



REFERAT DE APROBARE

Privind declanșarea procedurii de expropriere a tuturor imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Reconfigurarea parcelelor în vederea dezvoltării urbanistice a terenurilor agricole prin schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic cu modificarea geometriei, poziționării și a suprafeței parcelelor și de pregătire a terenului în Sectorul Zero, Comuna Mogoșoaia, județ Ilfov” Etapa II Trupul E

Având în vedere faptul că dezvoltarea urbană și suburbană neplanificată poate să genereze efecte negative profunde pentru întreaga comunitate, autoritățile publice locale trebuie să anticipeze tendințele care apar în legătură cu expansiunea urbană și să identifice a priori modalități prin care aceste nevoi determinate de dezvoltarea viitoare vor putea fi satisfăcute.

Autoritățile publice locale au misiunea dificilă de a încerca să găsească o balanță între scopuri și interese divergente: interesul public versus drepturile și libertățile fundamentale ale indivizilor, dezvoltarea economică versus conservarea resurselor naturale, eficiență versus echitate socială etc.

Obiectivele locale de management al dezvoltării urbane trebuie întotdeauna gândite în contextul mai larg al zonelor metropolitane sau al regiunilor. Aceasta deoarece expansiunea zonelor urbane spre periferie tinde să nu țină cont de granițele politico-administrative care separă diferite unități administrativ-teritoriale. Mai mult, anumite condiții din plan local care influențează natura și localizarea noilor cartiere sau construcții sunt rezultatul unor forțe care se manifestă la un nivel geografic superior celui local.

Prin Hotărârea Consiliului Județului Ilfov nr. 83/20.08.2020 a fost aprobată Strategia de Dezvoltare a Județului Ilfov 2020-2030, strategie prin care se urmărește coordonarea strategiilor locale ale U.A.T.-urilor din județ, pentru a asigura concilierea dezvoltării funcționale cu efectele acesteia asupra specificității teritoriului. Potrivit acestei strategii amplasamentul Municipiului București chiar în centrul județului Ilfov reprezintă o provocare majoră, fiind necesare măsuri concrete pentru reducerea nevoilor de deplasare către București – aceste nevoi fiind legate în principal de accesul la servicii (sănătate, educație), dar mai ales de accesul la un loc de muncă. Modelul conceptual de dezvoltare propune dezvoltarea unui set de centre secundare adiacente șoselei de centură existente și prelungite către centura metropolitană (spațiu bine delimitat de infrastructură și care va reprezenta amplasamentul de maxim interes pentru dezvoltările viitoare, ca urmare a conexiunilor nou create).

Aceste noi centre vor avea un rol funcțional important în deservirea marilor cartiere rezidențiale dezvoltate în ultimii ani și vor sprijini dezvoltarea economică prin crearea oportunităților de amplasare pentru întreprinderi. Centrele nou propuse consolidează zone de polarizare conturate, precum Măgurele, Mogoșoaia-Buftea, Berceni-Popești-Leordeni.



Strategia Județului Ilfov realizează o prioritizare a proiectelor pe care le include. Astfel, în lista proiectelor prioritare – proiecte VIP (Very Important Projects) rezultată în urma procesului de prioritizare sunt incluse cele două proiecte de la Mogoșoaia: Campus universitar "University Medical City" (Înființarea campusului dedicat sectorului cercetare, dezvoltare și inovare la Mogoșoaia) și Sectorul Zero.

Strategia stă la baza documentelor care trasează reguli mai precise de zonare a spațiului și care stabilesc detaliile legate de modul în care se construiește. Atunci când apare o discrepanță între strategie și aceste norme urbanistice mai aplicate este vorba despre o „ruptură”, o discrepanță care se va traduce prin dezvoltare și expansiune urbană haotică.

Până recent așa cum lesne se poate observa nu doar în zona metropolitană București Ilfov ci în întreaga țară, autoritățile locale din România au gestionat procesul de dezvoltare urbană și periurbană doar pe baza reglementărilor urbanistice, conținute în documentațiile de urbanism, care au caracter tehnic și se raportează în mică măsură la cerințele planificării strategice.

Abia recent a început să se discute și în cazul țării noastre despre necesitatea de a trece de la un management al dezvoltării urbane bazat pe documente cu caracter tehnic la un management bazat pe o viziune strategică care dincolo de parametrii fizici de ocupare a solului vizează și dezvoltarea economică și socială.

În acest context, ulterior aprobării Strategiei de Dezvoltare Locală a Comunei Mogoșoaia prin HCL nr. 27/12.04.2017 (care exprimă aspirațiile de dezvoltare ale comunității și programează pe termen scurt, mediu și lung realizarea acestora), ca urmare a intrării în vigoare a Legii nr. 144/2019 pentru modificarea și completarea Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, a luat naștere Strategia de Dezvoltare Urbană și Teritorială („SDUT”) care este documentul programatic pe termen lung, parte a activităților de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Mogoșoaia nr. 778/29.04.2020, care prin Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul se află în responsabilitatea autorităților administrației publice locale ale UAT, prin care sunt stabilite liniile directoare de dezvoltare urbană și teritorială a localității. Aceasta urmărește utilizarea optimă și responsabilă a resurselor teritoriale existente pentru maximizarea oportunităților de dezvoltare sustenabilă, eficientizarea investițiilor publice și valorificarea resurselor naturale și culturale. Este planul de alocare și rezervare a terenurilor și de programare a funcțiunilor urbane ce înglobează atât aspecte cu caracter mai tehnic cât și aspectele care țin de crearea unei viziuni.

