COMUNA MOGOŞOAIA, JUDEŢUL ILFOV

ZONA DE DEZVOLTARE DIN COMUNA MOGOŞOAIA, JUDEŢUL ILFOV, ETAPA 1

ACTUALIZARE 2021

PROIECT 761 S/2017
STUDIU DE FEZABILITATE

PROIECT NR. 761 S/2017
ZONA DE DEZVOLTARE DIN COMUNA MOGOŞOAIA, JUDEŢUL ILFOV, ETAPA 1
STUDIU DE FEZABILITATE
ACTUALIZARE 2021

CUPRINS

(A) PIESE SCRISE

1 Informaţii generale privind obiectivul de investiţii 5

Denumirea obiectivului de investiţii....5
Ordonator principal de credite/investitor....6
Ordonator de credite (secundar/terţiar)....6
Beneficiarul investiţiei....6
Elaboratorul studiului de fezabilitate....6

2 Situaţia existentă şi necesitatea realizării obiectivului/proiectului de investiţii 7

Concluziile studiului de prefezabilitate (în cazul în care a fost elaborat în prealabil) privind situaţia actuală, necesitatea şi oportunitatea promovării obiectivului de investiţii şi scenariile/opţiunile tehnico-economice identificate şi propuse spre analiză....7
Scenarii propuse 9
Scenariul recomandat de către elaboratorul studiului de fezabilitate....9
Prezentarea contextului: politici, strategii, legislaţie, acorduri relevante, structuri instituţionale şi financiare 10
Analiza situaţiei existente şi identificarea deficienţelor....11
Analiza cererii de bunuri şi servicii, inclusiv prognoze pe termen mediu şi lung privind evoluţia cererii, în scopul justificării necesităţii obiectivului de investiţii....14
Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiţiei publice 14

3 Identificarea, propunerea şi prezentarea scenariilor tehnico-economice pentru realizarea obiectivului de investiţii 14

Particularităţi ale amplasamentului: 15
a) Descrierea amplasamentului....15
b) Relaţii cu zone învecinate, accesuri existente şi/sau căi de acces posibile....15
c) Orientări propuse faţă de punctele cardinale şi faţă de punctele de interes naturale sau construite....16
d) Surse de poluare existente în zonă....16
e) Date climatice şi particularităţi de relief....16
f) Existenţa unor:....17
- reţele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare....17
- posibile interferenţe cu monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existenta condiţionărilor specifice în cazul existenţei unor zone protejate sau de protecţie 17
- terenuri care aparţin unor instituţii care fac parte din sistemul de apărare, ordine publică şi siguranţă naţională 17
g) Caracteristici geofizice ale terenului din amplasament - extras din studiul geotehnic elaborat conform normativelor în vigoare, cuprinzând: 17
i date privind zonarea seismică....17
ii date preliminare asupra naturii terenului de fundare, inclusiv presiunea convenţională şi nivelul maxim al apelor freatice 18
iii date geologice generale....19

iv date geotehnice obţinute 19
v încadrarea în zone de risc (cutremur, alunecări de teren, inundaţii) 20
vi caracteristici din punct de vedere hidrologic 20
Descrierea din punct de vedere tehnic, constructiv, funcţional - arhitectural şi tehnologic 21
3.1.1 Caracteristici tehnice şi parametri specifici obiectivului de investiţii 21
Costurile estimative ale investiţiei 21
3.1.2 costurile estimative de operare pe durata normată de viaţă/de amortizare a investiţiei publice 23
Studii de specialitate, în funcţie de categoria şi clasa de importanţă a construcţiilor 23
3.1.3 studiu topografic 23
3.1.4 studiu geotehnic şi/sau studii de analiză şi de stabilitate a terenului 23
3.1.5 studiu hidrologic, hidrogeologic 23
3.1.6 studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficientă ridicată pentru creşterea performanţei energetice 23
3.1.7 studiu de trafic şi studiu de circulaţie 24
3.1.8 raport de diagnostic arheologic preliminar în vederea exproprierii, pentru obiectivele de investiţii ale căror amplasamente urmează a fi expropriate pentru cauză de utilitate publică 24
3.1.9 studiu peisagistic în cazul obiectivelor de investiţii care se referă la amenajări spaţii verzi şi peisajere 24
3.1.10 studiu privind valoarea resursei culturale 24
3.1.11 studii de specialitate necesare în funcţie de specificul investiţiei 24
Grafice orientative de realizare a investiţiei 24
4 Analiza fiecărui scenariu tehnico - economic propus 25
Prezentarea cadrului de analiză, inclusiv specificarea perioadei de referinţă şi prezentarea scenariului de referinţă 26
Analiza vulnerabilităţilor cauzate de factori de risc, antropici şi naturali, inclusiv de schimbări climatice, ce pot afecta investiţia 26
Situaţia utilităţilor şi analiza de consum 27
4.1.1 necesarul de utilităţi şi de relocare/protejare, după caz 27
4.1.2 soluţii pentru asigurarea utilităţilor necesare 27
Sustenabilitatea realizării obiectivului de investiţii 27
Analiza cererii de bunuri şi servicii, care justifică dimensionarea obiectivului de investiţii 28
Analiza financiară, inclusiv calcularea indicatorilor de performanţă financiară: fluxul cumulat, valoarea actualizată netă, rata internă de rentabilitate; sustenabilitatea financiară 28
Analiza economică, inclusiv calcularea indicatorilor de performanţă economică: valoarea actualizată netă, rata internă de rentabilitate şi raportul cost-beneficiu sau, după caz, analiza cost-eficacitate 29
Analiza de sensitivitate 29
Analiza de riscuri, măsuri de prevenire/diminuare a riscurilor 29
5 Scenariul tehnico-economic optim, recomandat 30
Comparaţia scenariilor propuse, din punct de vedere tehnic, economic, financiar, al sustenabilităţii şi riscurilor 30
Selectarea şi justificarea scenariului optim recomandat 31
Descrierea scenariului optim recomandat 32
a) Obţinerea şi amenajarea terenului 32
b) asigurarea utilităţilor necesare funcţionării obiectivului 32
c) soluţia tehnică, cuprinzând descrierea, din punct de vedere tehnologic, constructiv, tehnic, funcţional-arhitectural şi economic, a principalelor lucrări pentru investiţia de bază, corelată cu nivelul calitativ, tehnic şi de performanţă ce rezultă din indicatorii tehnico-economici propuşi 32

d) probe tehnologice şi teste 32
Principalii indicatori tehnico-economici aferenţi obiectivului de investiţii 33
a) indicatori maximali 33
b) indicatori minimali 33
c) indicatori financiari socioeconomici, de impact, de rezultat/operare 33
d) durata estimată de execuţie a obiectivului de investiţii, exprimată în luni 34
Prezentarea modului în care se asigură conformarea cu reglementările specifice funcţiunii preconizate din punctul de vedere al asigurării tuturor cerinţelor fundamentale aplicabile construcţiei, conform gradului de detaliere al propunerilor tehnice 34
Nominalizarea surselor de finanţare a investiţiei publice, ca urmare a analizei financiare şi economice 34
6 Urbanism, acorduri şi avize conforme 34
Certificatul de urbanism emis în vederea obţinerii autorizaţiei de construire 34
Extras de carte funciară, cu excepţia cazurilor speciale, expres prevăzute de lege 34
Actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului, măsuri de diminuare a impactului, măsuri de compensare, modalitatea de integrare a prevederilor acordului de mediu în documentaţia tehnico-economică 35
Avize conforme privind asigurarea utilităţilor 35
Studiu topografic, vizat de către Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară 35
Avize, acorduri şi studii specifice, după caz, în funcţie de specificul obiectivului de investiţii şi care pot condiţiona soluţiile tehnice 35
7 Implementarea investiţiei 35
Informaţii despre entitatea responsabilă cu implementarea investiţiei 35
Strategia de implementare, cuprinzând: durata de implementare a obiectivului de investiţii (în luni calendaristice), durata de execuţie, graficul de implementare a investiţiei, eşalonarea investiţiei pe ani, resurse necesare 35
Strategia de exploatare/operare şi întreţinere: etape, metode şi resurse necesare 36
Recomandări privind asigurarea capacităţii manageriale şi instituţionale 36
8 Concluzii şi recomandări 36
Recomandări privind etapele ulterioare 36
Anexa 1. Deviz general 37
Anexa 2. Solicitare actualizare 43
Anexa 3. Lista imobilelor propuse spre expropriere 45

(B) PIESE DESENATE

1. Plan de încadrare, Sc. 1:20.000 1
2. Plan de situaţie, Sc. 1:5000, 1:10.000 2

PROIECT NR. 761 S/2017
ZONA DE DEZVOLTARE DIN COMUNA MOGOŞOAIA, JUDEŢUL ILFOV, ETAPA 1
STUDIU DE FEZABILITATE
ACTUALIZARE 2021

MEMORIU

1 Informaţii generale privind obiectivul de investiţii

Prezentul studiu de fezabilitate contribuie la o etapă importantă în dezvoltarea judicioasă a comunei Mogoşoaia, având ca bază o planificare bine structurată şi fundamentată, aşa cum este descrisă în continuare. În conformitate cu prevederile Planului Naţional de Amenajare a Teritoriului şi fără precedent în România ultimilor 30 de ani, Comuna Mogoşoaia implementează, prin acest demers, acţiuni majore în planificarea urbanistică, care anulează efectele catastrofale ale preluării în intravilan a fărâmiţării proprietăţilor funciare şi constituie premisele obligatorii ale unei organizări armonioase a teritoriului, adaptate cerinţelor actuale, benefice atât pentru autorităţile locale cât şi pentru locuitori.

Prezentul studiu de fezabilitate este redactat şi structurat în conformitate cu Hotărârea Guvernului României Nr. 907/2016 şi a conţinutului cadru din anexa nr.4.

De la realizarea primei ediţii a prezentului studiu de fezabilitate au apărut numeroase modificări legislative locale şi naţionale astfel că a fost necesară actualizarea studiului şi corelarea sa cu investiţiile prevăzute de administraţia locală pentru anii 2021 şi 2022, aşa cum a fost solicitat de beneficiar prin comunicarea 25.736/17.09.2021 (Anexa 2. Solicitare actualizare.)

Tipul investiţiei: documentaţie pentru realizarea exproprierilor terenurilor necesare pentru viitoare lucrări de infrastructură de străzi.

Denumirea obiectivului de investiţii

Denumirea obiectivului de investiţie este **"Zona de dezvoltare din comuna Mogoşoaia, judeţul Ilfov, etapa 1. Actualizare 2021".**

Ordonator principal de credite/investitor

Ordonatorul principal de credite este Comuna Mogoşoaia, judeţul Ilfov, Şoseaua Bucureşti-Târgovişte, nr. 138, telefon: 021-351.6692.

Ordonator de credite (secundar/terţiar)

Nu este cazul.

Beneficiarul investiţiei

Beneficiarul investiţiei este Comuna Mogoşoaia, judeţul Ilfov, Şoseaua Bucureşti-Târgovişte, nr. 138, telefon: 021-351.6692.

