CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 3 BUCUREȘTI

COMISIA MIXTĂ PENTRU IDENTIFICAREA, ÎN VEDEREA ACHIZIȚIONĂRII, A UNUI TEREN ÎN SCOPUL REALIZĂRII UNUI COMPLEX EDUCAȚIONAL ÎN SECTORUL 3 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI - ZONA PALLADY

Nr. 417710/PS3/05.11.2026

INFORMARE

privind stadiul demersurilor de achiziție a unui teren pentru realizarea unui complex educațional în zona Theodor Pallady și opțiunea analizei achiziției prin Administrare Active Sector 3 S.R.L.

Nr. 1 din 05.11.2026

Către: Consiliul Local al Sectorului 3 — ședința din 11.11.2026

Prezentată de: comisia mixtă constituită prin HCLS3 nr. 176/29.05.2025, prin președintele acesteia

1. Obiectul informării

Prezenta informare aduce la cunoștința Consiliului Local al Sectorului 3 stadiul procedurii inițiate prin HCLS3 nr. 176/29.05.2025, motivele pentru care achiziția pentru și în numele Municipiului București nu poate fi finalizată și elementele care au condus la propunerea de analiză a achiziției terenului printr-o societate la care Sectorul 3 are calitatea de asociat. Informarea nu se supune votului și nu produce efecte juridice.

2. Istoricul demersului

Comisia și-a început activitatea efectivă în septembrie 2025. Până în martie 2026 a ținut 4 ședințe, a identificat 18 terenuri și a analizat 16 dintre ele pe fișe standardizate: juridic, urbanism, tehnic, risc de mediu, preț. Pe lângă ședințele formale, membrii comisiei au lucrat permanent prin grupul de lucru al comisiei și s-au întâlnit la sediul Primăriei Sectorului 3 cu reprezentanți ai direcțiilor de specialitate.

Consiliul Local a fost informat la fiecare etapă supusă aprobării sale: modificarea hotărârii de constituire a comisiei, selectarea amplasamentelor prioritare, solicitarea împuternicirii Consiliului General și asumarea demersurilor pentru Planul Urbanistic Zonal.

Data	Etapa	Rezultat
29.05.2025	HCLS3 nr. 176	Constituirea comisiei mixte; criterii de suprafață și preț maxim de 250 euro/mp fără TVA
septembrie 2025	Prima ședință a comisiei	Începerea procedurilor de lucru
18.11.2025	Perioada de solicitare a ofertelor	Proprietarul imobilelor din Str. Victor Brauner își manifestă interesul
26.11.2025	HCLS3 nr. 635	Prelungirea termenului de funcționare a comisiei
19.02.2026 (înreg. PS3 nr. 76511/25.02.2026)	Adresa ISU „Dealul Spirii" nr. 3118108	Transmiterea către Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului al PS3 a planului topocadastral vectorial cu zonele de impact din jurul amplasamentului ISOVOLTA
19.03.2026	Raportul intermediar nr. 1	Niciun teren nu îndeplinește integral criteriile; se recomandă ajustarea

