



ROMÂNIA
Municipiul București
Consiliul Local Sector 2



www.ps2.ro - Strada Christigiiilor nr. 11-13, Tel: +(4021) 209.60.00 Fax: +(4021) 209.62.82

Proiect transmis și înregistrat la
Cabinet Secretar General al Sectorului 2
sub nr. 501/08.02.2024

HOTĂRÂRE


privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea expresă a Consiliului Local Sector 2 de a hotărî cu privire la organizarea unui concurs internațional de soluții în scopul elaborării proiectului vizând reconversia, restaurarea, consolidarea monumentului istoric „Moara lui Assan” situat în București, str. Irimicului nr.24 și str. Halmeu nr.25 sector 2 (corpul principal și clădirile secundare existente pe cele două terenuri) și a altor intervenții necesare pentru dezvoltarea unui pol generator de activități educaționale și socio-culturale, precum și realizarea Studiului de fezabilitate necesar inițierii procedurii de expropriere

Consiliul Local al Sectorului 2 al Municipiului București, ales în condițiile Legii nr. 115/2015 pentru alegerea autorităților administrației publice locale, pentru modificarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001, precum și pentru modificarea și completarea Legii nr. 393/2004 privind Statutul aleșilor locali, cu modificările și completările ulterioare, întrunit în ședință....., astăzi,..... ;

*Luând în considerare **proiectul de hotărâre** inițiat de Primarul Sectorului 2 al Municipiului București privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea expresă a Consiliului Local Sector 2 de a hotărî cu privire la organizarea unui concurs internațional de soluții în scopul elaborării proiectului vizând reconversia, restaurarea, consolidarea monumentului istoric „Moara lui Assan” situat în București, str. Irimicului nr.24 și str. Halmeu nr.25, sector 2 (corpul principal și clădirile secundare existente pe cele două terenuri) și a altor intervenții necesare pentru dezvoltarea unui pol generator de activități educaționale și socio-culturale, precum și realizarea Studiului de fezabilitate necesar inițierii procedurii de expropriere;*

Analizând:

- Referatul de aprobare prezentat de Primarul Sectorului 2 al Municipiului București;
- Adresa nr. 4133/15.12.2023 emisă de Direcția pentru Cultură a Municipiului București din cadrul Ministerului Culturii;
- Raportul de specialitate nr. 23292/12.02.2024 prezentat de Direcția Urbanism, Cadastru și Gestionare Teritoriu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 2 al Municipiului București;

- 
- Raportul de specialitate nr.25559/14.02.2024 prezentat de Direcția Juridică din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 2 al Municipiului București;
 - Raportul de specialitate nr. 22309/13.02.2024 prezentat de Direcția Economică din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 2 al Municipiului București;
 - Avizul Comisiei de Buget-Finanțe, Investiții, Accesarea Fondurilor Europene și Credite Externe din cadrul Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București;
 - Avizul Comisiei Juridice Ordine și Liniște Publică, Apărarea Drepturilor Omului și Relații Internaționale din cadrul Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București;
 - Avizul Comisiei de Urbanism, Lucrări Publice și Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București;
 - Avizul Comisiei de Învățământ, Cultură, Sport, Culte, Probleme de Tineret și Relația cu Societatea Civilă din cadrul Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București;

Având în vedere reglementările cuprinse în:

- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național- Secțiunea a III-a – zone protejate, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul – cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 290/2023 privind aprobarea „Programului de dezvoltare economico-socială, organizare, amenajarea teritoriului și urbanism - Strategia de Dezvoltare Locală Integrată și Durabilă a Sectorului 2 pentru perioada 2021-2027”

În temeiul art. 139 alin. (1) coroborat cu art. 166 alin. (2) lit. o) și alin. (4) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;



În urma stabilirii rezultatului votului valabil exprimat,

HOTĂRĂȘTE

Art.1 (1) Se solicită acordul Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea expresă a Consiliului Local Sector 2 de a hotărî cu privire la organizarea unui concurs internațional de soluții în scopul elaborării proiectului vizând reconversia, restaurarea, consolidarea monumentului istoric „Moara lui Assan” situat în București, str. Irimicului nr.24 și str. Halmeu nr.25, sector 2 (corpul principal și clădirile secundare existente pe cele două terenuri) și a altor intervenții necesare pentru dezvoltarea unui pol generator de activități educaționale și socio-culturale, precum și realizarea Studiului de fezabilitate necesar inițierii procedurii de expropriere.

(2) Amplasamentul monumentului istoric “Moara lui Assan” situat în București”, str. Irimicului nr.24 și str. Halmeu nr.25, sector 2, este identificat conform Anexei, care conține un număr de 2 pagini și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Autoritatea executivă a Sectorului 2 al municipiului București și structurile de resort din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 2 vor asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Art. 3 Prezenta hotărâre se publică integral în Monitorul Oficial al Municipiului București.

INIȚIATOR
PRIMAR,
RADU-NICOLAE MIHAIU



AVIZEZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL AL SECTORULUI 2,
ELENA NIȚĂ

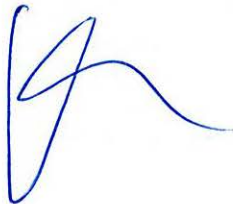
Hotărâre nr.

