



**ROMÂNIA**  
**Municipiul București**  
**Primăria Sector 2**



www.ps2.ro - Strada Chiristigiilor nr. 11-13, Tel: +(4021) 209.60.00 Fax: +(4021) 252.80.39

*Proiect*

**HOTĂRÂRE**

*privind solicitarea către Guvernul României pentru trecerea unei părți din imobilul situat în București, Str. Fabrica de Glucoză nr. 2-4, Sector 2 aflat în domeniul public al statului și administrarea Ministerului Apărării Naționale, în domeniul public al Municipiului București pentru realizarea de locuințe, dotări și utilități publice aferente, pe raza Sectorului 2 al Municipiului București*

Primarul Sectorului 2 al Municipiului București, ales în conformitate cu prevederile Legii nr. 67/2004 pentru alegerea autorităților administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Analizând:

- Raportul de specialitate nr.65656/21.09.2016 întocmit de către Direcția Urbanism, Cadastru și Gestionare Teritoriu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 2 al Municipiului București;

- Adresa nr. A11040/20.09.2016 emisă de Ministerul Apărării Naționale.

Având în vedere reglementările cuprinse în:

- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 2 nr. 5/2015 privind solicitarea către Guvernul României pentru trecerea unei părți din imobilul situat în București, Str. Fabrica de Glucoză nr. 2-4, Sector 2 aflat în domeniul public al statului și administrarea Ministerului Apărării Naționale, în domeniul public al Sectorului 2 și în administrarea Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București;

- Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 2 nr. 29/2015 pentru modificarea și completarea H.C.L. Sector 2 nr. 5/2015 privind solicitarea către Guvernul României pentru trecerea unei părți din imobilul situat în București, Str. Fabrica de Glucoză nr. 2-4, Sector 2 aflat în domeniul public al statului și administrarea Ministerului Apărării Naționale, în domeniul public al Sectorului 2 și în administrarea Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București

*În temeiul art. 45 alin. (6) coroborat cu art. 81 alin. (4) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Propune prezentul proiect de*

## **HOTĂRÂRE**

**Art. 1** (1) Se solicită Guvernului României trecerea unei părți din imobilul situat în București, Str. Fabrica de Glucoză nr. 2-4, Sector 2 aflat în domeniul public al statului și administrarea Ministerului Apărării Naționale, în domeniul public al Municipiului București în vederea realizării de locuințe, dotări și utilități publice aferente, prin programe derulate de Sectorul 2 al Municipiului București cu Agenția Națională pentru Locuințe, prin parteneriat public-privat, prin credite-bancare sau orice alte programe de finanțare derulate în baza legii.

(2) Se solicită Consiliului General al Municipiului București efectuarea tuturor demersurilor la Guvernul României pentru modificarea Hotărârii Guvernului României nr.699/2015 privind *„privind schimbarea regimului juridic al unei părți dintr-un imobil situat în municipiul București și pentru actualizarea anexei nr.4 la Hotărârea Guvernului nr.1705/2006 pentru aprobarea inventarului centralizat al bunurilor din domeniul public al statului”*

(3) Consiliul Local al Sectorului 2 al Municipiului București se obligă să transmită către Consiliul General al Municipiului București, după preluarea în administrare a terenului și finalizarea investițiilor, un procent de 50% dar nu mai puțin de 538 de unități locative din numărul total de locuințe ce vor fi construite pe amplasament, împreună cu terenul aferent, în vederea trecerii acestora în domeniul public al statului și în administrarea Ministerul Apărării Naționale, Ministerul Administrației și Internelor și pentru Serviciul Român de Informații, în condițiile legii.

(4) Datele de identificare ale imobilului sunt cuprinse în anexa ce cuprinde o filă și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2** Unitățile locative se vor realiza în termen de maximum 10 ani, prin programe derulate de Sectorul 2 al Municipiului București cu Agenția Națională pentru Locuințe, prin parteneriat public-privat, prin credite-bancare sau orice alte programe de finanțare derulate în baza legii, și se vor transmite în procent de 50% din fiecare ansamblu de locuințe finalizat, împreună cu terenul aferent, după primii 3 ani de la intrarea în vigoare a Hotărârii Guvernului de modificare a Hotărârii nr.699/2015.

**Art.3. La data intrării în vigoare a prezentei,** Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 5 / 12.01.2015 *privind solicitarea către Guvernul României pentru trecerea unei părți din imobilul situat în București, Str. Fabrica de Glucoză nr. 2-4, Sector 2 aflat în domeniul public al statului și administrarea Ministerului Apărării Naționale, în domeniul public al Sectorului 2 și în administrarea Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București și Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 29/07.04.2015 pentru modificarea și completarea H.C.L. Sector 2 nr. 5/12.01.2015, își încetează aplicabilitatea.*

**Art.4** Autoritatea executivă a Sectorului 2 al Municipiului București va asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

**Art.5** Prezenta hotărâre se publică în Monitorul Oficial al Municipiului București.



AVIZAT PENTRU LEGALITATE  
ÎN TEMEIUL ART. 117, LIT. „a”  
DIN LEGEA NR. 215/2001, REPUBLICATĂ  
SECRETAR  
NIȚĂ ELENA



**DATELE DE IDENTIFICARE**

*a unei părți dintr-un imobil ce se trece din proprietatea publică a statului și administrarea  
Ministerului Apărării Naționale în proprietatea publică a Municipiului București*

Adresa imobil	Persoana juridică de la care se transmite	Persoana juridică la care se transmite imobilul	Caracteristici tehnice ale imobilului
Str. Fabrica de Glucoză nr.2-4, sector 2, actual str. Dimitrie Pompeiu nr.4	Ministerul Apărării Naționale	Proprietatea Municipiului București și administrarea Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București	Suprafața teren - 40.000 mp (conform plan amplasament)

