MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 3

PROIECT

HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții *„Parcul Brătării”*, Sector 3, precum și solicitarea către Consiliul General al Municipiului București a acordului pentru declanșarea procedurii de expropriere a imobilelor proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică și a acordării unui mandat expres Consiliului Local al Sectorului 3 pentru aprobarea documentațiilor și a tuturor sumelor necesare procedurii de expropriere

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. 417027/05.11.2026 al Viceprimarului Sectorului 3 Cocoș Adrian – Marian;
- Raportul de specialitate nr. 416785/05.11.2026 al Serviciului Urmărire Contracte și Monitorizare Lucrări Domeniul Public din cadrul Direcției Economice, Resurse Umane și Dezvoltare Urbană;
- Planul topografic întocmit potrivit Legii nr. 255/2010 în vederea dobândirii prin expropriere/transfer a imobilelor, din 07.10.2026, și raportul de evaluare privind determinarea cuantumului despăgubirilor, cu data evaluării 09.10.2026, întocmite de societatea Cornel & Cornel Topoexim S.R.L. în baza Contractului nr. 380888/08.10.2026;
- Adresa nr. 413124/04.11.2026 a Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Compartimentul Cadastru, Fond Funciar și Registrul Agricol privind regimul juridic al imobilelor fără carte funciară;
- Adresa nr. 416824 din 05.11.2026 a Serviciului Urmărire Contracte și Monitorizare Lucrări Domeniul Public din cadrul Direcției Economice, Resurse Umane și Dezvoltare Urbană;

În conformitate cu prevederile:

- Art. 44 alin. (1) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 10 alin. (1)–(3) din H.G. nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, care include, între lucrările de utilitate publică de interes local, lucrările de amenajare de noi spații verzi în orașe și municipii (introduse prin Legea nr. 233/2018), precum și lucrările de drumuri de interes local;
- H.G. nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare (art. 5, art. 18 și art. 21);
- Art. 71 din O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;

- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 297 și art. 298–301 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, referitoare la darea în administrare a bunurilor proprietate publică;
- Planului Urbanistic General al Municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000, cu prelungirile și modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- Avizul Comisiei de buget, finanțe, servicii publice, alte activități economice și relația cu mediul de afaceri;
- Avizul Comisiei juridice, de disciplină, apărarea ordinii publice, fond locativ și respectarea drepturilor cetățenilor;
- Avizul Comisiei de urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului și salubritate;

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (1) și art. 166 alin. (2) lit. g), k) și o), alin. (3) și alin. (4) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă documentația tehnico-economică – faza Studiu de fezabilitate și indicatorii tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții „Parcul Brătării", situat între Drumul Gura Făgetului și Drumul Gura Arieșului, de-a lungul Străzii Brătării, Sector 3, precum și Devizul general al acestuia, conform Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se solicită Consiliului General al Municipiului București acordul pentru declanșarea procedurii de expropriere a imobilelor proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică „Parcul Brătării" – parc public cu acces nelimitat, spațiu verde public și funcțiuni aferente, Sector 3, în suprafață totală de 63.284 mp, constând în 35 de imobile, identificate conform listei prevăzute în Anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se solicită Consiliului General al Municipiului București acordarea unui mandat expres Consiliului Local al Sectorului 3 al Municipiului București pentru aprobarea, prin hotărâre proprie, a tuturor documentațiilor și a tuturor sumelor necesare declanșării și derulării procedurii de expropriere prevăzute la art. 2, respectiv pentru:

a) aprobarea documentației cadastrale și topografice, a documentației de identificare a imobilelor și a coridorului de expropriere, precum și a actualizărilor documentației tehnico-economice și ale indicatorilor tehnico-economici aprobați la art. 1;
b) aprobarea rapoartelor de evaluare, a sumei globale estimate a despăgubirilor și a valorilor individuale aferente fiecărui imobil supus exproprierii;
c) aprobarea oricăror alte sume, documentații și demersuri necesare ducerii la îndeplinire a procedurii de expropriere, în condițiile Legii nr. 255/2010.

Art.4. Se solicită Consiliului General al Municipiului București acordul ca Sectorul 3 al Municipiului București, prin direcțiile de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 3, să realizeze toate demersurile și să întocmească întreaga documentație necesară procedurii de expropriere prevăzute la art. 2.

Art.5. (1) Cheltuielile necesare procedurii de expropriere, inclusiv plata justelor despăgubiri, se prevăd și se suportă din bugetul local al Sectorului 3 al Municipiului București.

(2) Sumele reprezentând justa despăgubire, aprobate de Consiliul Local al Sectorului 3 în temeiul mandatului prevăzut la art. 3, se virează în contul deschis pentru expropriere, la dispoziția proprietarilor de imobile, în condițiile Legii nr. 255/2010.

Art.6. Se solicită Consiliului General al Municipiului București ca terenurile proprietate publică a Municipiului București cuprinse în amplasamentul obiectivului, în suprafață de 1.135 mp,

precum și imobilele expropriate prevăzute la art. 2, ulterior finalizării procedurii de transfer al dreptului de proprietate, să fie transmise în administrarea Consiliului Local al Sectorului 3, în vederea realizării obiectivului de investiții „Parcul Brătării".

