

HOTĂRÂRE

privind aprobarea achiziționării imobilului din Intrarea Poiana nr. 5-7, sector 1 București, în vederea desfășurării de activități de învățământ

Având în vedere referatul de aprobare al Primarului Sectorului 1, întocmit de directorul Administrației Unităților de Învățământ Preuniversitar și Unităților Sanitare Publice Sector 1;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiilor Legii educației naționale nr. 1/2011, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de prevederile art. 29 alin. 1 lit a din Legea nr. 98 din 19 mai 2016, privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 670/18.12.2019 privind împuternicirea Consiliului Local al Sectorului 1 să achiziționeze pentru și în numele municipiului București imobilul situat în Intrarea Poiana nr. 5-7, sector 1, în vederea desfășurării de activități de învățământ;

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 203/09.07.2019 privind constituirea unei comisii de negociere în vederea cumpărării imobilului situat în Intrarea Poiana nr. 5-7, Sector 1, București, având număr cadastral - C1, în scopul folosirii acestuia de către Școala Gimnazială "Herăstrău";

Văzând Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 375/28.11.2019 privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a imobilului situat în Intrarea Poiana nr. 5-7, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1, prin Administrația Unităților de Învățământ Preuniversitar și Unităților Sanitare Publice Sector 1;

Luând seama de Raportul de Evaluare nr. 13100/22.07.2019 privind imobilul situat în Intrarea Poiana nr. 5-7, Sector 1, municipiul București, intabulat în Cartea Funciară cu 212315, întocmit de B D C P.F.A., autorizat ANEVAR, având Legitimția nr. , raport ce a fost înregistrat la A.U.I.P.U.S.P. Sector 1 cu nr. 9721/26.07.2019 ;

Luând în considerare Procesul - verbal din data de 31.07.2019, înregistrat la A.U.I.P.U.S.P. Sector 1 cu nr. 2059/31.07.2019, prin care a fost negociat prețul final pentru cumpararea imobilului situat în Intrarea Poiana nr. 5-7, Sector 1, București;

Având în vedere Extrasul de carte funciară nr. 212315 eliberat la data de 15.05.2020;

Având în vedere acordul scris al proprietarilor imobilului, domnii M - H S - M si M H / O , înregistrat la AUIPUSP Sector 1 cu nr. 3833/30.04.2020, prin care aceștia sunt de acord cu prelungirea termenului pentru încheierea contractului de vânzare - cumparare a imobilului până la data de 31.08.2020;

În temeiul dispozițiilor art. 5 lit. dd, art. 108 lit. a), art. 139 alin. 2, art. 166 alin. (2) lit. g) și alin. (3) și art. 196 alin. (1) lit a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă achiziționarea de către Consiliul Local al Sectorului 1 prin Administrația Unităților de Învățământ Preuniversitar și Unităților Sanitare Publice Sector 1 a imobilului situat în Municipiul București, Intrarea Poiana nr. 5-7, Sector 1, format din teren intravilan în suprafață de 444 m² identificat cu număr cadastral 212315 și construcția edificată pe acesta, respectiv C1 cu regim de înălțime D+P+1E, având o suprafață construită la sol de 206 m² și o suprafață desfășurată de 622 m², identificat cu număr cadastral 212315-C1, imobil intabulat în Cartea funciară nr. 212315 a Sectorului 1, identificându-se conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului cuprins în Anexa nr. 1.

Art.2. (1) Suma pentru care se aprobă cumpărarea imobilului este în cuantum total de 1.440.000 Euro, un procent de 98,96% din valoarea de piață a acestui imobil evaluat la suma de 1.455.000 Euro, astfel cum rezultă din Raportul de Evaluare nr. 13100/22.07.2019 privind imobilul situat în Intrarea Poiana nr. 5-7, Sector 1, municipiul București, întocmit de Bulat Dan Catalin P.F.A., autorizat ANEVAR, având Legitimația nr. 11034, raport ce a fost înregistrat la Administrația Unităților de Învățământ Preuniversitar și Unităților Sanitare Publice Sector 1 cu nr. 9721/26.07.2019, cuprins în Anexa nr. 2, la care se adaugă sumele necesare achitării taxelor notariale rezultate din valoarea operațiunii de vânzare-cumpărare.

(2) Suma de 1.440.000 Euro este plătitibilă în lei la cursul comunicat de BNR în ziua efectuării plății de către autoritatea contractantă.

(3) Anexele nr. 1 și nr. 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se mandatează Directorul Administrației Unităților de Învățământ Preuniversitar și Unităților Sanitare Publice Sector 1 să semneze contractul menționat la art.1 al prezentei hotărâri.

