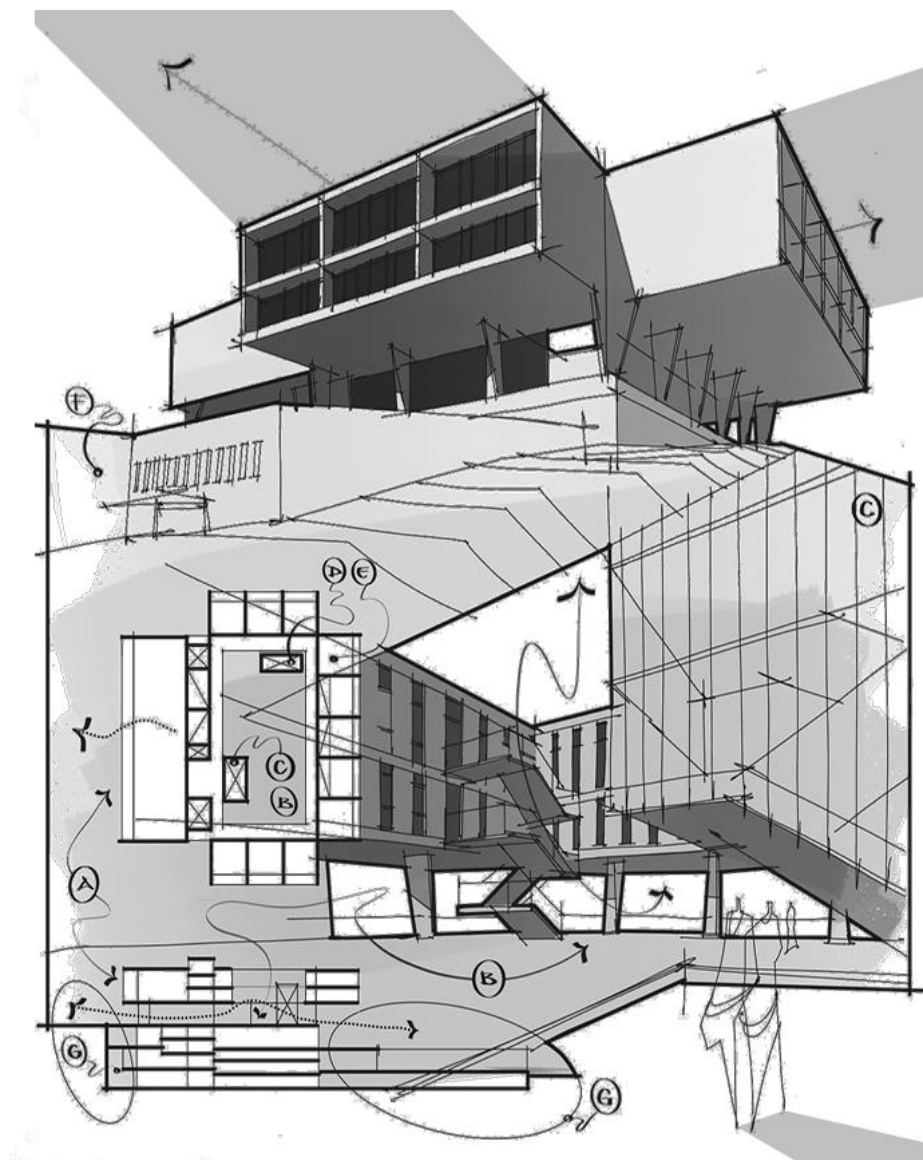


MUNICIPIUL BĂLȚI

**PLAN URBANISTIC ZONAL pentru teritoriul cuprins între străzile
Păcii, Feodor Dostoievski, Libertății și Mihai Viteazul**

Studiu de dezvoltare socio-economică pentru terenurile din zona PUZ delimitată de străzile Păcii, Feodor Dostoievski, Libertății și Mihai Viteazul



BĂLȚI, 2026

Obiectul studiului	Fundamentarea socio-economică a reconversiei și dezvoltării terenurilor din zona delimitată de str. Păcii, str. Feodor Dostoievski, str. Libertății și str. Mihai Viteazul, municipiul Bălți.
Ipoteza centrală	Transformarea zonelor industriale în zone comerciale mixte, cu reconstrucția fabricii „Bălțeanca” într-o clădire comercială mixtă și realizarea unei parcuri supraetajate P+3 cu terasă verde.
Intervenții de mobilitate	Transformarea segmentelor aferente străzilor Păcii și Mihai Viteazul în circulații cu sens unic, amenajarea parcărilor de-a lungul fronturilor și organizarea unui rond la intersecția str. Feodor Dostoievski cu str. Mircea cel Bătrân.
Rezultatul urmărit	Conversia unui teritoriu cu funcțiuni industriale în declin într-un pol urban comercial, de servicii și activități mixte, cu imagine urbană îmbunătățită, accesibilitate sporită și impact economic pozitiv pentru municipiu.
Caracterul documentului	Document strategic extins, cu argumentare socio-economică, program funcțional, direcții de implementare și set de indicatori. Indicatorii cantitativi exacti pe parcelă urmează a fi confirmați prin etapa de reglementare PUZ, ridicare topografică și inventar cadastral.

Notă metodologică. Dimensiunile, capacitățile și indicatorii finali pe parcele vor fi definitivați prin piesele tehnice ale PUZ-ului și prin avizele de specialitate.

1. Rezumat executiv

Zona delimitată de străzile Păcii, Feodor Dostoievski, Libertății și Mihai Viteazul are capacitatea de a deveni un nou nucleu urban de comerț, servicii și activități mixte, rezultat din reconversia unor terenuri și incinte industriale care și-au redus rolul economic inițial sau funcționează sub potențial. Din punct de vedere urban, teritoriul beneficiază de o poziție favorabilă în raport cu rețeaua stradală a municipiului, cu zone locative existente, cu fronturi stradale vizibile și cu infrastructura edilitară specifică unei zone deja urbanizate.

Necesitatea dezvoltării unui studiu de dezvoltare socio-economică derivă din două planuri complementare. Primul plan este strategic și rezultă din profilul municipiului Bălți, al doilea pol urban al Republicii Moldova, cu rol regional, economie diversificată și orientare explicită spre crearea unei economii competitive și modernizarea infrastructurii urbane. Al doilea plan este local și vizează transformarea unui teritoriu în care utilizările industriale nu mai generează aceeași valoare urbană, fiscală și socială, deși ocupă poziții valoroase în țesutul orașului.

Studiul propune reconversia zonelor industriale din perimetrul analizat în zone comerciale mixte și transformarea fabricii „Bălțeanca” într-o clădire comercială mixtă, însoțită de o parcare supraetajată P+3 cu terasă verde. În paralel, sunt propuse intervenții

de mobilitate cu caracter structural: organizarea segmentului relevant al străzii Păcii ca drum cu sens unic, organizarea segmentului relevant al străzii Mihai Viteazul tot ca sens unic, amenajarea parcărilor longitudinale de-a lungul ambelor străzi și crearea unui rond la intersecția str. Feodor Dostoievski cu str. Mircea cel Bătrân. Împreună, aceste măsuri schimbă atât economia zonei, cât și modul în care aceasta funcționează în viața cotidiană a orașului.

