

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

PROIECT
Nr. 310/24.06.2021

Avizat,
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

HOTĂRÂREA nr. ____
din _____ 2021

pentru Acordul de principiu privind înființarea de către SC CTPARK BETA SRL a unui parc industrial pe amplasamentul situat în municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 279/1, județ Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare, înregistrat cu nr. 49.708/24.06.2021,

Analizând raportul de specialitate comun nr. 49.835/Z2/24.06.2021 al Direcției Venituri – Serviciul Juridic, Contestații și al Direcției Economice – Serviciul Buget,

Ținând seama de raportul de specialitate nr. 49.711/Z2/24.06.2021 al Direcției Edilitare – Serviciul Edilitar,

Având în vedere prevederile art. 6 alin. (4) lit. h) și ale art. 17 lit. i) din Legea nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, cu completările și modificările ulterioare,

Ținând cont de prevederile art. 10 alin. (1) din Anexa nr. 2 la Ordinul ministrului dezvoltării regionale și administrației publice nr. 2.980/24.09.2013 privind aprobarea condițiilor de acordare a măsurilor de sprijin pentru investițiile realizate în parcurile industriale, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare Certificatul de Urbanism nr. 410/11.03.2021 eliberat de Primăria Municipiului Arad,

Ținând seama de adresa SC CTPARK BETA SRL înregistrată la Primăria Municipiului Arad sub nr. 47.398/15.06.2021 privind înaintarea Studiului de fezabilitate însoțit de avizele solicitate prin certificatul de urbanism și solicitarea promovării documentației în Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere Proiectul de hotărâre nr. 19/14.05.2021 privind demararea procedurii de transparență decizională pentru Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU) Zonă logistică - industrie nepoluantă depozitare și servicii C-lea A. Vlaicu nr. 297/1 pe parcelele identificate prin extrasele C.F. nr. 352899 - Arad și C.F. nr. 334337 – Arad,

Luând în considerare avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (4) lit. f), art. 139 alin. (1), art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta

HOTĂRÂRE:

Art. 1. Consiliul Local al Municipiului Arad își exprimă acordul de principiu privind înființarea de către SC CTPARK BETA SRL a unui parc industrial, pe amplasamentul situat în municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 279/1, județ Arad, în conformitate cu prevederile art. 17 alin. (1) lit. i) din Legea nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, cu completările și modificările ulterioare, sub rezerva îndeplinirii condițiilor legale și a verificărilor ulterioare.

Art. 2. Terenurile pentru care se exprimă acordul se află în proprietatea SC CTPARK BETA SRL, potrivit C.F. 352899 – Arad și C.F. 334337 – Arad și sunt evidențiate în Anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către serviciile de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Arad și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

Serviciul Edilitar
Red./Dact. A.C./

Cod: PMA-S4-02

Anexă la Hotărârea
nr. _____

**TERENURILE CARE FAC OBIECTUL ACORDULUI DE PRINCIPIU PENTRU
REALIZAREA PARCULUI INDUSTRIAL
SC CTPARK BETA SRL**

Beneficiar:

SC CTPARK BETA SRL, cu sediul social în Sat Dragomirești-Deal, Comuna Dragomirești-Vale, Tarla 76-78, Clădirea B, Parter, Biroul nr. 1, Județ Ilfov, CUI 20847558/29.01.2017, înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Ilfov sub J23/4294/11.08.2019, Activitate principală: 4110 – Dezvoltare (promovare) imobiliară

Denumirea obiectivului de investiții:

Crearea unui parc industrial/ centru logistic prin construirea unui ansamblu de clădiri cu destinație specifică industriei nepoluante, depozitare și pentru servicii în municipiul Arad

Amplasamentul obiectivului de investiții:

Intravilanul municipiului Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 297/1, județ Arad, pe partea dreaptă a E68 Arad-Nădlac,

Terenuri intravilane, libere de construcții				
Nr. crt.	Nr. cad./ nr. topo.	Suprafață (mp)	Categoria de folosință	Proprietar
1.	352899	193.228	Curți construcții	CTPARK BETA
2.	334337	1.874	Altele	CTPARK BETA
T O T A L		195.102,00		

Legislație incidentă:

- prevederile art. 6 alin. (4) lit. h) și ale art. 17 lit. i) din *Legea nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, cu completările și modificările ulterioare*;
- prevederile art. 10 alin. (1) din Anexa nr. 2 din *Ordinul ministrului dezvoltării regionale și administrației publice nr. 2.980/24.09.2013 privind aprobarea condițiilor de acordare a măsurilor de sprijin pentru investițiile realizate în parcurile industriale, cu modificările și completările ulterioare*;
- prevederile art. 129 alin. (2) lit. b), alin. (4) lit. f) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Documentație aferentă:

- Certificatul de Urbanism nr. 410/11.03.2021 eliberat de Primăria Municipiului Arad;
- Studiu de Fezabilitate, Proiect nr. 489/2021, elaborat de SC PRO ARHITECTURA SRL Arad pentru SC CTPARK BETA SRL;
- Proiectul de hotărâre nr. 19/14.05.2021 (Anunț nr. 38.494/13.05.2021).

PRIMARUL MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 49.708/24.06.2021

Primarul Municipiului Arad,

În temeiul prevederilor art. 136 alin. (8) lit. a) din *Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare*, îmi exprim inițiativa de promovare a unui proiect de hotărâre cu următorul obiect: “*aprobarea Acordului de principiu privind înființarea de către SC CTPARK BETA SRL a unui parc industrial pe amplasamentul situat în municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 279/1, județ Arad*”, în vederea creării unui parc industrial/ centru logistic prin construirea unui ansamblu de clădiri cu destinație specifică industriei nepoluante, depozitare și pentru servicii în municipiul Arad, proiect în susținerea căruia formulez următorul

REFERAT DE APROBARE:

Dezvoltarea economico-socială și de mediu a municipiului Arad prin asigurarea unui mediu favorabil înființării și/sau dezvoltării afacerilor, inclusiv prin valorificarea patrimoniului existent, precum și prin realizarea de noi investiții care să contribuie la îndeplinirea programelor de dezvoltare economică regională și locală reprezintă una dintre principalele atribuții ale Consiliului Local al Municipiului Arad, potrivit art. 129 din *Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare*.

În fapt, prin înființarea de către SC CTPARK BETA SRL a unui parc industrial pe amplasamentul situat în municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 279/1, județ Arad, în vederea creării unui parc industrial/centru logistic prin construirea unui ansamblu de clădiri cu destinație specifică industriei nepoluante, depozitare și pentru servicii, se asigură un mediu favorabil înființării și/sau dezvoltării afacerilor, prin realizarea de noi investiții care să contribuie la îndeplinirea programelor de dezvoltare economică regională și locală.

Față de cele prezentate, **consider necesară și oportună** promovarea unui proiect de hotărâre privind aprobarea Acordului de principiu în vederea *înființării de către SC CTPARK BETA SRL a unui parc industrial pe amplasamentul situat în municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 279/1, județ Arad*.

PRIMAR

Laurențiu Călin BIBART

RAPORT DE SPECIALITATE

Referitor la: Referatul de aprobare înregistrat cu nr. 49.708/24.06.2021 al domnului Laurențiu Călin Bibarț, Primarul Municipiului Arad, ce are ca obiect: *“aprobarea Acordului de principiu privind înființarea de către SC CTPARK BETA SRL a unui parc industrial pe amplasamentul situat în municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 279/1, județ Arad”*

Având în vedere următoarele:

- prevederile art. 6 alin. (4) lit. h), art. 17 lit. i) și ale art. 20 din *Legea nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, cu completările și modificările ulterioare;*
- prevederile art. 10 alin. (1) din Anexa nr. 2 din *Ordinul ministrului dezvoltării regionale și administrației publice nr. 2.980/24.09.2013 privind aprobarea condițiilor de acordare a măsurilor de sprijin pentru investițiile realizate în parcurile industriale, cu modificările și completările ulterioare;*
- prevederile art. 129 alin. (2) lit. b), alin. (4) lit. f), din *Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;*

Luând în considerare Certificatul de Urbanism nr. 410/11.03.2021 eliberat de Primăria Municipiului Arad și Studiul de Fezabilitate, Proiect nr. 489/2021, elaborat de SC PRO ARHITECTURA SRL Arad pentru SC CTPARK BETA SRL;

Analizând adresa SC CTPARK BETA SRL din 15.06.2021, înregistrată la Primăria Municipiului Arad sub nr. 47.398/15.06.2021, privind înaintarea Studiului de fezabilitate anterior menționat însoțit de avizele solicitate prin certificatul de urbanism și solicitarea promovării documentației în Consiliul Local al Municipiului Arad pentru emiterea Acordului de principiu privind ajutorul de stat regional pentru sprijinirea investițiilor inițiale realizate în parcurile industriale, în vederea creării unui parc industrial/ centru logistic prin construirea unui ansamblu de clădiri cu destinație specifică industriei nepoluante, depozitare și pentru servicii în municipiul Arad, prin utilizarea de tehnologii noi și moderne, cu impact minim asupra factorilor de mediu;

Ținând seama de Proiectul de hotărâre nr. 19/14.05.2021 privind demararea procedurii de transparență decizională pentru Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU) Zonă logistică - industrie nepoluantă depozitare și servicii C-lea A. Vlaicu nr. 297/1 pe parcelele identificate prin extrasele C.F. nr. 352899 - Arad și C.F. nr. 334337 – Arad (Anunț nr. 38.494/13.05.2021);

Dezvoltarea economico-socială și de mediu a municipiului Arad prin asigurarea unui mediu favorabil înființării și/sau dezvoltării afacerilor, inclusiv prin valorificarea patrimoniului existent, precum și prin realizarea de noi investiții care să contribuie la îndeplinirea programelor de dezvoltare economică regională și locală reprezintă una dintre principalele atribuții ale Consiliului Local al Municipiului Arad, potrivit art. 129 din *Ordonanța de urgență*

a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În fapt, societatea SC CTPARK BETA SRL deține în proprietate suprafața de 195.102,00 mp (19,51 ha) potrivit Extraselor de Carte Funciară **nr. 352899 – Arad** (193.228 mp) și **nr. 334337 – Arad** (1.874 mp), însumând o suprafață totală de 195.102,00 mp, pentru care a obținut Certificatul de Urbanism nr. 410/11.03.2021 eliberat de Primăria Municipiului Arad în baza solicitării înregistrată la Primăria Municipiului Arad sub nr. 12.636 din 18.02.2021.

Din analiza documentației Studiu de Fezabilitate, Proiect nr. 489/2021, elaborat de SC PRO ARHITECTURA SRL Arad pentru SC CTPARK BETA SRL, se constată că “proprietarul investiției dorește propunerea de construire a unui centru logistic din zona intravilanul municipiului Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 297/1 prin construirea unui ansamblu de clădiri cu destinație specifică industriei nepoluante, depozitare și pentru servicii, în corelație cu zonele limitrofe existente pe terenurile deținute în parcul industrial al CTPARK Arad, terenuri aflate în vecinătatea clădirilor deja dezvoltate în cadrul parcului. Dezvoltarea ansamblului de clădiri este planificată să fie efectuată în următorii 2 ani, iar în următorii 3 ani urmând a se ajunge la un grad de ocupare de 100%” (pag. 9).

În acest sens, se propune conturarea unei zone cu funcțiune principală logistică – industrie nepoluantă de mică producție, depozitare și servicii, cu regim de înălțime maxim Parter +3E, cu acces din Calea Aurel Vlaicu, corpurile de clădiri fiind amplasate în așa fel încât activitățile destinate fiecăruia să nu se influențeze în mod negativ sau să nu aibă impact necorespunzător asupra vecinătăților și mediului (pag. 12), cu o durată estimată de realizare a investiției (luni) este de 24 de luni, constând în 4 luni (proiectare) și 20 de luni (execuție).

În același sens, impactul din punct de vedere socio-economic presupune posibilitatea generării unor serii de beneficia sociale:

- crearea unui mediu prielnic dezvoltării economice a comunității,
- îmbunătățirea condițiilor de mediu prin reducerea poluării, diminuarea cantităților de praf și de zgomot, și
- îmbunătățiri asupra infrastructurii rutiere.

În ceea ce privește sustenabilitatea financiară a proiectului propus, este prevăzut faptul că “proiectul se va susține prin grija beneficiarului din veniturile proprii. Se va avea grijă ca în fiecare an de operare să fie alocate sumele necesare pentru acoperirea cheltuielilor de întreținere și administrare”.

Luând în considerare factorul social-economic, este estimat că numărul de locuri de muncă nou create în faza de execuție a proiectului să se ridice la 200-250 muncitori, iar în faza de exploatare a parcului industrial să fie angajate un număr de 700 persoane, personal angajat din municipiul și județul Arad.

În concluzie, datorită încurajării investițiilor pe raza municipiului Arad și a creșterii numărului locurilor de muncă nou create prin înființarea de către SC CTPARK BETA SRL a unui parc industrial pe amplasamentul situat în municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 279/1, județ Arad

Față de cele de mai sus,

PROPUNEM

Aprobarea Acordului de principiu privind înființarea de către SC CTPARK BETA SRL a unui parc industrial pe amplasamentul situat în municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 279/1, județ Arad, condiționat de aprobarea în prealabil a Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU) Zonă logistică - industrie nepoluantă depozitare și servicii C-lea A Vlaicu nr 297/1 pe parcelele identificate prin extrasele C.F. nr. 352899 - Arad și C.F. nr. 334337 - Arad (Proiect de hotărâre nr. 19/14.05.2021).

DIRECTOR EXECUTIV

Liliana FLOREA

Nume, prenume	Funcția	Semnătura	Data
p. Gabriel MOLDOVAN	Șef Serviciu		
Alina-Bianca CHEPEȚAN	Consilier juridic		24.06.2021

2 ex.

1 ex. – S.A.P.L.

1 ex. – Serviciul Edilitar

RAPORT DE SPECIALITATE

Referitor la: referatul de aprobare înregistrat cu nr. 49.708/24.06.2021 a d-lui Călin Bibarț, primarul municipiului Arad.

Obiect: proiect de hotărâre a consiliului local pentru aprobarea Acordului de principiu privind înființarea de către SC CTPARK BETA SRL a unui parc industrial pe amplasamentul situat în municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 279/1, județ Arad

Considerații de ordin general:

Modul de constituire a parcurilor industriale este reglementat prin Legea nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, cu modificările și completările ulterioare.

Cererea de acordare a titlului de parc industrial se formulează de către fondatorii parcului industrial, cerere la care se anexează și acordul autorității administrației publice locale privind scutiile prevăzute la art. 20 din Legea nr.186/2013 actualizată.

Potrivit prevederilor art. 20 din Legea nr.186/2013 actualizată, titlul de parc industrial conferă administratorului și rezidenților parcului dreptul la următoarele facilități:

a) scutire de la plata taxelor percepute pentru modificarea destinației sau pentru scoaterea din circuitul agricol a terenului aferent parcului industrial;

b) scutire de la plata impozitului pe terenuri, corespunzător terenului aferent parcului industrial, potrivit prevederilor art. 464 alin.(1), lit.n) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

c) scutire de la plata impozitului pe clădiri, corespunzător clădirilor care fac parte din infrastructura parcului industrial, în conformitate cu art. 456 alin.(1), lit.i) din Legea nr. 227/2015, cu modificările și completările ulterioare;

d) scutiri, numai cu acordul autorității publice locale, de la plata oricăror taxe datorate bugetului local al unității administrativ-teritoriale pentru eliberarea oricăror certificate de urbanism, autorizații de construire și/sau autorizații de desființare de construcții pentru terenurile și clădirile din infrastructura parcului, ce fac parte integrantă din parcul industrial;

e) alte facilități ce pot fi acordate, potrivit legii, de autoritatea administrației publice locale.

Aceste măsuri de ajutor de stat se acordă conform Ordinului ministrului dezvoltării regionale și administrației publice nr. 2980/2013 privind aprobarea condițiilor de acordare a măsurilor de sprijin pentru investițiile realizate în parcurile industriale.

Pentru facilitățile prevăzute la art.20 alin.(1), lit.b)- e) din Legea nr.186/2013 actualizată, furnizor al ajutorului de minimis/ajutor de stat regional pentru sprijinirea investițiilor inițiale realizate în parcurile industriale este unitatea administrativ-teritorială pe teritoriul căreia este situat parcul industrial.

Potrivit prevederilor art. 456 alin.(1), lit.i) și art. 464 alin.(1), lit.n) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, nu se datorează impozit/taxă pe clădirile și terenurile din parcurile industriale, cu respectarea legislației în materia ajutorului de stat.

Considerații de ordin economic și fiscal:

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Arad sub nr.47398/15.06.2021, iar la Direcția Venituri sub nr. 403481/17.06.2021, S.C. CTPARK BETA S.R.L., cu sediul în Sat Dragomirești-Deal, Tarla 76-78, Clădirea B, parter, Biroul nr.1, comuna Dragomirești- Vale, jud. Ilfov, CUI RO20847558, solicită promovarea unei Hotărâri a Consiliului Local al municipiului Arad având ca obiect emiterea acordului de principiu al autorității administrației publice locale privind ajutorul de stat regional pentru sprijinirea investițiilor inițiale realizate în parcurile industriale.

Cererea este însoțită de Certificatul de urbanism nr.410/11.03.2021, de avizele solicitate prin certificatul de urbanism și de studiul de fezabilitate.

Potrivit studiului de fezabilitate, suprafața de teren pe care se dorește realizarea parcului industrial este de 195.102 mp, teren situat în zona de impozitare A, respectiv în Arad, Calea Aurel Vlaicu nr.279/1.

În cadrul parcului industrial, se dorește crearea unei zone cu funcțiune principală logistică- industrie nepoluantă- mică producție, depozitare și servicii.

Investiția directă preconizată a fi realizată este de aproximativ 60 milioane euro.

Construcțiile noi care se doresc realizate de către investitor constau în 4 hale, cu o valoare estimată de 44.158.400 euro, valoare fără TVA, conform devizului financiar și a Anexei 8- Obiect nr.OB01 CONSTRUIRE HALĂ la studiul de fezabilitate.

Durata estimată de execuție a obiectivului de investiții este de 24 luni, din care proiectare 4 luni și execuție 20 luni.

Pe perioada execuției lucrărilor de construire, pentru a finaliza lucrarea în termenul propus, se estimează un necesar de forță de muncă de aproximativ 200- 250 muncitori.

În faza de exploatare, perspectiva de creare de locuri de muncă indică un număr de aproximativ 700 viitori angajați.

În ceea ce privește efectul stimulat al creării parcului industrial și a acordării măsurilor de sprijin constând în renunțarea la venituri bugetare, sub forma scutirilor/reducerilor la plata impozitului pe clădiri și teren, conform studiului de fezabilitate, investiția nu ar fi realizată în municipiul Arad în absența acordării unor facilități la plata obligațiilor față de bugetul local.

În ceea ce privește beneficiile financiare constând în venituri viitoare la bugetul local, ca urmare a acordării facilităților la plata impozitului pe clădiri și teren, acestea constau în principal în:

- a) Cota defalcată din impozitul pe venit ce revine municipiului Arad de aproximativ 600.000 lei/an, sumă calculată având în vedere salariul minim pe economie sau de 1.000.000 lei/an, sumă calculată având în vedere salariul mediu la nivelul județului Arad;
- b) Impozitul pe clădiri și teren, datorat ulterior perioadei pentru care se acordă măsurile de sprijin.

În măsura în care S.C. CTPARK BETA S.R.L., îndeplinește criteriile și condițiile de acordare a măsurilor de sprijin pentru investițiile realizate în parcurile industriale conform Ordinului ministrului dezvoltării regionale și administrației publice nr. 2980/2013 privind aprobarea condițiilor de acordare a măsurilor de sprijin pentru investițiile realizate în parcurile industriale, societatea comercială poate beneficia de:

- a) Scutire la plata impozitului pe clădiri în cuantum de aproximativ 3.250.000 lei (impozit calculat la nivelul anului 2021), astfel:

Valoare estimată a clădirilor: 44.158.400 euro x 4,92 lei/euro= 217.259.328 lei

IMPOZIT: 217.259.328 lei x 1,495%= 3.248.027 lei

- b) Scutire la plata impozitului pe teren în cuantum de aproximativ 177.000 lei (impozit calculat la nivelul anului 2021), astfel:

195.102 mp x 9.100 lei/ha =177.543 lei

Considerații de ordin juridic: prevederile art. 456 alin.(1), lit.i) și art.464 alin.(1), lit.n) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, cu modificările și completările ulterioare, Ordinul ministrului dezvoltării regionale și administrației publice nr.

2980/2013 privind aprobarea condițiilor de acordare a măsurilor de sprijin pentru investițiile realizate în parcurile industriale

Nume, prenume	Funcția	Semnătura	Data
Neamțiu Pavel	Director executiv		
Claudia Grozavu	Director executiv		
Albu Ioana	Șef serviciu		
Stoica Olimpia	Șef Serviciu		
Șerban Stelica	Consilier juridic		

Beneficiar:

SC. CTPARK BETA SRL.

FOAIE DE CAPĂT

STUDIU DE FEZABILITATE



Proiect Nr: 489/2021

Faza: STUDIU DE FEZABILITATE

**Denumire proiect: PARK INDUSTRIAL ARAD, CALEA AUREL
VLAICU NR.279/1, CF.334337 SI 352899.**

FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

1. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

Director: Arh. Ela FALCA

2. COLECTIV DE ELABORARE:

Șef proiect:	Arh. Ela FALCA
Estimari financiare:	Ing. Calin BORLEA
Studiu geotehnic:	Ing. Valentin BOGDAN
Studiu topografic:	Ing. Sebastian MANN



BORDEROU GENERAL

**FOAIE DE CAPĂT
FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI
BORDEROU GENERAL**

A. PIESE SCRISE

- 1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTIVUL DE INVESTIȚII**
 - 1.1. Denumirea obiectivului de investiții
 - 1.2. Ordonator principal de credite / investitor
 - 1.3. Ordonator de credite (secundar / terțiar)
 - 1.4. Beneficiarul investiției
 - 1.5. Elaboratorul studiului de fezabilitate
- 2. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTIVUL DE INVESTIȚII**
 - 2.1. Concluziile studiului de fezabilitate (în cazul în care a fost elaborat în prealabil) privind situația actuală, necesitatea și oportunitatea promovării obiectivului de investiții și scenariile/opțiunile tehnico-economice identificate și propuse spre analiză
 - 2.2. Prezentarea contextului: politici, strategii, legislație, acorduri relevante, structuri instituționale și financiare
 - 2.3. Analiza situației existente și identificarea deficiențelor
 - 2.4. Analiza cererii de bunuri și servicii, inclusiv prognoze pe termen mediu și lung privind evoluția cererii, în scopul justificării necesității obiectivului de investiții
 - 2.5. Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice
- 3. IDENTIFICAREA, PROPUNEREA ȘI PREZENTAREA A MINIMUM DOUĂ SCENARII / OPȚIUNI TEHNICO – ECONOMICE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII**
 - 3.1. Particularități ale amplasamentului
 - a) Descrierea amplasamentului
 - b) Relații cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile
 - c) Orientări propuse față de punctele cardinale și față de punctele de interes naturale sau construite
 - d) Surse de poluare existente în zonă
 - e) Date climatice și particularități de relief
 - f) Existența rețelelor edilitare
 - g) Caracteristici geofizice ale zonei
 - 3.2. Descrierea din punct de vedere tehnic, constructiv, funcțional – arhitectural și tehnologic
 - 3.3. Costuri estimative ale investiției
 - 3.4. Studii de specialitate, în funcție de categoria și clasa de importanță a construcțiilor, după caz
 - 3.5. Grafice orientative de realizare a investiției
- 4. ANALIZA FIECĂRUI / FIECĂREI SCENARIU / OPȚIUNI TEHNICO - ECONOMIC(E) PROPUS(E)**





- 4.1. Prezentarea cadrului de analiză, inclusiv specificarea perioadei de referință și prezentarea scenariului de referință
 - 4.2. Analiza vulnerabilităților cauzate de factori de risc, antropici și naturali, inclusiv de schimbări climatice, ce pot afecta investiția
 - 4.3. Situația utilităților și analiza de consum
 - 4.4. Sustenabilitatea realizării obiectivului de investiții
 - a) Impactul social și cultural, egalitatea de șanse
 - b) Estimări privind forța de muncă ocupată prin realizarea investiției: în faza de realizare, în faza de operare
 - c) Impactul asupra factorilor de mediu, inclusiv impactul asupra biodiversității și a siturilor protejate, după caz
 - d) Impactul obiectivului de investiție raportat la contextul natural și antropic în care acesta se integrează, după caz
 - 4.5. Analiza cererii de bunuri și servicii, care justifică dimensionarea obiectivului de investiții
 - 4.6. Analiza financiară, inclusiv calcularea indicatorilor de performanță financiară: fluxul cumulat, valoarea actualizată netă, rata internă de rentabilitate; sustenabilitatea financiară
 - 4.7. Analiza economică, inclusiv calcularea indicatorilor de performanță economică: valoarea actualizată netă, rata internă de rentabilitate și raportul cost-beneficiu sau, după caz, analiza cost-eficacitate
 - 4.8. Analiza de sensibilitate
 - 4.9. Analiza de riscuri, măsuri de prevenire/diminuare a riscurilor
- 5. SCENARIUL / OPTIUNEA TEHNICO-ECONOMIC(Ă)
OPTIM(Ă), RECOMANDAT(Ă)**
- 5.1. Comparația scenariilor /opțiunilor propuse, din punct de vedere tehnic, economic, financiar, al sustenabilității și riscurilor
 - 5.2. Selectarea și justificarea scenariului/opțiunii optim(e) recomandat(e)
 - 5.3. Descrierea scenariului/opțiunii optim(e) recomandat(e) privind
 - a) Obținerea și amenajarea terenului
 - b) Asigurarea utilităților necesare funcționării obiectivului
 - c) Soluția tehnică, cuprinzând descrierea, din punct de vedere tehnologic, constructiv, tehnic, funcțional-arhitectural și economic, a principalelor lucrări pentru investiția de bază, corelată cu nivelul calitativ, tehnic și de performanță ce rezultă din indicatorii tehnico-economici propuși
 - d) Probe tehnologice și teste
 - 5.4. Principalii indicatori tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții
 - a) Indicatori maximali, respectiv valoarea totală a obiectului de investiții, exprimată în lei, cu TVA și, respectiv, fără TVA, din care construcții-montaj (C+M), în conformitate cu devizul general
 - b) indicatori minimali, respectiv indicatori de performanță - elemente fizice/capacități fizice care să indice atingerea țintei obiectivului de investiții - și, după caz, calitativi, în conformitate cu standardele, normativele și reglementările tehnice în vigoare
 - c) indicatori financiari, socio-economici, de impact, de rezultat/operare, stabiliți în funcție de specificul și ținta fiecărui obiectiv de investiții



- d) durata estimată de execuție a obiectivului de investiții, exprimată în luni
- 5.5. Prezentarea modului în care se asigură conformarea cu reglementările specifice funcțiunii preconizate din punctul de vedere al asigurării tuturor cerințelor fundamentale aplicabile construcției, conform gradului de detaliere al propunerilor tehnice
 - 5.6. Nominalizarea surselor de finanțare a investiției publice, ca urmare a analizei financiare și economice: fonduri proprii, credite bancare, alocații de la bugetul de stat/bugetul local, credite externe garantate sau contractate de stat, fonduri externe nerambursabile, alte surse legal constituite
- 6. URBANISM, ACORDURI ȘI AVIZE CONFORME**
- 6.1. Certificatul de urbanism emis în vederea obținerii autorizației de construire
 - 6.2. Extras de C.F., cu excepția cazurilor speciale, expres prevăzute de lege
 - 6.3. Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, măsuri de diminuare a impactului, măsuri de compensare, modalitatea de integrare a prevederilor acordului de mediu în documentația tehnico-economică
 - 6.4. Avize conforme privind asigurarea utilităților
 - 6.5. Studiu topografic, vizat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
 - 6.6. Avize, acorduri și studii specifice, după caz, în funcție de specificul obiectivului de investiții și care pot condiționa soluțiile tehnice
- 7. IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI**
- 7.1. Informații despre entitatea responsabilă cu implementarea investiției
 - 7.2. Strategia de implementare, cuprinzând: durata de implementare a obiectivului de investiții (în luni calendaristice), durata de execuție, graficul de implementare a investiției, eșalonarea investiției pe ani, resurse necesare
 - 7.3. Strategia de exploatare / operare și întreținere: etape, metode și resurse necesare
 - 7.4. Recomandări privind asigurarea capacității manageriale și instituționale
- 8. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI**

ANEXE:

1. DEVIZ GENERAL
2. DEVIZ FINANCIAR
3. DEVIZ OBIECT
4. EVALUAREA LUCRĂRILOR DE INVESTIȚIE
5. STUDII TEREN

B. PIESE DESENATE

- | | |
|--|----|
| 1. PLAN DE SITUAȚIE ȘI PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ | 01 |
| 2. PLAN PROPUS DE MOBILARE | 02 |



STUDIUL DE FEZABILITATE

HG 907 / 2016

A. PIESE SCRISE

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

1.1. Denumirea obiectivului de investiții

PARK INDUSTRIAL ARAD, CALEA AUREL VLAICU NR.279/1,
CF.334337 SI 352899.

1.2. Ordonator principal de credite / investitor

SC. CTPARK BETA SRL.

1.3. Ordonator de credite (secundar / terțiar)

SC. CTPARK BETA SRL.

1.4. Beneficiarul investiției

SC. CTPARK BETA SRL.

1.5. Elaboratorul studiului de fezabilitate

SC. PRO ARHITECTURA SRL.



2. SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI NECESITATEA REALIZĂRII OBIECTIVULUI/ PROIECTULUI DE INVESTIȚII

2.1. Concluziile studiului de fezabilitate (în cazul în care a fost elaborat în prealabil) privind situația actuală, necesitatea și oportunitatea promovării obiectivului de investiții și scenariile/opțiunile tehnico-economice identificate și propuse spre analiză

În cadrul acestui proiect nu există realizat un proiect la faza Studiu de fezabilitate, fiind întocmit un proiect la faza Plan Urbanistic Zonal.

Obiectivul proiectului la faza P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de construire al unui centru logistic, format dintr-un ansamblu de clădiri cu destinație specific industriei nepoluante, depozitare și pentru servicii, în corelație cu zonele limitrofe existente, ținându-se cont de recomandările Planului Urbanistic General al Municipiului Arad și de actuala strategie de dezvoltare urbană a administrației locale.

