

HOTĂRÂRE
privind stabilirea destinației Halei Laminor

*Consiliul Local al Sectorului 3 al Municipiului București,
ales în condițiile stabilite de Legea nr. 115/2015 pentru alegerea autorităților administrației publice locale,
pentru modificarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001,
precum și pentru modificarea și completarea Legii nr. 393/2004 privind Statutul aleșilor locali*

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 51460/CP/17.03.2021 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 50654/16.03.2021 al Serviciului Corp Control - Compartimentul Guvemanță Corporativă;
- Adresa nr.50656/16.03.2021 a Serviciului Corp Control – Compartiment Guvemanță Corporativă;

În conformitate cu prevederile:

- Art. 191 alin. (1) din Legea nr. 31/1990, republicată², cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 12, pct. 12.1 lit. o) din Actul constitutiv al societății SD3-Salubritate și Deszăpezire S3 SRL aprobat prin HCLS 3 nr. 240/12.06.2017, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 12, pct. 12.1 lit. o) din Actul constitutiv al societății Algorithm Residential S3 SRL aprobat prin HCLS 3 nr. 97/29.03.2017, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare:

- Avizul Comisiei de buget, finanțe, servicii publice, alte activități economice și relația cu mediul de afaceri;
- Avizul Comisiei de administrare a domeniului public și privat, realizarea lucrărilor publice de agrement, protecția mediului și salubritate;

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (1) și art. 166 alin. (4) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se ia act de raportul întocmit de către societatea Jones Lang LaSalle Services SRL, prevăzut în Anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre, ca urmare a finalizării studiului privind reconversia Halei Laminor prin care s-au propus următoarele scenarii:

1. funcțiune publică și dezvoltare 100% comercială;
2. funcțiuni publice și sociale, cu dezvoltare comercială accelerată;

Art.2. Se aprobă scenariul 2 (doi) de reconversie a Halei Laminor și se stabilește ca destinația acesteia să fie de funcțiuni publice și sociale, cu dezvoltare comercială accelerată.

Art.3. Societatea Algorithm Constructii S3 SRL va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR
PRIMAR
ROBERT SORIN NEGOIȚĂ



AVIZEAZĂ
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD – MARIAN



AREXĂ

Hala Laminor

Sectorul 3, București

Studiu de reconversie

Marie 2021



Cuprins

1. INTRODUCERE // de ce suntem aici?	pag 5
2. PIATA IMOBILIARA din BUCURESTI	pag 6
• Evolutia pietei de birouri	pag 7
• Evolutia pietei centrelor comerciale	pag 8
• Evolutia pietei industriale	pag 9
• Evolutia pietei rezidentiale	pag 10
3. HALA LAMINOR în zona de EST	pag 11
• Proprietatea	pag 12
• Vecinatatea	pag 13
• Accesibilitate	pag 14
• Zona de influenta	pag 15
4. FUNCTIUNI COMERCIALE în EST	pag 17
• Spatii comerciale	pag 18
• Birouri	pag 19
• Logistica si industrie usoara	pag 21
• Rezidentiale	pag 22
• Hoteluri	pag 23
• Saloane de evenimente	pag 24
• Alte functiuni	pag 25
5. FUNCTIUNI SOCIALE in zona de EST	pag 26
• Gradinite	pag 27
• Scolii	pag 28
• Licee	pag 29
• Spitale	pag 30
• Muze	pag 31
• Alte functiuni	pag 32
6. STUDII DE CAZ	pag 33
• Cladiri industriale reconvertite	pag 34
• Regenerari urbane cu functiuni publice	pag 36
• Royal Docks Londra	pag 38
7. HALA LAMINOR ASTAZI	pag 40
8. LAMINOR – Ce ne dorim?	pag 42
• Metodologie	pag 43
• Ipoteze de lucru	pag 44
• Concluzii de piata	pag 45
• Concept si atmosfera	pag 46
9. BILANTUL SEDIILOR PS3	pag 52
• Planul de relocare	pag 53
• Valorificarea spatiilor ramase	pag 54
• Cerinte ale departamentelor PS3	pag 55
10. TRENDURI DE DESIGN PENTRU PRIMARII	pag 56
11. SCENARII	pag 62
• Principii coordonatoare	pag 63
12. SCENARIUL 1 – Functiuni publice si dezvoltare 100% comerciala	pag 64
13. SCENARIUL 2 – Functiuni publice si sociale cu dezvoltare comerciala accelerata	pag 68
14. STRATEGIE SI RECOMANDARI	pag 76
• Comparatia scenariilor si concluzii	pag 77
• Viitor	pag 78
15. ANEXE	pag 80

Cine suntem...



JLL (NYSE: JLL) este o firma specializata in servicii si management al investitiilor in domeniului imobiliar, listata la bursa din New York.

Inregistrand venituri anuale globale de \$16,6 miliarde, JLL activeaza in **300 de sucursale din 80 de țări** și are **91.000 de angajati** in intreaga lume.



\$16.6 Miliarde
VENITURI ANUALE



427 mln m²
PROPRIETATI GESTIONATE



91,000
ANGAJATI LA
NIVEL GLOBAL



\$179 b
VÂNZĂRI, ACHIZITII SI
FINANȚARI



300
SEDII



\$60.5 b
ACTIVE IMOBILIARE
IN ADMINISTRARE



80
TARI

JLL Romania

2020
FORTUNE 500

2015-2021

FORTUNE
WORLD'S MOST
ADMIRIED
COMPANIES 2019

FORTUNE Most
Admired Company
2017-2021



CEE Non-Business Achievement
2017, 2016, 2015,
2014, 2012

ETHISPHERE
WORLD'S MOST
ETHICAL
COMPANIES
2008-2020

75
anagajati

Prezent din
2007

Cine suntem...

Cu ce am ajutat domeniul public – câteva exemple



În **Romania** am realizat în ultimii 3 ani mai multe lucrări dedicate sectorului public printre care: un studiu de piață și consultanță privind strategia de dezvoltare a unui teren viran de **100ha în Sectorul 5 București**, zona Antiaeriana, precum și un studiu de redezvoltare a unui **teren de 33 ha** dintr-o fostă platformă industrială din Brașov. În 2020, am furnizat Primăriei Municipiului București și Bancii Mondiale o analiză a portofoliului imobiliar, cuprinzând peste **16.000 de proprietăți**, precum și strategia pentru gestionarea și valorificarea portofoliului.



În **US** avem o echipă specializată pe instituții publice și am realizat mai mult de 60 de proiecte pentru municipalități și consiliile județene.



În **Marea Britanie**, JLL a ajutat începând cu 1945 la documentarea limitelor terenurilor precum și a titlurilor de proprietate după al doilea Război Mondial și a contribuit la redezvoltarea după război a Londrei; tot în **UK** am realizat evaluări și studii de fezabilitate, precum și vânzarea de unități rezidențiale parte din proiectul mixt, emblematic Battersea Power Station începând cu 2014 și până în prezent; am oferit de asemenea consultanță pentru analiza amplasamentului Stadionului Olimpic din Londra, din punct de vedere comercial, social și sportiv, JLL fiind numită ulterior consultantul Jocurilor Olimpice din 2012 și agent de închiriere pentru o parte din proprietăți.





Scop

JLL a fost angajata de **Algorithm Constructii S3** pentru a **analiza piata** unei dezvoltari imobiliare pentru amplasamentul detinut in zona Industriilor, parte din fosta platforma Republica.

Scopul este de a furniza o baza ancorata in realitatea imobiliara, care sa sustina efortul municipalitatii de a realiza dezvoltarea intr-un mod sustenabil, **integrat** cu alte facilitati si care sa **maximizeze** valoarea proprietatii.

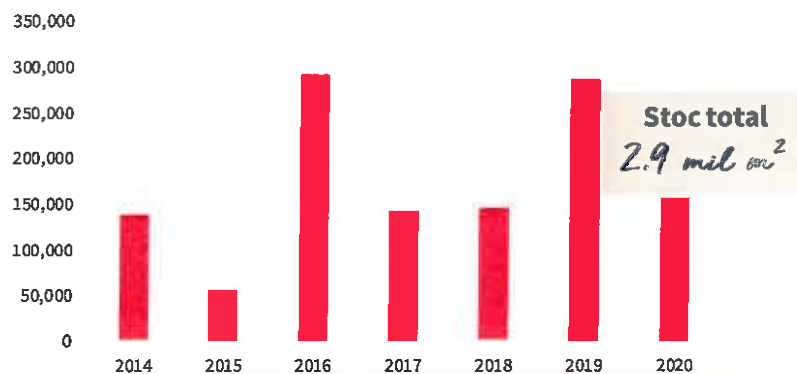
Obiective

1. **Studiu de oportunitate** imobiliara care sa fundamenteze intelegerea potentialului proprietatii in contextul dinamic al zonei, vecinatatii, sinergiilor ce pot fi create, pentru a decide asupra strategiei de dezvoltare.
2. Studiu de **folosinta alternativa** pentru locatiile in care isi desfasoara acum activitatea Primaria Sectorului 3, pentru a **optimiza valoarea** acestora.
3. Punerea in valoare a cladirii monument istoric Hala Laminor
4. Completarea serviciilor publice si comerciale existente in zona

Piața imobiliară din București

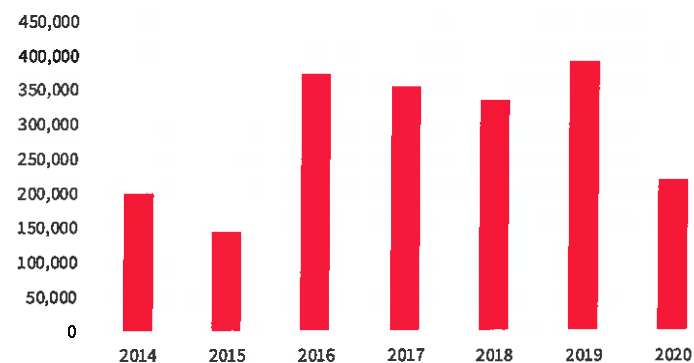


Livrări cladiri de birouri (m²)



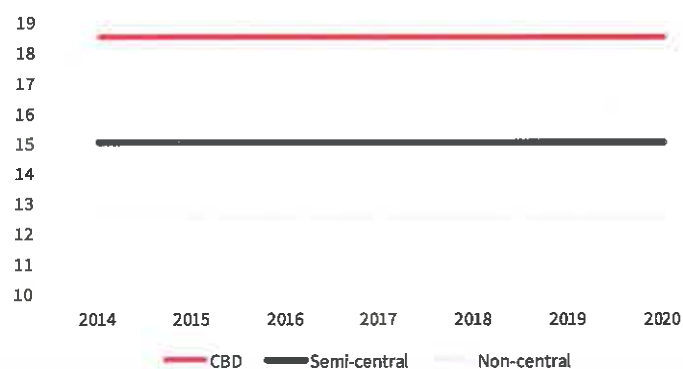
Livrările au scăzut în 2020 cu 46% față de 2019

Cererea totală (m²)



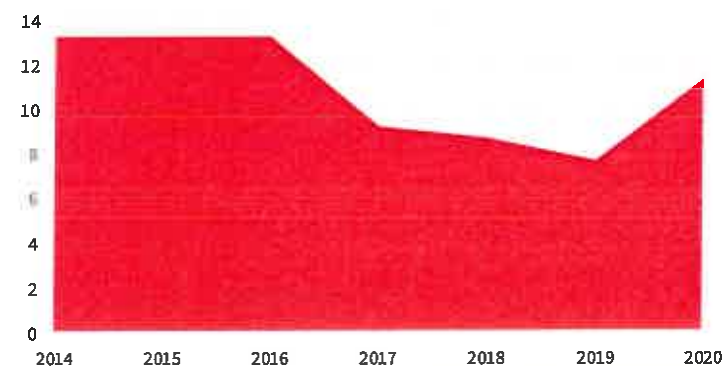
Cererea totală a scăzut în 2020 cu 44% față de 2019

Chirii (€/m²/lună)

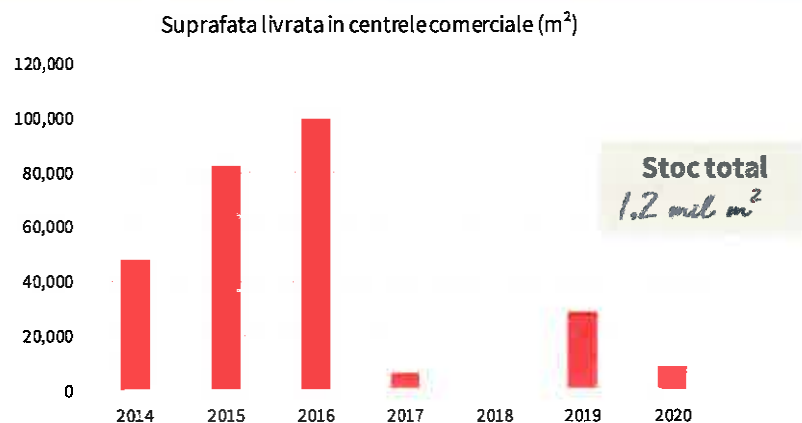


Chiriile au fost constante pe parcursul ultimilor ani

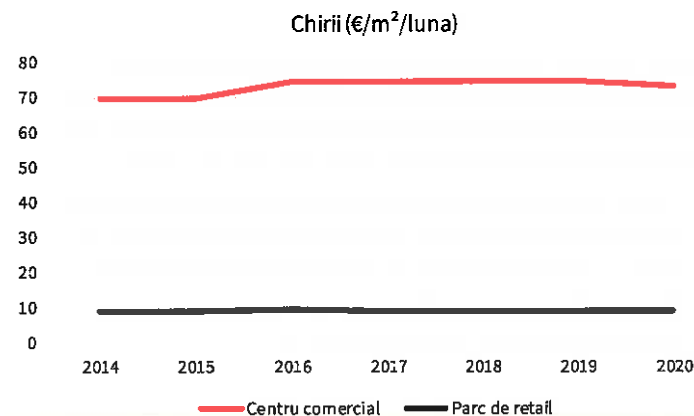
Rata de neocupare (%)



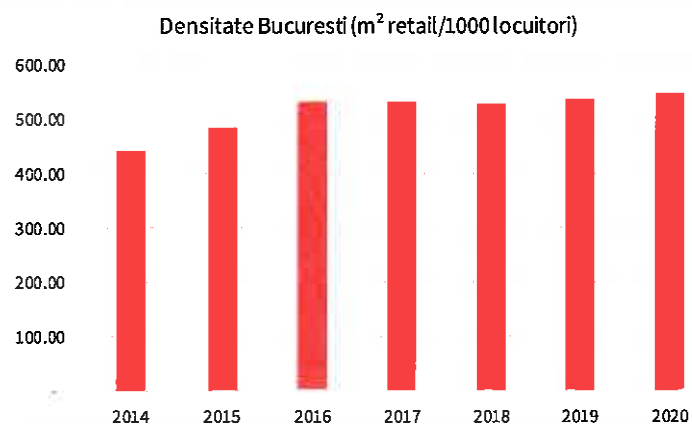
Rata de neocupare a crescut de la 7,7% în 2019, la 11,3% în 2020



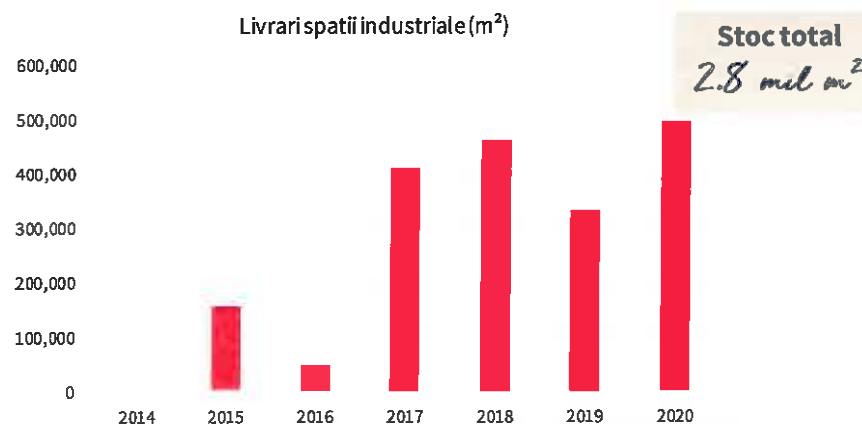
2016 a fost ultimul an cu livrari semnificative de centre comerciale



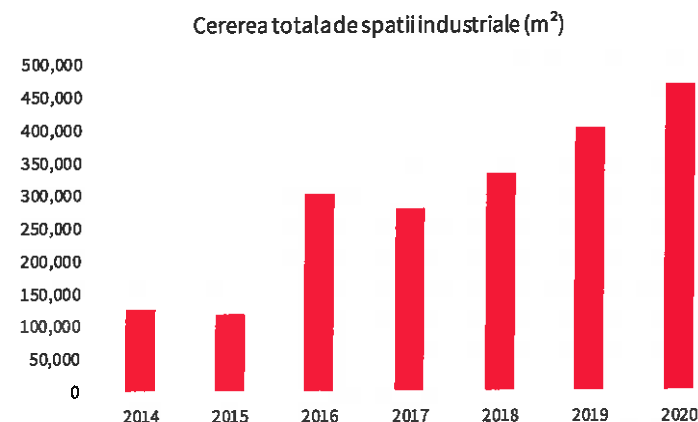
Chiriile in centrele comerciale si parcurile de retail au fost relativ stabile in ultimii 7 ani



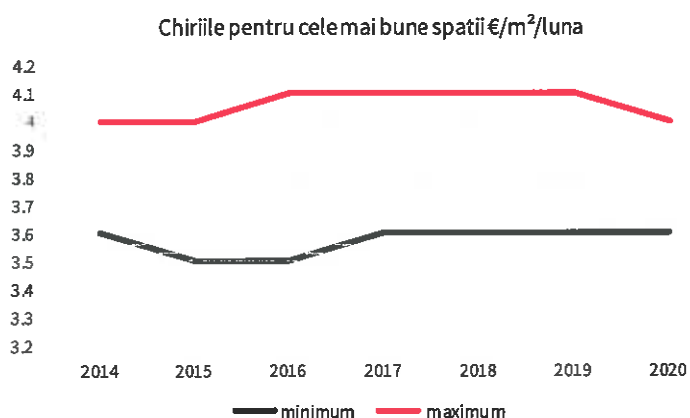
Densitatea de 576 m² de centre comerciale raportate la 1.000 de locuitori din Sectorul 3 depaseste cu aproximativ 5% media pe Bucuresti de 547 m² la 1.000 locuitori



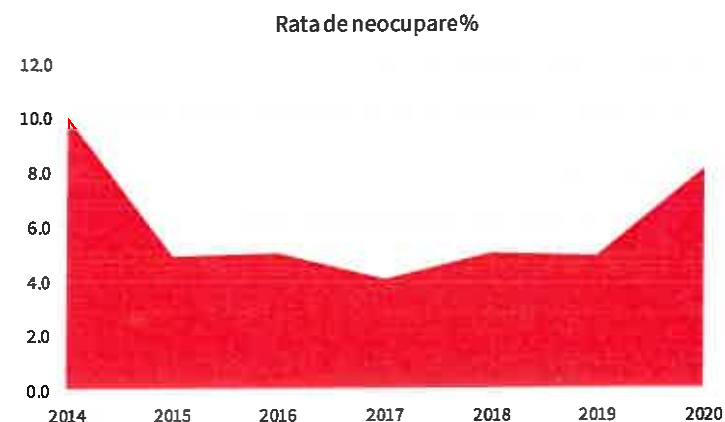
Livrările au crescut în 2020 cu aproape 50% față de 2019



Cererea totală a crescut în 2020 cu aproximativ 16% față de 2019

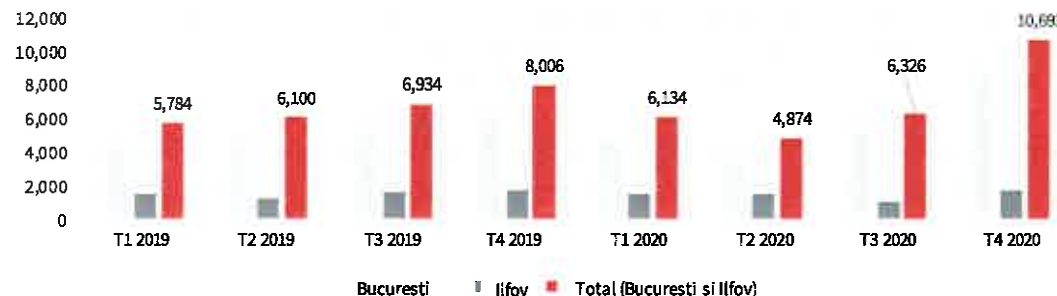


Chiriile au fost relativ constante în ultimii ani

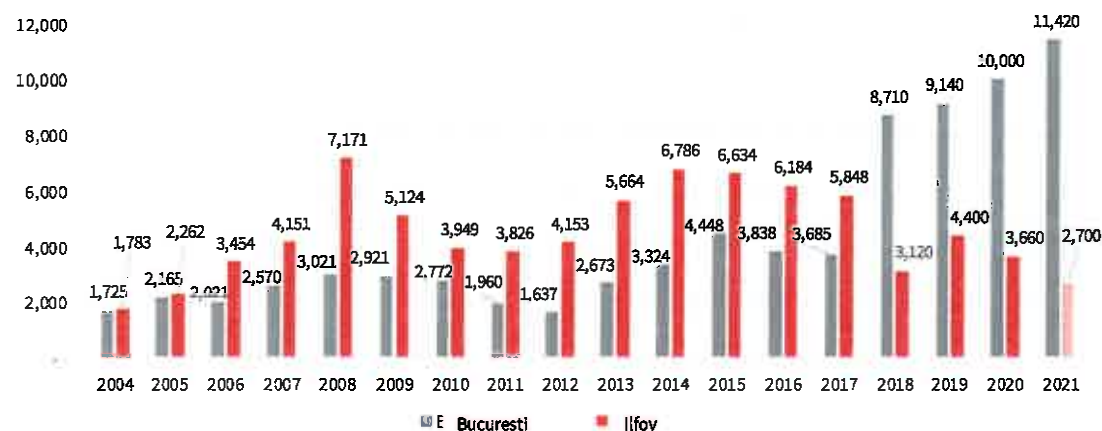


Rata de neocupare a crescut de la 4,9% în 2019, la 8,1% în 2020

Evoluția tranzacțiilor cu locuințe noi



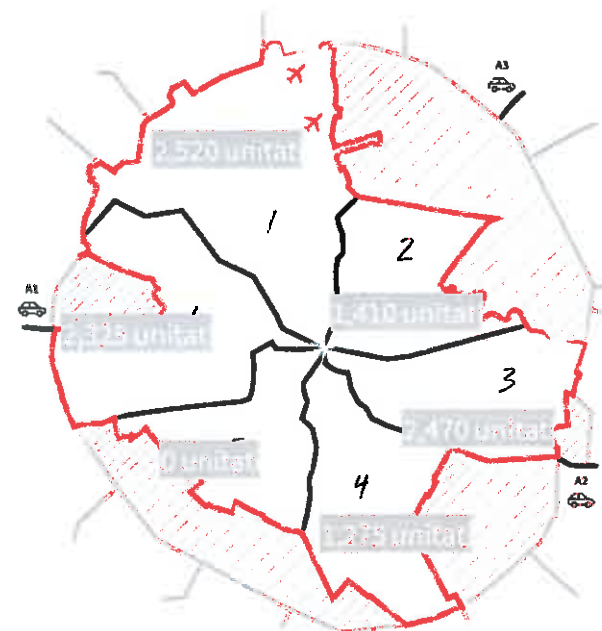
Evoluția livrărilor de locuințe noi în București și Ilfov



Proiecte de 100+ unitati pentru București și 50+ unitati pentru Ilfov

Sursa: JLL Research, Analize imobiliare.

Locuințe livrate în 2020



Total București 10,000 unitati
Total Ilfov 3,660 unitati
TOTAL 13,660 unitati

Piata rezidentiala a avut o **dinamica accelerata** in București, pe masura ce noi proiecte au fost livrate, in special in zonele periferice,

Pandemia COVID-19 **nu a franat dezvoltarea** rezidentiala in București,

Se evidentiaza necesitatea dezvoltarii de **proiecte special pentru inchiriere**.