1.1. Sinteza concluziilor principale

- Reconvertirea funcțională este justificată socio-economic prin localizarea urbană favorabilă a terenurilor, prin accesibilitate și prin potențialul de a genera activități cu valoare adăugată mai ridicată decât utilizările industriale degradate sau slab performante.
- Transformarea într-o zonă comercială mixtă permite o structură economică mai rezilientă: comerț, servicii, birouri, alimentație publică, activități medicale și educaționale private, agrement, servicii pentru afaceri și funcțiuni complementare.
- Reconstrucția fabricii „Bălțeanca” în clădire comercială mixtă poate deveni proiectul-ancoră al întregii zone, asigurând identitate urbană, efect de atragere a investițiilor și activare a fronturilor stradale.
- Parcarea supraetajată P+3 cu terasă verde este justificată nu doar ca infrastructură de staționare, ci ca instrument de management al cererii de parcare și de eliberare treptată a spațiului public de parcajul dezordonat la sol.
- Regimul de sens unic pe străzile Păcii și Mihai Viteazul creează premise pentru trotuare mai sigure, parcuri organizate, conflict redus între fluxurile de tranzit și cele locale și o citire urbană mai clară a acceselor.
- Rondul de la intersecția str. Feodor Dostoievski cu str. Mircea cel Bătrân este o măsură de calmare și distribuție a traficului, utilă în special într-un context de intensificare a funcțiunilor comerciale și de creștere a fluxurilor auto.

1.2. Rezultatul strategic urmărit

Prin implementarea recomandărilor din prezentul studiu, teritoriul analizat urmează să evolueze dintr-o zonă cu funcțiuni industriale fragmentate și cu imagine urbană neomogenă într-un subcentru urban cu funcțiuni comerciale mixte, atractiv pentru investitori, util pentru locuitori și compatibil cu direcțiile strategice ale municipiului. Beneficiul major nu constă exclusiv în schimbarea funcțională a terenurilor, ci în reintroducerea unui teritoriu cu poziție urbană bună în circuitul economic superior al orașului.

Cheia studiului: reconversia nu este tratată ca simplă înlocuire a unei funcțiuni cu alta, ci ca proces integrat de modernizare economică, reorganizare a mobilității, creștere a calității spațiului public și reducere a efectelor urbane negative ale terenurilor industriale în declin.

2. Baza metodologică și documentară

2.1. Documente și repere utilizate

Prezentul studiu a fost elaborat folosind două surse principale: Studii urbanistice aferente zonei și datele statistice, analitice și strategice incluse în „Strategia de dezvoltare social-economică a municipiului Bălți 2021-2025”. Prima sursă a oferit logica de abordare a terenurilor aflate în reconversie, inclusiv accentul pe auditul situației existente, pe programul de dezvoltare și pe corelarea cu infrastructura de transport. A doua sursă a oferit fundamentul factual privind profilul demografic, economic și edilitar al municipiului Bălți și cadrul strategic în care se înscrie zona de studiu.

Document / reper	Utilizarea în studiu
Strategia de dezvoltare social-economică a municipiului Bălți 2021-2025	Fundament statistic și strategic pentru profilul municipiului, pentru direcțiile de dezvoltare și pentru interpretarea rolului economic, social și edilitar al zonei analizate.
Tema utilizatorului pentru zona PUZ	Definirea exactă a limitelor de studiu și a intervențiilor obligatorii: reconversie industrială, reconstrucția „Bălțeanca”, parcare P+3 cu terasă verde, sensuri unice, parcări de aliniament și rond rutier.
Principii generale de planificare urbană și reconversie brownfield	Suport pentru formularea recomandărilor privind reintroducerea terenurilor subutilizate în circuitul economic și urban superior al municipiului.

2.2. Metoda de lucru

- Analiză de context municipal: profil demografic, economic, edilitar și strategic al municipiului Bălți.
- Audit urban și socio-economic al teritoriului de studiu, pornind de la limitele specificate și de la natura funcțiunilor existente.
- Identificarea disfuncționalităților tipice teritoriilor industriale aflate în declin sau subutilizare.
- Construirea unui concept funcțional de reconversie, cu accent pe mixul de activități, pe mobilitate și pe calitatea spațiului urban.
- Evaluarea efectelor socio-economice probabile asupra municipiului și asupra vecinătăților imediate.

- Definirea etapelor de implementare, a actorilor implicați și a indicatorilor de monitorizare.

2.3. Limite, ipoteze și gradul de precizie

Studiul are caracter strategic și conceptual, ceea ce înseamnă că oferă un cadru detaliat de fundamentare, dar nu substituie piesele tehnice obligatorii ale PUZ-ului și ale proiectelor ulterioare de investiții. În mod special, următoarele elemente vor trebui confirmate sau completate la etapa următoare:

- suprafața exactă a perimetrului și a fiecărei parcele din zonă;
- regimul juridic și cadastral al imobilelor și eventualele servituți;
- starea tehnică și structurală a construcțiilor ce urmează a fi păstrate, reconvertite sau demolate;
- capacitatea rețelelor edilitare și necesarul de extindere / redimensionare;
- studiul de trafic și modelarea sensurilor unice, a parcajelor și a rondului;
- eventualele condiții de mediu privind poluarea istorică a solului și a apelor subterane.

Prin urmare, toate recomandările de natură cantitativă trebuie citite ca orientări de proiectare și de reglementare. Direcția de dezvoltare propusă este fermă; parametrii exacti se vor rafina pe baza documentației tehnice detaliate.

3. Încadrarea în contextul de dezvoltare al municipiului Bălți

3.1. Profil general și rol teritorial

Municipiul Bălți reprezintă principalul centru urban al regiunii de nord și al doilea oraș al țării după mărime și importanță. Strategia municipiului arată o suprafață totală de 7.800,6 ha și o populație stabilă de 151.791 locuitori. Bălțiul este descris strategic drept un oraș modern cu economie competitivă și dinamică, infrastructură dezvoltată și servicii publice de calitate, într-un mediu durabil. Această viziune este deosebit de relevantă pentru orice zonă aflată în reconversie, deoarece justifică orientarea de la funcțiuni închise sau monofuncționale spre structuri urbane deschise, accesibile și economic active.

3.2. Indicatori municipali relevanți pentru studiul zonei

Indicator	Valoare / constatare	Semnificație pentru zona PUZ
Populație stabilă	151.791 locuitori	Există o bază urbană suficientă pentru susținerea serviciilor comerciale, a activităților private și a funcțiunilor de interes public privat.
Populație prezentă	127,2 mii persoane	Diferența față de populația stabilă sugerează mobilitate, pendulare și nevoia unui oraș mai eficient funcțional, cu servicii amplasate bine în teritoriu.
Pondere populație urbană	96,7%	Confirma caracterul eminent urban al municipiului și compatibilitatea cu reconversii de tip comercial mixt.

