



**PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA  
CONSTRUITĂ PROTEJATĂ FLOREȘTI  
COMUNA FLOREȘTI – JUDEȚUL CLUJ**



**S.C. TRIARH S.R.L.**

Str. Unirii nr. 3/49, Cluj-Napoca, Romania

Tel. : 0756 098 929 - Email: [spanu.radu@gmail.com](mailto:spanu.radu@gmail.com)

---

# **BORDEROUL VOLUMELOR**

**Vol.1. P.U.Z.C.P. MEMORIU GENERAL**

**VOL.2. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

**VOL.3. ANEXE**

**VOL.4. PIESE DESENATE**

**VOL.5. STUDII DE FUNDAMENTARE:**

**5.1. STUDIU ISTORIC**

**5.2. STUDIU DE PEISAJ**

**5.3. STUDIU PROBLEME DE TRAFIC ȘI ASPECTE  
CONEXE**

## Cuprins

<b>VOL.1</b> .....	<b>9</b>
<b>MEMORIU GENERAL</b> .....	<b>9</b>
1. INTRODUCERE .....	9
1.1. Date de recunoaștere a documentatiei .....	9
1.2. Scopul și obiectivele planului urbanistic pentru zona construită protejată .....	9
2. DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE .....	10
2.1. Justificarea inițierii demersului de instituire a zonei construite protejate; cadrul legislativ-normativ .....	10
2.2. Studiul istoric general (stabilirea evenimentelor, faptelor și urmărilor acestora care au condus la configurarea actuală a localității, zonei, construcțiilor).....	12
2.3. Definierea/delimitarea zonei construite protejate .....	14
2.4. Studiul istoric zonal cu precizarea valorii elementelor componente .....	15
2.5. Sinteza etapelor parcurse prin stabilirea atitudinii față de elementele componente ale zonei .....	16
3. STUDIU URBANISTIC SPECIFIC PENTRU DOCUMENTATII URBANISTICE ZONALE CU CARACTERIZAREA SITUATIEI ZONEI ȘI A RELAȚIEI ZONĂ - LOCALITATE .....	17
3.1. Prezentarea studiilor și avizelor anterioare elaborării PUZCP .....	17
3.2. Analiza încadrării zonei în intravilanul comunei, conform PUG: .....	18
• Încadrare în planul unității administrativ-teritoriale, respectiv al intravilanului existent .....	18
3.3. Disfuncționalități și constrângeri existente .....	24
3.4. Sinteza ierarhizării valorice a fondului arhitectural-urbanistic în funcție de calitatea estetic-ambientală, funcțională și a potențialului socio-economic. ....	26
3.5. Precizarea limitei zonei construite protejate. ....	26
4. ALTE STUDII DE FUNDAMENTARE .....	27
STUDIUL DE FUNDAMENTARE CIRCULAȚII (VOL. 5.3.) .....	34
Scenariul S-1 prevede:.....	38
• stabilirea de sens unic pe Str.Cuza Vodă de la vest spre est; (vezi pl. A37); .....	38
• traseu nou. Prelungirea Str. Balastierei spre est cu racordare la drumul expres TR35; (vezi pl. A37); .....	38
• Pentru a nu condiționa funcționalitatea zonei centrale până la realizarea drumului TRANSREGIO EXPRES TR35 și a Variantei Ocolitoare Sud (Scenariul 2) în prezenta documentație se aplică Scenariul 1 – care prevede: .....	39
• conservarea traseelor tramei stradale existente și modernizarea profilelor străzilor conform Anexa 5 „ Organizarea profilelor stradale – secțiuni caracteristice” .....	39

• deviere a traficului rutier de pe Str. Avram Iancu pe străzi existente, stabilirea sensului unice pe Str. Cuza Vodă, Str. Prof. Ioan Rus, Str. Prof. Dumitru Mocanu și Str. Prof. Dumitru Tăuțan.....	39
• stabilirea de sens unic pe Str. Andrei Mureșanu cu acces pentru riverani și mijloace de intervenție; (vezi pl. A37);.....	39
• modernizarea străzilor din cadrul ZCP (conform Anexa 5 „, Organizarea profilelor stradale – secțiuni caracteristice”.....	39
Structura demografică.....	45
<b>5. PROPUNERI DE DEZVOLTARE ZONALĂ.....</b>	<b>49</b>
5.1. Propuneri privind atitudinea față de țesutul urban cu toate componentele sale: .....	49
Propunerile de protejare, conservare, punere în valoare, demolare, completare/modernizare, schimbări de utilizare pentru parcelarul, trama stradală, intervenția asupra volumelor construite și a spațiilor libere la nivelul fiecărei subzone istorice de referință se prezintă astfel:.....	49
5.2. Propuneri privind rezolvări ale circulațiilor carosabile, staționărilor, circulațiilor pietonale .....	72
5.3 Propuneri de racordări ale rețelelor tehnico-edilitare .....	75
5.4 Propuneri privind prevederile din regulament, diferențiate pe unități teritoriale de referință și/sau subdiviziuni ale acestora.....	77
<b>SIR1.-</b> Subzona definită de amplasamentul Bisericii Romano-Catolice și a lotizărilor de factură rurală tradițională păstrate, respectiv lotul atipic istoric al Școlii Generale Gh. Șincai.80	
SUBZONE ADIACENTE zonei de protecție a monumentului istoric .....	85
<b>SIR 2.</b> Subzona definită de amplasamentul Bisericii Ortodoxe „ Sf. Dumitru” propusă pentru clasare, clădirea fostei Școlii Elementare și lotizările atipice istorice.....	86
<b>SIR 3.</b> Locuire(loc. colective+loc.individuale), servicii.....	88
SIR4.- Locuire(colectivă+loc. individuale), servicii, destinat restructurării pentru funcțiuni de locuire/servicii.....	89
<b>SIR5.-</b> Subzona restructurată în perioada interbelică, destinată restructurării pentru funcțiuni de sănătate, învățământ, agrement, spații verzi.....	90
<b>SIR6.-</b> Subzona cu lotizare din perioada antebelică - începutul sec. XXI, cu locuințe existente, destinată restructurării pentru funcțiuni de locuire/servicii.....	91
<b>GC.-</b> Cimitir existent–gospodărie comunală .....	92
5.5 Bilanț teritorial.....	93
5.6 Analize costuri-beneficii (sub aspect economic și social) .....	93

5.7 Propuneri de inițiere a unor planuri urbanistice de detaliu, programe și proiecte derivate și previziuni privind suportul implementării lor (cadrul legal, cadrul instituțional, mijloace financiare, resurse umane ).....	95
--	----

## LISTA DE FIGURI

FIG. 1 DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE – LOCALITATEA FLOREȘTI .....	14
FIG. 2 SITUAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE FAȚĂ DE INTRAVILANUL EXISTENT ȘI U.A.T.....	19
FIG. 3 SITUAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE – LOCALITATEA FLOREȘTI – JUDEȚUL CLUJ.....	19
FIG. 4 MODELUL ORGANIZĂRII POLINUCLEARE – ZONA CENTRALĂ ȘI CENTRELE DE RANG SECUND.....	23
FIG. 5 DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE – TRAMA STRADALĂ .....	27
FIG. 6 SPAȚII VERZI - PROPUNERI.....	29
FIG. 7 PROPUNERE DE AMENAJARE PEISAGISTICĂ – STR. EROILOR – SUPREMARKET LIDL CU DESCHIDEREA PERSPECTIVEI CĂTRE BISERICA ROMANO - CATOLICĂ .....	30
FIG. 8 PROPUNERE DE AMENAJARE PEISAGISTICĂ – STR. EROILOR – FRONT VESTIC .....	31
FIG. 9 PROPUNERE DE AMENAJARE PEISAGISTICĂ – STR. ANDREI MUREȘANU – INCINTA BISERICII ROMANO – CATOLICE.....	32
FIG. 10 PROPUNERE DE AMENAJARE PEISAGISTICĂ – STR. EROILOR .....	32
FIG. 11 PROPUNERE DE AMENAJARE PEISAGISTICĂ – STR. SIMION BĂRNUȚIU .....	33
FIG. 12 PROPUNERE DE AMENAJARE PEISAGISTICĂ – STR. ANDREI MUREȘANU – VALEA SANASLĂULUI.....	33
FIG. 13 - PROPUNERE DE AMENAJARE PEISAGISTICĂ – STR.GHEORGHE DOJA – DESFIINȚAREA CONSTRUCȚIILOR PARAZITARE.....	34
FIG. 14 CĂI DE COMUNICAȚIE ÎN U.A.T.FLOREȘTI – CONEXIUNI TERITORIALE.....	35
FIG. 15 ÎMBRĂCĂMINȚI RUTIERE – SITUAȚIA EXISTENTĂ .....	36
FIG. 16 ÎNTERSECȚII CU POTENȚIAL CONFLICTUAL RIDICAT .....	37
FIG. 17 PROPUNERI DE MODERNIZARE STRĂZI -DIN ZCP FLOREȘTI .....	39
FIG. 18 PISTE DE BICICLETE - SITUAȚIA EXISTENTĂ.....	40
FIG. 19 TRASEE VELO EXISTENTE ȘI PROPUSE.....	41
FIG. 20 SITUAȚIA TRASEELOR PIETONALE ÎN ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ .....	41
FIG. 21 PLAN REȚELE EDILITARE ÎN ZCP FLOREȘTI.....	42
FIG. 22 EVOLUȚIA POPULAȚIEI ÎN COMUNA FLOREȘTI (CONFORM ULTIMELOR RECENSĂMINTE).....	43
FIG. 23 HISTOGRAMA POPULAȚIEI – COMUNA FLOREȘTI – 2015 .....	45
FIG. 24 HISTOGRAMA POPULAȚIEI – COMUNA FLOREȘTI – 2025 (26) .....	45
FIG. 25 ZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ .....	50
FIG. 26 TIPOLOGII DE PARCELAR.....	55
FIG. 27 TIPOLOGII DE PARCELAR.....	55
FIG. 28 TRAMA STRADALĂ – SEC. XVIII - HARTA IOSEFINĂ (1769-1773).....	56
FIG. 29 CONFIGURAȚII URBANE SPECIALE VALOROASE -BISERICA ROMANO-CATOLICĂ .....	59
FIG. 30 ZONA REPERULUI URBAN - BISERICA ROMANO - CATOLICĂ .....	60
FIG. 31 CLĂDIRI PROPUSE SPRE CLASARE.....	61
FIG. 32 BISERICA SFÂNTUL DUMITRU – MONUMENT PROPUȘ PENTRU CLASARE .....	61
FIG. 33 LOCUINȚĂ STR. AVRAM IANCU NR. 212 .....	62
FIG. 34 CLĂDIRI CU VALOARE AMBIENTALĂ.....	65
FIG. 35 CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ .....	65
FIG. 36 ȘCOALA „ GHEORGHE ȘINCAI” – DEZAFECTATĂ .....	66
FIG. 37 CLĂDIRI CU VALOARE AMBIENTALĂ MODESTĂ – MALUL SOMEȘULUI MIC .....	67
FIG. 38 ZONE DESTRUCTURATE ÎN PERIOADA POSTBELICĂ ȘI ÎN SEC. XXI .....	71
FIG. 39 PISTE DE BICICLETE - SITUAȚIA EXISTENTĂ (SURSA: STUDIU DE PEISAJ PUZCP) .....	74



**S.C. TRIARH S.R.L.**

Str. Unirii nr. 3/49, Cluj-Napoca, Romania

Tel. : 0756 098 929 - Email: [spanu.radu@gmail.com](mailto:spanu.radu@gmail.com)

---

FIG. 40 TRASEE VELO EXISTENTE ȘI PROPUSE.....	74
FIG. 41 SITUAȚIA TRASEELOR PIETONALE ÎN ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ .....	75
FIG. 42 REGLEMENTĂRI – ECHIPAMENTE EDILITARE .....	76
FIG. 43 UNITĂȚI FUNCȚIONAL-MORFOLOGICE .....	77
FIG. 44-DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE – LOCALITATEA FLOREȘTI.....	<b>ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.</b>
FIG. 45-SITUAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE FAȚĂ DE INTRAVILANUL EXISTENT ȘI U.A.T	<b>ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.</b>
FIG. 46 - HISTOGRAMA POPULAȚIEI – COMUNA FLOREȘTI – 2025 (26) .....	<b>ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.</b>



**S.C. TRIARH S.R.L.**

Str. Unirii nr. 3/49, Cluj-Napoca, Romania

Tel. : 0756 098 929 - Email: [spanu.radu@gmail.com](mailto:spanu.radu@gmail.com)

---

## **A. PIESE SCRISE**

DENUMIRE PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA CONSTRUITĂ  
PROTEJATĂ FLOREȘTI COMUNA FLOREȘTI – JUDEȚUL  
CLUJ**

NUMARUL DE CONTRACT:

**76.963 din 28.10.2025**

BENEFICIAR:

**COMUNA FLOREȘTI JUDEȚUL  
CLUJ**

DATA:

**05.2026**



**S.C. TRIARH S.R.L.**

Str. Unirii nr. 3/49, Cluj-Napoca, Romania

Tel. : 0756 098 929 - Email: [spanu.radu@gmail.com](mailto:spanu.radu@gmail.com)

---

## COLECTIV ELABORARE:

COORDONATOR:

.SC. TRIARH S.R.L.  
Dr. arh. RADU SPÂNU

STUDIU ISTORIC DE FUNDAMENTARE  
PUZ – CP FLOREȘTI

ATELIER ARHITECT ARNOLD SZABO  
SRL  
Arh. ZABO ANE MARIE

STUDIU DE PEISAJ – PUZ – CP  
FLOREȘTI

S.C.STUDIO DE PEISAJ ANA HORHAT  
S.R.L.  
Arh. ANA – MARIA HORHAT

STUDIU DE CIRCULAȚIE

S.C.TRAFFIC PLAN S.R.L.  
Ing. CĂLIN ȘERBU

# **VOL.1.**

## **MEMORIU GENERAL**

- **Cuprinsul memoriului:**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1.Date de recunoaștere a documentatiei**

- Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ FLOREȘTI COMUNA FLOREȘTI – JUDEȚUL CLUJ**
- Beneficiar : Comuna Florești, județul Cluj
- Proiectant general: S.C.TRIARH S.R.L.
- Subproiectanți, colaboratori: ATELIER ARHITECT ARNOLD SZABO SRL, S.C.STUDIO DE PEISAJ ANA HORHAT S.R.L., S.C. TRAFFIC PLAN S.R.L.
- Data elaborării: 03.2026

#### **1.2. Scopul și obiectivele planului urbanistic pentru zona construită protejată**

În conformitate cu articolul 5 alin. (3) din Legea 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate, prezenta documentație PUZ- CP s-a întocmit în scopul instituirii zonelor protejate și a stabilirii măsurilor necesare de protecție și conservare a valorilor de patrimoniu cultural național din zona construită protejată Florești, comuna Florești, județul Cluj.

După aprobare, planul urbanistic pentru zona construită protejată și regulamentul aferent sunt opozabile în justiție. PUZCP reprezintă o documentație urbanistică ce furnizează regulile și procedurile de instituire, protecție și gestionare a zonelor protejate de importanță națională și de importanță locală.

Obiectivele principale ale planului urbanistic pentru zona construită protejată Florești sunt:

- evidențierea rolului de catalizator al zonelor respective pentru dezvoltarea urbană, teritorială și regională;
- asigurarea continuității fizice, funcționale și spirituale a cadrului construit din localitate, stimularea interesului economic și cultural pentru utilizarea acestuia;
- protejarea și punerea în valoare a monumentelor istorice, a zonelor arheologice și a ansamblurilor arhitecturale și urbanistice deosebite, precum și a contextului și caracteristicilor care conturează semnificația lor istorică.

Documentația și regulamentul au în vedere:

- stabilirea direcțiilor și priorităților de dezvoltare logică a zonelor luate în considerare, raportate la dezvoltările localității în ansamblul său;
- reglementarea modului de utilizare a terenurilor cuprinse în perimetrele zonelor respective;
- stabilirea condițiilor de realizare și conformare a construcțiilor și amenajărilor urbanistice pe ariile respective.

Realizarea propunerilor de dezvoltare reglementate prin PUZCP se face, după aprobarea documentației, în funcție de posibilități, din fondurile prevăzute din bugetul U.A.T. Florești în corelare cu fondurile alocate de la bugetul statului sau din bugetele unor persoane juridice sau fizice.

## 2. DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

### 2.1. Justificarea inițierii demersului de instituire a zonei construite protejate; cadrul legislativ-normativ

Intervențiile în zona construită protejată Florești subliniază primatul interesului cultural național asupra celui conjunctural local și urmărește corelarea politicilor și strategiilor naționale, zonale și locale referitoare la protecția și punerea în valoare a patrimoniului construit și natural și la dezvoltarea durabilă, cu politica generală de dezvoltare spațială, respectiv cu acțiunea autorităților publice, a operatorilor economici și a actorilor sociali.

Prezenta documentație s-a elaborat în concordanță cu documente și legislații adoptate și utilizate pe plan internațional în legătură cu protecția, conservarea și dezvoltarea ariilor/sectoarelor cu valori de patrimoniu și în conformitate cu prevederile Legii nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate.

**Delimitarea zonei construite protejate este conformă cu prevederile documentației „ Reactualizare P.U.G. și R.L.U. Comuna Florești – județul Cluj” avizată de Direcția Județeană pentru Cultură Cluj nr. 767/25.09.2025.**

Dintre principalele acte normative specifice sau complementare domeniilor cu implicații asupra dezvoltării zonei construite protejate Florești, se iau în considerare:

- Codul civil
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările ulterioare
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare
- Legea protecției mediului nr. 137 /1995, republicată, cu modificările ulterioare
- Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, aprobată cu modificări prin Legea nr. 378/2001, cu modificările ulterioare
- Ordonanța Guvernului nr. 47/2000 privind stabilirea unor măsuri de protecție a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial, aprobată și modificată prin Legea nr. 564/2001
- Ordonanța Guvernului nr. 47 /1994 privind apărarea împotriva dezastrelor, aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată
- Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism de către consiliile locale, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 80/N/1996
- Hotărârea Guvernului nr. 723/2002 privind înființarea Comisiei interministeriale pentru zone construite protejate.

## **2.2. Studiul istoric general (stabilirea evenimentelor, faptelor și urmărilor acestora care au condus la configurarea actuală a localității, zonei, construcțiilor)**

### Vatra satului

Pe baza suprapunerii de mai sus, trama stradală istorică se identifică cu traseele începutului de sec. XIX: străzile Avram Iancu, Cuza Vodă, Andrei Mureșan, Eroilor (până în intersecția cu str. prof. Dumitru Mocanu), Simion Bărnuțiu, Tudor Vladimirescu, Nicolae Bălcescu, Gheorghe Doja, Dumitru Tatan, prof. Dumitru Mocanu, prof. Ioan Rus. În parte toate aceste trasee stradale au fost delimitate încă din sec. XVIII, dar imaginea vetrei originale a localității care s-a păstrat ca atare până în perioada postbelică este cea concretizată la începutul sec. XIX.

Pentru perioada până în ani 90 ai sec. XX extinderea pe direcțiile nord și sud urmărește un ritm relativ constant; până în acel moment morfologia satului Florești a fost relativ similară cu cea antebelică și interbelică: forma era în continuare una liniar-tentaculară, cu zona Bisericii Romano-Catolice sub formă de insulă centrală păstrată ca centru de greutate al localității și cu o extindere pe direcția sud relativ restrânsă, cu cea mai mare concentrație pe artera de circulație spre satul Tăuți. Arterele secundare adăugate formează o tramă regulată care se grefează la cea istorică cu formă relativ organică. Trama istorică și cea ante și postbelică se juxtapun fără treceri bruște.

### Zona centrală

Zona centrală s-a format inițial ca un spațiu urban larg de factură săsească, un largo care și-a pierdut rapid identitatea prin lotizarea în sec. XIX a laturii vestice a pieței originale. Latura sudică a acesteia, identificabilă cu direcția actualei Cuza Vodă își pierde consistența, debușeul în zona centrală (actuala intersecție Eroilor -Avram Iancu) dispărând definitiv în a doua perioadă a sec. XX. Mai mult, după cum am specificat mai sus, în perioada postbelică și zona din vestul Bisericii Romano-Catolice se lotizează, imaginea pieței centrale dispărând definitiv. Prin această ultimă intervenție, statutul de volum coordonator urbanistic a Bisericii Romano-Catolice al zonei centrale dispare, construcțiile aferente lotizărilor din fața clădirii ecranând perspectivele istorice asupra monumentului.

În acest areal definit de tipologia loturilor și de volumul vernacular al construcțiilor, apar zone destructurate identificate ca atare:

Odată cu începutul secolului XX, prin urbanizarea str. T. Vladimirescu, str. Prof. D. Mocanu, str. prof. Ioan Rus, imaginea istorică a terenurilor dezvoltate pe adâncime se modifică, zona construită realizându-se în detrimentul zonelor agricole (zone marcate cu galben). În această perioadă fondul construit a fost în mare parte înlocuit, afectând punctual și regulile de compoziție ale gospodăriei și raportul acestora cu spațiul urban.

Între perioadele antebelică și postbelică:

- în zona centrală avem două zone destructurate prin lotizarea terenului aferent Casei Haller și a zonei libere de construcții din partea vestică a Bisericii Catolice (loturile atipice 1, 2 și 3 identificate ca atare mai sus) (hașură roz)
- se lotizează tot arealul cuprins între str. Avram Iancu, Kogălniceanu, Horea și Hossu prin dispariția terenurilor ample aferente posibilei locații a Casei Mikes și a vecinătăților (hașură roz):
- prin dispațiția Canalului Someșului Mic și trasarea str. Iazul Morii, imaginea istorică a terenurilor dezvoltate pe adâncime se modifică, zona construită realizându-se în detrimentul zonelor agricole. În aceeași categorie de intervenții se încadrează terenurile afectate de str. Horea și Stadionului (zone marcate cu galben

Odată cu începutul sec. XXI, imaginea generală arhitecturală se modifică fundamental, în fondul construit apărând un aflux de construcții de factură urbană, cu volume și gabarite atipice, acestea prezentând imagini neconforme cu coerența imaginii spațiului rural tradițional. În urma acestor inserții, această imagine se destructurează în foarte multe locații ale arealului istoric. (hașură albastră):

- pe aproape toată lungimea frontului sudic al str. Avram Iancu, între str. Cetății și Eroilor, au apărut insule construite în care nu se mai regăsesc imaginea tradițională a loturilor și a fondului construit aferent. În acest front se mai pot identifica două construcții cu valoare arhitecturală -str. Avram Iancu nr. 212 și str. Avram Iancu nr. 229 (aflată în precolaps)
- frontul nordic al str. Avram Iancu, între străzile Stadionului și Iuliu Hossu, prezintă lotizări de tip alungit dar înjumătățite prin urbanizarea laturii sudice a str. Stadionului. Și pe această latură, fondul construit a fost înlocuit între perioada antebelică și începutul sec. XXI. Astfel, în acest front se mai pot identifica trei construcții cu valoare arhitecturală -str. Avram Iancu nr. 297, str. Avram Iancu nr. 331, și str. Avram Iancu nr. 337.

Pentru detalii vezi „, Studiul istoric de fundamentare PUZCP”

### 2.3. Definirea/delimitarea zonei construite protejate

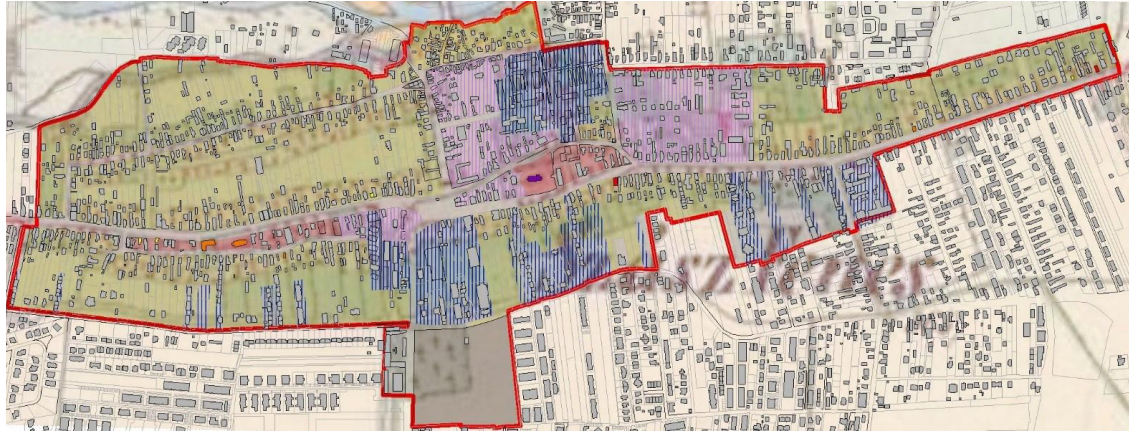


Fig. 1 Delimitarea zonei construite protejate – localitatea Florești

Zona Construită Protejată Florești a fost delimitată prin „Studiul Istoric de fundamentare a PUZ-CP Comuna Florești, județul Cluj” și cuprinde:

- *trama stradală de la începutul sec. XIX*: străzile Avram Iancu (de la numerele 88- la 341), Cuza-Vodă, Andrei Mureșanu, Eroilor (până la intersecția cu strada Dumitru Mocanu), Simion Bărnuțiu, Tudor Vladimirescu, Nicolae Bălcescu, Gheorghe Doja, Prof. Dumitru Tăuțan, Prof. Dumitru Mocanu, Prof. Ioan Rus. În parte, toate aceste trasee stradale au fost delimitate încă din sec. XVIII, dar imaginea vetrei originale a localității care s-a păstrat ca atare până în perioada postbelică este cea concretizată la începutul sec. XIX.
- *parcelarul istoric* (tipologiile de lotizare cuprind parcelar tipic zonelor rurale, atipic cu loturi în care dimensiunea frontului stradal este apropiată de cea a adâncimii și fronturi construite la două străzi, atipic pentru zona centrală cu loturi de dimensiuni mari).

Pentru delimitarea subzonelor istorice de referință (SIR) ca unități teritoriale de planificare, esențiale pentru gestiunea coerentă a zonelor protejate s-a luat în considerare coerența țesuturilor rurale cu caracteristici similare în ceea ce privește valoarea istorică, arhitecturală, stilistică sau tipologică.

Vezi „Studiul Istoric”.

## 2.4. Studiul istoric zonal cu precizarea valorii elementelor componente

Zona centrală s-a constituit în jurul bisericii romano-catolice (CJ-II-m-B-07616) sec. XIII-XV. Biserica este amplasată în centrul vechi al satului, pe o parcelă cu formă ovoidală. Construcția a făcut parte dintr-un ansamblu, care includea un zid de incintă cu două porți de acces, care se păstrează, și construcții anexe alipite zidului de incintă, care au dispărut sau au fost eliminate în timp.

Construit inițial în stil romanic, după cum o ilustrează arcul triumfal semicircular și fundația altarului, edificiul aparține predominant stilului gotic târziu (XIV-XV). Pictura interioară este datată din secolul al XV-lea. Conform acestei datări, se poate observa o oarecare sincronizare cu construcția catedralei gotice din Cluj, Sf. Mihail, începută în 1349, cu propriul șantier și care se înscrie însă, din punct de vedere stilistic, în goticul matur. O primă datare a edificiului provine din anul 1342, iar în anul 1397 biserica este menționată cu hramul *Tuturor sfinților*. Aceasta suportă reparații și refaceri succesive (sec. XVII, XVIII – când este transformată substanțial). În secolul al XIX-lea edificiul suportă două etape de reparații, în 1815, finanțată de Ioan Mikes, iar cea de-a doua în 1850, ocazie cu care suportă intervenții de factură estetică și formală. Cea mai importantă astfel de intervenție este probabil înlocuirea boltirii gotice cu una de tip baroc, care acoperă doar corul, nava bisericii primind o acoperire cu tavan casetat. Sunt introduși în spațiul pilaștri angajați, între care se păstrează ansamblul de trei nișe-tabernacol, de tip gotic (trei nișe terminate în arc ogival). Deasupra acestora sunt dispuse rozete. Rozeta amplasată în fațada sudică a corului este tot de factură gotică. În etapa barocă, turnul bisericii este supraînălțat cu încă un registru. În prima jumătate a secolului XX, se înregistrează o nouă serie de lucrări de reparații asupra bisericii: șarpanta este refăcută, revenindu-se la învelitoarea inițială de șindrilă.