Art.7. Primarul Sectorului 3, prin direcțiile de specialitate din cadrul aparatului de specialitate, va asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

INIȚIATOR
PRIMAR
ROBERT SORIN NEGOIȚĂ
Conf. Dispoziției nr. 2371/27.05.2026
VICEPRIMAR,
ADRIAN MARIAN COCOȘ

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD-MARIAN

Anexa nr. 1.. la HCLS3 nr. ..... / .....

INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI

Aferenți obiectivului de investiții

„PARCUL BRĂȚĂRII"

Amplasament: între Drumul Gura Făgetului și Drumul Gura Arieșului, de-a lungul Străzii Brățării, Sectorul 3, Municipiul București

Obiectivul de investiții constă în obținerea, prin expropriere pentru cauză de utilitate publică și prin transfer, a terenului situat între Drumul Gura Făgetului și Drumul Gura Arieșului și în amenajarea acestuia ca parc public liniar, cu lungimea de circa 1 km, organizat în trei zone.

Scopul investiției este creșterea suprafeței de spațiu verde public amenajat din Sectorul 3, prin transformarea unei fâșii de teren fragmentate în proprietăți private și neamenajate într-un parc liniar accesibil locuitorilor din zona Theodor Pallady, cu o legătură continuă pentru pietoni și biciclete între cele două capete.

Investiția se finanțează din bugetul local al Sectorului 3 al Municipiului București.

Investiția cuprinde următoarele categorii de lucrări:

- pregătirea terenului;
- amenajarea spațiilor verzi, cu vegetație joasă, arbuști în jardiniere și grădini tematice;
- alee pietonală și pistă dublă pentru biciclete, pe toată lungimea parcului;
- trei locuri de joacă, pe grupe de vârstă, și trei terenuri de sport;
- zonă de șah, zonă de hamace, zonă de aparate de sport și țarc pentru câini;
- bazine îngropate de retenție a apei din precipitații, folosite la udarea spațiilor verzi;
- iluminat exterior și mobilier urban;
- cabine de portar și grup sanitar public;
- două treceri înălțate peste Drumul Gura Putnei și Drumul Gura Căliței;
- branșamentele la utilități.

PRINCIPALII INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI AI INVESTIȚIEI

1. Indicatori valorici

	Lei, la care se adaugă TVA	TVA 21% (lei)	Lei, cu TVA inclusă	Euro, la care se adaugă TVA	Euro, cu TVA inclusă
VALOAREA TOTALĂ A INVESTIȚIEI	**155.257.220,39**	**13.499.405,92**	**168.756.626,31**	**29.066.765,34**	**31.594.081,39**
din care construcții-montaj (C+M)	37.285.466,07	7.829.947,87	45.115.413,94	6.980.466,93	8.446.364,99

Valorile sunt preluate din devizul general al investiției și sunt exprimate la cursul de 5,3414 lei/euro.

2. Obținerea terenului

Indicator	U.M.	Valoare
Imobile proprietate privată în coridorul de expropriere	nr.	35
Suprafața de teren care se expropriază	mp	63.284
Suprafața de teren proprietate publică, preluată prin transfer	mp	1.135
Valoarea despăgubirilor conform Legii nr. 255/2010	**lei**	**90.564.194,90**

Valoarea despăgubirilor este cea din lista imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere, din raportul de evaluare întocmit de Cornel & Cornel Topoexim S.R.L., cu data evaluării 09.10.2026, editat la 12.10.2026, potrivit Legii nr. 255/2010, pentru cele 35 de imobile și 63.284 mp din coridorul de expropriere, potrivit Anexei I editate la 03.11.2026. Valoarea despăgubirilor este cuprinsă în valoarea totală a investiției, la capitolul 1 din devizul general. Despăgubirile nu sunt purtătoare de TVA.

3. Capacităţi (în unităţi fizice)

Indicator	U.M.	Valoare
Suprafața terenului cuprins în proiect (coridorul de expropriere și transfer)	mp	64.419
Teren cedat pentru carosabil	mp	14.360
Suprafața amenajată a parcului	mp	50.059
Spațiu verde natural plantat	mp	34.760,78
Ponderea spațiului verde natural plantat în suprafața amenajată	%	69,44
Spațiu verde natural total	mp	45.104
Ponderea spațiului verde natural total în suprafața amenajată	%	90,10
Lungimea parcului	km	circa 1
Zone despărțite de străzi (Zona Vest, Zona Centru, Zona Est)	nr.	3
Locuri de joacă / terenuri de sport / treceri înălțate / bazine de retenție	nr.	3 / 3 / 2 / 3

4. Durata de realizare a investiţiei

Durata de implementare a obiectivului de investiții este de 30 de luni, din care durata de execuție a lucrărilor este de 18 luni. Durata de implementare cuprinde și procedura de expropriere, elaborarea documentațiilor tehnice, obținerea avizelor și a autorizației de construire și achiziția lucrărilor.

5. Sursa de finanţare

Bugetul local al Sectorului 3 al Municipiului București.

