

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
1850492	ODOR MIRCEA	1850740	ASOCIAȚIA ARCEN
1852022	OTOIU DAMIANA	1852005	SUCIU OANA

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 in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si 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 modificarile 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 sugestii transmisse 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 implicați 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 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 intențiile bune ale actualului investitor, intenții demonstrare prin actiuni intreprinse in domeniu.

Societatea H VICTORIA STIRBEI GALLERIES face parte din grupul HAGAG DEVELOPMENT EUROPE, alcătuit 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 aşa manieră încât să păstreze identitatea culturală a unora dintre cele mai fascinante epoci bucureștene.

**Pentru Palatul Stirbei s-a demarat procesul de RESTAURARE, CONSOLIDARE, REFUNCȚIONALIZARE prin declasarea 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, refuncționalizare (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 intenție 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 ocasionate 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 preemptiune 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 intelecte sa nu-si exercite dreptul de preemptiune 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 Petricaru Eduard.

Acelasi grad de dezinteres a fost manifestat si de catre autoritatile publice locale, astfel incat Primaria Municipiului Bucuresti a comunicat neexercitarea dreptului de

preemptiune 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 implicați ( Beneficiar, Administratie locala si Proiectant) fiind realizarea unei investitii cu mari beneficii.

La afirmatia: " *In 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 aprobată 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 restitutia 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 refuncționalizare a spațiului interior cu conservarea și restaurare zonelor valoroase;
- pentru fondul construit viitor din imediata vecinătate a Palatului se impune sublinierea caracterului tradițional al Caii Victoriei, prin prezența la nivelurile inferioare, a funcțiunilor cu caracter public - comert/galerii, servicii, cu conformarea noilor construcții astfel încât utilizarea elementelor de limbaj arhitectural să anunte și să susțină aceste spații - crearea de ganguri, portice, terase acoperite, inclusiv pasaje pietonale la nivelul trotuarului;
- punerea în valoare a percepției palatului din diverse puncte de circulație prin realizarea unor accente și a unor volume cu înalțimi și tratări de fasade diferite, într-o manieră diferită/moderna, care să oglindescă volumul monumentului, deoarece în noua configurație a orașului, Palatul Stirbei și-a pierdut vizibilitatea, el fiind perceput doar frontal, la nivel pietonal, de pe strada Biserică Amzei, strada Banului, din Calea Victoriei și foarte puțin din strada General Budisteanu;