Una dintre intervențiile de restaurare documentate este șantierul de restaurare din 1961-1963. Cu această ocazie se realizează următoarele:

- este eliminată tencuiala exterioară, imagine considerată a fi mai apropiată de starea lui inițială;
- este demolată capela adosată bisericii pe fațada nordică, considerată parazită; intervenția are scopul de a reda integritatea stilistică monumentului. Arcul ogival care permitea accesul din biserică este zidit, rămânând vizibil în paramentul fațadei. Fundațiile acestei capele sunt însă menținute, ca martor al existenței capelei.
- contraforții sunt îmbrăcați la extremități cu piatră de talie, înlocuind pietrele deteriorate și conferind un aspect mai unitar întregului edificiu.

Zona centrală s-a format inițial ca un spațiu urban larg de factură săsească, un largo care și-a pierdut rapid identitatea prin lotizarea în sec. XIX a laturii vestice a pieței

originale. Latura sudică a acesteia, identificabilă cu direcția actualei Cuza Vodă își pierde consistența, debușeul în zona centrală (actuala intersecție Eroilor -Avram Iancu) dispărând definitiv în a doua perioadă a sec. XX. În perioada postbelică și zona din vestul Bisericii Romano-Catolice se lotizează, imaginea pieței centrale dispărând definitiv. Prin această ultimă intervenție, statutul de volum coordonator urbanistic a Bisericii Romano-Catolice al zonei centrale dispare, construcțiile aferente lotizărilor din fața clădirii ecranând perspectivele istorice asupra monumentului.

## 2.5. Sinteza etapelor parcurse prin stabilirea atitudinii față de elementele componente ale zonei

Odată cu începutul secolului XX, prin urbanizarea str. T. Vladimirescu, str. Prof. D. Mocanu, str. prof. Ioan Rus, imaginea istorică a terenurilor dezvoltate pe adâncime se modifică, zona construită realizându-se în detrimentul zonelor agricole (zone marcate cu galben). În această perioadă fondul construit a fost în mare parte înlocuit, afectând punctual și regulile de compoziție ale gospodăriei și raportul acestora cu spațiul urban.

Odată cu începutul sec. XXI, imaginea generală arhitecturală se modifică fundamental, în fondul construit apărând un aflus de construcții de factură urbană, cu volume și gabarite atipice, acestea prezentând imagini neconforme cu coerența imaginii spațiului rural tradițional. În urma acestor inserții, această imagine se destructurează în foarte multe locații ale arealului istoric. (hașură albastră).

- pe aproape toată lungimea frontului sudic al str. Avram Iancu, între str. Cetății și Eroilor, au apărut insule construite în care nu se mai regăsesc imaginea tradițională a loturilor și a fondului construit aferent. În acest front se mai pot identifica două construcții cu valoare arhitecturală -str. Avram Iancu nr. 212 și str. Avram Iancu nr. 229 (aflată în precolaps)
- frontul nordic al str. Avram Iancu, între străzile Stadionului și Iuliu Hossu, prezintă lotizări de tip alungit dar înjumătățite prin urbanizarea laturii sudice a str. Stadionului. Și pe această latură, fondul construit a fost înlocuit între perioada antebelică și începutul sec. XXI. Astfel, în acest front se mai pot identifica trei construcții cu valoare arhitecturală -str. Avram Iancu nr. 297, str. Avram Iancu nr. 331, și str. Avram Iancu nr. 337. Vezi **Anexa 13 – „Categorii de fond construit valoros”**.

### 3. STUDIU URBANISTIC SPECIFIC PENTRU DOCUMENTATII URBANISTICE ZONALE CU CARACTERIZAREA SITUATIEI ZONEI ȘI A RELAȚIEI ZONĂ - LOCALITATE

#### 3.1. Prezentarea studiilor și avizelor anterioare elaborării PUZCP

Nr. crt.	<b>STUDII ÎNTOCMITE ANTERIOR ELABORĂRII P.U.Z. – C.P.</b> Reactualizare P.U.G. și R.L.U. Comuna Florești județul Cluj
1.	Strategia de dezvoltare spațială
2.	Analiza diagnostic multicriterial integrat
3.	Studiu condiții geotehnice și hidrogeologice
4.	Studiu de condiții inițiale – Raport de mediu cf. HCL 1076/2004
5.	Analiza factorilor de mediu, starea factorilor de mediu apă, aer, sol, biodiversitate
6.	Organizarea circulației și transporturilor, mobilitate și transport
7.	Evoluția activităților economice
8.	Evoluția socio – demografică
9.	Impactul schimbărilor climatice
10.	Relații periurbane
11.	Tipuri de proprietate
12.	Studiu privind necesarul de dotări „Localitatea de 15 minute, program de investiții 2025 -2030”
13.	Evoluția localităților sub aspect istorico – cultural și urbanistic- arhitectural, studiu istoric general (S.I.G.) și de fundamentare, stabilirea zonelor protejate precum și delimitarea zonei pe care se va realiza P.U.Z. – C.P.
14.	Studiu de peisaj – Comuna Florești
15.	Studiu rețele edilitare

- Avize obținute anterior elaborării PUZ – CP:

Nr. crt.	<b>AVIZE PENTRU REACTUALIZARE P.U.G.și R.L.U. Comuna Florești</b>	nr. / din
1.	O.C.P.I. Biroul Cadastru și Publicitate Imobiliară	3090/27.06.2025
2.	Compania de Apă Someș	Nr. 29616/DT/ST/12.09.2025
3.	DEER Sucursala Cluj-Napoca	37399/05.01.2023
4.	Sănătatea Populației	4310/141/22.02.2023
5.	Ministerul Aăării Naționale	DT 14893/30.10.2025

6.	SRI U.M.0362 BUCUREȘTI	N580835/ 17.09.2025
7.	Ministerul Afacerilor Interne	144702/18.09.2025
8.	I.P.J. Cluj Serviciul Rutier Cluj	460820/19.08.2024
9.	CNAIR	23308/ 11.06.2024
10.	ARPM	151 / 21.11.2025
11.	Direcția Județeană de Cultură Cluj	918/Z/10.11.2025
12.	C. N. Apele Române	132-CJ / 26.10.2023
13.	ANRM- resurse minerale	80-I/19.12.2023
14.	Direcția Regională de Drumuri și Poduri Cluj	3438 /10.05.2024
15.	ISUJ CLUJ	3029/22/SU-CJ/13.01.2023
16.	Inspectoratul Școlar Jud. Cluj	Nr. 9661/02.09.2025
17.	R.N. ROMSILVA	3889/15.05.2025
18.	GARDA FORESTIERĂ CLUJ	8019/R/29.05.2025
19.	DELGAZ GRID	3795072983 / 28.11.2022
20.	SNTGN TRANSGAZ MEDIAS	74880 / 04.09.2024
21.	TRANSELECTRICA	930/31.01.2023
22.	ANIF	204/ 08.09.2025
25.	Direcția Agricolă	8626/12.11.2024
26.	Min. Agriculturii și Dezvoltării Rurale	85/28.11.2024
27.	Direcția Județeană pentru Cultură Cluj	767/25.09.2025

### 3.2. Analiza încadrării zonei in intravilanul comunei, conform PUG:

#### • Încadrare în planul unității administrativ-teritoriale, respectiv al intravilanului existent

Zona de studiu de **91,7220 ha** a fost stabilită pe baza următoarelor criterii principale:

- Importanța istorică a zonei (vatra localității, zonă protejată, zone de protecție aferente monumentelor).
- Densitatea elementelor cu valoare arhitecturală / ambientală / memorială;
- Caracteristicile tramei stradale;
- Raportul clădirilor față de trama stradală;
- Caracterul funcțional;
- Tipologia de construire;
- Valoarea ambientală a zonei;
- Imagine unitară, coerentă.

Zona construită protejată a fost delimitată conform documentației „STUDIU ISTORIC DE FUNDAMENTARE ȘI DELIMITARE A OBIECTIVELOR ȘI ARIILOR URBANE PROTEJATE -COMUNA FLOREȘTI, JUD. CLUJ” și a Avizului nr. 767/25.09.2025 emis de Direcția Județeană pentru Cultură Cluj. Zona construită protejată este cuprinsă atât în intravilanul existent (2004) cât și în intravilanul propus (2025). În U.A.T. Florești are o poziție centrală.

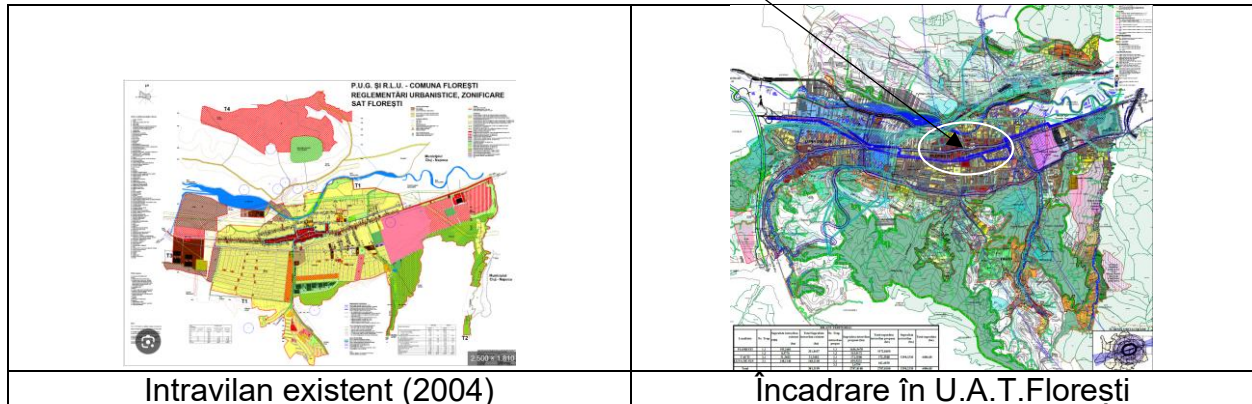


Fig. 2 Situația zonei Construite protejate față de intravilanul existent și U.A.T



Fig. 3 Situația zonei construite protejate – localitatea Florești – județul Cluj

- **elemente caracteristice rezultate din PUG (populație, activități, dotări, amenajări, echipare tehnică)**

*Populația:*

În plan demografic<sup>1</sup>, Florești s-a detașat de celelalte comune din județul Cluj printr-o creștere aproape exponențială a populației începând cu anul 2008. De la puțin peste 7.000 de locuitori în acel moment, comuna a ajuns la peste 53.000 în 2024, o cifră care depășește constant unele municipii de rang secund din țară. Această evoluție nu este doar cantitativă, ci are implicații directe asupra structurii pe vârste, asupra raportului dintre populația rezidentă și infrastructura locală, precum și asupra modelelor de conviețuire și locuire.

Structura pe grupe de vârstă indică o dominare a segmentului activ și preactiv, în special în intervalele 25–44 ani și 0–14 ani. Această distribuție conferă localității o vitalitate funcțională, dar și o vulnerabilitate structurală: cererea de servicii – educaționale, de sănătate, de mobilitate – depășește, în mai multe zone ale comunei, capacitatea rețelelor existente.

### *Activități:*

Județul Cluj este considerat unul dintre cele mai dezvoltate regiuni din România și se situează pe locul doi la nivel național din punct de vedere al numărului de întreprinderi, fiind caracterizat de un mediu antreprenorial activ și dinamic.

Densitatea întreprinderilor este de *38 la 1000 de locuitori*, ceea ce constituie o depășire semnificativă atât a mediei regionale (28,2), cât și a celei naționale (25,2). Majoritatea întreprinderilor din județ (68,7% din total) sunt concentrate în municipiul Cluj-Napoca, în timp ce mediul rural concentrează doar 14,9% dintre firmele din județ, revenind în medie doar *18,9 firme la 1000 de locuitori*, de 2.5 ori mai puțin decât în mediul urban, acestea fiind localizate în special în localitățile apropiate de municipiul Cluj-Napoca, cum sunt Florești, Apahida, Baciș și Gilău.

**Mai mult de 20% dintre firmele cu sediul în mediul rural al județului sunt situate în Florești**, în comună înregistrându-se o densitate mare a agenților economici. Această valoare înregistrată pentru densitatea întreprinderilor la nivelul comunei Florești poate fi privită ca un indicator al spiritului antreprenorial al populației și al mediului economic atractiv și prietenos pentru investitori.

### *Dotări, amenajări:*

---

<sup>1</sup> Date preluate Studiul sectorial „Evoluția socio – demografică” autor SC ECO MAPS, Călin Roman și arh. Laura Baurda

Nr. crt.	DOTĂRI EXISTENTE	NR. DOTĂRI EXISTENTE
<b>1.SĂNĂTATE ȘI PROTECȚIE SOCIALĂ</b>		17
1.1.	creșa/leagăn de copii	5
1.2.	centre de plasament pentru copii	4
1.3.	asistență primară și ambulatorie	1
1.3.1.	dispensar	1
1.3.2.	cabinete medici de familie	65
1.3.3.	farmacii	25
<b>2.ÎNVĂȚĂMÂNT ȘI EDUCAȚIE</b>		
2.1.	grădinițe	12
2.2.	ȘCOLI școli primare și gimnaziale licee școla profesională	4+1 liceu
3.1.	BIBLIOTECA	2
<b>5.SPORT:</b> unități de practicare a sportului de proximitate, unități de practicare a sportului / întreținere unități de practicare a sportului de timp liber / agrement / loisir,unități de practicare a sportului de performanță		13
<b>6.TURISM</b>		
6.1.	HOTEL	2

Vezi Anexa nr: 16 „Lista dotări existente” și planșaA13. „Plan obiective de utilitate publică – situația existentă”.

### *Echipare tehnică:*

*Alimentarea cu apă:* Două din localitățile comunei: Florești și Luna de Sus au asigurat sistemul de alimentare cu apă potabilă din sursa Gilău/Tarnița, fiind traversate de cele două magistrale de aducție Gilău – Cluj-Napoca, Ø 1000mm, respectiv Ø1400mm.

*Canalizarea apelor uzate:* Localitatea Florești dispune de un sistem centralizat de colectare a apelor uzate (D= 400mm).Apele pluviale sunt colectate:

- parțial în sistemul de canalizare a apelor pluviale (Florești);
- în rigole deschise și deversate în emisari.

*Gaze naturale:* Comuna Florești avea în anul 1991 doar 9 km de rețea aceasta ajungând în 2018 la 108,4 km, ceea ce reprezintă o creștere fulminantă cu **1104%**.

- *Rețea de electricitate* – există în toate satele comunei;
- *Rețea de telefonie fixă* – există în toate satele comunei;
- *Acces la telefonie mobilă* – există în toate satele comunei;
- *Acces la Internet* – există în toate satele comunei.

• **proponeri de organizare funcțională a zonei conform PUG (inclusiv ponderea zonei în bilanțul teritorial)**

Prin Reactualizarea Planului Urbanistic General se instituie UTR = **ZCIR**, zonă centrală, instituții și servicii de interes public, zonă mixtă cu construcții existente. Pentru reglementarea detaliată a Zonei Centrale se va elabora PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională complexă caracterizată de mixajul între diversitatea de activități de interes general: sediul Primăriei Comunei Florești, Școala Generală „Gheorghe Șincai” și Școala Generală „Gheorghe Șincai” clasele I – IV, Grădinița centrală, Biserica Romano – Catolică „Toți Sfinții” – înscrisă în Lista Monumentelor Istorice, sediul Parohiei Romano – Catolice, Biserica Ortodoxă „Sf. Dumitru”, Biserica Greco – Catolică „Sf. Nicolae”, Poșta Română, sedii de asociații și fundații, spații comerciale, servicii, locuințe existente cu regim redus/mediu de înălțime.

Parcelarul e în general neuniform, regăsindu-se și locuințe situate pe parcele cu fronturi înguste spre stradă și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale, în formă de „I” sau „L”, dar și parcele cu deschideri importante spre spațiul public. Organizarea urbanistică e de tip liniar, cu imobile situate în aliniament. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice.

Structura funcțională mixtă include locuire colectivă, funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), de cult, culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de loisir public, servicii, de turism etc.

Locuirea ocupă 30 - 70% din suprafața construită desfășurată totală (raportul optim între locuire și celelalte activități ar fi de 1:1).

Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

- (a) activități de interes și cu acces public (administrative, administrarea afacerilor, servicii financiarbancare, comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, servicii



- **evidențierea obiectivelor de interes public prevăzute conform PUG -**  
Necesarul de dotări 2025 – 2035 raportat la numărul de locuitori:

<b>FUNCȚIUNEA</b>	<b>NECESAR DE DOTĂRI</b>
creșa/leagăn de copii	11
centre de plasament pentru copii	1
asistență primară și ambulatorie	1
dispensar	1
grădinițe	7
școli primare și gimnaziale	3
licee	1
școla profesională	1
centru de învățământ dual	1
biblioteca	3
Hotel	1
motel	1
Judecătoria	1
Parchet	1
Filiale ale unor institute de cercetare	La cerere
Muzee	1
Piață agro-alimentară	1
Centru transport intermodal	1
Centru de îngrijiri paliative	1
unități de practicare a sportului de proximitate	25
unități de practicare a sportului / întreținere	1 unitate/1000loc.
unități de practicare a sportului de timp liber / agrement / loisir	2
unități de practicare a sportului de performanță	3
Centru de recuperare sportive și medicală	1
Adăpost pentru animale	1
spații verzi în intravilan	137,10 ha*
<b>Pădure – parc – în extravilan adiacent zonelor urbanizate</b>	2
<b>Cimitire</b>	1(30ha).

- Pentru norma U.E. de 26mp/locuitor.

### 3.3. Disfuncționalități și constrângeri existente

*Disfuncționalități / constrângeri naturale:*

La nivelul UAT Florești - relieful zonei studiate a suferit modificări importante, impuse de evoluția sa îndelungată, modificări produse de eroziunea recentă, normală, pe fondul existenței unei rețele hidrografice vechi și complexe procese de remodelare antropică (îndiguiri, drenaje, terasări, excavații, rectificări de cursuri, desțeleniri, defrișări ș.a.).

Râul Someșul Mic traversează localitatea Florești, având direcția generală de curgere de la vest la est. Suprafața bazinului de confluență cu Valea Feneșului are 1.042 de km<sup>2</sup>, iar în aval, de confluența cu Valea Tăuțului, 1.162 km<sup>2</sup>. Înainte de lucrările de regularizare a albiei (îndiguiri, rectificări, drenaje, baraje, ș.a.) râul prezenta numeroase bucle de meandru (1,68 - coeficient de meandrare) datorită valorii reduse a pantei de curgere a apei (cca. 8‰), ceea ce determina frecvente revărsări pe porțiuni destul de extinse din luncă.

Localitatea Florești, este expusă la inundații din cauza râului Someșul Mic și a afluenților săi, în special în perioadele cu precipitații abundente. Zonele joase din apropierea albiilor sunt cele mai vulnerabile. Dezvoltarea imobiliară intensă și, uneori, neplanificată corespunzător a dus la impermeabilizarea solului (asfaltare, betonare), ceea ce crește scurgerea apelor pluviale și riscul de inundații locale.

Pentru Zona construită protejată vezi planșa A15: „Zona construită protejată – intravilan/cursuri de apă/riscuri de inundabilitate”.

#### *Disfuncționalități / constrângeri construite, proiectate:*

Zona centrală a localității este insuficient amenajată ca spațiu public, spațiile pentru instituții și servicii publice sunt insuficiente, spațiile verzi și de agrement sunt subdimensionate, nu sunt amenajate culoarele verzi -albastre care să asigure continuitatea mediului natural înconjurător în interiorul localității Florești;

- ❖ Creșterea demografică;
- ❖ O dezvoltare urbană intensă, ca efect al extinderii continue a zonei metropolitane clujene;
- ❖ Lipsa dotări corespunzătoare nivelului de dezvoltare a sectorului rezidențial;
- ❖ Circulația rutieră / poluarea;
- ❖ Rețele edilitare / apa pluvială;
- ❖ Spații verzi insuficiente, culoarul Someșului și afluenților insuficient valorificate/amenajate;
- ❖ Dezvoltarea economică a comunei a fost modelată de proximitatea față de Cluj-Napoca și de presiunile unei creșteri accelerate.
- ❖ O disfuncționalitate majoră o crează porțiunea din traseul drumului expres TR35 situată pe malul drept al râului Someșul Mic, care separă localitatea de cursul de apă;

- ❖ Nu toate gospodăriile sunt racordate la rețeaua publică de canalizare, fapt ce impune aplicarea cadrului legislativ prin care se asigură realizarea sistemelor individuale adecvate și care să realizeze același nivel de protecție a mediului ca și sistemele de canalizare;

### **3.4. Sinteza ierarhizării valorice a fondului arhitectural-urbanistic în funcție de calitatea estetică-ambientală, funcțională și a potențialului socio-economic.**

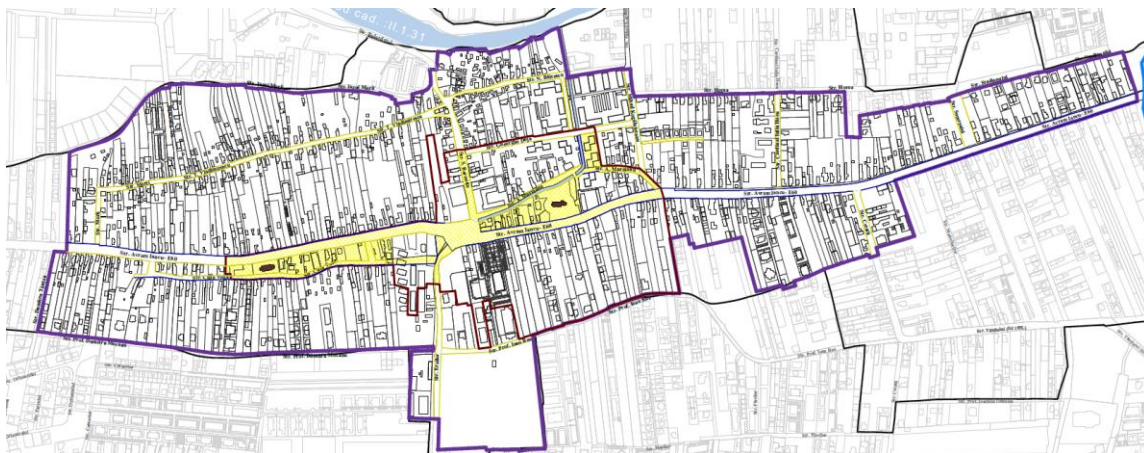
Din punct de vedere valoric și al calității estetică – ambientale - ierarhizarea fondului arhitectural – urbanistic cuprinde:

- I. ZONA AMPLASAMENTULUI BISERICII ROMANO-CATOLICE (LMI: cod 1126 CJ-II-m-B-07616 – SEC. XIV – XV), care cuprinde clădirea propriu zisă, zidul de incintă oval și spațiile verzi înconjurătoare delimitate de str. Avram Iancu, str. Andrei Mureșanu și alea Andrei Mureșanu.
- II. ZONA TRASEULUI VĂII SANASLĂULUI din intersecția str. Simion Bărnuțiu cu str. Andrei Mureșanu până în str. Gh. Doja – Someșul Mic - , o amenajare peisajeră antropică
- III. TRAMA STRADALĂ identificată ca fiind trasată în perioada sec XVIII-XIX
- IV. PARCELARUL de tip rural un dreptunghi mult alungit, cu latura scurtă la stradă
- V. ZONA AMPLASAMENTULUI BISERICII ORTODOXE „ SFÂNTUL DUMITRU” (propusă pentru clasare) și a vechii grădinițe, amplasate pe str. Avram Iancu 132-134.  
(Vezi planșa A43.2. – Categoriile de intervenții – fond construit).

### **3.5. Precizarea limitei zonei construite protejate.**

Zona construită protejată Florești se desfășoară pe ambele fronturi ale Str. Avram Iancu (DN1 – E60) și este delimitată de:

- La nord: Str. Iazului, Str. Iazul Morii, albia Someșului Mic, Str. Nicolae Bălcescu, Str. Horea, limitele parcelelor cu nr. poștal 283A – 341 de pe Str. Avram Iancu;
- La est: limita estică a parcelei cu nr. poștal 341 de pe Str. Avram Iancu; limitele estice ale imobilelor de pe Str. Cetății nr: 1 – 5;
- La sud: Str. Avram Iancu de la nr. 283A la 341; limitele sudice ale imobilelor de pe Str. Avram Iancu de la nr. poștal 290 la Str. Eroilor, limita sudică a Cimitirului Central, Str. Profesor Dumitru Mocanu;
- La vest: Str. Dumitru Tăușan, limita vestică a imobilului pe Str. Avram Iancu nr. 81;



*Fig. 5 Delimitarea zonei construite protejate – trama stradală*

Pentru detalii, vezi Studiu istoric.

## 4. ALTE STUDII DE FUNDAMENTARE

**Studiu de peisaj:** zona contruită protejată Florești comuna Florești – județul Cluj care prezintă o analiză amănunțită a peisajului floreștean, cu precădere din zona construită protejată, prin care se evaluează caracteristicile de bază ale acestuia, modul în care a evoluat și în care este perceput de populație, identificându-se anumite valori, dar și disfuncționalități pentru care se propun recomandări în acord cu legislația națională și europeană privind dezvoltarea sustenabilă și conservarea peisajului. Acestea sunt în concordanță cu direcțiile strategice de dezvoltare a Zonei Metropolitane Cluj și contribuie la crearea unei imagini de ansamblu unitare, care să respecte atât specificul locului, cât și nevoile imediate, curente. Lucrarea se axează atât pe o analiză sintetică, obiectivă, bazată pe date, a teritoriului, cât și pe o analiză sensibilă, subiectivă, de percepție a peisajului. Obiectivele studiului de peisaj se compun din următoarele:

- Identificarea și caracterizarea peisajului existent (inventarierea și structurarea elementelor naturale și antropice, identificarea specificului local)
- Protejarea patrimoniului natural și cultural (evidențierea elementelor de patrimoniu și a zonelor sensibile și vulnerabile, măsuri de prevenire a degradării peisajului)
- Evaluarea impactului intervențiilor existente și propuse (relații vizuale și identificarea disfuncționalităților)

- Definirea regulilor de intervenție în zona protejată (fundamentarea unor regului de mentenanță și inserții vegetale în spațiul arhitectural construit)
- Îmbunătățirea calității peisajului și a vieții comunității
- Fundamentarea documentațiilor de urbanism - spații verzi – scenarii / alternative de dezvoltare peisagistică

(extras din Studiu de peisaj P.U.Z.C.P. – autor S.C. *Studio de peisaj Ana Horhat*)

În vederea creșterii valorii peisagistice a zonei construite protejate, se recomandă:

- În zonele adiacente cursurilor sau ochiurilor de apă, se va asigura continuitatea unei zone verzi de protecție a albiei, plantată cu arbori și vegetație ripariană, cu o lățime de minim 2 metri în exteriorul albiei minore, precum și a unei alei pietonale adiacente, accesibilă public. Amenajările pe suprafața acestei zone nu trebuie să afecteze vegetația matură existentă.
- Relieful spațiilor verzi va fi conformat pentru a maximiza retenția și infiltrarea apei pluviale pe parcelă. Pentru parcele adiacente cursurilor sau ochiurilor de apă, spațiile verzi vor fi amplasate prioritar pe laturile parcelei adiacente corpurilor de apă.
- Parcările la sol în interiorul parcelei vor fi însoțite de plantații de arbori cu o densitatea care să asigure continuitatea coroanelor acestora. Arborii se vor dispune intercalat cu locurile de parcare, asigurând minim un arbore la 3 locuri de parcare pentru diminuarea efectului de insulă de căldură.
- În lungul căilor de circulații vor fi amenajate zone verzi cu o lățime minimă de 1.5 metri, atât între drum și trotuar cât și între trotuar și aliniament. Între drum și trotuar se va planta vegetație înaltă având o distanță maximă între arbori de 6 m, completată de vegetație de talie medie. Fâșiile verzi vor fi conformate pentru a maximiza retenția și infiltrarea apei pluviale.
- Recepția noilor construcții este condiționată de existența arborilor care să creeze un coronament continuu.
- În cazul cimitirelor, pe perimetrul parcelei se va planta o perdea de vegetație înaltă, conform legii 102/2014, având o distanță maximă între arbori de 5 m, completată de vegetație de talie medie.
- Pentru zonele de recreere și sport, recomandarea este ca pe perimetrul parcelei să se planteze o perdea de vegetație înaltă în vederea creării unei bariere fonice și vizuale. Se vor planta specii indigene de arbori și pomi, intercalate cu vegetație medie și joasă.