Populație de vârstă aptă de muncă	65,9% din total	Sprijină dezvoltarea activităților economice intensive în servicii, comerț, birouri și funcțiuni mixte.
Vârsta medie / îmbătrânire	40,1 ani / coeficient 19,2	Zonele noi trebuie să ofere accesibilitate universală, servicii de proximitate și funcțiuni care răspund atât populației active, cât și celei vârstnice.
Agenți economici	6.806; 98,5% IMM și 1,5% întreprinderi mari	Ecosistemul local favorizează spații flexibile pentru IMM, servicii și comerț diversificat.
Pondere întreprinderi regionale	38,6% din întreprinderile regiunii Nord	Bălțile concentrează activitatea economică regională; zona PUZ poate capta această dinamică.
Profil economic dominant	Comerț și industrie prelucrătoare	Reconversia din industrie spre comerț mixt este coerentă cu structura economică municipală.
Rețea comercială și servicii	7.096 unități; 10 piețe autorizate	Există tradiție și masă critică pentru dezvoltarea de noi poli comerciali și de servicii.
Infrastructură rutieră	220,7 km străzi; uzură > 80%	Intervențiile locale de mobilitate trebuie corelate cu nevoia generală de modernizare și siguranță rutieră.
Apă și canalizare	250,1 km sistem de apeduct; conectare fond locativ 73,9%; uzură medie 80%	Confirmă existența infrastructurii urbane, dar și necesitatea verificării și modernizării locale a rețelelor.

3.3. Economia locală și semnificația reconversiei

Conform strategiei municipale, partea preponderentă a întreprinderilor din Bălți activează în sfera comerțului și în industria prelucrătoare, iar 66,7% din cifra de afaceri medie aferentă anilor 2017-2019 era generată de întreprinderile mari. Totodată, documentul evidențiază că infrastructura de afaceri este încă insuficient dezvoltată, iar IMM-urile au o capacitate redusă de a crea locuri noi de muncă în lipsa spațiilor, serviciilor de suport și a unui cadru urban adecvat. Din această perspectivă, reconversia terenurilor industriale din zona PUZ în suprafețe comerciale mixte nu reprezintă doar o schimbare de folosință, ci un răspuns la deficitul de spații economice moderne și flexibile.

Mai mult, analiza SWOT municipală arată, pe de o parte, existența unei economii locale cu forță de muncă calificată, poziționare economico-geografică favorabilă și potențial de export, iar pe de altă parte, nevoia de infrastructură de afaceri, de inovare și de medii urbane mai atractive pentru investiții. În asemenea condiții, amplasarea unor funcțiuni comerciale mixte într-un teritoriu central sau semicentral devine un instrument direct de punere în practică a Direcției Strategice 1: crearea unei economii locale competitive, deschise pentru investiții și inovații.

3.4. Infrastructura urbană și implicații pentru zonă

Strategia municipiului relevă și o presiune majoră pe infrastructura fizică: nivelul de uzură al drumurilor și podurilor depășește 80%, iar siguranța rutieră este indicată drept punct slab. Totodată, dezvoltarea urbană municipală este sprijinită de o așezare spațială

favorabilă și de existența terenurilor ce pot fi utilizate pentru dezvoltare. Acest dublu diagnostic conduce la o concluzie clară pentru zona PUZ: simpla introducere a unor noi funcțiuni nu este suficientă; acestea trebuie însoțite de reconfigurarea circulațiilor, de managementul parcajelor și de îmbunătățirea calității spațiului public.

3.5. Corelarea cu direcțiile strategice ale municipiului

Direcție strategică municipală	Sensul direcției	Corelare cu studiul de față	Efect local urmărit
DS 1. Economie competitivă, deschisă pentru investiții și inovații	Susținerea mediului de afaceri și atragerea investițiilor	Zona industrială este convertită în zonă comercială mixtă, cu spații flexibile pentru comerț, servicii, birouri și activități private	Creșterea atractivității investiționale și a diversității economice
DS 3. Modernizarea infrastructurii urbane și protecția mediului	Reabilitare urbană, mobilitate, spații verzi, infrastructură fizică	Sensuri unice, parcuri organizate, rond rutier, parcare supraetajată, terasă verde, plantări și amenajări	Accesibilitate mai bună, trafic mai sigur, spațiu public mai ordonat
Revitalizare urbană	Activarea și reintroducerea terenurilor subutilizate în viața orașului	Reconstrucția „Bălțeanca” și conversia incintelor industriale în funcțiuni urbane active	Eliminarea imaginii de teritoriu în declin și creșterea valorii urbane
Protecția mediului și calitatea vieții	Gestionarea sustenabilă a resurselor și reducerea presiunilor de mediu	Terasă verde, parcaje gestionate, reducerea staționării haotice, posibile măsuri de drenaj urban și remediere de sol	Mediu urban mai sănătos și mai rezilient

4. Auditul urban și socio-economic al teritoriului studiat

4.1. Delimitare și poziționare urbană

Teritoriul analizat este delimitat de străzile Păcii, Feodor Dostoievski, Libertății și Mihai Viteazul. Chiar fără un bilanț teritorial cadastral complet anexat la prezentul studiu, simpla citire urbană a perimetrului și datele oferite de beneficiar indică un teritoriu cu acces direct la o rețea stradală relevantă pentru structura municipiului și cu potențial ridicat de front urban. Nu este vorba despre un teritoriu periferic, ci despre un spațiu care poate media relația dintre zonele locative, zonele de activitate și axele de deplasare ale orașului.

În mod tipic, un asemenea teritoriu este avantajat de patru caracteristici decisive: vizibilitate, accesibilitate, existența rețelelor edilitare și capacitatea de a fi citit ca destinație urbană. Aceste elemente sunt esențiale pentru dezvoltarea unei zone comerciale mixte, deoarece funcțiunile propuse depind de fluxuri de clienți, de acces auto și pietonal facil și de percepția generală de siguranță și atractivitate a spațiului.

4.2. Structura funcțională existentă - interpretare

Tema de proiect indică existența unor zone industriale și a incintei fabricii „Bălțeanca”. În lipsa unui relevu funcțional detaliat inclus în solicitare, auditul de față tratează teritoriul ca pe un ansamblu cu preponderență industrială sau semiindustrială, cu grad variabil de utilizare, cu construcții și platforme care nu mai valorifică optim poziția

urbană a terenurilor. Acest tip de structură produce, de regulă, disfuncții vizibile în raport cu orașul: fronturi inactive, garduri sau incinte opace, trafic utilitar incompatibil cu funcțiunile urbane de proximitate, imagine depreciată și utilizare inefficientă a solului.

Modelul tipic arată explicit că zonele industriale degradate ocupă teritorii extinse, nu aduc beneficii economice proporționale și pot genera instabilitate de mediu, fragmentare funcțională și nemulțumire socială. Această logică este direct aplicabilă și perimetrului analizat, în special atunci când terenurile industriale se află într-o poziție deja integrată în rețeaua urbană și ar putea susține funcțiuni cu acces public și cu intensitate economică mai mare.