Sursa: JLL Departamentul de cercetare, pe baza Analize imobiliare ro



*Hala Laminor
în zona de est*

Hala Laminor

Monument istoric
Arh. Horia Creanga, 1936

Indici redevoltare

Teren liber

Drumuri, teren
adacent, zone verzi

6,12 Ha

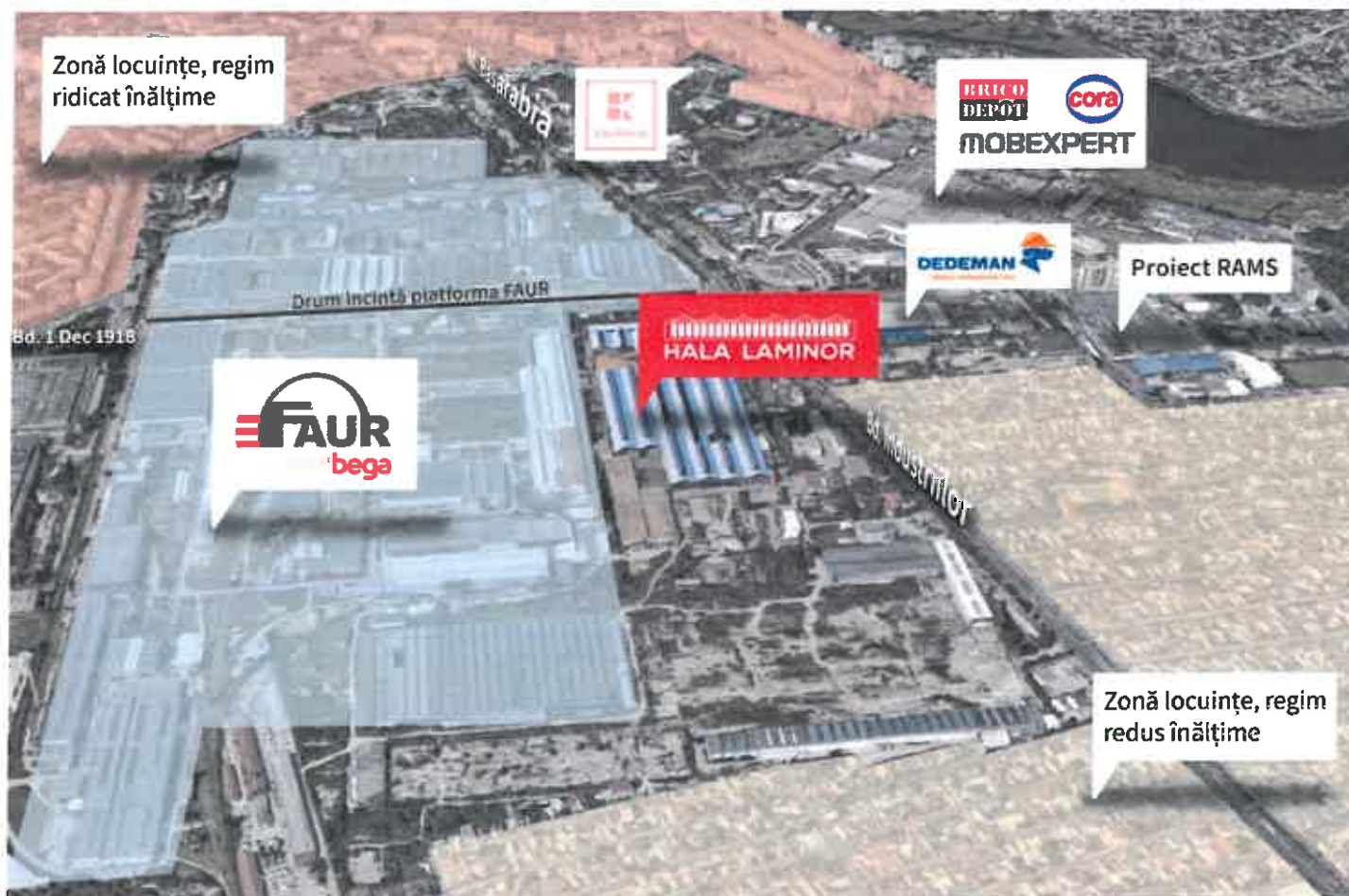
Constructii

Hala mare
anexe

6,95 Ha

**POT
existent
53%**





Sursa: JLL Departamentul de cercetare

1. Platforma Faur – Republica

Aproximativ 3.000 angajati*

Printre cei mai mari angajatori prezenti pe platforma Faur, se numara companii active in domenii precum call center, fabricarea utilajelor si a masinilor, comert cu ridicata, mai ales al materialului lemnos si al materialelor de constructii, precum si al aparatelor electrocasnice, dar si fabricarea materialului rulant

2. Destinatii comerciale

- Dedeman Pantelimon
- Centrul comercial Cora Pantelimon
- Brico Depot
- Mobexpert
- Kaufland Vergului (proiect)

3. Complexul RAMS

- RAMS Rezidential (1 bloc de locuinte)
- RAMS Business Center (o cladire de birouri)
- RAMS Industrial Park (spatii de depozitare)

4. Rezidential

- in regim redus de inaltime in cartierul Industriilor
- in regim inalt in zona cartierelor Pantelimon si Costin Georgian, precum si in proiectele planuite in vecinatate

**conform datelor de la Ministerul Finantelor privind companiile care isi desfasoara activitatea in incinta Faur*

Apropierea de **stația de metrou Republica** face Hala Laminor un **potențial succes imobiliar**

TRANSPORT

1. în fața proprietății

- Stația de metrou **Republica** (3 min) – 6,000 calatori zilnic
- Stația de tren **Titan Sud** (4 min) - 12 trenuri pe ruta Oltenita – Bucuresti zilnic
- 3 stații de **autobuz** (2 min) – 1 linie urbana și 5 linii regionale
- 1 stație de **tramvai** (3 min) – 3 linii

2. în vecinătatea proprietății

- Stația de tramvai **Faur Poarta 4** (10 min) – 2 linii
- Stația de autobuz **Faur Poarta 4** (10 min) – 1 linie

BULEVARDE PRINCIPALE

- **Bulevardul Basarabia** (4 benzi) conectează zona de Est a Bucureștiului cu Piața Muncii
- **Șoseaua Industriilor** (4 benzi) unește Bd. Basarabia cu Drumul între Tarlale, conexiunea cu Autostrada A2.
- **Drum privat** (în Vestul proprietății) actualmente în incinta FAUR, aflat în curs de a deveni bulevard public ce va uni Bd. Basarabia cu Bd. 1 Decembrie 1918

ACCES AUTO

- **2 intrări** din Bulevardul Basarabia (existente)
- **1 intrare** prin drum incinta Faur (planificata)

NOTA: Timpii de deplasare se refera la mersul pe jos, exceptandu-i pe cei mentionati pe harta (timpii de condus)



3/15 | Zona de influență



Cuprinde aproape **toată partea estică a orașului**

ZONA PRIMARĂ (0-10 minute)

INTINDERE - cartierul Pantelimon, pana la **Bulevardul Chisinau**, o parte din comuna Dobroesti si din orasul Pantelimon, zona Industriilor si parte din **Bulevardul 1 Decembrie 1918**, inclusiv zona **Costin Georgian**.

DENSITATE - Mix de locuinte cu **inaltime joasa** (zona Industriilor, comuna Dobroesti si orasul Pantelimon) si **blocuri inalte** de 6-10 etaje in restul cartierelor.

BARIERE SEMNIFICATIVE - Platforma Industriala Faur

DEMOGRAFIE - aflux de **familii tinere**, cu **venituri peste medie**, care s-au mutat in special in **proiectele rezidentiale nou-construite** din zonele periferice ale orașului, trend asteptat sa continue in urmatoorii 15-20 ani, generand o **populatie aditionala de 50.000 - 60.000 de locuitori**.

ZONA SECUNDARĂ (10-20 minute)

INTINDERE - Cea mai mare parte din Sectorul 3, precum si zone ample din Sectorul 2 - **Fundeni**, **Doamna Ghica**, **Obor**, **Baicului**, **Iancului**, **Vatra Luminoasa**, dar si comuna **Glina** si parti din **Splaiul Unirii**.

DENSITATE - Predominant **blocuri inalte**, cu exceptia locuintelor din orasul Pantelimon si comunele Glina si Dobroesti.

BARIERE SEMNIFICATIVE - rețeaua de lacuri din Nord-Estul Bucureștiului si raul Dambovită la Sud.

DEMOGRAFIE - populatie cu **venituri medii**, ce va continua sa se mareasca datorita numarului mare de **proiecte rezidentiale** ce se construiesc mai ales in partea sudica a Sectorului 3.

ZONA TERȚIARĂ (20-30 minute)

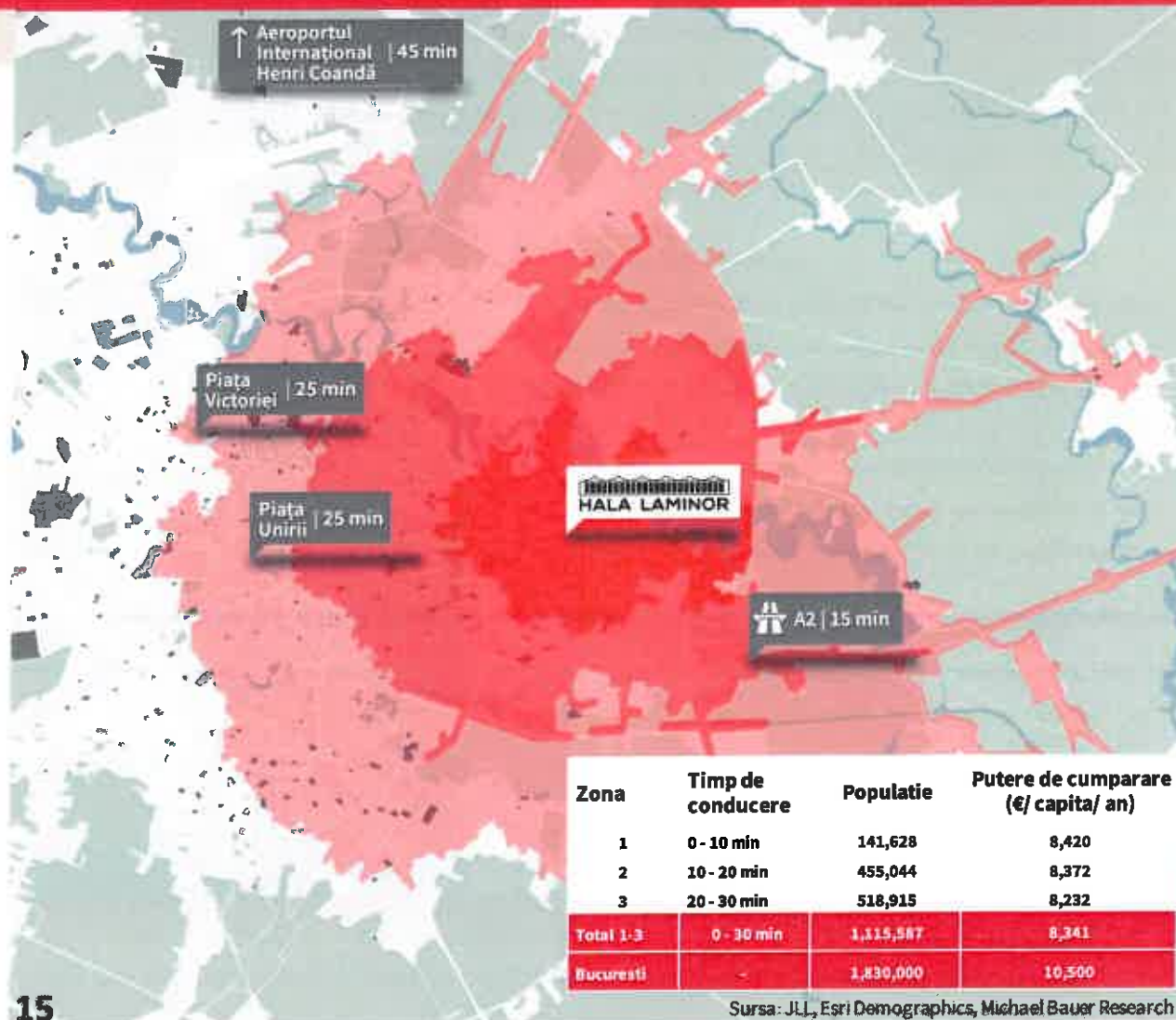
INTINDERE - zone din Sectoarele 1 si 4, comune din Judetul Ilfov, precum **Voluntari**, **Branesti**, **Balaceanca**, **Fundeni**, **Popesti-Leordeni**, limita sa urbana fiind **Piata Unirii**.

DENSITATE - Predominant **blocuri inalte** in aria urbana, iar in comunele si orasele adiacente constructii cu **inaltime joasa**.

BARIERE SEMNIFICATIVE - Cea mai mare parte a laturei estice a zonei este reprezentata de teren extravilan.

DEMOGRAFIE - in partea vestica, **populatie urbana**, cu **venituri peste medie**, iar in partea estica, **populatie predominant rurala**.

NOTA: Toti timpii de deplasare se refera la deplasarea cu autoturismul





- La cca. **800 m** de proiectul Laminor se afla una dintre cele mai mari rezerve de teren inca neconstruit din interiorul Bucurestiului, cu o suprafata de circa **225 de ha**, in proportie de circa 75% neconstruita, cuprinsa intre zona Bulevardului Theodor Pallady si cartierul Industriilor
- In zona au luat avant in ultimii 10-15 ani dezvoltarile rezidentiale, fiind livrate circa **6.000 de locuinte**, si se contureaza ca un **nou cartier rezidential** al Bucurestiului.
- Presupunand ca si pe restul terenului vor fi dezvoltate tot proiecte rezidentiale, cartierul ar putea ajunge la **50.000-60.000 de locuitori** in 15-20 de ani, cu o densitate de circa 25.000 de locuitori pe km².

Proiectul Laminor va asigura **servicii** de care sa beneficieze atat populatia actuala a zonei, circa 140.000 de locuitori la 10 minute de condus de Hala Laminor, cat si populatia care se va adauga zonei, alti circa 40.000-45.000 de cetateni, pentru un total de **180.000-185.000 de locuitori**.

*Funcțiuni
comerciale în
zona de est*

QJLL

3 centre comerciale de dimensiuni mari

cu un total de aproximativ 160,000 m², la mai puțin de 20 de minute distanță de proprietate

- **Mega Mall** și **Park Lake**, 2 centre comerciale de peste 70,000 m², ambele ancorate de Carrefour și cu o varietate de retail de fashion ce include toate brandurile importante prezente în țară
- **Iris Titan**, centru comercial de proximitate, ancorat de Auchan, cu o mică galerie ce include retail de fashion

Hub-ul de retail Pallady

la mai puțin de 15 minute de proprietate, include:

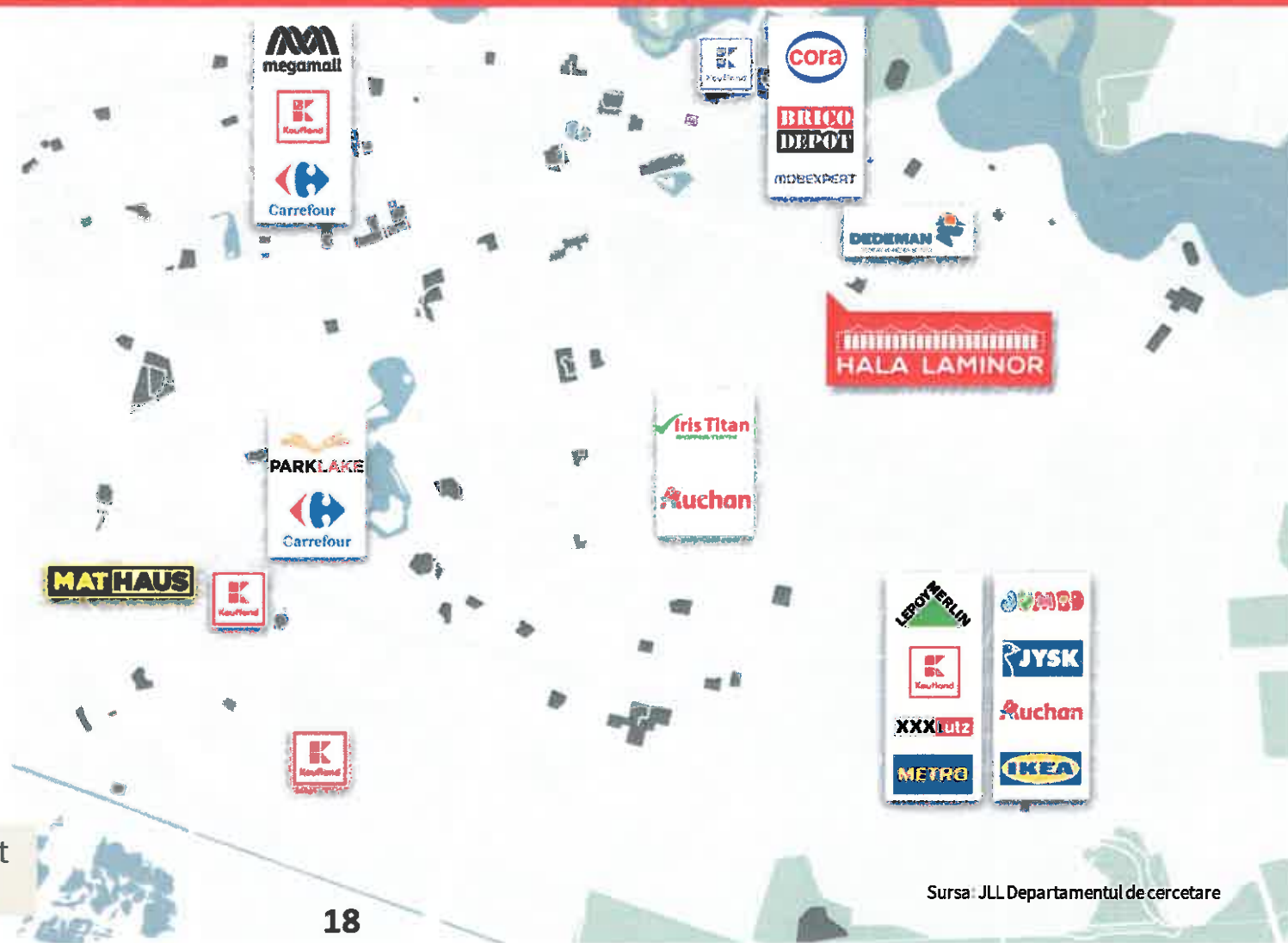
- operatori de retail alimentar precum Auchan și Cash&Carry-ul Metro
- bricolaj, inclusiv al doilea magazin IKEA deschis în România, Leroy Merlin și Dedeman

5 rețele de supermarket

cu suprafața de peste 2,000 m²

8 rețele de mobilă și bricolaj

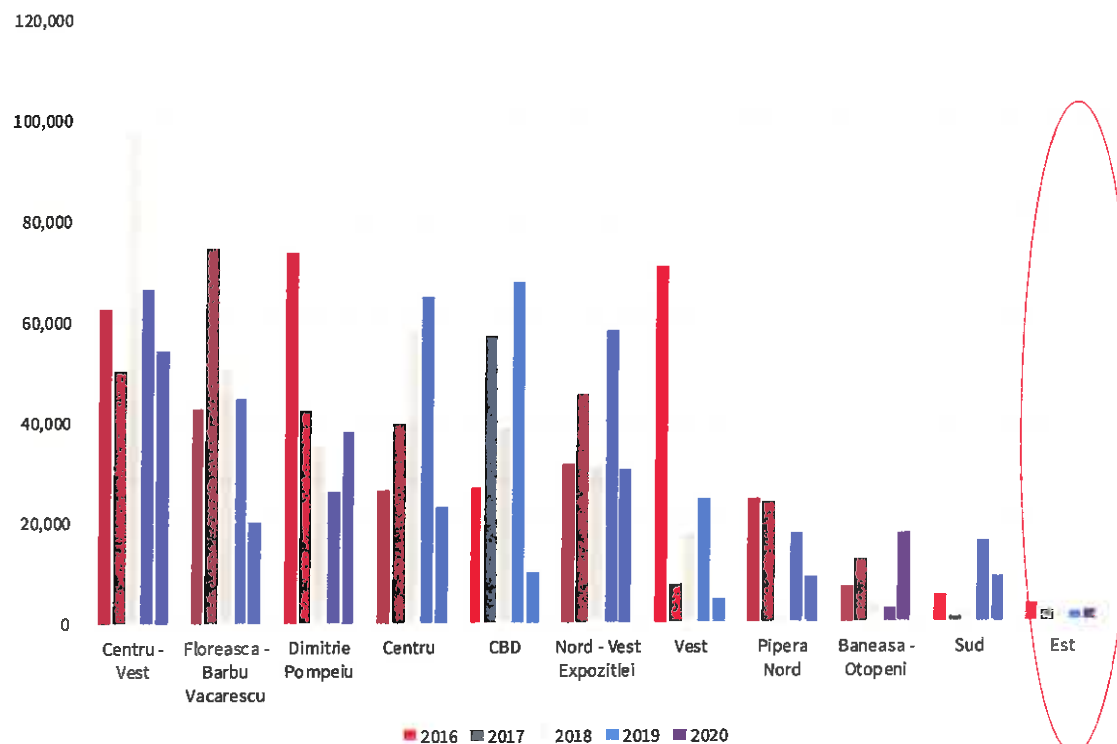
Majoritatea operatorilor de retail sunt **deja prezenți** în zona



Sursa: JLL Departamentul de cercetare

Birouri T4 2020	Est	Bucuresti	Perspectiva Est 12 luni
Stocul Total de Birouri clasele A si B (m ²)	51.100	2.955.700	➤
In constructie (estimare m ²)	0	403.200	➤
Rental Band – locatii centrale (€/ m ² /luna)	88 – 12	9 - 22	➤
Rata de neocupare (%)	11,8	11,3	⬆

- Zona de birouri Est este de departe **cea mai mica piata imobiliara** din cele 11 ale Bucurestiului.
- In ultimii 5 ani, **cererea medie** in zona de Est a fost de circa **2.100 m² pe an**.
- Cererea din Est din ultimii 5 ani a reprezentat doar **0,64%** din cererea totala pe Bucuresti.
- Urmare a cererii scazute, zona nu prezinta potential de dezvoltare pe termen scurt.