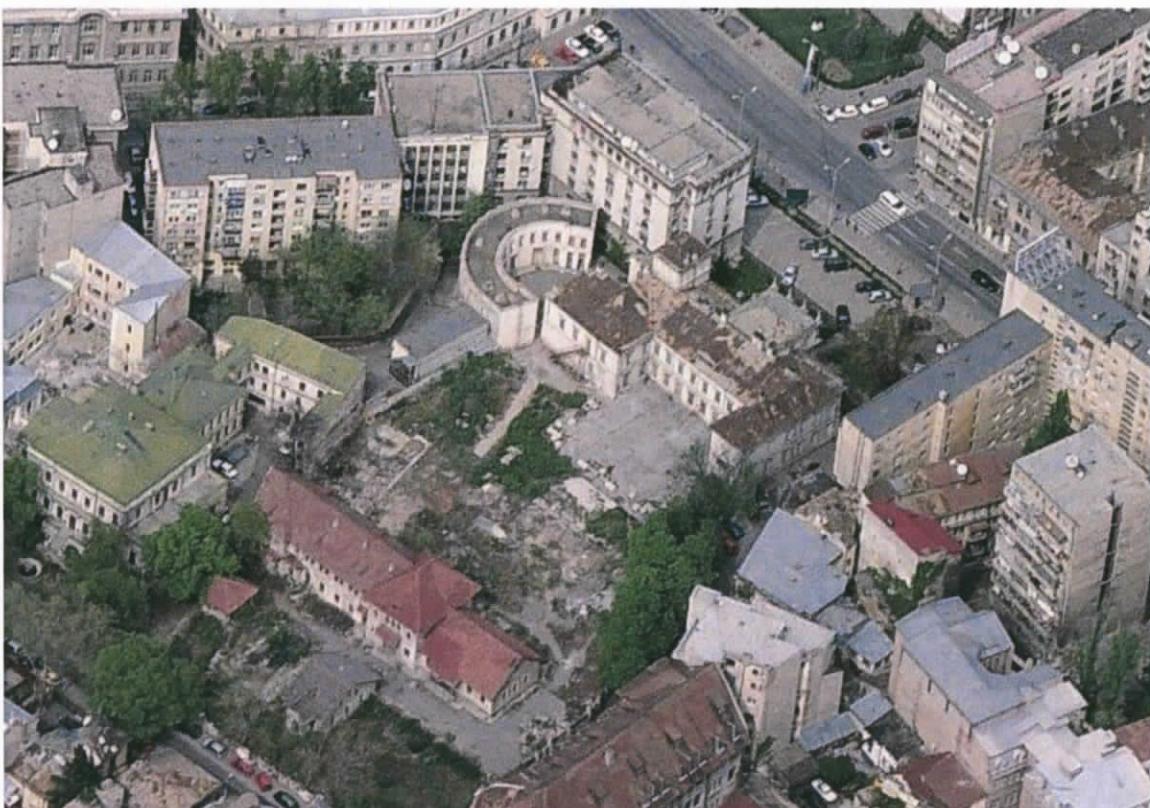
Conceptul propus și avizat de autoritățile abilitate respectă intocmai recomandările studiului amintit fapt confirmat și prin avizele favorabile emise de autorități, astfel încât afirmația referitoare la Palatul Stirbei „trebuie evitată suprapunerea lui vizuala cu o nouă construcție prin retragerea imobilului din spatele lui la cel puțin 30 de metri distanță” nu își are fundamente.

La afirmația: **„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 fotografiiile 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 exigentelor urbanistice. Împreună cu anexele de pe str. Constantin Budisteanu, declasate 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 originar și esențial al monumentului.”**

Va mentionam urmatoarele:

In lungul sau parcurs istoric parcela ce face obiectul studiului a suferit diverse evoluții, în funcție de rigorile vremii și cerințele urbanistice ce au evoluat pe parcurs. Evolutiv, au fost facute studii și analize prin care s-au fundamentat deciziile autoritatilor începând cu secolul XIX. Astfel au fost demolate clădiri fără valoare, au fost construite corpuși noi, unele disparand ulterior în baza autorizațiilor de demolare obținute. Odată cu parcela și palatul Stirbei au apărut modificări și interventii considerabile și asupra spațiului plantat din incinta, acesta împartindu-se în spațiu verde de onoare din fața palatului (spre Calea Victoriei) și spațiu din spatele palatului. Demolarile și constructia succesiva a mai multor clădiri din spatele palatului au condus la taieri permanente de arbori, astfel încât nu se poate vorbi de o amenajare remarcabilă a spațiului verde din trecut încă de la începutul 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 - cenuser 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 spatii verzi publice si arborii ce sunt necesari 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 construirii investitiei.