**PRIMAR,**

**TOADER MUGUR MIHAI**



**VIZAT  
spre neschimbare,  
SECRETAR,**

Adresa: Drumul Taberei nr. 7B, O.P. - 74, sector 6, cod 77400, telefon 021/313.70.57

F A X

Total pagini - 1

Nr. T2516 din 26.09.2016		Pentru acțiune
Destinatar:	Primăria Sectorului 2 al municipiului București - Direcția urbanism, cadastru și gestionare teritoriu	021 209.61.83 X
Expeditor:	ȘEFUL DIRECȚIEI DOMENIUL ȘI INFRASTRUCTURI	021 319.81.52

Informații CONFIDENȚIALE destinate numai persoanei menționate mai sus.  
Dacă cititorul acestui mesaj nu este persoana căreia îi este destinat sau angajatul care răspunde de transmiterea mesajului către destinatar, nu uitați că răspândirea, distribuția sau copierea acestui mesaj este interzisă. În cazul în care primiți acest mesaj din greșală, vă rugăm să ne anunțați imediat prin telefon și să ne înapoiați mesajul original la adresa de mai sus, prin poștă

CONFIDENTIAL, information intended only for use of the mentioned above. If the reader of this message is not the intended recipient of the employee or agent responsible for delivering in the intended recipient(s), please note that any dissemination or copying of this communications is strictly prohibited. Anyone who receives this communications in error should notify immediately by telephone and return the original message to above address by mail.

## CONȚINUT

Referitor la modelul proiectului de hotărâre de consiliu privind inițierea demersului de modificare a H.G. nr. 699/2015, vă comunicăm că în principiu suntem de acord cu următoarele observații:

1 - este necesară defalcarea pe unități locative a imobilelor ce vor fi transmise în domeniul public al statului și în administrarea Ministerului Apărării Naționale, Ministerului Afacerilor Externe și Serviciului Român de Informații, respectiv reformularea art. 1 alin. (2) în sensul celor propuse astfel încât să rezulte că din procentul de 50%, dar nu mai puțin de 538 unități locative transmise în administrarea Ministerului Apărării Naționale un procent de 40% dar nu mai puțin de 430 unități locative, împreună cu terenul aferent acestora, Ministerului Afacerilor Externe un procent de 5%, dar nu mai puțin de 54 unități locative și Serviciului Român de Informații un procent de 5%, dar nu mai puțin de 54 unități locative din numărul total de locuințe ce vor fi construite pe care face obiectul transmiterii."

2 - totodată, menționăm că în proiect nu se regăsește nici un articol referitor la efectele demersurilor la consiliul general pentru a fi asumate noile prevederi și a se solicita Guvernului aprobarea, prin hotărâre, a modificării HG nr. 699/2015, fiind necesară preluarea datelor din proiectul de HCL pe care vi l-am transmis prin scrisoarea noastră nr. A 11040/2016.

Considerăm a fi necesară introducerea acestor prevederi în noua hotărâre de consiliu de însușire de instituția dumneavoastră, avem rugămintea de a ne retransmite proiectul de hotărâre împreună cu anexa cu datele de identificare, care face parte integrantă din hotărâre, pentru a putea realiza eventuale completări la nr. de fax 021.319.81.52.

Menționăm că numărul de 538 unități locative a rezultat în urma rotunjirii numărului de locuințe ce revine fiecărei instituții beneficiare.

ȘEFUL DIRECȚIEI DOMENIUL ȘI INFRASTRUCTURI

General de brigadă



GHEORGHE NISTOR



Întocmit

P.e.u. Florina Anghel / 021.319.58.58/2729



**ROMÂNIA**  
**Municipiul București**  
**Primăria Sector 2**



www.ps2.ro - Strada Chiristigiilor nr. 11-13, Tel: +(4021) 209.60.00 Fax: +(4021) 252.80.39

*Proiect*

***EXPUNERE DE MOTIVE***

**În urma analizării Hotărârii Guvernului României nr.699/26.08.2015 „privind schimbarea regimului juridic al unei părți dintr-un imobil situat în municipiul București și pentru actualizarea anexei nr.4 la Hotărârea Guvernului nr.1705/2006 pentru aprobarea inventarului centralizat al bunurilor din domeniul public al statului” precum și a Hotărârii Guvernului nr.714/14.07.2010 „privind schimbarea dreptului de administrare a unei părți dintr-un imobil aflat în proprietatea publică a statului”,**

***considerăm oportună evidențierea următoarelor aspecte care vor fundamenta necesitatea modificării Hotărârii Guvernului României nr.699/26.08.2015, precum și realizarea unui nou proiect de hotărâre prin care să își înceteze aplicabilitatea HOT.5/2015 și HOT 29./2015:***

- În momentul supunerii spre aprobare nu s-a avut în vedere faptul că **modificarea suprafeței de teren de la 45.332,0 mp la 40.000,0 mp** va afecta direct numărul de unități locative, în sensul micșorării acestora. În urma suprapunerii cadastrale se evidențiază pierderea unui număr de patru blocuri, dintre care 3x (P+8) și 1 x (P+10). Numărul de unități locative estimate în contextul menționat mai sus este de: **P+8=87unități loc.x3= 261; P+10=108 unități loc.** Totalul prezentat inițial, care a stat la baza preluării Pud-ului în Puz Inel Median era de **1443 unități locative**. Astfel, remarcăm o diferență de **369** unități locative care nu a fost luată în considerare. În fapt, numărul nou de unități locative raportat la noua suprafață de teren (40,000mp) este de **aproximativ 1074-1075** de unități (1443-369). Dacă raportăm la faptul, că inițial în cadrul Hotărârii Guvernului nr.714/14.07.2010 se făcea referire la un procent de 50%; către MAPN ar trebui să se transmită un număr de aprox.**537-538 unități locative**.
- Se poate avea în vedere o **suplimentare** de locuințe colective în sensul reamplasării a două P+8 situate în dreapta terenului (în zona imediat adiacentă liniei de demarcare a dezmembrării) prin translatarea acestora, concomitent cu micșorarea regimului de înălțime până la P+4, cu amendamentul că re poziționarea lor se poate realiza doar printr-o documentație tip PUD.

