

Proces-verbal

încheiat în ședința de dezbatere publică organizată de Direcția Asistență Tehnică și Juridică a Consiliului General al Municipiului București, în temeiul Legii 52/2003 în data de 14 ianuarie 2008, orele 10,00

Ședința a avut loc la sediul Primăriei Municipiului București din B-dul. Regina Elisabeta nr.47, sector 5 ,etaj II, camera 253, , la care au participat: Arhitect Stelian Constantinescu – Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Rădulea Ion – reprezentant SEMA PARC, Sorin Nistor - reprezentant SEMA PARC, Nedelcu Pavel – S.C. RFI REAL ESTATE S.R.L., Pintoi Iulian – SC TRUST CORPORATION SA, D.K. Maheshwari - SC TRUST CORPORATION SA, D.K., Tătu Gheorghe – SC KENNEDZ CO SRL, Alexandru Ion - SC KENNEDZ CO SRL, Bulgariu Cristina – SC LIDER TEX SRL

Ședința a fost deschisă de domnul Rădulea Ion.

Domnul Rădulea Ion – SEMA PARC

Nemulțumirile celor de la masă se referă la PUZ –ul aprobat în 29.09.2005 cu privire la o parte din ansamblul Semănătoarea și o parte din Politehnică. Un PUZ coordonator care a fost propus pentru o suprafață de 51.500 mp, care cuprinde ca zonă de studiu zona dintre drumul de lângă antena până la jumătatea drumului de intrare în Politehnică, iar în sud cuprinde zona până la Politehnică inclusiv zona..... unde s-a dezvoltat un proiect rezidențial, care a obținut o autorizație de construcție chiar pe acest PUZ. Datorită faptului că acel PUZ are o prevedere care ne duce la a întocmi o ilustrare de temă, un nou PUZ cu ilustrare de temă, în momentul în care dorim o înălțime mai mare de 8 nivele cât este înălțimea zonei. În luna aprilie 2007 am demarat acțiunea de a face un PUZ modificator pe o suprafață de 30.000 mp, care se află în vestul zonei studiate, adică spre antena de telecomunicații, sau strada Virtuți. Este o zonă care nu are nici o tangență cu niciunul dintre vecinii pe care îi avem în platforma Semănătoarea, iar acel PUZ este conceput doar pentru a arăta ilustrarea de temă cu privire la 3 clădiri înalte de 14 nivele. Studiul de circulație care a fost făcut, a fost cerut de către Comisia de Circulație, a fost întocmit de către Proiect București și este un studiu informativ iar el are legătură cu străpungerea autostrăzii A1 de pe șoseaua Virtuți – Carrefour, care va uni cele 2 autostrăzi: autostrada București – Pitești cu autostrada București –

Constanța, are intrare în șoseaua Virtuții. La intrare în șoseaua Virtuții, este în PUZ-ul inițial, un sens giratoriu care permitea intrarea în proprietate și studiul care s-a făcut a fost făcut la cerea Comisiei de Circulație pentru a se găsi o soluție pentru traversarea acestui sens giratoriu. Soluție care a fost propusă de Proiect București ca fiind un pod peste acest sens giratoriu și care coboară la 200 m de sensul giratoriu care permite intrarea în complexul Semănătoarea și către toți proprietarii de terenuri de aici.

Domnul Țătu Gheorghe – SC Kennedy CO SRL

PUZ – ul din 2005 este făcut pe 51.000 mp sau pe 515.000 mp?

Domnul Rădulea Ion – SEMA PARC

515.000 mp

Domnul Peter – SC Kennedy CO SRL

Și întreaga suprafață pe care a-ți făcut PUZ-ul este proprietatea dumneavoastră?