Art.4. Imobilul astfel achiziționat va intra în folosința Școlii Gimnaziale "Herăstrău", în vederea desfășurării de activități de învățământ, și în administrarea A.U.I.P.U.S.P. Sector 1.

Art.5. (1) Primarul Sectorului 1 și Administrația Unităților de Învățământ Preuniversitar și Unităților Sanitare Publice Sector 1 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

(2) Serviciul Tehnică Legislativă, Secretariat și Arhivă va asigura comunicarea prezentei hotărâri entităților menționate la alin. (1), precum și Instituției Prefectului Municipiului București.

AVIZEAZĂ,

conform art. 243 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare

SECRETAR GENERAL,
Daniela Nicoleta CEEALAN

/Semnat cu bară
Înlocuitor

Nume Prenume	Funcția	Semnătură	Întocmit/ Verificat/ Avizat	Data
Romeo Aurelian Clinciu	Director A.U.I.P.U.S.P. Sector 1		Întocmit	15.05.2020

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
212315	444 mp	Intr. POIANA nr. 5-7
Cartea Funciara nr.	212315	U.A.T. Sector 1, BUCURESTI

ANEXĂ LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL SECTORULUI 1

Nr.

375

28 NOV, 2019

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

MARIAN CRISTIAN NEAGU



Prezentul document vinează să prevădă art 20 și art 26 alin (1) din Ordinul Directorului General al ANCP nr 700/2014

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (m²)	Mentiiuni
1	Cc	444	teren intravilan imprejmuit pe toate laturile cu gard din scut beton, segmentul 7-18 calcar clădire
Total		444	

B. Date referitoare la constructii

constructie	constructie la sol (m²)	Mentiiuni
C1-C1	205	Locuinta De P+1 Etan 2005, Bd=622 mp
Total		205

Suprafata din acte = 444
Suprafata din masuratori = 444

Executant: Marin Aurora

Confirmarea masuratori la teren, corespunderea intocmirii documentelor cadastrale si corespunderea actelor cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

Data: Martie 2018

Pe planul in care este cuprins terenul cadastral, pentru imobilul vecin, in cazul in care acesta este in posesia proprietarului, se va indica numarul si adresa cadastral a terenului vecin si adresa cadastral a terenului in care este cuprins imobilul. Suprafata de constructii se va indica la planul cadastral.

Semnatura si stampila

Data:

ANEXA 2.



PROCES VERBAL DE PREDARE PRIMIRE RAPORT DE EVALUARE

Prezentul proces verbal s-a încheiat astăzi, între B D C PFA, reprezentată prin dl. B D C, și Administrația Unităților de Învățământ Preuniversitar și Unităților Sanitare Publice – Sector 1, reprezentată prin dl. Romeo Aurelian Clinciu.

Prin prezentul proces verbal se adevereste că Administrația Unităților de Învățământ Preuniversitar și Unităților Sanitare Publice – Sector 1 a primit de la B D C PFA următoarele:

1. Raport de evaluare proprietate imobiliară (Expertiza de evaluare imobil – estimarea chiriei de plată obținabile), situată în Intrarea Polana, nr.5-7, sector 1, București.

La elaborarea raportului de evaluare mai sus menționat, evaluatorul a utilizat Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2018.

Evaluatorul este membru ANEVAR cu legitimația nr.11034/2018.

Documentația a fost predată personal la sediul beneficiarului, în 2(două) exemplare.

Am predat,

B D C



Am primit,

A.U.I.P.U.S. ^{sc} – Sector 1



B D C PFA

The value is our target!

AUIPUSP - SECTOR 1
REGISTRATURĂ
INTRARE

Nr. 9721 din 26.07.2019

RAPORT DE EVALUARE

proprietate imobiliara tip „casa individuala si teren intravilan” situata in Intrarea
Poiana, nr.5-7, sector 1, Bucuresti

Proprietar: M H S M M H O

Client: ADMINISTRATIA UNITATILOR DE INVATAMANT PREUNIVERSITAR SI
UNITATILOR SANITARE PUBLICE – SECTOR 1 BUCURESTI

Utilizator desemnat: ADMINISTRATIA UNITATILOR DE INVATAMANT
PREUNIVERSITAR SI UNITATILOR SANITARE PUBLICE – SECTOR 1 BUCURESTI

Valoare de piata: 1.455.000 EUR echivalent 6.884.000 RON

*Datele, informatiile si continutul prezentului raport sunt confidentiale si nu vor putea fi reproduse fara consimtamantul prealabil
al evaluatorului, al clientului si al destinatarului.*

NR. 13100 / 22 IULIE 2019

B D C PFA

Str. Crinul de gradina, nr.8, sector 3, Bucuresti

Tel/Fax: (+4)

Tel mobil: (+4)

E-mail : @gmail.com



Direcția Juridică, Legislație, Contencios Administrativ

K2-146

Nr. M/ 3-139/ 20.05.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

pentru Proiectul de hotărâre privind aprobarea achiziționării imobilului din Intrarea Poiana nr. 5-7, sector 1 București, în vederea desfășurării de activități de învățământ

Având în vedere Referatul de Aprobare al Direcției Administrației Unităților de Învățământ Preuniversitar și Unităților Sanitare Publice Sector 1 în care sunt prezentate motivele de fapt și de drept care stau la baza promovării prezentului proiect de hotărâre.

