

PROGRAMUL DE REAJUSTARE TERITORIALĂ AL UNITĂȚII ADMINISTRATIV TERITORIALE COMUNA MOGOȘOAIA

1. Considerente generale

Reajustarea teritorială constituie o nouă paradigmă în domeniul planificării și organizării teritoriale ce are la bază finanțarea dezvoltării urbane prin propriul teren, prin accesarea rezervelor de teren sub-utilizate din jurul localităților.

Odată cu revizuirea în anul 2020 a Strategiei de Dezvoltare Locală a U.A.T. Mogoșoaia¹ prin incorporarea și statuarea Strategiei pentru Dezvoltarea Urbană și Teritorială 2019-2030², reajustarea teritorială a căpătat **valențe strategice** pentru dezvoltarea sustenabilă a localității.

În contextul actualizării politicii teritoriale a comunei Mogoșoaia prin **Propunerea de politică publică „Politica de reajustare teritorială a unității administrativ-teritoriale comuna Mogoșoaia, județul Ilfov (2021-2024)” și a Planului de acțiune aferent**, a fost evidențiat ca principal obstacol în dezvoltarea sustenabilă a localității, *suprafață redusă a terenurilor care fac parte din domeniul public sau privat al U.A.T.-ului pentru satisfacerea nevoii de investiții publice necesare dezvoltării și creșterii calității vieții fiecărui locuitor.*

Documentul de politică publică a identificat și instituționalizat deopotrivă, ca principală variantă de soluționare a acestei probleme publice, modelul de planificare urbană bazat pe asumarea **integrală de către Primăria comunei Mogoșoaia a planificării unitare a localității.**

Modelul se sprijină pe doi piloni:

- **PILON 1: mecanismele specifice reajustării teritoriale;**
- **PILON 2: instituirea ca regulă generală a extinderii intravilanului localității prin dezvoltări imobiliare doar după finalizarea de către Primăria comunei Mogoșoaia a echipării prealabile a teritoriului (respectiv a rezervării și obținerii pentru domeniul public a spațiilor minime necesare: circulațiilor corect dimensionate, spațiilor verzi publice, spațiilor aferente echipării tehnice edilitare și spațiile aferente serviciilor publice precum și spațiilor rezervate prevenirii situațiilor de urgență)**

În lumina acestor considerente **Programul de reajustare teritorială** (numit în continuare **Program**) asigură operaționalizarea politicii de reajustare teritorială a comunei Mogoșoaia (corespondență cu **obiectivul specific 1.1.** al Planului de acțiune în perioada 2021-2024 pentru implementarea propunerii de politică publică „Politica de reajustare teritorială a unității administrativ-teritoriale comuna Mogoșoaia, județul Ilfov (2021-2024)”).

2. Principii

Programul respectă următoarele principii:

¹ Hotărârea Consiliului local al Comunei Mogoșoaia nr. 27/2017 privind aprobarea Strategiei de Dezvoltare Locală a Comunei Mogoșoaia.

² Hotărârea Consiliului local al Comunei Mogoșoaia nr. 778/29.04.2020 pentru completarea Hotărârii Consiliului Local nr. 27/2017 privind aprobarea Strategiei de Dezvoltare Locală a Comunei Mogoșoaia.

- Considerarea patrimoniului cultural și mediului natural ca resurse de identitate națională și a comunităților;
- Transparența;
- Egalitate;
- Abordarea managementului integrat;
- Prevalența interesului general asupra celui privat;
- Contributivitate;
- Prezervarea unor rezerve de teren pe termen mediu și lung;
- Adiționalitatea fondurilor;
- Coordonarea și corelarea verticală și orizontală a documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism;
- Responsabilitatea publică.

3. Beneficiarii programului

Beneficiarii programului sunt proprietarii terenurilor extravilane supuse mecanismelor specifice procesului de reajustare teritorială. Aceste mecanisme sunt conforme cu modelul de planificare urbană statuat de **Propunerea de politică publică „Politica de reajustare teritorială a unității administrativ-teritoriale comuna Mogoșoaia, județul Ilfov (2021-2024)”**. Mecanismele sunt stabilite și reglementate și se aplică în conformitate cu actele normative ale autorităților administrației publice locale a comunei Mogoșoaia.

