MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

STUDIU DE OPORTUNITATE ÎN VEDEREA OBȚINERII AVIZULUI DE INIȚIERE P.U.Z.

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului:	„PUZ ȘI RLU CONSTRUIRE ACCES RUTIER ȘI AMENAJARE INTERSECȚIE PE DN7”
Amplasament:	Jud. Arad, Municipiul Arad, DN7 Arad – Nădlac, km 553+733 (partea stângă în sensul Arad – Nădlac); C.F. nr. 367777 Arad (nr. cad. 367777), C.F. nr. 368509 Arad (nr. cad. 368509), C.F. nr. 367282 Arad (nr. cad. 367282) – intravilan și extravilan
Suprafața terenului:	5.375,00 mp – suprafața măsurată a zonei reglementate (conform ridicării topografice), din care: 556 mp – C.F. 367777; 37 mp – C.F. 368509; 4.782 mp – parte din C.F. 367282 (S total = 1.218.660 mp)
Inițiator / Beneficiar:	LUCA PETRU-ADRIAN
Proiectant general:	S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L. Timișoara, str. Norma, nr. 4, jud. Timiș CUI 40354260; ORC J35/4728/2018; Tel. 0757 916 351
Șef proiect:	urb. Ionașiu Adrian
Proiectat / Desenat:	arh. Feier Raul
Număr proiect:	228/2026
Faza de proiectare:	P.U.Z. – Studiu de oportunitate în vederea obținerii avizului de inițiere
Certificat de urbanism:	nr. 1482 din 23.09.2026, emis de Primăria Municipiului Arad
Data:	octombrie 2026; revizuit noiembrie 2026, conform adresei Primăriei Municipiului Arad nr. ad. 91917/A5/02.11.2026

1.1. Obiectul studiului de oportunitate

Prezentul studiu de oportunitate a fost elaborat la solicitarea beneficiarului LUCA PETRU-ADRIAN, în calitate de inițiator, care solicită elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea **construirii unui acces rutier și amenajării intersecției aferente pe drumul național DN7 Arad – Nădlac, la km 553+733**, partea stângă în sensul Arad – Nădlac, pentru deservirea incintei situate la sud de DN7.

Accesul rutier din DN7 la km 553+733 a fost aprobat prin P.U.Z. „Zonă industrială nepoluantă, depozitare și logistică”, proiect nr. 97/2023, aprobat prin HCLM Arad nr. 450/20.08.2024. Prin prezenta documentație se propune reamenajarea acestui acces și a intersecției cu DN7, prin modificarea prevederilor P.U.G. și P.U.Z. aplicabile imobilelor identificate prin C.F. nr. 368509, 367282 și 367777 Arad. În conformitate cu Certificatul de urbanism nr. 1482/23.09.2026 și cu Legea nr. 169/2026, Secțiunea a 3-a – Planul urbanistic zonal, art. 62, P.U.Z. și R.L.U. se vor elabora după obținerea prealabilă a avizului de inițiere, potrivit art. 69 alin. (1), pe baza prezentului studiu de oportunitate, întocmit conform conținutului-cadru prevăzut la art. 68 din Legea nr. 169/2026.

Prin documentația P.U.Z. ce urmează a fi elaborată se urmăresc: stabilirea zonei de reglementare și a zonei de studiu; încadrarea suprafeței reglementate în zona funcțională de căi de comunicație rutieră (Tr) și în zona de spații verzi aferente (Tsv); reglementarea accesului auto și pietonal, a benzilor suplimentare și a racordărilor la DN7; stabilirea insulelor de dirijare, a semnalizării rutiere, a lucrărilor pentru scurgerea apelor și a spațiilor verzi de

aliniament; protejarea/relocarea rețelelor edilitare afectate; corelarea cu P.U.Z.-ul aprobat prin HCLM nr. 450/2024 și cu traseul Drumului Expres Arad – Oradea.

Prezenta documentație reprezintă varianta revizuită a studiului de oportunitate înregistrat la Primăria Municipiului Arad cu nr. 91917/13.10.2026, analizat în ședința C.T.A.T.U. din 27.10.2026, și a fost completată conform adresei nr. ad. 91917/A5/02.11.2026: piesele scrise au fost corelate cu piesele desenate (planșele U01–U04) în ceea ce privește zona verde, iar indicatorii urbanistici au fost clarificați în raport cu specificul investiției – amenajarea unei intersecții, fără construcții.

