

PROIECT

HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții „Amenajare Parc Pallady – parc public cu acces nelimitat, spațiu verde public și funcțiuni mixte aferente – din zona Drumul Gura Crivățului – Theodor Pallady, Sector 3”, precum și a coridorului de expropriere și a valorii totale a despăgubirilor

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. 384264 /CP/13.10.2026 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 386013/12.10.2026 al Direcției Economice, Resurse Umane și Dezvoltare Urbană – Serviciul Urmărire Contracte și Monitorizare Lucrări Domeniul Public;
- Adresa Primăriei Municipiului București – Direcția Patrimoniu, Serviciul Concesionări și Exproprieri nr. 122002/20.07.2026;
- HCLS 3 nr. 210/15.07.2026 privind 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 „Amenajare Parc Pallady – parc public cu acces nelimitat, spațiu verde public și funcțiuni mixte aferente – din zona Drumul Gura Crivățului – Theodor Pallady, Sector 3”, precum și acordarea unui mandat expres Consiliului Local al Sectorului 3 pentru aprobarea documentațiilor și a tuturor sumelor necesare procedurii de expropriere;
- Adresa nr. 386019/12.10.2026 a Direcției Economice, Resurse Umane și Dezvoltare Urbană – Serviciul Urmărire Contracte și Monitorizare Lucrări Domeniul Public;

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;
- Art. 1 alin. (3) și art. 5 alin. (1) din Legea 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;
- Art. 1 alin. (2) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, aprobate prin H.G. nr. 53/2011, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 2 lit. a) și b), art. 4 alin. (3) și art. 5 din Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 3 nr.210/15.07.2026;

Luând în considerare:

- Avizul Comisiei de buget, finanțe, servicii publice, alte activități economice și relația cu mediul de afaceri;
- 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. k) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă documentația tehnico-economică și indicatorii tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții „*Amenajare Parc Pallady – parc public cu acces nelimitat, spațiu verde public și funcțiuni mixte aferente – din zona Drumul Gura Crivățului – Theodor Pallady, Sector 3*”, precum și Devizul general al acestuia, conform **Anexei nr. 1** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. (1) Se aprobă coridorul de expropriere aferent obiectivului de investiții prevăzut la art. 1, în suprafață de 22.745 mp, conform listei imobilelor și planului topografic prevăzute în **Anexa nr. 2** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se aprobă valoarea totală a despăgubirilor pentru imobilele prevăzute la alin. (1), în cuantum de 21.125.320,54 lei, stabilită potrivit Legii nr. 255/2010 și cuprinsă în subcapitolul 1.1 „Obținerea terenului” din Devizul general.

(3) Prevederile alin. (1) actualizează Anexa la Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 3 nr. 210/15.07.2026.

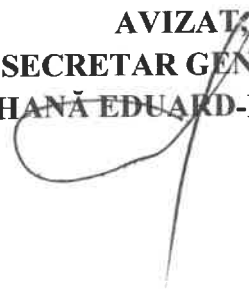
Art.3. Suma prevăzută la art. 2 alin. (2) se asigură din bugetul local al Sectorului 3 și se virează în contul deschis pentru expropriere, în condițiile Legii nr. 255/2010 și ale art. 5 din Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 3 nr. 210/15.07.2026.

Art.4. Primarul Sectorului 3, prin Direcția Economică, Resurse Umane și Dezvoltare Urbană, va lua măsurile de ducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

**INIȚIATOR
PRIMAR
ROBERT SORIN NEGOIȚĂ**



**AVIZAT
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD-MARIAN**



PRINCIPALII INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI AI OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

„PARCUL PALLADY” – Sectorul 3, Municipiul București

Amplasament: Drumul Gura Crivățului, Sectorul 3, Municipiul București

Potrivit punctului 5.4 din Anexa nr. 4 la Hotărârea Guvernului nr. 907/2016, indicatorii sunt prezentați pentru scenariul recomandat, Scenariul 2 – parc public complet, în prețuri la data de 12.10.2026, la cursul de 5,3414 lei/euro și cu TVA de 21%.

a) Indicatori maximali

Valoarea totală a obiectivului de investiții, din care construcții-montaj (C+M), în conformitate cu devizul general (Anexa 1):

Indicator	Lei, la care se adaugă TVA	TVA (lei)	Lei, cu TVA inclusă	Euro, la care se adaugă TVA	Euro, cu TVA inclusă
Valoarea totală a investiției	49.937.033,86	6.010.537,64	55.947.571,50	9.349.053,41	10.474.327,24
din care construcții-montaj (C+M)	17.282.317,10	3.629.286,59	20.911.603,69	3.235.540,70	3.915.004,25