Domnul Rădulea Ion – SEMA PARC

Nu nu aparține lu Semănătoarea, este o suprafață mai mare luată în studiu de cel care a făcut PUZ-ul domnul profesor Enache de la Facultatea de Urbanism care a făcut și PUZ – ul coordonator al Sectorului 6 și a fost o cerință ca să studieze toată zona între Politehnică și șoseaua Virtuții. Actele pe care noi le-am depus în momentul în care am făcut PUZ-ul au fost actele noastre de proprietate, pe care bănuiesc că toți le cunoașteți, este actul de proprietate – certificatul de M01 de la Ministerul Comerțului, de la Ministerul Industriilor. Am depus și cadastru care avea doar forma terenului pe care noi îl aveam, mai puțin proprietățile incluse în zona Semănătoarea. Acum înțeleg că nemulțumirile care sunt se referă la faptul că o parte din aceste drumuri, în care în acel PUZ scrie că pot fi publice s-au private, trec prin proprietățile pe care le dețineți.

În întâlnirile pe care le-am avut cu dumnealor am discutat și le-am arătat că cele care sunt transversale și coboară din B-dul Iuliu Maniu traversând Splaiul Independenței pot deveni drumuri publice dacă proprietarii își vor da acordul, dacă nu, nu pot deveni drumuri publice, iar celelalte transversale sunt doar niște drumuri de acces în aceste drumuri care taie proprietatea. Noi am realizat deja unul din aceste drumuri, sub el se află parcare și este un drum care să permită ieșirea din clădiri, din parcare în drumurile principale.

Doamna Bulgariu Cristina – SC LIDER TEX SRL

Da, dar indiferent dacă sunt publice sau private sunt căi de acces care ne vor crea niște restricții nouă, în viitor.

Domnul Rădulea Ion – SEMA PARC

Este adevărat dar suprafața care a fost acordată pentru construcție se ridică. Va fi un număr de mașini și un număr de oameni care trebuie să iasă de acolo și probabil că aceasta este rațiunea pentru care s-au făcut acele drumuri.

Doamna Bulgariu Cristina – SC LIDER TEX SRL

Da, iar noi vrem să căutăm o soluție să evităm să treacă prin mijlocul proprietății acele drumuri și să nu ne afecteze chiar drastic.

Domnul Rădulea Ion – SEMA PARC

Oricum acel PUZ, din câte știu eu, este informativ, drumurile pot fi date în stânga sau în dreapta. Există vreo problemă, dumeavoastră știți mai bine?

Domnul arhitect Constantinescu Stelian - DUAT

La vremea respectivă, când au fost propuse acele drumuri, pentru că nu se poate urbaniza o zonă, aceste zone industriale sunt ca niște găuri negre în harta Bucureștiului, nu pot rămâne fără străzi, iar dumneavoastră dacă aveți intenția să dezvoltați, în viitor, poate o investiție imobiliară o să vedeți că de stradă este nevoie, trebuie să se ajungă pe proprietate. Aceste străzi pe cât posibil se trasează pe la limitele de proprietate, nu știu în ce măsură atunci când a fost făcut PUZ-ul acela erau finalizate cadastru, nu știu dacă informația pe care a preluat-o domnul Enache era chiar la zi în ceea ce privește parcelarea. Ceea ce s-a construit până acum trebuie să rămână așa, iar mai departe trebuie restudiat și văzut în ce măsură se poate corecta.

Domnul Rădulea Ion – SEMA PARC

Drumul acela care trece aproape de jumătatea proprietății dumneavoastră este legat de drumul care unește B-dul Iuliu Maniu cu Splaiul Independenței și este pus acolo cu un scop, peste drum de el este o șosea care duce în Crângași, dacă ar fi fost dat în stânga sau în dreapta trebuia făcut un alt pod, un alt sens giratoriu și probabil asta a fost soluția. Cred că putem găsi o soluție și pentru acesta. Problema este legată de investiție, pentru că dacă nu lăsăm drumul acela să ajungă în dreptul străzii

Primăria o să spună, vreți drum?, nici o problemă, îl puteți face singuri, noi nu îl facem, noi îl facem doar să deservească spațiul public.

Domnul arhitect Constantinescu Stelian - DUAT

Trebuie ca străzile făcute să se lege, să relaționeze corect cu celelalte.

Domnul Rădulea Ion – SEMA PARC

Întradevăr la dumnealor, la Kennedy, strada principală care coboară de sus, este în momentul de față pe vechiul drum. Problema pe care o au dumnealor este aceeași, domnul Peter chiar spunea că pe biroul dumnealui de acum apar străzi. Doar dacă veți demola și veți vrea să construiți acolo se face stradă, dacă nu demolați nu vă demolează nimeni. Acest drum se face numai dacă se face o construcție de P+8 acolo, ca să deservească zona respectivă.

