

Catre,

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

Raspuns la adresa nr. 1852037/15.06.2020 – TITOROV ANCA inregistrata de Primaria Municipiului Bucuresti:

S.C. H VICTORIA STIRBEI GALLERIES S.R.L. are calitatea de proprietar al imobilului situat in Calea Victoriei nr. 107, Sector 1, Municipiul Bucuresti, unde se doreste realizarea COMPLEXULUI MULTIFUNCTIONAL „PALATUL STIRBEI”- compus din cladiri noi cu functiuni de birouri, spatii comerciale si alimentatie publica, spatii expozitionale, de relaxare. Proiectul propune si punerea in valoare a Palatului Stirbei si reconstructia fostelor grajduri, anexe ale palatului. Terenul ce face obiectul P.U.Z.-ului, este amplasat in partea centrala a Municipiului Bucuresti, delimitat de Calea Victoriei la nord-est, Str. Banului la sud-est si Str. General Budisteanu la sud-vest. Pe teren se afla Palatul Stirbei, incadrat in Lista monumentelor istorice actualizata in 2015 la pozitia 2204B-II-m-A-19860 una dintre cele mai semnificative cladiri istorice din Bucuresti, cu o ridicata valoare arhitecturala, istorica si memoriala.

Imobilul mentionat mai sus, a fost proprietatea domnului Popescu Alexandru, ce a demarat proiecte de urbanism si arhitectura cu scopul de a dezvolta un complex multifunctional, 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 în 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.

Conform legii 422/ 2001 privind protejarea monumentelor istorice, art. 9, alin. 1 pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.

In cadrul aceleiasi legi, art. 9, alin. 4, se mentioneaza ca in zona de protecție pot fi instituite servituți de utilitate publică și reglementări speciale de construire prin planurile și regulamentele de urbanism aprobate și avizate conform legii. In acest sens a fost aprobat de catre primarie PUZ Zone Construite Protejate ce permite investitii in baza elaborarii de planuri urbanistice zonale.

Conform legii 350/2001 actualizata, art. 32 alin 5, punctul a, prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, aspecte reglementate prin PUZ-ul actual.

In acelasi timp terenul este inclus in 3 zone protejate: Zona Calea Victoriei, Zona Calea Grivitei si Zona Temisana. Conform RLU de Zona protejata Calea Victoriei, sectiunea VIII - conditii de avizare, in cazul unei propuneri diferite fata de prezentul regulament se elibereaza Certificat de Urbanism numai in baza avizarii unui PUZ cu avizul Ministerului Culturii.

Pe amplasamentul studiat, vechiul proprietar a avut in desfasurare mai multe documentatii de autorizare si de urbanism in baza carora a obtinut pentru PUZ Avizul Ministerului Culturii si Identitatii Nationale nr. 203/Z/24.10.2013, Avizul Ministerul Culturii si Identitatii Nationale nr. 278/Z/2017 privind delimitarea zonei de protectia monumentului istoric si Avizul Ministerul Culturii nr. 131/M/17.07.13 privind restituitia fostelor grajduri.

Prin avizul nr. 203/Z/24.10.2013 din punct de vedere volumetric se permite construirea unui ansamblu multifunctional format dintr-un corp de cladire (ecran, cu arhitectura neutra) cu inaltime maxima=34.45 m retras fata de palatul Stirbei la o distanta aproximativa de 17m, volum unit de palat printr-un corp de sticla (atrium) la scara palatului. Volumele coboara in trepte, raportandu-se la vecinatatile imediate, cu Hmax spre Str. Banului=21.50m si si Hmax variabil=17.50-21.50m spre Str. Budisteanu.

Avizul Ministerului Culturii si Identitatii Nationale nr. 203/Z/24.10.2013 a fost obtinut in baza unui Studiu de fundamentare intocmit de specialisti cu notorietate in domeniu. 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. In prezent, pe teren sunt in marea majoritate arbori fara valoare dendrologica, otetar fals - cenuser cu diametru intre 6 - 20 cm dar si salcami 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.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.

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. 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.

Mentionam ca proiectul propus are ca fundament studii si avize favorabile de la institutiile abilitate inclusiv de la Ministerul Culturii. Ministerul Culturii este autoritatea care asigura protejarea patrimoniului cultural, inclusiv patrimoniul imaterial, prin crearea cadrului legislativ specific 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

