

SC ATELIER ARHITECT ARNOLD SZABO SRL  
ORADEA, Str. Gheorghe Doja nr. 99/C  
0737 040685      szabo\_anemari@yahoo.com

STUDIU ISTORIC DE FUNDAMENTARE  
PUZ CP  
COMUNA FLOREȘTI, JUD. CLUJ



Cea de-a doua ridicare topografică militară a Imperiului Habsburgic ( 1806-1869 )

sursa <https://maps.arcanum.com>

SC ATELIER ARHITECT ARNOLD SZABO SRL  
ORADEA, Str. Gheorghe Doja nr. 99/C  
0737/040685      szabo\_anemari@yahoo.com

**STUDIU ISTORIC DE FUNDAMENTARE  
PUZ CP  
COMUNA FLOREȘTI, JUD. CLUJ**

**PAGINA DE SEMNĂTURI**

ȘEF PROIECT    DR. ARH. SPÂNU RADU CĂLIN .....  
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ    RUR B, C, D, E

ÎNTOCMIT      DR. ARH. SPÂNU SMARANDA .....

ARH. SZABO ANE MARIE .....  
SPECIALIST ATESTAT M.C.C. NR 392 SD  
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ    RUR D, E, F6, G5



## CUPRINS

### I. NOTĂ METODICĂ GENERALĂ

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	1
2. DESCRIEREA OBIECTIVELOR ȘI LIMITELOR STUDIULUI	1
3. DESCRIEREA METODEI ȘI A DIRECȚIILOR DE CERCETARE	2
4. SURSE DE INFORMARE ȘI DOCUMENTARE	3
5. PREZENTAREA CRITICĂ A BIBLIOGRAFIEI	5
6. PREZENTAREA STUDIILOR ANTERIOARE PE CARE SE BAZEAZĂ CERCETAREA	5
7. PREZENTAREA ECHIPEI DE CERCETARE DUPĂ SPECIALITATE	5

### II. ANALIZA EVOLUȚIEI ȘI A CARACTERISTICILOR TERITORIULUI STUDIAT

1. ANALIZA EVOLUȚIEI TERITORIULUI STUDIAT	6
a. ISTORICUL TERITORIULUI STUDIAT ÎN RAPORT CU LOCALITATEA	6
b. DATE ISTORICE IMPORTANTE, EVENIMENTE ISTORICE ÎN TERITORIUL STUDIAT	9
c. EVOLUȚIA STRUCTURII ETNICE, A OCUPAȚIILOR POPULAȚIEI, A CARACTERULUI FUNCȚIONAL	11
d. EVOLUȚIA TRAMEI STRADALE	14
e. EVOLUȚIA PARCELARULUI ȘI A FONDULUI CONSTRUIT	18
f. EVOLUȚIA REGLEMENTĂRIILOR EDILITARE ȘI URBANISTICE	23
g. CONCLUZII REFERITOARE LA EVOLUȚIA TERITORIULUI STUDIAT	25
2. PREZENȚE ARHEOLOGICE ÎN TERITORIUL STUDIAT	28
3. MONUMENTE ISTORICE, VALORI DE PATRIMONIU CULTURAL DE INTERES NAȚIONAL ÎN TERITORIUL STUDIAT	29
4. ANALIZA CARACTERISTICILE ȚESUTULUI URBAN	
a. ANALIZA TRAMEI ȘI FRONTURILOR STRADALE, VECHIME, CARACTERISTICI	38
b. ANALIZA PARCELARULUI, VECHIME, CARACTERISTICI	40
c. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT	41
d. ANALIZA LEGĂTURILOR DINTRE ACESTEA	41
e. ANALIZA CARACTERISTICILOR FUNCȚIONALE	42
f. CONCLUZII REFERITOARE LA CARACTERISTICILE ȚESUTULUI URBAN	43

### III. ZONE ȘI SUBZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ

1. PREZENTAREA CARACTERISTICILOR ZONELOR ISTORICE DE REFERINȚĂ -DEFINITE PRIN PUG- DE PE TERITORIUL STUDIAT ȘI A PREVEDERILOR CARE SE REFERĂ LA ACESTEA	47
2. ZONELE ȘI SUBZONELE ISTORICE DE REFERINȚĂ DIN TERITORIUL STUDIAT	48
3. DEFINIREA ȘI DELIMITAREA SUBZONELOR ISTORICE DE REFERINȚĂ ÎN FUNCȚIE DE MODUL DE DEZVOLTARE ȘI DE CARACTERISTICILE ȚESUTULUI URBAN	50
4. DEFINIREA TIPULUI DE PROTECȚIE NECESAR FIECĂREI SUBZONE, ÎN FUNCȚIE DE CARACTERISTICILE ACESTEIA	51
5. DEFINIREA MODULUI ȘI GRADULUI DE DEZVOLTARE POSIBIL AL FIECĂREI SUBZONE	52

## IV. IDENTIFICAREA VALORILOR DE PATRIMONIUL CONSTRUIT

- |   |    |
|---|----|
| 1. IDENTIFICAREA CONSTRUCȚIILOR VALOROASE   | 52 |
| 2. IDENTIFICAREA AMENAJĂRILOR VALOROASE   | 53 |
| 3. IDENTIFICAREA SPAȚIILOR ȘI PERSPECTIVELOR VALOROASE                              | 54 |
| 4. DATE SEMNIFICATIVE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI                       | 55 |
| 5. CONCLUZII REFERITOARE LA ELEMENTELE CARE NECESITĂ PROTECȚIE ȘI NATURA PROTECȚIEI | 55 |

## V. STABILIREA MODULUI DE CONSTRUIRE ÎN TERITORIUL STUDIAT

- |  |    |
|--|----|
| 1. STABILIREA ELEMENTELOR PROTEJATE ȘI A METODELOR DE PROTECȚIE ALE ACESTORA   |    |
| a. DESCRIEREA METODEI DE SELECTARE A ELEMENTELOR PROTEJATE   | 56 |
| b. CARACTERISTICI ALE ELEMENTELOR PROTEJATE ȘI STABILIREA MODULUI DE PROTECȚIE   | 56 |
| c. ELEMENTE PROTEJATE DUPĂ TIP, GRAD DE PROTECȚIE, INTERVENȚII PERMISE   | 56 |
| 2. ELEMENTE PROTEJATE DIN PERIMETRUL PUZ   |    |
| a. LISTARE DUPĂ TIP GRAD DE PROTECȚIE ȘI INTERVENȚII PERMISE   |    |
| a.1. IMOBILE PROTEJATE CU TITLUL DE MONUMENTE ISTORICE INCLUSIV MENȚINEREA GENULUI DE PROTECȚIE SPECIAL -VPCIN, MLPM   | 57 |
| a.2. IMOBILE PROTEJATE CU PRIN APARTENENȚA LA ZONE DE PROTECȚIE ALE M.I.   | 57 |
| a.3. IMOBILE PROTEJATE PRIN PUZ+R  | 57 |
| a.4. SPAȚII PUBLICE PROTEJATE SAU COMPONENTE ALE ACESTORA (STATUI, PLANTAȚII)  | 57 |
| a.5. ALTE ELEMENTE PROTEJATE PLANTAȚII INTERIOARE ÎMPREJMUIRI DECORAȚII  | 57 |
| b. PROPUNERI DE INCLUDERE A UNOR IMOBILE ÎN LISTA MONUMENTELOR ISTORICE  | 58 |
| c. ELEMENTE DE GESTIUNE ȘI REGLEMENTARE CARE DECURG DIN SIZ (CONDIȚII GENERALE CARE TREBUIE PRELUATE ÎN PUZ+RLU, OBLIGATIVITATEA ELABORĂRII DE STUDII ISTORICE PREALABILE CONSTRUIRII/DESFIINȚĂRII PENTRU ANUMITE IMOBILE, PROPUNERI DE PUNERE ÎN VALOARE TERITORIULUI PENTRU UZUL ADMINISTRAȚIEI PUBLICE LOCALE | 60 |
| 3. ANALIZA POTENȚIALULUI DE DEZVOLTARE A FIECĂREI SUBZONE (CREȘTERI POSIBILE ALE GRADULUI DE OCUPARE A PARCELELOR ȘI MODUL ÎN CARE SE POATE OBȚINE ÎMBUNĂTĂȚIREA FONDULUI CONSTRUIT)   | 60 |
| 4. STABILIREA MODULUI DE CONSTRUIRE PERMIS ÎN TERITORIUL STUDIAT PENTRU TOATE IMOBILELE, ÎN FUNCȚIE DE OBIECTIVELE DE PUNERE ÎN VALOARE A ELEMENTELOR PROTEJATE ȘI DE OBIECTIVELE DE DEZVOLTARE ALE TERITORIULUI   | 61 |

## I. NOTĂ METODICĂ GENERALĂ

### 1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA PROIECTULUI: **STUDIU ISTORIC DE FUNDAMENTARE PUZ - CP  
-COMUNA FLOREȘTI, JUD. CLUJ**

AMPLASAMENT: **-COMUNA FLOREȘTI, JUD. CLUJ**

BENEFICIAR: **PRIMĂRIA COMUNEI FLOREȘTI**

PROIECTANTI: PROIECTANT GENERAL

**SC. TRIARH S.R.L.**

PROIECTANT DE SPECIALITATE

**SC ATELIER ARHITECT ARNOLD SZABO SRL**

DATA ELABORARII: **ianuarie-februarie 2026**

### 2. DESCRIEREA OBIECTIVELOR ȘI LIMITELOR STUDIULUI

Studiul fundamentează din punct de vedere istoric și arhitectural-urbanistic documentația de urbanism PUZ – CP Comuna Florești. Astfel, se propune analiza evoluției istorice a teritoriului aparținând zonei centrale a actualei comune Florești. În cadrul acestei zone se află un monument de arhitectură prezent în LMI.

Potrivit Ordinului MTCT nr. 562/2003, documentația PUZCP 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.

Scopul documentatiei este :

- de a oferi administratiei locale si factorilor interesati instrumentul adecvat pentru gestionarea cadrului fizic din zona si asigurarea derularii unui proces de dezvoltare urbană integrată prin menținerea caracterului si identității Centrului Istoric
- de a defini categoriile de intervenții ce se vor realiza ulterior aprobării prezentei documentații P.U.Z.C.P. ca urmare a zonificării Ansamblului Urban Centrul istoric Florești, în conformitate cu legislația națională în materie de urbanism si în vederea obținerii autorizațiilor de construire.
- de a stabili reguli de construire specifice pentru fiecare element teritorial component în conformitate cu legile, normele si normativele în vigoare.

Conform „Metodologiei de elaborare si conținutului-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate” (care respectă prevederile Ordinului MTCT nr. 562/2003), care este în conformitate cu Prevederile Legii nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Secțiunea a III-a – zone protejate, obiectivele planurilor urbanistice pentru zone construite protejate (PUZCP) sunt următoarele:

ART. 5

- evidențierea rolului de catalizator al zonelor respective pentru dezvoltarea urbană, teritorială si regională;
- asigurarea continuității fizice, funcționale si spirituale a cadrului construit din localități si stimularea interesului economic si cultural pentru utilizarea acestuia;

- protejarea și punerea în valoare a monumentelor istorice, arheologice și a ansamblurilor arhitecturale și urbanistice deosebite, precum și a contextului și caracteristicilor care conturează semnificația lor istorică.

#### ART. 6

Documentațiile și regulamentele vor avea în vedere:

- stabilirea direcțiilor și priorităților de dezvoltare logică a zonelor luate în considerare, raportate la dezvoltările localităților în ansamblul lor;
- 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.

#### ART. 7

- Realizarea propunerilor de dezvoltare reglementate prin PUZCP se face, după aprobarea documentației, în funcție de posibilități, din fondurile prevăzute din bugetele unităților teritorial-administrative de bază, în corelare cu fondurile alocate de la bugetul statului sau din bugetele unor persoane juridice sau fizice.

La aceste obiectivele generale se propun a fi atinse prin actualizarea documentației de urbanism următoarele aspecte:

- crearea cadrului legal pentru a asigura evoluția favorabilă a zonei având ca obiectiv principal protejarea și punerea în valoare a patrimoniului istoric
- instituirea unor măsuri care să crească nivelul și numărul oportunităților în zona istorică, transformarea ei într-o zonă atractivă
- încurajarea rezidenților în a crește calitatea fondului construit
- eliminarea parcărilor amenajate de-a lungul stăzilor, corelat cu măsuri de asigurarea acestora în spații amenajate publice
- continuarea lucrărilor de amenajare a spațiului public, a iluminatului public și a celui arhitectural.

### CADRU LEGISLATIV

- Codul civil
- Legea 5-2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a – zone protejate
- Legea 350-2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare
- Legea 422-2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările ulterioare, republicată
- Legea 50-1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările ulterioare
- Hotărârea Guvernului nr. 525-1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată
- Ordin al Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2260 din 18/04/2008 privind aprobarea Normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice Publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 540 din 17/07/2008

- Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 562- 2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Metodologie de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate
- Ordinul nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea **Normelor metodologice** de aplicare a **Legii nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- - ordin M.L.P.A.T. nr. 562/ 2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice ”Metodologie de elaborare și conținutul- cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate”;
- legea 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități;

## COMPONENȚA LISTEI MONUMENTELOR ȘI A SITURILOR ISTORICE (2015) ÎN ZONA STUDIATĂ

**CJ-II-m-B-07616** -Biserica Romano-Catolică cu hramul de Sărbătoarea Tuturor Sfinților -Florești

### 3. DESCRIEREA METODEI ȘI A DIRECȚIILOR DE CERCETARE

Terenul studiat reprezintă zona centrală a comunei Florești, județul Cluj, pe teritoriul acestora se află un monument istoric clasat și protejat conform legislației în vigoare, precum și o serie de obiective cu valoare arhitecturală, urbanistică și identitate locală. Studiul de față vine în sprijinul realizării reglementărilor de protecție din cadrul P.U.G. comuna Florești și propune trecerea în revistă a evoluției istorice în context cu evidențierea obiectivelor cu valoare patrimonială, evaluarea acestora și a impactului dezvoltării urbane. Studiul urmărește progresia cronologică a localității cu punctarea evenimentelor principale urmată de evidențierea obiectivelor patrimoniale individuale și a țesutului construit (construcții, tramă stradală, tipologii locale/zonale) cu valoare istorică.

Principalele metode de cercetare care au servit la realizarea acestui studiu sunt *analiza resurselor documentare* – principale și secundare (cercetarea surselor de arhivă, precum fișe de monument, documente și studii de arhivă, respectiv a literaturii specializate contemporane – lucrări și articole științifice publicate, monografiile și ghiduri, documentații și studii istorice anterioare) apoi *analiza comparativă*, *analiza de conținut*, și *studiul de teren*. Ca metode suplimentare de analiză generativă au fost utilizate următoarele:

- Analiza spațială Analiza morfologică a țesutului construit
- Realizarea de scheme explicative pe baza suportului cartografic istoric disponibil – pentru a evidenția dezvoltarea așezărilor (evoluția tramei stradale, a parcelarului a funcțiunilor etc.);
- Analiza comparată a suportului cartografic istoric și modern

### 4. SURSE DE INFORMARE SI DOCUMENTARE

- Arhivele Statului
- Bota, I.M, Florești-Cluj – Străveche vatră de istorie românească, Editura Societății culturale Pro Maramureș „Dragoș Vodă”, Cluj-Napoca, 2000.
- Borovszky Samu - Magyarország vármegyéi és városai <https://adt.arcanum.com/hu/collection/Borovszky/>.
- Cătănicu, Ioana Bogdan, Despre apariția orașelor și statutul acestora în Dacia romană, Ephemeris Napocensis III, 1993.

- Ciongradi, Carmen, Bota, Emilian, Voișian, Valentin, Epigraphische Weihealtäre aus Florești (Kreis Cluj), Ephemeris Napocensis, XX, 2010, p. 211–219.
- Csánki Dezső, Magyarország történelmi földrajza a Hunyadiak korában, Kolozsvármegeye, vol.5, Budapest, 1890 apud. Bota, I.M, Florești-Cluj – străveche vatră de istorie românească.
- Drăguț, Vasile, Arta Gotică în România, ed.Meridiane, 1979.
- Fejer Gregorius, Codex Diplomaticus Hungariae ecclesiasticus ac civilis, thomus V, vol. I. Budaë, 1829.
- Meruțiu, V., Județele din Ardeal și din Maramureș până în Banat. Evoluția Teritorială, din Lucrările Institutului de Geografie al Universității din Cluj, Vol. V., Institutul de Arte Grafice, Ardealul, 1929, Cluj.
- Miron, Greta-Monica, Biserica Greco-Catolică din Comitatul Cluj în secolul al XVIII-lea, Presa Universitară clujeană, Cluj-Napoca, 2007.
- Mureșan, Florin Valeriu, Satul românesc din nord-estul Transilvaniei la mijlocul secolului al XVIII-lea, Institutul cultural român, Centrul de studii transilvane, Cluj-Napoca, 2005.
- Murgescu, Bogdan, coord., Istoria României în texte, Corint, București, 2001.
- Papp, Lelia, CENTRE-PERIPHERY RELATIONS IN THE URBAN AREA OF CLUJ COUNTY – Summary, UBB University Cluj-Napoca, 2013.
- Petrescu-Dîmbovița, M., Prof. dr. doc., membru corespondent al Academiei Române, coord., DAICOVICIU HADRIAN Prof. dr., TEODOR, DAN GH., Cercet. șt. pr. I dr., BÂRZU, LIGIA Conf. dr., Lector dr. PREDA, FLORENTINA, Istoria României de la începuturi până în secolul al VIII-lea, Editura didactică și pedagogică, r.a. București, 1995, versiune online 2015.
- Principalele Lucrări de Restaurare a Monumentelor Istorice din RSR, în Buletinul monumentelor istorice, an XXXIX, nr.1, 1970.
- Săgeată, Radu, Evoluția organizării administrativ-teritoriale a Transilvaniei, Institutul de Geografie, Academia Română, București, ,
- Suciu, Coriolan -Dicționarul istoric al localităților din Transilvania, Editura Academiei Republici Socialiste România, 1967
- Varga E. Árpád: Erdély etnikai és felekezeti statisztikája (1850-1992)

#### PAGINI WEB

- \*\*Biserica Catolică Toți Sfinții, Florești, Fișă obiectiv, <https://www.biserici.org/index.php?menu=BI&code=2288>
- \*\* <https://map.cimec.ro/Mapserver/index.html> (Server Cartografic pentru Patrimoniul Cultural Național)
- <https://maps.arcanum.com/ro/>
- <https://gallery.hungaricana.hu>

## 5. PREZENTAREA CRITICĂ A BIBLIOGRAFIEI GENERALE

**Florești-Cluj – străveche vatră de istorie românească** (2000, Editura Societății culturale Pro Maramureș „Dragoș Vodă”, Cluj-Napoca, autor: Bota, I. M.). Volumul reprezintă o detaliată monografie a comunei Florești, întrunind informații despre istoricul comunei și principalele obiective construite de factură religioasă, despre așezarea geografică a acesteia, precum și informații socio-economice și politic-administrative, demografice, socio-culturale (inclusiv informații legate de patrimoniul imaterial – folclor, obiceiuri și practici). Tonul lucrării este influențat de profesia autorului Ioan M. Bota, părinte greco-catolic stabilit în Florești, și veteran al celui de-al doilea război mondial.

Printre documentele de arhivă consultate se numără **Județele din Ardeal și din Maramureș până în Banat. Evoluția Teritorială**, din Lucrările Institutului de Geografie al Universității din Cluj, Vol. V., Institutul de Arte Grafice, Ardealul, Cluj, lucrare publicată 1929, autor: Meruțiu, V.

Alături de acestea, studiul apelează și la documente pe suport cartografic de arhivă, precum **Magyarország megyéinek kézi atlasza**, 1886, (autori: Károly Lajos Posner și fiul) din arhiva A Honvédelmi Minisztérium Hadtörténeli Intézet és Múzeum (Institutul de Istorie Militară și Muzeul Ministerului de Apărare din Ungaria), unde pot fi consultate vechi delimitări ale județelor. Studiul a utilizat și extrase din hărți de anvergură mai mare, care vizează întreg teritoriul țării precum *Planul*

*Director de Tragere* – o colecție de hărți detaliate la scara 1:20 000 în proiecție Lambert-Cholesky, realizată de Institutul Geografic al Armatei și reactualizată în mai multe etape între anii 1916–1959 – sau seria *de hărți sovietice* – la scara 1: 50 000/1:100000 adaptată în proiecție Stereo70, realizată înainte de al Doilea Război Mondial.

Un alt suport cartografic care a fost utilizat sunt mai cunoscutele **hărți austriece** – la scara 1: 200 000, datate 1910 și realizate în cadrul celei de **a treia campanii de ridicări topografice militare** realizate sub egida Imperiului Habsburgic. Sursa mapire.eu

**Arhiva INP** a reprezentat o bogată sursă documentară atât din punct de vedere al resurselor scrise cât și a celor imagistice. Acestea din urmă constă în fotografiile de arhivă din fișele de monument ale obiectivelor analizate (i.e. pentru biserica catolică Toți Sfinții Florești pot fi consultate diferite etape de evaluare a obiectivului, realizate în ani diferiți). Pentru o analiză comparată actualizată, s-au utilizat și fotografiile culese în teren, aflate în arhiva personală a autorilor.