1.2. Surse de documentare

- Certificatul de urbanism nr. 1482 din 23.09.2026, emis de Primăria Municipiului Arad, și planul de încadrare anexă la acesta;
- Extrasele de carte funciară nr. 367777, 368509 și 367282 Arad;
- Ridicarea topografică „Plan topografic necesar întocmirii documentației de autorizare a lucrărilor de construire/desființare”, elaborată de SC Topovas Plan SRL, iulie 2026 (sistem Stereo 70, cote Marea Neagră 1975);
- Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, aprobat prin HCLM nr. 89/1997, HCLM nr. 98/1998, cu valabilitate prelungită prin HCLM nr. 588/14.11.2023 (extras preluat în planșa U01);
- P.U.Z. și R.L.U. „Zonă industrială nepoluantă, depozitare și logistică”, proiect nr. 97/2023, aprobat prin HCLM Arad nr. 450/20.08.2024;
- Legea nr. 169/2026 (Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor) și Ordinul MDLPA nr. 1022/2026 – Elaborarea, modificarea/actualizarea și aprobarea planurilor urbanistice zonale;
- H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HCLMA nr. 5/2026 privind aprobarea Regulamentului pentru stabilirea măsurilor de protecția mediului în timpul executării lucrărilor de construcții în Municipiul Arad;
- Ortofotoplan / imagini satelitare (Google Earth) pentru încadrarea în zonă.

2. DELIMITAREA ZONEI STUDIATE PROPUSE

Zona studiată propusă este reprezentată în planșa U02 – Analiza situației existente și disfuncționalități (sc. 1:500) și cuprinde, pe lângă imobilele care au generat documentația, tronsonul drumului național DN7 și imobilele învecinate cu care intersecția propusă se află în relație directă de funcționare. Zona studiată este delimitată astfel:

- **la Nord** – terenul arabil nr. cad. 335635, situat pe latura nordică a DN7;
- **la Est** – DN7 în continuare spre Arad, canalul din lungul laturii sudice a DN7 și parcela nr. cad. 367778, inclusă în zona industrială reglementată prin P.U.Z. aprobat prin HCLM nr. 450/2024;
- **la Sud** – zona industrială nr. cad. 367778, drumul județean DJ 682 și canalul adiacent, drumul de exploatare nr. cad. 330201, zona de servicii existentă (stație de distribuție carburanți – nr. cad. 354081, 332746);
- **la Vest** – intersecția giratorie existentă pe DN7 de la km 553+833 și racordările acesteia, inclusiv imobilul nr. cad. 330210 și traseul Drumului Expres Arad – Oradea, Tronson 1 (nr. cad. 332748).

Zona minimă de studiu urmează a fi confirmată/stabilită de instituția Arhitectului-șef prin avizul de inițiere, în raport cu impactul intervenției asupra rețelei de transport și asupra funcționării intersecției giratorii învecinate.

3. DELIMITAREA ZONEI REGLEMENTATE PROPUSE

Zona reglementată propusă cuprinde imobilele identificate în Certificatul de urbanism nr. 1482/23.09.2026, în suprafață totală măsurată de **5.375,00 mp**, astfel:

Imobil	Suprafață / categorie de folosință	Proprietar / administrator
C.F. nr. 367777 Arad, nr. cad. 367777	556 mp, arabil, intravilan – trup izolat; neîmprejmuit	LUCA PETRU-ADRIAN, bun propriu, cota 1/1
C.F. nr. 368509 Arad, nr. cad. 368509	37 mp, ape stătătoare, extravilan	STATUL ROMÂN, cota 1/1, cu drept de administrare în favoarea Stațiunii de Cercetare-Dezvoltare pentru Creșterea Bovinelor Arad
C.F. nr. 367282 Arad, nr. cad. 367282 (parțial)	4.782 mp din S total = 1.218.660 mp, drum, extravilan; observație C.F.: „Drum Expres Arad-Oradea – Tronson 1-UAT Arad”	STATUL ROMÂN – domeniu public, cu drept de administrare în favoarea Ministerului Transporturilor și Infrastructurii prin C.N.A.I.R. S.A.

Limitele zonei reglementate (conform planșelor U02–U04) sunt următoarele:

Latura	Lungime	Vecinătate
Nord	cca. 132 m (limită frântă)	Teren arabil nr. cad. 335635
Est	cca. 24,49 m + 9,09 m	DN7 în continuare spre Arad (limită convențională); canal
Sud	10,04 m + 10,00 m + 50,00 m + 9,96 m + 9,13 m + 7,06 m + 3,07 m + 10,31 m; 33,54 m; 15,54 m; 11,00 m + 22,90 m; 4,05 m + 2,10 m + 5,62 m + 10,80 m + 2,59 m + 11,14 m + 11,69 m	Canal; zona industrială nr. cad. 367778 (P.U.Z. HCLM nr. 450/2024); drum de exploatare nr. cad. 330201; DJ 682; imobilele nr. cad. 332746 și 330210
Vest	46,47 m	DN7 spre intersecția giratorie de la km 553+833 (limită convențională)

În afara zonei reglementate nu se propun intervenții, cu excepția eventualelor racorduri și lucrări de protejare/relocare a rețelelor tehnico-edilitare și a lucrărilor de semnalizare rutieră de pe DN7, care se vor autoriza pe baza avizelor administratorului drumului și ale operatorilor de rețele.

4. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ ȘI ÎN UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ DE BAZĂ

Amplasamentul studiat se află pe teritoriul administrativ al Municipiului Arad, reședința județului Arad, în partea de vest a municipiului, pe drumul național DN7 (E68) Arad – Nădlac, în dreptul km 553+733, la cca. 100 m est de intersecția giratorie existentă de la km 553+833. Încadrarea în zonă este prezentată în planșa U01 – Plan de încadrare în zonă (sc. 1:5000), pe suport ortofoto și pe extras din P.U.G.

Zona este caracterizată de prezența infrastructurii rutiere majore – DN7/E68, intersecția giratorie de la km 553+833, culoarul Drumului Expres Arad – Oradea și drumul județean DJ 682 – la care se adaugă, la sud de DN7, o zonă de servicii (stație de distribuție carburanți) și zona industrială nepoluantă, de depozitare și logistică reglementată prin P.U.Z. aprobat prin HCLM nr. 450/2024. La nord de DN7 se află terenuri agricole arabile, iar la est, în lungul DN7 și al DJ 682, se dezvoltă țesutul construit al municipiului.

Poziționarea pe coridorul DN7/E68, legătura principală dintre Municipiul Arad și punctul de trecere a frontierei Nădlac, face ca intersecția să aibă un rol important atât pentru deservirea zonei de activități economice din sud, cât și pentru siguranța și fluența traficului de tranzit.

5. PREVEDERILE DOCUMENTAȚIILOR DE AMENAJARE A TERITORIULUI

Pentru zona studiată sunt relevante următoarele documentații de amenajare a teritoriului:

- **Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN)** – Secțiunea I – Rețele de transport: DN7 face parte din rețeaua de drumuri naționale / coridorul rutier E68; în zonă este prevăzut Drumul Expres Arad – Oradea (imobilul nr. cad. 367282 este înscris în C.F. ca „Drum Expres Arad-Oradea – Tronson 1-UAT Arad"); propunerea nu afectează traseul acestora, amenajarea urmând a fi corelată și avizată de C.N.A.I.R.;
- **Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Arad (PATJ)** – rețeaua de drumuri naționale și județene (DN7, DJ 682);
- Nu au fost identificate planuri de amenajare a teritoriului zonal/interorășenesc (PATZ/PATI) care să includă proiecte de investiții cu efect asupra zonei reglementate.

6. PREVEDERILE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM APROBATE, ÎN VIGOARE SAU ÎN CURS DE APROBARE

6.1. P.U.G. Municipiul Arad în vigoare

Conform Certificatului de urbanism nr. 1482/23.09.2026, documentația de urbanism aplicabilă este P.U.G. Municipiul Arad și R.L.U. aferent, aprobate prin HCLM nr. 89/1997, HCLM nr. 98/1998, cu valabilitate prelungită prin HCLM nr. 588/2023. Imobilul C.F. nr. 367777 este situat în **intravilanul** Municipiului Arad – trup izolat de intravilan, iar imobilele C.F. nr. 368509 și 367282 sunt situate în **extravilan**. Imobilul C.F. nr. 368509, având categoria de folosință „ape stătătoare", nu face obiectul unor reglementări urbanistice. Imobilele nu sunt înscrise în Lista Monumentelor Istorice, nu sunt situate în zona de protecție a monumentelor istorice sau într-o zonă construită protejată și nu sunt situate într-o arie naturală protejată.

6.2. P.U.G. Municipiul Arad în curs de aprobare

Extrasul din P.U.G. (planșa U01) evidențiază coridorul DN7 cu intersecția giratorie de la km 553+833, traseul DJ 682 și zonele de activități economice și servicii dezvoltate de-o parte și de alta a drumului național. Amenajarea unei intersecții care să deservească în siguranță aceste zone este în concordanță cu tendința de dezvoltare a coridorului. Documentația P.U.Z. se va corela cu prevederile P.U.G.-ului în curs de aprobare.

6.3. Alte P.U.Z.-uri aprobate în zonă

P.U.Z. și R.L.U. „Zonă industrială nepoluantă, depozitare și logistică", proiect nr. 97/2023, aprobat prin HCLM Arad nr. 450/20.08.2024 – prin acesta a fost aprobat accesul rutier din DN7 la km 553+733. Imobilul C.F. nr. 367777 este situat în zona funcțională **Z2 – CCr**, aferentă zonei de drum, circulațiilor pietonale și pistei velo propuse. Imobilul C.F. nr. 367282 este inclus în Tronsonul 1 al Drumului Expres Arad – Oradea.