Cererea totala de spatii de birouri in Bucuresti (m²)

Sursa: JLL Departamentul de cercetare

Interesul chirasilor de birouri pentru zona de est poate aparea doar pe **termen lung**

1



Rams Business Center

Suprafata totala: 11,800 m²
Chirie: 10 €/mp /luna
Rata de neocupare: 33%

2



Avrig Building

Suprafata totala: 10.100 m²
Chirie: 12 €/mp /luna
Rata de neocupare: 5%

3



Olympia Tower

Suprafata totala: 9.500 m²
Chirie: 14,5 €/mp /luna
Rata de neocupare: 14%

4



The Market

Suprafata totala: 8.300 m²
Chirie: 5-7 €/mp /luna
Rata de neocupare: 40%

5



Helios BC Pallady

Suprafata totala: 8.000 m²
Chirie: 7,5 €/mp /luna
Rata de neocupare: 12%



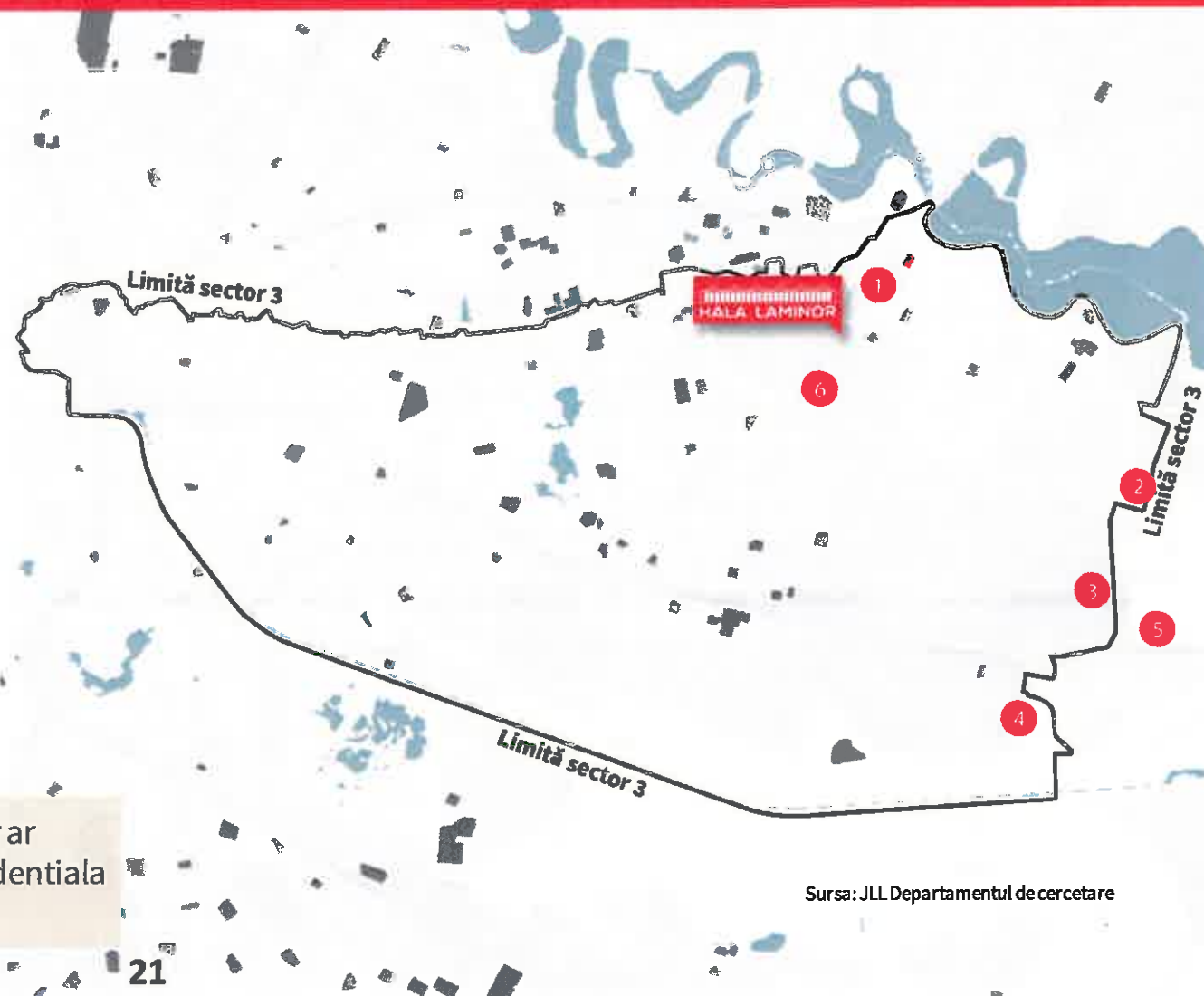
Este rarefiata ca urmare a unei cereri scazute din partea chirieasilor

Sursa: JLL Departamentul de cercetare

- 1 RAMS Industrial Park – 30.000 m²
- 2 Oxigenului – 16.000 m²
- 3 Apollo Center – 24.500 m²
- 4 Nanette Properties – 12.000 m²
- 5 Logicor Glina (Buc III) – 39.000 m²
- 6 Faur – peste 400.000 m² (hale vechi, cu potențial pentru conversie)

- În pofida tradiției activităților industriale în zona de est a Bucureștiului, în prezent sunt disponibili **doar 121.500 m²** de spații industriale moderne la închiriere și **60.000 m²** deținute de ocupanții lor.
- Adicional, în zonă există un stoc de **400.000 m²** spații industriale cu potențial de redevoltare (Faur) construite înainte de 1989
- Având în vedere faptul că **aproximativ 90% din proiectele industriale noi sunt dezvoltate la cerere**, nu speculativ, lipsa unor astfel de proiecte în zona de est a Bucureștiului denotă un **interes scăzut din partea potențialilor chiriași**.

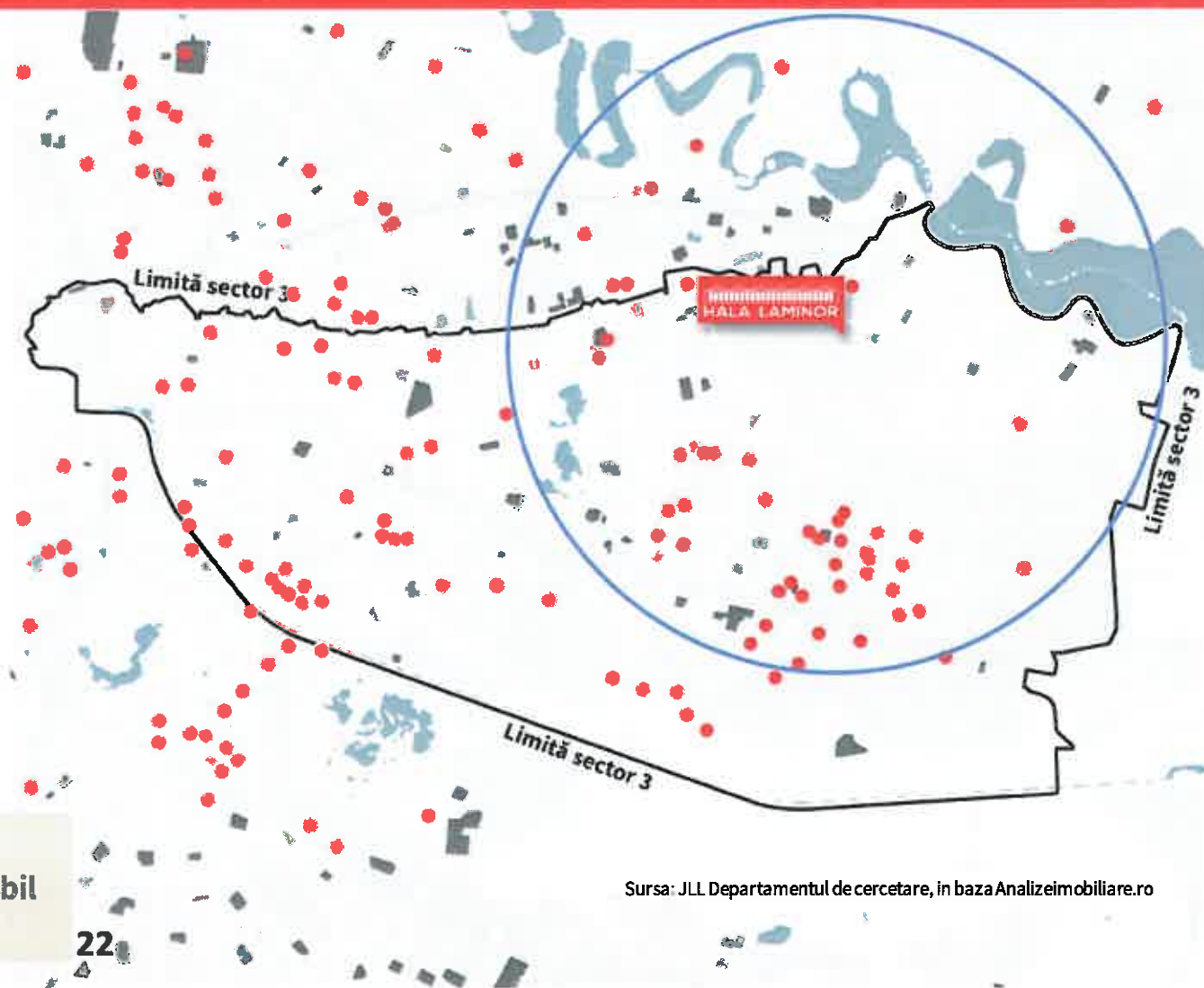
Furnizarea de servicii în cadrul proiectului Laminor ar aduce beneficii mai mari, inclusiv pentru zona rezidențială nouă care se conturează în Estul Sectorului 3.



Sursa: JLL Departamentul de cercetare

- Pe o raza de 3 km de la hala Laminor, dar nu mai departe de limita administrativă a Bucureștiului, există 48 de ansambluri rezidențiale noi (livrate începând cu anul 2008).
- Acestea totalizează aproximativ 17.750 de unități locative dintre care aproximativ **8.200 în construcție sau plan**
- Dimensiunea medie a ansamblului este de 286 de unități locative.
- Prețul mediu solicitat este de €1.192 + TVA pe m² util.

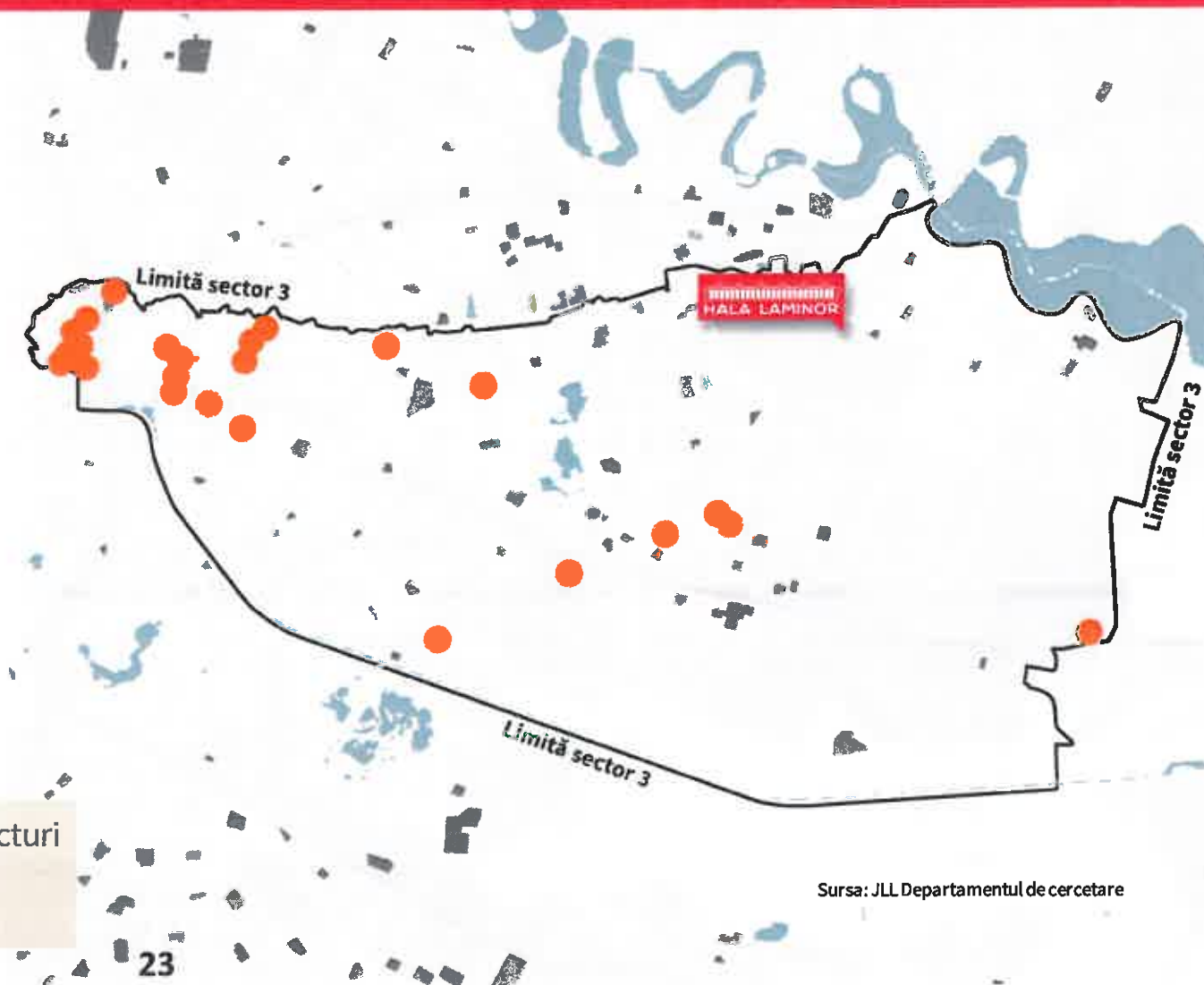
Există o **dezvoltare sustinută** a segmentului rezidențial în zona de Est și un **echilibru sustenabil** între cerere și ofertă.



Sursa: JLL Departamentul de cercetare, în baza Analize imobiliare.ro

- In Sectorul 3 exista in prezent circa **30 de hoteluri**, la care se adauga structuri de tip apart-hotel, hoteluri de tip boutique sau apartamente inchiriate in regim hotelier.
- Majoritatea hotelurilor se regasesc in zona **Centrului Istoric**. In zona mediana a Sectorului se gasesc uzual hoteluri cu o clasificare mai joasa.
- Zona de Est a Sectorului 3 nu prezinta in prezent atractivitate pentru noi hoteluri deoarece:
 - Este **departe de centrul orasului**, de zona istorica si principalele atractii turistice;
 - Segmentul de cladiri de birouri si centre expozitionale este slab reprezentat, de unde **interesul redus pentru turismul de afaceri**;
 - **Distanta mare fata de aeroporturi si principalele gari.**

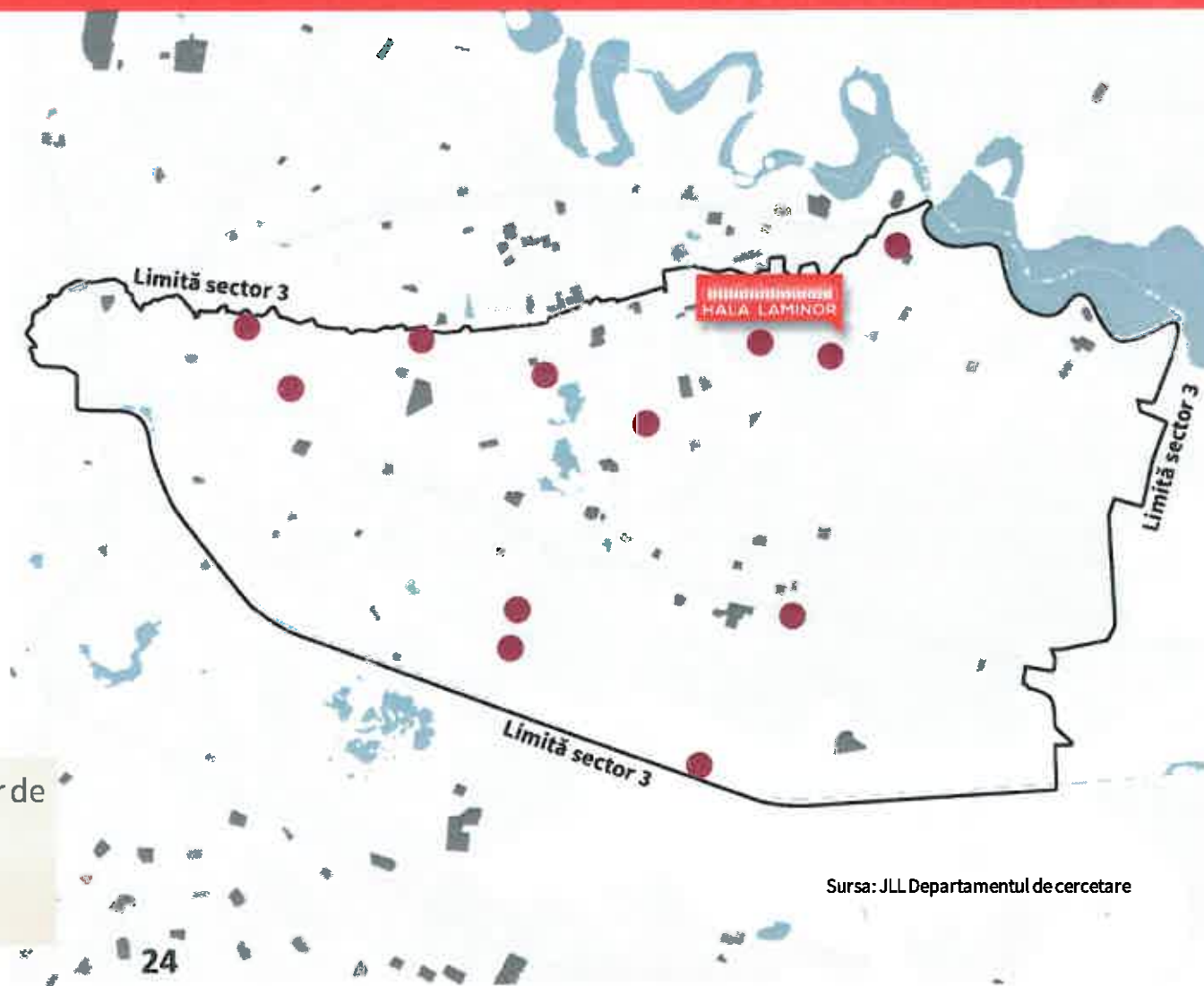
Avand in vedere potentialul redus pentru noi structuri hoteliere in estul Sectorului 3, **nu am prevazut aceasta functiune** in cadrul proiectului Laminor



Sursa: JLL Departamentul de cercetare

- **12 facilitati pentru organizarea de conferinte si evenimente,**
 - cu un total de **34 de sali.**
- **2 dintre facilitatile pentru evenimente se afla chiar in incinta Faur**
 - **11 sali**
 - capacitate cuprinsa intre **100 si 300 de persoane**
- **1 centru de conferinte** in cadrul Auditorium Pallady
 - **6 sali** pentru conferinte si cursuri
 - capacitate cuprinsa intre **30 si 700 de locuri**
- Majoritatea spatiilor pentru evenimente din Sector se preteaza mai degraba pentru evenimente private (nunti, botezuri) decat pentru conferinte sau evenimente corporatiste si au **capacitate limitata**, uzual de **100-200 de persoane.**

Avand in vedere capacitatea limitata a saloanelor de evenimente din Sectorul 3, propunem amenajarea unui **centru de conferinte si evenimente de cel putin 3.000 m²** in cadrul proiectului Laminor.



Sursa: JLL Departamentul de cercetare

Data centers în București și Ilfov

Este așteptată o **creștere a cererii** pentru capacități de gazduire în data centers în România, în condițiile unor **factori favorizanti**:

- România va gazdui noul **Centru European pentru Securitate Cibernetică**
- România are alocate sume importante din Fondul European pentru Redresare și Reziliență pt digitalizare
- **Sectorul IT** din România este într-o ascensiune susținută, cca **6% din PIB**
- Pandemia a sporit **interesul companiilor pentru munca de acasă**, de unde și necesități mai mari pentru videoconferințe și stocarea datelor
- România prezintă **condiții atractive** pentru data centers

Actuala concentrare de data centers se află în zona Dimitrie Pompeiu, o fostă platformă industrială, similară cu zona Halei Laminor.

Piata permite amenajarea unui **data center** cu **suprafață de 3.000 m²**, în cazul în care va exista **cerere și spațiu disponibil în hală**.



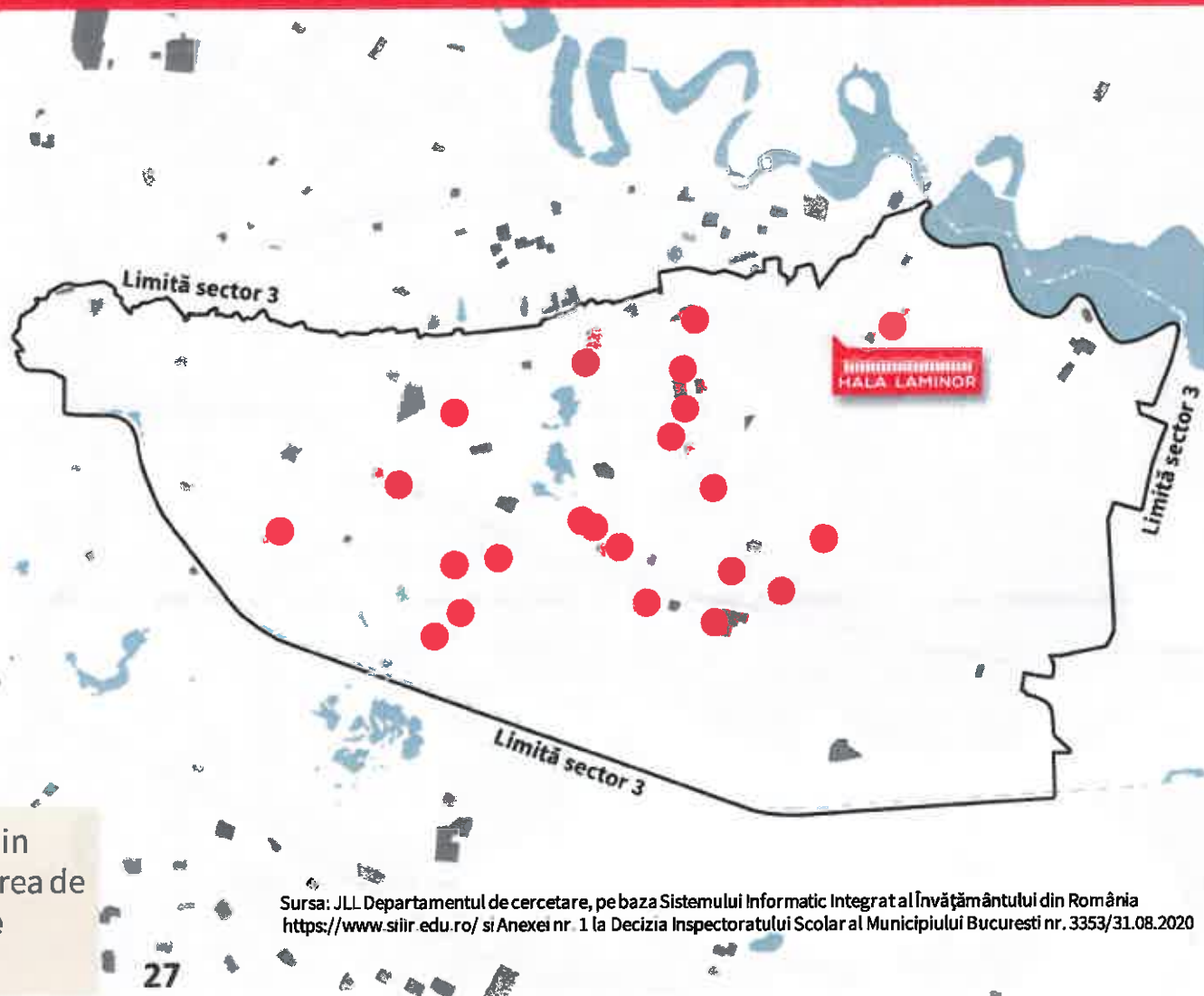


*Funcțiuni
sociale în
zona de est*

Grădinițe

- In Sectorul 3 exista **21 de gradinite publice** (vizibile pe harta alaturata), cu un total de aproape **6.000 de locuri**.
- Acestora li se adauga **28 de gradinite în regim privat**, totalizand puțin peste **1.200 de locuri**.
- In medie sunt circa **285 de copii** per gradinita publica.
- Suprafata medie desfasurata a gradinitelor publice din Sectorul 3 este de circa **3.000 mp**.
- **Zona de Est a Sectorului 3**, precum si zona vestica (centrul Bucurestiului), sunt slab acoperite de gradinitele publice existente.
- **Zona de Est a Sectorului 3** inregistreaza un **aflux de locuitori (50.000-60.000)** generat de proiectele rezidentiale in constructie si planificate ce vor necesita **noi locuri in gradinite**.