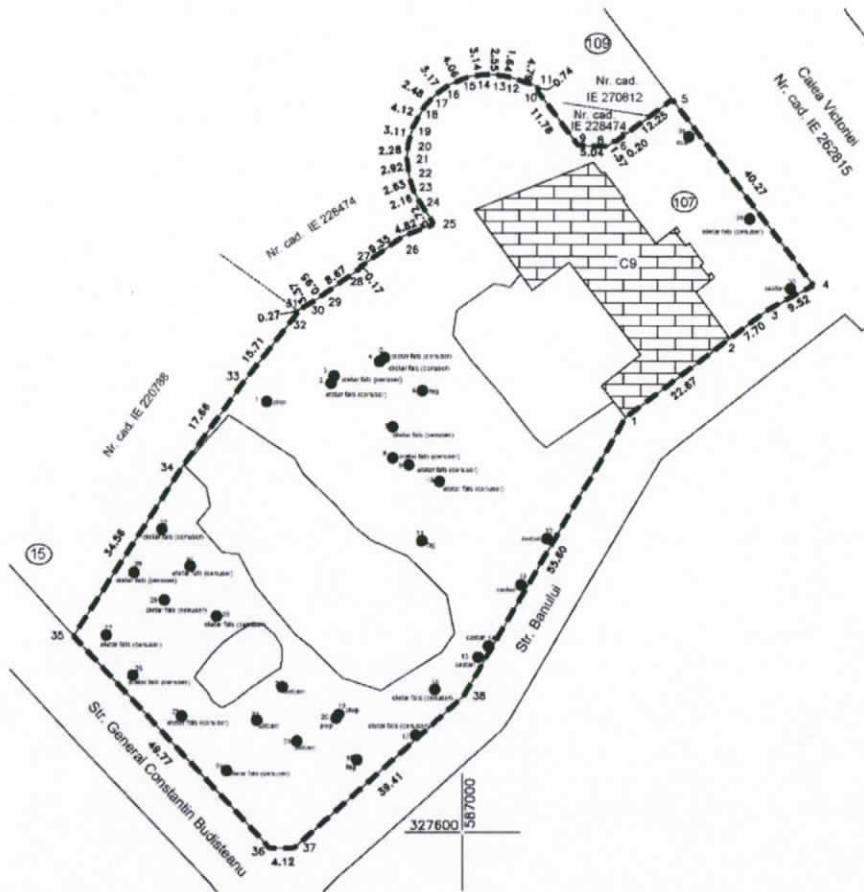
Sursa: [www.pmb.ro](http://www.pmb.ro) - Extras Registrul spatilor verzi

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 mentionate tipurile de spatii verzi din interiorul intravilanului localitatii, spatii verzi publice. Astfel la Art. 4, litera c) se mentioneaza ca prin *grădină* se intlege - *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. Avand în vedere cele mentionate mai sus, consideram ca la momentul actual spatiul cu vegetatie spontana de pe terenul privat nu poate fi considerat o gradina in adevaratul sens al cuvantului intrucat nu este amenajat si nu este nici public asa cum prevede legislatia si orice necesitate a proiectului de a defriza din arbori se va face cu respectarea HCGMB nr. 304 din 2009 Norme de protectie a spatilor verzi pe teritoriul Municipiului Bucuresti si a avizelor mentionate in cuprinsul lor, la faza post autorizare. Conform legislatiei in vigoare mentionata mai sus, se pot obtine avize pentru defrisare, toaletare, reduceri si regenerari de coronament, transplantare, amenajare si reamenajare de spatii verzi, astfel incat pentru orice decizie luata in baza avizelor obtinute se va avea in vedere compensarea oricarui arbore disparut.

Tinand cont de situatia in situ de pe amplasament nu se poate vorbi de o gradina veche cu valoare istorica avand in vedere ca majoritatea arborilor sunt relativ noi, iar configuratia acestieia din planurile

Boroczyn nu a fost pastrata de-a lungul timpului, ridicarea topografica de mai jos a materialului dendrologic demonstrand calitatea slaba a actualei vegetatii.



Sursa: H Victoria Stirbei Galleries: Extras ridicare topo amplasament

La afirmatia: **"Grădina din fata 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 Budisteanu". Pentru păstrarea caracteristicilor și confortului de locuire de pe strada General Constantin Budisteanu (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 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: ridicare topografica ortofoto