2.2. Prezentarea contextului: politici, strategii, legislație, acorduri relevante, structuri instituționale și financiare

Modificările statutului economiilor dezvoltate sunt cauzate de fenomenul globalizării și este o caracteristică importantă și proeminentă de dezvoltare economică actuală. Presiunile existente, în ceea ce privește, adaptările structurale la capitolul producerii, investiții și afaceri, este o trăsătură comună a dezvoltării economice globale. Considerând experiența și know-how-ul celor mai dezvoltate state Europene, putem considera că crearea resurselor de capital și modalitățile de utilizare ale acestora sunt unele dintre întrebările cele mai cruciale și importante, care pot asigura durabilitatea progresului economic, fundamentat în valorificarea capitalului și dezvoltarea de parcuri industriale. În Municipiul Arad, parcurile industriale reprezintă o oportunitate pentru un aflux de investiții, inclusiv străine și contribuție directă la scăderea ratei șomajului.

Trăsăturile caracteristice ale parcurilor industriale, după cum urmează:

- Zona geografică delimitată care cuprinde întreprinderi cu caracter industrial. Elementul esențial este, ca parcul este administrat sau gestionat de către o singură autoritate competentă, cu jurisdicția definită în limitele Parcului Industrial și asupra rezidenților;
- Parcul Industrial acoperă suprafețe relativ mari de 18-60 ha;
- Există restricții specifice privind societățile comerciale rezidente în parc;

• In ceea ce priveste tipul constructiilor, dimensiunile obiectelor individuale, se presupune existenta unui plan de dezvoltare, conform caruia se specifica modalitatile de utilizare generala a infrastructurii. In cele din urma, Parcul Industrial este dezvoltat in conformitate cu un astfel de plan, care include planificarea fizica a parcului si al mediului sau economic si social, in functie de rolul, care ii este atribuit de catre planul de dezvoltare regionala sau urbana.

Pozitionat, la intrarea in tara, pe culoarul 4 european, municipiul Arad inregistreaza in ultimii ani cresteri mari de dezvoltare industriala. Consecintele acestui fenomen sunt congestionarea principalelor artere de circulatie, cresterea gradului de asigurare retele de utilitati, asigurarea unei forte de munca tinera si activa.

2.3. Analiza situației existente și identificarea deficiențelor

Proprietarul investiției este Societatea Comerciala CTPark PSI SRL, având Cod Unic de Înregistrare RO37525174, număr de înregistrare J23/2084/2017, cu sediul în Sat Dragomirești-Deal, Comuna Dragomirești-Vale, Tarla 76-78, Clădirea B, Etaj 1, biroul nr. 1, Județul Ilfov, capital social 10.000 lei, având ca Administrator Remon Leonard Vos.

Aceasta societate face parte din grupul de companii CTP, companie cunoscuta la nivel international pentru experienta sa in dezvoltarea de proiecte imobiliare industriale si de birouri, experienta acumulata de-a lungul unei perioade de peste doua decenii. Astfel, compania CTP a luat nastere in Republica Ceha, in anul 1998 construind primul sau parc industrial premium in vecinatatea orasului Praga.

Dupa o scurta perioada de timp expansiunea a continuat in orasele importante din Republica Ceha (Brno, Ostrava si Plzen, s.a.), astfel ca la inceput majoritatea portofoliului se afla în țara respectivă. În ultimii ani insa portofoliul CTP a fost extins către piețele CEE din afara Republicii Cehe, actionand in prezent pe teritoriul a 7 (sapte) tari. Locatiile vizate pentru extindere fac parte din Europa Centrală și de Est, acestea fiind preferate din aceleași motive ca și clienții CTP si anume: mixul de locație, oameni inteligenți, tradiție industrială, infrastructură dezvoltată și rentabilitate.

Rezultatul expansiunii CTP a fost ca la sfarsitul anului 2020, portofoliul de proprietăți industriale și de birouri al CTP sa cuprinda peste 6,3 milioane de metri patrati de spațiu închiriabil. Dezvoltarea inasa, s-a facut de-a lungul timpului cu respectarea tuturor principiilor referitoare la o dezvoltare durabila si ecologica.

CTP este un manager si dezvoltator imobiliar oferind servicii complete, specializat in livrarea si gestionarea parcurilor industriale de cea mai performanta tehnologie, astfel ca este proprietarul Retelei CTPark, cel mai integrat sistem de

parcuri industriale in Europa Centrala si de Est, cu peste 5 milioane de metri patrati de cladiri din clasa A energetice, in peste 90 de locatii strategice din 8 tari.

CTP este de mult timp lider în dezvoltarea ecologică. Clădirile construite de CTP sunt eficiente din punct de vedere energetic pentru a minimiza utilizarea resurselor și a reduce dimensiunea impactului asupra mediului. CTP a facut si face in continuare eforturi suplimentare pentru a investi în amenajarea teritoriului parcurilor industriale și dezvoltările de birouri, pentru a se asigura ca locurile de muncă sunt locuri de munca inteligent dezvoltate, dar si prietenoase cu oamenii.

Noile inițiative de sustenabilitate, includ pe scară largă păstrarea si protejarea pădurilor, facand parte din planul CTP obiectivul realizarii de emisii nete zero de dioxid de carbon până în anul 2023.

Proprietarul investitiei doreste propunerea de construire al unui centru logistic din zona Intravilanul Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu 297/1 prin construirea unui ansamblu de clădiri cu destinație specifică industriei nepoluante, depozitare și pentru servicii, în corelație cu zonele limitrofe existente pe terenurile deținute în parcul industrial CTPark Arad, terenuri aflate în vecinătatea clădirilor deja dezvoltate in cadrul parcului. Dezvoltarea ansamblului de cladiri este planificată să fie efectuată în următorii 2 ani, iar în următorii 3 ani urmând a se ajunge la un grad de ocupare de 100%.



Incinta aferentă, noilor investiții, compusă din două terenuri, este în suprafață totală de 195.102,00mp



2.4. Analiza cererii de bunuri și servicii, inclusiv prognoze pe termen mediu și lung privind evoluția cererii, în scopul justificării necesității obiectivului de investiții

Obiectivul studiului de fezabilitate privind crearea parcului industrial în orasul Arad, cuprinde o analiză detaliată a circumstanțelor legale, economice, financiare, sociale și tehnice, care ar demonstra oportunitatea creării acestui parc industrial:

- Analiza impactului economic și social, care ar demonstra rationamentul pentru crearea și sprijinirea parcului industrial;
- Analiza pe profil economic și a conformității legale a întreprinderii careia urmează să fie atribuite statut de administrator a parcului industrial în cauză;
- În cazul argumentării pozitive de crearea a parcului industrial, se va elabora planul strategic de creare a P.I., punerea în aplicare a strategiei enunțate și dezvoltarea ulterioară a P.I.

Obiectivele de creare a parcurilor industriale, se regăsesc prin însăși prevederile Legea nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, privind parcurile industriale, și a trasaturilor parcurilor industriale menționate la capitolul conceptului de parc industrial:

- Atragerea investițiilor autohtone și străine;
- Formarea unor sectoare competitive în industrie pe baza tehnologiilor moderne și inovationale;
- Desfășurarea activităților economice în concordanță cu oportunitățile de dezvoltare specifice zonei respective, inclusiv utilizarea mai eficientă a patrimoniului public;
- Dezvoltarea întreprinderilor mici și mijlocii;
- Crearea locurilor de muncă;
- Crearea de condiții specifice pentru aglomerarea industrială a întreprinderilor, care aparțin aceleiași ramuri/industriei sau ramurilor/industriilor imediate;
- Ridicarea productivității la un nivel semnificativ de înalt și optimizarea costurilor prin facilitarea aglomerației de întreprinderi, dintr-un anumit lanț industrial;
- Crearea climatului industrial optim, pentru atragerea a mai mulți furnizori și consumatori externi, astfel încât să consolideze capacitatea de negociere cu aceștia.



2.5. Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice

Incinta studiata, compusa din doua terenuri, care face obiectul prezentei documentatii, este proprietatea privata a CTPARK BETA S.R.L., masoara suprafata totala de 195.102,00 mp (19,51 ha) conform acte - Extras CF nr. 352899 Arad si CF nr. 334337 Arad, si este libera de constructii.

Prin documentatia de la faza Plan Urbanistic Zonal este determinata de intentia de a reglementa din punct de vedere urbanistic o zona cu terenuri avand destinatia conform P.U.G., U.T.R. 70, subzona prestari servicii - ISps70, in zona destinata construirii unui centru logistic - ImDS (industrie nepoluanta - mica productie, depozitare si servicii), cu acces din Calea Aurel Vlaicu.

La baza documentatiei PUZ a stat Certificatul de Urbanism nr. 119 / 21 IAN. 2021 eliberat de Primaria Municipiului Arad pentru imobilul - teren situat in partea nord-vestica a intravilanului municipiului Arad, pe Calea Aurel Vlaicu in proximitatea Zonei Industriale Vest a municipiului.

Astfel se propune conturarea unei zone cu functiune principala logistica - industrie nepoluanta - mica productie, depozitare si servicii:

•CONSTRUCTII NOI:

-Centru logistic, construit gradual, dupa caz:

Corp 1 - Hala logistica (industrie nepoluanta - mica productie, depozitare si servicii - regim de Tnaltime maxim Parter+ 3E, H max=20,00 m)

Corp 2 - Hala logistica (industrie nepoluanta - mica productie, depozitare si servicii - regim de Tnaltime maxim Parter+ 3E, H max=20,00 m)

Corp 3 - Hala logistica (industrie nepoluanta - mica productie, depozitare si servicii - regim de Tnaltime maxim Parter+ 3E, H max=20,00 m)

Corp 4 - Hala logistica (industrie nepoluanta - mica productie, depozitare si servicii - regim de Tnaltime maxim Parter+ 3E, H max=20,00 m)

-Sc max. admis = 117.061,20mp, Scd max. admis = 468.244,80 mp;

-Imprejmuire perimetrala partiala;

-Mijloace de publicitate iluminate si neiluminate, H max=20,00 m;

•Sistematizarea verticala a terenurilor;

•Amenajarea accesului;

•Drumuri de incinta, avand latime min. 6,00m pentru autoturisme si min. 8,00m pentru transport marfa, cu asigurarea accesului Tn incinta a autospecialelor de interventie de min. 3,50m, respectiv min. 9,00m pentru transport marfa;

•Platforme carosabile cu locuri de parcare;

•Alei pietonale;

•Amenajarea spatiilor verzi si plantate; iluminat arhitectural;

•Racorduri la retelele tehnico-edilitare si retele de incinta;

•Platforme gospodaresti si amenajari tehnico-edilitare;

- Indicatori urbanistici propusi:

P.O.T. max. propus: 60,00%

C.U.T. max. propus: 2,40

Proiectul de dezvoltare prevede realizarea unei investitii imobiliare, sub forma unui ansamblu de cladiri cu destinatie specifica industriei nepoluante, depozitare si pentru servicii, cu regim de inaltime maxim Parter + 3E, cu acces din Calea Aurel Vlaicu. Corpurile de cladiri vor fi amplasate in asa fel incat activitatile destinate fiecaruia sa nu se influenteze in mod negativ sau sa nu aiba impact necorespunzator asupra vecinatatilor si mediului. Functiunile industriale, depozitare si pentru servicii vor interactiona si vor fi deservite de cai de comunicatie rutiera si parcaje comune, amenajate la nivelul solului.

Retragerile minime obligatorii fata de limitele de proprietate laterale vor fi de minim 5,00m, dar nu mai putin de jumatate din inaltimea la cornisa, min. 18m din axul strazii Calea Aurel Vlaicu, min. 22m din axul drumului national DN7E in aliniamentul la strada, min. 20m din axul caii ferate, limita posterioara sudica.

Distantele intre cladiri vor respecta normele PSI si sanitare.

Accesul rutier principal propus din Calea Aurel Vlaicu va fi folosit de utilizatorii din cladirile propuse prin proiect precum si de vizitatori si va fi realizat prin amenajarea unui racord la sensul giratoriu existent, cu relatie de viraj de dreapta, cu cedarea prioritatii circulatiei pe strada Calea Aurel Vlaicu.

Investitiile propuse sunt: facilitati care pot acomoda activitati diverse de logistica, depozitarea si industrie nepoluanta si servicii.

Din punct de vedere functional unitatile se impart in zona de depozitare si/sau productie, spatii tehnice, zona de birouri/administrativa, respectiv sociala (vestiare, grupuri sanitare, dusuri, sala de mese).

Din punct de vedere al specificatiilor tehnice, constructiile/investitiile propuse urmeaza standardele de calitate a grupului CTP, si anume, clasa A in ceea ce priveste:

- calitatea materialelor utilizate
- eficienta energetica a constructiilor
- siguranta si prevenirea incendiilor
- optimizare zonelor exterioare pentru acces facil, parcare si zone verzi



3. IDENTIFICAREA, PROPUNEREA ȘI PREZENTAREA A MINIMUM DOUĂ SCENARII / OPTIUNI TEHNICO – ECONOMICE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

Conform temei de proiectare s-au avut în vedere două scenarii, pornind de la varianta 1 “fără proiect” - opțiunea 0.

- Varianta 1 - “fără proiect” - opțiunea 0 -

Terenul intravilan ar ramane neutilizat cu aspect de pasune si fara plus valoare .

- Varianta II - scenariul cu proiect - PARK INDUSTRIAL ARAD, CALEA AUREL VLAICU NR.279/1, CF.334337 SI 352899.

Este considerată varianta optimă deoarece proiectul ar fi implementat cu avantaje majore pe termen lung.

Varianta propusă este **Varianta II** - investiție cu impact major - deoarece avantajele implementării acestei variante pe termen lung arată recuperarea costurilor cu investiția, un grad de satisfacție ridicat iar impactul asupra mediului înconjurător este pozitiv.

Analiza incremenatală realizată urmărește numai modificările datorate implementării proiectului față de varianta fără proiect.

Varianta propusă prin întocmirea studiului de fezabilitate presupune o analiză făcută de proiectant pe baza datelor culese din teren, analiză în baza căreia a propus alternativa considerată cea mai potrivită pentru proiect, și s-a optat pentru realizarea unei comparații între varianta fără investiție și varianta cu investiție, aceasta din urmă fiind considerată cea mai oportună.

În urma analizării considerentelor de ordin tehnic și economic în vederea selectării variantei optime de realizare a investiției în scopul dezvoltării zonei industriale, se propune implementarea **Variantei II**.

Varianta II duce la atingerea obiectivelor preconizate a fi atinse prin realizarea investiției, și anume:

INVESTIȚII DESTINATE URBANIZĂRII PARCULUI – Având în vedere PUZ-ul actual, dar și cel care este în procedură de avizare și care cuprinde o suprafață mai extinsă a zonei noastre de interes, ne arătăm disponibilitatea în a sprijini autoritatea locală în găsirea celei mai bune soluții cu privire la urbanizarea zonei, prin următoarele investiții:

Dezvoltare infrastructurii în parteneriat cu autoritățile locale și identificarea soluțiilor optime în vederea urbanizării întregi zone prin eventuale cedări de terenuri necesare în acest scop.

Construirea drumurilor de acces.

Investiții suplimentare pentru asigurarea puterii electrice necesare noilor dezvoltări din zona.

INVESTIȚII PENTRU CONSTRUCȚIA HALELOR. Aceste investiții vor fi efectuate de către investitor cu destinația de utilizare mixtă, sau dedicată, pentru activități de tip industrial, precum: producție, logistică, depozitare, cercetare și dezvoltare.

INVESTIȚII PENTRU ECHIPAMENTE ȘI UTILAJE. Investiții substanțiale vor fi realizate de către promotorii de proiecte din cadrul Parcului. Se preconizează faptul că aceste proiecte vor necesita investiții în echipamente de înaltă calitate și de ultimă tehnologie, care vor fi utilizate în activități precum: producție de componente auto, producție textilă, producție alimentară, depozitare de bunuri perisabile și neperisabile, etc..

Impactul proiectului din punct de vedere social, economic și urban urmărește aspectele privind beneficiile pe care acesta le oferă beneficiarilor din toate categoriile de utilizatori.

3.1. Particularități ale amplasamentului

- a) descrierea amplasamentului (localizare – intravilan / extravilan, suprafața terenului, dimensiuni în plan, regim juridic - natura proprietății sau titlul de proprietate, servituți, drept de preempțiune, zonă de utilitate publică, informații/obligații/constrângeri extrase din documentațiile de urbanism, după caz)**

Municipiul Arad este așezat în extremitatea vestică a României, în șesul întins al Tisei, la 46°11' lat. N și 21°19' long. E, în câmpia aluvionară a Aradului, parte a Câmpiei de Vest. Este primul oraș important din România la intrarea dinspre Europa Centrală, fiind situat pe malul râului Mureș, în apropierea ieșirii acestuia din culoarul Deva-Lipova. Teritoriul administrativ al municipiului este de 252,85 kmp.

Orașul se află la o altitudine de 107 m, fiind amplasat la intersecția unor importante rețele de comunicații rutiere, respectiv Coridorul european rutier IV cu traseul șoselei rapide ce va lega Ucraina cu Serbia. Situația la intersecția drumurilor europene E 68/60 la 594 km de București (E) și 275 km de Budapesta

(V), precum și E 671 la 50 km de Timișoara (S) și 117 km de Oradea (N), constituie un factor favorizant pentru dezvoltarea sa economică și urbană.

Municipiul Arad este principala poartă de intrare în România, fiind cel mai important nod rutier și feroviar din vestul țării. Astfel, Aradul se află situat la 17 km de Curtici - cel mai mare punct vamal pe căi ferate din vestul țării. De asemenea, Aradul beneficiază de un acces extrem de facil în ceea ce privește punctele de frontieră pe cale rutieră și aeriană. Cele mai apropiate puncte de frontieră sunt pe cale rutieră, respectiv: localitatea Turnu la o distanță de 20,3 km, orașul Nădlac la o distanță de 54 km, precum și Vărșand la o distanță de 68 km.

Amplasamentul studiat se află situat în partea de S-E al intravilanului Municipiului Arad, desfășurându-se din cartierele Alfa, Drăgășani, peste râul Mureș, în cartierele Mureșel, Aradul Nou.



Amplasarea în zonă – Municipiul Arad, județul Arad

b) relații cu zone învecinate, accesuri existente și / sau căi de acces posibile

Amplasamentul cercetat, cu dimensiuni în plan de 195.102,00 mp este situat în intravilanul Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 297/1, jud. Arad, pe partea dreapta a E68 Nadlac-Arad, pe teritoriul aparținând Mun. Arad.

Imobilul este situat în intravilanul Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 297/1, Jud. Arad, intravilan identificat prin Nr. Cadastral 352899 în suprafață de 193.228 mp, categoria de folosință curți construcții, și Nr. Cadastral 334337 în suprafață de 1.874 mp, categoria de folosință altele. Zona este situată într-o zonă de edificare a intravilanului Mun. Arad - o zonă care are deja un caracter definit de zonă pentru industrie, depozitare și servicii.

În anul 2008 a fost adoptată o Hotărâre de Consiliu Local Nr. 196/31.10.2008 prin care s-a aprobat PUZ privind construirea unui „Complex comercial tip mall,

hotel, spații destinate comerțului de tip retail, împrejurire și panouri publicitare”, beneficiar SC Property Development One S.R.L .

Principala arteră de acces o constituie accesul din E68 - drum cu două benzi pe sens, pe sensul de circulație spre Nădlac și 3 benzi pe sensul de circulație spre Arad. Aproximativ la jumătatea aliniamentului există un sens giratoriu poziționat excentric față de axul drumului. Accesul rutier principal propus din Calea Aurel Vlaicu va fi folosit de utilizatorii din clădirile propuse prin proiect precum și de vizitatori și va fi realizat prin amenajarea unui racord la sensul giratoriu existent, cu relație de viraj de dreapta, cu cedarea priorității circulației pe strada Calea Aurel Vlaicu.

Legăturile asigură fluidizarea circulațiilor atât în sensul încărcării zonei cât și în sensul descărcării acesteia.

c) orientări propuse față de punctele cardinale și față de punctele de interes naturale sau construite

Proprietatea se află în nord-vestul Intravilanului Mun. ARAD, în proximitatea zonei industriale a localității, pe Calea Aurel Vlaicu nr. 297/1, în zonă puternic industrializată .

-Nord: strada Calea Aurel Vlaicu, DN7, domeniu public, în administrarea Mun. Arad

-Est: canal de desecare și proprietăți private

-Sud: canal de desecare și cale ferată, proprietatea Statului Român, în administrarea SNCFR S.A.

-Vest: Proprietăți private

d) surse de poluare existente în zonă

Amplasamentul terenului se află în intravilanul municipiului Arad, nefiind cunoscute alte surse de poluare în zonă în afară de emisiile de noxe ale autovehiculelor ce tranzitează zona care sunt deja strict verificate și reglementate prin legislația în vigoare în România respectiv noxele produse de unele hale industriale de producție din zona industrială Vest.

e) date climatice și particularități de relief

Amplasamentul studiat este situat în zona nord-vestică a Municipiului Arad, într-o zonă plană, specifică Câmpiei Aradului, fără accidente naturale sau antropice. Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice, riscuri naturale sau din punct de vedere peisagistic.

Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată.

Regimul climatic caracteristic Aradului este de tip continental moderat, cu influențe ale climatului submediteranean. Temperaturile medii anuale sunt de cca. 10°C. Iernile sunt blânde și verile călduroase. Regimul precipitațiilor are o valoare medie anuală de cca 560mm/mp, iar vânturile sunt condiționate de distribuția formelor de relief, circulația maselor de aer având predominant o orientare de la sud la est.

Amplasamentul se situează în zona seismică caracterizată de accelerația terenului $a_g=0,20g$, perioada de colț $T_c=0,70\text{sec}$.

f) existența unor:

- rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare / protejare, în măsura în care pot fi identificate

Obiectivele existente care vor fi afectate de lucrările de pozare a tuburilor de canalizare și a căminelor de vizitare și control vor fi aduse obligatoriu la starea lor inițială prin lucrări de refacere a acestora.

Funcție de avizele obținute de la deținătorii de utilități, dacă sunt necesare modificări, relocări sau alte intervenții asupra acestora, acestea se vor reglementa prin grija beneficiarului, ele nefăcând obiectul prezentei documentații.

Astfel beneficiarul pentru aceasta etapa a obținut avize favorabile de la următorii furnizori de utilități: E-DISTRIBUTIE BANAT S.A., COMPANIA DE APA ARAD S.A., DELGAZ GRID S.A..

S-a mai obținut un aviz cu condiții de la furnizorul de utilități de telecomunicație TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.

- posibile interferențe cu monumente istorice / de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condițiilor specifice în cazul existenței unor zone protejate sau de protecție

Nu este cazul.

- terenuri care aparțin unor instituții care fac parte din sistemul de apărare, ordine publică și siguranță națională;

Nu este cazul.

g) caracteristici geofizice ale terenului din amplasament – extras din studiul geotehnic elaborat conform normativelor în vigoare, cuprinzând:

Detaliere datelor menționate mai jos este prezentată în studiul geotehnic realizat pentru prezenta investiție, studiul geotehnic stând la baza întocmirii prezentei documentații, acesta fiind predat beneficiarului, respectiv fiind anexat la documentație.

(i) date privind zonarea seismică

P100-1/2013 încadrează amplasamentul în cauză într-o zonă seismică careia îi corespunde: perioadă de control (colț), $TC=0,7s$, accelerația seismică $Ag=0,20g$.

(ii) date preliminare asupra naturii terenului de fundare, inclusiv presiunea convențională și nivelul maxim al apelor freactice;

Conform studiului geotehnic întocmit de Geo Sond Srl nr.4877/2019, prezinta urmatoarele caracteristici tehnice:

-pachetul coeziv de teren face parte din categoria pamanturilor cu umflari si contractii mari PUCM, pamanturi mediu active spre foarte active.

-nu prezinta agresivitate chimica fata de beton

-apa freatica a fost interceptata la cota de -2.00-2.30 m

-adancime minima de fundare -2.30 m

-teren de fundare nisip praf argilos nisipos cafeniu – cenusiu.

-presiune conventionala este de 220 kPa

(iii) date geotehnice obținute din: planuri cu amplasamentul forajelor, fișe complexe cu rezultatele determinărilor de laborator, analiza apei subterane, raportul geotehnic cu recomandările pentru fundare și consolidări, hărți de zonare geotehnică, arhive accesibile, după caz;

O detaliere a acestor aspecte se regăesc în studiul geotehnic realizat pentru prezenta investiție, studiul geotehnic stând la baza întocmirii prezentei documentații, acesta fiind predat beneficiarului, respectiv fiind anexat la documentație.

(iv) încadrarea în zone de risc (cutremur, alunecări de teren, inundații) în conformitate cu reglementările tehnice în vigoare;

Amplasamentul cercetat se încadrează în norma unui factor de risc geotehnic moderat, vecinătățile sunt fără riscuri, categoria 2 de risc geotehnic.

Suprafața terenului este afectată de fenomene fizico-mecanice care să periclitaze stabilitatea infrastructurii proiectate, fiind teren cu umflari si contractii mari.

P100-1/2013 încadrează amplasamentul într-o zonă seismică careia îi corespunde: perioadă de control (colț), $TC=0,7s$, accelerația seismică $Ag=0,20g$.



- (v) **caracteristici din punct de vedere hidrologic stabilite în baza studiilor existente, a documentărilor, cu indicarea surselor de informare enunțate bibliografic.**

În urma studierii amplasamentului pentru lucrările propuse, la nivelul acestei documentații, se poate trage concluzia că terenul de fundare se pretează din punctul de vedere geotehnic realizării obiectivului Parc Industrial, condițiile geologice și cele hidrogeologice fiind rezonabile în urma unor soluții inovatoare proiectării infrastructurii construcțiilor propuse.

Nivelul apei subterane a fost semnalat la adâncimi între 2.0-2.30m.

Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă, de topirea zăpezii și de variația râului Mureș.

3.2. Descrierea din punct de vedere tehnic, constructiv, funcțional-arhitectural și tehnologic

- caracteristici tehnice și parametri specifici obiectivului de investiții -

Conform cu prevederilor art.22 Secțiunea 2 "Obligații și răspunderi ale proiectantului" din Legea nr.10/1995, privind calitatea în construcții" și în baza "Metodologiei de stabilire a categoriei de importanță a construcțiilor" din "Regulamentul privind stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor" aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.31/N/1995, obiectivul acestei documentații se încadrează la **categoria de importanță "C"** - construcții de importanță normală.

Conform prevederilor SR EN 1990-2004 actualizat "Principii generale de verificare a siguranței construcțiilor", lucrările acestei documentații se încadrează în **clasa de importanță III** – construcții de importanță normală.

Conform temei de proiectare s-au avut în vedere două scenarii, pornind de la Varianta 1 "fără proiect" - opțiunea 0, în care terenul rămâne neschimbat respectiv Varianta II în care se realizează investiția de parc industrial.

URBANIZAREA CĂILOR DE ACCES

Căile de acces vor fi realizate conform standardelor de calitate impuse de către investitorii și reglementările publice existente. Această infrastructură va trebui să permită dezvoltarea continuă a activității economice asigurând un flux mare de intrare și ieșire al bunurilor, precum și pentru angajații și personalul auxiliar care își va desfășura activitatea în cadrul Parcului. Căile de acces vor consta în:

-Străzi: 80 cm excavarea solului vegetal și pământ, 60 cm umplutură de balast, 25cm umplutură de piatră spartă, 20 cm beton BCR

-Zone de parcare: 10 cm pavaj



-Trotuare și zone pietonale: excavarea solului vegetal și pământ, umplură de balast, umplură de piatră spartă, strat mărgăritar și pavaj de 6 cm.

-Sisteme de colectare a apelor pluviale: prin excavarea rigolelor colectoare și deversarea lor spre canalul ANIF prin separatoare de hidrocarburi și bazin de retenție.

REȚEAUA DE APĂ POTABILĂ

Extinderea rețelei interioare a Parcului, de la punctul de conexiune cu forajele existente de medie adâncime de alimentare cu apă a localității până la punctul de consum din interiorul Parcului.

REȚEAUA DE CANALIZARE

Extinderea rețelei de la punctul de colectare a stației de epurare cu deversare în emisarul ANIF (prin săpătura, țevi subterane și cămine de conectare multiple).

CANALIZAREA PLUVIALĂ

Apele pluviale vor fi colectate în bazine de retenție dimensionate conform normelor în vigoare, astfel încât să asigure capacitatea de colectare și deversare treptată către emisar ANIF, atât a apelor pluviale convențional curate, cât și a apelor contaminate aferente drumurilor și platformelor, acestea din urmă fiind inițial filtrate printr-un separator de hidrocarburi.

REȚEA DE APĂ PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Instalația de stingerea a incendiilor (sprinklere, hidranți interior și exterior) va fi realizată conform normelor în vigoare și cerințelor impuse pentru autorizarea ISU, pentru fiecare construcție nou realizată.

Această infrastructură va fi dimensionată și executată în funcție de normele în vigoare, dispunând de grupuri de pompare și rezervoare de apă pentru sprinkler și hidranți. Rezervoarele de apă vor fi dotate și cu puncte de conexiune care asigură conectarea directă a cisternelor de intervenție ISU, atât pentru stingerea incendiilor în incinta parcului, cât și pe proprietăți învecinate.

REȚEAUA DE GAZ

Extinderea rețelei interioare de la punctul de conexiune cu rețeaua publică de alimentare cu gaz până la punctul de consum din interiorul Parcului.



REȚEA ELECTRICĂ

CTP se va contribui la obținerea puterii electrice suplimentare necesare prin implicarea furnizorului de energie electrică în funcție de disponibilitatea rețelei din zonă și acordurile emise de Electrica.

INSTALAREA ILUMINATULUI PUBLIC

Parcul industrial din Arad va dispune de o rețea de iluminat modern și cu eficiență de consum, având consumatori led cu sursă autonomă, regenerabilă, cu încărcare de energie solară.

INSTALAREA REȚELOR DE COMUNICAȚII

Infrastructura existentă se va extinde în întreg Parcul, pentru a acoperi necesitățile și pentru noile dezvoltări.

SEMNALIZĂRI

Semnalizarea drumurilor interioare se va face conform avizelor emise de către Poliția Rutieră.