- Se va conserva și integra vegetația matură existentă. Pentru fiecare arbore matur tăiat se recomandă plantarea, în interiorul aceleiași parcele, a minimum trei arbori. Prin arbori maturi se înțelege acei arbori a căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare decât 50 cm.

- Se recomandă creșterea densității vegetației în cadrul ZCP, plantată pe paliere intercalate, în vederea creșterii gradului de umbră și reducerea efectelor negative a temperaturilor ridicate și a schimbărilor climatice, atât pe spațiile verzi publice (zone verzi degradate, scuaruri, aliniamente), cât și în cadrul curților și grădinilor individuale.

- Pentru zonele pietonale aglomerate, se recomandă crearea unor perdele de protecție care să reducă poluarea fonică provenită de la traficul adiacent și care să îmbunătățească calitatea aerului, facilitând astfel contactul social și comunicarea.

- Se recomandă gestionarea și întreținerea grădinilor existente, atât ca valoare istorică și culturală, cât și ca sursă ecologică și de biodiversitate.

- În vederea creșterii valorii de patrimoniu, se recomandă ecranarea fundalului monumentelor istorice importante, pentru a pune în evidență arhitectura, volumetria și cromatica edificiilor.

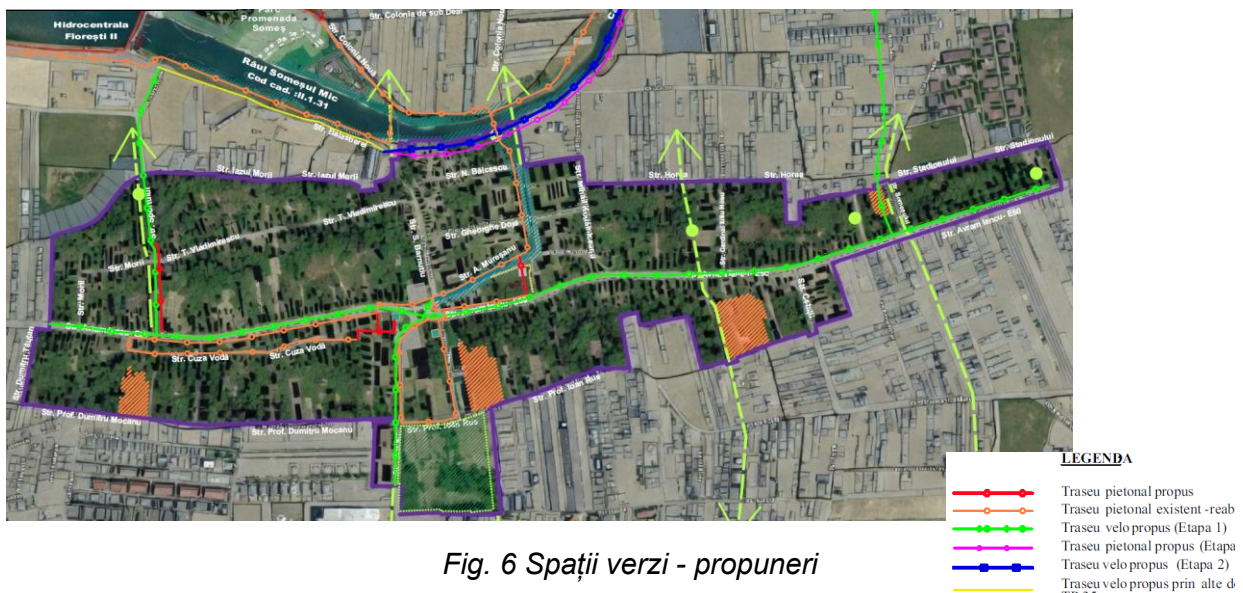


Fig. 6 Spații verzi - propuneri

- Se recomandă introducerea speciilor pe paliere de vegetație, specii autohtone, care sunt aclimatizate specificului local și care pot contribui la creșterea biodiversității locale:

- Arbori: *Acer pseudoplatanus*, *Acer platanoides*, *Tilia cordata*, *Betula pendula*, *Sorbus terminalis*, *Quercus robur*, *Quercus frainetto*, *Quercus cerris*, *Ulmus glabra*, *Ulmus minor*, *Fraxinus excelsior*, *Prunus avium*, iar pentru zonele umede și adiacente

cursurilor de apă: *Populus tremula*, *Populus nigra*, *Salix caprea*, *Salix babylonica*, *Alnus glutinosa*, *Alnus incana*, ș.a.m.d.

- Arbuști: *Corylus avellana*, *Crataegus monogyna*, *Prunus spinosa*, *Rosa canina*, *Cornus sanguinea*, ș.a.m.d.

- Vegetație floricolă și graminee: *Anemone sp.*, *Polygonatum sp.*, *Galium sp.*, *Oxalis sp.*, *Dryopteris sp.*, *Leucanthemum sp.*, *Campanula sp.*, *Achillea sp.*, *Deschampsia sp.*, *Calamagrostis sp.*, *Stipa sp.*, ș.a.m.d.

Recomandări punctuale:

- Perdea de protecție pentru cimitirul local Florești;
- Aliniament de arbori pe străzile: Eroilor, Simion Bărnuțiu, Avram Iancu, Gheorghe Doja, Mihail Kogălniceanu, Someșului, Cetății;
- Introducere vegetație înaltă și medie în cadrul parcărilor de la LIDL și Megalmage și ecranarea fațadelor către stradă prin aliniamente/perdele vizuale, pentru a întregi imaginea rurală a Floreștiului;
- Plantare de vegetație autohtonă în pâlcuri, cu aspect natural, ca fundal și ecran de protecție pentru Biserica Romano-Catolică;



Fig. 7 Propunere de amenajare peisagistică – Str. Eroilor – supermarket LIDL cu deschiderea perspectivei către Biserica Romano - Catolică

(sursa „Studiu de peisaj ZCP Florești – arh. Ana Horhat)

- Valorificarea terenurilor abandonate/degradate de pe străzile Prof. Dumitru Mocanu și Sportului prin crearea unor plantații de tip micro-pădure, pe paliere de vegetație bine definite;
- Este necesară crearea unei zone de protecție de-a lungul Someșului Mic, care să permită dezvoltarea unei vegetații ripariene, în așa fel încât rămășițele ecosistemului

să fie întregite într-o linie continuă, verde-albastră, permeabilă pentru fauna, dar și pentru răspândirea semințelor și, implicit, a plantelor caracteristice.

- Dezvoltarea unui nou centru comunitar, de interes pentru locuitorii Floreștiului, care să se compună dintr-o asociere de piațete, infrastructură verde și culoare de apă decopertate, ce asigură o tranziție facilă a spațiului și pune în evidență prezența Someșului Mic și afluentului Sinăslău, ca element natural de importanță socială, funcțională, ecologică și estetică ridicată. Un scenariu maximal al acestei rețele s-ar compune din următoarele>

- Decopertarea pârâului Valea Sanăslăului de pe strada Andrei Mureșanu prin desființarea parării existente, și introducerea unor trasee velo-pietonale însoțite de vegetație ripariană și perdele de protecție fonică și vizuală pe toată porțiunea neintubată;

- Crearea unei piste de biciclete care să lege strada Eroilor de strada Andrei Mureșanu și Simion Bărnuțiu, cu inserții de vegetație joasă și aliniamente de arbori autohtoni;

- Spațiul din fața clădirii Elmfarm este transformat, dintr-o zonă de tranzit, într-o piațetă pietonală, cu locuri de ședere, vegetație care să crească gradul de umbră și iluminat corespunzător;

- Se creează o legătură între piațeta din fața Elmfarm și piațeta propusă în curtea primăriei, pe strada Avram Iancu, care se recomandă să primească un buffer de vegetație, astfel încât traficul intens să nu stânjenească pietonii.



*Fig. 8 Propunere de amenajare peisagistică – Str. Eroilor – front vestic*

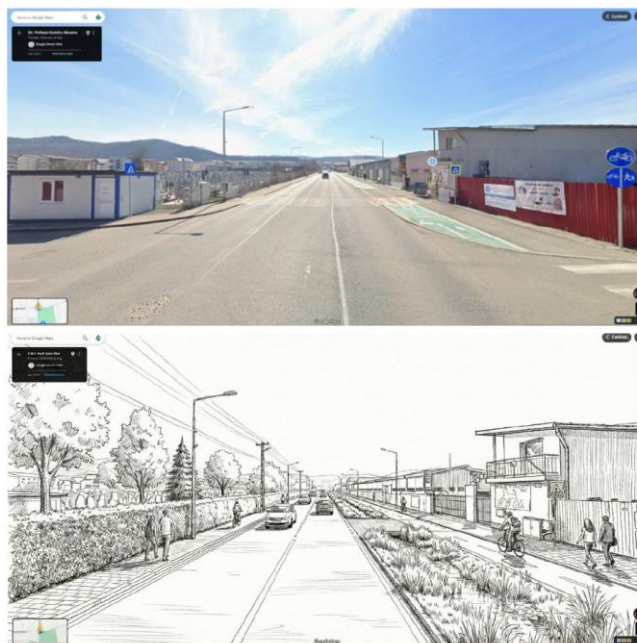
*(sursa „Studiu de peisaj ZCP Florești – arh. Ana Horhat)*



Sugestie – zona Bisericii Romano-Catolice *Toți Sfinții*, strada Andrei Mureșanu – se creează o perdea de protecție vizuală în jurul edificiului, cu scopul de a ecrana fundalul reprezentat de locuințele colective, fără a distruge perspectivele asupra bisericii. Strada, pe latura estică a bisericii, devine strict pietonală, o zonă de târg/evenimente culturale, iar malurile pârâului Valea Sînăslăului se vegetalizează cu specii hidrofile (imagine generate cu AI, la bază – imagine Google Maps)

*Fig. 9 Propunere de amenajare peisagistică – Str. Andrei Mureșanu – incinta Bisericii Romano – Catolice*

(sursa „Studiu de peisaj ZCP Florești – arh. Ana Horhat)



Sugestie – strada Eroilor - se creează o perdea de protecție vegetată de-a lungul cimitirului, strada se reduce la o singură bandă pe sens, pista de biciclete este continuă și asigură tranziția către Avram Iancu, și se adaugă o fâșie verde de delimitare a traficului auto de cel de cel velo (ideal ar fi decopertarea pârâului Sînăslău) (imagine generate cu AI, la bază – imagine Google Maps)

*Fig. 10 Propunere de amenajare peisagistică – Str. Eroilor*



Sugestie – strada Simion Bănuțiu - o stradă cu lățime îndestulătoare, pe care se propune introducerea unei piste velo, aliniament care să ghideze traficul și spații verzi de protecție față de carosabil (imagine generate cu AI, la bază – imagine Google Maps)



*Fig. 11 Propunere de amenajare peisagistică – Str. Simion Bănuțiu*

(sursa „Studiu de peisaj ZCP Florești – arh. Ana Horhat)



Sugestie – strada Andrei Mureșanu - se desființează parcurile de pe latura sudică a străzii, se creează o alee pietonală care să permită accesul la părau, se vegetalizează malurile acestuia, apar alveole verzi, cu vegetație înaltă, pentru umbră, dar și de demarcare a trotuarului de pista velo, respectiv a pistei velo de carosabil (imagine generate cu AI, la bază – imagine Google Maps)



*Fig. 12 Propunere de amenajare peisagistică – Str. Andrei Mureșanu – valea Sanaslăului*

(sursa „Studiu de peisaj ZCP Florești – arh. Ana Horhat)



*Fig. 13 - Propunere de amenajare peisagistică – Str. Gheorghe Doja – desființarea construcțiilor parazitare*

*(sursa „,Studiu de peisaj ZCP Florești – arh. Ana Horhat)*

- Se recomandă conservarea tramei stradale istorice și se propune un traseu pietonal, chiar dacă șerpuit, care să lege strada Cuza Vodă de strada Eroilor, mimând astfel, vechiul traseu. De asemenea, se sugerează ca noile străzi propuse să nu vizeze transformarea vechilor lotizări, ci să ocolească ZCP, conservând astfel vechile case și mărturia istorică de dispunere a volumetriei pe parcelă.

## **STUDIU DE FUNDAMENTARE CIRCULAȚII (VOL. 5.3.)**

### **PROBLEME DE TRAFIC ȘI ASPECTE CONEXE**

#### **Date generale:**

Comuna Florești este străbătută de artere rutiere de importanță regională și națională, ce susțin atât traficul de tranzit, cât și mobilitatea locală și metropolitană. Principala axă de circulație a comunei o reprezintă Drumul Național DN1 / E60, principalul colector de trafic rutier din Florești, susținând volume ridicate de circulație, inclusiv fluxuri pendulare zilnice semnificative spre Cluj-Napoca. Rețeaua rutieră este completată de drumurile județene:

- DJ 107M, care leagă satul Luna de Sus de DN1, oferind acces local spre partea sudică a comunei și spre zonele agricole sau rezidențiale în extindere din această direcție;

- DJ 107L, care asigură conexiunea dintre DN1 și satul Tăuți, situat în partea nordică a comunei. Acest drum susține o funcție esențială în accesibilitatea pentru locuitorii din Tăuți, oferind legături cu centrul comunei și cu zona metropolitană.
- Un element esențial în cadrul rețelei rutiere îl reprezintă nodul rutier de la Gilău, care facilitează accesul la Autostrada A3 „Transilvania”. Acest nod conferă comunei un avantaj strategic în ceea ce privește mobilitatea pe distanțe mari, permițând conexiuni rapide spre Turda, Târgu Mureș, București, respectiv Oradea și granița de vest a țării. Poziționarea în imediata apropiere a acestui nod consolidează potențialul economic al comunei și atractivitatea sa pentru potențiale investiții logistice.

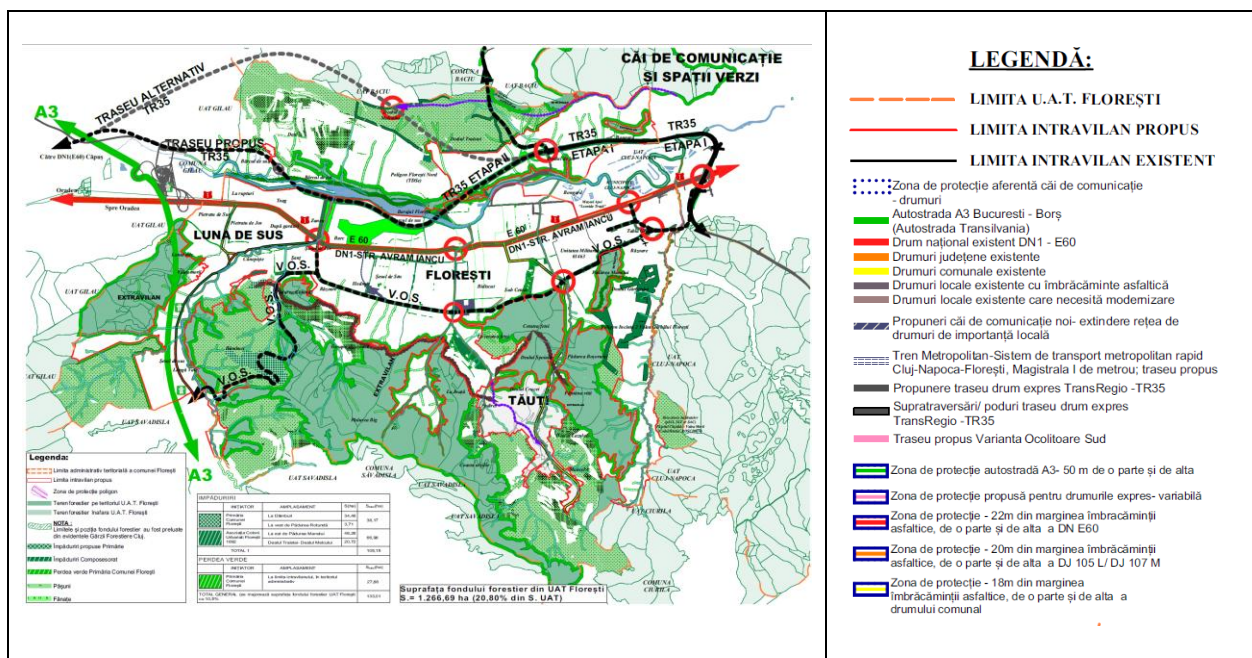


Fig. 14 Căi de comunicație în U.A.T.Florești – conexiuni teritoriale

În cadrul rețelei analizate, străzile Avram Iancu Est, Avram Iancu Vest și Cetății depășesc pragul de saturație, cu valori de încărcare cuprinse între 104% și 138% în zilele lucrătoare. Cele mai ridicate valori se înregistrează pe Avram Iancu Est, unde gradul de încărcare atinge 138% în zilele lucrătoare și 111% în zilele nelucrătoare, urmată de Avram Iancu Vest cu 125% și respectiv 100%.

În general starea fizică a rețelei rutiere este satisfăcătoare; intersecțiile dintre Str. Avram Iancu și străzile perpendiculare sunt semaforizate, iar intersecția din zona centrală DN1 - cu Str. Eroilor este soluționată cu un nod goratoriu.

Pentru îmbunătățirea penetrațiilor în localități și a relațiilor de circulație cu localitățile din teritoriul înconjurător, se propune modernizarea sau completarea arterelor de circulație, în raport cu necesitățile funcționale ale localității:



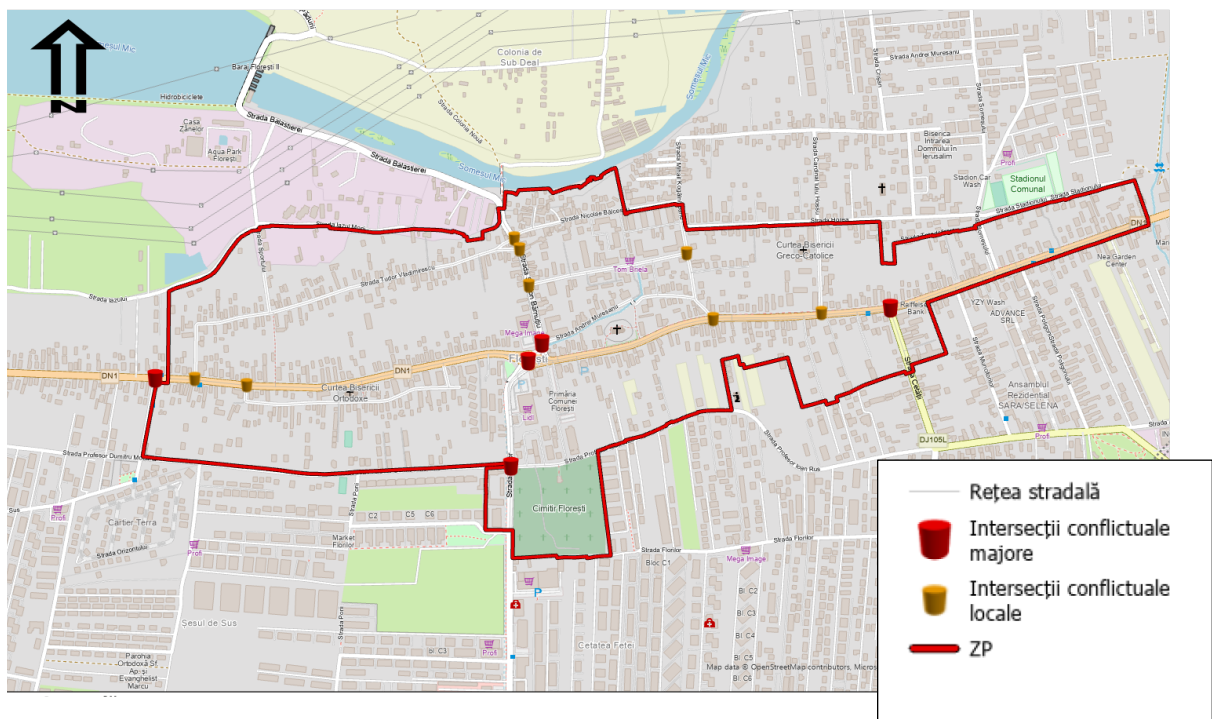
*Îmbrăcămintea rutieră:*

Situația existentă a străzilor din ZCP Florești se prezintă astfel:

- Stare bună – drumuri asfaltate: Str. Avram Iancu / DN1; Str. Andrei Mureșanu, Str. Morii, Str. Sportului, Str. Tudor Vladimirescu, Str. Nicolae Bălcescu, Str. Eroilor, Str. Simion Bărnuțiu, Str. Gheorghe Doja, Str. Mihail Kogălniceanu, Str. Cuza Vodă, Str. Profesor Ioan Rus, Str. Cardinal Iuliu Hossu, Str. Someșului;
- Stare mediocră – drumuri pietruite private care deservește zone rezidențiale, cu acces din Str. Prof. Ioan Rus, din Str. Nicolae Bălcescu, Str. Horea(prelungire vest);
- Stare mediocră – drum pavat privat care deservește zona rezidențială cu acces din Str. Gheorghe Doja.

• **Intersecții cu potențial conflictual**

La nivel local, intersecțiile cu potențial conflictual sunt identificate la :



*Fig. 16 Intersecții cu potențial conflictual ridicat*

1. Intersecții conflictuale majore:

- Nodul giratoriu Str. Avram Iancu, Str. Eroilor, Str. Simion Bărnuțiu;
- Str. Avram Iancu – Str. Dumitru Tăuțan;

- Str. Avram Iancu – Str. Cetății.
- 2. Intersecții conflictuale locale:
- 3. Str. Avram Iancu – Str. Cuza Vodă;
- 4. Str. Avram Iancu – Str. Andrei Mureșanu;
- 5. Str. Avram Iancu – Str. Tudor Vladimirescu;
- 6. Str. Avram Iancu – Str. Cardinal Iuliu Hossu;
- 7. Str. Simion Bărnuțiu – Str. Gheorghe Doja,
- 8. Str. Simion Bărnuțiu – Str. Tudor Vladimirescu (2)
- 9. Str. Gheorghe Doja – Str. Mihail Kogălniceanu;

Din Studiul de trafic elaborat pentru ZCP Florești au fost reținute și se propun 2 scenarii de soluționare a problemelor traficului rutier din zona construită protejată Florești:

Nr. crt.	Denumire	Detalii
		<b>Scenariul "pe termen scurt"</b>
<b>S-1</b>	<b>Scenariul "cu proiect 1"</b>	diminuarea traficului rutier de pe Str. Avram Iancu prin devierea circulației pe străzi existente.
		<b>Scenariul "pe termen mediu"</b>
<b>S-2</b>	<b>Scenariul "cu proiect 2"</b>	- diminuarea traficului rutier de pe Str. Avram Iancu prin devierea circulației pe Drum TRANSREGIO EXPRES TR35, respectiv pe Varianta Ocolitoare Sud.

Scenariul **S-1** prevede:

- stabilirea de sens unic pe Str. Cuza Vodă de la vest spre est; (vezi pl. A37);
- traseu nou. Prelungirea Str. Balastierei spre est cu racordare la drumul expres TR35; (vezi pl. A37);

Pentru Scenariul S-1 și S-2 se propune închiderea circulației pe Str. Avram Iancu pe tronsonul aferent bisericii monument istoric, de la nodul giratoriu până la intersecția cu Str. Andrei Mureșanu/ Mihai Kogălniceanu în week-end după un program aprobat de Consiliul Local. Pentru Scenariul S-3 se va întocmi un studiu de fezabilitate.

**Intervenții propuse:**

- Pentru a nu condiționa funcționalitatea zonei centrale până la realizarea drumului TRANSREGIO EXPRES TR35 și a Variantei Ocolitoare Sud (Scenariul 2) în prezenta documentație se aplică Scenariul 1 – care prevede:
- conservarea traseelor tramei stradale existente și modernizarea profilelor străzilor conform Anexa 5 „ Organizarea profilelor stradale – secțiuni caracteristice”
- deviere a traficului rutier de pe Str. Avram Iancu pe străzi existente, stabilirea sensului unice pe Str. Cuza Vodă, Str. Prof. Ioan Rus, Str. Prof. Dumitru Mocanu și Str. Prof. Dumitru Tăuțan.
- stabilirea de sens unic pe Str. Andrei Mureșanu cu acces pentru riverani și mijloace de intervenție; (vezi pl. A37);
- **modernizarea străzilor din cadrul ZCP** (conform Anexa 5 „ Organizarea profilelor stradale – secțiuni caracteristice”.

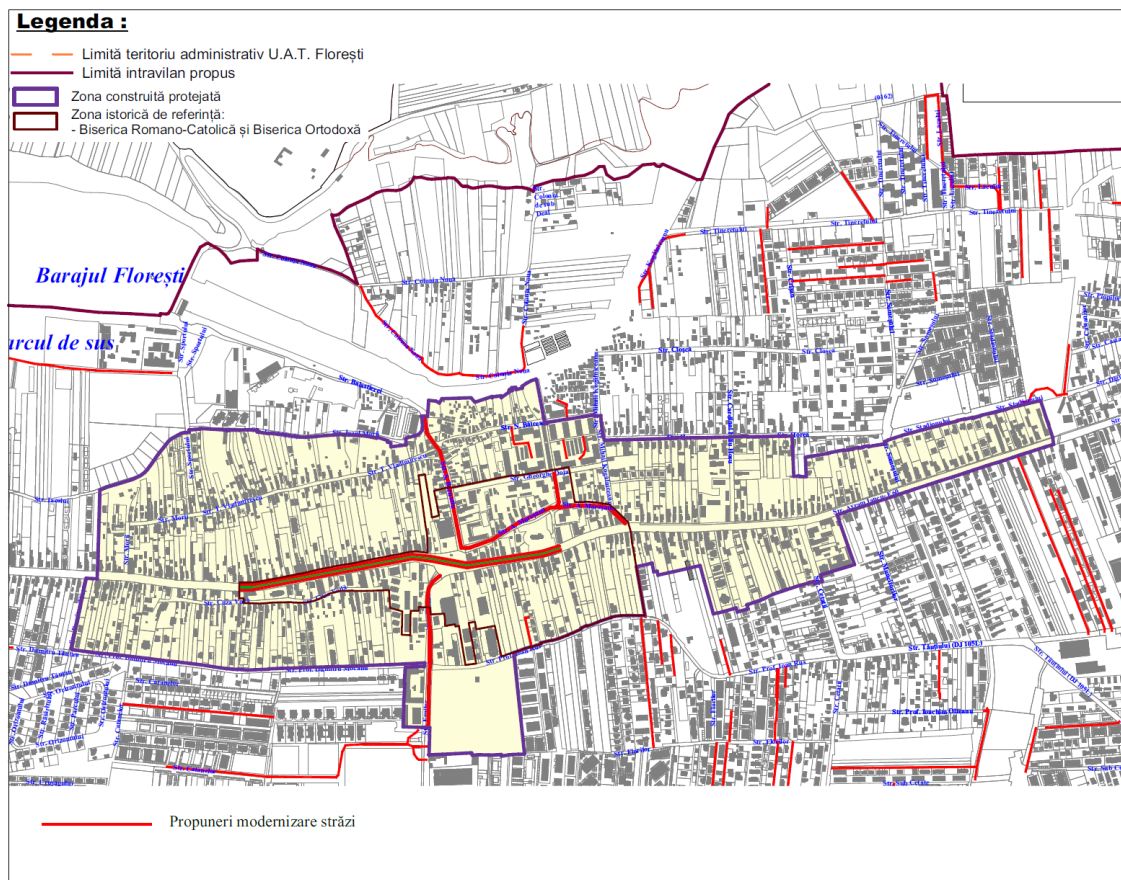


Fig. 17 Propuneri de modernizare străzi -din ZCP Florești

(sursa: Studiu de trafic, autor S.C. Traffic Plan S.R.L.)

Pentru detalii, vezi VOL. 5. / 5.3. Studiu de trafic și proiecte conexe.

### Deplasarea cu bicicleta

În contextul urbanizării accelerate și al creșterii numărului populației în comuna Florești, dezvoltarea infrastructurii pentru biciclete trebuie să devină o prioritate esențială pentru a îmbunătăți mobilitatea și calitatea vieții locuitorilor. Promovarea transportului alternativ, cum ar fi mersul pe bicicletă, contribuie la reducerea congestiei traficului și la diminuarea poluării, oferind în același timp oportunități pentru activități recreative și sportive.