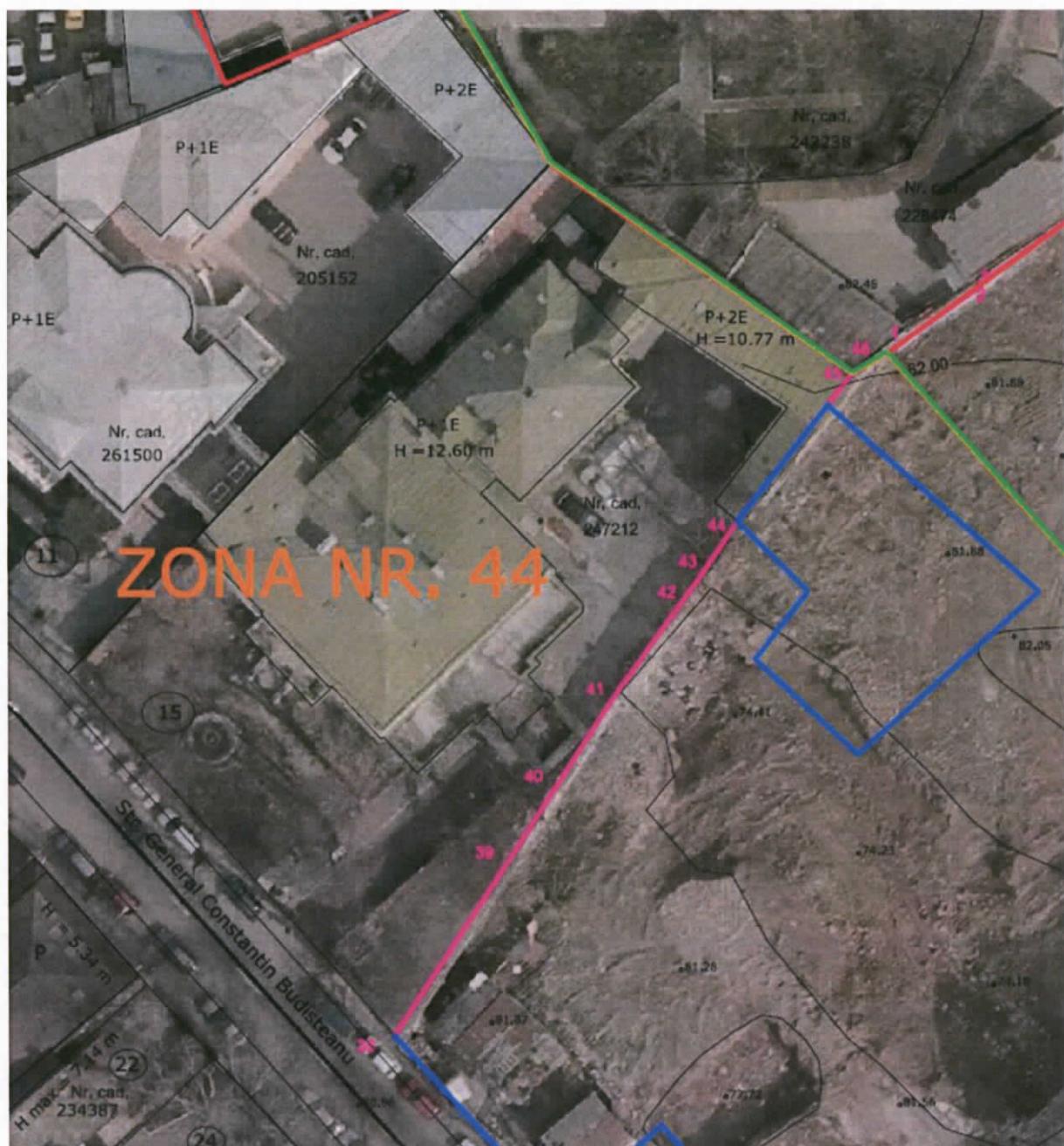
Spre Strada Banului colt cu strada Budisteanu exista Universitatea de Arte, aliniata la strada, cu o inaltime la coama de 25,00 m si un regim de inaltime de P+6Etaje. Prin avizele obtinute a fost stabilita o

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: ridecare topografica ortofoto

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 nefind 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 diferite 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 afirmatia:

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

### **Va mentionam urmatoarele:**

Prin mentiunea de mai sus proiectantul a avut in vedere faptul ca la momentul actual intr-o cladire cu o valoare incontestabila nu pot fi desfasurate activitati ce ii permite cladirii sa fie pusa in valoare, intrucat structura de rezistenta a suferit degradari succesive.