Prin P.U.Z. se va asigura corelarea cu reglementările P.U.Z.-urilor aprobate și ale celor aflate în curs de elaborare în zonă, în special cu circulațiile și accesele zonei industriale aprobate prin HCLM nr. 450/2024.

7. PREVEDERILE DOCUMENTAȚIILOR STRATEGICE CU EFECT ASUPRA ZONEI

- **Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (SIDU) a Municipiului Arad** – obiectivele privind creșterea competitivității economice și atragerea de investiții în zonele cu acces la infrastructura majoră de transport

sunt susținute de asigurarea unor accese rutiere sigure către zonele de activități economice de pe coridorul DN7;

- **Planul de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD) al Municipiului Arad** – propunerea contribuie la creșterea siguranței circulației la intrarea în municipiu pe direcția Nădlac și la preluarea traficului greu direct din DN7, în afara zonelor rezidențiale; se va asigura continuitatea circulațiilor pietonale și velo prevăzute în zonă;
- **Master Planul General de Transport al României** – Drumul Expres Arad – Oradea; amenajarea propusă se va corela cu traseul și etapizarea acestuia, pe baza avizului C.N.A.I.R.;
- **Planul de Acțiune pentru Energie Durabilă și Clima (PAEDC)** – se recomandă iluminat public eficient energetic (LED) și amenajarea spațiilor verzi de aliniament;
- Nu au fost identificate alte documentații strategice cu prevederi specifice pentru zona reglementată.

8. PREVEDERI ALE UNOR STUDII SAU DOCUMENTAȚII DE SPECIALITATE

Pentru zona studiată sunt relevante:

- ridicarea topografică elaborată de SC Topovas Plan SRL (iulie 2026), în sistem Stereo 70, care constituie suportul planșelor U02–U04 și care va fi vizată O.C.P.I. Arad pentru faza P.U.Z.;
- regimul drumurilor publice, conform O.G. nr. 43/1997 – zona drumului (ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție) pentru DN7 și DJ 682;
- proiectul Drumului Expres Arad – Oradea, Tronson 1, aflat în administrarea C.N.A.I.R.;
- regimul de protecție al canalelor și șanțurilor din zonă, aflate în administrarea A.N.I.F. sau a administratorilor de drum;
- zonele de protecție și siguranță ale rețelelor edilitare existente (linii electrice aeriene de joasă tensiune, rețele de gaze naturale, canalizare, telecomunicații), conform avizelor operatorilor;
- studiile de fundamentare ce vor fi elaborate pentru faza P.U.Z., conform C.U. nr. 1482/2026: studiul topografic, studiul geotehnic, studiul socioeconomic și al echipamentelor publice necesare, studiul privind contribuția la tranziția către neutralitate climatică, studiul privind circulația juridică a terenurilor și, după caz, studiul de circulație/trafic.

9. PREZENTAREA SITUAȚIEI EXISTENTE. DISFUNCȚIONALITĂȚI

Analiza situației existente este reprezentată grafic în planșa U02 – Analiza situației existente și disfuncționalități.

9.1. Zonificarea funcțională

Terenurile care fac obiectul zonei reglementate sunt libere de construcții și neîmprejmuite. Zona studiată cuprinde următoarele categorii funcționale existente:

- **drumuri** – drumul național DN7 (E68) Nădlac – Arad, intersecția giratorie de la km 553+833, culoarul Drumului Expres Arad – Oradea, drumul județean DJ 682 și drumul de exploatare nr. cad. 330201;
- **zonă de servicii** – stația de distribuție carburanți de pe latura sudică a DN7 (nr. cad. 354081, 332746);
- **zonă industrială** – parcela nr. cad. 367778, reglementată prin P.U.Z. aprobat prin HCLM nr. 450/2024;
- **teren arabil** – parcela nr. cad. 335635, pe latura nordică a DN7;
- **canale** – canalul din lungul laturii sudice a DN7 și canalul adiacent DJ 682; imobilul nr. cad. 368509 (ape stătătoare).

9.2. Căi de circulație și accese

DN7 are în zonă profil cu câte o bandă pe sens, cu lățimea de 3,50 m, și limitare de viteză la 50 km/h, respectiv la 30 km/h la apropierea de intersecția giratorie. La cca. 100 m vest de amplasament se află intersecția giratorie de la km 553+833, iar la sud de DN7 se desprinde DJ 682. Accesul la km 553+733, aprobat prin HCLM nr. 450/2024, deservește zona industrială situată la sud de DN7 și se racordează la drumul de exploatare nr. cad. 330201. În configurația existentă/aprobată nu sunt prevăzute benzi suplimentare dedicate virajelor (bandă de stocare pentru virajul la stânga, benzi de decelerare/accelerare), astfel încât vehiculele care intră sau ies din incintă interferează cu fluxul de tranzit de pe DN7.