În momentul de față, infrastructura dedicată bicicliștilor în comuna Florești este încă insuficient dezvoltată. Deși există unele segmente de piste de biciclete, acestea sunt limitate ca extindere și neconectate între ele, apărând mai ales pe străzile recent reabilite, precum Str. Răzoare și Str. Eroilor. Lipsa unei rețele coerente și continue reduce atractivitatea mersului cu bicicleta ca alternativă viabilă de transport zilnic. În plus, multe dintre aceste piste sunt adesea partajate cu trotuarele pietonale sau întrerupte de intersecții nesemnificate corespunzător, ceea ce afectează siguranța și confortul utilizatorilor. Planurile de extindere viitoare, cum ar fi pistele de-a lungul Someșului sau cele prevăzute în cadrul Centurii Metropolitane, ar putea contribui semnificativ la îmbunătățirea mobilității sustenabile în zonă.

În prezent pe str. Eroilor există o pistă de biciclete care se întrerupe în dreptul str. Prof. Dumitru Mocanu. Astfel, bicicliștii sunt nevoiți să folosească carosabilul, adesea sufocat de mașini, sau trotuarele, de cele mai multe ori înguste și discontinue.



*Fig. 18 Piste de biciclete - situația existentă*

Se remarcă absența totală a unui culoar de mobilitate velo către nordul ZCP (dealuri, Someșul Mic).

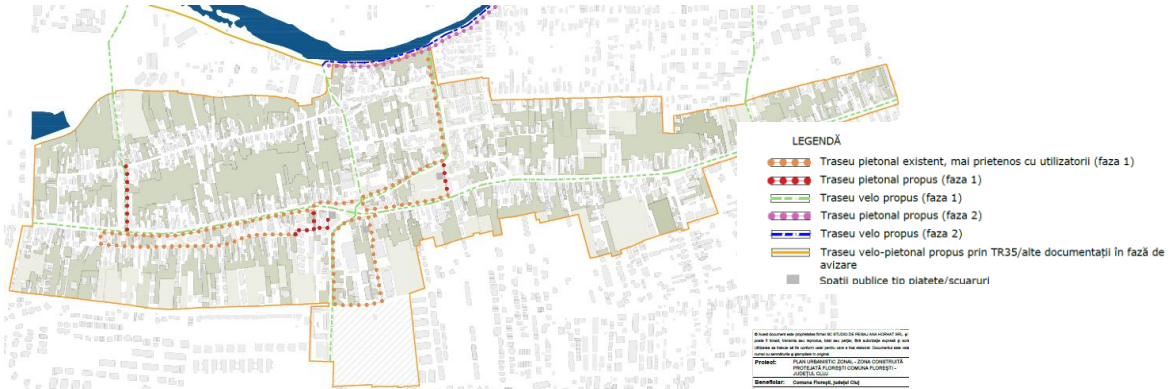


Fig. 19 Trasee velo existente și propuse

(sursa: Studiu de peisaj, autor Studio de peisaj Ana Horhat)

La nivel velo, pistele urmăresc atât traseul drumurilor principale ale ZCP (str. Avram Iancu, Eroilor, Simion Bărnuțiu), cât și conectivitatea cu zonele de apă sau cu documentații avizate/în curs de avizate, creându-se astfel niște bucle de circulație care să lege mai multe străzi cu profil larg, încăpător, nevalorificat în prezent.

- Se propune o etapizare a acestor trasee (faza 1 și 2), din pricina problematicei exproprierilor, așteptându-se finalizarea proiectelor deja avizate pentru o legătură sigură cu acestea. (sursa: Studiu de peisaj, autor Studio de peisaj Ana Horhat)

**La nivel pietonal**, traseele sunt în mare parte blocate fie de mașinile parcate pe trotuare, fie de structura degradată, prea îngustă ori absentă, în special în dreptul intersecțiilor. O problemă fundamentală este și perpendicularitatea străzilor, care determină o vizibilitate slabă, cu puncte moarte de orientare.



Fig. 20 Situația traseelor pietonale în zona construită protejată

sursa: Studiu de peisaj, autor Studio de peisaj Ana Horhat)

## Propuneri:

Se recomandă conservarea tramei stradale istorice și se propune un traseu pietonal, chiar dacă șerpuit, care să lege strada Cuza Vodă de strada Eroilor, mimând astfel, vechiul traseu. De asemenea, se sugerează ca noile străzi propuse să nu vizeze transformarea vechilor lotizări, ci să ocolească ZCP, conservând astfel vechile case și mărturia istorică de dispunere a volumetriei pe parcelă.

- La nivel pietonal, se recomandă transformarea traseelor deja existente într-o rețea funcțională, continuă, compusă din trotuare largi, spații verzi care să îmbunătățească ambianța spațiului și zone de protecție și delimitare față de zonele velo/auto. De asemenea, se propune apariția anumitor trasee pietonale bine definite, care să lege spațiile de agregare (piațete) și care să permită o mobilitate ridicată și sigură.

Pentru detalii, vezi VOL. 5. / 5.2. - Studiu de peisaj.

### - probleme de echipări edilitare (vezi pl. A5).

- Alimentarea cu apă – canal se va face din rețelele publice existente prin redimensionarea corespunzătoare a infrastructurii actuale; în cazul în care se modernizează străzi unde nu există rețele de apă-canal, aceste utilități se vor introduce înaintea lucrărilor de asfaltare.
- Apele pluviale se vor colecta și deversa în emisar cu rețele proprii; este interzisă deversarea acestora în canalizarea menajeră.
- Alimentarea cu energie electrică se face prin racordare la rețelele de medie/joasă tensiune existente în zonă.
- Alimentarea cu gaze naturale se face prin racordare la rețelele existente în zonă.

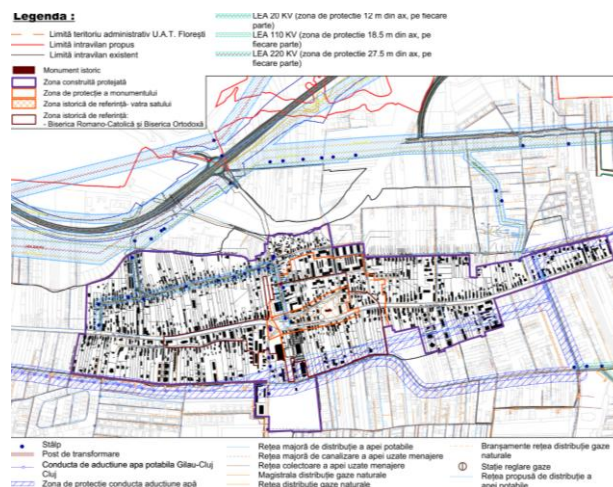


Fig. 21 Plan rețele edilitare în ZCP Florești

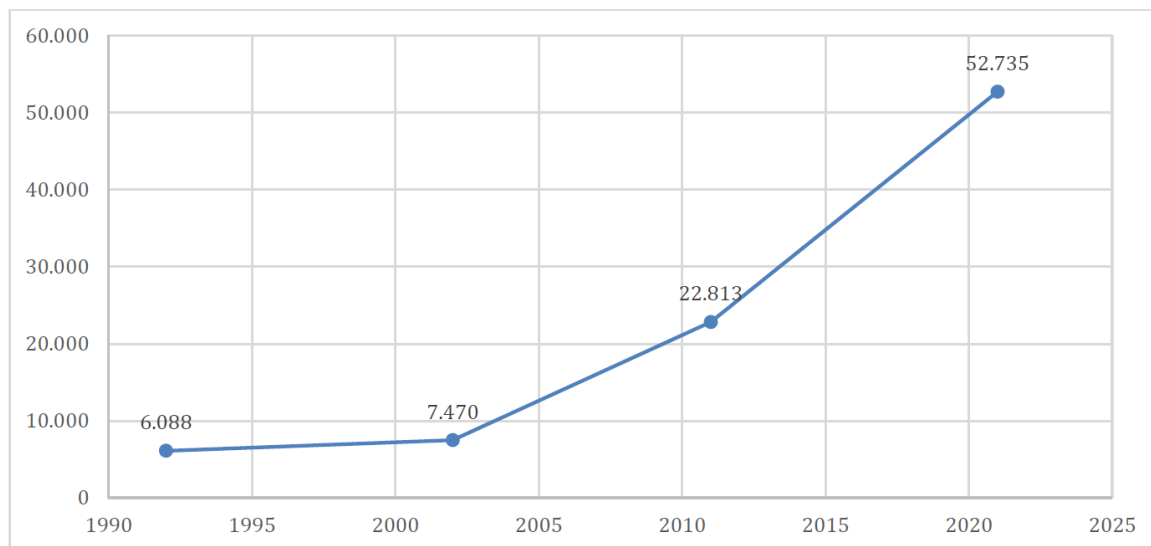
## DATE DEMOGRAFICE ȘI SOCIO-ECONOMICE PRIVIND EVOLUȚIA POPULAȚIEI

### Date demografice

Conform analizei datelor statistice furnizate de recensămintele oficiale, populația comunei Florești a înregistrat o creștere demografică accelerată în ultimele trei decenii. Dacă în anul 1992 populația comunei era de 6.088 de locuitori, aceasta a crescut la 7.470 în 2002, ajungând la 22.813 în 2011 și atingând 52.735 de locuitori conform recensământului din 2021.

Această evoluție reflectă o creștere de aproximativ 767% în perioada 1992–2021 și de peste 131% doar în ultimul deceniu (2011–2021).

Creșterea demografică semnificativă este strâns legată de dezvoltarea imobiliară intensă din ultimii ani, de extinderea funcțiunilor rezidențiale și de migrarea populației dinspre municipiul Cluj-Napoca către zonele limitrofe, în special Florești. Această tendință exercită o presiune majoră asupra infrastructurii rutiere existente și subliniază necesitatea unor măsuri coerente de planificare a mobilității și de dezvoltare a rețelei de transport.



*Fig. 22 Evoluția populației în Comuna Florești (conform ultimelor recensăminte)*

Conform datelor furnizate de Institutul Național de Statistică privind populația după domiciliu, comuna Florești a înregistrat o creștere constantă și semnificativă în ultimul deceniu. Astfel, dacă în anul 2015 populația era de 24.961 de persoane, în anul 2023 aceasta a ajuns la 50.077 de locuitori, iar pentru anul 2025 este estimată la 55.753 de persoane. Această evoluție reflectă o creștere de aproximativ 123% în doar zece ani (2015–2025), cu o medie anuală de creștere de peste 3.000 de persoane/an.

Tendința confirmă atractivitatea comunei ca zonă rezidențială în proximitatea municipiului Cluj-Napoca și subliniază nevoia urgentă de extindere și modernizare a infrastructurii rutiere, edilitare și a serviciilor publice pentru a răspunde acestei presiuni demografice.

Structura demografică a comunei Florești evidențiază un profil tânăr și în continuă expansiune, specific zonelor periurbane în plină dezvoltare. Evoluția populației pe grupe de vârstă confirmă necesitatea unei planificări riguroase a infrastructurii sociale, educaționale și de mobilitate, pentru a răspunde adecvat nevoilor unei comunități aflate într-un proces accelerat de transformare urbană .

Populația tânără ( categoria de vârstă 0-19 ani) a cunoscut o creștere semnificativă de la circa 6000 de persoane în 2015 la peste 14000 în 2025. Se observă o creștere de peste 100% a acestei categorii (118%) ceea ce semnaleză un profil demografic extrem de tânăr al comunei și o presiune în creștere asupra serviciilor educaționale (grădinițe, școli, facilități sportive etc.).

Populația activă tânără (categoria 20-39 ani) cuprindea aproximativ 11.000 de persoane în 2015, iar în 2025 numărul ajunge la peste 18.500, indicând o creștere de 80.2%. Aceasta este cea mai numeroasă categorie de vârstă și evidențiază caracterul atractiv al comunei pentru tineri, în special familii aflate la început de drum, reflectând și dinamica rezidențială specifică zonei metropolitane Cluj.

Populația matură (categoria de vârstă 40-64 ani) a înregistrat o creștere moderată în ultimul deceniu de la 5000 la 8900 persoane în 2025( creștere de 49,6%). Deși ritmul de creștere este mai lent comparativ cu grupele mai tinere, segmentul rămâne semnificativ și contribuie la stabilitatea economică locală .

Populația vârstnică (categoria de vârstă 65 ani și peste) a înregistrat și ea aproape o dublare a numărului de persoane în ultimul deceniu, de la 1761 de persoane în 2015 la 3509 persoane în 2025 (creștere de 99.3%).

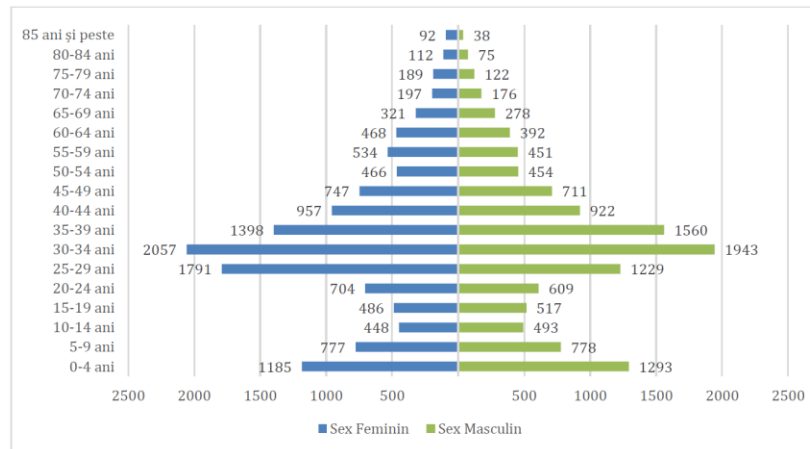


Fig. 23 Histograma populației – comuna Florești – 2015

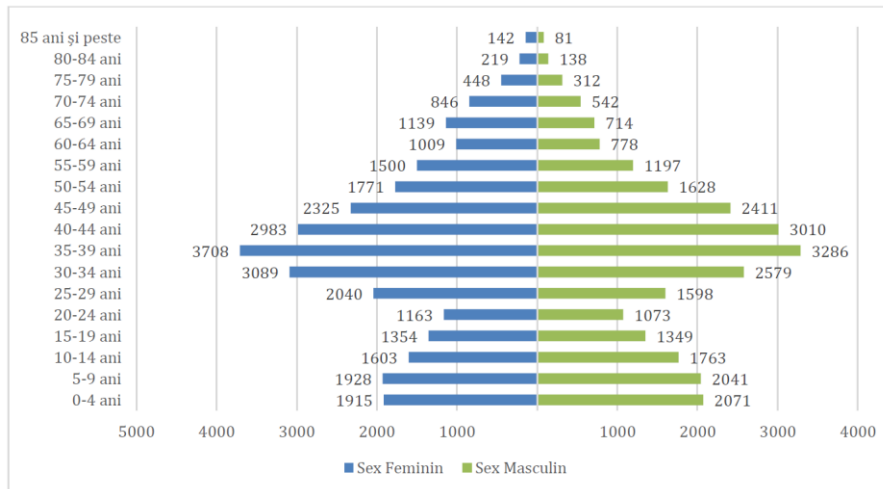


Fig. 24 Histograma populației – comuna Florești – 2025 (26)

### Structura demografică.

Structura etnică a comunei Florești în perioada 1850–2002 reflectă o dinamică în general echilibrată, dominată în mod constant de majoritatea românească, dar cu prezențe semnificative ale altor comunități, mai ales în prima jumătate a secolului XX. Analiza procentuală a datelor din recensămintele istorice permite o interpretare mai profundă a echilibrelor sociale și a modificărilor identitare din teritoriu.

În anul 1850, românii reprezentau aproximativ 51,5% din populația totală (1.549 din 3.009 locuitori), iar maghiarii 39,8%. Comunitatea romă era deja semnificativă numeric, cu 7,5%, în timp ce celelalte etnii aveau o pondere marginală. În deceniile următoare, proporția românilor se menține constant peste 50%, cu o tendință lentă de creștere: 57,3% în 1900, 61,5% în 1920, ajungând la 71,2% în 1956 și culminând cu 75,1% în 2002. Această majorare procentuală este vizibilă chiar și în perioadele în care

populația totală a stagnat sau a scăzut, semn al consolidării identitare în contextul schimbărilor politico-administrative de după Marea Unire și în timpul regimului comunist.

Comunitatea maghiară, a doua ca mărime, a înregistrat o scădere constantă, în termeni procentuali, de la 39,8% în 1850 la 27,5% în 1930, 40,3% în 1941 (val foarte probabil influențat de schimbările teritoriale temporare din perioada celui de-Al Doilea Război Mondial), apoi în regres constant până la 27,5% în 2002 – valoare sub jumătate din ponderea înregistrată cu un secol mai devreme.

Comunitatea romă a avut o evoluție continuă, dar ecranată de faptul că, în perioadele unde lipsesc date, multe persoane de această etnie evitau să și-o declare din cauza diverselor forme de opresiune socio-politică. Astfel, dacă în 1930 aceștia reprezentau 4,9%, ponderea ajunge la 5,1% în 1956, 6% în 1966, urcând rapid în perioada postbelică și atingând 11,8% în 1992 și 8% în 2002. Această dinamică reflectă nu doar evoluția naturală, ci și reluarea autoidentificării ca etnie distinctă după 1989. Celelalte minorități (germani, evrei, alții) nu au depășit niciodată un prag semnificativ (sub 1%), iar prezența lor scade sau devine neglijabilă după 1941.

Astfel, structura etnică a comunei Florești indică o majoritate românească în expansiune, o comunitate maghiară în retragere treptată și o minoritate romă în creștere constantă – un profil care anticipează provocările de coeziune socială și de echitate în accesul la servicii publice, educație și integrare, mai ales după 2002, când creșterea demografică a explodat.

### **Mobilitatea populației**

Migrația internă reprezintă unul dintre factorii cei mai importanți în reconfigurarea demografică a unei localități, cu efecte directe asupra structurii pe vârste, distribuției teritoriale, presiunii asupra infrastructurii și serviciilor publice, dar și asupra profilului socio-economic general. Spre deosebire de mișcarea naturală (natalitate - mortalitate), migrația nu este un proces uniform și previzibil, ci reacționează în mod direct la factori de oportunitate și atractivitate: proximitatea centrelor urbane, accesibilitatea locuirii, dezvoltarea rețelelor de transport, oferta educațională și calitatea vieții. În mediul periurban, acest tip de migrație are un rol determinant în modelarea spațiilor de tranziție între oraș și rural. Aceste teritorii devin, în mod progresiv, extensii funcționale ale marilor aglomerări urbane, fără a beneficia întotdeauna de infrastructura și statutul administrativ aferente.

În această logică, comuna Florești se evidențiază ca exemplu reprezentativ al unei localități care a trecut, în mai puțin de două decenii, de la statutul de comună rurală cu dinamică modestă la un spațiu de absorbție intensă a migrației dinspre orașele mari, în special dinspre Cluj-Napoca. Rata sosirilor în Florești începe să crească accelerat după 2006, atingând un vârf istoric în 2010, cu o valoare de 29,03‰ – de peste două ori mai mare decât media națională a migrației interne și de aproape 15 ori mai mare decât în

Cluj-Napoca în același an. De altfel, între 2007 și 2010, Florești se situează constant la niveluri greu de comparat cu celelalte UAT-uri din periferia municipiului Cluj-Napoca.

Dacă în perioada 1993–2005 valorile rămân moderate (între 2‰ și 5‰), ele se dublează în intervalul 2006–2008 și ating o amplitudine fără precedent în perioada 2009–2011. Ulterior, între 2012 și 2023, tendința este una descrescătoare, dar nivelurile se mențin ridicate, cu valori situate constant între 8‰ și 14‰ – încă semnificativ mai mari decât în toate celelalte comune limitrofe Clujului. Media multianuală a ratei sosirilor în Florești pentru întreg intervalul analizat este de 8,92‰, comparativ cu 4,20‰ în Apahida, 3,56‰ în Baci, 2,81‰ în Feleacu și doar 1,37‰ în Cluj-Napoca.

Graficul relevă și o dinamică interesantă de sincronizare și decalaj: în timp ce comune precum Baci sau Apahida cunosc o creștere graduală, Florești anticipează acest proces cu câțiva ani și îl amplifică exponențial. Aceasta sugerează că Florești a fost, într-o primă etapă, principala poartă de migrație periurbană dinspre Cluj, beneficiind de o combinație rară: proximitate, accesibilitate funciară, dezvoltare rezidențială rapidă și statut administrativ favorabil investițiilor imobiliare.

Totuși, este important de subliniat că, după 2015, alte comune încep să recupereze decalajul. Baci, Feleacu și Apahida înregistrează valori în creștere, în timp ce Florești se stabilizează sau chiar intră într-o ușoară scădere. Acest re-echilibru regional poate fi explicat prin congestia urbană crescută în Florești, presiunea asupra infrastructurii și apariția unor alternative rezidențiale mai atractive în zonele învecinate.

Migrația internă rămâne principala sursă de creștere a populației în comuna Florești. Traectoria acesteia este una atipică în contextul regional și național și necesită, în continuare, monitorizare atentă. Pe termen lung, sustenabilitatea acestei traiectorii depinde de capacitatea comunei de a transforma dinamica migratorie într-un avantaj funcțional, evitând efectele colaterale ale unui aflus necontrolat de populație.

### **Structura socio-ocupațională**

- Potrivit Recensământului Agricol din anul 2020, 243 de persoane din comuna Florești au declarat că au desfășurat activități în domeniul agricol. Dintre acestea, 98,35% au fost implicate în exploatații fără personalitate juridică, iar numai 1,65% au desfășurat activități în exploatații agricole cu personalitate juridică (societăți comerciale).

Conform acelorași informații, din cele 243 de persoane care au declarat că au desfășurat activități în domeniul agricol, 143 sunt bărbați (58,85%) și 100 femei (41,15%). Numărul total al zilelor lucrate de către persoanele care au lucrat în agricultură este de 6.877 de zile, dintre care 6.713 de zile lucrate sunt în exploatații agricole fără personalitate juridică și 164 de zile în exploatații agricole cu personalitate juridică.

- În ceea ce privește numărul de persoane ocupate în sectorul industrial din comuna Florești, conform datelor de la Recensământul Populației și al Locuințelor din România din anul 2021, la momentul respectiv, 4.706 de persoane (15,62% din populația ocupată totală) au declarat că sunt implicate în activități industriale, fie ca angajați, fie ca lucrători independenți, cei mai mulți fiind navetiști către centre urbane învecinate, în special Cluj- Napoca. Spre deosebire de datele Recensământului din 2011, numărul acestora a crescut de aproximativ 3 ori. După distribuția acestora pe ramuri industriale, aceeași sursă de date ne arată că cele mai multe persoane munceau în industria prelucrătoare (4.167 de persoane; 88,55% din populația ocupată în sectorul industrial), la care se adăugau industria extractivă (74 de persoane, 1,57%) producția și furnizarea de energie, gaze, apă caldă și aer condiționat (216 persoane; 4,59%), respectiv distribuția apei, salubritate, gestionarea deșeurilor și activități de decontaminare (249 de persoane; 5,29%).

### **Probleme de marketing urban**

Scopul principal al aplicării tehnicilor de marketing asupra spațiului urban este acela de a realiza o concordanță între cererea și oferta de produse urbane. Actorii urbani pot obține beneficii: rezidenții urbani beneficiază de locuințe mai bune, de produse și servicii; agenții economici beneficiază de produse imobiliare bine echipate cu utilități, spații de birouri și alte elemente necesare derulării afacerilor; vizitatorii beneficiază de îmbunătățiri generale și percep localitatea mai atrăgătoare. Politica de marketing poate îmbunătăți competitivitatea unității administrativ-teritoriale Florești.

Se urmărește:

- implicarea cetățenilor și a sectorului privat în politicile urbane;
- pregătirea angajaților din administrație, unde adesea lipsesc specialiștii;
- îmbunătățirea procesului de informare necesar pentru fundamentarea deciziilor (date demografice, economice);
- integrarea tehnologiilor digitale în brandingul urban.

### **Probleme de management urban**

Având ca țintă „localitatea inteligentă” - planificarea urbană propune 3 faze, în care sunt implicați toți actorii urbani:

- Localitate inteligentă **1.0**: Companiile de tehnologie sau start-up-urile promovează utilizarea soluțiilor lor în spații publice, cu finanțare privată și cu suportul logistic al administrației publice locale.

- Localitate inteligentă **2.0**: Administrația publică locală evaluează impactul asupra calității vieții rezidenților și se implică în dezvoltarea și gestionarea inițiativelor bazate pe IoT (Internet of Things). Exemple: punctele publice de închiriere de biciclete electrice sau parcările inteligente.
- Localitate inteligentă **3.0**: Pe lângă administrația locală și companii, și cetățenii sunt implicați în proiectarea localității inteligente. Se propune înființarea unui punct central de contact (platformă on line) pentru testarea și implementarea ideilor, pentru schimb și pentru coordonarea diverselor proiecte, pentru crearea localității inteligente.