La afirmatia „**Palatul Știrbei – 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 anexe 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 intentionat 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:**

Atat fostul cat si actualul proprietar au intocmit de-a lungul timpului proiecte ce priveau consolidarea si refuncționalizarea palatului, insa tocmai importanta monumentului a facut ca procesul de intocmire a studiilor de fundamentare si implicit a autorizatiilor sa necesite un timp indelungat. Necesitatea unei ”intervenții urgente” a fost invocata fundamentat pe baza unor expertize tehnice intocmite de experti acreditiati MLPAT, ale caror concluzii nu pot fi contestate. Interventiile asupra palatului nu sunt conditionate de avizarea unui PUZ, dar toate solutiile tehnice avizate in timp s-au facut in contextul ansamblului multifunctional propus, atat cladirea monumet cat si cladirea nou propusa functionand ca un intreg.

Actiunile intentate in instanta fac referire la procesul de emitere a autorizatiilor, insa pana in acest moment nefiind luata o decizie definitiva, afirmatia privind *demolarea ilegală a anexelor palatului* fiind nefondata. Mai mult s-a avizat reconstruirea corpului anexa in pozitia si volumetria fostei remize de trasuri, in baza avizului Ministerului Culturii nr. 131/M/17.07.13, obligativitate preluata in cadrul PUZ-ului.

La afirmatia „**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” i 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 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, refuncționalizare (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).

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 aşa-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 adevcate a acelui spatiu, investitorul asigurand orice suport in acest sens.

Actul 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 demonstreaza 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 doua 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.”

*Sursa: H VICTORIA STIRBEI GALLERIES S.R.L. - Relatie palat - cladire propusa*

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:**

Imagine 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.



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

**Ca toate reședințele de acest tip, Palatul Știrbei 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 (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 prințului Stirbey. Este un parc în miniatură, înconjurat 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 înfloreste 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).**

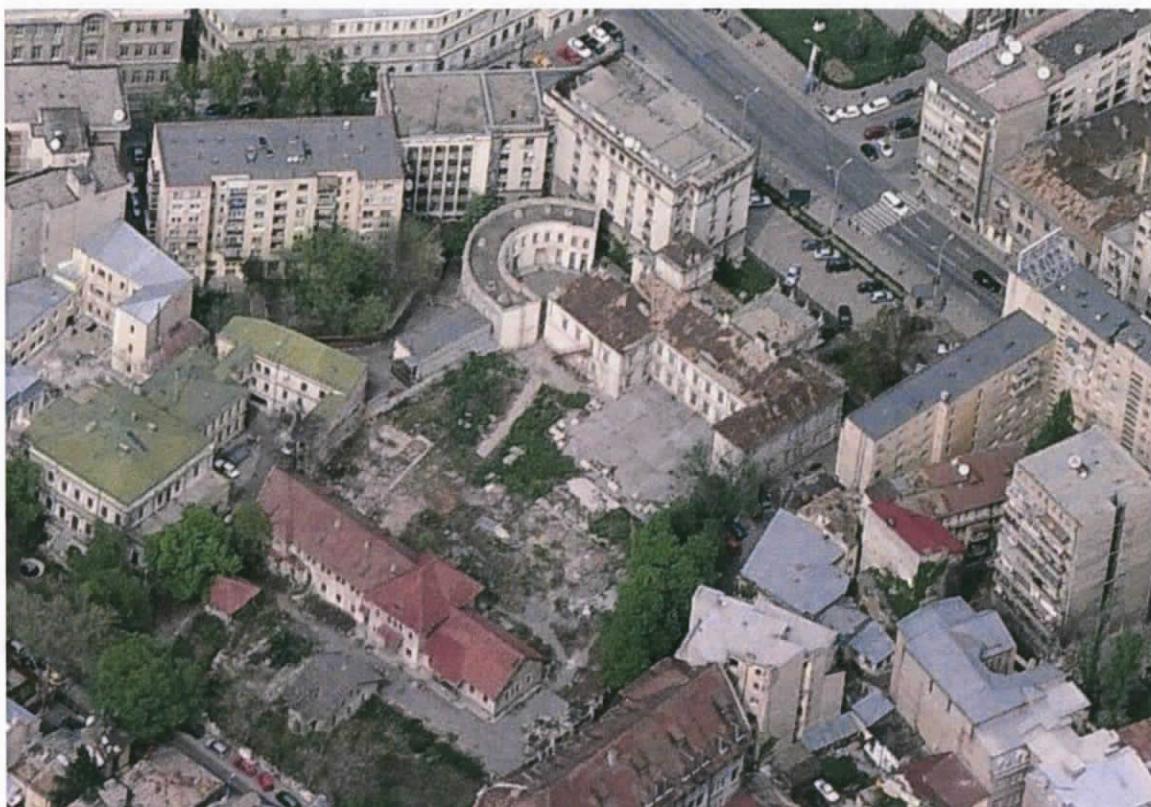
**Impreună cu anexele de pe str. Constantin Budășeanu, declasate și demolate în 2007-2008, grădina a fost parte din viața palatului și din substanța sa istorică.**