Deși există o gradinita publica in vecinatate, având în vedere dezvoltarea de perspectiva a zonei și atragerea de noi locuitori, propunem amenajarea unei **gradinite publice de 3.000 m² și 285 de locuri**

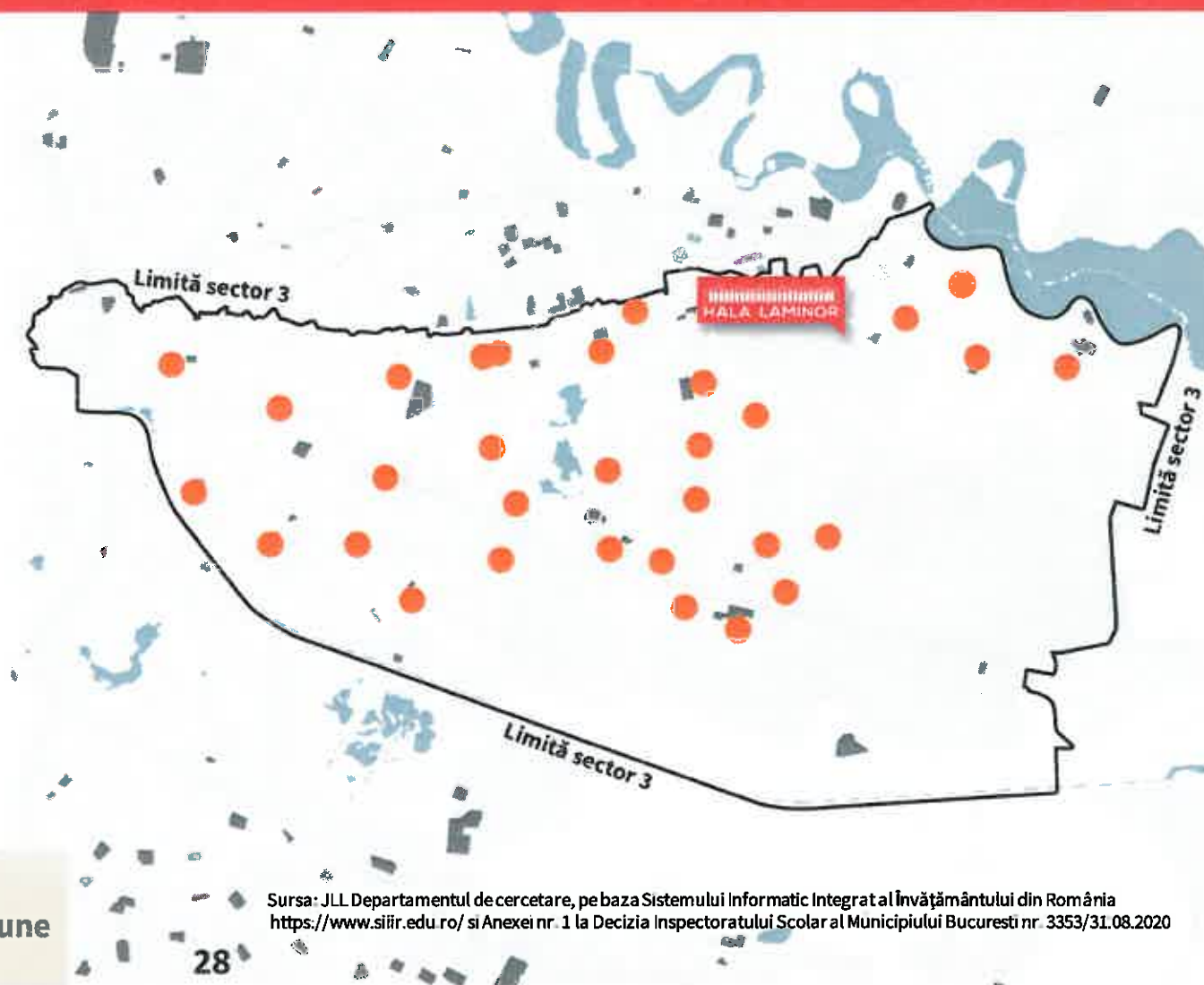


Sursa: JLL Departamentul de cercetare, pe baza Sistemului Informatic Integrat al Învățământului din România
<https://www.siiir.edu.ro/> și Anexei nr. 1 la Decizia Inspectoratului Școlar al Municipiului București nr. 3353/31.08.2020

Școli

- In Sectorul 3 există **31** de școli gimnaziale publice, cu un total de peste **24.100** de elevi.
- Aceștia li se adaugă **9** școli primare și gimnaziale private, totalizând aproape **2.100** de locuri.
- In medie sunt circa **830** de elevi per scoala publica.
- Suprafata medie desfasurată a școlilor publice din Sectorul 3 este de circa **5.600 mp.**
- In cartierul Industriilor, din vecinatatea Laminor, exista deja 4 școli ce deservesc zona.

Avand in vedere acoperirea suficienta a zonei de scolile existente, **nu am prevazut aceasta functiune** in cadrul proiectului Laminor

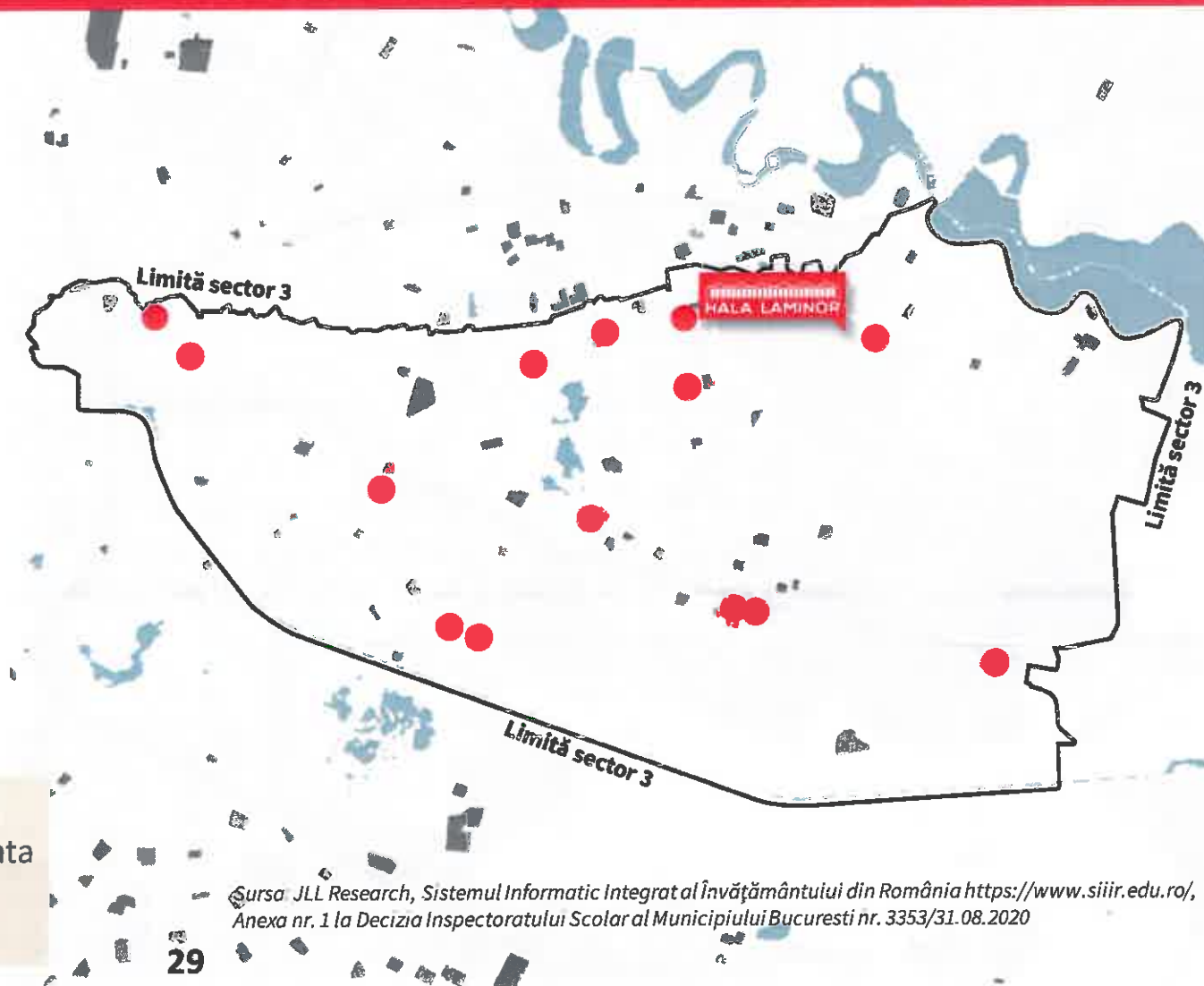


Sursa: JLL Departamentul de cercetare, pe baza Sistemului Informatic Integrat al Învățământului din România
<https://www.siiir.edu.ro/> si Anexei nr. 1 la Decizia Inspectoratului Scolar al Municipiului Bucuresti nr. 3353/31.08.2020

Licee

- În Sectorul 3 există **14 licee** publice, cu un total de aproximativ **13.000 de elevi**.
- Aceștia li se adaugă **6 licee și școli postliceale private**, totalizând aproape **4.000 de locuri**.
- În medie sunt circa **990 de elevi** per liceu public.
- Suprafața medie desfășurată a școlilor publice din Sectorul 3 este de circa **7.200 mp.**
- **Zona de Est** a Sectorului 3 este în prezent **slab acoperită** de liceele existente, având în vedere că aproape jumătate din suprafața sectorului este deservită de 4 din cele 14 licee.

Având în vedere proiectul curent pentru extinderea Liceului Tehnologic Dragomir Hurmuzescu, din incinta Republica, apreciem că nu este necesară o nouă structură de acest tip în Hala Laminor.



Sursa: JLL Research, Sistemul Informatic Integrat al Învățământului din România <https://www.siiir.edu.ro/>, Anexa nr. 1 la Decizia Inspectoratului Școlar al Municipiului București nr. 3353/31.08.2020

Spitale

- Deși **Sectorul 3** concentrează **22.5% din populația Bucureștiului**, numărul total al paturilor disponibile în cele 5 spitale publice care operează la nivelul Sectorului este de circa **1.250**, sau aproximativ **6,2%** din totalul paturilor spitalelor publice din București (**20.300**).
- Situația este similară și în privita spitalelor private. Cele 5 spitale private active în Sectorul 3 totalizează circa **260 de paturi** sau **13%** din totalul paturilor existente în spitalele private din București (aproximativ 2.000).

În zona de Est a Sectorului 3 nu există niciun spital.

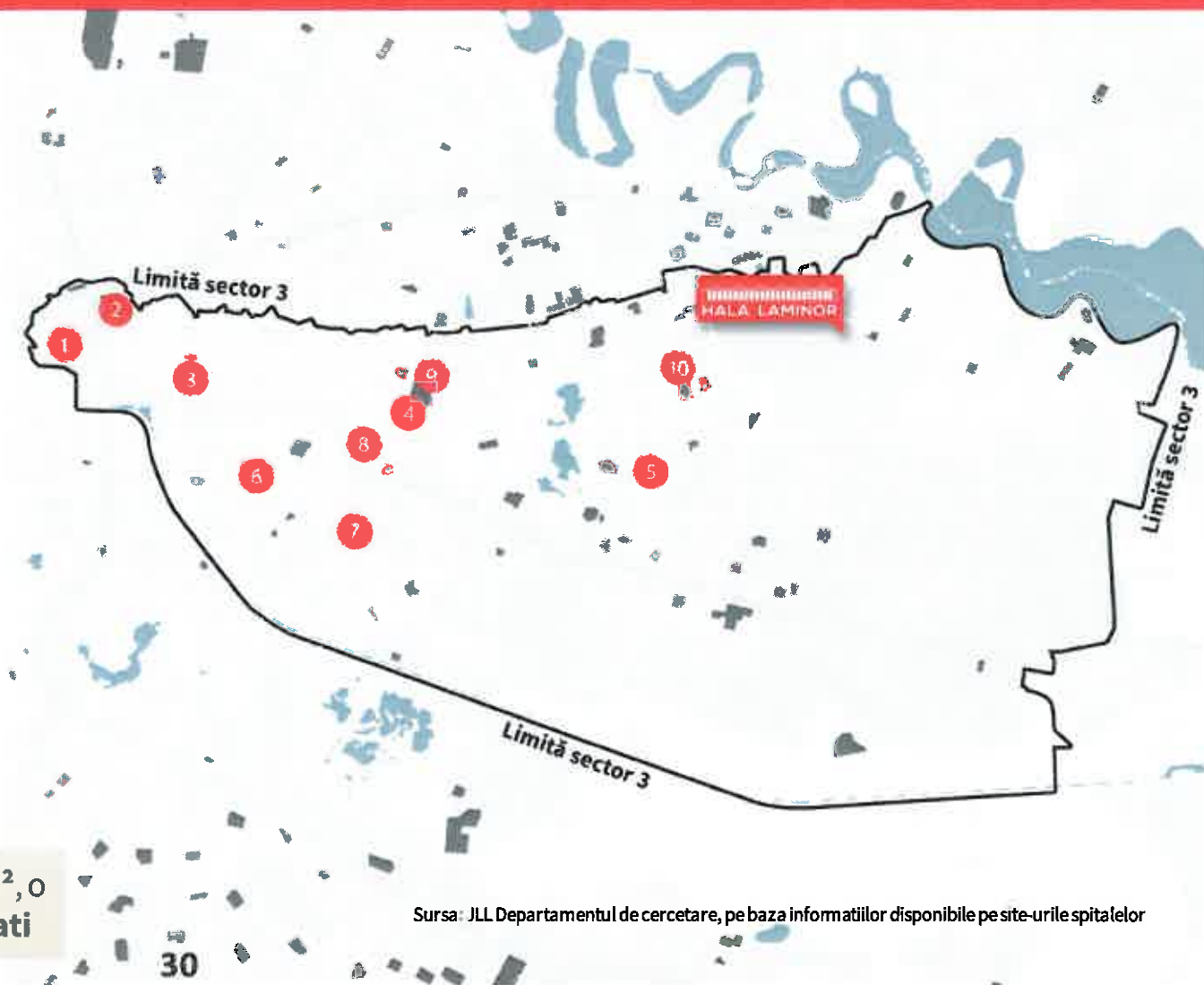
Spitale publice în Sectorul 3:

1. Institutul Național de Recuperare, Medicină Fizică și Balneoclimatologie
2. Spitalul Clinic Coltea
3. Spitalul "Prof. Dr. Constantin Angelescu"
4. Spitalul Clinic de Boli Infecțioase și Tropicale "Dr. Victor Babes"
5. Spitalul de Psihiatrie Titan "Dr. Constantin Gorgos"

Spitale private în Sectorul 3:

6. Societatea Brotac Medical Center SRL
7. West Eye Hospital SRL
8. Gral Medical SRL Spitalul Onco Fort
9. Spital General Fundația Dr. Victor Babes
10. Societatea Tinos Clinic SRL

Este posibilă amenajarea unui **spital de 15.000 m²**, o capacitate de circa **250 de paturi** și **700 de angajați**



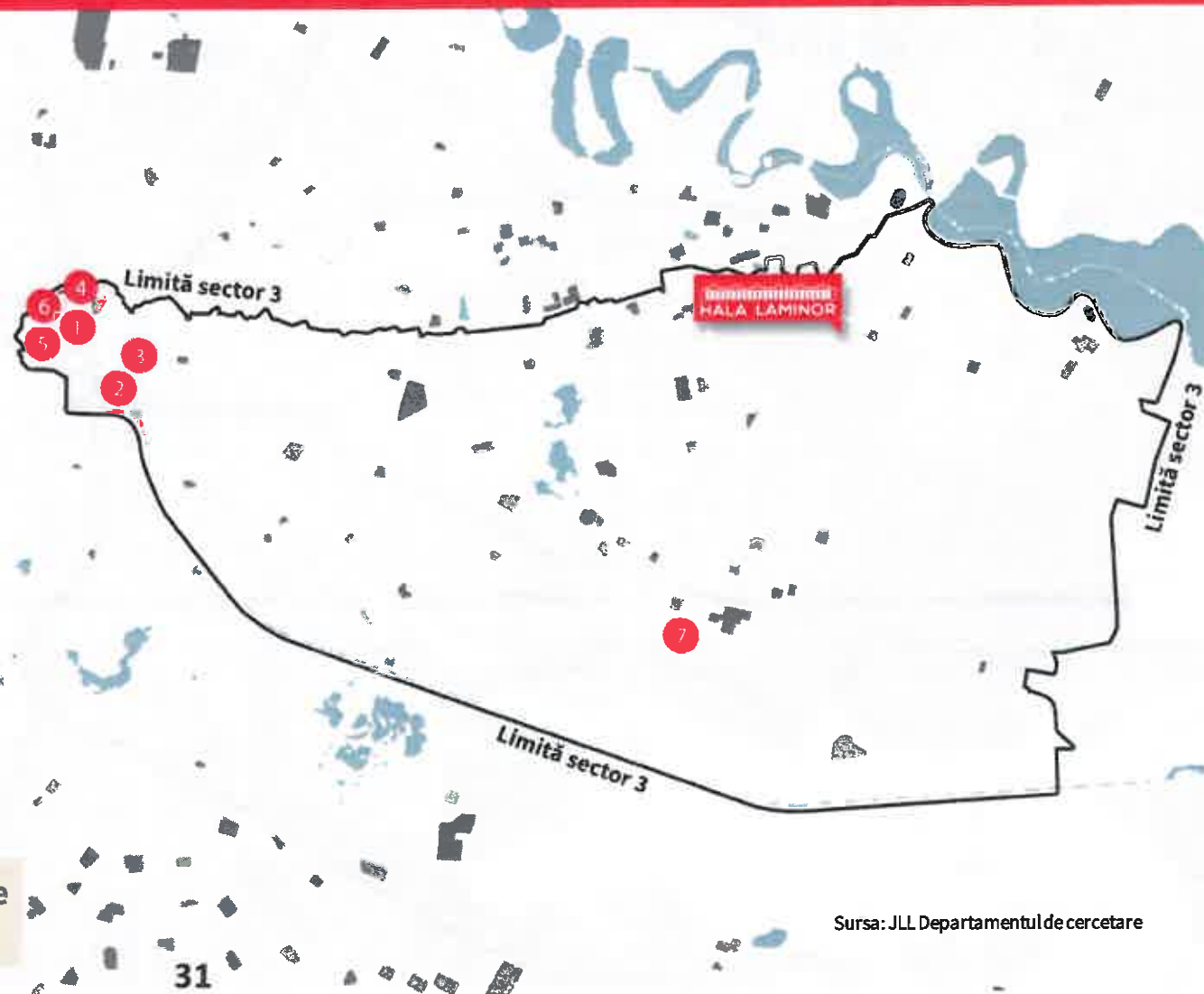
Sursa: JLL Departamentul de cercetare, pe baza informațiilor disponibile pe site-urile spitalelor

Muzee

- 1 Muzeul Bancii Naționale a României
- 2 Muzeul de Istorie a Evreilor din România "Șef rabin Dr. Moses Rosen"
- 3 Muzeul Holocaustului
- 4 Muzeul Municipiului București
- 5 Muzeul Național de Istorie a României
- 6 Muzeul Național Filatelic
- 7 Muzeul Societății de Transport București (STB)

Exceptând Muzeul STB, toate celelalte muzee din Sectorul 3 sunt concentrate în zona **Centrului Istoric**, în timp ce restul sectorului nu se bucură de astfel de facilități.

Este posibilă amenajarea unei **destinații culturale** de **4.000 - 10.000 m²**



Sursa: JLL Departamentul de cercetare

Centre Expoziționale

- În București nu există o alternativă la Romexpo pentru organizarea de târguri și expoziții de anvergură.
- În perspectivă, pe măsură ce poziția Bucureștiului și în regiune se va consolida, va crește și interesul pentru organizarea de târguri, convenții și alte evenimente cu participare internațională.

Este posibilă amenajarea unui **centru expozițional de 15.000 m²**

Centre Expoziționale din România



Sursa: JLL Departamentul de cercetare

*Studii de caz
Ce și cum fac alții...*

Siemens C40 Cities Awards Mark First Anniversary of the Crystal with Hi-Tech Light



Pastrează identitatea locului și au un farmec particular care susține dezvoltările



Werkspoor Factory
Utrecht, Olanda - in jur de
1.3 milioane de locuitori

Sursa: Werkspoor Factory / Zecc Architecten. 05 Oct 2020. ArchDaily, disponibil la <https://www.archdaily.com/948850/werkspoor-factory-zecc-architecten>



Fosta fabrica de echipamente de inginerie civila cu o suprafata de 10,000 m² convertita intr-un mediu de business ce gazduieste peste 40 de chiriasi din industria moderna de productie, un muzeu din acelasi domeniu, o sala de evenimente si restaurant.

Pastrează identitatea locului și au un farmec particular care susține dezvoltările



Tonsley Innovation District Adelaide, Australia – în jur de 1.3 mil. locuitori

Sursa: Tonsley, Renewal SA, Government of South Australia, disponibil la <https://renewalsa.sa.gov.au/projects/tonsley/>

Zona industrială de 61 ha transformată în cartier mixed-use prin intermediul unui parteneriat guvern – mediu privat – mediu academic. Include o hală centrală (Main Assembly Building) de 80,000 m² reconvertită în centru de business.

Primăriile conduc mutarea către aceste zone acționând ca un model



Primaria Buenos Aires, 2015
Buenos Aires, Argentina – în jur de 15 mil. locuitori

Sursa: New City Hall in Buenos Aires / Foster + Partners. 02 Apr 2015. ArchDaily, disponibil la <https://www.archdaily.com/615436/new-city-hall-in-buenos-aires-foster-partners>

Ca parte dintr-un proiect de regenerare urbana a unei zone periferice, Primaria (1,500 angajati) a fost subiectul relocarii din centrul orasului.

Primăriile conduc mutarea către aceste zone acționând ca un model



Primaria Londrei, 2021
Londra, Marea Britanie - in jur de 9 milioane de locuitori

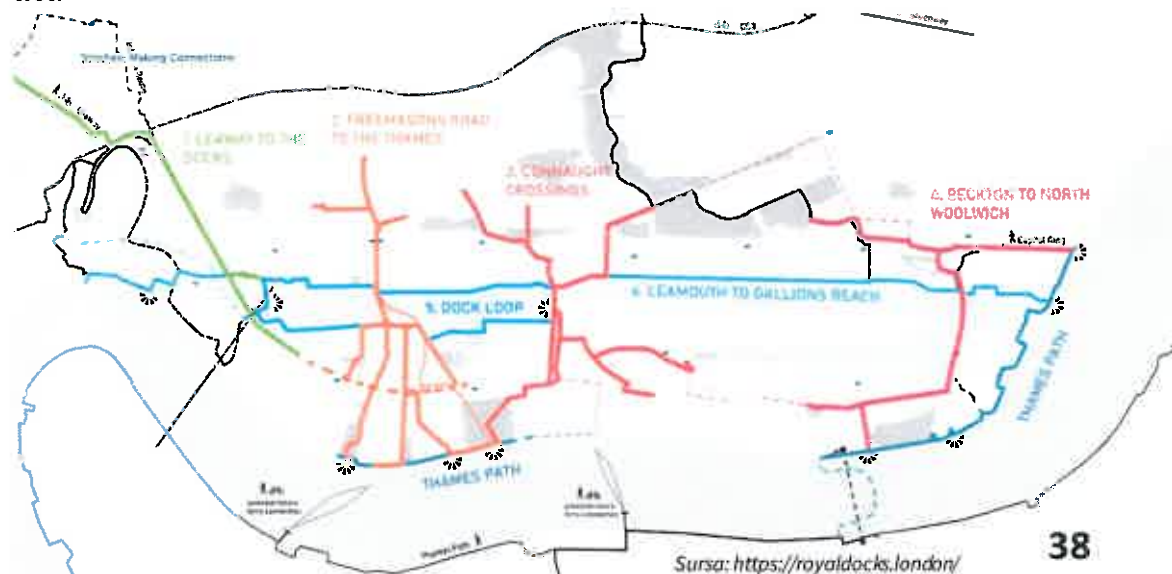
Sursa: Mayor of London, London Assembly, 'Mayor confirms relocation of City Hall to protect services', 03 November 2020, disponibil la <https://renewalsa.sa.gov.au/projects/tonsley/>



Primaria Londrei isi muta sediul din centrul orasului in Est, pentru a reduce costurile si ca ancora pentru un amplu program de regenerare urbana a Royal Docks.

Regenerare urbană ancorată de mutarea Primăriei Londrei

- Proiectul **Royal Docks** este unul dintre cele mai importante initiative de regenerare urbana din lume. Acesta vizeaza conversia a peste **500 ha** de foste zone industriale (docuri) din cartierul Newham din estul Londrei, invecinat cu un alt proiect de succes pentru regenerarea urbana – Canary Warf.
- Pe parcursul urmatoarelor 20 de ani este estimat ca proiectul va atrage investitii in valoare de **8 miliarde** de lire sterline, vor fi construite circa **25.000 de locuinte noi** si generate **60.000 de locuri de munca noi**.
- Primaria Londrei a decis sa isi mute aici sediul principal, pentru a incuraja dezvoltarea zonei si pentru a realiza economii la buget (sediul actual fiind inchiriat). Noul sediu este o cladire noua, **sustenabila**, si care inglobeaza cele mai recente tehnologii.