București,

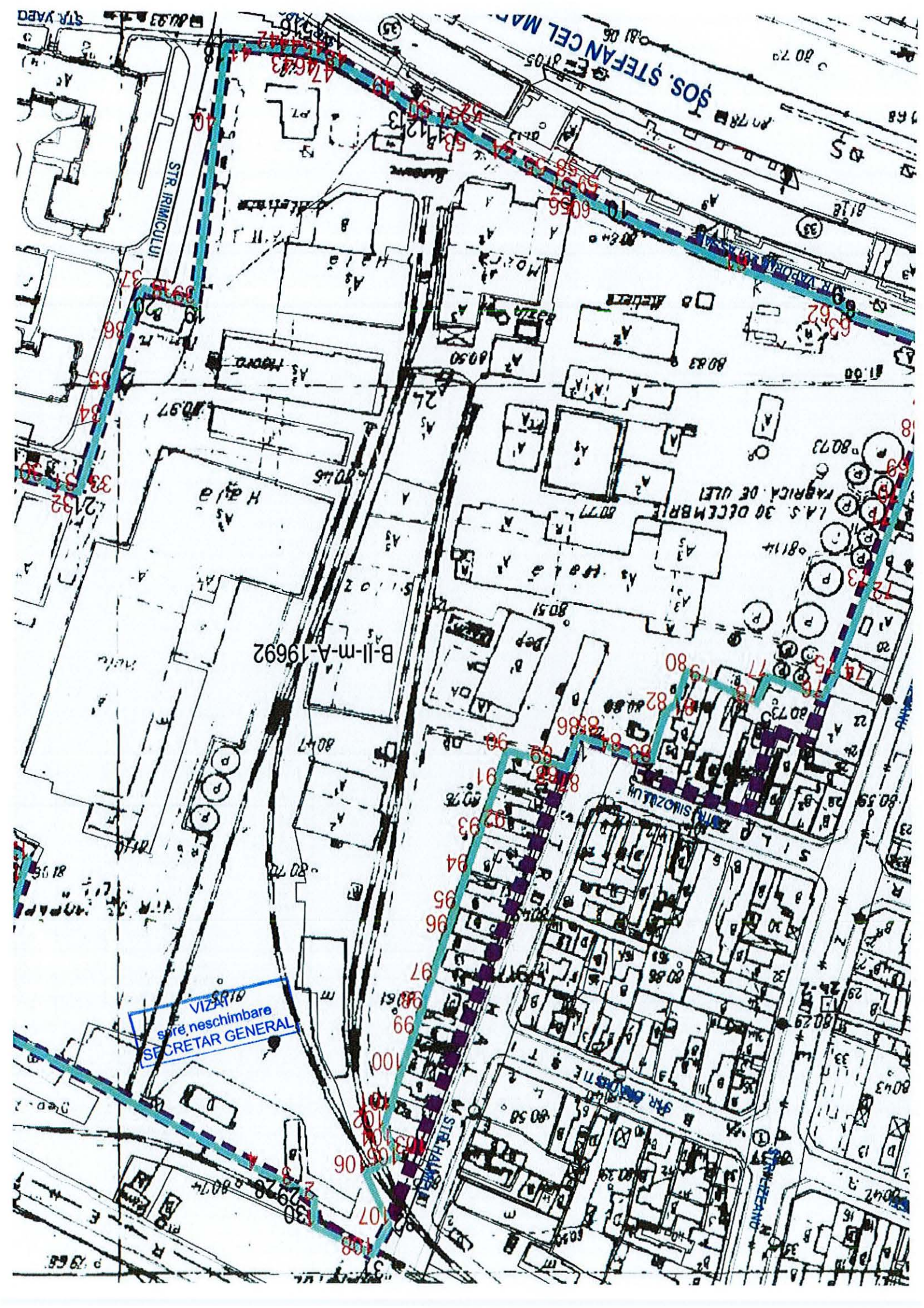
Prezenta Hotărâre conține un număr de.....pagini și a fost adoptată de Consiliul Local al Sectorului 2 al Municipiului București în ședința din data de..... cu respectarea prevederilor art. 140 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

PLAN DE ÎNCADRARE
a monumentului istoric “Moara lui Assan”
situat în București, str. Irimicului nr.24 și str. Halmeu nr.25, sector 2

PRIMAR,
RADU-NICOLAE MIHAIU



VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL



VIZIUNĂ
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL

ȘOS. ȘTEFAN CEL MARE

STR. IRNICULUI

FABRICA DE ULEI

B-II-M-A-1992

STR. SINOZOLU

STR. ANOSTIE

STR. HANȘA

STR. ȘTEFAN



ROMÂNIA
Sectorul 2 al Municipiului București
Primăria Sector 2



www.ps2.ro - Strada Chiristigiiilor nr. 11-13, Tel: +(4021) 209.60.00 Fax: +(4021) 209.62.82

Cabinet Primar Sector 2

REFERAT DE APROBARE

În Sectorul 2 al Municipiului București au fost identificate monumente istorice de valoare excepțională reprezentând valori de patrimoniu cultural de interes național, conform prevederilor Legii nr. 5/2000 *privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate*, printre care și ansamblul de construcții denumit generic „Moara lui Assan”, monument istoric identificat prin codul LMI „B-II-m-A-19692”, ce datează din secolul XIX, (anul 1853), fiind prima moară cu aburi din România.

Deși ansamblul imobiliar „Moara lui Assan” este clasificat în evidențele Ministerului Culturii și Cultelor ca fiind monument istoric de valoare națională, situl nu a fost supravegheat, actualii deținători nu au manifestat interes pentru conservarea construcțiilor, astfel că acestea au suferit distrugerii semnificative, urmare a unor incendii ce au distrus părți importante din corpuri secundare ale clădirii, dar și ca urmare a furturilor de materiale din structura de rezistență a corpului principal al clădirii, ce au avut ca efect prăbușirea acoperișului. **În prezent, terenul și construcțiile aferente, deținute în proprietatea privată a unor persoane fizice și juridice, se află într-un stadiu avansat de degradare, necesitând intervenția urgentă a autorităților.**

La nivelul anului 2023 Direcția pentru Cultură a Municipiului București, prin adresa nr. 4133 / 15.12.2023 a solicitat analizarea oportunității inițierii unei proceduri de expropriere, realizând riscul distrugerii totale a monumentului, **demersuri care nu pot fi declanșate fără acorduri și împuterniciri prealabile acordate Consiliului Local Sector 2, de către autoritatea deliberativă constituită la nivel municipal, având în vedere limita de competență a sectoarelor în parcurgerea etapelor reglementate de Legea 255 / 2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare.**

În considerarea importanței sale incontestabile, monumentul istoric „Moara lui Assan” are un potențial major de regenerare a întregului areal limitrof în corelare cu viziunea prezentată în documentele strategice ale autorității publice locale, spațiul construit și neconstruit al imobilului fiind potrivit pentru restaurarea și reconversia funcțională prin înființarea unor instituții socio-culturale și educaționale care ar contribui la valorizarea monumentului și diversificarea activităților culturale la nivelul Sectorului 2.

Subliniez faptul că, în momentul elaborării *Strategiei de Dezvoltare Locală Integrată și Durabilă a Sectorului 2 pentru perioada 2021-2027 (în cadrul Obiectivului O1.5 din Strategie)* au fost consultați locuitorii cartierelor istorice de pe raza sectorului 2, iar ansamblul de construcții „Moara lui Assan” s-a remarcat prin interesul manifestat de comunitate, apreciat ca resursă importantă, economică, socială și culturală, pentru Sectorului 2, ceea ce justifică pe deplin intervenția autorităților publice, atât centrale cât și locale, pentru **reabilitarea, consolidarea, restaurarea și valorificarea acestuia.**

Pentru inițierea demersurilor privind exproprierea, procedură ce se poate finaliza numai la nivelul autorităților constituite la nivel municipal, Sectorul 2 al Municipiului București poate

contribui prin acțiuni de planificare și regenerare urbană, în baza unor concursuri de soluții pentru stabilirea concretă a tipurilor de intervenții de amenajare, reabilitare și dotare a spațiilor publice, reconversie funcțională, și orice alt tip de intervenție ce poate avea ca finalitate punerea în valoare a acestui monument istoric.

Conform prevederilor legale, protejarea monumentelor istorice reprezintă totalitatea măsurilor cu caracter științific, juridic, administrativ, financiar, fiscal și tehnic menite să asigure identificarea, cercetarea, inventarierea, clasarea, evidența, conservarea, inclusiv paza și întreținerea, consolidarea, restaurarea, punerea în valoare a monumentelor istorice și integrarea lor social-economică și culturală în viața colectivităților locale și constituie parte componentă a strategiilor de dezvoltare durabilă, economică, socială, turistică, urbanistică și de amenajare a teritoriului, la nivel național și local.