Tabel 1 – Indicatorii maximali

Capitol din devizul general	Lei, la care se adaugă TVA	TVA (lei)	Lei, cu TVA inclusă
1 Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului	23.990.314,61	601.648,75	24.591.963,36
2 Cheltuieli pentru asigurarea utilităților	50.000,00	10.500,00	60.500,00
3 Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică	1.242.701,19	260.967,25	1.503.668,44
4 Cheltuieli pentru investiția de bază	17.511.453,90	3.677.405,32	21.188.859,22
5 Alte cheltuieli	1.637.719,60	303.998,96	1.941.718,56
6 Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste	0,00	0,00	0,00
7 Marja de buget și rezerva de implementare	5.504.844,56	1.156.017,36	6.660.861,92
TOTAL GENERAL	49.937.033,86	6.010.537,64	55.947.571,50

Tabel 2 – Structura devizului general pe capitole

Capitolul 4, investiția de bază, reprezintă 17.511.453,90 lei fără TVA, adică 191,47 euro pe metru pătrat de suprafață amenajată. Valoarea despăgubirilor pentru obținerea terenului este de 21.125.320,54 lei; despăgubirile, stabilite potrivit Legii nr. 255/2010, nu sunt purtătoare de TVA.

b) Indicatori minimali – indicatori de performanță

Indicator	U.M.	Valoare
Suprafața coridorului de expropriere	mp	22.745
Teren cedat pentru lărgirea Drumului Gura Crivățului	mp	5.622,34
Suprafața amenajată a parcului	mp	17.122,66
Spațiu verde natural	mp	10.399,45
Ponderea spațiului verde natural în suprafața amenajată	%	60,74
Imobile care se expropriează, conform raportului de evaluare din 12.10.2026	nr.	16
Suprafața desfășurată a construcțiilor care se expropriează	mp	899
Lungimea împrejmuirilor care se expropriează	m	408,2
Loc de joacă	nr.	1
Teren de sport	nr.	1
Amenajări cu apă (ogindă de apă, fântână arteziană)	nr.	2
Tunele de lumină	nr.	4
Bazin de retenție a apelor pluviale, 400 mc	nr.	1
Cabină de pază / grup sanitar public	nr.	1 / 1

Puncte de alimentație publică (platforme cu racorduri)	nr.	2
Lungimea pistei de alergare și de biciclete	m	521

Tabel 3 – Elemente fizice și capacități

Indicatorii calitativi sunt conformarea echipamentelor de joacă cu standardele SR EN 1176 și SR EN 1177, a instalațiilor cu normativele I7, I9 și I5 și a amenajărilor cu apă cu cerințele de calitate a apei pentru fântâni pietonale. Standardele și normativele sunt prezentate la punctul 5.5 din studiu.

c) Indicatori financiari, socioeconomi, de impact și de rezultat/operare

Indicatorii financiari rezultă din analiza financiară (Anexa 3), realizată pe 20 ani de exploatare, cu rata de actualizare de 5% și cu costurile cu TVA inclusă; investiția nu generează venituri.

Indicator financiar	Valoare
Costul investiției, cu TVA inclusă (lei)	55.947.571,50
Costul anual de operare și întreținere, cu TVA inclusă (lei/an)	630.929,95
Valoarea actualizată netă financiară, VNAF/C (lei)	-51.764.131,79
Rata internă de rentabilitate financiară, RIRF/C	-4,89%
Valoarea actualizată netă a costurilor (lei)	51.764.131,79
Cost actualizat net pe beneficiar direct, la 30.000 locuitori (lei)	1.725,47
Cost actualizat net pe metru pătrat amenajat (lei/mp)	3.023,14
Raportul cost-eficacitate: cost pe beneficiar și pe opțiune a locuitorilor satisfăcută (lei)	215,68

Tabel 4 – Indicatorii financiari ai scenariului recomandat

Indicatorii socioeconomi, de impact și de rezultat/operare sunt:

- **Populația deservită:** locuitorii cartierelor noi din zona Theodor Pallady, peste 30.000 de locuitori, dintre care aproximativ 10.500 de copii de vârstă școlară;
- **Spațiu verde public nou:** 17.122,66 mp de parc amenajat, din care 10.399,45 mp spațiu verde natural;
- **Funcțiuni:** loc de joacă pe grupe de vârstă, teren de sport, zonă de fitness, zonă de șah, zonă de picnic și de hamace, țarc pentru câini și două amenajări cu apă, care răspund la opt din cele douăsprezece opțiuni votate în sondajul comunitar;
- **Mobilitate:** pistă de alergare și de biciclete pe conturul parcului și lărgirea Drumului Gura Crivățului pe frontul parcului;
- **Rezultat/operare:** parc cu pază, supraveghere video, iluminat și irigație cu apă din precipitații, întreținut de beneficiar.

d) Durata estimată de execuție

- **Durata de implementare a obiectivului de investiții:** 30 de luni, cuprinzând procedura de expropriere, elaborarea documentațiilor tehnice, obținerea avizelor și a autorizației de construire, achiziția și execuția lucrărilor;
- **Durata de execuție a lucrărilor:** 18 luni, potrivit graficului orientativ din studiu.

