

ARHITECTUL DAN MANEA:

“Boom-ul imobiliar și criza au lăsat răni adânci pe chipul stațiunilor de pe Valea Prahovei”

Dezvoltarea imobiliară din ultimii ani a stațiunilor montane de pe Valea Prahovei este haotică și “în criză”, apreciază arhitectul Dan Manea. Cereea și oferta nu se mai suprapun, cumpărătorii sunt nehotărâți, iar investitorii sunt dezorientați, ne-a declarat domnia sa într-un interviu, apreciind că atât boom-ul imobiliar, cât și criza au lăsat răni adânci pe chipul stațiunilor. Pe piața imobiliară nu mai dictează cei care construiesc, ci cumpărătorii, ne-a mai spus domnul arhitect Manea, unul dintre cei mai apreciați de pe Valea Prahovei, cunoscut pentru lupta pentru conservarea patrimoniului arhitectural valoros al orașului Sinaia și pentru o dezvoltare urbană armonioasă a stațiunilor montane. Dan Manea ne-a spus că țesutul urban s-a îndesit peste măsură în ultimii ani și au fost încălcate reglementări tehnice și limite de bun simț. Domnia sa trage un semnal de alarmă susținând că a venit timpul ca autoritățile să recunoască faptul că au nevoie de o strategie de dezvoltare și că infrastructura nu mai face față.



“Sunt multe construcții abandonate în diferite stadii de execuție, care urătesc odată în plus imaginea și așa șifonată a stațiunilor montane prahovene”.

Reporter: Cum comentați dezvoltarea imobiliară a localităților de pe Valea Prahovei din ultimii cinci ani?

Dan Manea: Haotică și “în criză”. Cereea și oferta nu se mai suprapun, cumpărătorii sunt nehotărâți, iar investitorii sunt dezorientați.

Pe piața imobiliară nu mai dictează cei care construiesc, ci cumpărătorii.

S-au dus vremurile când puteai vinde orice, chiar și cu “poza” viitoarei investiții. Cumpărătorii sunt, în prezent, mult mai circumspecți, mult mai puțini, și, din păcate, în majoritatea cazurilor, doar prețul contează.

Această pauză, venită după infernalii ani 2007-2008, putea fi benefică și pentru investitori și pentru autoritățile locale pentru a analiza ce a fost bine și ce nu și pentru a reglementa deficiențele constatate.

Îmi revine în minte perioada de după 1989 când mulți oameni, deveniți bogați peste noapte, fugeau din apartamentele lor de la bloc și își construiau reședințe la munte, cât mai mari, cu cât mai multe camere, ca o refulare a anilor de frustrări și îngrădiri. Ulterior, oamenii au constatat că aceste clădiri trebuie întreținute și asta costă, că sunt prea mari pentru nevoile lor și le folosesc prea rar. Mulți dintre ei le-au vândut sau nu le-au mai terminat.

Același lucru s-a repetat mai târziu când, în vârf de piață imobiliară s-a construit mult, clădiri disproporționate de mari, așezate oriunde, cu cât mai multe etaje și apartamente. Astfel de imobile de apartamente nepotrivit de mari, amplasate agresiv, zac astăzi goale sau ne terminate, degradând imaginea stațiunilor

așeze separat față de țesutul vechiului oraș. Blocurile epocii democrației au invadat agresiv zonele istorice, cartierele liniștite, spațiile verzi, așezându-se cu nesimțire până în stradă și până lângă gardul sau până lângă fereastra vecinului.

Asta dacă vorbim de clădirile terminate. Sunt, însă, multe construcții abandonate în diferite stadii de execuție, care urătesc odată în plus imaginea și așa șifonată a stațiunilor montane prahovene.

Sectorul construcțiilor și în special munca la negru a constituit pentru mulți foști angajați ai întreprinderilor din zonă (azi mai toate închise sau demolate) o soluție temporară de salvare. Așa cum au apărut acele multe firme de construcții tot la fel dispar acum una câte una.

Astfel de efecte se transmit pe întregul circuit, care include deținătorii de proprietăți, agențiile imobiliare, proiectanții, constructorii, depozitele de materiale de construcții și birourile notariale.

Reporter: Cum comentați dezvoltarea infrastructurii și serviciilor din localitățile de pe Valea Prahovei?

Dan Manea: Parcurile, grădinițele sau străzile nu se vând bine. Apartamentele însă da. Așa că s-au construit apartamente fără să-i pese cuiva de străzi, de spații verzi sau de dotările auxiliare necesare unor zone dens construite.

Orașele s-au aglomerat peste măsură, circulația devenind, în zilele libere, insuportabilă. Infrastructura edilitară suportă cu greu vârfurile de încărcare de la fiecare sfârșit de săptămână, când populația stațiunilor de pe Valea superioară a Prahovei practic se dublează. Drumul spre munte și în interiorul localităților este din ce în ce mai greu de suportat, iar autostrada Comarnic-Brașov rămâne pe mai departe doar o promisiune.

S-au “dezvoltat” zone dens populate, în care nu găsești un magazin sau un parc (Piatra Arsă în Bușteni sau Cumpătu în Sinaia).

nilor Văii Prahovei.

Reporter: Ce semne a lăsat criza pe chipul localităților?

Dan Manea: Tăvălugul imobiliar de până în 2009, dar și criza care a urmat au lăsat răni adânci în imaginea stațiunilor de pe Valea Superioară a Prahovei. Țesutul urban s-a îndesit peste măsură și au fost încălcate reglementări tehnice și limite de bun simț legate de regimul de înălțime și relația cu vecinătățile sau peisajul.