Legislația aplicabilă în vigoare, respectiv Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, corelată cu cadrul legal instituit de Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru *cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local*, actualizată, necesită aprobarea prealabilă a indicatorilor tehnico-economice pe baza documentației tehnico-economice aferentă lucrărilor și în conformitate cu varianta finală a studiului de fezabilitate, respectiv a variantei finale a studiului de fezabilitate.

Conform Raportului de specialitate elaborat de Direcția Urbanism, Cadastru și Gestionare Teritoriu, din analiza evidențelor interne și în urma confruntării planurilor topografice scara 1:500 și 1:2000, imobilul identificat ca monumentul istoric „Moara lui Assan” a fost dezmembrat anterior anului 1991 în două imobile distincte - terenuri și construcții - ce au adresele poștale în str. Irimicului nr. 24 și str. Halmeu nr. 25, sector 2, București, astfel:

- Imobilul de la adresa str. Irimicului nr. 24, cunoscut sub numele de „Fabrica de Pâine – Grâul” are categoria de folosință „întreprinderi industriale” și are drept posesor parcelă, la data întocmirii evidențelor cadastrale respectiv anul 1986, o persoană privată;
- Imobilul de la adresa str. Halmeu nr. 25 (fostă str. Silozului nr. 25), cunoscută sub numele de „Fabrica de ulei” are categoria de folosință „întreprinderi industriale”, număr carte funciară 202137 și o suprafață de 22.153 m² din măsurătorile cadastrale, are un proprietar persoană privată. Construcția de pe teren având numărul cadastral 202137-C1 este înscrisă în cartea funciară cu trei niveluri, o suprafață construită de 1.312 m² și funcțiunea de „hală - în stare avansată de degradare (ruină)”.

Ca operațiune urbană, intervențiile propuse sunt clasate în palierul celor de regenerare urbană: de refacere, consolidare și completare a unei zone pericentrale din Sectorul 2 în vederea readucerii acesteia la aspectul său inițial, urmărind totodată diferențierea elementelor adăugate succesiv în diferite perioade de existență, prin intermediul acțiunilor integrate și coordonate ce vizează îmbunătățirea condițiilor economice, sociale, culturale, ecologice de mediu, precum și dezvoltarea echipamentelor și serviciilor publice de interes general prin utilizarea instrumentului de planificare urbană, respectiv reconversiei funcționale.

Astfel, intervențiile propuse sunt orientate pe două direcții: prima se referă la **conservarea și restaurarea** structurilor existente cu valoare estetică și istorică generatoare în conștiința colectivă de sentimente identitare; a doua direcție vizează **reconversia** prin identificarea unor noi funcțiuni și orice alte intervenții la nivelul ansamblului, fără a se interveni asupra integrității formei sau elementelor cu valoare istorico-arhitecturală.

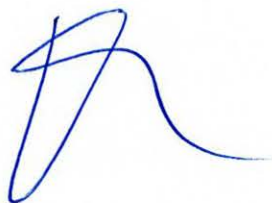
Astfel, se intenționează realizarea unui ansamblu multifuncțional definit de acordul dintre funcțiuni, modul de construire, economia și expresia plastică, realizat prin aplicarea regulilor specifice arhitecturii și urbanismului moderne, proiect amplu a cărui concretizare necesită studii ample, cunoștințe aprofundate de specialitate ce poate fi identificat în urma unui concurs internațional de soluții, proiectul selectat și realizat, urmând a fundamenta și Studiului de fezabilitate necesar inițierii procedurii de expropriere.

Întrucât Legea 255/2010 – actualizată stabilește, pe de o parte competența unităților administrativ – teritoriale la elaborarea documentației specifice, sectoarele reprezentând subdiviziuni administrativ – teritoriale cu competențe limitate, iar pe de altă parte, impactul asupra bugetului local, pentru realizarea documentațiilor prelabile este semnificativ, **se impune solicitarea acordului**

prealabil și împuternicirii exprese a Consiliului Local Sector 2, de către Consiliul General al Municipiului București, pentru a putea delibera cu privire la organizarea unui concurs internațional de soluții în scopul elaborării proiectului vizând reconversia, restaurarea, consolidarea monumentului istoric "Moara lui Assan" (corpul principal și clădirile secundare existente pe cele două terenuri) situat în str. Irimicului nr. 24 și str. Halmeu nr. 25, sector 2, București, și a altor intervenții necesare pentru dezvoltarea unui pol generator de activități educaționale și socio-culturale.

Față de cele prezentate, supun dezbaterii și aprobării Consiliului Local al Sectorului 2, proiectul de hotărâre privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București, pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 2 de a dispune cu privire la organizarea unui concurs internațional de soluții în scopul elaborării proiectului vizând reconversia, restaurarea, consolidarea monumentului istoric "Moara lui Assan" situat în București, str. Irimicului nr. 24 și str. Halmeu nr. 25, sector 2 (corpul principal și clădirile secundare existente pe cele două terenuri) și a altor intervenții necesare pentru dezvoltarea unui pol generator de activități educaționale și socio-culturale, precum și realizarea Studiului de fezabilitate necesar inițierii procedurii de expropriere.

**PRIMAR
RADU NICOLAE MIHAIU**





ROMÂNIA
MINISTERUL CULTURII

DIRECȚIA PENTRU CULTURĂ A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Str. Sf. Ștefan nr.3, sector 2, București – tel/fax 021.323.26.11, 021.323.26.28 e-mail: contact@demb.ro

Nr.4133/15.12.2023

Către: **DI RADU-NICOLAE MIHAIU – Primarul Sectorului 2**
Email **primar@ps2.ro**

Referitor la imobilul monument istoric “Moara lui Assan” situat în Silozului -
Str. Halmeu nr. 25, Sector 2 București

STIMATE DOMNULE PRIMAR,

Imobilul “Moara lui Assan” este clasat ca monument istoric, înscris pe Lista Monumentelor Istorice a Municipiului București, la poziția 2029, având Cod LMI B-II-m-A-19692 .

În prezent, ca urmare a mai multor incendii și intervenții neautorizate asupra acestuia, “Moara lui Assan” se află într-o stare avansată de degradare, existând riscul dispariției acestuia, precum și a prăbușirii unor elemente, fapt ce prezintă un real pericol.

Pentru înlăturarea pericolului public și prevenirea dispariției monumentului istoric, Direcția pentru Cultură a Municipiului București a solicitat Primarului General al Municipiului București și Primarului Sectorului 2, să analizeze oportunitatea inițierii procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică a imobilului monument istoric “Moara lui Assan”, având în vedere faptul că proprietarul imobilului - OZRAN REAL ESTATE nu a răspuns solicitărilor instituțiilor și nu a luat nici o măsură de protejare a imobilului, abandonându-l.

Ca urmare, propunerea noastră a fost transmisă către Direcția Patrimoniu-Biroul Exproprieri din cadrul Primăriei Municipiului București, în vederea demarării procedurilor legale pentru realizarea Studiului de Fezabilitate și a indicatorilor tehnico-economi.