Administrația Unităților de Învățământ Preuniversitar și Unităților Sanitare Publice Sector 1 (denumită în continuare "A.U.I.P.U.S.P. Sector 1"), funcționează ca instituție cu personalitate juridică în subordinea Consiliului Local Sector 1, pentru a gestiona și soluționa, în conformitate cu prevederile legale în vigoare, problemele economico-financiare și tehnice ale unităților de învățământ preuniversitar de stat din Sectorul 1 al municipiului București.

De la înființare și până în prezent, A.U.I.P.U.S.P. Sector 1 a făcut toate demersurile necesare pentru buna organizare și desfășurare a procesului instructiv-educativ în cadrul unităților de învățământ preuniversitar de pe raza Sectorului 1 al municipiului București, asigurând condiții optime și o continuă modernizare a clădirilor pe care le folosesc unitățile de învățământ.

Conform atribuțiilor ce revin A.U.I.P.U.S.P. Sector 1 pe linia administrării clădirilor în care funcționează unitățile de învățământ și terenurilor aferente acestora, vă supunem atenției situația Școlii Gimnaziale „Herăstrău”, cu referire la solicitările adresate în mai multe rânduri atât de conducerea școlii, cât și de Asociația părinților elevilor din unitatea de învățământ amintită.

Astfel, în perioada 2014 – prezent atât conducerea Școlii Gimnaziale „Herăstrău”, cât și unii părinți ai elevilor înscriși la această unitate de învățământ au făcut mai multe sesizări către Primăria Sectorului 1, invocând supraaglomerarea sălilor de clasă, ceea ce împiedică asupra procesului de învățământ.



Conducerea Școlii Gimnaziale „Herăstrău” s-a adresat atât Primăriei Sectorului 1, cât și Consiliului Local al Sectorului 1 cu solicitarea de a analiza situația acesteia și de a se lua măsuri urgente pentru suplimentarea spațiilor de învățământ corespunzătoare, propunând închirierea, cumpărarea, construirea sau mansardarea clădirii actuale, invocând totodată faptul că populația zonei a crescut foarte mult, depășindu-se posibilitățile de școlarizare.

Concomitent, Asociația părinților elevilor Școlii Gimnaziale „Herăstrău” a adresat Primăriei Sectorului 1 aceeași solicitare, însă, a invocat ca și argument faptul că la unitatea de învățământ menționată, sunt înscriși și elevi care provin din Voluntari, Pipera, Corbeanca, ș.a., dată fiind buna reputație a școlii.

Extinderea spațiilor de învățământ la Școala Gimnazială „Herăstrău” este rezultatul diversificării procesului educațional și a dinamicii aflului elevilor în zona de arondare.

Ținând cont de faptul că vectorii organizării și desfășurării unui învățământ modern care să satisfacă cerințele unei instruiți superioare în cadrul Școlii Gimnaziale „Herăstrău” impun, în prezent, suplimentarea spațiilor de învățământ, soluția pentru rezolvarea cât mai rapidă a problemei spațiului insuficient este reprezentată de achiziționarea unui imobil adecvat desfășurării în bune condiții a procesului educațional din unitatea de învățământ menționată.

Astfel, o parte din elevii Școlii Gimnaziale „Herăstrău” vor putea să învețe în cel mai scurt timp în acest spațiu, iar Școala Gimnazială „Herăstrău” va putea reveni la programul de două schimburi, față de programul de trei schimburi în care s-au desfășurat activitățile de învățământ din ultimii ani școlari.

Facem precizarea că la elaborarea prezentului proiect au fost avute în vedere următoarele înregistrări:

- adresa înregistrată la AUIPUSP Sector 1 cu nr. 3833/30.04.2020, domnii Moosavi – Hanjany Seyed – Morteza și Moosavi Hanjany Oprită, proprietarii imobilului din municipiul București, Intrarea Poiana nr. 5-7, și-au exprimat acordul scris privind prelungirea termenului pentru încheierea contractului de vânzare – cumpărare a imobilului până la data de 31.08.2020;
- Raportul de Evaluare nr. 13100/22.07.2019 privind imobilul situat în municipiul București, Intrarea Poiana nr. 5-7, Sector 1, intabulat în Cartea Funciară cu 212315, întocmit de Bulat Dan Catalin P.F.A., autorizat ANEVAR, având Legitimația nr. 11034, raport ce a fost înregistrat la A.U.I.P.U.S.P. Sector 1 cu nr. 9721/26.07.2019;



- Procesul – verbal din data de 31.07.2019, înregistrat la A.U.I.P.U.S.P. Sector 1 cu nr. 2059/31.07.2019, prin care a fost negociat prețul final pentru cumpararea imobilului situat în Intrarea Poiana nr. 5-7, Sector 1, București.