## 6. PREZENTAREA STUDIILOR ANTERIOARE PE CARE SE BAZEAZĂ CERCETAREA

**Studiu istoric de fundamentare și delimitare a obiectivelor și ariilor protejate Comuna Florești, jud. Cluj** Studiul fundamentează din punct de vedere istoric și arhitectural-urbanistic documentația de urbanism Reactualizare P.U.G. Comuna Florești, 2023

## 7 PREZENTAREA ECHIPEI DE CERCETARE DUPĂ SPECIALITATE

DR. ARH. SPÂNU RADU CĂLIN specialist cu drept de semnatură RUR B, C, D, E

DR. ARH. SPÂNU SMARANDA

ARH. SZABO ANE MARIE specialist atestat M.C.C. NR 392 SD,  
specialist cu drept de semnatură RUR D, E, F6, G5

## II. ANALIZA EVOLUȚIEI ȘI A CARACTERISTICILOR TERITORIULUI STUDIAT

### 1. ANALIZA EVOLUȚIEI TERITORIULUI STUDIAT

#### a. ISTORICUL TERITORIULUI STUDIAT

Text preluat din **Studiu istoric de fundamentare și delimitare a obiectivelor și ariilor protejate Comuna Florești, jud. Cluj**, respectiv date din **"Studiul de fundamentare privind rețeaua de așezări -jud. Cluj"**

LOCALITATEA FLOREȘTI oscilează în principal între doi poli, Cluj și Gilău, o relația de factură istorică, de la poziția pe drumul roman până la includerea sa în plasa Gilău între 1925-31. În etapa modernă, localitatea este definitiv plasată în sfera de influență a orașului Cluj. Florești este reședința comunei cu același nume și se desfășoară în principal de-a lungul E60 (DN1), având în zona centrală câteva ramificații rutiere paralele, respectiv perpendiculare pe drumul național. Pe traseul acestuia s-a dezvoltat nucleul localității în jurul Bisericii Romano-Catolică cu hramul de Sărbătoarea Tuturor Sfinților. Din zona din jurul bisericii avem câteva ramificații rutiere relativ paralele, respectiv perpendiculare pe drumul național. După includerea localității în zona metropolitană, localitatea prezintă o dezvoltare amplă mai ales pe partea sudică a DN1. Localitatea este așezată în zonă precolinară, beneficiind de un relief aproape plan, fapt ce favorizează o distribuție explicită a lotizărilor.

**PRIMA ATESTARE DOCUMENTARĂ**

Florești -prima atestare documentară

- 1272 (Coriolan Suci)

**ALTE DENUMIRI** -Feneșul Săsesc, Szaszfenes

1272	Fenes	
1297	Zaazfenes	
1336	Zazfenes	
1342	Fenes Saxonica	
1400	Fenes Saxonialis	
1609	Feness	
1638	Szasz Fenes	
1850	Fenyis	
1854	Szasz-Fenes	(Coriolan Suci)

**TOPONIMIA LOCALITĂȚII FLOREȘTI**

Bota citează o explicație a toponimiei Florești: numele de Feneș ar fi format pe baza „arhaismul fenes” din limba maghiară, cu semnificația „cățel”, și prin asociere cu ocupația dresajului de câini de vânătoare. Bota mai aduce un argument în acest sens: același toponim apare la alte localități situate în apropierea unor cetăți (Bela-Var, jud. Bihor), sugerând asocierea cu breasla sau ocupația respectivă și privilegiile asociate. O a doua interpretare amintită de Bota pornește de la cuvântul maghiar „*fenyős*, care se scria *fenes* respectiv *fanyes* în maghiara arhaică ”traducând titulatura de „brădet”.

Procesul de colonizare marchează profund arealul, acest lucru regăsindu-se în titulatura veche a satelor:– Feneș devine Zaz Fenes/Zaas fenes/Szászfenes/Fenes Saxonica sau Sächsisch Fenesch („Feneșul Săsesc”)

**MOMENTE DIN PERIOADA DIN CARE SE PĂSTREAZĂ IZVOARE ISTORICE SCRISE ȘI CARE DEFINESC ȘI REDEFINESC GEOMETRIA ZONEI ÎN STUDIU, areal legat organic de istoria municipiului Cluj-Napoca:**

- **Perioada medievală** – Începând din secolul al X-lea apar pe întreg teritoriul României formațiuni statale noi: **ducate, cnezate și voievodate**. Arealul studiat, respectiv cel cuprins între localitățile Cluj, Florești, Gilău se încadrează în **structura voievodatului lui Gelu** fiind și în cel mai vast al Transilvaniei. Atât Clujul cât și Floreștiul rămân focare de interes, după cum o demonstrează construcția cetății de la Florești, la sfârșitul secolului al XIII-lea.
- La sfârșitul secolului al XI și în secolul al XII-lea Transilvania ajunge treptat sub dominația regilor Ungariei. *Gesta Hungarorum*, scrisă la sfârșitul secolului al XII-lea, atestă existența **organismelor statale de tip cnezat și voievodat**, „organizate până în a doua jumătate a secolului al XII-lea în **judete**”. Totuși, „cu prilejul organizării administrativ-teritoriale făcută de administrația maghiară, județele au fost înlocuite de **comitate și districte**, iar în teritoriile locuite de sași și secui, de **scaune**. Voievodatul va dura până în secolul al XVI-lea când va fi înlocuit de formula **principatului**.
- Pentru a controla diverse puncte strategice, statul ungar aduce coloni, *oaspeți regali* – sași, teutoni, pecenegi, uzi, cumani – și îi înzestrea cu privilegii. În a doua jumătate a secolului XIII, și apoi la începutul secolului XIV sunt aduși în Cluj și în vecinătatea acestuia, coloniști germani; aceștia sunt fixați și în zonele aferente comunei Florești. Acest proces de colonizare este marcat în titulatura veche a satelor.
- **Perioada Principatului autonom al Transilvaniei (1541-1590)** În 1541 s-a constituit Principatul autonom al Transilvaniei, fără ca structura creată pe baza comitatelor să fie modificată. Comitatele, la fel ca și scaunele secuiești sau săsești, se bucurau de o oarecare autonomie, fapt ce le-a îngăduit

ca, în limitele cadrului general legislativ al Principatului, să-și creeze propriile regulamente și statute, cum a fost cazul statutelor comitatelor Cluj (1650) și Turda (1664). După anul 1658, când turcii crează Pașalâcul de Oradea au pretins că acesta se extindea până la Gilău. În această perioadă, de un statut aparte se bucurau anumite orașe, numite „orașe libere regești” (*civitas libera ac regia* sau *liberae regiae civitates*), printre ele fiind orașele Cluj și Gherla. Categoria inferioară o formau orașele taxaliste (*loca taxalia*) și târgurile (*oppidum*), cu un statut urban incert, la limita dintre oraș și localitate rurală.

- **Perioada stăpânirii Imperiului Habsburgic până la dualism (1590-1867)** În urma înfrângerii armatei otomane și eliberarea Vienei (1683) se emite *Diploma Leopoldină* (1690), în urma căreia Transilvania rămâne principat,
- Prin rescriptul din 1783 emis de împăratul Iosif al II-lea, sistemul vechilor comitate, scaune secuiești și săsești, a fost desființat, iar teritoriul a fost împărțit în zece comitate și nouă cetăți libere. Aceste comitate erau: Alba, Cluj, Făgăraș, Hunedoara, Odorhei, Sibiu, Solnocul de Mijloc, Solnocul Interior, Târnava, Trei Scaune și Turda. Ele au fost grupate în trei districte, Cluj (cu comitatele Cluj, Solnocu Interior, Solnocu de Mijloc și Turda), Sibiu (cu comitatele Sibiu, Alba, Târnava și Hunedoara) și Făgăraș (cu comitatele Făgăraș, Odorhei și Trei Scaune).
- Din această perioadă cel mai important edict cu influențe asupra imaginii urbanistice este cel emis în 1763 de Maria Terezia "At ordinem redigant" respectiv "tragerea la linie" care schimba direcțiile de dezvoltare a localităților existente în teritoriu, reconstrucția localităților făcându-se în funcție de principalele trasee de circulație, ducând la facilitarea legăturilor dintre localități. Această **lege de sistematizare** avea reguli stricte de construcție :
  - Stăpânul de pământ era obligat să pună la dispoziția țăranilor noi intravilane, aliniate de-a lungul unor ulițe drepte, după planuri prestabilite
  - se impun reglementări legate de materialele de construcție, respectiv să se folosească materiale locale: fag sau carpen, acoperirea să fie cu paie, pereții din chirpici (vaioagă), etc.
  - se impune obligativitatea de a construi într-un anumit mod: fiecare casă trebuia să aibă minimum trei încăperi: de locuit, de depozitare, de acces, fiecare încăpere să aibă minim trei ferestre: două spre uliță și una sau două spre curte

În urma acestui edict geometria multor localități se modifică, în principal a celor împrăștiate, caracteristice zonelor de deal și munte.

- **Perioada dualismului austro-ungar (1867-1918)** În 1867, împăratul a restabilit Constituția Ungariei și legile din 1848, consfințind totodată unirea Transilvaniei cu Ungaria și desființând Cancelaria Aulică transilvană de la Viena. Organizarea administrativă a noului stat maghiar s-a definitivat prin legile din anii 1870, 1871, 1876 și 1886, care confirmă comitatele (*megye*) ca unități administrative de bază, și crează comunele, ca forme de organizare cu personalitate juridică. Alături de comitate, de dreptul de municipiu se bucurau (încă din 1870) și o serie de orașe mari – de fapt fostele orașe libere regești (*szabad király város, Königliche Freistadt*), care astfel aveau același rang cu comitatele. Ele au fost redenumite orașe cu consiliu sau orașe cu drepturi municipale sau, mai simplu, municipii (*törvényhatósági jogú városok* sau *törvényhatósági joggal felruházott város*), acesta fiind și cazul orașelor Cluj și Gherla. Fiecare sat era, totodată, comună, de unde și existența unei autonomii administrative mai largi. Totuși, erau supuse reglementării prin lege constituirea de noi comune (practic, de noi sate) și schimbările de denumire ale comunelor existente. Comunele se împărțeau în comune mici (*kis községek*), comune mari (*nagy községek*) și orașe cu magistrat (*rendezett tanácsú városok*), în rândul acestora din urmă fiind și localitățile Turda și Dej.
- **1888** - se realizează Registrul cadastral
- **Perioada interbelică** -Imediat după Unire, s-a procedat la menținerea provinciilor, ca entități administrativ-teritoriale de mare întindere. Astfel rămâneau în vigoare și legile administrative maghiare (M. Guțan) În 1919 a introdus termeni de județ (în loc de comitat), plasă (în loc de cerc), oraș cu consiliu (în loc de oraș cu magistrat etc.

- Noua împărțire administrativă a intrat în vigoare la data de 1 ianuarie 1926. Pentru reforma administrativă, după cum constata V. Meruțiu (1929), „nu s-a mai ținut cont de această comisiune și nici de alta. Au intrat în joc interesele politice locale. Din proiectele Comisiei s-a ales ce a fost cu puțință”. În total, teritoriul țării a fost împărțit în 71 de județe, 498 de plăși, 8879 de comune, dintre care 8704 comune rurale, iar restul urbane (orașe) (V. Surd). Împărțirea efectivă pe județe, pase și comune s-a făcut puțin mai târziu, aceasta fiind preluată conform Recensământului din 1941 (T. Rotariu).
- **Perioada postbelică** În 1950, autoritățile comuniste au luat decizia de a schimba organizarea administrativă din România, cu o structură pe trei nivele: regiuni, raioane și comune. După 1952, regiunea **Cluj** avea nu mai puțin de 14 raioane (aproape dublu față de situația anterioară). În 1968 a fost revizuit întreg sistemul administrativ și s-a revenit la județ ca unitate administrativă de bază. Localitățile au fost organizate în municipii, orașe și comune. Orașele puteau să aibă, în imediata lor apropiere, comune suburbane. Reședința județului, municipiul Cluj (redenumit Cluj-Napoca în 1974), nu a avut comune suburbane.
- Ca structuri de conducere, primăriile vor fi înlocuite (1949) de *Comitete Provizorii ale Consiliilor Populare* și apoi de *Sfaturile Populare*, iar în 1969 de *Consiliile Populare*.
- **Perioada de după 1990** -Singurele modificări au fost efectuate la nivel local, prin declararea de noi municipii (Câmpia Turzii, Gherla), orașe (nu a fost cazul în județul Cluj) și comune, precum și schimbarea denumirii unor localități. În 1998, odată cu crearea regiunilor de dezvoltare (*Carta Verde a dezvoltării regionale în România*, 1998), județul Cluj a fost integrat Regiunii de Dezvoltare VI – Nord-Vest, cu sediul Agenției de Dezvoltare Regională la Cluj Napoca.
- În decembrie 2008 s-a înființat Zona Metropolitană Cluj, cuprinzând municipiul Cluj-Napoca și 19 comune din apropiere socio-politică inclusiv Florești. Acest lucru a dus la modificări majore spațiale prin creșterea exponențială a zonelor de locuire, dar și a serviciilor terțiare cu influențe asupra gabaritului și geometriei localității.

## b. DATE ISTORICE IMPORTANTE, EVENIMENTE ISTORICE ÎN TERITORIUL STUDIAT

- **Sec XIII** -este atestată documentar Cetatea Fetei. În zonă au fost descoperite fragmente ceramice aparținând culturii Coțofeni, epocii bronzului, primei epoci a fierului, dar și prefeudale. Cetatea a fost construită în prima jumătate a sec. al XIII--lea, fiind dărâmată cu ocazia răscoalei de la Bobâlna din 1437.
- **1272** - prima atestare documentară apare pe un act de transfer care menționează că "moșia Florești (Zaasfenes) a fost transcrisă de regele Ștefan al Ungariei pe numele lui Andrei, fiul contelui Mihail". Localitatea s-a construit pe vechiul traseu al drumului roman care unifica Gilful de Cluj-Napoca.
- **1272-1275** – este atestată dania făcută de regele Ungariei Ștefan al V-lea către episcopul și biserica Sf. Mihail din Alba Iulia, prin care Clujul ajunge împreună cu împrejurimile sale, printre care e numită și moșia Feneș, trece sub jurisdicția episcopală
- În **1299**, Petru, episcop al Transilvaniei cedează mănăstirii Cluj-Mănăstur satele Băgara și Nădășel „pentru ca oamenii episcopiei noastre din Cluj și din Florești și din alte sate ale noastre dimprejur să poată trăi mai bine și tihnit
- **1373** - Regele Ludovic I interzice episcopului Transilvaniei, Dumitru, să ia darea montană de la locuitorii din Cluswar (Cluj) pentru viile de la Fenes (Florești).
- **1435** – un document cu autor necunoscut numește un litigiu între episcopul și prelații de la mănăstirea din Cluj-Mănăstur, privind hotarele moșiilor Bogartelke (Băgara), Egeres (Aghireșu), Inakelke (Inucu), Kolos Monostra (Cluj-Mănăstur), Mako (Macău), Szasz Fenes (Florești), Szelistye (Săliște) și Túre (Turea);

- **În secolul al XIV-lea**, Bota menționează trei castelani de Florești ai episcopiei de la Alba Iulia: „Toma, fiul lui Ambrosie, în 1312, Luca în 1312 și Nicolae de Luncani (Gerend), în 1373, ultimul în calitate de castelan al episcopului Transilvaniei Dumitru”
- **Între secolele XIV și XV**, *Feneșul Săsesc* „era protopopiat romano-catolic [interval în care] a rămas ca și posesiune feudală a episcopiei catolice a Transilvaniei” (Bota)
- **1523** -Johannes Honterus– promotor al Reformei în mediul german din Transilvania, publică harta *Chorographia Transylvania Sybembürgen*, unde figurează din arealul studiat, alături de orașul Cluj, așezarea Florești (*Fenesch*)
- **1539** – un document arată mărturia preotului paroh de Zazphenes (Florești), numit Andrei, despre arendarea mai multe moșii lui Ladislau Mikola pentru suma de 28 florini.
- în **1541** odată cu momentul intrării Transilvaniei sub suzeranitatea Înaltei Porți, pe teritoriul Floreștiului apar confruntări între locuitorii Feneșului și clujeni sau nobilime, având la bază conflicte economice (pornind de la profilul viticol al Floreștiului), de factură religioasă sau politică. Astfel, Floreștiului "ajunge din mână în mână, (...) zălog al diverselor familii nobiliare, dar și al fiscului (statului) Transilvaniei”
- **1547** – dealul Zaazfenes (Florești) apare într-un document cu semnătura și sigiliul reginei Isabela a Ungariei, Isabella, privind porunca acesteia către magistratul din Coloswar (Cluj) să-i facă dreptate lui Ștefan Zalay și să plătească darea vinurilor. Într-un document ulterior, emis doar două luni mai târziu, Izabela poruncește să fie interzisă strângerea dării de pe dealurile cu vii din așezarea Feneș (Florești);
- **1589** -Sigismund Báthory, principele Transilvaniei, poruncește ca locuitorii din Cluj care au vii pe dealul din Florești să nu plătească alte dări decât zeciuiala.
- **1646** – printr-un document intitulat *Litterae testimoniales et divisionales Georgii Rakoczy Principis Transsylvaniae ad Sigismundum, Georgium et Dionysium Banffy datae*, principele Transilvaniei George Rákóczy confirmă diviziunea făcută de Sigismund, George și Dionisie Banffy în posesiunile din Comitatele Crasna, Cluj și Dăbâca moștenite de ei de la Francisc și Petru Banffy Losonczy de Zentelke – în comitatul Cluj fiind amintită și moșia Feneș (Florești);
- **1760** - Meruțiu amintește o statistică din 1760 conform căreia **comitatul Kolozs/Cojocna** număra 190 de sate – incluzând Floreștiul.
- **1921** – se realizează Reforma Agrară prin care sunt împrăștiți locuitorii celor trei sate Florești, Luna de Sus și probabil Tăuți prin desființarea moșiilor grofilor localnici, respectiv în Florești moșia Kelemen Mikes. Prin exproprierea din moșia acestuia au apărut terenuri pentru arat, fânațe și pășune, dar și loturi pentru construirea de case, pentru parohia greco-catolică și canton, pentru școala românească, grădina (cultivată a) școlii și casa învățătorului.
- **1945** -În acest an, moșia Mikes rămasă este total expropriată, „din ea [fiind] împrăștiți țărani români și maghiari localnici”, construcțiile și amenajările moșiei (grădini) fiind înlocuite de cartierul Colonia Nouă și pierzând un fond construit cu valoare patrimonială în favoarea dezvoltării localității (Bota)
- **1949-1959** - pe baza procesului de colectivizare, dispare forma proprietate privată a terenurilor agricole. Se organizează Gospodăria agricolă colectivă (GAC), mai târziu transformându-se în Cooperativa agricolă de producție (CAP).
- **2008** – reorganizarea socio-politică, dar și administrativă prin includerea comunei Florești în Zona Metropolitană Cluj-Napoca, a dus la modificări majore spațiale prin creșterea exponențială a zonelor de locuire, dar și a serviciilor terțiare cu influențe asupra gabaritului și geometriei localităților componente.

**c. EVOLUȚIA STRUCTURII ETNICE, A OCUPAȚIILOR POPULAȚIEI, A CARACTERULUI FUNCȚIONAL****EVOLUȚIA STRUCTURII ETNICE ȘI RELIGIOASE**

Pentru populația din teritoriul comunei au fost identificate **date demografice** în mai multe momente în care s-au realizat recensăminte, majoritatea fiind focalizate în principal pe evaluarea apartenenței religioase a populației.

Astfel, conform monografiei comunei Florești, în conscripția de la **1652**, satele Florești și Luna de Sus aparțineau de domeniul princiar al Gilăului și în Florești existau 250 de suflete.

Generalul Bukow în Conscripția realizată de în **1762**, deși constată o creștere a populației, nu observă nici o modificare în ceea ce privește situația spațiilor de cult.

Conform recensământului din **1784-87**, în satul Florești erau la 203 case, 266 familii și 1329 locuitori de drept.

Dacă pentru intervalul **1817-1832**, prof. Ioan Bota observă o creștere a populației românești majoritatea ortodocși, pentru anul **1840** conscripția structurii confesionale nu include românii ortodocși și nici maghiarii reformați.

Până la recensămintele **1850, 1880 și 1890** se păstrează o structură relativ similară a datelor, putând fi urmărite evoluția etnică, cea religioasă și cea demografică.

Pe baza recensământului austriac din **1950**, Bota consemnează situația fondului construit și a populației pe grupe de vârstă, ocupație, sexe, etnii și religie din **Florești**, în acea perioadă aceasta aparținând districtului militar Cluj, circumscripția Cojocna, cercul Gilău.

**Recensământul din 2011** înregistra în Florești 20.256 locuitori, înregistrând astfel o creștere de peste 240% în sub 20 de ani (1992-2011).

Conform celor mai recente date demografice, aparținând **Recensământului din 2021**, comuna avea un total de **52.735 locuitori**, din care satul Florești înregistrează marea majoritate cu 50.307 locuitori. Între cele două recensăminte, în doar 10 ani, creșterea populației comunei este de peste 150%.

An	Etnie								
	Români	Maghiari	Țigani	Armeni	Evrei	Germani	Străini	Nec.	Altele.
1850	956	628	160	6	19	-	-	-	-
1880	1068	770				2	1	61	155
1890	1223	865	-	-	-	3	1 (slovac)	-	163
1930	1596	1028	243	1	28	2	4 (bulgari)		
1941	1516	1949	74	-	-	8	1 (slovac)	-	79
1966	2256	983	359	-	-	1	-	-	359
1977	2623	923	717	-	-	-	-	-	717
1992	2593	678	603	-	-	2	-	-	603
2002	3843	764	584	-	-	3	-	-	588

Evoluția și fluctuațiile **apartenenței religioase** a populației se înscriu în evoluția punctată mai sus, după cum este reflectat și în datele statistice. Astfel, „până în 1760-62 majoritatea satelor [din împrejurimile Clujului și Huedinului] erau neunite de religie ortodoxă. Deoarece cultul ortodox nu se număra printre religiile recepte, construcția spațiilor de cult *de zid* nu este permisă o lungă perioadă de timp în interiorul delimitării analizate, acestea fiind realizate predominant din lemn, material perisabil, iar construcția acestora fiind dependentă de „aprobarea autorităților”.

Conform monografiei comunei, Feneșul Săsesc era în **secolul XIV-XV** protopopiat romano-catolic, iar în anul 1701 majoritatea populației era trecută la religia greco-catolică. Prezența comunității romano-catolice este atestată și în satul Luna de Sus, unde biserica de zid datează din 1390.