În cadrul acestei Strategii a fost stabilit că urbanizarea zonei compacte aflate în extravilanul Comunei Mogoșoaia urmează a se realiza prin reajustare teritorială (instrument utilizat în domeniul planificării și organizării teritoriale ce a înregistrat un succes aparte la nivel mondial Franța, Germania, Japonia, India, Tunisia, Africa de Sud și prin care se realizează extinderea intravilanului la periferiile dezvoltărilor urbane). Studiile Băncii Mondiale în domeniu demonstrează că, operațional, reajustarea teritorială se realizează prin cedarea unor procente de teren de către proprietarii terenurilor către administrație, în vederea constituirii unor suprafețe de teren pentru dotările publice urbane. Restul de teren rămas neutilizat aflat în proprietatea deținătorului inițial devine teren intravilan constructibil.

Conform art. 2 alin. (1) lit. s) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, sunt declarate de utilitate



publică „lucrările de reconfigurare a parcelelor în vederea dezvoltării urbanistice a terenurilor agricole în cazul în care nu se obține acordul proprietarilor pentru schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic cu modificarea geometriei poziționării și suprafeței parcelei”.

Astfel menționăm că la data de 5 iulie 2021 au fost notificați toți proprietarii ale căror terenuri se află situate în trupul E cu privire la intenția autorităților locale de implementare a strategiilor anterior menționate, opțiunile pe care le au aceștia în calitate de proprietari și au fost invitați la dezbaterile publice și sesiunile de întrebări și răspunsuri organizate de autorități în scopul facilitării exprimării unei opțiuni de către aceștia.

Urmare acestor demersuri și-au exprimat acordul un număr de 8 proprietari aflați în zona vizată de lucrarea de reconfigurare pentru trupul E.

Pentru realizarea și ducerea la bun sfârșit a lucrării de reconfigurare singura alternativă cedării procentului de reajustare de 39% este exproprierea proprietarilor aflați în zona studiului de fezabilitate pentru întreaga suprafață de teren deținută în proprietate de către aceștia.

Legitimarea intervenției autorității publice locale are la bază considerentul că dezvoltarea urbană neplanificată impune costuri și efecte negative semnificative pentru comunitatea locală.

Astfel, conform art. 5 alin. (1) teza 1 din Legea nr. 255/2010 „În vederea realizării lucrărilor prevăzute la art. 1 și 2, expropriatorul prevăzut la art. 2 alin. (2) are obligația de a aproba prin hotărâre a Guvernului sau, după caz, prin hotărâre a autorității administrației publice locale sau județene, respectiv a Consiliului General al Municipiului București, după caz, potrivit legii, indicatorii tehnico-economici ai lucrărilor de interes național, județean și local, pe baza documentației tehnico-economice aferente, amplasamentul lucrărilor, conform variantei finale a studiului de fezabilitate, respectiv a variantei finale a studiului de fezabilitate, după caz, sursa de finanțare, precum și declanșarea procedurii de expropriere a tuturor imobilelor care constituie coridorul de expropriere, a listei proprietarilor așa cum rezultă din evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară sau ale unităților administrativ-teritoriale, sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici și termenul în care acestea se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului la dispoziția proprietarilor de imobile.”

Comuna Mogoșoaia a realizat Studiul 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” întocmit de Sirius Proiectare Studii SRL.

Totodată, conform prevederilor legale anterior enunțate, Comuna Mogoșoaia a dispus realizarea Raportului de evaluare, întocmit de evaluator autorizat Alexandru Nita la data de 05.10.2021 pentru imobilele proprietate privată ce se află pe coridorul de expropriere. Sumele individuale aferente



despăgubirii proprietarilor și a altor titulari de drepturi reale ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere sunt estimate pe baza acestui raport de evaluare.

Având în vedere toate acestea, Lucrarea 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 și de pregătire a terenului în Sectorul Zero, Comuna Mogoșoaia, județ Ilfov” Etapa II Trupul E este o lucrare de utilitate publică de interes local, astfel cum este calificată de prevederile art. 2 lit. (s) din Legea nr. 255 din 14 decembrie 2010.

Pentru toate aceste considerente în temeiul prevederilor cu art. 129 alin. (2) lit. b) și c), alin. (7) lit. k, art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare propun aprobarea unei hotărâri de consiliu local privind declanșarea procedurii de expropriere a tuturor imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Reconfigurarea parcelelor în vederea dezvoltării urbanistice a terenurilor agricole prin schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic cu modificarea geometriei, poziționării și a suprafeței parcelelor și de pregătire a terenului în Sectorul Zero, Comuna Mogoșoaia, județ Ilfov” Etapa II Trupul E.

Primar

Paul Mihai Nicu Precup