9.3. Infrastructura tehnico-edilitară

În zona reglementată și în vecinătatea acesteia sunt prezente rețele tehnico-edilitare, conform ridicării topografice: linii electrice aeriene de joasă tensiune pe stâlpi, rețele de gaze naturale (aerisitoare), cămine de vizitare ale rețelelor de canalizare și telecomunicații, precum și șanțuri/canale pentru scurgerea apelor pluviale de pe platforma drumului. Traseul exact și regimul acestor rețele vor fi confirmate prin avizele operatorilor (Apă-Canal, Rețele Electrice, Delgaz Grid S.A., Orange România, S.T.S. etc.).

9.4. Morfologie urbană / caracteristicile țesutului

Zona are caracter de coridor rutier periurban, fără un țesut urban constituit. Parcelarul este determinat de infrastructura rutieră (DN7, giratoriu, DJ 682) și de parcelele agricole alungite, orientate perpendicular pe DN7. Construcțiile din zona studiată sunt cele ale stației de carburanți, cu regim redus de înălțime, iar zona industrială de la sud se află în curs de dezvoltare.

9.5. Patrimoniu construit protejat

Nu este cazul – conform C.U. nr. 1482/2026, imobilele nu sunt înscrise în Lista Monumentelor Istorice, nu sunt situate în zona de protecție a monumentelor istorice, într-o zonă construită protejată sau într-o arie naturală protejată.

9.6. Activități economice

În zona studiată se desfășoară activități de servicii (stația de distribuție carburanți), activități agricole (culturi pe teren arabil) și activități de industrie nepoluantă, depozitare și logistică, în curs de dezvoltare pe baza P.U.Z. aprobat prin HCLM nr. 450/2024. Funcționarea acestora depinde de un acces rutier sigur și eficient din DN7.

9.7. Infrastructura de servicii publice

Nu există echipamente publice (educație, sănătate, cultură) în zona studiată. Investiția propusă – acces rutier și amenajare de intersecție – nu generează necesar de astfel de echipamente.

9.8. Zone de protecție, restricții și servituți

Element	Restricție / zonă de protecție
Drum național DN7 / Drum Expres Arad – Oradea	Zona drumului (ampriza, zonele de siguranță și de protecție) conform O.G. nr. 43/1997; orice lucrare se realizează numai cu avizul C.N.A.I.R. și cu respectarea condițiilor impuse de administratorul drumului
Drum județean DJ 682	Zona drumului conform O.G. nr. 43/1997, cu avizul administratorului drumului județean (Consiliul Județean Arad)
Canale / șanțuri, imobilul nr. cad. 368509 (ape stătătoare)	Asigurarea scurgerii apelor și a accesului pentru întreținere; lucrările de deviere/subtraversare se execută cu avizul A.N.I.F. și acordul Stațiunii de Cercetare-Dezvoltare pentru Creșterea Bovinelor Arad

Element	Restricție / zonă de protecție
Rețele edilitare (LEA JT, gaze naturale, canalizare, telecomunicații)	Zone de protecție și siguranță conform normelor operatorilor; protejare sau relocare, după caz, pe baza avizelor de amplasament

9.9. Bilanț teritorial existent – zona reglementată

Zone funcționale existente	mp	%
Arie totală zonă reglementată	5.375,00	100,00%
Zonă căi de comunicație rutieră, pietonală și velo propuse – Z2-CCr (C.F. 367777)	556,00	10,34%
Căi de comunicație rutieră – Drum Expres Arad-Oradea, Tronson 1 (C.F. 367282)	4.782,00	88,97%
Ape stătătoare – fără reglementări urbanistice, domeniu privat al statului (C.F. 368509)	37,00	0,69%

9.10. Disfuncționalități

Domeniu	Disfuncționalitate	Mod de rezolvare prin P.U.Z.
Circulații	Lipsa benzilor suplimentare pentru viraje la accesul din DN7 km 553+733; conflicte între traficul greu care intră/iese din incintă și traficul de tranzit	Amenajarea intersecției cu bandă de stocare pentru virajul la stânga, benzi de decelerare și accelerare, insule de dirijare și semnalizare rutieră
Siguranța circulației	Proximitatea intersecției giratorii de la km 553+833 (cca. 100 m); risc de formare a cozilor și de manevre periculoase	Dimensionarea benzilor și a lungimilor de stocare pe baza studiului de circulație; avizul Poliției Rutiere și al Comisiei de sistematizare a circulației
Regim juridic / urbanistic	Imobile cu regimuri juridice și reglementări diferite (intravilan Z2-CCr, extravilan – drum, ape stătătoare)	Reglementarea unitară a întregii suprafețe prin P.U.Z. și R.L.U., ca zonă de căi de comunicație rutieră (Tr) și zonă de spații verzi aferente (Tsv)
Echipare edilitară	Rețele edilitare existente (LEA JT, gaze, telecomunicații) în zona de intervenție	Protejarea/relocarea rețelelor afectate pe baza avizelor operatorilor
Scurgerea apelor	Șanțuri și canale în zona de racordare a accesului	Devierea șanțului existent, rigole, podețe și asigurarea scurgerii apelor pluviale, cu avizul A.N.I.F.
Mediu / peisaj	Lipsa spațiilor verzi amenajate în zona intersecției	Zonă de spații verzi Tsv – 1.075,00 mp (20,00% din zona reglementată), amenajată ca fâșii verzi de aliniament în lungul DN7 și al accesului rutier

10. PREZENTAREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII PROPUS

Conceptul propus și zonificarea funcțională propusă sunt prezentate în planșa U03 – Concept propus, iar o posibilitate de mobilare a terenului în planșa U04 – Posibilitate de mobilare urbanistică.

10.1. Modul de integrare a intervenției propuse în zonă

Investiția propusă constă în reamenajarea accesului rutier din DN7 la km 553+733, aprobat prin HCLM nr. 450/2024, și amenajarea intersecției aferente, pentru deservirea incintei situate la sud de DN7. Intervenția se realizează integral în zona drumului și pe imobilele din zona reglementată, cu racordarea la circulațiile zonei industriale și la drumul de exploatare nr. cad. 330201. Prin această amenajare se asigură:

- preluarea în siguranță a virajelor către și dinspre incintă, fără a perturba traficul de tranzit pe DN7/E68;
- corelarea cu funcționarea intersecției giratorii de la km 553+833 și cu traseul Drumului Expres Arad – Oradea;
- menținerea scurgerii apelor pluviale prin devierea și refacerea șanțurilor afectate;
- amenajarea de spații verzi de aliniament în lungul DN7 și al accesului rutier (zona Tsv), fără afectarea vizibilității în intersecție.

10.2. Zonificarea funcțională propusă

Zona reglementată se propune a fi încadrată în două zone funcționale, conform planșei U03 – Concept propus și bilanțului teritorial aferent:

Cod	Zonă funcțională
Tr	Căi de comunicație rutieră – circulații carosabile, benzi suplimentare, racordări și insule de dirijare marcate – 4.300,00 mp (80,00% din zona reglementată)
Tsv	Spațiu verde – fâșii verzi de aliniament în lungul DN7 și al accesului rutier – 1.075,00 mp (20,00% din zona reglementată)

Tr – Căi de comunicație rutieră

Utilizări admise: partea carosabilă a DN7 și a accesului; benzi de stocare, de decelerare și de accelerare; racordări, insule de dirijare și separatoare; trotuare, piste velo și treceri pentru pietoni, după caz; semnalizare rutieră orizontală și verticală; iluminat public; lucrări pentru scurgerea apelor (șanțuri, rigole, podețe, guri de scurgere); rețele tehnico-edilitare subterane și aeriene, inclusiv protejarea și relocarea celor existente.

Utilizări admise cu condiționări: instalații și echipamente tehnico-edilitare de mici dimensiuni, stâlpi și echipamente pentru semnalizare și iluminat, cu condiția amplasării în afara zonei de vizibilitate a intersecției și cu avizul administratorului drumului; mijloace de publicitate numai în condițiile legii și cu avizul C.N.A.I.R.

Utilizări interzise: orice construcții cu alte funcțiuni decât cele de mai sus; parcaje și staționări pe partea carosabilă; depozitări de materiale; plantații înalte sau obstacole care reduc vizibilitatea în intersecție.

Tsv – Spațiu verde

Utilizări admise: spații verzi de aliniament amenajate cu gazon și vegetație joasă; taluzuri și șanțuri înierbate pentru scurgerea apelor pluviale; rețele tehnico-edilitare subterane.

Utilizări admise cu condiționări: elemente de semnalizare rutieră verticală, stâlpi de iluminat public, podețe și lucrări de protejare/relocare a rețelelor edilitare, cu condiția refacerii spațiului verde afectat, a amplasării în afara zonei de vizibilitate a intersecției și cu avizul administratorului drumului.

Utilizări interzise: orice construcții; platforme carosabile, parcaje și staționări; depozitări de materiale; plantații înalte sau obstacole care reduc vizibilitatea în intersecție.

10.3. Indici și indicatori urbanistici propuși

Documentația tratează exclusiv amenajarea unei intersecții și a accesului rutier aferent; în zona reglementată nu se propun construcții. În consecință, indicatorii urbanistici specifici construcțiilor (P.O.T., C.U.T., regim de înălțime, înălțime maximă) se stabilesc la valoarea zero, respectiv nu sunt aplicabili, iar indicatorii relevanți pentru investiție sunt cei de ocupare a terenului: suprafața căilor de comunicație rutieră (Tr) și suprafața spațiilor verzi (Tsv), identici cu cei din bilanțul teritorial al planșelor U03 și U04.

