

COMUNA MOGOȘOAIA, JUDEȚUL ILFOV

Studiu de fezabilitate:

Lucrare de reconfigurare a 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 Sector Zero, comuna Mogoșoaia, județul Ilfov

CUPRINS

(A) PIESE SCRISE

1	Informații generale privind obiectivul de investiții	6
1.1	Denumirea obiectivului de investiții.....	7
1.2	Ordonator principal de credite/investitor.....	7
1.3	Ordonator de credite (secundar/terțiar).....	7
1.4	Beneficiarul investiției.....	7
1.5	Elaboratorul studiului de fezabilitate.....	8
2	Situația existentă și necesitatea realizării obiectivului/proiectului de investiții	8
2.1	Concluziile studiului de fezabilitate (în cazul în care a fost elaborat în prealabil) privind situația actuală, necesitatea și oportunitatea promovării obiectivului de investiții și scenariile/opțiunile tehnico-economice identificate și propuse spre analiză.....	8
2.1.1.	Scenariile tehnico-economice propuse spre analiză.....	12
	Scenarii propuse	12
	Scenariul recomandat de către elaboratorul studiului de fezabilitate.....	13
2.2	Prezentarea contextului: politici, strategii, legislație, acorduri relevante, structuri instituționale și financiare.....	14
2.3	Analiza situației existente și identificarea deficiențelor	16
2.3.1	Măsuri necesare pentru eliminarea deficiențelor	18
2.4	Analiza cererii de bunuri și servicii, inclusiv prognoze pe termen mediu și lung privind evoluția cererii, în scopul justificării necesității obiectivului de investiții	22
2.5	Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice	22
3	Identificarea, propunerea și prezentarea scenariilor tehnico-economice pentru realizarea obiectivului de investiții	25
3.1	Particularități ale amplasamentului:	25
a)	Descrierea amplasamentului.....	25
b)	Relații cu zone învecinate, accese existente și/sau căi de acces posibile.....	25
c)	Orientări propuse față de punctele cardinale și față de punctele de interes naturale sau construite.....	25
d)	Surse de poluare existente în zonă.....	26
e)	Date climatice și particularități de relief.....	26
f)	Existența unor:	26
	- rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare	26
	- posibile interferențe cu monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate sau de protecție	27
	- terenuri care aparțin unor instituții care fac parte din sistemul de apărare, ordine publică și siguranță națională	27

g)	Caracteristici geofizice ale terenului din amplasament - extras din studiul geotehnic elaborat conform normativelor în vigoare, cuprinzând:	27
i	date privind zonarea seismică.....	27
ii	date preliminare asupra naturii terenului de fundare, inclusiv presiunea convențională și nivelul maxim al apelor freatice	27
iii	date geologice generale.....	28
iv	date geotehnice obținute	29
v	încadrarea în zone de risc (cutremur, alunecări de teren, inundații).....	30
vi	caracteristici din punct de vedere hidrologic	30
3.2	Descrierea din punct de vedere tehnic, constructiv, funcțional - arhitectural și tehnologic	31
3.2.1	Caracteristici tehnice și parametri specifici obiectivului de investiții	31
3.3	Costurile estimative ale investiției.....	34
3.3.1	costurile estimative de operare pe durata normată de viață/de amortizare a investiției publice	37
3.4	Studii de specialitate, în funcție de categoria și clasa de importanță a construcțiilor	37
3.4.1	studiu topografic	37
3.4.2	studiu geotehnic și/sau studii de analiză și de stabilitate a terenului	37
Studiu 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, condițiile de fundare pentru viitorul sistem de canalizare și stație de epurare.		
3.4.3	studiu hidrologic, hidrogeologic	37
3.4.4	studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată pentru creșterea performanței energetice	37
3.4.5	studiu de trafic și studiu de circulație	38
3.4.6	raport de diagnostic arheologic preliminar în vederea exproprierii, pentru obiectivele de investiții ale căror amplasamente urmează a fi expropriate pentru cauză de utilitate publică.....	38
3.4.7	studiu peisagistic în cazul obiectivelor de investiții care se referă la amenajări spații verzi și peisajere.....	38
3.4.8	studiu privind valoarea resursei culturale	38
3.4.9	studii de specialitate necesare în funcție de specificul investiției	38
3.5	Grafice orientative de realizare a investiției	38
4	Analiza fiecărui scenariu tehnic - economic propus.....	39
4.1	Prezentarea cadrului de analiză, inclusiv specificarea perioadei de referință și prezentarea scenariului de referință	42
4.2	Analiza vulnerabilităților cauzate de factori de risc, antropici și naturali, inclusiv de schimbări climatice, ce pot afecta investiția.....	43
4.3	Situația utilităților și analiza de consum.....	43
4.3.1	necesarul de utilități și de relocare/protejare, după caz.....	43
4.3.2	soluții pentru asigurarea utilităților necesare.....	43
4.4	Sustenabilitatea realizării obiectivului de investiții.....	43
4.5	Analiza cererii de bunuri și servicii, care justifică dimensionarea obiectivului de investiții	44
4.6	Analiza financiară, inclusiv calcularea indicatorilor de performanță financiară: fluxul cumulat, valoarea actualizată netă, rata internă de rentabilitate; sustenabilitatea financiară	45
4.7	Analiza economică, inclusiv calcularea indicatorilor de performanță economică: valoarea actualizată netă, rata internă de rentabilitate și raportul cost-beneficiu sau, după caz, analiza cost-eficacitate.....	45
4.8	Analiza de sensibilitate.....	45
4.9	Analiza de riscuri, măsuri de prevenire/diminuare a riscurilor	45

5	Scenariul tehnico-economic optim, recomandat.....	46
5.1	Comparația scenariilor propuse, din punct de vedere tehnic, economic, financiar, al sustenabilității și riscurilor.....	47
5.2	Descrierea scenariului optim recomandat.....	48
a)	Obținerea și amenajarea terenului	48
b)	asigurarea utilităților necesare funcționării obiectivului.....	48
c)	soluția tehnică, cuprinzând descrierea, din punct de vedere tehnologic, constructiv, tehnic, funcțional-arhitectural și economic, a principalelor lucrări pentru investiția de bază, corelată cu nivelul calitativ, tehnic și de performanță ce rezultă din indicatorii tehnico-economici propuși.....	48
d)	probe tehnologice și teste.....	49
5.3	Principali indicatori tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții	49
a)	indicatori maximali	49
b)	indicatori minimali.....	49
c)	indicatori financiari socioeconomi, de impact, de rezultat/operare	50
d)	durata estimată de execuție a obiectivului de investiții, exprimată în luni.....	50
5.4	Prezentarea modului în care se asigură conformarea cu reglementările specifice funcționii preconizate din punctul de vedere al asigurării tuturor cerințelor fundamentale aplicabile construcției, conform gradului de detaliere al propunerilor tehnice.....	50
5.5	Nominalizarea surselor de finanțare a investiției publice, ca urmare a analizei financiare și economice.....	51
6	Urbanism, acorduri și avize conforme	51
6.1	Certificatul de urbanism emis în vederea obținerii autorizației de construire	51
6.2	Extras de carte funciară, cu excepția cazurilor speciale, expres prevăzute de lege.....	51
6.3	Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, măsuri de diminuare a impactului, măsuri de compensare, modalitatea de integrare a prevederilor acordului de mediu în documentația tehnico-economică	51
6.4	Avize conforme privind asigurarea utilităților	51
6.5	Studiu topografic, vizat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară	52
6.6	Avize, acorduri și studii specifice, după caz, în funcție de specificul obiectivului de investiții și care pot condiționa soluțiile tehnice	52
7	Implementarea investiției	52
7.1	Informații despre entitatea responsabilă cu implementarea investiției.....	52
7.2	Strategia de implementare, cuprinzând: durata de implementare a obiectivului de investiții (în luni calendaristice), durata de execuție, graficul de implementare a investiției, eșalonarea investiției pe ani, resurse necesare.....	52
7.3	Strategia de exploatare/operare și întreținere: etape, metode și resurse necesare	52
7.4	Recomandări privind asigurarea capacității manageriale și instituționale	53
8	Concluzii și recomandări	53
8.1	Anexa 1. Deviz general	55
8.2	Anexa 2. Exproprieri – Trup A.....	61
8.3	Anexa 3. Exproprieri – Trup B.....	65
8.4	Anexa 4. Exproprieri Trup C.....	67
8.5	Anexa 5. Exproprieri Trup D.....	72
8.6	Anexa 6. Exproprieri Trup E	78
8.7	Anexa 8. Listă canale ANIF	80

(B) PIESE DESENATE

1.	Plan de încadrare, Sc. 1:20.000.....	1
2.	Plan de situație, Sc.1:10.000.....	2
3.	Plan de situație după reconfigurarea parcelelor Trup A, Sc.1:5.000.....	3

4. Plan de situație după reconfigurarea parcelelor Trup B, Sc.1:5.000.....	4
5. Plan de situație după reconfigurarea parcelelor Trup C, Sc.1:5.000.....	5
6. Plan de situație după reconfigurarea parcelelor Trup D, Sc.1:5.000.....	6
7. Plan de situație după reconfigurarea parcelelor Trup E, Sc.1:5.000.....	7
8. Plan de situație după reconfigurarea parcelelor Trup F, Sc.1:5.000.....	8

MEMORIU

1 Informații generale privind obiectivul de investiții

Studiu de fezabilitate îndeplinește un obiectiv concret din programul de aplicare a politicii de reajustare teritorială. Programul de aplicare a politicii de reajustare este constituit dintr-o serie de obiective succesive. Studiu de fezabilitate și aprobarea și aplicarea acestuia urmează după îndeplinirea unor obiective anterioare și va fi la rândul lui succedat de alte obiective. Obiectivul îndeplinit înainte de finalizarea studiului este transmiterea de către deținătorii de teren a acordurilor lor pentru reconfigurarea parcelelor, iar după studiul de fezabilitate va urma obiectivul exproprierea terenurilor deținute de proprietari care nu au comunicat acordul pentru reconfigurarea parcelelor.

Prezentul studiu de fezabilitate contribuie la o etapă importantă în dezvoltarea judicioasă a comunei Mogoșoaia, având ca bază o planificare bine structurată și fundamentată, așa cum este descrisă în continuare. În conformitate cu prevederile planurilor și strategiilor de dezvoltare aflate în vigoare pentru județul Ilfov și pentru comuna Mogoșoaia, respectând un plan pentru dezvoltare inovator, Comuna Mogoșoaia își dorește să implementeze soluții eficiente în planificarea urbană, combătând în acest fel efectele negative ale fărâmițării proprietăților funciare rezultate din inițiative izolate. Este obligatorie stabilirea unor premise ale unei organizări armonioase a teritoriului, adaptate cerințelor actuale, benefice atât pentru autoritățile locale cât și pentru locuitori și comunitate.

Reajustarea Teritorială este o 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 atât conform Strategiei de Dezvoltare Urbană și Teritorială (SDUT), parte a Strategiei de Dezvoltare Locală (S.D.L) a UAT, cât și conform Documentației Tehnice aferente Zonei Studiate, întocmite în baza SDUT, și a Algoritmului de re poziționare aprobat.

Studiul de fezabilitate este redactat și structurat în conformitate cu Hotărârea Guvernului României Nr. 907/2016 și a conținutului cadru din anexa nr. 4.

Având în vedere evoluția acordurilor exprimate în vederea reconfigurării parcelelor este necesară evaluarea situației rezultate, a suprafețelor care sunt necesare de expropriat precum și a resurselor financiare necesare pentru a putea încheia fundamentul necesar dezvoltării urbanistice a Sectorului Zero.

Tipul investiției: documentație pentru realizarea exproprierilor terenurilor pentru care nu s-au exprimat acordul proprietarilor conform art. 2, litera s) din Legea 255/2010, până la data 04.10.2021 ora 17.00, cu scopul de a începe etapizat procedeul de expropriere pentru Trupurile de Teren ale Sectorului Zero.

1.1 Denumirea obiectivului de investiții

Denumirea obiectivului de investiție este "Lucrare de reconfigurare a 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 Sector Zero, comuna Mogoșoaia, județul Ilfov".

1.2 Ordonator principal de credite/investitor

Ordonatorul principal de credite este Comuna Mogoșoaia, județul Ilfov, Șoseaua București-Târgoviște, nr. 138, telefon: 021-351.6692.

1.3 Ordonator de credite (secundar/terțiar)

Nu este cazul.

1.4 Beneficiarul investiției

Beneficiarul investiției este Comuna Mogoșoaia, județul Ilfov, Șoseaua București-Târgoviște, nr. 138, telefon: 021-351.6692.



Comuna Mogoșoaia în cadrul județului Ilfov

1.5 Elaboratorul studiului de fezabilitate

Elaboratorul studiului de fezabilitate este SC SIRIUS PROIECTARE STUDII SRL.

Adresa: București, cod poștal 061987, str. Costișa Nr. 24, Tel: 021-777.23.76, fax: 021-444.27.40, email: sirius@srs.ro.

2 Situația existentă și necesitatea realizării obiectivului/proiectului de investiții

2.1 Concluziile studiului de prefezabilitate (în cazul în care a fost elaborat în prealabil) privind situația actuală, necesitatea și oportunitatea promovării obiectivului de investiții și scenariile/opțiunile tehnico-economice identificate și propuse spre analiză

Pentru investiția propusă nu s-a întocmit un studiu de prefezabilitate sau un plan detaliat de investiții pe termen lung, prezenta etapă face parte dintr-o planificare riguroasă și fundamentată a procesului de Reajustare teritorială, având la bază Strategia de Dezvoltare a Comunei. Corelat cu legislația românească existentă în domeniu exproprierilor și a amenajării teritoriului, au fost pregătite premisele reajustării teritoriale. Strategia pentru Dezvoltare Urbană Teritorială definește politica și programul vitale pentru procedeul demarat în prezentul Studiu de Fezabilitate

Scopul proiectului

Scopul investitorului este de a avea o dezvoltare urbană planificată realizată prin valorificarea potențialului oferit de terenul extravilan existent pe teritoriul administrativ al comunei. Astfel,

prin proceduri de expropriere efectuate conform legislației în vigoare, investitorul urmărește să întregască totalitatea terenului extravilan existent din zona studiată într-un singur gabarit pentru care proprietarii să dorească planificarea urbană și dezvoltarea urbană sustenabilă cu echipare edilitară prealabilă, pentru un teritoriu aflat în prezent sub presiune imobiliară. După finalizarea procesului de reconfigurare a parcelelor, teritoriul planificat va răspunde tuturor provocărilor prezente pentru zonele recent urbanizate, anticipând și nevoile viitoare ale comunității: se va dota cu zone administrative și sociale, infrastructură edilitară, rețele de furnizare a utilităților, zone comunitare, locuințe individuale și colective, centre culturale, dotări sanitare dar și cu opțiuni pentru dezvoltarea mediului de afaceri, a creșterii economice și a creării de locuri de muncă. Se evită astfel o dezvoltare haotică și discreționară a teritoriului urban, mai ales luând în calcul presiunile imobiliare asupra teritoriului extravilan al comunei Mogoșoaia.

Proiectul respectă prevederile Strategiei de dezvoltare locală a comunei Mogoșoaia, județul Ilfov, fiind urmarea firească a aplicării politicii prin programul aferent de reconfigurare.

Necesitatea investiției

Până în prezent au fost exprimate o serie de acorduri pentru reconfigurarea parcelelor de către proprietari de teren extravilan, suprafața necesară de expropriat scăzând corespunzător.

Acordul este considerat exprimat pentru o proprietate în momentul îndeplinirii cumulative a următoarelor două condiții: a) Renunțarea, în formă autentică, la un procent proporțional egal pentru toți proprietarii din zona studiată de 39% din suprafața proprietății deținute în acea zonă studiată și b) Mandatarea, în forma autentică, a reprezentantului UAT de a face toate demersurile necesare în numele proprietarului și/sau creditorului proprietății anterior menționate în vederea reconfigurării și re poziționării conform planșei „după”- din documentația tehnică realizată conform Algoritmului de re poziționare aprobat.