**Dacă se dorește cu adevărat o ”restituție”, ea trebuie să înceapă cu refacerea grădinii Palatului 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 decizile 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 modificarri 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 aflandu-se o platforma betonata, zona pietruita si vegetatie spontana de talie mica.



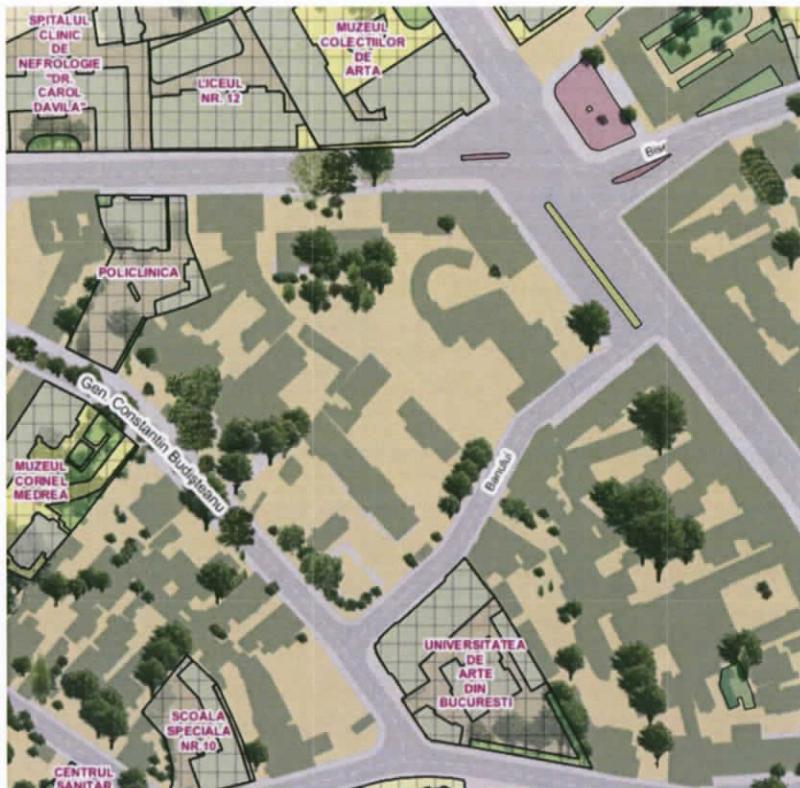
*Sursa: <http://art-historia.blogspot.com> - Vedere aeriana amplasament anul 2007*



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

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 și salcam și castani, într-un număr redus. Mentionam că arborii și arbustii menționati mai sus nu sunt cuprinși în *Lista arborilor și arbustilor ocrotiti de pe raza Municipiului Bucuresti*.

In plus, la nivelul municipiului Bucuresti sunt inventariate spațiile verzi publice și arborii ce sunt necesar să fie ocrotiți ca parte a domeniului public al statului și măsuri de protejare 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 construirii investiției.