Data	Etapa	Rezultat
		cadrului de evaluare și validarea oficială a riscului SEVESO
20–27.03.2026	Solicitările președintelui comisiei către ANMAP – Direcția de Mediu a Municipiului București (înreg. nr. 7302/20.03.2026) și către ISU „Dealul Spirii" (înreg. nr. 3239/27.03.2026 și nr. 3651/06.04.2026)	Punct de vedere privind compatibilitatea unei unități de învățământ cu obiectivul SEVESO ISOVOLTA
25.03.2026	Răspunsul ANMAP – DMMB nr. 7302	ISOVOLTA este amplasament de nivel superior (Legea nr. 59/2016); PS3 a fost notificată cu privire la constituirea Comisiei pentru stabilirea compatibilității teritoriale
25.03.2026	HCLS3 nr. 56	Modificarea și completarea HCLS3 nr. 176/2025
16.04.2026	Răspunsul ISU „Dealul Spirii" nr. 3119626	ISU nu stabilește amplasarea noilor investiții; compatibilitatea se determină de Comisia de compatibilitate teritorială de la nivelul PS3
2026	Prima ședință a Comisiei pentru stabilirea compatibilității teritoriale în jurul amplasamentului ISOVOLTA	PS3 (urbanism, secretariat), ANMAP – DMMB, Garda Națională de Mediu, ISU „Dealul Spirii"
15.04.2026 și 11.05.2026	Raportul intermediar nr. 2 și raportul final nr. 3	Reevaluarea ofertelor după criteriile revizuite
14.05.2026	HCLS3 nr. 129	Lista scurtă (Victor Brauner, Gura Solcii, Gura Gârliței); Victor Brauner selectat ca opțiune prioritară
25–30.06.2026	Due diligence și certificatul de urbanism nr. 560/26.06.2026	Răspunsuri de la 20 de autorități; regim UTR A2b, cu interdicție pentru învățământ; amplasament în Zona IV SEVESO
03.07.2026	Raportul de evaluare ANEVAR nr. 385	265,05 euro/mp pentru teren
15.07.2026	HCLS3 nr. 211	Solicitarea împuternicirii Consiliului General
12.08.2026	Angajamentul proprietarului nr. 2	Radierea sarcinilor, condiționată de împuternicire
25.08.2026	Adresa PMB nr. 122008	Primul refuz al achiziției în numele Municipiului

Data	Etapa	Rezultat
16.09.2026	HCLS3 nr. 328	Asumarea demersurilor de Plan Urbanistic Zonal
29.09.2026	Adresa PS3 nr. 338215	Solicitarea continuării demersurilor de împuternicire
23.10.2026 (înreg. PS3 29.10.2026)	Adresa PMB nr. DP165010	Menținerea refuzului
29.10–02.11.2026	Corespondența cu proprietarul (adresele nr. 3 și 4, răspunsul comisiei nr. 1)	Propunerea de vânzare valabilă până la 30.11.2026
04.11.2026 (înreg. PS3 nr. 416720/05.11.2026)	Adresa de înaintare a comisiei mixte nr. 04/04.11.2026	Dosarul documentar pus la dispoziția structurii de guvernanță corporativă
05.11.2026	Adresa guvernanței corporative nr. 416876/05.11.2026 către Administrare Active Sector 3 S.R.L.	Transmiterea dosarului terenului către societate, pentru fundamentarea deciziei de solicitare a împuternicirii pentru achiziție

3. De ce achiziția prin Municipiul București nu poate fi finalizată

1. Prin adresele nr. 122008/25.08.2026 și nr. DP165010/23.10.2026, Direcția Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului București a comunicat că nu sunt întrunite condițiile achiziționării în numele și pe seama Municipiului. Motivul invocat este regimul urbanistic din certificatul de urbanism nr. 560/26.06.2026: UTR A2b interzice amplasarea unităților de învățământ.

2. Regimul urbanistic poate fi modificat numai printr-un Plan Urbanistic Zonal. Potrivit HCLS3 nr. 328/2026, acesta se inițiază după achiziția de către Municipiu. Cele două condiții se condiționează reciproc: achiziția cere un regim urbanistic favorabil, iar documentația care l-ar crea nu poate începe înainte de achiziție.

3. Prin adresa nr. 4/02.11.2026, proprietarul a comunicat că propunerea de vânzare, de 250 euro/mp, respectiv 4.190.000 euro plus TVA, este valabilă până la 30.11.2026 inclusiv. Termenul poate fi prelungit până la 10.12.2026, inclusiv pentru autentificarea contractului, sub rezerva confirmării scrise a proprietarului. Elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal nu se pot realiza în acest termen.