- Tot în spiritul observațiilor de mai sus, în cazul în care această reamplasare nu se poate materializa pe teren, în zona posterioară alipit parțial ultimului tronson P+8 se pot compensa cele mai sus menționate printr-un imobil P+8 tronson dublu.
- Aspectele de mai sus introduc în corelare directă cu legislația în vigoare următoarele:
  1. Realizarea unui Pud care sa actualizeze zona mai sus descrisă, implicând inclusiv costuri suplimentare pentru partea de proiectare de urbanism.
  2. Actualizare Studiu de fezabilitate
  3. Încetarea aplicabilității a HCLS2 nr.5/2015 și a HCLS2 nr.29/2015, modificarea procesului verbal al comisiei, modificare HCGMB, modificare HG.
- Prin realizarea etapelor descrise se pot suplimenta cele **aproximativ 1074 unități locative** cu **aproximativ 87 unități locative**, rezultând un total de aproximativ **1161 unități locative**.
- De asemenea **termenul de 3 ani** nu are o bază exprimată grafic în corelare directă cu sumele maximale care se pot obține **fie prin programele derulate cu ANL, fie prin credit bancar, prin parteneriat public-privat sau prin orice fel de finanțare**. În reconsiderarea aceluiași termen de trei ani menționăm de asemenea faptul că noul termen trebuie să aibă în vedere pe lângă sumele posibil de obținut anual prin orice forme de finanțare și următoarele: realizarea proiectelor de actualizare S.F., realizare D.T.A.C., PT.h., D.E., perioada de licitații, precum și perioada de clarificări. Conchidem ca urmare a elementelor mai sus relatate că este imperios necesară o etapizare a fiecărui tronson coroborat cu sumele disponibile sau posibile de obținut. **Termenul propus de către autoritatea locală este de 10 ani.**
- De asemenea este oportună menționarea faptului că unitățile locative care se vor realiza se vor repartiza în mod egal/echilibrat către UAT S2 și MAPN, în sensul că în condițiile unei prime etape, în care se preconizează recepționarea a două blocuri p+10, acestea se vor distribui echilibrat în conformitate cu procentele de 50%-50%, respectiv 1 tronson UAT-1 tronson MAPN.
- Este de dorit ca în procedura de demarare a lucrărilor de construire să se etapizeze cel puțin două câte două imobile colective de același tip, pentru ca distribuția între UAT S2 și MAPN să fie echilibrată, inclusiv din perspectiva tipului de unități locative.
- Din analiza comparativă a articolelor din Hotărârea Guvernului României nr.699/26.08.2015 și a articolelor din Hotărârii Guvernului nr.714/14.07.2010 se evidențiază lipsa aspectului cu referire la posibilitatea transferului dreptului de administrare către ANL în vederea realizării lucrărilor de construire, precum și posibilitatea expresă de accesare a unor programe diferite de finanțare în sensul parteneriat public privat ANL, credite bancare.

- Un subpunct de asemenea important este faptul că numărul de unități locative care se vor transmite către MAPN nu este descris procentual așa cum a fost menționat în prima hotărâre de Guvern.

- În corelare directă cu micșorarea numărului de unități locative, numărul de parcări necesar în baza HCGMB.66/04.2006, pentru un total de 1074-1075 de unități locative, considerând că acestea au sub 100mp, este de  $1074+20\%vizitatori=1289$  de locuri de parcare sau dacă se implementează actualizarea pud-ului pe zona menționată mai sus la 1120 de unități locative, numărul de locuri de parcare va fi de  $1161+20\%vizitatori=1393$ . De asemenea, în vederea stabilirii corecte a numărului de locuri de parcare trebuie determinată inclusiv suprafața exactă a spațiului comercial. Menționez ca suprafețele și costurile estimative sunt necesare a fi actualizate.

Centralizând aspectele mai sus menționate:

**-Se evidențiază necesitatea introducerii mențiunii realizării de locuințe, dotări și utilități aferente de către Sector 2 al Municipiului București prin programe derulate cu ANL, prin parteneriat public-privat, prin credite bancare sau orice alte programe de finanțare derulate în baza legii.**

-Se solicită Guvernului României trecerea unei părți din imobilul situat în București, Str. Fabrica de Glucoză nr. 2-4, Sector 2 aflat în domeniul public al statului și administrarea Ministerului Apărării Naționale, în domeniul public al Municipiului București în vederea realizării de locuințe, dotări și utilități publice aferente, prin programe derulate de Sectorul 2 al Municipiului București cu Agenția Națională pentru Locuințe, prin parteneriat public-privat, prin credite-bancare sau orice alte programe de finanțare derulate în baza legii.

-Consiliul Local al Sectorului 2 al Municipiului București se obligă să transmită către Consiliul General al Municipiului București, după preluarea în administrare a terenului și finalizarea investițiilor, un procent de 50% dar nu mai puțin de 538 de unități locative din numărul total de locuințe ce vor fi construite pe amplasament, împreună cu terenul aferent, în vederea trecerii acestora în domeniul public al statului și în administrarea Ministerul Apărării Naționale, Ministerul Administrației și Internelor și pentru Serviciul Român de Informații, în condițiile legii.