ÎNTOCMIT:

ASOCIEREA VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L. – lider, VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L., REFLEX DESIGN & CONSULTING S.R.L., URBAN SCOPE S.R.L., reprezentată de VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.

Gabriela Marza-Danila
Digitally signed by Gabriela Marza-Danila
Date: 2026.11.05 09:19:11 +02'00'

Serviciul Urmărire Contracte și Monitorizare Lucrări Domeniul Public

PETRE VICENTIU-CONSTANTIN
Semnat digital de PETRE VICENTIU-CONSTANTIN
Data: 2026.11.05 09:21:46 +02'00'

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Proiectant de specialitate,
VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.
București, Sectorul 6, Bd. G-ral Paul Teodorescu nr. 4, clădirea AFI Loft, et. 1, CUI RO 29319742,
Nr. ORC J2011013314404

DEVIZ GENERAL

al obiectivului de investiţii

„PARCUL BRĂŢĂRII" – Sectorul 3, Municipiul Bucureşti

Nr. crt.	Denumirea capitolelor şi subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA) lei	TVA lei	Valoare cu TVA lei
1	2	3	4	5
CAPITOLUL 1				
Cheltuieli pentru obţinerea şi amenajarea terenului				
1.1.	Obţinerea terenului	90.564.194,90	-	90.564.194,90
1.2.	Amenajarea terenului	3.504.130,00	735.867,30	4.239.997,30
1.3.	Amenajări pentru protecţia mediului şi aducerea terenului la starea iniţială	5.570.067,39	1.169.714,15	6.739.781,54
1.4.	Cheltuieli pentru relocarea/protecţia utilităţilor	-	-	-
TOTAL CAPITOL 1		**99.638.392,29**	**1.905.581,45**	**101.543.973,74**
CAPITOLUL 2				
Cheltuieli pentru asigurarea utilităţilor necesare obiectivului de investiţii				
TOTAL CAPITOL 2		**50.000,00**	10.500,00	60.500,00
CAPITOLUL 3				
Cheltuieli pentru proiectare şi asistenţă tehnică				
3.1.	Studii	50.000,00	10.500,00	60.500,00
	3.1.1. Studii de teren	-	-	-
	3.1.2. Raport privind impactul asupra mediului	-	-	-
	3.1.3. Alte studii specifice	50.000,00	10.500,00	60.500,00
3.2.	Documentaţii-suport şi cheltuieli pentru obţinerea de aviz, acorduri şi autorizaţii	246.400,00	51.744,00	298.144,00
3.3.	Expertiză tehnică	-	-	-
3.4.	Certificarea performanţei energetice şi auditul energetic al clădirilor	-	-	-
3.5.	Proiectare	1.895.850,00	398.128,50	2.293.978,50
	3.5.1. Tema de proiectare	-	-	-
	3.5.2. Studiu de prefezabilitate	-	-	-
	3.5.3. Studiu de fezabilitate/ documentaţia de avizare a lucrărilor de intervenţie şi devizul general	640.200,00	134.442,00	774.642,00
	3.5.4. Documentaţiile tehnice necesare în vederea obţinerii avizelor/ acordurilor/ autorizaţiilor	713.900,00	149.919,00	863.819,00
	3.5.5. Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic şi a detaliilor de execuţie	-	-	-
	3.5.6. Proiect tehnic şi detalii de execuţie	541.750,00	113.767,50	655.517,50
3.6.	Organizarea procedurilor de achiziţie	-	-	-
3.7.	Consultanţă	-	-	-
	3.7.1. Managementul de proiect pentru obiectivul de investiţii	-	-	-
	3.7.2. Auditul financiar	-	-	-
3.8.	Asistenţă tehnică	986.139,45	207.089,29	1.193.228,74
	3.8.1. Asistenţă tehnică din partea proiectantului	49.500,00	10.395,00	59.895,00
	3.8.1.1. pe perioada de execuţie a lucrărilor	49.500,00	10.395,00	59.895,00
	3.8.1.2. pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrărilor de execuţie, avizat de Inspectoratul de Stat în Construcţii	-	-	-
	3.8.2. Dirigenţie de şantier	814.469,09	171.038,51	985.507,60
	3,8.3. Coordonator în materie de securitate şi sănătate - conform Hotărârii Guvernului nr. 300/2006, cu modificările şi completările ulterioare	122.170,36	25.655,78	147.826,14
TOTAL CAPITOL 3		**3.178.389,45**	**667.461,79**	**3.845.851,24**
CAPITOLUL 4				
Cheltuieli pentru investiţia de bază				
4.1.	Construcţii şi instalaţii	27.243.564,00	5.721.148,44	32.964.712,44
4.2.	Montaj utilaje tehnologice, echipamente tehnologice şi funcţionale	188.894,40	39.667,82	228.562,22