Am analizat 10 proiecte similare din mai multe zone geografice pentru a împrumuta bune practici

- ✓ Proiectele sunt **dezvoltate în mai multe faze cu continuitate strategică pe termen de 15-20 ani**, implicând continuitate din partea autoritatilor și un proces de monitorizare continuă.
- ✓ Este esențial ca **ancora să fie asigurată fie de administrație** sub formă de birouri și funcțiuni de lucru cu publicul pentru a aduce trafic în zona unde comerțul nu poate.
- ✓ Este necesar **sprijinul autoritatilor locale** și colaborarea cu dezvoltatorii pentru reducerea riscurilor
- ✓ Absolut toate proiectele au o componentă importantă de spații sociale verzi și sunt concentrate pe **Place Making**
- ✓ **Investitiile în infrastructură** mare aparțin autoritatilor locale
- ✓ **Anticiparea necesitatilor pietei** este esențială. Trebuie să existe flexibilitate și o strategie puternică, astfel încât proiectul să nu para depășit în momentul în care este finalizat.
- ✓ **Crearea unei destinații** pentru comunitate este foarte importantă, așa cum reflecta proiectul primăriei din Buenos Aires, Argentina.
- ✓ **Spatiul comunitar și atracțiile** sunt vitale pentru succesul redezvoltării. Ele trebuie să vină și în sprijinul componentei comerciale a proiectului și să răspundă necesităților zonei

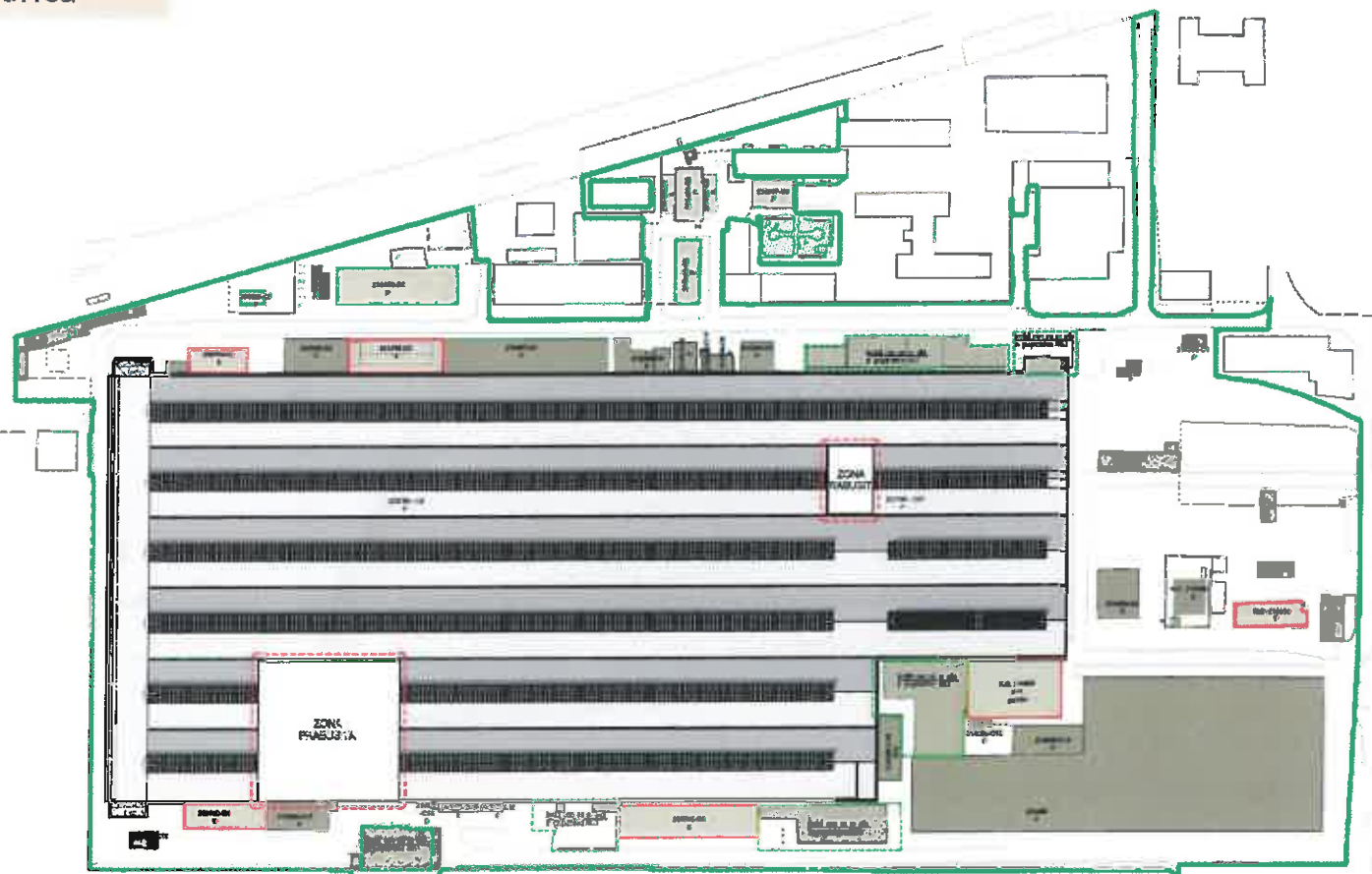


Hala Laminor astăzi



O proprietate grandioasă cu valoare istorică

Adresa	Bulevardul Basarabia, nr. 256, Sector 3, Bucuresti
Anul constructiei	1936
Anul restaurarii	2020
Suprafata terenului	130.750 m ²
Suprafata construita	69.515 m ²
Regim de inaltime	S+P
Parcare	1.427 locuri de parcare
Cota de inaltime	22,25 m
Clasare	Monument istoric – Fabrica de tevi Republica, realizat de catre Horia Creanga



Plan de situatie existent

[illegible]

Laminor Ce ne dorim?

Catalizatorul regenerării urbane
a zonei de Est a Bucureștiului



- ✓ Determinarea zonei de influență a proprietății cu scopul de a ne informa în legătură cu **indicatorii demografici** ai acesteia pentru a defini toate funcțiile pretabile (publice, sociale, comerciale).
- ✓ **Analiza tuturor segmentelor pieței imobiliare**, atât ca tendințe generale, cât și din punctul de vedere al indicatorilor zonei de est a servit scopului de a determina care este **capacitatea de absorbție a pieței** a unor funcțiuni comerciale, generatoare de venit.
- ✓ Analiza funcțiilor sociale ce deservește Sectorul 3, făcută cu scopul de a identifica **factorii ce favorizează dezvoltarea pe termen lung a acestuia**.
- ✓ Organizarea de **vizite și interviuri** în spațiile în care Primăria Sectorului 3 își desfășoară activitatea astăzi și conducerea unor interviuri informale cu majoritatea directorilor din Direcțiile Primăriei Sectorului 3 pentru a **identifica nevoile acestora în materie de spațiu, funcțiuni, sinergii, lucru cu publicul**.
- ✓ Analiza **studiilor de caz** care să ne informeze în legătură cu procese de succes în domeniul regenerării urbane, convertirea zonelor industriale, dar și relocări de instituții publice moderne, eficiente și integrate în strategii de dezvoltare durabilă.



Metoda

- ✓ Dimensiunea, locatia si statutul de monument istoric a proprietatii a facut ca aceasta sa **nu fie considerata o investitie potrivita de catre niciun investitor privat**. Astfel, aceasta a fost subiectul unei investitii de circa 40 milioane € a Primariei Sectorului 3 – singura sansa pentru regenerarea zonei
- ✓ Dimensiunea proprietatii face **imposibila atribuirea unei singure functiuni**.
- ✓ Zona este la inceputul perioadei sale de dezvoltare, **proprietatea are nevoie de o functiune care sa actioneze ca o ancora**, atragand public si accelerand dezvoltarea ulterioara.
- ✓ Prezenta unor proprietati istoric industriale, caracterul puternic rezidential al zonei precum si mutarea organica a periferiei orasului mai departe catre exterior fac **zona pretabila pentru redezvoltare**
- ✓ Accesul direct la **statia de metrou Republica** reprezinta un punct forte, metroul fiind un criteriu foarte important pentru o dezvoltare de succes.
- ✓ Cautam o **solutie pentru crersterea organica** ancorata de o functiune publica puternica.



*Re-
generare
urbană cu
creștere
organică*



*Ancoră
puternică
ce poate
susține
dezvoltarea
comercială*

- ✓ Prezenta a trei centre comerciale mari in zona de est a Bucurestiului face ca piata sa nu poata absorbi inca o astfel de functiune, **in timp ce retaileri mai mici, fie de bricolaj, fie alimentari, vor putea absorbi suprafata in 5-10 ani.**
- ✓ Cererea pentru **spatii de birouri** in zona este scazuta in mod traditional, ceea ce face ca o astfel de componenta sa fie fezabila doar peste 5 – 10 ani.
- ✓ Proximitatea infrastructurii de transport rutier de marfuri activeaza potentialul zonei pentru proiecte de logistica si industrie usoara. Aceasta, impreuna cu pozitionarea in limita urbana a orasului fac oportuna o componenta de spatii de depozitare de tip ‘inner-city logistics’ dar **nu contribuie la “ridicarea” zonei spre alte functiuni.**
- ✓ **Piata rezidentiala** se dezvolta actualmente organic si consecvent, nefiind necesara o interventie din partea autoritatii publice locale pentru accelerarea procesului de dezvoltare.
- ✓ Pentru o dezvoltare sustinuta a zonei, este nevoie de o **gama de functiuni sociale care sa fie atat la dispozitia locuitorilor din zona cat si a publicului vizitator.**
- ✓ Dimensiunea si locatia proprietatii fac ca aceasta sa **prezinte capacitatea de dezvoltare a altor functiuni, non-traditionale, precum cele de data center si centru expozitional.**



Sinergia Coworking office
Palermo, Italia



Tesa 105 conversion
Venetia, Italia



Lab tech workspace
Brooklyn Navy Yard,
New York, SUA



Pavillon du Commerce
Quebec, Canada



Tonsley Innovation District,
Adelaide, Australia



Public space elements



Tonsley Innovation District,
Adelaide, Australia



City Hall offices – Denver, SUA
City Hall offices – Hardewijk, Olanda



City Hall offices – Kortrijk, Belgia



City Hall offices – Fures, Franta



Primaria Windsor, Canada



Primaria Seixal, Portugalia

Referințe pentru funcțiuni precum centru expozițional sau campus

Includio



Expoziție de artă
Le Centquatre – Paris,
Franța



Zona sporturi și divertisment
The Ru Pare School – Amsterdam,
Olanda



Campus studentesc
Sediul Airbnb EMEA – Dublin,
Irlanda



Parc interior
Pole sportif Andre Clousier – Neubourg,
Franța

Referințe pentru zone verzi în spațiu interior

Includio



MFO Park, Zurich, Elvetia



Tonsley, Innovation District, Adelaide, Australia



Tonsley, Innovation District, Adelaide, Australia

The background of the page is a black and white photograph of a modern office interior. The space is bright and airy, with a high ceiling and large windows. In the foreground, there is a long white table with several black chairs. To the right, a person is walking away from the camera. In the background, there is a staircase and a glass-walled office area. A large, textured purple shape is overlaid on the right side of the page, partially obscuring the background image.

Bilanțul sediilor PS3

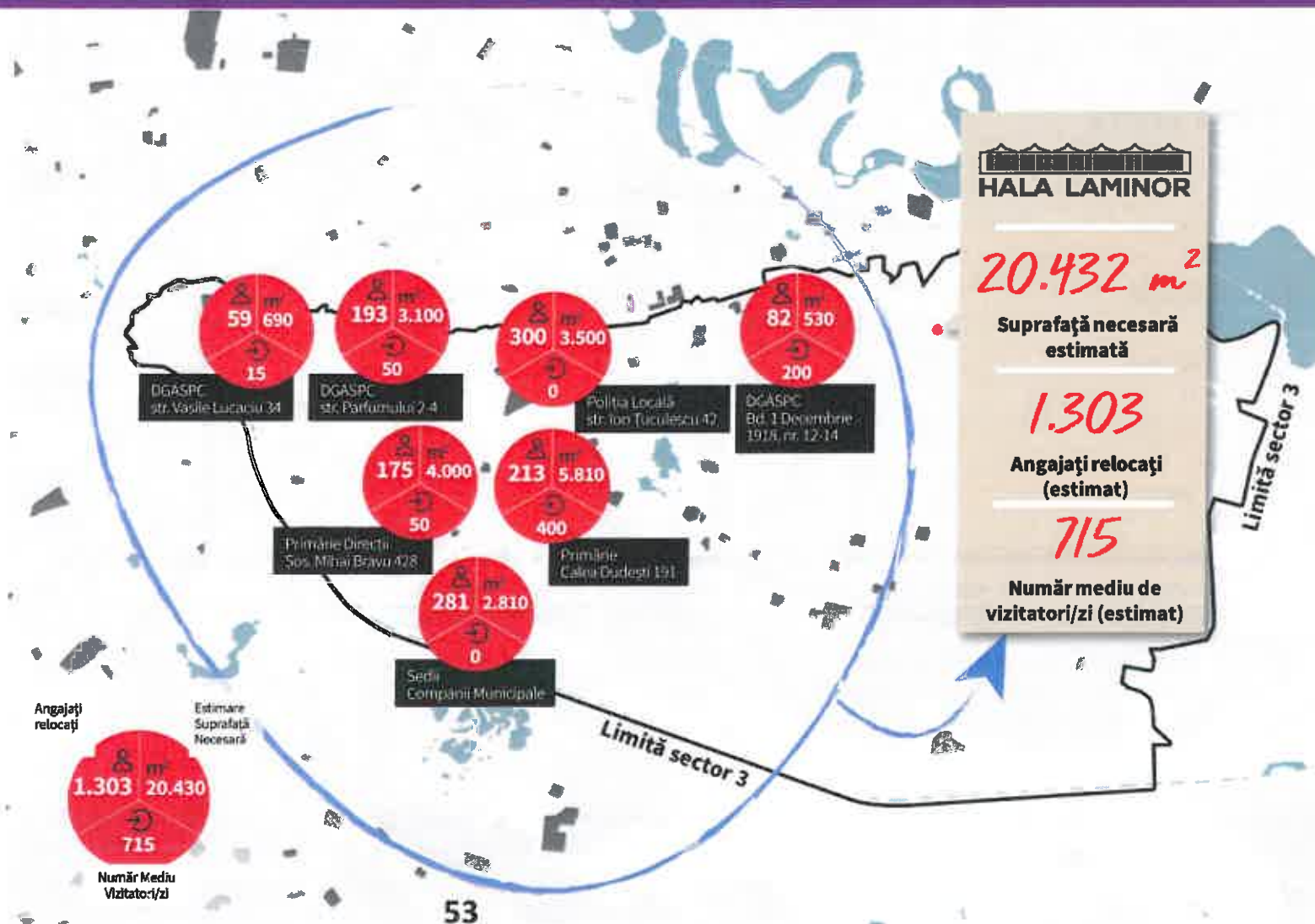
Departamente a caror prezenta este necesara in mai multe zone ale Sectorului

550 angajati (estimat)

2,670 vizitatori zilnici (estimat)

Vezi Anexa pentru detalii

NOTA: Estimările de angajați relocați/nerelocați, vizitatori zilnici și necesar estimat de spațiu provin din interviuri cu directorii Direcțiilor consultate sau din răspunsurile scrise furnizate (vezi Anexa pentru detalii)



Sediu	Adresa	Suprafata desfasurata m ²	Potentiala functiune comerciala	Chirie estimata €/ m ² / luna	Chirie totala estimata €/ an
Primarie	Str Nerva Traian 1	380	Birouri / Agentie / Notariat	11	50.200
Primarie /Sediu Directii PS3	Cal. Calea Dudesti 191	4,152	Birouri / Clinica medicala / Scoala privata	8,5	423.500
Primarie /Sediu Directii	Sos. Mihai Bravu 428	4,000	Birouri / Incubator de afaceri / Flex	8.5	408.000
DGASPC/ Sediu principal	Parfumului 2-4	2,576	Birouri / Incubator de afaceri / Flex	8	247.300
DGASPC/ Str Vasile Lucaciu	Vasile Lucaciu Nr 4	690	Birour / Flex / Notariat	8	66.200
DGAASPC/ Str Codrii Neamtului	Str Codrii Neamtului nr. 4s	215	Gradinita privata / Notariat	7,5	19.400
TOTAL		12.013			€1.214.600

1. Sediul Primăriei din Calea Dudești 191

- Direcția de urbanism amplasată lângă biroul arhitectului șef;
- Suprafața pentru Direcția de Urbanism cu 30-40% mai mare;
- Arhivă extinsă pentru Urbanism, amplasată lângă Urbanism;
- Spațiu pentru arhivă provizorie la Cadastru;
- Suprafața registraturii extinsă cu cel puțin 30%;
- Sală de lucru cu publicul pentru Autoritatea Tutelară;
- Sală de primire publică pentru Serviciul Relații cu Asociațiile de Proprietari;
- Spațiu extins pentru departamentul de Control Financiar;
- Secretariate separate pentru viceprimari;
- Sală de mese pentru angajați;
- O singură încăpere pentru servere;
- Mai multe ascensoare (fata de două);
- Depozite separate pentru produse de întreținere și produse de birou;
- Mai multe locuri de parcare pentru angajați și locuri de parcare pentru public.

2. Sediul secundar direcției Primăriei din Sos. Mihai Bravu 428

- Sală de ședință mai mare;
- Spațiu de arhivă pentru Direcția de Cultură;
- Spațiu pentru depozitare;
- Spațiu pentru fotocopiatore.

3. Sediul Poliției Locale din Str. Ion Tuculescu nr. 42

- Necesitate extindere spațiu arhivă;
- Spațiu pentru dispeceratul Serviciului Monitorizare Unități Invatamant;
- Sală de sport;
- Sală de instruire;
- Cantină;
- Spațiu pentru fișete;
- Spațiu dedicat magazine.

4. Sediul principal DGASPC din Str. Parfumului nr. 2-4

- Mai mult spațiu pentru Serviciul Contencios;
- Mai mult spațiu pentru Direcția Patrimoniu;
- Centrală termică performantă;
- Spațiu dedicat pentru arhivă (în prezent închiriat);
- Mai multe săli mici pentru ședințe;
- Birou de lucru cu publicul dimensionat corespunzător;
- Facilități pentru acces persoane cu dizabilități;
- Lift și scări largi care să permită transportul obiectelor grele;
- Locuri de parcare corespunzătoare.

The background of the page is a black and white photograph of a modern office interior. The space is bright, with large skylights on the left wall. In the foreground, there is a long white table with several chairs, a dark sofa, and a small round coffee table. A person is walking away from the camera towards a staircase in the background. The ceiling is high with recessed lighting. On the right side, there is a glass-walled office area with desks and chairs. A large, textured purple shape is overlaid on the bottom right corner of the image.

*Trenduri de design pentru
primarii*

Magnetul comunităților din viitor nu mai este librăria sau mall-ul, ci Primăria...



Primaria Buenos Aires, Argentina, 2015



Primaria Kiruna, Suedia, 2018



Primaria Seixal, Portugalia, 2009

...care atrage cetateanul prin facilitati precum cafenele, scene, zone de asteptare de tip 'living-room', muzee, sali de dans

Transparența, condiție a democrației, doar privind către Primărie...



Primaria Naaldwijk, Olanda, 2017



...printr-un design care plaseaza cetateanul in centru,
folosind atriumuri, pereti de sticla, holuri largi si accesibile

Digitalizarea transformă experiența cetățeanului în Primărie



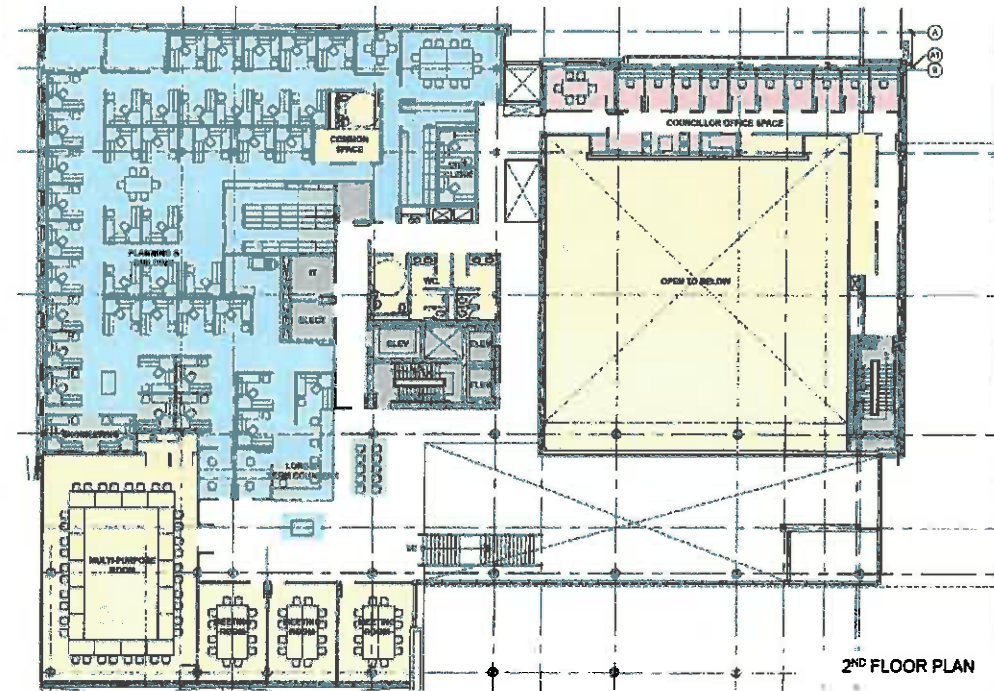
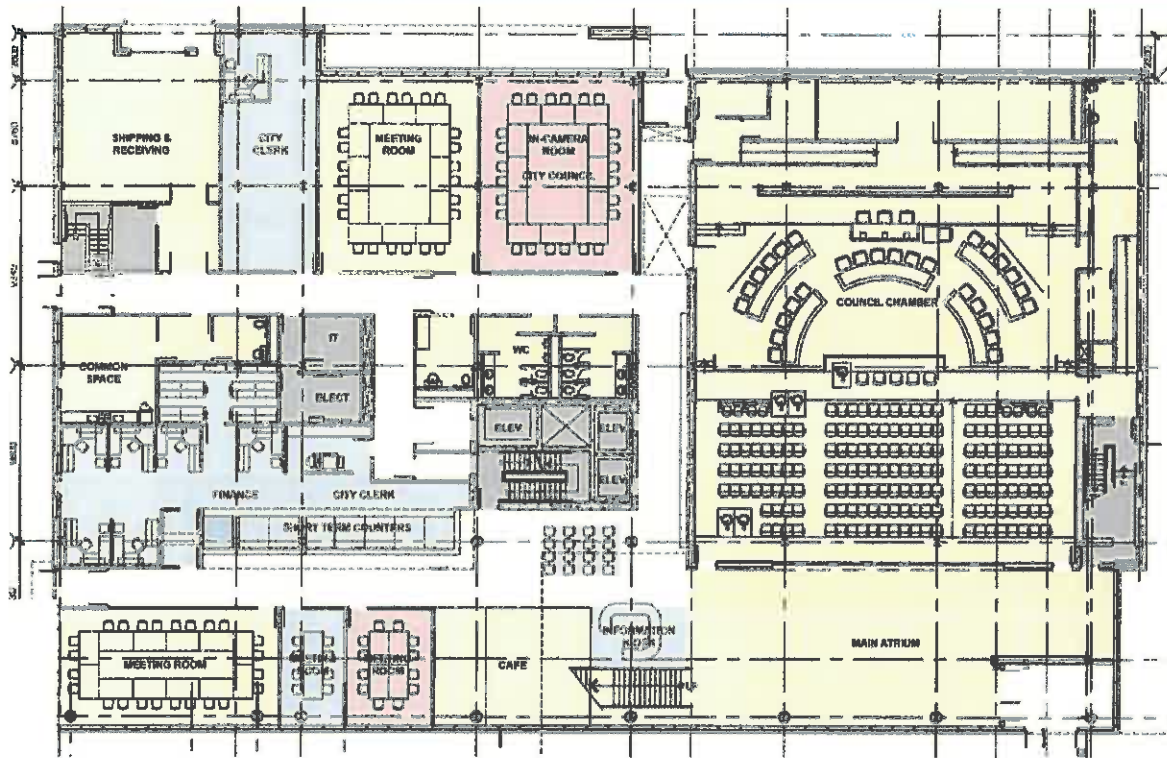
Primaria Vaughan, Canada, 2011



...prin intermediul aplicațiilor ce oferă recepții virtuale, sisteme de afisaj al bonurilor de ordine sau al indicațiilor de orientare

Sursa: ArchDaily, disponibil la
https://www.archdaily.com/?ad_name=small-logo

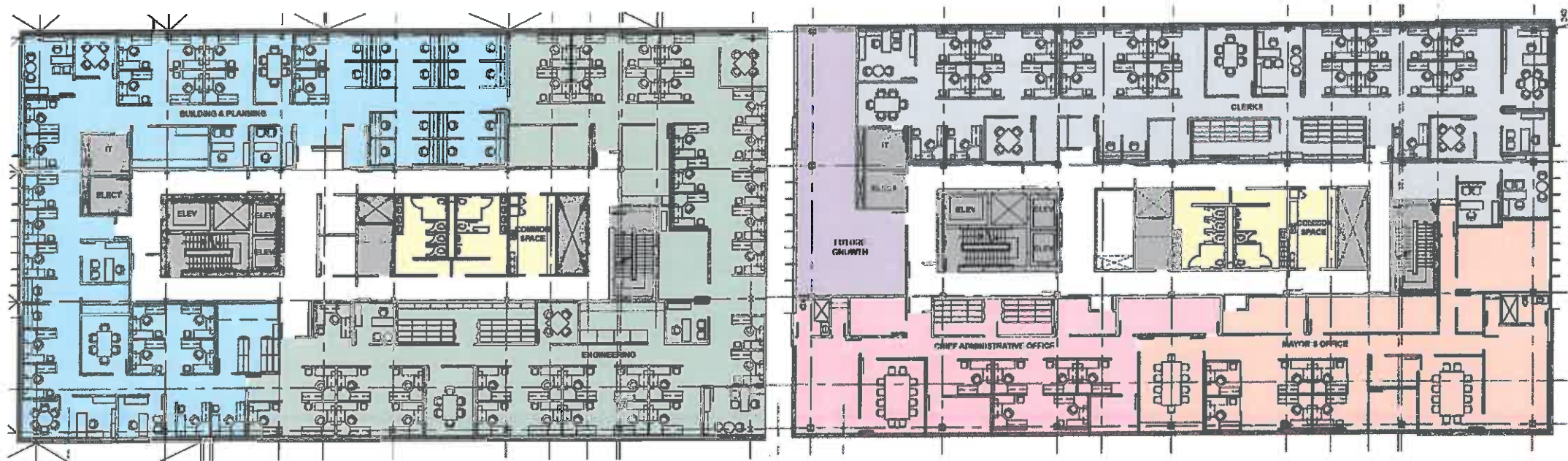




Primaria Windsor, Canada, 2015

- Sala de consiliu larga, care sa poata acomoda publicul si mici birouri pentru cosilieri
- Sali numeroase pentru intruniri, de dimensiuni variate
- Atrium larg, birou informatii, zona de asteptare si zona de ghisee pentru lucrul cu publicul
- Zona dedicata pentru receptie marfa/consumabile
- Cafenea interioara

Sursa: The City of Windsor, Ontario, Canada, 'New City Hall Project' disponibil la <https://www.citywindsor.ca/cityhall/City-Hall-Campuses/new-city-hall/Pages/default.aspx>



Primaria Windsor, Canada, 2015

- Spatii departajate pentru fiecare directie, cu mici sali pentru intalniri si lucrul cu publicul
- Spatii de birouri de tip alveolar
- Zona comuna cu chichineta / sala de mese
- Zona rezervata pentru extinderi viitoare

Scenarii

În urma analizei mai multor opțiuni și mixuri de dezvoltare, a reușit faptul că următoarele două scenarii pot permite dezvoltarea durabilă a locației.