Comuna Mogoşoaia în cadrul judeţului Ilfov

Elaboratorul studiului de fezabilitate

Elaboratorul studiului de fezabilitate este SC SIRIUS PROIECTARE STUDII SRL.

Adresa: Bucureşti, cod poştal 061987, str. Costişa Nr. 24, Tel: 021-777.23.76, fax: 021-444.27.40, email: sirius@srs.ro.

2 Situaţia existentă şi necesitatea realizării obiectivului/proiectului de investiţii

Concluziile studiului de prefezabilitate (în cazul în care a fost elaborat în prealabil) privind situaţia actuală, necesitatea şi oportunitatea promovării obiectivului de investiţii şi scenariile/opţiunile tehnico-economice identificate şi propuse spre analiză

Pentru investiţia propusă nu s-a întocmit un studiu de prefezabilitate sau un plan detaliat de investiţii pe termen lung.

Scopul proiectului

Scopul investitorului este acela ca, prin proceduri de expropriere efectuate conform legislaţiei în vigoare, să se obţină terenurile necesare accesului la noile zone de dezvoltare avute în vedere în extravilanul localităţii. Porţiunea de intravilan a viitoarelor străzi face obiectul prezentei investiţii.

Proiectul este în concordanţă cu prevederile Strategiei de dezvoltare locală a comunei Mogoşoaia, judeţul Ilfov.

Necesitatea investiţiei

În anul 2017 a fost reactualizată *"Strategia de dezvoltare locală a comunei Mogoşoaia"*.

În cadrul acesteia a fost efectuată "Analiza Diagnostic a Contextului Actual" cu subcapitolele:

- cadru general;
- demografie şi forţă de muncă (cu analiză S.W.O.T.);
- dezvoltare economică (cu analiză S.W.O.T.) ;
- terenuri şi locuinţe (cu analiză S.W.O.T.);
- infrastructura şi echiparea teritoriului (cu analiză S.W.O.T.);
- servicii publice (cu analiză S.W.O.T.);
- mediu şi schimbări climatice (cu analiză S.W.O.T.);
- opinia populaţiei.

În cadrul strategiei de dezvoltare un mare capitol îl reprezintă „Viziunea şi Obiectivele de Dezvoltare pentru Perioada 2017-2050" din cadrul căruia un subcapitol important este cel intitulat „ Mobilitate Durabilă şi Dezvoltare Teritorială Planificată" cu subsecţiunile:

- infrastructură de transport adaptată pentru deplasări nemotorizate sau cu emisii reduse de CO2;
- sistem de transport public eficient şi atractiv care să deservească într-un mod echilibrat locuitorii şi mediul de afaceri din comuna Mogoşoaia;

- accesibilitate crescută prin dezvoltarea infrastructurii de transport şi modernizarea infrastructurii existente;
- dezvoltare teritorială planificată.

În cadrul acestei ultime subsecţiuni se menţionează:

Factorii contextuali care influenţează modul de funcţionare şi impactul interacţiunii dintre utilizarea terenurilor şi transport, sunt:

- caracteristicile economiei, cum ar fi nivelul de creştere, ocuparea forţei de muncă sau structura sectorială şi regională a economiei;
- caracteristicile socio-demografice şi socio-culturale ale populaţiei, cum ar fi vârsta şi distribuţia veniturilor populaţiei;
- caracteristici ecologice şi de mediu, cum ar fi cantitatea de resurse naturale, precum combustibilii fosili şi calitatea mediului.

Oportunitatea investiţiei

Oportunitatea investiţiei reiese din faptul că proiectul urmăreşte dezvoltarea coerentă şi echilibrată a teritoriilor nedezvoltate, precum şi asigurarea accesibilităţii şi conectivităţii în cadrul comunei şi în raport cu vecinătăţile.

Strategia planificării spaţiale trebuie să asigure calitatea spaţiului planificat, acoperirea tuturor problematicilor diverse specifice tipurilor de spaţii existente sau care trebuie construite structurat, într-o viziune integrată. Administraţia publică locală deţine în acest sens instrumentele de control (cadrul de reglementare urbană), dar şi de ghidaj (promovare, inhibare, catalizare, condiţionare) a dezvoltării economice.

Obiectivul de faţă urmăreşte exploatarea punctelor tari şi competenţelor distinctive ale comunei, rezervele mari de teren compact – în special în zona de est a comunei, zonă care se află în prezent integral în extravilan, dar pentru care există o presiune majoră pentru dezvoltare exercitată în special de proximitatea municipiului Bucureşti – oferind premisele pentru o dezvoltare sustenabilă integrată a localităţii şi poziţionarea localităţii ca o comunitate urbană puternică şi dezvoltată economic.

Odată cu dezvoltarea Sectorului Zero este absolut necesară realizarea unor căi de acces, străzi noi, care să facă legătura cu DN1A.

Scenariile tehnico-economice propuse spre analiză

Planurile de dezvoltare întocmite pentru reajustarea teritorială a Sectorului Zero vor sta la baza investiţiilor ce se vor întocmi pentru lucrările propriu zise de infrastructură edilitară, de

realizare a zonelor administrative şi sociale şi de lucrări de îmbunătăţiri funciare. Pentru a asigura accesul în Sectorul Zero este necesară exproprierea unor terenului din intravilanul localităţii care să constituie suprafeţele necesare unor viitoare străzi. Fără obţinerea terenului nu se pot demara lucrările de construcţii pentru drum şi pentru lucrările de utilităţi necesare în sectorul Zero: conducte de apă potabilă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, astfel că exproprierea reprezintă un element cheie, necesar şi obligatoriu.

Scenarii propuse

Scenariul 1:

Pentru acest scenariu s-a luat în considerare ipoteza includerii cheltuielilor de expropriere, defalcat, pentru fiecare în parte dintre studiile de fezabilitate ce vor fi întocmite pentru investiţiile propriu-zise de infrastructură edilitară (extinderea reţelei stradale, rezolvarea scurgerii apelor pluviale, extinderea reţelelor de alimentare cu apă şi canalizare menajeră).

Scenariul 2:

Scenariul 2 presupune demararea unor proceduri de expropriere a terenurilor necesare pentru lucrările propriu-zise de infrastructură edilitară şi dezvoltarea în investiţii etapizate a lucrărilor de infrastructură pe amplasamentul coridorului de expropriere.

Scenariul recomandat de către elaboratorul studiului de fezabilitate

Pentru cele două scenarii s-au considerat 6 criterii de evaluare, după cum urmează:

1. costul investiţiilor (notat C1 cu factorul de ponderare 1 = 0,20);
2. costuri pentru funcţionarea sistemului (notat C2 cu factorul de ponderare = 0,10);
3. aspecte introduse de tehnologia utilizată, materialele folosite, disponibilitatea pe piaţă a acestora, în condiţiile respectării criteriilor de performanţă cerute (notat C3 cu factorul de ponderare = 0,30);
4. durata estimată (notat C4 cu factorul de ponderare = 0,20);
5. condiţii de legalitate (notat C5 cu factorul de ponderare = 0,10);
6. riscurile investiţionale (notat C6 cu factorul de ponderare = 0,10).

În tabelul următor se prezintă matricea multicriterială folosită în evaluarea alternativei optime.

	Criterii					
	Economic		**Tehnic**	**Timp**	**Legalitate**	**Riscuri**
	C1	**C2**	**C3**	**C4**	**C5**	**C6**
Pondere	0,2	0,1	0,3	0,2	0,1	0,1
S1	7	8	9	5	9	7

S2	8	9	9	8	10	10
Punctaj total	S1 =			7,5	puncte	
	S2 =			8,8	puncte	

Pentru fiecare criteriu a fost folosită o scală între 1 şi 10 (unde 10 înseamnă îndeplinirea completă a criteriului).

Astfel, scenariul recomandat de elaborator este Scenariul 2. Alegerea scenariului pentru realizarea obiectivului propus este susţinută de cerinţele de realizare a unei infrastructuri moderne şi unitare de costurile investiţionale şi în special de riscul cel mai scăzut.

Prezentarea contextului: politici, strategii, legislaţie, acorduri relevante, structuri instituţionale şi financiare

Până în prezent, în comuna Mogoşoaia s-au realizat numeroase proiecte investiţionale importante, dintre care: Editura Rao - Centru Logistic şi Sediu Firmă, investiţie de aproximativ 2 milioane Euro, Terra Nova Imobiliare - Centru Logistic şi Sediu Firmă, investiţie de aproximativ 5 milioane Euro, Bucharest Distribution Park - Complex Industrial de Depozite şi Birouri, investiţie de aproximativ 80 milioane Euro.

Comuna Mogoşoaia, are un rol executiv în procesul de guvernare locală. Conform Legii 215/2001, Legea administraţiei publice locale, ea are iniţiativa, în condiţiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepţia celor care sunt prin lege în competenţa altor autorităţi publice locale sau centrale. Ca autoritate a administraţiei publice locale ea are în competenţă problemele economico-financiare, social-culturale, amenajarea teritoriului şi urbanism, protecţie socială, protecţia mediului şi turism, conform atribuţiilor prevăzute în Legea administraţiei publice locale.

Una din principalele activităţi ale acestui organism este elaborarea de programe de dezvoltare economico-sociale, de protecţie a mediului şi de modernizare a infrastructurii edilitare. Tocmai în exercitarea acestor din urmă atribuţii Comuna Mogoşoaia depune eforturi pentru îmbunătăţirea reţelei stradale a comunei.

Comuna Mogoşoaia a dovedit că are capacitatea de management şi implementare a proiectelor, deoarece în ultimii ani a gestionat implementarea mai multor proiecte cu valori de investiţie importante.

Din punctul de vedere al numărului de locuitori Comuna Mogoşoaia a înregistrat o dinamică pozitivă, numărul locuitorilor crescând continuu din anul 2001 până în prezent, ceea ce face cu

atât mai mult justificată această investiție.

Din punct de vedere al contextului de politici, strategii, al legislației și acordurilor cu privire la serviciul de dotări și utilități publice, acesta este unul vital iar principiile care stau la baza organizării și funcționării acestuia sunt următoarele:

A. Principiul fundamental, care cuprinde:

a) Principiul egalității: presupune că fiecare client are șanse egale de acces la dotări și servicii fără a însemna că și prestațiile sunt identice;

b) Principiul neutralității: presupune că indiferent de caracteristicele, demografice, geografice, psihografice sau comportamentale, cetățenii au dreptul de a beneficia de dotări și servicii publice, fără a fi discriminați sau favorizați, astfel imparțialitatea este o premisă la baza respectării acestui principiu;

c) Principiul continuității: presupune faptul că întreruperea acestor dotări/servicii publice, poate conduce la un dezechilibru în viața economică și socială, de aceea, se impune adoptarea unor măsuri care să prevină situațiile de criză.

B. Principiul de acțiune, care cuprinde:

a) **Principiul transparenței și responsabilității:** presupune accesul beneficiarilor nu numai la aceste dotări și servicii publice dar și la informațiile din domeniul public, în funcție de legislația în vigoare;

b) **Principiul simplificării și accesibilității:** presupune necesitatea accesibilității serviciilor publice din punct de vedere organizatoric, geografic, financiar și psihologic;

c) **Principiul participării și adaptării:** presupune participarea din partea beneficiarului, nu numai la actul de prestare al serviciului și implementare a dotărilor, dar și la procesul de concepere și implementare, în funcție de sugestiile și preferințele acestuia.