Domnul Peter – SC Kennedy CO SRL

Din păcate un PUZ de acest gen ne afectează ca proprietari. PUZ-ul obținut de SEMA în 2005 ne încalcă dreptul de proprietate, și anume prin dispoziție. Ne încalcă atributul proprietății care se numește dispoziție, noi nu mai dispunem de proprietatea noastră așa cum am fi dorit. De asemenea folosința asupra proprietății noastre dispare fiindcă apar trei drumuri care desrvesc viitoarele 320.000 mp de birouri. De asemenea cele 200.000 mp de spații comerciale. Aceste sute de mii de mp vor aduce zilnic o populație foarte mare acolo, care seara va trebui să plece. Trebuie pompați acești oameni prin niște drumuri și trei dintre aceste drumuri trec prin proprietatea noastră și acest lucru este inadmisibil, încalcă dreptul de proprietate. Noi vom ataca prin toate mijloacele PUZ-ul obținut de SEMA în 2005, pe care nu l-am cunoscut decât astăzi, noi am crezut că este un PUZ pe 15.000 mp, dar este un PUZ pe 515.000 mp, cu un 5 completat cu pixul și noi o săl atacăm precum și toate actele care decurg din acel PUZ, inclusiv studiul de circulație

Domnul Rădulea Ion – SEMA PARC

Acel studiu de circulație nu are nici o valoare, este un studiu intern....

Domnul Peter – SC Kennedy CO SRL

Noi nu vom semna acest proces – verbal, noi avem propriul nostru material pe care îl vom depune, pentru că trebuie să ne rezervăm toate drepturile de atac conform legii. Constituția României apără proprietatea și

noi ne vom folosi de Constituție pentru a reveni în drepturi. Noi vom face în paralel un nou PUZ pe suprafața noastră, dar până vom obține aprobarea acestui nou PUZ, dacă va avea șanse să treacă, fiind împiedicat tocmai de acest PUZ din 2005, nu avem altă soluție decât să ne comportăm ca niște proprietari.

Domnul Rădulea Ion – SEMA PARC

Ar trebui să anulați PUZ-ul Sectorului 6.

Domnul Peter – SC Kennedy CO SRL

Nu acela este un PUZ coordonator. Sectorul nu avea obligația să întrebe fiecare proprietar dacă concordă acel PUZ cu intențiile lor de dezvoltare. Defapt PUZ – ul SEMA din 2005 este abuziv, pentru că a venit cu niște acte de proprietate pe 2 ha, de exemplu în cazul nostru, care nu le aparțineau. Această discuție este foarte tardivă, nu putem discuta acum în 2008 de ceva ce ar fi trebuit să discutăm în 2004 ca buni vecini și parteneri. Noi avem investiții masive de când suntem proprietari acolo. Investiția noastră pe mp este mult mai mare decât cea a lui RIVER INVEST, sau a lui SEMA PARC.

În acest moment acestea sunt datele problemei, noi nu am știut de acest PUZ, acest PUZ a fost făcut pe baza unor documente de proprietate un pic mai vechi, sau ieșite din uz.

Domnul Rădulea Ion – SEMA PARC

Nu o să găsiți la documentația respectivă, sau avocații care vor ataca, o să găsiți cadastru nostru.

Domnul Peter – SC Kennedy CO SRL

Au făcut cadastru luând măsurători pe terenul nostru.

Domnul Rădulea Ion

Normal pentru că dumneavoastră sunteți înconjurați de proprietatea noastră

Domnul Peter – SC Kennedy CO SRL

Constituția României nu precizează că proprietarii înconjurați de proprietatea altei persoane, noi avem deschidere la stradă foarte mare, deci nu suntem înconjurați.

Domnul Rădulea Ion – SEMA PARC

La documentația depusă în 2005, ianuarie, o să găsiți cadastru SEMĂNĂTOARE, cu dumneavoastră proprietari, asta e altceva. Problema este că s-a cerut un studiu pe o suprafață mai mare, nu strict pentru partea noastră.

