MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 3

PROIECT

HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației tehnico-economice, a indicatorilor tehnico-economici și a devizului general aferente obiectivului de investiții
"Dezvoltarea inteligentă și durabilă a Parcului Pantelimon prin crearea unor zone tematice, amplasare de echipamente pentru dezvoltarea infrastructurii de agrement, petrecerea timpului liber, sport și interacțiune socială și organizare de execuție"

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. 434102/CP/ 18.11.2026 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 433279/17.11.2026 al Direcției Investiții și Achiziții - Serviciul Derulare și Monitorizare Contracte Lucrări/Servicii;
- Adresa nr. 433273/17.11.2026 Direcției Investiții și Achiziții - Serviciul Derulare și Monitorizare Contracte Lucrări/Servicii;

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;

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. (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 D.A.L.I., indicatorii tehnico-economici, precum și devizul general aferente obiectivului de investiții *"Dezvoltarea inteligentă și durabilă a Parcului Pantelimon prin crearea unor zone tematice, amplasare de echipamente pentru dezvoltarea infrastructurii de agrement, petrecerea timpului liber, sport și interacțiune socială și organizare de execuție"*, situat în Șoseaua Gării Cățelu, nr. 1M, Sector 3, conform **Anexei** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Primarul Sectorului 3, prin Direcția Investiții și Achiziții va lua măsuri de ducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

INIȚIATOR
PRIMAR
ROBERT SORIN NEGOIȚĂ

AVIZEAZĂ
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD – MARIAN

GE

Anexă la H.C.L.S. 3 nr. _____ / _____

INDICATORII TEHNICO-ECONOMICI

aferenți obiectivului de investiții

„Dezvoltarea inteligentă și durabilă a Parcului Pantelimon prin crearea unor zone tematice, amplasare de echipamente pentru dezvoltarea infrastructurii de agrement, petrecerea timpului liber, sport și interacțiune socială și organizare de execuție"

Faza: Documentație de avizare a lucrărilor de intervenții (D.A.L.I.)

1. Date generale

Titular și beneficiar: Sectorul 3 al Municipiului București.

Amplasament: Parcul Pantelimon, Șoseaua Gării Cățelu, nr. 1M, Sector 3, București – teren aflat în domeniul public al Municipiului București și în administrarea Consiliului Local al Sectorului 3.

Elaborator al documentației: S.C. Urban Scope S.R.L. – proiectant general.

Scenariul recomandat: Scenariul 1.

2. Descrierea investiției

Investiția vizează regenerarea integrală a Parcului Pantelimon și transformarea sa într-un pol de agrement de interes metropolitan, cu valorificarea vegetației mature și a deschiderii către Lacul Pantelimon. Parcul este organizat în subzone tematice, legate într-un singur parcurs, marcat prin porți tematice, personaje și elemente interactive pentru copii.

Lucrările cuprind recondiționarea rețelei de alei, piste pentru biciclete și alergare, locuri de joacă și terenuri de sport, zone de relaxare și evenimente, servicii pentru vizitatori, atracții de agrement pentru toate vârstele, amenajări peisagere și echipare tehnico-edilitară modernă.

Proiectul nu reduce suprafața de spațiu verde a parcului: aleile se recondiționează în cea mai mare parte pe traseele existente, iar platformele betonate existente dezafectate se transformă în spații plantate, astfel încât, la finalul investiției, spațiul verde va fi mai mare decât în prezent, cu respectarea prevederilor legale în vigoare privind protecția și conservarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

3. Indicatori maximali – valoarea investiției

Indicator	Valoare fără TVA (lei)	TVA (lei)	Valoare cu TVA (lei)
Valoarea totală a investiției	**453.420.638,43**	**95.218.334,07**	**548.638.972,50**
din care: construcții-montaj (C+M)	175.668.235,38	36.890.329,43	212.558.564,81

Valorile sunt stabilite conform Devizului General întocmit potrivit H.G. nr. 907/2016, în prețuri la data de 27.10.2026, la cursul de 1 euro = 5,2786 lei, cu TVA 21 %.

4. Indicatori minimali – capacități fizice

Se propun următoarele, dar fără a se limita la acestea:

- Suprafața totală a parcului amenajat: circa 26 ha, ce vor fi amenajate cu respectarea prevederilor legale privind protecția spațiilor verzi.
- Arbori existenți conservați și toaletați; plantări noi de arbori, arbuști și plante perene; poieni, zone de micro-biodiversitate și grădini de ploaie.
- Rețea de alei și platforme recondiționată și refăcută pe traseele existente, cu transformarea platformelor betonate dezafectate în spații plantate; scări și rampe accesibile universal.
- Pistă de biciclete în dublu sens, cu bucle de întoarcere.
- Pistă de alergare în circuit continuu.
- Traseu MTB de tip flow trail, școală de velo pentru educație rutieră și skatepark cu pump track.
- Subzone tematice, cu porți de acces tematizate și numeroase scene cu personaje și elemente interactive.

- Locuri de joacă tematizate și incluzive, pe grupe de vârstă, și locuri de joacă pentru animale de companie.
- Zonă de fitness în aer liber, teren multisport și teren de tenis.
- Amfiteatru pentru cinema și evenimente în aer liber, piațete.
- Puncte de alimentație publică și grupuri sanitare accesibile în zonele comunitare; mobilier urban înlocuit.
- Trenuleț turistic pe șine cu linie înierbată, în circuit închis prin toate subzonele, cu stații în zonele de interes.
- Telegondolă în buclă.
- Zonă de aventură: turn, tiroliană, sky-bike, parc de aventură cu trasee suspendate, deal de joacă cu tobogane și derdeluș.
- Grotă tematică, punct de belvedere/observator 360° și instalații de agrement de tip rollercoaster.
- Rețele noi de apă, canalizare și irigații automatizate; bazine de retenție a apelor pluviale, cu reutilizare la irigații, fără deversare în lac.
- Rețea electrică subterană, iluminat LED cu telegestiune și iluminat arhitectural, panouri fotovoltaice, supraveghere video, Wi-Fi și sonorizare ambientală.

5. Durata de realizare a investiției

Durata estimată de execuție a obiectivului de investiții este de 24 de luni de la data ordinului de începere a lucrărilor.

6. Finanțarea investiției

Finanțarea obiectivului de investiții se asigură din bugetul local al Sectorului 3 al Municipiului București, din fonduri externe nerambursabile, în limita sumelor aprobate, precum și din alte surse legal constituite. Echipamentele de agrement pot face obiectul delegării către un operator specializat, în condițiile legii, infrastructura fixă rămânând în patrimoniul public.

Întocmit,
S.C. Urban Scope S.R.L.