Atașăm prezentei Adresa nr.184222/14.11.2023 emisă de Direcția Patrimoniu-Biroul Exproprieri din cadrul Primăriei Municipiului București

Cu considerație,

DIRECTOR EXECUTIV
Dragos PRASINEANU



MA

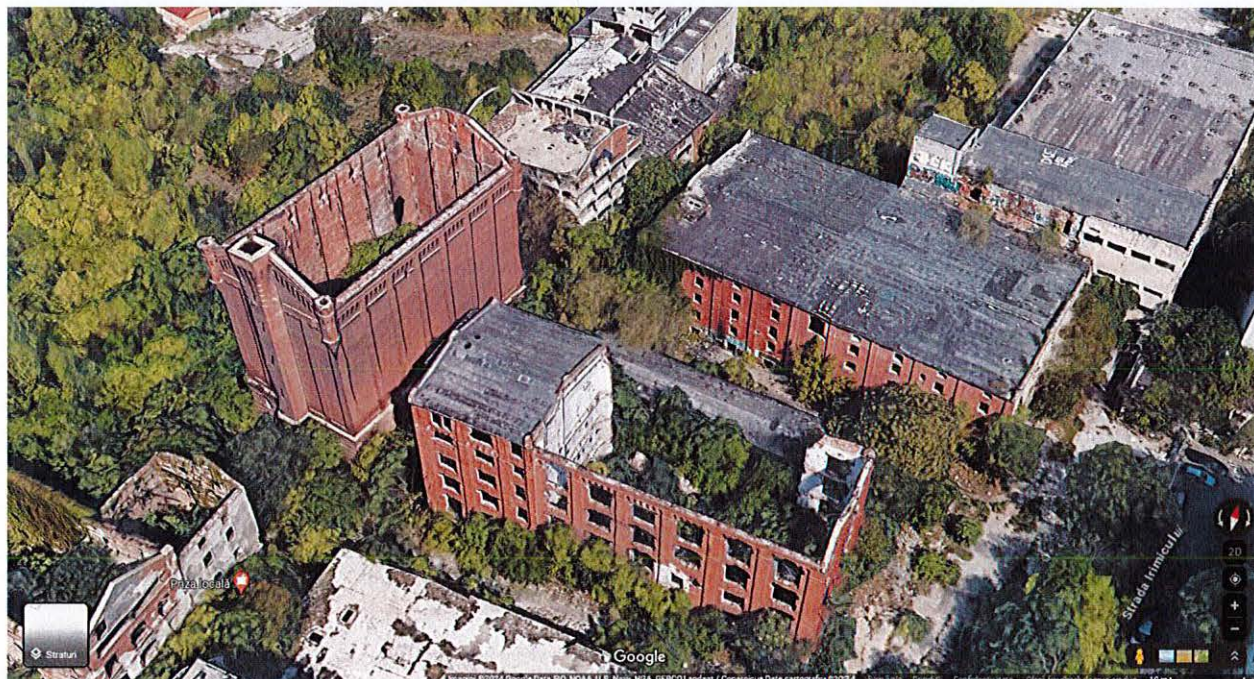


DIRECȚIA URBANISM, CADASTRU ȘI GESTIONARE TERITORIU
Serviciul Autorizare și Documentații Urbanism
Nr. 23292/12.02.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea expresă a Consiliului Local Sector 2 de a hotărî cu privire la organizarea unui concurs internațional de soluții în scopul elaborării proiectului vizând reconversia, restaurarea și consolidarea monumentului istoric „Moara lui Assan” situat în București, str. Irimicului nr. 24 și str. Halmeu nr. 25, sector 2 (corpul principal și clădirile existente secundare existente pe cele două terenuri) și a altor intervenții necesare pentru dezvoltarea unui pol generator de activități educaționale și socio-culturale, precum și realizarea Studiului de fezabilitate necesar inițierii procedurii de expropriere

Luând în considerare adresa Direcției pentru Cultură a Municipiului București nr. 4133 din 15.12.2023 cu privire la solicitarea analizării oportunității inițierii procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică a imobilului monument istoric „Moara lui Assan”, ca urmare a mai multor incendii, dar și intervenții din care au rezultat o stare avansată de degradare, existând riscul dispariției iremediabile a acestuia prin colaps total sau parțial, prezentăm o serie de aspecte defnitorii după cum urmează:



Sursa: Google Maps

Oportunitatea și necesitatea investiției

Pe raza Sectorului 2 se identifică o serie de monumente istorice de valoare națională excepțională reprezentând valori de patrimoniu cultural de interes național, conform prevederilor Legii nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a -



zone protejate, printre care se numără, inclusiv „Moara lui Assan”, un monument reprezentativ pentru arhitectura industrială.

Pornind de la importanța monumentului istoric „Moara lui Assan”, și anume de la faptul că acesta reprezintă o mărturie a momentului incipient al industrializării românești, clădirea are un potențial major de regenerare a întregului areal limitrof. Astfel, conform viziunii prezentată în documentele strategice ale autorității publice locale spațiul construit și neconstruit al imobilului ar putea găzdui evenimente sau instituții socio-culturale și educaționale care ar contribui nu numai la diversificarea activităților culturale la nivelul Sectorului 2, dar ar putea reprezenta un proiect-fanion la nivel municipal, transformându-se într-un centru polarizator.

Nu în ultimul rând, în raport de chestionarele adresate locuitorilor cartierelor istorice de pe raza sectorului 2 în momentul elaborării *Strategiei de Dezvoltare Locală Integrată și Durabilă a Sectorului 2 pentru perioada 2021-2027*, clădirile de patrimoniu, cu precădere Moara lui Assan (în cadrul Obiectivului O1.5 din Strategie), au fost considerate unele dintre cele mai importante resurse ale Sectorului 2, rezultând necesitatea reabilitării, consolidării, restaurării și valorificării monumentelor istorice, precum și alte intervenții pentru punerea în valoare și refuncționalizarea sitului, acest aspect fiind important pentru dezvoltarea comunității locale.

Astfel, Sectorul 2 al Municipiului București poate contribui prin acțiuni de planificare și regenerare urbană, în baza unui concurs de soluții în vederea stabilirii concrete a tipurilor de intervenții de amenajare, reabilitare și dotare a spațiilor publice, reconversie funcțională, inclusiv prin dezvoltarea de mecanisme de design participativ, la punerea în valoare a acestui monument istoric. În urma concursului de soluții prin care un juriu va stabili care este varianta de amenajare a întregului ansamblu.

De asemenea, rezervele de teren aferente fostelor zone industriale constituie un instrument esențial în dezvoltarea durabilă și sustenabilă a Sectorului 2 al Municipiului, iar din acest motiv din punct de vedere funcțional oportunitatea este reprezentată de realizarea unui pol de interes la nivel micro- și macro-teritorial prin extinderea unor dotări prezente pe axa Lizeanu-Ștefan cel Mare-Obor, ce au în vedere îmbunătățirea calității vieții și regenerarea identității zonei. Mizând pe aceste rezerve de teren, Sectorul 2 își poate schimba imaginea de „cartier-dormitor”, la nivel microteritorial prin inserarea unui pol educațional și socio-cultural, dar și la nivel macroteritorial prin dezvoltarea unei zone culturale care să evoce identitatea arealului istoric, atrăgând tipologii distincte de utilizatori.

