



Nr.....

## REFERAT DE APROBARE

Pentru aprobarea Regulamentului privind reconfigurarea parcelelor în vederea dezvoltării urbanistice a terenurilor agricole prin schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic cu modificarea geometriei, poziționării și a suprafeței parcelelor și de pregătire a terenului în Sectorul Zero, Comuna Mogoșoaia, județ Ilfov în suprafață totală de 1168,09 hectare din cadrul unității administrativ – teritoriale Mogoșoaia

Strategia de Dezvoltare Locală a UAT Mogoșoaia a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 27/12.04.2017 și ulterior modificată și completată cu Strategia pentru Dezvoltare Urbană și Teritorială ce a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 778/29.04.2020.

Conform Strategiei pentru Dezvoltare Urbană și Teritorială a Comunei Mogoșoaia conceptul de reajustarea teritorială (sau reconfigurarea parcelelor) reprezintă abordarea inovativă și incluzivă (raportat la întreg teritoriul, intravilan și extravilan) prin care planificarea urbană se extinde pentru rezolvarea problemele cauzate de evoluția neplanificată și combaterea inechității teritoriale.

Urmărind istoricul evoluției teritoriului intravilan al comunei, se identifică o practică recurentă care poate servi drept semnal de alarmă suficient de puternic pentru a impune o intervenție pro activă în gestiunea terenurilor rămase în extravilan. Valorificarea terenurilor extravilane în localitățile învecinate municipiului București este vizibilă în evoluția multor localități, unde nu mai există rezerve de teren extravilan.

Particularitatea comunei Mogoșoaia este că aceasta este o comunitate mică, afectată de proximitatea unei aglomerații urbane complexe, care tinde să îi afecteze structura, identitatea și dezvoltarea. Șansa comunei este de a-și folosi resursele teritoriale și de a degreva orașul București de poli urbani, înainte ca nevoile acestuia să invadeze, neplanificat și destructurat, suprafața existentă de teren agricol. Analizând evoluția localităților din jurul Bucureștiului, se poate extrage concluzia că reușita demersului ține de rapiditatea demarării procedurii de reajustare.

Reajustarea teritorială (sau reconfigurarea parcelelor) are calitatea de a permite o abordare participativă a cetățenilor implicați în mod direct, proprietarii terenurilor vizate, care pot contribui prin acceptul de a ceda o parte din terenul agricol aflat în proprietate privată, pentru acest scop. Procedura urmată de Comuna Mogoșoaia, în concordanță cu legislația în domeniu, este de a restitui terenul intravilan rezultat în urma planificării teritoriului agricol, după cedarea a 39% pentru dotările urbane, infrastructura de transport și utilități, spațiile publice și celelalte funcțiuni necesare dezvoltării echilibrate.

Returnarea terenurilor pentru proprietarii care acceptă cedarea trebuie făcută în limitele teritoriului în care se intervine însă se poate realiza inclusiv ca schimb între diferitele zone ale extravilanului vizat. Pentru proprietarii care nu sunt de acord cu reajustarea teritorială în forma descrisă anterior, există căi legale de expropriere a întregii suprafețe de teren deținut în arealul studiat, având în vedere faptul că toate terenurile se re poziționează, după epuizarea căilor de dialog în vederea cedării voluntare.



Chiar dacă, inițial, fiecăruia dintre proprietari i se diminuează suprafața proprietății cu procentul de 39%, în final, valoarea aceleiași proprietăți crește, prin reconfigurarea parcelelor ca urmare a modificării geometriei poziționării și suprafeței parcelei și prin crearea spațiilor publice vitale funcționării urbanistice a localității. Această reconfigurare superioară creează premisele urbanistice necesare executării tuturor lucrărilor de investiții în infrastructură, utilități și servicii care să facă zona studiată funcțională.

Scopul procedurii de **Reajustare Teritorială** este consolidarea și dezvoltarea corectă și durabilă a comunității urbane, precum și îmbunătățirea tuturor factorilor determinanți pentru calitatea vieții locuitorilor Comunei Mogoșoaia: locuri de muncă, acces la spații publice și circulații corect dimensionate și dotate, rețea de transport eficientă, spații verzi și de agrement, locuințe corect proiectate, identitate locală, atragere de investiții.

În temeiul prevederilor art. 2 alin. (1) lit. s) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local sunt declarate de utilitate publică *„lucrările de reconfigurare a parcelelor în vederea dezvoltării urbanistice a terenurilor agricole în cazul în care nu se obține acordul proprietarilor pentru schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic cu modificarea geometriei poziționării și suprafeței parcelei.”* Astfel, pentru a putea finaliza lucrarea, pot fi expropriați pe întreaga suprafață proprietarii terenurilor care nu sunt de acord cu cedarea procentului de 39% stabilit prin Strategia de Dezvoltare Urbană și Teritorială.

Conform art. 3 alin. (1) din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985 și ratificată prin Legea nr. 199/1997 *„Prin autonomie locală se înțelege dreptul și capacitatea efectivă ale autorităților administrației publice locale de a soluționa și de a gestiona, în cadrul legii, în nume propriu și în interesul populației locale, o parte importantă a treburilor publice”*. Reajustarea teritorială va contribui semnificativ la sporirea autonomiei locale a Comunei Mogoșoaia, prin dezvoltarea zonei noi (cu precădere cea cu destinație ca zonă industrială) și încasarea taxelor către bugetul local, sume ce vor contribui semnificativ la dezvoltarea și bunăstarea comunității locale.

Procedura reajustării teritoriale presupune efectuarea unor operațiuni de alipiri, dezlipiri și schimburi de terenuri, partajări fără diminuarea suprafeței cumulate inițiale de teren ce se află și în proprietatea publică sau privată a comunei Mogoșoaia, fapt ce necesită împuternicirea primarului localității pentru semnarea tuturor documentelor ce se vor încheia pentru a duce la îndeplinire prevederile regulamentului supus aprobării consiliului local.

Pentru toate aceste considerente, în temeiul art. 129 alin. (6) lit. c), alin. (7) lit. k), art. 139 alin. (3) lit. e), art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare propun aprobarea unei hotărâri de consiliu local pentru privind reconfigurarea parcelelor în vederea dezvoltării urbanistice a terenurilor agricole prin schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic cu modificarea geometriei, poziționării și a suprafeței parcelelor și de pregătire a terenului în Sectorul Zero, Comuna Mogoșoaia, județ Ilfov în suprafață totală de 1168,09 hectare din cadrul unității administrativ – teritoriale Mogoșoaia

Primar