În prezent, legislația pentru expropriere a fost extinsă să acomodeze o varietate de cauze posibile, între care și procedeul de reconfigurare a parcelelor. Prezentul studiu de fezabilitate urmărește cadrul legal și opțiunile existente la data întocmirii.

În anul 2019 a fost reactualizată *“Strategia de dezvoltare locală a comunei Mogoșoaia”*.

În cadrul acesteia a fost efectuată *“Analiza Diagnostic a Contextului Actual”* cu subcapitolele:

- cadru general;
- demografie și forță de muncă (cu analiză S.W.O.T.);
- dezvoltare economică (cu analiză S.W.O.T.);
- terenuri și locuințe (cu analiză S.W.O.T.);

- infrastructura și echiparea teritoriului (cu analiză S.W.O.T.);
- servicii publice (cu analiză S.W.O.T.);
- mediu și schimbări climatice (cu analiză S.W.O.T.);
- opinia populației.

În cadrul strategiei de dezvoltare un capitol este reprezentat de „Viziunea și Obiectivele de Dezvoltare pentru Perioada 2017-2050”, iar un obiectiv strategic este cel intitulat „Mobilitate Durabilă și Dezvoltare Teritorială Planificată” cu subsecțiunile de obiective specifice:

- infrastructură de transport adaptată pentru deplasări nemotorizate sau cu emisii reduse de CO₂;
- sistem de transport public eficient și atractiv care să deservească într-un mod echilibrat locuitorii și mediul de afaceri din comuna Mogoșoaia;
- accesibilitate crescută prin dezvoltarea infrastructurii de transport și modernizarea infrastructurii existente;
- dezvoltare teritorială planificată.

În cadrul acestei ultime subsecțiuni se menționează:

Factorii contextuali care influențează modul de funcționare și impactul interacțiunii dintre utilizarea terenurilor și transport, sunt:

- caracteristicile economiei, cum ar fi nivelul de creștere economică, ocuparea forței de muncă sau structura sectorială și regională a economiei;
- caracteristicile socio-demografice și socio-culturale ale populației, cum ar fi vârsta și distribuția veniturilor populației;
- caracteristici ecologice și de mediu, cum ar fi cantitatea de resurse naturale, precum combustibilii fosili și calitatea mediului.

Acest capitol tratează modelele disponibile de creștere a calității vieții, prin coordonarea creșterii economice cu accesul la educație și dotări urbane, consolidarea unei identități locale și stimularea antreprenoriatului local. Strategia pentru Dezvoltare Locală a comunei Mogoșoaia repetă conceptul de tratare a tuturor registrelor de dezvoltare într-o planificare armonioasă, contrar practicilor recurente deja stabilite de dezvoltare izolată a câte unui sector (de exemplu construirea de locuințe dormitor pentru cetățeni care își derulează activitatea în alte orașe sau industrializarea unor zone- activitate care furnizează creștere economică dar nu contribuie major la creșterea calității vieții atunci când e de sine stătătoare, etc.)

Oportunitatea investiției

Oportunitatea investiției constă în faptul că proiectul urmărește dezvoltarea coerentă și echilibrată a teritoriilor nedezvoltate printr-o planificare urbană sustenabilă cu echipare

edilitară prealabilă, precum și asigurarea accesibilității și conectivității în cadrul comunei și în raport cu vecinătățile, utilizând premisele favorabile existente.

Strategia planificării spațiale trebuie să asigure calitatea spațiului planificat, acoperirea tuturor problematicilor diverse specifice tipurilor de spații existente sau care trebuie construite structurat, într-o viziune integrată. Administrația publică locală deține în acest sens instrumentele de control (cadrul de reglementare urbană), dar și de ghidaj (promovare, inhibare, catalizare, condiționare) a dezvoltării economice.

Obiectivul de față urmărește exploatarea punctelor tari și competențelor distinctive ale comunei, rezervele mari de teren compact – 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 București – oferind premisele pentru o dezvoltare sustenabilă integrată și poziționarea comunei într-un context urban puternic, o comunitate dezvoltată și complexă.

Astfel, se reglementează strict condițiile și direcțiile de dezvoltare ale zonelor noi și se sprijină dezvoltarea etapizată și echilibrată a teritoriului prin investițiile administrației publice locale în dobândirea de terenuri pentru punerea în aplicare a politicii de reajustare teritorială prin programul de local de reajustare teritorială.

Definiția reajustării teritoriale aplicată concret la teritoriul extravilan al comunei Mogoșoaia este inițiativa comunei de a unifica teritoriul extravilan reajustabil (care îndeplinește o serie de calități de poziționare, construibilitate, accesibilitate, etc.) pentru a putea proiecta urbanizat și a reparațela întreaga rezervă de teren, evitând fragmentarea teritorială și socială prezentă acum în zonele introduse în intravilan de inițiatori privați în alte zone ale comunei sau în împrejurimi.

Desemnarea acestei rezerve de teren a ținut cont de următoarele aspecte vitale și favorabile:

- Utilizarea actuală a terenului: acesta este în procent de practic 100% teren extravilan, agricol, neconstruit. Interesul sub formă de teren agricol este însă redus, nu este cultivat în procent majoritar și valoarea sa este ușor de speculat, un număr mare de proprietari exprimându-și opțiunea pentru a construi în zonă. Ținând cont de acestea, impactul negativ al unei remodelări asupra eventualei comunități existente este zero. Procesul de urbanizare urmărit ar propune construirea fără demolare, infrastructură calculată și previzionată fără neajunsuri ulterioare, adaptarea orașului la om versus adaptarea omului la oraș.
- Accesibilitatea: proximitatea rețelelor de drumuri, canalizare, căi ferate, cadru natural compatibil, reperelor culturale, dar și accesibilitatea comunitară, existența zonei constituite a comunei Mogoșoaia care are implementate toate mecanismele de

administrare și reprezentare, dar și a unor structuri comunitare aflate în dezvoltare.

- Interesul pentru zonă: încă dinainte de situația sanitară începută în 2020 dar și amplificat de aceasta, locuirea și cadrul urban se redefinesc și caută soluții pentru a acomoda o densificare mai redusă dar eficient organizată, fără a se confrunța cu lipsa serviciilor, a infrastructurii, a accesului la cadrul natural, pusă în legătură cu moduri noi ale oamenilor de a lucra, de a învăța, de a-și câștiga existența și de a inova.

Pe lângă rezolvarea aspectelor ce țin de urbanizare, pentru Sectorul Zero comuna Mogoșoaia are în plan să susțină creșterea sustenabilă facilitând prezența unor activități de tip „ancoră”.

Prin activități de tip „ancoră” se înțeleg acele funcțiuni care prin dimensiunea și specificul lor pot deveni centre polarizatoare și care determină apariția altor funcțiuni complementare, Dezvoltări de tip „ancoră” pot fi mari centre comerciale, centre de afaceri, centre de conferință de cercetare-dezvoltare și IT&C, educație precum și altele.

Terenul identificat astfel încât să răspundă cerințelor de mai sus a fost denumit Sectorul Zero, are 1.165,85 ha și este dispus compact.

2.1.1. Scenariile tehnico-economice propuse spre analiză

În cadrul prezentului studiu de fezabilitate au fost elaborate planuri de acțiune care să fie utilizate de beneficiar. Aceste planuri au la bază studii de specialitate ale căror concluzii sunt prezentate în cuprinsul studiului și vor sta la baza viitoarelor investiții. Scopul studiului de fezabilitate este acela de a identifica și evalua necesarul de teren ce trebuie expropriat în vederea realizării lucrării de reconfigurare a parcelelor. Fără obținerea terenului nu se pot poziționa corect din punct de vedere urbanistic toate parcelele și de asemenea nu se pot demara ulterior investițiile și lucrările de construcții-montaj aferente, astfel că exproprierea reprezintă un element cheie, obligatoriu pentru demararea tuturor investițiilor în amplasament.

Pe baza acestor planuri s-au calculat costurile care, însumate, vor constitui valoarea de la obiectul 1.1 „Obținerea terenului” din cadrul Capitolului 1 al Devizului General al lucrării „Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului”.

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 investițiile propriu-zise (de infrastructură edilitară, dotări, obiective de interes public, parcuri,

grădini, spații publice, etc.). În acest scenariu este inevitabilă rezultarea unor parcele neconstruibile sau situații inegale între deținătorii de terenuri, neputând asigura pondere exactă de cedare a terenului.

Scenariul 2:

Pentru acest scenariu s-a luat în considerare ipoteza întocmirii unui studiu de fezabilitate separat pentru procedurile de expropriere a terenurilor necesare pentru lucrările propriu-zise de infrastructură edilitară și pentru cele din zonele administrative și sociale, iar fiecare investiție urmează a fi cuprinsă în studii de fezabilitate tehnic particularizate scopului propus. Este valabilă observația care precedă Scenariul 2, nu s-ar putea asigura nici echitate și ar rezulta situații de blocaj precum terenuri ale unor proprietari distincți care trebuie comasate pentru a rezulta loturi construibile.

Scenariul 3:

Scenariul 3 presupune derularea într-un singur studiu de fezabilitate a procedurilor de redistribuire a proprietății terenurilor necesare pentru lucrările propriu-zise de infrastructură edilitară și pentru cele din zonele administrative și sociale, luând în considerare ipoteza contribuției egale proporționale a fiecărui proprietar din zona studiată către domeniul public al U.A.T. și reorganizarea teritorială a suprafețelor proprietate privată rămase, în loturi cu caracteristici urbanistice favorabile dezvoltării acestora, fără să fie necesare proceduri de expropriere.

Acest scenariu e dezavantajat de lipsa unor estimări temporale dar și de imprevizibilitate, inclusiv considerând fezabilitatea.

Scenariul 4:

Scenariul 4 presupune demararea unor proceduri de redistribuire a proprietății și/sau expropriere a terenurilor necesare pentru lucrările propriu-zise de infrastructură edilitară și pentru cele din zonele administrative și sociale, cumulând întreaga suprafață a Sectorului Zero, etapizat. Este prevăzut ca o completare a scenariului 3, care ar trebui să conducă la un răspuns în unanimitate pozitiv pentru acordul de cedare a unei suprafețe proporțional egală de către toți proprietarii din zona studiată. Însă statistica ne arată că întotdeauna se va distinge un număr, fie chiar și unul nesemnificativ de proprietari ce nu vor înțelege să contribuie pentru suprafața necesară utilizării comune cu cota parte din terenul propriu. Astfel, pentru cei care nu își exprimă acordul, suprafețele acestora vor fi expropriate, în conformitate cu legislația în vigoare.

Scenariul recomandat de către elaboratorul studiului de fezabilitate

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

1. costul investițiilor (notat C1 cu factorul de ponderare $1 = 0,20$);
2. costuri pentru funcționarea sistemului (notat C2 cu factorul de ponderare $= 0,10$);
3. aspecte introduse de tehnologia utilizată, materialele folosite, disponibilitatea pe piață a acestora, în condițiile respectării criteriilor de performanță cerute (notat C3 cu factorul de ponderare $= 0,30$);
4. durata estimată (notat C4 cu factorul de ponderare $= 0,20$);
5. condiții de legalitate (notat C5 cu factorul de ponderare $= 0,10$);
6. riscurile investiționale (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	7	10	9
S3	9	9	9	7	10	7
S4	8	9	9	8	10	10
Punctaj total	S1 =			7,5	puncte	
	S2 =			8,5	puncte	
	S3 =			8,5	Puncte	
	S4 =			8,8	puncte	

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

Astfel, scenariul recomandat de elaborator este Scenariul 4. Alegerea scenariului pentru realizarea obiectivului propus este susținută de cerințele de realizare a unei investiții moderne și unitare și în special de riscul cel mai scăzut.

2.2 Prezentarea contextului: politici, strategii, legislație, acorduri relevante, structuri instituționale și financiare

Până în prezent, în comuna Mogoșoaia s-au realizat numeroase proiecte investiționale importante, dintre care: Editura Rao - Centru Logistic și Sediul Firmă, investiție de aproximativ 2 milioane Euro, Terra Nova Imobiliare - Centru Logistic și Sediul Firmă, investiție de aproximativ 5 milioane Euro, Bucharest Distribution Park - Complex Industrial de Depozite și

Birouri, investiție de aproximativ 80 milioane Euro. Astfel în comună există inițiative de dezvoltare economică reale.

Comuna Mogoșoaia, are un rol executiv în procesul de guvernare locală, conform OUG 57/2019 privind Codul administrativ, ea are inițiativa, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt prin lege în competența altor autorități publice locale sau centrale. Ca autoritate a administrației publice locale ea are în competență problemele economico-financiare, social-culturale, amenajarea teritoriului și urbanism, protecție socială, protecția mediului și turism, conform atribuțiilor prevăzute în legislația în vigoare.

Unele din principalele activități ale acestui organism sunt: elaborarea de programe de dezvoltare economico-sociale, de protecție a mediului și de modernizare a infrastructurii edilitare. În exercitarea acestor atribuții, Comuna Mogoșoaia depune eforturi pentru îmbunătățirea situației fondului funciar existent și pentru creșterea calității vieții, diversificare a opțiunilor de trai și locuire, protejare a cetățenilor prin încurajarea unor practici eficiente ale dezvoltării urbane în detrimentul unor modele private de dezvoltare care cauzează probleme grave și costisitoare pentru care comuna nu are resurse să le rezolve.

Din punctul de vedere al numărului de locuitori, Comuna Mogoșoaia 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 proprietar are șanse egale de acces la dotări și servicii fără a însemna că și prestațiile sunt identice;
- b) Principiul neutralității: presupune că indiferent de caracteristicile, 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.

2.3 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 direcții de dezvoltare corelate cu necesitățile populației și cu o dezvoltare urbană controlată și coroborată cu contextul teritorial, social, economic, cultural și ecologic;
- investigarea soluțiilor de asigurare a rezervelor de teren necesare comunei pentru crearea premiselor unei dezvoltări coerente și corect integrate în strategia locală/ zonală/ județeană / națională.

Conform acestui studiu, suprafața teritoriului administrativ al comunei Mogoșoaia este de 2.621,47 ha din care în intravilan 976,26 ha (37,24% din suprafața U.A.T.), respectiv în extravilan 1.645,21 ha (62,76% din suprafața U.A.T.).

Comuna Mogoșoaia are acces direct atât la calea ferată cât și la rețeaua de drumuri naționale precum și la rețeaua preorășenească de transport în comun a S.T.B. și beneficiază și de proximitatea aeroporturilor. Acest lucru o face să se înscrie pe lista localităților cu accesibilitate sporită, acest aspect reprezentând o competență distinctivă și un mare potențial în procesul de dezvoltare.

Conform S.D.L., în 20 de ani numărul total de gospodării s-a dublat ajungând la un total de 2.637 (2.245 locuințe individuale și 392 apartamente). Se observă o tendință de dezvoltare a

locuințelor colective (cca. de 4 ori mai multe). Din numărul total de gospodării, 2.635 sunt deținute de proprietari privați iar 2 sunt în proprietatea statului.

Numărul gospodăriilor este în continuă creștere, tendințele de expansiune orientându-se spre estul și vestul comunei. Vestul localității a cunoscut o creștere spectaculoasă a numărului de unități locative, în mare parte datorită contextului natural favorabil precum proximitatea față de Pădurea Moțoc sau Lacul Mogoșoaia.