Înțelesul acordat prin hotărâre de consiliu local³ reajustării teritoriale aplicabile unor zone studiate de teren de la nivelul comunei Mogoșoaia este acela de lucrare de interes public local realizată în vederea dezvoltării urbane a zonei studiate, ce are ca scop și rezultat reconfigurarea parcelelor în vederea dezvoltării urbanistice a terenurilor agricole prin schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic, cu modificarea geometriei, poziționării și suprafeței parcelelor.

Procedura asumată de autoritățile locale ale U.A.T. Mogoșoaia, în concordanță cu legislația în domeniu, este de a restitui terenul intravilan rezultat în urma planificării teritoriului agricol, după cedarea a 39%⁴ pentru dotările urbane, infrastructura de transport și utilități, spațiile publice și altor dezvoltări de tip „ancoră” precum parcurile industriale, tehnologice, structura CDI (cercetare-dezvoltare-inovare), centre comerciale, cluster ș.a. care devin la rândul lor centre polarizatoare.

4. Etapele și termenele de implementare

Perioada de implementare a Programului este de 24 luni

Derularea programului este ghidată de respectarea principiilor managementului calității și se realizează printr-o succesiune logică de **etape, obiective și activități** descrise în **tabelul 1** ce cuprinde Planul de acțiuni pentru perioada iulie 2021-decembrie 2022 privind implementarea Programului de reajustare teritorială al unității administrativ -teritoriale comuna Mogoșoaia (numit în continuare **Plan de Acțiuni**).

³ Hotărârea Consiliului local al Comunei Mogoșoaia nr. 778/29.04.2020 pentru completarea Hotărârii Consiliului Local nr. 27/2017 privind aprobarea Strategiei de Dezvoltare Locală a Comunei Mogoșoaia.

⁴ Procentul a fost calculat în documentațiile de planificare a teritoriului extravilan derulate în paralel cu S.D.U.T. și conține necesarul pentru echipare urban-edilitară, dotări urbane, administrative, rețele de transporturi, spații verzi, zone de protecție, utilități, etc. Totodată procentul a fost statuat în contextul aprobării Strategiei de Dezvoltare Locală a Comunei Mogoșoaia prin Hotărârea Consiliului local al Comunei Mogoșoaia nr. 27/2017 și deopotrivă, prin actualizarea acesteia odată cu adoptarea Hotărârii Consiliului local al Comunei Mogoșoaia nr. 778/29.04.2020.

Astfel, principalul instrument de operaționalizare a Programului este Planul de Acțiuni aferent.

6. Riscuri de implementare

Atingerea obiectivelor propuse prin Program poate fi îngreunată de unele riscuri precum:

- lipsa unei voințe politice pe termen lung pentru implementarea programului;
- întârzierea implementării pentru măsurile ce implică modificarea de acte normative sau inițierea unor noi acte normative;
- alocări bugetare insuficiente pentru punerea în aplicare a măsurilor prevăzute.

Aceste riscuri vor fi gestionate prin măsuri punctuale identificate în cadrul procedurilor de monitorizare și evaluare periodică.

7. Responsabilii pentru implementare

Implementarea Programului cade în sarcina exclusivă a inițiatorului.

Pentru implementarea activităților cuprinse în Planul de Acțiuni (tabel 1) vor fi stabiliți responsabilii cu atribuții incidente fiecărui obiectiv și activitate în parte.

8. Sursele de finanțare

Finanțarea obiectivelor prevăzute în Program și în Planul de Acțiuni se face în limita fondurilor aprobate anual prin legile bugetare anuale, precum și din alte surse legal constituite, potrivit legii.

9. Rezultatele scontate

Implementarea tuturor acțiunilor din Program va crea condițiile necesare pentru utilizarea durabilă a teritoriului comunei Mogoșoaia și creșterea calității vieții locuitorilor săi, fiind urmată de:

- reorganizarea loturilor existente în loturi noi, în zone construibile și re poziționarea acestora la o nouă rețea de drumuri, utilități și facilități;
- creșterea suprafeței de teren intravilan a comunei;
- crearea condițiilor pentru extinderea infrastructurii de utilități la nivelul comunei Mogoșoaia;
- creșterea spațiilor comune și a numărului de servicii publice în comuna Mogoșoaia;
- multiplicarea spațiilor necesare dezvoltărilor de tip „ancoră” precum parcurile industriale, tehnologice, structura CDI (cercetare-dezvoltare-inovare), centre comerciale, cluster ș.a.