4.3.	Utilaje, echipamente tehnologice şi funcţionale care necesită montaj	1.385.225,60	290.897,38	1.676.122,98
4.4.	Utilaje, echipamente tehnologice şi funcţionale care nu necesită montaj şi echipamente de transport	-	-	-
4.5.	Dotări	7.622.830,20	1.600.794,34	9.223.624,54
4.6.	Active necorporale	-	-	-
TOTAL CAPITOL 4		**36.440.514,20**	**7.652.507,98**	**44.093.022,18**
CAPITOLUL 5				
Alte cheltuieli				
5.1.	Organizare de şantier	728.810,28	153.050,16	881.860,44
	5.1.1. Lucrări de construcţii şi instalaţii aferente organizării de şantier	728.810,28	153.050,16	881.860,44
	5.1.2. Cheltuieli conexe organizării şantierului	-	-	-
5.2.	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	410.140,13	-	410.140,13
	5.2.1. comisioanele şi dobânzile aferente creditului băncii finanţatoare		-	-
	5.2.2. cota aferentă I.S.C. pentru controlul calităţii lucrărilor de construcţii (0,5% * C+M)	186.427,33	-	186.427,33
	5.2.3. cota aferentă I.S.C. pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism şi pentru autorizarea lucrărilor de construcţii (0,1% * C+M)	37.285,47	-	37.285,47
	5.2.4. cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - C.S.C. (0,5% * C+M)	186.427,33	-	186.427,33
	5.2.5. taxe pentru acorduri, avize conforme şi autorizaţia de construire/ desfiinţare	-	-	-
5.3.	Cheltuieli diverse şi neprevăzute (5% * (1.2+1.3+1.4+2+3.5+3.8+4))	2.422.335,05	508.690,36	2.931.025,41
5.4.	Cheltuieli pentru informare şi publicitate	20.661,16	4.338,84	25.000,00
TOTAL CAPITOL 5		**3.581.946,62**	**666.079,36**	**4.248.025,98**
CAPITOLUL 6				
Cheltuieli pentru probe tehnologice şi teste				
6.1.	Pregătirea personalului de exploatare	-	-	-
6.2.	Probe tehnologice şi teste	-	-	-
TOTAL CAPITOL 6		-	-	-
CAPITOLUL 7				
Cheltuieli aferente marjei de buget şi pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preţ				
7.1.	Cheltuieli aferente marjei de buget 25% din (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 3.1 + 3.2 + 3.3 + 3.5 + 3.7 + 3.8 + 4 + 5.1.1)	12.367.977,83	2.597.275,34	14.965.253,17
7.2.	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preţ	-	-	-
TOTAL CAPITOL 7		**12.367.977,83**	**2.597.275,34**	**14.965.253,17**
TOTAL GENERAL		**155.257.220,39**	**13.499.405,92**	**168.756.626,31**
Din care C+M (1.2 + 1.3 +1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)		**37.285.466,07**	**7.829.947,87**	**45.115.413,94**

1) În preţuri la data de: 16.10.2026 ; 1 euro= 5,3414 lei

2) La un T.V.A. de: 21 %

Data
16.10.2026
Beneficiar/Investitor
SECTORUL 3 AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI

Întocmit,
VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.

Notă: despăgubirile pentru obţinerea terenului (linia 1.1), stabilite potrivit Legii nr. 255/2010, nu sunt purtătoare de TVA.

Gabriela Marza-Danila
Digitally signed by Gabriela Marza-Danila
Date: 2026.11.04 16:59:58 +02'00'

Anexa nr. 2 la HCLS 3 nr. ...../.....

LISTA
imobilelor proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică „Parcul Brătării", Sector 3, Municipiul București

Nr. crt.	Nr. cadastral / CF	Adresa	Categoria de folosință	Suprafața totală (mp)	Suprafața expropriată (mp)
1	206846	Str. Brătării 142-160	Curți-construcții	14.502	9.729
2	214250	Str. Brătării 162-170	Curți-construcții	1.000	1.000
3	228529	Str. Brătării 162-170	Curți-construcții	350	350
4	214254	Str. Brătării 162-170	Curți-construcții	700	700
5	214260	Str. Brătării 162-170	Curți-construcții	479	306
6	214251	Str. Brătării 162-170	Curți-construcții	1.000	1.000
7	214253	Str. Brătării 162-170	Curți-construcții	700	700
8	214255	Str. Brătării 162-170	Curți-construcții	700	700
9	244887	Str. Brătării 162-170	Arabil	337	307
10	245071	Str. Brătării 162-170	Arabil	1.246	1.246
11	245070	Str. Brătării 162-170	Arabil	900	433
12	241710	Str. Brătării 172-176	Curți-construcții	839	839
13	212107	Str. Brătării 172-176	Curți-construcții	1.000	1.000
14	208769	Drumul Gura Putnei 161-183	Arabil	500	500
15	201444	Drumul Gura Putnei 136-138	Curți-construcții	488	488
16	201595	Drumul Gura Putnei 136-138	Curți-construcții	488	488
17	201446	Drumul Gura Putnei 136-138	Curți-construcții	488	488
18	201448	Drumul Gura Putnei 136-138	Curți-construcții	488	488
19	223100	Drumul Gura Putnei 134	Arabil	1.004	1.004
20	207601	Drumul Gura Putnei 132	Arabil	1.156	1.156
21	fără nr. cadastral	Drumul Gura Putnei (T 283/4, parcela A 52, parțial)	Curți-construcții	65	16
22	246740	Drumul Gura Putnei 126-128	Curți-construcții	1.496	277
23	246741	Drumul Gura Putnei 130	Curți-construcții	1.478	357