De asemenea au fost preluate recomandările formulate de Serviciul Legislație și Avizare Contracte prin adresa cu nr. M59/26.02.2020.

Temeiul juridic aplicabil în speță:

- Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea Educației naționale nr. 1/2011, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 203/09.07.2019 privind constituirea unei comisii de negociere în vederea cumpărării imobilului situat în Intrarea Poiana nr. 5-7, Sector 1, București, având număr cadastral 212315 – C1, în scopul folosirii acestuia de către Școala Gimnazială "Herăstrău";
- Prevederile art. 29 alin. 1 lit a din Legea nr. 98 din 19 mai 2016, privind achizițiile publice;
- Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 375/28.11.2019 privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a imobilului situat în Intrarea Poiana nr. 5-7, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1, prin Administrația Unităților de Învățământ Preuniversitar și Unităților Sanitare Publice Sector 1;
- Văzând Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 670/18.12.2019 privind împuternicirea Consiliului Local al Sectorului 1 să achiziționeze pentru și în numele municipiului București imobilul situat în Intrarea Poiana nr. 5-7, sector 1, în vederea desfășurării de activități de învățământ;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ.



În temeiul prevederilor art. 5 lit. dd), art. 108 lit. a), art. 139 alin. (3), lit. g), art. 166 alin. (2) lit. g) și alin. (3) și art. 196 alin. (1) lit a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu completările ulterioare, prezentul proiect reprezintă cadrul legal corect și suficient în vederea promovării hotărârii.

Prin prezentul Raport de specialitate, Direcția Juridică, Legislație, Contencios Administrativ avizează :

- FAVORABIL Proiectul de hotărâre privind aprobarea achiziționării imobilului din Intrarea Polana nr. 5-7, sector 1 București, în vederea desfășurării de activități de învățământ

DIRECTOR
FEURDEAN CRISTINA



Nume Prenume	Funcția	Semnătura	Intocmit/avizat	Data
MOJA BEATRICE FLORENTINA	Șef Serviciu Legislație Avizare Contracte			
Adriana Dina	Consilier juridic 1			
Ramona Marincci	Consilier juridic 2			
Culca Alexandrina Gabriela	Intocmit,			



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTORUL 1
www.primariasector1.ro

pentru cetățean, pentru bunăstare
**DIRECȚIA CADASTRU, FOND FUNCİAR,
PATRIMONIU ȘI REGISTRU AGRICOL**

Compartiment
Cadastru și Patrimoniu

Nr. N. 221 / 19.05.2020

Raport de Specialitate

privind aprobarea achiziționării imobilului din Intrarea Poiana nr. 5-7, sector 1 București, în vederea desfășurării de activități de învățământ

Luând în considerare Referat de aprobare și Proiectul de Hotărâre privind aprobarea achiziționării imobilului din Intrarea Poiana nr. 5-7, sector 1 București, în vederea desfășurării de activități de învățământ înregistrat la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. K2-146/15.05.2020, în baza competențelor deținute am întocmit prezentul Raport de Specialitate.

Analizând Extrasul de carte funciară pentru informare, anexat Referatului de aprobare depus de Administrația Unităților de Învățământ Preuniversitar și a Unităților Sanitare Publice Sector 1, aferent imobilului situat în Intrarea Poiana nr. 5-7, Sector 1, București, au rezultat următoarele:

- numărul cadastral actual al imobilului este 212315 (număr cadastral vechi 19377);
- suprafața totală a terenului este de 444 mp;
- suprafața construită la sol este de 206 mp;
- construcția are un regim de înălțime Ds + Parter +1E, cu o suprafață totală construită desfășurată de 622 mp.

Totodată, așa cum rezultă din Partea III. a Cărții Funciare nr. 212315, privitoare la Sarcini, nu sunt înscrideri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, dreptului reale de garanții și sarcini.