SERVICIUL DERULARE ȘI MONITORIZARE CONTRACTE LUCRĂRI/SERVICII
ȘEF SERVICIU,
MONICA AVRAM

DEVIZ GENERAL

privind cheltuielile necesare realizării obiectivului de investiții
„Dezvoltarea inteligentă și durabilă a Parcului Pantelimon prin crearea unor zone tematice, amplasare de echipamente pentru dezvoltarea infrastructurii de agrement, petrecerea timpului liber, sport și interacțiune socială și organizare de execuție"

Faza DALI – Scenariul 1 (recomandat)

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fără TVA) lei	TVA lei	Valoare (cu TVA) lei
1	**CAPITOLUL 1: Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului**			
1.1	Obținerea terenului	0,00	0,00	0,00
1.2	Amenajarea terenului – nivelarea generală (sistematizare verticală)	1.999.999,99	420.000,00	2.419.999,99
1.3	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea terenului la starea inițială	0,00	0,00	0,00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților	0,00	0,00	0,00
	Total capitol 1	**1.999.999,99**	**420.000,00**	**2.419.999,99**
2	**CAPITOLUL 2: Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții**			
2.1	Branșamente energie electrică (racorduri JT, posturi de transformare dedicate telegondolei și rollercoasterelor)	1.750.000,00	367.500,00	2.117.500,00
2.2	Branșamente apă-canal	999.999,99	210.000,00	1.209.999,99
	Total capitol 2	**2.749.999,99**	**577.500,00**	**3.327.499,99**
3	**CAPITOLUL 3: Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică**			
3.1	Studii	1.810.219,92	380.146,18	2.190.366,10
3.1.1	Studii de teren (topografic si geotehnic)	1.688.219,92	354.526,18	2.042.746,10
3.1.2	Raport privind impactul asupra mediului	0,00	0,00	0,00
3.1.3	Alte studii specifice	122.000,00	25.620,00	147.620,00
3.2	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	0,00	0,00	0,00
3.3	Expertizare tehnică	117.532,80	24.681,89	142.214,69
3.4	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor	0,00	0,00	0,00
3.5	Proiectare	6.398.032,10	1.343.586,74	7.741.618,84
3.5.1	Temă de proiectare	0,00	0,00	0,00
3.5.2	Studiu de prefezabilitate / PUZ	0,00	0,00	0,00
3.5.3	Studiu de fezabilitate / DALI	1.714.183,22	359.978,48	2.074.161,70
3.5.4	Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii C.U. / avizelor / acordurilor / autorizațiilor	912.721,24	191.671,46	1.104.392,70
3.5.5	Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	20.000,00	4.200,00	24.200,00
3.5.6	Proiect tehnic și detalii de execuție	3.751.127,64	787.736,80	4.538.864,44
3.6	Organizarea procedurilor de achiziție	0,00	0,00	0,00
3.7	Consultanță	120.000,00	25.200,00	145.200,00
3.7.1	Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	120.000,00	25.200,00	145.200,00
3.7.2	Auditul financiar	0,00	0,00	0,00
3.8	Asistență tehnică	3.919.669,79	823.130,66	4.742.800,45
3.8.1	Asistență tehnică din partea proiectantului	370.305,08	77.764,07	448.069,15
3.8.1.1	pe perioada de execuție a lucrărilor	296.244,06	62.211,25	358.455,31
3.8.1.2	pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrărilor de execuție, avizat de ISC	74.061,02	15.552,81	89.613,83
3.8.2	Dirigenție de șantier, inclusiv supervizare (2 % din C+M)	3.513.364,71	737.806,59	4.251.171,30
3.8.3	Coordonator în materie de securitate și sănătate (HG 300/2006)	36.000,00	7.560,00	43.560,00
	Total capitol 3	**12.365.454,61**	**2.596.745,47**	**14.962.200,08**
4	**CAPITOLUL 4: Cheltuieli pentru investiția de bază**			
4.1	Construcții și instalații	165.915.137,23	34.842.178,82	200.757.316,05

Nr. crt.	Denumirea capitolelor şi subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fără TVA) lei	TVA lei	Valoare (cu TVA) lei
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice şi funcţionale	4.653.098,17	977.150,62	5.630.248,79
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice şi funcţionale care necesită montaj	114.599.214,85	24.065.835,12	138.665.049,97
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice şi funcţionale care nu necesită montaj şi echipamente de transport	0,00	0,00	0,00
4.5	Dotări	13.080.734,65	2.746.954,28	15.827.688,93
4.6	Active necorporale	97.500,00	20.475,00	117.975,00
	Total capitol 4	**298.345.684,90**	**62.652.593,83**	**360.998.278,73**
5	CAPITOLUL 5: Alte cheltuieli			
5.1	Organizare de şantier (valoare totală)	500.000,00	105.000,00	605.000,00
5.1.1	Lucrări de construcţii şi instalaţii aferente organizării de şantier	350.000,00	73.500,00	423.500,00
5.1.2	Cheltuieli conexe organizării şantierului	150.000,00	31.500,00	181.500,00
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	1.932.350,59	0,00	1.932.350,59
5.2.1	Comisioanele şi dobânzile aferente creditului băncii finanţatoare	0,00	0,00	0,00
5.2.2	Cota aferentă ISC pentru controlul calităţii lucrărilor de construcţii (0,5 % × C+M)	878.341,18	0,00	878.341,18
5.2.3	Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism şi autorizarea lucrărilor (0,1 % × C+M)	175.668,24	0,00	175.668,24
5.2.4	Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor – CSC (0,5 % × C+M)	878.341,18	0,00	878.341,18
5.2.5	Taxe pentru acorduri, avize conforme şi autorizaţia de construire/desfiinţare	0,00	0,00	0,00
5.3	Cheltuieli diverse şi neprevăzute (5 % din 1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 3.5 + 3.8 + 4)	15.670.669,34	3.290.840,56	18.961.509,90
5.4	Cheltuieli pentru informare şi publicitate	0,00	0,00	0,00
	Total capitol 5	**18.103.019,93**	**3.801.634,18**	**21.904.654,11**
6	CAPITOLUL 6: Cheltuieli pentru probe tehnologice şi teste			
6.1	Pregătirea personalului de exploatare	0,00	0,00	0,00
6.2	Probe tehnologice şi teste	500.000,00	105.000,00	605.000,00
	Total capitol 6	**500.000,00**	**105.000,00**	**605.000,00**
7	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)	78.952.784,87	16.580.084,82	95.532.869,70
7.2	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preţ (23 % × C+M)	40.403.694,14	8.484.775,77	48.888.469,91
	Total capitol 7	**119.356.479,01**	**25.064.860,59**	**144.421.339,60**
	TOTAL GENERAL	**453.420.638,43**	**95.218.334,07**	**548.638.972,50**
	din care: C + M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)	**175.668.235,38**	**36.890.329,43**	**212.558.564,81**

În preţuri la data de 27.10.2026; 1 Euro = 5,2786 lei (curs InforEuro octombrie 2026); TVA 21 %. Diverse şi neprevăzute 5 %. Cotele ISC şi CSC nu sunt purtătoare de TVA. Montajul echipamentelor atracţiilor este inclus în preţurile de furnizare (4.3).

Întocmit,
S.C. Urban Scope S.R.L.