SPAȚII VERZI

Spațiile verzi din incinta Parcului vor fi realizate în conformitate cu prevederile legislative în vigoare (min. 20% din suprafața terenului). Totodată, se va proceda la plantarea de vegetație, cu scopul de a reduce emisiile de carbon și certificarea BREEAM a tuturor clădirilor.

STAȚII DE ÎNCĂRCARE MAȘINI ELECTRICE

În incinta parcului se vor instala până la finalizarea tuturor investițiilor, un număr de cel puțin o stație de încărcare pentru automobile electrice, care vor putea fi utilizate de întreaga comunitate, cu sistem performant de contorizare și taxare.

CERTIFICAREA "BREEAM"

Fiecare construcție din cadrul parcului va fi executată la standarde înalte de calitate și prin respectarea unor condiții de execuție care să asigure obținerea certificării internaționale BREEAM:

- Măsurile de reducere a impactului asupra mediului înconjurător pe perioada de desfășurare a șantierului
- Măsurile de prevenție a infectării cu virusul Covid-19
- Consum redus de gaz, apă și energie electrică

- Facilități pentru folosirea bicicletelor și a autovehiculelor electrice, încurajând astfel transport alternativ

- Asigurarea unor dotări precum cantină și furnizare de servicii, pentru a reduce nevoia de deplasare cu mașina personală pe drumurile publice

- Separatoare de hidrocarburi

- Colectarea selectivă a deșeurilor

- Plantarea unei varietăți de specii de copaci, arbuști, plante cățărătoare și căsuțe cu hrănitoare pentru păsări și insecte pentru asigurarea unui habitat care să sporească biodiversitatea.

3.3. Costurile estimative ale investiției

- costurile estimate pentru realizarea obiectivului de investiții, cu luarea în considerare a costurilor unor investiții similare, ori a unor standarde de cost pentru investiții similare corelativ cu caracteristicile tehnice și parametrii specifici obiectivului de investiții -

Costul estimativ al investiției s-a calculat pe baza soluțiilor tehnice privind implementarea proiectului în soluția recomandată *Varianta II*, urmărind fiecare categorie de lucrări care participă la realizarea obiectivului final. Valoarea totală a investiției pentru proiectul propus este detaliată conform anexelor:

- deviz general;
- deviz financiar;
- deviz obiect;
- evaluarea lucrărilor de investiție.

- costurile estimative de operare pe durata normată de viață/de amortizare a investiției publice -

Scenariile tehnico-economice propuse

Conform temei de proiectare s-au avut în vedere două scenarii, pornind de la scenariul “fără proiect” - opțiunea 0.

- Varianta 1 “fără proiect” - opțiunea 0 -

Terenul actual rămâne neschimbat, nu se vor crea locuri de munca, nu se va devolta zona urban-industrială, nu va fi un circuit financiar fluid.

- Varianta II – CONSTRUIRE PARK INDUSTRIAL

Este considerată varianta optimă deoarece proiectul ar fi implementat cu avantaje majore pe termen lung.

3.4. Studii de specialitate, în funcție de categoria și clasa de importanță a construcțiilor, după caz

- studiu topografic;
- studiu geotehnic.

Pentru întocmirea prezentei documentații au fost realizate studii de teren topografice și geotehnice, acestea fiind predate beneficiarului și anexate la documentație.

3.5. Grafice orientative de realizare a investiției

Investiția a fost prevăzută să se realizeze pe o perioadă de 24 de luni (4 proiectare + 20 luni execuție).

Lucrările prevăzute să se realizeze în prezenta documentație s-au eșalonat pe o perioadă de 24 de luni (2 ani).

GRAFIC DE REALIZARE A INVESTIȚIEI DETALIAT PE INVESTIȚIE																		
ACTIVITATI CONF. DEVIZ GENERAL	LUNA																	
	PROIECTARE				EXECUȚIE													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	21	22	23	24
Studii de teren	■																	
Proiectare și engineering	■	■	■	■														
Obținerea de avize, acorduri și autorizații			■	■														
Asistență tehnică					■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Lucrări de infrastructura					■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Lucrări drum					■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Lucrări de utilități					■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Organizare de șantier					■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

4. ANALIZA FIECĂRUI / FIECĂREI SCENARIU / OPTIUNI TEHNICO - ECONOMIC(E) PROPUSE(E)

4.1. Prezentarea cadrului de analiză, inclusiv specificarea perioadei de referință și prezentarea scenariului de referință

Dezvoltarea unui Parc Industrial, precum cel detaliat în prezentul Studiu de Fezabilitate, implică următoarele acțiuni etapizate:

Investiție directă de aproximativ 60 milioane de Euro, prin construcția unor imobile industriale de înaltă calitate și adaptate normativelor în vigoare.



Atragerea a cel puțin cinci companii, locale sau internaționale, care doresc dezvoltarea unor proiecte de afaceri în Mun. ARAD și care vor efectua investiții proprii de minim 40 milioane de Euro.

Aceste investiții și proiecte vor genera nu doar crearea de locuri de muncă în diferite industrii, ci și o dezvoltare socială generală a localității.

Dezvoltarea acestui Parc Industrial urmează un ciclu determinat, și anume:

Perioada necesară Lucrărilor de infrastructură: această fază inițială de dezvoltare a Parcului Industrial va genera următoarele rezultate:

-Impact obiectiv: derivat din recrutarea de personal pentru construcții, întreprinderi de transport auxiliare, și alte servicii necesare desfășurării unui șantier.

-Creșterea așteptărilor și vizibilitatea zonei: așa cum s-a demonstrat și în cazul altor investiții similare în alte zone ale țării (Oradea, Timisoara, Arad, etc.) anunțarea și începerea dezvoltării unui Parc Industrial duce la creșterea vizibilității și totodată, a așteptărilor, rezultând atragerea de proiecte în diverse domenii, cu impact pozitiv asupra întregii comunități.

Perioada corespunzătoare construcției halelor și inițierii proiectelor:

-în perioada de construcție a halelor se va accentua dezvoltarea socială prin crearea de locuri de muncă și la nivel de management, atât din partea companiei de construcții cât și din partea investitorilor care își vor desfășura activitatea de producție/depozitare în aceste hale.

-Dezvoltarea proiectelor: odată cu punerea în aplicare a proiectelor, generarea de locuri de muncă pe o perioadă lungă de timp se va consolida.

-Consolidarea proiectelor dezvoltate: odata cu dezvoltarea Parcului se vor îmbunătăți și standardele generale de viață și de ocupare a forței de muncă ceea ce va genera un efect indirect asupra achiziționării de locuințe, dezvoltarea de zone comerciale și alte atracții pentru petrecerea timpului liber.

Observăm prin urmare că investițiile preconizate vor genera o tendință pozitivă în acest sector economic și va ajuta la redresarea economică a zonei ulterioare perioadei de criza cauzate de Pandemia Covid.

În această perioadă de pandemie s-a demonstrat faptul că activitățile de logistică au ajutat la susținerea multor ramuri economice, nefiind direct afectată, ci dimpotrivă, asigurând fluxul economic necesar depășirea dificultăților acestei perioade.

Totodată, ne așteptăm la o reorganizare a lanțului logistic dinspre Asia spre Europa, cu scopul de a reduce perioada de tranzit, astfel România va beneficia de un nou val de investiții dată fiind poziția strategică în Europa.

4.2. Analiza vulnerabilităților cauzate de factori de risc, antropici și naturali, inclusiv de schimbări climatice, ce pot afecta investiția

Această analiză presupune identificarea factorilor critici, respectiv a elementelor a căror variație poate avea un efect semnificativ asupra realizării investiției.

În cazul unui proiect de drumuri acești factori sunt:

- depășirea valorii estimate a investiției;
- depășirea nivelului estimat al cheltuielilor de operare, respectiv a costurilor de întreținere și reparații;
- depășirea duratei estimate a lucrărilor de modernizare.

Pentru a reduce influența acestor factori, proiectantul a inclus în deviz cheltuieli neprevăzute, care pot fi utilizate pentru costuri rezultate din depășirea cheltuielilor de investiție.

Având în vedere faptul că prognoza creșterii prețurilor în construcții previzionat de Comisia Națională de prognoză pentru 2021 este de 10 %. Dacă aplicăm acest indice la valoarea lucrărilor de construcții montaj, și avem în vedere cursul de schimb previzionat de 5 lei pentru 1 Euro curs BNR din iunie 2021, atunci valoarea cheltuielilor suplimentare acoperă aceste creșteri, previziuni.

Deci rezerva cheltuielilor neprevăzute (dacă este cazul) va putea acoperi creșterile previzionate.

În cazul revizionării cheltuielilor de întreținere s-a folosit metoda determinării procentuale a acestora din valoarea investiției. Așadar depășirea valorii previzionate a investiției va putea duce și la creșterea costurilor de operare a drumului.

În privința riscului privind depășirea duratei previzionate a lucrărilor, această perioadă ar putea fi depășită, dar fiind vorba de un segment scurt de drum, ar putea fi recuperate eventualele întârzieri.

Din capitolul anterior rezultă că riscul cel mai semnificativ care poate să apară este legat de creșterea valorii lucrărilor de investiții.

Măsuri de gestionare a acestui risc:

- proiectantul a previzionat cantitățile de materiale și lucrări în așa fel încât să diminueze riscul;
- au fost prevăzute cheltuieli diverse și neprevăzute;
- pe durata implementării se va urmări respectarea nivelului estimat al cheltuielilor.



Dacă luăm în considerare aceste aspecte riscul de a se depăși cheltuielile cu investițiile este redus.

Pe de altă parte criza economică poate avea niște efecte greu de previzionat, chiar pe termen scurt.

În cazul cheltuielilor de întreținere ar putea fi oportunități de diminuare a acestora prin folosirea unei manopere mai ieftine – folosirea persoanelor care prestează munci în folosul comunității sau alte categorii de personal necalificat.

În acest fel prin strategiile prezentate costurile ar putea fi diminuate pe durata operării proiectului.

Riscurile se pot defini ca și probabilități de producere a unor pierderi în proiect.

Pentru a proteja rezultatele proiectului de acțiunea riscurilor, se impune parcurgerea următoarelor trei etape:

- identificarea riscurilor pe baza surselor de risc;
- estimarea și evaluarea riscurilor pe baza matricei impact/ probabilitate;
- gestionarea riscului și îmbunătățirea conceptului proiectului, pe baza graficului de management al riscului.

Identificarea riscurilor se realizează prin:

- analiza planului de implementare;
- brainstorming;
- experiența specialiștilor și a echipei de implementare;
- metode analitice – analiză de sensibilitate (acolo unde este posibil).

Se identifică în structura proiectului două mari surse de riscuri și anume:

- risc de realizare a proiectului cu efecte directe asupra implementării proiectului;
- risc privind beneficiile scontate cu efecte asupra duratei de viață a investiției.

Principalele surse de risc sunt considerate:

- riscurile de natură tehnică;
- riscurile de natură financiară;
- riscurile de natură instituțională.

În cadrul prezentului proiect, prin metodele mai sus menționate, au fost identificate următoarele riscuri:

Riscuri specifice fazei de realizare a proiectului:

Riscuri economice

- creșterea prețului la materiale și manopere;
- schimbarea ratelor de schimb.

Riscuri contractuale

- întârzieri în îndeplinirea obligațiilor contractuale;
- întârzieri la primirea ofertelor din partea producătorilor de materiale, utilaje, echipamente;
- forța majoră.

Riscuri financiare

- lipsa surselor interne/externe de finanțare;
- creșterea costurilor pentru investiția de bază;
- majorarea impozitelor.

Riscuri de mediu

- întârzieri ale proceselor de avizare;
- răspuns negativ la consultarea comunității;
- disponibilitatea terenului;
- degradarea sau contaminarea terenului în timpul derulării proiectului.

Riscuri politice

- retragerea sprijinului politic local;
- schimbări politice majore;
- renunțarea la derularea proiectului în urma presiunilor politice sau a reorientării investiționale.

Riscuri sociale

- înșelarea așteptărilor comunității;
- apariția grupurilor de presiune.

Riscuri specifice fazei de implementare a proiectului:

Riscuri contractuale

- întârzieri ale procesului de licitație;
- incoerența caietelor de sarcini;
- erori în documentația de execuție;
- subiectivitate în selectarea contractorului;
- întârzieri în îndeplinirea obligațiilor contractuale;
- întârzieri la furnizarea materialelor și echipamentelor pe șantier;
- forța majoră.

Riscuri tehnice (construcție și exploatare)

- lipsa de personal specializat și calificat;
- nerespectarea proiectului și a documentației de licitație;

- depășirea costurilor alocate;
- evaluări geotehnice neadecvate;
- control defectuos al calității;
- disponibilitatea materialelor;
- nerespectarea condițiilor de siguranță și sănătate;
- contaminarea mediului înconjurător;
- disconfortul populației;
- întârzieri de finalizare.

Riscuri determinate de factorul uman

- erori de estimare;
- erori de operare;
- sabotaj;
- vandalism.

Riscuri datorate evenimentelor naturale

- alunecări de teren;
- incendii;
- inundații.

Riscuri instituționale și organizaționale:

- management de proiect neadecvat;
- retragerea sprijinului acordat;
- selecția neadecvată a subcontractanților;
- lipsa de resurse și de planificare.

Riscuri operaționale și de sistem:

- probleme de comunicare;
- estimări greșite ale parametrilor funcționali;
- probleme în funcționarea echipamentelor, utilajelor, legăturilor între sub-sisteme.

Estimarea și evaluarea riscurilor oferă soluții în ceea ce privește măsurile care trebuie luate pentru gestionarea riscurilor.

Abordarea analizei riscurilor se bazează astfel pe:

- estimarea riscului – se determină impactul, mărimea riscului;
- evaluarea riscului – se determină probabilitatea producerii riscului.

Abordarea riscurilor pe baza matricei Impact / Probabilitate

	<i>Impact</i>			
<i>Probabilitate</i>		<i>Scăzut</i>	<i>Mediu</i>	<i>Mare</i>



Scăzută	1	2	3
Medie	2	3	4
Mare	3	4	5

Evaluarea riscurilor:

<i>Risc</i>	<i>Evaluare</i>
modificări de natură tehnologică	2
schimbări regim de proprietate asupra utilităților	3
schimbarea ratelor de schimb	4
creșterea costului celorlalte utilități	2
întârzieri în îndeplinirea obligațiilor contractuale	4
întârzieri la primirea ofertelor din partea producătorilor de materiale, utilaje, echipamente	3
forța majoră	3
lipsa surselor interne/externe de finanțare	4
creșterea costurilor pentru investiția de bază	2
majorarea impozitelor	2
întârzieri ale proceselor de avizare	2
răspuns negativ la consultarea populației	3
disponibilitatea terenului	2
degradarea sau contaminarea terenului în timpul derulării proiectului	2
retragerea sprijinului politic local	3
schimbări politice majore	3
renunțarea la derularea proiectului în urma presiunilor politice sau a reorientării investiționale	2
înșelarea așteptărilor comunității	1
apariția grupurilor de presiune	2
întârzieri ale procesului de licitație	3
incoerența caietelor de sarcini	3
erori în documentația de execuție	4
subiectivitate în selectarea contractului	2
întârzieri în îndeplinirea obligațiilor contractuale	4
întârzieri la furnizarea materialelor și echipamentelor pe șantier	3
forța majoră	3
lipsa de personal specializat și calificat	2



<i>Risc</i>	<i>Evaluare</i>
nerespectarea proiectului și a documentației de licitație	3
depășirea costurilor alocate	1
evaluări geotehnice neadecvate	1
control defectuos al calității	3
disponibilitatea materialelor și echipamentelor	2
nerespectarea condițiilor de siguranță și sănătate	2
contaminarea mediului înconjurător	2
disconfortul populației	2
întârzieri de finalizare	2
erori de estimare	2
erori de operare	2
sabotaj	2
vandalism	2
alunecări de teren	2
incendii	1
inundații	1
management de proiect neadecvat	2
retragerea sprijinului acordat de către Consiliul Județean	4
selecția neadecvată a subcontractanților	1
lipsa de resurse și de planificare	1
probleme de comunicare	1
estimări greșite ale parametrilor funcționali	2
probleme în funcționarea echipamentelor, utilajelor, legăturilor între sub-sisteme	3

În perioada de exploatare, principalul risc care poate să apară este legat de capacitatea beneficiarului proiectului de a gestiona (exploata) în mod corespunzător obiectivul de investiție realizat. Ne referim aici la posibilitatea menținerii nivelului de performanță și a costurilor de exploatare în limitele planificate.

Pentru gestionarea corespunzătoare a riscurilor din exploatare se vor avea în vedere:

- instruirea corespunzătoare a personalului de exploatare;
- încheierea de contracte cu furnizori competitivi;

- cunoașterea și respectarea reglementărilor legislative în domeniu;
- optimizarea legăturilor instituționale.

Ca și o concluzie generală a evaluării riscurilor, se pot afirma următoarele:

- riscurile care pot apărea în derularea proiectului au în general un impact mare la producere, dar o probabilitate redusă de apariție și declanșare;
- riscurile majore care pot afecta proiectul sunt riscurile financiare și economice;
- probabilitatea de apariție a riscurilor tehnice a fost puternic contrată prin contractarea lucrărilor de consultanță (și ulterior de execuție) cu firme de specialitate.

4.3. Situația utilităților și analiza de consum

- necesarul de utilități și de relocare/protejare, după caz -

Obiectivele existente care vor fi afectate de lucrări vor fi aduse obligatoriu la starea lor inițială prin lucrări de refacere a acestora.

Constructorul va ține cont de toate avizele obținute de beneficiar.

Modificările, relocările sau alte intervenții asupra acestora sunt cuprinse în această documentație ca lucrări.

4.4. Sustenabilitatea realizării obiectivului de investiții

a) impactul social și cultural, egalitatea de șanse

Pentru a cuantifica crearea de locuri de muncă de către PARCUL INDUSTRIAL & LOGISTIC ARAD, s-au luat în calcul următoarele ipoteze care vor fi cuantificate și în tabelele prezentate mai jos:

- Previziunea termenelor de dezvoltare a construcțiilor și atragerea investitorilor
- Previziunea numărului de proiecte care vor fi atrase:
 - a) după dimensiune
 - b) după tipul de activitate desfășurat (industrial logistic/productie)
- Numărul de locuri de muncă create prin dezvoltare și atragerea de investitori.
- Previziunea termenelor de dezvoltare a construcțiilor și atragerea investitorilor

Unitate		2021	2022	2023	2024	2025
Arad 115.000 mp -ctii	Dezvoltare constructii					
	Atragerea investitorilor					
	Locurilor de munca	100 Locuri de munca nou create in domeniul constructiilor		150 locuri in Management si Administrativ		450 locuri de munca in productie si logistica

➤ **Previziunea numărului de proiecte atrase după dimensiunea și tipul activității**

Așa cum am prezentat de-a lungul acestui Studiu de Fezabilitate, în proiectarea Parcului Industrial se urmărește dezvoltarea susținută și echilibrată a activităților economice, putând astfel include activități de producție, depozitare și logistică. Standardul de dezvoltare a construcțiilor este proiectat astfel încât să se faciliteze acomodarea companiilor de dimensiuni mari cât și a companiilor de dimensiuni mici și mijlocii, ambele fiind capabile în a contribui la dezvoltarea statutului și a antreprenoriatului local.

		Perioada de construire și atragere a investitorilor		
Unitatea	Tipul activității	2021-2022	2022-2023	2023-2025
Arad	depozitare	30.000 mp	20.000mp	
	productie	20.000 mp	25.000mp	20.000 mp

Total suprafață pentru activități de **depozitare** : 50.000 mp

Total suprafață pentru activități de **producție** : 65.000 mp

b) estimări privind forța de muncă ocupată prin realizarea investiției: în faza de realizare, în faza de operare

Număr de locuri de muncă create în faza de execuție:

Pentru realizarea investiției de bază lucrările propuse se vor executa de către firme specializate. Din extrasul de forță de muncă realizat la lucrări similare rezultă ca necesar pentru realizarea investiției personal muncitor în toate meseriile de constructii.

Pe perioada execuției lucrărilor de construire există posibilitatea ca antreprenorul, constructorul să angajeze forță de muncă calificată locală sau din împrejurimi pentru execuția lucrărilor, pentru a finaliza lucrarea în termenul propus, estimandu-se un necesar de forța de muncă de 200-250 de muncitorii.

Număr de locuri de muncă create în faza de exploatare

Pe langa companiile deja atrase în cladirile existente, pentru aceasta noua investiție s-a realizat o estimare în ceea ce privește locurile de muncă care le va crea. Astfel, perspectiva de creare de locuri de muncă indică un număr de aproximativ 700 viitori angajați în Mun. Arad, Jud. Arad.

c) impactul asupra factorilor de mediu, inclusiv impactul asupra biodiversității și a siturilor protejate, după caz;

Impactul lucrărilor propuse asupra mediului va fi minim, avându-se în vedere utilizarea de tehnologii noi și moderne, respectiv de resurse regenerabile.

Protecția calității apelor

Lucrările proiectate nu prezintă surse de poluanți pentru apele de suprafață. În cadrul lucrărilor de execuție se va acorda o atenție sporită protecției calității apelor de suprafață. Potențialele surse de poluare pe timpul execuției sunt reprezentate de produsele petroliere rezultate din activitatea de întreținere a utilajelor care, antrenate de apele meteorice, afectează atât apele de suprafață cât și apele subterane. Astfel, constructorul va asigura utilaje și echipamente aflate în stare bună de funcționare, fără improvizații ce pot genera scurgeri de lubrifianți sau combustibil.

Protecția aerului

Sursele de poluare a aerului sunt reprezentate de gazele de eșapament emenate de utilajele folosite la execuția lucrărilor respectiv de la autovehicule în exploatare, respectiv cele rezultate din frecarea și uzura anvelopelor.

Se constată că în urma realizării noii structuri rutiere cu îmbrăcăminte modernă, poluanții pentru aer se vor diminua.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Prin realizarea noii structuri rutiere se va crea o suprafață de rulare calitativă și implicit se vor reduce zgomotul și vibrațiile.

Protecția solului și subsolului

Ca potențiale surse de poluare a solului se enumeră scurgerile de lubrifianți sau alte produse petroliere, atât în zona construită cât și în cadrul organizării de șantier și a locului de staționare a utilajelor.



Sursele de poluări pentru sol și subsol provin din apele pluviale din zona drumului, acestea însă sunt în cantități mici și poluate nesemnificativ.

În timpul realizării lucrării nu se vor folosi insecticide, pesticide, ierbicide, fapt care duce la menținerea solului în stare nepoluantă.

Pe perioada execuției nu se va arde vegetația și nu se vor face focuri deschise.

Protecția ecosistemelor

Prin lucrările proiectate nu sunt afectate ecosistemele terestre și acvatice.

Pe zona de interes a proiectului, nu există habitate prioritare, zone naturale sau seminaturale, acestea fiind situate la distanțe mari față de lucrarea proiectată.

În acest teritoriu în care se desfășoară lucrările proiectate, nu există habitate prioritare străbătute de lucrare.

Lucrările proiectate nu se desfășoară în zone cu arii protejate, lucrările desfășurându-se în intravilan. În acest context, nu se estimează apariția unui impact negativ asupra mediului, din contră, prin realizarea acestei investiții se va realiza un impact pozitiv asupra mediului, eliminându-se noxele degajate precum și sistemul anterior folosit.

Impactul potențial asupra mediului este redus și acceptabil în perioada de execuție a lucrărilor datorită anumitor factori cum ar fi: zgomotul, vibrațiile, poluarea, scurgeri accidentale de combustibili sau uleiuri. Acest impact asupra mediului și asupra factorului uman va fi de scurtă durată, adică pe perioada execuției lucrărilor.

Lucrările proiectate prin prezenta documentație nu au impact negativ asupra florei și faunei și nu influențează acest factor de mediu.

d) impactul obiectivului de investiție raportat la contextul natural și antropic în care acesta se integrează, după caz.

Impactul potențial al obiectivului este redus și acceptabil în perioada de execuție a lucrărilor. Impactul asupra mediului și asupra factorului uman este de scurtă durată, adică pe perioada de execuție a lucrărilor.

4.5. Analiza cererii de bunuri și servicii, care justifică dimensionarea obiectivului de investiții

În ceea ce privește necesitatea realizării acestei investiții se menționează faptul că pentru economia generală a unei societăți locurile de munca reprezintă unul din factorii principali care favorizează dezvoltarea tuturor sectoarelor de activitate. De asemenea, căile de comunicație amenajate corespunzător conduc la sporirea mobilității populației și la facilitarea accesului acesteia la serviciile

sociale de bază. Investiția este necesară și oportună astfel încât să rezulte un parc industrial modern cu toate facilitățile actuale.

Avantajele implementării prezentului proiect pe termen lung arată recuperarea costurilor cu investiția, un grad de satisfacție ridicat iar impactul asupra mediului înconjurător este pozitiv.

În acest context consideram că parcul industrial este un demers nu doar oportun, ci mai ales necesar pentru a oferi o infrastructură modernă a unor noi locuri de muncă și adecvată desfășurării activităților economice din cadrul municipiului.

4.6. Analiza financiară, inclusiv calcularea indicatorilor de performanță financiară: fluxul cumulat, valoarea actualizată netă, rata internă de rentabilitate; sustenabilitatea financiară

Sustenabilitate financiară: Pe perioada de operare, proiectul se va susține prin grija beneficiarului din veniturile proprii. Se va avea grijă ca în fiecare an de operare să fie alocate sumele necesare pentru acoperirea cheltuielilor de întreținere și administrare.

Principalul obiectiv al analizei financiare este de a calcula indicatorii performanței financiare ai proiectului.

Analiza financiară se bazează pe metoda fluxurilor de numerar, care constă în estimarea fluxurilor principale de intrare (venituri) și a fluxurilor principale de ieșire (cheltuieli) generate de implementarea proiectului de investiție.

Înainte de a efectua analiza financiară trebuie mai întâi să prezentăm fundamentarea acestei analize, ținând cont de următoarele elemente:

- Modelul financiar: această informație este necesară pentru a înțelege modul de formare a veniturilor și cheltuielilor, precum și a detaliilor "tehnice" ale analizei financiare.
- Proiecțiile financiare: aceste proiecții vor prezenta costurile investiționale și operaționale aferente proiectului.
- Sustenabilitatea proiectului: această analiză va indica performanțele financiare ale proiectului (VAN - Valoarea actuală netă, RIR - rata internă de rentabilitate, BCR - raportul beneficiu/cost), va stabili în ce măsură proiectul necesită finanțare nerambursabilă și în ce măsură se va susține după încetarea finanțării nerambursabile.

Modelul financiar

Scopul analizei financiare este acela de a identifica și cuantifica cheltuielile necesare pentru implementarea proiectului, dar și a cheltuielilor și veniturilor generate de proiect în faza operațională.

Modelul teoretic aplicat este Modelul DCF - Discounted Cash Flow (Cash Flow Actualizat) - care cuantifică diferența dintre veniturile și cheltuielile generate de proiect pe durata sa de funcționare, ajustând această diferență cu un factor de actualizare, operațiune necesară pentru a "aduce" o valoare viitoare în prezent și la un numitor comun.

Proiectul va genera venituri, întrucât se vor percepe taxe în funcție de natura problemelor sau a tipului de muncă care este solicitată.

Cu alte cuvinte, un indicator VAN pozitiv arată faptul că veniturile viitoare vor excede cheltuielile, toate aceste diferențe anuale "aduse" în prezent - și însumate reprezentând exact valoarea pe care o furnizează indicatorul.

Rata internă de rentabilitate (RIR)

RIR reprezintă rata de actualizare la care VAN este egală cu zero. Astfel spus, aceasta este rata internă de rentabilitate minimă acceptată pentru proiect, o rată mai mică indicând faptul că veniturile nu vor acoperi cheltuielile.

Cu toate acestea RIR negativă poate fi acceptată pentru anumite proiecte în cadrul programelor de finanțare ale UE - datorită faptului că acest tip de investiții reprezintă o necesitate stringentă, fără a avea însă capacitatea de a genera venituri (sau generează venituri foarte mici). Acceptarea unei RIR financiară negativă este totuși condiționată de existența unei RIR economic pozitiv - același concept, dar de data asta aplicat asupra beneficiilor și costurilor socio-economice

Sustenabilitatea

Sustenabilitatea unui proiect cuprinde sustenabilitatea instituțională, adică menținerea proprietății asupra rezultatului investiției, ceea ce în cazul proiectului este asigurată.

Sustenabilitatea financiară a unei investiții este realizată atunci când fluxul de numerar cumulat generat de proiect nu are nici o valoare negativă pe durata perioadei de referință.

Dacă administratorul va asigura integral sumele necesare pentru realizarea lucrărilor de investiție și pentru întreținerea și repararea acestuia, atunci proiectul va putea fi considerat sustenabil chiar dacă fluxul este permanent 0, dar nu este negativ.

În caz contrar degradarea se va produce din nou, iar valoarea lucrărilor de modernizare vor crește în viitor.

4.7. Analiza economică, inclusiv calcularea indicatorilor de performanță economică: valoarea actualizată netă, rata internă de rentabilitate și raportul cost-beneficiu sau, după caz, analiza cost-eficacitate

Raportul Beneficiu/Cost (RB/C)

Raportul beneficiu-cost este un indicator complementar al VAN, comparând valoarea actuală a beneficiilor viitoare cu cea a costurilor viitoare, inclusiv valoarea investiției:

Rata de actualizare: Rata de actualizare este de 5% pentru analiza financiară.

Proiecțiile financiare: Acest subcapitol vizează prezentarea principalelor cheltuieli implicate de implementarea proiectului propus:

- costurile investiționale (de capital);
- cheltuielile de operare și întreținere.

Estimarea fluxurilor de numerar pe durata exploatării investiției

Periodicitatea efectuării lucrărilor de întreținere și reparații curente se definește ca fiind intervalul de timp la care lucrarea respectivă se repetă, în interiorul ciclului de reparații capitale sau pe durata unui an calendaristic.

Durata normală de funcționare este durata de utilizare în condiții normale de exploatare, exprimată în ani, de la darea în exploatare, ca nou, și până la introducerea să în prima reparație capitală sau între două reparații capitale.

Durata normală de funcționare scursă de la darea în exploatare ca nou, și până la prima reparație capitală este durata inițială de funcționare.