Gabriela
Marza-Danila

Digitally signed by
Gabriela Marza-Danila
Date: 2026.10.12
16:36:44 +03'00'

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 investiții

„PARCUL PALLADY” – Sectorul 3, Municipiul București

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoare cu TVA
		lei	lei	lei
1	2	3	4	5
CAPITOLUL 1				
Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului				
1.1.	Obținerea terenului	21.125.320,54	-	21.125.320,54
1.2.	Amenajarea terenului	1.198.586,20	251.703,10	1.450.289,30
1.3.	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea terenului la starea inițială	1.666.407,87	349.945,65	2.016.353,52
1.4.	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților	-	-	-
TOTAL CAPITOL 1		23.990.314,61	601.648,75	24.591.963,36
CAPITOLUL 2				
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții				
TOTAL CAPITOL 2		50.000,00	10.500,00	60.500,00
CAPITOLUL 3				
Cheltuieli pentru proiectare și asistență 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.	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de aviz, acorduri și autorizații	84.672,00	17.781,12	102.453,12
3.3.	Expertiză tehnică	-	-	-
3.4.	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor	-	-	-
3.5.	Proiectare	651.483,00	136.811,43	788.294,43
	3.5.1. Tema de proiectare	-	-	-
	3.5.2. Studiu de fezabilitate	-	-	-
	3.5.3. Studiu de fezabilitate/ documentația de avizare a lucrărilor de intervenție și devizul general	219.996,00	46.199,16	266.195,16
	3.5.4. Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/ acordurilor/ autorizațiilor	245.322,00	51.517,62	296.839,62
	3.5.5. Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	-	-	-
	3.5.6. Proiect tehnic și detalii de execuție	186.165,00	39.094,65	225.259,65
3.6.	Organizarea procedurilor de achiziție	-	-	-
3.7.	Consultanță	-	-	-
	3.7.1. Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	-	-	-
	3.7.2. Auditul financiar	-	-	-
3.8.	Asistență tehnică	456.546,19	95.874,70	552.420,89
	3.8.1. Asistență tehnică din partea proiectantului	17.010,00	3.572,10	20.582,10
	3.8.1.1. pe perioada de execuție a lucrărilor	17.010,00	3.572,10	20.582,10
	3.8.1.2. pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrărilor de execuție, avizat de Inspectoratul de Stat în Construcții	-	-	-
	3.8.2. Dirigenție de șantier	382.205,38	80.263,13	462.468,51
	3.8.3. Coordonator în materie de securitate și sănătate - conform Hotărârii Guvernului nr. 300/2006, cu modificările și completările ulterioare	57.330,81	12.039,47	69.370,28
TOTAL CAPITOL 3		1.242.701,19	260.967,25	1.503.668,44
CAPITOLUL 4				
Cheltuieli pentru investiția de bază				
4.1.	Construcții și instalații	13.883.895,10	2.915.617,97	16.799.513,07
4.2.	Montaj utilaje tehnologice, echipamente tehnologice și funcționale	133.198,85	27.971,76	161.170,61

4.3.	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	976.791,55	205.126,23	1.181.917,78
4.4.	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	-	-	-
4.5.	Dotări	2.517.568,40	528.689,36	3.046.257,76
4.6.	Active necorporale	-	-	-
TOTAL CAPITOL 4		17.511.453,90	3.677.405,32	21.188.859,22
CAPITOLUL 5				
Alte cheltuieli				
5.1.	Organizare de șantier	350.229,08	73.548,11	423.777,19
	5.1.1. Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	350.229,08	73.548,11	423.777,19
	5.1.2. Cheltuieli conexe organizării șantierului	-	-	-
5.2.	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	190.105,50	-	190.105,50
	5.2.1. comisioanele și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare	-	-	-
	5.2.2. cota aferentă I.S.C. pentru controlul calității lucrărilor de construcții (0,5% * C+M)	86.411,59	-	86.411,59
	5.2.3. cota aferentă I.S.C. pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții (0,1% * C+M)	17.282,32	-	17.282,32
	5.2.4. cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - C.S.C. (0,5% * C+M)	86.411,59	-	86.411,59
	5.2.5. taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/ desființare	-	-	-
5.3.	Cheltuieli diverse și neprevăzute (5% * (1.2+1.3+1.4+2+3.5+3.8+4))	1.076.723,86	226.112,01	1.302.835,87
5.4.	Cheltuieli pentru informare și publicitate	20.661,16	4.338,84	25.000,00
TOTAL CAPITOL 5		1.637.719,60	303.998,96	1.941.718,56
CAPITOLUL 6				
Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste				
6.1.	Pregătirea personalului de exploatare	-	-	-
6.2.	Probe tehnologice și teste	-	-	-
TOTAL CAPITOL 6		-	-	-
CAPITOLUL 7				
Cheltuieli aferente marjei de buget și pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț				
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)	5.504.844,56	1.156.017,36	6.660.861,92
7.2.	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț	-	-	-
TOTAL CAPITOL 7		5.504.844,56	1.156.017,36	6.660.861,92
TOTAL GENERAL		49.937.033,86	6.010.537,64	55.947.571,50
Din care C+M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)		17.282.317,10	3.629.286,59	20.911.603,69

1) În prețuri la data de: 12.10.2026

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

; 1 euro=
21 %

5,3414 lei

Data
12.10.2026
Beneficiar/Investitor
SECTORUL 3 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

PETRE
VICENTIU-
CONSTANTIN
Semnat digital de
PETRE VICENTIU-
CONSTANTIN
Data: 2026.10.12
10:22:26 +03'00'

Întocmit,
VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.