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

Din punct de vedere al dezvoltării localității, lipsa de resurse și a unei viziuni strategice aplicate a creat un număr important de disfuncționalități:

- suprafețe agricole cuprinse în intravilan și construite înainte de rezolvarea aspectelor de infrastructură;
- spații aferente instituțiilor publice dimensionate incorect sau insuficient;
- zone de locuit cu carențe calitative și cu influență negativă asupra aspectului unitar/arhitectural și constructiv;
- zone neconstruite cuprinse în intravilanul existent, de cele mai multe ori abandonate sau neîngrijite;
- inexistența unor zone de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice existente în interiorul comunei;
- numărul mic al spațiilor verzi amenajate în intravilan (excluzând Ansamblul Brâncovenesc) și concentrarea acestora în zona centrală;
- lipsa circulațiilor pietonale și a pistelor amenajate pentru bicicliști ca transport viabil;
- zonă de protecție insuficient protejată/îngrădită a centrului de sortare a deșeurilor menajere;
- teritoriul administrativ al localității este traversat sau cuprins de infrastructuri majore precum drumul național DN1A, drumul județean DJ100A, șoseaua de centură a municipiului București DN CB. De asemenea este în fază de construire autostrada de centură a municipiului București (centura nr. 2) și a fost recent finalizată modernizarea parțială a magistralei CF București - Urziceni. Toate acestea creează dificultăți din punct de vedere al circulației dar și restricții asupra terenurilor și modului de dezvoltare al comunei Mogoșoaia;

- nu este asigurat numărul necesar de locuri de parcare la instituții publice și 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 spațiului destinat circulațiilor și automat incomodând traficul

2.3.1 Măsuri necesare pentru eliminarea deficiențelor

Pentru eliminarea acestor disfuncționalități, pe baza consultărilor cu administrația locală, s-au stabilit următoarele priorități:

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

Principalele obiective rezultate pe baza priorităților de mai sus în contextul prezentei investiții sunt:

Zone de dezvoltare. Extinderea etapizată a zonei de intravilan

- impulsivizarea dezvoltării prin asigurarea suprafețelor de teren necesare, pregătirea unor condiții atractive pentru investiții în sectoare cheie: locuire, comerț și servicii, turism;
- consolidarea rolului administrației locale în cadrul procesului de dezvoltare rurală, prin valorificarea optimă a resurselor publice și prin asigurarea controlabilității evoluției comunei în următorii 10-15 ani;
- asigurarea condițiilor unei dezvoltări durabile, conservarea posibilităților de evoluție a comunei pentru generațiile viitoare.

Infrastructura

- modernizarea străzilor existente din intravilanul existent care să asigure accesul la noua extindere a intravilanului;
- asigurarea unei legături facile între trupurile componente ale comunei, prin realizarea unor supratraversări/subtraversări ale drumurilor, căilor ferate și lacului/adresarea problemelor de fragmentare teritorială;
- reconfigurarea intersecțiilor generatoare de probleme de trafic.

Locuire

- reabilitarea și asigurarea calității locuirii în zonele construite;
- asigurarea necesarului de suprafețe pentru locuințe noi, cu prioritate în zonele din vecinătatea unor elemente naturale cu potențial de agrement;
- asigurarea dotării adiacente locuirii în zonele în care acestea nu sunt constituite.

Protecția mediului. Spații verzi

- asigurarea conform legislației în vigoare a necesarului de spații verzi raportat la numărul de locuitori. Păstrarea unor suprafețe de rezervă pentru evoluții viitoare ale unor spații publice greu de previzionat.

Servicii și turism

- încurajarea dezvoltării serviciilor și turismului prin crearea facilităților conexe acestui domeniu.

Autoritatea publică a identificat astfel o nevoie stringentă de resurse în ceea ce privește disponibilitatea terenurilor în domeniul public, pe care dorește s-o acopere prin obținerea de teren disponibil în acest moment în extravilan, asigurându-se astfel că va fi capabilă, prin dobândirea în faza inițială de planificare, să corecteze sau să asigure o dezvoltare viitoare coerentă, mai ales având experiența corectării unor deficiențe rezultate din lipsa planificării.

Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin cumularea suprafețelor cedate procentual și prin cumularea suprafețelor expropriate. Reconfigurarea parcelelor se va face conform documentației tehnice de reconfigurare a parcelelor, executate în baza algoritmului de re poziționare aprobat.

În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică se identifică două categorii de terenuri:

- cele aferente tramei stradale și infrastructurii edilitare de interes local (20-25% din suprafața totală;
- cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi, etc.).

Documentația tehnică de reconfigurare a parcelelor este realizată de către o persoană juridică autorizată ANCPI și conține situația "înainte" și "după" reconfigurarea parcelelor pentru zona studiată, cuprinzând trupurile A, B, C, D și E (trupul F face parte din Sectorul Zero dar nu necesită reconfigurări) conform planșelor. Această lucrare oglindește situația cadastrală a proprietăților în două momente: "înainte" reprezintă situația la momentul încheierii cadastrului sistematic și respectiv "după" care reprezintă situația cadastrală cu reconfigurarea parcelelor rezultată în urma reducerii suprafeței tuturor imobilelor din zona studiată cu 39% și re poziționarea restului de 61% din fiecare suprafață conform algoritmului de re poziționare menționat mai sus.

În vederea participării fiecărui proprietar din zonă la această dezvoltare urbanistică a terenurilor agricole aceștia își pot da sau nu acordul de a li se reconfigura parcelele în vederea dezvoltării urbanistice cu modificarea geometriei, poziționării și a suprafeței parcelelor. Proprietarilor care își exprimă acordul li se vor reconfigura parcelele în conformitate cu poziționarea indicată de planșele care indică momentul "după" iar proprietarilor care nu își exprimă acordul le sunt evidențiate parcelele existente în planșele care indică momentul "înainte". Momentele pot fi definite și ca fiind înainte sau după declanșarea exproprierii pentru cauză de utilitate publică în condițiile Legii 255/2021, art. 2, lit. s.

Ținând cont de toate cele specificate mai sus, Comuna Mogoșoaia a hotărât constituirea unei noi zone de dezvoltare a localității. Zona studiată este structurată pe mai multe subzone denumite în continuare trupuri, care au fost numite după cum urmează: **TRUP A, B, C, D, E și F.** (conform planșelor anexate)

În cadrul acestora se are în vedere realizarea unor obiective de infrastructură edilitară, a unor spații cu destinație administrativă și socială de interes public și a unor lucrări de îmbunătățiri funciare. Planificarea fiecărei subzone urbanizate depinde de restricțiile specifice poziționării

(zonă de inundabilitate, zonă de protecție căi ferate, aeroport, restricții de construibilitate) dar și de scenariul de utilizare cu cele mai multe beneficii în economia globală a zonei.

Pentru subzona TRUP C se propune o utilizare exclusiv publică, un nou pol de generare a creșterii urbane, zonă de campus și dotări medicale, zona de cercetare-dezvoltare, zona de conferințe. Proprietarii de teren din trup C care își exprimă acordul în vederea reconfigurării parcelelor nu vor putea fi re poziționați tot în Trup C. Terenurile re poziționate ale acestora după finalizarea procedurii de reconfigurare a parcelelor sunt în Trup D, dar pot fi re poziționați cu acordul părților și în Trup A sau Trup B, în funcție de disponibilitate. Deși faza 1 a reconfigurării nu conține obligatoriu Trupul D, rezerva de teren deținută în prezent de UAT în Trupul D permite o alocare de proprietate fără participarea efectivă a Trupului D în primă fază sau în aceeași fază cu trupul C.

Prezentul studiu de fezabilitate propune reconfigurarea parcelelor în Sectorului Zero, pe faze, în funcție de buget, rezultate după exproprierea pentru cauze de utilitate publică și ulterior cedării terenurilor de către proprietarii care au ales să primească un teren mai mic dar urbanizat după încheierea procedurii. Orice re poziționare ulterioară este posibilă numai cu acordul în formă autentică al părților ce doresc să efectueze un eventual schimb.

După aprobarea Studiului de Fezabilitate și obținerea și intabularea terenurilor necesare, se vor demara investițiile necesare dezvoltării, pe baza unor studii de fezabilitate de specialitate separate referitoare, printre care, la:

- a. Lucrări de infrastructură edilitară - extinderea rețelei de drumuri având ca țintă asigurarea legăturii dintre următoarele căi rutiere de comunicație rutieră:
 - Drumul Național DN1A;
 - Autostrada Radială Nord Express - Drumul Național Centura București DN CB - Drumul Național DN1 ce va avea rang de cel puțin drum județean.

În cadrul aceluiași tip de lucrări, legată de aceste noi mari artere, va fi realizată și o tramă stradală ce urmează a deservi viitoarele obiective imobiliare și socio-economice din zona de dezvoltare ce urmează a fi constituită.

- b. Lucrări de infrastructură edilitară - rezolvarea scurgerii apelor pluviale de pe suprafețele noilor căi rutiere și de pe cele ale acoperișurilor viitoarelor clădiri ce se vor construi în noua zonă de dezvoltare, ca parte componentă a infrastructurii edilitare de bază. Tot în scopul protecției față de apele pluviale se vor amenaja zone verzi cu rol de

- acumulare a apelor pluviale în cazul unor precipitații deosebit de abundente.
- c. Lucrări de infrastructură edilitară – tot pentru deservirea noii zone de dezvoltare a localității sunt avute în vedere ca părți componente ale infrastructurii edilitare de bază extinderea rețelelor de alimentare cu apă și canalizare menajeră. Rețelele de alimentare cu apă și de canalizare menajeră precum și construcțiile accesorii necesare se vor realiza în corelare cu situația existentă și cu planurile regionale de dezvoltare.
 - d. Lucrări de îmbunătățiri funciare - desființarea actualelor canale de desecare secundare aflate în administrarea Administrației Naționale a Îmbunătățirilor Funciare și preluarea funcției acestora de o rețea de drenaj și de una de canalizare pluvială proiectate. Este de menționat faptul că terenul aferent canalelor de desecare ce se desființează nu face obiectul exproprierii ci va fi transferat din proprietatea statului în cea a comunei Mogoșoaia.
 - e. Lucrări de amenajare și sistematizare a parcurilor și a grădinilor, unele fiind amenajate chiar în zone planificate neconstruibile pentru protecția unor rețele majore de alimentare cu apă, gaze, etc.
 - f. Echipări urbane de tip clădiri administrative, dotări de învățământ sau medicale, etc.
- Studiile de fezabilitate care vor succeda prezenta documentație se vor dezvolta în raport cu planificarea fiecărui Trup definit anterior. Rezerva de teren a Sectorului Zero trebuie să funcționeze unitar, odată dezvoltate zonele alcătuitoare.

2.4 Analiza cererii de bunuri și servicii, inclusiv prognoze pe termen mediu și lung privind evoluția cererii, în scopul justificării necesității obiectivului de investiții

Obiectivul investiției ” Lucrare de reconfigurare a 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 Sector Zero, comuna Mogoșoaia, județul Ilfov” este acela de a asigura terenul necesar pentru controlul asupra planificării urbane eficiente, realizată prin valorificarea potențialului oferit de rezervele de teren existente pe teritoriul administrativ al comunei

Prin realizarea acestei investiții se va asigura scenariul optim de planificare teritorială și implicit de dezvoltare urbană planificată

2.5 Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice

Obiectivul investitorului este acela de a dispune de teren pentru a putea să planifice și să rezoneze eficient parcelele în vederea creării unei trame stradale corecte, a unor spații

verzi și zone administrative și sociale pentru programul de dezvoltare a Sectorului Zero.

Conceptul de reajustarea teritorială este abordarea inovativă și incluzivă (raportat la întreg teritoriul, intravilan și extravilan) prin care planificarea urbană se extinde pentru rezolvarea problemele cauzate de evoluția neplanificată și combaterea inechității teritoriale valorificând avantajele rezultate din accesarea rezervelor de teren subutilizate.

Metoda de transfer din proprietatea deținătorului de teren agricol în proprietatea U.A.T.-ului a cotei/părții din teren destinate domeniului public, se poate face prin cedarea cu titlu gratuit a unei suprafețe proporțional egală de către toți proprietarii care doresc urbanizarea. Celor care nu sunt de acord să cedeze le va fi expropriat întregul teren cu justă și prealabilă despăgubire de către U.A.T., în zona destinată dezvoltării.

Suprafața de domeniu public rezultată ca urmare a cedărilor și exproprierilor este destinată unor categorii de domeniu public indispensabile dezvoltării comunității ca rezultat al extinderii intravilanului.

Trupul de teren în care proprietarii privați au deținut loturi inițial și trupul în care vor fi re poziționați poate fi același sau poate fi diferit. Terenul trebuie să treacă integral prin procesul de urbanizare.

În funcție de disponibilitatea proprietarilor de a își da acordul se identifică următoarele situații:

- Un număr mic de proprietari decide exprimarea acordului; Acest lucru atrage exproprieri pentru restul terenului din Sectorul Zero, deci în proprietatea publică a comunei trece o suprafață mare. Situația este una defavorabilă pentru obiectivul major de urbanizare a zonei deoarece ajunge să fie alocat mare parte din buget pentru a obține terenurile.
- Un număr mare de proprietari decide exprimarea acordului. În această situație se poate avansa mai repede planul de urbanizare iar bugetul rămas se poate aloca unor etape viitoare precum dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Posibilitățile intermediare diverse atrag o planificare pe trupuri cu mai multe opțiuni, în funcție de dorința proprietarilor de a-și exprima acordul dar și în funcție de bugetul alocat pentru expropriere.

Din cele de mai sus și din stadiul cedărilor de teren la data de 04.10.2021 rezultă următoarea posibilitate de aplicare:

- a) Se vor include în prima faza a exproprierilor trupurile A, B și C și în fazele ulterioare trupurile D și E; până la epuizarea sumelor alocate exproprierii;

- b) Pentru a permite proprietarilor să se alăture chiar și după începerea procesului de reajustare pentru trupurile care nu sunt prevăzute în etapa I, semnările de cedare pot continua, având în vedere legislația exproprierii care prevede întocmirea de acte și implicit exprimarea acordului până în momentul emiterii hotărârii privind quantumul despăgubirilor și ulterior primei faze, constituindu-se o a doua fază care să cuprindă parțial sau total restul trupurilor și noile procente de expropriere generate după încheierea perioadelor de semnare.

Proiectul este în concordanță cu prevederile Strategiei de dezvoltare locală a comunei Mogoșoaia, județul Ilfov și a Strategiei pentru Dezvoltare Urbană (S.D.U.T.) precum și conform Strategiei de Dezvoltare Județeană Ilfov.

Luând în calcul complexitatea procedurii și planurile propuse pentru dezvoltarea urbană a zonei vizate, re poziționarea terenurilor reconfigurate nu se poate face pe amplasamentul și forma inițială, din rațiuni de integritate a loturilor care ar rezulta, de distribuție pe amplasament a dotărilor urbane și a centrelor majore de interes pentru comunitate, a spațiilor verzi și a celor urban-edilitare.

Repoziționarea terenurilor reconfigurate pentru proprietarii care își exprimă acordul se va face în limitele teritoriului zonei studiate în care se intervine, însă se poate realiza inclusiv ca schimb între diferitele zone ale Sectorului Zero, denumite Trupuri de teren. S-au luat în calcul și rezervele de teren deținute de U.A.T. în prezent în Sectorul Zero.

Pentru proprietarii care nu sunt de acord cu reajustarea teritorială în forma reconfigurării parcelor, există cale legală de expropriere a întregii suprafețe de teren deținut în arealul studiat, având în vedere faptul că oricum toate terenurile se re poziționează, doar după epuizarea căilor de dialog în vederea exprimării acordului.

În cadrul prezentului studiu de fezabilitate sunt cuprinse exproprierile necesare pentru viitoarele investiții, exproprieri ce completează suprafețele deja obținute în urma acordurilor exprimate de o parte din proprietarii terenurilor.. Exproprierile se vor realiza etapizat, în funcție de buget. Procesul de cedare voluntară poate continua după data de 04.10.2021, având în vedere legislația exproprierii care prevede întocmirea de acte și implicit exprimarea acordului până în momentul emiterii hotărârii privind quantumul despăgubirilor pentru

trupurile care nu sunt prevăzute în etapa I, iar rezultatul acestuia se va actualiza într-o etapă ulterioară.

3 Identificarea, propunerea și prezentarea scenariilor tehnico-economice pentru realizarea obiectivului de investiții

3.1 Particularități ale amplasamentului:

Investiția se desfășoară în partea de Nord-Est a comunei Mogoșoaia. Terenul este relativ plat, cu o pantă generală foarte redusă de la Nord la Sud.

a) Descrierea amplasamentului

Comuna Mogoșoaia este situată în partea de sud a României făcând parte din Regiunea de Dezvoltare București-Ilfov și încadrându-se în Zona Metropolitană a Municipiului București în primul inel al aglomerației urbane.

Ea este localizată strategic pe axa secundară de transport București - Ploiești - Brașov (ce folosește ca alternativă de transport. Localitatea se află în vecinătate directă cu capitala București, fiind amplasată în partea de nord a acesteia, zonă ce a cunoscut cea mai intensă dezvoltare din cadrul județului Ilfov.