În **secolul XVI**, sub impactul Reformei, alături de ortodoxismul românesc de rit oriental și romano-catolicism se dezvoltă confesiunile reformate:

- *calvinismul* – predominant asumat de comunitățile maghiare și care devine religie oficială în 1564 . trecerea la calvinism a comunităților de sași, inițial de confesiune catolică, conduce treptat la asimilarea lor în comunitățile maghiare. Orașul Cluj, Luna de Sus (Szász Lóna) și Florești (Szász Fenes) vor trece și ele prin acest proces.
- *luteranismul* – predominant în comunitățile săsești
- *unitarianismul*

În **1692** diploma lui Leopold I, împăratul Austriei, permite „preoților români să se unească cu una dintre religiile recepte”, obținând astfel „privilegiile confesiunii respective”, respective unirea cu Roma, Acest lucru conduce în timp la dezbinarea religioasă a populației românești majoritare de credință ortodoxă, dar va fi văzută ca o ieșire de sub influența calvină.

În etapa modernă un alt punct major de inflexiune e reprezentat de apariția *religiilor neo-protestante* care pătrund în spațiul românesc la începutul secolului XIX.

Conform recensământului din **2021**, structură apartenenței religioase devine una mult mai diversificată, cultul ortodox, cel reformat și cel romano-catolic fiind cele mai bine reprezentate.

An	Religie							
	Greco-cat.	Rom-cat.	Ref.	Ortodoxi	Luterani	Unitarieni	Israeliti	Calvini
1859	1042	697	9	-	-	2	19	-
1857	1213	744	11	-	3	1	18	-
1880	1225	719	72	23	1	4	13	-
1869*	1232	789	33	-	-	2	5	-
1890	1326	813	96	1	6	7	5	-
1898	1326	912	-	1	6	7	5	96
1903	1458	809	-	71	4	4	3	15
1913	1577	887	-	17	1	1	-	10
1930	1655	1003	-	47	3	7	28	161

Recensămintele din anii 1850, 1857, 1880, 1890, 1898, 1903, 1913 și 1930 – urmărind structura religiilor în (după Bota, I., Monografia Comunei Florești, Varga E. Árpád, Kolozs megye településeinek etnikai (anyanyelvi/nemzetiségi) adatai 1850-2002); \* statistica anului 1869, după Recensământul din 1869, László Sebök, Laszlo Teleki Institute TLA, CSO Census Archives, 2005); \*\* statistica pentru 2011 disponibilă doar la nivel de comună (după Populația Stabilă după Principalele Religii la Recensământul din anul 2011 - Rezultate Preliminare, [www.recensamantromania.ro](http://www.recensamantromania.ro))

anul	pop.	Orto.	Greco-cat.	Rom-cat.	Ref-Calv.	Ev.-Lut.	Unit.	Moz.	alte	Bapt.	Pent.	Adv.
1850	3009	322	1315	722	629	-	2	19	-	-	-	-
1857	3368	388	1456	763	739	3	1	18	-	-	-	-
1869	3582	391	1531	805	828	4	9	14	-	-	-	-
1880	3655	452	1525	738	912	2	7	19	-	-	-	-
1890	4058	498	1663	837	1025	6	11	17	1	-	-	-
1900	4435	610	1830	832	1137	4	7	15	-	-	-	-
1910	4702	521	2044	911	1155	1	7	32	31	-	-	-
1930	5280	634	2177	1020	1341	5	11	40	52	50	-	-
1941	6086	581	2265	1370	1704	28	42	22	74	74	-	-
1992	6088	2567	898	591	1356	1	9	-	287	152	120	5

Structura apartenenței religioase pentru comuna Florești pe baza recensămintelor realizate între anii 1850 și 1992.

## EVOLUȚIA OCUPAȚIILOR TRADIȚIONALE ALE LOCUITORILOR

Ocupațiile de bază, în zona de studiu, erau determinate de condițiile geografice, acestea fiind date de amplasamentul localităților pe o zonă precolinară.

Etnograful Ioan Praoveanu, identifică mai multe tipuri de ocupații aflate într-un ansamblu relațional în arealul rural.

1. Ocupații nespecializate -clasificate după ponderea în economia rurală și în modul de valorificare a resurselor naturale

- Ocupații principale
  - agricultura
  - grădinăritul
  - creșterea animalelor

Agricultura și agricultura de subzistență, respectiv producția agricolă și creșterea animalelor în cadrul gospodăriei a fost formula tradițională de organizare, care se păstrează punctual și astăzi în ciuda urbanizării rapide a comunei.

Bota amintește și coexistența micilor gospodării cu marile proprietăți, precum cea a moșierului Mikes, context în care parte din populația satelor lucra terenul în arendă, dar și existența funcției de 'angajat', argat sau *biris* „pe moșia grofului [aceștia] fiind salarizați lunar, în natură și în bani". Creșterea animalelor a fost focalizată pe creșterea vacilor de lapte și a bivolițelor, oi, capre și păsări de curte. Nucleul urban Cluj reprezintă principala piață de desfacere pentru producția agricolă și nu numai a satului Florești.

-Viticultura și pomicultura

Bota punctează mențiuni documentare ale viticulturii în arealul comunei Florești, până în secolul XVIII – terenurile dedicate fiind adeseori obiect de dispută între locuitorii Clujului și floreșteni.

**Profilul agricol** a dominat structura funcțională a comunei mult timp, cunoscând gradual o contragere. Astăzi, terenurile agricole rămase pe suprafața comunei se înscriu în principal în categoria terenurilor arabile, a pășunilor și fânețelor, iar suprafața de vii și livezi fiind extrem de redusă. Deși creșterea animalelor (**sectorul zootehnic**) nu figurează ca funcție dominantă în evoluția comunei, acesta este dezvoltată începând cu 1960. Începând cu această perioadă **profilul agricol** al comunei începe o regresie graduală; în monografia comunei, Bota identifica doar 20% din populația comunei ca lucrând în agricultură.

-lucrul la pădure

Se regăsește, mai ales, în zonele tangente cu ariile împădurite.

- Ocupații secundare
  - albinăritul, vânătoarea, pescuitul, culesul din natură
- Ocupații casnice
  - prelucrarea alimentelor
  - prelucrarea fibrelor textile -torsul și țeserea

Se realizau în casă și, cu ajutorul războiului de țesut, se produceau la scară mică țesături din bumbac, în sau lână și în mod special din cânepă pentru uz gospodăresc sau îmbrăcăminte specifică portului popular decorată cu elemente caracteristice zonei.

2. Ocupații specializate -meșteșugurile legate de prelucrarea resurselor naturale și a materiilor prime obișnuite din practica ocupațiilor de bază:

-prelucrarea lemnului

Dincolo de debitarea și fasonarea lemnului utilizat pe scară largă în construcțiile tradiționale, prelucrarea lemnului, alături de olărit și țesut, a fost folosit de-a lungul vremii pentru a crea obiecte de uz zilnic, de la mobilier, la instrumente muzicale tradiționale sau obiecte decorative.

-prelucrarea fierului

Prelucrarea fierului se practica în principal la cald. Meșterii executau fierăria necesară pentru căruțe, scule pentru agricultură (sape, seceri, securi), balamale și închizătoare pentru uși sau porți, potcoveau animalele de tracțiune.

-olăritul

-împletitul papurii și a nuielilor

Comuna Florești nu a păstrat pentru nici una dintre acestea ca fiind un *profil ocupațional tradițional identitar zonal*, după cum este spre exemplu oieritul pentru Mărginimea Sibiului. Continuitatea unui profil istoric ocupațional poate fi considerată doar în termeni generali, în cadrul agriculturii /pomiculturii și a creșterii animalelor care rămân și azi ocupații active, chiar dacă iau o formă modernă.

Profilul ocupațional este condiționat și simultan influențează morfologia așezărilor. Pentru toate cele trei sate, profilul ocupațional istoric este unul agricol și zootehnic (vinicultură, legumicultură, pomicultură, apicultură etc.) și se reflectă în separarea funcțională: parcelele de producție principală sau terenurile agricole mari sunt separate de parcelele locative, care au cel mai adesea anexate terenuri de producție mică (grădină, ogradă, livadă).

În sec. XX profilul ocupațional se diversifică treptat. În perioada regimului comunist sectorul zootehnic se dezvoltă, prin construirea fermei de păsări Avicola-Florești în 1970. Aceasta asigură întreg circuitul de producție și atrage forța de muncă din comună și din afara acesteia.

## ALTE OCUPAȚII DEZVOLTATE ÎN PARALEL CU CELE CU CARACTER RURAL

În prezent structura funcțională a localității este mai diversificată. În special satul reședință Florești a preluat o serie de funcțiuni urbane ale nucleului urban Cluj – în sectorul rezidențial, și cel al serviciilor, fapt care a dus la o creștere spectaculoasă a numărului populației comunei.

Profilul ocupațional al localității s-a transformat radical în ultimii 10-20 ani, în special sectorul de comerț și servicii. În Planului Integrat de Dezvoltare – Pol de Creștere Cluj-Napoca 2009-2015, era identificat ca fiind „arealul vestic (amonte de Cluj) cu tendință către servicii - Florești, Gilău”

Conform datelor din 2021, structura agenților economici este dominată de comerțul cu amănuntul și en-gros (28%), urmat de construcția de locuințe (10,3% - dezvoltat ca răspuns dezvoltarea rapidă în domeniul imobiliar), transporturi (7,2 %), lucrările speciale din construcții (6,4 %), turism și alimentație publică (5,7%) tranzacții imobiliare (5%) și activități de consultanță (4,2 %), industria textilă (2,6 %), industria construcțiilor metalice (2,2%) și industria chimică (produse chimice, articole din cauciuc și mase plastice, 1,8%). Domeniul IT înregistrează sub 1% din numărul agenților economici din comună. Astfel după numărul de angajați, profilul ocupațional al comunei este dominat de activități comerciale, urmat de industrie și construcții, și apoi de servicii și abia apoi de sectorul agricol. De asemenea, intravilanul comunei Florești a primit o serie de complexe comerciale (Pollus/Vivo, Metro, Pracktiker, Jisk, RAR) fapt care a dat caracter terțiar definitiv profilului ocupațional-economic, înlocuind caracterul tradițional agricol.

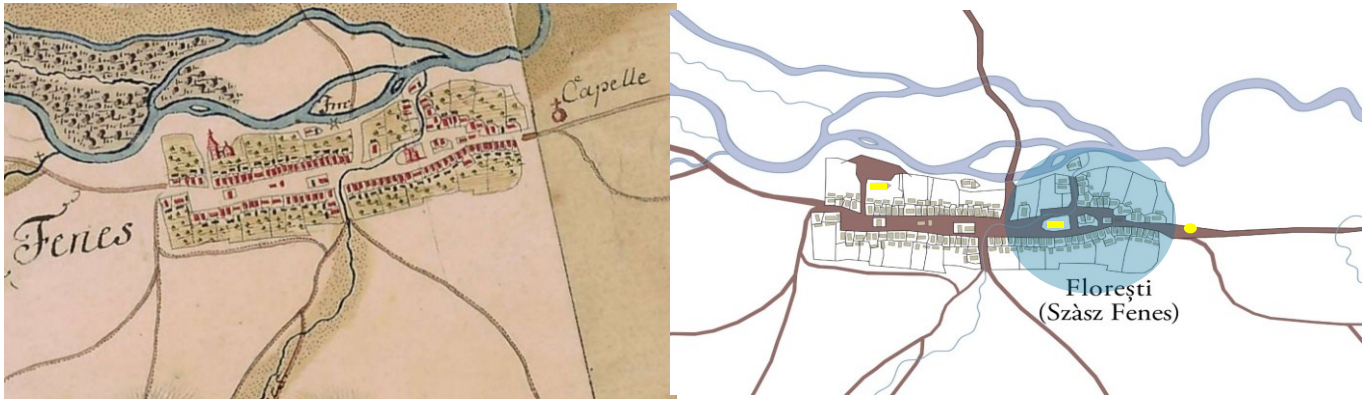
## d. EVOLUȚIA TRAMEI STRADALE

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.

În primă instanță 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. Pe vârful acestui deal se află urmele unei cetăți medievale care a aparținut episcopilor de Alba Iulia și care a fost datată în sec. XIII-XIV. (Aurel Rustoiu)

Cu toate acestea, până în sec. XVIII nu există informații concrete privind geometria localităților.

## SECOLUL XVIII



Harta Iosefină (1769-1773) sursa maps.arcanum.com

În sec. XVIII, Florești (Szász Fenes) apare ca o localitate de tip adunat cu formă liniară. Aceasta se dezvoltă după o direcție principală dată de drumul Huedin-Cluj, paralel cu Someșul Mic, și care a preluat traseul drumului roman. Prin zona centrală, traversând localitatea de la sud la nord găsim cursul unuiu din afluenții râului Someșul Mic, denumit Valea Sinaslăului (azi în mare parte întubat).

În intravilan, drumul Huedin-Cluj creaa un largo care cuprindea amplasamentul Bisericii Romano-Catolice cu hramul Sărbătorii Tuturor Sfințiilor, precum și câteva loturi punctuale. Acest largo cu caracterul lui linear 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. Bărnățiu, Eroilor și Gh. Doja. Aceste ultime două dublau traseul Văii Sinaslăului pe ambele maluri. La capătul străzii S. Bărnățiu 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 Sinaslăului, limitând laturile posterioare ale loturilor și fără a fi dezvoltat fond construit, găsim trasate str. D. Tautan și Prof. D. Mocan.

Amplasamentul Bisericii Romano-Catolice era unul punctual cu spațiu public pe tot conturul.

Nu există semne de tragere la linie, poate și pentru că a fost, probabil de la început, de tip adunat, tipic pentru o zonă precolinară și amplasată pe drumul principal.

## SECOLUL XIX



A doua hartă militară austriacă (1806-1869)

sursa maps.arcanum.com

Până în a doua jumătate a secolului XIX imaginea generală a fondului construit variază în raport cu cea din secolul XVIII, păstrându-se aspectul general de localitate de tip adunat dar, de data aceasta, cu formă tentaculară. Principalul traseu de dezvoltare este cel liniar identificat mai sus, dar cu o imagine care se diversifică prin faptul că aspectul general de largo din sec. XVIII își pierde consistența, zona centrală a acestuia se lotizează (inclusiv în jurul Bisericii Romano-Catolice) și se creează trei trasee stradale distincte, identificabile în fondul construit cu actualele str. Avram Iancu, Cuza Vodă și Andrei Mureșan. Aceste două din urmă debușau într-o zonă cu aspect de piață centrală având, la est, ca piesă volumetrică coordonatoare Biserica Romano-Catolică și contrabalansată, la vest, de un lot mai amplu (identificabil ca domeniul Haller).

La mijlocul lotizării identificate mai sus apare Biserica Ortodoxă Sf. Dumitru construită între anii 1830 și 1834.

În această perioadă se trasează alte străzi cu corespondent în rețeaua actuală: str. Morii, str. Sportului, str. Eroilor, str. Tudor Vladimirescu, str. Simion Bărnuțiu, str. Gh. Doja, str. Nicolae Bălcescu, începutul str. Someșului.

Intravilanul localității era limitat de străzi care nu dezvoltaseră fond stradal. Astfel:

- La sud - de str. Prof. D. Mocan, str. prof. Ioan Rus, str. Tăuțiului
- La vest - de str. Cetății
- La est. - de Str. D. Tautan

Zonele construite se extind la est și vest, de-a lungul străzii Gilău-Cluj. Astfel:

- La vest, zona construită se extinde pe latura nordică a drumului principal, dincolo de intersecția cu str. Cetății, noul intravilan fiind limitat de traseul râului Tăuți.
- la est dezvoltarea este mai puțin evidentă, fiind marcate doar câteva loturi cu construcții.

La intersecția str. S. Bărnuțiu și T. Vladimirescu se găsea o piațetă fără corespondent în rețeaua actuală. Acesta se dezvoltă în jurul unei construcții cu funcțiune neidentificabilă dar posibil legată de moara alăturată. Din această piațetă pornea un drum spre un pod peste râul Someșul Mic. Acest pod poate fi poziționat în zona actualului pietonal spre Noua Colonie.

La extremitatea estică, la marginea localității, cu acces din str. Eroilor a apărut amplasat cimitirul în poziția celui actual. Un al doilea cimitir, azi dispărut, exista la intersecția str. Sportului cu T. Vladimirescu.

## SFÂRȘITUL SEC. XIX

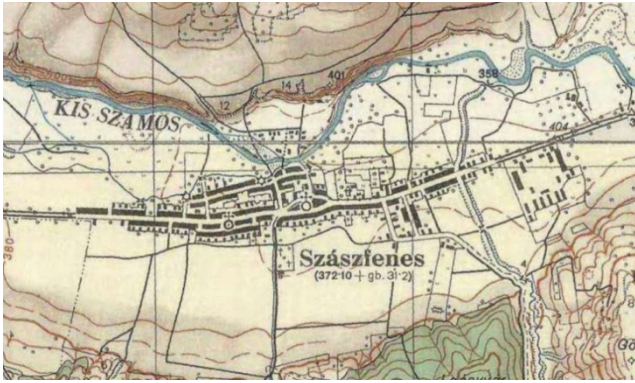


**A treia hartă militară austriacă ( 1869-1887 )**

sursa [maps.arcanum.com](http://maps.arcanum.com)

Trama stradală este identică cu ce s-a identificat mai sus.

## PRIMA JUMĂTATE A SECOLULUI XX



1941 sursa maps.arcanum.com

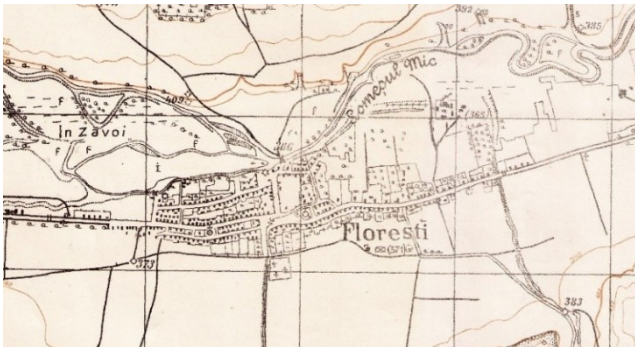


1950 <https://geo-spatial.org/>

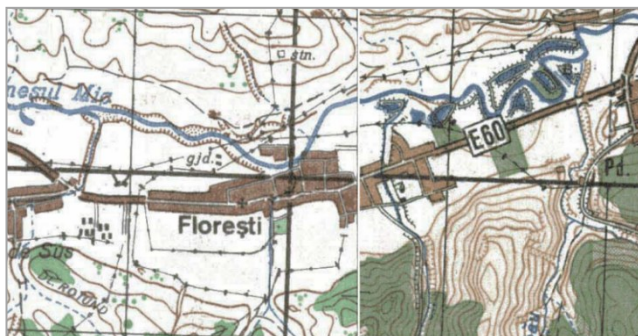
În perioada scursă între începutul și jumătatea sec. XX se pot identifica unele modificări la nivel de gabarit al localității. Astfel că, în această perioadă apar:

- un corp nou de localitate denumit în perioada interbelică Noua Colonie, amplasat la nord, dincolo de malul Someșului Mic.
- se continuă tendința de urbanizare spre estul localității, trasându-se străzile Horea, Cloșca și Iuliu Hossu
- se continuă tendința de urbanizare spre vestul localității, lotizându-se și latura nordică a străzii principale cât și străzile Cetății și Tăuțiului.
- Tot în zona vestică, în perioada antebelică, pe locația actuală. se construiește baza militară. Această construcție nu are corespondent în harta din 1950, probabil in motive strategice.

## A DOUA JUMĂTATE A SEC. XX



1955 – Planuri directe de tragere, RSR



1976 -Hărți militare publicate în 1996

În această perioadă localitatea se extinde relativ puțin, singurele direcții importante de dezvoltare sunt est și vest de-alungul traseului principal.

În perioada de după 1955 se lotizează și zona din vestul Bisericii Romano-Catolice.

Tot în perioada postbelică dispare brațul Someșului Mic care limita intravilanul la nord și se trasează str. Islazului.

Unul dintre primele reglementări urbanistice din această perioadă este planul/schița de sistematizare al comunei Florești, parte din proiectul de sistematizare a mediului rural la scară națională. Acesta, a fost demarat prin crearea în 1965 a *Comisiei Centrale pentru sistematizarea satelor*. Între 1972-1974 se urmărea „ridicarea economică și social-culturală a satului, asigurarea unor condiții de trai corespunzătoare cerințelor contemporane populației din mediul rural” și o parte constituantă a „procesului de urbanizare în țara noastră, în toate regiunile” (Revista Arhitectura, nr.1, 1967).

Schița a fost utilizată până în 2004, când a fost realizat primul PUG și regulament urbanistic al comunei. În ciuda elaborării unei serii de noi regulamente de urbanism (2012, 2015) și planuri urbanistice generale adaptate, care preluau schimbările masive survenite post-2004 (racordate la noua legislație, numărul populație, extinderile intravilanului, numărul și tipul de dotări etc.), nici unul dintre acestea nu va fi avizat – timp în care dezvoltarea și transformarea rapidă a comunei și în special a localității reședință, a continuat susținut. Documentului esențial, regulamentul local de urbanism, i-au fost substituite intervenții punctuale avizate prin proiecte urbanistice zonale.

## SECOLUL XXI



baza PUG-ului 1999

În etapa post-decembristă fondul construit al comunei se va transforma radical, de la creșterea amprentei construite la creșterea regimului de înălțime și la introducerea de noi tipologii de lotizare.

Modificările majore în geometria urbană apar la începutul anilor 2000, odată cu propunerile și programele de dezvoltare promovate de organizarea Zonei metropolitane Cluj. Astfel, într-o primă fază, dezvoltarea orașului Cluj spre vest se realizează prin amenajarea, pe tot traseul drumului național a unor platforme pentru comerț, servicii en-gros și terțiare. În contrapartidă, în zona Floreștiului se dezvoltă zonele de locuire.