Gabriela
Marza-Danila
Digitally signed by
Gabriela Marza-Danila
Date: 2026.10.12
16:35:43 +03'00'

CORIDORUL DE EXPROPRIERE

afereant obiectivului de investiții „Amenajare Parc Pallady – parc public cu acces nelimitat, spațiu verde public și funcțiuni mixte aferente – din zona Drumul Gura Crivățului – Theodor Pallady, Sector 3”

Componența actualizată față de Anexa la HCLS3 nr. 210/15.07.2026

Prin Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 3 nr. 210/15.07.2026 s-a solicitat Consiliului General al Municipiului București acordul pentru declanșarea procedurii de expropriere a 14 imobile proprietate privată, în suprafață totală de 24.621 mp, cu precizarea că limitele și suprafețele definitive ale obiectivului urmează să fie stabilite prin planul de delimitare întocmit în sistemul de proiecție Stereo 70.

Prin planul topografic al coridorului de expropriere, întocmit în sistemul național de proiecție Stereo 1970 de S.C. Cornel & Cornel Topoexim S.R.L., și prin raportul de evaluare întocmit în baza Contractului nr. 327110/26.08.2026, coridorul de expropriere a fost delimitat definitiv la 16 imobile, în suprafață totală de 22.745 mp, după cum urmează:

Nr. crt.	Nr. CF / Nr. cadastral	Localizare	Nr. crt. Anexa HCLS3 210/2026	Suprafață HCLS3 210/2026 (mp)	Nr. crt. Anexa nr. 2	Suprafață coridor actual (mp)	Situația
0	1	2	3	4	5	6	7
1	232563	Drumul Gura Crivățului nr. 46	1	2.182	5	2.182	Rămâne integral
2	203517	Drumul Gura Crivățului nr. 44	2	3.526	4	3.526	Rămâne integral
3	237819	Drumul Gura Crivățului nr. 40-42, Lot 2/2	3	1.419	3	1.419	Rămâne integral
4	238597	Drumul Gura Crivățului nr. 40-42, Lot 2/1/1/2	4	415	1	415	Rămâne integral
5	240784	Drumul Gura Crivățului nr. 40-42, Lot 1, Lot 2/1/2	5	531	2	169	Rămâne parțial (169 din 531 mp)
6	238596	Drumul Gura Crivățului nr. 40, Lot 2/1/1/1	6	852	—	—	Iese din coridor
7	249440	Drumul Gura Crivățului nr. 34-38, Lot 2	7	1.498	—	—	Iese din coridor
8	249441	Drumul Gura Crivățului nr. 34-38, Lot 3	8	1.120	—	—	Iese din coridor
9	249442	Drumul Gura Crivățului nr. 34-38, Lot 4	9	1.120	—	—	Iese din coridor
10	249443	Drumul Gura Crivățului nr. 34-38, Lot 5	10	1.114	—	—	Iese din coridor
11	203602	Drumul Gura Crivățului nr. 52-54	11	1.362	9	1.362	Rămâne integral
12	202352	Drumul Gura Crivățului nr. 50	12	2.172	8	2.172	Rămâne integral
13	203601	Drumul Gura Crivățului nr. 52-54	13	810	10	810	Rămâne integral
14	fără CF *	Drumul Gura Crivățului, T 283/7, P A5	14	6.500	6	6.500	Rămâne integral
15	fără CF **	Drumul Gura Crivățului	—	—	7	785	Intră în coridor
16	208796	Drumul Gura Crivățului nr. 56-58	—	—	11	171	Intră în coridor (parțial, 171 din 2.172 mp)

Nr. crt.	Nr. CF / Nr. cadastral	Localizare	Nr. crt. Anexa HCLS3 210/2026	Suprafață HCLS3 210/2026 (mp)	Nr. crt. Anexa nr. 2	Suprafață coridor actual (mp)	Situația
0	1	2	3	4	5	6	7
17	207747	Drumul Gura Crivățului nr. 60	—	—	12	161	Intră în coridor (parțial, 161 din 2.172 mp)
18	223318	Bd. Theodor Pallady nr. 43-45	—	—	13	306	Intră în coridor (parțial, 306 din 53.753 mp)
19	245091	Drumul Gura Crivățului nr. 74-76	—	—	14	1.121	Intră în coridor (parțial, 1.121 din 4.982 mp)
20	223468	Bd. Theodor Pallady nr. 47	—	—	15	1.357	Intră în coridor (parțial, 1.357 din 5.014 mp)
21	249901	Drumul Gura Crivățului nr. 80	—	—	16	289	Intră în coridor (parțial, 289 din 6.729 mp)
TOTAL			14 imobile	24.621	16 imobile	22.745	-1.876 mp

* Imobil fără carte funciară, identificat prin Titlul de proprietate nr. 100141.