Nr. crt.	Nr. cadastral / CF	Adresa	Categoria de folosință	Suprafața totală (mp)	Suprafața expropriată (mp)
24	208373	Drumul Gura Putnei 139	Curți-construcții	2.000	2.000
25	fără nr. cadastral	Drumul Gura Căliței 129-137 (T 283/4, parcela A 47, parțial; T.P. nr. 10583/22.08.1994)	Curți-construcții	11.194	11.161
26	246274	Drumul Gura Căliței 128-130	Curți-construcții	6.689	6.689
27	247544	Drumul Gura Căliței 128-130	Curți-construcții	1.259	1.259
28	247543	Drumul Gura Căliței 128-130	Curți-construcții	1.241	1.241
29	207667	Drumul Gura Căliței 122-126	Curți-construcții	9.025	7.031
30	207592	Drumul Gura Arieșului 119-123	Curți-construcții	5.020	5.020
31	240676	Drumul Gura Arieșului 120	Curți-construcții	2.708	2.708
32	247613	Drumul Gura Arieșului 109-115	Curți-construcții	908	908
33	247615	Drumul Gura Arieșului 109-115	Curți-construcții	1.251	1.251
34	247614	Drumul Gura Arieșului 109-115	Curți-construcții	373	373
35	fără nr. cadastral	Drumul Gura Arieșului (T 283/6, parcelele A 18, A 19, A 20, parțial)	Curți-construcții	71	71
TOTAL				**73.143**	**63.284**

Limitele și suprafețele imobilelor sunt cele din planul topografic întocmit potrivit Legii nr. 255/2010, din 07.10.2026, în sistem de proiecție Stereo 70, care se atașează la prezenta anexă.

Imobilele nr. 21, 25 și 35 nu sunt înscrise în cartea funciară. Acestea sunt terenuri proprietate particulară restituite potrivit Legii fondului funciar nr. 18/1991, identificate pe baza planurilor parcelare, conform adresei nr. 413124/04.11.2026 a Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

Identificarea proprietarilor și a altor titulari de drepturi reale, inclusiv a sarcinilor înscrise în cărțile funciare, se realizează în cadrul documentației de expropriere, potrivit Legii nr. 255/2010.

Întocmit

Petre Vicențiu-Constantin

www.primarie3.ro
TELEFON (004 021) 318 03 23 FAX (004 021) 318 03 04 E-MAIL viceprimar@primarie3.ro
Calea Dudești nr. 191, Sector 3, 031084, București

Nr. înregistrare: 417027/05.11.2026

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții „Parcul Brățării", Sector 3, precum și solicitarea către Consiliul General al Municipiului București a acordului pentru declanșarea procedurii de expropriere a imobilelor proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică și a acordării unui mandat expres Consiliului Local al Sectorului 3 pentru aprobarea documentațiilor și a tuturor sumelor necesare procedurii de expropriere

1. Necesitatea proiectului

Sectorul 3 este cel mai populat sector al Capitalei, cu 475.633 de locuitori cu domiciliul la 1 ianuarie 2026, adică 22,6% din populația Municipiului București. Spațiul verde pe locuitor este de circa 21,4 mp, sub suprafața minimă de 26 mp/locuitor prevăzută de lege. Suprafața de parc pe locuitor este de circa 2,8 mp.

În zona Theodor Pallady s-au realizat în ultimul deceniu aproximativ 12.000 de unități locative și s-au stabilit peste 30.000 de locuitori noi, dintre care aproximativ 10.500 sunt copii de vârstă școlară. Zona, cu funcțiune preponderent industrială în trecut, nu a fost dotată cu parcuri.

2. Amplasamentul

Terenul este o fâșie cu lungimea de circa 1 km, situată între Drumul Gura Făgetului și Drumul Gura Arieșului, de-a lungul Străzii Brățării. Drumul Gura Putnei și Drumul Gura Căliței îl împart în trei zone.

Terenul este în cea mai mare parte liber de construcții și neamenajat și nu are în prezent nicio funcțiune publică. Este fragmentat în 35 de imobile cu proprietari diferiți, ceea ce face imposibilă o amenajare unitară fără trecerea lor în proprietate publică, prin expropriere pentru cauză de utilitate publică.

Coridorul stabilit prin planul topografic din 07.10.2026 are 64.419 mp, din care 63.284 mp teren proprietate privată, care se expropriază, și 1.135 mp teren proprietate publică a Municipiului București, care se preia prin transfer.

3. Obiectivul de investiții

Se propune amenajarea unui parc public liniar, cu acces nelimitat, organizat în trei zone și legat continuu pentru pietoni și bicicliști. Parcul cuprinde:

- spații verzi, cu vegetație joasă, arbuști în jardiniere și grădini tematice;

Datele dumneavoastră personale sunt prelucrate de Primăria Sectorului 3 în conformitate cu Regulamentul Uniunii Europene 2016/679 în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei legal justificat. Vă puteți exercita drepturile prevăzute în Regulamentul UE 2016/679, printr-o cerere scrisă, semnată și datată transmisă pe adresa Primăriei Sector 3.