4. Celelalte două amplasamente din lista scurtă aprobată prin HCLS3 nr. 129/2026 nu oferă, la acest moment, o alternativă mai avantajoasă:

Criteriu	Opțiunea 2 — Str. Gura Solcii nr. 86–92	Opțiunea 3 — Str. Gura Gârliței nr. 47
Suprafață	circa 9.400 mp	13.592 mp, din care circa 8.000 mp disponibili
Preț ofertat	235 euro/mp, sub pragul de 250 euro/mp	**423 euro/mp, cu 173 euro/mp (69%) peste pragul de 250 euro/mp aprobat prin HCLS3 nr. 176/2025**

Criteriu	Opțiunea 2 — Str. Gura Solcii nr. 86–92	Opțiunea 3 — Str. Gura Gârliței nr. 47
Valoare estimată la prețul ofertat	circa 2.209.000 euro	circa 3.384.000 euro pentru 8.000 mp
Regim juridic	proprietate privată, fără sarcini	clar, fără sarcini
Regim urbanistic	UTR mixt G2a + L1c, neomogen	L1c (POT 45%, CUT 1,3), compatibil cu funcțiunea de învățământ
Proximitate ISOVOLTA (analiză de lucru)	**circa 340 m de sursa de risc, mai aproape decât Str. Victor Brauner (circa 920 m)**; în interiorul înfășurătoarei scenariilor „nf"	circa 930 m, distanță similară cu Str. Victor Brauner; fără risc SEVESO reținut în rapoartele comisiei, sub rezerva avizului Comisiei de compatibilitate teritorială
Concluzie	Proximitatea față de obiectivul SEVESO este mai mare decât la opțiunea prioritară și trebuie evaluată de Comisia de compatibilitate teritorială; suprafața este mai mică	Cea mai solidă opțiune tehnico-urbanistică: amplasare bună în zonă, integrare urbană favorabilă, regim urbanistic compatibil direct cu învățământul, fără sarcini. Obstacolul este prețul, mult peste pragul aprobat: achiziția ar presupune modificarea HCLS3 nr. 176/2025 sau negocierea prețului sub prag.

Raportul intermediar nr. 1 din 19.03.2026 a reținut pentru opțiunea 2 „fără risc Seveso confirmat". Raportul a fost întocmit înainte de răspunsurile ANMAP și ISU. Analiza de suprapunere ulterioară arată că această opțiune este cea mai apropiată de sursa de risc dintre cele trei.

4. Opțiunea analizată: achiziția prin Administrare Active Sector 3 S.R.L.

Pentru a nu pierde amplasamentul, a fost analizată achiziția terenului de către o societate la care Sectorul 3 este asociat majoritar. La solicitarea comisiei mixte, structura de guvernanță corporativă a consultat societățile la care Sectorul 3 are calitatea de asociat cu privire la interesul pentru achiziția terenului. Singura societate care și-a manifestat interesul a fost Administrare Active Sector 3 S.R.L., care și-a exprimat disponibilitatea de a iniția demersurile de majorare a capitalului social. Dosarul documentar a fost transmis structurii de guvernanță corporativă prin adresa comisiei nr. 04/04.11.2026, înregistrată la Primăria Sectorului 3 sub nr. 416720/05.11.2026, iar aceasta l-a transmis societății prin adresa nr. 416876/05.11.2026, pentru fundamentarea deciziei de solicitare a împuternicirii.

Traseul presupune, în ordine:

1. analiza dosarului și decizia consiliului de administrație și a adunării generale a asociaților societății, care solicită Consiliului Local acordarea mandatului special (împuternicirea) pentru achiziție;
2. proiectul de hotărâre inițiat de Primar privind modificarea art. 6 din HCLS3 nr. 129/2026 și a art. 1 alin. (2) din HCLS3 nr. 328/2026, majorarea capitalului social cu sumele necesare achiziției și elaborării documentațiilor tehnice pentru Planul Urbanistic Zonal și mandatul special al reprezentanților Sectorului 3 în adunarea generală a asociaților;
3. adoptarea hotărârii de către Consiliul Local al Sectorului 3;
4. hotărârea adunării generale a asociaților, în limitele mandatului acordat;

5. negocierea prețului la nivelul societății, prin comisia de negociere a acesteia, în limita prețului maxim stabilit prin mandat;
6. achiziția efectivă: radierea sarcinilor, autentificarea notarială a contractului de vânzare-cumpărare și înscrierea dreptului de proprietate al societății în cartea funciară;
7. elaborarea Planului Urbanistic Zonal, în vederea modificării indicatorilor urbanistici, din sumele aprobate prin majorarea capitalului social;
8. după aprobarea acestuia, trecerea imobilelor în domeniul public al Municipiului București și darea lor în administrarea Consiliului Local al Sectorului 3, potrivit art. 296 alin. (4) din Codul administrativ, similar imobilului din Str. Victor Brauner nr. 42D, deținut de SD3 Salubritate și Deszăpezire S3 S.R.L., aflat în imediata proximitate, în vederea realizării complexului educațional.