** Imobil fără carte funciară și fără identificator cadastral, cu proprietar neidentificat; despăgubirea se consemnează în condițiile Legii nr. 255/2010.

Suprafețele aprobate prin HCLS3 nr. 210/2026 sunt cele înscrise în cărțile funciare; suprafețele din coridorul actual sunt cele rezultate din planul topografic și din raportul de evaluare.

Sinteza modificărilor

Situația	Nr. imobile	Suprafață
Imobile care rămân integral în coridor	8	18.386 mp
Imobile care rămân parțial în coridor	1	169 mp (din 531 mp)
Imobile care ies din coridor	5	5.704 mp
Imobile care intră în coridor	7	4.190 mp
Coridorul de expropriere actual	16	22.745 mp (18.386 + 169 + 4.190)

Lista proprietarilor sau deținătorilor imobilelor din coridorul de expropriere actual și a sumelor individuale aferente despăgubirilor este prevăzută în Anexa nr. 3 la prezenta hotărâre.

Întocmit
Inspector de specialitate
Petre Vicentiu-Constantin



PLAN TOPOGRAFIC
CORIDOR DE EXPROPRIERE
PLANSĂ 1/1
SCARA 1:1000

Nr. Cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
22745	22745	Coridor de Expropriere Sector 3, Mun. București
Nr. Cartea Funciilor		Unitatea Administrativ-Teritorială (UAT)
		SECTOR 3

LEGENDA

Nr. parcela teren ce se expropriează

Identificator imobil: nr. cadastral, TP

Punct cotat

Amplasament

Curba de nivel

Construcție

Gard de metal

Gard de beton

TERENURI PROPRIETATE PRIVATĂ

AVIZAT:

O.C.P.I. BUCUREȘTI

Amplasare Parc Pădure
SECTOR 3, Mun. București
Beneficiar: SECTORUL 3, MUNICIPIUL BUCUREȘTI
Executant: S.C. CORNEL ACORNEL TOPEKIM S.R.L.
Ing. MOȘDȘ DANIEL CONSTANTIN
Seria RD-31, nr. 1909
Comitetul de Control și Supraveghere
Data: 12.10.2005





PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI

3 I ♥ S3
I love sector 3

CABINET PRIMAR

SECTOR 3

CABINET PRIMAR

Nr.

Data

387267
13.10.2026



www.primarie3.ro

TELEFON (004 021) 318 03 23 - 28 FAX (004 021) 318 03 04 E-MAIL cabinetprimar@primarie3.ro
Calea Dudești nr. 191, Sector 3, 031084, București

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții „Amenajare Parc Pallady – parc public cu acces nelimitat, spațiu verde public și funcțiuni mixte aferente – din zona Drumul Gura Crivățului – Theodor Pallady, Sector 3”, precum și a coridorului de expropriere și a valorii totale a despăgubirilor

Sectorul 3 reprezintă una dintre cele mai dens populate unități administrativ-teritoriale ale Capitalei, caracterizată printr-o dinamică urbană intensă, marcată de extinderea zonelor rezidențiale. Această evoluție a generat o presiune semnificativă asupra infrastructurii existente, inclusiv asupra spațiilor verzi publice.

Zona Theodor Pallady – Drumul Gura Crivățului s-a dezvoltat în ultimii ani prin ansambluri rezidențiale noi, care însumează peste 30.000 de locuitori, dintre care aproximativ 10.500 de copii de vârstă școlară. Zona nu dispune de un parc public de proximitate, iar terenurile libere sunt proprietate privată. Realizarea unui parc public în această zonă constituie, astfel, o lucrare de utilitate publică de interes local, în sensul Legii nr. 255/2010.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 3 nr. 210/15.07.2026 s-a solicitat Consiliului General al Municipiului București acordul pentru declanșarea procedurii de expropriere a imobilelor situate pe amplasamentul lucrării și s-a acordat un mandat expres Consiliului Local al Sectorului 3 pentru aprobarea documentațiilor și a tuturor sumelor necesare procedurii de expropriere. Prin adresa nr. 122002/20.07.2026, Primăria Municipiului București – Direcția Patrimoniu a solicitat, în vederea promovării proiectului de hotărâre a Consiliului General, hotărârea Consiliului Local al Sectorului 3 privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici, cu Devizul general în care să fie inclusă și suma pentru obținerea imobilelor afectate de coridorul de expropriere.