- alee pietonală și pistă dublă pentru biciclete, pe toată lungimea parcului;
- trei locuri de joacă, pe grupe de vârstă, și trei terenuri de sport;
- zonă de șah, zonă de hamace, zonă de aparate de sport și țarc pentru câini;
- bazine îngropate de retenție a apei pluviale, folosite la udarea spațiilor verzi;
- iluminat exterior, mobilier urban, cabine de portar și grup sanitar public;
- două treceri înălțate peste Drumul Gura Putnei și Drumul Gura Căliței.

4. Indicatorii tehnico-economici

Indicator	Valoare
Valoarea totală a investiției, fără TVA	155.257.220,39 lei
Valoarea totală a investiției, cu TVA	168.756.626,31 lei
din care construcții-montaj (C+M), cu TVA	45.115.413,94 lei
din care obținerea terenului (despăgubiri, fără TVA)	90.564.194,90 lei
Teren care se expropriază	63.284 mp, 35 de imobile
Teren proprietate publică preluat prin transfer	1.135 mp
Suprafața amenajată a parcului	50.059 mp, din care 34.760,78 mp spațiu verde plantat (69,44%)
Durata de implementare / de execuție	30 luni / 18 luni
Sursa de finanțare	Bugetul local al Sectorului 3

Valorile sunt exprimate la cursul de 5,3414 lei/euro. Despăgubirile nu sunt purtătoare de TVA.

5. Etapele procedurii

Studiul de fezabilitate, planul topografic și raportul de evaluare sunt deja întocmite. De aceea, prezentul proiect aprobă indicatorii tehnico-economici, care sunt de competența Consiliului Local al Sectorului 3, potrivit art. 44 alin. (1) din Legea nr. 273/2006.

Totodată, proiectul solicită Consiliului General al Municipiului București acordul pentru declanșarea procedurii de expropriere și un mandat expres pentru aprobarea documentațiilor și a sumelor necesare. După obținerea acordului, Consiliul Local al Sectorului 3 va aproba, printr-o hotărâre ulterioară, coridorul de expropriere, lista proprietarilor și valorile individuale ale despăgubirilor.

Procedura este aceeași cu cea aplicată pentru obiectivul „Amenajare Parc Pallady", prin HCLS 3 nr. 210/15.07.2026 și HCLS 3 nr. 360/14.10.2026.

6. Propunere

Față de cele prezentate și luând în considerare Raportul de specialitate nr. 416785/05.11.2026 emis de către Serviciul Urmărire Contracte și Monitorizare Lucrări Domeniul Public din cadrul Direcției Economice, Resurse Umane și Dezvoltare Urbană, propun Consiliului Local al Sectorului 3 dezbaterea și adoptarea proiectului de hotărâre privind aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții „Parcul Brătării", Sector 3, precum și solicitarea către Consiliul General al Municipiului București a acordului pentru declanșarea procedurii de expropriere a imobilelor proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică și a acordării unui mandat expres Consiliului Local al Sectorului 3 pentru aprobarea documentațiilor și a tuturor sumelor necesare procedurii de expropriere.

Cu deosebită considerație,

VICEPRIMAR

ADRIAN MARIAN COCOȘ

Nr. înregistrare: 416785 din 05.11.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții „Parcul Brățării", Sector 3, precum și solicitarea către Consiliul General al Municipiului București a acordului pentru declanșarea procedurii de expropriere a imobilelor proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică și a acordării unui mandat expres Consiliului Local al Sectorului 3 pentru aprobarea documentațiilor și a tuturor sumelor necesare procedurii de expropriere

1. Documentația care stă la baza proiectului

- Contractul subsecvent nr. 379411/07.10.2026/DF1054 la Acordul-cadru de servicii de proiectare nr. 323454/03.10.2024, încheiat cu Asocierea VEGO Concept Engineering S.R.L. – lider, VEGO Design Expertise S.R.L., Reflex Design & Consulting S.R.L., Urban Scope S.R.L.;
- Studiul de fezabilitate „Parcul Brățării", cod proiect 4322, întocmit potrivit anexei nr. 4 la H.G. nr. 907/2016;
- Planul topografic întocmit potrivit Legii nr. 255/2010 în vederea dobândirii prin expropriere/transfer a imobilelor, sc. 1:1000, din 07.10.2026, executant S.C. Cornel & Cornel Topoexim S.R.L.;
- Raportul de evaluare privind determinarea cuantumului despăgubirilor, întocmit potrivit Legii nr. 255/2010, cu data evaluării 09.10.2026, de S.C. Cornel & Cornel Topoexim S.R.L., membru corporativ ANEVAR, în baza Contractului nr. 380888/08.10.2026.

2. Soluția recomandată

Studiul de fezabilitate analizează două scenarii, pe același amplasament și cu aceeași obținere a terenului: Scenariul 1 – amenajare minimală, ca spațiu verde public cu dotările strict necesare, și Scenariul 2 – parc public complet. Se recomandă Scenariul 2.