Legăturile rutiere în teritoriu sunt asigurate astfel:

- drumul național DN1A asigură legătura cu orașul Buftea și cu municipiul București;
- șoseaua de centură a municipiului București (DN CB) asigură legătura cu municipiul București și cu toate localitățile amplasate în jurul inelului de circulație;
- drumul județean DJ100A asigură legătura cu orașul Chitila.

b) Relații cu zone învecinate, accese existente și/sau căi de acces posibile

Accesul către zona propusă spre dezvoltare se face din DN 1A București – Târgoviște, apoi pe drumurile de exploatare sau comunale existente.

Zona propusă spre dezvoltare 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 se vor executa pe teritoriul administrativ al comunei Mogoșoaia din județul Ilfov. Dat fiind specificul investiției, dezvoltarea pe o suprafață relativ mare și pe baza altor criterii, 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 – Vlășia, compartimentul estic.

Principali parametri climatici au următoarele valori, măsurate 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 10,5°C, iar pe suprafața solului 12,0°C;
- temperatura maximă absolută 41,1°C, și 62,10C pe sol;
- temperatura minimă absolută 32,2°C;
- temperatura medie a lunii iulie 21°C iar pe sol 26,0°C;
- temperatura medie a lunii ianuarie -2,0°C, iar pe sol 3-4°C;
- amplitudinea medie anuală a temperaturii aerului 24°C, iar pe sol 29°C;
- 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) Existența unor:

- **rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare**

Din punct de vedere al infrastructurii de bază, în prezent, comuna Mogoșoaia dispune de

următoarele utilități publice: rețea de alimentare cu apă, energie electrică, comunicații, internet și cablu tv, iluminat public, gaze naturale.

Pentru conducta magistrală de gaze naturale s-a asigurat un culoar de protecție în conformitate cu prevederile legale în acest sens.

- **posibile interferențe cu monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate sau de protecție**

Investiția propusă nu afectează și nici nu interferează cu monumente istorice sau de arhitectură sau cu situri arheologice.

- **terenuri care aparțin unor instituții care fac parte din sistemul de apărare, ordine publică și siguranță națională**

La stabilirea soluțiilor tehnice s-a avut în vedere ca lucrările să nu fie amplasate pe terenuri care aparțin unor instituții care fac parte din sistemul de apărare, ordine publică și siguranță națională.

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

Studiul geotehnic a fost realizat pe baza investigațiilor de ordin geologic și 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.

- i date privind zonarea seismică**

Din punct de vedere seismic, valoarea de vârf a accelerației pentru perimetrul dat este $a_g = 0.24g$, conform Anexa 1, pentru cutremure având mediul de recurență $IMR = 100$ de ani; valoarea perioadei de colț este $T_c = 1.60s$, conform Normativului P100/2013.

- ii date preliminare asupra naturii terenului de fundare, inclusiv presiunea convențională și nivelul maxim al apelor freatice**

Apele freatice, alimentate din precipitații sau din râuri sunt diferențiate în pânze de luncă și 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 funcție de nivelul râurilor din care obișnuit se alimentează.

Apele freactice de pe interfluvii se găsesc la baza loessurilor și sunt localizate în pietrișurile de Colentina și în nisipurile de Mostiștea.

Pietrișurile de Colentina se întind între Argeș și Valea Pasărea fiind depuse fie peste un strat de argilă nisipoasă (uneori cu aspect loessoid) fie direct peste nisipurile de Mostiștea. Stratul de pietriș ia masă de nisip are 3 – 8m grosime și înclină spre sud – est. Capacitatea de debitare este de $Q = 2 - 5 \text{ l/s}$

Nisipurile de Mostiștea cu grosimi variabile de 3 – 15 m, stau peste un orizont marnos (complexul marnos). Ele pot asigura debite de ordinul $Q = 4 - 6 \text{ l/s}$

Adâncimea pânzei freactice la N de râul Colentina, până la Pasărea (câmpul Otopeni – Cernica) apare în două situații: către vest la Valea Saulei pânza freatică este la 5 – 10m, cu excepția 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 și chiar peste 20m.

Cât privește amplitudinea oscilațiilor apei freactice ea atinge 4 – 7m în luncile înalte și cam 1 – 4 m sub câmp.

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

Anii secetoși și cei ploioși impun amplitudinile cele mai mari.

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

Localitatea Mogoșoaia este situată la limita nordică a extensiunii pietrișurilor din stratele de Frățești până la care pot fi exploatare debite ridicate.

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

Debitele ce se obțin, 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 și F5 fiecare având adâncimea de 250 m) exploatează apa subteran de adâncime cantonată în orizontul acvifer superior al stratelor de Frățești.

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 Valahă îl constituie, în bază, soclul rigid format din cristalini metamorfici și 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 particularitățile 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 Frățești se scufundă atât către nord cât și spre est.

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

La suprafață se găsesc loessuri, uneori argile roșcate, cu excepția câmpiilor subsidente unde loessurile pot fi cel mult îngropate.

iv date geotehnice obținute

Terenul care face obiectul actualului studiu este situat pe raza comunei Mogoșoaia din județul Ilfov, în zona de dezvoltare.

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

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

În acest areal, stratul de nisip cu pietriș apare la adâncimi cuprinse între 6.50 m și 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 condițiilor 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 epuizmente” (punctaj 1),
3. după categoria de importanță, viitoarele dezvoltări se încadrează în categoria “normală” (punctaj 3),

4. după vecinătăți, se încadrează în categoria “fără riscuri” (punctaj 1),
5. în funcție de zonarea seismică a amplasamentului, conform Normativului P100/1-2013, terenul studiat se încadrează în zona $a_g = 0.30g$ (punctaj 2).

În urma punctajului final obținut (punctaj total 10), investiția se încadrează în categoria de risc geotehnic “moderat” (categoria geotehnică 2), conform Normativului NP 074/2014.

Concluzii și 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 investigațiile geotehnice executate de-a lungul timpului, prezintă următoarea clasificare:

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

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

Din punct de vedere seismic, valoarea de vârf a accelerației pentru perimetrul dat este $a_g = 0.24g$, conform Anexa 1, pentru cutremure având mediul de recurență $IMR = 100$ de ani; valoarea perioadei de colț este $T_c = 1.60s$, 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 existența unei pânze freatice superficiale care se găsește în nisipurile de Mostiștea. Nivelul apei se află la adâncimi cuprinse între 7 - 8 m de la suprafața terenului și este alimentată prin infiltrații de la suprafață și din râul Colentina.

Nivelul apei prezintă oscilații semnificative datorate precipitațiilor sezoniere și este puternic influențat de regimul precipitațiilor.

3.2 Descrierea din punct de vedere tehnic, constructiv, funcțional - arhitectural și tehnologic

3.2.1 Caracteristici tehnice și parametri specifici obiectivului de investiții

Din punct de vedere al utilizării și planificării în raport cu poziționarea pe teren, se identifică următoarele delimitări:

- **Trup A** zona situată în centrul Sectorului Zero, este un procent din Trupul 1 conform SDUT în suprafață de 422,82 ha și este propusă ca zonă urbană mixtă.
- **Trup B** zona situată în centrul estic al Sectorului Zero este un procent din Trupul 1 conform S.D.U.T. în suprafață de 80,56 ha și este propusă ca zonă urbană mixtă.
- **Trup C** este zona situată în sudul Sectorului Zero și este compusă din **Trup 2, Trup 2', Trup 3** conform S.D.U.T., în suprafață de 165,43 ha, și este propusă ca zonă urbană rezervată dezvoltării unui complex/campus/cluster universitar și zonă de educație/universitară/ simpozioane/conferințe/târguri/cercetare-dezvoltare.
- **Trup D** este zona situată în nordul Sectorului Zero și este compusă din **Trup 5, Trup 6**, conform S.D.U.T. în suprafață de 391,79 ha și este propusă ca zonă pentru amplasarea activităților de dezvoltare, logistică, industrială, cercetare-dezvoltare, campusuri, forță de muncă. Pentru terenurile afectate și aflate în Trup D se va ține cont de prevederile H.G. nr. 37/2021 privind declanșarea procedurilor de expropriere a tuturor imobilelor proprietate privată când ele constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes național "Autostrada de centură București", sector Centura Nord km 0 + 000-km 52 + 770.
- **Trup E** este zona situată în vestul Sectorului Zero și este compusă din **Trup 4, Trup 4'**, conform SDUT în suprafață de 66,78 ha (suprafață corectată pentru eliminarea unor suprafețe al căror statut juridic nu este încă clarificat) și este propusă ca zonă urbană rezervată dezvoltării de dotări pentru educație, sănătate, rezidențial, loisir, cultură, transport multimodal.
- **Trup F** este o zonă situată între trupurile A și C, fiind un spațiu de servicii feroviare și pentru care nu s-au preliminarat ca fiind necesare exproprieri pentru reajustarea teritorială.

În cele de mai jos sunt specificate caracteristicile și parametrii specifici care au condus la definirea și dimensionarea obiectivului de investiție.

A) INFRASTRUCTURA EDILITARĂ - DRUMURI ȘI STRĂZI

Din punct de vedere al infrastructurii de bază, în prezent, comuna Mogoșoaia dispune de o tramă stradală parțial modernizată. În ultimii ani, prin lucrări de reabilitare și modernizare a drumurilor existente, calitatea rețelei rutiere s-a îmbunătățit considerabil, traficul se desfășoară în condiții mai bune și mediul înconjurător este mai protejat prin reducerea emisiilor de praf și de gaze nocive de la autovehicule.

În același timp a apărut necesitatea realizării de căi de comunicație rutiere noi care, pe de o parte să simplifice și să îmbunătățească accesul locuitorilor comunei la proprietăți și la serviciile publice, pe de altă parte să mărească atractivitatea comunei Mogoșoaia pentru investiții prin care să se creeze noi locuri de muncă și obiective care să genereze taxe și impozite la bugetul local. Un alt aspect deosebit de important urmărit este reducerea traficului de tranzit, în prezent comuna fiind traversată de un volum mare de trafic, în special traficul greu pe ruta București – Ploiești. Artera scindează teritoriul comunei.

În cadrul acestui efort de extindere a infrastructurii rutiere a comunei se înscrie și necesitatea planificării pentru infrastructura rutieră a Sectorului Zero.

B) INFRASTRUCTURA EDILITARĂ - REȚEA DE CANALIZARE PLUVIALĂ

În prezent, în localitate, pe străzile existente Valea Parcului, Monumentul Eroilor, Puțul cu Brad și Poienii, apele meteorice sunt preluate de o rețea de canalizare pluvială și descărcate într-un colector din PAFSIN Dn 2000mm situat pe strada Monumentul Eroilor, de unde, prin intermediul unei stații de preepurare sunt deversate în lacul Mogoșoaia.

Implementarea prezentului studiu de fezabilitate creează posibilitatea realizării noilor drumuri și străzi și a viitoarelor clădiri din noua zonă de dezvoltare presupune rezolvarea scurgerii apelor pluviale de pe suprafețele noilor căi rutiere și de pe cele ale acoperișurilor viitoarelor imobile ce se vor construi în noua zonă de dezvoltare. O parte a apelor meteorice colectate de noua rețea de canalizare pluvială vor descărca în colectorul existent susmenționat din PAFSIN Dn 2000mm.

C) INFRASTRUCTURA EDILITARĂ – REȚELE DE ALIMENTARE CU APĂ ȘI DE CANALIZARE MENAJERĂ.

În localitate, pe străzile existente sunt rețele de alimentare cu apă și canalizare menajeră. Alimentarea cu apă potabilă a noii zone de dezvoltare urbană va fi realizată etapizat, inițial din gospodăria de apă existentă, apoi prin crearea unui sistem propriu.

Astfel, pentru infrastructura de apă va fi implementat următorul sistem:

- Gospodărie proprie de apă compusă din rezervor de apă și din stație de pompare apă;
- Rețele proprii de distribuție apă, echipate cu hidranți de incendiu exteriori supraterani.

Pentru infrastructura de canalizare va fi implementat următorul sistem:

- Rețele de canalizare menajeră echipate cu separatoare de grăsimi (SG) și cu stații de pompare apă uzată (SPAU);
- Rețele de canalizare pluvială echipate cu deznisipatoare, separatoare de uleiuri minerale și nămol, neutralizatoare, bazine de retenție apă pluvială (BRAP) și cu stații de pompare apă pluvială (SPAP).

Evacuarea apei uzate se va realiza pompat în rețelele de canalizare menajeră existente.

D) SPAȚII PENTRU ZONE ADMINISTRATIVE ȘI SOCIALE DE INTERES PUBLIC

Zonele administrative avute în vedere vor cuprinde:

- zone pentru spații destinate unor instituții publice. În aceste zone se prevăd suprafețele necesare pentru amplasarea instituțiilor publice de interes local și județean;
- zone pentru spații destinate învățământului;
- zone pentru spații cu destinații tehnice. Aceste zone sunt necesare pentru asigurarea administrării noilor spații publice, pentru drumuri, spații verzi, alimentare cu apă, canalizare, energie, iluminat public, etc.;
- spații verzi.
- Pădure – parc public. Este planificat ca pădurea din interiorul zonei de dezvoltare să devină parc public, acesta fiind un element central al dezvoltării echilibrate a zonei și deopotrivă un element important de atracție.

E) ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare - GESTIUNEA APELOR PLUVIALE

Este necesară planificarea adaptării infrastructurii locale de desecare la viitoarea dezvoltare urbană, concretizată prin realizarea studiului de fezabilitate "Integrarea sistemului de desecare existent în prevederile Planului Urbanistic General al comunei Mogoșoaia, jud. Ilfov", din care să reiasă măsurile tehnice necesare și resursele ce vor trebui alocate.

Terenul prevăzut pentru noua zonă de dezvoltare dispune în prezent de un sistem complex de preluare, transport și evacuare a apelor freatice și pluviale, pentru care sunt necesare investiții de reabilitare.

În această zonă apele pluviale sunt parțial direcționate către canale deschise. Canalele de desecare sunt colmatate în proporție de 80%, iar lucrările de artă sunt în mare parte complet uzate.

Pe de altă parte, s-au confirmat recent riscurile de inundații ce provin în principal din viituri și ploi cu debite foarte mari.

Pentru a putea realiza dezvoltarea urbanistică prevăzută în strategia de dezvoltare a localității este însă necesară revizuirea sistemului de desecare pentru ca acesta să își păstreze rolul fundamental, pe de o parte și să poată permite desfășurarea dezvoltării localității. Investiția propusă va produce și alt efect secundar benefic: reabilitarea capacității de preluare și evacuare a apelor pluviale, deoarece sistemul actual duce lipsă acută de investiții, având capacitatea de funcționare redusă în mod dramatic.

Astfel scopul principal al investitorului este acela de a remodela infrastructura de drenaj și evacuare ape pluviale în corelare cu traseele străzilor propuse a se realiza, scop pentru care sunt necesare suprafețe de teren mari.

În vederea asanării covurilor și a zonelor depresionare de pe suprafața analizată, ca soluție tehnică, se propune desființarea sistemului actual de desecare colmatat și înlocuirea acestuia cu o rețea de drenuri și lucrări de interceptie a apelor pluviale și freatice, transportul și evacuarea acestora.

Rețelele actuale de canale magistrale vor urmări acolo unde este posibil trasa stradală propusă. Canalele secundare și terțiare fie se vor devia fie vor fi transformate în canale îngropate sub viitoarea tramă stradală. Pentru a păstra și funcția de drenaj, o parte din canalele care au în prezent funcția de drenaj a apelor freatice vor fi dotate cu un sistem subteran de drenaj, paralele cu colectorul prevăzut, ce se va descărca în noul colector.

3.3 Costurile estimative ale investiției

Costul estimativ al investiției s-a stabilit pentru fiecare categorie de lucrări în parte și pentru fiecare trup de teren al Sectorului Zero.

Astfel, s-au întocmit devize generale estimative pe baza metodologiei privind elaborarea Devizului general pentru investiții și lucrări de investiție, inclusă în Hotărârea nr. 907 din 29 noiembrie 2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice.