Structura costurilor de întreținere și reparații are următoarea structură:

- manoperă: 40 %;
- materiale: 50 %;
- alte costuri: 10 %.

Perioada de execuție propriu-zisă a lucrărilor s-a estimat pentru o perioadă de maxim 24 luni calendaristice, ținându-se cont de modul de finanțare pentru această investiție (fonduri proprii, credite bancare, fonduri de la bugetul de stat / bugetul local, credite externe garantate sau contractate de stat, fonduri externe nerambursabile și alte surse legal constituite).

Funcție de finanțarea disponibilă pentru implementarea investiției analiza economică va fi adaptată conform ghidului de finanțare al investițiilor publice (dacă este cazul).

Estimarea principalelor fluxuri de intrare

Analiza financiară se bazează metoda fluxurilor de numerar, care constă în estimarea fluxurilor principale de intrare (venituri) și a fluxurilor principale de ieșire (cheltuieli) generate de implementarea proiectului de investiție.

Această estimare are la bază evaluarea lucrărilor periodice a se realiza la cladirile industriale.

Proiectul este un proiect de investiții care pe perioada de operare generează venituri directe, deoarece există taxe sau încasări care pot fi legate în mod direct de infrastructura industrială realizată.

Veniturile provin direct din chirii plătite de deținătorii și utilizatorii halelor industriale pentru partea de depozitare și parte de producție.

Estimarea fluxurilor de ieșire

Fluxurile de ieșire cuprind principalele categorii de cheltuieli de operare precum și cheltuielile de întreținere și reparații curente și periodice care sunt necesare pentru menținerea în stare de funcționare a infrastructurii rutiere.

Cheltuielile de operare ale investiției sunt formate din sumele necesare pentru întreținerea curentă a drumului. Aceste cheltuieli cuprind lucrările de întreținere a carosabilului și a spațiului verde, borduri, etc.

Raportul C/B fiind subunitar, proiectul ar putea beneficia de finanțare nerambursabilă.

Deoarece întreaga valoare a investiției urmează să fie finanțată din fonduri proprii, sau atrase nu au mai fost calculați indicatori suplimentari, respectiv valoarea financiară netă actualizată raportată la capital, el fiind egal în cazul nostru cu valoarea netă financiară raportată la investiție.

Din acest motiv nu se justifică nici calcule legate de suma maximă finanțabilă din fonduri europene.

Dacă analizăm impactul din punct de vedere socio-economic, varianta cu proiect poate genera o serie de beneficii sociale:

- se creează un cadru prielnic dezvoltării economice a comunității;
- creșterea siguranței circulației;
- se îmbunătățesc condițiile de mediu prin reducerea poluării, diminuarea cantităților de praf și zgomot;
- se aduc îmbunătățiri importante asupra infrastructurii rutiere.

Impactul proiectului din punct de vedere social urmărește aspectele privind beneficiile pe care proiectul le oferă beneficiarilor din toate categoriile de utilizatori.

Tabel pentru estimarea fluxurilor de numerar varianta cu proiect



ANALIZA FINANCIARĂ euro cu tva								
		An						
		1	2	3	4	5	6	7
1	Teren	0,00						
2	Amenajarea terenului	4.984.910,00						
3	Proiectare și asistență tehnică	2.493.530,00						
4	Cheltuieli pentru investiția de bază	56.380.296,00						
5	Alte costuri	1.143.465,40						
6	Costurile eligibile ale proiectului	65.002.201,40						
7	Costuri neeligibile	0,00						
8	Costurile totale ale investiției	65.002.201,40						
9	Costuri implementare proiect	0,00						
11	Manopera (40 %)		8.000,00	4.944,00	5.092,32	5.245,09	5.402,44	5.564,52
12	Materiale (50 %)		10.000,00	8.652,00	8.911,56	9.178,91	9.454,27	9.737,90
14	Alte costuri (10%)		2.000,00	2.080,00	2.121,80	2.185,45	2.251,02	2.318,55
15	Total costuri de operare anuale		20.000,00	20.600,00	21.218,00	21.854,54	22.510,18	23.185,48
16	Costuri de operare o data la 5 ani						5.000,00	
17	Total cheltuieli (iesiri de numerar)	65.002.201,40	20.000,00	20.600,00	21.218,00	21.854,54	27.510,18	23.185,48
18	Venituri	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Susținerea cheltuielilor de operare de aplicant		20.000,00	20.600,00	21.218,00	21.854,54	27.510,18	23.185,48
20	Total intrari de numerar	0,00	20.000,00	20.600,00	21.218,00	21.854,54	27.510,18	23.185,48
21	Flux net de numerar	-65.002.201,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Factor de actualizare	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75
23	Flux net de numerar actualizat	-65.002.201,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Venituri directe aduse prin realizarea investiției		8.725.000,00	8.725.000,00	8.725.000,00	8.725.000,00	8.725.000,00	8.725.000,00
25	Venituri nete actualizate		8.309.523,81	7.913.832,20	7.536.983,05	7.178.079,09	6.836.265,80	6.510.729,34

8	9	10	11	12	13	14	15
5.731,45	5.903,39	6.080,50	6.262,91	6.450,80	6.644,32	6.843,65	7.048,96
10.030,04	10.330,94	10.640,87	10.960,09	11.288,90	11.627,56	11.976,39	12.335,68
2.388,10	2.459,75	2.533,54	2.609,55	2.687,83	2.768,47	2.851,52	2.937,07
23.881,05	24.597,48	25.335,40	26.095,46	26.878,33	27.684,68	28.515,22	29.370,67
			5.000,00				
23.881,05	24.597,48	25.335,40	31.095,46	26.878,33	27.684,68	28.515,22	29.370,67
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23.881,05	24.597,48	25.335,40	31.095,46	26.878,33	27.684,68	28.515,22	29.370,67
23.881,05	24.597,48	25.335,40	31.095,46	26.878,33	27.684,68	28.515,22	29.370,67
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,71	0,68	0,64	0,61	0,58	0,56	0,53	0,51
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8.725.000,00	8.725.000,00	8.725.000,00	8.725.000,00	8.725.000,00	8.725.000,00	8.725.000,00	8.725.000,00
6.200.694,61	5.905.423,43	5.624.212,79	5.356.393,14	5.101.326,80	4.858.406,47	4.627.053,78	4.406.717,89

Indicatori de profitabilitate financiară

Rata Internă a Rentabilității (FRR/C)	9,79%
Valoarea actuală netă financiară a investiției (FNPV/C)	21.363.440,80
Rata de actualizare	5,00%
Total venituri indirecte	122.150.000,00
Raport Cost/beneficii C/B	0,003



4.8. Analiza de senzitivitate

Presupune identificarea factorilor critici, respectiv a elementelor a căror variație poate avea un efect semnificativ asupra realizării investiției.

În cazul unui proiect de construcții de drumuri, acești factori sunt:

- depășirea valorii estimate a investiției;
- depășirea nivelului estimat al cheltuielilor de operare, respectiv a costurilor de întreținere și reparații;
- depășirea duratei estimate a lucrărilor de construcții.

În cazul previzionării cheltuielilor de întreținere s-a folosit metoda estimativă de evaluare a cheltuielilor. Așadar depășirea valorii previzionate a investiției va putea duce și la creșterea costurilor de operare.

4.9. Analiza de riscuri, măsuri de prevenire/diminuare a riscurilor

În funcție de structura riscurilor se vor lua măsurile necesare unei gestionări eficiente și corecte a riscurilor. Gestionarea riscurilor se realizează pe baza a patru operațiuni distincte:

- planificarea (operațiune care intră în sarcina beneficiarului și a consultantului);
- monitorizare (operațiune care intră în sarcina beneficiarului);
- alocarea resurselor necesare prevenirii sau înlăturării efectelor riscurilor produse (operațiune care intră în sarcina beneficiarului și alte instituții financiare sau politice a căror rol este de sprijinire a proiectului);
- control (operațiune care intră în sarcina beneficiarului).

Pentru a determina resursele necesare prevenirii producerii riscurilor de proiect, pentru a realiza o gestionare eficientă a riscurilor se impune realizarea unor analize complexe:

- analiza factorilor interesați – factorii interesați sunt: Municipiul Arad.
- analiza socială – analiza a fost realizată de către beneficiar, iar în urma acestei analize s-a determinat gradul de suportabilitate a populației, gradul de implicare civică a cetățenilor, reacția socială la obiectivele investiționale ale proiectului, crearea de noi locuri de muncă.
- analiza instituțională – proiectul poate fi implementat din punct de vedere legislativ
- analiza economică – analiza care se regăsește tot în studiul de fezabilitate și furnizează informații legate de rentabilitatea proiectului, gradul de acoperire a creditului (dacă este cazul), structura și evoluția costurilor și a tarifelor. În analiza economică s-au luat în considerare costuri pentru fiecare etapă a ciclului de viață (planificare, proiectare, construcție, operare și întreținere).

- analiza de mediu – realizată în strânsă legătură cu Agenția de Protecție a Mediului furnizează informații cu privire la integrarea prezentului proiect în strategia națională și regională de mediu, măsuri de respectare a reglementărilor de mediu naționale și internaționale.

Toate aceste analize dimensionează soluții și implicit obiective, dar acestea la rândul lor sunt însoțite de riscuri. Pentru gestionarea riscurilor se impun, încă din faza de elaborare a proiectului, luarea unor măsuri de prevenire și protecție a proiectului:

- includerea de cheltuieli neprevăzute în bugetul proiectului, măsură care poate soluționa apariția unor riscuri naturale, tehnice și chiar financiar – economice (surpări de teren, inundații, forța majoră, erori de execuție, întârzieri, modificări ale ratei dobânzii, modificări ale cursului valutar);
- includerea în proiect a activităților de atenuare a riscurilor;
- proiecte complementare, susținute din fonduri locale sau din alte surse, care au ca și obiectiv consolidarea rezultatelor prezentului proiect;
- corelarea strategică a obiectivelor, scopurilor și rezultatelor proiectului;
- atenuarea riscurilor pe perioada de implementare printr-o atentă monitorizare;
- angrenarea factorilor interesați în toate etapele de derulare a proiectului.

Pentru o mai bună evidențiere și urmărire a riscurilor la care proiectul este supus, precum și pentru o corectă selectare a acțiunilor de gestionare a riscurilor, se va folosi Graficul de Management al Riscului:

<i>Evaluare risc (conform matrice cadru logic)</i>	<i>Management risc (masuri de prevenire)</i>	<i>Probabilitate impact-rating</i>
Inflația este mai mare decât cea pronosticată	Aprovizionare ritmică, contracte ferme cu furnizorii	M
Modificările legislative sunt altele decât cele pronosticate	Implicare beneficiar în dezbateri de legi și norme legislative, lobby, advocacy	M
Se întârzie armonizarea legislației României cu legislația Uniunii Europene	Sprijinirea implementării legislației la nivel local și regional	L

<i>Evaluare risc (conform matrice cadru logic)</i>	<i>Management risc (masuri de prevenire)</i>	<i>Probabilitate impact-rating</i>
Condițiile de mediu îngreunează realizarea fizică a lucrărilor	Reprogramarea activităților, corelarea lor cu prognozele INMH	M
Planul de finanțare va fi modificat	Căutarea unor surse alternative	L
Nu există o continuare a dezvoltării strategiei lucrărilor	Refacerea strategiei în concordanță cu dezvoltarea socio-economică locală și regională	L
Scăderea încrederii în calitatea serviciilor	Creșterea transparenței activității operatorului. Îmbunătățirea comunicării cu consumatorii	M

Legendă : H – RIDICAT; M – MEDIU; L – SCĂZUT.

Din analiza mai sus menționată, factorii critici care pot influența durabilitatea și viabilitatea beneficiilor proiectului sunt:

- co-interesarea și implicarea factorilor locali (instituții, administrație, asociații, oameni politici) (M)
- transparența și comunicarea între principalii factori locali implicați: administrație, operator, utilități și populație (L)
- sinergia cu programele locale, regionale și naționale (L).

5. SCENARIUL / OPTIUNEA TEHNICO-ECONOMIC(Ă) OPTIM(Ă), RECOMANDAT(Ă)

5.1. Comparația scenariilor /opțiunilor propuse, din punct de vedere tehnic, economic, financiar, al sustenabilității și riscurilor

Conform temei de proiectare s-au avut în vedere două scenarii, pornind de la Varianta 1 “fără proiect” - opțiunea 0, în care terenul actual ramane neschimbat.

Varianta II - scenariul cu proiect – Construire parc industrial

Varianta propusă este **Varianta II** - investiție cu impact major - deoarece avantajele implementării acestei variante pe termen lung arată recuperarea

costurilor cu investiția, un grad de satisfacție ridicat iar impactul asupra mediului înconjurător este pozitiv.

5.2. Selectarea și justificarea scenariului / opțiunii optim(e) recomandat(e)

În urma analizării considerentelor de ordin tehnic și economic, respectiv cele amintite anterior în prezenta documentație, în vederea selectării variantei optime de realizare a investiției în scopul creșterii siguranței și confortului participanților la trafic, se optează pentru *Variantei II – Construire parc industrial*

Varianta II - scenariul cu proiect Construire parc industrial - este considerată varianta optimă deoarece proiectul ar fi implementat cu avantaje majore pe termen lung și duce la atingerea obiectivelor preconizate a fi atinse prin realizarea investiției.

5.3. Descrierea scenariului/opțiunii optim(e) recomandat(e) privind

a) obținerea și amenajarea terenului

Amplasamentul cercetat, cu dimensiuni în plan de 195.102,00mp este situat în Intravilanul Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 297/1, jud. Arad, pe partea dreapta a E68 Nadlac-Arad, , pe teritoriul aparținând Mun. Arad.

Imobilul este situat în intravilanul Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 297/1, Jud. Arad, intravilan identificat prin Nr. Cadastral 352899 în suprafață de 193.228 mp, categoria de folosință curți construcții, și Nr. Cadastral 334337 în suprafață de 1.874 mp, categoria de folosință altele. Zona este situată într-o zonă de edificare a Intravilanului Mun. Arad - o zonă care are deja un caracter definit de zonă pentru industrie, depozitare și servicii.

În anul 2008 a fost adoptată o Hotărâre de Consiliu Local Nr. 196/31.10.2008 prin care s-a aprobat PUZ privind construirea unui „Complex comercial tip mall, hotel, spații destinate comerțului de tip retail, imprejmuire și panouri publicitare”, beneficiar SC Property Development One S.R.L .

b) asigurarea utilităților necesare funcționării obiectivului

REȚEAUA DE APĂ POTABILĂ

Extinderea rețelei interioare a Parcului, de la punctul de conexiune cu forajele existente de medie adâncime de alimentare cu apă a localității până la punctul de consum din interiorul Parcului.

REȚEAUA DE CANALIZARE

Extinderea rețelei de la punctul de colectare a stației de epurare cu deversare în emisarul ANIF (prin săpătura, țevi subterane și cămine de conectare multiple).

CANALIZAREA PLUVIALĂ



Apele pluviale vor fi colectate în bazine de retenție dimensionate conform normelor în vigoare, astfel încât să asigure capacitatea de colectare și deversare treptată către emisar ANIF, atât a apelor pluviale convențional curate, cât și a apelor contaminate aferente drumurilor și platformelor, acestea din urmă fiind inițial filtrate printr-un separator de hidrocarburi.

REȚEA DE APĂ PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Instalația de stingerea a incendiilor (sprinklere, hidranți interior și exterior) va fi realizată conform normelor în vigoare și cerințelor impuse pentru autorizarea ISU, pentru fiecare construcție nou realizată.

Această infrastructură va fi dimensionată și executată în funcție de normele în vigoare, dispunând de grupuri de pompare și rezervoare de apă pentru sprinkler și hidranți. Rezervoarele de apă vor fi dotate și cu puncte de conexiune care asigură conectarea directă a cisternelor de intervenție ISU, atât pentru stingerea incendiilor în incinta parcului, cât și pe proprietăți învecinate.

REȚEAUA DE GAZ

Extinderea rețelei interioare de la punctul de conexiune cu rețeaua publică de alimentare cu gaz până la punctul de consum din interiorul Parcului.

REȚEA ELECTRICĂ

CTP se va contribui la obținerea puterii electrice suplimentare necesare prin implicarea furnizorului de energie electrică în funcție de disponibilitatea rețelei din zonă și acordurile emise de Electrica.

INSTALAREA ILUMINATULUI PUBLIC

Parcul industrial din Arad va dispune de o rețea de iluminat modern și cu eficiență de consum, având consumatori led cu sursă autonomă, regenerabilă, cu încărcare de energie solară.

INSTALAREA REȚELELOR DE COMUNICAȚII

Infrastructura existentă se va extinde în întreg Parcul, pentru a acoperi necesitățile și pentru noile dezvoltări.

- c) soluția tehnică, cuprinzând descrierea, din punct de vedere tehnologic, constructiv, tehnic, funcțional-arhitectural și economic, a principalelor lucrări pentru investiția de bază, corelată cu nivelul calitativ, tehnic și de performanță ce rezultă din indicatorii tehnico-economici propuși**

Conform cu prevederilor art.22 Secțiunea 2 “Obligații și răspunderi ale proiectantului” din Legea nr.10/1995, privind calitatea în construcții” și în baza “Metodologiei de stabilire a categoriei de importanță a construcțiilor” din “Regulamentul privind stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor”

aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.31/N/1995, obiectivul acestei documentații se încadrează la categoria de importanță "C" - construcții de importanță normală.

Conform prevederilor SR EN 1990-2004 actualizat "Principii generale de verificare a siguranței construcțiilor", lucrările acestei documentații se încadrează în clasa de importanță III - construcții de importanță normală.

URBANIZAREA CĂILOR DE ACCES

Căile de acces vor fi realizate conform standardelor de calitate impuse de către investitorii și reglementările publice existente. Această infrastructură va trebui să permită dezvoltarea continuă a activității economice asigurând un flux mare de intrare și ieșire al bunurilor, precum și pentru angajații și personalul auxiliar care își va desfășura activitatea în cadrul Parcului. Căile de acces vor consta în:

- Străzi: 80 cm excavarea solului vegetal și pământ, 60 cm umplutură de balast, 25cm umplutură de piatră spartă, 20 cm beton BCR
- Zone de parcare: 10 cm pavaj
- Trotuare și zone pietonale: excavarea solului vegetal și pământ, umplutură de balast, umplutură de piatră spartă, strat mărgăritar și pavaj de 6 cm.
- Sisteme de colectare a apelor pluviale: prin excavarea rigolelor colectoare și deversarea lor spre canalul ANIF prin separatoare de hidrocarburi și bazin de retenție.

SEMNALIZĂRI

Semnalizarea drumurilor interioare se va face conform avizelor emise de către Poliția Rutieră.

SPAȚII VERZI

Spațiile verzi din incinta Parcului vor fi realizate în conformitate cu prevederile legislative în vigoare (min. 20% din suprafața terenului). Totodată, se va proceda la plantarea de vegetație, cu scopul de a reduce emisiile de carbon și certificarea BREEAM a tuturor clădirilor.

STAȚII DE ÎNCĂRCARE MAȘINI ELECTRICE

În incinta parcului se vor instala până la finalizarea tuturor investițiilor, un număr de cel puțin o stație de încărcare pentru automobile electrice, care vor putea fi utilizate de întreaga comunitate, cu sistem performant de contorizare și taxare.

CERTIFICAREA “BREEAM”

Fiecare construcție din cadrul parcului va fi executată la standarde înalte de calitate și prin respectarea unor condiții de execuție care să asigure obținerea certificării internaționale BREEAM:

- Măsurile de reducere a impactului asupra mediului înconjurător pe perioada de desfășurare a șantierului
- Măsurile de prevenție a infectării cu virusul Covid-19
- Consum redus de gaz, apă și energie electrică
- Facilități pentru folosirea bicicletelor și a autovehiculelor electrice, încurajând astfel transport alternativ
- Asigurarea unor dotări precum cantină și furnizare de servicii, pentru a reduce nevoia de deplasare cu mașina personală pe drumurile publice
- Separatoare de hidrocarburi
- Colectarea selectivă a deșeurilor
- Plantarea unei varietăți de specii de copaci, arbuști, plante cățărătoare și căsuțe cu hrănitoare pentru păsări și insecte pentru asigurarea unui habitat care să sporească biodiversitatea.

5.4. Principalii indicatori tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții

- a) indicatori maximali, respectiv valoarea totală a obiectului de investiții, exprimată în lei, cu TVA și, respectiv, fără TVA, din care construcții-montaj (C+M), în conformitate cu devizul general

Valoarea totală (INV), inclusiv TVA

<u>65.002.201,40 EURO</u>	<u>(cu TVA)</u>
<u>54.798.365,40 EURO</u>	<u>(fără TVA)</u>

Construcții-montaj (C+M)

<u>61.424.706,00 EURO</u>	<u>(cu TVA)</u>
<u>51.617.400,00 EURO</u>	<u>(fără TVA)</u>

Curs Euro conform *BNR* la data de 11.06.2021 = 4,9202 Ron/Euro

- b) indicatori minimali, respectiv indicatori de performanță - elemente fizice/capacități fizice care să indice atingerea țintei obiectivului de

investiții - și, după caz, calitativi, în conformitate cu standardele, normativele și reglementările tehnice în vigoare

Capacități (în unități fizice și valorice)

Categoria de importanță: C – normală;
 Clasa de importanță: III – normala;
 Suprafata de constructii amenajate = 115.000 mp

c) indicatori financiari, socio-economici, de impact, de rezultat/operare, stabiliți în funcție de specificul și ținta fiecărui obiectiv de investiții

Conform listelor de evaluare a lucrărilor de investiție.

d) durata estimată de execuție a obiectivului de investiții, exprimată în luni

Durata de realizare a investiției (luni) – PROIECTARE + EXECUȚIE
4 (luni) + 20 (luni)

GRAFIC DE REALIZARE A INVESTITIEI DETALIIAT PE INVESTITIE																			
ACTIVITATI CONF. DEVIZ GENERAL	LUNA																		
	PROIECTARE				EXECUȚIE														
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	21	22	23	24	
Studii de teren																			
Proiectare și engineering																			
Obținerea de avize, acorduri și autorizații																			
Asistență tehnică																			
Lucrări de infrastructura																			
Lucrări drum																			
Lucrări de utilitati																			
Organizare de șantier																			

5.5. Prezentarea modului în care se asigură conformarea cu reglementările specifice funcțiunii preconizate din punctul de vedere al asigurării tuturor cerințelor fundamentale aplicabile construcției, conform gradului de detaliere al propunerilor tehnice

Conformarea cu reglementările specifice în vigoare se face respectând Legea 50–1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții – republicată,

procedurile privind recepția la terminarea lucrărilor, recepția la punerea în funcțiune și recepția finală.

5.6. Nominalizarea surselor de finanțare a investiției publice, ca urmare a analizei financiare și economice: fonduri proprii, credite bancare, alocații de la bugetul de stat/bugetul local, credite externe garantate sau contractate de stat, fonduri externe nerambursabile, alte surse legal constituite

Perioada de execuție propriu-zisă a lucrărilor s-a estimat pentru o perioadă de maxim 24 luni calendaristice, ținându-se cont de modul de finanțare pentru această investiție.

6. URBANISM, ACORDURI ȘI AVIZE CONFORME

Acestea vor fi puse la dispoziție sau/ și anexate la prezenta documentație prin grija beneficiarului, (dacă este cazul), în funcție de certificatul de urbanism eliberat de autoritățile locale pentru fiecare subcapitol amintit mai jos:

- 6.1. Certificatul de urbanism emis în vederea studiului de fezabilitate;
- 6.2. Extrase de C.F., cu excepția cazurilor speciale, expres prevăzute de lege;
- 6.3. Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, măsuri de diminuare a impactului, măsuri de compensare, modalitatea de integrare a prevederilor acordului de mediu în documentația tehnico-economică;
- 6.4. Avize conforme privind asigurarea utilităților;
- 6.5. Studiu topografic, vizat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară;
- 6.6. Avize, acorduri și studii specifice, după caz, în funcție de specificul obiectivului de investiții și care pot condiționa soluțiile tehnice.

7. IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI

7.1. Informații despre entitatea responsabilă cu implementarea investiției

Beneficiarul investiției: Societatea Comercială CTPark PSI SRL, având Cod Unic de Înregistrare RO37525174, număr de înregistrare J23/2084/2017, cu sediul în Sat Dragomirești-Deal, Comuna Dragomirești-Vale, Tarla 76-78, Clădirea B, Etaj 1, biroul nr. 1, Județul Ilfov, capital social 10.000 lei, având ca Administrator Remon Leonard Vos.

7.2. Strategia de implementare, cuprinzând: durata de implementare a obiectivului de investiții (în luni calendaristice), durata de execuție, graficul de implementare a investiției, eșalonarea investiției pe ani, resurse necesare



Durata de realizare a investiției (luni) – PROIECTARE + EXECUȚIE
4 (luni) + 20 (luni)

GRAFIC DE REALIZARE A INVESTITIEI DETALIAT PE INVESTITIE																				
ACTIVITATI CONF. DEVIZ GENERAL	LUNA																			
	PROIECTARE				EXECUȚIE															
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	...	21	22	23	24		
Studii de teren	■																			
Proiectare și engineering	■	■	■	■																
Obținerea de avize, acorduri și autorizații			■	■																
Asistență tehnică					■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
Lucrări de infrastructura					■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
Lucrări drum					■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
Lucrări de utilitati					■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
Organizare de șantier					■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	

	EURO cu TVA
AN I	30.000.000
C+M	28.000.000
AN II	35.002.201,40
C+M	33.424.706

Pentru realizarea investiției de bază, lucrările de construcții propuse se vor executa de către firme specializate și autorizate în lucrări civile și rutiere, acest gen de lucrări fiind complexe și necesită personal de specialitate calificat, respectiv firme care să asigure furnizarea echipamentelor tehnologice cu sau fără montaj, necesare specificului funcțiunii din proiect.

7.3. Strategia de exploatare / operare și întreținere: etape, metode și resurse necesare

În perioada de exploatare, principalul risc care poate să apară este legat de capacitatea beneficiarului proiectului de a gestiona (exploata) în mod corespunzător obiectivul de investiție realizat.

Ne referim aici la posibilitatea menținerii nivelului de performanță și a costurilor de exploatare în limitele planificate.

Pentru gestionarea corespunzătoare a riscurilor din exploatare se vor avea în vedere:

- instruirea corespunzătoare a personalului de exploatare;



- încheierea de contracte cu furnizori competitivi;
- cunoașterea și respectarea reglementărilor legislative în domeniu;
- optimizarea legăturilor instituționale.

Execuția lucrărilor de întreținere se va realiza de către firme specializate și autorizate în lucrări rutiere, acest gen de lucrări fiind complexe și necesită personal de specialitate calificat, respectiv firme care să asigure furnizarea echipamentelor tehnologice cu sau fără montaj, necesare specificului funcțiunii din proiect.

Lucrările de întreținere curentă și reparații periodice se pot realiza cu și cu personal propriu până la o anumită complexitate a lucrărilor, cu utilajele din dotarea beneficiarului.

7.4. Recomandări privind asigurarea capacității manageriale și instituționale

Asigurarea capacității manageriale și instituționale presupune:

- un punct de plecare de la care cineva “aruncă” ceva “înainte” spre o anumită țintă;
- rezolvarea unei probleme identificate sau schimbarea unei situații problematice;
- existența unor resurse;
- existența unor scopuri care trebuie să fie posibil de îndeplinit;
- o soluție specifică la o problemă specifică, într-un anumit context;
- un început și un final bine definite, desfășurate într-un spațiu concret;
- implicarea unor variate abilități de planificare și implementare, diverși parteneri sau susținători, precum și a unui număr de activități, evenimente și sarcini;
- existența unei echipe ce țintește la binele unei organizații/comunități;
- o serie de riscuri și elemente de incertitudine;
- existența unor obiective măsurabile care pot fi evaluate, astfel putându-se aprecia dacă s-a făcut ce s-a propus, la calitatea dorită;
- un anumit grad de autonomie față de activitățile curente ale organizației;
- un ciclu de viață determinat, compus din mai multe etape obligatorii, denumite astfel: identificarea, analiza și formularea proiectului, pregătirea acestuia, evaluarea preliminară a proiectului, angajarea finanțării, implementarea, monitorizarea și evaluarea finală a rezultatelor proiectului.

Așa cum este definit proiectul ca și un proces care conduce spre realizarea scopului final se recomanda ca beneficiarul să aibe pe durata implementării

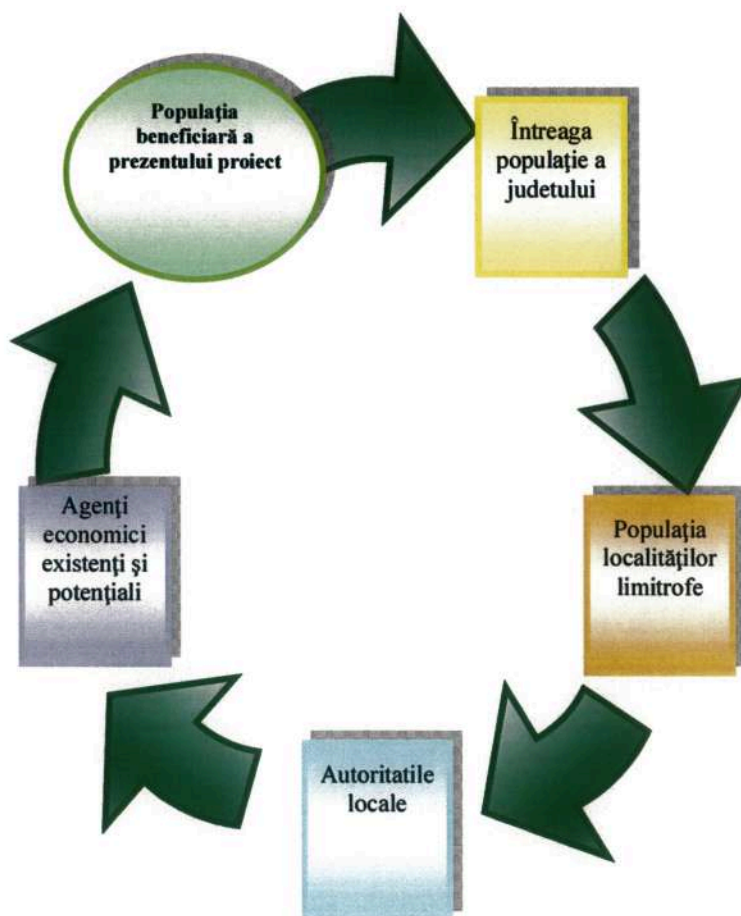
acestui personal tehnic care să conducă, să coordoneze, relaționarea dintre toți factorii implicați în cadrul acestuia.

8. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Din punct de vedere tehnico - economic se recomandă adoptarea variantei de modernizare a străzilor.

- Rata de actualizare este de 5 %
- Valoarea actualizata neta (VAN) este < 0
- Rata interna de rentabilitate (RIR) este $<$ rata de actualizare (5%)
- Fluxul net de numerar este pozitiv
- Raportul cost/beneficii ≤ 1 , unde costurile se referă la costurile de exploatare pe perioada de referință, iar beneficiile se referă la veniturile obținute indirect din reducerea timpului de deplasare/km parcurs, respectiv din reducerea cheltuielilor cu carburantul.

Structura beneficiarilor finali cărora li se adresează proiectul este următoarea:



I. Beneficiari direcți

- populația care beneficiază de prezentul proiect;
- agenții economici aflați în zonă
- autoritățile locale.

II. Beneficiari indirecti

- întreaga populație a orașului și a județului;
- agenții economici potențiali;
- populația localităților limitrofe
- firmele de construcții și zonele industriale

Obținerea de locuri de muncă se va face între 2021 și 2025 când se va ajunge la dezvoltarea completă a tuturor proiectelor. Pentru acest lucru s-au luat în considerare următoarele premise:

- Începerea proiectelor, conform paragrafului anterior.
- Momentul de derulare a proiectului: din momentul în care începe proiectul până în faza de maturitate a acestuia trec în medie trei ani pentru proiectele industriale mari/medii și 2 ani pentru proiectele logistice sau industriale mici.

Conform ipotezelor menționate, previziunea de dezvoltare de locuri de muncă în **PARCUL INDUSTRIAL & LOGISTIC Arad** va avea o tendință ascendentă și va asigura un circuit economic propice dezvoltării orașului Arad.

În funcție de categoria și clasa de importanță a obiectivului de investiții, piesele desenate se vor prezenta la scări relevante în raport cu caracteristicile acestuia, cuprinzând:

1. plan de amplasare în zonă;

2. plan de situație;

3. planuri generale, fațade și secțiuni caracteristice de arhitectură cotate, scheme de principii pentru rezistență și instalații, volumetrii, scheme funcționale, izometrice sau planuri specifice, după caz;

4. planuri generale, profile longitudinale și transversale caracteristice, cotate, planuri specifice, după caz.

Data: 14.06.2021

Intocmit,
Arh. Ela FALCA



¹⁾ Conținutul-cadru al studiului de fezabilitate poate fi adaptat, în funcție de specificul și complexitatea obiectivului de investiții propus.

²⁾ În cazul în care anterior prezentului studiu a fost elaborat un studiu de prefezabilitate, se vor prezenta minimum două scenarii/opțiuni tehnico-economice dintre cele selectate ca fezabile la faza studiu de prefezabilitate.

³⁾ Prin excepția de la prevederile pct. 4.7 și 4.8, în cazul obiectivelor de investiții a căror valoare totală estimată nu depășește pragul pentru care documentația tehnico-economică se aprobă prin hotărâre a Guvernului, potrivit prevederilor Legii nr. 500/2002 privind finanțele publice, cu modificările și completările ulterioare, se elaborează analiza cost-eficacitate.

⁴⁾ Studiul de fezabilitate va avea prevăzută, ca pagină de capăt, pagina de semnături, prin care elaboratorul acestuia își însușește și asumă datele și soluțiile propuse, și care va conține cel puțin următoarele date: nr. .../dată contract, numele și prenumele în clar ale proiectanților pe specialități, ale persoanei responsabile de proiect - șef de proiect/director de proiect, inclusiv semnăturile acestora și ștampila.

Pr.nr: 489/2021
Faza: S.F.

Denumirea: PARK INDUSTRIAL ARAD, CALEA AUREL VLAICU NR.279/1, CF.334337 SI 352899

Anexa 7

DEVIZ GENERAL

Privind cheltuielile necesare realizării investiției
conform HGR 907 / 2016

Nr. Crt.	Denumire capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoarea (fără TVA)		TVA		Valoarea (inclusiv TVA)	
		Euro	3	Euro	4	Euro	5
1	2						
	CAPITOLUL 1 Cheltuieli ptr.obținerea și amenajarea terenului						
1.1.	Obținerea terenului	0,00		0,00		0,00	
1.2.	Amenajarea terenului	4.189.910,00		795.910,00		4.984.910,00	
1.3.	Amenajări ptr. protecția mediului și aducerea terenului la starea inițială	0,00		0,00		0,00	
1.4.	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilitatilor	0,00		0,00		0,00	
	TOTAL CAPITOL I	4.189.910,00		795.910,00		4.984.910,00	
2.1.	Utilitati	3.220.000,00		611.800,00		3.831.800,00	
		0,00		0,00		0,00	
	TOTAL CAPITOL II	3.220.000,00		611.800,00		3.831.800,00	
	CAPITOLUL 3 Cheltuieli ptr.proiectare și asistenta tehnica						
3.1.	Studii	20.000,00		3.800,00		23.800,00	
3.1.1.	Studii de teren	20.000,00		3.800,00		23.800,00	
3.1.2.	Raport privind impactul asupra mediului	0,00		0,00		0,00	
3.1.3.	Alte studii specifice	0,00		0,00		0,00	
3.2.	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	10.000,00		0,00		10.000,00	
3.3.	Expertiza tehnica	0,00		0,00		0,00	
3.4.	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor	5.000,00		950,00		5.950,00	
3.5.	Proiectare	1.347.000,00		255.930,00		1.602.930,00	
3.5.1.	Tema de proiectare	0,00		0,00		0,00	
3.5.2.	Studiul de fezabilitate	0,00		0,00		0,00	
3.5.3.	Studiu de fezabilitate/documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general	0,00		0,00		0,00	
3.5.4.	Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor	25.000,00		4.750,00		29.750,00	
		2.000,00		380,00		2.380,00	
3.5.5.	Verificarea tehnica de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de executie	120.000,00		22.800,00		142.800,00	
3.5.6.	Proiect tehnic și detalii de executie	1.200.000,00		228.000,00		1.428.000,00	
3.6.	Organizarea procedurilor de achiziție	0,00		0,00		0,00	
3.7.	Consultanța	0,00		0,00		0,00	
3.7.1.	Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	0,00		0,00		0,00	
3.7.2.	Auditul financiar	0,00		0,00		0,00	
3.8.	Asistență tehnică	715.000,00		135.850,00		850.850,00	
3.8.1.	Asistența tehnică din partea proiectanților	200.000,00		38.000,00		238.000,00	
3.8.1.1.	pe perioada de executie a lucrărilor	100.000,00		19.000,00		119.000,00	

	3.8.1.2. pentru participarea proiectantului la fazele incluse in programul de control al lucrarilor de executie, avizat de catre Inspectoratul de Stat in Constructii			19.000,00	119.000,00
	3.8.2. Dirigentie de santier			97.850,00	612.850,00
TOTAL CAPITOL III				396.530,00	2.493.530,00
	CAPITOLUL 4 Cheltuieli ptr.investitia de baza				
4.1.	Constructii și instalații		44.158.400,00	8.390.096,00	52.548.496,00
4.1.1.	Terasamente, sistematizare pe verticala si amenajari exterioare		0,00	0,00	0,00
4.1.2.	Rezistența		0,00	0,00	0,00
4.1.3.	Arhitectura		44.158.400,00	8.390.096,00	52.548.496,00
4.1.4.	Instalații		0,00	0,00	0,00
4.2.	Montaj utilitaje, echipamente tehnologice și functionale		0,00	0,00	0,00
4.3.	Utilitaje, echipamente tehnologice și functionale care necesita montaj		0,00	0,00	0,00
4.4.	Utilitaje, echipamente tehnologice și functionale care nu necesita montaj si echipamente de transport		0,00	0,00	0,00
4.5.	Dotări		0,00	0,00	0,00
4.6.	Active necorporale		0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOL IV			44.158.400,00	8.390.096,00	52.548.496,00
	CAPITOLUL 5 Alte cheltuieli				
5.1.	Organizare de santier		50.000,00	9.500,00	59.500,00
5.1.1.	Lucrari de constructii si instalatii aferente organizarii de santier		50.000,00	9.500,00	59.500,00
5.1.2.	Cheltuieli conexe organizarii de santier		0,00	0,00	0,00
5.2.	Comisioane, cote, taxe, costul creditului		1.083.965,40	0,00	1.083.965,40
5.2.1.	Comisioanele si dobanzile aferente creditului bancii finantatoare		0,00	0,00	0,00
5.2.2.	Cota aferenta ISC pentru controlul calitatii lucrarilor de constructii (0,1% din C+M)		51.617,40	0,00	51.617,40
5.2.3.	Cota aferenta ISC pentru controlul statului in amenajarea teritoriului, urbanism si pentru autorizarea lucrarilor de constructii (0,5% din C+M)		258.087,00	0,00	258.087,00
5.2.4.	Cota aferenta Casei Sociale a Constructorilor-CSC (0,5% din C+M)		258.087,00	0,00	258.087,00
5.2.5.	Taxe pentru acorduri, avize conforme si autorizatia de construire/desfiintare		516.174,00	0,00	516.174,00
5.3.	Diverse si neprevazute		0,00	0,00	0,00
5.4.	Cheltuieli pentru informare si publicitate		0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOL V			1.133.965,40	9.500,00	1.143.465,40
	CAPITOLUL 6 Cheltuieli pentru probe tehnologice si teste				
6.1.	Pregatirea personalului de exploatare		0,00	0,00	0,00
6.2.	Probe tehnologice si teste		0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOL VI			0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL			54.798.365,40	10.203.836,00	65.002.201,40
din care C+M (1,2+1,3+1,4.+2+4.1.+4.2.+5.1.1)			51.617.400,00	9.807.306,00	61.424.706,00

1 euro = 4.9202 din 11.06.2021
Data: 14.06.2021

BENEFICIAR,
SC. CTPARK BETA SRL.

ÎNTOCMIT,
SC. PROARHITECTURA SRL.
Ing. BORLEA Calin



Pr.nr: 489/2021

Faza: S.F.

Denumirea: PARK INDUSTRIAL ARAD, CALEA AUREL VLAICU NR.279/1, CF.334337 SI 352899

DEVIZE FINANCIARE
CAP. 3 SI 5

Nr.crt.	Denumire devizului financiar	Valoarea (fără TVA)		Valoarea (inclusiv TVA)	
		Euro	Euro	Euro	Euro
1	2	3	5	6	
	CAPITOLUL 3				
3.1.	Studii	20.000,00	3.800,00	23.800,00	
	3.1.1. Studii de teren	20.000,00	3.800,00	23.800,00	
	3.1.1.1. Studiu geotehnic	5.000,00	950,00	5.950,00	
	3.1.1.2. Studiu topografic	15.000,00	2.850,00	17.850,00	
	3.1.2. Raport privind impactul asupra mediului	0,00	0,00	0,00	
	3.1.3. Alte studii specifice	0,00	0,00	0,00	
3.2.	Documentatii-suport si cheltuieli pentru obtinerea de avize, acorduri si autorizatii	10.000,00	0,00	10.000,00	
3.3.	Expertiza tehnica	0,00	0,00	0,00	
3.4.	Certificarea performantei energetice si auditul energetic al cladirilor	5.000,00	950,00	5.950,00	
3.5.	Proiectare	1.347.000,00	255.930,00	1.602.930,00	
	3.5.1. Tema de proiectare	0,00	0,00	0,00	
	3.5.2. Studiul de fezabilitate	0,00	0,00	0,00	
	3.5.3. Studiu de fezabilitate/documentatie de avizare a lucrarilor de interventii si deviz general	25.000,00	4.750,00	29.750,00	
	3.5.4. Documentatiile tehnice necesare in vederea obtinerii avizelor/acordurilor/autorizatiilor	2.000,00	380,00	2.380,00	
	3.5.5. Verificarea tehnica de calitate a proiectului tehnic si a detaliilor de executie	120.000,00	22.800,00	142.800,00	
	3.5.6. Proiect tehnic si detalii de executie	1.200.000,00	228.000,00	1.428.000,00	
3.6.	Organizarea procedurilor de achizitie	0,00	0,00	0,00	
3.7.	Consultanta	0,00	0,00	0,00	
	3.7.1. Managementul de proiect pentru obiectivul de investitii	0,00	0,00	0,00	
	3.7.1.1 Consultanță la elaborarea cererii de finanțare/s planului de afaceri	0,00	0,00	0,00	
	3.7.1.2 Consultanță în domeniul managementului execuției investiției	0,00	0,00	0,00	
	3.7.2. Auditul financiar	0,00	0,00	0,00	
3.8.	Asistență tehnică	715.000,00	135.850,00	850.850,00	
	3.8.1. Asistența tehnică din partea proiectantului	200.000,00	38.000,00	238.000,00	
	3.8.1.1. pe perioada de execuție a lucrarilor	100.000,00	19.000,00	119.000,00	
	3.8.1.2. pentru participarea proiectantului la fazele incluse in programul de control al lucrarilor de executie, avizat de catre Inspectoratul de Stat in Constructii	100.000,00	19.000,00	119.000,00	
	3.8.2. Dirigentie de santier	515.000,00	97.850,00	612.850,00	
	Total capitol 3	2.097.000,00	396.530,00	2.493.530,00	
	CAPITOLUL 5				
5.1.	Organizare de șantier	50.000,00	9.500,00	59.500,00	
	5.1.1. Lucrari de constructii si instalatii aferente organizarii de santier	50.000,00	9.500,00	59.500,00	
	5.1.2. Cheltuieli conexe organizarii de santier	0,00	0,00	0,00	
5.2.	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	1.083.965,40	0,00	1.083.965,40	
	5.2.1. Comisioanele si dobanzile aferente creditului bancii finantatoare	0,00	0,00	0,00	
	5.2.2. Cota aferenta ISC pentru controlul calitatii lucrarilor de constructii (0,1% din C+M)	51.617,40	0,00	51.617,40	
	5.2.3. Cota aferenta ISC pentru controlul statului in amenajarea teritoriului, urbanism si pentru autorizarea lucrarilor de constructii (0,5% din C+M)	258.087,00	0,00	258.087,00	
	5.2.4. Cota aferenta Casei Sociale a Constructorilor-CSC (0,5% din C+M)	258.087,00	0,00	258.087,00	
	5.2.5. Taxe pentru acorduri, avize conforme si autorizatia de construire/desfiintare	516.174,00	0,00	516.174,00	
5.3.	Diverse si neprevazute	0,00	0,00	0,00	
5.4.	Cheltuieli pentru informare si publicitate	0,00	0,00	0,00	
	Total capitol 5	1.133.965,40	9.500,00	1.143.465,40	
	TOTAL GENERAL	3.230.965,40	406.030,00	3.636.995,40	

1 euro = 4.9256 curs BNR 18.05.2021

INTOCMIT,
Ing. BORLEA Calin



PRO.ARHITECTURA

ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

Pr.nr: 489/2021

Faza: S.F.

Denumirea: PARK INDUSTRIAL ARAD, CALEA AUREL VLAICU NR.279/1, CF.334337 SI 352899

Anexa 8

CENTRALIZATOR OBIECTE

Nr.crt.	Denumire capitole și subcapitole de cheltuieli	Valoarea (fără TVA)	TVA	Valoarea (inclusiv TVA)
		Euro	Euro	Euro
1	2	3	4	5
	Centralizator financiar obiecte			
	Obiect nr. OB01 CONSTRUIRE HALA	44.158.400,00	8.390.096,00	52.548.496,00
	Obiect nr. OB02 AMENAJARI EXTERIOARE	4.189.000,00	795.910,00	4.984.910,00
	Obiect nr. OB03 UTILITATI	3.220.000,00	611.800,00	3.831.800,00
	TOTAL deviz pe obiecte	51.567.400,00	9.797.806,00	61.365.206,00

1 euro = 4.9202 din 11.06.2021

Data: 14.06.2021

INTOCMIT,
ing. BORLEA Calin



Pr.nr: 489/2021

Faza: S.F.

Denumirea: PARK INDUSTRIAL ARAD, CALEA AUREL VLAICU NR.279/1, CF.334337 SI 352899

Anexa 8

Obiect nr. OB01 CONSTRUIRE HALA

Nr.crt.	Denumire capitole și subcapitole de cheltuieli	Valoarea (fără TVA)	TVA	Valoarea (inclusiv TVA)
		Euro	Euro	Euro
1	2	3	4	5
	CAPITOLUL 4 Cheltuieli ptr.investitia de baza			
4.1.	Construcții și instalații			
	4.1.1. Terasamente, sistematizare pe verticala si amenajari exterioare	0,00	0,00	0,00
	4.1.2. Rezistenta	0,00	0,00	0,00
	4.1.3. Arhitectura	44.158.400,00	8.390.096,00	52.548.496,00
	4.1.4. Instalatii	0,00	0,00	0,00
	TOTAL I - subcap. 4.1.	44.158.400,00	8.390.096,00	52.548.496,00
	II.MONTAJ			
4.2.	Montaj utilaje, echipamente tehnologice si functionale	0,00	0,00	0,00
	TOTAL II - subcap. 4.2.	0,00	0,00	0,00
	III.PROCURARE			
4.3.	Utilaje, echipamente tehnologice și functionale care necesita montaj	0,00	0,00	0,00
4.4.	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care nu necesita montaj si echipamente de transport	0,00	0,00	0,00
4.5.	Dotări	0,00	0,00	0,00
4.6.	Active necorporale	0,00	0,00	0,00
	TOTAL III - subcap. 4.3.+4.4.+4.5.+4.6.	0,00	0,00	0,00
	TOTAL deviz pe obiect (TOTAL I+TOTAL II+TOTAL III)	44.158.400,00	8.390.096,00	52.548.496,00

1 euro = 4.9202 din 11.06.2021

Data: 14.06.2021

INTOCMIT,
ing. BORLEA Calin



Pr.nr: 489/2021

Faza: S.F.

Denumirea: PARK INDUSTRIAL ARAD, CALEA AUREL VLAICU NR.279/1, CF.334337 SI 352899

Anexa 8 **Obiect nr. OB02 AMENAJARI EXTERIOARE**

Nr.crt.	Denumire capitole și subcapitole de cheltuieli	Valoarea (fără TVA)	TVA	Valoarea (inclusiv TVA)
		Euro	Euro	Euro
1	2	3	4	5
CAPITOLUL 1 Cheltuieli ptr.obținerea si amenajarea terenului				
1.	Cheltuieli ptr.obținerea si amenajarea terenului			
1.1.	Obținerea terenului	0,00	0,00	0,00
1.2.	Amenajarea terenului	4.189.000,00	795.910,00	4.984.910,00
1.3.	Amenajări ptr. protecția mediului si aducerea terenului la	0,00	0,00	0,00
1.4.	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilitatilor	0,00	0,00	0,00
TOTAL I - cap. 1.		4.189.000,00	795.910,00	4.984.910,00
TOTAL deviz pe obiect		4.189.000,00	795.910,00	4.984.910,00

1 euro = 4.9202 din 11.06.2021
Data: 14.06.2021

INTOCMIT,
ing. BORLEA Calin



PRO.ARHITECTURA

ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

Pr.nr: 489/2021

Faza: S.F.

Denumirea: PARK INDUSTRIAL ARAD, CALEA AUREL VLAICU NR.279/1, CF.334337 SI 352899

Anexa 8

Obiect nr. OB03 UTILITATI

Nr.crt.	Denumire capitole și subcapitole de cheltuieli	Valoarea (fără TVA)	TVA	Valoarea (inclusiv TVA)
		Euro	Euro	Euro
1	2	3	4	5
	CAPITOLUL 2 Cheltuieli ptr.asigurarea utilitatilor necesare obiectivului			
2.1.	Utilitati pe incinta	3.220.000,00	611.800,00	3.831.800,00
TOTAL I - cap. 2		3.220.000,00	611.800,00	3.831.800,00
TOTAL deviz pe obiect		3.220.000,00	611.800,00	3.831.800,00

1 euro = 4.9202 din 11.06.2021

Data: 14.06.2021

INTOCMIT,
ing. BORLEA Calin

Pr.nr: 489/2021

Faza: S.F.

Denumirea: PARK INDUSTRIAL ARAD, CALEA AUREL VLAICU NR.279/1, CF.334337 SI 352899

EVALUAREA LUCRĂRILOR DE INVESTIȚIE
OB. 1 - CONSTRUIRE HALE

11.06.2021 1 euro = 4.9202 curs BNR

Nr. Crt.	1. LUCRARI DE CONSTRUCTII	U.M.	Preț / U.M.	Cantitate	Valoare inv. [lei] fara TVA
1	Terasamente	m ²	80,00	115.000,00	9.200.000,00
2	Lucrari de beton monolit	m ²	35,00	115.000,00	4.025.000,00
3	Suprabetonari	m ²	20,00	3.700,00	74.000,00
4	Structuri prefabricate	m ²	160,00	115.000,00	18.400.000,00
5	Invelitoare acoperis	m ²	30,00	115.000,00	3.450.000,00
6	Copertine	m ²	220,00	100,00	22.000,00
7	Fatade	m ²	100,00	11.500,00	1.150.000,00
8	Structuri metalice	kg	3,00	56.000,00	168.000,00
9	Perete cortina	m ²	350,00	300,00	105.000,00
10	Rampe incarcare	buc	3.000,00	52,00	156.000,00
11	Luminatoare	m ²	120,00	1.570,00	188.400,00
12	Pereți de compartimentare	m ²	25,00	6.000,00	150.000,00
13	Instalatii sanitare	mp	200,00	2.000,00	400.000,00
14	Instalatii HVAC	mp	15,00	115.000,00	1.725.000,00
15	Instalatii electrice	mp	18,00	115.000,00	2.070.000,00
16	Instalatii curenti slabi	mp	5,00	115.000,00	575.000,00
17	Pardosea beton	mp	20,00	115.000,00	2.300.000,00
TOTAL 1					44.158.400,00

Total general	44.158.400,00
----------------------	----------------------

INTOCMIT,
Ing. BORLEA Calin



Pr.nr: 489/2021
Faza: S.F.

Denumirea: PARK INDUSTRIAL ARAD, CALEA AUREL VLAICU NR.279/1, CF.334337 SI 352899

EVALUAREA LUCRĂRILOR DE INVESTIȚIE
OB. 2 - Amenajari exterioare

11.06.2021 1 euro = 4.9202 curs BNR

Nr. Crt.	1. SISTEMATIZARE VERTICALA	U.M.	Preț / U.M.	Cantitate	Valoare inv. fara TVA
1	Amenajare platforma betonata si drumuri de acces	m ²	50.000,00	80,00	4.000.000,00
2	Drive in	buc	4.000,00	12,00	48.000,00
3	Casa poarta	buc	5.000,00	1,00	5.000,00
4	Imprejmuire	ml	80,00	1.700,00	136.000,00
TOTAL 1					4.189.000,00

Total general	4.189.000,00
----------------------	---------------------

INTOCMIT,
Ing. BORLEA Calin



Pr.nr: 489/2021

Faza: S.F.

Denumirea: PARK INDUSTRIAL ARAD, CALEA AUREL VLAICU NR.279/1, CF.334337 SI 352899


EVALUAREA LUCRĂRILOR DE INVESTIȚIE
OB. 3 - UTILITATI

11.06.2021 1 euro = 4.9202 curs BNR

Nr. Crt.	1. UTILITATI	U.M.	Cantitate	Preț / U.M.	Valoare inv. fara TVA
1	Alimentare cu apa	mp	115.000,00	3,00	345.000,00
2	Canalizare menajera	mp	115.000,00	4,00	460.000,00
3	Canalizare pluviala	mp	115.000,00	4,00	460.000,00
4	Alimentare energie electrica	mp	115.000,00	6,00	690.000,00
5	Alimentare gaze naturale	mp	115.000,00	6,00	690.000,00
6	Alimentare apa instalatie PSI stins incendiu	mp	115.000,00	5,00	575.000,00
TOTAL 1					3.220.000,00

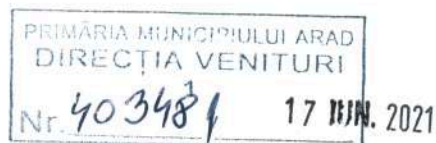
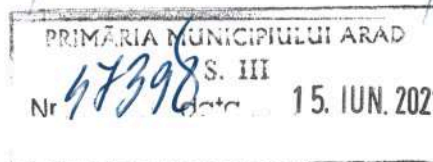
Total general	3.220.000,00
----------------------	---------------------

INTOCMIT,
ing. BORLEA Calin



Arad,
15.06.2021

CĂTRE,
Primăria Municipiului Arad,
Consiliul Local



Subscrisa **S.C. CTPARK BETA S.R.L.**, în calitate de titular a documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiție – „**OBȚINERE TITLU PARK INDUSTRIAL**”, pe amplasamentul situat în intravilanul Municipiului Arad, Calea Aurel Vlaicu 297/1, jud. Arad, în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism Nr. 410 / 11.03.2021,

Vă înaintăm Studiul de fezabilitate însoțit de avizele solicitate prin C.U. antemenționat

și

Solicităm promovarea documentației în vederea emiterii H.C.L.M. Arad, după caz, emiterea Acordului de Principiu privind ajutorul de stat regional pentru sprijinirea investițiilor inițiale realizate în parcurile industriale.

Cu deosebită considerație,
S.C. CTPARK BETA S.R.L.
prin Consultant PRO ARHITECTURA S.R.L.

Corespondență:
Adresa de e-mail: office@pro-arhitectura.ro
Tel: 0748 / 124 012 – Consultant S.C. PRO ARHITECTURA SRL

Adresa punct de lucru: mun. Arad, str. Corneliu Coposu, nr. 24C, et. 6, spațiu S1-2

T4 - GL
16. JUN. 2021

Transfer la Vo
17.06.2021 dr



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 352899 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	352899	193.228	Teren neîmprejmuit; imobil înscris în CF sporadic 319011; 319011.CGXML

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
106688 / 26/09/2019	
Act Notarial nr. 3501, din 25/09/2019 emis de Morariu PATRICIU-ION;	
B1	Se înființează cartea funciara 352899 a imobilului cu numărul cadastral 352899/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 335057 înscris în cartea funciara 335057;
Act Notarial nr. 3378, din 11/08/2011 emis de BNP COSTACHE OANA CRISTINA (ACT_NOTARIAL act notarial nr. 3379/11-08-2011 emis de BNP COSTACHE OANA CRISTINA.);	
B3	se notează radierea interdicției de sub B/2
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 335057/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 79196 din 21/10/2013; incheiere 69654/2011;</i>	
533 / 05/01/2021	
Act Notarial nr. 1593, din 31/12/2020 emis de Voicu Bianca Maria;	
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) CTPARK BETA , CIF:20847558

C. Partea III. SARCINI

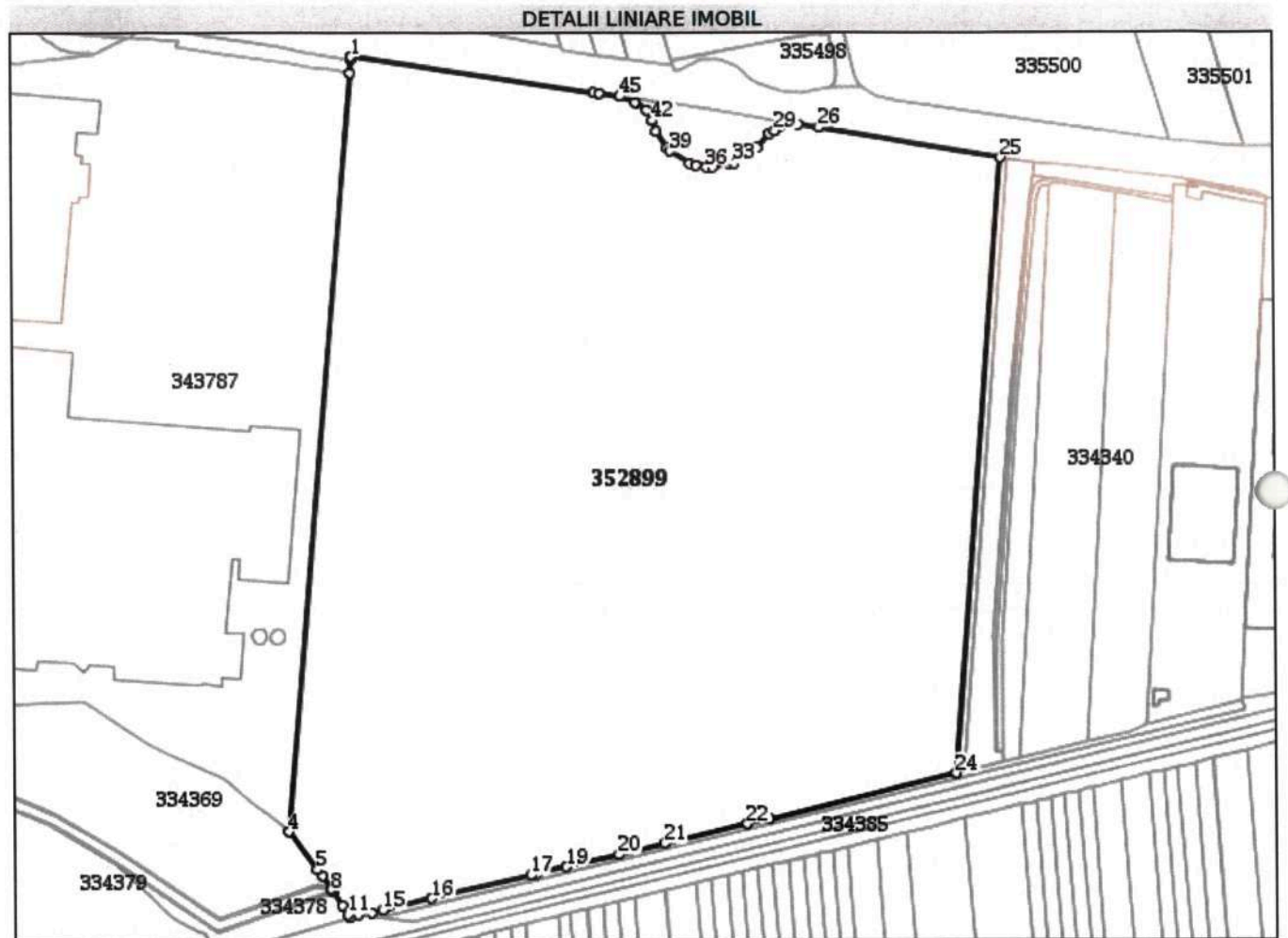
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
533 / 05/01/2021	
Act Notarial nr. 1593, din 31/12/2020 emis de Voicu Bianca Maria;	
C2	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:1100000 EUR
1) PROPERTY DEVELOPMENT ONE SRL , CIF:21842834	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
352899	193.228	imobil inscris in CF sporadic 319011; 319011.CGXML