Domnul Peter – SC Kennedy CO SRL

Noi suntem doi vecini, unul dintre vecini vroia să facă u plan de afaceri cu foarte multe suprafețe, pentru a aduce foarte mulți oameni în zona lui și pentru asta are nevoie de foarte multe străzi și le trece pe proprietatea altuia.

Domnul Rădulea Ion – SEMA PARC

Dacă dumneavoastră vreți să scoateți drumurile alea de acolo faceți PUZ și le scoateți.

Domnul Peter – SC Kennedy CO SRL

Un PUZ nu se poate face peste noapte.

Doamna Bulgariu Cristina – SC LIDER TEX SRL

O să propunem o modificare la PUZ-ul din 2005, pentru că problema noastră sunt străzile care ne afectează

Domnul Rădulea Ion – SEMA PARC

Ideea este că acest PUZ de care discutăm acum nu are nici o legătură cu PUZ –ul vechi

Domnul Peter – SC Kennedy CO SRL

Dar noi nu am știut de acel PUZ

Domnul Rădulea Ion

Aceasta nu este o scuză, dacă Consiliul General adoptă o hotărâre toți trebuie să cunoaștem, a fost pe site.

Domnul Peter – SC Kennedy CO SRL

Da pe site a fost cu 15.000 mp

Domnul Rădulea Ion – SEMA PARC

Problema este că toată lumea de aici vrea ca drumurile să fie numai pe proprietatea SEMA PARC, iar proprietățile dumnealor să nu fie afectate.

Domnul Peter – SC Kennedy CO SRL

Noi nu vom folosi în nici un fel drumurile făcute de SEMA, nu avem de ce pentru că avem deschidere la unul din principalele bulevarde ale Bucureștiului

Domnul Rădulea Ion – SEMA PARC

Propuneți un PUZ scoateți drumurile de acolo, nu este absolut nici o problemă

Domnul Peter – SC Kennedy CO SRL

Deocamdată noi suntem scoși din drepturile noastre de proprietari în această perioadă, până obținem un alt PUZ, dispoziția ne este încălcată, nu mai avem dispoziție asupra propriei proprietăți.

Dacă noi am fi văzut la Primăria Sector 6 vreo referire la acest PUZ nu ne trebuia așa mult să aflăm de existența lui.

Realitatea este că acel PUZ din 2005 are niște vicii legale.

Domnul Rădulea Ion – SEMA PARC

V-am mai spus că nu mă opun modificării acestui PUZ, dar nu o să faceți acest lucru nicodată și de aceea solicitarea noastră a fost să se studieze o zonă mai mare.

Doamna Bulgariu Cristina – SC LIDER TEX SRL

Dar nu am fost consultați în nici un fel cu privire la această intenție.

Domnul Rădulea Ion – SEMA PARC

Eu personal am luat legătura cu dumneavoastră.

Domnul Peter – SC Kennedy CO SRL

Nu este adevărat, avem registratura, nu există nici un fel de numere de comunicare către noi.

Acest PUZ este o ilustrare de temă a PUZ –ului din 2005.

Domnul Rădulea Ion – SEMA PARC

Nu este adevărat este o ilustrare de temă a unei bucăți din acel PUZ.

Domnul Peter – SC Kennedy CO SRL

Da, dar dacă noi lăsăm aceste accente de înălțime să se dezvolte pe verticală acei oameni vor fi pompați seara de acolo pe niște străzi, deci noi

nu vom mai putea obține modificarea PUZ –ului din 2005, care așa cum am mai spus este abuziv, are viciu de fond

Domnul arhitect Constantinescu Stelian - DUAT

Dumneavoastră doriți să faceți modificarea pentru terenul dumneavoastră sau și pentru terenul dâșilo.

Domnul Peter – SC Kennedy CO SRL

În nici un caz pentru terenul dâșilor. Oamenii pe care dâșii o să îi aibă acolo chiriași vor trebui să vină dimineața și să plece seara și aceste străzi, care ne traversează proprietatea încep să devină foarte importante

Domnul arhitect Constantinescu Stelian - DUAT

După știința noastră și așa cum rezultă din acest plan ei au accesul asigurat, au pe teritoriul lor străzile de care au nevoie.