Pentru lucrările de reconfigurare prevăzute, valoarea de investiție este cea prevăzută în devizele generale anexate.

Calculul valorii terenurilor expropriate

Pentru evaluarea preliminară a valorilor necesare dobândirii terenurilor s-a folosit "Studiul de piață pentru anul 2021 privind valorile minime imobiliare în județul Ilfov", al Camerei Notarilor Publici București, realizat de S.C. G.D. Proiectare-Expertize-Evaluări S.R.L.

Pentru terenuri agricole din extravilan, amplasate în plan II în localitatea Mogoșoaia, prețul este de 17.100 euro/ha. Toate terenurile ce fac obiectul reajustării sunt amplasate în acest plan (*suprafețe situate la mai mult de 100 m de orice drum modernizat, DN, DJ, adiacent cu acesta*).

În continuare se prezintă evaluările sumelor necesare realizării exproprierilor în situația cea mai defavorabilă așa cum a fost înregistrată la sfârșitul zilei de 04.10.2021:

EVALUAREA VALORILOR TERENURILOR NECESARE PENTRU RECONFIGURAREA PARCELELOR TRUPUL A:

În extravilan

- planul II (conform studiului de piață menționat) = $1.345.127 \text{ mp} \times 17.100 \text{ euro/ha} : 10.000 = 2.300.167,17 \text{ euro}$

EVALUAREA VALORILOR TERENURILOR NECESARE PENTRU RECONFIGURAREA PARCELELOR TRUPUL B:

În extravilan

- planul II = $264.492 \text{ mp} \times 17.100 \text{ euro/ha} : 10.000 = 452.281,32 \text{ euro}$

EVALUAREA VALORILOR TERENURILOR NECESARE PENTRU RECONFIGURAREA PARCELELOR TRUPUL C:

În extravilan

- planul II = $1.120.166 \text{ mp} \times 17.100 \text{ euro/ha} : 10.000 = 1.915.483,86 \text{ euro}$

EVALUAREA VALORILOR TERENURILOR NECESARE PENTRU RECONFIGURAREA PARCELELOR TRUPUL D:

În extravilan

- planul II = $2.677.675 \text{ mp} \times 17.100 \text{ euro/ha} : 10.000 = 4.578.824,25 \text{ euro}$

EVALUAREA VALORILOR TERENURILOR NECESARE PENTRU RECONFIGURAREA PARCELELOR TRUPUL E:

În extravilan

- planul II = $588.603 \text{ mp} \times 17.100 \text{ euro/ha} : 10.000 = 1.006.511,13 \text{ euro}$

TOTAL GENERAL = 10.253.267,73 euro

Având în vedere cursul B.N.R. din data de 17.09.2021, 1euro = 4,9473 lei valoarea exproprierilor exprimată în lei este de 50.725.991,44 lei.

3.3.1 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.

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

3.4.1 studiu topografic

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

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

3.4.2 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, condițiile de fundare pentru viitorul sistem de canalizare și stație de epurare.

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.

3.4.3 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.

3.4.4 studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată pentru creșterea performanței energetice

Nu este aplicabil în cadrul acestei investiții.

3.4.5 studiu de trafic și studiu de circulație

”Studiul de trafic pentru zona Comunei Mogoșoaia”, realizat de ID Project Engineering SRL a fost pus la dispoziție de beneficiar.

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

Amplasamentele care urmează să fie expropriate pentru Reajustare teritorială sunt amplasate pe un teritoriu ce nu prezintă importanță arheologică.

3.4.7 studiu peisagistic în cazul obiectivelor de investiții care se referă la amenajări spații verzi și peisajere

Investiția propusă nu se încadrează în cadrul obiectivelor de investiții de amenajări spații verzi și peisajere.

3.4.8 studiu privind valoarea resursei culturale

Comuna Mogoșoaia dispune de o moștenire patrimonială importantă din punct de vedere istoric. Printre cele mai importante obiective turistice se poate menționa Palatul Brâncovenesc și Centrul Național de Cultură, Biserica Sfântul Nicolae situată în incinta Palatului și declarată monument istoric, Parcul Mogoșoaia, Vila Elchingen - situată în curtea de onoare a Palatelor Brâncovenești Mogoșoaia.

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

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

3.4.9 studii de specialitate necesare în funcție de specificul investiției

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

3.5 Grafice orientative de realizare a investiției

Durata propusă de implementare a proiectului este de 24 luni.

În decursul acestei perioade se vor realiza următoarele activități principale:

- Evaluare valori raportate la rezultatul identificărilor,
- Aprobarea declanșării procedurii de expropriere,
- Efectuarea procedurii de expropriere,

4 Analiza fiecărui scenariu tehnico - economic propus

Scenariile propuse pentru realizarea obiectivului de investiții 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 investițiile propriu-zise de infrastructură edilitară (extinderea rețelei stradale, rezolvarea scurgerii apelor pluviale, extinderea rețelelor de alimentare cu apă și canalizare menajeră) și în cadrul celor elaborate pentru zonele administrative și sociale.

Avantaje:

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

Dezavantaje:

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

Scenariul 2:

Pentru acest scenariu s-a luat în considerare ipoteza întocmirii unui studiu de fezabilitate separat pentru procedurile de expropriere a terenurilor necesare pentru lucrările propriu-zise de infrastructură edilitară și pentru cele din viitoarele zone administrative și sociale, iar fiecare investiție urmează a fi cuprinsă în studii de fezabilitate tehnic particularizate scopului propus.

Avantaje:

- Eliminarea din cadrul studiilor de fezabilitate întocmite pentru lucrările propriu-zise de infrastructură edilitară și din cel al celor referitoare la viitoarele zone administrative și sociale a procedurilor de expropriere care pot dura foarte mult generând decalări de termene ale lucrărilor de execuție cu consecințe neplăcute ce pot ajunge până la pierderea finanțării.
- Odată aprobate studiile de fezabilitate pentru obiectivele propriu-zise de infrastructură edilitară și cele referitoare la viitoarele zone administrative și sociale, se poate trece direct la procedurile pentru întocmirea proiectelor tehnice și pentru

execuție, cu începere imediată a lucrărilor odată ce acestea sunt finalizate, fără a mai aștepta finalizarea exproprierilor.

Dezavantaje:

- Reprezintă o derulare mai complicată a procesului de proiectare (din punct de vedere al timpului de lucru pentru elaborarea documentațiilor, dar mai ales din cel necesar avizării – mai multe studii de fezabilitate).
- Din punct de vedere al schimbărilor regimului proprietății este una din cele mai costisitoare variante, deoarece presupune alocarea sumelor necesare exproprierii pentru toate suprafețele.

Scenariul 3:

Scenariul 3 presupune derularea într-un singur studiu de fezabilitate a procedurilor aferente lucrărilor de reconfigurare a parcelelor necesare pentru lucrările propriu-zise de infrastructură edilitară și pentru cele din viitoarele zone administrative și sociale, luând în considerare ipoteza exprimării acordurilor tuturor proprietarilor din zona studiată și implicit a contribuției egale proporționale a acestor proprietari către domeniul public al U.A.T. și reconfigurarea și re poziționarea parcelelor a suprafețelor proprietate privată rămase, în loturi cu caracteristici urbanistice favorabile dezvoltării acestora, fără să fie necesare proceduri de expropriere.

Avantaje:

- Eliminarea din cadrul studiilor de fezabilitate întocmite pentru lucrările propriu-zise de infrastructură edilitară și din cel al celor referitoare la viitoarele zone administrative și sociale a procedurilor de expropriere care pot dura foarte mult generând decalări de termene ale lucrărilor de execuție cu consecințe neplăcute ce pot ajunge până la pierderea finanțării.
- Asigură eliminarea costurilor cu exproprierea terenului, datorită contribuției proporționale egale a fiecărui proprietar din zona studiată prin cedarea cu titlu gratuit a unui procent din suprafață către domeniul public al U.A.T. Mogoșoaia prin exprimarea acordului.
- Odată aprobate studiile de fezabilitate pentru obiectivele propriu-zise de infrastructură edilitară și cele referitoare la viitoarele zone administrative și sociale, se poate trece direct la procedurile pentru întocmirea proiectelor tehnice și pentru execuție, cu începere imediată a lucrărilor odată ce acestea sunt finalizate, fără a mai aștepta finalizarea exproprierilor.
- Reducerea costurilor cu obținerea terenului la costuri ce se vor situa doar la nivelul

cheltuielilor pentru acorduri (taxe și onorarii legale, notariale, cadastrale, etc) ce vor fi suportate integral de către U.A.T. Mogoșoaia pentru fiecare proprietar din zona studiată ce înțelege să contribuie prin exprimarea acordului

- Reconfigurarea și re poziționarea rămase după semnarea acordurilor, în loturi cu caracteristici urbanistice favorabile dezvoltării acestora

Dezavantaje:

- Reprezintă o derulare mai complicată a procesului de proiectare (din punct de vedere al timpului de lucru pentru elaborarea documentațiilor, dar mai ales din cel necesar avizării – mai multe studii de fezabilitate).
- Riscul de eșec al finalizării amiabile cu toți deținătorii de teren este semnificativ, dacă un singur proprietar de teren nu acceptă renunțarea la cota comună prevăzută, prin neexprimarea acordului, scenariul este pus în pericol

Scenariul 4:

Scenariul 4 presupune finalizarea procedurilor de reconfigurare a parcelelor proprietarilor care își exprimă acordul cât și a proprietarilor care nu își exprimă acordul și sunt expropriați, necesare pentru lucrările propriu-zise de infrastructură edilitară și pentru cele din zonele administrative și sociale. Este prevăzut ca o evoluție a scenariului 3, care ar trebui să conducă la un răspuns în unanimitate pozitiv pentru acordul de cedare a unei suprafețe proporțional egală de către toți proprietarii din zona studiată. Însă statistica ne arată că întotdeauna se va distinge un număr, fie chiar și unul nesemnificativ, de proprietari ce nu vor înțelege să își dea acordul pentru suprafața necesară utilizării comune cu cota parte din terenul propriu. Astfel, pentru cei ce nu își exprimă acordul, suprafețele acestora vor fi expropriate, conform culoarului de expropriere aprobat de Consiliul Local Mogoșoaia.

Avantaje:

- Avantajele acestui scenariu sunt și cele ale scenariului 3 de mai sus, cu excepția faptului că vor trebui alocate preventiv resurse financiare pentru cazul în care o parte a deținătorilor de teren nu vor dori să își exprime acordul, fiind necesare proceduri de expropriere;
- Eliminarea parțială a costurilor cu exproprierea terenului, datorită contribuției proporționale egale a fiecărui proprietar din zona studiată, ce înțelege să își exprime acordul;
- Reconfigurarea parcelelor rămase după exprimarea acordului, în loturi cu caracteristici urbanistice favorabile dezvoltării acestora;

- Deși mai costisitoare decât scenariul 3, prin soluția mixtă, contribuție-expropriere se scade riscul de blocare a procesului;
- Reduce variabilitatea riscurilor și a aprecierii bugetare;
- Presupune un cost inferior, atât financiar cât și de timp, față de scenariile 1 și 2.

Dezavantaje:

- Reprezintă o derulare mai complicată a procesului de proiectare (din punct de vedere al timpului de lucru pentru elaborarea documentațiilor, dar mai ales din cel necesar avizării – mai multe studii de fezabilitate);
- Presupune un cost superior scenariului 3;
- Reticența unor proprietari în a înțelege și accepta să își comunice acordul, respectiv să contribuie proporțional egal către domeniul public, ceea ce ar putea duce la încetinirea procesului propus.

În conformitate cu analiza multicriterială prezentată la capitolul 2.1.1., scenariul propus este scenariul 4.

4.1 Prezentarea cadrului de analiză, inclusiv specificarea perioadei de referință și prezentarea scenariului de referință

Cadrul de analiză se poate considera o structură care include utilizarea unui ansamblu de cunoștințe, tehnici practice și concepte demonstrate, cu scopul de a descoperi și de a analiza cerințele investiției, astfel, ansamblul se poate alcătui din următoarele elemente:

- Instrumente;
- Tehnicile utilizate;
- Comunicare;
- Planul de management al cerințelor;
- Activitățile analizei;
- Procesul de analiză

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

Perioada de referință considerată pentru realizarea investiției de 24 luni.

Scenariul de referință ce urmează a fi implementat este scenariu 4, prezentat anterior.

4.2 Analiza vulnerabilităților cauzate de factori de risc, antropici și naturali, inclusiv de schimbări climatice, ce pot afecta investiția

Din punct de vedere al factorilor de risc care pot afecta investiția și apariția unor vulnerabilități datorate factorilor antropici și naturali nu se identifică elemente cu potențial remarcabil.

4.3 Situația utilităților și analiza de consum

Din punct de vedere al infrastructurii de bază, în prezent, comuna Mogoșoaia dispune de următoarele utilități publice: rețea de alimentare cu apă, canalizarea apelor menajere, canalizarea apelor pluviale, energie electrică, comunicații, internet și cablu tv, iluminat public. Având în vedere specificul investiției, de extindere a intravilanului pe teren în prezent fără dezvoltări urbanistice și fără utilități, acest capitol nu este aplicabil.

4.3.1 necesarul de utilități și de relocare/protejare, după caz

Pentru conducta magistrală de gaze naturale și pentru linia electrică aeriană s-a asigurat un culoar de protecție în conformitate cu prevederile legale în acest sens.

4.3.2 soluții pentru asigurarea utilităților necesare

Având în vedere specificul investiției, de expropriere pentru extinderea intravilanului pe teren în prezent fără dezvoltări urbanistice și fără utilități, acest capitol nu este aplicabil.

4.4 Sustenabilitatea realizării obiectivului de investiții

Obiectivul de investiție propus, prin natura sa, reprezintă o investiție care, în primul rând are un impact pozitiv asupra mediului administrativ, social, economic și natural, fiind o condiție esențială și capitală pentru dezvoltarea comunei.

Astfel, realizarea obiectivului de investiții va stabili un echilibru între creșterea economică și protecția mediului și, fiind o investiție socio-economică, nu este cazul aplicării unui prag de sustenabilitate, investiția fiind motor al dezvoltării sociale și economice.

a. impactul social și cultural, egalitatea de șanse

Din punct de vedere al egalității de șanse, Uniunea Europeană și Consiliul Europei promovează ca drepturi fundamentale nediscriminarea și egalitatea de șanse pentru toți, astfel, dreptul la egalitate reprezintă dreptul fundamental al ființelor umane de a fi egale în demnitate, de a fi tratate cu respect și de a participa în condiții de egalitate la orice aspect al vieții economice, sociale, politice, culturale sau civile.

Având în vedere prevederile legislative în vigoare, investiția propusă respectă toate politicile și practicile prin care să nu se realizeze nicio deosebire, excludere, restricție sau preferință, indiferent de: rasă, naționalitate, etnie, limbă, religie, categorie socială, convingeri, gen, orientare sexuală, vârstă, handicap, boală, apartenență la o categorie defavorizată, precum și orice alt criteriu care are ca scop sau efect restrângerea, înlăturarea recunoașterii, folosinței sau exercitării, în condiții de egalitate, a drepturilor omului și a libertăților fundamentale sau a drepturilor recunoscute de lege, în domeniul politic, economic, social și cultural sau în orice alte domenii ale vieții publice.

b. estimări privind forța de muncă ocupată prin realizarea investiției: în faza de realizare, în faza de operare

număr de locuri de muncă create în faza de execuție

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

c. impactul asupra factorilor de mediu, inclusiv impactul asupra biodiversității și a siturilor protejate

Impactul asupra biodiversității este minimal, amplasamentul având în prezent scop agricol și fiind puternic influențat de activitățile antropice. În zonă nu sunt amplasate situri protejate.

d. impactul obiectivului de investiție raportat la contextul natural și antropic în care acesta se integrează

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

4.5 Analiza cererii de bunuri și servicii, care justifică dimensionarea obiectivului de investiții

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

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

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 SRL. În etapele viitoare de dezvoltare a investiției și promovare a procedurii de expropriere se vor realiza analize de către evaluatori atestați în acest scop, iar valorile preliminare se vor ajusta în consecință, prin actualizarea devizului general al prezentului studiu de fezabilitate.