5. Condiții propuse pentru mandatul societății

- scopul achiziției, prevăzut expres în mandat: (i) exploatarea economică a imobilelor prin contractele de închiriere existente pe suprafața acestora; (ii) realizarea demersurilor de elaborare a Planului Urbanistic Zonal pentru modificarea indicatorilor urbanistici; (iii) ulterior aprobării acestuia, trecerea imobilelor în domeniul public al Municipiului București și darea lor în administrarea Consiliului Local al Sectorului 3, potrivit art. 296 alin. (4) din Codul administrativ, similar imobilului din Str. Victor Brauner nr. 42D, deținut de SD3 Salubritate și Deszăpezire S3 S.R.L., aflat în imediata proximitate, în vederea realizării complexului educațional;
- majorarea capitalului social acoperă atât prețul de achiziție, cât și sumele necesare elaborării documentațiilor tehnice și a studiilor pentru Planul Urbanistic Zonal (ridicări topografice, studiu geotehnic, studii de specialitate, inclusiv cele privind compatibilitatea teritorială SEVESO), estimate de structurile de specialitate;
- destinația exclusivă a sumelor și a imobilelor pentru complexul educațional, modificabilă numai prin hotărâre a Consiliului Local;
- preț maxim de 250 euro/mp fără TVA, sub valoarea de 265,05 euro/mp din raportul de evaluare ANEVAR nr. 385/03.07.2026;
- radierea tuturor sarcinilor și interdicțiilor înainte de autentificare;
- transmiterea imobilelor către Municipiul București după aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- informarea periodică a Consiliului Local asupra stadiului.

6. Riscuri identificate, evaluate și asumate

Riscurile de mai jos au fost identificate pe parcursul analizei. Ele sunt cunoscute, au fost evaluate și pot fi gestionate prin condițiile mandatului și prin ordinea etapelor. Fiecare etapă poate fi oprită dacă o condiție nu este îndeplinită.

Risc	Evaluare	Măsură de gestionare
Regimul urbanistic și obiectivul SEVESO ISOVOLTA	Funcțiunea de învățământ se reglementează prin Plan Urbanistic Zonal. Amplasamentul este în Zona IV a obiectivului ISOVOLTA S.R.L. (amplasament de nivel superior, Legea nr. 59/2016). Potrivit analizei de	Avizul Comisiei pentru stabilirea compatibilității teritoriale, constituită la nivelul Sectorului 3 potrivit Ordinului nr. 3710/1212/99/2017, se obține înaintea mandatului de achiziție. Aprobarea PUZ este condiție

Risc	Evaluare	Măsură de gestionare
	suprapunere realizate de comisie, terenul se află la circa 920–1.000 m de sursa de risc, în afara zonelor de impact ale scenariilor de accident major (maximum circa 245 m).	pentru transferul către Municipiul București.
Construcțiile existente și starea mediului	Proprietarul nu deține documentația de înscriere a construcțiilor și nu a efectuat investigații de mediu.	Expertiza construcțiilor și investigarea solului se realizează înainte de autentificare. Costurile estimate se includ în fundamentarea majorării capitalului social.
Contractele de închiriere în derulare	11 contracte, nenotate în cartea funciară, cu clauze de încetare unilaterală și termene până la 31.12.2029.	Contractele se preiau în condițiile lor și încetează eșalonat, înainte de începerea lucrărilor. Pe perioada de tranziție generează venituri pentru societate.
Regimul TVA	Proprietarul a indicat aplicarea taxării inverse.	Analiză fiscală a operațiunii și a transferului ulterior, înaintea mandatului în adunarea generală.
Documentația proprietarului	Unele documente nu au fost încă transmise.	Documentele au fost solicitate. Mandatul societății se condiționează de completarea dosarului.