Indicator	Zona reglementată (Tr și Tsv)
P.O.T. maxim	0% – nu se propun construcții; elementele de semnalizare, iluminat și echipare edilitară nu constituie suprafață construită

Indicator	Zona reglementată (Tr și Tsv)
C.U.T. maxim	0,00
Regim maxim de înălțime	Nu este cazul – fără construcții
Înălțime maximă (H max.)	Nu este cazul (elementele de semnalizare și iluminat conform normativelor)
Căi de comunicație rutieră (Tr)	4.300,00 mp – 80,00% din suprafața zonei reglementate
Spații verzi (Tsv)	1.075,00 mp – 20,00% din suprafața zonei reglementate (minim 20%)

Retrageri față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare

Nu este cazul – în zona reglementată nu se propun construcții. Elementele de semnalizare, iluminat și echipare edilitară se amplasează conform normativelor tehnice în vigoare, prevederilor O.G. nr. 43/1997 și condițiilor din avizul administratorului drumului.

Amenajarea spațiilor libere și spații verzi

Spațiile verzi constituie zona funcțională Tsv, în suprafață de **1.075,00 mp** (20,00% din suprafața zonei reglementate), conform planșelor U03 și U04, și se amenajează ca fâșii verzi de aliniament în lungul DN7 și al accesului rutier. Plantațiile vor fi de tip gazon și vegetație joasă în zona de vizibilitate a intersecției, astfel încât să nu afecteze siguranța circulației.

Circulații și accese

Pe DN7 se propune amenajarea intersecției prin: menținerea benzilor curente de 3,50 m pe fiecare sens; o **bandă de stocare de 3,50 m pentru virajul la stânga** către incintă, pentru vehiculele care circulă dinspre Arad spre Nădlac, delimitată prin marcaje și zone hașurate; **benzi suplimentare de 4,00 m** pe latura sudică a DN7, pentru decelerare la intrarea în incintă și pentru accelerare la ieșirea din incintă. Lungimile benzilor suplimentare și ale zonelor de tranziție sunt cotate în planșa U03 și se vor stabili definitiv prin studiul de circulație și avizul C.N.A.I.R. – D.R.D.P. Timișoara.

Accesul în incintă se realizează printr-un drum cu **două benzi de câte 4,00 m**, racordat la DN7 cu raze de racordare R = 12,00 m și R = 15,00 m, cu lățimea benzilor de 5,50 m în zona racordărilor, și prelungit până la drumul de exploatare nr. cad. 330201 și la circulațiile zonei industriale. Intersecția va fi semnalizată prin indicatoare de prioritate (STOP / Cedează trecerea), indicatoare de obligare și de limitare a vitezei, marcaje longitudinale și transversale și insule de dirijare marcate.

Se va asigura continuitatea circulațiilor pietonale și velo prevăzute prin P.U.Z. aprobat prin HCLM nr. 450/2024, acolo unde este cazul. Nu se propun parcaje în zona reglementată.

Echiparea tehnico-edilitară

- **Scurgerea apelor pluviale:** prin pante transversale și longitudinale, rigole, guri de scurgere și podețe; devierea șanțului existent în zona racordării, cu avizul A.N.I.F. și al administratorului drumului;
- **Energie electrică / iluminat public:** iluminat public al intersecției, racordat la rețeaua existentă, conform avizului operatorului de distribuție;
- **Rețele existente:** protejarea sau relocarea liniilor electrice de joasă tensiune, a rețelelor de gaze naturale, telecomunicații și canalizare afectate, pe baza avizelor de amplasament ale operatorilor;
- **Alimentare cu apă, canalizare menajeră, gaze naturale:** nu este cazul – investiția nu generează consumuri.

10.4. Bilanț teritorial– zona reglementată

Zone funcționale	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Arie totală zonă reglementată	5.375,00	100,00%	5.375,00	100,00%
Tr – Căi de comunicație rutieră	0,00	0,00%	4.300,00	80,00%
Tsv – Spațiu verde	0,00	0,00%	1.075,00	20,00%

Notă: suprafețele se vor actualiza pe baza ridicării topografice vizate O.C.P.I. Arad, în faza P.U.Z.