Apropierea de Cluj și dezvoltarea acestuia până în proximitatea Floreștiului a dus la dezvoltarea unor funcțiuni foarte puțin prezente până atunci. Astfel, conform datelor din 2021, apar construcții care deservește: industriile textilă, construcțiilor metalice și chimică (produse chimice, articole din cauciuc și mase plastice), comerțul cu amănuntul și en-gros – magazine de mici dimensiuni dar și complexe comerciale (Pollus/Vivo, Metro, Pracktiker, Jisk, RAR), servicii -turism și alimentație publică, tranzacții imobiliare și activități de consultanță, domeniul IT.

Aceste intervenții au influențat decisiv aspectul general rural al localității, acestea dând un caracter definitiv terțiar profilului ocupațional-economic, înlocuind cel tradițional agricol.

## e. EVOLUȚIA FONDULUI CONSTRUIT ȘI A PARCELARULUI

## SECOLUL XVIII



Harta Iosefină (1769-1773)

sursa maps.arcanum.com

Nu există multe informații dar se poate deduce că, în această perioadă, loturile erau dezvoltate pe adâncime cu parcela construibilă la stradă și terenuri agricole sau pomicole în continuarea lui. Sunt prezente unele loturi excepție, în care latura frontului stradal era sensibil egală cu adâncimea zonei construite. În zona largo-lui este reprezentat un teren mai larg cu o clădire principală și o anexă, amplasamentul Casei Haller (vezi prezentarea de mai jos).

În această perioadă fondul construit se reduce la construcții care definesc fronturile stradale ale largo-lui identificat mai sus și a celor două porțiuni de mal al Văii Sinaslăului, în zonele de intrare și de ieșire din intravilan (actualele str. Eroilor și Gh. Doja). Acestea apar ca fiind punctuale pe lot cu dezvoltare pe adâncime și amplasate la stradă pe latura scurtă. La limita dintre lotul construibil și cel agricol apar anexele gospodărești. Nu se poate identifica o regulă unificatoare a amplasării acestora.

Amplasamentul locuinței prezintă două variante:

- Construcțiile cu front la stradă le identificăm pe latura nordică a largo-ului, la vest de Valea Sinaslăului și latura sudică a largoului, respectiv pe latura estică a Văii Sinaslăului
- Cu retragere de la stradă în restul fondului construit

Terenurile identificate mai sus ca fiind atipice prezintă construcții cu fațada lungă paralelă cu acesta și retrase de la front, indiferent de restul fondului construit.

Bisericile sunt reprezentate standardizat, deci nu se pot extrage informații despre gabaritul și aspectul exterior.

Ca alte construcții cu funcțiuni, altele decât locuire, avem reprezentate:

- pe malul Someșului Mic este marcată o moară de apă
- în extravilan, la intersecția străzilor Avram Iancu și Cetății apare reprezentată o capelă, și aceasta fără a mai avea corespondent în fondul construit actual.
- în exterior, în zona împădurită apare Cetatea Fetei (Leanyvar), dar fără un marcaj sau simbol de construcție.

## SECOLUL XIX



A doua hartă militară austriacă (1806-1869)  
sursa maps.arcanum.com

Fondul construit este reprezentat de clădiri cu front la stradă, cu o dezvoltare pe adâncimea lotului. În unele zone avem informații destul de vagi despre tipologiile acestora. Ce se poate spune este că se dezvoltau pe adâncime, majoritatea lor având zonă agricolă în spate.

Apare foarte bine marcată piațeta centrală, dominată de verticalitatea Bisericii Romano-Catolice, cu împrejurimea ei circulară. Acesta piațetă era traversată de Valea Sinaslăului peste care este marcat un pod. Ca o excepție în fondul construit, la capătul estic la piațetei centrale, putem vedea un teren mai larg cu o amenajare peisagistică și care prezintă o construcție amplă cu belvedere spre parc. Această locație, care apare și pe Hărțile Iosefine, pare să fie o locația Casei contelui Haller.

## SECOLUL XIX



satul Szász Fenes (1869) sursa maps.arcanum.com

Cele mai clare date despre tipologia loturilor și poziționarea clădirilor pe lot sunt identificate pe Harta denumită "Szász Fenes község" și datată 1869.

Aici identificăm tipologia tradițională care este în general una liniară, adaptată parcelarului alungit. Totodată se poate observa că majoritatea loturilor au o formă regulată, cu zona de locuire la stradă și zona pentru grădinărit în continuarea acesteia. Se pot observa patru tipuri de lotizări:

- Frontul stradal sudic al str. Cuza Vodă, cel sudic al str. Avram Iancu, cel nordic al str. T. Vladimirescu -au aspectul tradițional cel mai clar la lotizărilor rurale, cu parcela alungită formată din cele două zone funcționale- de locuire și agricole.

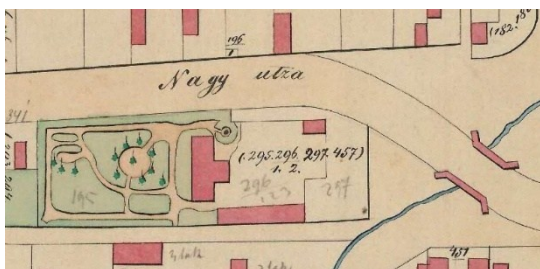
- Zona cuprinsă între str. Avram Iancu și str. T. Vladimirescu -avem reprezentate loturi alungite, cu unele parcele pentru locuire la ambele străzi. Zonele agricole din spate sunt sensibil mai mici datorită și faptului că începuse urbanizarea pe latura sudică a str. Vladimirescu în detrimentul acestora.
- Zona cuprinsă între str. Cuza Vodă și str. Avram Iancu 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 pieței de la intersecția str. S. Bărnuțiu și T. Vladimirescu apare o lotizare atipică pentru mediul rural. Pe malul Someșului Mic, pe trasee stradale sinuoase, lotizarea prezintă terenuri neregulate, cu dimensiuni foarte mici. Și marcarea construcțiilor de pe ele este curioasă, fiind reprezentate prin triunghiuri (bordee -colonie de romi?).

În rest, pe acest plan sunt reprezentate exclusiv clădirile principale fără o regulă a amplasării lor pe lot. Nu sunt date despre anexele gospodărești și poziționarea acestora față de locuință.

Mai apar marcate trei mori, toate amplasate pe malul sudic al primului braț al Someșului Mic. Una pe aceeași poziție identificată mai sus, în intersecția str. S. Bărnuțiu și T. Vladimirescu, a doua la capătul str. Sportului și a treia la intersecția str. Iazului cu str. Morii, pe latura fără corespondent în trama actuală. În această perioadă, în dreptul acestei a treia mori apare un pod.

În continuare, în zona nord-estică a localității, într-o arie neconstruită apare reprezentată Fabrica (Cuptorul) de cărămidă de data acasta fiind numit și proprietarul acesteia -Orbán. Fabrica a funcționat, probabil, până în prima jumătate a sec. XX (pe harta din 1941 nu mai apare).

Punctual se pot identifica patru amplasamente care ies din standardele loturilor și clădirilor de tip vernacular. Pe terenul care flanca la est piațeta centrală găsim un calup de trei construcții de mari dimensiuni.



**Szász Fenes (detaliu) (1869)**

sursa [maps.arcanum.com](http://maps.arcanum.com)



**Castelul Mikes**

facebook -[Monumente Istorice în România](https://www.facebook.com/MonumenteIstoriceInRomania)  
web.archive.org/web/20070216192255/



**Casa Haller**

Arhiva foto a Societății Etnografice  
Kriza János

Clădirea principală, amplasată în axul compozițional, cu fațada spre piațetă este înconjurată de un teren amenajat peisagistic. Imaginea din mijloc, care sursele o prezintă ca fiind Castelul Mikes, corespunde planimetrului din 1869, dar reproducerea are un aspect mult prea romantic pentru o identificare reală. Mult mai apropiată de realitate este mărturia dnei Gabriela Lungu de pe Facebook-Amintiri din vechiul Florești care identifică locația Casei Haller pe locul restaurantului AS de astăzi, respectiv pe lotul în studiu.

Casa Haller, demolată în perioada anilor '80, a fost o construcție realizată în stil baroc. "Imi amintesc holul larg, cu geamuri mari, hol din care se deschideau spre camere ușile masive de stejar cu clanțe alămite și tavanul pe care se deslusea stucatura barocă" (Gabriela Lungu - Facebook-Amintiri din vechiul Florești)

" Casa contelui Ioan Haller (...) în 1926, a cumpărat-o Petru Ciobanu. Acesta a stricat bucătăria iobagilor din preajma casei. De asemenea, gardul de piatră, care înconjura casa ca o cetate, a fost dărâmat și el, cu excepția celui dinspre șoseaua națională, care se mai păstrează, Poarta dinspre răsărit (intrarea principală) a dispărut. Au dispărut și arborii de ornamentație (brazi și pini) și aleile cu flori. Terenul a fost parcat și au apărut noi case pe locul vechii „curți boierești". Casa are șase încăperi, vechile inscripții nu se mai cunosc. În 1970 s-au făcut unele renovări la acoperiș și cu acest prilej s-au făcut modificări de aspect, acoperișul fiind făcut mai scund, iar frontul acoperișului dinspre răsărit a fost demolat. " (Bota)



A doua hartă militară (dreapta) (1806-1869)

Szász Fenes (detaliu stânga) (1869)

Pe aceeași poziție ca în secolul anterior dar cu o amenajare peisagistică mult lărgită găsim un alt posibil amplasament al Castelului Mikes (planul din stânga detaliului) în care este reprezentată o clădire cu două rezalituri pe ambele fațade lungi. Un argument al acestei variante este că, făcând o comparație între cele două hărți, se poate deduce că construcția parter cu un aspect general baroc, care apare pe A doua hartă militară, a fost extinsă cu colonada de factură neoclasică (vezi imaginile de mai jos).

Sursa facebook -  
Monumente Istorice în  
România

La est de acesta mai apare o construcție de mai mari dimensiuni amplasată cu front la stradă. La rândul ei prezintă un teren o amenajare peisagistică. (planul din dreapta detaliului).



Sursa facebook -Monumente Istorice în România

O posibilă identificare a clădirii de pe acest teren este imaginea prezentată de mai sus. Argumentul identității este subliniat de prezența atât în plan cât și în imagine a unui belvedere pe colț, precum și faptul că fațada principală este îndreptată spre peron și spre o amenajare peisagistică.

Al patrulea lot atipic era amplasat la intersecția actualelor str. Simion Bărnuțiu cu Andrei Mureșanu. Acesta este prezentat liber de construcții. Probabil avea o funcțiune de uz comunitar (posibil pășunea comunală).

Locuințe din această perioadă nu s-au mai păstrat, dar mai există în situ construcții care pot ilustra imaginea inițială a acestora, cu excepția amplasamentului impus în perioada începutului de sec. XX, cu doua variante: retras de la frontul stradal și la linia acestuia.



str. Avram Iancu nr. 124



str. Avram Iancu nr. 297



str. Avram Iancu nr. 19

În aceste exemple găsim atât amplasamentul retras de la frontul stradal cât și amplasamentul la linia acestuia, cu anexele grupate în două zone, respectiv în prelungirea clădirii principale și pe mejdia dintre curte și grădină (acolo unde s-au păstrat). Totodată, la aceste exemple găsim modelul original de târnaț cu stâlpi din lemn și sistemul de acoperire în două ape cu fronton închis cu scândură la stradă cu teșitură.

Fațada are două ferestre de dimensiuni mici ale camerei "bune" și, la primul exemplu, cu cea de a treia de la târnaț, închisă cu tâmplărie. Deasupra acestora găsim o profilatură trasă, acoperită cu un rând sau două de țigla.

### PRIMA JUMĂTATE A SECOLULUI XX

În perioada dintre cele două războaie mondiale „comuna Florești a cunoscut o considerabilă înflorire economică”, pornind în principal de la reforma agrară din 1921. Prin intermediul acesteia „un mare număr de floreșteni români și maghiari au fost împrăștiți cu suprafețe însemnate de pământ din moșiile foștilor grofi localnici” - prin exproprierea moșiei Kelemen Mikes, a unor terenuri pentru arat, fânațe și pășune, dar și loturi pentru construirea de case, pentru parohia greco-catolică și cantor, pentru școala românească, grădina (cultivată a) școlii și casa învățătorului (Bota). În urma acestor mișcări la nivel de proprietate, dispar două dintre cele trei loturi atipice. Singura rămasă, respectiv al doilea lot detaliat, mai apare marcat în mod special pe harta din 1941. Până în momentul întocmirii actualei documentații nu s-au putut identifica în ce zone și modul în care s-au realizat aceste lotizări ale împrăștiirilor.

În această perioadă fondul construit a fost în mare parte înlocuit, dar regulile de compoziție ale gospodăriei și raportul acestora cu spațiul urban nu s-au modificat de la imaginea din sec. XIX. Altfel spus nu au existat construcții (cu puține excepții) care să fi ieșit din gabaritul unei clădiri laice tradiționale rurale. În concluzie, în mare parte, fondul construit a fost unul exclusiv cu volum și aspect vernacular.

Dar au existat și excepții. Apropierea de Cluj a dus, mai ales după reforma agrară, la apariția unor construcții printre care și locuințe cu evidente influențe ale arhitecturii urbane, două dintre ele prezentate mai jos (Casele Jeyzői și Levente). Până la momentul actualei documentații, toate aceste exemple nu au putut fi identificate sau nu se mai regăsesc în fondul construit actual (singurele excepții sunt Școala elementară de lângă Biserica Ortodoxă și Casa de Cultură).



Casa Jeyzői



Casa Levente, mai târziu Căminul cultural (Casa de Cultură)

Părți a două vederi din 1945

Sursa

<https://gallery.hungaricana.hu>



Primăria (demolată în 2012)



Școala elementară



Școala romano-catolică

Restul construcțiilor se încadrează în imaginea identificată mai sus.

Exemplul din str. Principală nr. 212, este unul special, cu 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.



str. Avram Iancu nr. 212

Elementele speciale ale acestui exemplu se găsesc pe fațadă. 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, având în componere o profilatură pe contur care are la partea superioară o sugestie de bosaj și un capitel compozit în axul compozițional. 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.

Exemplul din str. Principală nr. 337, este la rândul lui unul special, cu o tratare a fațadei mai puțin întâlnită în localitate. Construcția prezintă o planimetrie compactă cu un târnaț pe toată lungimea fațadei secundare cu stâlpi din cărămidă cu secțiune pătrată.



Str. A. Iancu nr. 337

Și la acest exemplu elementele speciale se găsesc pe fațadă. Aceasta prezintă trei travei, două cu câte o fereastră de mici dimensiuni și o nișă în dreptul târnațului, probabil un gol înzidit. Această nișă are în cheia de boltă un capitel compozit. Tâmplăriile ferestrelor au desen deosebit: sunt curbate la partea superioară, cu montantul orizontal puternic reliefat și cu cel vertical decorat cu o colonetă cu capitel compozit. Golurile prezintă pe contur un acadrament din profil tras.

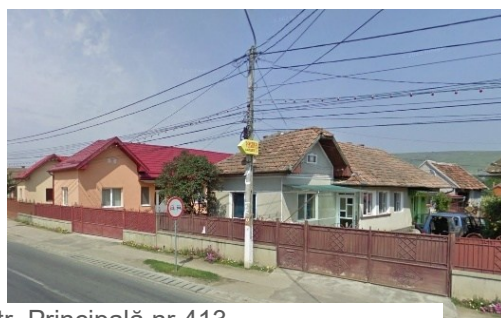
Fațada este ritmată de pilaștri adosați cu capitel compozit amplasați în axele traveelor .

## A DOUA JUMĂTATE A SECOLULUI XX

Pentru comuna Florești cel mai mare impact al procesului de urbanizare s-a resimțit la nivelul fondului construit unde au fost introduse proiectele tip.



Str. Principală nr. 200-201



str. Principală nr.413



str. Principală nr. 494

Exemplele de mai sus sunt încadrabile într-un tip foarte des întâlnit realizat după un proiect standardizat conceput, probabil, în perioada interbelică. Proiectul prezintă de o planimetrie în L, cu zona de locuire spre stradă și zona gospodărească spre curte. Clădirile sunt caracterizate de o fațadă la frontul stradal sau cu retragere, cu o fereastră mai mare decât cele regăsite în tipul 1 și 2. De asemenea apare un acoperiș complex cu un froton, de data aceasta pe fațada laterală. Dacă imaginea generală este aproape identică, unele exemple de mai sus se personalizează printr-o varietate de detalii atipice proiectului standardizat: teșitură în vârful frontonului, profilaturi și ancadramente. Cum se poate observa, dispăre târnațul ca element unificator al diverselor zone funcționale ale casei.



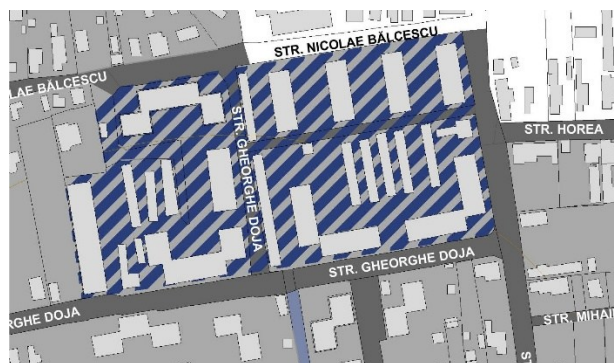
Str. Avram Iancu nr. 176



Str. Avram Iancu nr.188-190

Și construcțiile prezentate mai sus au fost realizate după un alt proiect standardizat și sunt un foarte des întâlnite. Acestea sunt realizate în perioada postbelică și au o planimetrie, la rândul lor în L. Imaginea generală arhitecturală este mai sobră decât cea oferită de proiectul din interbelic. Decorațiile se reduc la profilatură trasă la cornișă, eventual cu soclu placat cu piatră.

## LOCUIŢELE COLECTIVE ŞI ZONELE DESTRUCTURATE PRIN AMPLASAREA LOR



zona străzilor Doja, Kogălniceanu, Bălcescu



zona străzilor Doja, Mureşanu

O primă campanie de intervenții agresive în vatra localității poate fi identificată după întocmirea programului de sistematizare din a doua perioadă a sec.XX. Astfel identificăm două calupuri de locuințe colective cu regim de înălțime inițial de P+4E, în timp devenind în marea lor majoritate, P+5E.

Aceste intervenții au dus la anularea graficii loturilor tradiționale prin unificare și reparcelare după criteriile date de funcțiunea impusă. Totodată prin prezența volumetrică agresivă anulează majoritatea perspectivelor date de fondul construit tradițional.

### A DOUA JUMĂTATE A SECOLULUI XX

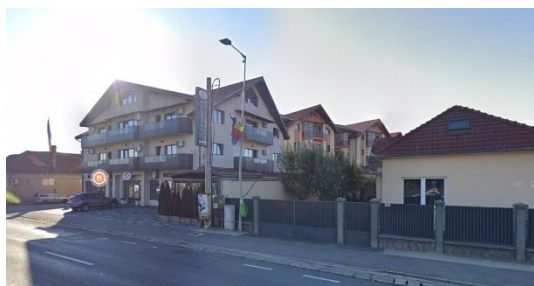
La sfârșitul anilor 90 și începutul anilor 2000, extinderea satului se accelerează masiv: se produce o dezvoltare extensivă pe direcția sud în spatele insulelor de țesut care formează frontul la stradă; deși trama acestor zone noi este în esență regulată, cu artere dispuse ortogonal, ordonarea acestora, în funcție de regimurile de proprietate și de maximizarea suprafeței construibile, creează o structură haotică. O mare parte a acestor circulații sunt de tip *cul-de-sac*, deserving exclusiv un număr redus de unități locative înșiruite pe o singură parcelă; datorită parcelarului de tip alungit, pentru a rentabiliza suprafața construibilă este trasată o arteră în lungul parcelei iar aceasta este fie subdivizată – în parcele individuale mai mici – fie mobilată cu unități individuale/colective, cuplate sau înșiruite.

În afara arterelor secundare nou adăugate, rețeaua stradală se menține, traficul rămânând concentrat pe artera principală, în ciuda dezvoltării masive a satului Florești.

Printre primele proiecte care aduc tipologia ansamblului fi cartierul de locuințe sociale tip ANL.

Între anii 1990-2000 apare o nouă formulă, cu un complet alt profil arhitectural și urbanistic: ansamblul de blocuri de locuințe realizat de investitori privați. Această tipologie de locuirea colectivă devine rapid tipologia dominantă pentru perioada următoare în comuna Florești; aceste ansambluri au blocuri aliniate pe vechile parcele agrare.

În paralel cu tipologia locuirii colective, în această etapă se dezvoltă și locuirea semi-colectivă (duplex/triplex) și locuirea individuală (case unifamiliale). Și în cazul acestora, primele ansambluri realizate sunt dispuse în lungul vechilor parcele agrare, cu o stradă înfundată în lungul căroră sunt distribuite casele (și ele proiecte tip, pentru a minimiza investiția) cu spații verzi minimale, dar ceva mai generoase decât în cazul blocurilor.



str. Avram Iancu nr. 158

Un al doilea moment de destructurări în zona vetei satului s-a realizat în această perioadă a începutului de sec. XXI și poate fi exemplificat prin calpul de construcții din str. Avram Iancu nr. 158. La rândul ei această intervenție a dus la anularea graficii loturilor tradiționale prin unificare și reparcelare după criteriile date de funcțiunea impusă. Totodată prin prezența volumetrică agresivă anulează majoritatea perspectivelor date de fondul construit tradițional.



STR. S. BĂRNUȚIU NR. 1



STR. EROILOR NR. 1-7



STR. AVRAM IANCU NR. 164

Mai puțin agresive față de parcelarul istoric, dar la fel de nocive volumetric sunt inserțiile de construcții cu un regim de înălțime atipic spațiului rural și cu o imagine mult prea agresivă prin abordarea generală arhitecturală și a finisajelor.