## 5. PROPUNERI DE DEZVOLTARE ZONALĂ

### 5.1. Propuneri privind atitudinea față de țesutul urban cu toate componentele sale:

Propunerile de protejare, conservare, punere în valoare, demolare, completare/modernizare, schimbări de utilizare pentru parcelarul, trama stradală, intervenția asupra volumelor construite și a spațiilor libere la nivelul fiecărei subzone istorice de referință se prezintă astfel:

ACTIVITĂȚI COMPONENTE	Protejare	Conservare	Punere în valoare	Demolare	Completare/ modernizare	Schimbări de utilizare
<b>SIR1</b>						
parcelar						
trama stradală						
volum construite						
spații libere						
<b>SIR2</b>						
parcelar						
trama stradală						
volum construite						
spații libere						
<b>SIR3</b>						
parcelar						
trama stradală						
volum construite						
spații libere						
<b>SIR4</b>						
parcelar						
trama stradală						
volum construite						
spații libere						
<b>SIR5</b>						

parcelar						
trama stradală						
volume construite						
spații libere						
<b>SIR6</b>						
parcelar						
trama stradală						
volume construite						
spații libere						

**INTERVENȚIA ASUPRA VOLUMELOR CONSTRUITE ȘI A SPAȚIILOR LIBERE LA NIVELUL FIECĂREI SUBZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ**

**5.1.1. Zone de referință, măsuri de intervenție propuse:**

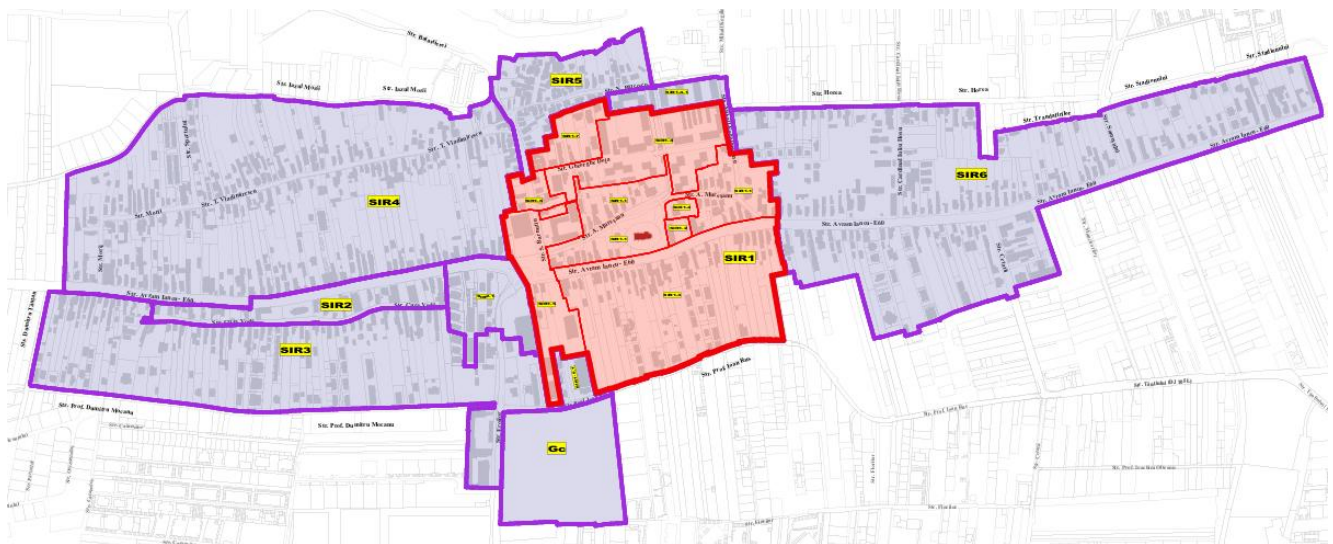


Fig. 25 Zone istorice de referință

Teritoriul zonei construite protejate cuprinde:

Descrierea S.I.R.-urilor	Delimitare	S. (ha)
--------------------------	------------	---------

**S.C. TRIARH S.R.L.**

Str. Unirii nr. 3/49, Cluj-Napoca, Romania

Tel. : 0756 098 929 - Email: [spanu.radu@gmail.com](mailto:spanu.radu@gmail.com)

ZCIR(ZCP)		91,722ha - din care:	
<b>SIR 1</b>	Subzona definită de Zona de protecție a Bisericii Romano-Catolice (traversată de Str. Avram Iancu) <b>Conservare, protejare, punere în valoare</b>	<b>La N:</b> SIR 5 <b>La S:</b> Str.Prof. Ioan Rus <b>La E:</b> Str. M. Kogălniceanu,SIR 6 <b>La V:</b> SIR4, SIR2.1.,SIR3	18,9784
<b>SIR 1.5.1.</b>	Învățământ: (Grădinița Lumea Culoilor) Instituții: Poliția Locală Florești Locuințe existente <b>punere în valoare</b>	<b>La N:</b> SIR1.5. <b>La S:</b> Str. Prof. Ioan Rus <b>La E:</b> Str. SIR 1.3 <b>La V:</b> SIR 1.5.	0,5495
<b>SIR 1.4.1.</b>	Locuințe colective, zona destructurată, înafara zonei de protecție a monumentului istoric <b>Intervenții asupra volumelor construite și a spațiilor libere,</b>	<b>La N:</b> Str. N. Bălcescu <b>La S:</b> Sir 1.4. <b>La E:</b> Str.M. Kogălniceanu <b>La V:</b> SIR 1.7., SIR 5.	0,9361
<b>SIR 2</b>	Subzona cuprinde Biserica Ortodoxă „ Sf. Dumitru” propusă pentru clasare, clădirea fostei Școlii Elementare și lotizările atipice istorice <b>Clasare, conservare, protejare, punere în valoare</b>	<b>La N:</b> Str. Avram Iancu <b>La S:</b> Str. Cuza Vodă <b>La E:</b> SIR 2.1. <b>La V:</b> SIR 3	2,6754
<b>SIR 2.1.</b>	Funcțiuni mixte, locuire, comerț, servicii <b>Intervenții asupra volumelor construite și a spațiilor libere,</b>	<b>La N:</b> Str. Avram Iancu <b>La S:</b> SIR3 <b>La E:</b> SIR1 <b>La V:</b> SIR2, SIR3	2,0459
<b>SIR 3</b>	Locuire(colectivă+locuințe individuale), servicii <b>Intervenții asupra volumelor construite și a spațiilor libere,</b>	<b>La N:</b> Str. Avram Iancu, Str. Cuza Vodă <b>La S:</b> Str. Prof. D-tru Mocanu <b>La E:</b> Str. Eroilor, SIR 2.1 <b>La V:</b> Str. D-tru Tăuțan	14,1019
<b>SIR 4</b>	.Locuire(colectivă+loc.individuale), servicii, des-tinată restructurării pentru funcțiuni de locuire/servicii, <b>Intervenții asupra volumelor construite și a spațiilor libere,</b>	<b>La N:</b> Str. Iazul Morii <b>La S:</b> Str. Avram Iancu <b>La E:</b> Str. Simion Bărnuțiu, SIR 1, SIR 5 <b>La V:</b> Str. D-tru Tăuțan, limit ZCP	23,4048
<b>SIR 5</b>	Subzona restructurată în perioada interbelică, destinată restructurării Pentru funcțiuni de sănătate, învățământ, agrement, spații verzi <b>Demolare, intervenții asupra volumelor construite și a spațiilor libere, punere în valoare</b>	<b>La N:</b> râul Someșul Mic, <b>La S:</b> SIR 1.4.1, SIR 1.7. <b>La V:</b> Str.Simion Bărnuțiu <b>La E:</b> SIR1.4.1., limita de protecție monument	3,0257
<b>SIR 6</b>	Subzona cu lotizare din perioada antebelică - începutul sec. XXI, cu locuințe existente, destinată restructurării pentru funcțiuni de locuire/servicii <b>Intervenții asupra volumelor construite și a spațiilor libere,</b>	<b>La N:</b> Str. Horea, Str. Stadionului <b>La S:</b> Str. Avram Iancu, limita ZCP <b>La E:</b> limita ZCP <b>La V:</b> SIR 1	21,8541
<b>GC</b>	Cimitir existent–gospodărie comunală <b>conservare, protejare, punere în valoare</b>	<b>La N:</b> Str. Prof. Ioan Rus <b>La S:</b> limita ZCP <b>La E:</b> Str. Eroilor <b>La V:</b> limita ZCP	4,1502

## Măsuri de intervenție propuse / SIR 1:

(zona centrală, definită de amplasamentul Bisericii Romano-Catolice și a lotizărilor de factură rurală tradițională păstrate, respectiv lotul atipic istoric al Școlii Generale Gheorghe Șincai). Are suprafața de 18,9784 ha.

Are o structură funcțională complexă și atractivă, caracterizată de mixajul între diversitatea de activități de interes general cu acces public situate la parter, locuirea de tip individual, culte, învățământ, circulații.

- Se păstrează funcțiunile inițiale – culte, învățământ, locuire, comerț servicii.
- Intervențiile propuse sunt detaliate pe funcțiuni și amplasamente (SIR1.1. – SIR1.7.):

Subzona cuprinde:

Subzonă	Descriere	Delimitare	Suprafață (ha)
<b>SIR1</b>			18,9784 ha din care:
<b>SIR 1.1.</b>	Biserica Romano- Catolică -CJ-II-m-B-07616 / sec. XIV – XV Str. Avram Iancu nr. 217, locuințe și servicii existente  <b>Conservare, protejare, punere în valoare</b>	<b>La N:</b> SIR1.4. -locuințe colective cu P+3-4E <b>La S:</b> Str. Avram Iancu <b>La E:</b> <b>SIR 1.2.</b> -Școala Gheorghe Șincai Str. (Avram Iancu nr. 221), SIR1.4.- -locuințe colective cu P+3-4E <b>La V:</b> SIR 6.	4,0050
<b>SIR 1.2.</b>	Parcela cu nr. Poștal 221 Str. Avram Iancu (Școala „Gheorghe Șincai”) <b>Demolare, intervenții asupra volumelor construite și a spațiilor libere, punere în valoare</b>	<b>La N:</b> SIR1.4. -locuințe colective cu P+3-4E <b>La S:</b> Str. Avram Iancu <b>La E:</b> SIR 1.1. <b>La V:</b> SIR 1.1.	0,1742
<b>SIR 1.3.</b>	Locuințe existente, instituții, servicii cu front la Str. Avram Iancu <b>Conservare, intervenții asupra volumelor construite și a spațiilor libere, punere în valoare</b>	<b>La N:</b> Str. Avram Iancu <b>La S:</b> Str. Prof. Ioan Rus <b>La E:</b> SIR6 <b>V:</b> SIR 1.5.,SIR1.5.1.	7,7040
<b>SIR 1.4.</b>	Locuințe colective existente cu P+3-4E <b>Intervenții asupra volumelor construite și a spațiilor libere,</b>	<b>La N:</b> SIR 1.4.1., SIR 1.7. <b>La S:</b> SIR 1.1., SIR1.3. <b>La E:</b> Str. Mihail Kogălniceanu, SIR 1.1 <b>La V:</b> SIR 1.6., SIR 1.7.	3,2960
<b>SIR 1.5.</b>	instituții (Primăria Florești), Învățământ, Comerț, locuințe existente, <b>Intervenții asupra volumelor</b>	<b>La N:</b> SIR 1.1., SIR 1.6. <b>La S:</b> Str. Prof. Ioan Rus, SIR1.5.1. <b>La E:</b> SIR1.1., SIR1.3., SIR 1.5.1.,	2,3175

**S.C. TRIARH S.R.L.**

Str. Unirii nr. 3/49, Cluj-Napoca, Romania

Tel. : 0756 098 929 - Email: [spanu.radu@gmail.com](mailto:spanu.radu@gmail.com)

	<b>construite și a spațiilor libere, punere în valoare,</b>	<b>La V:</b> SIR 2.1., SIR 3., SIR4.	
<b>SIR 1.6.</b>	Locuințe existente (pe Str. Simion Bărnuțiu) <b>Conservare, punere în valoare</b>	<b>La N:</b> SIR 1.7., SIR 4., SIR 5, <b>La S:</b> SIR 1.5. <b>La E:</b> SIR 1.4. <b>La V:</b> SIR 14.	0,4757
<b>SIR 1.7.</b>	Locuințe existente, destinată restructurării pentru funcțiune de locuire cu regim redus de înălțime <b>Intervenții asupra volumelor construite și a spațiilor libere,</b>	<b>La N:</b> SIR5 <b>La S:</b> Str. Ghe. Doja <b>La E:</b> SIR1.4., SIR1.7.1. <b>La V:</b> SIR5., Str. Simion Bărnuțiu	1,0060
<b>TOTAL:</b>			<b>18,9784 ha</b>
<b>• C1). Subzone adiacente zonei de protecție a monumentului istoric*</b>			
<b>SIR 1.4.1.</b>	Locuințe colective, zona destructurată cuprinsă în ZCP, înafara zonei de protecție a monumentului istoric	<b>La N:</b> Str. N. Bălcescu, limita ZCP <b>La S:</b> SIR 1.4. <b>La E:</b> Str. Mihail Kogălniceanu <b>La V:</b> SIR 1.7.	0,9361
<b>SIR 1.5.1.</b>	Învățământ (Grădinița „Lumea culorilor), instituții (Poliția Locală Florești), locuințe existente	<b>La N:</b> SIR 1.5. <b>La S:</b> Str. Prof. Ioan Rus <b>La E:</b> SIR 1.3. <b>La V:</b> SIR 1.5.	0,5495
<b>• D). Circulații (Incluse în S.I.R.)</b>			
	- Str. Avram Iancu /DN1 -E60; - Str. Andrei Mureșanu; - Str. Simion Bărnuțiu; - Str. Gheorghe Doja; - Str. Mihail Kogălniceanu; - Str. Prof. Ioan Rus.		

\*nu sunt cuprinse în zona de protecție a monumentului istoric, dar prezintă caracteristici similare: **SIR 1.4.1.** cu **SIR 1.4.**, **SIR 1.5.1.** cu **SIR 1.5.**

**Regimul de înălțime** existent și propus din zona construită protejată se prezintă astfel:

<b>SUBZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ</b>	<b>REGIM DE ÎNĂLȚIME</b>	
	<b>EXISTENT</b>	<b>PROPUS</b>
<b>SIR 1</b>		
Primăria Comunei Florești	S+P+2E+R	

Biserica Romano – Catolică sec. XIV – XV - cod 1126 CJ-II-m-B-07616	reper urban	<b>Se conservă regimul de înălțime existent</b>
Școala Gimnazială „Gheorghe Șincai” Str. A. Iancu	P.	
Școala Gimnazială „Gheorghe Șincai” Str. S. Bărnăuțiu;	P+1	
Funcțiuni mixte: locuințe și servicii - mărginit la sud de Str. Avram Iancu, la N de pâraul Sanaslău, Str. A. Mureșanu, propus spre restructurare urbană;	P, P+2	
Funcțiuni mixte: - Str. Avram Iancu, Str. Andrei Mureșanu, Str. Mihail Kogălniceanu – nu se modifică regimul de înălțime;	P, P+3E	
Funcțiuni mixte: – locuințe, servicii, instituții cu front la Str. Avram Iancu, Str. Prof. Ioan Rus) – nu se modifică regimul de înălțime	P, P+1	
Locuințe existente, cu front la Str. Prof. Ioan Rus	P, P+1	
Locuințe existente cu P+3E+M, P+4E și locuințe de tip rural cu regim redus de înălțime Str. Simion Bărnăuțiu, Str. Ghe. Doja – Str. M. Kogălniceanu Str. Andrei Mureșanu.	P - P+4	
Supermarket MEGA IMAGE	P	
<b>SIR 2</b>		
Biserica Ortodoxă „Sf. Dumitru” și școala veche	reper urban	<b>Se conservă regimul de înălțime existent</b>
Funcțiuni de locuire cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip rural și front la strada principală redus (Str. Avram Iancu la nord, Str. Cuza Vodă la sud);	P, P+1E(M), P+2E	
Căminul Cultural.	P	
<b>SIR 3</b>		
Locuințe existente cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip rural și front E, V-la strada Simion Bărnăuțiu-subzonă destinată restructurării	P, P+1E(M), P+2E, P+3- 4E	<b>Se conservă regimul de înălțime existent</b>
<b>SIR 4</b>		
Locuințe existente cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip rural (Str. Avram Iancu - Str. Iazul Morii)	P, P+2E, P+2E+M	<b>Se conservă regimul de înălțime existent</b>
<b>SIR 5</b>		
Locuințe existente cu regim redus de înălțime	P, P+1E	<b>Desființare, restructurare urbană, P, P+2E, cu PUZ</b>
<b>SIR 6</b>		
Locuințe existente cu regim redus / mediu de înălțime	P, P+1E, P+1E+M, P+2E, P+2E+M, P+3E	<b>Se conservă regimul de înălțime existent</b>

Vezi planșa A12 „Regim de înălțime existent”

### 5.1.2. Parcelar (vezi pl. A8 – tipologii de parcelar)

#### a) Parcelare tipică

Acest tip de lotizare se regăsește pe:

- Cvartalul delimitat de Str. Avram Iancu la sud, Str. Iazul Morii la nord, Str. Simion Bărnăuțiu la est, limita ZCP la vest (SIR4 – conține și parcele de dimensiuni reduse provenite din dezmembrări);

- Cvartalul delimitat de Str. AVRAM Iancu și Str. Cuza Vodă la nord, limita ZCP la sud și vest, locuințe colective existente la est( SIR 3 - conține și parcele de dimensiuni reduse provenite din dezmembrări);
- Cvartalul delimitat la nord de limita ZCP și Someșul Mic la nord, limita ZCP la est, de Str.N. Bălcescu la sud, subzona propusă spre regenerare urbană la vest (SIR5 – parțial)
- Cvartalul delimitat de Str. Horea, Str. Stadionului, Str. Trandafirilor – la nord, Str. Avram Iancu și limita ZCP la sud, parcelele cu front la Str. Cetății și limita ZCP - la est, limita de protecție a monumentului istoric la vest (conține și parcele de dimensiuni reduse provenite din dezmembrări);
- Cvartalul delimitat de Str.Avram Iancu la nord, Str. Prof. Ioan Rus la sud, limita SIR 6 LA EST, SIR 1.5 (Primăria) la vest ((conține și parcele de dimensiuni reduse provenite din dezmembrări);
- Cvartalul delimitat de Str. Andrei Mureșanu la sud, Str. Mihail Kogălniceanu și limita SIR 6 la est, locuințe colective cu P+3-4E la nord și vest.

### b) Parcelare atipică

- Zona cuprinsă între str. Cuza Vodă și str. Avram Iancu (SIR 2) este una atipică datorată arealului îngust dintre cele două. Aici găsim lotizări atipice cu dimensiunea frontului stradal apropiat de cel a adâncimii, cu zone construite la ambele străzi, cu zonele agricole foarte mici.
- În nord-estul piațetei de la intersecția str. S. Bărnăuțiu și T. Vladimirescu (SIR4) apare o lotizare atipică pentru mediul rural. Pe malul Someșului Mic, pe trasee stradale sinuoase, lotizarea prezintă terenuri neregulate, cu dimensiuni foarte mici.

Pentru tipologii de parcelar vezi pl. A8.

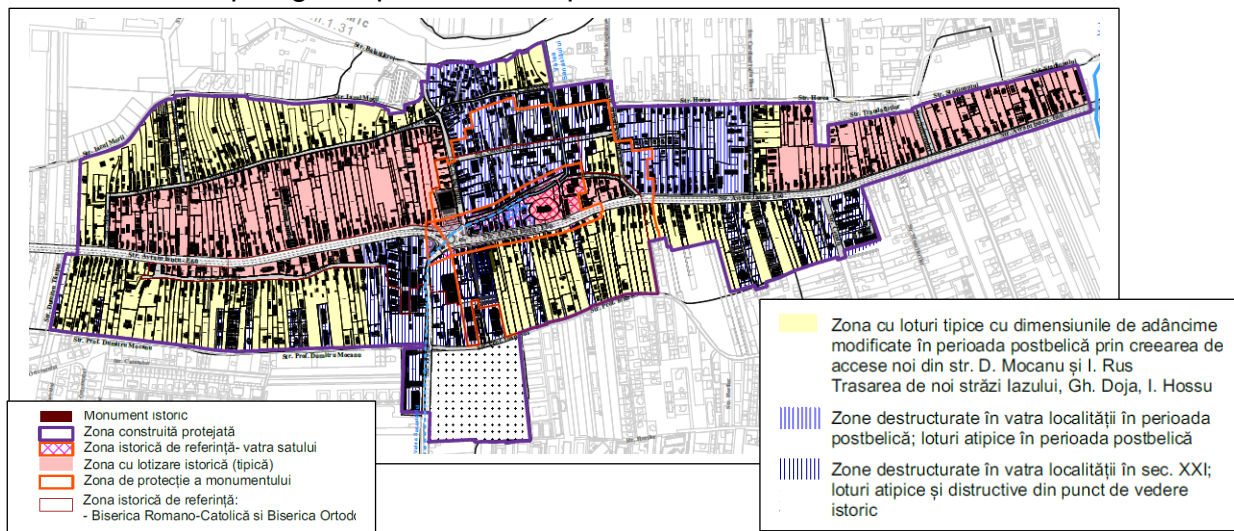


Fig. 27 Tipologii de parcelar

### 5.1.3. Trama stradală:

Conformația terenului reprezintă prima condiție care determină forma și tipologia așezărilor. Aceasta imprimă un caracter liniar localității Florești care se dezvoltă de-a lungul văii Someșului și a drumului Cluj-Gilău. Pe lângă condiționarea geomorfologică, forma și structura acestui sat depind și de o serie de alți factori contextuali: factorul istoric, administrativ-politic, cel socio-economic și cultural.

Ruta romană imperială care lega Napoca de alte nuclee de importanță militară și economică a fost traseul determinant al amplasării localității în studiu. Totodată acest amplasament este legat și de Cetatea Fetei care se ridică pe malul drept al Someșului Mic pe dealul cu același nume.

În vatra localității, pe traseul drumului Huedin-Cluj exista un largo care cuprindea amplasamentul Bisericii Romano-Catolice cu hramul Sărbătorii Tuturor Sfinților, precum și câteva loturi punctuale. Acest largo cu caracterul lui liniar înscrie localitatea în categoria satelor de factură săsească, formulă introdusă între secolele XII și XIII. Laturile acestuia pot fi identificate astfel: latura nordică pe actualele străzi Avram Iancu (zona estică), și Andrei Mureșan și latura sudică pe str. Cuza Vodă și Avram Iancu (zona vestică). Perpendiculare pe acestea apar trasate străzile S. Bărnuțiu, Eroilor și Gh. Doja. Aceste ultime două dublau traseul Văii Sinaslăului pe ambele maluri. La capătul străzii Simion Bărnuțiu apare un drum care traversa în trei puncte brațele Someșului Mic. Nefiind marcate poduri, aceste traversări se realizau, probabil, prin zone de vad. La sud și la stânga Văii Sanaslăului, limitând laturile posterioare ale loturilor și fără a fi dezvoltat fond construit, găsim trasate str. Dumitru Tăușan și Prof. Dumitru Mocanu.



Fig. 28 Trama stradală – sec. XVIII - Harta Iosefină (1769-1773)

Asemenea municipiului Cluj-Napoca și localitatea Florești prezintă o singură arteră principală de traversare a satului și de legătură cu vecinătățile (DN Avram Iancu), fiind o stradă principală de colectare a întregului trafic aflat în tranzit. Preluând cantitățile imense de mașini ce se perindă zilnic pe traseele Florești-Cluj-Napoca și Florești-Gilău, Avram Iancu este subdimensionată în fluidizare, un nod esențial aflându-se în afara ZCP (la intrarea în Florești, în zona estică), iar cel de-al doilea, la sensul giratoriu ce leagă Avram Iancu cu Eroilor și S. Bărnăușii. Din pricina acestor noduri, tronsonul dintre acestea, dar și spre Gilău, inclusiv inserțiile perpendiculare de pe străzile colectoare (Cetății, Someșului, Cardinal Iuliu Hossu, Mihail Kogălniceanu, Morii, Dumitru Tăușan), devin puncte blocate ce determină paralizarea traficului și pe axa nord-sud a satului.

#### 5.1.4. Volume construite:

Prezenta documentație are ca scop stabilirea principiilor și cadrului general pentru punerea în valoare a patrimoniului istoric, cultural sau arhitectural din zona construită protejată Florești prin derularea lucrărilor de protejare și intervenție asupra clădirilor și spațiului public în concordanță cu planurile de urbanism, regulamentele și documentele elaborate/aprobate de autoritățile administrației publice locale în condițiile legii.

O parte importantă în directă legătură cu aspectul calitativ al fondului construit sunt curțile și grădinile și valoarea lor în contextul urban. Calitatea curților înseamnă calitatea vieții în cadrul ansamblului urban. O disfuncționalitate în acest context este problematica curților parazitare atât în trecut cât și actualele solicitări de construcții noi în partea posterioară a grădinii și/sau supraetajarea existentelor clădiri parazitare. Pe lângă faptul că aceste construcții parazitare nu respectă modul de ocupare tipic parcelarului istoric, ele reduc drastic suprafețele permeabile (curți betonate), blochează culoarul vântului și curenților de aer.

## CONFIGURAȚII URBALE

### Reconsiderarea categoriilor de protecție a fondului construit valoros

Clădirile cu valoare de patrimoniu au fost clasificate în trei categorii și marcate ca atare în planșa A7. – „Zona construită protejată – valori de patrimoniu și arhitecturale”, în conformitate cu Studiul istoric de Fundamentare pentru stabilirea zonelor protejate aferent prezentului PUZCP:

**Categoriile de construcții sunt:** (Vezi Anexa nr. 7.):

- a. **Categoria II** - construcții existente cu valoare istorică, arhitecturală și memorială de importanță locală, care nu se pot modifica (conf. metodologie: clădiri cu valoare arhitecturală și ambientală care nu se modifică)
- b. **Categoria III** - construcții sau fragmente de construcții existente cu valoare arhitecturală / ambientală incluse în ZCP, care pot fi modificate

pentru ameliorare. ( conf. metodologie: constructii care pot fi modificate pentru ameliorare)

c. **Categoria IV** - constructii a caror demolare este necesară pentru asanarea zonei sau pentru realizarea unor operatiuni de amenajari publice sau private), construcții de importanță redusă, construcții viitoare în cadrul ZCP:

(a) **CATEGORIA II:**

(a1) **monumente** clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2015:

**CLĂDIRI CLASATE MONUMENT ISTORIC**

nr. crt.	Cod LMI 2015	Denumire	Adresă	Datare
1.	CJ-II-m-B-07616	Biserica Romano-Catolică cu hramul Sărbătoarea Tutuor Sfinților	str Avram Iancu nr. 217	sec. XIV-XV

**BISERICA ROMANO-CATOLICĂ (CJ-II-M-B-07616) SEC XIII-XV**

- Zona cuprinsă între str. Avram Iancu, str. Andrei Mureșanu -

Biserica este amplasată în centrul vetei vechi a satului, pe o parcelă cu formă ovoidală. Construcția face parte dintr-un ansamblu care include un zid de incintă cu două porți de acces. Construcțiile anexe alipite zidului de incintă, care au dispărut sau au fost eliminate în timp.

Construit inițial în stil romanic, edificiu aparține predominant stilului gotic târziu (XIV-XV). Pictura interioară este datată din secolul al XV-lea. Se poate observa o oarecare sincronizare cu construcția catedralei gotice din Cluj, Sf. Mihail, începută în 1349, cu propriul șantier și care se înscrie însă, din punct de vedere stilistic, în goticul matur. O primă datare a edificiului provine din anul 1342, iar în anul 1397 sa biserica este menționată cu hramul Tutuor sfinților.





*Fig. 29 Configurații urbane speciale valoroase -biserica Romano-Catolică*

Ansamblul suportă reparații și refaceri succesive (sec. XVII, XVIII – când este transformată substanțial). În secolul al XIX-lea edificiul suportă doua etape de reparații, în 1815, finanțată de Ioan Mikes, iar cea de-a doua în 1850, ocazie cu care suportă intervenții de factură estetică și formală. Cea mai importantă astfel de intervenție este probabil înlocuirea boltirii gotice cu una de tip baroc, care acoperă doar corul, nava bisericii primind o acoperire cu tavan casetat. Sunt introduși în spațiul pilaștri angajați, între care se păstrează ansamblul de trei nișe-tabernacol, de tip gotic (trei nișe terminate în arc ogival). Deasupra acestora sunt dispuse rozete. Rozeta amplasată în fațada sudică a corului este tot de factură gotică. În etapa barocă, turnului bisericii este supraînălțat cu încă un registru. În prima jumătate a secolului XX, se înregistrează o nouă serie de lucrări de reparații asupra bisericii: șarpanta este refăcută, revenindu-se la învelitoarea inițială de șindrilă.

Una dintre intervențiile de restaurare documentate este șantierul de restaurare din 1961-1963. Cu această ocazie se realizează următoarele:

- este eliminată tencuiala exterioară, imagine considerată a fi mai apropiată de starea lui inițială;
- este demolată capela adosată bisericii pe fațada nordică, considerată parazitară; intervenția are scopul de a reda integritatea stilistică monumentului. Arcul ogival care permitea accesul din biserică este zidit, rămânând vizibil în paramentul fațadei. Fundațiile acestei capele sunt însă menținute, ca martor al existenței capelei.
- contraforții sunt îmbrăcați la extremități cu piatra de talie, înlocuind pietrele deteriorate și conferind un aspect mai unitar întregului edificiu.
- sunt înlocuite segmente ale ancadramentele de piatră ale ferestrelor;
- este relevată și restaurată fresca interioară, păstrată sub tencuială; este pus în valoare arcul romanesc care desparte nava de cor; este foarte probabil ca pe durata acestor lucrări să fi avut loc curățarea ansamblului de nișe gotice din fațada sudică a altarului.

- turnului bisericii rămâne netencuit pe segmentul în care aceasta este vizibil cu scopul diferențierii perioadelor de edificare - turnul (cu paramentul vizibil) premerge balustrada (tencuita) a balconului.
- este adăugată o pardoseală de piatra peste cea de cărămidă existentă
- pe fațada nordică sunt vizibile o serie de măsuri de consolidare structurală – introducerea a trei piloni de beton.

*Prescripții:*

- intervențiile se vor realiza în regim specific, conform legislației în vigoare.
- pentru această categorie se interzice desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice, intervențiile vor fi de tip reabilitare;
- intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de reabilitare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul oricăror intervenții;
- se pot permite modificări la compartimentarea originală cu următoarele condiții:
  - (1) să nu afecteze interiorul, organizarea funcțional-spațială a interiorului, dacă conform studiului istoric aceasta reprezintă o valoare intrinsecă a imobilului monument
  - (2) să nu genereze parazitarea și fragmentarea interiorului, suplimentar situației inițiale originale. Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazitare;
- în principiu se urmărește conservarea stării originale a monumentelor istorice; posibilitatea extinderii pe orizontală sau verticală a acestor clădiri ori modificarea anvelopei poate fi pusă în discuție doar în cazuri de excepție, impuse de necesități funcționale în care intervențiile nu alterează valorile arhitecturale și istorice ale obiectivului și se analizează pe baza unui studiu istorico-arhitectural întocmit de persoane atestate MC, cu recomandări exprese.