Prin Anexa la HCLS3 nr. 210/15.07.2026 au fost identificate 14 imobile, în suprafață totală de 24.621 mp, limitele și suprafețele definitive urmând să fie stabilite prin planul de delimitare întocmit în sistem Stereo 70. În urma întocmirii planului topografic și a raportului de evaluare, coridorul de expropriere a fost delimitat definitiv la 16 imobile, în suprafață de 22.745 mp: 8 imobile rămân integral, un imobil rămâne parțial, 5 imobile ies din coridor, iar 7 imobile intră în coridor. Componenta actualizată a coridorului, comparativ cu HCLS3 nr. 210/15.07.2026, este prevăzută în Anexa nr. 2 la proiectul de hotărâre.

Obiectivul general al proiectului este crearea unui parc public complet, cu spațiu verde natural, loc de joacă, teren de sport, zone de recreere, amenajări cu apă și pistă de alergare și biciclete, care răspunde la opt din cele douăsprezece opțiuni votate de locuitori în sondajul comunitar, în deplină concordanță cu strategiile de dezvoltare ale Sectorului 3 al Municipiului București.



În acest context, a fost întocmită documentația tehnico-economică – faza Studiu de fezabilitate, prin care s-au descris situația existentă, caracteristicile principale, costurile estimative și principalii indicatori tehnico-economici, precum și alte date semnificative pentru obiectivul de investiții „*Amenajare Parc Pallady – parc public cu acces nelimitat, spațiu verde public și funcțiuni mixte aferente – din zona Drumul Gura Crivățului – Theodor Pallady, Sector 3*”, rezultând valoarea totală a indicatorilor tehnico-economici de 55.947.571,50 lei inclusiv TVA, din care valoare C+M 20.911.603,69 lei inclusiv TVA. Valoarea totală a despăgubirilor pentru obținerea imobilelor afectate de coridorul de expropriere este de 21.125.320,54 lei, conform raportului de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR.

Proiectul de hotărâre se propune pe ordinea de zi suplimentară, întrucât aprobarea indicatorilor tehnico-economici condiționează promovarea hotărârii Consiliului General al Municipiului București privind declanșarea procedurii de expropriere, iar valorile estimate ale despăgubirilor sunt calculate pe baza expertizelor Camerei Notarilor Publici pentru anul 2026, amânarea aprobării ar impune reevaluarea imobilelor și refacerea Devizului general.

Ținând cont de cele prezentate, precum și de raportul de specialitate nr. 386013/12.10.2026 al Direcției Economice, Resurse Umane și Dezvoltare Urbană – Serviciul Urmărire Contracte și Monitorizare Lucrări Domeniul Public, am inițiat prezentul proiect de hotărâre pe care îl supun aprobării Consiliului Local al Sectorului 3.

ROMANIA
PRIMAR,
ROBERT SORIN NEGOIȚĂ



Nr. de înregistrare: 386013 din 12.10.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții „Amenajare Parc Pallady – parc public cu acces nelimitat, spațiu verde public și funcțiuni mixte aferente – din zona Drumul Gura Crivățului – Theodor Pallady, Sector 3”, precum și a coridorului de expropriere și a valorii totale a despăgubirilor

Obiectivul de investiții „Amenajare Parc Pallady – parc public cu acces nelimitat, spațiu verde public și funcțiuni mixte aferente – din zona Drumul Gura Crivățului – Theodor Pallady, Sector 3” este fundamentat pe nevoia de spațiu verde public de proximitate a locuitorilor cartierelor noi din zona Theodor Pallady, peste 30.000 de persoane, dintre care aproximativ 10.500 de copii de vârstă școlară.

Analiza situației existente evidențiază faptul că zona nu dispune de un parc public, iar terenurile libere de pe amplasament sunt proprietate privată. Realizarea parcului necesită exproprierea pentru cauză de utilitate publică a 16 imobile, situate pe un coridor de expropriere de 22.745 mp, inclusiv a construcțiilor (899 mp) și a împrejurimilor (408,2 ml) existente pe acestea.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 3 nr. 210/15.07.2026 s-a solicitat Consiliului General al Municipiului București acordul pentru declanșarea procedurii de expropriere și s-a acordat mandat expres Consiliului Local al Sectorului 3 pentru aprobarea documentațiilor și a tuturor sumelor necesare procedurii de expropriere. Prin adresa nr. 122002/20.07.2026, Primăria Municipiului București – Direcția Patrimoniu, Serviciul Concesionări și Exproprieri a solicitat hotărârea Consiliului Local al Sectorului 3 privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici, cu anexa Deviz general în care să fie inclusă și suma pentru obținerea imobilelor (teren și construcții) afectate de coridorul de expropriere, sumă asigurată din fondurile proprii ale Sectorului 3, în calitate de inițiator, finanțator și viitor derulator.

Prin Anexa la HCLS3 nr. 210/15.07.2026 au fost identificate 14 imobile, în suprafață totală de 24.621 mp, cu precizarea că limitele și suprafețele definitive urmează să fie stabilite

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.



prin planul de delimitare întocmit în sistem Stereo 70. Prin planul topografic al coridorului de expropriere și prin raportul de evaluare, coridorul a fost delimitat definitiv la 16 imobile, în suprafață de 22.745 mp, cu 1.876 mp mai puțin decât suprafața inițială.