-Unitățile locative se vor realiza în termen de maximum 10 ani, prin programe derulate de Sectorul 2 al Municipiului București cu Agenția Națională pentru Locuințe, prin parteneriat public-privat, prin credite-bancare sau orice alte programe de finanțare derulate în baza legii, și se vor transmite în procent de 50% din fiecare ansamblu de locuințe finalizat, împreună cu terenul aferent, după primii 3 ani de la intrarea în vigoare a Hotărârii Guvernului de modificare a Hotărârii nr.699/2015.



*Față de cele mai sus menționate,*

**PROPUN**

Consiliului Local al Sectorului 2 *proiectul de hotărâre privind solicitarea către Guvernul României pentru trecerea unei părți din imobilul situat în București, Str. Fabrica de Glucoză nr. 2-4, Sector 2 aflat în domeniul public al statului și administrarea Ministerului Apărării Naționale, în domeniul public al Municipiului București pentru realizarea de locuințe, dotări și utilități publice aferente, pe raza Sectorului 2 al Municipiului București*

**PRIMAR,**  
**TOADER MUGUR MIHAI**





**DIRECȚIA URBANISM, CADASTRU ȘI GESTIONARE TERITORIU**  
nr.65656/21.09.2016

### **Raportul de specialitate**

*privind solicitarea către Guvernul României pentru trecerea unei părți din imobilul situat în București, Str. Fabrica de Glucoză nr. 2-4, Sector 2 aflat în domeniul public al statului și administrarea Ministerului Apărării Naționale, în domeniul public al Municipiului București pentru realizarea de locuințe, dotări și utilități publice aferente, pe raza Sectorului 2 al Municipiului București*

#### **SINTEZĂ**

Primăria Sectorului 2 al Municipiului București, a solicitat transmiterea imobilului situat în șos. Fabrica de Glucoză nr. 2-4, sector 2, aflat în domeniul public al statului, din administrarea Ministerului Apărării Naționale în administrarea Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București, **în vederea sistematizării zonei, respectiv construirea de locuințe în regim de închiriere și funcțiuni complementare spațiilor de locuit în regim etapizat**, de către Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului **prin intermediul Agenției Naționale pentru Locuințe, Consiliului Local Sector 2 prin credite ipotecare, inclusiv prin parteneriat public-privat.**

Prin Hotărârea Guvernului nr.714/14.07.2010 „privind schimbarea dreptului de administrare a unei părți dintr-un imobil aflat în proprietatea publică a statului”, s-a aprobat trecerea unei părți dintr-un imobil, situat în șos. **Fabrica de Glucoză nr.2-4** (fost nr.1), sector 2, din administrarea Ministerului Apărării Naționale în administrarea Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București **în scopul sistematizării zonei, respectiv construirea în maximum 3 ani de la preluarea acesteia, de locuințe și funcțiuni complementare spațiilor de locuit.**

*Pentru ducerea la îndeplinirea a prevederilor hotărârii de guvern menționate, instituția noastră a făcut o serie de investiții, respectiv pentru acest amplasament :*

- a fost elaborat și aprobat PUD prin H.C.L.S 2 nr.148/22.10.2010,
- s-au realizat: studiu de fezabilitate și studiu de fezabilitate,
- proiectul de autorizare demolare, a fost eliberată Autorizația de demolare nr.69/6”F” din 24.02.2011,
- demolarea construcțiilor,
- studiu de fezabilitate pentru construcția de locuințe.

Obținerea tuturor avizelor și studiilor menționate au condus la depășirea termenului de 3 ani prevăzut de Hotărârea Guvernului nr.714/14.07.2010, din motive neimputabile instituției noastre.

Următoarea etapă de îndeplinire a obiectivului de investiții o reprezintă doar realizarea proiectului tehnic pentru viabilizare teren și construcție locuințe și demararea lucrărilor efective.De asemenea instituția noastră prin adresele nr.17172/21.03.2013; nr.31230/26.06.2013; nr.19441/09.04.2014; nr.41632/24.07.2014; nr.51347/29.09.2014 a comunicat Ministerului Apărării Naționale, Direcția Domenii și Infrastructuri, situația investițiilor realizate de către instituția noastră pe terenul ce face obiectul prezentei, adresând rugămintea de a fi de acord și a ne sprijini în ceea ce privește prelungirea termenului prevăzut la art.2 din H.G.R. nr.714/2010, având în vedere necesitatea construirii de locuințe și ținând cont de investițiile realizate.

Prin adresa înregistrată la Primăria Sectorului 2 Cabinet Primar nr.1054/04.09.2013 Agenția Națională pentru Locuințe aduce la cunoștință faptul că s-a aflat în imposibilitatea demarării procedurilor de achiziție publică a serviciilor de proiectare și a lucrărilor de execuție, astfel încât investițiile propuse a se realiza pe terenul situat în str. Fabrica de Glucoză nr.2-4 (fost nr.1), sector 2 București nu au putut fi realizate

în termenul stabilit prin Hotărârea Guvernului nr.714/14.07.2010, solicitând totodată prelungirea acestuia precum și o eventuală etapizare a investițiilor. De asemenea Ministerul Apărării Naționale prin adresa nr.A8938/05.08.2013 își exprimă acordul doar cu propunerea de prelungire a termenului, **fînd necesar ca autoritatea publică locală responsabilă, să-și asume prin hotărârea consiliului local un termen realist, dar nu mai mult de 10 ani de la preluarea imobilului, cu posibilitatea transmiterii locuințelor către minister, etapizat, într-un procent anual, repartizat pe întreaga perioadă. La cele menționate mai sus, la data prezentei note de fundamentare, considerăm oportună ca etapizare și transmiterea unităților locative să se facă etapizat conform tabelului anexat.**