Domnul Peter – SC Kennedy CO SRL

Ele străpung și taie pe proprietatea noastră. Noi nu putem fi de accord cu nici un fel de document studiu de circulație, ilustrare de temă și nici cu un alt PUZ, care decurg toate din acest PUZ SEMA din 2005. Prin urmare vom depune o adresă către Primăria Municipiului București care va reflecta punctul nostru de vedere și de asemenea am demarat deja un nou PUZ pe suprafața noastră. Nu vrem să afectăm pe nimeni, odată ce ne vom vede suprafața noastră de 2 ha pusă în siguranță, adică fără a mai fi traversat de străzi cu regim de circulație publică în acel moment nu mai avm nici o obiecție la Planurile SEMĂNĂTOAREA.

Domnul Rădulea Ion – SEMA PARC

Există două drumuri în momentul de față.

Domnul Peter – SC Kennedy CO SRL

Nu există două drumuri, există o alee de incintă care este proprietatea noastră, nu avem nici o servitute pe ea

Domnul Rădulea Ion – SEMA PARC

Aceasta este altceva. Dacă vă duceți la actul de proprietate o să vedeți că v-a fost vândut cu destinație drum, iar drumul a fost pus peste un drum. Citiți acest act de vânzare cumpărare.

Domnul Peter – SC Kennedy CO SRL

Este drum dar nu este pentru circulație publică

Domnul Rădulea Ion – SEMA PARC

Este foarte adevărat, dar noi nici nu ne propunem să trecem peste proprietățile dumneavoastră

Domnul Nedelcu Pavel – S.C. RFI REAL ESTATE S.R.L.

Noi am avut o discuție cu RIVER INVEST vis-a-vis de această situație și în acest moment ne gândim la o soluție tehnică care să nu enafecteze în acest mod. Sunt de accord cu ce spune domnul Rădulea că toate drumurile nu trebuie să treacă numai pe la dâșșii, trebuie să ne punem un pic la dispoziție proprietatea, însă nu jumătate din ea și de aceea eu aș fi un pic mai moderat în acest moment, pentru că vom mai avea o discuție la nivel de acționariat și cu RIVER INVEST, după care vom avea un punct de vedere mult mai clar. Între timp avem și noi un arhitect care lucrează la ceva propuneri tehnice, este deci prematur din partea noastră pentru a da un răspuns clar vis-a-vis de această situație până nu vom avea niște soluții foarte documentate. Suntem și noi foarte afectați avem două drumuri care ne traversează proprietatea, posibilitățile de dezvoltate sunt aproape nule, dar sper ca prin aceste discuții să găsim o soluție eficientă și din punct de vedere al parametrilor urbanistici pentru noi și din punct de vedere al timpului.

Domnul Peter – SC Kennedy CO SRL

Repet noi nu am știut de acest PUZ, nimeni nu ne-a menționat că există și am văzut pe site 15.000 mp

Domnul arhitect Constantinescu Stelian - DUAT

Și certificatul de urbanism a fost luat după 2005, nu?

Domnul Peter – SC Kennedy CO SRL

Bineînțeles, am luat și înainte de 2005 și după.

Domnul Pintoi Iulian – SC TRUST CORPORATION SA

Și noi avem certificate de urbanism luate și înainte și după 2005.

Domnul arhitect Constantinescu Stelian - DUAT

Acolo ar fi trebuit să existe mențiunea. Să știți că urbanizare fără niște sacrificii nu se face, pentru că am auzit mai devreme că vreți 100% ca terenul să nu fie afectat, într-o zonă care a fost industrială.

Domnul Peter – SC Kennedy CO SRL

Are niște avantaje, este în marginea zonei industriale.

Domnul arhitect Constantinescu Stelian - DUAT

Toate parcele care sunt acolo, dacă este să discutăm pe o logică de orice natură, fie ea juridică, arhitecturală - urbanistică legea ar trebui să impună PUZ – ul înainte vânzărilor.