4.3. Disfuncționalități probabile și efecte urbane

Disfuncționalitate	Manifestare probabilă în zonă	Efect socio-economic
Subutilizarea terenului	Suprafețe construite sau neconstruite utilizate sub potențialul dat de poziția urbană	Valoare fiscală și urbană redusă; pierdere de oportunitate pentru investiții și pentru noi servicii
Fronturi stradale inactive	Fațade opace, incinte închise, lipsa activităților la parter	Scăderea atractivității pietonale și a percepției de siguranță
Trafic și staționare neorganizată	Accese dispersate, parcări improvizate, conflict între circulație și staționare	Congestie locală, disconfort pentru rezidenți și clienți, imagine urbană dezordonată
Moștenire industrială potențial poluantă	Platforme, anexe, instalații sau suprafețe posibil afectate de utilizări anterioare	Necesitatea investigațiilor de mediu și a măsurilor de remediere înainte de dezvoltare
Monofuncționalitate	Prezența dominantă a unei singure categorii de activitate	Program zilnic scurt, slabă animare urbană și reziliență economică redusă
Calitate scăzută a spațiului public	Trotuare insuficient amenajate, puțin verde, lipsa mobilierului și a traversărilor confortabile	Experiență urbană slabă și competitivitate scăzută în raport cu alte amplasamente

4.4. Avantaje competitive ale zonei

- poziție urbană accesibilă și vizibilă;
- posibilitate de creare a unor fronturi comerciale continue pe străzile principale;
- compatibilitate cu direcția economică municipală orientată spre comerț, servicii și investiții;
- capacitatea de a utiliza clădiri existente ca suport pentru reconversie în locul unei demolări totale;
- proximitate față de zone locative care pot furniza atât clienți, cât și forță de muncă;
- oportunitatea de a introduce parcaje organizate și de a reduce ocuparea haotică a spațiului public;
- potențial de a deveni o zonă-ancoră pentru investiții private și pentru consolidarea imaginii urbane a municipiului.

4.5. Analiza SWOT a perimetrului de studiu

Puncte tari	Puncte slabe	Oportunități	Riscuri
Poziție urbană favorabilă Acces la rețeaua stradală Posibilitate de reconversie a fondului construit Potrivit pentru funcțiuni comerciale și servicii	Imagine urbană industrială / fragmentată Parcaje și circulații posibil dezorganizate Fronturi inactice Necesitatea clarificării juridice și tehnice a parcelelor	Atragerea de investiții private Crearea unui pol comercial mixt Creșterea locurilor de muncă locale Reorganizarea mobilității și a parcajelor Activarea fronturilor stradale	Supraîncărcare de trafic dacă nu se intervine corect Costuri de remediere a solului sau a construcțiilor Implementare etapizată lentă Apariția unor dezvoltări fragmentate dacă PUZ-ul nu reglementează clar

4.6. Diagnosticul sintetic

Diagnosticul general al zonei este favorabil reconversiei. Teritoriul are mai multe puncte de sprijin decât constrângeri, iar constrângerile identificate sunt, în mare măsură, gestionabile prin proiectare și reglementare: trafic, parcări, clarificarea funcțiilor, remedierea eventualelor probleme de mediu și reorganizarea acceselor. Din punct de vedere socio-economic, menținerea unei structuri industriale neadaptate contextului urban ar însemna conservarea unei valori scăzute a terenului și perpetuarea unui front urban slab activ. Conversia într-o zonă comercială mixtă oferă, în schimb, premisele unei multiplicări a utilizărilor, a fluxurilor și a investițiilor.

5. Viziune, obiective și principii de dezvoltare

5.1. Viziunea de dezvoltare

Zona PUZ delimitată de străzile Păcii, Feodor Dostoievski, Libertății și Mihai Viteazul va deveni un sector urban comercial mixt, accesibil și recognoscibil, rezultat din reconversia teritoriilor industriale într-o structură contemporană de comerț, servicii, activități private și spații publice bine organizate. Incinta „Bălțeanca” va funcționa ca proiect-ancoră și catalizator al transformării, iar sistemul de mobilitate va fi reorganizat pentru a susține creșterea economică fără degradarea confortului urban.

5.2. Obiective generale

- valorificarea economică superioară a terenurilor aflate în prezent în zone industriale sau semiindustriale;
- crearea unui mix funcțional compatibil cu cererea urbană actuală a municipiului Bălți;
- îmbunătățirea accesibilității și a siguranței rutiere prin reorganizarea circulațiilor locale;
- organizarea eficientă a parcării, inclusiv prin transferul unei părți din cerere către structuri supraetajate;
- creșterea calității imaginii urbane și a experienței pietonale;

- integrarea măsurilor de sustenabilitate urbană: verde, drenaj, reducerea insulei de căldură și eficiență în utilizarea terenului;
- asigurarea unui cadru clar de implementare etapizată și de monitorizare a rezultatelor.

5.3. Principii directoare

Principiu	Conținut	Consecință în reglementare
Reconversie activă	Terenurile industriale nu se mențin pasiv, ci se reintegrează în economia urbană superioară	Se privilegiază funcțiunile comerciale mixte și activitățile publice/private cu accesibilitate ridicată
Front urban activ	Clădirile noi sau reconvertite trebuie să contribuie la viața străzii	Partere active, transparentă, accesuri clare, vitrine și funcțiuni deschise către spațiul public
Mobilitate ordonată	Traficul de acces și staționarea se organizează anticipat, nu rezidual	Sensuri unice, parcări de aliniament, rond și structură de parcare P+3
Mix funcțional compatibil	Se acceptă complementaritatea între comerț, servicii, birouri și activități urbane	Reglementări clare privind utilizările permise, compatibile și neadmise
Sustenabilitate operațională	Investiția trebuie să reducă efectele negative de mediu și să crească eficiența utilizării terenului	Terasă verde, plantări, posibil drenaj urban, eficiență energetică și verificarea contaminărilor istorice
Implementare etapizată	Transformarea zonei trebuie să poată începe chiar înaintea finalizării tuturor investițiilor	Prioritizarea intervențiilor de mobilitate și a proiectului-ancoră „Bălțeanca”

6. Programul funcțional propus pentru zona comercială mixtă

6.1. Rațiunea conversiei funcționale

În termeni socio-economici, o zonă comercială mixtă este mai adecvată acestui perimetru decât o menținere a funcțiunii industriale dominante. Comerțul, serviciile și activitățile economice terțiare au nevoie de accesibilitate, vizibilitate și integrare urbană - exact tipul de condiții pe care terenurile studiate le pot oferi dacă sunt reglementate corect. În schimb, funcțiunile industriale grele sau extensive au nevoie, de regulă, de separare, logistică specifică și tamponări de mediu, ceea ce devine problematic în interiorul unui țesut urban consolidat.

Prin urmare, conversia propusă este justificată atât economic, cât și urbanistic: terenul devine mai productiv, municipalitatea beneficiază de o bază fiscală potențial mai diversă, iar zona capătă utilizări compatibile cu viața cotidiană a orașului.