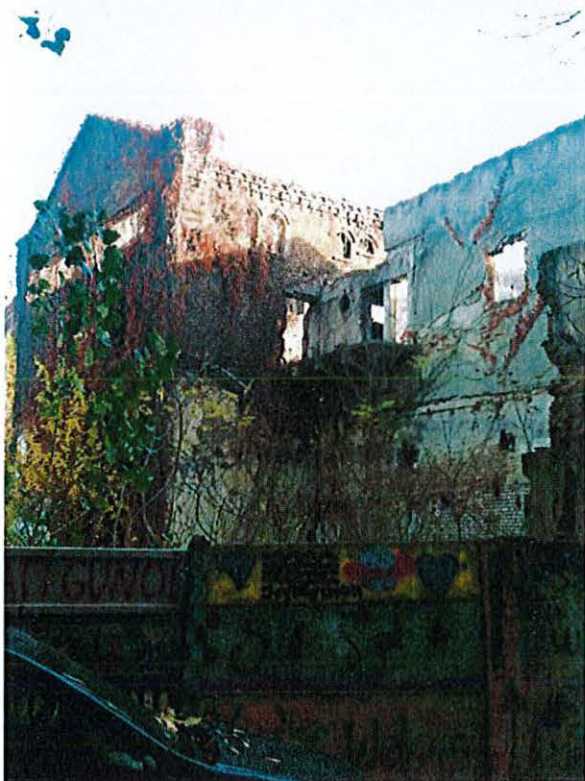
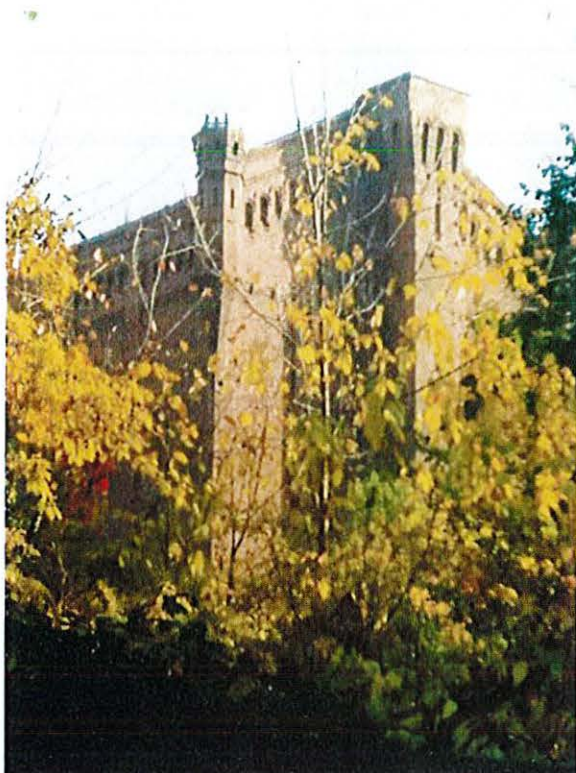
Exproprierea pentru cauză de utilitate publică

Prin adresa Direcției pentru Cultură a Municipiului București nr. 4133/15.12.2023 mai sus menționată se aduce la cunoștință faptul că proprietarul imobilului nu a răspuns solicitărilor instituțiilor și nu a luat nici o măsură de protejare al acestuia, astfel monumentul fiind la data prezentei într-un stadiu avansat de degradare.

În acest context, conform prevederilor legale, protejarea monumentelor istorice reprezintă totalitatea măsurilor cu caracter științific, juridic, administrativ, financiar, fiscal și tehnic menite să asigure identificarea, cercetarea, inventarierea, clasarea, evidența, conservarea, inclusiv paza și întreținerea, consolidarea, restaurarea, punerea în valoare a monumentelor istorice și integrarea lor social-economică și culturală în viața colectivităților locale.



Sursa imagini: Fișa analitică minimală de inventariere a monumentului istoric din Studiul istoric pentru fundamentarea Planului Urbanistic Zonal al Sectorului 2



Legislația aplicabilă în vigoare, precum prevederile art. 10 alin. (3) și art. 11 alin. (1) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, obligă la inițierea și aplicarea intervențiilor asupra monumentelor istorice, iar orice modificare a situației juridice să se realizeze în baza actelor/actului administrativ emis de Ministerului Culturii.

Totodată, în prezent, cadrul legal în materie de expropriere îl reprezintă *Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local*, cu modificările și completările ulterioare, și Hotărârea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a acesteia, cu completările ulterioare.

Potrivit prevederilor art. 5 din Legea nr. 255/2010, pentru declanșarea procedurilor de expropriere a imobilelor este necesar ca, în prealabil, să se aprobe indicatorii tehnico-economice pe baza documentației tehnico-economice aferente și a amplasamentului lucrărilor, în conformitate cu varianta finală a studiului de fezabilitate (dacă este cazul), respectiv a variantei finale a studiului de fezabilitate.

Așadar, prevederile legale în domeniu stabilesc faptul că protejarea monumentelor istorice este parte componentă a strategiilor de dezvoltare durabilă, economică, socială, turistică, urbanistică și de amenajare a teritoriului, la nivel național și local.

În acest sens, este de reținut că *Programul de dezvoltare economico-socială, organizare, amenajarea teritoriului și urbanism – Strategia de Dezvoltare Locală Integrată și Durabilă a Sectorului 2 pentru perioada 2021-2027*, aprobat prin HCGMB nr. 290/28.07.2023, stabilește o serie de obiective specifice ce vizează dezvoltarea unei infrastructuri culturale modernă și diversificată, ce susține și promovează identitatea comunitară și folosește cultura ca sprijin de dezvoltare socială și urbană, precum și dezvoltarea unui cadru urban atractiv și a unor servicii publice moderne și