Eu rămân la ideea mea, că cel mai bine ar fi ca un arhitect să facă treaba, luați-l ca pe un consultant toți, să facă treaba pentru toată lumea o dată, merge pe la fiecare și ia de la fiecare parcelă, face o propunere în așa fel în cât să fie în concordanță cu dorința dumneavoastră, pentru că la masa asta, discutând în acest fel nu o să ajungem al nici o concluzie, dar un om care face serviciul acesta de consultanță poate liniștit în biroul lui

Domnul Peter – SC Kennedy CO SRL

Din experiența dumneavoastră cât credeți că va dura aproba acest PUZ. De asemenea din experiența dumneavoastră credeți că acest PUZ SEMA din 2005 va permite acest PUZ modificator?

Domnul arhitect Constantinescu Stelian - DUAT

De ce nu. Nu știu, necesită un studiu. Poate veni cu o soluție mult mai bună

Domnul Peter – SC Kennedy CO SRL

PUZ – ul din 2005 are aceste artere paralele cu Splaiul și dâșii vor să le facă interne, în garaje subterane cu bariere la capete, deci nu străzi de trafic ci străzi de incintă prin care oamenii intră în parkinguri, deci destinate numai riveranilor. Însă, în studiul de circulație aceste străzi apar cu două benzi, ele preiau niște fluxuri de circulație nu au bariere.

Domnul Rădulea Ion – SEMA PARC

Nu este un studiu public, este făcut pentru noi.

Domnul Peter – SC Kennedy CO SRL

Păi oricum ar fi, public sau nepublic, este un studiu făcut de experți și care o dată consacrat de niște aprobări devine obligație. Noi în PUZ –ul nostru o să ne izbim de acesta. Și nu concordă PUZ –ul dumneavoastră cu studiul dumneavoastră de circulație

Domnul Rădulea Ion – SEMA PARC

Acel studiu a fost cerut de Comisia de Circulație a Primăriei, a vrut să vadă care sunt circulațiile acolo. A fost făcut pentru exterior nu pentru interior.

Domnul Peter – SC Kennedy CO SRL

Studiul de circulație leagă toate zonele cu niște străzi, unele în exterior, unele în interior, dar nu contează sunt străzi. Fiecare stradă are niște fluxuri de circulație, o capacitate de trafic și experții de acolo încearcă să coreleze capacitatea de trafic cu circulația care se va preconiza. În studiul de circulație acestea deja sunt străzi și se mizează că pe ele se va părăsi zona, au funcția de străzi și de aceea și în documentația dumneavoastră scrie că au regim de circulație publică, nu le puteți pune bariere.

Aceste străzi ne afectează și de asta vrem să le desființăm, dacă dâșii pun bariere, faptul că ele sunt străzi înfundate nu deranjează pe nimeni, pentru că va fi barieră și pe partea cealaltă.

Domnul arhitect Constantinescu Stelian - DUAT

Lucrurile se schimbă, sunt dinamice și în această idee se poate veni cu modificare la PUZ – ul făcut atunci.

Am înțeles contestazi PUZ –ul din 2005 dar pe acesta?

Domnul Peter – SC Kennedy CO SRL

Și pe acesta, pentru că sunt aceste turnuri înalte și vor veni foarte mulți oameni acolo

Domnul Rădulea Ion – SEMA PARC

Deocamdată nu au calitatea să-l atace.

Domnul Peter – SC Kennedy CO SRL

De ce?

Domnul arhitect Constantinescu Stelian - DUAT

Acestea nu este un motiv că vor veni zeci de oameni.

Domnul Rădulea Ion – SEMA PARC

E dreptul dumneavoastră în instanță să-l atacați, dacă instanța va accepta o astfel de abordare.

Domnul arhitect Constantinescu Stelian - DUAT

Comisia de Urbanism și-a dat acordul pe acest PUZ și a considerat că are suficiente străzi ca să asigure fluxul acelor mii de oameni, care am înțeles că vor veni.

DIRECTOR EXECUTIV
GEORGIANA ZAMFIR



Șef Serviciu
Gabi Florea

Întocmit
Perșunaru M.
06.02.2008

Perșunaru