## **f. EVOLUȚIA REGLEMENTĂRILOR EDILITARE ȘI URBANISTICE**

Localitatea Florești, de-a lungul evoluției sale, nu a avut momente în care se pot identifica reglementări edilitare concertate. Evoluția a fost una organică, pornind de la un format urban relativ standardizat al localităților de factură săsească. Dar mai mult de atât nu s-au putut identifica, respectiv nu s-au păstrat o ordine a amplasamentelor pe lot care să creeze imaginea unei localități construite pe baza unor reglementări impuse.

Un prim moment în care se poate identifica o intervenție reglementată este lotizarea zonelor de mari proprietăți prin naționalizate odată cu reforma agrară din 1921.

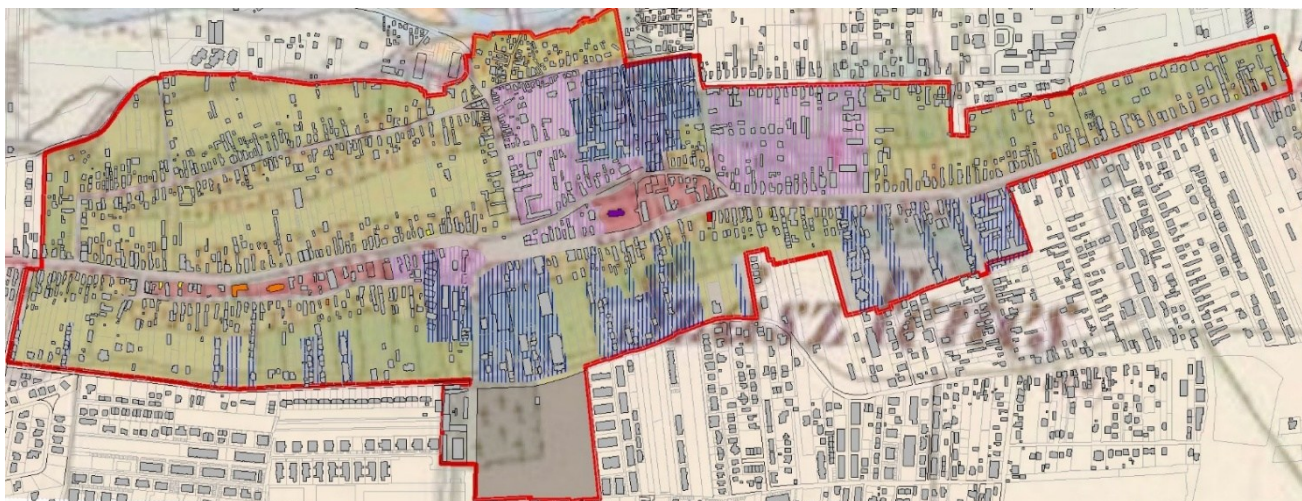
Un al doilea moment poate fi identificat în perioada postbelică în care intervențiile ignoră total lotizarea tradițională și volumul general dat de fondul construit cu aspect vernacular. Astfel regulile urbane se modifică prin adaptarea spațiilor la noile funcțiuni și volume propuse, respectiv locuire semicolectivă și colectivă.

Cum am mai arătat mai sus, unul dintre primele reglementări urbanistice din această perioadă este planul/schița de sistematizare al comunei Florești, parte din proiectul de sistematizare a medului rural la

scară națională. Acesta, a fost demarat prin crearea în 1965 a *Comisiei Centrale pentru sistematizarea satelor*. Schița a fost utilizată până în 2004, când a fost realizat primul PUG și regulamentul urbanistic al comunei.

Ca reglementări edilitare vizibile în geometria localității sunt și regularzările cursurilor de apă. respectiv Someșul Mic și Valea Sinaslăului. Prin principalele intervenții se realizează în perioada postbelică când dispare brațul Someșului Mic care limita intravilanul la nord, se construiește Sistemul hidroenergetic Someșul mic, amenajare alcătuită din 8 trepte, constând din 5 baraje, 8 centrale hidroelectrice. O altă lucrare este întuberea, pe aproape toată lungimea din intravilan, a Văii Sinaslăului.

## g. CONCLUZII REFERITOARE LA EVOLUȚIA TERITORIULUI STUDIAT



### 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 grează 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 actuală a 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 dispariția 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 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.

În concluzie, această imagine a vetrei originale a localității este identificată ca Zona Istorică Protejată, respectiv arealul delimitat de 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.

Acest areal cuprinde trase stradale caracteristice perioadei sec. XIX, respectiv 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) în mare parte fără zonele destructurate iremediabil de intervențiile sec. XX și XXI.

## 2. PREZENȚE ARHEOLOGICE ÎN TERITORIUL STUDIAT

În Repertoriul Arheologic Național, cu codul RAN găsim Biserica Romano-Catolică cu hramul de Sărbătoarea Tuturor Sfinților -Florești

În zona studiată nu s-a identificat cercetări privind acest sit arheologic identificate ca atare în studii de specialitate.

### 3. MONUMENTE ISTORICE, VALORI DE PATRIMONIU CULTURAL DE INTERES NAȚIONAL ȘI LOCAL ÎN TERITORIUL STUDIAT

#### BISERICA ROMANO-CATOLICĂ DIN FLOREȘTI (CJ-II-M-B-07616) SEC XIII-XV



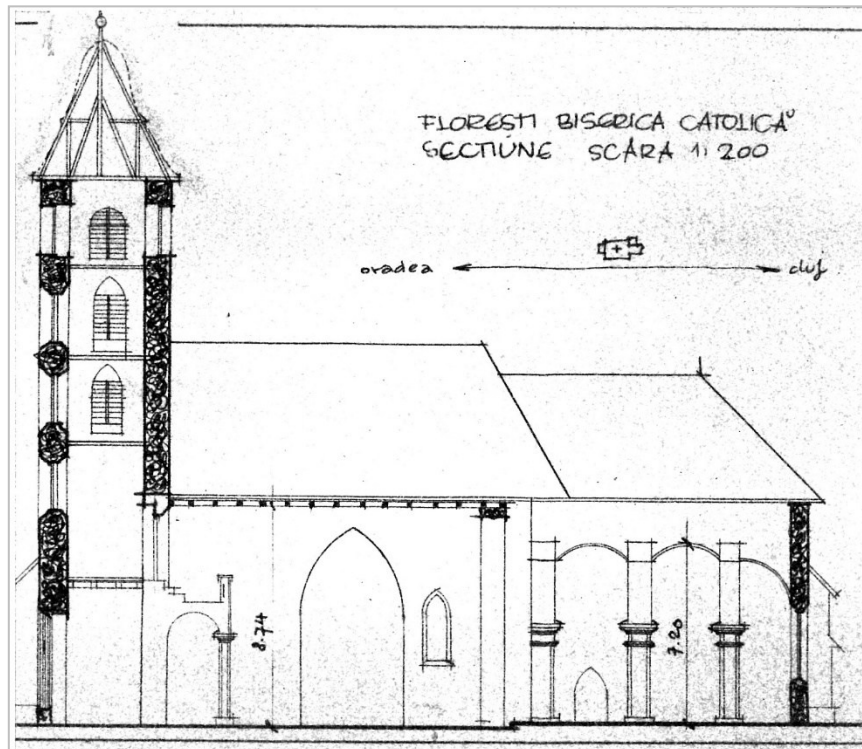
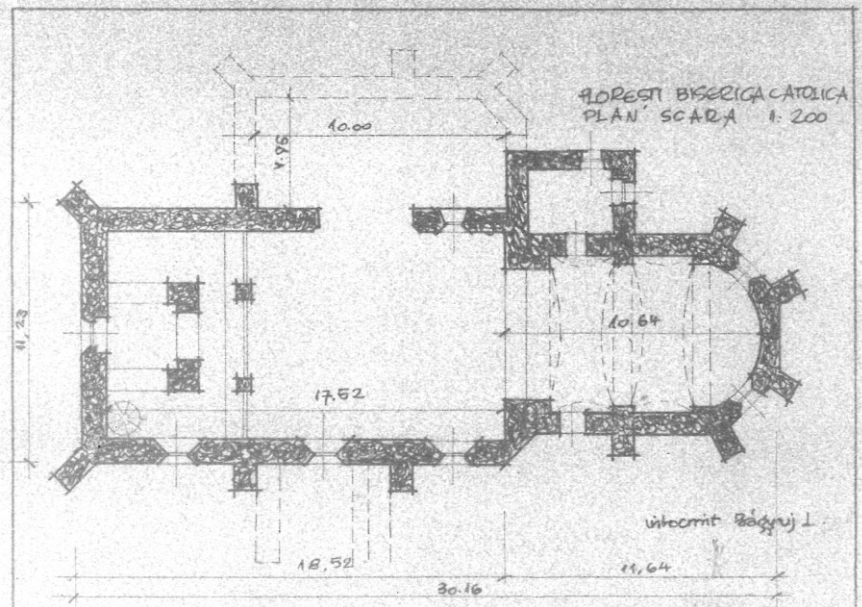
Biserica este amplasată în centrul vetrei vechi a satului, pe o parcelă cu formă ovoidală. Construcția a făcut parte dintr-un ansamblu, care includea un zid de incintă cu două porți de acces, care se păstrează, și construcții anexe alipite zidului de incintă, care au dispărut sau au fost eliminate în 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. După cum punctează și Drăguț, „formele de întâlnire dintre romanic și gotic persistă în mai multe localități mici, dar prospere” aceasta fiind probabil și situația bisericii localității Florești. 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 sa 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 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 (tencuită) a balconului.
- este adăugată o pardoseală de piatră peste cea de cărămidă existentă.
- pe fațada nordică sunt vizibile o serie de măsuri de consolidare structurală – introducerea a trei piloni de beton.



PLANUL ȘI SECȚIUNEA BISERICII ROMANO-CATOLICE DIN FLOREȘTI, DUPĂ FIȘA VECHĂ A MONUMENTULUI.

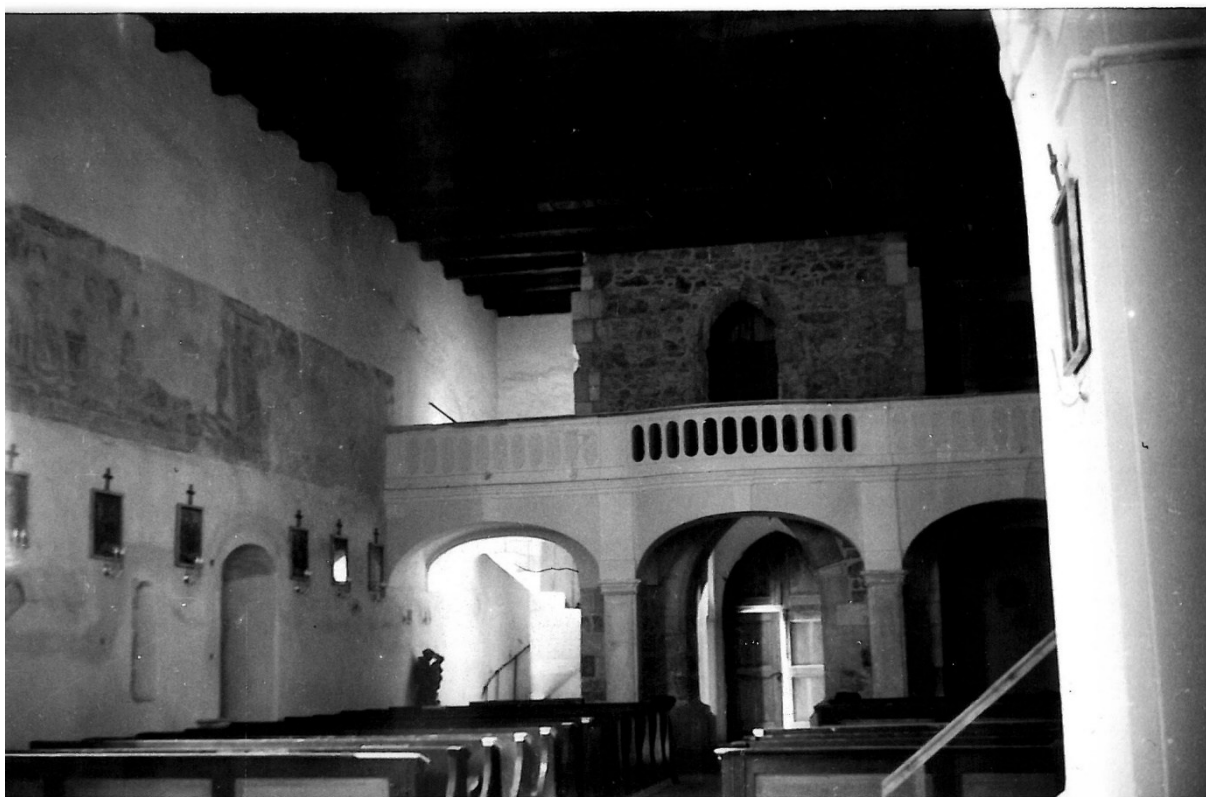
Imagini din interior – cele trei nișe- tabernacol închise la partea superioară cu ogive și două rozete. Zona balconului. 1966. Szászfenes (Florești) județul: Kolozs (Cluj), 1966, autor: Vámszer Géza, Arhiva foto a Societății etnografice Kriza János.



EXTERIORUL BISERICII ROMANO-CATOLICE DIN FLOREȘTI ÎN 1966. FOTOGRAFII ALB-NEGRU. SZÁSZFENES (FLOREȘTI) JUDEȚUL: KOLOZS (CLUJ), 1966, AUTOR: VÁMSZER GÉZA, ARHIVA FOTO A SOCIETĂȚII ETNOGRAFICE KRIZA JÁNOS.



INTERIOR AL BISERICII ROMANO-CATOLICE DIN FLOREȘTI, 1966. SZÁSZFENES (FLOREȘTI) JUDEȚUL: KOLOZS (CLUJ), 1966, AUTOR: VÁMSZER GÉZA, ARHIVA FOTO A SOCIETĂȚII ETNOGRAFICE KRIZA JÁNOS.







MONUMENTE FUNERARE ÎN CIMITIRUL BISERICII DIN FLOREȘTI - FOTOGRAFIE ALB-NEGRU, SZÁSZFENES (FLOREȘTI) JUDEȚUL: KOLOZS (CLUJ), 1966, AUTOR: VÁMSZER GÉZA, ARHIVA FOTO A SOCIETĂȚII ETNOGRAFICE KRIZA JÁNOS.





GRUP STATUAR AMPLASAT DEASUPRA  
ACCESULUI, RESPECTIV IMAGINE DE INTERIOR  
– AMVONUL BISERICII ROMANO-CATOLICE DIN  
FLOREȘTI. 1966. SZÁSZFENES (FLOREȘTI)  
JUDEȚUL: KOLOZS (CLUJ), 1966, AUTOR:  
VÁMSZER GÉZA, ARHIVA FOTO A SOCIETĂȚII  
ETNOGRAFICE KRIZA JÁNOS.



EXTERIORUL BISERICII ROMANO-CATOLICE DIN FLOREȘTI, 2010.

INTERIORUL BISERICII ROMANO-CATOLICE DIN FLOREȘTI, CU VEDERE SPRE COR, 2010.



IMAGINE DE INTERIOR A BISERICII ROMANO-CATOLICE DIN FLOREȘTI – SE POATE OBSERVA TURNUL – PĂSTRAT NETENCUIT ȘI CU PIATRA DE TALIE MONTATĂ PE MUCHII, RESPECTIV TAVANUL RESTAURAT, CU ÎNCHIDERE DIN SCÂNDURI DE LEMN. DE ASEMENEA SE POT OBSERVA INTERVENȚIILE DE FACTURĂ BAROCĂ, GRAȚIE ARCELOR TIP MÂNER DE COȘ.(2010).



## BISERICA ORTODOXĂ SF. DUMITRU



sursa google. maps

Biserica a fost construită în largo drumului principal, în urma lotizării de la începutul sec. XIX.

Cert este că, 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".



Sursa- facebook - Parohia Ortodoxă Română "Sfântul Dumitru" Florești, Cluj

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. Capitelurile au un desen inspirat din stilul brâncovenesc.

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.

Intrarea principală se realizează pe sub un turn adosat corpului bisericii și la interior pe sub balconul altarului. Turnul este amplasat pe latura vestică și prezintă o succesiune de elemente stilistice, la rândul lor, baroce și neo-clasice. Trecerea de la planul turnului la cel al fațadei se realizează prin două panouri simetrice triunghiulare.

Volumetria barocă a turnului este subliniată de elansarea specifică. Turnul este împărțit în trei registre egale. Volumetria barocă a turnului este subliniată de elansarea specifică. Aceasta este încununată de un coif metalic în spirit eclectic. Elementele neoclasice sunt reprezentate de pilaștrii adosați terminați în capitele dorice, amplasați pe colțurile turnului.

Ceasul din turn a fost donat de către Petru Bojan, fiu al satului, notar al comunei între 1867 și 1909. Iconostasul a fost lucrat în 1884 de Solyom Pinkit din Feleacu, după modelul catedralei din Blaj.

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.

### SCOALA ELEMENTARĂ (ACTUALA GRĂDINIȚĂ)



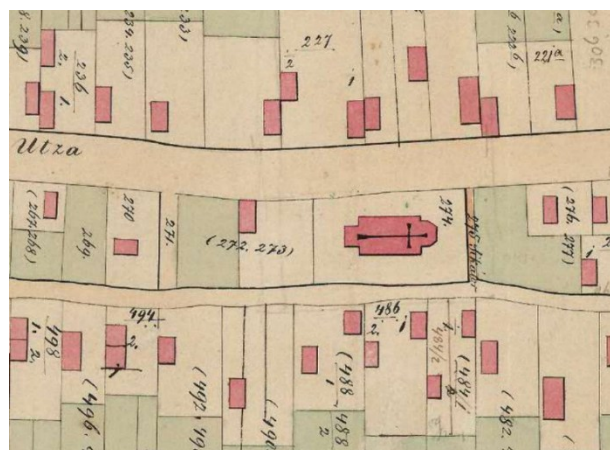
imagine din 1945



imagini actuale



Tot conform "Sematismul veneratului cler al arhiepiscopiei metropolitane greco-catolice române de Alba Iulia și Făgăraș" (1900) aflăm că la momentul apariției acesteia, de Biserica Ortodoxă ținea o școală elementară mixtă construită în 1857, la rândul ei din cărămidă.



Pe Harta denumită Szász Fenes község și datată 1869 se observă, pe un teren adiacent celui al Bisericii Ortodoxe, o clădire amplasată în adâncime cu fațada scurtă la frontul stradal și care este posibil să fie această primă clădire a școlii elementare.

**Szász Fenes (detaliu) (1869)**  
sursa maps.arcanum.com

În lipsa altor informații, dar studiind fațadele păstrate se poate concluziona că măcar parte din clădirea inițială se păstrează în cea actuală. Studiind fațadele dinspre curte se poate observa abordarea imaginii tradiționale a locuinței cu târnaț cu stâlpi de cărămidă.

Construcția necesită un studiu aprofundat.

## LOCUINȚĂ STR. PRINCIPALĂ NR. 212



str. Avram Iancu nr. 212

Locuința prezentată astăzi, în linii mari, 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.

Imaginea generală este dată de dispoziția spațială a acestora. Astfel:

- Locuința, exclusiv în 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.

Planimetric, configurația locuințelor era formată, în general, din trei încăperi- camera de locuit, tinda și camera de la uliță sau camera curată.

Gospodăria în studiu a păstrat clădirea principală și una din anexele gospodărești.

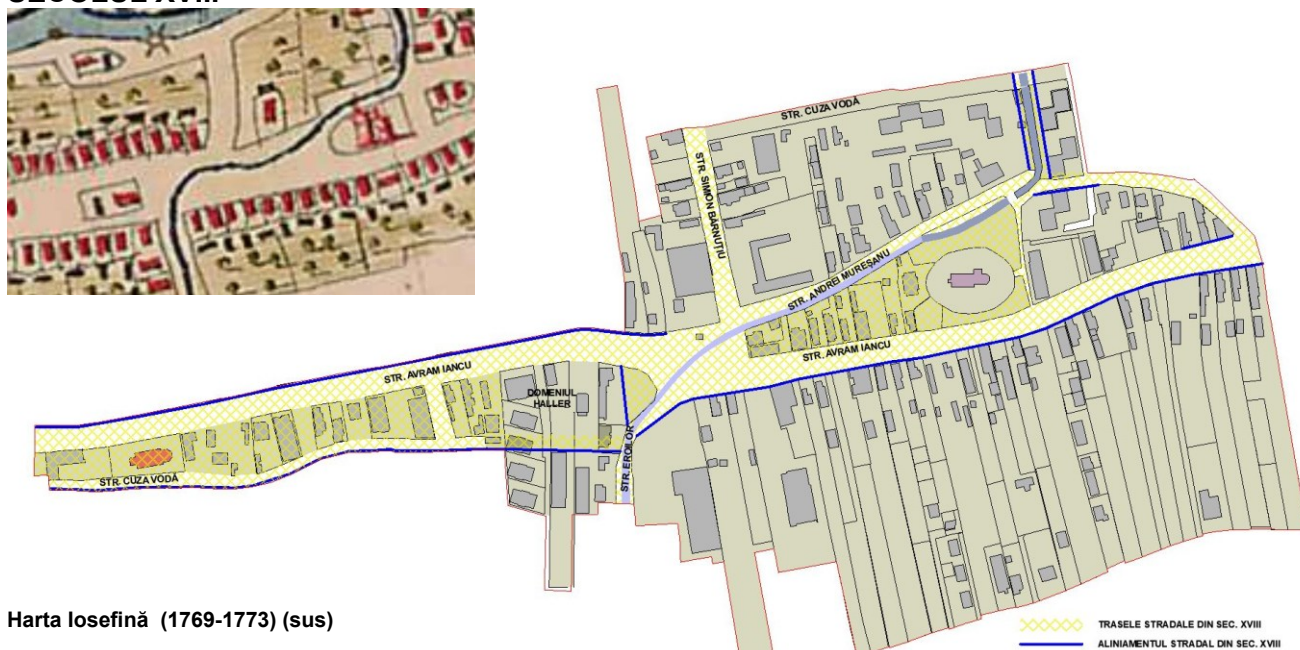
Exemplul din str. Principală nr. 212, totodată este unul special, cu o tratare a fațadei mai puțin întâlnită în localitate. Construcția prezintă o planimetrie compactă cu un târnaț pe toată lungimea fațadei secundare și având o structură din lemn și o fațadă cu fronton închis cu scândură la stradă cu teșitură.