Cartierele de blocuri produse de epoca comunistă au avut decența să se

Lipsa de servicii, de divertisment și de posibilități de petrecere agreabilă a timpului a fost și rămâne unul dintre reproșurile care se fac Văii Prahovei. Aproape nimeni nu a investit pe termen lung în acest segment, preferând câștiguri directe, mari și pe termen scurt.

La nivelul administrațiilor locale, lipsa de interes pentru dotări și servicii se vede și din politica de concesiuni. Primăria unei localități care dorește să se dezvolte cumpără terenuri, nu le vinde. Pe aceste terenuri cumpărate se pot realiza, la timpul potrivit, școli, parcuri, grădinițe, spații comerciale, zone de agrement.

Reporter: Dar acum au autoritățile o preocupare în acest sens?

Dan Manea: Privind din afară, nu se vede nicio preocupare în acest sens. Suntem în regatul lui "lasă că merge și așa", în care ne mulțumim să cârpim de pe o zi pe alta.

Valea superioară a Prahovei mai trăiește doar din amintiri și interesul pentru această frumoasă zonă, devastată în multe locuri, scade din zi în zi. Până acum, "mult și ieftin" a fost deviza constructorilor și parcă a venit vremea să o înlocuim cu o alta: "puțin și de calitate".

Reporter: În ce zone se mai construiesc locuințe noi?

Dan Manea: În Sinaia, deși prețurile terenurilor au scăzut. Cele care au mai rămas sunt dificile (pantă, conformație geologică, lipsa de acces și/sau utilități), sunt prost plasate sau au alte probleme (terenuri împădurite, în litigiu, cu limite de proprietate neclare, situate în zone protejate).

În lipsa unei preocupări de extindere a

orașului, Sinaia este, în prezent, sufocată din punct de vedere imobiliar. Există un exces de proprietăți, în special apartamente la vânzare și o criză acută de terenuri bune pentru construit. Alternativa reabilitării clădirilor vechi rămâne extrem de costisitoare, iar investitorii nu sunt, încă, pregătiți să abordeze acest subiect pentru că potențialul lor profit este mic.

În Bușteni, zona Piatră Arsă funcționează în continuare ca supapă de siguranță pentru investiții imobiliare și construirea de locuințe, dar și în restul stațiunii mai există suficiente rezerve de teren disponibile. Și aici însă, accesul complicat, lipsa unei solide infrastructuri, dar și a unor minime dotări și servicii constituie un sever handicap pentru investitori.

Azuga, care se luptă să-și consolideze statutul de stațiune turistică, are probabil cele mai mari suprafețe de teren disponibile, dar rămâne în umbra celorlalte două orașe ca atracție și alegere.

Reporter: Dar mai există un interes pentru construcția de case și apartamente noi de vacanță?

Dan Manea: Ar trebui pusă mai înainte o altă întrebare: mai trebuie construit pe Valea superioară a Prahovei? Infrastructura întregii zone este solicitată peste măsură, iar densitatea excesivă a proprietăților schimbă, încet, specificul peisaj de vilegiatură într-unul de cartier periferic. Muzica nu este făcută doar din sunete, ci și din pauzele dintre ele. La fel se întâmplă și într-un oraș: nu toate spațiile disponibile trebuie neapărat construite. Alternanța dintre zonele construite și cele libere este cea care dă



diversitate peisajului urban și îl face atractiv sau specific.

Reporter: Există vreo strategie de dezvoltare urbană și imobiliară pentru Valea Prahovei? Dacă nu, cum ar trebui să fie aceasta?

Dan Manea: Eu nu știu să existe și să fie făcută publică vreo astfel de strategie. Este posibil ca idei adunate să se găsească prin mai știu eu ce sertar al vreunui birocrat. Aceste intenții nu au fost făcute publice și nici nu au fost dezbătute public.

Toate localitățile de pe Valea superioară a Prahovei au în curs de modificare Planurile Generale de Urbanism și poate că acolo se vor găsi propuneri în acest sens. Aceste planuri nu sunt finalizate, iar dezbaterile lor publice nu a început încă.

O strategie de dezvoltare ar trebui să fie foarte simplă, extrem de clară și foarte ușor de aplicat. Trebuie să fie îndrăzneată, să aibă viziune și anvergură.

O strategie de dezvoltare ar trebui să privească Valea superioară a Prahovei

"O strategie de dezvoltare ar trebui să privească Valea superioară a Prahovei ca pe un tot, stațiunile ca părți componente complementare (nu concurente) și să fie mai presus de interesele de moment, de grup sau politice".

ca pe un tot, stațiunile ca părți componente complementare (nu concurente) și să fie mai presus de interesele de moment, de grup sau politice. Nu este nevoie de o carte groasă cu multe pagini fiindcă știu o situație în care o strategie constând într-un singur enunț a schimbat fața unei localități.

Strategia imobiliară decurge și este o componentă a strategiei de dezvoltare. O astfel de strategie ar trebui să analizeze la rece ce s-a făcut până acum, cu ce costuri și care au fost efectele și sunt sigur că concluziile vor veni de la sine.

De exemplu, în Sinaia, la o populație de circa 10.000 de locuitori, sunt înregistrate 6000 de unități locative (apartamente și case). Împărțind numărul locuitorilor la numărul membrilor familiei standard (3) rezultă că doar jumătate dintre aceste spații aparțin localnicilor, iar cealaltă jumătate sunt casele și apartamentele de vacanță. Este evident că deja s-a ajuns prea departe și că infrastructura orașului nu mai poate suporta o astfel de creștere necontrolată.

Reporter: Vă mulțumesc!