Ca urmare a fost adoptată Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr.112/24.09.2013 prin care se solicită Guvernului României prelungirea termenului prevăzut la art.2 din H.G.R. nr.714/2010 privind schimbarea titularului dreptului de administrare a unei părți dintr-un imobil aflat în proprietatea publică a statului referitor la imobilul situat în **str. Dimitrie Pompeiu nr.4, fost str. Fabrica de Glucoză nr.2-4, pe o perioadă de până la 10 ani.** Ulterior a fost adoptată Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 2 al municipiului București nr.5 din 12.01.2015, prin care se solicită Guvernului României trecerea unei părți din imobilul situat în București, str. Fabrica de Glucoză nr.2-4, sector 2, aflat în domeniul public al statului și administrarea Ministerului Apărării Naționale, în domeniul public al Sectorului 2 și administrarea Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București, **în vederea atragerii de investiții pentru realizarea de locuințe și dotări aferente.**

Totodată ținând cont de modificările legislative, prin adresa nr.77130/03.10.2014 Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice comunică Primăriei Sectorului 2 faptul că Decizia Curții Constituționale nr.1/2014 asupra obiecției de neconstituționalitate a Legii privind stabilirea unor măsuri de descentralizare a unor competențe exercitate de unele ministere și organe de specialitate ale administrației publice centrale, precum și a unor măsuri de reformă privind administrația publică prevede, la pct. 195, „statul păstrează dreptul de proprietate publică și conferă administrarea unei autorități a administrației publice locale, măsură legislativă care nu este compatibilă cu regimul juridic al dreptului real de administrare, corespunzător dreptului de proprietate publică, care presupune constituirea acestuia prin acte juridice de drept administrativ, în cadrul unor raporturi de subordonare. Însă din moment ce nu există raporturi de subordonare între Guvern, în calitate de administrator general al bunurilor aparținând domeniului public al statului, pe de o parte, și un consiliu local, pe de altă parte, Curtea reține că imposibilitatea juridică de constituire a dreptului real de administrare indică faptul că intenția de reglementare vizează transmiterea dreptului de proprietate”.

Astfel prin **Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 2 nr.29/07.04.2015**, art.1 al Hotărârii **Consiliului Local al Sectorului 2 nr. 5 din 12.01.2015** se modifică și se completează în sensul că:

*„Art. 1 (1) Se solicită Guvernului României trecerea unei părți din imobilul situat în București, str. Fabrica de Glucoză nr.2-4, sector 2 aflat în domeniul public al statului și administrarea Ministerului Apărării Naționale, în domeniul public al Municipiului București și în administrarea Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București, în vederea atragerii de investiții pentru realizarea de locuințe și dotări aferente.*

*(2) Consiliul Local al Sectorului 2 al Municipiului București se obligă să transmită către Ministerul Apărării Naționale, Ministerului Administrației și Internelor și pentru Serviciul Român de Informații, un număr de 700 unități locative din numărul total de locuințe ce vor fi construite pe terenul aferent părții din imobil”.* În baza Protocolului înregistrat la Consiliul Local Sector 2 cu nr.19644/30.03.2015 și la Ministerul Apărării Naționale

cu nr.A929/01.04.2015 și Procesului-verbal nr. 19639/30.03.2015 – nr.A930/01.04.2015 terenul a fost transmis din administrarea Consiliului Local al Sectorului 2 în administrarea Ministerului Apărării Naționale.

Având în vedere cele menționate și ținând cont de faptul că Agenția Națională pentru Locuințe s-a aflat în imposibilitatea demarării procedurilor de achiziție publică a serviciilor de proiectare și a lucrărilor de execuție în termenul stabilit, se dorește realizarea obiectivului de către Consiliul Local al Sectorului 2 al Municipiului București, în acest sens fiind necesară trecerea terenului în suprafață de 45.332 mp situat în **str. Dimitrie Pompeiu nr.4**, fost str. Fabrica de Glucoză nr.2-4, sector 2, din proprietatea publică a statului și administrarea Ministerului Apărării Naționale în proprietatea publică Municipiului București și administrarea Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București.

Urmare a adoptării **H.C.G.M.B. nr.152/30.07.2015** „privind solicitarea către Guvernul României de emitere a unei hotărâri pentru transmiterea din domeniul public al statului și administrarea Ministerul Apărării Naționale în domeniul public al Municipiului București și administrarea Consiliului Local al Sectorului 2 a imobilului situat în str. Dimitrie Pompei nr.4 (fost Fabrica de Glucoză nr.2-4), sector 2” a fost publicată în Monitorul Oficial nr.667/02.09.2015 -**Hotărârea Guvernului României nr.699/26.08.2015** „privind schimbarea regimului juridic al unei părți dintr-un imobil situat în municipiul București și pentru actualizarea anexei nr.4 la Hotărârea Guvernului nr.1705/2006 pentru aprobarea inventarului centralizat al bunurilor din domeniul public al statului”. Prin adresa nr.66688/29.10.2015 instituția noastră a solicitat Primăriei Municipiului București să facă demersurile necesare preluării imobilului în suprafață de 40.000 mp situat în str. Dimitrie Pompei nr.4 (fost Fabrica de Glucoză nr.2-4), sector 2 și transmiterii acestuia în administrarea Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București. Urmare solicitării noastre, Primăria Municipiului București ne comunică prin adresa nr.13633/09.11.2015- Comisia Municipală pentru preluarea imobilului situat în str. Dimitrie Pompei nr.4 (fost Fabrica de Glucoză nr.2-4, sector 2, a fost constituită prin emiterea Dispoziției de Primar general nr.1630/2015, iar în data de 30.10.2015 a fost semnat protocolul de predare primire a imobilului în cauză de către reprezentanții Muzeului Național de Aviație Române și de către membrii comisiei nominalizați în cuprinsul acestei dispoziții. Din aceeași adresă reiese că, reprezentanți Muzeului Național al Aviației a comunicat faptul că acest protocol va fi transmis spre semnare Primarului General. După semnarea acestui protocol de către Primarul General, vor fi întreprinse demersurile necesare dării în administrarea Consiliului Local Sector 2 a imobilului mai sus menționat.