Elementele speciale ale acestui exemplu se găsesc pe fațadă. 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, având în compunere o profilatură pe contur care are la partea superioară o sugestie de bosaj și un capitel compozit în axul compozițional. 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.

## 5. ANALIZA CARACTERISTICILOR ȚESUTULUI URBAN

### a. ANALIZA TRAMEI ȘI FRONTURILOR STRADALE, VECHIME, CARACTERISTICI

#### SECOLUL XVIII



Harta Iosefină (1769-1773) (sus)

După cum se poate observa, la o suprapunere cu Harta Iosefină, trama stradală din zona în studiu era trasată după actualele direcții.

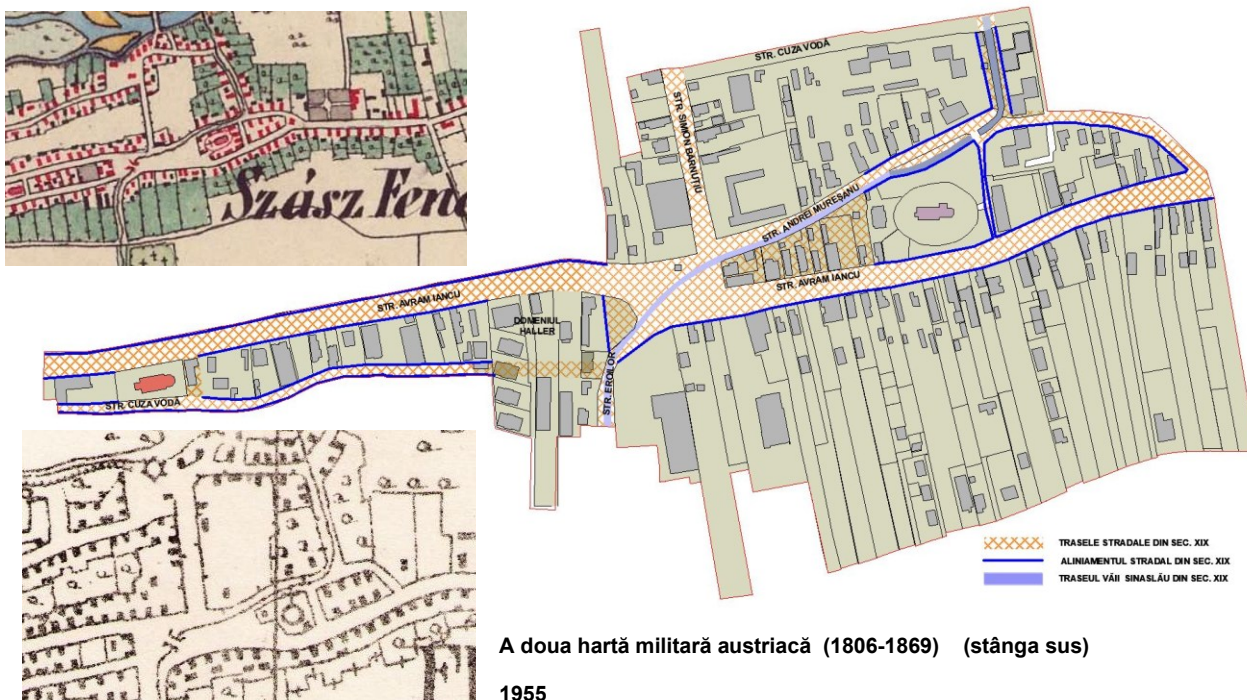
Astfel putem identifica:

- Str. Avram Iancu care a preluat traseul rutei romane imperiale care lega Napoca de alte nuclee de importanță militară și economică
- Str. Andrei Mureșanu și latura sudică a str. Avram Iancu creeau un largo de factură săsească. Acest largo se poate identifica ca fiind dintre intersecția dintre str. Cuza Vodă, str. Avram Iancu și Biserica Romano-Catolică la est având incorporat domeniul Haller. Biserica era înconjurată de spațiu public.
- Se mai poate identifica str. Simion Bărnuțiu ca traseu care unifica zona centrală de malul Someșului
- Traseele str. Andrei Mureșanu, partea estică și începutul str. Eroilor erau străzi care marcau ambele maluri ale Văii Sinaslăului. Această vale traversa zona centrală, pe traseul căreia nu apar marcate poduri.

Dincolo de zona centrală, toate străzile au profile largi, posibil în limitele dimensiunilor actuale.

Fondul construit creează aliniamente pe fronturile stradale ale largo-lui identificat mai sus și a celor două porțiuni de mal al Văii Sinaslăului. Acestea erau formate din construcții care apar ca fiind punctuale pe lot cu dezvoltare pe adâncime și amplasate la stradă pe latura scurtă.

## SECOLUL XIX -PRIMA PARTE A SEC. XX



A doua hartă militară austriacă (1806-1869) (stânga sus)

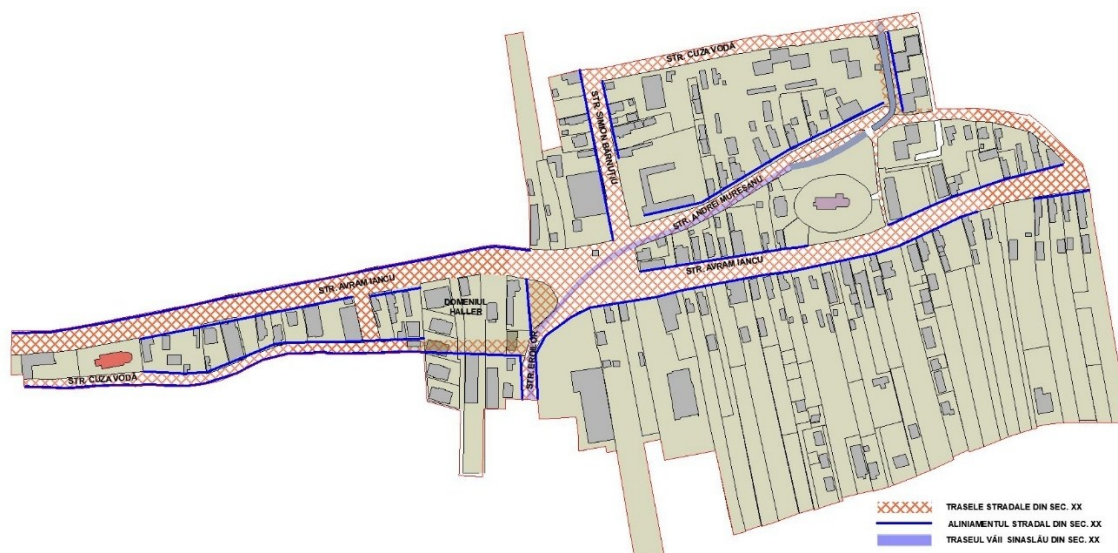
1955

În perioada scursă dintre începutul sec. XIX și jumătatea sec. XX, în zona studiată traselele identificate mai sus rămân identice cu cele din sec. XVIII. Zona centrală cu imaginea ei de spațiu urban larg de factură săsească și-a pierdut identitatea prin lotizarea în sec. XIX a laturii vestice a pieței originale. Latura sudică a acesteia, identificabilă cu direcția actualii Cuza Vodă își pierde consistența.

Totodată se poate observa că forma pieței dintre domeniul Haler și Biserica Romano-Catolică, nu se modifică. La rândul lui, traseul Văii Sinaslăului rămâne supraterran.

Fronturile la stradă se completează. Se lotizează terenul din jurul Bisericii, terenurile prezentând construcții cu aliniament la stradă pe trei laturi. Cea de a patra, cea prin care se percepea verticalitatea turnului bisericii susținea perspectiva dinspre piațetă, rămâne deschisă. Această lotizare dispăre până la jumătatea sec. XX

## A DOUA JUMĂTATE A SEC. XX



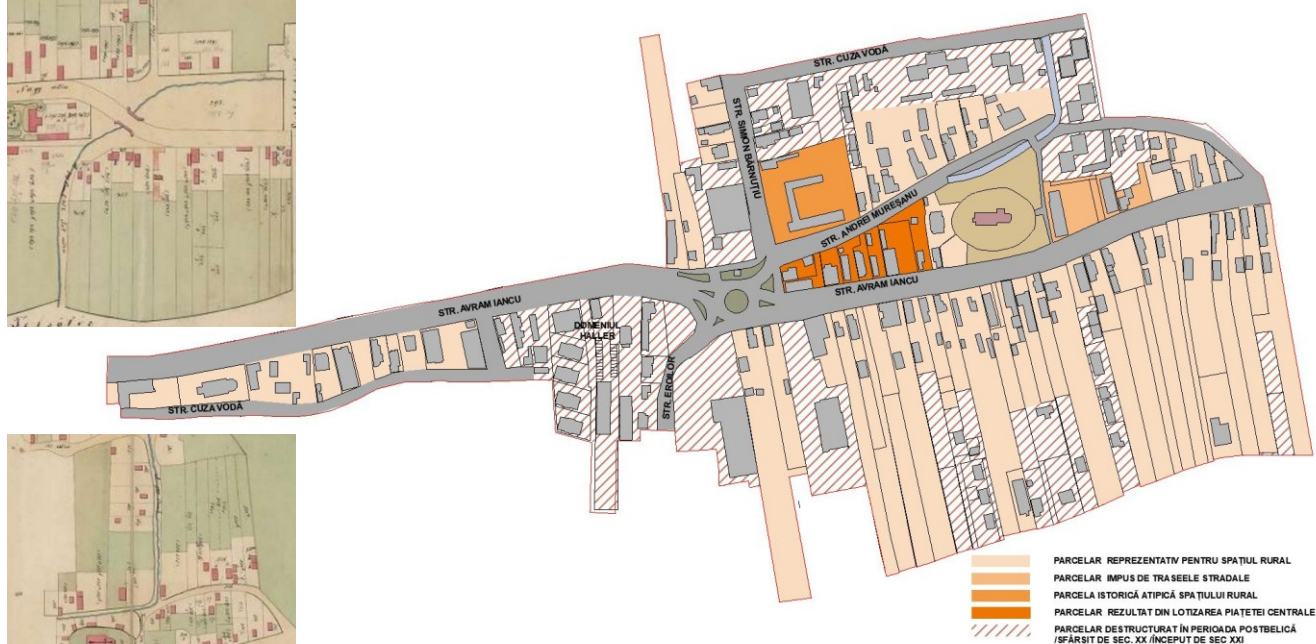
În a doua jumătate a secolului XX, piațeta se reducea la zona acualei girații, str. Avram Iancu și Andei Mureșan căpătând profilele stradale actuale. Totodată se poate observa că în această perioadă dispăre legătura str. Cuza Codă cu str. Eroilor. În rest, profilele stradale nu își modifică dimensiunile.

Fronturile stradale se completează, în principal frontul paralel cu biserica al str. Andrei Mureșanu. În continuarea acestei străzi, frontul se modifică substanțial prin apariția locuințelor colective cu retragere de la stradă.

## b. ANALIZA PARCELARULUI, VECHIME, CARACTERISTICI



satul Szász Fenes (1869) sursa maps.arcanum.com

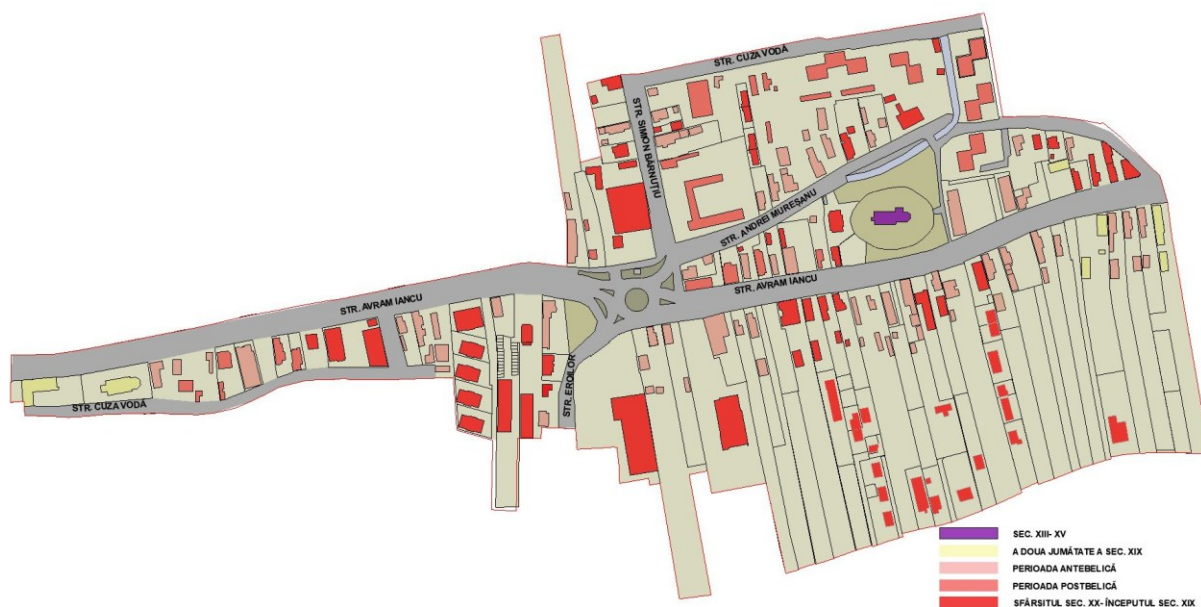


Istoric, se pot identifica mai multe tipologii de lotizare:

- Prima dintre ele este cea tipică zonelor rurale, cu fondul construit reprezentat de clădiri cu front la stradă, cu o dezvoltare pe adâncime, majoritatea lor având zonă agricolă în spate. Acest tip de lotizare se regăsește pe frontul sudic al str. Avram Iancu și parte din frontul nordic al str. Andrei Mureșanu. Acestea din urmă și-au pierdut o parte din lungimea caracteristică prin dezmembrarea părții nordice și construirea locuințelor colective de pe str. Gh. Doja.
- Cea de a doua tipologie se regăsește pe zona cuprinsă între str. Avram Iancu și str. Andrei Mureșanu, la est de Biserica Romano-Catolică. Este una atipică datorată arealului îngust dintre cele două. În același tip de tipologie se încadrează zona cuprinsă între str. Cuza Vodă și str. Avram Iancu. În ambele arealuri găsim lotizări cu dimensiunea frontului stradal apropiat de cel a adâncimii, cu fronturi construite la ambele străzi, cu zonele agricole foarte mici.
- Cel de al treilea tip de lot este unul atipic pentru o zonă centrală a unei localități de tip adunat, respectiv un lot mare la intersecția str. Andrei Mureșanu și str. Simion Bărnuțiu. Este de dimensiuni mari, în care, în timp, apar una sau două locuințe cu zona lor de curte. Acest lot rămâne neconstruit până la jumătatea sec. XX.
- În a doua jumătate a sec. XX se lotizează piațeta din estul Bisericii Romano-Catolice, apărând un calop de loturi mici cu deschidere la două străzi, și construcții la frontul nordic al str. Avram Iancu.

- În urma întocmirii programului de sistematizare, în a doua perioadă a sec. XX se construiesc calupuri de locuințe colective cu regim de înălțime inițial de P+4E. Aceste intervenții au dus la anularea graficii loturilor tradiționale prin unificare și reparcelare după criteriile date de funcțiunea impusă.

### c. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT, VECHIME, CARACTERISTICI



Principala piesă a zonei este Biserica Romano- Catolică a fost construită în perioada dintre sec. XIII și XVIII și este amplasată în centrul vetei satului, pe o parcelă cu formă ovoidală.

În restul zonei în studiu, până în sec. XX, fondul construit a fost compus, cu puține excepții, din gospodăriile standard de tip vernacular din nord-vestul țării. Din cauza materialelor perisabile din care se construiau, acest fond a fost ciclic înlocuit. Astfel că, în zona în studiu, cele mai vechi clădiri sunt din perioadele antebelică și interbelică, majoritatea lor fiind construite pe baza proiectelor tip prezentate mai sus. De-a lungul timpului, multe dintre ele au suferit modificări, extinderi și supraetajări.

Un prim val al construcțiilor care formează, în context, un fond construit agresiv este cel realizat în perioada anilor '70-'80, perioadă în care au fost realizate calupurile de locuințe colective cu regim de înălțime de P+4 și clădirea Școlii Generale Gheorghe Șincai.

Un al doilea val este cel reprezentat de construcțiile realizate la sfârșitul sec. XX și începutul sec. XIX reprezentat, în principal, de construcții de spații comerciale de mari dimensiuni și cu imagine standardizată la nivel de reprezentanță.

### d. ANALIZA LEGĂTURILOR DINTRE ACESTEA

Fondul construit în zona studiată variază mult în diverse zone ale arealului studiat. Dacă pe str. Avram Iancu, care are istoric vorbind, un profil larg, avem un fond construit majoritar cu un regim mic de înălțime (parter, P+1) cu clădiri punctuale pe teren, fără o continuitate a frontului stradal și cu un relativ aliniament, pe celelalte străzi imaginea variază.

Astfel:

- str. Andrei Mureșanu are un profil mai puțin generos, traseu dublat pe aproape toată lungimea de Valea Sinaslăului, care este parte acoperită cu plăci prefabricate, parte

descoperită. Pe acest traseu avem un fond construit eclectic format, pe frontul nordic, din clădirea școlii cu un regim de înălțime de P+1 și cu un aspect standardizat, de clădiri cu regim mic de înălțime și constrabalansat, la extremitatea estică, de volumele locuințelor colective cu regim de înălțime P+4. Pe latura sudică, pînă în zona Bisericii Romano-Catolice, avem un set de construcții fără reguli evidente de amplasament, majoritatea fiind anexe ale clădirilor cu front la str. Avram Iancu.

- Str. Simeon Bărnuțiu are un profil de factură urbană și prezintă un fond construit unitar, de clădiri punctuale pe lot cu regim de înălțime mic și cu un aliniament puțin retras de la frontul frontul stradal, acesta fiind puternic contrabalansat, de volumul spațiului comercial amplasat la intersecția străzii cu str. Avram Iancu.
- Str. Gh. Doja cu un profil standard de traseu secundar și prezintă un fond construit variat cu inserții în fondul construit tradițional al unor locuințe colective cu volum mare.
- Str. Gh. Doja cu un profil standard de traseu secundar și prezintă un fond construit cu regim mic de înălțime.

### e. ANALIZA CARACTERISTICILOR FUNCȚIONALE



Istoric, **profilul agricol** a dominat structura funcțională a comunei mult timp, cunoscând gradual o contragere. Gospodăriile tradiționale erau adaptate unui sistem de existență relativ autonom, locuitorii acestora având ca ocupații principale: agricultura, grădinăritul și creșterea animalelor, viticultura și pomicultura sau lucrul la pădure.

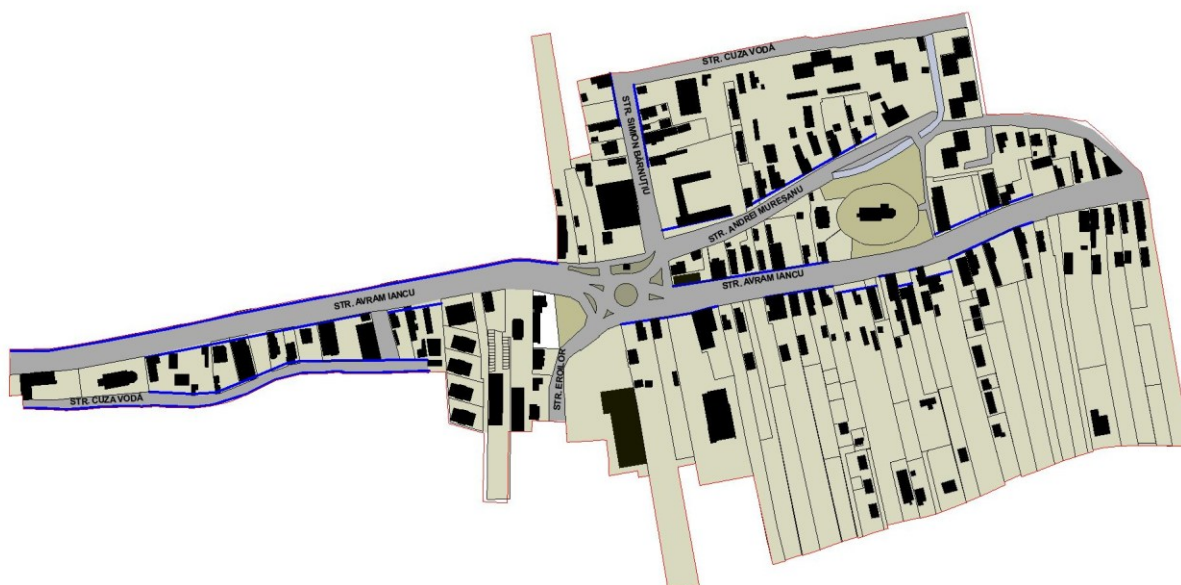
Punctual existau gospodării adaptate unor ocupații specializate: prelucrarea lemnului, prelucrarea fierului, olăritul sau morăritul.

În acest context general se regăseau construcții care ieșeau din imaginea generală, dar fără o modificare majoră a aspectului arhitectural general: școala, căminul cultural, primăria, etc. Acest aspect general se păstrează până la jumătatea sec. XX, când în urma schițelor de sistematizare, în fondul tradițional apar locuințele colective, noi construcții pentru învățământ, etc, toate având un aspect general standardizat.

Modificarea majoră în profilul funcțional al localității apare la sfârșitul sec. XX, moment în care în acest caracter general se inserează funcțiunile caracteristice urbanului: comerțul în clădiri de mari dimensiuni, birouri și servicii, locuințele colective.