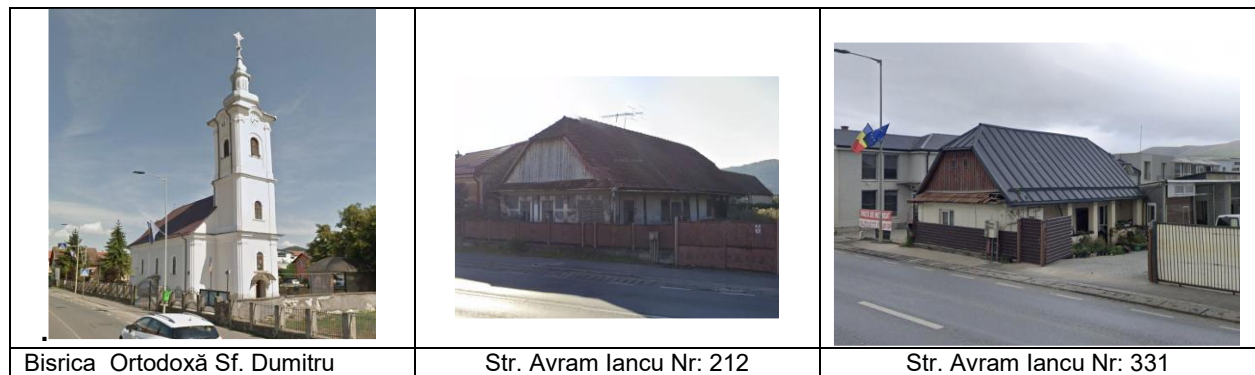


-  Construcții parazitare propuse spre desființare
-  Mansardări permise

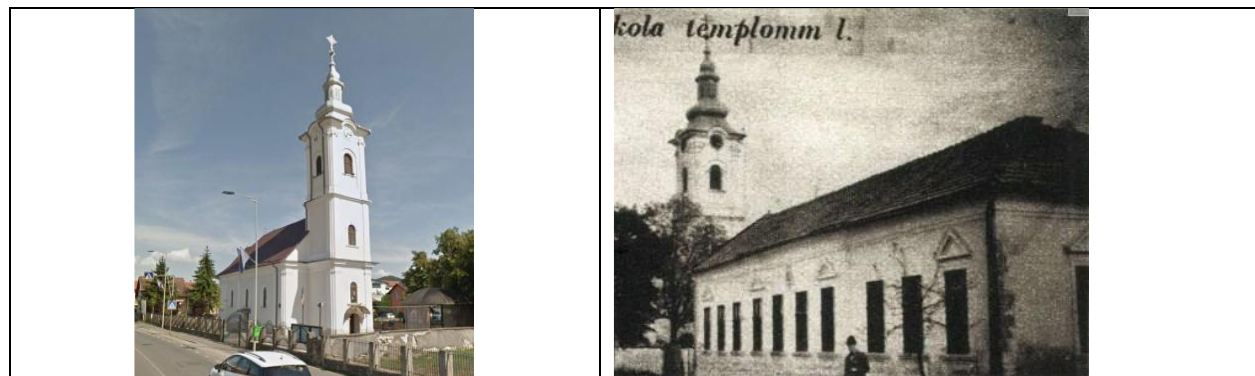
*Fig. 30 Zona reperului urban - Biserica Romano - Catolică*

**(a2) clădiri propuse spre clasare**

Nr. crt.	Denumire	Adresă	Datare	Propunere categorie clasare
1.	Biserica Ortodoxă Sf. Dumitru	Str. Avram Iancu Nr: 134	1834	Monument de arhitectură de importanță locală
2.	Locuință	Str. Avram Iancu Nr: 212	Începutul sec. XX	Monument de arhitectură de importanță locală
3.	Locuință	Str. Avram Iancu Nr: 331	Începutul sec. XX	Monument de arhitectură de importanță locală


*Fig. 31 Clădiri propuse spre clasare*
**1.BISERICA ORTODOXĂ SF. DUMITRU**

Biserica a fost construită în largo drumului principal, în urma lotizării de la începutul sec. XIX. (Actual – Str. Avram Iancu nr. 134). Conform "Sematismul veneratului cler al arhidiecezei metropolitane greco-catolice române de Alba Iulia și Făgraș" (1900), construcția a fost finalizată 1832, moment în care s-a edificat o "biserică de piatră". Construcția are o planimetrie formată dintr-o navă rectangulară și altar octogonal. Nava este acoperită cu boltă în mâner de coș. Deasupra intrării de sub turn găsim balconul corului susținut de patru stâlpi din piatră de formă circulară ritmați cu caneluri. Capitellurile au un desen inspirat din stilul brâncovenesc.


*Fig. 32 Biserica Sfântul Dumitru – monument propus pentru clasare*

Din punct de vedere stilistic, exteriorul bisericii aparține barocului târziu provincial cu elemente decorative neo-clasice. Elementele neoclasice sunt reprezentate de pilaștrii adosați terminați în capitele dorice, reprezentați pe tot conturul.

Au fost mai multe campanii de reparații în anii 1921, 1948, 1966, 1995-1996 și 2008. Între 1973 și 1976 biserica a fost renovată și repictată, executată de rectorul Institutului de Arte Plastice „Ion Andreescu” din Cluj-Napoca, prof. Coriolan Munteanu.

## 2. LOCUINȚĂ STR. PRINCIPALĂ NR. 212 – monument de arhitectură de importanță locală

Esta una dintre puținele clădiri reprezentative pentru gospodăriile standard de tip vernacular din nord-vestul țării. Acestea sunt formate din locuință, grajdurile și cotețele, depozitarea cerealelor, fântâna, poziționate într-o dispunere compactă concretizând zona curții, într-o delimitare clară de zona cultivată.



*Fig. 33 Locuință str. Avram Iancu nr. 212*

- Locuința: regim de înălțime parter era amplasată cu latura îngustă spre stradă, ușor retrasă de la frontul stradal, apărând astfel o zonă rezervată amenajărilor florale. Nu există tendința de închidere a frontului stradal, respectiv nu se includea accesul în geometria construcției principale.
- În continuarea locuinței, creând front comun sau separate spațial, erau amplasate spațiile de depozitare alimente, unelte agricole și coșara pentru porumb.
- Pe linia ce delimita curtea de grădină se amplasa șopronul, respectiv grajdul, poiata, cotețul pentru porci și păsări, locul pentru căruță, grapă sau plug.

Gospodăria a păstrat clădirea principală și una din anexele gospodărești. Clădirea are o tratare a fațadei mai puțin întâlnită în localitate. Construcția prezintă o planimetrie compactă cu un târnaț pe toată lungimea fațadei secundare și având o structură din lemn și o fațadă cu fronton închis cu scândură la stradă cu teșitură. Fațada prezintă trei travei fiecare cu câte o fereastră de mici dimensiuni și un gol în dreptul târnațului închis cu obloane din lemn. Aceste trei goluri prezintă un acadrament surprinzător de complex.

Fațada este ritmată de pilaștri adosați cu capitel compozit amplasați în axele traveelor. În rest, cu rol unificator, avem două linii de profilatură trasă la cornișă și în dreptul montantului orizontal al ferestrelor.

### **3. LOCUINȚĂ STR. AVRAM IANCU NR. 331**

Locuința de început de sec. XX, are regimul de înălțime parter, amplasată cu latura îngustă spre stradă, ușor retrasă de la frontul stradal, apărând astfel o zonă rezervată amenajărilor florale. Nu există tendința de închidere a frontului stradal, respectiv nu se includea accesul în geometria construcției principale.

A suferit intervenții neconforme: s-a refăcut învelitoarea tradițională cu tablă fălțuită păstrând însă forma inițială a acoperișului, s-au refăcut finisajele exteioare și interioare.

#### **Intervenții asupra clădirilor propuse spre clasare:**

- intervențiile se vor realiza în regim specific monumentelor istorice;
- se interzice desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice, intervențiile vor fi de tip reabilitare;
- se vor aplica regulile de intervenție referitoare la monumentele istorice clasate;
- intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de reabilitare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală;
- se pot permite modificări la compartimentarea originală cu următoarele condiții:
  - (a) să nu afecteze interiorul, organizarea funcțional-spațială a interiorului, dacă conform studiului istoric aceasta reprezintă o valoare intrinsecă a imobilului monument,
  - (b) să nu genereze parazitarea și fragmentarea interiorului, suplimentar situației inițiale originale. Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazitare;
- autoritățile locale vor trata cu prioritate întocmirea dosarelor de clasare ale acestor clădiri, în colaborare cu DJC Cluj.

#### **(b) CATEGORIA III:**

**clădiri reprezentative, cu valoare patrimonială, propusă pentru protecție locală, clădiri cu valoare arhitecturală sau ambientală relevantă în context:**

- se definește drept categoria de imobile care prin valențele lor arhitecturale sau de poziționare în contextul urban - elemente stilistice și tectonice, plastică și expresie arhitecturală, prezintă definitorie în context (volumetrie, elemente de unicat, valoare

memorială, valoare de accent,/reper vizual relevant) – se remarcă în cadrul categoriei clădirilor cu valoare ambientală, se ridică peste media acestora;

- în cazul acestor clădiri se protejează materializarea semnificativă a valorii culturale, prin următoarele elemente: vechime, volumetrie și mod de ocupare a terenului, caracteristice în context, planimetrie, fațade cu elemente stilistice relevante, valoare memorială, care contribuie toate împreună la conturarea imaginii caracteristice a străzii, frontului sau cvartalului respectiv a memoriei locului;

- pentru această categorie nu se permite desființarea integrală și/sau alterarea elementelor arhitecturale caracteristice, dar se permite desființarea parțială, extinderea sau reamenajarea interioară, după caz, numai pe baza unor proiecte avizate de DJC Cluj;

- intervențiile privind clădirile cu valoare ambientală relevantă în context vor fi de tip restaurare și vor urmări reabilitarea structurii portante și a fațadelor, cu refacerea tuturor elementelor de finisaje și componente artistice, eliminarea elementelor parazitare sau a intervențiilor ulterioare neadecvate (inclusiv tâmplării, jaluzele, placări, reconfigurări de goluri etc.).

- extinderea în plan, supraînălțarea, modificarea configurației volumetrice sau reamenajarea interioară se va putea realiza după caz, doar în condițiile impuse prin reglementările din prezentul Regulament Local de Urbanism și de DJC Cluj și cu păstrarea elementelor patrimoniale valoroase ale clădirii cu respectarea coeficienților urbanistici și a tipologiilor specifice (mod de ocupare a terenului);

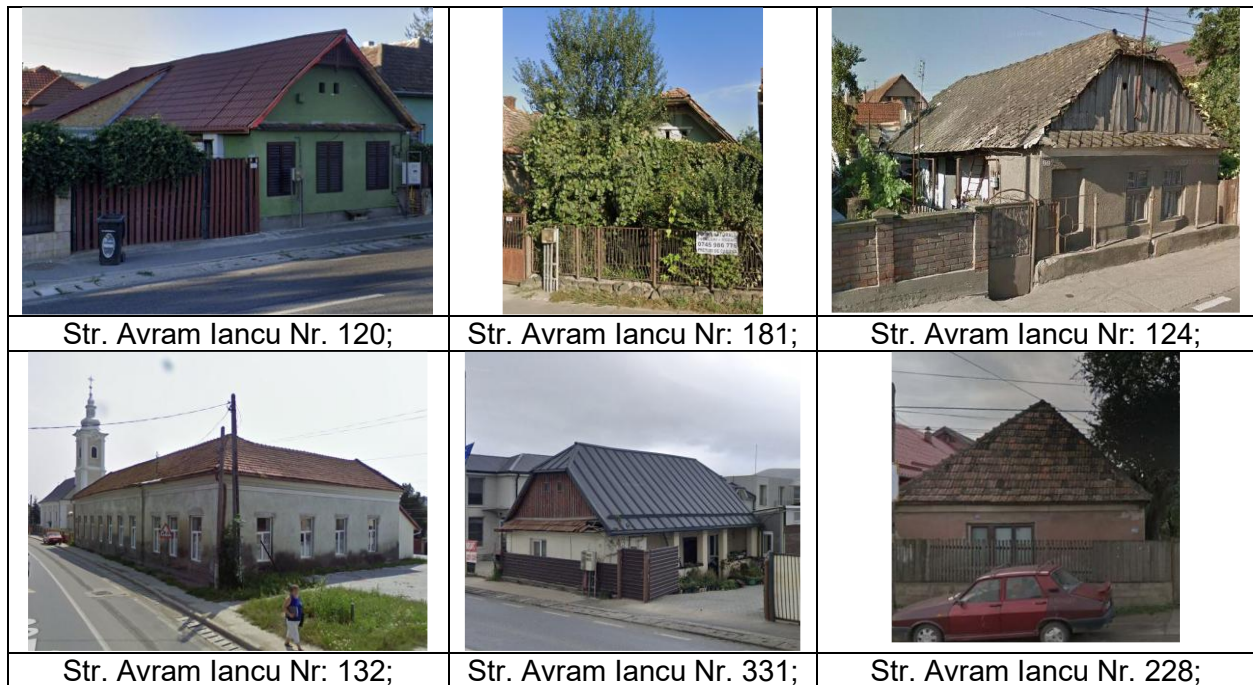
- demolarea clădirilor cu valoare ambientală relevantă în context, este permisă doar în situații de excepție, temeinic justificate de un studiu istoric privind parcela, vecinătățile relevante și contextul ei, întocmit de un specialist atestat de MCIN, însoțit cu recomandări exprese privind noua mobilare propusă a parcelei. Nu se permite demolarea clădirilor cu valoare ambientală relevantă, în cazurile în care prezența lor este definitorie în context, dacă constituie unicate în context, dacă zona este lipsită de clădiri cu valoare ambientală sau dacă prin dispariția lor caracterul segmentului de front stradal relevant se modifică semnificativ;

- la intervențiile de construire asupra acestor clădiri revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală sau de restructurare, în cazul în care acest aspect reprezintă o valoare de patrimoniu conform studiului istoric;

*Clădiri cu valoare ambientală:*

- Locuință parter Str. Avram Iancu Nr. 120;
- Locuință parter Str. Avram Iancu Nr: 181;
- Locuință parter Str. Avram Iancu Nr: 124;
- Școala veche – parter – Str. Avram Iancu Nr: 132;
- Locuință parter Str. Avram Iancu Nr. 228;
- Locuință parter Str. Avram Iancu Nr. 331;

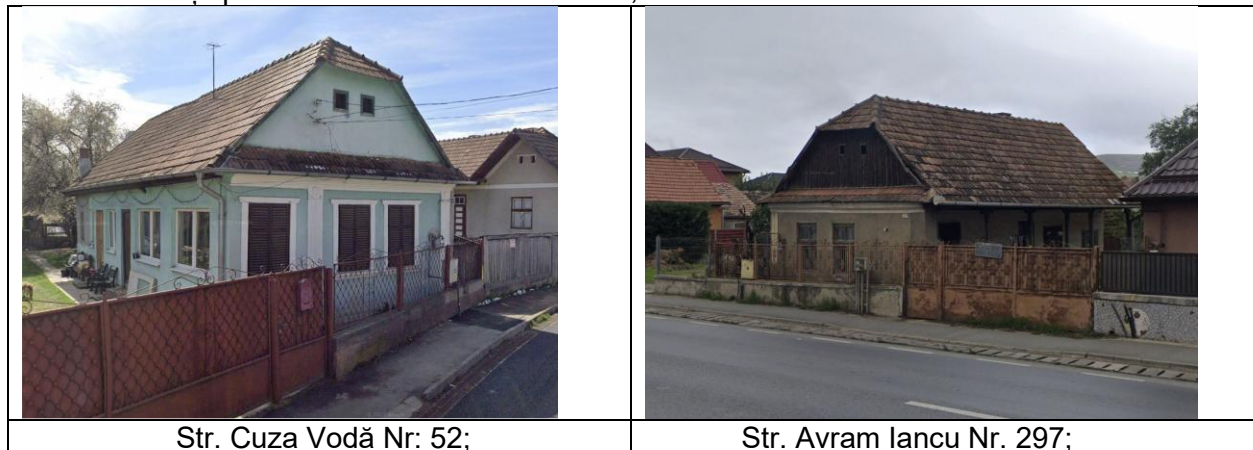
Sunt locuințe tradiționale cu amplasamentul retras de la frontul stradal cât și la aliniament cu anexele grupate în două zone, în prelungirea clădirii principale și pe meșdia dintre curte și grădină (acolo unde s-au păstrat). Totodată, la aceste exemple găsim modelul original de tânaț cu stâlpi din lemn și sistemul de acoperire în două ape cu fronton închis cu scândură /zidit la stradă cu teșitură. Fațada are 1-2 ferestre de dimensiuni mici.



*Fig. 34 Clădiri cu valoare ambientală*

*Clădiri cu valoare arhitecturală:*

- Locuință parter Str. Cuza Vodă Nr. 52;
- Locuință parter Str. Avram Iancu Nr. 297;



*Fig. 35 Clădiri cu valoare arhitecturală*

**(c) CATEGORIA IV:**

construcții a caror demolare este necesară pentru asanarea zonei sau pentru realizarea unor operațiuni de amenajări publice sau private), construcții de importanță redusă, construcții viitoare în cadrul ZCP:

Nr. crt.	Denumire	Adresă	Datare	Propunere
1.	Clădirea Școlii „ Gheorghe Șincai” - dezafectată	Str. Avram Iancu Nr:	Jumătatea sec. XX	Desființare pentru punerea în valoare a Bisericii Romano-Catolice / monument istoric
2.	Locuințe	Prelungire Str.Balastierei/mal drept Someșul Mic	Sec. XX	Asanarea zonei, reabilitare, restructurare urbanistică

**1. Clădirea Școlii „ Gheorghe Șincai” – dezafectată**


*Fig. 36 Școala „ Gheorghe Șincai” – dezafectată*

- Școală dezafectată; prezența clădirii nu este definitivă în context. În clădire funcționează în prezent o firmă de reparații și montaj acoperișuri.

Se propune:

- desființarea construcției cu acceptul proprietarului pentru valorificarea perceperii monumentului istoric;
- mobilarea parcelei cu o construcție Ds+P+1E pe limita nordică și amenajarea spațiului public – cu P.U.Z. avizat de D.J.C.Cluj.

**2. Locuințe mal Someș**



*Fig. 37 Clădiri cu valoare ambientală modestă – Malul Someșului Mic*

- Unitatea funcțional-morfologică operațională de locuire cu locuințe existente pe parcelar rural atipic , cu parcele mici/mijlocii de forme poligonale neregulate, cu clădiri de locuințe cu regim de înălțime P, P+M, P+1E+M, cu stare fizică rea / mediocră; amplasarea construcțiilor existente nu respectă zona de protecție a Someșului Mic. Intervențiile de extindere, mansardare, supra-etajare s-au executat fără respectarea legislației.

**Prescripții:**

- demolarea clădirilor cu valoare ambientală modestă este permisă în situații justificate de un studiu istoric privind parcela, vecinătățile relevante și contextul ei, întocmit de un specialist atestat de MC, însoțit cu recomandări exprese privind noua mobilare propusă a parcelei. Nu se recomandă demolarea clădirilor cu valoare ambientală modestă, în cazurile în care prezența lor este definitorie în context, ori dacă zona este lipsită de clădiri cu valoare ambientală sau dacă prin dispariția lor caracterul segmentului de front stradal relevant se modifică semnificativ;
- Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: zone de protecție a cursurilor/surselor de apă ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în bază de studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale.
- prelungirea spre est a Str. Balastierei pentru fluentizarea circulației rutiere și pentru valorificarea cursul de apă cuprins în Centura verde metropolitană
- se propune amenajarea unei zone verzi/parc spre Someșul Mic
- asanarea, reabilitare/ restructurare urbanistică zonei.

**Pentru toate categoriile de clădiri de la punctele (a), (b), (c)**

- nu este admisă parazitarea acestor clădiri cu anexe inadecvate, copertine, carcase, conducte sau cutii tehnice ale aparaturii de măsurat, evacuare, distribuție ale rețelelor de utilități pe fațade. Intervențiile la aceste imobile (reabilitare, restaurare, extindere etc.) vor fi condiționate de restaurarea imobilului existent valoros, măsură ce va include și deparazitarea acestora. Caracterul parazit al clădirilor va fi stabilit prin studiul istoric și confirmat de DJC Cluj . În cazuri de excepție, semnalate prin studiul istoric și confirmate de DJC Cluj, unele anexe istorice pot fi considerat valori arhitecturale-memorabile, caz în care aceste anexe istorice vor fi păstrate și conservate-restaurate, fiind permisă folosirea lor în volumul existent, fără ca acest lucru să însemne extinderea-modernizarea lor.
- mansardarea acestor clădiri se va permite în cazul în care amenajarea podului poate fi efectuată fără intervenții semnificative asupra structurii șarpantei istorice valoroase, fără modificarea volumetriei acoperișului și doar în cazul în care soluția de luminare a spațiilor mansardate nu implică alterarea imaginii de ansamblu a fațadelor relevante, nu contravine plasticii arhitecturale; în cazul îndeplinirii condițiilor de mansardare, pe frontul de stradă se vor utiliza ferestre în planul acoperișului așezate în axul golurilor fațadei sau în cazuri specifice benzi vitrate. Se va recurge la luminarea mansardei dinspre stradă doar în cazul în care nu există altă alternativă. Nu se permite demontarea sau modificarea șarpantelor mai vechi de 1820. Pe frontul de stradă se permite utilizarea de lucarne doar în cazul în care se revine la starea inițială.
- nu se vor construi anexe (depozite, garaje, etc.), care prin aspect, materiale, culoare, mod de ocupare a terenului au caracter de parazit sau sunt străine imaginii istorice tradiționale a gospodăriilor zonei.
- cutiile tehnice ale aparaturii de măsurat, evacuare, distribuție ale rețelelor de utilități se vor monta mascat, în nișe, ambrazuri sau ganguri, fără să afecteze/acopere elemente arhitecturale decorative sau de ritmare.
- se recomandă refacerea / restaurarea elementelor de componente istorice.
- se interzice placarea cu vată minerală/polistiren a fațadelor clădirilor din categoriile (a)-(e), cu excepția acelor segmente / zone de fațade dinspre curte aferente imobilelor din categoriile (c), (d) și (e), pe care nu există elemente de ritmare sau decorative (inclusiv chenare, cornișe)

Complementar acestor 5 categorii de fond construit valoros se definește categoria de clădiri agresive față de context,

**(d) clădiri agresive în context:**

- se definește drept categoria de imobile care datorită morfologiei lor, a caracteristicilor volumetriei, a modului de ocupare a terenului, a modului de mobilare a frontului stradal, a plasticii arhitecturale, a aspectului fațadei și finisajelor, a elementelor stilistice nu se încadrează în context, afectând negativ imaginea urbană a centrului istoric al localității, patrimoniul arhitectural-urbanistic valoros dintr-un cvartal, front sau segment de front stradal; la care se poate interveni prin:

- intervenții de demolare totală sau parțială, reconfigurare volumetrică, refașadizare și refinisare eliminarea acelor aspecte, care sunt considerate agresive din punct de vedere morfologic, volumetric, stilistic: coeficienți urbani, regim de înălțime, mod de ocupare a terenului, aliniere la front, relaționare la vecinătăți, configurație volumetrică, raport plin-gol, materiale și finisaj, cromatică etc.

(2) Intervențiile subterane asupra imobilelor aflate în zonele construite protejate sau în zona de protecție a monumentelor LMI respectiv zonele arheologice protejate, aferente siturilor arheologice înregistrate RAN (Repertoriul Arheologic Național)-marcate ca atare în planșa A2 – Reglementări urbanistice, în conformitate cu Studiul istoric de Fundamentare pentru stabilirea zonelor protejate. În aceste situații este obligatorie supravegherea și/sau cercetarea arheologică, care se va face în conformitate cu legislația de specialitate în vigoare, urmând ca, în cazul descoperirii unor vestigii arheologice să se dispună măsurile de protecție și de valorificare conform avizului Comisiei Naționale de Arheologie.

(3) Studiul istoric se va completa, se va corecta în cazul unor date suplimentare, ulterior apărute. Având în vedere limitările accesului în anumite zone ale Zonei construite protejate, în special în incinte private și în interiorul clădirilor private, și implicit asumarea inerentă a lacunelor legate de eventualele distorsionări ale analizei corecte a tuturor obiectelor din teritoriu, există posibilitatea evaluării greșite sau a subestimării unor obiective purtătoare de valențe culturale respectiv a încadrării în categoriile valorice definite în art. 7 din Partea II. Ca atare în cursul efectuării în viitor a unor analize de către specialiști a elementelor fondului construit cu scop științific, de inventariere sau legat de avizarea a unor intervenții, există posibilitatea reevaluării anumitor construcții sau a anumitor zone lipsite anterior de interes arheologic. În aceste cazuri – sesizate de autoritățile locale, de DJC, de autori ai unor proiecte, de specialiști atestați de MC sau de ONG-uri cu activitate desfășurată în domeniul protecției monumentelor - se impune întocmirea unor studii istorico-arhitecturale sau arheologice care să fundamenteze încadrarea corectă a acestora și supunerea analizei de către Comisia Zonală a Monumentelor, a CIMEC sau după caz a Comisiei de Evidență a Ministerului Culturii a studiului respectiv. Avizarea unor intervenții asupra acestor obiective reevaluate va ține cont în mod obligatoriu de concluziile studiului istoric.

### **CONFIGURAȚII AGRESIVE – ZONE DESTRUCTURATE:**

Intervențiile din perioada de după 1980 au dus la anularea graficii loturilor tradiționale prin unificare și reparcelare după criteriile date de funcțiunea de locuire impusă. Prezența volumetrică agresivă anulează majoritatea perspectivelor date de fondul construit tradițional.