DEVIZ GENERAL

privind cheltuielile necesare realizării obiectivului de investiţii
„Dezvoltarea inteligentă şi durabilă a Parcului Pantelimon prin crearea unor zone tematice, amplasare de echipamente pentru dezvoltarea infrastructurii de agrement, petrecerea timpului liber, sport şi interacţiune socială şi organizare de şantier"

Obiectul 1 – Subzonele 1 şi 4: Pădurea Fermecată şi Tărâmul Personajelor de Folclor

Componenta propusă spre finanţare prin ADR Bucureşti-Ilfov

Nr. crt.	Denumirea capitolelor şi subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fără TVA) lei	TVA lei	Valoare (cu TVA) lei
1	**CAPITOLUL 1: Cheltuieli pentru obţinerea şi amenajarea terenului**			
1.1	Obţinerea terenului	0,00	0,00	0,00
1.2	Amenajarea terenului	1.102.908,36	231.610,76	1.334.519,12
1.3	Amenajări pentru protecţia mediului şi aducerea terenului la starea iniţială	0,00	0,00	0,00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protecţia utilităţilor	0,00	0,00	0,00
	Total capitol 1	**1.102.908,36**	**231.610,76**	**1.334.519,12**
2	**CAPITOLUL 2: Cheltuieli pentru asigurarea utilităţilor necesare obiectivului de investiţii**			
2.1	Branşamente energie electrică	220.000,00	46.200,00	266.200,00
2.2	Branşamente apă-canal	518.448,04	108.874,09	627.322,13
	Total capitol 2	**738.448,04**	**155.074,09**	**893.522,13**
3	**CAPITOLUL 3: Cheltuieli pentru proiectare şi asistenţă tehnică**			
3.1	Studii	434.459,71	91.236,54	525.696,25
3.1.1	Studii de teren (topografic si geotehnic)	405.179,24	85.087,64	490.266,88
3.1.2	Raport privind impactul asupra mediului	0,00	0,00	0,00
3.1.3	Alte studii specifice	29.280,47	6.148,90	35.429,37
3.2	Documentaţii-suport şi cheltuieli pentru obţinerea de avize, acorduri şi autorizaţii	0,00	0,00	0,00
3.3	Expertizare tehnică	28.208,32	5.923,75	34.132,07
3.4	Certificarea performanţei energetice şi auditul energetic al clădirilor	0,00	0,00	0,00
3.5	Proiectare	1.535.552,19	322.465,96	1.858.018,15
3.5.1	Temă de proiectare	0,00	0,00	0,00
3.5.2	Studiu de prefezabilitate / PUZ	0,00	0,00	0,00
3.5.3	Studiu de fezabilitate / DALI	411.410,53	86.396,21	497.806,74
3.5.4	Documentaţiile tehnice necesare în vederea obţinerii C.U. / avizelor / acordurilor / autorizaţiilor	219.056,59	46.001,88	265.058,47
3.5.5	Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic şi a detaliilor de execuţie	4.800,08	1.008,02	5.808,10
3.5.6	Proiect tehnic şi detalii de execuţie	900.284,99	189.059,85	1.089.344,84
3.6	Organizarea procedurilor de achiziţie	0,00	0,00	0,00
3.7	Consultanţă	28.800,46	6.048,10	34.848,56
3.7.1	Managementul de proiect pentru obiectivul de investiţii	28.800,46	6.048,10	34.848,56
3.7.2	Auditul financiar	0,00	0,00	0,00
3.8	Asistenţă tehnică	1.054.266,76	221.396,02	1.275.662,78
3.8.1	Asistenţă tehnică din partea proiectantului	88.874,64	18.663,67	107.538,31
3.8.1.1	pe perioada de execuţie a lucrărilor	71.099,71	14.930,94	86.030,65
3.8.1.2	pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrărilor de execuţie, avizat de ISC	17.774,93	3.732,74	21.507,67
3.8.2	Dirigenţie de şantier, inclusiv supervizare (2 % din C+M)	956.751,98	200.917,92	1.157.669,90
3.8.3	Coordonator în materie de securitate şi sănătate (HG 300/2006)	8.640,14	1.814,43	10.454,57
	Total capitol 3	**3.081.287,44**	**647.070,36**	**3.728.357,80**
4	**CAPITOLUL 4: Cheltuieli pentru investiţia de bază**			

Nr. crt.	Denumirea capitolelor şi subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fără TVA) lei	TVA lei	Valoare (cu TVA) lei
4.1	Construcţii şi instalaţii	44.118.899,10	9.264.968,81	53.383.867,91
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice şi funcţionale	1.793.342,08	376.601,84	2.169.943,92
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice şi funcţionale care necesită montaj	18.796.665,76	3.947.299,81	22.743.965,57
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice şi funcţionale care nu necesită montaj şi echipamente de transport	0,00	0,00	0,00
4.5	Dotări	6.153.860,79	1.292.310,77	7.446.171,56
4.6	Active necorporale	40.000,00	8.400,00	48.400,00
	Total capitol 4	**70.902.767,73**	**14.889.581,22**	**85.792.348,95**
5	**CAPITOLUL 5: Alte cheltuieli**			
5.1	Organizare de şantier (valoare totală)	120.001,91	25.200,40	145.202,31
5.1.1	Lucrări de construcţii şi instalaţii aferente organizării de şantier	84.001,34	17.640,28	101.641,62
5.1.2	Cheltuieli conexe organizării şantierului	36.000,57	7.560,12	43.560,69
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	526.213,59	0,00	526.213,59
5.2.1	Comisioanele şi dobânzile aferente creditului băncii finanţatoare	0,00	0,00	0,00
5.2.2	Cota aferentă ISC pentru controlul calităţii lucrărilor de construcţii (0,5 % × C+M)	239.187,99	0,00	239.187,99
5.2.3	Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism şi autorizarea lucrărilor (0,1 % × C+M)	47.837,60	0,00	47.837,60
5.2.4	Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor – CSC (0,5 % × C+M)	239.187,99	0,00	239.187,99
5.2.5	Taxe pentru acorduri, avize conforme şi autorizaţia de construire/desfiinţare	0,00	0,00	0,00
5.3	Cheltuieli diverse şi neprevăzute (5 % din 1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 3.5 + 3.8 + 4)	3.766.697,15	791.006,40	4.557.703,56
5.4	Cheltuieli pentru informare şi publicitate	0,00	0,00	0,00
	Total capitol 5	**4.412.912,65**	**926.711,66**	**5.339.624,31**
6	**CAPITOLUL 6: Cheltuieli pentru probe tehnologice şi teste**			
6.1	Pregătirea personalului de exploatare	0,00	0,00	0,00
6.2	Probe tehnologice şi teste	120.001,91	25.200,40	145.202,31
	Total capitol 6	**120.001,91**	**25.200,40**	**145.202,31**
7	**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)	18.977.353,23	3.985.244,18	22.962.597,41
7.2	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preţ (23 % × C+M)	11.002.647,75	2.310.556,03	13.313.203,78
	Total capitol 7	**29.980.000,98**	**6.295.800,21**	**36.275.801,18**
	TOTAL GENERAL	**110.338.327,11**	**23.171.048,69**	**133.509.375,80**
	din care: C + M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)	**47.837.598,92**	**10.045.895,77**	**57.883.494,69**

În preţuri la data de 27.10.2026; 1 Euro = 5,2786 lei (curs InforEuro octombrie 2026); TVA 21 %. Diverse şi neprevăzute 5 %. Cotele ISC şi CSC nu sunt purtătoare de TVA. Montajul echipamentelor atracţiilor este inclus în preţurile de furnizare (4.3). Cheltuielile comune (cap. 3, 5.1, 6) sunt repartizate proporţional cu valoarea cap. 1.2 + 2 + 4 a obiectului.