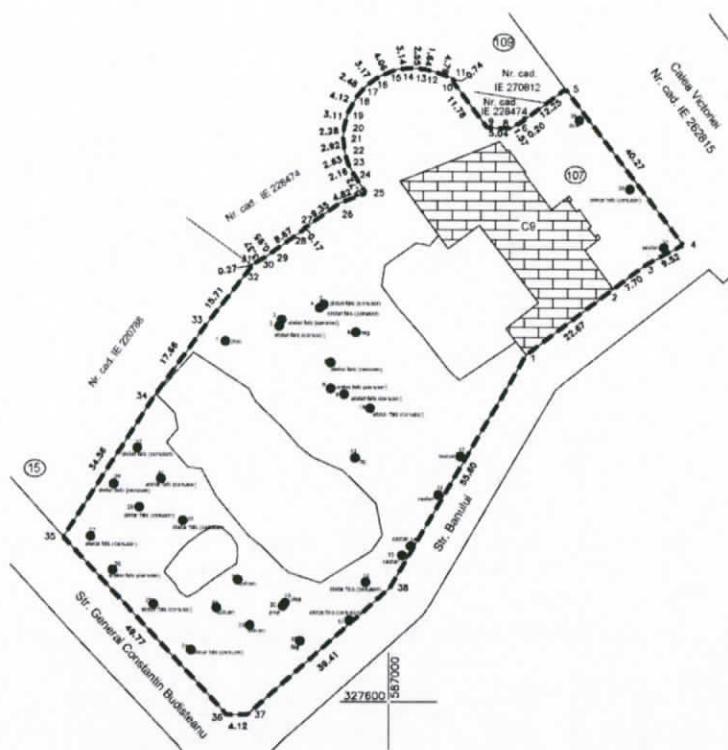


Sursa: [www.pmb.ro](http://www.pmb.ro) - Extras Registrul spatilor verzi

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 mentionate tipurile de spatii verzi din interiorul intravilanului localitatii, spatii verzi publice. Astfel la Art. 4, litera c) se mentioneaza ca prin *grădină* se intlege - *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. Avand în vedere cele mentionate mai sus, consideram ca la momentul actual spatiul cu vegetatie spontana de pe terenul privat nu poate fi considerat o gradina in adevaratul sens al cuvantului intrucat nu este amenajat si nu este nici public asa cum prevede legislatia si orice necesitate a proiectului de a defriza din arbori se va face cu respectarea HCGMB nr. 304 din 2009 Norme de protectie a spatilor verzi pe teritoriul Municipiului Bucuresti si a avizelor mentionate in cuprinsul lor, la faza post autorizare. Conform legislatiei in vigoare mentionata mai sus, se pot obtine avize pentru defrisare, toaletare, reduceri si regenerari de coronament, transplantare, amenajare si reamenajare de spatii verzi, astfel incat pentru orice decizie luata in baza avizelor obtinute se va avea in vedere compensarea oricarui arbore disparut.

Tinand cont de situatia in situ de pe amplasament nu se poate vorbi de o gradina veche cu valoare istorica avand in vedere ca majoritatea arborilor sunt relativ noi, iar configuratia acestora din planurile Borroczyn nu a fost pastrata de-a lungul timpului, ridicarea topografica de mai jos a materialului dendrologic demonstrand calitatea slaba a actualei vegetatii.



Sursa: H Victoria Stirbei Galleries: Extras ridicare topo amplasament

La afirmatia: „3. Eliminarea grădinii istorice din față palatului

In aceeași logică a reședințelor aristocratice, Palatul Stirbei 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 suprafete vegetale, cât și faptul că vechiul gard istoric s-a păstrat, asigură acestui spațiu un caracter relativ apropiat celui care existase inițial.

Spatiul plantat dinspre Calea Victoriei și împrejmuirea lui sunt elemente care susțin imaginea și semnificația Palatului Stirbei. 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 Stirbei 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 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 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.