6.2. Structura funcțională recomandată

Subzonă / componentă	Conținut funcțional recomandat	Observații de reglementare
Fronturi principale către str. Păcii și str. Mihai Viteazul	spații comerciale, servicii, food & beverage, unități bancare, show-room-uri, farmacii, servicii medicale private, servicii de proximitate	se recomandă partere active, vitrate, acces direct din spațiul public, retrageri minime și continuitate de front acolo unde este posibil

Incinta reconvertită „Bălțeanca”	clădire comercială mixtă: retail, servicii, birouri, activități pentru timp liber, fitness, educație nonformală, spații administrative private, evenimente și funcțiuni complementare	se recomandă păstrarea / reinterpretarea identității locului și evitarea unei clădiri monofuncționale
Zone interioare / secundare	birouri flexibile, servicii pentru afaceri, depozitare ușoară integrată, spații tehnice, accese de aprovizionare, ateliere curate	funcțiunile de suport nu trebuie să ocupe fronturile principale și nu trebuie să afecteze traseele pietonale
Parcare supraetajată P+3	staționare publică sau mixtă, locuri pentru angajați și clienți, locuri PMR, încărcare EV, posibilă integrare de funcțiuni la parter	terasă verde obligatorie / recomandată; integrare arhitecturală astfel încât clădirea să nu devină element inert
Spații publice și verzi	aliniamente plantate, piațete, traversări pietonale, mobilier urban, locuri pentru biciclete, zone de așteptare	funcțiuni de calitate urbană, nu doar spații reziduale

6.3. Funcțiuni permise, complementare și de evitat

Categorie	Funcțiuni recomandate	Funcțiuni complementare	Funcțiuni de evitat / restricționat
Economic	comerț, retail specializat, show-room, servicii, birouri, horeca, centre de servicii	spații pentru logistică ușoară și management operațional	industrie poluantă, depozitare deschisă, activități cu trafic greu intens
Social / public	centre de formare, servicii medicale private, servicii sociale private, activități pentru comunitate	săli multifuncționale, servicii de proximitate pentru rezidenți și angajați	funcțiuni care generează disconfort ridicat sau care necesită izolări incompatibile cu zona
Mobilitate	parcări organizate, bike parking, accesibilitate universală	micro-hub logistic cu program reglementat	parcare haotică la sol, ocuparea trotuarelor, accese multiple necontrolate
Imagine urbană	fațade active, spații verzi, amenajări pietonale	reutilizarea unor elemente de patrimoniu industrial dacă există valori de conservat	panotaj excesiv, garduri opace continue, platforme tehnice expuse la stradă

6.4. Proiectul-ancoră: reconstrucția fabricii „Bălțeanca”

Reconstrucția fabricii „Bălțeanca” reprezintă cel mai important gest urban și economic al întregului PUZ. Dincolo de schimbarea de funcțiune, intervenția are rolul de a transmite că zona intră într-o nouă etapă de viață urbană. Clădirea comercială mixtă propusă trebuie tratată ca reper și nu ca simplu container de spații închiriabile. Ea poate deveni atât generator de trafic comercial, cât și catalizator de imagine pentru întreaga reconversie.

Se recomandă ca proiectul să fie gândit pe principii de flexibilitate: parter sau niveluri inferioare dedicate fluxurilor comerciale cu acces intens; niveluri superioare pentru birouri, servicii, educație privată, fitness, servicii medicale, activități creative sau de antreprenoriat; spații pentru evenimente și întâlniri profesionale, dacă programul pieței locale confirmă necesitatea acestora. În acest mod, „Bălțeanca” va produce activitate pe intervale orare extinse și nu doar în vârfurile clasice de cumpărături.

Arhitectural, se recomandă păstrarea memoriei locului prin reinterpretarea unor elemente ale sitului industrial, acolo unde acestea au valoare compozițională, identitară sau tehnică. O reconversie cu memorie este mai puternică urban decât o înlocuire anonimă.

6.5. Parcarea supraetajată P+3 cu terasă verde

Parcarea supraetajată P+3 trebuie înțeleasă ca infrastructură urbană multifuncțională. Ea rezolvă cererea de staționare generată de noul program funcțional, eliberează spațiul stradal de parcări neorganizate, face posibilă amenajarea trotuarelor și a fronturilor active și permite un management mai eficient al rotației locurilor de parcare. În lipsa acestei structuri, presiunea asupra străzilor Păcii și Mihai Viteazul ar crește semnificativ, iar calitatea spațiului public s-ar reduce.

- integrare arhitecturală cu restul ansamblului, evitând apariția unei „cutii” inerte;
- terasă verde realizată ca acoperiș funcțional de retenție și răcire urbană, cu vegetație extensivă sau mixtă;
- posibilitate de amplasare a panourilor fotovoltaice și a unui sistem de colectare a apelor pluviale pentru irigarea vegetației;
- locuri pentru persoane cu mobilitate redusă, pentru biciclete și pentru stații de încărcare a vehiculelor electrice;
- parter parțial activ, dacă soluția tehnică o permite, cu mici funcțiuni comerciale sau de serviciu orientate spre spațiul public.

6.6. Calitatea urbană a fronturilor

Întrucât transformarea zonei urmărește nu doar eficiență economică, ci și urbanitate, fronturile către străzile principale trebuie tratate ca spații de reprezentare și utilizare zilnică. Aceasta presupune: transparentă vizuală, intrări frecvente, vitrine, protecție climatică pentru pietoni, iluminat, mobilier urban și vegetație. Fronturile inactive, retragerile excesive ocupate doar de asfalt și panourile publicitare dominante trebuie evitate.

7. Mobilitate, accesibilitate și managementul parcarii

7.1. Principiul general

Orice creștere a intensității funcționale a zonei trebuie însoțită de o reorganizare inteligentă a mobilității. Modelul tipic pune accent pe îmbunătățirea infrastructurii de transport, pe crearea condițiilor favorabile pentru integrarea în rețeaua urbană și pe realizarea de parcări multietajate în zonele cu presiune mare. În cazul de față, abordarea cea mai adecvată este una de tip „acces mai ordonat, staționare mai eficientă, spațiu public mai sigur”.

7.2. Transformarea străzii Păcii în drum cu sens unic

Introducerea sensului unic pe segmentul aferent străzii Păcii trebuie privită ca instrument de reorganizare a secțiunii stradale și nu doar ca schimbare de semnalizare. Avantajele principale sunt: reducerea conflictelor de circulație, posibilitatea de a organiza

parcări longitudinale regulate, creșterea vizibilității acceselor la funcțiunile comerciale, crearea condițiilor pentru trotuare confortabile și posibilitatea implementării unor măsuri de calmare a traficului.

Direcția concretă a sensului unic va trebui decisă prin studiu de trafic, însă la nivel de principiu se recomandă corelarea acesteia cu accesul principal la parcare, cu sensul dominant al fluxurilor din rețeaua locală și cu evitarea ocolurilor inutile pentru rezidenți și pentru aprovizionare.

