a lungul Caii Victoriei, de-a lungul vremii au fost realizate interventii in acelasi spirit cu punerea in valoarea a unor monumente istorice sau reconstituirea acestora in prim plan si interevntii moderne in plan secundar.

La afirmația:

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

Va mentionam urmatoarele:

Prin mențiunea de mai sus proiectantul a avut în vedere faptul că la momentul actual intr-o clădire cu o valoare incontestabilă nu pot fi desfășurate activități ce ii permit clădirii să fie pusă în valoare, întrucât structura de rezistență a suferit degradări successive.

La afirmația „**Palatul Stirbei – 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. În 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 grăjduri (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 conditionată 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 fază de aprobare din cauza deschiderii unei anchete privind declasarea și desființarea anexelor palatului”.

Va mentionam urmatoarele:

Atât fostul cat și actualul proprietar au întocmit de-a lungul timpului proiecte ce priveau consolidarea și refuncționalizarea palatului, însă tocmai importanța monumentului a facut ca procesul de întocmire a studiilor de fundamentare și implicit a autorizațiilor să necesite un timp îndelungat. Necesitatea unei ”intervenții urgente” a fost invocată fundamentat pe baza unor expertize tehnice întocmite de experti acreditați MLPAT, ale căror concluzii nu pot fi contestate. Intervențiile asupra palatului nu sunt conditionate de avizarea unui PUZ, dar toate soluțiile tehnice avizate în timp s-au facut în contextul ansamblului multifuncțional propus, atât clădirea monument cat și clădirea nou propusă functionând ca un întreg.

Acțiunile intentate în instanță fac referire la procesul de emitere a autorizațiilor, însă până în acest moment nefiind luată o decizie definitivă, afirmația privind *demolarea ilegală a anexelor palatului* fiind nefondată. Mai mult s-a avizat reconstruirea corpului anexă în poziția și volumetria fostei remize de trasuri, în baza avizului Ministerului Culturii nr. 131/M/17.07.13, obligativitate preluată în cadrul PUZ-ului.

*La afirmația „**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” î 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 cătuși de puțin aprobarea unui P.U.Z.”***

Va mentionam urmatoarele:

Pentru Palatul Stirbei s-a demarat procesul de RESTAURARE, CONSOLIDARE, REFUNCȚIONALIZARE prin declasarea procesului de proiectare în acest sens și obținerea Certificatului de Urbanism nr. 357 1838317 din 08.05.2020. Intervenția propusă presupune următoarele: pentru Palatul Stirbei: restaurare, consolidare, remodelare, refuncționalizare (funcții comerciale) și crearea de spații social/culturale și reconstruirea corpului anexă în poziția și volumetria fostei remize de trasuri, (conform aviz Ministerului Culturii nr. 131/M/17.07.13).

La afirmatia:

- 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".**

Va mentionam urmatoarele:

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 perceput doar frontal, la nivel pietonal, de pe strada Biserica Amzei, strada Banului, din Calea Victoriei si foarte putin din strada General Budisteanu.*

La afirmatia: „Este greu de imaginat un argument mai absurd pentru a caracteriza situația 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"...

Va mentionam urmatoarele:

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 inalimi si tratari de fatade diferite, intr-o maniera diferita/moderna, care sa oglindeasca volumul monumentului.* Solutia tehnica a fost agreata si de catre autoritatatile locale abilitate in domeniu respectiv Ministerul Culturii si Comisia de Urbanism a Municipiului Bucuresti prin avizele favorabile emise din 2013 pana in prezent.

La afirmatia:

- 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".**

Va mentionam urmatoarele:

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

La afirmatia: „Acest spațiu a fost reorganizat la sfârșitul anilor 1950, când a fost amenajată grădina de fațadă, 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 fațadă și împrejmuirea, părți ale monumentului cu deplină valoare și semnificație istorică, vor fi înlocuite cu un nou spațiu, "amenajat corespunzător".