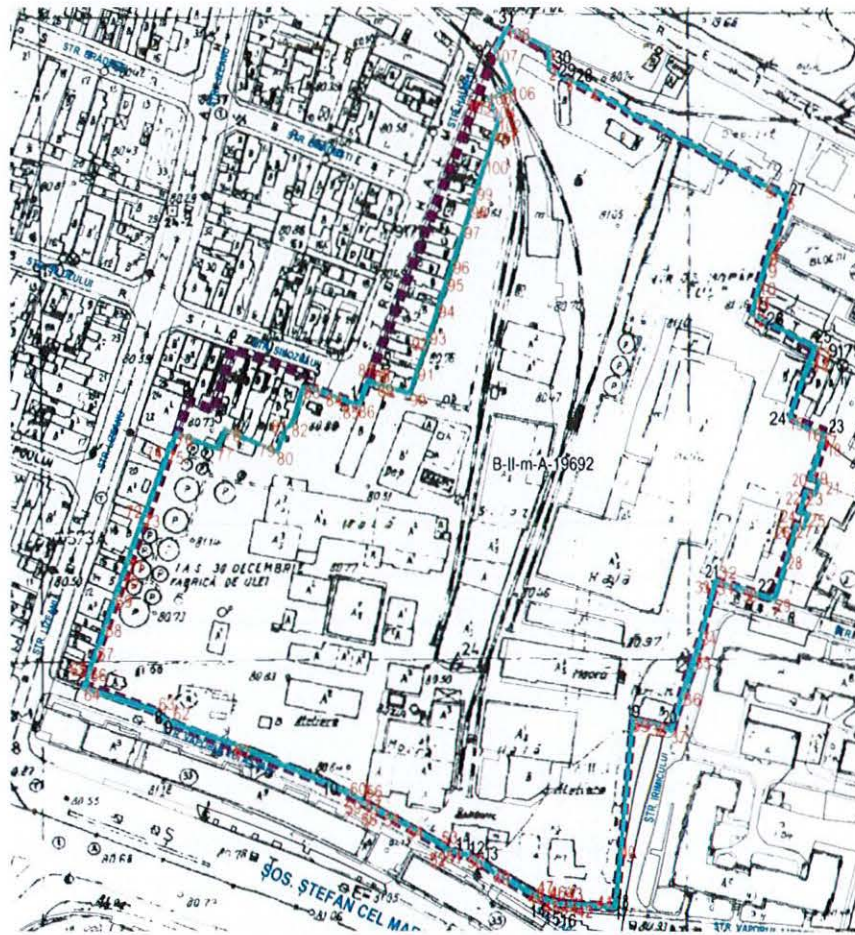
performante, ce susțin dezvoltarea comunității locale și asigură o calitate ridicată a locuirii. Astfel, portofoliul de proiecte aferent prevede proiecte ce vizează posibilitatea *reconversiei funcționale a Morii lui Assan și amenajarea ansamblului pentru a găzdui un centru cultural multifuncțional/spații socio-culturale*.

Referitor la regimul juridic

Potrivit evidențelor interne și în urma confruntării planurilor topografice scara 1:500 și 1:2000, terenul identificat ca monumentul istoric „Moara lui Assan”, ce datează din anul 1853 și care a fost dezmembrat anterior anului 1991 în două imobile distincte - terenuri și construcții - ce au adresele poștale în str. Irimicului nr. 24 și str. Halmeu nr. 25, sector 2, București:

- Imobilul de la adresa str. Irimicului nr. 24, cunoscut sub numele de „Fabrica de Pâine – Grâu” are categoria de folosință „întreprinderi industriale” și are drept posesor parcelă, la data întocmirii evidențelor cadastrale respectiv anul 1986, o persoană privată;
- Imobilul de la adresa str. Halmeu nr. 25 (fostă str. Silozului nr. 25), cunoscută sub numele de „Fabrica de ulei” are categoria de folosință „întreprinderi industriale”, număr carte funciară 202137 și o suprafață de 22.153 m² din măsurătorile cadastrale, are un proprietar persoană privată. Construcția de pe teren având numărul cadastral 202137-C1 este înscrisă în cartea funciară cu trei niveluri, o suprafață construită de 1.312 m² și funcțiunea de „hală - în stare avansată de degradare (ruină)”.

Cele două imobile se identifică în plan după cum urmează:

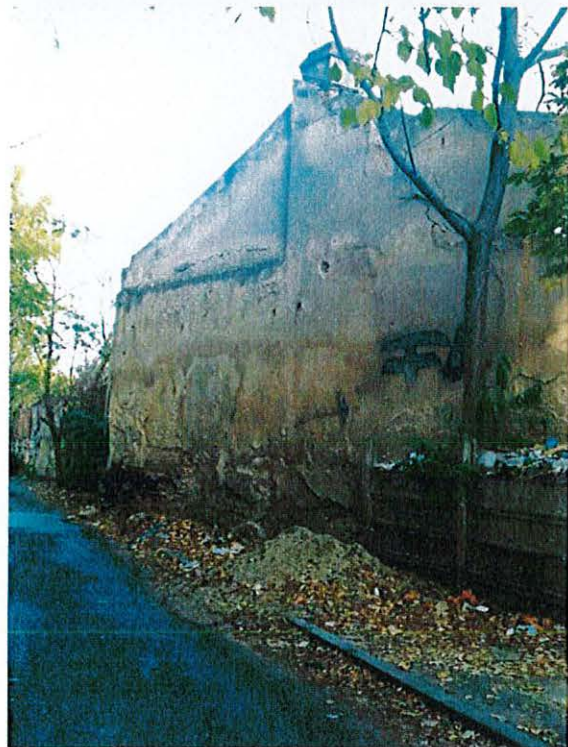


Sursa imagine: Fișa analitică minimală de inventariere a monumentului istoric din Studiul istoric pentru fundamentarea Planului Urbanistic Zonal al Sectorului 2



Din punct de vedere urbanistic

Sursa imagini: Fișa analitică minimală de inventariere a monumentului istoric din Studiul istoric pentru fundamentarea Planului Urbanistic Zonal al Sectorului 2



Cele două imobile - terenuri și construcții - se încadrează conform prevederilor Planului Urbanistic

General al Municipiului București în subzona „A3 - subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii”.

Moara lui Assan, monument istoric identificat prin codul LMI „B-II-m-A-19692”, construit în stil neoclasic francez și având o înălțime de 41 de metri (construcția principală), datează din secolul XIX, încă din anul 1853, fiind prima moară cu aburi din România.

Poziționarea favorabilă la nivelul municipiului și moștenirea istorică a monumentului reprezintă premise favorabile pentru conversia zonei care să aducă un adevărat plus locuitorilor Sectorului 2 și nu numai. Astfel, scopul implementării obiectivului de investiții de interes local și național, constă în reconversia funcțională, restaurarea și consolidarea monumentului istoric „Moara lui Assan”, alte intervenții în funcție de caz, precum și în restabilirea identității zonei și creșterea calității vieții prin realizarea unui pol educațional și socio-cultural pe raza Sectorului 2.

Așa cum este menționat în documentele strategice adoptate la nivelul Sectorului 2 al Municipiului București (*Programul de dezvoltare economico-socială, organizare, amenajarea teritoriului și urbanism – Strategia de Dezvoltare Locală Integrată și Durabilă a Sectorului 2 pentru perioada 2021-2027*, aprobat prin HCGMB nr. 290/28.07.2023), cu privire la viitoarele utilizări ale acestei zone, se remarcă lipsa unor intervenții care să propună valorificarea acestor rezerve de teren și clădiri istorice.

Ca operațiune urbană, intervențiile propuse sunt clasate în palierul celor de regenerare urbană: de refacere, consolidare și completare a unei zone pericentrale din Sectorul 2 în vederea readucerii acesteia la aspectul său inițial, urmărind totodată diferențierea elementelor adăugate succesiv în diferite perioade de existență, prin intermediul acțiunilor integrate și coordonate ce vizează îmbunătățirea condițiilor economice, sociale, culturale, ecologice de mediu, precum și dezvoltarea echipamentelor și serviciilor publice de interes general prin utilizarea instrumentului de planificare urbană, respectiv reconversiei funcționale.



În conformitate cu prevederile art. 23 alin. (1) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, „[...] intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:

a) toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;

b) executarea de mulate de pe componente ale monumentelor istorice;

c) amplasarea definitivă sau temporară de împrejmuiri, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;

d) schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;

e) strămutarea monumentelor istorice;

f) amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice.”.