7.3. Transformarea străzii Mihai Viteazul în drum cu sens unic

Aplicarea unei logici similare pe segmentul relevant al străzii Mihai Viteazul permite crearea unei perechi funcționale de străzi cu sensuri unice, capabile să distribuie fluxurile, să ofere mai multă claritate acceselor și să găzduiască staționarea de scurtă durată pentru noile funcțiuni. Reconfigurarea acestei străzi trebuie să urmărească un echilibru între traficul de acces, livrările reglementate, parcare de proximitate și protejarea continuității pietonale.

7.4. Parcările de-a lungul străzilor

Intervenție	Rol	Recomandare de proiectare
Parcări pe str. Păcii	susținerea comerțului de proximitate și a opririlor scurte	preferabil parcaj longitudinal sau combinat punctual; marcaj clar; arbori de aliniament acolo unde secțiunea permite
Parcări pe str. Mihai Viteazul	preluarea unei părți din cererea pentru birouri, servicii și vizitatori	integrare cu accese pietonale sigure; limitarea ocupării trotuarului; semnalizare clară a acceselor
Parcarea P+3	preluarea cererii de lungă durată și a vârfurilor de utilizare	management tarifar / operațional adecvat; funcționare complementară cu parcările stradale
Spații PMR și logistică	acces echitabil și aprovizionare eficientă	locuri dedicate aproape de intrări; intervale orare pentru aprovizionare; trasee separate de fluxul pietonal principal

7.5. Rondul la intersecția str. Feodor Dostoievski - str. Mircea cel Bătrân

Rondul propus la intersecția dintre str. Feodor Dostoievski și str. Mircea cel Bătrân este justificat de nevoia de fluidizare și de gestionare sigură a unui nod rutier care va prelua fluxuri suplimentare odată cu dezvoltarea zonei. În comparație cu o intersecție simplă, un giratoriu de dimensiune adecvată poate reduce punctele de conflict, tempera vitezele și îmbunătăți lizibilitatea deciziilor de deplasare.

Este recomandată integrarea rondului cu treceri pietonale retrase de la inelul circulat, cu refugii pietonale, iluminat bun și tratamente peisagistice care să nu afecteze vizibilitatea. Insula centrală poate avea rol identitar, marcând intrarea în noua zonă comercială mixtă.

7.6. Accesibilitate pietonală, ciclistă și transport public

- trotuare continue, cu lățimi funcționale și fără întreruperi cauzate de accese improvizate;
- treceri pietonale bine amplasate către intrările principale și către parcare supraetajată;
- rampă și accesibilitate universală la toate clădirile și spațiile publice;
- suporturi pentru biciclete și, dacă secțiunea permite, relații cicliste de calmare și partajare a carosabilului;
- coerență cu traseele existente sau potențiale de transport public și cu stațiile din vecinătate.

7.7. Managementul livrărilor și al acceselor tehnice

Pentru a evita transformarea fronturilor comerciale în zone de logistică improprie, aprovizionarea trebuie concentrată în intervale orare și trasee dedicate, preferabil din interiorul incintelor sau de pe laturi secundare. Accesele tehnice nu trebuie să concureze vizual și funcțional cu intrările principale ale clienților și pietonilor. Regulamentul PUZ ar trebui să introducă explicit condiții privind numărul și poziția acceselor carosabile, tocmai pentru a preveni fragmentarea trotuarelor.

8. Mediu urban, spații verzi și reziliență

8.1. De la platformă industrială la mediu urban sănătos

Transformarea unei zone industriale în zonă comercială mixtă trebuie să producă și o schimbare de calitate a mediului urban. Strategia municipiului Bălți pune accent pe protecția mediului, pe amenajarea spațiilor verzi și pe valorificarea cadrului natural. La scară locală, acest lucru înseamnă reducerea suprafețelor mineralizate necontrolat, introducerea vegetației urbane, gestionarea apelor pluviale și verificarea eventualelor contaminări istorice asociate activităților industriale anterioare.

8.2. Măsuri recomandate de mediu și peisaj

- investigații de mediu privind solul și apele subterane înainte de emiterea proiectelor tehnice majore;
- demolare selectivă și reciclarea materialelor acolo unde este posibil;
- aliniamente plantate pe fronturile principale și zone de umbră în parcaje;
- terasă verde pe parcare P+3 pentru reducerea insulei de căldură și reținerea unei părți din apele meteorice;
- suprafețe permeabile și soluții de drenaj urban acolo unde configurația terenului o permite;
- iluminat eficient energetic și proiectat pentru siguranță, nu pentru poluare luminoasă;
- mobilier urban și spații de ședere care transformă zona într-un loc de destinație, nu doar de tranzit.

8.3. Spațiul public ca factor economic

Spațiul public bine desenat nu reprezintă o cheltuială secundară, ci o investiție economică. În zonele comerciale mixte, calitatea trotuarelor, a plantațiilor, a umbrei, a iluminatului și a locurilor de staționare scurtă influențează direct durata de ședere a vizitatorilor, atractivitatea pentru chiriași și imaginea generală a zonei. Cu alte cuvinte, spațiul public devine infrastructură economică.

8.4. Siguranță, incluziune și utilizare pe tot parcursul zilei

Mixul funcțional propus trebuie să asigure activitate pe intervale orare diferite: dimineața și ziua pentru servicii și birouri, după-amiaza și seara pentru comerț, alimentație publică și agrement. Această diversitate sporește utilizarea spațiului pe tot parcursul zilei și crește siguranța percepută. Pentru populația vârstnică, pentru copii și pentru persoanele cu mobilitate redusă, accesibilitatea universală și claritatea traseelor sunt condiții obligatorii.

9. Impactul socio-economic estimat

9.1. Efecte economice directe

Dimensiune de impact	Mecanism	Efect estimat
Atragerea investițiilor	Crearea unui cadru reglementat și vizibil pentru dezvoltare privată	Creșterea probabilității de investiții imobiliare și comerciale în perimetru și în vecinătatea imediată
Diversificarea economiei locale	Înlocuirea utilizărilor monofuncționale / industriale în declin cu funcțiuni comerciale mixte	Număr mai mare și tipologie mai diversă de activități economice
Locuri de muncă	Dezvoltarea comerțului, serviciilor și administrării clădirilor	Mai multe locuri de muncă pe unitatea de teren față de o zonă industrială degradată sau slab folosită
Venituri fiscale locale	Creșterea valorii imobilelor, a activităților și a tranzacțiilor	Extinderea bazei fiscale și creșterea potențialului de venituri locale
Economie pentru IMM	Spații flexibile și accesibile pentru afaceri mici și medii	Oportunități mai bune pentru antreprenariat și servicii locale
Imagine investițională	Proiect-ancoră și spațiu public modernizat	Percepție mai puternică a municipiului ca oraș deschis investițiilor

9.2. Efecte sociale și urbane

Pe lângă efectele economice directe, dezvoltarea propusă produce și efecte sociale importante. Reorganizarea circulațiilor și a parcurii reduce conflictele dintre utilizatori și crește siguranța deplasărilor. Funcțiunile de servicii aduc oferta mai aproape de locuitori. Fronturile active și spațiile publice îmbunătățite cresc confortul psihologic și identitatea locală. Dacă proiectul „Bălțeanca” este tratat cu grijă arhitecturală, el poate deveni un element de mândrie urbană și nu doar un obiect de consum.