Scenariul 2 prevede amenajarea unui parc public liniar pe o suprafață de 50.059 mp, din care 34.760,78 mp spațiu verde plantat (69,44%), organizat în trei zone, cu alee pietonală și pistă pentru biciclete, locuri de joacă pe grupe de vârstă, terenuri de sport, grădini tematice, pază, grup sanitar, două treceri înălțate și irigație cu apă din precipitații. Din coridor, 14.360 mp se cedează pentru carosabil.

Cele două scenarii se compară astfel:

Element	Scenariul 1 – amenajare minimală	Scenariul 2 – parc public complet
Dotări	spații verzi înierbate, alei din pietriș, bănci, coșuri pentru deșeuri, iluminat pe alei	în plus: 3 locuri de joacă, 3 terenuri de sport, pistă pentru biciclete, grădini tematice, pază, grup sanitar, 2 treceri înălțate, irigație cu apă din precipitații

Datele dumneavoastră personale sunt prelucrate de Primăria Sectorului 3 în conformitate cu Regulamentul Uniunii Europene 2016/679 în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei legal justificat. Vă puteți exercita drepturile prevăzute în Regulamentul UE 2016/679, printr-o cerere scrisă, semnată și datată transmisă pe adresa Primăriei Sector 3.

Element	Scenariul 1 – amenajare minimală	Scenariul 2 – parc public complet
Valoarea totală, fără TVA	106.150.720,53 lei	155.257.220,39 lei
Valoarea totală, cu TVA	109.403.605,08 lei	168.756.626,31 lei
Costuri anuale de operare și întreținere, cu TVA	522.416,84 lei	1.791.883,64 lei
Costul actualizat net pe 20 de ani	82.101.368,03 lei	149.277.802,72 lei
Opțiuni din sondajul comunitar satisfăcute (din 12)	echivalentul uneia (răspuns parțial la două)	7
Cost pe beneficiar și pe opțiune satisfăcută	2.736,71 lei	710,85 lei
Punctaj în analiza multicriterială	20	33

Alegerea Scenariului 2 se justifică prin următoarele:

- **Costul obținerii terenului este același în ambele scenarii.** Despăgubirile, de 90.564.194,90 lei, reprezintă cea mai mare cheltuială. Diferența dintre scenarii nu este, în primul rând, una de cost, ci de siguranță și de răspuns la nevoile locuitorilor. Scenariul 2 valorifică integral terenul obținut prin expropriere.
- **Siguranța utilizatorilor:** parcul are iluminat, pază din cabinele de portar, locuri de joacă împrejmuite, cu pardoseală care amortizează căderea, și două treceri înălțate peste străzile care îl traversează. Siguranța este a doua opțiune votată în sondajul comunitar, cu 83% din voturi.
- **Nevoile locuitorilor:** sondajul comunitar, cu 3.319 voturi, din care 61% provin de pe cele patru străzi care mărginesc sau traversează amplasamentul, a identificat douăsprezece opțiuni. Scenariul 2 răspunde la șapte dintre ele: siguranță, loc de joacă, grup sanitar, terenuri de sport, grădini, țarc pentru câini și zonă de șah. Scenariul 1 răspunde doar în parte la două dintre ele.
- **Cererea:** în zona Theodor Pallady s-au stabilit în ultimul deceniu peste 30.000 de locuitori noi, dintre care aproximativ 10.500 de copii de vârstă școlară. Cele trei locuri de joacă sunt gândite pe grupe de vârstă.
- **Continuitatea:** cele trei zone ale parcului sunt legate printr-un traseu continuu pentru pietoni și bicicliști, de circa 1 km.
- **Cost-eficacitatea:** raportat la nevoile satisfăcute, Scenariul 2 are un cost actualizat net de 710,85 lei pe beneficiar și pe opțiune satisfăcută, față de 2.736,71 lei în Scenariul 1. Scenariul 2 este, așadar, mai eficace din punctul de vedere al costului.

Costurile anuale de operare și întreținere ale Scenariului 2, de circa 1,8 milioane lei cu TVA, adică aproximativ 35,80 lei pe metru pătrat amenajat, se vor prevedea în bugetul local al Sectorului 3 pe perioada de exploatare.
Realizarea investiției se face etapizat, pe cele trei zone ale amplasamentului, pe măsura finalizării exproprierii, cu păstrarea unei soluții de ansamblu unitare.

3. Devizul general pe capitole

Capitol	Fără TVA (lei)	Cu TVA (lei)
1. Obținerea și amenajarea terenului	99.638.392,29	101.543.973,74
din care 1.1 Obținerea terenului	90.564.194,90	90.564.194,90
2. Asigurarea utilităților	50.000,00	60.500,00
3. Proiectare și asistență tehnică	3.178.389,45	3.845.851,24
4. Investiția de bază	36.440.514,20	44.093.022,18
5. Alte cheltuieli	3.581.946,62	4.248.025,98
6. Probe tehnologice și teste	0,00	0,00
7. Marja de buget și rezerva de implementare	12.367.977,83	14.965.253,17
TOTAL GENERAL	**155.257.220,39**	**168.756.626,31**
din care C+M	37.285.466,07	45.115.413,94

Prețurile sunt la data de 16.10.2026, cursul de schimb este 1 euro = 5,3414 lei, iar cota TVA este 21%. Valoarea totală a investiției echivalează cu 29.066.765,34 euro fără TVA, respectiv 31.594.081,39 euro cu TVA. Cheltuielile pentru obținerea terenului reprezintă 58,3% din valoarea totală.