Întocmit,
S.C. Urban Scope S.R.L.

DEVIZ GENERAL

privind cheltuielile necesare realizării obiectivului de investiții
„Dezvoltarea inteligentă și durabilă a Parcului Pantelimon prin crearea unor zone tematice, amplasare de echipamente pentru dezvoltarea infrastructurii de agrement, petrecerea timpului liber, sport și interacțiune socială și organizare de șantier"

Obiectul 2 – Subzonele 2, 3 și 5: Lumea lui Creangă, Tărâmul Poveștilor Universale și Zona Basmelor Românești

Nr. crt.	Denumirea capitolelor şi subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fără TVA) lei	TVA lei	Valoare (cu TVA) lei
1	**CAPITOLUL 1: Cheltuieli pentru obţinerea şi amenajarea terenului**			
1.1	Obţinerea terenului	0,00	0,00	0,00
1.2	Amenajarea terenului	897.091,63	188.389,24	1.085.480,87
1.3	Amenajări pentru protecţia mediului şi aducerea terenului la starea iniţială	0,00	0,00	0,00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protecţia utilităţilor	0,00	0,00	0,00
	Total capitol 1	**897.091,63**	**188.389,24**	**1.085.480,87**
2	**CAPITOLUL 2: Cheltuieli pentru asigurarea utilităţilor necesare obiectivului de investiţii**			
2.1	Branşamente energie electrică	1.530.000,00	321.300,00	1.851.300,00
2.2	Branşamente apă-canal	481.551,95	101.125,91	582.677,86
	Total capitol 2	**2.011.551,95**	**422.425,91**	**2.433.977,86**
3	**CAPITOLUL 3: Cheltuieli pentru proiectare şi asistenţă tehnică**			
3.1	Studii	1.375.760,21	288.909,64	1.664.669,85
3.1.1	Studii de teren (topografic si geotehnic)	1.283.040,68	269.438,54	1.552.479,22
3.1.2	Raport privind impactul asupra mediului	0,00	0,00	0,00
3.1.3	Alte studii specifice	92.719,53	19.471,10	112.190,63
3.2	Documentaţii-suport şi cheltuieli pentru obţinerea de avize, acorduri şi autorizaţii	0,00	0,00	0,00
3.3	Expertizare tehnică	89.324,48	18.758,14	108.082,62
3.4	Certificarea performanţei energetice şi auditul energetic al clădirilor	0,00	0,00	0,00
3.5	Proiectare	4.862.479,91	1.021.120,78	5.883.600,69
3.5.1	Temă de proiectare	0,00	0,00	0,00
3.5.2	Studiu de prefezabilitate / PUZ	0,00	0,00	0,00
3.5.3	Studiu de fezabilitate / DALI	1.302.772,69	273.582,26	1.576.354,95
3.5.4	Documentaţiile tehnice necesare în vederea obţinerii C.U. / avizelor / acordurilor / autorizaţiilor	693.664,65	145.669,58	839.334,23
3.5.5	Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic şi a detaliilor de execuţie	15.199,92	3.191,98	18.391,90
3.5.6	Proiect tehnic şi detalii de execuţie	2.850.842,65	598.676,96	3.449.519,61
3.6	Organizarea procedurilor de achiziţie	0,00	0,00	0,00
3.7	Consultanţă	91.199,54	19.151,90	110.351,44
3.7.1	Managementul de proiect pentru obiectivul de investiţii	91.199,54	19.151,90	110.351,44
3.7.2	Auditul financiar	0,00	0,00	0,00
3.8	Asistenţă tehnică	2.865.403,03	601.734,64	3.467.137,67
3.8.1	Asistenţă tehnică din partea proiectantului	281.430,44	59.100,39	340.530,83
3.8.1.1	pe perioada de execuţie a lucrărilor	225.144,35	47.280,31	272.424,66
3.8.1.2	pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrărilor de execuţie, avizat de ISC	56.286,09	11.820,08	68.106,17
3.8.2	Dirigenţie de şantier, inclusiv supervizare (2 % din C+M)	2.556.612,73	536.888,67	3.093.501,40
3.8.3	Coordonator în materie de securitate şi sănătate (HG 300/2006)	27.359,86	5.745,57	33.105,43
	Total capitol 3	**9.284.167,17**	**1.949.675,11**	**11.233.842,28**
4	**CAPITOLUL 4: Cheltuieli pentru investiţia de bază**			
4.1	Construcţii şi instalaţii	121.796.238,13	25.577.210,01	147.373.448,14

Nr. crt.	Denumirea capitolelor şi subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fără TVA) lei	TVA lei	Valoare (cu TVA) lei
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice şi funcţionale	2.859.756,09	600.548,78	3.460.304,87
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice şi funcţionale care necesită montaj	95.802.549,09	20.118.535,31	115.921.084,40
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice şi funcţionale care nu necesită montaj şi echipamente de transport	0,00	0,00	0,00
4.5	Dotări	6.926.873,86	1.454.643,51	8.381.517,37
4.6	Active necorporale	57.500,00	12.075,00	69.575,00
	Total capitol 4	**227.442.917,17**	**47.763.012,61**	**275.205.929,78**
5	**CAPITOLUL 5: Alte cheltuieli**			
5.1	Organizare de şantier (valoare totală)	379.998,09	79.799,60	459.797,69
5.1.1	Lucrări de construcţii şi instalaţii aferente organizării de şantier	265.998,66	55.859,72	321.858,38
5.1.2	Cheltuieli conexe organizării şantierului	113.999,43	23.939,88	137.939,31
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	1.406.137,00	0,00	1.406.137,00
5.2.1	Comisioanele şi dobânzile aferente creditului băncii finanţatoare	0,00	0,00	0,00
5.2.2	Cota aferentă ISC pentru controlul calităţii lucrărilor de construcţii (0,5 % × C+M)	639.153,18	0,00	639.153,18
5.2.3	Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism şi autorizarea lucrărilor (0,1 % × C+M)	127.830,64	0,00	127.830,64
5.2.4	Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor – CSC (0,5 % × C+M)	639.153,18	0,00	639.153,18
5.2.5	Taxe pentru acorduri, avize conforme şi autorizaţia de construire/desfiinţare	0,00	0,00	0,00
5.3	Cheltuieli diverse şi neprevăzute (5 % din 1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 3.5 + 3.8 + 4)	11.903.972,18	2.499.834,16	14.403.806,34
5.4	Cheltuieli pentru informare şi publicitate	0,00	0,00	0,00
	Total capitol 5	**13.690.107,28**	**2.874.922,53**	**16.565.029,80**
6	**CAPITOLUL 6: Cheltuieli pentru probe tehnologice şi teste**			
6.1	Pregătirea personalului de exploatare	0,00	0,00	0,00
6.2	Probe tehnologice şi teste	379.998,09	79.799,60	459.797,69
	Total capitol 6	**379.998,09**	**79.799,60**	**459.797,69**
7	**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)	59.975.431,65	12.594.840,65	72.570.272,29
7.2	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preţ (23 % × C+M)	29.401.046,39	6.174.219,74	35.575.266,13
	Total capitol 7	**89.376.478,03**	**18.769.060,39**	**108.145.538,42**
	TOTAL GENERAL	**343.082.311,32**	**72.047.285,38**	**415.129.596,69**
	din care: C + M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)	**127.830.636,46**	**26.844.433,66**	**154.675.070,12**

În preţuri la data de 27.10.2026; 1 Euro = 5,2786 lei (curs InforEuro octombrie 2026); TVA 21 %. Diverse şi neprevăzute 5 %. Cotele ISC şi CSC nu sunt purtătoare de TVA. Montajul echipamentelor atracţiilor este inclus în preţurile de furnizare (4.3). Cheltuielile comune (cap. 3, 5.1, 6) sunt repartizate proporţional cu valoarea cap. 1.2 + 2 + 4 a obiectului.