- Zona cuprinsă între străzile Gheorghe Doja, Mihail Kogălniceanu,
- Nicolae Bălcescu

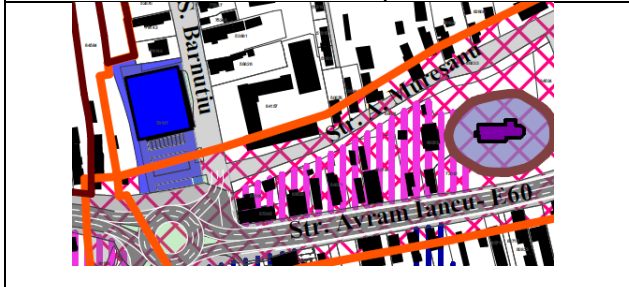
- Zona cuprinsă între străzile Gheorghe Doja, Andrei Mureșanu;



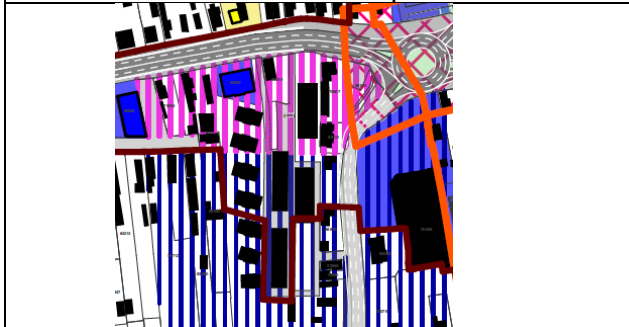
Zona cuprinsă între străzile Gheorghe Doja, Mihail Kogălniceanu, Nicolae Bălcescu



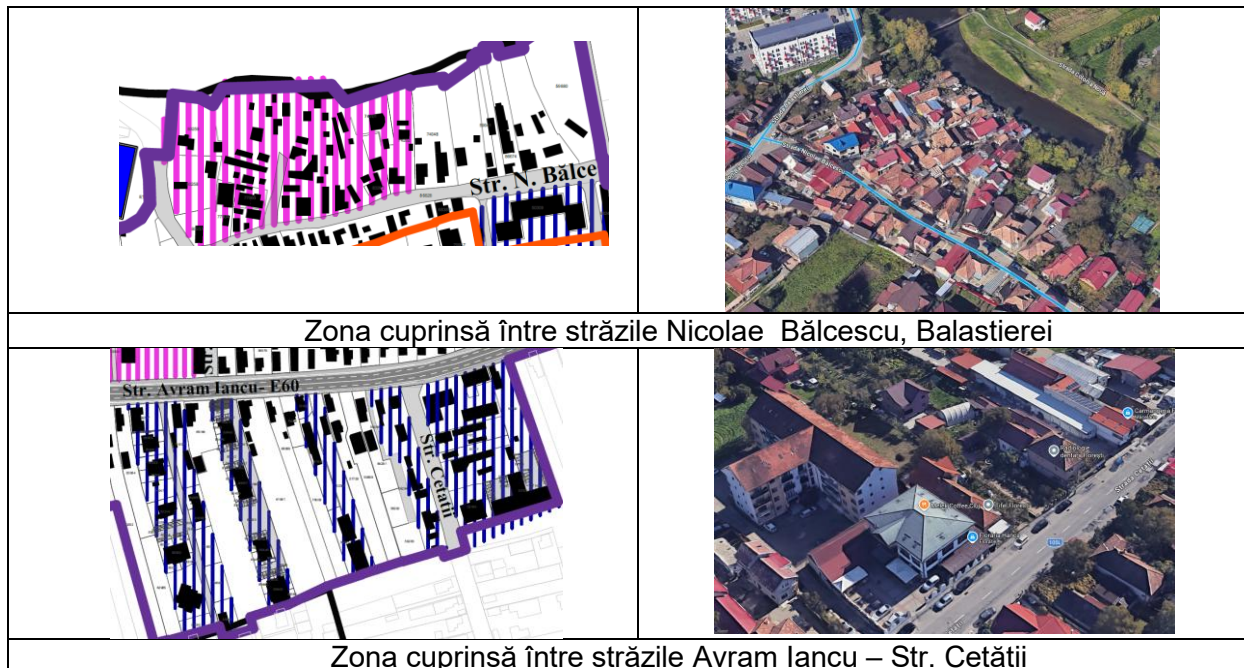
Zona cuprinsă între străzile Gheorghe Doja, Andrei Mureșanu



Zona cuprinsă între străzile Avram Iancu – Andrei Mureșanu



Zona cuprinsă între străzile Avram Iancu, Eroilor



*Fig. 38 Zone destructurate în perioada postbelică și în sec. XXI*

### 5.1.5. Spații libere:

Zona centrală a localității Florești nu dispune de spații libere, datorită parcelărilor și construcțiilor executate în sec. XIX- XXI; pentru remedierea acestei situații se propune realizarea etapizată a următoarelor intervenții:

- Amenajarea unei piațete centrale pe parcela cu nr. Poștal 221 Str. Avram Iancu propusă a se disponibiliza prin desființarea Scolii „Gheorghe Șincai” (școală dezafectată), pentru valorificarea percepției monumentului istoric și mobilarea parcelei cu o construcție Ds+P+1E retrasă pe limita nordică și amenajarea spațiului public.
- Amenajarea Str. Andrei Mureșanu ca alee pietonală cu dalaje decorative, cu sens unic, cu acces auto limitat (pentru riverani și autospeciale de intervenție), cu pistă velo și cu amenajarea peisagistică a malului Văii Sanaslăului;
- Amenajarea malului râului Someșul Mic ca spațiu verde, piste velo, restructurarea urbană a SIR 5 pentru funcțiuni de sănătate, învățământ, parc public;
- Restructurarea urbană a SIR 4 – cu prevederea unei alee pietonale / culoar ecologic / spații verzi.
- Retragerea aliniamentului construcțiilor de pe frontul sudic al Str. Avram Iancu între piațeta ce se amenajează în incinta Primăriei Florești și limita estică a SIR1 pentru a crea un spațiu public de promenadă și pentru valorificarea percepției monumentului istoric.

## 5.2. Propuneri privind rezolvări ale circulațiilor carosabile, staționărilor, circulațiilor pietonale

### Intervenții propuse:

Se conservă traseul străzilor existente, cu intervenții de modernizare descrise în tabelul anexat:

Nr. Crt.	STRADA	Profil existent	Profil propus*	Carosabil nr. benzi	Trotuare	Piste velo	Spațiu verde	Parcaje
1.	Avram Iancu	●	Nu se modifică	4 benzi	2 / 1,50 variabil	-	-	-
2.	Morii	●	Profil nr.2	2 / 3,0m	2 / 0,85m	-	-	-
3.	Tudor Vladimirescu	●	Modernizare Profil nr.4	2 / 3,0m	2 / 0,85m	-	-	-
4.	Sportului	●	Modernizare Profil nr.3	2 / 3,5m	2 / 1,50m	2,50m		-
5.	Iazul Morii	●	Profil nr.5	2 / 3,0m	2 / 1,50m	-	-	-
6.	Dumitru Tăușan	●	Profil nr.20	2 – 4 / 3,50m	2/	-	-	-
7.	Prof. D- tru Mocanu	●	Modernizare Profil nr.19	2 / 3,0m	2	-	-	-
8.	Eroilor	●	Profil nr.18	3 / 3,50m	2/1,50m	2,50m	-	-
9.	Cuza Vodă	●	Modernizare sens unic Profil nr.21	1 / 4,0m	1/1,50m	-		●
10.	Prof. Ioan Rus	●	Modernizare sens unic Profil nr.17	2 / 3,25m	1/1,50m + 1/ 1,0m	-	-	-
11.	Cetății	●	Profil nr.16	2- 3 / 3,50m	2/1,50m	-		●
12.	Simion Bărnuțiu	●	Modernizare Profil nr.6	2 / 3,50m	2 / 1,50m	2,50m		●
13.	Balastierei	-	prelungire, modernizare Profil nr.7	2/3,50m	2 / 1,50m	2,50m		-
14.	Nicolae Bălcescu	●	Profil nr.8	2 / 3,0m	2 / 085m	-	-	-
15.	Gheorghe Doja	●	N - S modernizare Profil nr.9/1	2 / 3,50m	2 / 1,50m	2,50m		-
		●	E - V modernizare Profil nr.9/2	2 / 3,50m	2 / 1,50m	2,50m	-	●
16.	M. Kogălniceanu	●	Modernizare Profil nr.11	2 / 3,50m	2 / 1,50m	-		-
17.	Cardinal I. Hossu	●	Modernizare Profil nr.13	2 / 3,50m	1 / 1,50m+ 1 / 1,0m	-		-
18.	Horea	●	Modernizare Profil nr.12	2 / 3,50m	2 / 1,50m	-		-
19.	Someșului	●	Profil nr.14	4/3,50m	2/ 1,50m	2,50m		●
20.	Stadionului	●	Profil nr.15	2 / 3,50m	2 / 1,50m	-		●
21	Andrei Mureșanu	●	Profil nr.10	1Bandă sens unic, 3,00m	1/1,50m	1,50	Amenajare mal curs apă	-

\*Vezi Anexa 5 „ Organizarea profilului stradale- secțiuni caracteristice”

Pentru îmbunătățirea penetrațiilor în localitate și a relațiilor de circulație cu localitățile din teritoriul înconjurător, se propune modernizarea sau completarea arterelor de circulație, în raport cu necesitățile funcționale ale localității:

- Realizarea Drumului Expres Transregio Feleac - TR35
- Realizarea Variantei ocolitoare Sud;
- Extinderea rețelei de transport public în comuna Florești (este integrat în rețeaua metropolitană gestionată de Compania de Transport Public Cluj-Napoca S.A., aflată în subordinea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca).
- Mijloace alternative de mobilitate:

10. *deplasările cu bicicleta*: în contextul urbanizării accelerate și al creșterii populației în comuna Florești, dezvoltarea infrastructurii pentru biciclete trebuie să devină o prioritate esențială pentru a îmbunătăți mobilitatea și calitatea vieții locuitorilor. Promovarea transportului alternativ, cum ar fi mersul pe bicicletă, contribuie la reducerea congestiei

11. *Mersul pe jos*: infrastructura pietonală din comuna Florești a cunoscut îmbunătățiri semnificative în ultimii ani, însă persistă provocări legate de lipsa trotuarelor în anumite zone. Până în prezent, administrația locală a reușit să realizeze peste 12,9 km de trotuare, concentrându-se pe străzile reabilitate recent, precum Eroilor, Dumitru Mocanu, Șesul de Sus, V. Gârboului, Teilor, Florilor, Avram Iancu, Urușagului și Răzoare.

Pentru detalii, vezi Vol. 5 / 5.3. Studiu probleme de trafic și aspecte conexe.

### **Deplasarea cu bicicleta**

În contextul urbanizării accelerate și al creșterii numărului populației în comuna Florești, dezvoltarea infrastructurii pentru biciclete trebuie să devină o prioritate esențială pentru a îmbunătăți mobilitatea și calitatea vieții locuitorilor. Promovarea transportului alternativ, cum ar fi mersul pe bicicletă, contribuie la reducerea congestiei traficului și la diminuarea poluării, oferind în același timp oportunități pentru activități recreative și sportive.

În momentul de față, infrastructura dedicată bicicliștilor în comuna Florești este încă insuficient dezvoltată. Deși există unele segmente de piste de biciclete, acestea sunt limitate ca extindere și neconectate între ele, apărând mai ales pe străzile recent reabilitate, precum Str. Răzoare și Str. Eroilor. Lipsa unei rețele coerente și continue reduce atractivitatea mersului cu bicicleta ca alternativă viabilă de transport zilnic. În plus, multe dintre aceste piste sunt adesea partajate cu trotuarele pietonale sau întrerupte de intersecții nesemnificate corespunzător, ceea ce afectează siguranța și confortul utilizatorilor. Planurile de extindere viitoare, cum ar fi pistele de-a lungul Someșului sau cele prevăzute în cadrul Centurii Metropolitane, ar putea contribui semnificativ la îmbunătățirea mobilității sustenabile în zonă. În prezent pe str. Eroilor există o pistă de biciclete

care se întrerupe în dreptul str. Prof. Dumitru Mocanu. Astfel, bicicliștii sunt nevoiți să folosească carosabilul, adesea sufocat de mașini, sau trotuarele, de cele mai multe ori înguste și discontinue.



Fig. 39 Piste de biciclete - situația existentă (sursa: Studiu de peisaj PUZCP)

Se remarcă absența totală a unui culoar de mobilitate velo către nordul ZCP (dealuri, Someșul Mic).



Fig. 40 Trasee velo existente și propuse

(sursa: Studiu de peisaj, autor Studio de peisaj Ana Horhat)

Pistele velo urmăresc atât traseul drumurilor principale ale ZCP (str. Avram Iancu, Eroilor, Simion Bărnuțiu), cât și conectivitatea cu zonele de apă sau cu documentații avizate/în curs de avizare, creându-se astfel niște bucle de circulație care să lege mai multe străzi cu profil larg, încăpător, nevalorificat în prezent.

- Se propune o etapizare a acestor trasee (faza 1 și 2), din pricina problematicii exproprierilor, așteptându-se finalizarea proiectelor deja avizate pentru o legătură sigură cu acestea.

**La nivel pietonal**, traseele sunt în mare parte blocate fie de mașinile parcate pe trotuare, fie de structura degradată, prea îngustă ori absentă, în special în dreptul intersecțiilor. O problemă fundamentală este și perpendicularitatea străzilor, care determină o vizibilitate slabă, cu puncte moarte de orientare.



*Fig. 41 Situația traseelor pietonale în zona construită protejată*

(sursa: Studiu de peisaj, autor Studio de peisaj Ana Horhat)

Propuneri:

Se recomandă conservarea tramei stradale istorice și se propune un traseu pietonal, chiar dacă șerpuit, care să lege strada Cuza Vodă de strada Eroilor, mimând astfel, vechiul traseu. De asemenea, se sugerează ca noile străzi propuse să nu vizeze transformarea vechilor lotizări, ci să ocolească ZCP, conservând astfel vechile case și mărturia istorică de dispunere a volumetriei pe parcelă.

- La nivel pietonal, se recomandă transformarea traseelor deja existente într-o rețea funcțională, continuă, compusă din trotuare largi, spații verzi care să îmbunătățească ambianța spațiului și zone de protecție și delimitare față de zonele velo/auto. De asemenea, se propune amenajarea anumitor trasee pietonale bine definite, care să lege spațiile de agregare (piațete) și care să permită o mobilitate ridicată și sigură.

Pentru detalii, vezi **Vol.5.2 STUDIU DE PEISAJ**.

### **5.3 Propuneri de racordări ale rețelelor tehnico-edilitare**

- Alimenarea cu apă – canal se va face din rețelele publice existente prin redimensionarea corespunzătoare a infrastructurii actuale; în cazul în care se

modernizează străzi unde nu există rețele de apă-canal, aceste utilități se vor introduce înaintea lucrărilor de asfaltare.

- Apele pluviale se vor colecta și deversa în emisar cu rețele proprii; este interzisă deversarea acestora în canalizarea menajeră.
- Alimentarea cu energie electrică se face prin racordare la rețelele de medie/joasă tensiune existente în zonă.
- Alimentarea cu gaze naturale se face prin racordare la rețelele existente în zonă.

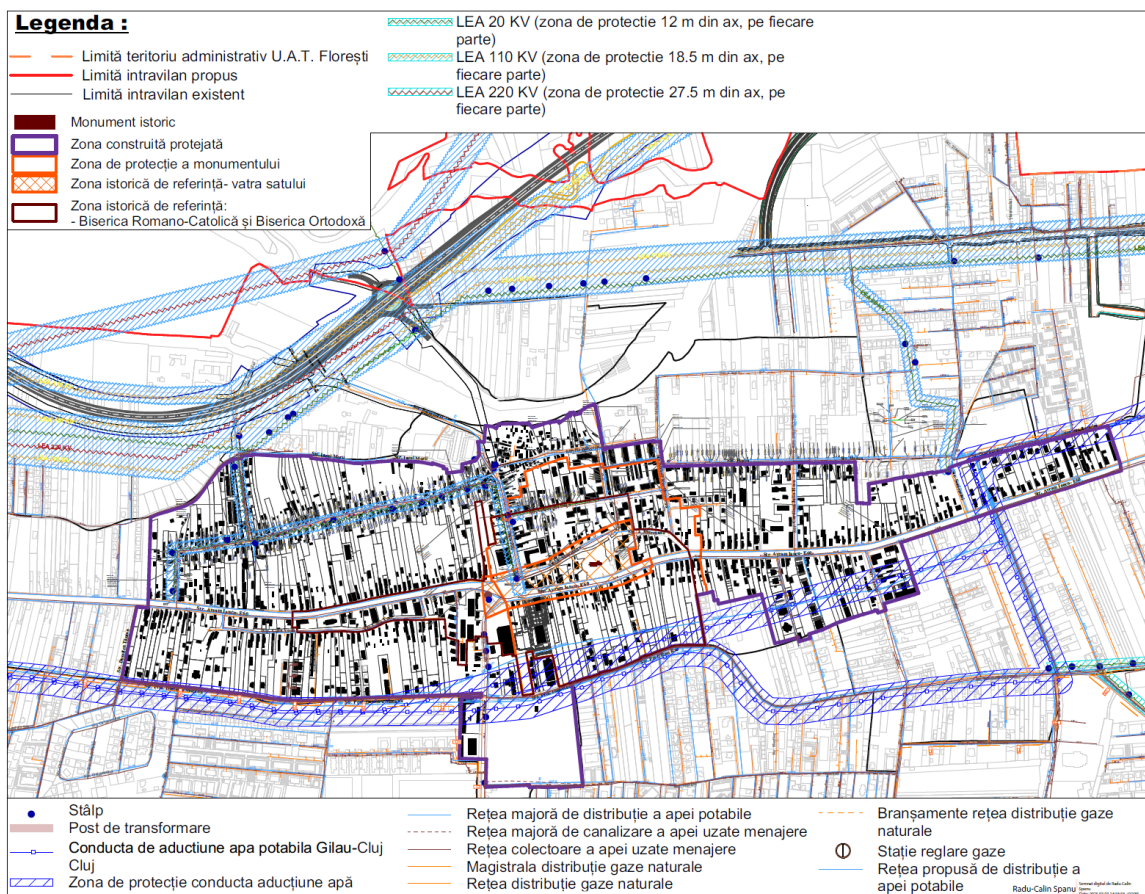


Fig. 42 Reglementări – echipamente edilitare

## 5.4 Propuneri privind prevederile din regulament, diferențiate pe unități teritoriale de referință și/sau subdiviziuni ale acestora

### Unități funcțional-morfologice operaționale în UTR = SIR

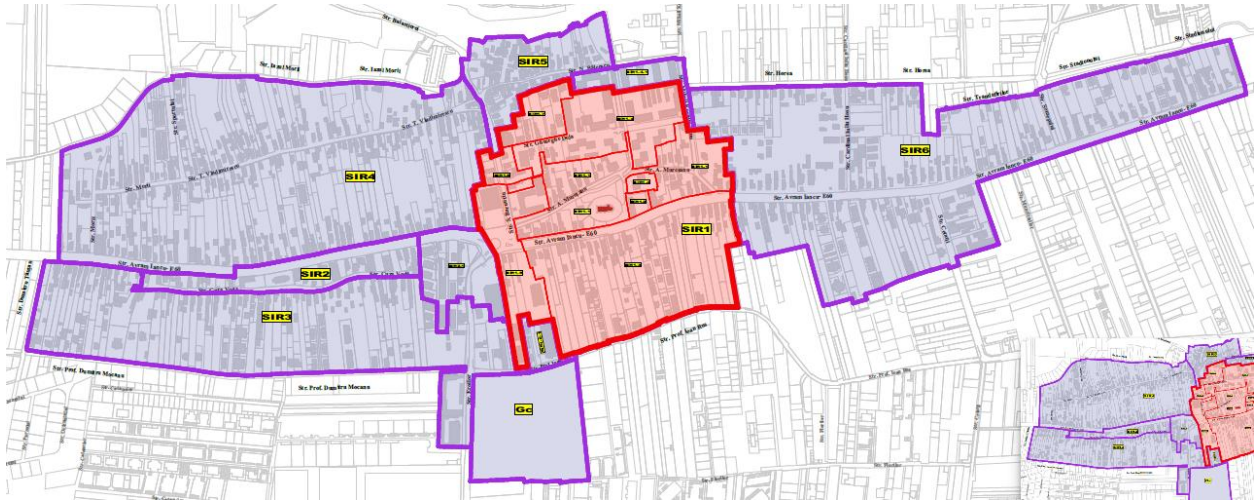



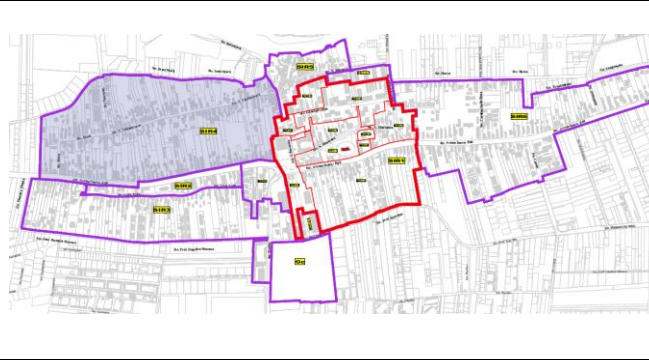
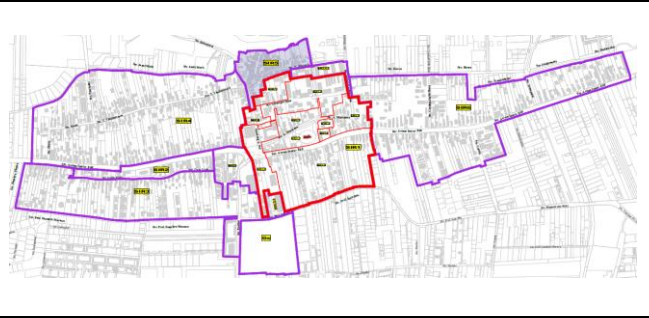






Fig. 43 Unități funcțional-morfologice

Planul Urbanistic Zonal pentru ZCP Florești stabilește definirea unității teritoriale de referință, a zonelor și subzonelor funcționale și introducerea unității funcțional-morfologice operaționale:

SUBZONE ISTORICĂ DE REFERINȚĂ		Suprafața, vecini
<p><b>SIR1.-</b> Subzona definită de amplasamentul Bisericii Romano-Catolice și a lotizărilor de factură rurală tradițională păstrate, respectiv lotul atipic istoric al Școlii Generale Gheorghe Șincai.</p>		<p><b>S</b> = 18,9784ha  <b>VECINI:</b>  <b>La N:</b> SIR 5  <b>La S:</b> Str.Prof. Ioan Rus  <b>La E:</b> Str. M. Kogălniceanu, SIR 6  <b>La V:</b> SIR4, SIR 2.1., SIR 3</p>

<p><b>SIR2.-</b> Subzona definită de amplasamentul Bisericii Ortodoxe „ Sf. Dumitru” propusă pentru clasare, clădirea fostei Școlii Elementare și lotizările atipice istorice</p>		<p><b>S = 2,6754 ha</b>  <b>Vecini:</b>  <b>La N:</b> Str. Avram Iancu  <b>La S:</b> Str. Cuza Vodă  <b>La E:</b> SIR 2.1.  <b>LaV:</b>SIR3</p>
<p><b>SIR 2.1.</b> Funcțiuni mixte, locuire, comerț, servicii</p>		<p><b>S = 2,0459 ha</b>  <b>Vecini:</b>  <b>La N:</b> Str. Avram Iancu  <b>La S:</b> SIR3  <b>La E:</b> SIR1  <b>La V:</b> SIR2, SIR3</p>
<p><b>SIR3.-</b> Locuire(locuințe colective + locuințe individuale), servicii</p>		<p><b>S = 14,1019ha</b>  <b>Vecini:</b>  <b>La N:</b> Str. Avram Iancu, Str. Cuza Vodă  <b>La S:</b> Str. Prof, D-tru Mocanu  <b>La E:</b> Str. Eroilor, SIR2.1  <b>La V:</b> Str. D-tru Tăuțan</p>
<p><b>SIR4.-</b> Locuire(colectivă +locuințe individuale), servicii, destinat restructurării pentru funcțiuni de locuire/servicii</p>		<p><b>S =23, 4048 ha</b>  <b>Vecini:</b>  <b>La N:</b> Str. Iazul Morii  <b>La S:</b> Str. A. Iancu  <b>La E:</b> Str. Simion Bărnuțiu, SIR1, SIR5  <b>La V:</b> Str. D-tru Tăuțan, limite ZCP</p>
<p><b>SIR5.-</b> Subzona destructurată în perioada interbelică, destinată regenerării urbane pentru funcțiuni de sănătate, învățământ, agrement, spații verzi</p>		<p><b>S = 3,0257 ha</b>  <b>Vecini:</b>  <b>La N:</b> râul Someșul Mic,  <b>La S:</b> SIR 1.7, SIR 1.4.1.  <b>La V:</b> Str.Simion Bărnuțiu  <b>La E:</b> SIR1.4.1., limita de protecție monument</p>
		<p><b>S =21,8541 ha</b></p>

<b>SIR6.-</b> Subzona cu lotizare din perioada antebelică - începutul sec. XXI, cu locuințe existente, destinată restructurării pentru funcțiuni de locuire/servicii		<b>Vecini:</b> <b>La N:</b> Str. Horea, Str. Stadionului <b>La S:</b> Str. A. Iancu, limita ZCP <b>La E:</b> limita ZCP <b>La V:</b> SIR1
<b>GC.-</b> Cimitir existent-gospodărie comunală		<b>S = 4,1502 ha</b> <b>Vecini:</b> <b>La N:</b> Str. Prof. I. Rus <b>La S:</b> limita ZCP <b>La E:</b> Str. Eroilor <b>La V:</b> limita ZCP
<b>SIR1.4.1.</b> Locuințe colective zona destructurată înafara zonei de protecție a monumentului istoric		<b>S = 0,9361 ha</b> <b>Vecini:</b> <b>La N:</b> Str.N. Bălcescu <b>La S:</b> SIR 1.4. <b>La E:</b> Str. M. Kogălniceanu <b>La V:</b> SIR5, SIR 1.7.
<b>SIR1.5.1.-</b> Subzona învățământ:Grădinița Lumea Culoilor, instituții: Poliția Locală Florești, locuințe existente		<b>S = 0,5495 ha</b> <b>Vecini:</b> <b>La N:</b> SIR 1.5. <b>La S:</b> Str. Prof. Ioan Rus <b>La E:</b> SIR1.3. <b>La V:</b> SIR1.5.

La definirea unităților funcțional-morfologice operaționale se ține cont de tipologiile uzuale de parcelar, de modul de ocupare etc., precum și de categoriile de zone funcționale și de intervențiile urbanistice primare (protecție, restructurare și urbanizare), uzuale în documentațiile de urbanism. Reglementările pentru fiecare UTR cuprind și prevederile pentru cele 6 subzone istorice de referință.

**Prevederile din regulament, diferențiate pe unități teritoriale de referință și/sau subdiviziuni ale acestora se prezintă astfel:**

**Măsurile de intervenție propuse conform Studiului Istoric aferent P.U.Z.C.P.:**

**SIR1.- Subzona definită de amplasamentul Bisericii Romano-Catolice și a lotizărilor de factură rurală tradițională păstrate, respectiv lotul atipic istoric al Școlii Generale Gh. Șincai.**

Subzona are o structură funcțională complexă și atractivă, caracterizată de mixajul între diversitatea de activități de interes general cu acces public situate la parter, locuirea de tip individual, culte, învățământ, circulații. Țesutul urban e caracterizat de parcelarul istoric cu fronturi și adâncimi variabile. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice. Dispune de statutul de zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează.

Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material, fără modificarea / afectarea modernității acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul DJC Cluj. Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeleles urban.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc.). Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia și vor fi supuse spre avizare Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice și autorizării.

Subzona cuprinde :

**SIR 1.1.** Biserica Romano- Catolică -CJ-II-m-B-07616 / sec. XIV – XV

Str. Avram Iancu nr. 217.

**SIR 1.2.** Parcela cu nr. Poștal 221 – Str. Avram Iancu (Școala Generală Ghe. Șincai”)

**SIR 1.3.** Locuințe existente, instituții, servicii cu front la Str. Avram Iancu;

**SIR 1.4.** Locuințe existente cu P+3-4E

**SIR 1.5** Instituții: Primăria Florești, Comerț, locuințe existente

**SIR 1.6.** Locuințe existente -n Str. Simion Bărnuțiu;

**SIR 1.7.** Locuințe colective, zona destructurată cuprinsă în zona de protecție a monumentului istoric.

**SIR 1.1. Biserica Romano- Catolică -CJ-II-m-B-07616 / sec. XIV – XV  
Str. Avram Iancu nr. 217**

- Se mențin funcțiunile actuale; se asigură conservarea monumentului istoric.
- Intervențiile admise asupra unui monument istoric sunt strict reglementate prin lege, având ca scop protejarea, conservarea și punerea în valoare a acestuia. În

general, acestea se clasifică în funcție de impactul asupra structurii și arhitecturii, conform legislației în vigoare, inclusiv [Ordinul nr. 2797/2017](#) și vor cuprinde:

- Restaurarea fațadelor: Refacerea tencuielilor cu materiale compatibile (ex: tencuiele pe bază de var), reabilitarea elementelor decorative.
  - Consolidarea structurii: Intervenții asupra fundațiilor, zidăriei sau șarpantei, doar în baza unui studiu structural și a unui proiect de restaurare avizat de Ministerul Culturii sau DJC.
  - Restaurarea finisajelor interioare: Conservarea pardoselilor, tâmplăriei originale, picturilor murale.
  - Amenajarea curții: reabilitarea aleilor cu materiale tradiționale (piatră cubică, pietriș), amenajarea peisagistă a spațiului verde în corelare cu reabilitarea Văii Sanaslău;
- Se recomandă controlul volumetriilor legate de perspectivele valoroase susținute de Biserica Romano-Catolică. Aceste cazuri necesită studii aprofundate de volumetrie, studii anexe la documentațiile supuse aprobării prelabile al DJC Cluj.

#### *Posibilități maxime de utilizare a terenului*

P.O.T. = Nu se modifică

C.U.T. = Nu se modifică

#### **SIR1.2. Parcela cu nr. Poștal 221 – Str. Avram Iancu (Școala Generală Gheorghe Șincai”**

Subzona cuprinde :

Parcela Școlii Gimnaziale „ Gheorghe Șincai” / Str. Avram Iancu; se admite desființarea Școlii pentru valorificarea percepției monumentului istoric și mobilarea parcelei cu o construcție Ds+P+1E(M) pe limita nordică și amenajarea spațiului public - cu acceptul proprietarului și condiționat de reabilitarea/refuncționalizarea subzonei pe baza unor documentații supuse aprobării prelabile al DJC Cluj.

Se propune amenajarea parcelei eliberate ca spațiu public cu dalaje decorative, mobilier urban, plantații decorative și plantații înalte pe frontul estic (Str. Avram Iancu nr. 223 – Depozit Accesorii Termopane). Se admite amplasarea atipică pe parcelă, cu latura lungă spre aliniament.