#### **În urma analizării**

**Hotărârii Guvernului României nr.699/26.08.2015** „privind schimbarea regimului juridic al unei părți dintr-un imobil situat în municipiul București și pentru actualizarea anexei nr.4 la Hotărârea Guvernului nr.1705/2006 pentru aprobarea inventarului centralizat al bunurilor din domeniul public al statului”

precum și a

**Hotărârii Guvernului nr.714/14.07.2010** „privind schimbarea dreptului de administrare a unei părți dintr-un imobil aflat în proprietatea publică a statului”,

**considerăm oportună învederarea următoarelor aspecte care vor fundamenta necesitatea modificării Hotărârii Guvernului României nr.699/26.08.2015, precum și realizarea unui nou proiect de hotărâre prin care să își înceteze aplicabilitatea HOT.5/2015 și HOT 29./2015:**

- În momentul supunerii spre aprobare nu s-a avut în vedere faptul că **modificarea suprafeței de teren de la 45.332,0 mp la 40.000,0 mp** va afecta direct numărul de unități locative, în sensul micșorării acestora. În urma suprapunerii cadastrale se evidențiază pierderea unui număr de patru blocuri, dintre care 3x (P+8) și 1 x (P+10). Numărul de unități locative estimate în contextul menționat mai sus este de: **P+8=87unități loc.x3= 261; P+10=108 unități loc.** Totalul prezentat inițial, care a stat la baza preluării Pud-ului în Puz Inel Median era de **1443 unități locative**. Astfel, remarcăm o diferență de **369** unități locative care nu a fost luată în considerare. În fapt, numărul nou de unități locative raportat la noua suprafață de teren (40,000mp) este **de aproximativ 1074-1075** de unități (1443-369). Dacă raportăm la faptul, că inițial în cadrul Hotărârii Guvernului nr.714/14.07.2010 se făcea referire la un procent de 50%; către MAPN ar trebui să se transmită un număr de aprox.**537-538 unități locative**.

- În continuarea celor mai sus menționate facem precizarea faptului că se poate avea în vedere o **suplimentare** de locuințe colective în sensul reamplasării a două P+8 situate în dreapta terenului (în zona imediat adiacentă liniei de demarcare a dezmembrării) prin translatarea acestora, concomitent cu micșorarea regimului de înălțime până la P+4, cu amendamentul că re poziționarea lor se poate realiza doar printr-o documentație tip PUD. Tot în spiritul observațiilor de mai sus, în cazul în care această reamplasare nu se poate materializa pe teren, în zona posterioară alipit parțial ultimului tronson P+8 se pot compensa cele mai sus menționate printr-un imobil P+8 tronson dublu.

- Aspectele de mai sus introduc în corelare directă cu legislația în vigoare următoarele:

1. Realizarea unui Pud care sa actualizeze zona mai sus descrisă, implicând inclusiv costuri suplimentare pentru partea de proiectare de urbanism.

2. Actualizare Studiu de fezabilitate

3. Modificare HCLS2 nr.5/2015 și modificare HCLS2 nr.29/2015, modificarea procesului verbal al comisiei, modificare HCGMB, modificare HG.

- Prin realizarea etapelor descrise se pot suplimenta cele **aproximativ 1074 unități locative** cu aproximativ 87 unități locative, rezultând un total de aproximativ **1161 unități locative**.

- Menționăm de asemenea că **termenul de 3 ani** nu are o bază exprimată grafic în corelare directă cu sumele maximale care se pot obține **fie prin programele derulate de ANL, fie prin credit bancar, prin parteneriat public-privat sau prin orice fel de finanțare**. În reconsiderarea aceluiași termen de trei ani menționăm de asemenea faptul că noul termen trebuie sa aibă în vedere pe lângă sumele posibil de obținut anual prin orice forme de finanțare și următoarele: realizarea proiectelor de actualizare S.F., realizare D.T.A.C., PT.h., D.E., perioada de licitații, precum și perioada de clarificări. Conchidem ca urmare a elementelor mai sus relatate că este imperios necesară o etapizare a fiecărui tronson coroborat cu sumele disponibile sau posibile de obținut. **Termenul propus de către autoritatea locală este de 10 ani.**