Scenariul 1

Funcțiune publică (Primăria Sector 3) ce acționează ca ancoră pentru dezvoltarea comercială ulterioară pe termen mediu și lung.

Scenariul 2

Funcțiune publică (Primăria Sector 3) și funcțiuni sociale ce acționează ca accelerator pentru dezvoltarea comercială ulterioară accelerată.

Situat la intersecția
a dezvoltării și a
de dezvoltare și a
de dezvoltare și a
de dezvoltare și a
de dezvoltare și a

Adoptarea de principii de
dezvoltare durabilă,
sustenabilă, verde și
smart technology prin
redarea spațiului viabil
zonelor verzi

În mod ideal, am cautat o
dezvoltare organică
bazată pe o ancoră
puternică care să
reprezinte un start al
dezvoltării proprietății și a
zonei, atât din punct de
vedere economic cât și
social

Posibilitatea de a genera
atât **locuri de muncă**
pentru locuitorii
Sectorului 3 cât și **venituri**
pentru administrația
locală prin aducerea de
funcțiuni comerciale
private platitoare de taxe

Nevoile și cerințele
dezvoltatorilor
funcțiunilor comerciale,
precum amplasare,
vizibilitate, luminozitate,
structura, aprovizionare
etc.

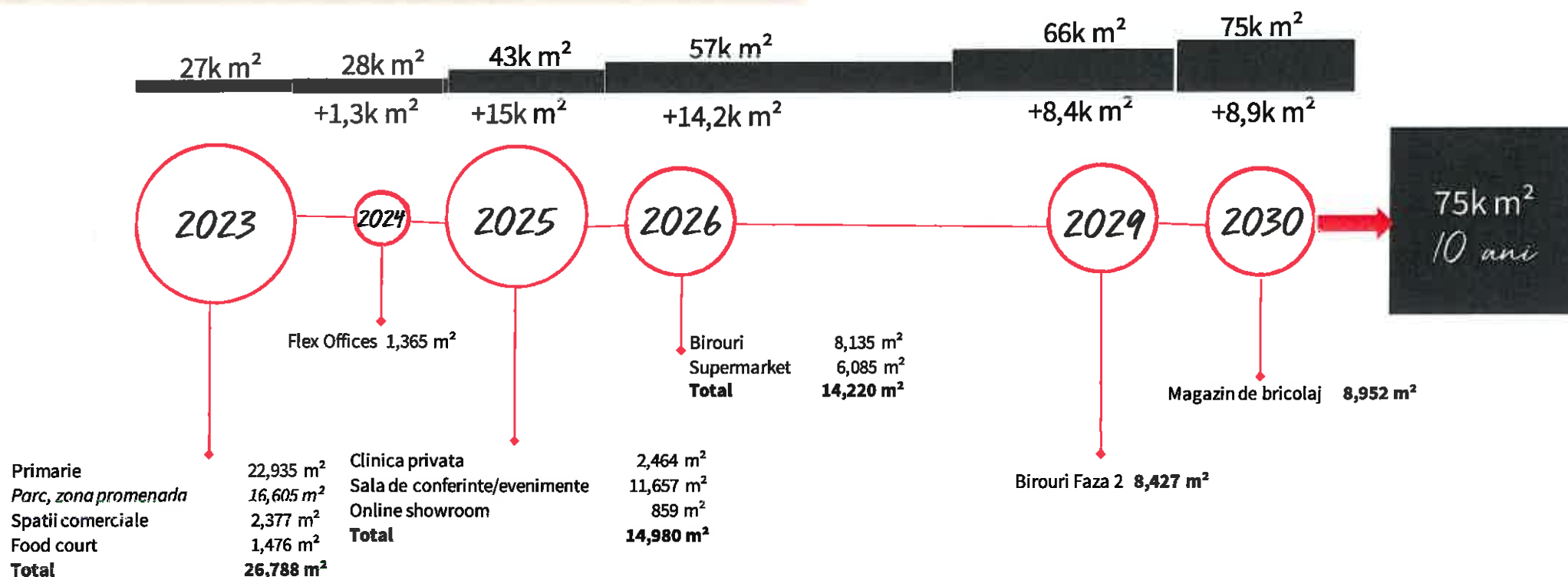


Scenariul 1

**Funcțiune publică și
dezvoltare 100% comercială.**

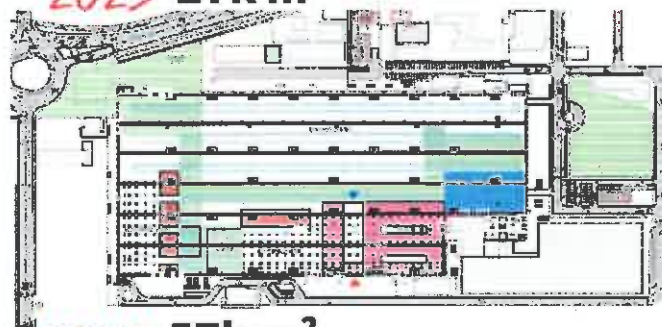
75,000 m² în 10 ani

Funcțiune publică și dezvoltare comercială

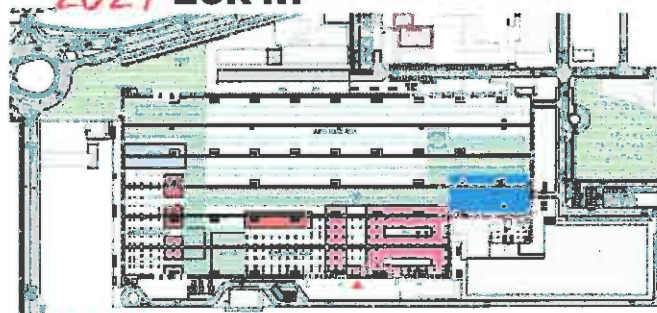


- Are ca element principal relocarea Primariei Sectorului 3, cu scopul de a actiona ca o ancora pentru functiuni ulterioare
- Functiunile adaugate sunt pur comerciale si vor fi atrase treptat de existenta ancorei si de fundamentele pietei
- Estimam ca va fi nevoie de 10 ani pentru o absorbtie totala a spatiului
- Functiuni alternative, precum cea de data center sau inner-city logistics pot fi fezabile in anii 2025-2026 in cazul in care spatiul disponibil permite.
- Presupune o investitie initiala in amenajarea spatiilor comune pentru a permite adaugarea treptata de functiuni

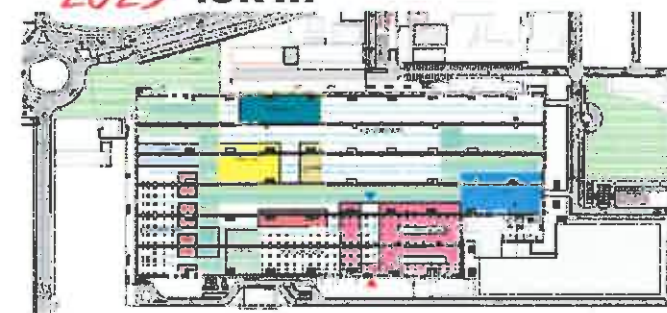
2023 27k m²



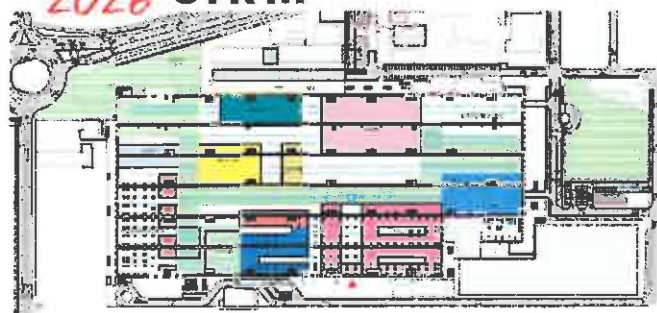
2024 28k m²



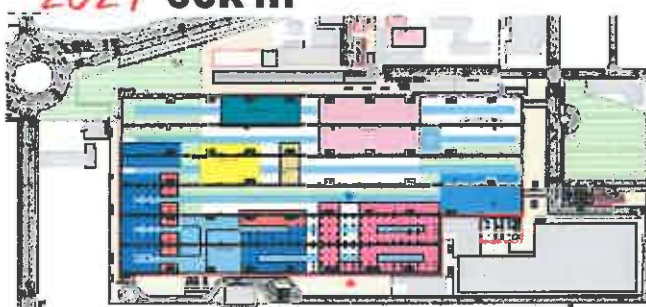
2025 43k m²



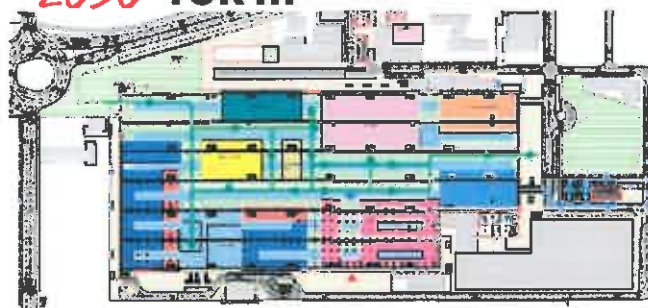
2026 57k m²



2029 66k m²



2030 75k m²



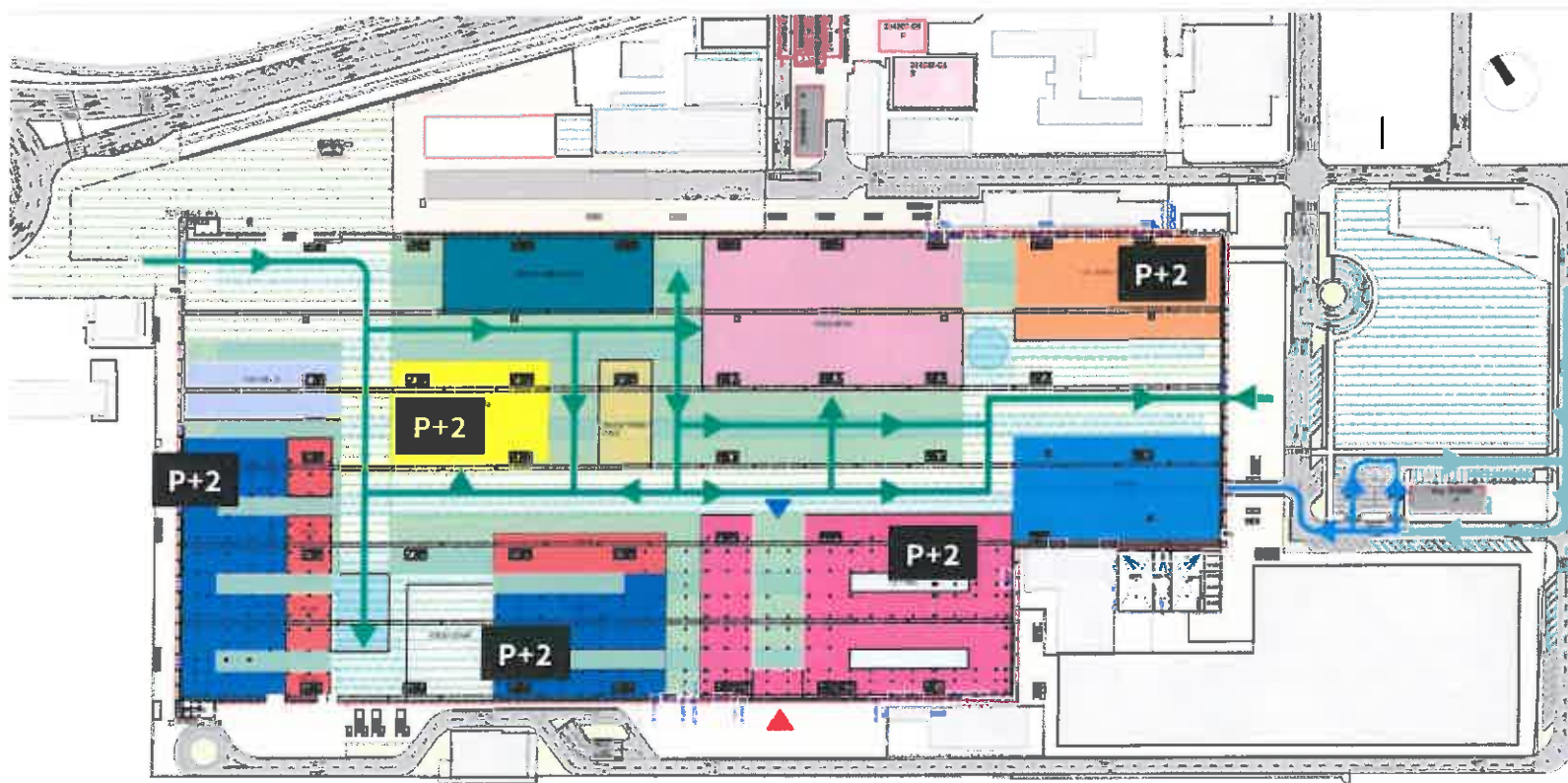
LEGENDA

	Primarie
	Politie
	Parc, zona promenada
	Spatiu public
	Zone fantani, ochiuri de apa
	Food court
	Supermarket
	Spatii comerciale
	Birouri
	Hub birouri
	Clinica privata
	Spatiu companii comer. online
	Soia evenimente
	Magazin bricolaj
	Luminatoare acoperis

LEGENDA

- Primarie
- Politie
- Parc, zona promenada
- Spatiu public
- Zone fantani, ochiuri de apa
- Food court
- Supermarket
- Spatii comerciale
- Birouri
- Hub birouri
- Clinica privata
- Spatiu companii comerț online
- Sala evenimente
- Magazin bricolaj
- Luminatoare acoperis

- Intrare angajati Primarie
- Intrare Public Primarie
- Flux public general
- Flux Politie



Plan parter

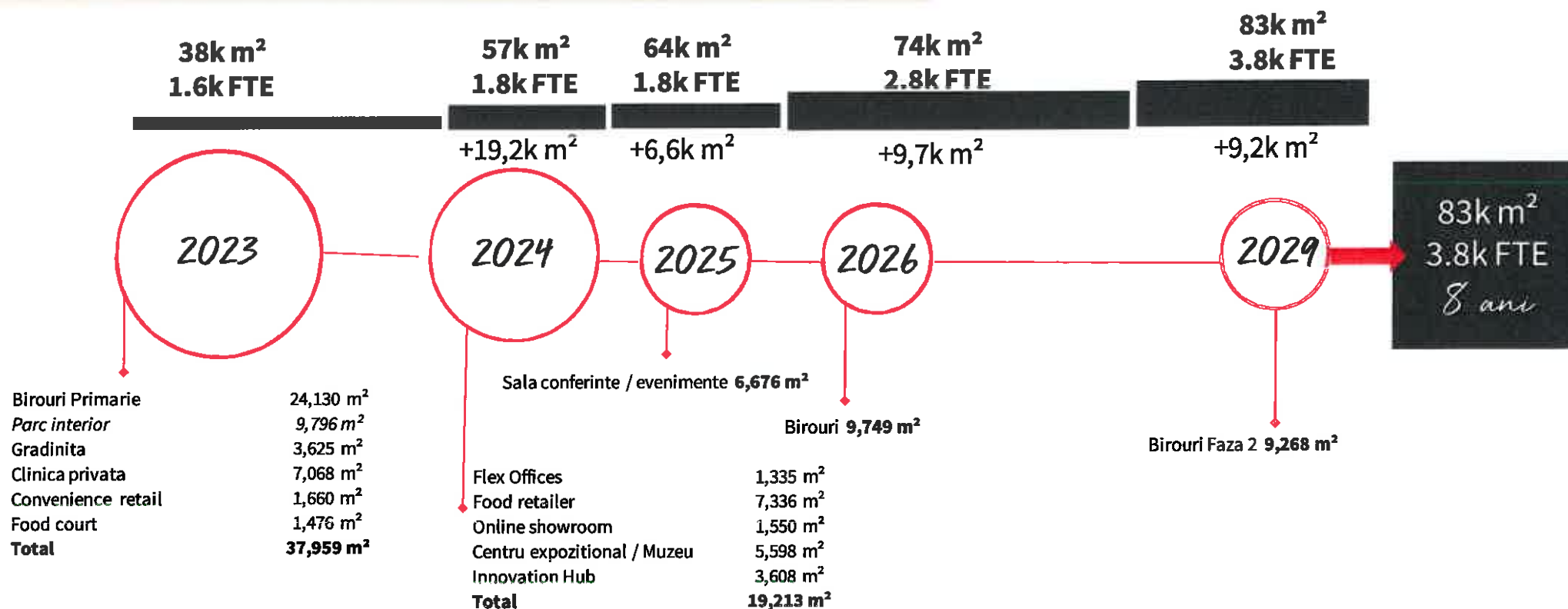


Scenariul 2

**Funcțiuni publice și sociale,
cu dezvoltare comercială
accelerată.**

83.000 m² în 8 ani

Funcțiuni publice și sociale cu dezvoltare comercială accelerată



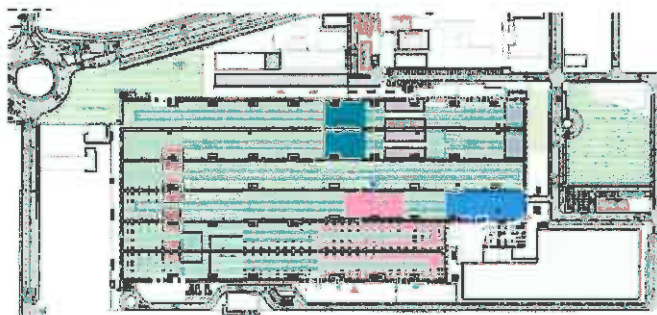
- Are ca element principal relocarea Primăriei Sectorului 3, cu scopul de a acționa ca o ancoră.

- Funcțiunile adăugate sunt atât de natură comercială, cât și de natură socială. Ele acționează ca accelerator, determinând o absorbție totală a spațiului în 8 ani.

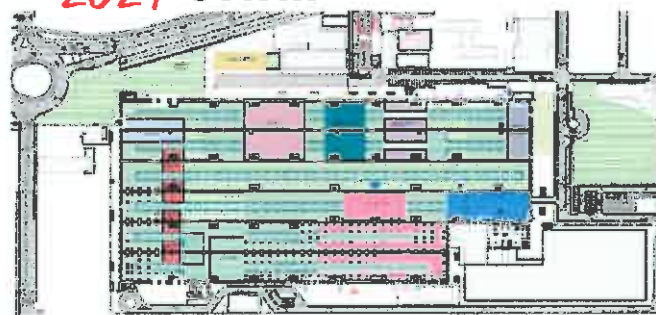
- Funcțiuni alternative, precum cea de data center sau inner-city logistics pot fi fezabile în anii 2025-2026 în cazul în care spațiul disponibil permite.

- Permite livrarea a circa 83.000 m² și creează cel puțin 3.800 locuri de muncă în sector.