Analiza situației existente și identificarea deficiențelor

Printre studiile care au stat la baza prezentei documentații, pentru analizarea posibilităților de dezvoltare a comunei Mogoșoaia a fost elaborat Studiul de Oportunitate intitulat *„ Catalizator de dezvoltare – asigurarea nivelului de dotare pentru creșterea calității vieții, înlăturarea disparităților la nivelul comunei Mogoșoaia - vatra veche și noile dezvoltări"*

Acesta a vizat:

- gestionarea eficientă a resurselor pe care comuna le deține din punct de vedere al fondului funciar;
- valorificarea oportunităților și punctelor tari ale localității;

- crearea unor direcţii de dezvoltare corelate cu necesităţile populaţiei şi cu o dezvoltare urbană controlată şi coroborată cu contextul teritorial, social, economic, cultural şi ecologic;
- Investigarea soluţiilor de asigurare a rezervelor de teren necesare comunei pentru crearea premiselor unei dezvoltări coerente şi corect integrate în strategia locală/ zonală/ judeţeană / teritorială.

Conform acestui studiu, suprafaţa teritoriului administrativ al comunei Mogoşoaia este de 2.621,47 ha din care în intravilan 972,58 ha (37,08% din suprafaţa U.A.T.), respectiv în extravilan 1.649,42 ha (62,92% din suprafaţa U.A.T.).

Localitatea are acces direct atât la calea ferată cât şi la reţeaua de drumuri naţionale precum şi la reţeaua preorăşenească de transport în comun a R.A.T.B. şi beneficiază şi de proximitatea aeroporturilor. Acest lucru face ca ea să se înscrie pe lista localităţilor cu accesibilitate sporită, acest aspect reprezentând o competenţă distinctivă şi un mare potenţial în procesul de dezvoltare.

În 20 de ani (1994-2014) numărul total de gospodării s-a dublat ajungând la un total de 2.637 (2.245 locuinţe individuale şi 392 apartamente). Se observă o tendinţă de dezvoltare a locuinţelor colective (cca. de 4 ori mai multe). Din numărul total de gospodării, 2.635 sunt deţinute de proprietari privaţi iar 2 sunt în proprietatea statului.

Numărul gospodăriilor este în continuă creştere, tendinţele de expansiune orientându-se spre estul şi vestul comunei. Vestul localităţii a cunoscut o creştere spectaculoasă a numărului de unităţi locative, în mare parte datorită contextului natural favorabil precum proximitatea faţă de Pădurea Moţoc sau Lacul Mogoşoaia.

Comuna s-a dezvoltat în jurul Parcului şi Palatului Mogoşoaia, ulterior extinzându-se de-a lungul circulaţiilor principale, fiind limitată până acum un deceniu de Lacul Mogoşoaia ce separa comuna de la est la vest.

Din punct de vedere al dezvoltării localităţii, lipsa de resurse şi a unei viziuni strategice aplicate a creat un număr important de disfuncţionalităţi:

- suprafeţe agricole cuprinse în intravilan;
- spaţii aferente instituţiilor publice dimensionate incorect sau insuficient;
- zone de locuit cu carenţe calitative cu influenţă negativă asupra aspectului estetic şi constructiv;
- zone neconstruita cuprinse în intravilanul existent;
- Inexistenţa unor zone de protecţie a monumentelor istorice şi a siturilor arheologice existente în interiorul comunei;

- Numărul mic al spaţiilor verzi amenajate în intravilan (excluzând Ansamblul Brâncovenesc) şi concentrarea acestora în zona centrală;
- Lipsa circulaţiilor pietonale şi a pistelor amenajate pentru biciclişti;
- Zonă de protecţie insuficient protejată/îngrădită a centrului de sortare a deşeurilor menajere;
- Teritoriul administrativ al localităţii este traversat sau cuprins de infrastructuri majore precum drumul naţional DN1A, drumul judeţean DJ100A, şoseaua de centură a municipiului Bucureşti DN CB. De asemenea este în construcţie autostrada de centură a municipiului Bucureşti (centura nr. 2). Toate acestea creează dificultăţi din punct de vedere al circulaţiei dar şi restricţii asupra terenurilor şi modului de dezvoltare al comunei Mogoşoaia;
- nu este asigurat numărul necesar de locuri de parcare la instituţii publice şi dotări iar în cadrul zonelor de locuit nu sunt asigurate locuri de parcare în cadrul terenurilor sau nu sunt utilizate ca atare, ducând la ocuparea spaţiului destinat circulaţiilor şi automat incomodând traficul

Pentru eliminarea acestor disfuncţionalităţi, pe baza consultărilor cu organele locale, s-au stabilit următoarele priorităţi:

- extinderea intravilanului prin completarea cu zone de locuit, zone mixte (locuire şi comerţ) şi asigurarea unor rezerve de teren, atât în interiorul comunei cât şi în zonele de extindere pentru dezvoltări pe termen lung;
- extinderea intravilanului în etape succesive, în vederea gestionării raţionale a resursei funciare;
- crearea unor zone de agrement organizate corespunzător;
- completarea cu zone cu destinaţia de spaţiu verde public;
- configurarea infrastructurii (străzi, reţele edilitare, dotări şi echipamente publice, etc.) pentru arealele cheie şi pentru zonele de extindere, în vederea asigurării continuităţii procesului de dezvoltare.

Implementarea principalelor obiective rezultate pe baza priorităţilor de mai sus este prevăzută în investiţia privitoare la reajustarea teritorială, investiţie separată. În sprijinul şi în coordonare cu această investiţie este necesară realizarea conexiunii Sectorului Zero la DN1A pentru care s-a prevăzut în prezentul studiu de fezabilitate exproprierea de teren necesar.

Analiza cererii de bunuri şi servicii, inclusiv prognoze pe termen mediu şi lung privind evoluţia cererii, în scopul justificării necesităţii obiectivului de investiţii

Obiectivul investiţiei **" Zona de dezvoltare din comuna Mogoşoaia, judeţul Ilfov, etapa 1. Actualizare 2021"** este acela de a asigura infrastructura necesară pentru realizarea conexiunii Sectorului Zero la DN1A prevăzută cu toate suprafeţele necesare extinderii sistemului de distribuţie al apei potabile, pentru colectarea, transportul şi evacuarea apelor uzate menajere, pentru asigurarea furnizării de energie electrică, de gaze naturale, de servicii de telecomunicaţii.

Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiţiei publice

Obiectivul principal al investitorului este acela de a realiza infrastructura necesară pentru accesul rutier la străzile ce vor fi realizate în zona de dezvoltare şi în coordonare cu noul drum judeţean ce constituie penetraţie Autostrada Bucureşti - Braşov – Centura Bucureşti – DN1.
Proiectul este în concordanţă cu prevederile Strategiei de dezvoltare locală a comunei Mogoşoaia, judeţul Ilfov.
În cadrul prezentului studiu de fezabilitate sunt cuprinse exproprierile necesare pentru realizarea legăturii noii zone de dezvoltare la DN1A pe porţiunea de intravilan a localităţii.

INFRASTRUCTURI EDILITARE (extinderea reţelei stradale, rezolvarea scurgerii apelor pluviale, extinderea reţelelor de alimentare cu apă şi canalizare menajeră):

În intravilan:

- în zona centrală, teren liber = 393 mp
- în zona centrală, teren ocupat = 18.551 mp

TOTAL TEREN 18.944 mp

- în zona centrală, construcţii grajduri = 1.478 mp

Definirea zonelor însoţite şi de preţul în euro/mp pentru fiecare în parte este prezentată la capitolul 3.3..

3 Identificarea, propunerea şi prezentarea scenariilor tehnico-economice pentru realizarea obiectivului de investiţii

Pentru stabilirea soluţiilor tehnico-economice optime de realizare a investiţiei, s-au analizat următoarele scenarii:

Scenariul 1:

Pentru acest scenariu s-a luat în considerare ipoteza includerii cheltuielilor de expropriere, defalcat, pentru fiecare în parte dintre studiile de fezabilitate ce vor fi întocmite pentru investiţiile propriu-zise de infrastructură edilitară (extinderea reţelei stradale, rezolvarea scurgerii apelor pluviale, extinderea reţelelor de alimentare cu apă şi canalizare menajeră).

Scenariul 2:

Scenariul 2 presupune demararea unor proceduri de expropriere a terenurilor necesare pentru lucrările propriu-zise de infrastructură edilitară şi dezvoltarea în investiţii etapizate a lucrărilor de infrastructură pe amplasamentul coridorului de expropriere.

Particularităţi ale amplasamentului:

Investiţia se desfăşoară în partea de Nord-Est a comunei Mogoşoaia. Terenul este relativ plat, cu o pantă generală foarte redusă de la Nord la Sud.

a) Descrierea amplasamentului

Comuna Mogoşoaia este situată în partea de sud a României făcând parte din Regiunea de Dezvoltare Bucureşti-Ilfov şi încadrându-se în Zona Metropolitană a Municipiului Bucureşti în primul inel al aglomeraţiei urbane.

Ea este localizată strategic pe axa secundară de transport Bucureşti - Ploieşti – Braşov (ce foloseşte ca alternativă de transport. Localitatea se află în vecinătatea directă cu capitala Bucureşti, fiind amplasată în partea de nord a acesteia, zonă ce a cunoscut cea mai intensă dezvoltare din cadrul judeţului Ilfov.

Legăturile rutiere în teritoriu sunt asigurate astfel:

- drumul naţional DN1A asigură legătura cu oraşul Buftea şi cu municipiul Bucureşti;
- şoseaua de centură a municipiului Bucureşti (DN CB) asigură legătura cu municipiul Bucureşti şi cu toate localităţile amplasate în jurul inelului de circulaţie;
- drumul judeţean DJ100A asigură legătura cu oraşul Chitila.

b) Relaţii cu zone învecinate, accesuri existente şi/sau căi de acces posibile

Accesul la terenul propus spre expropriere se face din DN 1A Bucureşti – Târgovişte, în zona centrală a localităţii.

Zona propusă spre dezvoltare pentru care se realizează viitorul acces se află pe latura de NE a dezvoltării existente a comunei.

c) **Orientări propuse față de punctele cardinale și față de punctele de interes naturale sau construite**

Lucrările propuse, de extindere se vor executa pe teritoriul administrativ al comunei Mogoșoaia din județul Ilfov. Dat fiind specificul investiției, nu există posibilitatea analizării unor orientări propuse.

d) **Surse de poluare existente în zonă**

Din datele existente și din studierea amplasamentului nu s-au identificat alte surse de poluare în zonă cu excepția celor antropice, datorate traficului rutier.

e) **Date climatice și particularități de relief**

Câmpia Vlăsiei se integrează subținutului climatic al Câmpiei Române, districtului climatic de pădure și topoclimatului complex al Câmpiei Boianu – Vlăsia, compartimentul estic.