Întocmit,
S.C. Urban Scope S.R.L.

PRIMĂRIA SECTORULUI 3 BUCUREȘTI
I ♥ S3 I love sector 3
www.primarie3.ro

SECTOR 3
CABINET PRIMAR
PRIMAR
Nr. 434102
Data 18.11.2026

E-mail: primar@primarie3.ro robert.negoita@primarie3.ro
Bulevardul Basarabia nr. 256, Sector 3, București

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea documentației tehnico-economice, a indicatorilor tehnico-economici și a devizului general aferente obiectivului de investiții

"Dezvoltarea inteligentă și durabilă a Parcului Pantelimon prin crearea unor zone tematice, amplasare de echipamente pentru dezvoltarea infrastructurii de agrement, petrecerea timpului liber, sport și interacțiune socială și organizare de execuție"

Sectorul 3 s-a poziționat constant în ultimii ani ca un etalon al regenerării urbane, axat pe creșterea calității vieții, extinderea suprafețelor verzi și modernizarea infrastructurii publice.

In acest context se propune realizarea obiectivului de investiții: *"Dezvoltarea inteligentă și durabilă a Parcului Pantelimon prin crearea unor zone tematice, amplasare de echipamente pentru dezvoltarea infrastructurii de agrement, petrecerea timpului liber, sport și interacțiune socială și organizare de execuție"* ce va reprezenta un răspuns matur, vizionar și pe deplin justificat la nevoile de dezvoltare ale Sectorului 3, o investiție capabilă să genereze plusvaloare pentru comunitate și să modernizeze imaginea urbană a sectorului.

Inițiativa Sectorului 3 al Municipiului București de a transforma o componentă majoră a rețelei verzi locale — Parcul Pantelimon, situat în Șoseaua Gării Cățelu, nr. 1M, Sector 3 — într-un pol regional de atracție va contribui direct la diversificarea funcțiunilor urbane din Sectorul 3, punând la dispoziția comunității o infrastructură unică și de un înalt nivel calitativ, dedicată exclusiv agrementului.

Parcul Pantelimon dispune în acest moment de un potențial natural remarcabil, definit printr-un relief variat și o zonă vegetală extinsă. Cu toate acestea, din punct de vedere al opțiunilor destinate petrecerii timpului liber, arealul funcționează sub capacitatea sa optimă, fiind utilizat preponderent ca spațiu verde pasiv.

Principalul avantaj competitiv și de oportunitate al acestui proiect constă în punerea în valoare și utilizarea inteligentă a reliefului natural și a microclimatului specific Parcului Pantelimon. Configurația actuală a parcului oferă un fundal natural de excepție, care va fi potențat (nu alterat) prin inserția unor funcțiuni tematice unice.

Proiectul presupune o abordare integrată la nivelul spațiului public din Sectorul 3, urmărind valorificarea specificului Parcului Pantelimon prin următoarele categorii de lucrări:

- **Reconfigurare peisagistică**: Parcul va fi organizat în subzone tematice, legate într-un singur traseu narativ construit în jurul poveștii;
- **Elemente tematice**: Amplasarea de elemente decorative tridimensionale de mari dimensiuni, menite să configureze identitatea vizuală a parcului tematic și să asigure o experiență imersivă;
- **Zone de relaxare și servicii**: Se vor amenaja gradene și belvederi orientate către lac, intersecțiile aleilor principale vor fi marcate prin piațete, iar în zonele comunitare vor exista puncte de alimentație publică;
- **Infrastructură de agrement și dotări specifice**: Instalarea unor echipamente specifice parcurilor de agrement, care respectă cele mai înalte standarde europene de siguranță;

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.

E-mail: primar@primarie3.ro robert.negoita@primarie3.ro
Bulevardul Basarabia nr. 256, Sector 3, București

- **Spații pentru joacă, sport și aventură**: Vor fi amenajate locuri de joacă tematizate, structurate pe grupe de vârstă, terenuri de sport, perete de cățărare, trasee suspendate, skatepark, precum și alte amenajări destinate activităților recreative;
- **Acces și circulație**: Parcul va fi prevăzut cu intrări principale și secundare, se vor reamenaja aleile existente și se vor configura circuite noi în funcție de necesități (piațete, piste de alergare, piste pentru biciclete);
- **Signalistică**: Realizarea unui sistem integrat de signalistică și orientare urbană, cu scopul de a ghida fluxurile de vizitatori către echipamentele și facilitățile din cadrul parcului;
- **Incluziune socială și acces neîngrădit**: Proiectul va respecta normativul NP 051/2012, asigurând circulații, grupuri sanitare, echipamente de fitness și locuri de joacă incluzive pentru toți copiii, precum și accesul deplin al persoanelor cu mobilitate redusă, seniorilor și părinților cu cărucioare prin ascensorul observatorului 360° și îmbarcarea la nivel în telegondolă și trenuleț.
- **Dotări tehnico-edilitare:** Parcul va fi echipat cu rețele noi de alimentare cu apă și canalizare menajeră, iar rețeaua electrică subterană va fi dimensionată pentru noile funcțiuni și va fi completată de un sistem de iluminat public de tip LED și sisteme de supraveghere video.

Din perspectiva sustenabilității și a beneficiilor generate, proiectul prezintă o valență multidimensională, manifestată prin următoarele tipuri de impact:

- Impact economic, social și turistic
- Atragerea de noi fluxuri de vizitatori: Crearea primului parc tematic public de o asemenea anvergură din București va genera un aflux masiv de turiști și locuitori din alte sectoare, precum și din toată țara;
- Alternative de petrecere a timpului liber pentru familii: Proiectul oferă o soluție accesibilă, sigură și modernă pentru recreere, reducând nevoia deplasării în afara orașului în weekenduri;
- Educație prin joc și incluziune: Zonele și elementele tematice pot fi configurate pentru a stimula imaginația copiilor, îmbinând componenta recreativă cu cea educativă și culturală.
- Simbioza dintre tehnologie și natură: Intervențiile vor respecta cele mai înalte standarde de eco-design, protejând biodiversitatea existentă și sporind densitatea vegetală prin plantări complementare;
- Încurajarea mobilității blânde: Amenajarea infrastructurii interne va prioritiza exclusiv fluxurile pietonale și mijloacele de deplasare alternativă, creând un mediu complet protejat de traficul motorizat și axat pe interacțiunea directă cu natura.

Conform indicatorilor tehnico-economici și devizului general, valoarea estimată a proiectului este de 548.638.972,50 lei inclusiv TVA, din care valoare C+M de 212.558.564,81 lei inclusiv TVA.