Față de HCLS3 nr. 210/15.07.2026, modificările sunt următoarele:

- **Rămân integral în coridor 8 imobile**, în suprafață de 18.386 mp: CF nr. 232563, 203517, 237819, 238597, 203602, 202352 și 203601, precum și imobilul fără carte funciară identificat prin Titlul de proprietate nr. 100141;
- **Rămâne parțial în coridor 1 imobil**: CF nr. 240784, cu 169 mp din suprafața de 531 mp;
- **Ies din coridor 5 imobile**, în suprafață de 5.704 mp, situate pe Drumul Gura Crivățului nr. 34-40: CF nr. 238596, 249440, 249441, 249442 și 249443;
- **Intră în coridor 7 imobile**, în suprafață de 4.190 mp: imobilul fără carte funciară cu proprietar neidentificat (785 mp) și suprafețe din imobilele afectate parțial cu CF nr. 208796 (171 mp), 207747 (161 mp), 223318 (306 mp), 245091 (1.121 mp), 223468 (1.357 mp) și 249901 (289 mp).

Suprafața coridorului de expropriere actual rezultă astfel: 18.386 mp + 169 mp + 4.190 mp = 22.745 mp.

Studiul de fezabilitate, elaborat de VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L., recomandă Scenariul 2 – parc public complet: parc de 17.122,66 mp, din care 10.399,45 mp spațiu verde natural, loc de joacă, teren de sport, zone de fitness, șah și picnic, țarc pentru câini, două amenajări cu apă, pistă de alergare și biciclete de 521 m, bazin de retenție a apelor pluviale de 400 mc, precum și lărgirea Drumului Gura Crivățului pe frontul parcului, pe 5.622,34 mp.

În acest context, a fost întocmită documentația tehnico-economică prin care s-au descris situația existentă, caracteristicile principale, costurile estimative și principalii indicatori tehnico-economici, precum și alte date semnificative pentru obiectivul de investiții „**Amenajare Parc Pallady – parc public cu acces nelimitat, spațiu verde public și funcțiuni mixte aferente – din zona Drumul Gura Crivățului – Theodor Pallady, Sector 3**”.

Astfel, a rezultat valoarea totală a indicatorilor tehnico-economici de 55.947.571,50 lei inclusiv TVA (49.937.033,86 lei fără TVA), din care valoare C+M 20.911.603,69 lei inclusiv TVA. Valoarea totală a despăgubirilor pentru obținerea imobilelor, conform Legii nr. 255/2010, cuprinsă în Capitolul 1, subcapitolul 1.1 din Devizul general, este de 21.125.320,54 lei, din care



16.250.246,54 lei valoarea imobilelor și 4.875.074,00 lei prejudiciul cauzat proprietarilor, stabilită prin raportul de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat ANEVAR, pe baza expertizelor Camerei Notarilor Publici actualizate pentru anul 2026. Durata de implementare este de 30 de luni, din care execuția lucrărilor 18 luni.

Investiția „Amenajare Parc Pallady – parc public cu acces nelimitat, spațiu verde public și funcțiuni mixte aferente – din zona Drumul Gura Crivățului – Theodor Pallady, Sector 3” are ca obiectiv general transformarea unor terenuri private neamenajate într-un parc public modern, cu acces nelimitat, în beneficiul comunității.

Având în vedere:

- **Legea 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, și Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 53/2011;
- **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;
- **Legea nr. 24/2007** privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- **Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 3 nr. 210/15.07.2026**, în special art. 2 și art. 5.

Luând în considerare:

- **Raportul de evaluare** privind determinarea cuantumului despăgubirilor aferente imobilelor necesare realizării lucrării de utilitate publică „Amenajare Parc Pallady”, întocmit de S.C. Cornel & Cornel Topoexim S.R.L., membru corporativ ANEVAR, în baza Contractului nr. 327110/26.08.2026 (data evaluării 04.09.2026);
- **Componenta actualizată a coridorului de expropriere** (16 imobile, 22.745 mp teren, 899 mp construcții și 408,2 ml împrejurimi), comparativ cu Anexa la HCL3 nr. 210/15.07.2026;
- **Planul topografic** al coridorului de expropriere, întocmit în sistemul național de proiecție STEREO 1970;



Luând în considerare prevederile art. 44 alin. (1) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale și prevederile art. 139 alin. (1) și art. 166 alin. (2) lit. k) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, supunem spre analiză și aprobare prezentul **proiect de hotărâre privind aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții „Amenajare Parc Pallady – parc public cu acces nelimitat, spațiu verde public și funcțiuni mixte aferente – din zona Drumul Gura Crivățului – Theodor Pallady, Sector 3”, precum și a coridorului de expropriere și a valorii totale a despăgubirilor.**

**DIRECȚIA ECONOMICĂ, RESURSE UMANE ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
Serviciul Urmărire Contracte și Monitorizare Lucrări Domeniul Public**