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	193.228	-	-	-	LOT 1

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segmente	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segmente	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segmente
1	210.661,05 529.397,542	2	210.660,892 529.395,899	1.651	2	210.660,892 529.395,899	3	210.660,079 529.387,437	8.501	3	210.660,079 529.387,437	4	210.619,144 528.907,708	481.472
4	210.619,144 528.907,708	5	210.637,11 528.883,988	29.756	5	210.637,11 528.883,988	6	210.640,142 528.879,986	5.021	6	210.640,142 528.879,986	7	210.645,664 528.871,565	10.07
7	210.645,664 528.871,565	8	210.646,409 528.870,428	1.359	8	210.646,409 528.870,428	9	210.646,974 528.869,566	1.031	9	210.646,974 528.869,566	10	210.652,701 528.860,833	10.443
10	210.652,701 528.860,833	11	210.656,209 528.855,484	6.397	11	210.656,209 528.855,484	12	210.657,412 528.853,649	2.194	12	210.657,412 528.853,649	13	210.662,534 528.855,114	5.327
13	210.662,534 528.855,114	14	210.671,379 528.856,327	8.928	14	210.671,379 528.856,327	15	210.678,251 528.858,384	7.173	15	210.678,251 528.858,384	16	210.708,886 528.865,565	31.465

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segmente	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segmente	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segmente
16	210.708,886 528.865,565	17	210.771,734 528.880,296	64.55 1	17	210.771,734 528.880,296	18	210.775,577 528.881,197	3.947	18	210.775,577 528.881,197	19	210.794,348 528.885,596	19.28
19	210.794,348 528.885,596	20	210.827,219 528.893,301	33.76 2	20	210.827,219 528.893,301	21	210.855,78 528.899,995	29.33 5	21	210.855,78 528.899,995	22	210.908,185 528.912,541	53.88 6
22	210.908,185 528.912,541	23	210.921,888 528.915,531	14.02 5	23	210.921,888 528.915,531	24	211.039,94 528.944,085	121.4 56	24	211.039,94 528.944,085	25	211.070,182 529.333,265	390.3 53
25	211.070,182 529.333,265	26	210.955,728 529.352,438	116.0 49	26	210.955,728 529.352,438	27	210.942,54 529.354,648	13.37 2	27	210.942,54 529.354,648	28	210.940,777 529.354,943	1.788
28	210.940,777 529.354,943	29	210.927,716 529.350,594	13.76 6	29	210.927,716 529.350,594	30	210.924,381 529.348,68	3.845	30	210.924,381 529.348,68	31	210.916,6 529.340,008	11.65 1
31	210.916,6 529.340,008	32	210.914,106 529.337,688	3.406	32	210.914,106 529.337,688	33	210.902,345 529.330,101	13.99 6	33	210.902,345 529.330,101	34	210.899,354 529.329,168	3.133
34	210.899,354 529.329,168	35	210.888,568 529.327,355	10.93 7	35	210.888,568 529.327,355	36	210.884,725 529.327,669	3.856	36	210.884,725 529.327,669	37	210.878,46 529.328,663	6.344
37	210.878,46 529.328,663	38	210.874,264 529.330,157	4.454	38	210.874,264 529.330,157	39	210.861,878 529.337,822	14.56 7	39	210.861,878 529.337,822	40	210.859,967 529.339,978	2.88
40	210.859,967 529.339,978	41	210.853,013 529.350,411	12.53 8	41	210.853,013 529.350,411	42	210.850,921 529.357,299	7.199	42	210.850,921 529.357,299	43	210.847,206 529.364,008	7.669
43	210.847,206 529.364,008	44	210.839,991 529.368,701	8.607	44	210.839,991 529.368,701	45	210.830,337 529.372,528	10.38 5	45	210.830,337 529.372,528	46	210.817,693 529.374,401	12.78 2
46	210.817,693 529.374,401	47	210.813,974 529.374,95	3.759	47	210.813,974 529.374,95	1	210.661,05 529.397,542	154.5 84					

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

18/02/2021, 13:10



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 334337 Arad



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 297/1, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	334337	1.874	imobil inscris in CF sporadic 324946; 7046.CGXML

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
78476 / 21/10/2013	
Act Administrativ nr. 263/2008, din 01/01/1950 emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale (INSCRIS SUB SEMNATURA PRIVATA);	
B3 se noteaza faptul ca imobilul este dat in administrare in favoarea AGENTIEI NATIONALE A IMBUNATATIRILOR FUNCİARE <i>OBSERVATII: incheiere 8639/2008;</i>	A1
534 / 05/01/2021	
Act Notarial nr. 1593, din 31/12/2020 emis de Voicu Bianca Maria;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) CTPARK BETA , CIF:20847558	A1

C. Partea III. SARCINI

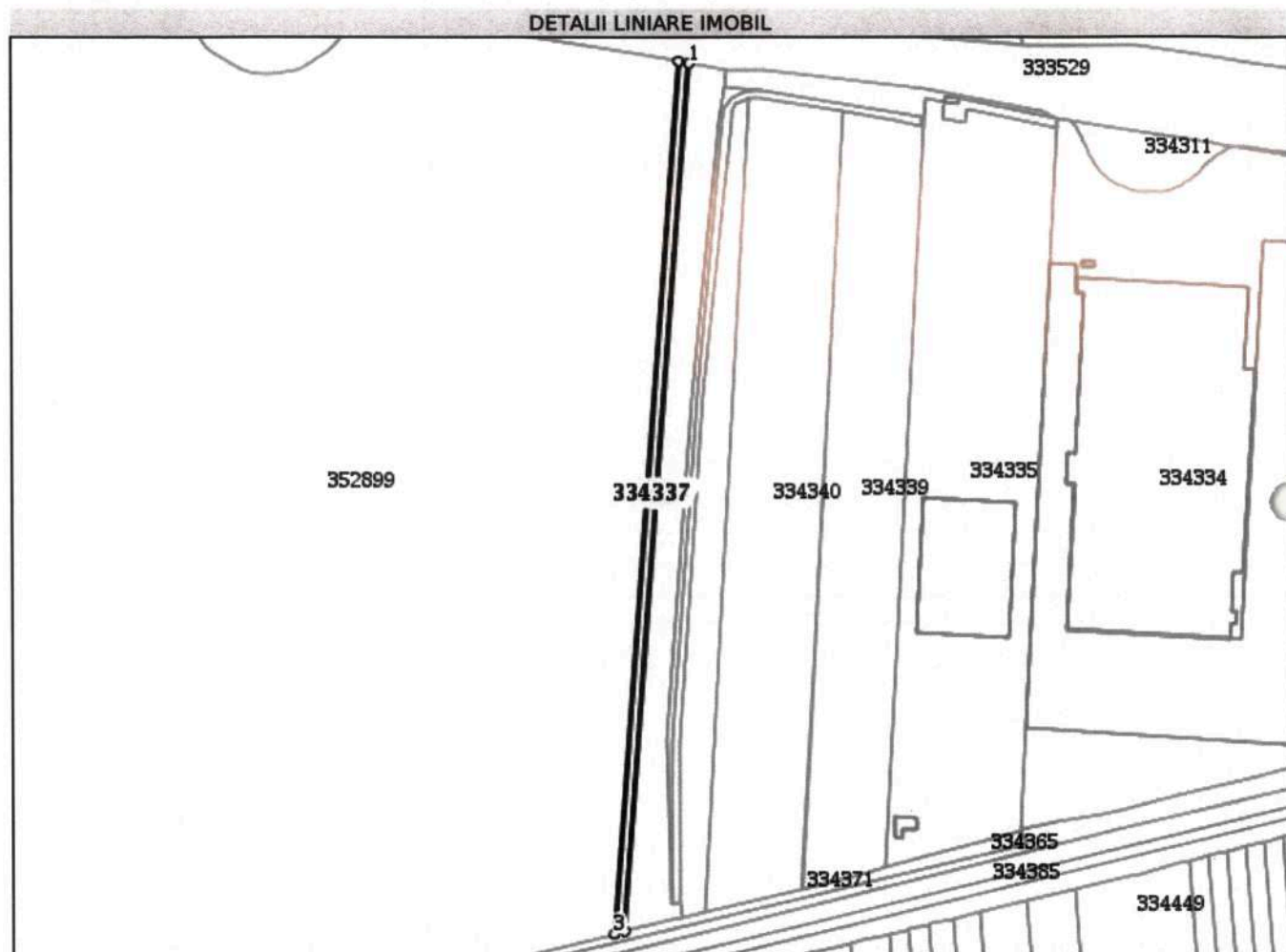
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
534 / 05/01/2021	
Act Notarial nr. 1593, din 31/12/2020 emis de Voicu Bianca Maria;	
C1 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:1100000 EUR 1) PROPERTY DEVELOPMENT ONE SRL , CIF:21842834	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
334337	1.874	imobil inscris in CF sporadic 324946; 7046.CGXML

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	alte	DA	1.874	139	1447/1	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	211.074,949 529.332,466	2	211.070,182 529.333,265	4.833
2	211.070,182 529.333,265	3	211.039,94 528.944,085	390.353
3	211.039,94 528.944,085	4	211.044,86 528.945,263	5.059
4	211.044,86 528.945,263	1	211.074,949 529.332,466	388.37

- ** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

18/02/2021, 13:10



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 12636 din 18.02.2021



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 410 din 11 MAR. 2021

În scopul :

Intocmire: -- STUDIU de FEZABILITATE - PARK INDUSTRIAL - pe terenurile inscrise in NR.CF: 334337 ARAD; 352899 ARAD ; --

Ca urmare a cererii adresate de SC CTPARK BETA SRL pers. fizica cu domiciliul în județul ILFOV, comuna AGOMIREȘTI, satul , sectorul , cod poștal , TARLA, nr. 76-78, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail office@pro-arhitectura.ro, înregistrată la nr. 12636 din 18.02.2021

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , Calea AUREL VLAICU , nr. 297/1, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF NR.CF: 334337 ARAD; 352899 ARAD;

TOP: NR.TOP/CAD: 334337; 352899;

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza PUG, aprobată cu hotărârea Consiliului Local ARAD nr. 502/ 2018 .

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

1. Teren in scris in CF: 352899, S=193228mp, situat in intravilanul municipiului Arad - proprietate privata a SC CTPARK BETA SRL.

Categoria de folosinta: curti constructii;

PROPERTY DEVELOPEMENT ONE SRL- drept de ipoteca legala.

2. Teren in scris in CF: 334337, S=1874mp, situat in intravilanul municipiului Arad - proprietate privata a SC CTPARK BETA SRL.

Categoria de folosinta: altele;

PROPERTY DEVELOPEMENT ONE SRL- drept de ipoteca legala.

Se va solicita adeverinta pentru notarea corecta a adresei administrative in CF.

2. REGIMUL ECONOMIC

Destinatia conform PUG:-subzona prestari servicii - ISps70 -

Functiunile complementare admise ale zonei: zona de depozitare, spatii comerciale, prestari servicii.

Se solicita: -- STUDIU de FEZABILITATE - PARK INDUSTRIAL - pe terenurile inscrise in NR.CF: 334337 ARAD; 352899 ARAD ;

3. REGIMUL TEHNIC

Teren situat in UTR.70 in conformitate cu Regulamentul aferent PUG- subzona prestari servicii - ISps70 -

Suprafata terenului: 1874mp (conform CF: 334337 ARAD);

Suprafata terenului: 193228mp (conform CF: 352899 ARAD);

Prin lucrarile propuse nu vor fi afectate proprietatile invecinate ;

Se solicita : Intocmire -- STUDIU de FEZABILITATE - PARK INDUSTRIAL - pe terenurile inscrise in NR.CF: 334337 ARAD; 352899 ARAD ;

Documentația tehnică faza S.F. se va întocmi în conformitate cu HGR 907/2016.

Prin lucrarile propuse nu vor fi afectate proprietatile invecinate .

Planul de situatie se va prezenta conform L.50/1991 rep (vecinatati, distantele fata de proprietatile invecinate, viza OCPI, accese, spatii verzi, alei, etc) .

Pentru documentatia faza SF se vor obtine urmatoarele avize : COMPANIA DE APA , ENEL , DELGAZ-GRID , TELEKOM , D.S.P , P.S.I, A.N.I.F .

Avizele solicitate au fost stabilite în cadrul sedintei Comisiei de Acord Unic din 23.02.2021.

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, in scopul declarat **pentru Intocmire: -- STUDIU de FEZABILITATE - PARK INDUSTRIAL - pe terenurile inscrise in NR.CF: 334337 ARAD; 352899 ARAD ; --**

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare
și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului ARAD, Splaiul Mureșului F.N.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică - D.T., după caz:
- D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.
- d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.
- d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:
- alimentare cu apă gaze naturale
- canalizare telefonie
- alimentare cu energie electrică salubritate
- alimentare cu energie termică transport urban
- d.2. Avize și acorduri privind:
- securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației
- d.3. avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora;
- d.4. Studii de specialitate;
- e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;
- f) Dovada privind achitarea taxelor legale.
- Documentele de plata ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR
Calin Bibart



SECRETAR GENERAL,
Cons. Jur. Lilioara Stepanescu

ARHITECT ȘEF,
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

Achitat taxa de 1956.41 lei, conform chitanței seria AR XWF nr. 0183449 din 18.02.2021, taxă de urgență - RON și taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism și Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanței seria nr. din .

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de 15.03.2021

Ing. Balazs Carmen /

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

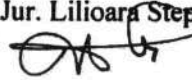
- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică - D.T., după caz:
- D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.
- d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.
- d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:
- alimentare cu apă gaze naturale
- canalizare telefonie
- alimentare cu energie electrica salubritate
- alimentare cu energie termica transport urban
- d.2. Avize și acorduri privind:
- securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației
- d.3. avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora;
- d.4. Studii de specialitate;
- e) Actul administrativ al autoritatii competente pentru protecția mediului;
- f) Dovada privind achitarea taxelor legale.
- Documentele de plata ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR
Calin Bibart




SECRETAR GENERAL,
Cons. Jur. Lilioara Stepanescu



ARHITECT ȘEF,
Arh. Emilian Sorin Ciurariu



Achitat taxa de **1956.41** lei, conform chitanței seria **AR XWF** nr. **0183449** din **18.02.2021**, taxă de urgență - RON și taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism și Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanței seria nr. din .

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de 15.03.2021

Ing. Balazs Carmen /





**COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.**

Strada Sabin Fragoi 2-4 Arad, Județul Arad România, cod postal 310178

C.F./CUI: RO 1683483, ORC: J02/110/21.01.1991

Capital versat și subscris: 9.659.000 Lei

IBAN: RO72 2400000015 0061 5684 0001 - BCR

tel: +40 257 270 849
+40 257 270 843
fax: +40 257 270 981
apacanal@caarad.ro
www.caarad.ro
program între 8:00 - 16:00formular C.A.A., anexă la Fișa tehnică definitivă – F.8.1 Ord. MTCT 1430/05
Nr. 8600 data 29.04.2021

pag. 1

ANEXA (*3, *5)

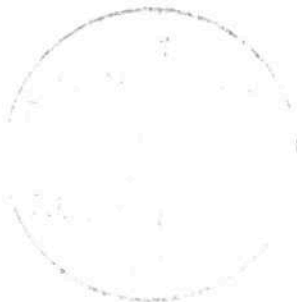
la FIȘA TEHNICĂ ; AVIZ pentru AMPLASAMENT

- 1.1. Denumire obiectiv:.....Studiu de fezabilitate-Park Industrial.....
1.2. Amplasament obiectivloc. Arad, str. Calea Aurel Vlaicu, nr. 297/1.....
1.3. Beneficiar.....SC Ctpark Beta SRL.....
Adresaloc. Ilfov, comuna Dragomirești, Tarla, nr. 76-78.....
1.4. Proiectnr.....Elaborator.....
1.5. Certificat de Urbanism nr. 470/11.03.2021.....Emis dePrimăria Arad.....

CONDIȚII:

1. Construcția poate fi realizată fără a fi afectate funcționalitatea și accesul neîngrădit la instalațiile și construcțiile auxiliare specifice utilităților de apă și canalizare;
2. Pozițiile în plan ale gospodăriilor subterane de apă și canalizare existente vor fi materializate pe teren de reprezentanță, i autorizați ai Companiei Apă Arad - Departament Mentenanță, convocați pe șantier de beneficiar înainte de începerea lucrărilor;
3. În zonele de incidență și de vecinătate cu utilitățile de apă și canalizare , vor fi respectate prescripțiile tehnice privitoare la protecția rețelelor edilitare îngropate.
4. Compania Apă Arad nu este răspunzătoare pentru daunele produse de eventualele avarii sau intervenții la utilitățile din zonă pe care le deține. Defecțiunile produse utilităților din vina beneficiarului se remediază pe cheltuiala acestuia.
5. Intervențiile de orice fel la rețelele și instalațiile de apă și canalizare sunt permise doar personalului autorizat al C.A.A.!
6. Prezentul aviz nu ține loc de aviz de branșare – racordare la utilitățile publice apă canal.
7. Termen de valabilitate aviz, 12 luni de la data emiterii acestuia

Rămâne în sarcina titularului de Fișă tehnică de a transmite tuturor celor interesați, spre știință, prezentul document.

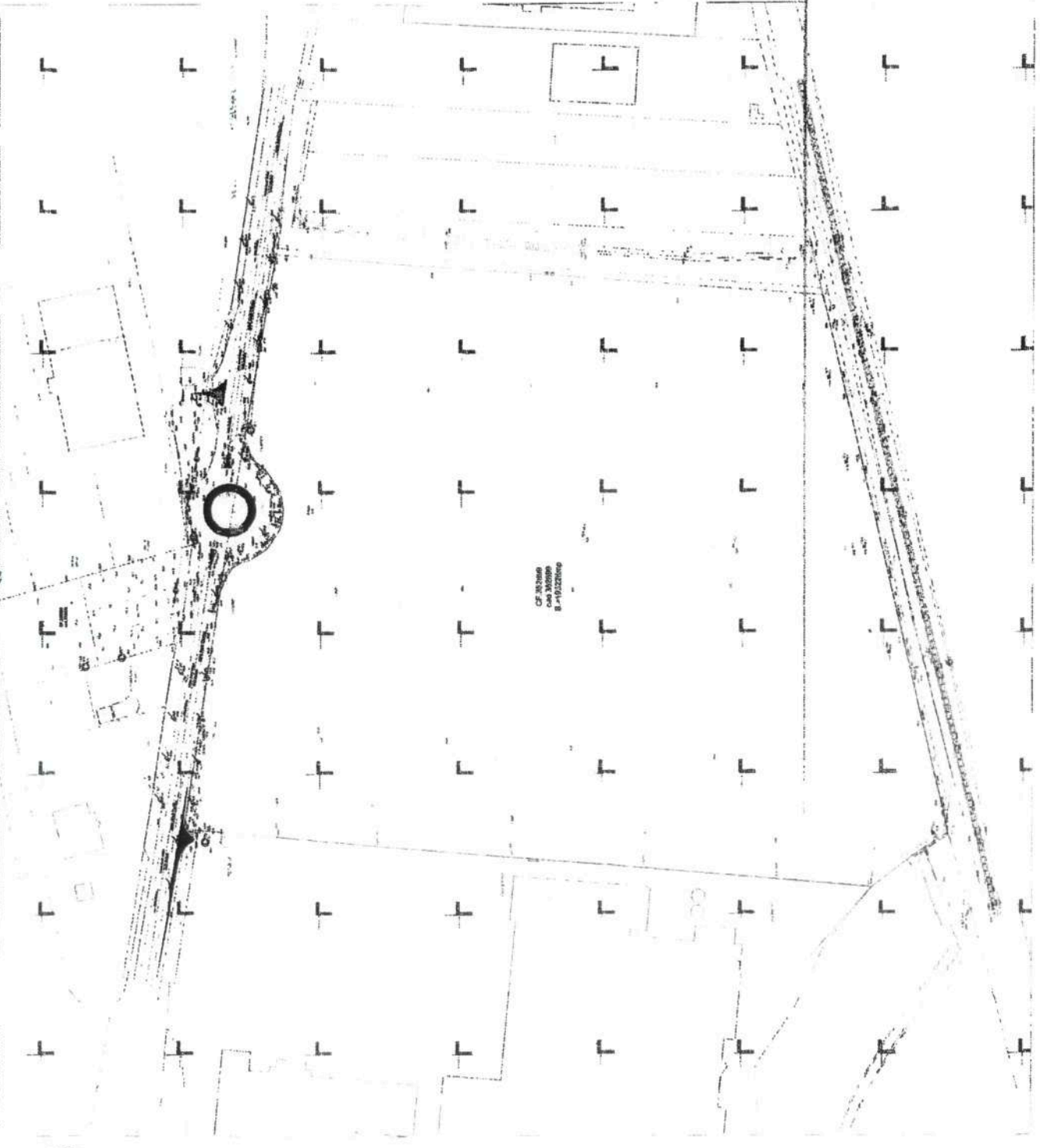
/ PREȘEDINTE C.T.E.
DIRECTOR GENERAL,
ing. Borha Gheorghe-Vasile,Șef Compartiment Avize
ing. Goia Marcel

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
CANTONALĂ



COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.
DEPARTAMENT TEHNIC
SERVICIU TEHNIC
COMPARTIMENTALIZE

NO. PLAN	DATA	PROIECTANT	VERIFICATOR
139	1996		



CF 302/96
C.A. 302/96
S-1/302/96

Technical drawing header information including:
- Drawing title: PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ CANTONALĂ
- Drawing number: 139
- Date: 1996
- Projectant: [Signature]
- Verifier: [Signature]
- Scale: 1:1000
- Sheet number: 1/1

Technical drawing footer information including:
- Drawing title: PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ CANTONALĂ
- Drawing number: 139
- Date: 1996
- Projectant: [Signature]
- Verifier: [Signature]

CTPARK BETA

AVIZ FAVORABIL

NR . 212984626/26.04.2021

Stimate domnule/doamnă CTPARK BETA

Urmare a solicitării dumneavoastră 212977759 din 4/23/2021, privind emiterea avizului de amplasament pentru lucrarea STUDIUL DE FEZABILITATE PARK INDUSTRIAL PENTRU TERENURILE INSCRISE IN NR.CF.334337 ARAD. CF. NR.352899 ARAD din localitatea Arad, strada A Vlaicu, numarul 297/1 , CF 334337, 352899 județ Arad, în urma analizării documentației depuse vă comunicăm **avizul favorabil**,

CU ÎNDEPLINIREA OBLIGATORIE, DE CĂTRE BENEFICIAR, A CONDIȚIILOR DE MAI JOS:212984626

A. Condiții tehnice:

1. Traseele și adâncimea exactă de pozare a conductelor și bransamentelor de gaze naturale se determină prin sondaje.
2. La execuția lucrărilor care fac obiectul documentației ce ne-ați înaintat, **constructorul este obligat să asigure distanțele minime între rețelele de gaze naturale și alte instalații, construcții sau obstacole subterane** conform tabelului 1 din Normele tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, aprobate prin Ordinul Președintelui A.N.R.E. nr. 89/10.05.2018 și publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 462/05.06.2018.

Delgaz Grid SA

Departament Acces la Rețea Gaz
Timișoara
lului Maniu, Nr. 82-84
310167 Arad
www.delgaz.ro

Lazarean Nicoleta Daniela
T +40-745-16-40-21
nicoleta-daniela.lazarean
@delgaz-grid.ro

Abreviere: EATM

Președintele Consiliului de
Administrație
Manfred Paasch

Directori Generali
Ferenc Csulak (Director General)
Mihaela Loredana Cazacu (Adj.)
Anca Liana Eviu (Adj.)
Petre Stoian (Adj.)

Sediul Central: Târgu Mureș
CUI: 10976687
Atribut fiscal: RO
J26/326/08.06.2000

Banca BRD Târgu Mureș
IBAN:
RO11BRDE270SV27540412700
Capital Social Subscris și Vărsat:
773.257.777,5 RON

Se vor respecta cu strictețe prevederile art. 93 alin (1) din Normele tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, aprobate prin **Ordinul Președintelui A.N.R.E. nr. 89/10.05.2018 și publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 462/05.06.2018**, privind conductele de încălzire, apă, canalizare și cabluri electrice pozate direct în pământ sau canale de protecție și se vor lua măsuri de etanșare a acestora la intrarea în subsolurile clădirilor, chiar dacă acestea nu sunt racordate la gaz. Măsurile de protecție a rețelelor și bransamentelor se vor stabili de către proiectant cu consultarea în prealabil a S.C. Delgaz Grid S.A., Centru Operațiuni Rețea Gaz Timișoara, și vor fi incluse în documentația elaborată de acesta. Se va respecta art.190 din Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012 .

B. Condiții generale:

1. Va suporta cheltuielile aferente realizării lucrărilor de la punctul A.
2. Având în vedere că rețelele de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat, înainte de începerea lucrărilor se va solicita în scris participarea unui reprezentant al S.C. Delgaz Grid S.A. la predarea de amplasament și asistență tehnică ori de câte ori este nevoie pe perioada derulării lucrărilor, din partea S.C. Delgaz Grid S.A., Centru Operațiuni Rețea Gaz Timișoara. Adâncimea de pozare a rețelelor subterane trasate este cuprinsă între 0,5-0,9 m.
3. În cazul în care s-a produs o deteriorare a rețelei de gaz, astfel încât, au apărut scurgeri de gaz, se va anunța imediat Dispeceratul de Urgență S.C. Delgaz Grid S.A., la telefon: **0800-800.928 și 0265-200.928**, și vor fi luate, totodată, primele măsuri, pentru a împiedica producerea unui eveniment (incendiu, explozie), până la sosirea echipei de intervenție. Dacă prin săpătură a fost afectată izolația rețelei de gaz (atingere izolație, rupere izolație, rupere fir trasor, rupere bandă avertizoare etc.), respectiv rețeaua de gaz- prin atingere, lovire sau orice altă acțiune mecanică, se va opri imediat lucrarea și se va solicita prezența reprezentantului S.C. Delgaz Grid S.A., pentru remedierea defecțiunii provocate și/sau constatate. Deteriorarea izolației atrage după sine corodarea materialului tubular și apariția defectelor de coroziune, greu de depistat, care pot avea urmări grave (explozii); în cazul în care se produce un asemenea eveniment, având ca și cauză deteriorarea izolației în timpul execuției lucrării avizate de către S.C. Delgaz Grid S.A. izolație care n-a fost refăcută, datorită faptului că executantul nu a anunțat reprezentantul S.C. Delgaz Grid S.A., beneficiarul avizului va fi direct responsabil de producerea

evenimentului. În cazul avarierii sau deteriorării conductelor și instalațiilor aflate în exploatarea S.C. Delgaz Grid S.A., Centru Operațiuni Rețea Gaz Timișoara, beneficiarul va suporta contravaloarea pagubelor produse, inclusiv cea a pierderilor de gaze naturale și de restabilire a funcționalității elementelor afectate.

4. Săpătura din zona de protecție a rețelelor de gaze naturale, așa cum este aceasta definită de legislația în vigoare, se va realiza **în mod obligatoriu, manual**, pentru a nu afecta izolația, materialul tubular, sau alte elemente de construcție a rețelei de gaz (fir trasor, bandă avertizoare etc.).
5. În mod obligatoriu, rețelele de gaze naturale - a căror acoperire e afectată de lucrarea de construcție, vor fi așezate, respectiv acoperite cu un strat de nisip de granulație 0,3-0,8 mm, cu grosimea de minimum 10 cm, de la generatoarea inferioară și superioară a conductei și pe o lățime de 20 cm, de la generatoarele exterioare ale conductei.
6. În zona de protecție a rețelelor de gaze naturale, așa cum este aceasta definită de legislația în vigoare, compactarea se va realiza obligatoriu manual, astfel încât să nu se deterioreze rețelele de gaz, pe o înălțime de minim 30 cm (inclusiv stratul de nisip), măsurată de la generatoarea superioară a conductei.
7. În cazul în care lucrarea de construcții afectează răsufătorile și/sau căminele, atunci acestea vor fi reamplasate obligatoriu pe poziția inițială. Se impune, deasemenea, reamplasarea capacelor de răsufători, a capacelor de cămine, a tijelor de acționare etc.
8. Cu minimum 5 zile înainte de recepția la terminarea lucrărilor, se va informa în scris S.C. Delgaz Grid S.A., Centru Operațiuni Rețea Gaz Timișoara asupra datei la care e programată recepția.
9. Prezentul aviz este valabil până la data de 26.04.2022 (12 luni), cu posibilitatea prelungirii acestuia pe perioada de valabilitate a certificatului de urbanism (sau document înlocuitor – se va preciza tipul și natura acestuia). Prelungirea avizului se va solicita cu minim 15 zile înainte de expirarea avizului inițial.

În cazul nerespectării condițiilor impuse mai sus, avizul își pierde valabilitatea.



Cu respect,

Rădescu Ileana
Coordonator Echipa Acces Rețea Gaz Timișoara

Lazarean Nicoleta
Manager Racordare



A handwritten signature in blue ink.



MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEȚULUI ARAD

310036-Arad, str. Andrei Șaguna, nr. 1-3

Tel. 0257. 254. 438 ; Fax: 0257. 230. 010

web: www.dsparad.ro, e-mail: secretariat@dsparad.ro

Operator date cu caracter personal nr.34651

Nr. 162 / 08.06.2021

NOTIFICARE

de asistență de specialitate de sănătate publică

Date identificare solicitant și calitatea acestuia:

SC CTPARK BETA SRL

Localitatea: Dragomirești, Comuna Ilfov, Tarla, Nr. 76 – 78, Județ Arad

Date identificare obiectiv notificat:

Localitatea: Arad, C. Aurel Vlaicu, Nr. 297/1, CF NR. 334337, 352899, Județ Arad

Activitatea/activitățile pentru care este notificat obiectivul

STUDIU DE FEZABILITATE – PARK INDUSTRIAL – PE TERENURILE INSCRISE ÎN NR.