De asemenea, în urma verificării informațiilor furnizate de site-ul Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, corelate cu detaliile liniare ale imobilului prezentate în Extrasul de carte funciară pentru informare, mai sus amintit, **nu au fost identificate suprapuneri de natură cadastrală cu imobilele învecinate.**

Astfel, având în vedere cele mai sus menționate, cât și ținând cont de:

- Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 203/09.07.2019 privind constituirea unei comisii de negociere în vederea cumpărării imobilului situat în Intrarea Poiana nr. 5-7, Sector 1, București, având număr cadastral 212315 – C1, în scopul folosirii acestuia de către Școala Gimnazială "Herăstrău";



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTORUL 1
www.primariasector1.ro

pentru cetățean, pentru bunăstare
**DIRECȚIA CADASTRU, FOND FUNCİAR,
PATRIMONIU ȘI REGISTRU AGRICOL**

Compartiment
Cadastru și Patrimoniu

- Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 375/28.11.2019 privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a imobilului situat în Intrarea Poiana nr. 5-7, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1, prin Administrația Unităților de Învățământ Preuniversitar și Unităților Sanitare Publice Sector 1;

- Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 670/18.12.2019 privind împuternicirea Consiliului Local al Sectorului 1 să achiziționeze pentru și în numele municipiului București imobilul situat în Intrarea Poiana nr. 5-7, sector 1, în vederea desfășurării de activități de învățământ,

analizând toate documentele prezentate, în conformitate cu prevederile art. 136, alin (3), lit. a) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Direcția Cadastru, Fond Funciar, Patrimoniu și Registru Agricol **PROPUNE** spre dezbateră Consiliului Local al Sectorului 1, Proiectul de Hotărâre privind aprobarea achiziționării imobilului din Intrarea Poiana nr. 5-7, sector 1 București, în vederea desfășurării de activități de învățământ.

Director executiv,
Mădălina Veronica Haiduc
[Signature]

Nume Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/Avizat	Data
Daniel Pricop	Consilier Superior	[Signature]	Întocmit	19.05.2020
Mihai Petre	Consilier asistent	[Signature]	Întocmit	19.05.2020
Gârbacca Maria	Consilier asistent	[Signature]	Întocmit	19.05.2020
Mocanu Cristina	Inspector de Specialitate	[Signature]	Întocmit	19.05.2020

Nr. înreg. 5364/E/..... 2020

Raport de Specialitate

Întocmit ca urmare a solicitării **K2-146/ 5364 din 18.05.2020**, vă comunicăm reglementările urbanistice, aplicabile imobilului din Intrarea Poiana nr.5-7, sector 1, București.

Conform RIU PUG MB, amplasamentul este cuprins în subzona **L1a** locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat).

Utilizări admise: locuințe individuale și colective cu maxim P+2 niveluri; echipamente publice specifice zonei rezidențiale; scuaruri publice;

Utilizări admise cu condiționari: se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardă ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent; se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD; în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz).

Utilizări interzise: funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22,00; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; depozitări en-gros; depozitări de materiale re folosibile; activități productive care utilizează pt. depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini; lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Indicatorii urbanistici maxim admiși conform reglementărilor PUG-MB, pentru zona **L1a** sunt: **POT**_{max}=45%, ; **CUT**_{max}=0,9 (P+1); 1,3(P+2); în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,6 din AC. **Caracteristicile ale parcelelor:** -izolat 350mp/14m; -parcelă de colț, reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă. Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia. **Retragerea față de aliniament:** la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,0m pe străzi de categoria I, a II-a și de 5,0m pe străzi de categoria a III-a; -clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii; - în cazul regimului de construire continuu (înșiruit) clădirile se dispun: -pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective, cu condiția să nu se lase calcane vizibile; -retras față de aliniament cu minim 3,0m în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitară, iar străzile au profile minime de 6,0m carosabil cu trotuare de 1,5m; - se recomandă retrageri față de aliniament de minim 4,0m pe străzi de categ. III și de 5,0m pe străzi de categ. II și I; - banda de construibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de 15,0m de la alinierea clădirilor; - în cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun: -pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii; -retras față de aliniament cu minim 4,0m pe străzi de categ. III și de 5,0m pe străzi de categ. II și I; -retras față de aliniament cu minim 3,0m; în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitară, iar străzile au profile minime de 6,0m carosabil cu trotuare de 1,5m; se recomandă retrageri față de aliniament de minim 4,0m pe străzi de categ. III și de 5,0m pe străzi de categ. II și I; **Retrageri față de limitele laterale și posterioare:** -clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15,0m, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi; - în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00m; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu; -clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00m; - în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat; -clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00m; -clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00m;



PRIMĂRIA A FOST CERTIFICATĂ ISO 9001:2008
PRIVIND SISTEMUL DE MANAGEMENT AL
CALITĂȚII ÎN URMA AUDITULUI DE CERTIFICARE
DE CĂTRE ORGANISMUL ACREDITAT PENTRU
CERTIFICAREA SISTEMELOR DE MANAGEMENT
A. CALITĂȚII (SR EN 45012 "AEROD")