Principalii parametri climatici au următoarele valori, măsurați la stația meteorologică București – Băneasa (situată la cca 25 km sud – est):

- radiația solară globală medie anuală: 123 Kcal/cm2;
- temperatura medie anuală a aerului 10,50C, iar pe suprafața solului 12,00C;
- temperatura maximă absolută 41,10C, și 62,10C pe sol;
- temperatura minimă absolută 32,20C;
- temperatura medie a lunii iulie 210C iar pe sol 26,00C;
- temperatura medie a lunii ianuarie -2,00C, iar pe sol 3-40C;
- amplitudinea medie anuală a temperaturii aerului 240C, iar pe sol 290C;
- umezeală relativă medie anuală 74 – 76%;
- nebulozitatea atmosferică medie anuală 4,5 – 5,0 zecimi;
- precipitațiile medii anuale 575,0 mm;
- cantitățile maxime de precipitații în 24 ore: 107,7 mm.
- zilele cu strat de zăpadă sunt în medie anual de cca. 45 – 55 zile, acestea având grosimi; medii decadale de 8 – 10 cm și maxime decadale absolute de cca 100 cm;
- vânturile dominante sunt cele de nord – est și sud – vest a căror frecvență este de 22,8%;
- calmul atmosferic este de 19,5%;
- viteza medie anuală 2,9 m/s

Zilele de îngheț totalizează anual 110 – 130, fiind posibile de la mijlocul lunii septembrie până la sfârșitul lunii mai, iar cele cu brumă cca. 40 zile /an.

Din punct de vedere morfologic localitatea Mogoșoaia este situată pe Câmpia Otopeni – Cernica (acestea ocupă spațiul dintre valea Colentina și Valea Pasărea). Altitudinea terenului în zonă

variază între 95 ÷ 98 m.

f) Existenţa unor:

- reţele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare

Din punct de vedere al infrastructurii de bază, în prezent, comuna Mogoşoaia dispune de următoarele utilităţi publice: reţea de alimentare cu apă, energie electrică, comunicaţii, internet şi cablu tv, iluminat public, gaze naturale. Pe terenul ce face obiectul investiţiei nu sunt reţele ce necesităr relocare sau protejare.

- posibile interferenţe cu monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existenta condiţionărilor specifice în cazul existenţei unor zone protejate sau de protecţie

Investiţia propusă nu afectează şi nici nu interferează cu monumente istorice sau de arhitectură sau cu situri arheologice.

- terenuri care aparţin unor instituţii care fac parte din sistemul de apărare, ordine publică şi siguranţă naţională

La stabilirea soluţiilor tehnice s-a avut în vedere ca lucrările să nu fie amplasate pe terenuri care aparţin unor instituţii care fac parte din sistemul de apărare, ordine publică şi siguranţă naţională.

g) Caracteristici geofizice ale terenului din amplasament - extras din studiul geotehnic elaborat conform normativelor în vigoare, cuprinzând:

Studiul geotehnic a fost realizat pe baza investigaţiilor de ordin geologic şi tehnic, ce au determinat geolitologia terenului studiat, situaţia apelor subterane şi principalele caracteristici fizico-mecanice ale terenului.

Din sondajele executate în zonă s-au recoltat probe de pământuri care s-au analizat în teren, conform Normativului NP 074/2014, fructificându-se şi observaţiile şi analizele efectuate în decursul timpului în zone imediat apropiate.

Conform STAS 6054-77, adâncimea de îngheţ a perimetrului studiat este de 0,90 – 1,00 m.

i date privind zonarea seismică

Din punct de vedere seismic, valoarea de vârf a acceleraţiei pentru perimetrul dat este ag = 0.24g, conform Anexa 1, pentru cutremure având mediul de recurenţă IMR = 100 de ani; valoarea perioadei de colţ este Tc = 1.60s, conform Normativului P100/2013.

ii date preliminare asupra naturii terenului de fundare, inclusiv presiunea convenţională şi nivelul maxim al apelor freatice

Apele freatice, alimentate din precipitaţii sau din râuri sunt diferenţiate în pânze de luncă şi de interfluviu. Primele se întâlnesc la adâncimi de 1 – 4 m, dar sub unele grinduri pot fi la 5 – 6 m. nivelul lor este foarte oscilant, în funcţie de nivelul râurilor din care obişnuit se alimentează. Apele freatice de pe interfluvii se găsesc la baza loessurilor şi sunt localizate în pietrişurile de Colentina şi în nisipurile de Mostiştea.

Pietrişurile de Colentina se întind între Argeş şi Valea Pasărea fiind depuse fie peste un strat de argilă nisipoasă (uneori cu aspect loessoid) fie direct peste nisipurile de Mostiştea. Stratul de pietriş ia masă de nisip are 3 – 8m grosime şi înclină spre sud – est. Capacitatea de debitare este de Q = 2 – 5 l/s

Nisipurile de Mostiştea cu grosimi variabile de 3 – 15 m, stau peste un orizont marnos (complexul marnos). Ele pot asigura debite de ordinul Q = 4 – 6 l/s

Adâncimea pânzei freatice la N de râul Colentina, până la Pasărea (câmpul Otopeni – Cernica) apare în două situaţii: către vest la Valea Saulei pânza freatică este la 5 – 10m, cu excepţia a două zone de la Pipera la Băneasa (inclusiv Aeroportul) unde apa se află la 10 – 15m; la sud – est de Valea Saulei domină adâncimi de 10 – 15 m, iar în zona pădurii Pustnicu atinge 15 – 20m şi chiar peste 20m.

Cât priveşte amplitudinea oscilaţiilor apei freatice ea atinge 4 – 7m în luncile înalte şi cam 1 – 4 m sub câmp.

Cele mai ridicate niveluri se înregistrează primăvara şi la începutul verii, iar cele mai scăzute toamna şi iarna.

Anii secetoşi şi cei ploioşi impun amplitudinile cele mai mari.

Apele din stratele de Frăteşti se găsesc sub aşa numitul complex argilo – marnos şi sunt divizate în zona Bucureştiului în trei orizonturi (A, B, C) despărţite prin strate argiloase. Spre nord, stratele de Frăteşti devin tot mai fine şi au o permeabilitate scăzută. Adâncimea acestor strate este de 60 – 160 m în sudul Bucureştiului şi coboară la 200 – 360m în nord.

Localitatea Mogoşoaia este situată la limita nordică a extensiunii pietrişurilor din stratele de Frăteşti până la care pot fi exploatate debite ridicate.

Fiecare dintre orizonturile A – C au către 25 – 30m grosime iar argilele dintre ele cam 20m grosime.

Debitele ce se obţin, prin foraje, variază între 3 – 10 l/s (medie cca. 5,0 l/s).

Actualul front de captare (constituit din 5 foraje F1, F2, F3, F4 şi F5 fiecare având adâncimea de 250 m) exploatează apa subteran de adâncime cantonată în orizontul acvifer superior al

stratelor de Frăteşti.

iii date geologice generale

Din punct de vedere geologic unitatea mare Câmpia Vlăsiei face parte din Platforma Valahă, care împreună cu Platforma Prebalcanică compun Platforma Moesică. Specificul structural al Platformei Valahe îl constituie, în bază, soclul rigid format din cristalin metamorfic şi roci magmatice peste care se dispun câteva cicluri de sedimente până la Cretacic inclusiv, acestea, împreună cu soclu formează fundamentul platformei ce se scufundă treptat începând de la Dunăre, către zona subcarpatică.

Zona de câmpie prezintă unele particularităţile geologice, care se reflectă în relief. Aceasta se situează pe fundamentul de platformă, iar în nord pe fundament de tip carpatic, cu cute diapire ascunse sub aluviuni. De asemenea spre sud această câmpie se extinde până la estul Burnasului, adică acolo unde stratele de Frăteşti se scufundă atât către nord cât şi spre est.

Formaţiunile care au umplut depresiunea pericarpatică sunt cele badenian – cuaternare, care ating grosimi de câteva sute de metri în sud şi peste 2000 m în nord. Se remarcă în mod deosebit Romanianul (în nord, unde apare numai în foraje), care este grosier la limita cu Subcarpaţii şi argilo – nisipos în fâşia subsidentă. Urmează stratele de Frăteşti dezvoltate, mai ales în sud (conuri de dejecţie clădite din aluviuni prebalcanice), apoi complexul marnos (cca. 100 m grosime la Titu). Nisipurile de Mostiştea (care în arealul subsident devin argiloase), peste care se aşterne discontinuu un strat de 2 – 10 m cu pietrişuri, argile, nisipuri (în arealele subsidente grosimea poate atinge şi 50 m) pietrişuri de Colentina.

La suprafaţă se găsesc loessuri, uneori argile roşcate, cu excepţia câmpiilor subsidente unde loessurile pot fi cel mult îngropate.

iv date geotehnice obţinute

Terenul este situat pe raza comunei Mogoşoaia din judeţul Ilfov, în zona de dezvoltare.

Din investigaţiile geotehnice, reprezentate prin foraje geotehnice, se poate realiza o descriere geolitologică informativă:

1. în unele foraje, sub stratul de umplutură, s-a întâlnit un strat de argilă / argilă prăfoasă / argilă prăfoasă nisipoasă, plastic vârtoasă; în câteva foraje au apărut şi intercalaţii de prafuri argiloase / prafuri argiloase nisipoase, cu stratele de argile,
2. iar în alte foraje, sub umplutură s-a întâlnit un strat de nisip îndesat / nisip prăfos îndesat.

În acest areal, stratul de nisip cu pietriş apare la adâncimi cuprinse între 6.50 m şi 8.00 m.

În zona studiată, apa a fost interceptată la adâncimi de 5.00 m – 7.00 m.

Încadrarea geotehnică

1. din punct de vedere al condiţiilor de teren, zona de interes se încadrează în categoria

"terenuri medii" (punctaj 3),

2. apa subterană nu a fost întâlnită în sondajele executate, astfel, zona studiată se încadrează în categoria "fără epuismente" (punctaj 1),
3. după categoria de importanţă, viitoarele drumuri se încadrează în categoria "normală" (punctaj 3),
4. după vecinătăţi, se încadrează în categoria "fără riscuri" (punctaj 1),
5. în funcţie de zonarea seismică a amplasamentului, conform Normativului P100/1-2013, terenul studiat se încadrează în zona ag = 0.30g (punctaj 2).

În urma punctajului final obţinut (punctaj total 10), lucrarea se încadrează în categoria de risc geotehnic "moderat" (categoria geotehnică 2), conform Normativului NP 074/2014.

Concluzii şi recomandări

Terenurile portante ar putea fi reprezentate de:

- argile / argile prăfoase / argile prăfoase nisipoase plastic vârtoase; aceste pământuri se încadrează în categoria terenurilor bune de fundare, conform Normativului NP 074/2014,
- prafuri argiloase / prafuri argiloase nisipoase plastic vârtoase; aceste pământuri se încadrează în categoria terenurilor bune de fundare, conform Normativului NP 074/2014.