4. Obținerea terenului

- coridorul are 64.419 mp, potrivit planului topografic din 07.10.2026;
- 35 de imobile proprietate privată, cu 63.284 mp care se expropriază: 26 de imobile integral și 9 parțial;
- 32 de imobile au număr cadastral și carte funciară, iar 3 nu au;
- imobilele fără carte funciară sunt terenuri proprietate particulară restituite potrivit Legii nr. 18/1991, identificate pe baza planurilor parcelare, conform adresei nr. 413124/04.11.2026 a Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului: nr. 21 (16 mp) – parte din parcela A 52, T 283/4; nr. 25 (11.161 mp) – parte din parcela A 47, T 283/4, care a făcut obiectul Titlului de proprietate nr. 10583/22.08.1994, cu adresa Drumul Gura Căliței nr. 129-137; nr. 35 (71 mp) – părți din parcelele A 18, A 19 și A 20, T 283/6. Proprietarii acestora urmează să fie identificați în cadrul documentației de expropriere, iar sumele aferente se consemnează la dispoziția lor, potrivit Legii nr. 255/2010;
- 1.135 mp teren proprietate publică a Municipiului București (drumuri, CF 245941 și CF 246026), care se preia prin transfer;
- despăgubiri: 69.664.765,31 lei valoarea imobilelor, plus 20.899.429,59 lei prejudiciul cauzat proprietarilor, total 90.564.194,90 lei, adică 16.955.141,89 euro.

5. Legalitatea

Documentațiile tehnico-economice ale obiectivelor de investiții noi finanțate din bugetul local se aprobă de autoritatea deliberativă, potrivit art. 44 alin. (1) din Legea nr. 273/2006 și art. 10 din H.G. nr. 907/2016. Amenajarea de noi spații verzi în orașe și municipii este lucrare de utilitate publică de interes local, potrivit Legii nr. 255/2010.

Pentru declanșarea procedurii de expropriere și pentru aprobarea ulterioară a coridorului și a despăgubirilor sunt necesare acordul Consiliului General al Municipiului București și mandatul expres solicitate prin art. 2–4 din proiect. Demersul urmează procedura aplicată prin HCLS 3 nr. 210/15.07.2026 și nr. 360/14.10.2026.

6. Concluzie

Propunem supunerea spre dezbatere și aprobare a Consiliului Local al Sectorului 3 a proiectului de hotărâre privind aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții „Parcul Brătării", Sector 3, precum și solicitarea către Consiliul General al Municipiului București a acordului pentru declanșarea procedurii de expropriere a imobilelor proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică și a acordării unui mandat expres Consiliului Local al Sectorului 3 pentru aprobarea documentațiilor și a tuturor sumelor necesare procedurii de expropriere.

Cu deosebită considerație,

DIRECȚIA ECONOMICĂ, RESURSE UMANE ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT III
RUSU REMUS MIHAIL

Întocmit
Inspector de specialitate
Petre Vicențiu-Constantin

Nr. de înregistrare: 416824 din 05.11.2026

Către: CABINET VICEPRIMAR SECTOR 3

Subiect: Înaintare raport de specialitate şi proiect de hotărâre privind aprobarea documentaţiei tehnico-economice şi a indicatorilor tehnico-economici aferenţi obiectivului de investiţii „Parcul Brătării", Sector 3, precum şi solicitarea către Consiliul General al Municipiului Bucureşti a acordului pentru declanşarea procedurii de expropriere a imobilelor proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică şi a acordării unui mandat expres Consiliului Local al Sectorului 3 pentru aprobarea documentaţiilor şi a tuturor sumelor necesare procedurii de expropriere.

Vă transmitem alăturat, în vederea înscrierii pe ordinea de zi a următoarei şedinţe de Consiliu Local al Sectorului 3 din luna noiembrie 2026 următorele documente: următorele documente:

- Raportul de specialitate nr. 416785 din 05.11.2026.

- Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentaţiei tehnico-economice şi a indicatorilor tehnico-economici aferenţi obiectivului de investiţii „Parcul Brătării", Sector 3, precum şi solicitarea către Consiliul General al Municipiului Bucureşti a acordului pentru declanşarea procedurii de expropriere a imobilelor proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică şi a acordării unui mandat expres Consiliului Local al Sectorului 3 pentru aprobarea documentaţiilor şi a tuturor sumelor necesare procedurii de expropriere.

Cu deosebită considerație,

DIRECȚIA ECONOMICĂ, RESURSE UMANE ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT III
RUSU REMUS MIHAIL

Întocmit
Inspector de specialitate
Petre Vicențiu-Constantin

Datele dumneavoastră personale sunt prelucrate de Primăria Sectorului 3 în conformitate cu Regulamentul Uniunii Europene 2016/679 în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei legal justificat. Vă puteți exercita drepturile prevăzute în Regulamentul UE 2016/679, printr-o cerere scrisă, semnată și datată transmisă pe adresa Primăriei Sector 3.