În specificul acestei investiții nu se pot aplica analize financiare și nici calcula indicatori de performanță financiară, scopul acesteia nefiind unul economic. Adițional, investiția nu înregistrează venituri directe sau indirecte cuantificabile.

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

În cazul obiectivelor de investiții a căror valoare totală estimată nu depășește pragul pentru care documentația tehnico-economică se aprobă prin hotărâre a Guvernului, potrivit prevederilor Legii nr. 500/2002 privind finanțele publice, cu modificările și completările ulterioare, nu se elaborează analiza economică. În ceea ce privește analiza cost-eficacitate, scopul prezentei investiții nu este unul economic sau comercial, reperele cost-eficacitate fiind generate din cadrul reglementat al legislației privind exproprierea pentru Reajustare Teritorială.

4.8 Analiza de sensibilitate

Scopul prezentei investiții nefiind unul economic sau comercial, costurile fiind generate din cadrul reglementat al legislației privind exproprierea pentru o cauză de Reajustare teritorială, analiza de sensibilitate nu este aplicabilă.

4.9 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 prescriși în documentația tehnică;
- C. organizaționale și instituționale: nefuncționarea optimă a echipei de implementare proiect;
- D. legale: nerespectarea obligațiilor contractuale și modificări legislative care pot afecta implementarea proiectului;
- E. Politice: riscul de țară, evenimente externe majore

Riscuri și flexibilitate

Variația costului investiției în sensul unei reduceri va conduce la obținerea unor indicatori mai buni decât în cazul ipotezei de calcul de bază și obținerea mai rapidă a avantajelor socio - economice.

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

Nefinanțarea 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 și cuprind:

- descrierea riscurilor ce pot avea impact asupra realizării proiectului;
- efectuarea analizei de risc și a impactului în cazul fiecărui tip de risc;
- elaborarea măsurilor pentru identificarea, reducerea și conducerea realizării proiectului prin monitorizarea și 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 4 și anume, după acordul proprietarilor ce înțeleg să contribuie prin cedare cu titlu gratuit către domeniul public a unei suprafețe proporțional egală din suprafața deținută în zona de studiu, aplicarea procedurii de expropriere acelor proprietari ce nu își exprimă acordul pentru reconfigurarea parcelelor. Aceasta soluție este justificată din punct de vedere tehnico-economic, atât pe termen scurt, cât și pe termen mediu și lung și în special reduce riscurile de implementare.

5.1 Comparația scenariilor propuse, din punct de vedere tehnic, economic, financiar, al sustenabilității și riscurilor

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

1. costul investițiilor (notat C1 cu factorul de ponderare 1 = 0,20);
2. costuri pentru funcționarea sistemului (notat C2 cu factorul de ponderare = 0,10);
3. aspecte introduse de tehnologia utilizată, materialele folosite, disponibilitatea pe piață a acestora, în condițiile respectării criteriilor de performanță cerute (notat C3 cu factorul de ponderare = 0,30);
4. durata estimată (notat C4 cu factorul de ponderare = 0,20);
5. condiții de legalitate (notat C5 cu factorul de ponderare = 0,10);
6. riscurile investiționale (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	7	10	9
S3	9	9	9	7	10	7
S4	8	9	9	8	10	10
Punctaj total	S1 =			7,5	puncte	
	S2 =			8,5	puncte	
	S3 =			8,5	Puncte	
	S4 =			8,8	puncte	

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

Se poate constata ca selectarea căii de aplicare prevăzute în scenariul 4 și anume aplicarea procedurii de expropriere doar acelor proprietari ce au refuzat să fie de acord să cedeze cu titlu gratuit este justificata din punct de vedere tehnico-economic, atât pe termen scurt, cât și pe termen mediu și lung și în special reduce riscurile de implementare.

Astfel, scenariul recomandat de elaborator este Scenariul 4.

5.2 Descrierea scenariului optim recomandat

În urma analizei efectuate, scenariul optim recomandat este **scenariul 4**. Calea de aplicare a scenariului este realizarea procedurii de expropriere acelor proprietari ce nu și-au exprimat acordul, justificată din punct de vedere tehnico-economic, atât pe termen scurt, cât și pe termen mediu și lung și în special reduce riscurile de implementare.

a) Obținerea și amenajarea terenului

În conformitate cu prevederile capitolului 3.2.1 suprafețele de teren necesare investiției reprezintă totalitatea rezervei de teren a Sectorului Zero. Procentul de teren minim necesar pentru a rămâne în domeniul public și a fi ocupat de dotări edilitare și spații publice este de 39%.

Suprafața de expropriat necesară reajustării teritoriale, conform datelor de la data de 04.10.2021 sunt următoarele:

Nr.	Grupa de obiecte	Suprafața (mp)
1.	TOTAL teren din care:	5.996.063
	- trup A	1.345.127
	- trup B	264.492
	- trup C	1.120.166
	- trup D	2.677.675
	- trup E	588.603

Este important de menționat că procedura de exprimare va continua în trupurile prevăzute în etapa II și după data menționată, având în vedere legislația exproprierii care prevede întocmirea de acte și implicit exprimarea acordului până în momentul emiterii hotărârii privind cuantumul despăgubirilor, astfel că suprafețele de mai sus sunt maxime.

Trupul F este constituit exclusiv din teren aparținând domeniului public.

b) asigurarea utilităților necesare funcționării obiectivului

Nu este cazul, prezenta investiție nu prevede consumuri de utilități.

c) soluția tehnică, cuprinzând descrierea, din punct de vedere tehnologic, constructiv, tehnic, funcțional-arhitectural și economic, a principalelor lucrări pentru investiția de bază, corelată cu nivelul calitativ, tehnic și de performanță ce rezultă din indicatorii tehnico-economici propuși

Prezenta investiție nu prevede lucrări, ci creează premisele legale demarării procedurii de expropriere. Suprafețele necesare au rezultat în urma trasării tramei stradale și a parcelelor

proapse din punct de vedere urbanistic, din punct de vedere rutier, prin analizarea concluziilor studiilor de fezabilitate pentru realizarea drumurilor și străzilor în zona de dezvoltare, din punct de vedere al asigurării utilităților prin respectarea prevederilor studiilor privitoare la apa pluvială, apele menajere, alimentarea cu apă, urmărindu-se și studiile privitoare la apele freatice și infrastructura de irigații și desecare.

d) probe tehnologice și teste

Nu s-au prevăzut probe tehnologice sau teste.

5.3 Principalii indicatori tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții

a) indicatori maximali

Indicatorii maximali sunt reprezentați de valoarea totală a obiectului de investiții, exprimată în lei, cu TVA și respectiv, fără TVA, în conformitate cu devizul general.

Pentru lucrările prevăzute valoarea de investiție este de 52.223.788,60 lei inclusiv TVA.

b) indicatori minimali

Indicatorii minimali dar nu inferiori reglementărilor în vigoare sau indicatori de performanță sunt reprezentați de elementele fizice/capacități fizice care indică atingerea obiectivelor de investiții și după caz, calitativi, în conformitate cu standardele, normativele și reglementările tehnice în vigoare. Indicatorul minimal necesar realizării investiției este constituit din realizarea reajustării teritoriale pentru un teren de 1165,85 ha, Sector Zero, în cazul în care toți proprietarii sunt de acord cu cedarea de teren.

Indicatorii tehnico-economici ai investiției sunt următorii:

- Valoarea totală de investiție: 52.223.788,60 lei inclusiv TVA, din care:

Etapa I - anul 2021

- Valoarea maximă necesară exproprierii pentru reajustare în trupul A: 11.379.617 lei
- Valoarea maximă necesară exproprierii pentru reajustare în trupul B: 2.237.571 lei
- Valoarea maximă necesară exproprierii pentru reajustare în trupul C: 9.476.473 lei

Etapa II - anul 2022

- Valoarea maximă necesară exproprierii pentru reajustare în trupul D: 22.652.817 lei
- Valoarea maximă necesară exproprierii pentru reajustare în trupul E: 4.979.513 lei

Sumele se vor înscrie în limitele anuale alocate, respectiv suma de 30.000.000 lei disponibilă în bugetul Comunei Mogoșoia pentru anul 2021 și restul sumei în etapa ulterioară, anul 2022.

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

Prin realizarea investiției se dorește atingerea următoarelor ținte:

1. implementarea obiectivelor privind extinderea teritoriului intravilan stabilite prin *"Strategia locală de dezvoltare"*
2. impulsivarea dezvoltării prin asigurarea suprafețelor de teren necesare, pregătirea unor condiții atractive pentru investiții în sectoare cheie: locuire, comerț și servicii, turism;
3. consolidarea rolului administrației locale în cadrul procesului de dezvoltare rurală, prin valorificarea optimă a resurselor publice și prin asigurarea controlabilității evoluției comunei în următorii 10-15 ani;
4. asigurarea condițiilor unei dezvoltări durabile, conservarea posibilităților de evoluție a comunei pentru generațiile viitoare.
5. modernizarea străzilor existente din intravilanul existent care să asigure accesul la noua extindere a intravilanului;
6. asigurarea unei legături facile între trupele componente ale comunei, prin realizarea unor supratraversări/subtraversări ale drumurilor, căilor ferate și lacului;
7. reconfigurarea intersecțiilor generatoare de probleme de trafic.
8. reabilitarea și asigurarea calității locuirii în zonele construite;
9. asigurarea necesarului de suprafețe pentru locuințe noi, cu prioritate în zonele din vecinătatea unor elemente naturale cu potențial 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 24 luni.

5.4 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.

5.5 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

6.1 Certificatul de urbanism emis în vederea obținerii autorizației de construire

Pentru prezenta investiție nu este necesară obținerea autorizației de construire.

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

Pentru terenurile care fac obiectul reajustării teritoriale se va demara procedura specifică ANCPI.

6.3 Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, măsuri de diminuare a impactului, măsuri de compensare, modalitatea de integrare a prevederilor acordului de mediu în documentația tehnico-economică

Deoarece nu se desfășoară activități de construcții și instalații, nu este cazul obținerii acestui act administrativ.

6.4 Avize conforme privind asigurarea utilităților

Deoarece nu se desfășoară activități de construcții și instalații, nu este cazul obținerii acestui act administrativ.

6.5 Studiu topografic, vizat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară

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

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

6.6 Avize, acorduri și studii specifice, după caz, în funcție de specificul obiectivului de investiții și care pot condiționa soluțiile tehnice

În urma promovării investiției și după finalizarea procedurii de identificare realizată de ANCPI se vor constitui elementele necesare identificării unor eventuale avize și/sau studii specifice.

7 Implementarea investiției

7.1 Informații despre entitatea responsabilă cu implementarea investiției

Entitatea responsabilă cu implementarea proiectului este Comuna Mogoșoaia ca autoritate publică locală ce are ca responsabilitate atribuții în domeniul organizării teritoriului și dezvoltării.

7.2 Strategia de implementare, cuprinzând: durata de implementare a obiectivului de investiții (în luni calendaristice), durata de execuție, graficul de implementare a investiției, eșalonarea investiției pe ani, resurse necesare

Durata de implementare a investiției este de 24 luni, conform graficului de realizarea investiției, prezentat anterior.

7.3 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.

7.4 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

Prin realizarea proiectului se creează premisele unei dezvoltări controlate a comunei Mogoșoaia. Fără extinderea intravilanului în condiții adaptate cerințelor prezente privitoare a urbanism și dezvoltarea teritoriului, în cadrul actual al organizării teritoriului acest lucru nu este posibil. Intravilanul obținut trebuie trecut printr-un proces de urbanizare, posibil doar în condițiile dispunerii de întreaga rezervă de teren a Sectorului Zero.

Prin implementarea obiectivului prevăzut în acest studiu 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: procurarea întregii rezerve de teren a Sectorului Zero pentru reconfigurarea parcelelor și realizarea lucrărilor de infrastructură urbană.

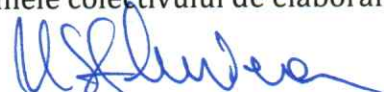
Se vor lua măsuri privind schimbarea regimului de proprietate inclusiv pentru:

- canalele secundare de desecare aflate în prezent în administrarea A.N.I.F, conform anexei „canale secundare expropriabile”, în corelare cu aplicarea măsurilor de compensare stabilite prin investiția ”Integrarea sistemului de desecare existent în prevederile Planului Urbanistic General al comunei Mogoșoaia, jud. Ilfov”. Această măsură este absolut necesară pentru implementarea armonioasă a noii organizări teritoriale a Comunei în cazul în care alte metode de transfer a proprietății terenurilor eșuează,
- unele terenuri în vederea:
 - a) tinerii îndeplinirii cotei legale stabilite prin standardele Uniunii Europene de 26 mp/locuitor și urmărirea cotei recomandate de Organizația Mondială a Sănătății, de 50 mp/locuitor pentru spațiile verzi,

- b) asigurării dezvoltării în continuare a spațiilor administrative publice: educaționale, pentru sănătate, asigurarea securității și a serviciilor comunale,
- Terenurile ocupate în prezent de canalele principale de desecare, concomitent cu asigurarea unor măsuri echivalente pentru colectarea și evacuarea apelor, exproprieri ce se vor realiza numai pe baza unor studii de fundamentare aplicate particular.
 - Terenurile necesare accesului la DN1A.

Întocmit,

în numele colectivului de elaborare


ing. Nicolae Ștefan Mucica

8.1 Anexa 1. Deviz general

DEVIZUL GENERAL

al obiectivului 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 a suprafeței parcelelor, de pregătire a terenului în Sector Zero, comuna Mogoșoaia, județul Ilfov

NECESAR INVESTIȚIONAL RAPORTAT LA SITUAȚIE TRANZACȚII 04.10.2021

Nr.crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoarea (fără TVA)		TVA	Valoarea (inclusiv TVA)	
		lei	3	lei	4	lei
1	2					
CAPITOLUL 1						
Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului						
1.1.	Obținerea terenului, total din care:		50.725.991,44	0,00		50.725.991,44
1.1.1.	Trupul A		11.379.617,04	0,00		11.379.617,04
1.1.2.	Trupul B		2.237.571,37	0,00		2.237.571,37
1.1.3.	Trupul C		9.476.473,30	0,00		9.476.473,30
1.1.4.	Trupul D		22.652.817,21	0,00		22.652.817,21
1.1.5.	Trupul E		4.979.512,51	0,00		4.979.512,51
1.2.	Amenajarea terenului		0,00	0,00		0,00
1.3.	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea terenului la starea inițială		0,00	0,00		0,00
1.4.	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților		0,00	0,00		0,00
TOTAL CAPITOLUL 1			50.725.991,44	0,00		50.725.991,44
CAPITOLUL 2						
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului						
2.1.	Racord utilități		0,00	0,00		0,00
TOTAL CAPITOLUL 2			0,00	0,00		0,00
CAPITOLUL 3						
Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică						
3.1.	Studii		102.338,58	19.444,33		121.782,91
3.1.1.	Studii de teren		102.338,58	19.444,33		121.782,91

Nr.crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoarea (fără TVA)		TVA		Valoarea (inclusiv TVA)	
		lei	3	lei	4	lei	5
1	2						
3.1.2.	<i>Raport privind impactul asupra mediului</i>		0,00		0,00		0,00
3.1.3.	<i>Alte studii specifice</i>		0,00		0,00		0,00
3.2.	Documentații suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	102.338,58		19.444,33		121.782,91	
3.3.	Expertiză tehnică	0,00		0,00		0,00	
3.4.	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor	0,00		0,00		0,00	
3.5.	Proiectare	132.016,77		25.083,19		157.099,96	
3.5.1.	<i>Temă de proiectare</i>	0,00		0,00		0,00	
3.5.2.	<i>Studiu de fezabilitate</i>	0,00		0,00		0,00	
3.5.3.	<i>Studiu de fezabilitate/documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general</i>	132.016,77		25.083,19		157.099,96	
3.5.4.	<i>Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor</i>	0,00		0,00		0,00	
3.5.5.	<i>Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție</i>	0,00		0,00		0,00	
3.5.6.	<i>Proiect tehnic și detalii de execuție</i>	0,00		0,00		0,00	
3.6.	Organizarea procedurilor de achiziție	102.338,58		19.444,33		121.782,91	
3.7.	Consultanță	112.572,44		21.388,76		133.961,20	
3.7.1.	<i>Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții</i>	90.057,95		17.111,01		107.168,96	
3.7.2.	<i>Auditul financiar</i>	22.514,49		4.277,75		26.792,24	
3.8.	Asistență tehnică	25.584,65		4.861,08		30.445,73	
3.8.1.	Asistență tehnică din partea proiectantului	0,00		0,00		0,00	
3.8.1.1.	pe perioada de execuție a lucrărilor	0,00		0,00		0,00	