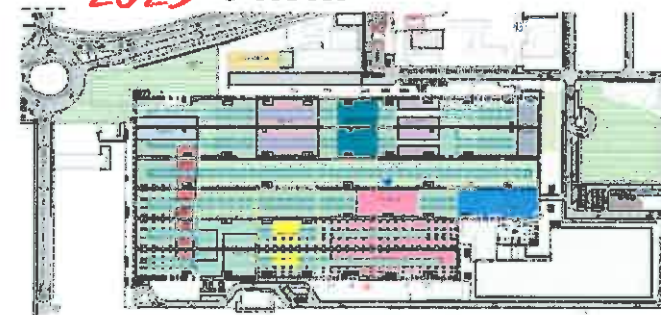
2023 38k m²



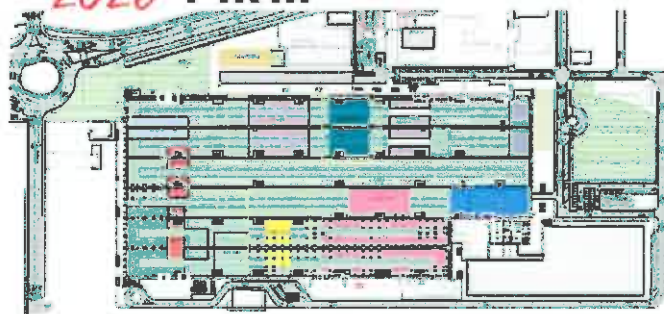
2024 57k m²



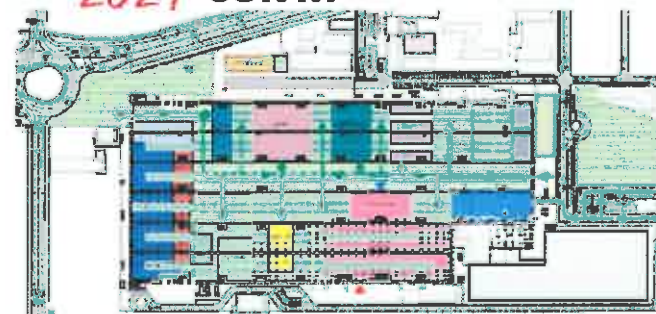
2025 64k m²



2026 74k m²



2029 83k m²

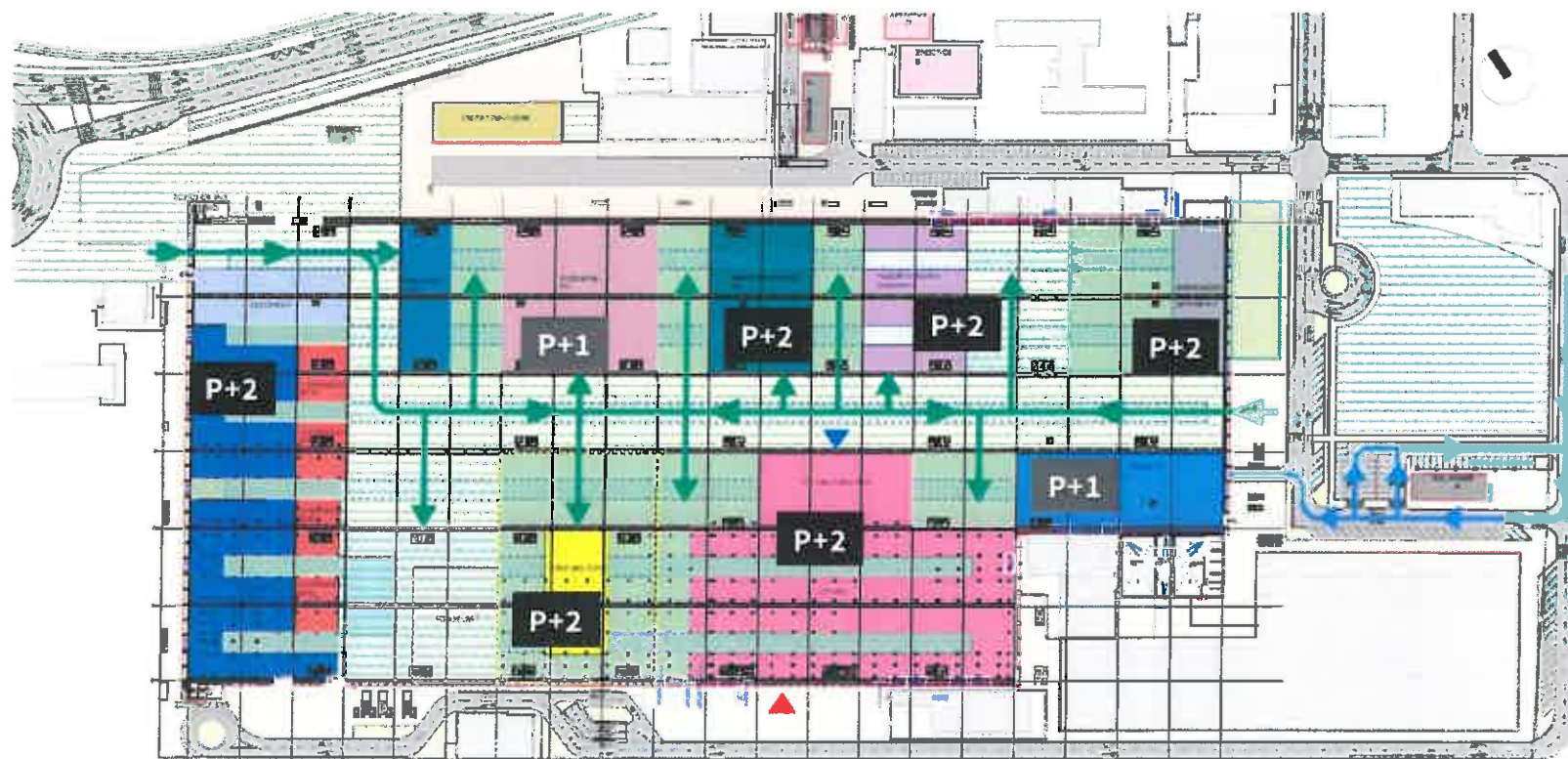


LEGENDA

	Primarie
	Politie
	Parc, zona promenada
	Spatiu public
	Zone fantani, ochiuri de apa
	Food court
	Supermarket
	Spatii comerciale
	Birouri
	Hub birouri
	Clinica privata
	Spatiu companii comert online
	Sala evenimente
	Gradinita si cresa
	Muzeu si ateliere de creatie
	HUB pentru inovatii

LEGENDA

	Primarie
	Politie
	Parc, zona promenada
	Spatiu public
	Zone fontani, ochiuri de apa
	Food court
	Supermarket
	Spatii comerciale
	Birouri
	Hub birouri
	Clinica privata
	Spatiu companii comer online
	Sala evenimente
	Gradinita si cresa
	Muzeu si ateliere de creatie
	HUB pentru inovatii
	Intrare angajati Primarie
	Intrare Public Primarie
	Flux public general
	Flux Politie
	Luminatoare acoperis



Plan parter









Strategie și recomandări



Scenariul	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total m ²
Scenariul 1 (m²)	-	-	26,788	28,153	43,133	57,353	-	57,353	65,780	74,732	-	74,732
Funcțiuni publice	-	-	22,935	-	-	-	-	-	-	-	-	22,935
Funcțiuni sociale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Funcțiuni comerciale	-	-	3,853	1,365	14,980	14,220	-	-	8,427	8,952	-	51,797
Scenariul 2 (m²)	-	-	37,959	57,172	63,848	73,597	-	73,597	82,865	-	-	82,865
Scenariul 2 (FTE)	-	-	1,620	1,830	-	2,830	-	2,830	3,830	-	-	3,830
Funcțiuni publice	-	-	24,130	-	-	-	-	-	-	-	-	24,130
Funcțiuni sociale	-	-	3,625	9,206	-	-	-	-	-	-	-	12,831
Funcțiuni comerciale	-	-	10,204	10,007	6,676	9,749	-	-	9,268	-	-	45,904

- Dacă se urmărește accelerarea în timp a regenerării urbane a zonei, scenariul 2 este cel care trebuie adoptat
- Singura ancora care ar putea să fie sursa acestei regenerări este o puternică funcțiune publică care să dea viață și să atragă vizitatori și trafic comercial în zona
- Vedem o astfel de ancora în birourile Primăriei Sectorului 3, pe modelul Primăriei Londrei
- Acest scenariu va putea crea un minim de 3,800 de locuri de muncă în următorii 8 ani ceea ce ar ridica potențial calitatea zonei
- O dezvoltare comercială durabilă în zona va atrage după sine dezvoltări private multiple (în principal rezidențiale dar și comerciale)

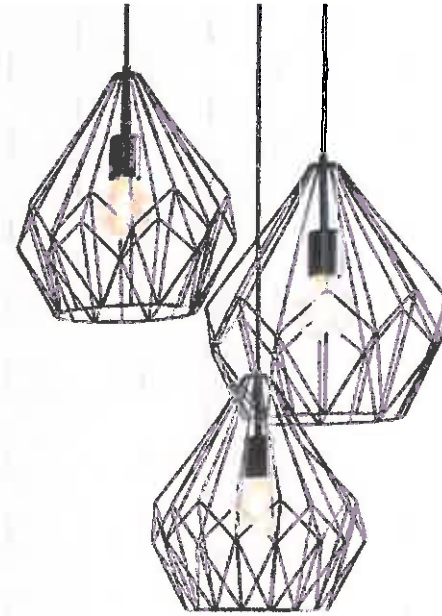


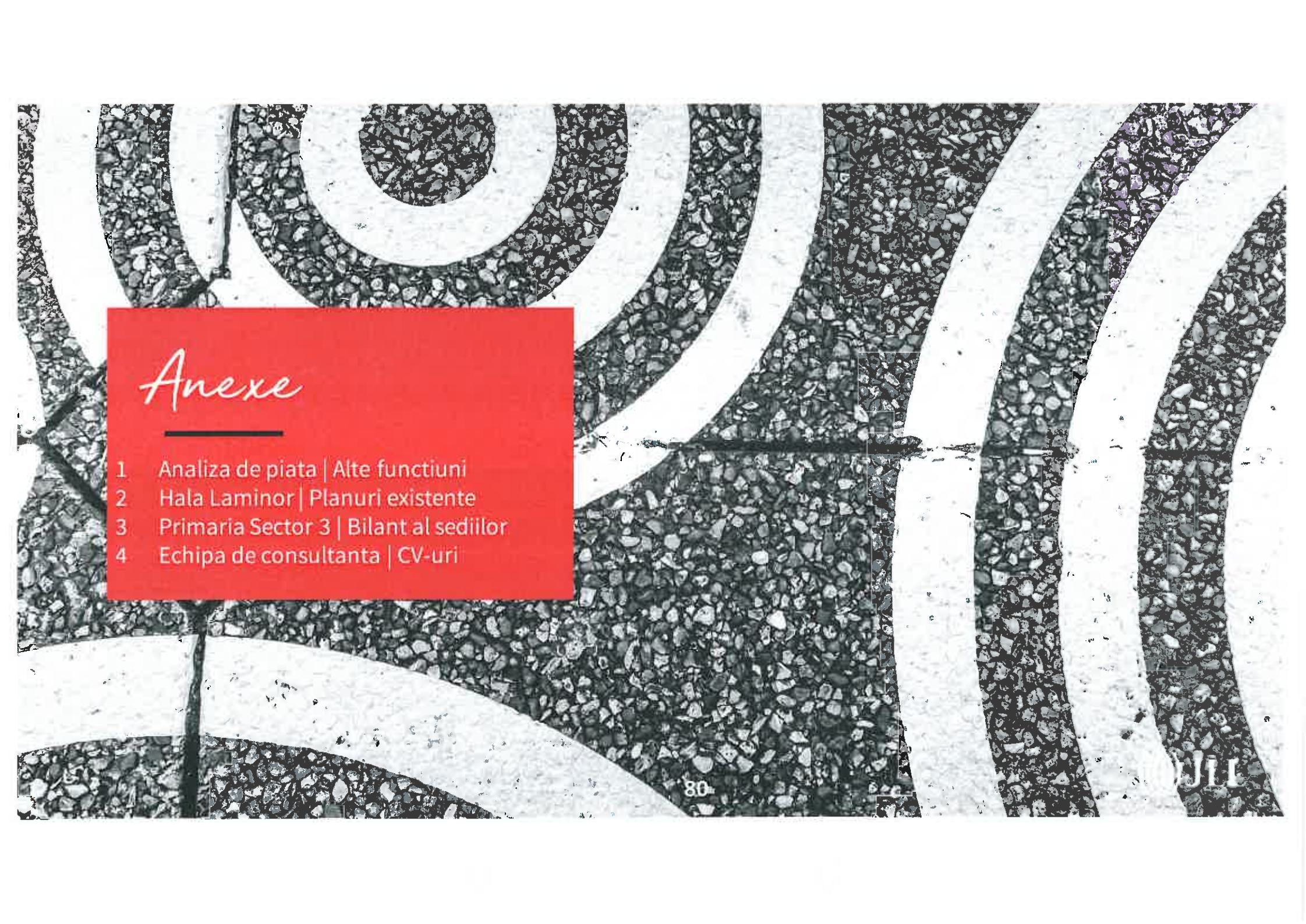
Primaria Sectorului 3 are o oportunitate unica de a *initia regenerarea urbana a intregii zone Faur / Republica*

Prin relocarea majoritatii efectivului de personal in Hala Laminor, in conditii excelente de munca pentru toate directiile primariei, prin atragerea de trafic in zona, prin atragerea de functiuni comerciale, culturale si sociale in zona Faur / Republica, *intreaga dezvoltare a zonei va fi accelerata cu minim 10 ani* contribuind la bunastarea cetatenilor Sectorului si atragand atat companii cat si indivizi in sector.

Sediile actuale ale directiilor si diviziilor Primariei, gestionate responsabil, pot aduce bugetului *€1.2M /pa* sau pot fi convertite in functiuni sociale adaptate zonei.

Multumim!

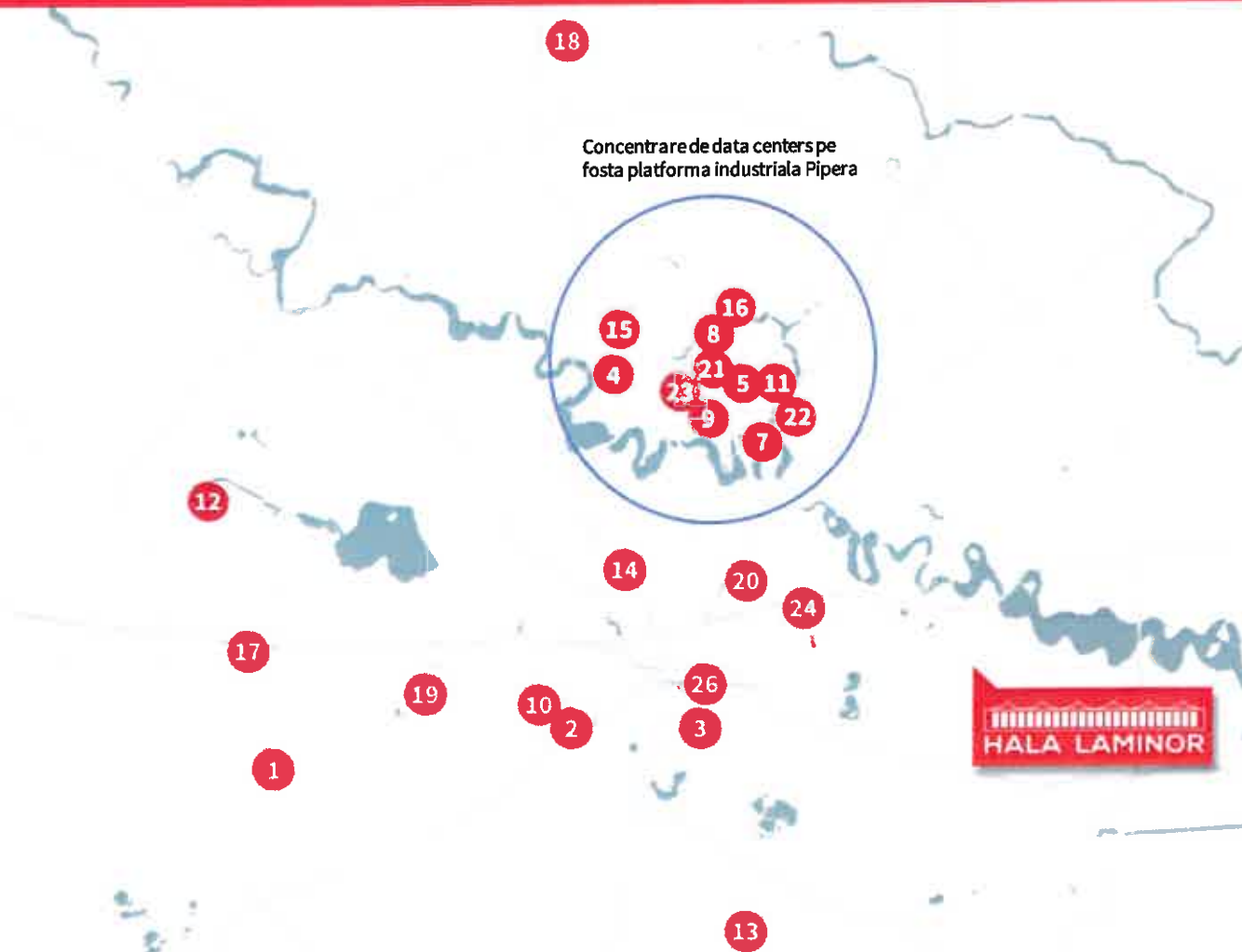




Anexe

- 1 Analiza de piata | Alte functiuni
- 2 Hala Laminor | Planuri existente
- 3 Primaria Sector 3 | Bilant al sedilor
- 4 Echipa de consultanta | CV-uri

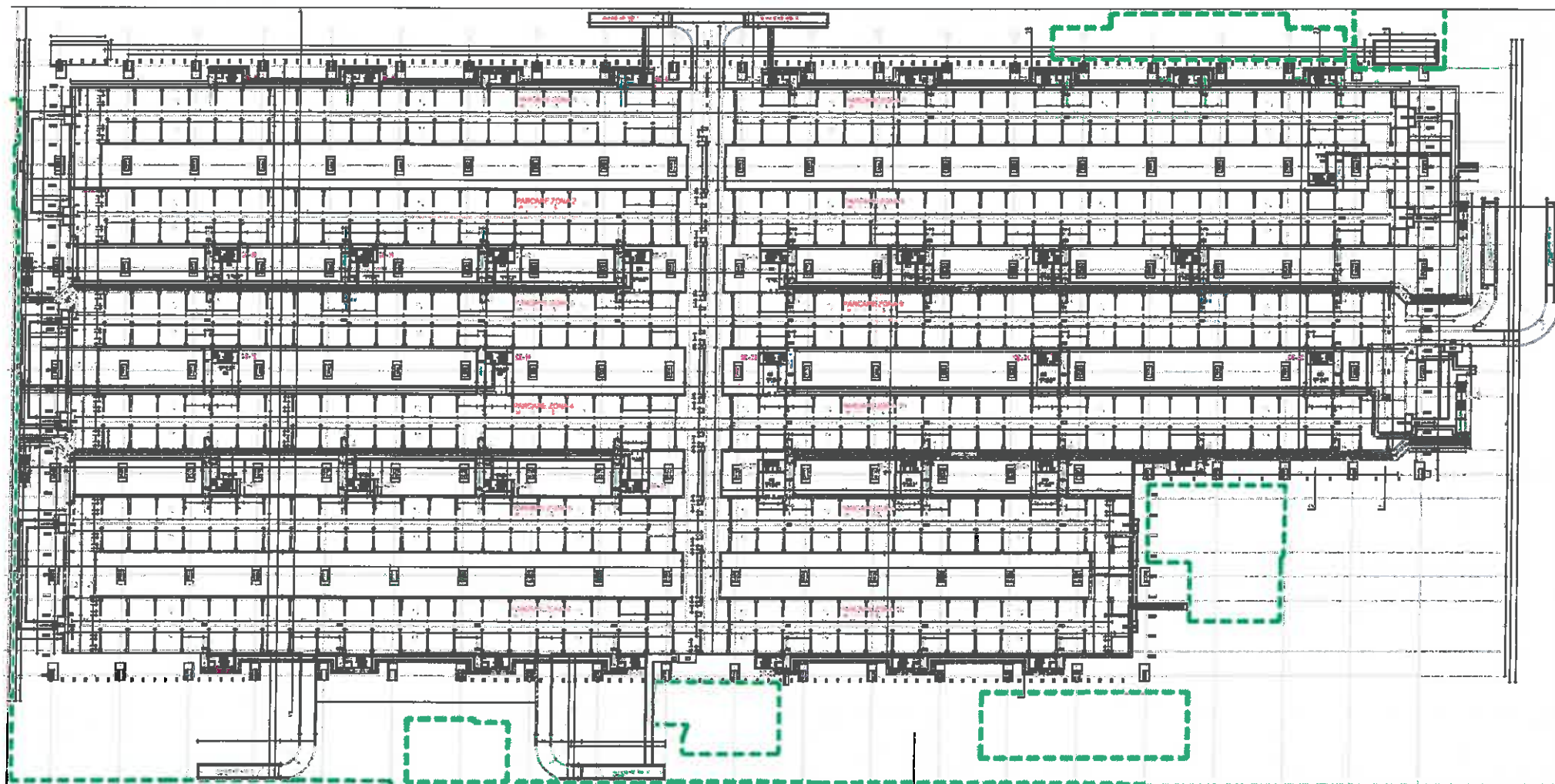
Nr. Data center	Operator
1 Host 23	EdcNet
2 CHML Data center	CHML Web Services
3 NCC Balcan-IX Piscului	Telekom Romania Communications
4 iNES Data Center	iNES Group
5 Prime Telecom Data Center	Prime Telecom
6 Distinct	Distinct
7 NAV Datacenter Telecom	NAV Datacenter Telecom
8 LayerBridge	LayerBridge SRL
9 M247 Data Center	M247 Data Center
10 GTS Telecom DataCenter	GTS Telecom
11 Star Storage	Star Storage
12 Ch-center	Ch-net S.R.L.
13 myServer	MY SERVER MEDIA
14 NCC Balcan-IX Dacia	Telekom Romania Communications
15 Appnor MSP	Appnor MSP
16 AdNet - DataCity Bucharest	BinBox Global Syervices
17 Pidgin Host - Bucharest	Pidgin Host S.R.L.
18 Omnilogic Data Center	Omnilogic
19 Hosting Data Center Bucharest	Telekom Romania Communications
20 Media Sat	Media Sat
21 Voxility IRD	Voxility
22 NXDATA-1	NXDATA SRL
23 NXDATA-2	NXDATA SRL
24 Profisol Telecom	Profisol Telecom