## f. CONCLUZII REFERITOARE LA CARACTERISTICILE ȚESUTULUI URBAN

(LUNGIMEA ALINIAMENTELOR, MOD ȘI GRAD DE OCUPARE A PARCELELOR, RETRAGERI FAȚĂ DE ALINIAMENT, ACCES ÎN CLĂDIRI Ș.A.)



În funcție de amplasamentul stradal avem:

- Biserica Romano-Catolică are un amplasament retras subliniat de zidul de incintă. La momentul actual, de jur împrejurul monumentului, terenul este liber de construcții. În incintă există două accese, din str. Str. Avram Iancu și din str. Andrei Mureșanu (alee).
- Pe str. Avram Iancu, pe frontul sudic, avem în marea lor majoritate loturi de factură tradițională, cu construcții punctuale pe lot, cu accese pe lot deschise, cu amplasarea clădirilor principale unele cu fațada la frontul stradal, unele cu o retragere de la acesta. Procentul de ocupare al terenului este mic. Totodată se poate observa că intervențiile cu volum mare (magazinul Lidl și Primăria) sunt cu un amplasament mult retras, eventual ușor de ecranat. Pe frontul nordic avem aceeași tipologie de amplasament dar cu un procent mult mai mare de ocupare al terenului.
- Pe str. Andrei Mureșanu, frontul nordic are o retragere constantă de la stradă cu acces punctuale pe lot. Procentul de ocupare ale terenurilor se apropie de 30-35%. La capătul estic al străzii, în zona locuințelor colective, amplasamentul se face, la rândul lor constrant, cu accese pe lot prin intermediul aleilor comune spre parcările de pe sit și cu un procent relativ mare de ocupare al terenului.
- La fel ca pe Andrei Mureșanu și pe str. Cuza Vodă și str. Simion Bărnuțiu, loturile cu construcții cu regim mic de înălțime au o retragere constantă de la stradă cu accese punctuale pe lot și cu procentul de ocupare ale terenurilor se apropie de 30-35%. În zonele de construcții colective acestea se încadrează în frontul stradal, au accese pe lot prin intermediul aleilor comune spre parcările de pe sit și cu un procent relativ mare de ocupare al terenului.

### III. ZONE ȘI SUBZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ

#### 1. PREZENTAREA CARACTERISTICILOR ZONELOR ISTORICE DE REFERINȚĂ - DEFINITE PRIN PUG- DE PE TERITORIUL STUDIAT ȘI A PREVEDERILOR CARE SE REFERĂ LA ACESTEA

##### BAZA LEGALĂ

Protejarea monumentelor istorice se realizează și prin instituirea zonei de protecție, conform art. 9 alin.(1) al Legii 422-2001

(...) Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, delimitată pe baza reperelor topografice, geografice sau urbanistice, în funcție de trama stradală, relief și caracteristicile monumentului istoric, după caz, prin care se asigură conservarea integrată și punerea în valoare a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.”

„(...) Autoritățile publice locale competente vor include în planurile urbanistice și în regulamentele aferente zonele de protecție , delimitate conform alin.(2)”

„(...) În zona de protecție pot fi instituite servituți de utilitate publică și reglementări speciale de construire prin planurile de regulamente de urbanism aprobate și avizate conform legii.”

Instituirea acestei zone de protecție are ca scop conservarea *in situ*, atât ca obiect, cât și ca citire volumetrică a monumentelor istorice, printr-o percepere vizuală adecvată în cadrul în care s-au construit și a tramei stradale pe care s-au instituit.

Având ca obiect păstrarea caracterului arhitectural al fronturilor stradale, a conservării valorilor arhitecturale și restaurarea clădirilor monument istoric și având în vedere dialogul dintre nou și vechi, se propune o zona de protecție după următoarele direcții :

- Identificarea monumentelor istorice clasate și a celor cu valoare arhitecturală propuse pentru clasare și delimitarea zonelor de protecție având o rază de 200 de metri în jurul acestora, fiind cuprinse atât clădirile adiacente, cât și terenurile aferente acestora.
- Identificarea unui areal istoric în care s-au păstrat, cu anumite excepții, trama stradală și fondul construit
- Identificarea unghiurilor de perspectivă asupra monumentelor

##### DESCRIEREA METODEI DE DEFINIRE A ZONELOR ISTORICE DE REFERINȚĂ

În cadrul Metodologiei privind cadrul conținut al studiilor istorice de fundamentare a documentațiilor de urbanism zona istorică de referință este definită astfel: „Zona din teritoriul administrativ care se definește și delimitează prin studiul istoric general și care prezintă caracteristici coerente din punct de vedere urbanistic, arhitectural și istoric care vor fi preluate în modul de dezvoltare viitor al teritoriului.”

Astfel, pentru definirea Zonelor Istorice de Referință, numite în corpul textului și cu abrevierea ZIR, s-au parcurs următorii pași:

- Identificarea planurilor istorice care cuprind teritoriul unității administrative analizată prin Studiu Istoric General:
- Suprapunerea planurilor și identificarea etapelor de evoluție ale teritoriului analizat;
- Identificarea etapelor majore în dezvoltarea teritoriului (de exemplu: vatra satului, zona centrală, extinderi majore din diferite etape de dezvoltare, extinderi recente, etc.)
- În cazul în care există, suprapunerea peste planurile de evoluție a zonelor protejate, a monumentelor și a zonelor acestora de protecție;

- Identificarea elementelor valoroase din teritoriu și constatarea, dacă este cazul, a zonelor în care acestea sunt concentrate (elemente cu zone cu valoare de arhitectură, memorială, ambientală, culturală, sau alte elemente tradiționale specifice zonei etc.);
- Analizarea caracteristicilor morfologice ale teritoriului supus studiului;
- Corelarea perioadelor de evoluție istorică cu morfologia actuală a zonelor;
- Gruparea zonelor provenind din aceleași perioade de evoluție istorică având în același timp și caracteristici morfologice similare și scalarea acestora în raport cu valoarea acestora.

Criteria de definire/ delimitare a zonelor istorice de referință

Criteria de definire și delimitare a zonelor istorice de referință derivă din natura, tipologia, gruparea valorilor conținute de către acestea și reprezintă un factor fundamental în procesul de determinare și delimitare a ZIR. Acestea pot varia în funcție de specificul teritoriului, însă în cazul localităților în studiu au fost avute în vedere următoarele criterii principale:

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

## 2. ZONELE ȘI SUBZONELE ISTORICE DE REFERINȚĂ DIN TERITORIUL STUDIAT



**A doua hartă austriacă suprapusă cu existentul**

Pe baza suprapunerii cu A doua Hartă militară austriacă, 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 apărut 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.

După cum am identificat mai sus, odată cu începutul secolului XX, 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 aflux de construcții de factură urbană, cu volume și gabarite atipice, acestea prezentând imagini neconforme cu coerența imaginii spațiului tradițional. În urma acestor inserții, această imagine se destructurează în foarte multe locații ale arealului istoric.

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 dispariția 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):

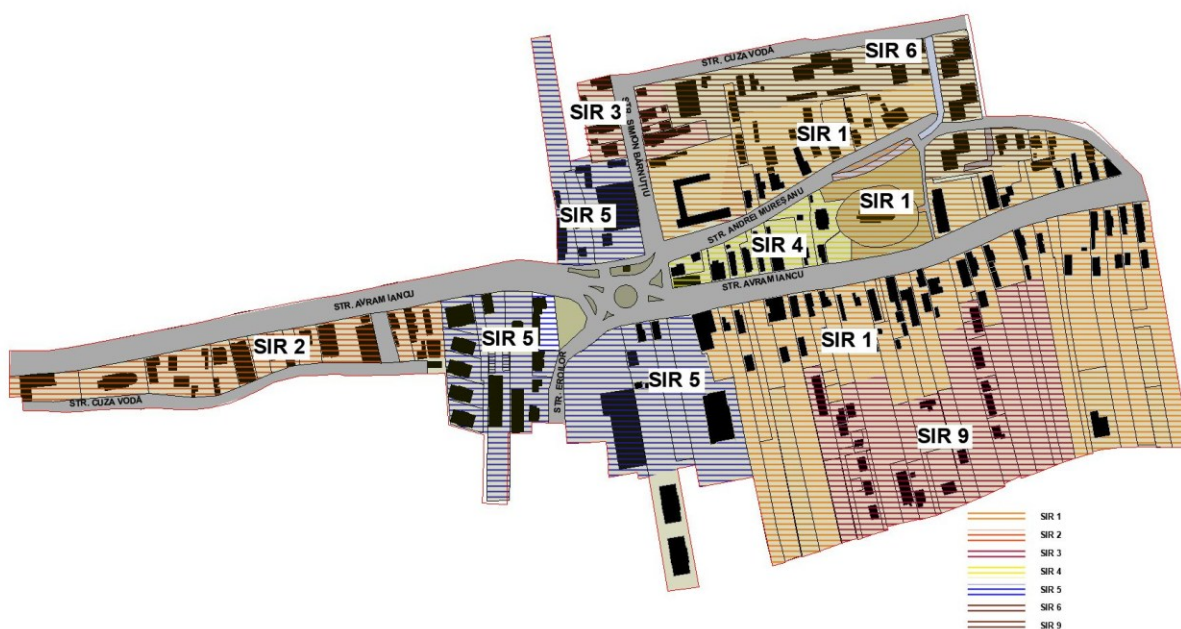
- pe aproape toată lungimea frontului sudic al str. Avram Iancu, între str. Cetății și Eroilor, au apărut insule construite în care nu se mai regăsesc imaginea tradițională a loturilor și a fondului construit aferent. În acest front se mai pot identifica două construcții cu valoare arhitecturală -str. 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.



În această planșă se pot identifica:

- cu linie groasă roșie - **ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ** în care sunt incluse fondul construit, lotizările aferente și traseele stradale care și-au păstrat profilul istoric.  
Acest areal este delimitat de str. Prof. Dumitru Mocanu -frontul stradal nordic, str. D. Tăuțan -frontul stradal estic, latura vestică a lotului de pe str. Avram Iancu 81, latura vestică a lotului de pe str. Iazului nr. 100 (?), frontul stradal sudic al str. Iazului până în intersecția cu str. Balastierei, frontul stradal al străzilor Horea și Stadionului, frontul nordic al str. Avram Iancu și frontul sudic al str. Avram Iancu de la nr. 254 (?) până în intersecția cu str. D. Tăuțan.
- Peste această zonă s-a suprapus cu linie albastră punctată - **ZONA ISTORICĂ DE REFERINȚĂ** Această zonă este definită de fronturile stradale ale str. Andrei Mureșan de la intersecția cu Aleea Gh. Doja la nr. 191, sensul giratoriu dintre str. Avram Iancu și Eroilor, frontul stradal al str. Avram Iancu din girație până în dreptul Intersecției cu str. Cuza Vodă, frontul stradal al str. Cuza Vodă, str. Eroilor 1, str. Avram Iancu nr. 166 până în dreptul intersecției cu str. Andrei Mureșeanu, frontul stradal al str. Andrei Mureșan din intersecția cu str. Avram Iancu până în intersecția cu aleea locuințelor colective, str. Gh. Doja.
- Peste această zonă s-a suprapus **ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTULUI** (200 metri marcate cu roșu) a Bisericii Romano-Catolice, clasată monument istoric (clădire marcată cu bordo) din care s-a eliminat o parte din zona destructurată iremediabil prin construcțiile de locuințe colective din perioada postbelică.

### 3. DEFINIREA ȘI DELIMITAREA SUBZONELOR ISTORICE DE REFERINȚĂ ÎN FUNCȚIE DE MODUL DE DEZVOLTARE ȘI DE CARACTERISTICELE ȚESUTULUI URBAN



**ZONA ISTORICĂ DE REFERINȚĂ** a fost delimitată într-un set de șase subzone istorice de referință. Astfel:

**SIR 1** – Zona definită de amplasamentul Bisericii Romano-Catolice și a lotizărilor de factură rurală tradițională păstrate, respectiv lotul atipic istoric al Școlii Generale Gh. Șincai.

**SIR 2** - Zona delimitată de str. Avram Iancu și Cuza Vodă, zonă care cuprinde Biserica Ortodoxă și clădirea fostei Școlii Elementare și lotizările atipice istorice identificate ca atare mai sus.

**SIR 3** – Zona delimitată de loturile tradiționale de pe str. Simion Bărnuțiu de la Mega Image până la nr. 9, respectiv de la Școala Generală Gh. Șincai până în intersecția cu str. Gh. Doja.

**SIR 4** – Zona delimitată de str. Avram Iancu și str. Andrei Mureșanu, din giratie până la incinta Bisericii Romano-Catolice, zonă definită de destructurarea Piațetei centrale în perioada postbelică.

**SIR 5** -Zona delimitată de str. Eroilor, str. Avram Iancu și giratie, zonă de lotizări destructurate în perioada post-decembristă și mobilată cu volume atipice zonei centrale istorice.

**SIR 6** – Zonă delimitată de str. Gh. Doja și str. Andrei Mureșanu pe malul Văii Sinașlăului, zonă de lotizări destructurate în perioada postbelică și mobilată cu volume atipice reprezentate de locuințele colective realizate pe baza proiectelor standardizate.

**SIR 9** -Zonă delimitată de str. Prof. Ioan Rus și spatele loturilor din SIR 1, loturi apărute în urma trasării străzii și formate prin înjumătățirea pe adâncime a loturilor cu fron la str. Avram Iancu



**ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ** a fost delimitată într-un set de opt subzone istorice de referință. Astfel:

**SIR 7** – zone cu terenuri urbanizate în perioada începutului de sec. XX, prin trasarea de noi străzi și apariția unui fond construit în detrimentul zonelor agricole

**SIR 8** – zone cu terenuri urbanizate în perioada începutului de sec. XX, prin trasarea de noi străzi și apariția unui fond construit în detrimentul zonelor agricole

**SIR 9** -Zonă delimitată de str. Prof. Ioan Rus și spatele loturilor din SIR 1, loturi apărute în urma trasării străzii și formate prin înjumătățirea pe adâncime a loturilor cu fron la str. Avram Iancu

**SIR 10** – zonă destructurată la începutul sec. XXI prin lotizări care au dus la dispariția loturilor cu geometrie tradițională

**SIR 11** - zone cu terenuri urbanizate în perioada începutului de sec. XX, prin trasarea de noi străzi și apariția unui fond construit în detrimentul zonelor agricole

**SIR 12** – areal lotizat în perioada antebelică

**SIR 13** - zonă de lotizări destructurată în perioada post-decembristă și mobilată cu volume atipice zonei centrale istorice

**SIR 14** – zonă restructurată în perioada interbelică

#### **4. DEFINIREA TIPULUI DE PROTECȚIE NECESAR FIECĂREI SUBZONE, ÎN FUNCȚIE DE CARACTERISTICILE ACESTEIA**

Zona de protecție, constituită ca un teren format din parcele situate în jurul monumentului, este realizată să asigure perceperea nealterată a acestuia. În zona de protecție se instituie servituțurile de utilitate publică și reglementările de construire pentru:

- păstrarea și ameliorarea cadrului natural al monumentului prin înlăturarea sau diminuarea factorilor poluanți de orice natură;
- păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural-urbanistic al monumentului prin aprobarea și supravegherea construirii;

Biserica Romano-Catolică era poziționată astfel că se afla într-o poziție de coordonator volumetric al localității, lucru care obligă la determinarea unor unghiuri de percepție în care volumele noi construite să fie într-o proporție adecvată față de perspectivele susținute de aceasta.

#### **Măsuri de intervenție propuse**

##### **SIR 1 și SIR 2:**

Condiții de intervenții pentru intervențiile asupra clădirii monument sau propuse spre clasare :

- păstrarea integrității monumentului sau a clădirilor propuse spre clasare

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.

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.

##### **SIR 3**

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.

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.

##### **SIR 4**

Condiții pentru a crea o zonă cu interdicție de construire

**SIR 5 și SIR 6**

Condiții pentru diminuarea percepției volumetriilor existente prin amplasarea de construcții de mici dimensiuni sau a unor amenajări peisagistice care să mascheze și să filtreze imaginea generală dată de construcțiile agabaritice.

**5. DEFINIREA MODULUI ȘI GRADULUI DE DEZVOLTARE POSIBIL AL FIECĂREI SUBZONE****SIR 1, 2 și 3**

Creșterea procentului de ocupare al terenului și a coeficientului de utilizare al terenului prin posibilitatea de mobilare a terenurilor în spatele frontului construit istoric. Aceasta se poate realiza prin volumetrii crescute gradat pentru un control al imaginilor citibile din perspectiva de la nivelul ochiului din stradă. Acest lucru se va face pe baza unor studii aprofundate supuse aprobării prealabile al DJC Cluj.

**SIR 4**

Pe baza dreptului de preemțiune a Primăriei asupra cumpărării construcțiilor și loturilor în zona în studiu, reglementat prin PUZ-CP există posibilitatea de achiziționare, respectiv de eliberare de construcții și amenajarea fostei piațete care poate fi spațiu care ar pune în valoare zona istorică în imaginea ei inițială.

**IV. IDENTIFICAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CONSTRUIT****1. IDENTIFICAREA CONSTRUCȚIILOR VALOROASE**

Criteriile de evaluare, conf. OMCC nr. 2260/2008 (art. 7 și urm.), aplicate imobilelor din zona studiată sunt următoarele:

a) Criteriul vechimii:

(1) Calificativele acordate imobilului în baza criteriului vechimii sunt următoarele:

- a) imobil ridicat până în anul 1775 - excepțional;
- b) imobil ridicat între anii 1776-1830 - foarte mare;
- c) imobil ridicat între anii 1831-1870 - mare;
- d) imobil ridicat între anii 1871-1945 - medie;
- e) imobil ridicat începând cu anul 1946 și cu 50 de ani înaintea propunerii de clasare - mică.

b) Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică:

- c) Criteriul referitor la frecvență (raritate și unicitate);
- d) Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică

În vederea clasării unui imobil în grupa valorică A a monumentelor istorice este necesară este necesară încadrarea în una dintre situațiile următoare (cf. OMCC nr. 2260/2008, art. 12):

- a) acordarea cel puțin a unui calificativ «excepțional»;
- b) acordarea cel puțin a calificativului «mare» la criteriile de clasare prevăzute la art. 7 alin. (2) lit. a)-c);
- c) acordarea cel puțin a unui calificativ «foarte mare», a unui calificativ «mare» și a unui calificativ «mediu».

În vederea clasării unui imobil în grupa valorică B a monumentelor istorice este necesară (cf. OMCC nr. 2260/2008, art. 12 (2)):

(2) acordarea a cel puțin trei calificative «mediu» sau superioare acestuia, cu excepția situațiilor în care sunt îndeplinite condițiile pentru a fi clasat în grupa A.

(3) prin excepție de la prevederile alin. (2), în funcție de zona istorico-geografică, imobilele care au cel puțin două calificative «mediu» sau superioare acestuia, iar la criteriul vechime calificativul «mică», se pot clasa în grupa B, dacă nu îndeplinesc condițiile prevăzute la alin.

(1) pentru a fi clasate în grupa A.

Conform studiilor de mai sus se pot identifica valorile arhitecturale:

### CLĂDIRE CLASATĂ 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

### CLĂDIRI PROPUSE SPRE CLASARE

nr. crt.	Denumire	Adresă	Datare	Propunere categorie clare
2.	Clădire	str Avram Iancu nr. 212	inceputul sec. XX	monument de arhitectură de importanță locală
3.	Biserica Ortodoxă Sf. Dumitru	str. Cuza Vodă, nr. 134	1834	monument de arhitectură de importanță locală

### CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ

nr. crt.	Denumire	Adresă	Datare	Valoare culturală
4.	Clădirea vechii Școli Elementare	str Avram Iancu nr. 132	inceputul sec. XX	valoare arhitecturală

## 2. IDENTIFICAREA AMENAJARILOR VALOROASE

Dintre amenajările studiate și evaluate în cadrul cercetării au fost considerate ca fiind valori locale de patrimoniu neclasat următoarele:

**TRAMA STRADALĂ** identificată ca fiind trasată în perioada sec XVIII-XIX

**PARCELARUL** de tip rural cu forma de dreptunghi mult alungit, cu latura scurtă la stradă

**ZONA TRASEULUI VĂII SINASLĂULUI** din intersecția str. Simion Bărnuțiu cu str. Andrei Mureșanu până în str. Gh. Doja, o amenajare peisajeră antropică

**ZONA AMPLASAMENTULUI BISERICII ROMANO-CATOLICE**, care cuprinde clădirea propriu zisă, zidul de incintă ovoidal și spațiile verzi înconjurătoare delimitate de str. Avram Iancu, str Andrei Mureșanu și alea Andrei Mureșanu.

**ZONA AMPLASAMENTULUI BISERICII ORTODOXE ȘI A VECHII GRĂDINIȚE**, amplasată pe str. Avram Iancu 132-134 (?)

### 3. IDENTIFICAREA SPAȚIILOR ȘI PERSPECTIVELOR VALOROASE

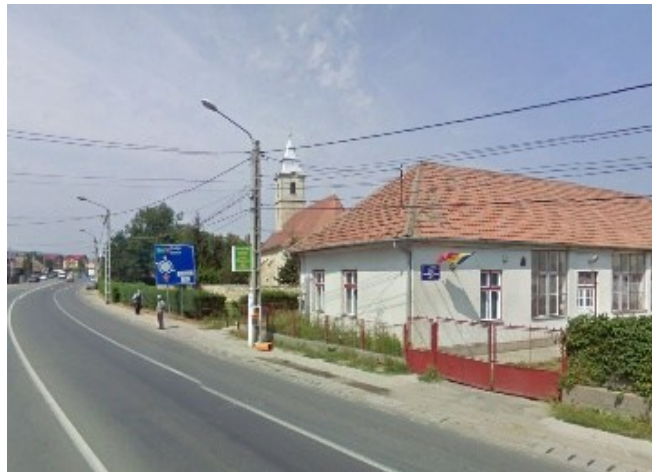
Zona centrală s-a format inițial ca un spațiu urban larg de factură săsească, un largo care și-a pierdut rapid identitatea prin lotizarea în sec. XIX a laturii vestice a pieței originale. Latura sudică a acesteia, identificabilă cu direcția actualei Cuza Vodă își pierde consistența, debușeul în zona centrală (actuala intersecție Eroilor-Avram Iancu) dispărând definitiv în a doua perioadă a sec. XX. Mai mult, 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 a Bisericii Romano-Catolice al zonei centrale dispare, construcțiile aferente lotizărilor din fața clădirii ecranând perspectivele istorice asupra monumentului.