Prin urmare, dezvoltarea zonei supusă mecanismelor de reajustare teritorială va avea un **impact pozitiv în plan economic, bugetar, social, administrativ și de mediu.**

1. Impactul economic/bugetar

Conversia regimului juridic, din extravilan în intravilan a loturilor de teren cu grad sporit de proximitate și accesibilitate față de utilitățile și serviciile necesare conduce la creșterea valorii nete a proprietății într-un mod cert și previzibil contribuind astfel la creșterea veniturilor proprietarilor acestor terenuri.

Implementarea Programului se bazează pe o utilizare judicioasă a banului public și raționalizarea cheltuielilor bugetare. În plus, creșterea suprafeței de intravilan a comunei va conduce la creșterea veniturilor U.A.T. Mogoșoaia ceea ce conduce la o creștere a capacității

administrative a autorităților locale de a accesa și valorifica sursele de finanțare cu precădere nerambursabile, din fonduri interne și/sau externe;

Se asigură totodată premisele recuperării contractiei economiei comunei din anul 2020, precum și potențarea și menținerea creșterii economice de la nivelul localității.

2. Impactul social

Creșterea gradului de urbanizare în zona supusă mecanismelor de reajustare teritorială cu echiparea teritorială prealabilă a teritoriului va crea condiții de viață și de muncă mai bune, precum și creșterea numărului locurilor de muncă, cu atenție specială grupurilor vulnerabile.

3. Impactul administrativ

Programul creează premisele realizării viitoarelor obiective de investiții prin crearea infrastructurii necesare diversificării și extinderii serviciilor publice și în zona supusă reajustării teritoriale.

4. Impactul asupra mediului înconjurător

Programul va avea un impact pozitiv asupra mediului contribuind substanțial la scăderea emisiilor cu efect de seră, protejarea populației împotriva efectelor schimbărilor climatice, protecția și conservarea mediului natural, asigurarea unei gestiuni adecvate a deșeurilor, creșterea gradului de ecologizare ș.a. În plus, programul nu va afecta biodiversitatea zonei supuse reajustării teritoriale întrucât aceasta este situată în prezent exclusiv în extravilan.

10. Indicatorii de progres

În procesul de monitorizare și evaluare a implementării Programului și a atingerii rezultatelor așteptate (efecte derivate direct din acțiunile și măsurile planificate) este avut în vedere setul de indicatori de progres aferenți măsurilor asumate pentru atingerea obiectivelor Programului și cuprinși în Planul de Acțiuni.

11. Procedurile de raportare și evaluare

Responsabil pentru monitorizarea implementării Programului este Primăria comunei Mogoșoaia prin compartimentele de specialitate cu atribuții în domeniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului comunei Mogoșoaia. Compartimentele vor colecta datele cu privire la indicatorii de progres. Datele de facto vor fi comparate cu datele planificate fiind analizate prin metoda comparativă.

Procesul de monitorizare a rezultatelor Programului este unul continuu care să permită verificarea realizării efective a activităților cuprinse în Planul de Acțiuni, precum și pentru coordonarea activităților dintre compartimentele Primăriei Comunei Mogoșoaia. Monitorizarea progresului implementării Programului are o frecvență semestrială.

Compartimentele responsabile pentru implementarea Programului vor asigura realizarea Planului de Acțiuni și vor prezenta la sfârșitul etapei de implementare un Raport final privind realizarea acestui plan.

Raportul final (sau datele intermediare cu privire la stadiul implementării Programului, după caz) este parte integrantă din raportul anual al Primarului Comunei Mogoșoaia privind starea economică, socială și de mediu a unității administrativ teritoriale, raport ce este prezentat, în primul trimestru al anului, Consiliului Local al Comunei Mogoșoaia, potrivit prevederilor legale în vigoare.