Va mentionam urmatoarele:

Istoric, limita de proprietate a terenului, se intindea pana la aliniamentul strazii Calea Victoriei distrugerea gradinii de fatada a palatului intamplandu-se odata cu rigurole urbanistice din vremea comunismului, organizarea unei parcuri publice in imediata vecinatate a accesului palatului distrugere vizibilitatea importanta acestuia. Prin disfunctia amintita se sugera doar necesitatea unei amenajari corespunzatoare de tip piateta publica deschizand raza de perceptie asupra palatului.

Din pacate spatiul public este administrat de Primaria Municipiului Bucuresti si orice sugestie pe domeniul public, ramane la faza de recomandare, pana la momentul in care primaria decide sa ia masuri concrete in privinta amenajarii adecate a acelui spatiu, investitorul asigurand orice suport in acest sens.

Actulul proprietar detine imobilul din a doua jumata a anului 2018, in urma dosarului de executare nr. 103EP/2018, cu toate studiile si documentatia intocmita pe amplasament. Orice actiuni intreprinse de vechiul proprietar nu pot afecta intențiile bune ale actualului investitor, intenții demonstrate prin actiuni intreprinse in domeniu.

La afirmatia: „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 camuflze inadecvarea reglementării propuse prin P.U.Z. Iar promisa ”restituție” a corpului fostelor grăjduri nu face proiectul mai acceptabil: ceea ce este cu adevărat importantă este protejarea monumentului existent, autentic, nu o reconstrucție contemporană, fără substanță istorică”.

Va mentionam urmatoarele:

Institutiile abilitate si in masura sa decida valoarea/necesitatea restitutiei corpului fostelor grăjduri este Ministerul Culturii, ce a emis obligativitatea refacerii constructiei amintite in baza avizului emis. Prin noul certificat obtinut investitorul isi propune reluarea autorizatiilor necesare reconstructiilor cladirilor.

La afirmatia: „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.

Va mentionam urmatoarele:

PUZ-ul nou propus reia procesul de avizare inceput pentru amplasament, tinand cont de toate avizele si punctele de vedere emise de autoritati.

La afirmatia: „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 Stirbei este un edificiu neoclasic – și, mai mult de atât, o fostă reședință princiară – înconjurat, în contextul său initial, de vegetație înaltă și de clădiri joase. Creșterea regimului de înălțime a vecinătăților, mai ales în a două 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 Stirbei 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 Stirbei 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.

Va mentionam urmatoarele: Imaginea frontală asupra Palatului dinspre Calea Victoriei nu este alterată 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

La afirmatia: „**2. Eliminarea grădinii istorice din spatele palatului**

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 Borrocbyn din 1844-1846 (09) – și în fotografii aeriene din 1927 (08); de asemenea, este menționată în relatările călătorilor străini:

„De cîțiva 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 printului Stirbey. Este un parc în miniatură, încurjurat de ziduri mari, plin de copaci magnifici, împodobit cu vase de marmură și chioșcuri; iată un retiro 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 mareșalul câteva fire, acum 90 de ani.” (Gheorghe Crutzescu, 1943).