Nr.crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoarea (fără TVA)		TVA		Valoarea (inclusiv TVA)	
		lei	3	lei	4	lei	5
1	2						
3.8.1.2.	pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrărilor de execuție, avizat de către Inspectoratul de Stat în Construcții		0,00		0,00		0,00
3.8.2.	Dirigenție de șantier		25.584,65		4.861,08		30.445,73
TOTAL CAPITOLUL 3			577.189,61		109.666,03		686.855,63
CAPITOLUL 4							
Cheltuieli pentru investiția de bază							
4.1.	Construcții și instalații - lucrări de bormare		443.300,00		84.227,00		527.527,00
4.2.	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale		0,00		0,00		0,00
4.3.	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj		0,00		0,00		0,00
4.4.	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și 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			443.300,00		84.227,00		527.527,00
CAPITOLUL 5							
Alte cheltuieli							
5.1.	Organizare de șantier		0,00		0,00		0,00
5.1.1.	Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier		0,00		0,00		0,00
5.1.2.	Cheltuieli conexe organizării șantierului		0,00		0,00		0,00
5.2.	Comisioane, cote, taxe, costul creditului		56.045,59		926,50		56.972,09
5.2.1.	Comisioanele și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare		0,00		0,00		0,00
5.2.2.	Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții (0,5%)		2.216,50		421,14		2.637,64
5.2.3.	Cota aferentă ISC pentru controlul staturii în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții (0,1%)						
5.2.4.	Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC (0,5%)		443,30		84,23		527,53
			2.216,50		421,14		2.637,64

Nr.crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoarea (fără TVA)		TVA		Valoarea (inclusiv TVA)	
		lei	3	lei	4	lei	5
1	2						
5.2.5.	Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/desființare	51.169,29		0,00		51.169,29	
5.3.	Cheltuieli diverse și neprevăzute (10%)	60.090,14		11.417,13		71.507,27	
5.4.	Cheltuieli pentru informare și publicitate	122.806,30		23.333,20		146.139,50	
	TOTAL CAPITOLUL 5	238.942,03		35.676,82		274.618,85	
	CAPITOLUL 6						
	Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste						
6.1.	Pregătirea personalului de exploatare	0,00		0,00		0,00	
6.2.	Probe tehnologice și teste	0,00		0,00		0,00	
	TOTAL CAPITOLUL 6	0,00		0,00		0,00	
	TOTAL GENERAL	51.985.423,08		229.569,85		52.214.992,93	
	din care C+M	443.300,00		84.227,00		527.527,00	

Beneficiar,
UAT Mogoșoia
Paul Mihai Nicu Precup, Primar

Întocmit

Nicolae Ștefan Mucica, Protecțant

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

PROIECTANT
 SC SIRIUS PROIECTARE
 STUDII SRL
 Reg. Comerț J40/2546/1991
 CUI: RO 438125/1992

DEVIZIUL Obiectului
Cap. 1.1. - Exproprieri

Lucrare de reconfigurare a 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 Sector Zero, comuna Mogoșoia, județul Ilfov

Nr. crt.	Denumire	Valoarea (fără TVA)		TVA		Valoarea (inclusiv TVA)	
		lei	3	lei	4	lei	5
1	2						
Cap. 1.1. - Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului							
1.1.	Obținere terenului, despăgubiri						
1.1.1.	Terenuri Trupul A	11.379.617,04		0,00		11.379.617,04	
1.1.2.	Terenuri Trupul B	2.237.571,37		1,00		2.237.572,37	
1.1.3.	Terenuri Trupul C	9.476.473,30		2,00		9.476.475,30	
1.1.4.	Terenuri Trupul D	22.652.817,21		3,00		22.652.820,21	
1.1.5.	Terenuri Trupul E	4.979.512,51		0,00		4.979.512,51	
TOTAL I - subcap. 1.1		50.725.991,44		6,00		50.725.997,44	
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		50.725.991,44		6,00		50.725.997,44	

Intocmit,


8.2 Anexa 2. Exproprieri - Trup A

Nr. crt	Număr Cadastru	Tarla	Parcelă	Suprafața (m2)	Stare Reajustare
1	67323	1	2/2 Lot 2	6783	EXPROPRIABIL
2	198	73	230/10	26250	EXPROPRIABIL
3	303	71	225/2	24000	EXPROPRIABIL
4	103	90	281/13	5000	EXPROPRIABIL
5	152	94	289/14	2500	EXPROPRIABIL
6	57732	75	236/17	9000	EXPROPRIABIL
7	306	100	307/3	45000	EXPROPRIABIL
8	205	95	290/3	22500	EXPROPRIABIL
9	59358	1	2/2 Lot 3	13566	EXPROPRIABIL
10	318	92	283/1	2500	EXPROPRIABIL
11	310	90	281/17	1690	EXPROPRIABIL
12	40	65	209/2	2500	EXPROPRIABIL
13	117	76	238/12	35000	EXPROPRIABIL
14	31	77	240/6	1000	EXPROPRIABIL
15	252	99	304/21	10000	EXPROPRIABIL
16	151	95	293/1	10000	EXPROPRIABIL
17	41	78	243/6	10000	EXPROPRIABIL
18	294	71	225/4	20000	EXPROPRIABIL
19	14	79	244/6	48800	EXPROPRIABIL
20	287	100	307/12	8000	EXPROPRIABIL
21	106	93	284/4	5000	EXPROPRIABIL
22	330	95	290/5	4000	EXPROPRIABIL
23	164	95	293/2	15000	EXPROPRIABIL
24	302	100	307/5	3001	EXPROPRIABIL
25	304	100	307/4	5000	EXPROPRIABIL
26	8	79	244/1	36000	EXPROPRIABIL
27	320	93	284/5	9000	EXPROPRIABIL
28	307	100	307/2	10000	EXPROPRIABIL
29	274	100	307/18	26000	EXPROPRIABIL
30	104	90	281/18	4500	EXPROPRIABIL
31	286	71	225/7	5000	EXPROPRIABIL
32	80	93	284/1	44998	EXPROPRIABIL
33	309	90	281/16	1690	EXPROPRIABIL
34	89	90	281/12	42500	EXPROPRIABIL

Nr. crt	Număr Cadastru	Tarla	Parcelă	Suprafața (m2)	Stare Reajustare
35	18	79	244/8	22500	EXPROPRIABIL
36	17	79	244/7	2500	EXPROPRIABIL
37	136	75	236/16	9501	EXPROPRIABIL
38	295	100	307/8	5000	EXPROPRIABIL
39	184	72	233/4	20000	EXPROPRIABIL
40	269	71	225/10	15000	EXPROPRIABIL
41	58005	73	230/11	19000	EXPROPRIABIL
42	58006	73	230/11	19000	EXPROPRIABIL
43	92	76	238/9	20000	EXPROPRIABIL
44	264	71	225/13	10000	EXPROPRIABIL
45	185	73	230/8	10000	EXPROPRIABIL
46	79	76	238/8	35500	EXPROPRIABIL
47	24	77	240/4	2750	EXPROPRIABIL
48	167	73	230/3	5000	EXPROPRIABIL
49	48	65	209/3	15000	EXPROPRIABIL
50	12	79	244/3	35000	EXPROPRIABIL
51	61	65	209/4	20000	EXPROPRIABIL
52	116	65	209/14	5000	EXPROPRIABIL
53	213	65	209/27	20000	EXPROPRIABIL
54	124	65	209/16	20000	EXPROPRIABIL
55	111	90	281/19	9000	EXPROPRIABIL
56	207	72	233/8	32500	EXPROPRIABIL
57	11	79	244/2	2300	EXPROPRIABIL
58	49	64	204/11	17000	EXPROPRIABIL
59	3	64	204/12	18500	EXPROPRIABIL
60	168	94	289/5	26714	EXPROPRIABIL
61	273	99	304/29	14500	EXPROPRIABIL
62	268	99	304/28	14500	EXPROPRIABIL
63	316	95	290/2	10254	EXPROPRIABIL
64	42	78	243/2	1960	EXPROPRIABIL
65	340	92	283/7	3000	EXPROPRIABIL
66	317	100	307/17	2500	EXPROPRIABIL
67	280	100	307/15	9000	EXPROPRIABIL
68	277	100	307/17	2500	EXPROPRIABIL

Nr. crt	Număr Cadastru	Tarla	Parcelă	Suprafața (m2)	Stare Reajustare
69	210	95	290/5	4000	EXPROPRIABIL
70	93	93	244/5	9000	EXPROPRIABIL
71	158	75	236/1	20000	EXPROPRIABIL
72	236	72	233/12	5000	EXPROPRIABIL
73	253	71	225/17	12000	EXPROPRIABIL
74	132	76	238/14	8000	EXPROPRIABIL
75	173	73	230/5	12500	EXPROPRIABIL
76	162	73	230/1	6500	EXPROPRIABIL
77	65	76	238/5	12500	EXPROPRIABIL
78	30	77	240/1	6375	EXPROPRIABIL
79	177	65	209/23	7917	EXPROPRIABIL
80	171	65	209/22	7917	EXPROPRIABIL
81	187	65	209/25	14000	EXPROPRIABIL
82	335	65	209/14	5000	EXPROPRIABIL
83	1	64	204/8	195500	EXPROPRIABIL
84	292	100	307/9	13800	EXPROPRIABIL
85	195	95	293/6	4021	EXPROPRIABIL
86	179	95	293/4	9340	EXPROPRIABIL
87	50	78	243/1	1000	EXPROPRIABIL

8.3 Anexa 3. Exproprieri – Trup B

Nr. crt	Nr. Cadastru	Tarla	Parcelă	Suprafața (m2)	Stare Reajustare
1	67235	10	671	22500	EXPROPRIABIL
2	59660	10	6712	1900	EXPROPRIABIL
3	59735	10	645	19000	EXPROPRIABIL
4	59730	10	641	14000	EXPROPRIABIL
5	59704	10	6726	10000	EXPROPRIABIL
6	59739	10	6721	1000	EXPROPRIABIL
7	59738	10	6717	11500	EXPROPRIABIL
8	59690	10	6716	11500	EXPROPRIABIL
9	59677	10	6713	7500	EXPROPRIABIL
10	59676	10	6712	3800	EXPROPRIABIL
11	59665	10	674	15000	EXPROPRIABIL
12	59737	10	672	45500	EXPROPRIABIL
13	59727	10	6934	10000	EXPROPRIABIL
14	59718	10	6932	1000	EXPROPRIABIL
15	59717	10	6931	1000	EXPROPRIABIL
16	59716	10	6930	2000	EXPROPRIABIL
17	59715	10	6929	3995	EXPROPRIABIL
18	59711	10	6926	2750	EXPROPRIABIL
19	59710	10	6925	2750	EXPROPRIABIL
20	59696	10	6917	9375	EXPROPRIABIL
21	59694	10	6916	3125	EXPROPRIABIL
22	59692	10	6915	17500	EXPROPRIABIL
23	59689	10	6913	11166	EXPROPRIABIL
24	59687	10	69/10	1958	EXPROPRIABIL
25	59685	10	69/9	1911	EXPROPRIABIL
26	59684	10	69/8	11250	EXPROPRIABIL
27	59670	10	69/5	2426	EXPROPRIABIL
28	59668	10	69/3	2389	EXPROPRIABIL
29	59666	10	69/1	2355	EXPROPRIABIL
30	59681	10	69/6	4753	EXPROPRIABIL
31	59680	10	69/4	4771	EXPROPRIABIL
32	59679	10	69/2	4818	EXPROPRIABIL

8.4 Anexa 4. Exproprieri Trup C

Nr. crt.	Nr. Cadastru	Tarla	Parcela	Suprafața (m2)	Stare Reajustare
1	67320	39	31526	9350	EXPROPRIABIL
2	59774	109	325/3	5000	EXPROPRIABIL
3	59822	106	327/5	2488	EXPROPRIABIL
4	59830	106	327/5	2117	EXPROPRIABIL
5	59854	106	327/13	15000	EXPROPRIABIL
6	59880	106	327/14/2	5000	EXPROPRIABIL
7	59873	106	327/30	5000	EXPROPRIABIL
8	59834	104	319/23	7500	EXPROPRIABIL
9	59864	106	327/14/8	6250	EXPROPRIABIL
10	59858	106	327/14/9	2500	EXPROPRIABIL
11	59875	107	328/9	1500	EXPROPRIABIL
12	59879	107	328/11	1148	EXPROPRIABIL
13	59797	109	332/6/1	3900	EXPROPRIABIL
14	59798	109	332/6	1716	EXPROPRIABIL
15	59742	109	322/1/19	3125	EXPROPRIABIL
16	59773	109	322/1/19	6250	EXPROPRIABIL
17	59761	39	315/9	30000	EXPROPRIABIL
18	59758	109	322/1/16	10000	EXPROPRIABIL
19	59755	109	322/1/15	35000	EXPROPRIABIL
20	59752	109	322/7	7500	EXPROPRIABIL
21	59750	109	332/5	5000	EXPROPRIABIL
22	59747	39	315/2	5000	EXPROPRIABIL
23	59753	109	332/30	5000	EXPROPRIABIL
24	59762	109	322/1/5	3498	EXPROPRIABIL
25	59763	109	322/1/5	2992	EXPROPRIABIL
26	62236	104	316/332/40	7000	EXPROPRIABIL
27	59754	109	322/1/6	556	EXPROPRIABIL
28	59766	109	322/1/7	70000	EXPROPRIABIL
29	59768	109	332/1/9	2500	EXPROPRIABIL
30	59770	109	322/1/8	5000	EXPROPRIABIL
31	59775	109	322/1/10	30000	EXPROPRIABIL
32	59777	109	322/1/13	5000	EXPROPRIABIL
33	59767	105	99/3	187220	EXPROPRIABIL
34	59918	104	319/21/2	5000	EXPROPRIABIL

Nr. crt.	Nr. Cadastru	Tarla	Parcela	Suprafața (m2)	Stare Reajustare
35	59923	104	321/1	3480	EXPROPRIABIL
36	59791	109	332/11	10805	EXPROPRIABIL
37	59896	109	332/11	171	EXPROPRIABIL
38	59817	106	327/5	2488	EXPROPRIABIL
39	59811	106	327/3	3000	EXPROPRIABIL
40	59855	104	319/25	10000	EXPROPRIABIL
41	59799	104	319/12	10800	EXPROPRIABIL
42	59783	104	319/5	1300	EXPROPRIABIL
43	59790	104	319/6	5456	EXPROPRIABIL
44	59802	109	332/5/3	3000	EXPROPRIABIL
45	59800	109	332/5/1	531	EXPROPRIABIL
46	59805	109	332/4	5000	EXPROPRIABIL
47	59856	108	330/5	10000	EXPROPRIABIL
48	59853	108	330/4	13300	EXPROPRIABIL
49	59851	108	330/4	13000	EXPROPRIABIL
50	59845	108	330/1	19250	EXPROPRIABIL
51	59877	107	328/10	1300	EXPROPRIABIL
52	59869	107	328/7	5000	EXPROPRIABIL
53	59883	107	328/5	12500	EXPROPRIABIL
54	59889	107	328/4	4136	EXPROPRIABIL
55	59884	107	328/4	1725	EXPROPRIABIL
56	59887	107	328/4	4136	EXPROPRIABIL
57	59885	107	328/4	5000	EXPROPRIABIL
58	59888	107	328/3	5000	EXPROPRIABIL
59	59891	107	328/15	25234	EXPROPRIABIL
60	59861	106	327/14/10	3789	EXPROPRIABIL
61	59870	106	327/14/7	5000	EXPROPRIABIL
62	59867	106	327/16	2500	EXPROPRIABIL
63	59860	106	327/23	15000	EXPROPRIABIL
64	59837	106	327/1	19250	EXPROPRIABIL
65	59833	106	327/4	17500	EXPROPRIABIL
66	59848	106	327/5	1865	EXPROPRIABIL
67	59840	106	327/5	1658	EXPROPRIABIL
68	59832	106	327/5	995	EXPROPRIABIL