Analiza de suprapunere a fost realizată pe baza hărților cu zonele de impact SEVESO ale obiectivului ISOVOLTA și poate fi consultată, cu reprezentarea vizuală a distanțelor față de fiecare amplasament din lista scurtă, la adresa: https://palladycomisiemixtaps3.netlify.app/ . Analiza are caracter de lucru și se bazează pe planurile scanate și pe o geometrie aproximativă a parcelelor. Ea nu ține locul determinării compatibilității teritoriale de către comisia competentă.

7. Pașii următori și calendarul orientativ

Nicio decizie de achiziție nu a fost adoptată. Pașii de mai jos sunt condiționați fiecare de cel anterior și de votul organelor competente. Termenele sunt orientative.

Nr.	Pasul	Responsabil	Termen orientativ
1	Informarea Consiliului Local	Comisia mixtă, Primarul	11.11.2026
2	Confirmarea scrisă a prelungirii valabilității propunerii până la 10.12.2026 și completarea documentației	Primarul sau societatea; comisia mixtă, pentru menținerea propunerii pe durata analizei	până la 14.11.2026
3	Analiza dosarului și punctul de vedere al consiliului de administrație al societății	Administrare Active Sector 3 S.R.L.	până la 12.11.2026
4	Proiectul de hotărâre: modificarea HCLS3 nr. 129/2026 și nr. 328/2026; majorarea capitalului social cu sumele pentru achiziție	Inițiator: Primarul; avize: Direcția Juridică, Direcția Economică, guvernanța	ședința ordinară din noiembrie sau o

Nr.	Pasul	Responsabil	Termen orientativ
	și pentru documentațiile tehnice ale PUZ; mandatul special al reprezentanților în AGA, cu scopul achiziției prevăzut expres: exploatarea economică prin contractele de închiriere existente, elaborarea PUZ pentru modificarea indicatorilor urbanistici și trecerea ulterioară în domeniul public al Municipiului București, similar imobilului SD3 din Str. Victor Brauner nr. 42D	corporativă; adoptare: Consiliul Local	ședință extraordinară, până la 30.11.2026
5	Hotărârea AGA, în limitele mandatului; negocierea prețului la nivelul societății, prin comisia de negociere	Societatea; proprietarul	după adoptarea hotărârii de la pasul 4, până la 05.12.2026
6	Elaborarea Planului Urbanistic Zonal, cu temă de proiectare și avizele SEVESO	Societatea, ca proprietar; Sectorul 3	2027
7	Elaborarea Planului Urbanistic Zonal, cu temă de proiectare și avizele SEVESO, pentru modificarea indicatorilor urbanistici, din sumele aprobate prin majorarea capitalului social	Societatea, ca proprietar; Sectorul 3	2027
8	Trecerea imobilelor în domeniul public al Municipiului București și darea în administrarea Consiliului Local al Sectorului 3 (art. 296 alin. (4) Cod administrativ), după modelul imobilului SD3 din Str. Victor Brauner nr. 42D	Consiliul Local; Consiliul General al Municipiului București	după aprobarea PUZ

Pașii 3–6 nu pot fi parcurși până la 30.11.2026, dar pot fi parcurși până la 10.12.2026, cu condiția ca hotărârea de la pasul 4 să fie adoptată în luna noiembrie. Se va solicita proprietarului confirmarea scrisă a prelungirii valabilității propunerii până la această dată, fără ca solicitarea să reprezinte acceptarea acesteia sau un angajament de achiziție. Dacă prelungirea nu este acordată sau pașii de mai sus nu pot fi parcurși, analiza poate continua cu celelalte amplasamente din lista scurtă, potrivit art. 4 din HCLS3 nr. 129/2026.

Dosarul documentar poate fi consultat de consilierii locali la cerere.

Președintele comisiei mixte constituite prin HCLS3 nr. 176/29.05.2025,

Matei Romulus-Eugen

Consilier local, Consiliul Local al Sectorului 3

Digitally signed by MATEI ROMULUS-EUGEN
Date: 2026.11.05 14:50:18 +02'00'