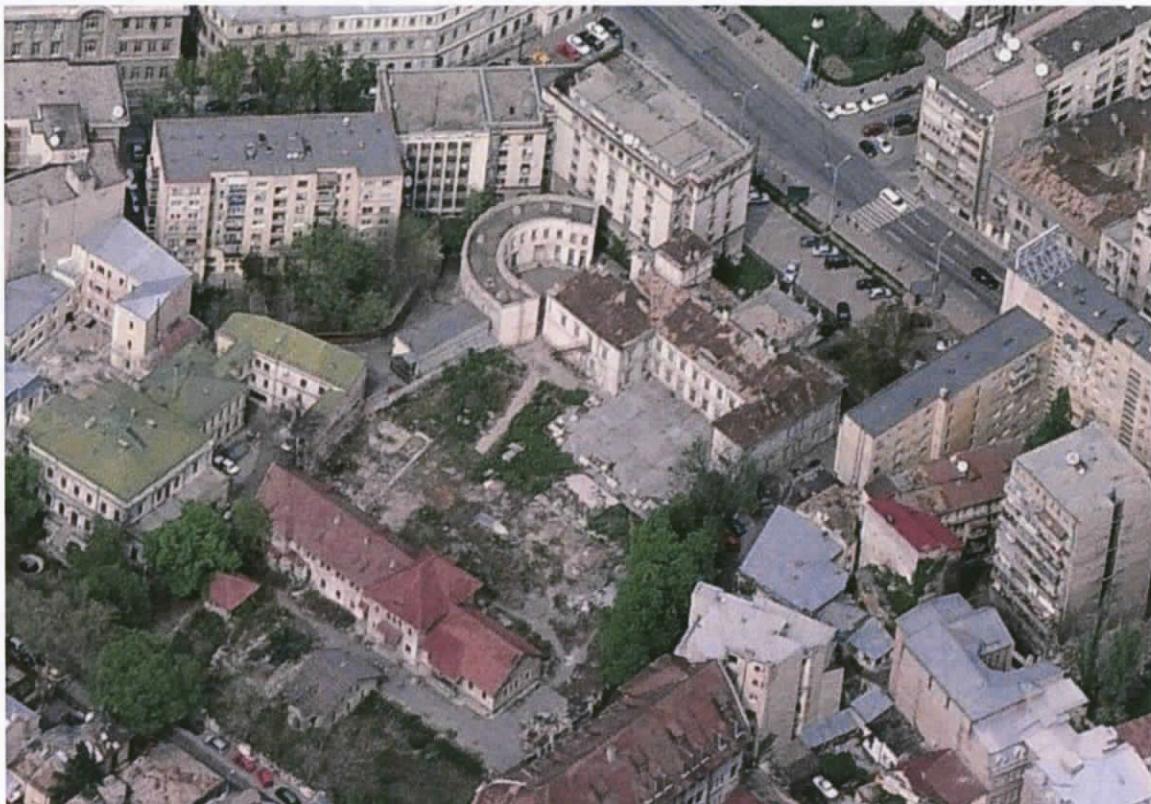
Impreună cu anexele de pe str. Constantin Budișteanu, declasate și demolate în 2007-2008, grădina a fost parte din viața palatului și din substanța sa istorică.

Dacă se dorește cu adevărat o ”restituție”, ea trebuie să înceapă cu refacerea grădinii Palatului Stirbei, element 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 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 administrat de vechiul proprietar, conform vederii aeriene din imaginea de mai jos se observa lipsa vegetatiei pe parcela, in locul gradinii Palatului Stirbei afandu-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

In prezent, conform planului atasat, pe teren sunt in marea majoritate arbori fara valoare dendrologica, otetar fals - cenușer cu diametru intre 6 -20 cm dar si salcam 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.