Conform Normativului Ts/1-93, pământurile întâlnite în investigaţiile geotehnice executate de-a lungul timpului, prezintă următoarea clasificare:

- argila / argila prăfoasă / argila prăfoasă nisipoasă prezintă coeziune mijlocie, este tare în săpătură manuală şi de categoria II pentru săpătura mecanică, greutatea volumică in situ γ = 1800-1950kg/m^3,
- praful argilos / praful argilos nisipos este slab coeziv, este mijlociu în săpătură manuală şi de categoria I pentru săpătura mecanică, greutatea volumică in situ γ = 1600-1700kg/m^3,
- nisipul prăfos/ slab argilos este slab coeziv, este mijlociu în săpătura manuală, de categoria II în săpătura mecanică, având greutatea medie in situ γ = 1500-1700kg/m^3.

v încadrarea în zone de risc (cutremur, alunecări de teren, inundaţii)

Din punct de vedere seismic, valoarea de vârf a accelerației pentru perimetrul dat este ag = 0.24g, conform Anexa 1, pentru cutremure având mediul de recurenţă IMR = 100 de ani; valoarea perioadei de colţ este Tc = 1.60s, conform Normativului P100/2013.

vi caracteristici din punct de vedere hidrologic

Pe zona ce face obiectul prezentului proiect nu există cursuri de apă. Din punct de vedere hidrografic zona este tributară râului Colentina.

Hidrogeologia zonei se caracterizează prin existenţa unei pânze freatice superficiale care se

găseşte în nisipurile de Mostiştea. Nivelul apei se află la adâncimi cuprinse între 7 - 8 m de la suprafaţa terenului şi este alimentată prin infiltraţii de la suprafaţă şi din râul Colentina. Nivelul apei prezintă oscilaţii semnificative datorate precipitaţiilor sezoniere şi este puternic influenţat de regimul precipitaţiilor.

Descrierea din punct de vedere tehnic, constructiv, funcţional - arhitectural şi tehnologic

În cadrul prezentului studiu de fezabilitate sunt cuprinse exproprierile necesare pentru culoarul intravilan necesar pentru viitoarele investiţii din domeniul infrastructurii edilitare.

3.1.1 Caracteristici tehnice şi parametri specifici obiectivului de investiţii

Caracteristicile şi parametrii specifici care au condus la definirea şi dimensionarea obiectivului de investiţie rezultă din studiul de fezabilitate pentru reajustare teritorială, prin prezentul studiu urmând a se obţine suprafeţele de teren intravilane necesare completării viitoarei trame stradale cu accesul necesar dinspre DN1A.

Suprafeţele de teren necesar a fi expropriate sunt ilustrate în piesele desenate şi în desfăşurătorul de mai jos:

1) INFRASTRUCTURI EDILITARE (extinderea reţelei stradale, rezolvarea scurgerii apelor pluviale, extinderea reţelelor de alimentare cu apă şi canalizare menajeră):

În intravilan:

- în zona centrală, teren liber = 393 mp
- în zona centrală, teren ocupat = 18.551 mp

TOTAL TEREN 18.944 mp

- în zona centrală, construcţii grajduri = 1.478 mp

Costurile estimative ale investiţiei

Costul estimativ al investiţiei s-a stabilit pentru fiecare categorie de lucrări şi obiect în parte. Astfel, s-a întocmit devizul general estimativ al investiţiei baza metodologiei privind elaborarea Devizului general pentru investiţii şi lucrări de investiţie, inclusă în Hotărârea nr. 907 din 29 noiembrie 2016 privind etapele de elaborare şi conţinutul-cadru al documentaţiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiţii finanţate din fonduri publice.

Calculul valorii terenurilor expropriate

Pentru evaluarea preliminară a valorilor necesare achiziționării terenurilor s-a folosit "Studiul de piață pentru anul 2021 privind valorile minime imobiliare în județul Ilfov", al Camerei Notarilor Publici București, realizat de G.D. Proiectare-Expertiză-Evaluări S.R.L. precum și *Raport de Evaluare Teren și construcții, situate în extravilanul și intravilanul Comunei Mogoșoaia, județul Ilfov* – Niță Alexandru, evaluator ANEVAR.

Pentru stabilirea prețului terenurilor din intravilan s-a realizat următoarea defalcare:

- Teren amplasat în zona centrală, teren liber 56,90 euro/mp și teren ocupat 39,8 euro/mp
- Teren amplasat în zona mediană, teren liber 32,60 euro/mp
- Teren amplasat în zona periferică, teren liber 20,40 euro/mp

Pentru stabilirea prețului construcțiilor din intravilan s-a realizat următoarea defalcare:

- Spații industriale situate în mediul rural, grupa I de localități, pereți structurali din zidărie de cărămidă, grajduri: 50 euro/mp. Ad
- Ajustare suplimentară pentru lipsa instalațiilor: 0,90
- Ajustare suplimentară pentru lipsa finisajelor: 0,75

Suprafețele terenurilor și construcțiilor necesar de expropriat sunt prezentate în anexa *Lista imobilelor propuse spre expropriere.*

EVALUAREA VALORILOR TERENURILOR DE EXPROPRIAT:

În intravilan:

- în zona centrală teren liber = 393 mp x 56,90 euro/mp = 22.361,7 euro
- în zona centrală teren ocupat = 18.551 mp x 39,80 euro/mp = 738.329,8 euro

EVALUAREA VALORILOR CONSTRUCȚIILOR DE EXPROPRIAT:

- construcții grajduri = 1.478 mp x 50 euro/mp x 0,9 x 0,75 = 49.882,5 euro

TOTAL GENERAL = 810.574 euro

Având în vedere cursul B.N.R. din data de 17.09.2021 1euro = 4,9473 valoarea exproprierilor exprimată în lei este de 4.010.152,75 lei

Pentru bornarea terenurilor după realizarea lucrărilor de expropriere s-au prevăzut sumele corespunzătoare în devizul general.

3.1.2 costurile estimative de operare pe durata normată de viață/de amortizare a investiției publice

Având în vedere specificul investiției, nu se vor realiza cheltuieli de operare.

Studii de specialitate, în funcție de categoria și clasa de importanță a construcțiilor

3.1.3 studiu topografic

Pentru realizarea planului de situație cu poziționarea și identificarea obiectelor din teren existente s-a întocmit studiul topografic prin grija beneficiarului, lucrarea încadrându-se în sistem de proiecție STEREO 70.

Prelucrarea măsurătorilor efectuate s-a realizat cu programe specifice, iar raportarea acestora precum și realizarea planului, cu programe CAD specializate.

3.1.4 studiu geotehnic și/sau studii de analiză și de stabilitate a terenului

Studiul geotehnic a fost realizat pe baza investigațiilor de ordin geologo-tehnic, ce au determinat geolitologia terenului studiat, situația apelor subterane și principalele caracteristici fizico-mecanice ale terenului.

Din sondajele executate s-au recoltat probe de pământuri care s-au analizat în teren, conform Normativului NP 074/2014, fructificându-se și observațiile și analizele efectuate în decursul timpului în zone imediat apropiate.

Conform STAS 6054-77, adâncimea de îngheț a perimetrului studiat este de 0,90 – 1,00 m.

Concluzii și recomandările acestuia sunt prezentate la capitolul 3.1. g) de mai sus.

3.1.5 studiu hidrologic, hidrogeologic

Studiul hidrogeologic Lucrări și măsuri privind posibilitatea de scădere a nivelului apei freatice în zona localității Mogoșoaia, Județul Ilfov" s-a întocmit de către SC IPTANA SA și a fost pus la dispoziție de beneficiar.

3.1.6 studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficientă ridicată pentru creșterea performanței energetice

Nu este aplicabil în cadrul acestei investiții.

3.1.7 studiu de trafic şi studiu de circulaţie

"Studiul de trafic pentru zona Comunei Mogoşoaia", realizat de ID Project Engineering SRL a fost pus la dispoziţie de beneficiar.

3.1.8 raport de diagnostic arheologic preliminar în vederea exproprierii, pentru obiectivele de investiţii ale căror amplasamente urmează a fi expropriate pentru cauză de utilitate publică

Amplasamentele care urmează să fie expropriate pentru cauză de utilitate publică, respectiv trama stradală amplasată în intravilan, constituie un teritoriu ce nu prezintă importanţă arheologică.

3.1.9 studiu peisagistic în cazul obiectivelor de investiţii care se referă la amenajări spaţii verzi şi peisajere

Investiţia propusă nu se încadrează în cadrul obiectivelor de investiţii de amenajări spaţii verzi şi peisajere.

3.1.10 studiu privind valoarea resursei culturale

Comuna Mogoşoaia dispune de o moştenire patrimonială importantă din punct de vedere istoric. Printre cele mai importante obiective turistice se poate menţiona Palatul Brâncovenesc şi Centrul Naţional de Cultură, Biserica Sfântul Nicolae situată în incinta Palatului şi declarată monument istoric, Parcul Mogoşoaia, Vila Elchingen - situată în curtea de onoare a Palatelor Brâncoveneşti Mogoşoaia.

Din punct de vedere al investiţiei propuse, acesta nu se poate considera implementat pe sau afectând o valoare (resursă) culturală, fiind amplasat în afara zonelor cu valoare culturală, spre noua zonă de dezvoltare.

Cel mult, investiţia poate contribui în mod favorabil la păstrarea şi protejarea valorii culturale a zonei, printr-un management eficient al circulaţiilor şi echilibrarea socio-culturală a comunei.

3.1.11 studii de specialitate necesare în funcţie de specificul investiţiei

Având în vedere specificul investiţiei, acela de expropriere, nu au fost necesare alte studii de specialitate, în afara celor descrise anterior.

Grafice orientative de realizare a investiţiei

Durata propusă de implementare a proiectului este de 12 luni.

În decursul acestei perioade se vor realiza următoarele activităţi principale:

- Identificare proprietăţi, întocmirea listei proprietarilor şi a altor titulari de dreptul reale,
- Evaluare valori raportate la rezultatul identificărilor,
- Aprobarea declanşării procedurii de expropriere,
- Efectuarea procedurii de expropriere.

4 Analiza fiecărui scenariu tehnico - economic propus

Scenariile propuse pentru realizarea obiectivului de investiţii sunt următoarele:

Scenariul 1:

Pentru acest scenariu s-a luat în considerare ipoteza includerii cheltuielilor de expropriere, defalcat, pentru fiecare în parte dintre studiile de fezabilitate ce vor fi întocmite pentru investiţiile propriu-zise de infrastructură edilitară (extinderea reţelei stradale, rezolvarea scurgerii apelor pluviale, extinderea reţelelor de alimentare cu apă şi canalizare menajeră).

Avantaje:

- Aparent reprezintă o derulare mai simplă a procesului de proiectare (din punct de vedere al timpului de lucru pentru elaborarea documentaţiilor, dar mai ales din cel necesar avizării – mai puţine studii de fezabilitate);

Dezavantaje:

- Derularea procedurilor de expropriere pentru fiecare investiţie în parte poate dura foarte mult sau se poate efectiv bloca, generând decalări de termene ale lucrărilor de execuţie cu consecinţe neplăcute ce pot ajunge până la pierderea oportunităţii.