Considerente finale

Misiunea este orientată pe doua direcții: prima se referă la conservarea și restaurarea structurilor existente cu valoare estetică și istorică generatoare în conștiința colectivă de sentimente identitare. A doua direcție are rol în atribuirea unor noi funcțiuni ansamblului și alte intervenții necesare pentru dezvoltarea unui pol generator de activități educaționale și socio-culturale, fără a se elimina integritatea formelor sau elementelor cu valoare istorico-arhitecturală.

Astfel, se intenționează realizarea unui ansamblu multifuncțional definit de acordul dintre funcțiuni, modul de construire, economia și expresia plastică, realizat prin aplicarea regulilor specifice arhitecturii și urbanismului moderne.

Reconversia, restaurarea și consolidarea acestui monument istoric și a altor construcții existente pe cele două terenuri, precum și alte intervenții în funcție de caz, vor conduce la dezvoltarea unui pol generator de activități educaționale și socio-culturale, oferind o continuitate din punct de vedere al coeziunii sociale și nu numai.

ARHITECT ȘEF,
arh. urb. Alina Alisa Bratu

DIRECTOR EXECUTIV,
ing. Irina Elena Seveciuc

ȘEF SERVICIU,
arh. Doru Stere Iliescu

Întocmit

urb. Răzvan Alexandru Boagiu
2 exemplare

SADU-AI



Direcția Economică

Nr. 22309/13.02.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

La adresa Direcției Administrație Publică Locală nr.223092/08.02.2024, urmare a rezoluției Secretarului General al Sectorului 2 al Municipiului București cu privire la analiza proiectului HCLS 2 nr. 501/243/08.02.2024, Direcția Economică, pe domeniile de competențe ce îi revin, comunică următoarele:

Proiectul de hotărâre vizează **solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea expresă a Consiliului Local Sector 2 de a hotărî cu privire la:**

- **organizarea unui concurs internațional de soluții în scopul elaborării proiectului vizând reconversia, restaurarea, consolidarea monumentului istoric „Moara lui Assan”, situat în București, str. Irimicului nr. 24 și str. Halmeu nr. 25, sector 2 (corpul principal și clădirile secundare existente pe cele două terenuri) și a altor intervenții necesare pentru dezvoltarea unui pol generator de activități educaționale și socio-culturale, precum și**
- **realizarea Studiului de fezabilitate necesar inițierii procedurii de expropriere”.**

Având în vedere cadrul legal reglementat de prevederile:

- Ordinului ministrului culturii nr. 2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, Monumentul „Moara lui Assan”, datat din anul 1853, situat în str. Silozului nr. 25 Sector 2, este încadrat în lista monumentelor istorice de valoare națională.

Conform evidentelor actuale, astfel cum este prezentat și în Raportul de specialitate al Direcției Urbanism, Cadastru și Gestionare Teritoriu, monumentul istoric „Moara lui Assan” a fost dezmembrat anterior anului 1991 în două imobile distincte, cu adresele poștale în str. Irimicului nr. 24 și str. Halmeu nr. 25, Sector 2 al Municipiului București;

- Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, pct. 9 din Capitolul II la Anexa 2, care prevede că din bugetele subdiviziunilor administrativ-teritoriale (respectiv sectoarele municipiului București) pot fi efectuate cheltuieli pentru „consolidarea și restaurarea monumentelor istorice”;

- Legii nr. 422/2001, republicată, privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare, care stabilește competențele autorităților administrației publice locale în vederea protejării monumentelor istorice, astfel:

- autoritățile administrației publice centrale de specialitate, instituțiile de specialitate subordonate acestora și autoritățile administrației publice locale colaborează și răspund, după caz, de activitatea de protejare a monumentelor istorice (art. 7 alin.(3));

- participă la finanțarea lucrărilor de protejare a monumentelor istorice, prevăzând distinct sumele necesare în acest scop în bugetele pe care le administrează (art. 45 alin.(1) lit. e);

- iau măsurile tehnice și administrative necesare în vederea prevenirii degradării monumentelor istorice (art. 45 alin.(1) lit. g);

- elaborează sau, după caz, aprobă programe ori măsuri administrative, bugetare sau fiscale speciale de prevenire a degradării monumentelor istorice și a zonelor protejate din municipiul, orașul sau comuna respectivă, cu respectarea avizului Ministerului Culturii și Cultelor sau al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, după caz (art. 46 alin.(1) lit. e);

- Consiliul General al Municipiului București inițiază, cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor, procedura de expropriere pentru cauză de utilitate publică în vederea protejării monumentelor istorice, în situațiile și cu respectarea condițiilor prevăzute de lege (art.48 lit. b);

- **Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, sub incidența căreia sunt declarate de utilitate publică „lucrările de interes public local de construcție, reabilitare, modernizare și reconversie funcțională pentru construcții culturale”, pentru care, expropriator, conform art.(2) alin.(2) și alin.(3) lit. d⁴) sunt unitățile administrativ-teritoriale prin autoritățile administrației publice locale.**

Totodată, legea stabilește:

- exproprierea pentru cauză de utilitate publică, respectiv lucrările declarate de utilitate publică, se vor realiza conform Proiectului de strategie de dezvoltare urbană și teritorială prevăzut de Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, sau a studiului de fezabilitate, propus și aprobat prin hotărâre a consiliului local (art.1 alin.(1));

- în cadrul procedurii de expropriere, prima etapă o constituie aprobarea indicatorilor tehnico-economici ai lucrărilor de interes local, pe baza documentației tehnico-economice, conform variantei finale a studiului de fezabilitate (art.4);

- expropriatorul, are obligația de a aproba prin hotărâre a autorității administrației publice locale indicatorii tehnico - economici ai lucrărilor de interes local, conform variantei finale a studiului de fezabilitate, sursa de finanțare și declanșarea procedurii de expropriere a imobilelor, a listei proprietarilor și a sumelor aferente despăgubirilor estimate de către expropriator, pe baza unui raport de evaluare (art.5 alin.(1));

Totodată, potrivit art.95, corelat cu art.96 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, unitățile administrativ-teritoriale (comunele, orașele, județele, municipiile) sunt persoane juridice de drept public, cu capacitate juridică deplină și patrimoniu propriu.

Sectoarele Municipiului București fiind subdiviziuni administrativ-teritoriale, iar pentru demararea acțiunilor de protejare/salvare a monumentului istoric vizat, în condițiile prevederilor legilor sus-menționate, este necesară *obținerea acordului Consiliului General al Municipiului București privind abilitarea Consiliului Local al Sectorului 2 pentru organizarea unui concurs internațional de soluții în scopul elaborării proiectului vizând reconversia, restaurarea, consolidarea monumentului istoric „Moara lui Assan și a altor intervenții necesare pentru dezvoltarea unui pol generator de activități educaționale și socio-culturale, precum și realizarea Studiului de fezabilitate necesar inițierii procedurii de expropriere”.*

Aprecierea necesității și oportunitatea promovării/aprobării prezentului proiect de hotărâre revine, potrivit prevederilor O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ, autorităților deliberative și executive ale administrației publice locale ale Sectorului 2.