Zona centrală poate fi identificată în arealul în care este amplasată Biserica Romano-Catolică, la intersecția traseelor inițiale de compoziție al localității, respectiv a străzilor Avram Iancu, Mureșanu și S. Bărnuțiu, până în sensul giratoriu.



Dinspre str. Andrei Mureșanu



sursa google.maps

Dinspre str. Avram Iancu

O tratare specială în reglementări s-a acordat zonei de perspectivă susținută de Biserica Romano-Catolică atât cât a mai rămas (vezi imaginile de mai sus), marcată cu bordo închis pe planșa cu zona de protecție și incluse în Zona Istorică de Referință.

#### 4. DATE SEMNIFICATIVE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI

**ZONA AMPLASAMENTULUI BISERICII ROMANO-CATOLICE** cuprinde cel mai vechi complex arhitectural al localității, format din Biserica Romano-Catolică și de zidul de incintă. Biserica a fost, până la jumătatea sec. XX volumul coordonator urbanistic al localității. Date istorice despre complex se pot vedea la pag. 29-37.

**ZONA TRASEULUI VĂII SINASLĂULUI** -a fost o prezență și direcție coordonatoare a traseelor stradale tradiționale existente în trama stradală actuală.

**ZONA AMPLASAMENTULUI BISERICII ORTODOXE ȘI A VECHII GRĂDINIȚE** – este o zonă importantă pentru comunitate, structurată după jumătatea sec XIX, într-o zonă dezvoltată urbanistic încă din sec. XVIII. Date istorice despre clădirile componente se pot vedea la pag. 38-39.

#### 5. CONCLUZII REFERITOARE LA ELEMENTELE CARE NECESITĂ PROTECȚIE ȘI NATURA PROTECȚIEI

Se poate identifica o ierarhizare privind natura protecției.

- Din punctul de vedere al patrimoniului clasat există un set de grevări legale privind lotul, construcțiile propriu zise și a rapoarte lor cu loturile și construcțiile din proximitate prin legislația în vigoare și reglementarea zonei de protecție a monumentului.
- Există un set de construcții identificate ca valori arhitecturale propuse pentru clasare sau pentru păstrare in situ cu grade diferite de permisivitate privind păstrarea valorilor arhitecturale și urbane identificate ca atare mai sus.
- S-a identificat un calup de obiecte construite fără valoare arhitecturală intrinsecă care este sau trebuie raportat volumetric la perspectivele susținute de imaginea generală impusă de valorile arhitecturale și istorice identificate ca atare mai sus.

**V. STABILIREA MODULUI DE CONSTRUIRE ÎN TERITORIUL STUDIAT****1. STABILIREA ELEMENTELOR PROTEJATE ȘI A METODELOR DE PROTECȚIE ALE ACESTORA****a. DESCRIEREA METODEI DE SELECTARE A ELEMENTELOR PROTEJATE**

Arealul din care face parte PUZ-CP cuprinde lotizări și construcții apărute în faze istorice consecutive distincte. Acest areal cuprinde valori arhitecturale și urbanstice înconjurate de zone destructurate din punct de vedere arhitectural și urbanistic.

Identificarea elementelor urbane și construite valoroase s-a realizat pe baza sintezei analizelor de tip istoric și urbanstic privind evoluția configurației parcelarului și a fondului construit.

În acest areal s-a identificat un set de trasee stradale care creează un sit urban istoric pentru care trebuie să se instituie un set de reglementări necesar păstrării imaginii urbane istorice.

Tot aici s-au identificat construcții valoroase asupra cărora există sistem de protecție fiind clasat monument istoric și clădiri identificate propuse pentru clasare sau cu valoare arhitecturală care necesită un sistem de protecție.

De-asemenea au fost identificate zone de lotizări cu aspect general rural tradițional caracteristic zonei Transilvaniei, asupra cărora este necesar a se identifica un sistem de protecție.

În acest context s-au identificat și zone destructurate cu efecte asupra imaginii generale și a perspectivelor valoroase din zona identificată ca valoare istorică, zone care necesită reglementări privind relațiile de raportare volumetrică cu zona istorică păstrată ca atare.

**b. CARACTERISTICI ALE ELEMENTELOR PROTEJATE ȘI STABILIREA MODULUI DE PROTECȚIE****IMAGINEA URBANĂ GENERALĂ**

- Protejarea caracteristicilor țesutului urban respectiv morfologia acestuia privind dimensionările traseelor stradale și a lotizărilor tradiționale prin reglementări privind păstrarea dimensionărilor identificate ca fiind istorice.
- Protejarea și recreerea siluetei istorice avînd ca volum coordonator Biserica Romano-Catolică prin reglementarea aliniamentului și a regimului de înălțime de-alungul fronturilor stradale definite de lotizările istorice.
- Identificarea posibilităților de recreere a piațetei centrale destructurate la jumătatea sec. XX, ca piesă definitorie pentru punerea în valoare a țesutului urban istoric și a perspectivelor susținute de volumul Bisercii Romano-Catolice.

**IMAGINEA URBANĂ LA NIVEL DE DETALIU ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC**

- Identificarea reglementărilor privind aliniamentul și modul de organizare pe parcelă în parcelarul istoric și a celui destructurat, a ierarhizărilor volumetrice în raport cu imaginea generală dată de perspectivele de la nivelul ochiului din stradă dictate de perspectivele valoroase identificate ca atare mai sus.

**c. ELEMENTE PROTEJATE DUPĂ TIP, GRAD DE PROTECȚIE, INTERVENȚII PERMISE**

Conform studiilor prezentate mai sus există patru clădiri cu arealul în care au fost construite cu nivel variat de protecție:

- Biserica Romano-Catolică și zidul de incintă -complex clasat cu codul CJ-II-M-B-07616 în Lista Monumentelor Istorice cu sistemul aferent de protecție
- Biserica Ortodoxă – cu statut propus, prin prezenta documentație, ca propunere pentru clasare, cu un statut de protecție corespondent unui monument clasat.
- Imobil pe str. Avram iancu 212 – cu statut propus, prin prezenta documentație, ca propunere pentru clasare, cu un statut de protecție corespondent unui monument clasat.
- Fosta Școală primară, fosta Grădiniță, clădire cu valoare arhitecturală, cu un statut ferm de păstrare a caracteristicilor volumetrice și structurale și a recreării imaginii arhitecturale prin remodelarea detaliilor distruse, acțiune bazată pe un Studiu Istoric pornind de la materialul prezentat în actuala documentație.

## **ELEMENTE PROTEJATE DIN PERIMETRUL PUZ LISTARE DUPĂ TIP GRAD DE PROTECȚIE ȘI INTERVENȚII PERMISE**

### **a.1. IMOBILE PROTEJATE CU TITLUL DE MONUMENTE ISTORICE**

Biserica Romano-Catolică și zidul de incintă -complex clasat cu codul CJ-II-M-B-07616 în Lista Monumentelor Istorice cu sistemul aferent de protecție

### **a.2. IMOBILE PROTEJATE CU PRIN APARTENENȚA LA ZONE DE PROTECȚIE ALE M.I.**

Zona studiată acoperă în totalitate zona de protecție a monumentului istoric. Drept urmare, toate clădirile existente și intervențiile ulterioare aparțin zonelor de protecție ale monumentelor istorice existente sunt cuprinse în subzonele istorice de referință identificate.

### **a.3. IMOBILE PROTEJATE PRIN PUZ+R**

- Biserica Ortodoxă –propunere pentru clasare prin prezenta documentație
- Clădirea din str. Avram Iancu nr 212, construită la începutul sec. XX –propunere pentru clasare prin prezenta documentație, ca exemplu al arhitecturii vernaculare cu influențe ale arhitecturii urbane
- Fosta Școală primară, fosta Grădiniță, clădire cu valoare arhitecturală, cu un statut ferm de păstrare a caracteristicilor volumetrice și structurale și a recreării imaginii arhitecturale prin remodelarea detaliilor distruse, acțiune bazată pe materialul istoric prezentat în actuala documentație.

### **a.4. SPAȚII PUBLICE PROTEJATE SAU COMPONENTE ALE ACESTORA**

**ZONA AMPLASAMENTULUI BISERICII ROMANO-CATOLICE** cuprinde zona verde cuprinse între monument și străzile adiacente. Citirea volumului complexului se face datorită existenței zonei verzi. Astfel, aceasta se va păstra in situ și orice amenajare peisagistică va lua în calcul perspectivele valoroase spre volumul complexului.

**ZONA TRASEULUI VĂII SINASLĂULUI** se va elibera de acoperirea cu plăci prefabricate de pe traseul din str. Andrei Mureșan și se va amenaja peisagistic pentru o introducere a acesteia în spațiul public.

### **a.5. ALTE ELEMENTE PROTEJATE PLANTAȚII INTERIOARE ÎMPREJMUIRI DECORAȚII**

nu este cazul

**d. PROPUNERI DE INCLUDERE A UNOR IMOBILE ÎN LISTA MONUMENTELOR ISTORICE****NIVEL DE CLASARE -BISERICA ORTODOXĂ**

Conform art 7 Criterii de evaluare globală	<p>a)criteriul vechimii - medie;</p> <p>b)criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică– medie</p> <p>c)criteriul referitor la frecvență (raritate și unicitate)– mică</p> <p>d)criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică– medie</p>
Conform art 8 Criteriul vechimii	imobil ridicat între anii 1870-1920 - medie;
Conform art 9 Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică	<p>a)coerența planimetrică și structurală, precum și concepția tehnică– medie</p> <p>b)reprezentativitatea pentru o epocă istorică, un autor sau stil– mică</p> <p>c)semnificația pentru o anumită arie istorico-geografică- medie;</p> <p>d)plastica arhitecturală a fațadelor și a interioarelor– medie</p> <p>e)componente artistice valoroase- medie;</p>
Conform art 10 Criteriul referitor la frecvență (raritate și unicitate)	<p>a)unicitatea imobilului, componentelor sau ansamblului– mică</p> <p>b)dacă reprezintă cap de serie pentru o zonă istorico-geografică, etnografică sau pentru un autor – mică</p> <p>c)raritatea sau apartenența la o serie restrânsă pentru o zonă istorico-geografică, etnografică sau pentru o perioadă istorică– mică</p> <p>d)tipicitatea pentru o zonă istorico-geografică, etnografică, pentru un stil sau pentru o epocă– medie</p> <p>e)frecvența obiectivelor valoroase într-un ansamblu istoric constituit. – mică</p>
Conform art 11 Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică	<p>a)imobilele legate de anumite momente și locuri istorice, culturale, politice sau sociale, precum și cele reprezentative pentru anumite personalități – mică</p> <p>b)construcțiile anterioare dispărute, de importanță istorică recunoscută, atestate prin orice surse, documentare sau arheologice – mică</p> <p>c)prezența în memoria comunității, la nivel european, național sau local – medie</p> <p>d)dacă imobilul respectiv este legat de anumite tradiții locale – mică</p>

**Concluzie**

Imobilul întrunește criteriile de clasare conform Art. 7-12 din **Normele metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice, anexă la Ordinul nr. 2260 din 18 aprilie 2008 privind aprobarea Normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice, Publicat în Monitorul Oficial cu numărul 540 din data de 17 iulie 2008, cu modificările ulterioare.**

## NIVEL DE CLASARE -IMOBIL, str. AVRAM IANCU nr. 212

Conform art 7 Criterii de evaluare globală	<p>a)criteriul vechimii - medie;</p> <p>b)criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică– medie</p> <p>c)criteriul referitor la frecvență (raritate și unicitate)– medie</p> <p>d)criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică– medie</p>
Conform art 8 Criteriul vechimii	imobil ridicat între anii 1870-1920 - medie;
Conform art 9 Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică	<p>a)coerența planimetrică și structurală, precum și concepția tehnică– medie</p> <p>b)reprezentativitatea pentru o epocă istorică, un autor sau stil– mică</p> <p>c)semnificația pentru o anumită arie istorico-geografică- medie;</p> <p>d)plastica arhitecturală a fațadelor și a interioarelor– medie</p> <p>e)componente artistice valoroase- medie;</p>
Conform art 10 Criteriul referitor la frecvență (raritate și unicitate)	<p>a)unicitatea imobilului, componentelor sau ansamblului– mică</p> <p>b)dacă reprezintă cap de serie pentru o zonă istorico-geografică, etnografică sau pentru un autor – mică</p> <p>c)raritatea sau apartenența la o serie restrânsă pentru o zonă istorico-geografică, etnografică sau pentru o perioadă istorică– mică</p> <p>d)tipicitatea pentru o zonă istorico-geografică, etnografică, pentru un stil sau pentru o epocă– medie</p> <p>e)frecvența obiectivelor valoroase într-un ansamblu istoric constituit. – medie</p>
Conform art 11 Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică	<p>a)imobilele legate de anumite momente și locuri istorice, culturale, politice sau sociale, precum și cele reprezentative pentru anumite personalități – mică</p> <p>b)construcțiile anterioare dispărute, de importanță istorică recunoscută, atestate prin orice surse, documentare sau arheologice – mică</p> <p>c)prezența în memoria comunității, la nivel european, național sau local – medie</p> <p>d)dacă imobilul respectiv este legat de anumite tradiții locale – mică</p>

## Concluzie

Imobilul întrunește criteriile de clasare conform Art. 7-12 din **Normele metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice, anexă la Ordinul nr. 2260 din 18 aprilie 2008 privind aprobarea Normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice, Publicat în Monitorul Oficial cu numărul 540 din data de 17 iulie 2008, cu modificările ulterioare.**

### **e.ELEMENTE DE GESTIUNE ȘI REGLEMENTARE CARE DECURG DIN SIZ (CONDIȚII GENERALE CARE TREBUIE PRELuate ÎN PUZ+RLU, OBLIGATIVITATEA ELABORĂRII DE STUDII ISTORICE PREALABILE CONSTRUIRII/DESFIINȚĂRII PENTRU ANUMITE IMOBILE, PROPUNERI DE PUNERE ÎN VALOARE TERITORIULUI PENTRU UZUL ADMINISTRAȚIEI PUBLICE LOCALE**

Documentația P.U.Z.-C.P. se va constitui într-un studiu ce va analiza situația existentă, posibilitățile de ameliorare urbanistică a zonei, punerea în valoare a resursei culturale. Documentația de urbanism va identifica potențialul de dezvoltare urbanistică a zonei și va face propuneri de organizare volumetrică și tehnică, urmărindu-se totodată amenajarea armonioasă a întregii zone studiate, aplicând toate propunerile și prevederile din prezentului Studiu Istoric de fundamentare.

În vederea realizării lucrărilor de intervenție, inclusiv a posibilelor desființării a unor imobile din zona studiată, se va întocmi în prealabil un Studiu Istoric, care va realiza investigații cu privire la etapele de construire, materialele și tehnicile originale, elementele valoroase și să prezinte restricțiile și permisivitățile de intervenție.

În cazul clădirilor nou propuse, în prealabil va fi obligatorie întocmirea unui studiu de vizibilitate, care să analizeze impactul asupra tuturor elementelor din vecinătate:

- clădirea înscrisă în Lista Monumentelor Istorice,
- clădirile propuse a fi clasate în Lista Monumentelor Istorice
- clădirile cu potențial de resursă culturală sau ambientală
- amenajări valoroase precum zone verzi, malurile Văii Sinaslăului,

Pornind de la aceste premise, propunem reamenajarea pieței publice din fața Bisericii Romano-Catolice de către administrația publică locală.

În zonă se vor studia amenajarea de spații verzi, a malurilor Văii Sinaslăului, posibilități de străpungere a țesutului cu zone verzi, precum și parcaje subterane sau amenajate în construcții suprațere.

### **3.ANALIZA POTENȚIALULUI DE DEZVOLTARE A FIECĂREI SUBZONE (CREȘTERI POSIBILE ALE GRADULUI DE OCUPARE A PARCELELOR ȘI MODUL ÎN CARE SE POATE OBTINE ÎMBUNĂȚĂRIEA FONDULUI CONSTRUIT)**

Pentru ca arealul studiat să devină o zonă construită protejată ca atare se recomandă:

- tratarea volumetrică unitară care să pună în valoare imaginea generală istorică
- soluții care să pună în valoare perspectivele favorabile identificate mai sus
- rezolvarea circulației auto, pietonale și a parcajelor
- amenajarea zonelor verzi, a zonelor plantate și mobilarea lor cu elemente de mobilier urban adecvat

Intervențiile permise, ce au în vedere îmbunătățirea imaginii generale a fondului construit, vizează eliminarea construcțiilor și a tuturor elementelor parazitare și conformarea clădirilor cu respectarea prevederilor din capitolul următor.

Din punctul de vedere al potențialului de dezvoltare, arealul studiat împarte în două:

- zonele Bisericii Romano-Catolice și a Bisericii Ortodoxe, zone în care orice intervenție devine subsidiară volumului și perspectivelor susținute de acestea.
- zonele destructurate pentru care autoritățile publice trebuie să pună în aplicare reglementări cu privire la regimul de construire, tipologiile de ocupare și calitatea finisajelor

#### 4.STABILIREA MODULUI DE CONSTRUIRE PERMIS ÎN TERITORIUL STUDIAT PENTRU TOATE IMOBILELE, ÎN FUNCȚIE DE OBIECTIVELE DE PUNERE ÎN VALOARE A ELEMENTELOR PROTEJATE ȘI DE OBIECTIVELE DE DEZVOLTARE ALE TERITORIULUI

##### SIR 1

Se recomandă menținerea funcțiilor actuale cu excepția celor care necesită volum construit agresiv cu fondul construit tradițional. Distribuția acestora va trebui să acopere nevoile zonei, având caracter de comerț, servicii, administrație, culte, cultură, toate acestea adaptându-se la funcțiunea preponderentă de locuire.

Se recomandă un regim de înălțime mic. S(D)+P, S(D)+P+E(M sau R)

Se recomandă controlul volumetriilor legate de perspectivele valoroase susținute de Biserica Romano-Catolică. Aceste cazuri necesită studii aprofundate de volumetrii, studii anexe la documentațiile supuse aprobării prealabile al DJC Cluj.

Se va evita comasarea sau divizarea parcelelor, ținându-se cont de caracteristicile parcelarului istoric păstrat. Modificarea (comasarea sau divizarea) acestuia este permisă dacă nu se schimbă/alterează imaginea spațiului public și se va face pe baza unui studii aprofundate supuse aprobării prealabile al DJC Cluj.

Se va respecta imaginea fronturilor stradale identificate cu specific local prin amplasarea la aliniamentul stradal istoric a corpului principal de clădire.

##### SIR 2

Se recomandă menținerea funcțiilor actuale cu excepția celor care necesită volum construit agresiv cu fondul construit tradițional. Distribuția acestora va trebui să acopere nevoile zonei, având preponderent caracter de locuire, comerț, servicii.

Se recomandă un regim de înălțime mic. S(D)+P, S(D)+P+E(M sau R)

Se recomandă controlul volumetriilor legate de perspectivele valoroase susținute de Biserica Ortodoxă. Aceste cazuri necesită studii aprofundate de volumetrii, studii anexe la documentațiile supuse aprobării prealabile al DJC Cluj.

Se va evita comasarea sau divizarea parcelelor, ținându-se cont de caracteristicile parcelarului istoric păstrat. Modificarea (comasarea sau divizarea) acestuia este permisă dacă nu se schimbă/alterează imaginea spațiului public și se va face pe baza unui studii aprofundate supuse aprobării prealabile al DJC Cluj.

Se va respecta imaginea fronturilor stradale identificate cu specific local prin amplasarea la aliniamentul stradal istoric a corpului principal de clădire.

##### SIR 3 , SIR 4, SIR 6

Se recomandă menținerea funcțiilor actuale cu excepția celor care necesită volum construit agresiv cu fondul construit tradițional. Distribuția acestora va trebui să acopere nevoile zonei, având preponderent caracter de locuire, comerț, servicii.

Se recomandă un regim de înălțime mic. S(D)+P, S(D)+P+E(M sau R)

Se va evita comasarea sau divizarea parcelelor, ținându-se cont de caracteristicile parcelarului istoric păstrat. Modificarea (comasarea sau divizarea) acestuia este permisă dacă nu se schimbă/alterează imaginea spațiului public și se va face pe baza unui studii aprofundate supuse aprobării prealabile al DJC Cluj.

Se va respecta imaginea fronturilor stradale identificate cu specific local prin amplasarea la aliniamentul stradal istoric a corpului principal de clădire.

Pentru o posibilă recreere a piațetei destructurate la jumătatea sec. XX, se propune notificarea în CF a dreptului de preemțiune a Primăriei Florești asupra cumpărării construcțiilor și loturilor în zona în studiu. Pe baza dreptului de preemțiune a Primăriei există posibilitatea de achiziționare, respectiv de eliberare de construcții și amenajare a fostei piațete care poate fi spațiu care ar pune în valoare zona istorică, recreând imaginea ei inițială.

##### SIR 5

Se recomandă menținerea actualelor funcțiuni.

Se vor realiza studii privind controlul volumetriilor existente în raport cu perspectivele valoroase susținute de Biserica Romano-Catolică și Biserica Ortodoxă dar și raportul acestora cu fondul construit traditional și frontul stradal istoric. Se recomandă realizarea de studii peisagistice și amenajări urbane pentru ecranarea volumelor agresive existente.

Se recomandă 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.

ÎNTOCMIT  
DR. ARH. SPÂNU SMARANDA

ARH. SZABO ANE MARIE