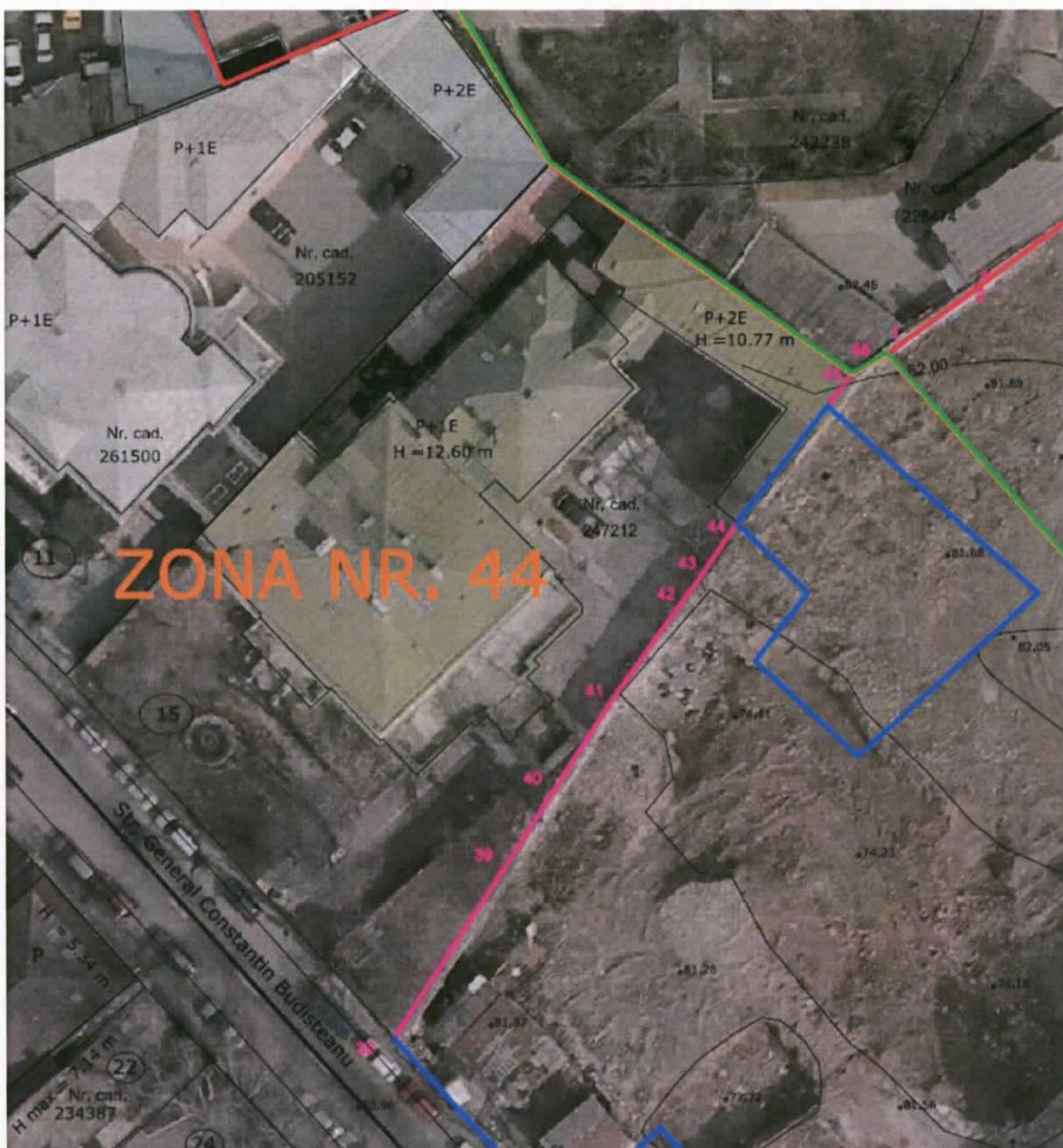
Sursa: rideare topografica ortofoto

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 vecinatilor.



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: rideare 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. Menținerea 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 transmise 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