DIRECTOR EXECUTIV,
Florentina Teodora PÎRVAN



SEF SERVICIU
BUGET LOCAL - CFP,
Marta. PAVEL





ROMÂNIA
Sectorul 2 al Municipiului București
Primăria Sector 2



www.ps2.ro - Strada Chiristigilor nr. 11-13, Tel: +(4021) 209.60.00 Fax: +(4021) 209.62.82

DIRECȚIA JURIDICĂ
Serviciul Asistență Juridică

Nr. 25559 / 14.02.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

Prin adresa nr. 22316/08.09.2024 Direcția Administrație Publică Locală din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 2 București, ne-a transmis documentația referitoare la promovarea proiectului de hotărâre privind „solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea expresă a Consiliului Local Sector 2 de a hotărî cu privire la organizarea unui concurs internațional de soluții în scopul elaborării proiectului vizând reconversia, restaurarea, consolidarea monumentului istoric <Moara lui Assan> situat în București, str. Irimicului nr. 24 și str. Halmeu nr. 25, sector 2 (corpul principal și clădirile secundare existente pe cele două terenuri) și a altor intervenții necesare pentru dezvoltarea unui pol generator de activități educaționale și socioculturale, precum și realizarea Studiului de Fezabilitate necesar inițierii procedurii de expropriere”, în vederea analizării și întocmirii, după caz, a raportului de specialitate, conform rezoluției Secretarului general al Sectorului 2.

Analizând documentația primită, reținem că, deși ansamblul imobiliar “Moara lui Assan” este clasificat în evidențele Ministerului Culturii și Cultelor ca fiind monument istoric de valoare națională, în prezent, terenul și construcțiile aferente, deținute în proprietatea privată a unor persoane fizice și juridice, se află într-un stadiu avansat de degradare, necesitând intervenția urgentă a autorităților.

Imobilul identificat ca monumentul istoric „Moara lui Assan” a fost dezmembrat anterior anului 1991 în două imobile distincte - terenuri și construcții – ce au adresele poștale în str. Irimicului nr. 24 și str. Halmeu nr. 25, sector 2, București, astfel:

- Imobilul de la adresa str. Irimicului nr. 24, cunoscut sub numele de „Fabrica de Pâine — Grâul” are categoria de folosință „întreprinderi industriale” și are drept posesor parcelă, la data întocmirii evidențelor cadastrale respectiv anul 1986, o persoană privată;
- Imobilul de la adresa str. Halmeu nr. 25 (fostă str. Silozului nr. 25), cunoscută sub numele de „Fabrica de ulei” are categoria de folosință „întreprinderi industriale”, număr carte funciară 202137 și o suprafață de 22.153 m² din măsurătorile cadastrale, are un proprietar persoană privată. Construcția de pe teren având numărul cadastral 202137-C1

este înscrisă în cartea funciară cu trei niveluri, o suprafață construită de 1.312 m² și funcțiunea de „hală - în stare avansată de degradare (ruină)”.

Pe parcursul elaborării Strategiei de Dezvoltare Locală Integrată și Durabilă a Sectorului 2 pentru perioada 2021-2027 (în cadrul Obiectivului O1.5 din Strategie) au fost consultați locuitorii cartierelor istorice de pe raza sectorului 2, iar ansamblul de construcții "Moara lui Assan" s-a remarcat prin interesul manifestat de comunitate, apreciat ca resursă importantă, economică, socială și culturală, pentru Sectorului 2, ceea ce justifică pe deplin intervenția autorităților publice, atât centrale cât și locale, pentru reabilitarea, consolidarea, restaurarea și valorificarea acestuia.

Intervențiile propuse sunt orientate pe două direcții: prima se referă la conservarea și restaurarea structurilor existente cu valoare estetică și istorică generatoare în conștiința colectivă de sentimente identitare; a doua direcție vizează reconversia prin identificarea unor noi funcțiuni și orice alte intervenții la nivelul ansamblului, fără a se interveni asupra integrității formei sau elementelor cu valoare istorico-arhitecturală.

În acest sens, se intenționează realizarea unui ansamblu multifuncțional definit de acordul dintre funcțiuni, modul de construire, economia și expresia plastică, realizat prin aplicarea regulilor specifice arhitecturii și urbanismului moderne, proiect amplu, ce poate fi selectat în urma unui concurs internațional de soluții, acesta urmând a fundamenta și studiul de fezabilitate necesar inițierii procedurii de expropriere.

Conform dispozițiilor art. 44 alin.(3) din *Constituție* „*nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire*”.

Iar în conformitate cu prevederile art. 7 alin.(1) din Legea nr. 33/1994 republicată, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică: „*Utilitatea publică se declară de către (...) Consiliul General al Municipiului București pentru lucrările de interes local*”.

Totodată, în conformitate cu prevederile art. 2 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 următoarele lucrări:*

...
l) *lucrări de interes public local de regenerare urbană a terenurilor neconstruite și a imobilelor care au avut destinație industrială din intravilanul orașelor și municipiilor și care în prezent nu sunt funcționale;*

m) *lucrări de interes public local de conservare și protejare a clădirilor de patrimoniu degradate;*”

Inițiatorii proiectului de act normativ supus analizei consideră că, în vederea inițierii demersurilor privind exproprierea, este necesar ca Sectorul 2 al Municipiului București să poată realiza studiul de fezabilitate, în baza unor concursuri de soluții pentru stabilirea concretă a tipurilor de intervenții de amenajare, reabilitare și dotare a spațiilor publice, reconversie funcțională, și orice alt tip de intervenție ce poate avea ca finalitate punerea în valoare a acestui monument istoric.

Având în vedere că, în conformitate cu prevederile art. 166 alin. (2) din OUG nr. 57/2019:

„*Consiliile locale ale sectoarelor municipiului București exercită, în principal, următoarele atribuții:*

(...)

k) aprobă, în limitele competențelor lor, documentațiile tehnico-economice pentru lucrările de investiții de interes local și asigură condițiile necesare pentru realizarea lor, în concordanță cu prevederile planului urbanistic general al municipiului București și ale regulamentului aferent;”.

Direcția Juridică - Serviciul Asistență Juridică din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 2 al Municipiului București, opinează că există temeiul legal pentru înaintarea spre supunere la vot a proiectului de hotărâre privind „*solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea expresă a Consiliului Local Sector 2 de a hotărî cu privire la organizarea unui concurs internațional de soluții în scopul elaborării proiectului vizând reconversia, restaurarea, consolidarea monumentului istoric <Moara lui Assan> situat în București, str. Irimicului nr. 24 și str. Halmeu nr. 25, sector 2 (corpul principal și clădirile secundare existente pe cele două terenuri) și a altor intervenții necesare pentru dezvoltarea unui pol generator de activități educaționale și socioculturale, precum și realizarea Studiului de Fezabilitate necesar inițierii procedurii de expropriere”*, cu respectarea prevederilor legale.

DIRECTOR EXECUTIV

Sabin Platon

ȘEF SERVICIU

George Claudiu Fogoraș

MR-26X

SAJ-RS