Bd. Banu Maniu nr. 9, Sectorul 1 București: 011222
Tel: +40-21-319 10 13; Fax: +40-21-319 10 06
Email: registratura@primarias1.ro
<http://www.primariasector1.ro>



- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje; Distanța minimă dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi egală înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile, distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4,00m, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile. **Regim de înălțime:** maxim P+2 (10m); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită; -se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14m); -se admit depășiri de 1,2m numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat. **Aspectul clădirilor:** se va integra în caracterul general al zonei și se va armoniza cu clădirile învecinate; -se interzice realizarea unor mansarde false, etc. **Echipare edilitară:** Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. **Circulații și accese:** Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; -locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2,5m. **Staționarea autovehiculelor:** Se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. **Împrejmuiți:** Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de max. 2,0m din care un soclu opac de 0,6m și o parte transparentă dublată cu gard viu; -gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de max. 2,5m.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției și în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism (H.G. nr.525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art.25). Accesul se va realiza în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. nr.66/2006 privind prospectele arterelor de circulație.

*Față de cele mai sus expuse, analizând toate documentele prezentate, în conformitate cu prevederile art.136 alin.(3) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, am întocmit prezentul Raport de Specialitate prin care **PROPUNEM** supunerea dezbaterii Consiliului Local al Sectorului 1 a proiectului de hotărâre (K2-146) Proiect de hotărâre privind aprobarea achiziționării imobilului din Intrarea Poiana nr. 5-7, sector 1 București, în vederea desfășurării de activități de învățământ, deșus de AUIPUSP Sector 1 în data de 15.05.2020;*

p.PRIMAR
Viceprimar

DANIELA POPA

ÎNTOCMIT,
Iuliana Săvescu

ARHITECT ȘEF,

CIOBANU OPRESCU OLIVIA ANA

COORDONATOR COMPARTIMENT,
CRISTINA GRIGOR



PRIMARIA A FOST CERTIFICATĂ ISO 9001:2008
PRIVIND SISTEMUL DE MANAGEMENT AL
CALITĂȚII ÎN URMA AUDITULUI DE CERTIFICARE
DE CĂTRE ORGANISMUL ACREDITAT PENTRU
CERTIFICAREA SISTEMELOR DE MANAGEMENT
AL CALITĂȚII SR EN 45012 "AEROO"



NR. G/247-/18.05.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

la Proiectul de Hotărâre privind aprobarea achiziționării imobilului din Intrarea Poiana nr. 5-7, sector 1 București, în vederea desfășurării de activități de învățământ

Prin Referatul de aprobare transmis de către A.U.I.P.U.S.P. Sector 1 cu privire la achiziționarea imobilului din Intrarea Poiana nr. 5-7, sector 1 București, se supune atenției situația Școlii Gimnaziale „Herăstrău” și anume, ***supraaglomerarea sălilor de clasă, ceea ce împiedică desfășurarea în bune condiții a procesului de învățământ.*** Astfel, conducerea Școlii Gimnaziale „Herăstrău”, cât și unii părinți ai elevilor înscriși la această unitate de învățământ au făcut mai multe sesizări în vederea analizării acestei situații și luarea unor măsuri pentru suplimentarea spațiilor de învățământ corespunzătoare, propunând închirierea, cumpărarea, construirea sau mansardarea clădirii actuale, invocând totodată faptul că populația zonei a crescut foarte mult, depășindu-se posibilitățile de școlarizare.

Referatul de aprobare mai sus menționat precizează:

“În urma petițiilor primite, pentru soluționarea lipsei spațiului pentru învățământ la Școala Gimnazială Herăstrău, Consiliul Local al Sectorului 1 a adoptat următoarele hotărâri:

1. Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 227/31.07.2017, modificată prin Hotărârile Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 304/27.09.2017, nr. 369/20.11.2017 și nr. 75/21.03.2018, prin care s-a aprobat reventrea în administrarea Administrației Unităților de Învățământ Preuniversitar și Unităților Sanitare Publice Sector 1 a terenului situat în Str. Măguricea nr. 20A (fostă Borșa nr. 27), Sector 1, fiind prorogat termenul de predare a terenului de către Administrația Piețelor Sector 1 până la finalizarea procedurii privind dezmembrarea cadastrală a terenului. Ulterior, prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 210/23.04.2019, Consiliul Local al Sectorului 1 a fost împuternicit să efectueze operațiunile necesare pentru dezmembrarea imobilului din str. Măguricea nr. 20A în trei loturi, astfel încât lotul 1, în suprafață de 1172 m², să fie alipit curții Școlii Gimnaziale „Herăstrău”. În urma finalizării procedurii de dezmembrare cadastrală, Administrația Unităților de Învățământ Preuniversitar și Unităților Sanitare Publice Sector 1 a preluat în administrare Lotul 1, în suprafață de 1172 m², format din teren intravilan și construcțiile edificate pe acesta, situat în str. Măguricea nr. 20A, Sector 1, București, în vederea construirii unui nou corp de clădire ce va fi dat în folosința școlii.

2. Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 233/31.07.2017, prin care s-a aprobat inițierea procedurilor legale în vederea închirierii unui imobil necesar pentru desfășurarea activității Școlii Gimnaziale „Herăstrău”.

Totodată, este important de menționat faptul că, Consiliul General al Municipiului București a aprobat inițierea și derularea programului privind dezvoltarea infrastructurii educaționale din Municipiul București “Nicio unitate de învățământ cu program în trei schimburi”. Astfel, art. 2 din Hotărârea nr. 840/12.12.2018 privind aprobarea Programului privind dezvoltarea infrastructurii educaționale din Municipiul București “Nicio unitate de învățământ cu program în trei schimburi”



prevede includerea Școlii Gimnaziale "Herăstrău" în acest program, în vederea asigurării infrastructurii necesare desfășurării procesului educațional, identificarea de imobile, negocierea în vederea achiziționării acestora, dacă este cazul, și întocmirea documentației necesare investițiilor.

Comisia de identificare a unui imobil spre închiriere, numită prin Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 233/31.07.2017, în urma vizionării mai multor imobile, a stabilit că imobilul din Intrarea Poiana nr. 5-7, Sector 1, București, format din teren și construcție D + P + 1E, este cel mai potrivit pentru a fi închiriat Școlii Gimnaziale "Herăstrău", potrivit Procesului Verbal încheiat în data de 15.02.2019.

Ulterior inițierii demersurilor pentru închiriere, proprietarul imobilului din Intrarea Poiana nr. 5-7, Sector 1 a comunicat instituției noastre intenția sa de vânzare a acestui imobil, potrivit adresei domnului Moosavi – Hanjany Seyed – Morteza, înregistrată la AUIPUSP Sector 1 cu nr. 7341/03.06.2019.

Data fiind noua poziție a proprietarului, în vederea negocierii prețului imobilului în discuție, s-a constituit o comisie de negociere, în temeiul Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 203/09.07.2019.

Având în vedere Procesul Verbal de negociere în vederea cumpărării imobilului situat în Intrarea Poiana nr. 5-7, Sector 1, București, având număr de înregistrare 2059/31.07.2019 la A.U.I.P.U.S.P. Sector 1, proprietarii imobilului situat în Intrarea Poiana nr. 5-7, Sector 1, București, respectiv domnul Moosavi – Hanjany Seyed – Morteza și soția acestuia, doamna Moosavi-Hanjany Oprița, au declarat că sunt de acord cu prețul final oferit de către Comisia de negociere pentru cumpărarea imobilului, respectiv suma de 1.440.000 euro, cu mențiunea că oferta de vânzare la acest preț va fi valabilă până la data de 31.10.2019, astfel încât să poată fi îndeplinite toate formalitățile legale privind aprobarea de către autoritățile locale a achiziționării imobilului și alocarea bugetului necesar pentru efectuarea plății prețului către proprietari.

Așadar, suma pentru care solicităm aprobarea achiziției imobilului în discuție este în cuantum de 1.440.000 Euro, reprezentând un procent de 98,96% din valoarea de piață a acestui imobil, evaluat la suma de 1.455.000 Euro, astfel cum rezultă din Raportul de Evaluare nr. 13100/22.07.2019 privind imobilul situat în Intrarea Poiana nr. 5-7, Sector 1, municipiul București, întocmit de Bulat Dan Catalin P.F.A., autorizat ANEVAR, având Legitimația nr. 11034, raport ce a fost înregistrat la A.U.I.P.U.S.P. Sector 1 cu nr. 9721/26.07.2019, la care se adaugă sumele necesare achitării taxelor notariale rezultate din valoarea achiziției.

Având în vedere faptul că extinderea spațiilor de învățământ prin construirea unui nou corp de clădire pe terenul ce urmează a fi alipit curții Școlii Gimnaziale "Herăstrău" este un proces de durată, precum și faptul că proprietarul imobilului situat în Intrarea Poiana nr. 5-7, Sector 1, București și-a exprimat dorința în sensul de a vinde, iar nu de a închiria acest imobil, **propunem aprobarea achiziționării imobilului situat în Intrarea Poiana nr. 5-7, Sector 1, în schimbul unui preț de 1.440.000 Euro, în vederea folosirii acestuia de către Școala Gimnazială "Herăstrău".**

Ținând cont de faptul că vectorii organizării și desfășurării unui învățământ modern care să satisfacă cerințele unei instruiți superioare în cadrul Școlii Gimnaziale "Herăstrău" impun, în prezent, suplimentarea spațiilor de învățământ, soluția pentru rezolvarea cât mai rapidă a problemei spațiului insuficient este reprezentată de achiziționarea unui imobil adecvat desfășurării în bune condiții a procesului educațional din unitatea de învățământ menționată.