9.3. Impact asupra pieței imobiliare și a terenurilor

Reconversiile bine reglementate tind să crească atractivitatea terenurilor și a imobilelor din vecinătate. În cazul zonei studiate, efectul poate fi resimțit atât prin creșterea valorii comerciale a fronturilor, cât și prin îmbunătățirea percepției generale a cvartalelor adiacente. Acest proces trebuie însă gestionat prin reguli clare de dezvoltare, pentru a evita investițiile speculative sau incoerente care ar fragmenta imaginea și funcționarea zonei.

9.4. Impact asupra mobilității urbane

Din punct de vedere al mobilității, soluțiile propuse au un efect dublu. Pe de o parte, noile funcțiuni cresc cererea de acces. Pe de altă parte, tocmai această creștere justifică modernizarea: sensuri unice, parări ordonate, rond și structură de parcare. În lipsa acestor intervenții, dezvoltarea ar putea produce disfuncții; cu aceste intervenții, zona devine mai eficientă și mai sigură decât în starea actuală.

9.5. Efecte asupra mediului și sustenabilității

Conversia este benefică și din perspectiva mediului urban, cu condiția introducerii unor măsuri concrete de remediere și de infrastructură verde. Înlocuirea platformelor neamenajate, a staționării improvizate și a suprafețelor urbane degradate cu spații plantate, terase verzi și drenaj controlat va reduce efectul de insulă de căldură și va crește calitatea mediului local. Beneficiul nu este doar ecologic, ci și economic, prin creșterea atractivității zonei.

10. Scenarii de dezvoltare și opțiunea recomandată

10.1. Scenariul 1 - inerțial

Menținerea structurii actuale, cu intervenții minime, ar conserva subutilizarea terenurilor, imaginea industrială fragmentată și lipsa unei soluții coerente pentru parcaje și circulații. Acest scenariu presupune costuri publice mai mici pe termen scurt, dar pierderi mari de oportunitate pe termen mediu și lung.

10.2. Scenariul 2 - conversie parțială

Conversia punctuală a unor loturi, fără un cadru coerent al întregii zone, ar putea genera investiții izolate, însă cu risc crescut de incoerență funcțională, accese conflictuante, imagine urbană neuniformă și presiuni sporite asupra străzilor din jur. Este un scenariu mai bun decât inerția, dar încă insuficient.

10.3. Scenariul 3 - conversie integrată (recomandat)

Scenariul recomandat presupune reglementarea integrală a perimetrului ca zonă comercială mixtă, cu proiect-ancoră „Bălțeanca”, parcare P+3 cu terasă verde, sensuri unice, parări de aliniament și rond la intersecția strategică. Acest scenariu este cel mai capabil să

transforme nu doar terenurile, ci și funcționarea urbană a arealului, cu beneficii economice, sociale și de imagine urbană net superioare.

Criteria	Scenariul inerțial	Scenariul recomandat
Valoare urbană	rămâne scăzută sau crește marginal	crește semnificativ prin activare și modernizare
Atractivitate investițională	redușă	ridicată, prin cadru clar și proiect-ancoră
Mobilitate locală	presiune și dezordine persistente	circulație clarificată, parcare gestionată, conflict redus
Imagine și identitate	fragmentată, industrială	coerentă, activă, contemporană
Contribuție la obiectivele municipiului	slabă	ridicată

11. Program orientativ de implementare

11.1. Etapizarea propusă

Etapa	Orizont	Conținut principal	Actori principali
I	0-12 luni	ridicare topografică, clarificare cadastrală, audit tehnic și de mediu, studiu de trafic, elaborare și aprobare PUZ, consultări publice	APL, proiectant PUZ, proprietari, operatori edilitari, autorități de avizare
II	1-2 ani	proiectare și execuție intervenții prioritare de mobilitate: sensuri unice, secțiuni stradale, parcuri de aliniament, rond, traversări pietonale, rețele edilitare locale	APL, investitori, operatori de drumuri și utilități
III	2-4 ani	reconstrucția fabricii „Bălțeanca”, autorizarea și realizarea parcarii P+3, amenajări peisagere și spații publice	investitori privați, APL, proiectanți, operatori comerciali
IV	4-7 ani	dezvoltări complementare pe loturile rămase, consolidarea mixului funcțional, monitorizare și ajustări	proprietari, investitori, APL, mediul de afaceri

11.2. Surse potențiale de finanțare

- investiții private directe pentru clădirile comerciale mixte și pentru reconstrucția „Bălțeanca”;
- parteneriate public-private pentru structura de parcare sau pentru anumite amenajări publice;
- buget local pentru reamenajări stradale, rond, trotuare, iluminat și plantări, în măsura competențelor APL;
- surse externe / programe de dezvoltare urbană și eficiență energetică pentru componentele de spațiu public și infrastructură verde;
- contribuții ale operatorilor economici prin obligații sau acorduri de urbanizare, acolo unde legislația și reglementările locale permit.

11.3. Condiții de succes

Succesul intervenției depinde de existența unui regulament PUZ clar, de controlul acceselor auto, de integrarea obligatorie a parcurii supraetajate în sistemul general al zonei și de evitare a unei dezvoltări parcelare incoerente. O condiție esențială este corelarea dintre investițiile private și intervențiile publice de mobilitate: una fără cealaltă reduce semnificativ calitatea rezultatului final.

12. Sistem de indicatori și monitorizare

12.1. Indicatori de implementare

Indicator	Tip	Utilitate
Suprafața terenurilor convertite din industrial în comercial mixt	structural	măsoară ritmul real al reconversiei
Suprafața construită reconvertită / nou creată în funcțiuni comerciale mixte	economic	arată intensitatea noii utilizări
Numărul unităților economice noi autorizate în perimetru	economic	evaluează dinamica antreprenorială
Numărul locurilor de muncă nou create / relocalate	social-economic	arată contribuția la ocupare
Numărul locurilor de parcare organizate la sol și în parcare P+3	mobilitate	măsoară capacitatea de gestionare a staționării
Lungimea străzilor / fronturilor reamenajate	urban	urmărește calitatea implementării la scară publică
Numărul de arbori plantați și suprafața terasei verzi	mediu	arată calitatea măsurilor de sustenabilitate
Gradul de ocupare a spațiilor comerciale și de servicii	economic	evaluează viabilitatea pieței

12.2. Indicatori de rezultat ce pot fi stabiliți la etapa PUZ

După clarificarea bilanțului teritorial și a parametrilor de proiectare, PUZ-ul și studiile tehnice pot stabili valori-țintă pentru: ponderea fronturilor active, numărul minim de locuri PMR, ponderea suprafețelor permeabile, intensitatea de plantare, necesarul etapizat de parcaje, capacitatea maximă a structurii P+3, precum și ținte de performanță energetică pentru clădirile noi sau reconvertite.