- De asemenea este oportună adaugarea unui paragraf în care să se menționeze că unitățile locative care se vor realiza **se vor repartiza în mod egal/echilibrat către UAT S2 și MAPN**, în sensul că în condițiile unei prime etape, în care se preconizează recepționarea a două blocuri p+10, acestea se vor distribui echilibrat în conformitate cu procentele de 50%-50%, respectiv 1 tronson UAT-1 tronson MAPN.
- Pentru stabilirea exactă a tipurilor de apartamente care vor fi transmise se va avea în vedere că în cadrul unui bloc P+10 sunt 54 apartamente/scara defalcate în baza studiului de fezabilitate astfel: 11 de 1 cameră (garsoniere), 32 apartamente de 2 camere, și 11 apartamente de 3 camere. În cazul în care tronsonul conține două scări elementele se dublează. La blocurile de P+8 cu două scări, în baza aceluiași studiu de fezabilitate avem un număr de aproximativ 87 apartamente, distribuite în 33 apartamente de 1 cameră și 54 de apartamente de 2 camere.
- **Este de dorit ca în procedura de demarare a lucrărilor de construire să se etapizeze cel puțin două câte două imobile colective de același tip, pentru ca distribuția între UAT S2 și MAPN să fie echilibrată, inclusiv din perspectiva tipului de unități locative.**
- Din analiza comparativă a articolelor din **Hotărârea Guvernului României nr.699/26.08.2015** și a articolelor **din Hotărârii Guvernului nr.714/14.07.2010** se evidențiază lipsa aspectului cu referire la posibilitatea transferului dreptului de administrare către ANL **în vederea realizării lucrărilor de construire, precum și posibilitatea expresă de accesare a unor programe diferite de finanțare în sensul parteneriat public privat ANL, credite bancare.**
- Un subpunct de asemenea important este faptul că numărul de unități locative care se vor transmite către MAPN nu este descris procentual așa cum a fost menționat în prima hotărâre de Guvern.
- În corelare directă cu micșorarea numărului de unități locative, numărul de parcări necesar în baza HCGMB.66/04.2006, pentru un total de 1074-1075 de unități locative, considerând că acestea au sub 100mp, este de  $1074+20\% \text{vizitatori}=1289$  de locuri de parcare sau dacă se implementează actualizarea pud-ului pe zona menționată mai sus la 1120 de unități locative, numărul de locuri de parcare va fi de  $1161+20\% \text{vizitatori}=1393$ . De asemenea, în vederea stabilirii corecte a numărului de locuri de parcare trebuie determinată inclusiv suprafața exactă a spațiului comercial.
- Referitor la devizul estimativ inițial în valoare de 61,520.7 mii euro la curs euro= 4.3005 raportat la S. desfășurată inițială de 99.803mp, se impune refacerea devizului general raportat la noua suprafață desfășurată pentru 1074-1075 de unități locative aprox.76.510 mp, sau pentru 1161 de unități locative epox.82710mp precum și a costurilor pentru parcajul suprateran. Menționăm ca suprafețele și costurile sunt estimative, acestea fiind necesare a fi actualizate.

**Propunere grafic pentru realizarea etapelor necesare în vederea implementării  
programului de realizare a locuințelor pentru tineri în vederea coroborării cu  
Strategia fiscal-bugetară**

Nr.criteriu	Descriere succintă	Termen/ Cuantificare	observații
I. Realizarea unui Pud care sa actualizeze zona mai sus descrisă, implicând inclusiv costuri suplimentare pentru partea de proiectare de urbanism.	- contractarea firmei care va realiza actualizarea - refacere documentație -actualizarea avizului Comisiei de Circulație din cadrul PMB -actualizare acord Mediu -Procedura de consultare a Populației -obținere HCLS2- de aprobare actualizare PUD, pe zona menționată	<b>-6 luni/</b>	-actualizarea amplasamentelor a două dintre imobile supuse modificării <b>nu afectează posibilitatea demarării</b> procedurilor pentru celelalte amplasamente legal constituite prin PUZ-Inel Median
II. Actualizare Studiu de fezabilitate	-contractarea firmei care va realiza actualizarea - actualizarea se va realiza în conformitate cu HG 28/2008, -se vor include și cele două imobile re poziționate/ sau inserția unui imobil care să compenseze numărul de unități locative estimate în cele două relocări - estimările financiare se vor realiza inclusiv etapizat –coroborat cu numărul de blocuri care se va gestiona de asemenea etapizat	<b>-3 luni/</b>	-DEVIZUL GENERAL se va realiza inclusiv defalcat în conformitate cu planul anexat astfel: <b>etapa I. 2 blocuri P+10</b> (1tronson/bloc) <b>54x2=108 unități locative</b> <b>etapa II. 1 bloc P+10</b> (1tronson/bloc) și <b>1 bloc P+8</b> (2 tronsoane/bloc) <b>54+87=141 unități locative</b> <b>etapa III. 1 bloc P+10</b> (2tronson/bloc) și <b>1 bloc P+8</b> (2 tronsoane/bloc) <b>108+87=195 unități locative</b> <b>etapa IV. blocuri P+8</b> (2 tronsoane/bloc) <b>87x2=174 unități locative</b> <b>etapa V. blocuri P+8</b> (2 tronsoane/bloc) <b>87x2=174 unități locative</b> <b>etapa VI. blocuri P+8</b> (2 tronsoane/bloc) <b>87x2=174 unități locative</b> <b>etapa VII. 2 blocuri P+10</b> (1tronson/bloc) - <b>54x2=108 unități locative</b> <b>etapa VIII. 2 blocuri P+4 (sau 1 bloc p+8)-</b> <b>87 unități locative</b>
III. Modificare HCLS2 nr.5/2015 și modificare HCLS2 nr.29/2015, modificarea procesului verbal al comisiei, modificare HCGMB, modificare HG.	- Modificare HCLS2 nr.5/2015 și modificare HCLS2 nr.29/2015 - modificarea procesului verbal al comisiei - modificare HCGMB, modificare HG.	<b>-2 luni</b>	-întocmire rapoarte de specialitate, , note de fundamentare, , perioada de publicitate, întrunirea comisiei.
IV. Proceduri de licitație, caiet de sarcini, perioadă de clarificări	-conform procedurilor legale -în cadrul caietului de sarcini se vor prinde de asemenea etapizat, existând posibilitatea renunțării unei etape în cazul în care se găsește și alte tipuri de finanțări sau programe sau se va scoate la licitație doar o etapă coroborat cu devizul detaliat pe etape.	<b>-6 luni</b>	- în funcție de durata clarificărilor timpul se poate decala.
V. Realizare DTAC PTh, DE	-conform procedurilor legale	<b>-6 luni</b>	-obținere avize, obținere A.C., PTh, D.E.
VI. Începerea lucrărilor	-conform procedurilor legale	<b>-1 lună</b>	Anunț începere lucrări Organizare de șantier