Scenariul 2:

Scenariul 2 presupune demararea unor proceduri de expropriere a terenurilor necesare pentru lucrările propriu-zise de infrastructură edilitară şi dezvoltarea în investiţii etapizate a lucrărilor de infrastructură pe amplasamentul coridorului de expropriere.

Avantaje:

- Eliminarea din cadrul studiilor de fezabilitate întocmite pentru lucrările propriu-zise de infrastructură edilitară a procedurilor de expropriere care pot dura foarte mult generând decalări de termene ale lucrărilor de execuţie cu consecinţe neplăcute ce pot ajunge până la pierderea finanţării.
- Odată aprobate studiile de fezabilitate pentru obiectivele propriu-zise de infrastructură edilitară se poate trece direct la procedurile pentru întocmirea proiectelor tehnice şi pentru execuţie, cu începere imediată a lucrărilor odată ce acestea sunt finalizate, fără a mai aştepta finalizarea exproprierilor.

Dezavantaje:

- Reprezintă o derulare mai complicată a procesului de proiectare (din punct de vedere al timpului de lucru pentru elaborarea documentaţiilor, dar mai ales din cel necesar avizării – mai multe studii de fezabilitate).
- Din punct de vedere al schimbărilor regimului proprietăţii presupune alocarea sumelor necesare exproprierii pentru toate suprafeţele.

În conformitate cu analiza multicriterială prezentată la capitolul 2.1.1., scenariul propus este scenariul 2.

Prezentarea cadrului de analiză, inclusiv specificarea perioadei de referinţă şi prezentarea scenariului de referinţă

Cadrul de analiză se poate considera o structură care include utilizarea unui ansamblu de cunoştinţe, tehnici practice şi concepte demonstrate, cu scopul de a descoperi şi de a analiza cerinţele investiţiei, astfel, ansamblul se poate alcătui din următoarele elemente:

- Instrumente;
- Tehnicile utilizate;
- Comunicare;
- Planul de management al cerinţelor;
- Activităţile analizei;
- Procesul de analiză

Din punct de vedere al activităţilor analizei, dintre cele mai importante se pot identifica următoarele: investigarea, analiza, comunicarea, documentarea şi evaluarea. Totodată, din experienţa proiectelor anterioare, s-a definit cadrul specific al proiectului iar cerinţele beneficiarului au fost transpuse în soluţii tehnice care să le satisfacă.

Perioada de referinţă considerată pentru realizarea investiţiei de 12 luni.

Scenariul de referinţă ce urmează a fi implementat este scenariu 2, prezentat anterior.

Analiza vulnerabilităţilor cauzate de factori de risc, antropici şi naturali, inclusiv de schimbări climatice, ce pot afecta investiţia

Din punct de vedere al factorilor de risc care pot afecta investiţia şi apariţia unor vulnerabilităţi datorate factorilor antropici şi naturali nu se identifică elemente cu potenţial remarcabil.

Situaţia utilităţilor şi analiza de consum

Din punct de vedere al infrastructurii de bază, în prezent, comuna Mogoşoaia dispune de următoarele utilităţi publice: reţea de alimentare cu apă, canalizarea apelor menajere, canalizarea apelor pluviale, energie electrică, comunicaţii, internet şi cablu tv, iluminat public. Având în vedere specificul investiţiei, acest capitol nu este aplicabil.

4.1.1 necesarul de utilităţi şi de relocare/protejare, după caz

Implementarea proiectului nu necesită utilităţi şi nici relocări de reţele.

4.1.2 soluţii pentru asigurarea utilităţilor necesare

Având în vedere specificul investiţiei, acest capitol nu este aplicabil.

Sustenabilitatea realizării obiectivului de investiţii

Obiectivul de investiţie propus, prin natura sa, reprezintă o investiţie care, în primul rând are un impact pozitiv asupra mediului administrativ, social, economic şi natural, fiind o condiţie esenţială şi capitală pentru dezvoltarea comunei.

Astfel, realizarea obiectivului de investiţii va stabili un echilibru între creşterea economică şi protecţia mediului şi, fiind o investiţie socio-economică, nu este cazul aplicării unui prag de sustenabilitate, investiţia fiind motor al dezvoltării sociale şi economice.

a. impactul social şi cultural, egalitatea de şanse

Din punct de vedere al egalităţii de şanse, Uniunea Europeană şi Consiliul Europei promovează ca drepturi fundamentale nediscriminarea şi egalitatea de şanse pentru toţi, astfel, dreptul la egalitate reprezintă dreptul fundamental al fiinţelor umane de a fi egale în demnitate, de a fi tratate cu respect şi de a participa în condiţii de egalitate la orice aspect al vieţii economice, sociale, politice, culturale sau civile.

Având în vedere prevederile legislative în vigoare, investiţia propusă respectă toate politicile şi practicile prin care să nu se realizeze nicio deosebire, excludere, restricţie sau preferinţă, indiferent de: rasă, naţionalitate, etnie, limbă, religie, categorie socială, convingeri, gen, orientare sexuală, vârstă, handicap, boală, apartenenţă la o categorie defavorizată, precum şi orice alt criteriu care are ca scop sau efect restrângerea, înlăturarea recunoaşterii, folosinţei sau exercitării, în condiţii de egalitate, a drepturilor omului şi a libertăţilor fundamentale sau a drepturilor recunoscute de lege, în domeniul politic, economic, social şi cultural sau în orice alte domenii ale vieţii publice.

b. **estimări privind forţa de muncă ocupată prin realizarea investiţiei: în faza de realizare, în faza de operare**

număr de locuri de muncă create în faza de execuţie

Implementarea prezentului studiu de fezabilitate nu creează noi locuri de muncă în execuţie, însă viitoarele investiţii ce vor fi posibile datorită implementării acestuia vor crea numeroase locuri de muncă.

număr de locuri de muncă create în faza de operare

Implementarea prezentului studiu de fezabilitate nu creează noi locuri de muncă, însă viitoarele investiţii ce vor fi posibile datorită implementării acestuia vor crea numeroase locuri de muncă.

c. **impactul asupra factorilor de mediu, inclusiv impactul asupra biodiversităţii şi a siturilor protejate**

Impactul asupra biodiversităţii este minimal, amplasamentul având în prezent scop agricol şi fiind puternic influenţat de activităţile antropice. În zonă nu sunt amplasate situri protejate.

d. **impactul obiectivului de investiţie raportat la contextul natural şi antropic în care acesta se integrează**

Impactul asupra contextului natural este minimal, amplasamentul având în prezent scop agricol şi fiind puternic influenţat de activităţile antropice. În zonă nu sunt amplasate situri protejate.

Analiza cererii de bunuri şi servicii, care justifică dimensionarea obiectivului de investiţii

În contextul aplicabil, dimensionarea obiectivului de investiţii nu se poate aplica unei cereri de bunuri şi servicii ci a fost dimensionat urmărind criteriile de dezvoltare urbanistice prezentate la capitolul 2.

Analiza financiară, inclusiv calcularea indicatorilor de performanţă financiară: fluxul cumulat, valoarea actualizată netă, rata internă de rentabilitate; sustenabilitatea financiară

Pentru evaluarea preliminară a valorilor necesare achiziţionării terenurilor s-a folosit "Studiul de piaţă pentru anul 2021 privind valorile minime imobiliare în judeţul Ilfov", al Camerei Notarilor Publici Bucureşti, realizat de G.D. Proiectare-Expertiză-Evaluări S.R.L., precum şi *Raport de Evaluare Teren şi construcţii, situate în extravilanul şi intravilanul Comunei Mogoşoaia, judeţul Ilfov* – Niţă Alexandru, evaluator ANEVAR.

În specificul acestei investiţii nu se pot aplica analize financiare şi nici calcula indicatori de performanţă financiară, scopul acesteia nefiind unul economic. Adiţional, investiţia nu înregistrează venituri directe sau indirecte cuantificabile.

Analiza economică, inclusiv calcularea indicatorilor de performanţă economică: valoarea actualizată netă, rata internă de rentabilitate şi raportul cost-beneficiu sau, după caz, analiza cost-eficacitate

În cazul obiectivelor de investiţii a căror valoare totală estimată nu depăşeşte pragul pentru care documentaţia tehnico- economică se aprobă prin hotărâre a Guvernului, potrivit prevederilor Legii nr. 500/2002 privind finanţele publice, cu modificările şi completările ulterioara, nu se elaborează analiza economică. În ceea ce priveşte analiza cost-eficacitate, scopul prezentei investiţii nu este unul economic sau comercial, reperele cost-eficacitate fiind generate din cadrul reglementat al legislaţiei privind exproprierea pentru o cauză de interes public.

Analiza de sensitivitate

Scopul prezentei investiţii nefiind unul economic sau comercial, costurile fiind generate din cadrul reglementat al legislaţiei privind exproprierea pentru o cauză de interes public, analiza de sensitivitate nu este aplicabilă.

Analiza de riscuri, măsuri de prevenire/diminuare a riscurilor

Următoarele tipuri de riscuri pot apărea în perioada de implementare a proiectului:

A. financiare: subevaluarea sau supraevaluarea costurilor;
B. tehnice: nerealizarea obiectivului în parametrii prescrişi în documentaţia tehnică;
C. organizaţionale şi instituţionale: nefuncţionarea optimă a echipei de implementare proiect;
D. legale: nerespectarea obligaţiilor contractuale şi modificări legislative care pot afecta implementarea proiectului;
E. Politice: riscul de ţară, evenimente externe majore

Riscuri şi flexibilitate

Variaţia costului investiţiei în sensul unei reduceri va conduce la obţinerea unor indicatori mai buni decât în cazul ipotezei de calcul de bază şi obţinerea mai rapidă a avantajelor socio - economice.

Nerealizarea investiţiei în parametrii tehnici prescrişi va duce la întârzierea realizării proiectului, ceea ce va avea repercusiuni negative.

Nefinanţarea cheltuielilor asumate prin proiect nu este un risc major, deoarece proiectul este considerat ca fiind prioritar de către comunitatea locală.

Măsurile administrative ale beneficiarului se referă la minimizarea riscurilor şi cuprind:

- descrierea riscurilor ce pot avea impact asupra realizării proiectului;
- efectuarea analizei de risc şi a impactului în cazul fiecărui tip de risc;
- elaborarea măsurilor pentru identificarea, reducerea şi conducerea realizării proiectului prin monitorizarea şi controlul riscurilor care pot apărea în derularea proiectului.

5 Scenariul tehnico-economic optim, recomandat

Din analiza celor patru scenarii, se poate constata că selectarea scenariului 2 este justificată din punct de vedere tehnico-economic, atât pe termen scurt, cat si pe termen mediu si lung si in special reduce riscurile de implementare.

Comparaţia scenariilor propuse, din punct de vedere tehnic, economic, financiar, al sustenabilităţii şi riscurilor

Pentru cele două scenarii s-au considerat 6 criterii de evaluare, după cum urmează:

1. costul investiţiilor (notat C1 cu factorul de ponderare 1 = 0,20);
2. costuri pentru funcţionarea sistemului (notat C2 cu factorul de ponderare = 0,10);
3. aspecte introduse de tehnologia utilizată, materialele folosite, disponibilitatea pe piaţă a acestora, în condiţiile respectării criteriilor de performanţă cerute (notat C3 cu factorul de ponderare = 0,30);
4. durata estimată (notat C4 cu factorul de ponderare = 0,20);
5. condiţii de legalitate (notat C5 cu factorul de ponderare = 0,10);
6. riscurile investiţionale (notat C6 cu factorul de ponderare = 0,10).