10.5. Consecințe economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință

- **Siguranța circulației:** separarea fluxurilor care virează de traficul de tranzit pe DN7/E68, reducerea riscului de accidente și a timpilor de așteptare;
- **Economic:** asigurarea unui acces adecvat zonei de industrie nepoluantă, depozitare și logistică aprobate prin HCLM nr. 450/2024, condiție pentru dezvoltarea acesteia și pentru atragerea de investiții;
- **Social:** sprijinirea creării de locuri de muncă în zona industrială deservită; accesibilitate îmbunătățită pentru angajați și furnizori;
- **Teritorial:** dezvoltarea controlată a coridorului DN7, în corelare cu intersecția giratorie existentă și cu Drumul Expres Arad – Oradea;
- **Infrastructură:** lucrări realizate pe cheltuiala investitorului privat, fără costuri pentru bugetul local;
- **Mediu:** zonă de spații verzi Tsv de 1.075,00 mp (20,00% din zona reglementată) și gestionarea corespunzătoare a apelor pluviale; respectarea HCLMA nr. 5/2026 pe durata execuției.

10.6. Plan de acțiune pentru etapizarea investițiilor – varianta preliminară

Varianta preliminară a planului de acțiune stabilește categoriile de costuri suportate de investitorul privat și de autoritatea publică locală.

Obiectiv: construirea accesului rutier și amenajarea intersecției pe DN7 la km 553+733, pentru deservirea incintei situate la sud de DN7.

Etapizare: Etapa I – elaborarea și aprobarea P.U.Z. și R.L.U.; Etapa II – elaborarea documentației tehnice și obținerea autorizației de construire; Etapa III – execuția lucrărilor și recepția acestora împreună cu administratorul drumului (C.N.A.I.R.).

Sursa de finanțare pentru toate proiectele: **fonduri private ale beneficiarului**.

Categorii de costuri suportate de investitorul privat: elaborarea documentațiilor de urbanism și tehnico-economice, studii de specialitate și avize; operațiunile cadastrale; execuția accesului rutier, a benzilor suplimentare și a insulelor de dirijare; semnalizarea rutieră și iluminatul public; lucrările pentru scurgerea apelor; protejarea/relocarea rețelelor edilitare; amenajarea spațiilor verzi.

Categorii de costuri suportate de autoritatea publică locală: nu este cazul – nu sunt propuse investiții publice în sarcina Municipiului Arad.

10.7. Obiective de utilitate publică existente și propuse

Existente: drumul național DN7 și culoarul Drumului Expres Arad – Oradea (domeniul public al statului, în administrarea C.N.A.I.R.); drumul județean DJ 682; canalele și șanțurile de scurgere a apelor; rețelele edilitare existente.

Propuse: amenajarea intersecției și a accesului rutier din DN7 (lucrări de utilitate publică realizate din fonduri private), lucrările de scurgere a apelor și iluminatul public aferent. Circulația juridică a terenurilor (inclusiv a

imobilului C.F. nr. 367777, proprietate privată) se va stabili prin studiul privind circulația juridică a terenurilor. Nu sunt necesare exproprieri.

10.8. Fișa investiției

Indicator	Valoare
Suprafața zonei reglementate	5.375,00 mp
Suprafață căi de comunicație rutieră (Tr)	4.300,00 mp (80,00%)
Suprafață spații verzi (Tsv)	1.075,00 mp (20,00%)
Suprafață construită / desfășurată	0 mp – nu se propun construcții (P.O.T. = 0%, C.U.T. = 0,00)
Profil acces	2 benzi × 4,00 m; racordări R = 12,00 m și R = 15,00 m
Amenajări pe DN7	bandă de stocare viraj stânga 3,50 m; benzi de decelerare/accelerare 4,00 m; insule de dirijare
Număr estimat de vehicule / zi	conform traficului generat de zona industrială deservită – se va stabili prin studiul de circulație
Număr de locuri de muncă	Nu este cazul (exclusiv pe durata execuției)
Număr de locuri de parcare	Nu este cazul
Număr de locuințe / locuitori	0 / 0
Număr de elevi / cadre didactice	Nu este cazul

11. CONCLUZII

Studiul de oportunitate demonstrează necesitatea și oportunitatea reamenajării accesului rutier din DN7 la km 553+733 și a amenajării intersecției aferente, pentru deservirea în condiții de siguranță a incintei situate la sud de DN7. Propunerea reglementează unitar zona, prin zona de căi de comunicație rutieră Tr (4.300,00 mp – 80,00%) și zona de spații verzi Tsv (1.075,00 mp – 20,00%), se corelează cu P.U.Z.-ul aprobat prin HCLM nr. 450/2024, cu intersecția giratorie existentă și cu Drumul Expres Arad – Oradea, nu prevede construcții (P.O.T. = 0%, C.U.T. = 0,00), iar toate costurile sunt suportate de investitorul privat.

Se solicită emiterea avizului de inițiere pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, în condițiile propuse în prezentul studiu, urmând ca P.U.Z. să fie elaborat în baza avizului de inițiere și a studiilor de fundamentare, cu obținerea avizelor stabilite în ședința C.A.U. din 22.09.2026.

Întocmit,
S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.
Șef proiect,
urb. Ionașiu Adrian

Proiectat,
arh. Feier Raul