Nr. crt.	Nr. Cadastru	Tarla	Parcela	Suprafața (m2)	Stare Reajustare
69	59831	106	327/5	871	EXPROPRIABIL
70	59825	106	327/7	11200	EXPROPRIABIL
71	59807	106	327/2	4000	EXPROPRIABIL
72	59793	105	325/22	10000	EXPROPRIABIL
73	59908	105	325/13	5377	EXPROPRIABIL
74	59907	105	325/19	907	EXPROPRIABIL
75	59906	105	325/18	1360	EXPROPRIABIL
76	59904	105	325/16	4533	EXPROPRIABIL
77	59903	105	325/15	4533	EXPROPRIABIL
78	59902	105	325/14	11407	EXPROPRIABIL
79	59909	105	325/7	6345	EXPROPRIABIL
80	59910	105	325/8	6346	EXPROPRIABIL
81	59911	105	325/9	4533	EXPROPRIABIL
82	59912	105	325/10	4533	EXPROPRIABIL
83	59914	105	325/12	2720	EXPROPRIABIL
84	59913	105	325/11	2720	EXPROPRIABIL
85	59796	105	325/6	10000	EXPROPRIABIL
86	59789	109	325/5	10000	EXPROPRIABIL
87	59786	105	325/4	7500	EXPROPRIABIL
88	59806	104	319/20	7525	EXPROPRIABIL
89	59823	104	319/22	10000	EXPROPRIABIL
90	59842	104	319/16	11200	EXPROPRIABIL
91	59829	104	319/15	10000	EXPROPRIABIL
92	59827	104	319/9	2000	EXPROPRIABIL
93	59814	104	319/3	55007	EXPROPRIABIL
94	59826	104	319/4	44993	EXPROPRIABIL
95	59838	32	319/10	4500	EXPROPRIABIL
96	59803	32	31/91	290	EXPROPRIABIL
97	59782	39	308-309-314	5281	EXPROPRIABIL
98	59748	39	31/54	5000	EXPROPRIABIL
99	59756	39	316/31	3147	EXPROPRIABIL
100	59859	104	319/11	49500	EXPROPRIABIL
101	59785	105	325/20	4650	EXPROPRIABIL
102	59865	106	327/14/11	3409	EXPROPRIABIL

Nr. crt.	Nr. Cadastru	Tarla	Parcela	Suprafața (m2)	Stare Reajustare
103	59808	104	319/19	25000	EXPROPRIABIL
104	59809	104	319/10	12500	EXPROPRIABIL
105	59818	104	319/11	10000	EXPROPRIABIL
106	59852	104	319/19	10000	EXPROPRIABIL

8.5 Anexa 5. Exproprieri Trup D

Nr. crt.	# Cadastru	Tarla	Parcela	Suprafața (m2)	Stare Reajustare
1	59272	5	12/8	20435	EXPROPRIABIL
2	59505	5	39/26/2	5000	EXPROPRIABIL
3	59477	5	39/22	10000	EXPROPRIABIL
4	59481	5	39	10000	EXPROPRIABIL
5	59483	5	39/27	5000	EXPROPRIABIL
6	59486	5	39/28	10000	EXPROPRIABIL
7	59488	5	39/29	15000	EXPROPRIABIL
8	59489	5	39/30	4000	EXPROPRIABIL
9	59492	5	39/32	12000	EXPROPRIABIL
10	59493	5	39/33	5000	EXPROPRIABIL
11	59495	5	39/34	3000	EXPROPRIABIL
12	59496	5	39/35	12500	EXPROPRIABIL
13	59497	5	39/36	10000	EXPROPRIABIL
14	59519	5	39/41	2769	EXPROPRIABIL
15	59518	5	39/40	2769	EXPROPRIABIL
16	59502	5	39/39	2769	EXPROPRIABIL
17	59485	5	39/38	2769	EXPROPRIABIL
18	59473	5	39/37	2769	EXPROPRIABIL
19	59501	5	39/42	1170	EXPROPRIABIL
20	59500	5	39/43	18000	EXPROPRIABIL
21	59503	5	39/44	5000	EXPROPRIABIL
22	59504	5	39/45	5000	EXPROPRIABIL
23	59507	5	39/47	10000	EXPROPRIABIL
24	59509	5	39/48	10000	EXPROPRIABIL
25	59510	5	39/49	43000	EXPROPRIABIL
26	59511	5	39/50	1240	EXPROPRIABIL
27	59514	5	39/51	1240	EXPROPRIABIL
28	59513	5	39/52	1240	EXPROPRIABIL
29	59515	5	39/53	1240	EXPROPRIABIL
30	59521	5	39/53	1240	EXPROPRIABIL
31	59516	5	39/54	1240	EXPROPRIABIL
32	59363	39	2	1240	EXPROPRIABIL
33	59344	5/1	39/16	500	EXPROPRIABIL

Nr. crt.	# Cadastru	Tarla	Parcela	Suprafața (m2)	Stare Reajustare
34	59522	5	39/14	1000	EXPROPRIABIL
35	59438	5	39/2	23989	EXPROPRIABIL
36	59442	5	39/22	2000	EXPROPRIABIL
37	59445	5	39/20	4000	EXPROPRIABIL
38	59446	5	39/19	2500	EXPROPRIABIL
39	59444	5	39/18	10000	EXPROPRIABIL
40	59449	5	39/13	527	EXPROPRIABIL
41	59456	5	39/13	1491	EXPROPRIABIL
42	59450	5	39/13	1491	EXPROPRIABIL
43	59443	5	39/13	1491	EXPROPRIABIL
44	59448	5	39/12	5000	EXPROPRIABIL
45	59452	5	39/14	3000	EXPROPRIABIL
46	59453	5	39/5	4673	EXPROPRIABIL
47	59454	5	39/16	4324	EXPROPRIABIL
48	59451	5	39/17	5000	EXPROPRIABIL
49	59463	5	39/19	5000	EXPROPRIABIL
50	59433	4	32/11	4300	EXPROPRIABIL
51	59432	4	32/10	4652	EXPROPRIABIL
52	59431	4	32/9	4952	EXPROPRIABIL
53	59428	4	32/8	5000	EXPROPRIABIL
54	59427	4	32/7	5000	EXPROPRIABIL
55	59424	4	32/6	5000	EXPROPRIABIL
56	59419	4	32/5	5000	EXPROPRIABIL
57	59417	4	32/4	5000	EXPROPRIABIL
58	59415	4	32/3	5000	EXPROPRIABIL
59	59348	4	32/1	16286	EXPROPRIABIL
60	59350	4	32/1	9324	EXPROPRIABIL
61	59421	4	32/12	28594	EXPROPRIABIL
62	59422	4	30/15	15000	EXPROPRIABIL
63	59425	4	30/16	6600	EXPROPRIABIL
64	59434	4	30/17	1200	EXPROPRIABIL
65	59405	3	24/3	10000	EXPROPRIABIL
66	59404	3	24/2	10000	EXPROPRIABIL

Nr. crt.	# Cadastru	Tarla	Parcela	Suprafața (m2)	Stare Reajustare
67	59398	3	24/1	70121	EXPROPRIABIL
68	59402	3	24/5	40031	EXPROPRIABIL
69	59408	3	22/8	28500	EXPROPRIABIL
70	59410	3	22/9	5000	EXPROPRIABIL
71	59403	3	22/6	330698	EXPROPRIABIL
72	59387	2	15/9	15073	EXPROPRIABIL
73	59384	2	15/8	25000	EXPROPRIABIL
74	59379	2	15/6	21500	EXPROPRIABIL
75	59374	2	15/1	38000	EXPROPRIABIL
76	59386	2	15/3	1137	EXPROPRIABIL
77	59383	2	15/2	9995	EXPROPRIABIL
78	59388	2	15/7	9996	EXPROPRIABIL
79	59390	2	15/4	31816	EXPROPRIABIL
80	59394	2	15/5	67435	EXPROPRIABIL
81	59397	3	22/9	30420	EXPROPRIABIL
82	59396	2	15/13	95816	EXPROPRIABIL
83	59395	2	15/12	95187	EXPROPRIABIL
84	59393	2	15/11	130778	EXPROPRIABIL
85	59389	2	15/10	47500	EXPROPRIABIL
86	59368	1	10/1	20000	EXPROPRIABIL
87	59371	1	10/2	19370	EXPROPRIABIL
88	59361	1	10/3	31870	EXPROPRIABIL
89	59359	1	10/2	13826	EXPROPRIABIL
90	59385	1	10/13	22500	EXPROPRIABIL
91	59382	1	10/12	5000	EXPROPRIABIL
92	59381	1	10/11	7500	EXPROPRIABIL
93	59380	1	10/10	5000	EXPROPRIABIL
94	59378	1	10/9	15000	EXPROPRIABIL
95	59377	1	10/8	2500	EXPROPRIABIL
96	59376	1	10/7	2500	EXPROPRIABIL
97	59375	1	10/6	7500	EXPROPRIABIL
98	59373	1	10/5	5000	EXPROPRIABIL
99	59372	1	10/4	17500	EXPROPRIABIL

Nr. crt.	# Cadastru	Tarla	Parcela	Suprafața (m2)	Stare Reajustare
100	59370	1	10/3	22000	EXPROPRIABIL
101	59367	1	10/7	5000	EXPROPRIABIL
102	59366	1	10/6	2500	EXPROPRIABIL
103	59365	1	10/5	5000	EXPROPRIABIL
104	59360	1	10/4	234300	EXPROPRIABIL
105	59429	3	30/19	15000	EXPROPRIABIL
106	59215	5/11	12/7	1662	EXPROPRIABIL
107	59229	5/10	12/7	592	EXPROPRIABIL
108	59228	5/9	12/7	583	EXPROPRIABIL
109	59227	5/8	12/7	301	EXPROPRIABIL
110	59226	5/7	12/7	301	EXPROPRIABIL
111	59225	5/6	12/7	301	EXPROPRIABIL
112	59224	5/5	12/7	301	EXPROPRIABIL
113	59223	5/4	12/7	951	EXPROPRIABIL
114	59216	5/3	12/7	82	EXPROPRIABIL
115	59217	5/2	12/7	9355	EXPROPRIABIL
116	59271	5/1	12/7	5448	EXPROPRIABIL
117	59270	5/1	12/6	16428	EXPROPRIABIL
118	59343	5/1	12/21	4723	EXPROPRIABIL
119	59342	5/1	12/20	19138	EXPROPRIABIL
120	59341	5/1	12/19	8474	EXPROPRIABIL
121	59218	5/1	12/5	2061	EXPROPRIABIL
122	59269	5/1	12/5	4112	EXPROPRIABIL
123	59268	5/1	12/4	14797	EXPROPRIABIL
124	59267	5/1	12/3	12413	EXPROPRIABIL
125	59266	5/1	12/2	7577	EXPROPRIABIL
126	59329	4/1	9/22	1000	EXPROPRIABIL
127	59330	4/1	9/23	5450	EXPROPRIABIL
128	59331	4/1	9/24	5900	EXPROPRIABIL
129	59332	4/1	9/25	4000	EXPROPRIABIL
130	59333	4/1	9/26	3700	EXPROPRIABIL
131	59335	4/1	9/28	3000	EXPROPRIABIL
132	59276	4/1	9/29	2900	EXPROPRIABIL

Nr. crt.	# Cadastru	Tarla	Parcela	Suprafața (m2)	Stare Reajustare
133	59338	4/1	9/32	1700	EXPROPRIABIL
134	59339	4/1	9/33	1652	EXPROPRIABIL
135	59340	4/1	9/34	1300	EXPROPRIABIL
136	59328	4/1	9/21	6250	EXPROPRIABIL
137	59327	4/1	9/20	9700	EXPROPRIABIL
138	59261	4/1	9/18	13720	EXPROPRIABIL
139	59259	4/1	9/16	8749	EXPROPRIABIL
140	59258	4/1	9/15	26250	EXPROPRIABIL
141	59257	4/1	9/13	5000	EXPROPRIABIL
142	59470	5	39/20	6789	EXPROPRIABIL
143	59508	5	39/57	3326	EXPROPRIABIL
144	59435	5	39/1	3149	EXPROPRIABIL
145	59440	5	39/3	27670	EXPROPRIABIL
146	59423	4	32/13	330934	EXPROPRIABIL
147	59346	4	30/16	42900	EXPROPRIABIL
148	59406	3	24/4	2311	EXPROPRIABIL
149	59407	3	22/7	8403	EXPROPRIABIL
150	59411	3	22/10	24429	EXPROPRIABIL
151	59337	4	9/31	1500	EXPROPRIABIL
152	59262	4/1	9/19	10000	EXPROPRIABIL

8.6 Anexa 6. Exproprieri Trup E

Nr. crt.	# Cadastru	Tarla	Parcela	Suprafața (m2)	Stare Reajustare
1	60220	14	107/2	2847	EXPROPRIABIL
2	60211	14	106/1	2500	EXPROPRIABIL
3	60222	26	211	360335	EXPROPRIABIL
4	60413	26	211	65020	EXPROPRIABIL
5	60402	26	211	5300	EXPROPRIABIL
6	60394	26	211	28000	EXPROPRIABIL
7	60380	26	211	16900	EXPROPRIABIL
8	60364	26	211	5001	EXPROPRIABIL
9	60351	26	211	24000	EXPROPRIABIL
10	60343	26	211/1/2	16200	EXPROPRIABIL
11	60310	26	211	15000	EXPROPRIABIL
12	60415	26	211-213	22500	EXPROPRIABIL
13	60418	27	213	5000	EXPROPRIABIL
14	60429	27	213	5500	EXPROPRIABIL
15	60431	27	213	2500	EXPROPRIABIL
16	60434	27	213	5000	EXPROPRIABIL
17	60435	27	213	1000	EXPROPRIABIL
18	60425	27	213	1000	EXPROPRIABIL
19	60437	27	213	2500	EXPROPRIABIL
20	60428	27	213	2500	EXPROPRIABIL

8.7 Anexa 8. Listă canale ANIF

Nr. crt.	Denumire canal cf. topo	Denumire canal cf. plan ANIF	Lungime cf. topo pe teritoriul Mogoșoaia m	Lungime cf. date ANIF m	Aparține ANIF	Nr Cad	Nr. CF.
1.	Hc 13	CD53	553.97		DA	59499	59499
2.	Hc 26	CD 53	1110.31		DA	59285	59285
3.	Hc 11	CD 54	551.83		DA	59264	59264
4.	Hc 33	CD 54	1215.46		DA	59457	59457
5.	Hc 5	CD 56	558.56		DA	59238	59238
6.	Hc 46	CD 56	1257.80		DA	59400	59400
7.	Hc 52	CD57	1081.08		DA	59391	59391
8.	Hc 57	CD58	1526.18			59061	59061
9.	Hc 57	CD58	253.97		DA	59356	59356
10.	Hc 203	CD66	1136.29		DA	5	5
11.	Hc 285	CD 66	1270.79			189	189
12.	Hc 224	CD 66, CD 66A	1017.25			82	82
13.	Hc 239	CD 66A	155.51			144	144
14.	Hc 235	CD 66A	335.45			160	160
15.	Hc 206	CD 67	696.27		DA	43	43
16.	Hc 227	CD 67	1555.21			247	247
17.	Hc 226	CD 64	1001.31			233	233
18.	Hc 27	CD59-1	782.92		DA	59053	59053
19.	Hc 27	CD59-1, CD59	2148.59		DA	59080	59080
20.	Hc 326	CC IV a	1954.10			59849	59849
21.		CC IV a1	1070.04			59114	59114
22.		CC IV a2	217.56			59213	59213
23.	Hc 322	CE1	786.33		DA	59846	59846
24.	Hc 329	CE2	222.92		DA	59916	59916

Notă:1 – nu s-au luat în considerare zona de siguranță a canalelor, acces, etc. despre care nu se cunosc date