În tabelul următor se prezintă matricea multicriterială folosită în evaluarea alternativei optime.

	Criterii					
	Economic		**Tehnic**	**Timp**	**Legalitate**	**Riscuri**
	C1	**C2**	**C3**	**C4**	**C5**	**C6**
Pondere	0,2	0,1	0,3	0,2	0,1	0,1
S1	7	8	9	5	9	7
S2	8	9	9	8	10	10
Punctaj total	S1 =			7,5	puncte	
	S2 =			8,8	puncte	

Pentru fiecare criteriu a fost folosită o scală între 1 şi 10 (unde 10 înseamnă îndeplinirea completă a criteriului).

Se poate constata ca selectarea căii de aplicare prevăzute în scenariul 2 este justificata din punct de vedere tehnico-economic, atât pe termen scurt, cât şi pe termen mediu şi lung şi in special reduce riscurile de implementare.

Astfel, scenariul recomandat de elaborator este Scenariul 2. Alegerea scenariului pentru realizarea obiectivului propus este susţinută de cerinţele de realizare a unei infrastructuri moderne şi unitare de costurile investiţionale şi în special de riscul cel mai scăzut.

Selectarea şi justificarea scenariului optim recomandat

Alegerea **scenariului 2** pentru realizarea obiectivului propus este susţinută de cerinţele de realizare a unei infrastructuri moderne şi unitare.

Scenariul recomandat prezintă următoarele avantaje:

- Costurile cele mai rezonabile, atât financiare cât şi de timp;
- Repartizarea riscurilor ce permite gestionarea mai eficientă;
- Eliminarea din cadrul studiilor de fezabilitate întocmite pentru lucrările propriu-zise de infrastructură edilitară a procedurilor de expropriere care pot dura foarte mult generând decalări de termene ale lucrărilor de execuţie cu consecinţe neplăcute ce pot ajunge până la pierderea finanţării.
- Odată aprobate studiile de fezabilitate pentru obiectivele propriu-zise de infrastructură edilitară se poate trece direct la procedurile pentru întocmirea

proiectelor tehnice şi pentru execuţie, cu începere imediată a lucrărilor odată ce acestea sunt finalizate, fără a mai aştepta finalizarea exproprierilor.

Descrierea scenariului optim recomandat

În urma analizei efectuate, scenariul optim recomandat este **scenariul 2,** ipoteza întocmirii unui studiu de fezabilitate separat pentru procedurile de expropriere a terenurilor necesare pentru lucrările propriu-zise de infrastructură edilitară ce urmează a fi cuprinse în viitoarele studii de fezabilitate.

a) Obţinerea şi amenajarea terenului

În conformitate cu prevederile capitolului 3.2.1 suprafeţele de teren necesare investiţiei au rezultat dintr-o multitudine de studii şi analize tehnice şi urbanistice.

Distribuţia pe folosinţe a acestei suprafeţe este prezentată în continuare:

Nr.	Grupa de obiecte	Suprafaţa (mp)
1.	**INFRASTRUCTURĂ EDILITARĂ, total din care:**	**18.944**
	- intravilan zona centrală	18.944
	TOTAL	**18.944**

b) asigurarea utilităţilor necesare funcţionării obiectivului

Având în vedere specificul investiţiei, de extindere a intravilanului pe teren în prezent fără dezvoltări urbanistice şi fără utilităţi, acest capitol nu este aplicabil.

c) soluţia tehnică, cuprinzând descrierea, din punct de vedere tehnologic, constructiv, tehnic, funcţional-arhitectural şi economic, a principalelor lucrări pentru investiţia de bază, corelată cu nivelul calitativ, tehnic şi de performanţă ce rezultă din indicatorii tehnico-economici propuşi

Prezenta investiţie nu prevede lucrări, ci creează premisele legale demarării procedurii de expropriere. Suprafeţele necesare au rezultat în urma trasării tramei stradale din punct de vedere urbanistic, din punct de vedere rutier, prin analizarea concluziilor studiilor de fezabilitate pentru realizarea drumurilor şi străzilor în zona de dezvoltare, din punct de vedere al asigurării utilităţilor prin respectarea prevederilor studiilor privitoare la apa pluvială, apele menajere, alimentarea cu apă, urmărindu-se şi studiile privitoare la apele freatice şi infrastructura de irigaţii şi desecare.

d) probe tehnologice şi teste

Nu s-au prevăzut probe tehnologice sau teste.

Principalii indicatori tehnico-economici aferenţi obiectivului de investiţii

a) indicatori maximali

Indicatorii maximali sunt reprezentaţi de valoarea totală a obiectului de investiţii, exprimată în lei, cu TVA şi respectiv, fără TVA, în conformitate cu devizul general.

Pentru lucrările prevăzute valoarea de investiţie este de 4.820.131,03 lei, inclusiv 19% TVA.

b) indicatori minimali

Indicatorii minimali dar nu inferiori reglementărilor în vigoare sau indicatori de performanţă sunt reprezentaţi de elementele fizice/capacităţi fizice care indică atingerea obiectivelor de investiţii şi după caz, calitativi, în conformitate cu standardele, normativele şi reglementările tehnice în vigoare. Indicatorul minimal necesar realizării investiţiei este constituit din suprafaţa necesară de expropriat, respectiv 18.944 mp teren, inclusiv construcţiile existente pe acesta.

c) indicatori financiari socioeconomici, de impact, de rezultat/operare

Prin realizarea investiţiei se doreşte atingerea următoarelor ţinte:

1. Implementarea obiectivelor privind extinderea teritoriului intravilan stabilite prin *"Strategia locală de dezvoltare"*
2. impulsionarea dezvoltării prin asigurarea suprafeţelor de teren necesare, pregătirea unor condiţii atractive pentru investiţii în sectoare cheie: locuire, comerţ şi servicii, turism;
3. consolidarea rolului administraţiei locale în cadrul procesului de dezvoltare rurală, prin valorificarea optimă a resurselor publice şi prin asigurarea controlabilităţii evoluţiei comunei în următorii 10-15 ani;
4. asigurarea condiţiilor unei dezvoltări durabile, conservarea posibilităţilor de evoluţie a comunei pentru generaţiile viitoare.
5. modernizarea străzilor existente din intravilanul existent care să asigure accesul la noua extindere a intravilanului;
6. asigurarea unei legături facile între trupurile componente ale comunei, prin realizarea unor supratraversări/subtraversări ale drumurilor, căilor ferate şi lacului;
7. reconfigurarea intersecţiilor generatoare de probleme de trafic.
8. reabilitarea şi asigurarea calităţii locuirii în zonele construite;
9. asigurarea necesarului de suprafeţe pentru locuinţe noi, cu prioritate în zonele din vecinătatea unor elemente naturale cu potenţial de agrement;

10. asigurarea dotării adiacente locuirii în zonele în care acestea nu sunt constituite.
11. asigurarea conform legislației în vigoare a necesarului de spații verzi raportat la numărul de locuitori.
12. încurajarea dezvoltării serviciilor și turismului prin crearea facilităților conexe acestui domeniu.

d) durata estimată de execuție a obiectivului de investiții, exprimată în luni.

Durata de realizare a proiectului este de 12 luni.

Prezentarea modului în care se asigură conformarea cu reglementările specifice funcțiunii preconizate din punctul de vedere al asigurării tuturor cerințelor fundamentale aplicabile construcției, conform gradului de detaliere al propunerilor tehnice

Din punct de vedere al cerințelor fundamentale aplicabile construcției, acestea sunt pe de o parte cele stabilite prin legislația cu privire la asigurarea calității în construcții: A - rezistență și stabilitate; B - siguranță în exploatare; C - siguranță la foc; D - igiena, sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului; E - izolația termică, hidrofugă și economia de energie și F - protecția împotriva zgomotului.

Astfel, cerințele fundamentale aplicabile construcției, se vor aplica investițiilor ulterioare derulării procedurii de expropriere, prin prezentul proiect nu se prevăd lucrări de construire.

Nominalizarea surselor de finanțare a investiției publice, ca urmare a analizei financiare și economice

Sursele de finanțare se vor constitui în conformitate cu legislația în vigoare. Acestea pot consta din fonduri proprii, credite bancare, fonduri speciale sau alte surse legal constituite.

6 Urbanism, acorduri și avize conforme

Certificatul de urbanism emis în vederea obținerii autorizației de construire

Certificatul de urbanism pentru investiție va fi obținut ca parte a procedurii de expropriere.

Extras de carte funciară, cu excepția cazurilor speciale, expres prevăzute de lege

Pentru terenurile care fac obiectul exproprierii se va demara procedura specifică.

Actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului, măsuri de diminuare a impactului, măsuri de compensare, modalitatea de integrare a prevederilor acordului de mediu în documentaţia tehnico-economică

Deoarece nu se desfăşoară activităţi de construcţii şi instalaţii, nu este cazul obţinerii acestui act administrativ.

Avize conforme privind asigurarea utilităţilor

Deoarece nu se desfăşoară activităţi de construcţii şi instalaţii, nu este cazul obţinerii acestui act administrativ.

Studiu topografic, vizat de către Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară

Pentru realizarea planului de situaţie cu poziţionarea şi identificarea obiectelor din teren existente s-a întocmit studiul topografic prin grija beneficiarului, lucrarea încadrându-se în sistem de proiecţie STEREO 70.

Prelucrarea măsurătorilor efectuate s-a realizat cu programe specifice, iar raportarea acestora precum şi realizarea planului, cu programe CAD specializate.

Avize, acorduri şi studii specifice, după caz, în funcţie de specificul obiectivului de investiţii şi care pot condiţiona soluţiile tehnice

În urma promovării investiţiei şi după finalizarea procedurii se vor constitui elementele necesare identificării unor eventuale avize şi/sau studii specifice în conformitate cu documentele de informare prevăzute de lege.

7 Implementarea investiţiei

Informaţii despre entitatea responsabilă cu implementarea investiţiei

Entitatea responsabilă cu implementarea proiectului este Comuna Mogoşoaia ca autoritate publică locală ce are ca responsabilitate atribuţii în domeniul organizării teritoriului şi dezvoltării.

Strategia de implementare, cuprinzând: durata de implementare a obiectivului de investiţii (în luni calendaristice), durata de execuţie, graficul de implementare a investiţiei, eşalonarea investiţiei pe ani, resurse necesare

Durata de implementare a investiţiei este de 12 luni.

Strategia de exploatare/operare și întreținere: etape, metode și resurse necesare

Deoarece nu se prevăd lucrări de construcții sau instalații nu sunt aplicabile eventuale măsuri de operare și întreținere.

Recomandări privind asigurarea capacității manageriale și instituționale

Pentru asigurarea capacității manageriale și instituționale de implementare a proiectului, se recomandă stabilirea unui responsabil de investiție, în cadrul organizatoric actual al Primăriei.