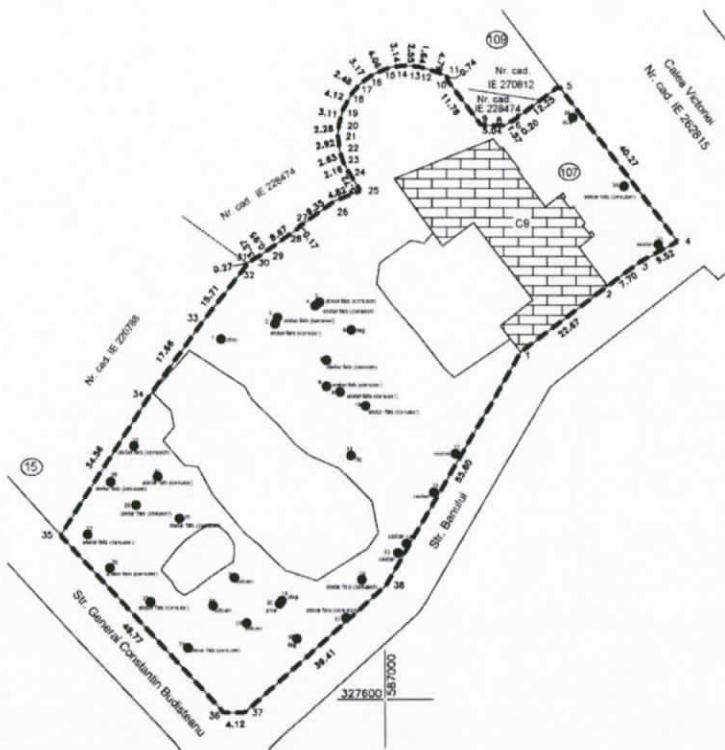


Sursa: www.pmb.ro - Extras Registrul spatilor verzi

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 localitatii, spații 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. Având în vedere cele menționate mai sus, considerăm ca la momentul actual spațiu cu vegetație spontană de pe terenul privat nu poate fi considerat o grădină în adevaratul sens al cuvântului intrucât nu este amenajat și nu este nici public asa cum prevede legislația și orice necesitate a proiectului de a defriza 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 fază post autorizare. Conform legislației în vigoare menționată mai sus, se pot obține avize pentru defrisare, toaletare, reduceri și regenerare 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 disparut.

Tinând cont de situația in 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 acesteia din planurile Borroczy 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: „3. Eliminarea grădinii istorice din fața palatului

In aceeași logică a reședințelor aristocratice, Palatul Știrbei a avut și în partea din față un amplu spațiu de primire, conceput ca o curte de onoare, parțial plantată (10). Lărgirea Căii Victoriei la începutul secolului XX și construcțiile care au apărut ulterior, au condus, pe lângă modificarea substanțială a configurației acestei zone, și la reducerea substanțială a curții. Totuși, existența unei suprafețe vegetale, cât și faptul că vechiul gard istoric s-a păstrat, asigură acestui spațiu un caracter relativ apropiat celui care existase inițial.

Spațiul plantat dinspre Calea Victoriei și împrejmuirea lui sunt elemente care susțin imaginea și semnificația Palatului Știrbei. Eliminarea lor este inaceptabilă.”

Va mentionam urmatoarele:

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: „4. Conflict cu vecinătatea

Parcela pe care este amplasat Palatul Știrbei se învecinează în partea din spate (11), pe strada General Constantin Budișteanu, un ansamblu de arhitectură clasat monument istoric de grupa B (nr. 514 în Lista Monumentelor Istorice din 2015, cod B-II-a-B-18235), cu nu mai puțin de 4 imobile clasate și individual ca monumente: nr. 15 (casa Crissoveloni-Cantacuzino), nr. 20 (casa General Constantin Budișteanu), nr. 28 și nr. 28 bis.

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.”

Va 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 restitutia 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 printre-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 inalimi 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 tehnici. Ecranul avizat de Ministerul Culturii se aliniaza la aceste inalimi, a.i. inaltimea maxima propusa de 34,45m se inacadreaza in peisaj.