Având în vedere cele prezentate precum și raportul de specialitate nr. 433279/17.11.2026 al Direcției Investiții și Achiziții - Serviciul Derulare și Monitorizare Contracte Lucrări/Servicii, am inițiat prezentul proiect de hotărâre pe care îl supunem aprobării Consiliului Local al Sectorului 3.

ROMÂNIA PRIMAR ROBERT SORIN NEGOIȚĂ

Datele dumneavoastră personale sunt prelucrate de Primăria Sect... cu Regulamentul Uniunii Europene 2016/679 în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale. Datele pot fi dezvăluite unor terți în ... 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.

www.primarie3.ro

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

Nr.inreg.: 433279/17.11.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

la Proiectul de Hotărâre privind aprobarea documentației tehnico-economice, a indicatorilor tehnico-economici și a devizului general aferente obiectivului de investiții

"Dezvoltarea inteligentă și durabilă a Parcului Pantelimon prin crearea unor zone tematice, amplasare de echipamente pentru dezvoltarea infrastructurii de agrement, petrecerea timpului liber, sport și interacțiune socială și organizare de execuție"

Pentru obiectivul de investiții *"Dezvoltarea inteligentă și durabilă a Parcului Pantelimon prin crearea unor zone tematice, amplasare de echipamente pentru dezvoltarea infrastructurii de agrement, petrecerea timpului liber, sport și interacțiune socială și organizare de execuție"*, situat în Șoseaua Gării Cățelu, nr. 1M, Sector 3, București, a fost elaborată, de către proiectantul S.C. Urban Scope S.R.L., documentația tehnico-econmică - faza D.A.L.I., indicatorii tehnico-economici și devizul general care estimează valoarea proiectului la 548.638.972,50 lei inclusiv TVA, din care valoare C+M de 212.558.564,81 lei inclusiv TVA.

În completarea celor expuse mai sus, anexăm prezentului raport și documentul de descriere a valorii, realizat de către proiectantul S.C. Urban Scope S.R.L.

Sectorul 3 al Municipiului București, prin Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului, a emis Certificatele de urbanism nr. 1077/02.11.2026 și nr. 742/31.07.2026 aferente obiectivului de investiții.

Inițierea acestui proiect derivă din dorința Sectorului 3 al Municipiului București de a transforma Parcul Pantelimon într-un pol de atracție regional prin creșterea numărului de vizitatori, sporirea atractivității zonei și diversificarea opțiunilor destinate petrecerii timpului liber.

Proiectul de modernizare a Parcului Pantelimon reprezintă o intervenție urbanistică de anvergură, menită să transforme acest spațiu verde într-un hub comunitar multifuncțional, modern și incluziv, la scara întregului oraș. Conceptul valorifică potențialul natural al amplasamentului – relieful, vegetația matură și deschiderea către lac – și îl completează cu funcțiuni de agrement, sport, cultură, educație și servicii, organizate într-un parcurs tematic unitar. Întreaga amenajare este concepută astfel încât spațiul verde să rămână componenta dominantă a parcului, majoritatea funcțiunilor propuse urmând a fi poziționate pe suprafețele mineralizate deja existente.

Concept de tematizare și zonificare

Parcul este organizat în subzone tematice, legate într-un traseu narativ realizat în jurul poveștii – de la folclorul românesc arhaic la basmul cult și la literatura universală pentru copii. Fiecare subzonă primește o identitate proprie prin vegetație, mobilier urban precum și prin scene de poveste realizate prin elemente tematice și interactive pentru copii, iar trecerile dintre subzone sunt marcate prin porți tematice. Toate personajele provin din opere aflate în domeniul public, cu o interpretare plastică proprie.

Accesuri și circulații

Accesibilitatea în parc este asigurată printr-o rețea ierarhizată de intrări principale și secundare, fiecare marcată printr-o poartă tematizată, cu rol de reper vizual. Rețeaua de alei existentă se recondiționează și se reconfigurează local, fiind completată de piațete, gradene și zone de ședere. Aleea perimetrală adiacentă Șoselei Gării Cățelu devine o promenadă umbrită de o galerie de arcade tematice, iar accesul principal este marcat de o poartă monumentală din lemn sculptat.

Pentru mobilitate activă sunt prevăzute o pistă de biciclete în dublu sens, separată de fluxul pietonal, și o pistă de alergare în circuit continuu, la care se racordează un traseu de bicicletă offroad de tip flow trail cu berme, o școală de velo (traffic garden) pentru educație rutieră a copiilor, amplasată pe terenul de baschet existent, precum și un skatepark și un pump track modular, amenajate pe locul piațetei rotunde din Lumea lui Creangă.

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.

Mijloace de transport de agrement analizate

Ca elemente de atractivitate și de legătură între subzone, conceptul include mijloace de transport de agrement. Un trenuleț turistic pe șine înierbate, cu ecartament îngust, parcurge în circuit închis toate subzonele, cu stații amplasate la principalele puncte de interes. Traseul se dezvoltă în lungul aleilor, trece pe malul lacului, pe tronsoane scurte de estacadă ușoară, pentru preluarea diferențelor de nivel fără terasamente ample. O telegondolă în buclă, oferă o perspectivă de ansamblu asupra parcului și a lacului.

Amenajări pentru joacă, sport și aventură

Pentru copii se amenajează locuri de joacă tematizate, structurate pe grupe de vârstă, dotate cu echipamente moderne, precum și locuri de joacă pentru animalele de companie. Pentru adolescenți și adulți sunt prevăzute zonă de fitness în aer liber (Outdoor Gym), teren multisport și teren de tenis. Zona de aventură cuprinde Turnul Aventurii, cu perete de cățărare, platformă de start pentru tiroliană desfășurată peste golful lacului și pentru instalație de tip sky-bike, un deal de joacă cu tobogane și pantă de cățărare, care funcționează iarna ca derdeluș, dar și o piațetă de supraveghere pentru părinți. Parcul de aventură cu trasee suspendate pe niveluri de dificultate se amenajează în vegetația matură, pe stâlpi independenți, fără fixări în arbori, conform standardelor europene de siguranță în vigoare.
Componenta de pol de atracție se are în vedere a fi completată de o grotă tematică pe tema poveștilor cu pirați.

Zone de relaxare, cultură și servicii

Declivitatea naturală a terenului este valorificată prin gradene și belvederi orientate către lac, iar intersecțiile aleilor principale sunt marcate prin piațete și zone umbrite de vele. O zonă polivalentă cu amfiteatru în aer liber va găzdui proiecții de film, spectacole și evenimente comunitare. Serviciile pentru vizitatori sunt grupate în zonele comunitare ale fiecărei subzone, prin puncte tematizate de alimentație publică și prin grupuri sanitare moderne, accesibile, distribuite uniform pe suprafața parcului. Pe piațeta din nordul Tărâmului Personajelor de Folclor se propune un punct de belvedere/observator 360 grade.
Mobilierul urban se înlocuiește cu piese noi, durabile, într-o imagine unitară la nivelul parcului.