CF: 334337 ARAD; 352899 ARAD; –

FAZA: S.F.

Proiect: -

Proiectant: SC PRO ARHITECTURA SRL

Numărul și data întocmirii referatului de evaluare Nr. 1492 / 28.05.2021, numele și prenumele specialistului; Drăgănescu Ionel, medic primar igienă.

În urma evaluării documentației aferente proiectului propus, s-au constatat următoarele:

- **proiectul este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică,**

Notificarea este valabilă atât timp cât nu se modifică datele din memoriul tehnic și proiect .

DIRECTOR EXECUTIV
DR. TIMIȘ HOREA SORIN

ȘEF DEPARTAMENT SUPRAVEGHERE
ÎN SĂNĂTATE PUBLICĂ
DR. DRĂGĂNESCU IONEL

Redactat: Jr. Huciu Victor





E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.

Strada Pestalozzi, nr. 3-5, TIMISOARA, TIMIS

Telefon/fax: 0256929 / 0372876276

Nr. 07899919 din 24/05/2021

Catre

CTPARK BETA SRL, domiciliul/sediul in judetul BUCURESTI, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul SECTOR 2, Strada Vasile Lascar, nr. 5-7, bl. - , sc. - , et. PARTER, ap. CAM 49B.

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. **07899919 / 23/04/2021**, pentru obiectivul **STUDIU de FEZABILITATE - PARK INDUSTRIAL - pe terenurile inscrise in NR. CF: 334337 ARAD, 352899 ARAD** cu destinatia **STUDIU de FEZABILITATE - PARK INDUSTRIAL - pe terenurile inscrise in NR. CF: 334337 ARAD, 352899 ARAD** situat in judetul **ARAD**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **ARAD**, Calea **Vlaicu Aurel**, nr. **297-1**, bl. - , et. - , ap. - , CF - , nr. cad. - .

In urma analizarii documentatiei pentru amplasamentul obiectivului mentionat, se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

Nr. 07899919 / 24/05/2021

- Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastra, se poate face cu respectarea Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr.123/2012, a Ordinului ANRE nr.49/2007 si nr. 25/2016, a prescriptiilor si normelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 si NTE 007/08/00.*

AVIZ FAVORABIL NUMAI PENTRU STUDIU de FEZABILITATE CU RESPECTAREA URMATOARELOR CONDITII: 1. PENTRU OBTINEREA AVIZULUI IN FAZA DTAC, SE VA CERE UN NOU AVIZ DE AMPLASAMENT; 2. Conform Legii energiei nr. 123/2012 art. 49 pentru protejarea retelelor electrice de distributie, se interzice persoanelor fizice si juridice sa limiteze sau sa ingradeasca, prin executia de imprejmuire, prin constructii ori prin orice alt mod, accesul la instalatii al operatorului de distributie. 3. Se va respecta Ordinul ANRE nr. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA, LES cu cladiri, drumuri, imprejmuiri, utilitati, etc. 4. Este interzisa exec. de sapaturi mecanizate la dist. mai mici de 1,5m fata de traseul LES ex. dar nu inainte de det. prin sondaje a traseului acestora si 1m fata de fundatiile stalpilor, ancore, prize de pamant, etc.; TOATE SAPATURILE SE VOR EXECUTA MANUAL PE TRASEUL LES EX.; 5. Distanța de siguranta masurata in plan orizontal intre traseul cablului electric existent LES 20 kV si cel mai apropiat element al fundatiilor propuse, va fi de minim 0,6 m cf. NTE 007/08/00; 6. Dist. min. de apropiere, mas. pe orizontala intre planurile verticale det. de conductorul extrem la deviatie maxima a LEA 20 kVex. si cel mai apropiat element al cladirilor propuse, fara sa constituie traversare, va fi min. 3m sau 6 m masurati din axul LEA 20 kV, cf. NTE 003/04/00; 7. Dist. mas. pe verticala in zona de acces, intre cond. inferior al LEA 20 kV si partea carosabila sa fie min. 7m cf. NTE 003/04/00; 8. SE VA EVITA CONSTRUIREA DE PARCARI AUTO SUB LEA 20 kVcf. NTE 003/04/00; 9. Dist. min. de apropiere intre delimitarea care marcheaza parcare AUTO si proiectia pe

orizontala a conductorului extrem al LEA 20 kV la deviatia maxima, sa fie mai mare de 1m (aproximativ 5m pana la axul stalpului) cf. NTE 003/04/00; 10. La realizarea drumurilor, stalpii LEA 20 kV in dreptul traversarilor sau apropiierilor sa ramana in afara zonei de siguranta a drumului (NTE 003/04/00); 11. Dist. de sig. (apropiere) intre bordura drumului spre trotuar si LES 20Kv ex. sa se mentine la min. 0,5m iar la traversare dist. mas. in ax drum va fi min 1m; Tubul de protectie va depasi bordura cu cca. 0,5 m, cf. NTE 007/08/00; 12. Distanța minima normata de apropiere intre constructiile propuse si posturile de transformare existent va fi 3 m fata de latura cu acces in post pentru transformator, 1,5 m fata de alte laturi cu usi, respectiv cu ferestre de ventilatie, in functie de categoria de pericol de incendiu a constructiei, cf. Ordinul ANRE nr. 239/2019 si PE 101 A/85;

- Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant). Zona MT/JT Arad Municipal asigura asistenta tehnica suplimentara **NU ESTE CAZUL IN FAZA SF;****
- Executarea lucrarilor de sapatari din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT Arad Municipal cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura **NU ESTE CAZUL IN FAZA SF;****
- Distanțele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.
- In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamânt prevazut din sapatari, echipamente, etc. care ar putea sa micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.
- Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.
- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvolta (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie **E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.** aviz tehnic de racordare**

*** In zona de aparitie a noului obiectiv exista retea electrica de distributie DA NU

*** Noul obiectiv poate fi racordat la retea existenta DA NU

Posibilitatile de racordare pentru puterea specificata in cererea de aviz de amplasament fiind prin: -, aceasta solutie este insa orientativa, urmand ca solutia exacta se stabileasca in cadrul Fisei de solutie sau a Studiului de Solutie, dupa depunerea la Operator a cererii de racordare.

Racordarea la retea electrica de interes public presupune urmatoarele etape:

- depunerea de catre viitorul utilizator a cererii de racordare si a documentatiei aferente pentru obtinerea avizului tehnic de racordare;
- stabilirea solutiei de racordare la retea electrica si emiterea de catre operatorul de retea a avizului tehnic de racordare, sub forma de oferta de racordare; tarifele pentru emitere aviz tehnic de racordare conform Ordinului ANRE nr. 114/2014, si pentru tarifele de racordare conform Ordinului ANRE nr. 11/2014, Ordinului ANRE nr. 87/2014 si Ordinului ANRE nr. 141/2014.
- incheierea contractului de racordare intre operatorul de retea si utilizator in termenul de valabilitate al ATR;

- incheierea contractului de executie intre operatorul de retea si un executant, realizarea lucrarilor de racordare la reseaua electrica si punerea in functiune a instalatiei de racordare;
- punerea sub tensiune a instalatiei de utilizare pentru probe, etapa care nu este obligatorie pentru toate categoriile de utilizatori;
- emiterea de catre operatorul de retea a certificatului de racordare;
- punerea sub tensiune finala a instalatiei de utilizare;

In vederea racordarii la reseaua electrica de distributie, solicitantul trebuie sa prezinte dosarul instalatiei de utilizare

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin **E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.**, solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).
- **Prezentul avizul este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 410 / 11/03/2021, respectiv pana la data de 11/03/2023.**
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexeaza **10** planuri de situatie vizate de **Zona MT/JT Arad Municipal**.
- Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

Responsabil E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.

Ing Sef ZONA MT/JT Arad
Stanca Gabriela Maria

Signed by Gabriela Maria Stanca

Data: 24/05/2021 15:16:12 CEST

Verificat
Bora Gabriel

Intocmit
Huruba Petrica

Approved by ILARIE GABRIEL BORA
on 05/24/2021 at 14:46:39 CEST

Approved by PETRICA DORU HURUBA
on 05/24/2021 at 14:45:41 CEST

Ca urmare a prelungirii valabilitatii Certificatului de Urbanism, se prelungeste valabilitatea Avizului de amplasament pana la

Responsabil _____

* pentru aviz favorabil fara conditii se va inscrie ""Nu este cazul" / pentru aviz favorabil cu conditii se vor inscrie distantele minime de apropiere si incrucisare intre obiectivul propus si retelele electrice (LEA sau LES) existente in zona, in conformitate cu prescriptiile energetice in vigoare.

** daca nu sunt conditii se va inscrie "Nu este cazul"

*** se bifeaza casuta corespunzatoare situatiei, se specifica tipul de bransament propus si intaririle de retea (daca este cazul)

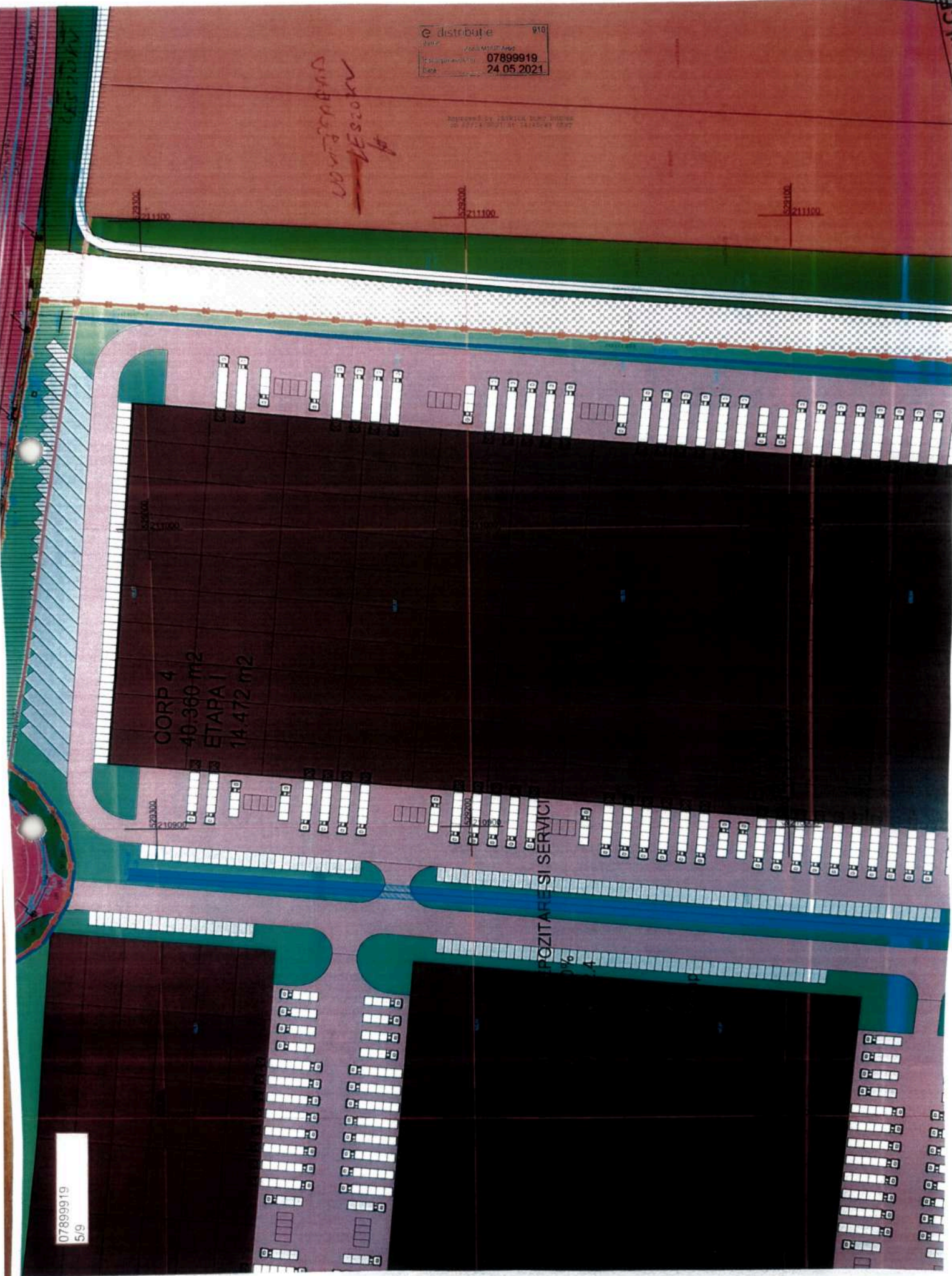
e distributiv 910
Data: 24.05.2021
07899919

*COMPLEZUL
RESIDENTIAL*

CORP 4
40.360 m²
ETAPA I
14.472 m²

POZITARE SI SERVICII

07899919
5/9



g-distribucija
Bilješka: 9181
Inovacija m. br. 07899919
Datum: 24.05.2021

Prepared by: [illegible]
[illegible]

27.640 m²

109
720 KU

CAD: 141787

07899919
4/9

VOMIT APMB
--JESZOKU
[initials]

07899919
3/9

STUDIU DE FEZABILITATE - PARC INDUSTRIAL

DOCUMENTAȚIE TEHNICO-ECONOMICĂ - S.F. PENTRU ACORDARE TITLU „PARC INDUSTRIAL”

Amplasament:
Intravilan municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, 297/1
identificat cu C.F. nr. 352899, 334337 ARAD

e-distributie 010
Baniat Zona MT/UT Arad
Inscrisiașia avizului nr. 07899919
Data 24.05.2021

Approved by: [Signature] on: 15/24/2021 at: 10:34:45

Nr. crt.	BILANȚ TERITORIAL aferezent INCIPIENȚĂ cu reglementări identificate cu CF nr. 352899, 334337 Arad	EXISTENT		PROPIUS	
		mp	%	mp	%
1.	Construcții - Zonă logistică	0,00	0	117.061,20	60 (P.O.T. max)
2.	Căi de comunicație - drumuri de acces, parcalș, trasee pietonale	0,00	0	39.020,40	20
3.	Spații verzi amenajate	0,00	0	39.020,40	20,00 (min.)
4.	Construcții - Zonă prestări servicii (Sps70)	195.102,00	100	0,00	0
	TOTAL GENERAL	195.102,00	100	195.102,00	100

Corp 1 - Hala logistică (mică producție - industrie nepoluantă - mică producție, depozitare și servicii - regim de înălțime maxim Parter+ 3E, H max=20,00 m)

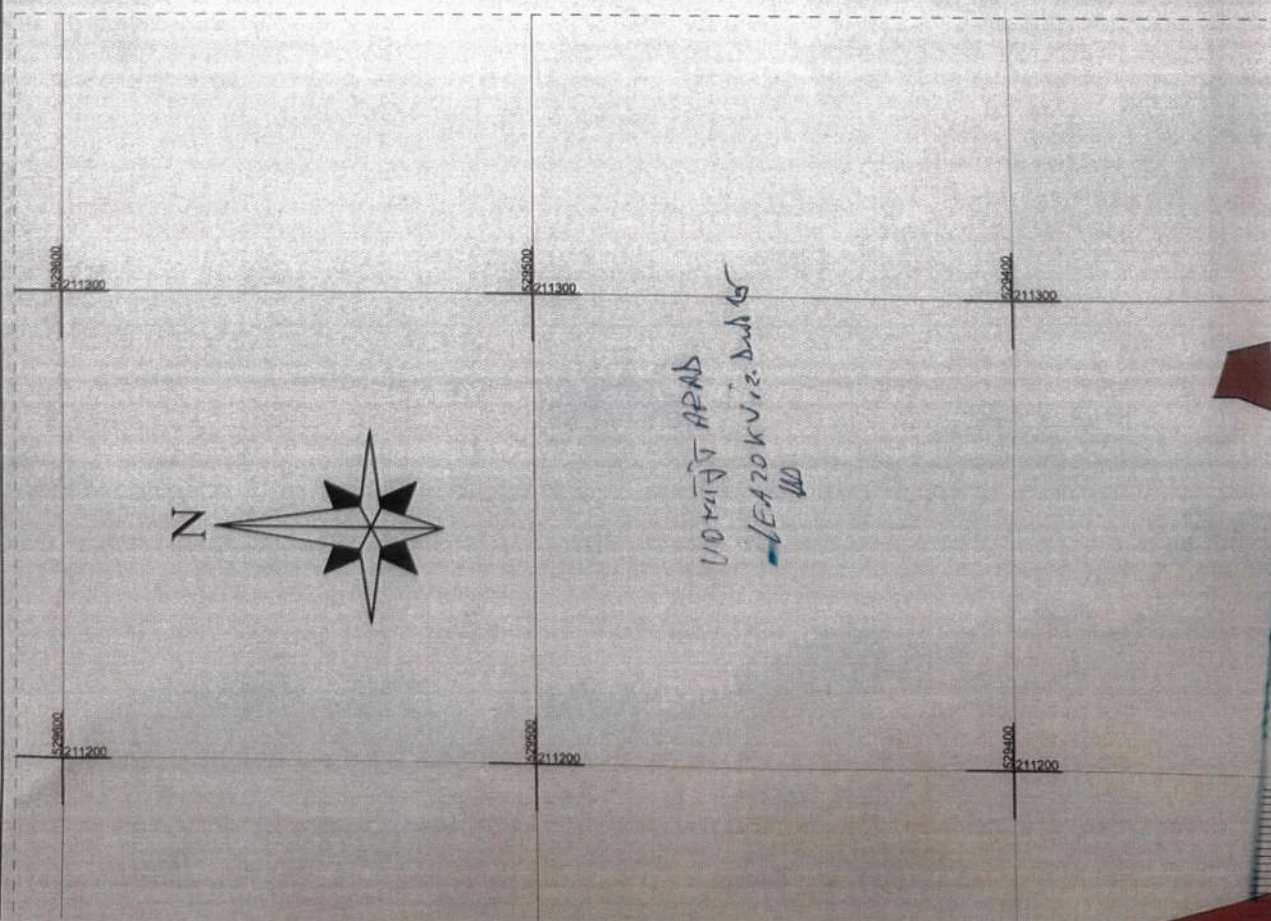
Corp 2 - Hala logistică (mică producție - industrie nepoluantă - mică producție, depozitare și servicii - regim de înălțime maxim Parter+ 3E, H max=20,00 m)

Corp 3 - Hala logistică (mică producție - industrie nepoluantă - mică producție, depozitare și servicii - regim de înălțime maxim Parter+ 3E, H max=20,00 m)

Corp 4 - Hala logistică (mică producție - industrie nepoluantă - mică producție, depozitare și servicii - regim de înălțime maxim Parter+ 3E, H max=20,00 m)

Spații verzi: min. 20%, respectând prevederile HGR 525/1996.
Locuri de parcare: respectând prevederile HGR 525/1996, în funcție de destinația fiecărei clădiri.

Retrageri față de aliniament / limitele de proprietate: min. 18m din axul străzii Calea Aurel Vlaicu, min. 22m din axul drumului național DN7E (aliniament nord), min. 5m față de limitele laterale ale terenului, min. 20m din axul căii ferate (limita posterioară sudică)



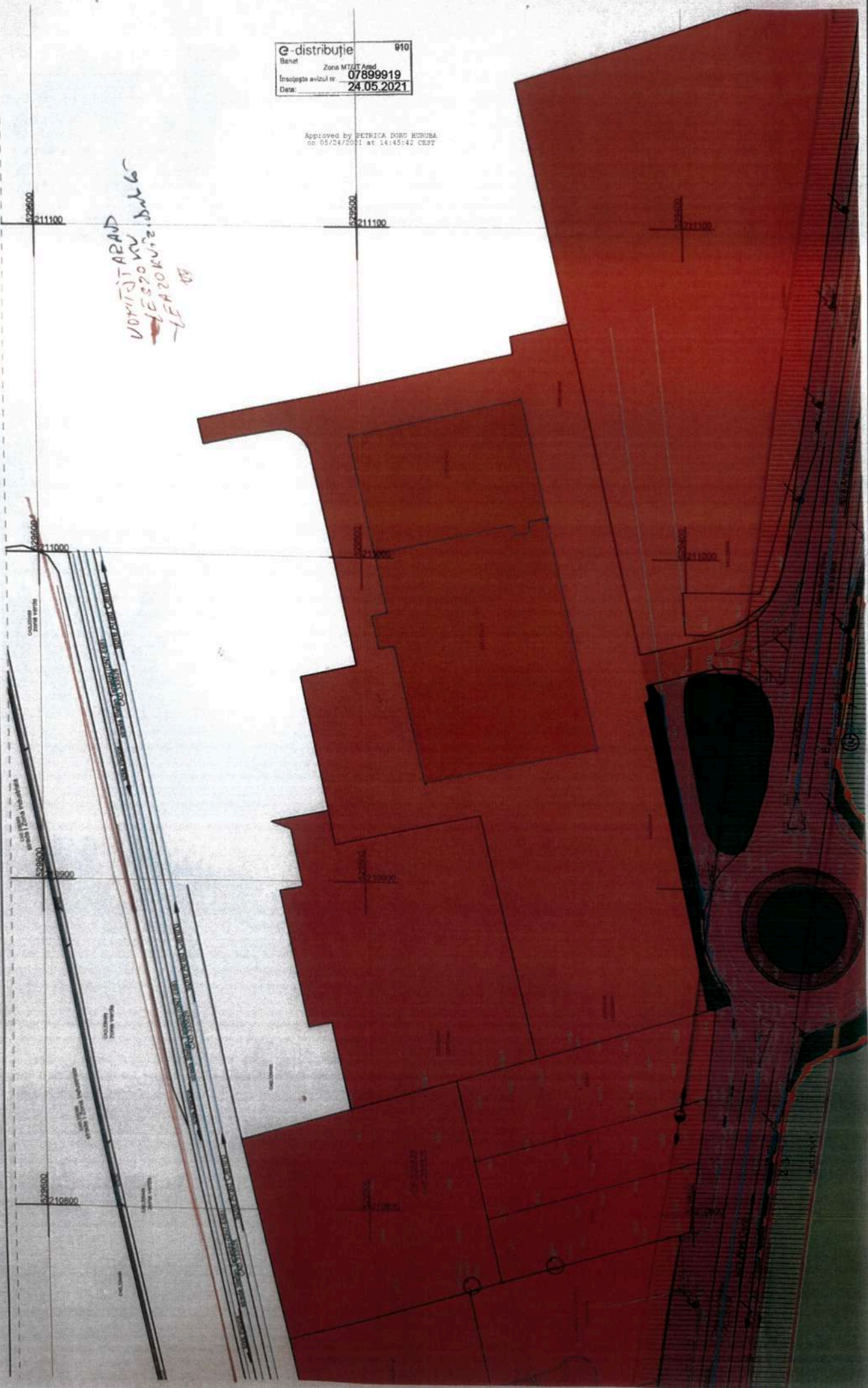
Parcela (352899)		Parcela (334337)	
Nr.	Coordonate pct.de contur	Nr.	Coordonate pct.de contur
Pct.	X (m) Y (m) D(i,i+1)	Pct.	X (m) Y (m) D(i,i+1)

e-distributie 010
Baza: Zona MITUI Arad
Inscrisia avizul nr: 07899919
Data: 24.05.2021

Approved by PETRICA DORU MIROBA
on 03/04/2021 at 14:45:42 CEZT

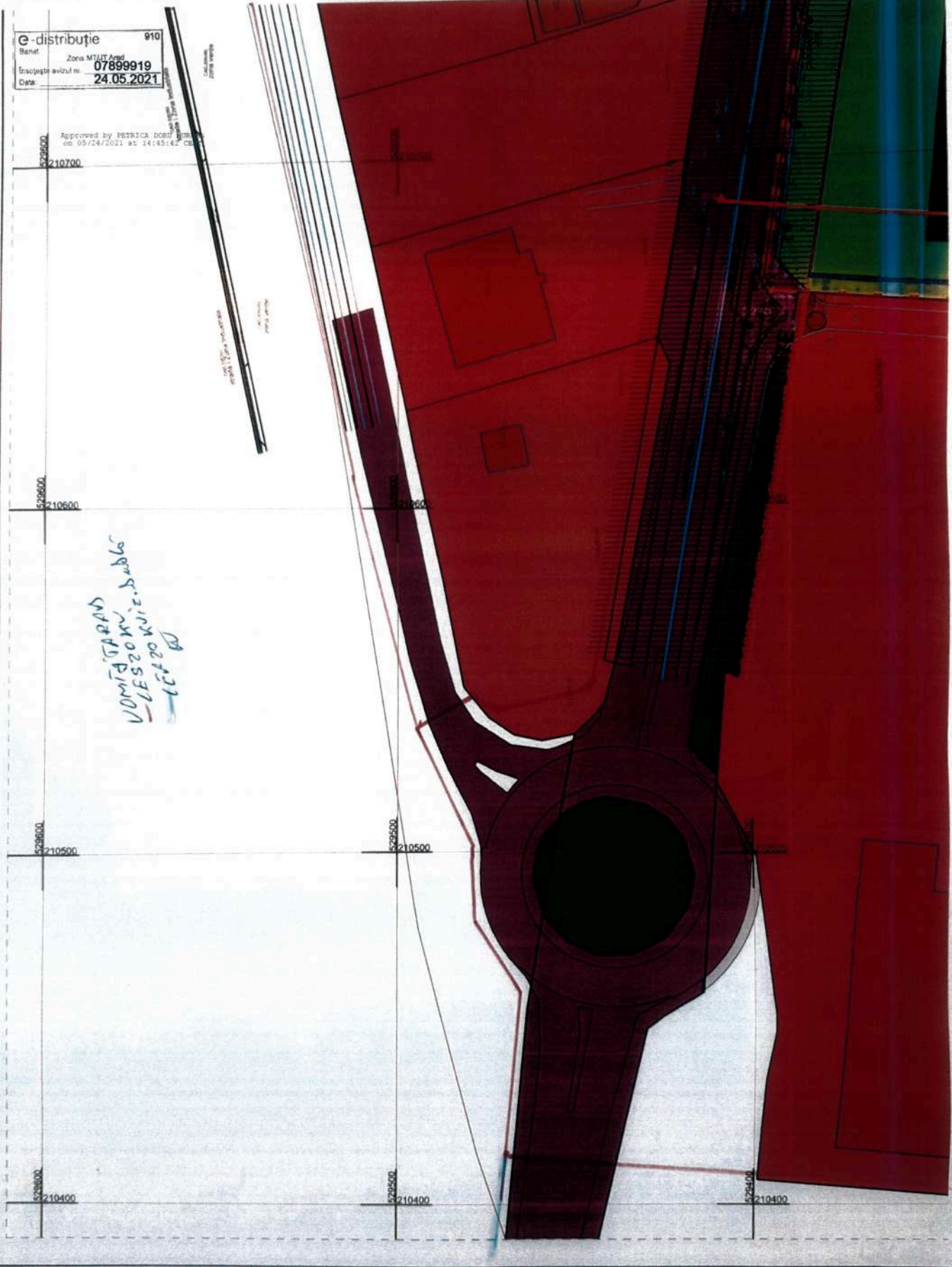
VORITIT ARAD
LE 320 VV
- LE A20 KV iz. D. M. 6

07899919
2/9



e-distributie 910
Banet Zona M7/AT Arad
Inscrisiune avizul nr 07899919
Data 24.05.2021

Approved by PETRICA DORJ on 05/24/2021 at 14:45:42 CE



*UOMIA TRAPAN
LESZON WIZ. D. DOBRO
15.05.21*

07899919
1/9

07899919
9/9

07899919
24.05.2021

07899919
9/9

Approved by PETRICA DOB HIRUBA
on 05/04/2021 at 14:45:43 CEST



*Urmareste planul
inaintea
inainte
de*

LIMITE

- LIMITA INCINTA STUDIATA
- LIMITE de PROPRIETATE in zona studiata
- LIMITA de CONSTRUBILITATE

ZONIFICARE - situatia existenta

- SUBZONA COMERCIALA / CONSTRUCTII COMERCIALE si SERVICII
- SUBZONA UNITATI INDUSTRIALE - NEPOLLUANTE / POLUANTE
- CONSTRUCTII existente - industriale si editare
- PLATFORME CAROSABILE BETON / PIATRA
- CONSTRUCTII EXISTENTE - alte functiuni

CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - Calea Aurel Vlaicu

SPATII VERZI alinaament - domeniu public

TEREN VIRAN

CANAL DE DESECCARE

CAI DE COMUNICATIE FEROVIAARA - CFR

ZONIFICARE - Conceptul propus

SUBZONA UNITATI INDUSTRIALE - NEPOLLUANTE / DEPOZITARE LOGISTICA

CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - drumuri si platforme incinta

SPATII VERZI plantate - incinta

LOCURI DE PARCARE - autoturisme mici

LOCURI DE PARCARE - autocamioane

ZONA TEHNICO-EDILITARA - sub spatiu verde

Notă:

Mobilarea incintei studiate si echiparea tehnico - edilitara se va realiza in conformitate cu prevederile P.U.Z. si R.L.U. in curs de aprobare. In functie de destinatia constructiilor admise pentru autorizare directa si se va concretiza la faza de autorizatie de construire, respectiv la faza proiectelor tehnice de executie.

Acest document este proprietatea firmei S.C. Pro Arhitectura S.R.L. si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau partial, fara autorizarea expresa si scrisa a proprietarului. Documentul este valabil numai cu semnatura si stampila in original, iar utilizarea sa trebuie sa fie conforma celei pentru care a fost elaborat.