Astfel, o parte din elevii Școlii Gimnaziale "Herăstrău" vor putea să învețe în cel mai scurt timp în acest spațiu, iar Școala Gimnazială "Herăstrău" va putea reveni la programul de două schimburi,



față de programul de trei schimburi în care s-au desfășurat activitățile de învățământ din ultimii ani școlari.

Potrivit dispozițiilor art. 112 alin. (1) și (2) din Legea educației naționale nr. 1/2011, cu modificări și completări:

"(1) Unitățile de învățământ de stat pot deține în administrare bunuri proprietate publică, cele de învățământ particular au drept fundament proprietatea privată, iar cele de învățământ confesional aparțin, în funcție de entitatea care le-a înființat, uneia dintre cele două forme de proprietate.

(2) Terenurile și clădirile unităților de educație timpurie, de învățământ preșcolar, școlilor primare, gimnaziale și liceale, inclusiv ale celorlalte niveluri de învățământ din cadrul acestora, înființate de stat, fac parte din domeniul public local și sunt administrate de către consiliile locale. Celelalte componente ale bazei materiale sunt de drept proprietatea acestora și sunt administrate de către consiliile de administrație, conform legislației în vigoare."

Prin urmare, transferul dreptului de proprietate asupra imobilului din Municipiul București, Intrarea Poiana nr. 5-7, Sector 1, în vederea folosirii acestui imobil de către Școala Gimnazială "Herăstrău" se va face din patrimoniul soților Moosavi – Hanjany Seyed – Morteza și Moosavi-Hanjany Oprea în patrimoniul municipiului București, urmând ca imobilul să facă parte din domeniul public local și să fie administrat de către Consiliul Local al Sectorului 1, prin A.U.I.P.U.S.P. Sector 1.

De asemenea, ținând cont că atribuția Consiliului Local al Sectorului 1 de a administra bunurile proprietate publică a municipiului București, de pe raza Sectorului 1, poate fi exercitată numai pe baza împuternicirii exprese date pe baza hotărârii Consiliului General al Municipiului București, în conformitate cu dispozițiile art. 166 alin. (2) lit. g) și alin. (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, prin Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 375/28.11.2019 s-a solicitat acordul Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a imobilului situat în Intrarea Poiana nr. 5-7, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1, prin Administrația Unităților de Învățământ Preuniversitar și Unităților Sanitare Publice Sector 1.

Ca urmare, a fost emisă Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 670/18.12.2019 prin care a fost împuternicit Consiliul Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a imobilului situat în Municipiul București, Intrarea Poiana nr. 5-7, Sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1, prin Administrația Unităților de Învățământ Preuniversitar și a Unităților Sanitare Publice Sector 1.

Facem precizarea că, prin adresa înregistrată la AUIPUSP Sector 1 cu nr. 3388/30.04.2020, domnii Moosavi – Hanjany Seyed – Morteza și Moosavi Hanjany Oprea, proprietarii imobilului din Intrarea Poiana nr. 5-7, și-au exprimat acordul scris privind prelungirea termenului pentru încheierea contractului de vânzare – cumpărare a imobilului până la data de 31.08.2020".

Având în vedere cele prezentate mai sus, Direcția Management Economic **AVIZEAZĂ FAVORABIL** proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea achiziționării imobilului din Intrarea Poiana nr. 5-7, sector 1 București, în vederea desfășurării de activități de învățământ.

Precizăm faptul că responsabilitatea respectării tuturor prevederilor legale aplicabile în legătură cu implementarea, derularea proiectului, precum și cu încadrarea în prevederile bugetare aprobate aparține în exclusivitate conducătorului A.U.I.P.U.S.P. Sector 1, în calitate de ordonator secundar de credite.



Astfel, în conformitate cu prevederile art. 136 alin. (3) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, am întocmit prezentul Raport de Specialitate prin care PROPUNEM supunerea spre dezbateră Consiliului Local al Sectorului 1 a Proiectului de Hotărâre privind aprobarea achiziționării imobilului din Intrarea Poiana nr. 5-7, sector 1 București, în vederea desfășurării de activități de învățământ.

Direcția Management Economic,

Director Executiv,

MARIA-MAGDALENA EFTIMIE

Director Executiv Adjunct,

DANIELA- MIHAELA BUCUR

Întocmit:	Funcția	Semnătura	Avizat Șef Serviciu Buget, Excecutie Bugetara	Data
Claudia Popescu	Consilier principal		Maria Ionescu	18.05.2020