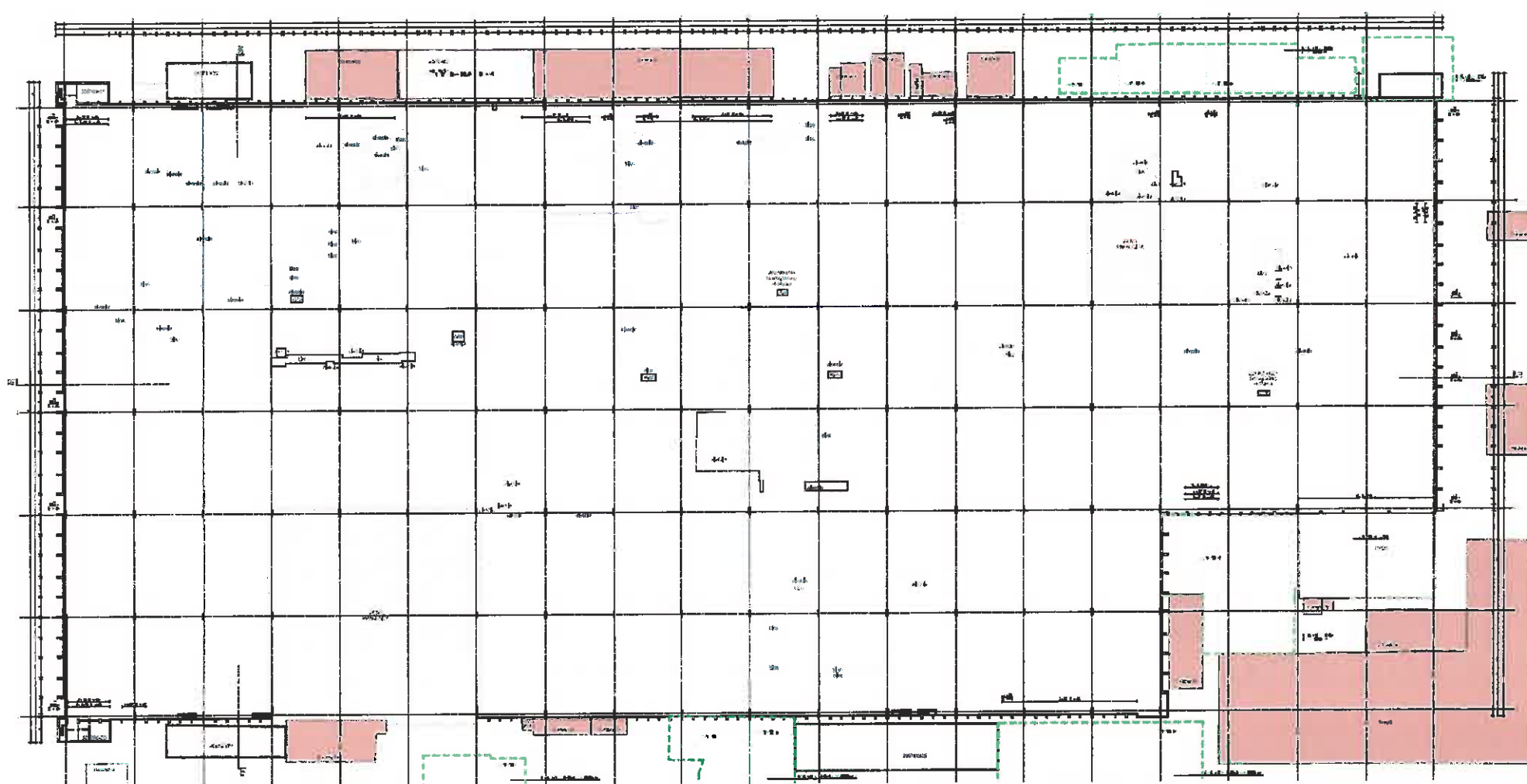


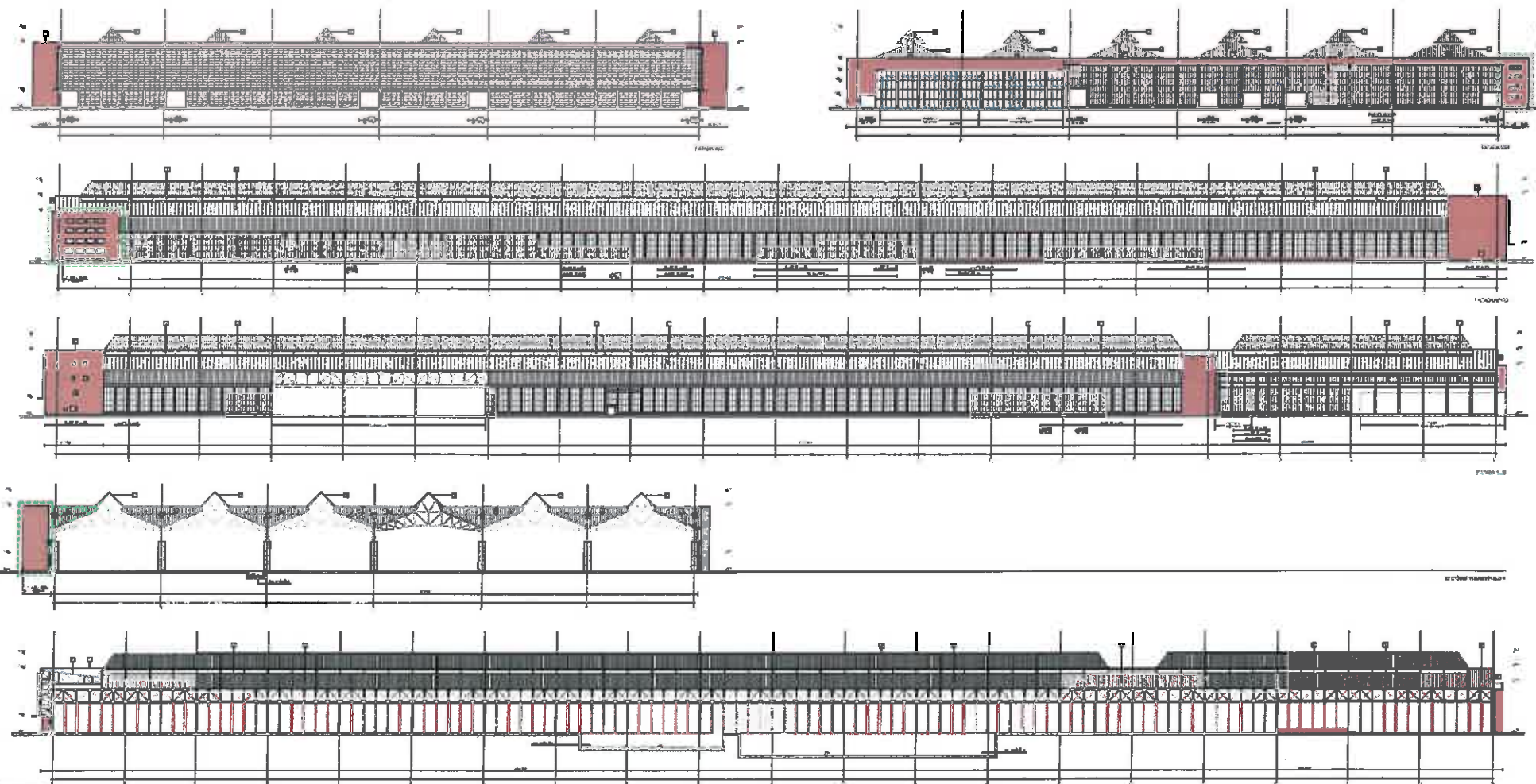
Sursa: <https://www.datacentermap.com/>

Centre expoziționale din Romania

Oras	Centru expozițional	Suprafata expozițională interioară (m ²)
Bucharest	Romexpo	71,200
Craiova	Centrul Multifunctional Craiova	11,000
Iasi	Centrul Expozițional Moldova	5,380
Bacau	Centrul de Afaceri si Expoziții „Mircea Cancicov”	5,000
Ramnicu Valcea - Calimanesti	Oltexpo	5,000
Constanta	Pavilionul Expozițional din Mamaia	4,800
Cluj-Napoca	Expo Transilvania	4,200
Arad	Arad Expo	4,000
Sibiu	Redal Expo	3,000
Oradea	Centrul Expozițional Oradea	2,200
Brasov	Brasov Business Park	2,000
Ploiesti	Centrul de Afaceri Multifunctional „Lumina Verde”	2,000
Timisoara	Centrul Regional de Afaceri Timisoara al CCIAT	1,637







Directie / Institutie subordonata / Companie municipala	Adresa sediu actual	Numar angajati care pot fi mutati in Laminor	Numar mediu de vizitatori pe zi de lucru	Suprafata desfasurata sediu actual m ²	Estimare necesar suprafata in Laminor m ²	Metoda de calcul
Primarie /Sediu Directii PS3	Cal. Calea Dudesti 191	213	400	4,152	5,810	140% sediu vechi
Primarie /Sediu Directii	Sos. Mihai Bravu 428	175	50	4,000	4,000	Suprafata actuala estimata
Sediu Politia Locala	Ion Tuculescu 42 Corp C1	300	0	3,125	3,500	Suprafata estimata de Politia Locala
DGASPC/ Sediu principal	Parfumului 2-4	193	50	2,576	3,090	120% sediu vechi
DGASPC/ Str Vasile Lucaciu	Vasile Lucaciu Nr 34	59	15	690	690	Suprafata actuala
DGAASPC/ Bd 1 Decembrie 1918	Bd 1 Decembrie 1918 Nr. 12-14	82	200	532	532	Suprafata actuala
Ordine si Protectie S3	Calea Vitan nr. 154-158	25	0	n/a	250	10 m ² per persoana
Administrare Active S3	Calea Vitan nr. 242	40	0	n/a	400	10 m ² per persoana
Administrare Strazi S3	Calea Vitan nr. 242	30	0	n/a	300	10 m ² per persoana
Internet si Tehnologie S3	Calea Vitan nr. 242	50	0	n/a	500	10 m ² per persoana
ADPB	Calea Vitan nr. 154-158	6	0	n/a	60	10 m ² per persoana
Algorithm Residential	Calea Vitan nr. 242	25	0	n/a	250	10 m ² per persoana
S3 Salubritate si Deszapezire	Calea Vitan nr. 154-158	40	0	n/a	400	10 m ² per persoana
Smart City Invest	str. Jean-Alexandru Steriadi nr. 17	40	0	n/a	400	10 m ² per persoana
Algorithm Constructii S3	bd. Basarabia, nr. 256	25	0	n/a	250	10 m ² per persoana
TOTAL		1303	715		20.432	

Directie / Institutie din subordine	Adresa	Suprafata ocupata m ²	Numar de persoane care lucreaza in spatiu	Numar mediu de vizitatori pe zi de lucru	Motivul mentinerii in actualul sediu
Primarie	Str Nerva Traian 1	379,57	0	0	Spatiul este vacant
Sediu Politia Locala	Ion Tuculescu 42 Corp C1	3,125	128	70	Mutarea Dispeceratului nu este fezabila pentru ca ar intrerupe serviciul pentru o perioada indelungata
Primarie / Sediu DADP	Intr. Odobesti 5-7	n/a	240	10	Necesar de spatii parcare si depozitare utilaje
DGASPC/ BD 1 DECEMBRIE 1918	Bd 1 Decembrie 1918 Nr. 12-14	532	15	200	Cladire noua, in care se va muta personalul DGASPC din Codrii Neamtului, necesitate proximitate pentru cetatean
Primarie (Directia Generala Impozite si Taxe Locale+PS3)	Lucretiu Patrascanu	n/a	13	550	Proximitatea pentru contribuabil
Directia Generala Impozite si Taxe Locale	Campia Libertatii 36	n/a	55	550	Proximitatea pentru contribuabil
Directia Generala Impozite si Taxe Locale	Sf Vineri 32	n/a	38	550	Proximitatea pentru contribuabil
Directia Evidenta Persoanelor / STARE CIVILA SECTOR 3	Mircea Voda 5	n/a	22	100	Cladire reprezentativa pentru functia vizata
Directia Evidenta Persoanelor	Str Matei Basarab 32	n/a	6	120	Proximitatea pentru cetatean
Directia Evidenta Persoanelor	Calea Vitan 43	n/a	9	120	Proximitatea pentru cetatean
Directia Evidenta Persoanelor	Str Stefan Nicolau 2	n/a	8	120	Proximitatea pentru cetatean
Directia Evidenta Persoanelor	Aleea Ciucea 2	n/a	9	120	Proximitatea pentru cetatean
Directia Evidenta Persoanelor	Str Rodnei 2	n/a	8	120	Proximitatea pentru cetatean
TOTAL			551	2630	

Sursa: Primaria Sector 3

Silviana Petre-Badea, Director General, JLL Romania



- Silviana a acumulat peste 15 ani de experiență în toate sectoarele pieței imobiliare, precum și o înțelegere și cunoștințe extinse despre provocările de Asset Management. Anterior, ea a deținut timp de 5 ani rolul de Country Manager pentru Valad, unde a fost responsabilă de gestionarea portofoliului industrial al CEIF din România și Polonia.
- Silviana a lucrat pentru Colliers între 2004 și 2008 ca Broker de Investiții, unde a intermediat vânzări pentru CEFIN, Teesland IOG, NEPI, First Property Group, Charlemagne Capital, iar ca Project Manager, a derulat mandate exclusive de vânzare în plan local pentru Asmita Gardens, Stejarul, Central Park, și consiliere cu privire la concept, prețuri, finanțare, leasing, marketing și strategie de vânzare și ieșire, gestionând cu succes responsabilitățile de coordonare a tranzacțiilor. Silviana s-a specializat în managementul tranzacțiilor, AM în imobiliare, investiții și dezvoltare imobiliară, management de proiect, leasing și finanțe pentru toate tipurile de proprietăți Imobiliare.
- De când s-a alăturat JLL, Silviana a consiliat clienți precum Banca Mondială, GLL, Argo, Revetas, Mapletree, PPF, Cefin, Bluehouse, Prologis, Logicor. În cariera sa, Silviana a participat la tranzacții în valoare totală de peste un miliard de Euro. Începând cu martie 2017, Silviana și-a asumat și rolul de Director General al JLL România.
- Silviana a absolvit Academia de Studii Economice din București, cu diplomă de licență în Bănci, Piețe de Capital/Burse de Valori.

Martine Combal, Vicepreședinte Senior, JLL Instituții Publice, Washington DC

- Martine are cunoștințe și o experiență vastă în achiziții în sectorul public și vânzări strategice de proprietăți imobiliare în sectorul public. Experiența sa include negocierea acordurilor de vânzare, a acordurilor și contractelor de leasing. Martine are, de asemenea, o vastă experiență în cadrul administrației Districtului Columbia, SUA, inclusiv pe partea de programe federale pentru locuințe accesibile.
- Martine are peste 15 ani de experiență în domeniul imobiliar și al dezvoltării urbane. Înainte de a se alătura JLL, a servit ca director adjunct al departamentului de Imobiliare din Districtul Columbia, pe lângă viceprimarul pentru planificare și dezvoltare economică (DMPED). Înainte, ea a fost director pentru dezvoltare locală în cadrul autorității de redezvoltare locală Walter Reed, fiind însărcinată și cu gestionarea proiectului de reamenajare a fostului centru medical militar Walter Reed, o dezvoltare de circa 300.000 de metri pătrați. Înainte de a adera la DMPED, doamna Combal a fost manager al diviziei de achiziții și vânzări de proprietăți din cadrul Departamentului pentru Locuințe și Dezvoltare Comunitară al Districtului Columbia, poziție din care a coordonat eforturile districtului în timpul crizei pieței imobiliare din 2008 și a avut un rol cheie pentru stabilizarea unor cartiere precum Ivy City, Anacostia, Columbia Heights și Shaw, inclusiv în gestionarea licitațiilor cu proprietăți strategice pentru a readuce în folosință parcelele de teren.
- Martine deține un masterat în urbanism și un certificat în design urban de la Universitatea din Pennsylvania, Școala de Design, și licență în studii urbane de la Universitatea Cornell, Colegiul de Arte, Arhitectură și Planificare. D-na Combal a fost, de asemenea, membru al Consiliului de Administrație al Capitol Hill Arts Workshop și este activă în cadrul Urban Land Institute, Washington DC.

Andrei Vacaru, Director, Șef department Capital Markets, Romania



- În cadrul JLL, Andrei este responsabil cu identificarea și concluzionarea tranzacțiilor de investiții imobiliare din România. El oferă servicii de consultanță atât în procese de achiziție, cât și de vânzare, atât pentru proprietăți individuale, cât și pentru portofolii imobiliare.
- Andrei are peste 14 ani de experiență în piața imobiliară din România, experiență ce cuprinde domenii diferite precum investiții, consultanță, închiriere de spații comerciale și servicii de reprezentare a chiriașilor.
- Andrei s-a alăturat echipei JLL în anul 2007 pe postul de consultant senior în departamentul Retail leasing, urmand ca apoi să conducă același departament și ulterior, departamentul Research & Consultancy.
- În 2015, a fost relocalat temporar la Varșovia unde a lucrat îndeaproape cu echipa de Retail Capital Markets a Europei Centrale și de Est.
- De la începutul carierei sale în echipa de Capital Markets a JLL, în anul 2014, Andrei a participat în tranzacții ce depășesc cumulativ valoarea de 1 miliard de euro.

Alexandru David, Șef departament Cercetare, Romania

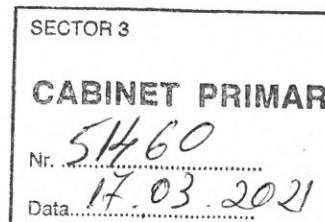


- Alexandru conduce departamentul de cercetare al Jones Lang LaSalle, începând din martie 2019. Înainte de a se alătura echipei Jones Lang LaSalle, Alexandru a lucrat mai bine de 10 ani în presa de specialitate, ca redactor și ulterior redactor șef la Revista Bursa Construcțiilor și mai târziu la Revista ARENA Construcțiilor, concentrându-se pe domeniul construcțiilor, imobieliarelor și investițiilor publice.
- În cadrul Jones Lang LaSalle, a lucrat pentru clienți precum Banca Mondială, AFI Europe și Skanska.
- Alexandru are 12 ani de experiență în jurnalism de afaceri și cercetare. El a fost implicat într-o serie de studii, rapoarte și anchete mass-media.
- Deține un master în Management și Comunicare în Afaceri, de la Școala Națională de Studii Politice și Administrative (SNSPA), precum și o diplomă de licență în Geografie, de la Universitatea din București

Irina Lache, Analist senior, Departamentul Capital Markets, Romania



- Irina face parte din echipa de Capital Markets a JLL Romania, avand rolul de a oferi suport pe durata tranzactiilor de vanzare si cumparare de produse imobiliare.
- Irina are peste 4 ani de experienta in piata imobiliara din Romania. In anii 2017 – 2019, Irina a facut parte din departamentul de Inchirieri de Birouri si Reprezentare a Chiriasilor unde a lucrat pentru principalii dezvoltatori imobiliari din Romania, precum Skanska, CA Immo, S Immo, dar si pentru chiriasi importanti de pe piata romaneasca precum Microsoft, IBM sau Thales.
- Din momentul in care s-a alaturat echipei Capital Markets, Irina a lucrat la tranzactii complexe pentru clienti precum AFI Europe, Skanska, InfraRed Capital Partners, Anchor Grup.
- Detine un Masterat in Administrarea Afacerilor de la UNESCO pentru Interculturalitate, Bună Guvernare și Dezvoltare Durabilă din cadrul Universitatii din Bucuresti, precum si o diploma de licenta in Stiinte Politice de la Universitatea din Bucuresti.



REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind stabilirea destinației Halei Laminor

Societatea Algorithm Construcții S3 SRL a fost înființată în scopul realizării lucrărilor de intervenție necesare pentru punerea în siguranță, reabilitarea și consolidarea monumentului istoric „Hala Laminor” care a fost încadrat în clasa de risc seismic I și se afla într-o stare de degradare avansată.

Prin adresa societății Algorithm Residential S3 SRL nr. 453/15.03.2021, în calitate de asociat majoritar al societății Algorithm Constructii S3 SRL, însoțită de adresa nr.905/15.03.2021 a societății SD3-Salubritate și Deszăpezire S3 SRL care deține calitatea de asociat minoritar la societatea Algorithm Construcții S3 SRL, înregistrată cu nr. 49623/CP/15.03.2021, se solicită alegerea unui scenariu propus de către consultantul Joones Lang Lasalle Services SRL pentru dezvoltarea și finalizarea proiectului Hala Laminor derulat de către societatea Algorithm Constructii S3 SRL.

Societatea Algorithm Construcții S3 SRL a încheiat un contract cu societatea Jones Lang LaSalle Services SRL, având ca obiect realizarea unui studiu de strategie pentru redezvoltarea Halei Laminor din cadrul platformei industriale Republica, cât și studiul de folosință alternativă pentru locațiile în care își desfășoară activitatea Primăria Sectorului 3, cu o valoare totală de 22.500 euro exclusiv TVA.

În urma studiului realizat prin prisma analizării mai multor opțiuni și mixturi de dezvoltare, societatea Jones Lang LaSalle Services SRL propune două scenarii, după cum urmează:

- 1. Funcțiune publică (Primăria Sector 3) și dezvoltare 100% comercială**
- 2. Funcțiuni publice (Primăria Sector 3) și sociale, cu dezvoltare comercială accelerată**

Soluțiile propuse au la bază timpul de dezvoltare și nivelul de implicare a sectorului public, dezvoltarea durabilă, sustenabilă bazată pe o ancoră puternică care să reprezinte un start al dezvoltării zonei, și proprietății din punct de vedere economic și social, precum și posibilitatea generării de locuri de muncă cât și venituri pentru administrația locală prin aducerea de funcțiuni comerciale private platatoare de taxe, astfel se impune stabilirea destinației Halei Laminor.

Având în vedere studiul efectuat, precum și dezvoltarea, continuarea lucrărilor și finalizarea proiectului Hala Laminor, propun ca reconversia Halei Laminor să se facă prin alegerea scenariului 2 (doi), respectiv destinația acesteia să fie de funcțiuni publice și sociale, cu dezvoltare comercială accelerată.

Luând în considerare cele prezentate și ținând seama de raportul de specialitate nr. 50654/16.03.2021 al Serviciului Corp Control - Compartiment Guvernanta Corporativă, am inițiat prezentul proiect pe care îl supun spre aprobare Consiliului Local Sector 3.





Nr.50654/16.03.2021

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind stabilirea destinației Halei Laminor

Societatea Algorithm Construcții S3 SRL a fost înființată în scopul realizării lucrărilor de intervenție necesare pentru punerea în siguranță, reabilitarea și consolidarea monumentului istoric „Hala Laminor” care a fost încadrat în clasa de risc seismic I și se afla într-o stare de degradare avansată.

Hala Laminor în anul 2017, de când a fost achiziționată de către Primăria Sectorului 3 a intrat într-un proces de reabilitare, restaurare, conservarea. Scopul a fost de reconversie a obiectivului industrial într-un complex multifuncțional și revitalizarea zonei, având ca destinatari locuitorii Sectorului 3.

Prin adresa nr.453/15.03.2021 a societății Algorithm Residential S3 SRL, în calitate de asociat majoritar al societății Algorithm Construcții S3 SRL, însoțită de adresa nr.905/15.03.2021 a societății SD3-Salubritate și Deszăpezire S3 SRL care deține calitatea de asociat minoritar la societatea Algorithm Construcții S3 SRL, înregistrată la Cabinet Primar cu nr.49623/15.03.2021, se solicită alegerea unui scenariu propus de către consultantul JOONES LANG LASALLE SERVICES SRL pentru red dezvoltarea și finalizarea proiectului Hala Laminor derulat de către societatea Algorithm Construcții S3 SRL.

În data de 21.01.2021 societatea Algorithm Construcții S3 SRL a încheiat un contract cu societatea Jones Lang LaSalle Services SRL, având ca obiect realizarea unui studiu de strategie pentru red dezvoltarea Halei Laminor din cadrul platformei industriale Republica, cât și studiul de folosință alternativă pentru locațiile în care își desfășoară activitatea Primăria Sectorului 3, cu o valoare totală de 22.500 euro exclusiv TVA.

Scopul studiului a fost de a analiza piața unei dezvoltări imobiliare pentru Hala Laminor, pentru a realiza o dezvoltare într-un mod sustenabil, integrat cu alte facilități care să maximizeze valoarea proprietății, având următoarele obiective:

- Studiul de oportunitate imobiliară pentru a decide asupra strategiei de dezvoltare;
- Studiul de folosință alternativă pentru locațiile în care își desfășoară activitatea Primăria Sectorului 3;
- Punerea în valoare a clădirii monument istoric Hala Laminor;
- Completarea serviciilor publice și comerciale existente în zonă.

Conform raportului final al consultantului și a notei de fundamentare a societății Algorithm Construcții S3 SRL, în urma studiului realizat prin prisma analizării mai multor opțiuni și mixturi de dezvoltare, societatea Jones Lang LaSalle Services SRL propune 2 scenarii, după cum urmează:

1. Funcțiune publică (Primăria Sector 3) și dezvoltare 100% comercială

- Are ca element principal relocarea Primăriei Sectorului 3 cu scopul de a acționa ca o ancoră pentru funcțiuni ulterioare;
- Funcțiunile adăugate sunt doar comerciale și vor fi atrase treptat;
- Se estimează o perioadă de 10 ani pentru o absorbție totală a spațiului;



- Funcțiunile alternative pot fi fezabile în anii 2025-2026 în situația în care spațiul disponibil permite;
- Presupune o investiție în amenajarea spațiilor comune pentru a se putea adăuga treptate alte funcțiuni.

2. Funcțiuni publice (Primăria Sector 3) și sociale, cu dezvoltare comercială accelerată

- Are ca element principal relocarea Primăriei Sectorului 3 cu scopul de a acționa ca o ancoră pentru funcțiuni ulterioare;
- Funcțiunile adăugate sunt comerciale și de natură socială, determinând o absorbție totală a spațiului în 8 ani;
- Funcțiunile alternative pot fi fezabile în anii 2025-2026 în situația în care spațiul disponibil permite;
- Permite livrarea a circa 83.000mp și creează cel puțin 3800 locuri de muncă în sector.

În conformitate cu:

- art. 12, pct. 12.1 lit. o) din Actul Constitutiv al societății Algorithm Residential S3 SRL : „Adunarea Generală a Asociaților hotărăște în orice altă problemă importantă privind activitatea societății”
- art.12, pct. 12.1 lit. o) din Actul Constitutiv al societății SD3-Salubritate și Dezapezire S3 SRL : „Adunarea Generală a Asociaților hotărăște în orice altă problemă importantă privind activitatea societății”
- art. 191 alin. (1) din Legea societăților nr. 31/1990 prevede că: „Hotărârile asociaților se iau în adunarea generală”

Având în vedere cele expuse și analizând documentele transmise de societate se propune alegerea unui scenariu dintre cele 2 recomandate de către societatea Jones Lang LaSalle Services SRL, ca urmare a finalizării studiului de reconversie a Halei Laminor pentru a putea continua lucrările la Hala Laminor, în vederea finalizării proiectului.

Luând în considerare cele de mai sus, propun spre aprobare proiectul de hotărâre privind stabilirea destinației Halei Laminor

Întocmit,
Serviciul Corp Control
Compartiment Guvernanța Corporativă,
Bejenaru Raluca



Nr.50656 /16.03.2021

Către,

CABINET PRIMAR

De acord
PRIMAR
ROBE

Prin prezenta, vă transmitem alăturat următoarele documente:

- proiectul de hotărâre privind stabilirea destinației Halei Laminor;
- Raportul de specialitate nr. 50654/16.03.2021 al Serviciului Corp Control-Compariment Guvernă Corporativă;
- Adresa nr.453/15.03.2021 a societății Algorithm Residential S3 SRL, înregistrată la Cabinet Primar cu nr. 49623/16.03.2021,

în vederea inițierii proiectului menționat.

Întocmit,
Serviciul Corp Control
Compartiment Guvernanța Corporativă,
Bejenaru Raluca