Amenajări peisagere și protecția spațiului verde

Componenta peisagistică rămâne fundația întregii amenajări. Pe baza studiului dendrologic, exemplarele valoroase se conservă, iar fondul vegetal se completează cu arbori, arbuști, ierburi ornamentale și plante perene din specii adaptate climatului local, selectate pentru interes vizual pe tot parcursul anului și pentru susținerea biodiversității. Conceptul include zone cu caracter natural accentuat – poieni, zone de micro-biodiversitate, grădini. Soluția respectă condiția ca cel mult o zecime din spațiul verde existent să fie transformată în altă utilizare, suprafețele minerale noi fiind compensate prin desființarea platformelor betonate existente dezafectate și prin reconversia lor în spații plantate.

Incluziune socială și accesibilitate fără bariere

Proiectul promovează incluziunea reală, fiind gândit astfel încât fiecare vizitator, indiferent de mobilitate sau de vârstă, să beneficieze de acces egal la toate facilitățile. Întregul ansamblu va respecta normativul NP 051/2012, asigurând alei, rampe, grupuri sanitare și echipamente de fitness complet accesibilizate.
Locurile de joacă vor fi structurate pe grupe de vârstă și prevăzute cu echipamente incluzive, facilitând interacțiunea și utilizarea comună de către copiii cu și fără dizabilități. De asemenea, accesul la atracțiile principale ale parcului este garantat pentru toate categoriile de utilizatori: observatorul 360° va fi dotat cu ascensor, iar telegondola și trenulețul vor dispune de cabine și vagoane cu îmbarcare la nivel, adaptate pentru scaune rulante și cărucioare. Aceste dotări vor permite persoanelor cu mobilitate redusă, seniorilor și însoțitorilor cu copii mici să exploreze parcul în condiții depline de siguranță și confort.

Echipare tehnico-edilitară

Parcul va fi echipat cu rețele noi de alimentare cu apă și canalizare menajeră, cu sistem de management al apelor pluviale bazat pe retenție și reutilizare la irigații, fără deversare în lac, și cu o instalație de irigații automatizată, cu senzori. Rețeaua electrică subterană, dimensionată pentru noile funcțiuni și pentru instalațiile de agrement, este completată de un sistem de iluminat LED cu telegestiune, de iluminat arhitectural pentru punerea în valoare a elementelor tematice, de panouri fotovoltaice, de supraveghere video, acoperire Wi-Fi și sonorizare ambientală.

Din punct de vedere economic, principalul avantaj constă în atragerea unui flux masiv și constant de vizitatori din întreaga regiune București-Ilfov, precum și din toată țara, fapt ce va genera:

- Oportunități de autofinanțare sau acoperire a costurilor de mentenanță prin exploatarea inteligentă a echipamentelor;
- Creșterea atractivității comerciale a zonelor adiacente parcului;
- Crearea de noi locuri de muncă sezoniere și permanente pentru gestionarea complexului.

Finanțarea obiectivului de investiții se va asigura din fonduri de la bugetul local al Sectorului 3 al Municipiului București precum și din alte surse de finanțare legal constituite, în limita sumelor aprobate anual cu această destinație.

În ceea ce privește fundamentarea tehnico-economică a investiției, este esențial a se reține că, potrivit cadrului normativ aplicabil, proiectantul este cel care analizează, fundamentează și propune soluția tehnică, scenariul/opțiunea tehnico-economică și valoarea totală a obiectivului de investiții, în conformitate cu documentația tehnico-economică și cu devizul general. H.G. nr. 907/2016 prevede că devizul general este partea componentă a studiului de fezabilitate sau a D.A.L.I. prin care se stabilește valoarea totală estimativă a cheltuielilor necesare realizării obiectivului de investiții, iar indicatorii tehnico-economici includ inclusiv valoarea totală și C+M, în conformitate cu devizul general. Tot aceeași hotărâre prevede că, atunci când intervin schimbări care afectează valorile maximale/minimale aprobate, documentația tehnico-economică trebuie refăcută corespunzător și reluată procedura de aprobare, iar devizul general se actualizează ori de câte ori este necesar.
În consecință, valoarea indicatorilor tehnico-economici nu reprezintă o apreciere proprie a autorității administrației publice locale sau a direcției de specialitate, ci rezultatul direct al calculelor, evaluărilor și opțiunilor profesionale asumate de proiectant, pe baza soluției tehnice adoptate, a documentațiilor de specialitate, a cantităților de lucrări rezultate din proiectare și a costurilor reflectate în devizul general și în devizele pe obiect. Prin urmare, răspunderea pentru soluția tehnică propusă, pentru fundamentarea tehnico-economică a investiției, precum și pentru realitatea, corectitudinea și temeinicia valorii indicatorilor tehnico-economici aparține exclusiv proiectantului, în calitatea sa de autor al documentației de specialitate.
În mod corelativ, direcția de specialitate nu se poate substitui proiectantului în realizarea calculelor și evaluărilor de specialitate, în stabilirea soluției tehnice ori în recalibrarea prin aprecieri proprii a valorii investiției. Rolul autorității publice este acela de a prelua documentația tehnico-economică întocmită și asumată de proiectant, și de a o înainta spre aprobare autorității deliberative competente, în condițiile legii. Legea nr. 273/2006 prevede că documentațiile tehnico-economice ale obiectivelor de investiții noi finanțate integral sau în completare din bugetele locale se aprobă de autoritățile deliberative.

Luând în considerare cele prezentate și conform prevederilor art. 44 alin. (1) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale și prevederile art. 139 alin. (1) și art. 166 alin. (4) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, supunem spre analiză și aprobare prezentul proiect de hotărâre privind aprobarea documentației tehnico-economice – faza D.A.L.I., a indicatorilor tehnico-economici și a devizului general aferente obiectivului de investiții *"Dezvoltarea inteligentă și durabilă a Parcului Pantelimon prin crearea unor zone tematice, amplasare de echipamente pentru dezvoltarea infrastructurii de agrement, petrecerea timpului liber, sport și interacțiune socială și organizare de execuție"*.