ETAPE	TIMP	CUANTIFICARE FINANCIARĂ-raportat la standardul de cost ANL - inclusiv TVA
<b>1. etapa I. 2 blocuri P+10</b> (1tronson/bloc) -cf. Plan <b>54x2=108 unități locative</b>	<b>2ani și 6luni-</b> respectiv 9 luni pentru actualizare S.F.,modificare HCLS2, HCGMB, HG, documentație tehnică(DTAC, PTh,DE) și <b>1 an și 6 luni</b> execuție.	<b>Aprox.22.140.000lei/108 unități locative+Utilități</b> <b>Total-29.400.000 lei</b>
<b>2. etapa II. 1 bloc P+10</b> (1tronson/bloc) și <b>1 bloc P+8</b> (2 tronsoane/bloc) cf. Plan <b>54+87=141 unități locative</b>	<b>1an și 10 luni</b>	<b>Aprox.28.905.000lei/141 unități locative+Utilități (tip extindere)</b> <b>Total-29.905.000 lei</b>
<b>3. etapa III. 1 bloc P+10</b> (2tronson/bloc) și <b>1 bloc P+8</b> (2 tronsoane/bloc) cf. Plan <b>108+87=195 unități locative</b>	<b>2 ani și 4 luni</b>	<b>anl și credit Bancar/parteneriat</b> <b>Aprox.39.975.000/195 unități locative+Utilități (tip extindere)</b> <b>Total-41.900.000 lei</b>
<b>4. etapa IV. blocuri P+8</b> (2 tronsoane/bloc) cf. Plan <b>87x2=174 unități locative</b>	<b>2 ani</b>	<b>anl și credit Bancar/parteneriat</b> <b>Aprox.35.670.000/174 unități locative+Utilități (tip extindere)</b> <b>Total-36.800.000 lei</b>
<b>5. etapa V. blocuri P+8</b> (2 tronsoane/bloc) cf. Plan <b>87x2=174 unități locative</b>	<b>2 ani</b>	<b>anl și credit Bancar/parteneriat</b> <b>Aprox.35.670.000/174 unități locative+Utilități (tip extindere)</b> <b>Total-36.800.000 lei</b>
<b>6. etapa VI. blocuri P+8</b> (2 tronsoane/bloc) cf. Plan <b>87x2=174 unități locative</b>	<b>2 ani</b>	<b>anl și credit Bancar/parteneriat</b> <b>Aprox.35.670.000/174 unități locative+Utilități (tip extindere)</b> <b>Total-36.800.000 lei</b>
<b>7. etapa VII. 2 blocuri P+10</b> (1tronson/bloc) -cf. Plan <b>54x2=108 unități locative</b>	<b>1an și 8 luni</b>	<b>Aprox.22.140.000lei/108 unități locative+Utilități</b> <b>Total-24.400.000 lei</b>
<b>8. etapa VII. 2 blocuri P+4 (sau 1 bloc p+8)-cf. Plan 87 unități locative</b>	<b>1an și 6 luni</b>	<b>Aprox.17.835.000lei/87 unități locative+Utilități</b> <b>Total-18.900.000 lei</b>

Luând în considerare suprapuneri parțiale de termene în funcție de tipul de finanțare, conchidem că lucrările se pot încadra într-o perioadă de 10 ani. **În vederea unei corecte fundamentări a modificării Hotărârii Guvernului României nr.699/26.08.2015 „privind schimbarea regimului juridic al unei părți dintr-un imobil situat în municipiul București și pentru actualizarea anexei nr.4 la Hotărârea Guvernului nr.1705/2006 pentru aprobarea inventarului centralizat al bunurilor din domeniul public al statului”, considerăm ca este necesar să se realizeze o nouă hotărâre de Consiliu Local.**



-Se evidențiază necesitatea introducerii mențiunii **realizării de locuințe, dotări și utilități aferente** de către Sector 2 al Municipiului București **prin programe derulate cu ANL, prin parteneriat public-privat, prin credite bancare sau orice alte programe de finanțare derulate în baza legii.**

-Se solicită Guvernului României trecerea unei părți din imobilul situat în București, Str. Fabrica de Glucoză nr. 2-4, Sector 2 aflat în domeniul public al statului și administrarea Ministerului Apărării Naționale, în domeniul public al Municipiului București în vederea realizării de locuințe, dotări și utilități publice aferente, prin programe derulate de Sectorul 2 al Municipiului București cu Agenția Națională pentru Locuințe, prin parteneriat public-privat, prin credite-bancare sau orice alte programe de finanțare derulate în baza legii.

-Consiliul Local al Sectorului 2 al Municipiului București se obligă să transmită către Consiliul General al Municipiului București, după preluarea în administrare a terenului și finalizarea investițiilor, un procent de 50% dar nu mai puțin de 538 de unități locative din numărul total de locuințe ce vor fi construite pe amplasament, împreună cu terenul aferent, în vederea trecerii acestora în domeniul public al statului și în administrarea Ministerul Apărării Naționale, Ministerul Administrației și Internelor și pentru Serviciul Român de Informații, în condițiile legii.

-Unitățile locative se vor realiza în termen de maximum 10 ani, prin programe derulate de Sectorul 2 al Municipiului București cu Agenția Națională pentru Locuințe, prin parteneriat public-privat, prin credite-bancare sau orice alte programe de finanțare derulate în baza legii, și se vor transmite în procent de 50% din fiecare ansamblu de locuințe finalizat, împreună cu terenul aferent, după primii 3 ani de la intrarea în vigoare a Hotărârii Guvernului de modificare a Hotărârii nr.699/2015.

**ARHITECT ȘEF,  
arh. urb. ALINA ALISA BRATU**