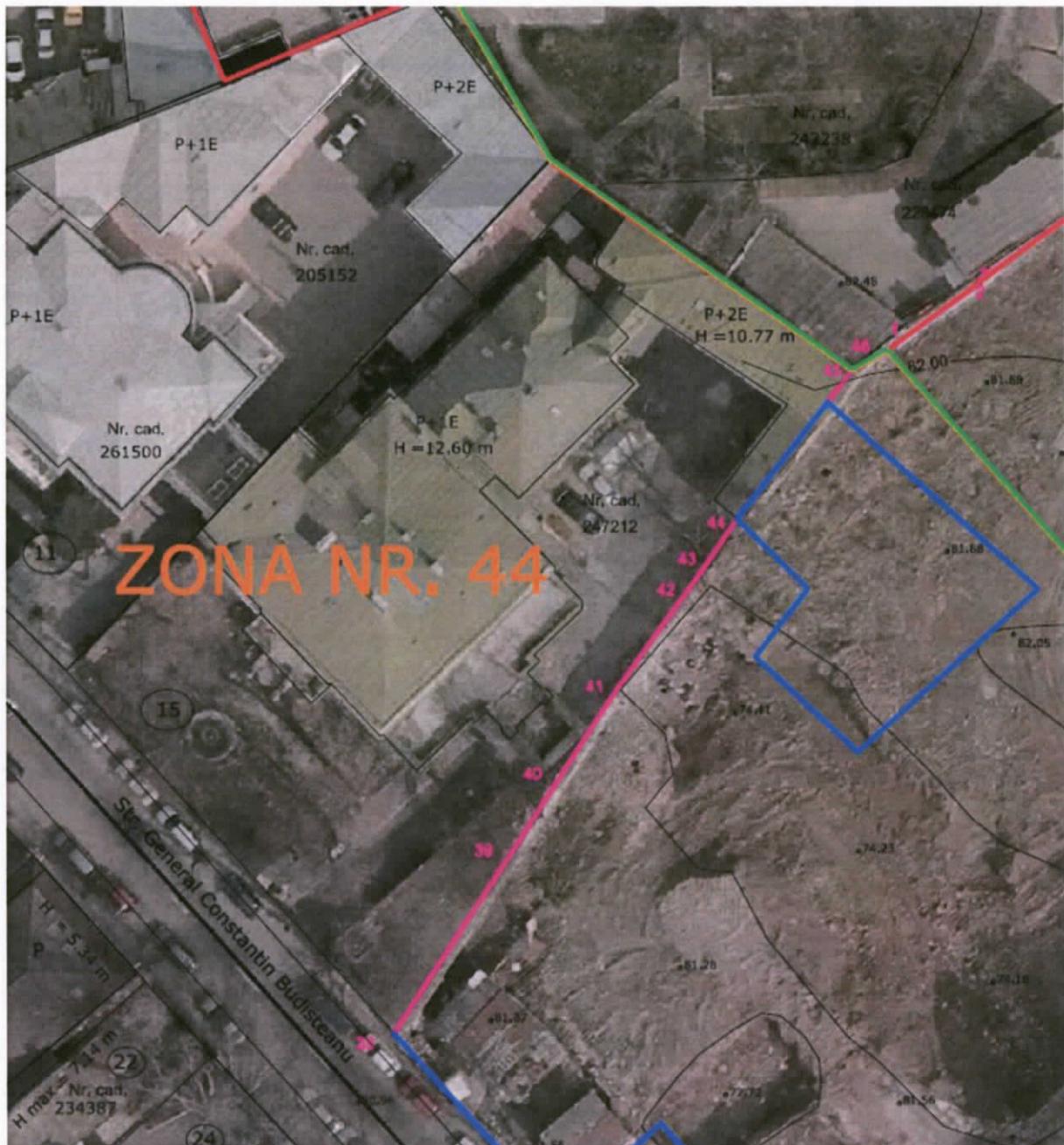
Sursa: ridcare topografica ortofoto

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: ridcare 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: ridcare topografica ortofoto

La afirmația: „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 Știrbei, 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. Mantinerea Palatului Știrbei 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 împrejmuirii lui istorice în forma sa actuală;

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

Va mentionam urmatoarele:

Conceptul propus si avizat de autoritatile abilitate respecta intocmai recomandarile studiilor de fundamentare intocmite si recomandarile avizelor amintite, astfel incat afirmatiile de mai sus referitoare la Palatul Stirbei nu isi au fundamentalul.

Multumim pentru observatiile transmisse si va asiguram ca in elaborarea documentatiei tinem cont de toate solicitările 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