13. Recomandări de reglementare pentru PUZ

13.1. Recomandări funcționale

- zonificarea clară a întregului perimetru ca zonă comercială mixtă, cu subzone și reguli diferențiate;
- introducerea explicită a funcțiunilor permise, complementare și neadmise;

- condiționarea activităților de logistică și aprovizionare prin accesuri și orare reglementate;
- rezervarea spațiilor de front pentru funcțiuni active la parter.

13.2. Recomandări de mobilitate

- confirmarea prin studiu de trafic a direcțiilor sensurilor unice și a geometriei rondului;
- stabilirea secțiunilor-tip pentru străzile Păcii și Mihai Viteazul, cu spații clar repartizate între carosabil, parcare, trotuar și verde;
- interzicerea parcării pe trotuare și introducerea unei parcări strict organizate de-a lungul fronturilor;
- corelarea autorizării marilor dezvoltări comerciale cu realizarea parcării supraetajate și a măsurilor de accesibilitate.

13.3. Recomandări de mediu și imagine urbană

- obligativitatea investigațiilor de mediu pentru parcelele cu istoric industrial;
- introducerea unei cote minime de înverzire și a unor soluții de retenție / întârziere a apelor pluviale;
- condiționarea parcării P+3 de realizarea terasei verzi și de integrarea arhitecturală;
- controlul publicității exterioare și al materialelor de fațadă, pentru a evita poluarea vizuală.

14. Concluzii

Zona delimitată de străzile Păcii, Feodor Dostoievski, Libertății și Mihai Viteazul dispune de premise reale pentru a deveni una dintre cele mai importante reconversii urbane cu profil economic din municipiul Bălți. Argumentul principal al studiului este că terenurile industriale din acest perimetru nu mai trebuie evaluate exclusiv prin prisma funcțiunii istorice, ci prin prisma poziției lor actuale în structura urbană și a nevoilor reale ale municipiului.

Din analiza contextului municipal rezultă clar că Bălțiul are un profil economic în care comerțul și industria prelucrătoare au pondere mare, o bază demografică urbană solidă și o nevoie evidentă de infrastructură urbană modernizată, de spații economice mai flexibile și de proiecte de revitalizare. Tocmai de aceea, conversia propusă din industrial în comercial mixt este compatibilă atât cu datele de diagnostic, cât și cu direcțiile strategice ale municipiului.

Reconstrucția fabricii „Bălțeanca” într-o clădire comercială mixtă și realizarea în incintă a unei parcări supraetajate P+3 cu terasă verde constituie nucleul transformării. Măsurile de mobilitate propuse - sens unic pe segmentele aferente străzilor Păcii și Mihai Viteazul, parcări organizate de-a lungul fronturilor și rond la intersecția str. Feodor Dostoievski cu str. Mircea cel Bătrân - asigură condițiile minime necesare pentru ca dezvoltarea să fie suportabilă, sigură și lizibilă.

Prin urmare, studiul recomandă ferm promovarea PUZ-ului în baza scenariului de conversie integrată, cu reglementări clare, etapizare și indicatori de monitorizare. Această abordare oferă cel mai bun raport între interesul public și interesul privat, între valorificarea terenului și calitatea spațiului urban și între dezvoltarea economică imediată și reziliența pe termen lung a orașului.

Bibliografie de bază și note finale

Sursă	Observație
Strategia de dezvoltare social-economică a municipiului Bălți 2021-2025	Sursă principală pentru profilul demografic, economic, edilitar și pentru direcțiile strategice ale municipiului.
Tema specifică a beneficiarului / utilizatorului	Sursă pentru definirea limitelor de studiu și a intervențiilor obligatorii introduse în scenariul propus.

Anexa A. Set de verificări pentru etapa PUZ și proiectele ulterioare

A.1. Verificări juridice și cadastrale

- identificarea tuturor numerelor cadastrale din perimetru și a suprafețelor exacte;
- inventarierea drepturilor reale: proprietate, arendă, suprafață, servituți, drepturi de trecere;
- verificarea eventualelor litigii, interdicții sau sarcini asupra imobilelor;
- clarificarea statutului construcțiilor existente: legale, nefinalizate, dezafectate, demolabile, reconvertibile.

A.2. Verificări tehnice și structurale

- expertizarea tehnică a clădirilor ce urmează a fi păstrate sau reconvertite;
- identificarea construcțiilor cu valoare de reutilizare și a celor care trebuie demolate;
- stabilirea compatibilității structurale pentru noile încărcări funcționale în cazul reconversiei „Bălțeanca”;
- verificarea accesului autospecialelor și a condițiilor de securitate la incendiu pentru clădirea mixtă și pentru parcare P+3.

A.3. Verificări de trafic și mobilitate

- numărarea fluxurilor auto pe intervale orare relevante și modelarea scenariului cu sensuri unice;
- determinarea numărului optim de locuri de parcare la aliniament și în structura P+3;

- simularea funcționării rondului la intersecția Dostoievski - Mircea cel Bătrân;
- analiza relației cu transportul public, cu accesul pietonal și cu eventualele nevoi cicliste.

A.4. Verificări de mediu

- investigații privind poluarea istorică a solului și a apelor subterane;
- verificarea nivelului de zgomot și a necesității măsurilor de protecție pentru funcțiuni sensibile;
- stabilirea măsurilor de gestionare a apelor pluviale și a gradului de permeabilizare posibil;
- evaluarea arborilor existenți și a soluțiilor de integrare a vegetației noi în proiect.

Anexa B. Matrice sintetică a efectelor urmărite prin intervențiile-cheie

Intervenția-cheie	Problema pe care o rezolvă	Beneficiul cumulat urmărit
Conversia zonelor industriale în zone comerciale mixte	subutilizarea terenului, imagine urbană slabă, monofuncționalitate	creșterea valorii economice a terenului, diversificarea economiei și activarea fronturilor stradale
Reconstrucția fabricii „Bălțeanca”	incintă industrială neadaptată cerințelor urbane actuale	proiect-ancoră, identitate urbană, atragere de chiriași și investitori
Parcare supraetajată P+3 cu terasă verde	presiune mare pe parcare la sol și ocuparea spațiului public	gestionare eficientă a staționării, spațiu public eliberat, componentă verde și imagine mai bună
Sens unic pe str. Păcii	conflicte de circulație și imposibilitatea organizării eficiente a secțiunii stradale	trafic mai clar, parcuri ordonate, trotuare mai bune
Sens unic pe str. Mihai Viteazul	acces confuz și staționare neorganizată	distribuție echilibrată a fluxurilor și mai mult control urban
Rond la Dostoievski - Mircea cel Bătrân	intersecție susceptibilă la conflicte și întârzieri	siguranță rutieră, calmare a traficului, acces lizibil la zona nou dezvoltată
Amenajarea parcarilor de-a lungul străzilor	staționare haotică, ocuparea trotuarelor	sprijin pentru comerț și servicii, ordine și confort urban
Amenajări verzi și spații publice	imagine minerală și calitate redusă a mediului	confort climatic, identitate, creșterea atractivității pentru vizitatori

Lista semnături:

AȘP,
Arh. Cecan Anatolie

Întocmit,
Arh. Cecan Gheorghe, Arh. Cecan Anatolie