Construcția propusă se va retrage de la aliniament pe frontul nordic.

#### *Posibilități maxime de utilizare a terenului*

##### 4.1. Procentul de ocupare al terenului

P.O.T.max propus= 30%;

#### 4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

C.U.T.max propus = 0,8;

### **SIR1.3. Locuințe existente, instituții, servicii cu front la Str. Avram Iancu**

Are o structură funcțională complexă și atractivă, caracterizată de mixajul între diversitatea de activități de interes general cu acces public situate la parter, locuirea de tip individual, instituții, comerț, servicii.

Tesutul urban situat în zona de protecție a monumentului istoric este caracterizat de parcelarul istoric cu fronturi variabile și adâncimi mari, care include parcele cadastrale întregi, cu scopul de a preveni alterarea percepției sau a structurii acestuia. Dispune de statutul de zonă construită protejată datorită, zona de protecție a monumentului istoric.

Subzona are o structură funcțională complexă și atractivă, caracterizată de mixajul între diversitatea de activități de interes general cu acces public situate la parter, locuirea de tip individual, instituții, comerț, servicii.

- Locuințe cu regim redus de înălțime cu Ds+P+1E - Ds+P+1E+M cu front la Str. Avram Iancu, Str. Andrei Mureșanu, Str. M. Kogălniceanu;
- *Instituții*: ING Bank Str. Avram Iancu nr. 172, Banca TRANSILVANIA Str. Avram Iancu nr. 180, CEC BANK Str. Avram Iancu nr. 235;
- *Servicii*: ITP Florești Str. Avram Iancu nr. 192; Service Auto Str. Avram Iancu nr. 222, Auto Hauss Radu Str. Avram Iancu nr.231,
- *Comerț*: MEAT inc. Str. Avram Iancu nr. 194, Coramet Str. Avram Iancu nr. 202, Păstrăvăria SFĂRAȘ Str. Avram Iancu nr. 225, Vopsela Auto Florești MARADI Str. Avram Iancu nr. 237;

#### *Utilizări admise*

- Imobile cu funcțiuni mixte: activități de interes și cu acces public dispuse la parter și eventual subsol, respectiv la parter și eventual subsol și etaj în cazul clădirilor cu două nivele supraterane. Acestea, dacă sunt prevăzute, atunci vor ocupa în mod obligatoriu, la parter, întregul front disponibil spre spațiul public, cu excepția accesului în imobil / pe parcelă.

- funcțiuni rezidențiale, locuințe individuale;

-Imobile monofuncționale: instituții, funcțiuni de servicii, comerț;

-Spații publice și spații verzi.

#### *Utilizări admise cu condiții*

-Este permisă restructurarea frontului la Str. Avram Iancu de la nr. Poștal 223 până la intersecția cu Str. Mihail Kogălniceanu - pe bază de PUZ cu avizul DGCP Cluj, cu condiția păstrării regimului de înălțime actual;

-Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public și a neafectării unor fațade valoroase

- Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor,

- *Posibilități maxime de utilizare a terenului*

POT maxim = 30%.

CUT maxim = 0,8

#### **SIR1.4. Locuințe colective existente cu P+3-4E**

Zonă destructurată cu locuințe existente cu P+3E realizate în a doua perioadă a sec. XX supraetajate la P+4E și locuințe de tip rural cu regim redus de înălțime Str. Gheorghe Doja, construcții parazitare propuse spre desființare și reabilitare urbanistică.

Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: zone de protecție a surselor de apă ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale.

Utilizări admise:

- lucrări de întreținere, reparații la locuințele colective existente P+3-4E – se recomandă vegetalizarea terasei / montarea de panouri fotovoltaice; mi-croproducție (atelier, prestator de servicii, etc) cât timp nu produce poluare de niciun tip și dacă suprafața desfășurată nu depășește 150mp, cu acceptul vecinilor;

- reabilitarea urbanistică a domeniului public – desființarea construcțiilor parazitare (garaje), amenajarea peisagistică a cursului de apă.

Procentul de ocupare al terenului

P.O.T. existent – nu se modifică;

Coeficientul de utilizare al terenului

C.U.T. existent – nu se modifică;

Posibilități de modificare - numai prin P.U.Z. – regenerare urbană.

### **SIR1.5. Instituții (Primăria Florești), Comerț, locuințe existente**

Zona delimitată de str. Eroilor, str. Avram Iancu și girație, zonă de lotizări destructurată în perioada post-decembristă și mobilată cu volume atipice zonei centrale istorice - zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice și de interes public, comerț, servicii, locuire. Cuprinde: Primăria Comunei Florești Str. Avram Iancu nr. 170; supermarket: MEGA IMAGE Str. Simion Bărnuțiu nr. 1; Brutărie - Plăcintărie Str. Avram Iancu nr. 166; Locuințe individuale cu Ds+ P, P+1E cu acces din Str. Avram Iancu, locuințe colective cu Ds+P+3E+R cu acces din Str. Prof. Ioan Rus.

*Utilizări admise:* instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrativ, comerț, servicii, locuire; se conservă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

*Utilizări admise cu condiții.* conversii funcționale (pentru locuințe individuale cu Ds+ P, P+1E cu acces din Str. Avram Iancu), cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.

-garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu următoarele condiții:

- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

- *Posibilități maxime de utilizare a terenului*

POT maxim = Se stabilește prin P.U.Z

CUT maxim = Se stabilește prin P.U.Z

*Posibilități de modificare*

- după caz, numai prin P.U.D. / P.U.Z. . avizat de D.J.C. Cluj

### **SIR1.6. Locuințe existente**

-Zonă cu construcții existente, fără loturi libere disponibile; intervențiile vor urmări reabilitarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, raportată la conservarea și valorificarea fondului construit valoros (Biserica Romano-Catolică). Cuprinde locuințe unifamiliale cu regimul de înălțime Ds+P, Ds+P+M, Ds+P+1E+M, dispuse pe ambele fronturi ale Str. Simion Bărnuțiu.

*Utilizări admise:* lucrări de reparații la locuințele existente;

*Utilizări admise cu condiții:* mansardarea, schimbarea de destinație a construcțiilor existente cu regim redus de înălțime, dacă sunt respectate condițiile de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a

terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața acestora va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq 1,4$  m);

- Mic comerț, dacă suprafața necesară funcționării acestuia este de maxim 50 mp;

- Microproducție (artizanală) cât timp nu produce poluare de niciun tip și dacă suprafața desfășurată nu depășește 150mp;

- *Posibilități maxime de utilizare a terenului*

POT maxim = 30%

CUT maxim = 0,7

- *Posibilități de modificare*
  - după caz, numai prin P.U.D. / P.U.Z. . avizat de D.J.C. Cluj

### **SIR1.7. Locuințe colective, zona destructurată cuprinsă în zona de protecție a monumentului istoric**

Zonă destructurată cu locuințe existente cu P+3E realizate în a doua perioadă a sec. XX supraetajate la P+4E și locuințe de tip rural cu regim redus de înălțime.

*Utilizări admise:* restructurare urbană cu desființarea garajelor individuale existente, amenajarea incintelor cu spații verzi, locuri de joacă, garaje subterane; la locuințele colective existente cu P+4E – se recomandă vegetalizarea terasei / montarea de panouri fotovoltaice.

*Utilizări admise cu condiții:* microproducție (atelier, prestator de servicii, etc) cât timp nu produce poluare de niciun tip și dacă suprafața desfășurată nu depășește 150mp, cu acceptul vecinilor;

- *Posibilități maxime de utilizare a terenului*

P.O.T.maxim = nu se modifică;

CUT maxim = nu se modifică,

- *Posibilități de modificare:*

- după caz, numai prin P.U.Z.

### **SUBZONE ADIACENTE zonei de protecție a monumentului istoric**

#### **SIR1.5.1. Învățământ**

(Grădinița „Lumea culorilor), instituții (Poliția Locală Florești), locuințe existente;

Se aplică Regulamentul „**S.I.R.1.5.**”

#### **SIR1.4.1. Locuințe colective**

zona destructurată cuprinsă în ZCP, înafara zonei de protecție a monumentului istoric

Se aplică Regulamentul „**S.I.R.1.4.**”

#### **SIR 2. Subzona definită de amplasamentul Bisericii Ortodoxe „ Sf. Dumitru” propusă pentru clasare, clădirea fostei Școlii Elementare și lotizările atipice istorice**

Subzonă Istorică de Referință include lotizări atipice istorice și cuprinde:

- Biserica Ortodoxă „ Sf. Dumitru” 1834–Str. Avram Iancu nr.134, monument de arhitectură de importanță locală propus spre clasare; (zona de protecție se stabilește prin documentația de clasare);
- Clădirea vechii Școli Elementare începutul sec. XX- Str. Avram Iancu nr.132 – clădire cu valoare arhitecturală;
- Clădiri cu valoare ambientală: se recomandă reabilitarea clădirii cu valoare ambientală de pe Str. Avram Iancu nr. 124 (cu stare fizică mediocră) și nr. 120 (reabilitată, model de referință).
- Locuire, comerț, servicii;
- Circulații.
  - *Utilizări admise:* sunt admise următoarele tipuri de activități considerate ca păstrând caracteristicile țesutului urban din zona centrală: intervenții de urgență și conservare - fără modificări structurale:
  - Lucrări de punere în siguranță: Sprijiniri, acoperiri provizorii.
  - Conservare preventivă: Curățare, tratamente împotriva dăunătorilor (carii, mușcării).
  - Reparații curente la acoperiș și fațade: Înlocuirea țiglelor sparte, curățarea jgheburilor, fără a schimba materialele sau culorile originale.
  - Reparații la instalații: Întreținerea instalațiilor existente fără a afecta elementele structurale sau finisajele istorice.
    - Intervenții de restaurare și reabilitare (necesită avize complexe)

pentru aducerea monumentului la o stare optimă, păstrând autenticitatea:

- Restaurarea fațadelor: Refacerea tencuielilor cu materiale compatibile (ex: tencuieli pe bază de var), reabilitarea elementelor decorative.
- Consolidarea structurii: Intervenții asupra fundațiilor, zidăriei sau șarpantei, doar în baza unui studiu structural și a unui proiect de restaurare avizat de Ministerul Culturii sau DJC.
- Restaurarea finisajelor interioare: Conservarea pardoselilor, tâmplăriei originale, picturilor murale.

#### *Utilizări admise cu condiții*

- Intervenții de modernizare și adaptare funcțională

Sunt admise intervenții care permit funcționarea clădirii, cu condiția ca acestea să fie reversibile și să nu afecteze valoarea obiectivului;

- Adaptarea instalațiilor: Introducerea de instalații sanitare, electrice sau de încălzire moderne, amplasate discret (Ordinul 2797/2017).
- Reparații la tâmplărie: Recondiționarea ferestrelor și ușilor istorice sau înlocuirea lor cu replici fidele (același material, formă, tip de deschidere).
- Amenajări exterioare, mobilier urban – cu limitarea volumetriei și cu amplasarea pe parcelă stabilită prin studii anexe la documentațiile supuse aprobării prealabile al DJC Cluj.
- *Posibilități maxime de utilizare a terenului*

#### 4.1. Procentul de ocupare al terenului

Nu se modifică

#### 4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

#### CUT ADMIS

- Pentru construcțiile actuale sau viitoare se menține CUT existent pe parcelă la momentul întocmirii documentației de față  
CUT propus = CUT existent
- Pentru construcții existente+ extinderi:  
CUT propus = 0,6
- *Posibilități de modificare* - după caz, numai prin P.U.D. / P.U.Z.

**SIR 3. Locuire(loc. colective+loc.individuale), servicii.**

Unitatea funcțional-morfologică operațională de locuire cu locuințe existente pe parcelar de tip rural, cu parcele dezvoltate în adâncime, cu front la stradă redus (Str. Cuza Vodă la nord Str. Prof. Dumitru Mocanu- la sud), cu loturi libere ce pot fi ocupate cu funcțiuni de locuire cu regim redus de înălțime, păstrând caracterul zonei.

Se asigură condiții pentru intervenții pe proprietățile libere sau care au clădiri altele decât clasate sau propuse spre clasare, aflate în zonele protejate: se vor respecta funcțiunile admise, regimul de înălțime, nivelul calitativ al detaliilor, al materialelor folosite, ale gamei de culori admise.

Se asigură condiții pentru amenajările exterioare, mobilier urban, reclame, limitări ale volumetriei, amplasarea pe parcelă fiind identificată în urma unor studii volumetrice care să stabilească parametrii adecvați situației punctuale.

*Utilizări admise:*

- Locuințe individuale: Locuințe unifamiliale (izolate, cuplate sau înșiruite), specifice parcelarului istoric.
- Locuințe colective mici/medii: Locuințe colective mici și medii (regim redus de înălțime), pe parcelele cu front la Str. Str. Prof. Dumitru Mocanu.
- Activități complementare locuirii: Servicii profesionale (cabinete medicale, birouri de avocatură/arhitectură), mici ateliere meșteșugărești care nu produc poluare (fonică, chimică), comerț de proximitate la parter (în anumite condiții stricte de aliniere și estetică).
- Reparații și consolidări la construcțiile existente, cu avizul comisiilor de specialitate.
- Amenajări exterioare: Amenajări peisagistice (grădini), alei, împrejmuirile care respectă specificul zonei

*Utilizări admise cu condiții:*

(1) Se admite extinderea și supraetajarea / mansardarea, reconfigurarea, schimbarea de destinație a construcțiilor existente, dacă sunt respectate condițiile de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament.

(2) Realizarea de construcții care depășesc suprafețele construite desfășurate prevăzute la "utilizări permise" vor fi condiționate de avizarea și aprobarea, în prealabil a unei documentații de urbanism (PUD), cu avizul D.J.C.Cluj;

(3) Se permite construirea a două unități locative amplasate izolat sau cuplat dacă suprafața parcelei este de minim 1500 mp.

(4) Mic comerț, dacă suprafața necesară funcționării acestuia este de maxim 50 mp;

(5) Microproducție (atelier, prestator de servicii, etc) cât timp nu produce poluare de niciun tip și dacă suprafața desfășurată nu depășește 150mp;

- Posibilități maxime de utilizare a terenului :

POT maxim = 30%

CUT maxim = 0,8

#### **SIR4.- Locuire(colectivă+loc. individuale), servicii, destinat restructurării pentru funcțiuni de locuire/servicii**

Unitatea funcțional-morfologică operațională de locuire cu locuințe existente pe parcelar de tip rural, cu parcele dezvoltate în adâncime, cu front la stradă redus (Str. Str. Avram Iancu / front nordic, Str. Tudor Vladimirescu / ambele fronturi, Str. Iazul Morii / front sudic) cu loturi libere ce pot fi ocupate cu funcțiuni de locuire / servicii comerț, păstrând caracterul zonei.

##### *Utilizări admise*

- Locuințe individuale: Locuințe unifamiliale (izolate, cuplate sau înșiruite), specifice parcelarului istoric.
- Locuințe colective mici/medii: Locuințe colective mici și medii (regim redus de înălțime), pe parcelele cu front la Str. Iazul Morii;
- Activități complementare locuirii: Comerț, servicii profesionale (cabinete medicale, birouri de avocatură/arhitectură), mici ateliere meșteșugărești care nu produc poluare (fonică, chimică), comerț de proximitate la parter (în anumite condiții stricte de aliniere și estetică), agrement.
- Reparații și consolidări, mansardare - la construcțiile existente, cu avizul comisiilor de specialitate.
- Amenajări exterioare: Amenajări peisagistice (grădini), alei, împrejmuiți care respectă specificul zonei:

##### *Utilizări admise cu condiții:*

(1) Se admite extinderea și supraetajarea / mansardarea, reconfigurarea, schimbarea de destinație a construcțiilor existente, dacă sunt respectate condițiile de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament.

(2) Realizarea de construcții care depășesc suprafețele construite desfășurate prevăzute la "utilizări permise" vor fi condiționate de avizarea și aprobarea, în prealabil a unei documentații de urbanism (PUD), cu avizul D.J.C.Cluj;

(3) Se permite construirea a două unități locative amplasate izolat sau cuplat dacă suprafața parcelei este de minim 1500 mp.

(4) Mic comerț, dacă suprafața necesară funcționării acestuia este de maxim 50 mp;

(5) Microproducție (atelier, prestator de servicii, etc) cât timp nu produce poluare de niciun tip și dacă suprafața desfășurată nu depășește 150mp;

(6) Restructurarea zonelor rezidențiale este permisă numai pe bază de P.U.Z. pentru întreaga suprafață a **SIR 4**, avizat de D.J.C. Cluj / arhitect șef C.J.U.A.T. Cluj.

- Posibilități maxime de utilizare a terenului

POT maxim = 30%

CUT maxim = 0,8

- Posibilități de modificare - numai prin / P.U.Z.

### **SIR5.- Subzona restructurată în perioada interbelică, destinată restructurării pentru funcțiuni de sănătate, învățământ, agrement, spații verzi**

Unitatea funcțional-morfologică operațională de locuire cu locuințe existente pe parcelar rural atipic , cu parcele de forme poligonale neregulate, cu clădiri de locuințe cu regim de înălțime P, P+M, P+1E+M, cu stare fizică rea / mediocră; amplasarea construcțiilor existente nu respectă zona de protecție a Someșului Mic.

#### *Utilizări admise*

- Modernizarea tramei stradale;
- Dotări de sănătate, învățământ;
- Servicii profesionale (cabinete medicale, birouri de avocatură/arhitectură), mici ateliere meșteșugărești care nu produc poluare (fonică, chimică), comerț de proximitate la parter (în anumite condiții stricte de aliniere și estetică), agrement.
- Garaj subteran;
- Locuințe de serviciu;
- Amenajări exterioare: amenajare mal Someș, amenajări peisagistice (grădini), alei:

*Utilizări admise cu condiții:*

- (1) Reabilitarea/ restructurarea funcțională a **SIR5** cu condiția elaborării P.U.Z. pentru întreg U.T.R. - avizat de D.J.C. Cluj și arhitect șef C.J.U.A.T.
- (2) Lucrări curente de întreținere a fondului construit existent până la aprobarea P.U.Z. pentru întreg U.T.R. - avizat de D.J.C. Cluj și arhitect șef C.J.U.A.T.

*Posibilități maxime de utilizare a terenului*

POT maxim = se va stabili prin P.U.Z. cu respectarea prevederilor H.G. 525/ 1996

CUT maxim = se va stabili prin P.U.Z. cu respectarea prevederilor H.G. 525/ 1996

**SIR6.- Subzona cu lotizare din perioada antebelică - începutul sec. XXI, cu locuințe existente, destinată restructurării pentru funcțiuni de locuire/servicii**

Unitatea funcțional-morfologică operațională de locuire cu locuințe existente pe parcelar de tip rural, cu parcele dezvoltate în adâncime, cu front la stradă redus (Str. Str. Avram Iancu pe ambele fronturi, Str. Horea și Str. Stadionului - front sudic) cu loturi libere ce pot fi ocupate cu funcțiuni de locuire cu regim redus de înălțime/ servicii comerț de proximitate, păstrând caracterul zonei.

*Utilizări admise*

- Locuințe individuale: Locuințe unifamiliale (izolate, cuplate sau înșiruite), specifice parcelarului istoric.
- Locuințe colective mici/medii: Locuințe colective mici și medii (regim redus de înălțime), pe parcelele cu front la Str. Prof. Dumitru Mocanu.
- Activități complementare locuirii: Servicii profesionale (cabinete medicale, birouri de avocatură/arhitectură), mici ateliere meșteșugărești care nu produc poluare (fonică, chimică), comerț de proximitate la parter (în anumite condiții stricte de aliniere și estetică).
- Reparații și consolidări la construcțiile existente, cu avizul comisiilor de specialitate.
- Amenajări exterioare: Amenajări peisagistice (grădini), alei, împrejurimile care respectă specificul zonei:

*Utilizări admise cu condiții:*

- (1) Se admite extinderea și supraetajarea / mansardarea, reconfigurarea, schimbarea de destinație a construcțiilor existente, dacă sunt respectate condițiile de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament.



## **S.C. TRIARH S.R.L.**

Str. Unirii nr. 3/49, Cluj-Napoca, Romania

Tel. : 0756 098 929 - Email: [spanu.radu@gmail.com](mailto:spanu.radu@gmail.com)

(2) Realizarea de construcții care depășesc suprafețele construite desfășurate prevăzute la "utilizări permise" vor fi condiționate de avizarea și aprobarea, în prealabil a unei documentații de urbanism (PUD), cu avizul D.J.C.Cluj;

(3) Se permite construirea a două unități locative amplasate izolat sau cuplat dacă suprafața parcelei este de minim 1500 mp.

(4) Mic comerț, dacă suprafața necesară funcționării acestuia este de maxim 50 mp;

(5) Microproducție (atelier, prestator de servicii, etc) cât timp nu produce poluare de niciun tip și dacă suprafața desfășurată nu depășește 150mp;

(6) Restructurarea zonelor rezidențiale delimitate de:

- Str. Avram Iancu la sud, de Str. Horea la nord, de Str. Cardinal Iuliu Hossu la est și SIR.1.3. la vest;

- Str. Avram Iancu la sud, de Str. Horea la nord, de Str. Cardinal Iuliu Hossu la vest și Str. Someșului la est;

este permisă numai pe bază de P.U.Z. avizat de D.J.C.Cluj / arhitect șef C.J.U.A.T. Cluj.

### *Posibilități maxime de utilizare a terenului*

POT maxim = 30%

CUT maxim = 0,8

Pentru parcelele destinate restructurării descrise la pct. (6) posibilitățile maxime de utilizare a terenului se vor stabili prin P.U.Z. cu avizul D.J.C.Cluj și avizul arhitectului șef C.J.U.A.T. Cluj.

## **GC.- Cimitir existent–gospodărie comunală**

Cimitir existent.

### *Utilizări permise*

- (a) lucrări funerare sub și supraterane
  - (b) spații pentru ceremonii funerare – capele, platforme în aer liber
  - (c) spații tehnice aferente funcțiunii de bază
  - (d) clădir/pavilioane administrative și de serviciu/întreținere, anexe sanitare
  - (e) circulații – alei carosabile, semicarosabile și pietonale
- Se conservă de regulă actuala configurație și actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

*Utilizări permise cu condiționări:* este posibilă strămutarea cimitirului în condițiile legii și numai pe baza consultării populației care va fundamenta o Hotărâre a Consiliului Local.

*Posibilități maxime de utilizare a terenului*

POT maxim, capelă, anexe = 5%

CUT maxim = 0,05

## 5.5 Bilanț teritorial

	Descrierea S.I.R.-urilor	S. (ha)	%
<b>ZCP</b>	<b>ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ FLOREȘTI</b>	<b>91,722ha:</b>	<b>100%</b>
<b>SIR 1</b>	Subzona definită de Zona de protecție a Bisericii Romano-Catolice	18,9784	20,70%
<b>SIR 1.4.1</b>	Locuințe colective, zona destructurată, înafara zonei de protecție a monumentului istoric	0,9361	1,02
<b>SIR 1.5.1</b>	Învățământ (Grădinița „Lumea culorilor), instituții (Poliția Locală Florești), locuințe existente	0,5495	0,60%
<b>SIR 2</b>	Subzona cuprinde Biserica Ortodoxă „ Sf. Dumitru” propusă pentru clasare, clădirea fostei Școlii Elementare și lotizările atipice istorice	2,6754	2,92%
<b>SIR 2.1.</b>	Funcțiuni mixte, locuire, comerț, servicii	2,0459	2,23%
<b>SIR 3</b>	Locuire(colectivă+loc.individuale), servicii	14,0998	15,38%
<b>SIR 4</b>	Locuire(colectivă+loc.individuale), servicii, destinat restructurării pentru funcțiuni de locuire/servicii,	23,4048	25,51%
<b>SIR 5</b>	Subzona restructurată în perioada interbelică, destinată restructurării pentru funcțiuni de sănătate, învățământ, agrement, spații verzi	3,0257	3,30%
<b>SIR 6</b>	Subzona cu lotizare din perioada antebelică - începutul sec. XXI, cu locuințe existente, destinată restructurării pentru funcțiuni de locuire/servicii	21,8564	23,82%
<b>GC</b>	Cimitir existent–gospodărie comunală	4,1502	4,52%

## 5.6 Analize costuri-beneficii (sub aspect economic și social)

Analiza cost-beneficiu (ACB) a Planului Urbanistic Zonal — Zonă Construită Protejată (PUZCP) Florești se bazează pe strategia de "densificare prudentă" și conservare a patrimoniului, având ca scop transformarea centrului istoric într-un motor de dezvoltare economică sustenabilă. Documentul urmărește un echilibru între limitarea intervențiilor distructive și încurajarea investițiilor private în reabilitare și

devine un instrument metodologic utilizat pentru a evalua impactul economic al evoluției imobilelor în raport cu piața imobiliară locală și conservarea patrimoniului.

Elementele luate în calcul sunt structurate pe trei piloni principali:

### **Costuri Identificate**

- **Cheltuieli de Capital (CAPEX):** Investiția inițială în reabilitare, infrastructură sau dotări.
- **Costuri de Operare (OPEX):** Întreținerea curentă, utilități și servicii, excluzând elementele fără flux de numerar precum amortizarea.
- **Externalități negative:** Impactul asupra traficului sau posibile restricții comerciale temporare.

### **Beneficii și Factori Specifici Zonei Protejate**

PUZCP Florești pune accent pe regenerarea urbană calitativă, nu doar cantitativă:

- Plusvaloarea Imobiliară: Creșterea prețului pe metru pătrat datorită îmbunătățirii imaginii urbane.
- Eficiența Economică și Socială: Creșterea veniturilor din turism și activități comerciale (HoReCa) specifice centrelor istorice.
- Conservarea Patrimoniului: Valoarea non-utilitară a clădirilor istorice salvate și identitatea culturală.
- Impactul asupra mediului: Beneficii din pietonizare și creșterea zonelor verzi.

### **Beneficii Principale (Impact Pozitiv):**

- Creșterea valorii patrimoniului: Protejarea clădirilor istorice (Biserica Romano-Catolică) crește atractivitatea turistică și valoarea proprietăților pe termen lung.
- Densificare prudentă: Permite utilizarea și densificarea zonelor subutilizate din interiorul localității, reducând expansiunea necontrolată la periferie.
- Dezvoltare Economică: Centrul devine un ansamblu dens și compact, accesibil, cu o diversitate de funcțiuni (comercial, servicii, locuire).
- Stimularea investițiilor: PUZCP oferă un cadru clar pentru investitori, facilitând reabilitarea prin reguli de urbanism specifice.

### **Costuri și Riscuri (Impact Negativ/Provocări)**

- Restricții de construire: Proprietarii din zona protejată sunt limitați în ceea ce privește înălțimea maximă, materialele și stilul arhitectural, ceea ce poate crește costurile de intervenție.
- Proceduri administrative: Procesul de obținere a avizelor necesită timp și studii de specialitate (ex: studii de fundamentare, avize de la cultură).
- Riscuri de litigii: Reglementările stricte pot genera dispute legale sau contestări.

### **Concluzie**

Analiza cost-beneficiu a PUZCP Florești arată că, deși aplicarea acestuia impune constrângeri imediate și costuri mai mari de reabilitare pentru proprietari, beneficiile pe termen lung legate de creșterea valorii zonei, atractivitatea turistică și dezvoltarea economică compactă sunt superioare, transformând zona într-un centru urban modern.

### **5.7 Propuneri de inițiere a unor planuri urbanistice de detaliu, programe și proiecte derivate și previziuni privind suportul implementării lor (cadrul legal, cadrul instituțional, mijloace financiare, resurse umane ).**

Până la aprobarea Planurilor Urbanistice de Detaliu sau a Planurilor Urbanistice Zonale necesare restructurării și reparcelării din interiorul zonei construite protejate, prevăzute de prezentul PUZCP, autorizarea lucrărilor de construire se va face conform prezentului regulament, cu avizul DJC Cluj.

Documentații de urbanism (P.U.Z., P.U.D.) ce se vor elabora în baza P.U.Z. – C.P.:

1. Extinderea zonelor pietonale,
2. Amenajarea de spații verzi,
3. Amenajarea traseelor velo;
4. Amenajarea spațiului public - reconfigurare și revitalizare zona intersecției Str. Avram Iancu – Str. Eroilor, Str. Simion Bărnuțiu – Studiu de fezabilitate.

Întocmit:

S.C.TRIARH S.R.L.

Arh. Radu Spânu