**Șef Serviciu
Dumitrescu Ștefania**

**Întocmit
Inspector de specialitate
Petre Vicențiu-Constantin**



Nr. de înregistrare: 386019 din 12.10.2026

Către,

CABINET PRIMAR

Aprobat
cu îndeplinirea
dispozițiilor legale
PRIMAR



Ref.: la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții „Amenajare Parc Pallady – parc public cu acces nelimitat, spațiu verde public și funcțiuni mixte aferente – din zona Drumul Gura Crivățului – Theodor Pallady, Sector 3”, precum și a coridorului de expropriere și a valorii totale a despăgubirilor

Având în vedere solicitarea Primăriei Municipiului București – Direcția Patrimoniu, Serviciul Concesionări și Exproprieri nr. 122002/20.07.2026, necesară promovării proiectului de hotărâre a Consiliului General al Municipiului București privind declanșarea procedurii de expropriere, vă rugăm să dispuneți **inclusiunea pe ordinea de zi suplimentară** a ședinței Consiliului Local al Sectorului 3 din data de 14.10.2026 a proiectului de hotărâre menționat mai sus.

Urgența este justificată de următoarele motive, care nu permit amânarea până la ședința următoare:

- **Condiționarea procedurii de expropriere:** hotărârea Consiliului Local al Sectorului 3 privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici, cu Devizul general care include suma pentru obținerea imobilelor, și a coridorului de expropriere actualizat, este documentul care lipsește din dosarul necesar promovării hotărârii Consiliului General al Municipiului București privind declanșarea procedurii de expropriere, solicitat prin HCLS3 nr. 210/15.07.2026. Fără aceasta, procedura de expropriere nu poate fi declanșată;
- **Actualizarea coridorului de expropriere:** coridorul prevăzut în Anexa la HCLS3 nr. 210/15.07.2026 (14 imobile, 24.621 mp) a fost delimitat definitiv prin planul topografic la 16 imobile, în suprafață de 22.745 mp: 5 imobile ies din coridor, iar 7 imobile intră în coridor. Hotărârea Consiliului General trebuie să cuprindă lista imobilelor din coridorul actualizat, care poate fi transmisă Primăriei Municipiului București numai după aprobarea ei de către Consiliul Local al Sectorului 3, în temeiul mandatului acordat prin HCLS3 nr. 210/15.07.2026. Fără această aprobare, dosarul de expropriere ar cuprinde o listă de imobile care nu mai corespunde amplasamentului lucrării;
- **Fundamentarea bugetară:** sumele necesare despăgubirilor, în cuantum de 21.125.320,54 lei, pot fi fundamentate și cuprinse în bugetul local al Sectorului 3 **numai după adoptarea hotărârii Consiliului General al Municipiului București privind declanșarea procedurii de expropriere**, care aprobă, potrivit art. 5 alin. (1) din Legea nr. 255/2010, sursa de finanțare, sumele individuale aferente despăgubirilor și termenul în care acestea se virează în contul deschis pe numele expropriatorului. La rândul ei,



hotărârea Consiliului General nu poate fi adoptată în lipsa prezentei hotărâri, care aprobă indicatorii tehnico-economici, Devizul general ce include suma pentru obținerea imobilelor și coridorul de expropriere actualizat. Astfel, fără prezenta hotărâre nu poate fi adoptată hotărârea Consiliului General, iar fără aceasta sumele nu pot fi fundamentate și cuprinse în bugetul local. Adoptarea de urgență a prezentei hotărâri este condiția care deblochează fundamentarea bugetară a investiției;

- **Calendarul de implementare:** durata de implementare a obiectivului de investiții, de 30 de luni, include procedura de expropriere; orice întârziere în aprobarea indicatorilor amână direct realizarea parcului, așteptat de peste 30.000 de locuitori ai zonei.

În acest sens, vă transmitem următoarele documente:

- Proiectul de hotărâre al Consiliului Local al Sectorului 3 privind aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții „**Amenajare Parc Pallady – parc public cu acces nelimitat, spațiu verde public și funcțiuni mixte aferente – din zona Drumul Gura Crivățului – Theodor Pallady, Sector 3**”, precum și a coridorului de expropriere și a valorii totale a despăgubirilor, cu **Anexele nr. 1 și nr. 2**;
- Raportul de specialitate nr. 386013/12.10.2026, la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții „**Amenajare Parc Pallady – parc public cu acces nelimitat, spațiu verde public și funcțiuni mixte aferente – din zona Drumul Gura Crivățului – Theodor Pallady, Sector 3**”, precum și a coridorului de expropriere și a valorii totale a despăgubirilor.

DIRECȚIA ECONOMICĂ, RESURSE UMANE ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
Serviciul Urmărire Contracte și Monitorizare Lucrări Domeniul Public

Șef Serviciu
Dumitrescu Ștefania

Întocmit
Inspector de specialitate
Petre Vicențiu-Constantin