Tabel 1 Planul de acțiuni pentru perioada iulie 2021-decembrie 2022 privind implementarea Programului de reajustare teritorială al unității administrativ-teritoriale comuna Mogoșoaia⁵

ETAPE	OBIECTIVE	ACTIVITĂȚI	SURSA DE FINANȚARE	TERMENUL DE REALIZARE	INDICATORI DE PROGRES
Etapa 1 Declanșarea procedurii de reajustare teritorială	Obiectiv 1 Identificarea și constituirea grupului – țintă al programului	Activitate 1.1. Derularea de acțiuni de promovare a programului	Fonduri aprobate anual prin legile bugetare anuale, precum și din alte surse legal constituite, potrivit legii	Iulie 2021	Indicatori fizici: numărul evenimentelor de promovare
		Activitate 1.2. Notificarea proprietarilor vizați		Iulie 2021	Indicatori fizici: numărul proprietarilor notificați
	Obiectiv 2 Constituirea grupului – țintă al programului	Activitate 2.1. Exprimarea Acordului de către proprietarii terenurilor agricole pentru reajustarea teritorială (RT) prin semnare în formă autentică a unei declarații de Renunțare la dreptul de Proprietate asupra procentului de reajustare aferent terenului aflat în zona Studiată și a unei convenții bilaterale semnate cu U.A.T. Mogoșoaia		Octombrie 2021	Indicatori de rezultat: - numărul proprietarilor care și-au exprimat Acordul - numărul proprietarilor care nu și-au exprimat Acordul Indicatori de eficiență: ponderea numărului proprietarilor care și-au exprimat Acordul în total proprietari notificați
Activitate 2.2. Centralizarea imobilelor ce se vor expropria în vederea realizării RT					
Etapa 2 Realizarea și adoptarea documentației tehnico-economice	Obiectiv 3 Realizarea studiului de fezabilitate la obiectivul de investiții „lucrare de reconfigurare a parcelelor în vederea dezvoltării urbanistice a	Activitate 3.1 Aprobarea prin hotărâre a consiliului local a variantei finale a Studiului de Fezabilitate pentru obiectivul de investiții „lucrare de reconfigurare a parcelelor în vederea dezvoltării urbanistice a	Noiembrie 2021	Indicatori de rezultat: Studiu de Fezabilitate realizat și aprobat în graficul planificat	

⁵ Secțiunile „Sursa de finanțare” și „Termenul de realizare” cuprinse în Planul de Acțiuni se vor detalia după finalizarea procedurilor de consultare publică.

	terenurilor agricole prin schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic, cu modificarea geometriei, poziționării și suprafeței parcelelor și lucrări de pregătire a terenului în Zona Studiată”	terenurilor agricole prin schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic, cu modificarea geometriei, poziționării și suprafeței parcelelor și lucrări de pregătire a terenului în Zona Studiată”			
Etapa 3 Declanșarea procedurilor de expropriere	Obiectiv 4 Întregirea terenului din zona studiată într-un singur gabarit	Activitate 4.1 Demararea procedurilor de expropriere în vederea realizării RT (procesul se va realiza etapizat multianual)		Decembrie 2021	Indicatori de rezultat: - suprafața de teren expropriată - suprafață de teren cumulată prin suprafața de teren expropriată și suprafața de teren a imobilelor pentru care proprietarii și-au exprimat Acordul Indicatori de eficiență: - ponderea suprafeței cumulate în total suprafață zonă studiată
Etapa 4 Reconfigurarea parcelelor și predarea imobilelor reajustate	Obiectiv 5 Definitivarea reconfigurării parcelelor și restituirea acestora către proprietarii participanți în cadrul Programului	Activitate 5.1 Demararea lucrării la obiectivul de investiții „lucrare de reconfigurare a parcelelor în vederea dezvoltării urbanistice a terenurilor agricole prin schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic, cu modificarea geometriei, poziționării și suprafeței parcelelor și lucrări de pregătire a terenului în Zona Studiată”		Aprilie 2022	Indicatori de rezultat - numărul imobilelor reconfigurate
		Activitate 5.2 Înregistrarea cadastrală și predarea imobilelor reajustate către proprietarii participanți în cadrul Programului		Decembrie 2022	Indicatori de rezultat - numărul imobilelor înregistrate cadastral - numărul imobilelor reajustate