SERVICIUL DERULARE ȘI MONITORIZARE CONTRACTE LUCRĂRI/SERVICII
ȘEF SERVICIU,
MONICA AVRAM

Întocmit,
Alexandra Olcioiu

Anexă la Raportul de specialitate nr. 433279/17.11.2026

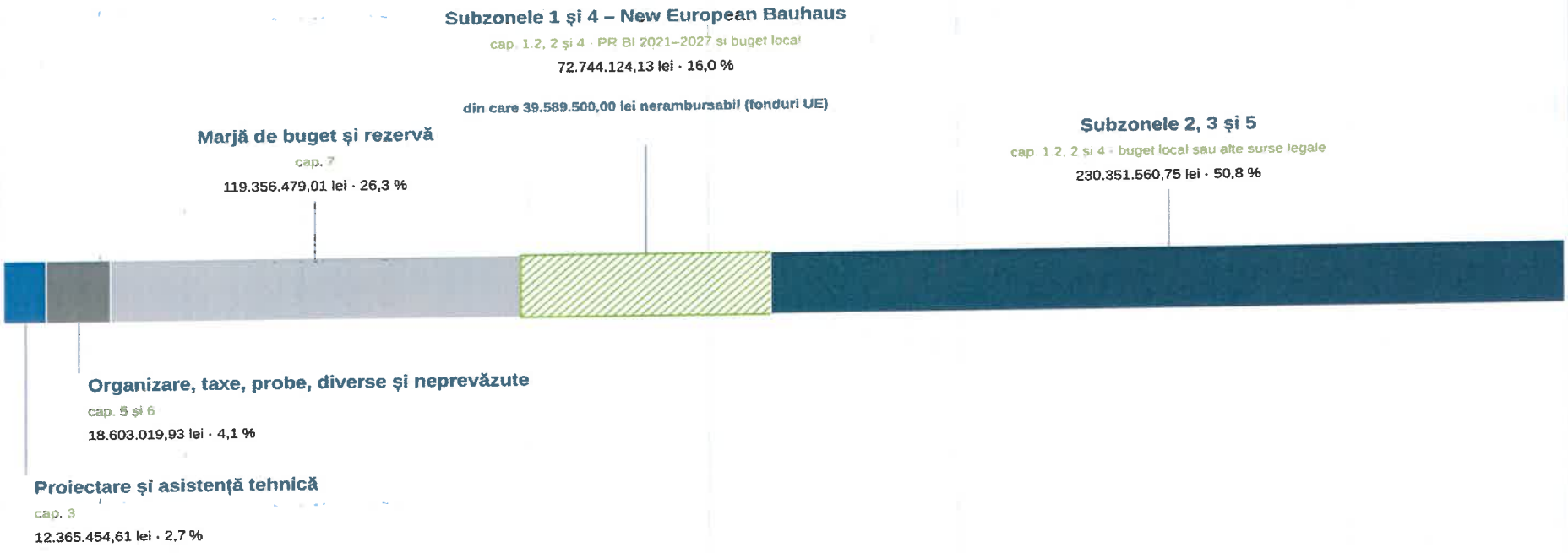
STRUCTURA DEVIZULUI GENERAL ȘI SURSELE DE FINANȚARE

Obiectivul de investiții „Dezvoltarea inteligentă și durabilă a Parcului Pantelimon prin crearea unor zone tematice, amplasare de echipamente pentru dezvoltarea infrastructurii de agrement, petrecerea timpului liber, sport și interacțiune social și organizare de execuție"

Valoarea totală a investiției, fără TVA	Valoarea totală a investiției, cu TVA	din care C+M, fără TVA / cu TVA
453.420.638,43 lei	**548.638.972,50 lei**	**175.668.235,38 / 212.558.564,81 lei**

Compunerea devizului general

– reprezentare schematică –



TOTAL GENERAL: 453.420.638,43 lei fără TVA

548.638.972,50 lei cu TVA

Componentele devizului general și sursele de finanțare (lei, fără TVA)

Cod	Componentă	Capitol DG	Valoare	Sursa de finanțare
A	Subzonele 1 și 4 – New European Bauhaus	cap. 1.2, 2 și 4	72.744.124,13	Fonduri europene – PR București-Ilfov 2021–2027 (nerambursabil: 39.589.500,00); Bugetul local al Sectorului 3 sau alte surse legal constituite (33.154.624,13)
B	Subzonele 2, 3 și 5 – lucrări, construcții, echipamente și dotări	cap. 1.2, 2 și 4	230.351.560,75	Bugetul local al Sectorului 3 sau alte surse legal constituite
C	Proiectare și asistență tehnică	cap. 3	12.365.454,61	Bugetul local al Sectorului 3 sau alte surse legal constituite
D	Organizare de șantier, taxe, probe tehnologice, cheltuieli diverse și neprevăzute	cap. 5 și 6	18.603.019,93	Bugetul local al Sectorului 3 sau alte surse legal constituite
E	Marjă de buget și rezervă pentru ajustarea prețurilor	cap. 7	119.356.479,01	Bugetul local al Sectorului 3 sau alte surse legal constituite
	TOTAL GENERAL		**453.420.638,43**	**din care fonduri europene: 39.589.500,00 lei; buget local și alte surse legal constituite: 413.831.138,43 lei**

Mențiuni

1. Componenta A – subzonele 1 (Pădurea Fermecată) și 4 (Tărâmul Personajelor de Folclor) – se propune pentru finanțare prin Programul Regional București-Ilfov 2021–2027, apelul PR BI P7/7.1&7.3/1/2026. Finanțarea nerambursabilă reprezintă 75 % din valoarea maximă eligibilă de 10.000.000 euro (39.589.500,00 lei), iar cofinanțarea și valoarea peste plafonul eligibil (33.154.624,13 lei) se asigură din bugetul local al Sectorului 3 sau din alte surse legal constituite. Valorile finale se stabilesc prin ghidul aprobat al apelului și prin contractul de finanțare.

2. TVA aferentă investiției, în sumă de 95.218.334,07 lei, se suportă din bugetul local. În cazul delegării gestiunii serviciilor de exploatare a atracțiilor către un operator, cu aplicarea regimului de taxare, TVA poate fi recuperată prin deducere, în condițiile Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal.

3. Sumele de la capitolul 7 (marja de buget și rezerva pentru ajustarea prețurilor) se utilizează numai în condițiile legii.

4. Valorile sunt estimative, provin din devizul general întocmit la faza D.A.L.I. și sunt exprimate în lei, la prețurile din octombrie 2026 (1 euro = 5,2786 lei). Devizul general se actualizează conform H.G. nr. 907/2016 la faza de proiect tehnic.

Întocmit,

S.C. Urban Scope S.R.L.

SERVICIUL DERULARE ȘI MONITORIZARE CONTRACTE LUCRĂRI/SERVICII
ȘEF SERVICIU,
MONICA AVRAM

PRIMĂRIA SECTORULUI 3 BUCUREȘTI

DIRECȚIA INVESTIȚII ȘI ACHIZIȚII

SERVICIUL DERULARE ȘI MONITORIZARE CONTRACTE LUCRĂRI/SERVICII

I ♥ S3 I love sector 3

www.primarie3.ro

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

Aprobat cu îndeplinirea dispozițiilor legale PRIMAR

Nr.Inreg.:433273/17.11.2026

DOMNULE PRIMAR,

Având în vedere faptul că Sectorul 3 al Municipiului București intenționează să deruleze obiectivul de investiții ***"Dezvoltarea inteligentă și durabilă a Parcului Pantelimon prin crearea unor zone tematice, amplasare de echipamente pentru dezvoltarea infrastructurii de agrement, petrecerea timpului liber, sport și interacțiune socială și organizare de execuție"***, în scopul modernizării acestui spațiu și al creșterii atractivității sale regionale, este necesară supunerea spre competentă analiză și aprobare a:

- Proiectului de Hotărâre privind aprobarea documentației tehnico-economice – faza D.A.L.I., a indicatorilor tehnico-economici și a devizului general aferente obiectivului de investiții ***"Dezvoltarea inteligentă și durabilă a Parcului Pantelimon prin crearea unor zone tematice, amplasare de echipamente pentru dezvoltarea infrastructurii de agrement, petrecerea timpului liber, sport și interacțiune socială și organizare de execuție"***, situat în Șoseaua Gării Cățelu, nr. 1M, Sector 3, București.

Vă transmitem alăturat Proiectul de Hotărâre și Raportul de specialitate.

SERVICIUL DERULARE ȘI MONITORIZARE CONTRACTE LUCRĂRI/SERVICII
ȘEF SERVICIU,
MONICA AVRAM

Întocmit,
Alexandra Ioncioiu

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.