8 Concluzii și recomandări

În concluzie, prin realizarea proiectului se creează premisele unei dezvoltări organice a comunei Mogoșoaia. Fără crearea căilor de acces pentru extinderea intravilanului în condiții adaptate cerințelor prezente privitoare a urbanism și dezvoltarea teritoriului, în cadrul actual al organizării teritoriului nu este posibilă dezvoltarea organică a teritoriului. Sistemul de drumuri actual din zona de dezvoltare, specific zonelor de exploatații agricole, distribuția și forma proprietăților actuale fac imposibilă dezvoltarea judicioasă fără aplicarea măsurii de expropriere a tramei stradale pentru acces.

Recomandări privind etapele ulterioare

Prin implementarea obiectivului **"Zona de dezvoltare din comuna Mogoșoaia, județul Ilfov, etapa 1"** Comuna Mogoșoaia continuă un proces complex de modernizare și dezvoltare a infrastructurii. Acest proces se va desfășura și după finalizarea prezentei investiții.

Ca urmare este imperios necesară continuarea măsurilor similare pentru asigurarea condițiilor pentru îndeplinirea scopului general strategic: realizarea unei infrastructuri moderne și atractive, la nivelul secolului XXI.

Întocmit,

în numele colectivului de elaborare

ing. Mihail-Nicolae Tănăsescu

ing. Nicolae Ștefan Mucica

Anexa 1. Deviz general

Nr.crt.	Denumirea capitolelor şi subcapitolelor de cheltuieli	Valoarea (fără TVA)	TVA	Valoarea (inclusiv TVA)
		lei	lei	lei
1	2	3	4	5
CAPITOLUL 1 **Cheltuieli pentru obţinerea şi amenajarea terenului**				
1.1.	Obţinerea terenului	4.010.152,75	0,00	4.010.152,75
1.2.	Amenajarea terenului	0,00	0,00	0,00
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 CAPITOLUL 1		***4.010.152,75***	***0,00***	***4.010.152,75***
CAPITOLUL 2 **Cheltuieli pentru asigurarea utilităţilor necesare obiectivului**				
2.1.	Racord utilităţi	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOLUL 2		***0,00***	***0,00***	***0,00***
CAPITOLUL 3 **Cheltuieli pentru proiectare şi asistenţă tehnică**				
3.1.	Studii	62.657,29	11.904,89	74.562,18
3.1.1.	*Studii de teren*	*62.657,29*	*11.904,89*	*74.562,18*
3.1.2.	*Raport privind impactul asupra mediului*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
3.1.3.	*Alte studii specifice*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
3.2.	Documentaţii suport şi cheltuieli pentru obţinerea de avize, acorduri şi autorizaţii	25.062,92	4.761,95	29.824,87
3.3.	Expertiză tehnică	0,00	0,00	0,00
3.4.	Certificarea performanţei energetice şi auditul energetic al clădirilor	0,00	0,00	0,00
3.5.	Proiectare	133.668,89	25.397,09	159.065,98
3.5.1.	*Temă de proiectare*	*0,00*	0,00	0,00
3.5.2.	*Studiu de prefezabilitate*	*0,00*	0,00	0,00
3.5.3.	*Studiu de fezabilitate/documentaţie de avizare a lucrărilor de intervenţii şi deviz general*	*133.668,89*	25.397,09	159.065,98

Nr.crt.	Denumirea capitolelor şi subcapitolelor de cheltuieli	Valoarea (fără TVA)	TVA	Valoarea (inclusiv TVA)
		lei	lei	lei
1	2	3	4	5
3.5.4.	*Documentaţiile tehnice necesare în vederea obţinerii avizelor/acordurilor/autorizaţiilor*	*0,00*	0,00	0,00
3.5.5.	*Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic şi a detaliilor de execuţie*	*0,00*	0,00	0,00
3.5.6.	*Proiect tehnic şi detalii de execuţie*	*0,00*	0,00	0,00
3.6.	Organizarea procedurilor de achiziţie	12.531,46	2.380,98	14.912,44
3.7.	Consultanţă	125.314,58	23.809,77	149.124,35
3.7.1.	*Managementul de proiect pentru obiectivul de investiţii*	87.720,21	16.666,84	104.387,05
3.7.2.	*Auditul financiar*	37.594,37	7.142,93	44.737,31
3.8.	Asistenţă tehnică	0,00	0,00	0,00
3.8.1.	Asistenţă tehnică din partea proiectantului	0,00	0,00	0,00
3.8.1.1.	pe perioada de execuţie a lucrărilor	0,00	0,00	0,00
3.8.1.2.	pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrărilor de execuţie, avizat de către Inspectoratul de Stat în Construcţii	0,00	0,00	0,00
3.8.2.	Dirigenţie de şantier	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOLUL 3		***359.235,14***	***68.254,68***	***427.489,81***
CAPITOLUL 4 **Cheltuieli pentru investiţia de bază**				
4.1.	Construcţii şi instalaţii	167.000,00	31.730,00	198.730,00
4.2.	Montaj utilaje, echipamente tehnologice şi funcţionale	0,00	0,00	0,00
4.3.	Utilaje, echipamente tehnologice şi funcţionale care necesită montaj	0,00	0,00	0,00
4.4.	Utilaje, echipamente tehnologice şi funcţionale care nu necesită montaj şi echipamente de transport	0,00	0,00	0,00
4.5.	Dotări	0,00	0,00	0,00
4.6.	Active necorporale	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOLUL 4		***167.000,00***	***31.730,00***	***198.730,00***

Nr.crt.	Denumirea capitolelor şi subcapitolelor de cheltuieli	Valoarea (fără TVA)	TVA	Valoarea (inclusiv TVA)
		lei	lei	lei
1	2	3	4	5
CAPITOLUL 5 **Alte cheltuieli**				
5.1.	Organizare de şantier	0,00	0,00	0,00
5.1.1.	Lucrări de construcţii şi instalaţii aferente organizării de şantier	*0,00*	*0,00*	*0,00*
5.1.2.	Cheltuieli conexe organizării şantierului	*0,00*	*0,00*	*0,00*
5.2.	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	20.216,47	3.492,10	23.708,57
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%)	835,00	0,00	835,00
5.2.3.	Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism şi pentru autorizarea lucrărilor de construcţii (0,1%)	167,00	0,00	167,00
5.2.4.	Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC (0,5%)	835,00	0,00	835,00
5.2.5.	Taxe pentru acorduri, avize conforme şi autorizaţia de construire/desfiinţare	18.379,47	3.492,10	21.871,57
5.3.	Cheltuieli diverse şi neprevăzute (10%)	30.066,89	5.712,71	35.779,60
5.4.	Cheltuieli pentru informare şi publicitate	104.428,82	19.841,48	124.270,29
TOTAL CAPITOLUL 5		***154.712,18***	***29.046,28***	***183.758,46***

Nr.crt.	Denumirea capitolelor şi subcapitolelor de cheltuieli	Valoarea (fără TVA)	TVA	Valoarea (inclusiv TVA)
		lei	lei	lei
1	2	3	4	5
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	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOLUL 6		***0,00***	***0,00***	***0,00***
TOTAL GENERAL		**4.691.100,07**	**129.030,96**	**4.820.131,03**
din care C+M		**167.000,00**	**31.730,00**	**198.730,00**

Beneficiar,
UAT Mogoşoaia
Paul Mihai Nicu Precup, Primar

Întocmit
Nicolae Ştefan Mucica, Proiectant

în preţuri la data de 17.09.2021 - 1 euro = 4,9473 lei

DEVIZUL Obiectului
Cap. 1.1. - Exproprieri

Nr. crt.	Denumire	Valoarea (fără TVA)	TVA	Valoarea (inclusiv TVA)
		lei	lei	lei
1	2	3	4	5
Cap. 1.1. - Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului				
1.1.	Obținerere terenului, despăgubiri			
1.1.1.	Terenuri libere	110.630,04	0,00	110.630,04
1.1.2.	terenuri ocupate	3.652.739,02	0,00	3.652.739,02
1.1.3.	Clădiri	246.783,69	0,00	246.783,69
TOTAL I - subcap. 1.1		*4.010.152,75*	*0,00*	*4.010.152,75*
1.2.	Amenajarea terenului	0,00	0,00	0,00
TOTAL II - subcap. 1.2.		*0,00*	*0,00*	*0,00*
1.3.	Amenajări pentru protecția mediului	0,00	0,00	0,00
TOTAL III - subcap. 1.3.		*0,00*	*0,00*	*0,00*
1.4.	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV - subcap. 1.4.		*0,00*	*0,00*	*0,00*
Total deviz pe obiect		**4.010.152,75**	**0,00**	**4.010.152,75**

Anexa 2. Solicitare actualizare

COMUNA
MOGOȘOAIA
ADMINISTRAȚIA PUBLICĂ LOCALĂ

Adresă

Comuna Mogoșoaia
Șos. București-Târgoviște 138
Județul Ilfov, România, 077135

Contact

Tel: 021.351.66.92
Fax: 021.351.66.95
primaria@mogosoaia.ro

7615/
/2017

Nr. 25736/17.09.2021

SIRIUS PROIECTARE STUDII S.R.L.
INTRARE IESIRE NR. 805
ZIUA 17 LUNA 09 ANUL 2021

ADRESĂ

Către: SC SIRIUS PROIECTARE STUDII SRL, Aleea Parva nr. 10, bl. D23, sc., C, et. P, ap. 22, Sector 6, București

Având în vedere prevederile Hotărârilor de Consiliu Local nr. 59/2021 privind aprobarea documentației topo cadastrală – documentație tehnică pentru reconfigurarea parcelelor în vederea dezvoltării urbanistice a terenurilor agricole prin schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic cu modificarea geometriei, poziționării și a suprafeței parcelelor, de pregătire a terenului în Sectorul Zero, Comuna Mogoșoaia, Județ Ilfov și 60/2021 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, de pregătire a terenului în Sectorul Zero, Comuna Mogoșoaia, Județ Ilfov, vă rugăm să actualizați Studiul de fezabilitate "Zona de dezvoltare din Comuna Mogoșoaia, Județul Ilfov, Etapa I", doar pentru imobilele aflate în intravilan.

VICEPRIMAR,
Roxana Cristina CHIHAI

COMPARTIMENTUL
DEZVOLTARE ȘI INVESTIȚII,
Roxana MANOIL

Anexa 3. Lista imobilelor propuse spre expropriere

IMOBILE PROPRIETATE PRIVATĂ AFECTATE U.A.T. MOGOSOAIA, JUD. ILFOV							
Nr. crt.	Numar cadastral/ Nr. topo	Numar carte funciara	Categoria de folosinta	Extravilan / Intravilan	Suprafata totala teren (mp)	Suprafata de expropriat teren (mp)	Suprafata de expropriat constructii (mp) / (ml)
0	6	8	9	10	11	12	13
1	60250	60250	curţi construcţii	Intravilan	126.453,00	393,00	
2	60250	60250	curţi construcţii	Intravilan	126.453,00	18.551,00	60250-C3 698mp 60250-C12 780mp