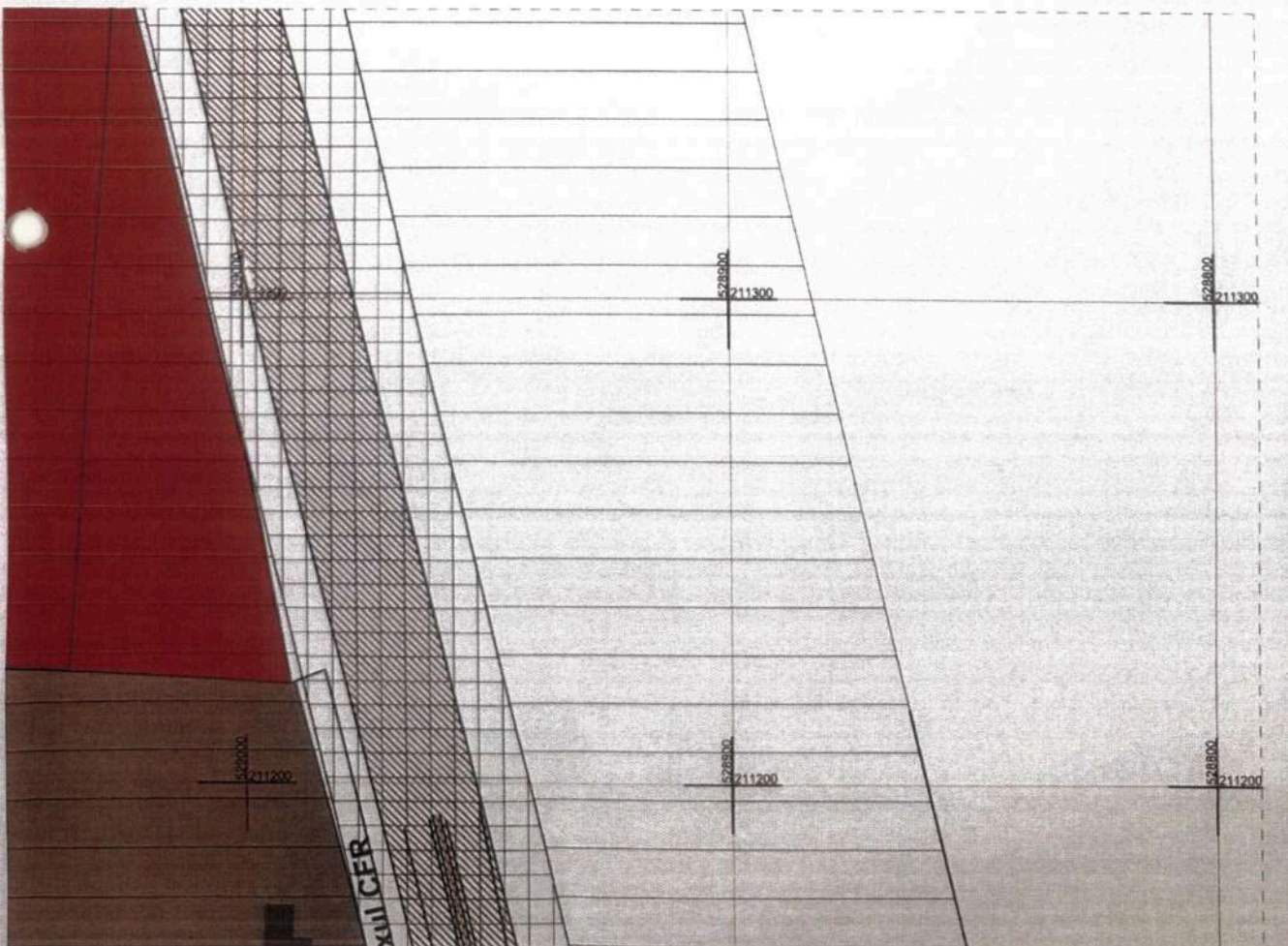
Prezenta planasa este valabila doar pentru obtinerea avizelor/autorizatiilor necesare la faza P.U.Z. & S.F.
Pentru faza D.T.-A.C prezenta planasa nu este valabila.



PRO.ARHITECTURA

ARHITECTURA URBANISM RESTAURARE CONSULTANTA

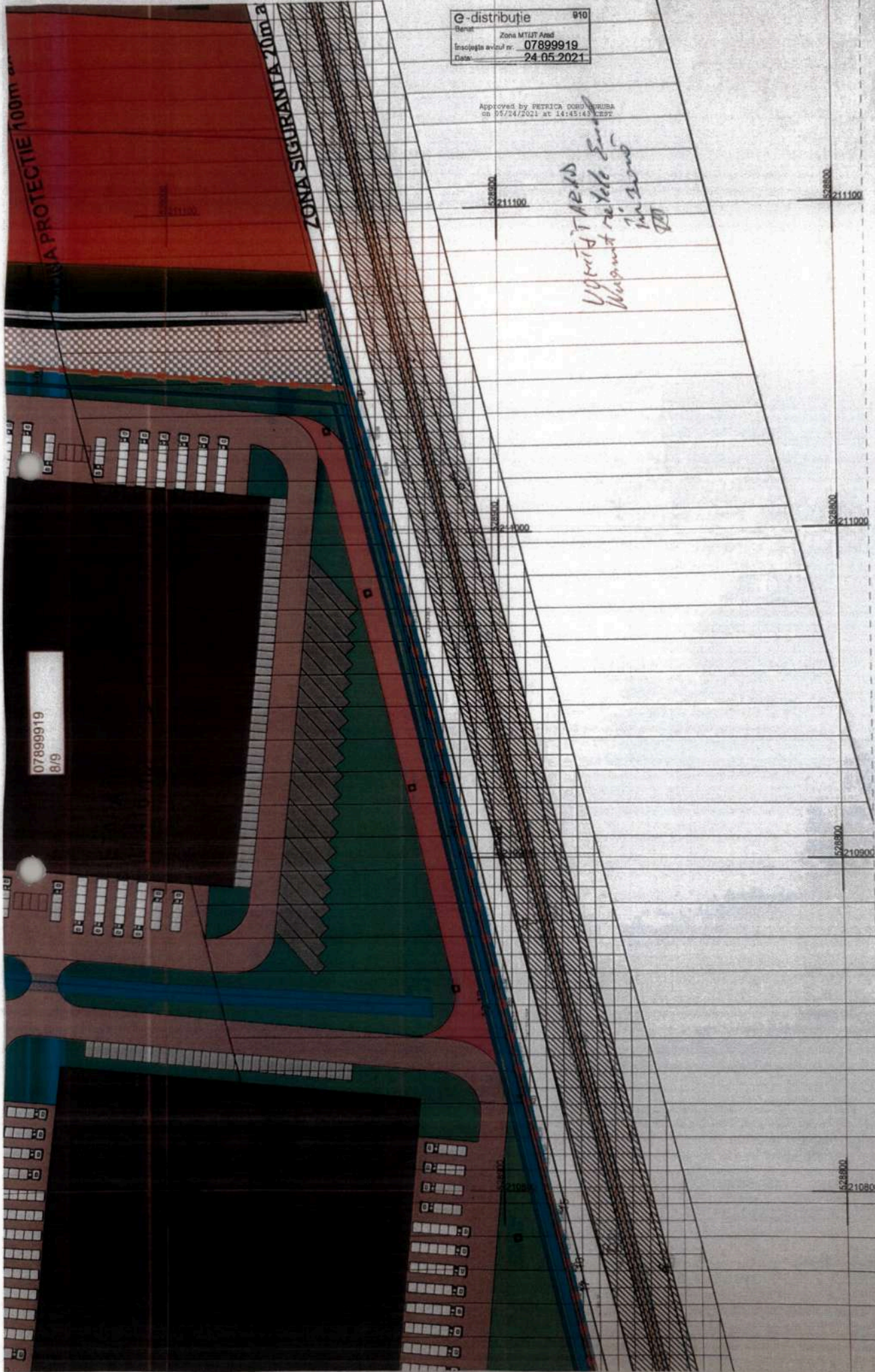
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara	1:1000	Proiect nr. 489 / 2021
COORDONATOR	arh. Ella PALCA		Data	2021	Faza S.F. AVIZE
PROIECTANT	arh. Ana-Maria SIRBU				Planasa nr. 02
DESEINAT	arh. Ana-Maria SIRBU				
Tytu proiect:			S.C. CTPARK BETA SRL		
Titlu proiect:			STUDIUL FEZABILITATE - ACORDARE TITLU PARC INDUSTRIAL		
Adresa proiectantului:			Bucuresti, Calea Aurel Vlaicu, nr. 287/A, Bucuresti, C.F. nr. 352899, 334337, Aviz		

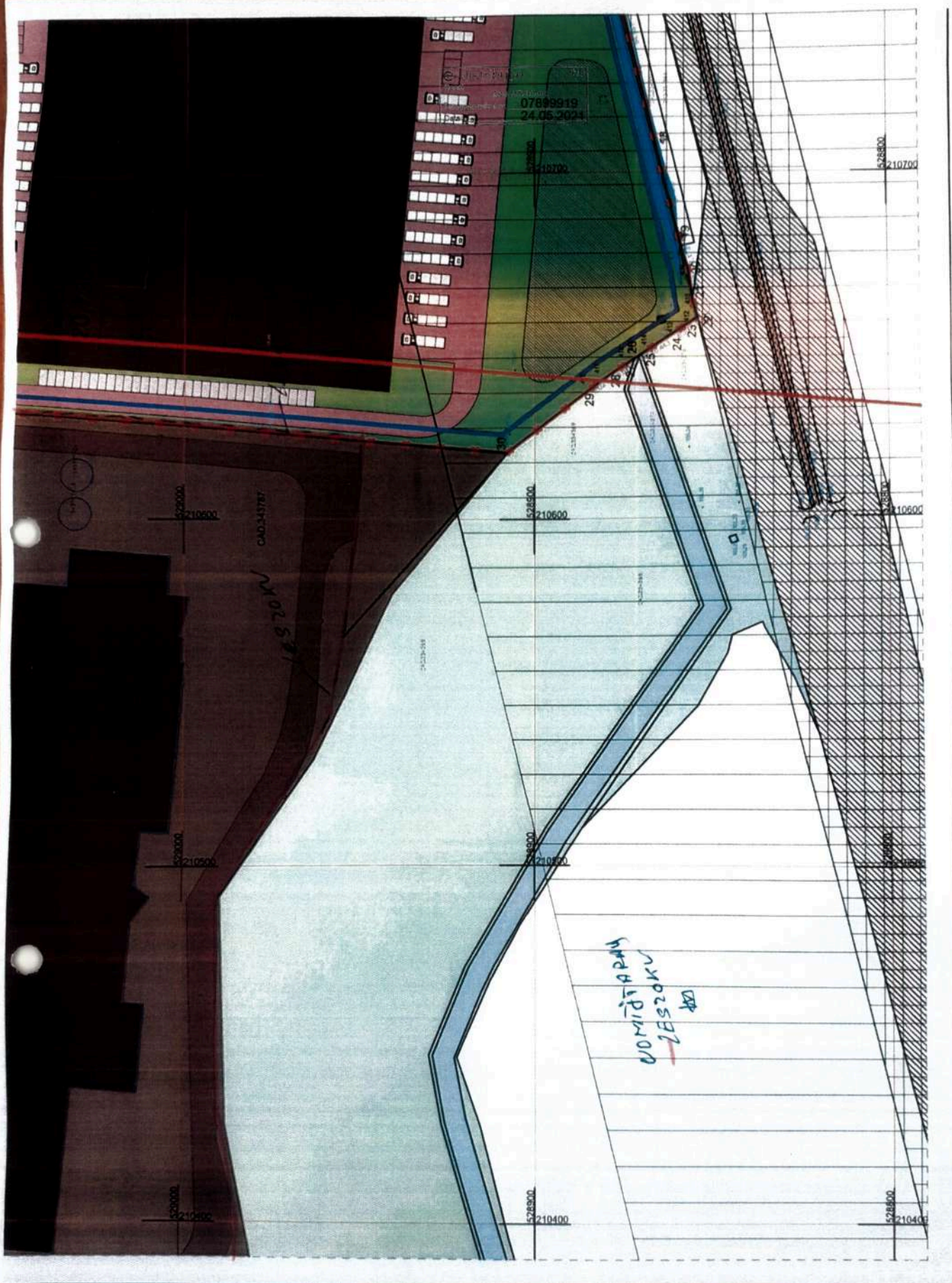


g-distributie 910
Benet: Zona MTJUT Arad
Inscrisje avouit nr: 07899919
Data: 24.05.2021

Approved by PATRICA DOMBULEA
on 05/24/2021 at 14:45:43 EST

*Ugneti THERM
Muzium re Xelo Ene
Tut 2000*





07899919
24.05.2024

528500
210700

528500
210700

528500
210600

528500
210600

528500
210500

528500
210500

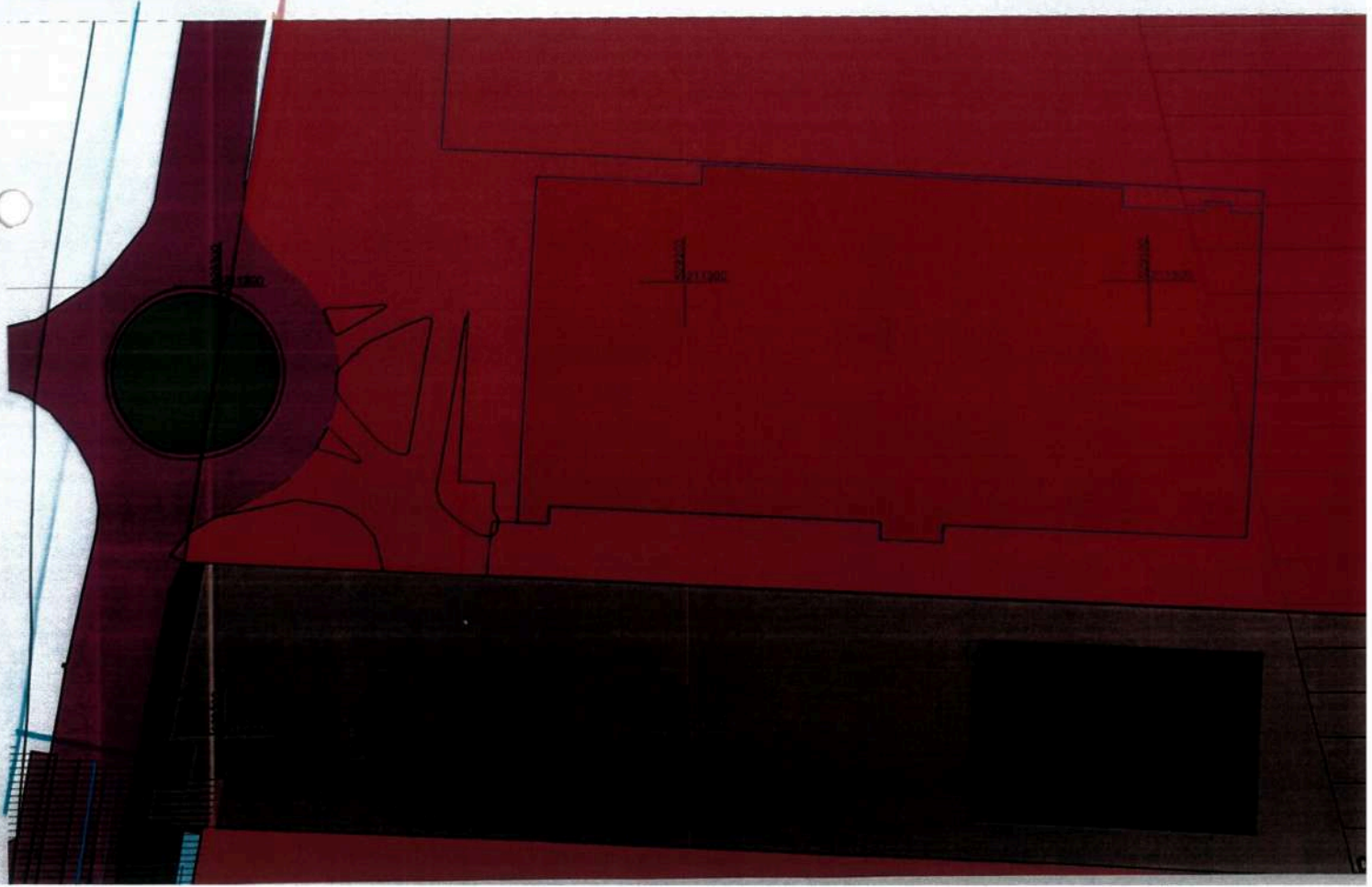
528500
210400

528500
210400

DOMITIA PAV
LESZOKU
400

CAO.341767

16920K



422	529332.466	211074.949	388.370
423	528945.263	211044.860	5.059
399	528944.085	211039.940	390.363
398	529333.265	211070.182	4.833
S(334337)=1874.49mp. P=788.616m			

07899919
6/9

DOMIATIPAS
LESPOKIV
LEPOKIV - A. 3.65

G-distributie
Banat
Zona MTUT Arad
Incepse avizului nr. 07899919
Date: 24.05.2021



154.34	375	529397.542	210661.050	1.651
	376	529374.950	210813.974	3.759
	377	529374.401	210817.693	12.782
	378	529372.528	210830.337	10.385
	379	529368.701	210839.991	8.607
	380	529364.008	210847.206	7.669
	381	529357.299	210850.921	7.199
	382	529350.411	210853.013	12.538
	383	529339.978	210859.967	2.881
	384	529337.822	210861.878	14.566
	385	529330.157	210874.264	4.454
	386	529328.663	210878.460	6.343
	387	529327.669	210884.725	3.856
	388	529327.355	210888.568	10.937
	389	529329.168	210899.354	3.133
	390	529330.101	210902.345	13.996
	391	529337.688	210914.106	3.406
	392	529340.008	210916.600	11.651
	393	529348.680	210924.381	3.845
	394	529350.594	210927.716	13.766
	395	529354.943	210940.777	1.788
	396	529354.648	210942.540	13.372
	397	529352.438	210955.728	116.049
	398	529333.265	211070.182	390.353
	399	528944.085	211039.940	121.456
	400	528915.531	210921.888	14.025
	401	528912.541	210908.185	53.886
	402	528899.995	210855.780	29.335
	403	528893.301	210827.219	33.762
	404	528885.596	210794.348	19.280
	405	528881.197	210775.577	3.947
	406	528880.296	210771.734	64.551
	407	528865.565	210708.886	31.465
	408	528858.384	210678.251	7.173
	409	528856.327	210671.379	8.928
	410	528855.114	210662.534	5.327
	411	528853.649	210657.412	2.194
	412	528855.484	210656.209	6.397
	413	528860.833	210652.701	10.443
	414	528869.566	210646.974	1.031
	415	528870.428	210646.409	1.359
	416	528871.565	210645.664	10.070
	417	528879.986	210640.142	5.021
	418	528883.988	210637.110	29.756
	419	528907.708	210619.144	481.472
	420	529387.437	210660.079	8.501
	421	529395.899	210660.892	1.651
S(352899)=193228.10mp P=1782.950m				

Nr. crt.	REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT	EXISTENT	PROPUIS
1.	Amplasare	Intravilan Mun. Arad	Intravilan Mun. Arad
2.	Proprietate	Teren proprietate privată, conform Extras CF nr. 352899 Arad, CF nr. 334337 Arad	

LEGENA:

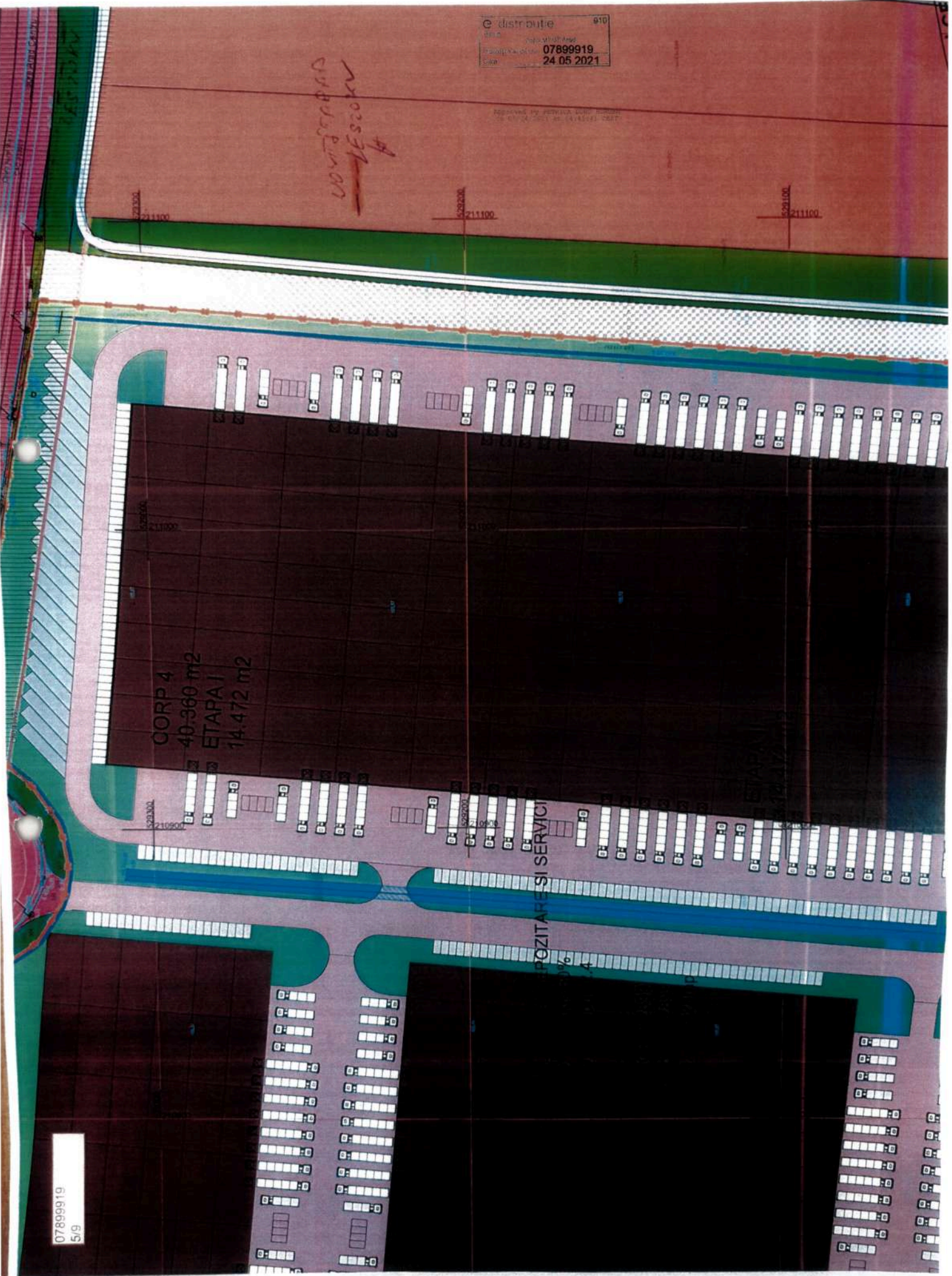
C distribute 910
07899919
24.05.2021

WONTOGROPA
VESZOK

CORP 4
40.360 m2
ETAPA I
14.472 m2

POZITARESI SERVICI

07899919
5/9



MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„Vasile Goldiș” AL JUDEȚULUI ARAD

NESECRET
Exemplar nr. ___ / 2
Nr. 625 577
Arad, 08.06.2021



CĂTRE,

S.C. CTPARK BETA S.R.L.

Tel: 0748 124 012 / e-mail: office@pro-arhitectura.ro

La adresa dumneavoastră nr. 625 577 din 06.05.2021, prin care solicitați avizul de securitate la incendiu pentru investiția „STUDIU DE FEZABILITATE – PARK INDUSTRIAL” - faza S.F., (proiect nr. 489/2021 întocmit de S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.), destinația parc industrial (spații industrie nepoluantă, logistică, depozitare și servicii, regim maxim P+3E), amplasată în Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 279/1, județul ARAD, vă comunicăm că potrivit prevederilor coroborate ale art. 30 din Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, art. 1 din H.G.R. nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu și ale O.M.A.I. nr. 129/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă, investiția nu face obiectul avizării/autorizării din punct de vedere al securității la incendiu la faza S.F.

Deoarece investiția are destinația spații de producție, depozitare și servicii cu suprafețe desfășurate mai mari 600 m.p. aceasta **face obiectul avizării/autorizării privind securitatea la incendiu la faza D.T.A.C.**

Cu stimă,

P. INSPECTOR ȘEF
Colonel

Cristian Nicolae GÂRBĂU

COLONEL PINTESCU-GRĂDINARIU
CĂBLIN - GEORGE

Se diseminează pe suport hârtie



TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.
Direcția Executivă Tehnologie și Informație România
Divizia Rețea Acces România
Departamentul Proiectare & Implementare Rețea Pasivă
Compartimentul Inventar de Rețea

Data: 20.05.2021

Aviz nr: 77

Către: SC Ctpark Beta SRL

AVIZ CONDIȚIONAT

Ca urmare a documentației dvs. depusă la S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. înregistrată sub nr. 60 / 7.05.2021, privind lucrarea "**Întocmire studiu de fezabilitate park industrial. Municipiul Arad, județul Arad**", vă comunicăm următoarele:

În zona identificată prin planurile de situație atașate la CU nr. 410/ 11.03.2021, S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. are amplasate/ pozate instalații de telecomunicații aflate în exploatare.

Având în vedere importanța deosebită a rețelei de telecomunicații proprietatea S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., cât și faptul că acestea vor fi afectate de lucrările proiectate conform documentației prezentate, S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. este de acord cu această lucrare numai în condițiile îndeplinirii următoarelor măsuri de protejare a rețelelor de telecomunicații subterane și/sau aeriene:

- Lucrările pentru care s-a solicitat avizul, efectuate în zona instalațiilor de telecomunicații, se vor executa numai sub asistența tehnică a S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.. Pentru aceasta înainte de începerea lucrărilor beneficiarul /constructorul va solicita acordarea de asistență tehnică la dl. Tiberiu Toth tel. 0257 204699/ 0760 246191 tiberiu.toth@telekom.ro sau prin fax la nr. 0257 215600
- Se vor respecta distanțele minime impuse de SR8591/1997
- Predarea amplasamentului, privind rețeaua de telecomunicații existentă, se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare / primire amplasament, ce va constitui anexa a unei Minute/Convenții, semnate de ambele părți, beneficiar / constructor respectiv S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. .
- Dacă la predarea de amplasament se constată că nu pot fi respectate distanțele minime față de instalațiile de telecomunicații de pe amplasament, beneficiarul va solicita la S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. sau la altă unitate de specialitate întocmirea unei documentații tehnice



pentru devierea/protecția instalațiilor proprietate S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. care sa reglementeze această situație.

- În cazul lucrărilor de reabilitare drumuri vor fi incluse și fondurile necesare ridicării sau coborării gurilor de cămine telefonice la noul nivel al carosabilului, în cazul în care nivelul acestuia se va modifica față de cel existent, în urma lucrărilor de modernizare proiectate.
- Toate lucrările proiectate prin această documentație în zona cablurilor de telecomunicații subterane, vor fi prevăzute a se executa obligatoriu manual și în prezența delegaților S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A..
- În cazul în care sunt produse avarii ale instalațiilor de telecomunicații, ca urmare a nerespectării prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrărilor de remediere a instalațiilor avariate, precum și daunele solicitate de clienții S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. datorită întreruperii furnizării serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.

Prezentul aviz este valabil pe toată perioada implementării investițiilor cu condiția începerii execuției lucrărilor în termenul prevăzut de lege, cu excepția cazurilor în care pe parcursul execuției lucrărilor sunt identificate elemente noi care să impună reluarea procedurilor de avizare prevăzute de lege, necunoscute la data emiterii avizelor/acordurilor, precum și/sau modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acestora, după caz.

Se interzice folosirea informațiilor referitoare la instalațiile de telecomunicații din prezentul aviz, în alte scopuri decât cele pentru care au fost furnizate, ca și transmiterea lor unor terți.

Taxa emiterie aviz: achitat.

Cu stimă,
Responsabil Avize Tehnice

Cucuiet Vasile Alexandru



Nr. 2381 / 15.06.2021

Catre: CTPARK BETA SRL

Adresa: Ilfov, Comuna Dragomirești, tarla nr. 76-78

Ref: aviz de principiu-Studiu de fezabilitate -park industrial-Proiect nr. 489/2021

Urmare a cererii d-voastră depusă la ANIF Filiala Teritorială de I.F. Arad cu nr.2371 din 14.06.2021, prin care ne solicitați avizul de principiu, pentru investiția „Studiu de fezabilitate-park industrial - pe terenurile înscrise în C.F. 334337, 352899, pe teren situat în intravilanul municipiului Arad, județul Arad”, conform Certificatului de Urbanism nr. 410 din 11.03.2021, se constată următoarele:

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarului, în vederea obținerii unui studiu de fezabilitate ce vizează dezvoltarea amplasamentului aflat în vestul intravilanului Municipiului Arad, în apropiere de intersecția dintre Calea Aurel Vlaicu, tronson DN7E și Centura Aradului, DN7, str. Stefan Tenețchi.

Incinta care face obiectul prezentului demers are suprafața de 195.102 mp, compusă din două terenuri proprietate privată, înscrise în CF nr. 352899 Arad, nr. cad. 352899 și CF nr. 334337 Arad, nr. cad. 334337, este liberă de construcții.

Terenul pe care se dorește executarea investiției, din intravilanul Municipiului Arad, este amenajat cu lucrări de îmbunătățiri funciare și traversează amenajarea de desecare Ier Arad Frontiera, cod 18, aflată în administrarea ANIF-Filiala Teritorială de îmbunătățiri funciare Arad.

În urma analizării documentației și a verificării în teren privind identificarea amplasamentului și impactul asupra lucrărilor de îmbunătățiri funciare, vă comunicăm că în principiu suntem de acord, cu condiția ca la emiterea avizului tehnic ANIF în vederea obținerii autorizației de construire să reveniți cu o nouă documentație care va cuprinde toate detaliile de execuție unde se vor respecta prevederile legale cu privire la zonele de protecție pentru lucrările de îmbunătățiri funciare, în conformitate cu Legea îmbunătățirilor funciare nr 138/2004 cu completările și modificările ulterioare și cu Ordinul nr 227/31.03.2006.

Director

Ing. Vlaicu Hergane Traian Ion





ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI
OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LANGĂ TRIBUNALUL ILFOV

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: CTPARK BETA SRL

Sediu social: Sat Dragomirești-Deal, Comuna Dragomirești-Vale, TARLA 76-78, CLADIREA B,
PARTER, BIROUL NR.1, Judet Ilfov

Activitatea principală: 4110 - Dezvoltare (promovare) imobiliară

Cod Unic de Înregistrare: 20847558

din data de: 29.01.2007

Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.123/4294/2017

Nr. de ordine în registrul comerțului: 123/4294/13.08.2017

Data eliberării: 16.08.2017

DIRECTOR,
Elena Simona ISTRATE

Seria B Nr. 3413231