

PROIECT
Nr. 521/26.10.2021
HOTĂRÂREA nr. _____
din _____

privind acordul de principiu prevăzut la art. 6 alin. (4) lit. h) din
Legea nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale,
cu modificările ulterioare pentru VGP PARK ARAD S.R.L.

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

În conformitate cu prevederile art.6 alin. (4), lit.h) și art. 20 din Legea nr.186/2013 privind
constituirea și funcționarea parcurilor industriale, cu modificările ulterioare;

Ținând seama de prevederile 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, actualizat;

Având în vedere cererea înregistrată la Primăria municipiului Arad sub
nr.77387/06.10.2021, iar la Direcția Venituri sub nr. 652207/07.10.2021, formulată de către VGP
PARK ARAD S.R.L., cu sediul în București, Sector 1, Calea Floreasca nr.218, Cam.2, Etaj 2,
ap.6, CUI 41699306;

Având în vedere raportul de specialitate nr. _____/_____ al Direcției Venituri-
Biroul Juridic, Contestații;

Adoptarea hotărârii cu ____ voturi pentru și ____ împotrivă/abțineri (____ consilieri
prezenți din 23 în funcție),

În temeiul art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (4) lit. c), alin. (14), art. 139 alin. (3) lit.
c) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
adoptă prezenta
HOTĂRÂRE

Art. 1. (1) Se emite acordul de principiu prevăzut la art. 6 alin. (4) lit. h) din Legea nr.
186/2013, cu modificările ulterioare, în vederea obținerii titlului de parc industrial pentru VGP
PARK ARAD S.R.L., cu sediul în București, Sector 1, Calea Floreasca nr.218, Cam.2, Etaj 2,
ap.6, CUI 41699306, în considerarea studiului de fezabilitate din anexa care face parte integrantă
din prezenta hotărâre.

(2) Acordul de principiu prevăzut la alin.(1) are în vedere facilitățile prevăzute de art. 20
alin. (1), lit. b) și c) din Legea nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor
industriale, cu modificările ulterioare.

Art. 2. Facilitățile prevăzute de art. 20 alin. (1), lit. b) și c) din Legea nr.186/2013 privind
constituirea și funcționarea parcurilor industriale, cu modificările ulterioare vor fi acordate VGP
PARK ARAD S.R.L. numai în condițiile obținerii titlului de parc industrial și cu respectarea
prevederilor 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.

Art.3. Prezenta hotărâre se comunică Prefectului Județului Arad în vederea exercitării
controlului cu privire la legalitate și se aduce la cunoștință publică în condițiile legii.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

SECRETAR GENERAL,

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
PRIMAR
NR. _____/_____

REFERAT DE APROBARE

Primarul Municipiului Arad,
Având în vedere:

- prevederile art.6 alin. (4), lit.h) și art. 20 din Legea nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, cu modificările ulterioare;
- prevederile 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, actualizat;
- cererea înregistrată la Primăria municipiului Arad sub nr.77387/06.10.2021, iar la Direcția Venituri sub nr. 652207/07.10.2021, formulată de către VGP PARK ARAD S.R.L., cu sediul în București, Sector 1, Calea Floreasca nr.218, Cam.2, Etaj 2, ap.6, CUI 41699306;
- încurajarea și susținerea creării unui mediu prielnic dezvoltării economice a comunității, a investițiilor private pe raza municipiului Arad, creșterea numărului de locuri de muncă nou create prin înființarea unui nou parc industrial, pe amplasamentul situat în Arad, Str. DN 69, km 46+200, dr. FN,

În temeiul prevederilor art.136 alin.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul administrativ, actualizată și ale art.37 din Anexa la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Arad nr.216/30.06.2016 privind aprobarea regulamentului de organizare și funcționare a Consiliului Local al municipiului Arad pentru mandatul 2016-2020, îmi exprim inițiativa de promovare a unui proiect de hotărâre cu următorul obiect:

- *propunerea de emitere a acordului de principiu prevăzut la art. 6 alin. (4) lit. h) din Legea nr. 186/2013, cu modificările ulterioare, în vederea obținerii titlului de parc industrial VGP PARK ARAD S.R.L., cu sediul în București, Sector 1, Calea Floreasca nr.218, Cam.2, Etaj 2, ap.6, CUI 41699306.*

PRIMAR,
Călin Bibarț

RAPORT DE SPECIALITATE

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

Obiect: propunerea de emitere a acordului de principiu prevăzut la art. 6 alin. (4) lit. h) din Legea nr. 186/2013, cu modificările ulterioare, în vederea obținerii titlului de parc industrial pentru VGP PARK ARAD S.R.L., cu sediul în București, Sector 1, Calea Floreasca nr.218, Cam.2, Etaj 2, ap.6, CUI 41699306.

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 scutirile 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.77387/06.10.2021, iar la Direcția Venituri sub nr. 652207/07.10.2021, VGP PARK ARAD S.R.L., cu sediul în București, Sector 1, Calea Floreasca nr.218, Cam.2, Etaj 2, ap.6, CUI 41699306 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.1409/21.07.2021, de extrase carte funciară și de studiul de fezabilitate.

Potrivit studiului de fezabilitate, suprafața de teren pe care se dorește realizarea parcului industrial este de 389.992 mp, teren situat în Arad, Str. DN 69, km 46+200, dr. FN.

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

Valoarea totală a obiectivului de investiții a fi realizat este de aproximativ 140 milioane euro.

Construcțiile noi care se doresc realizate de către investitor constau într-un ansamblu de clădiri cu destinație specifică industriei nepoluante, depozitare și pentru servicii, cu o valoare estimată de 90.725.000 euro, valoare fără TVA, conform devizului general și a Anexei 8-Centralizator obiecte 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- 300 muncitori.

În faza de exploatare, perspectiva de creare de locuri de muncă indică un număr de aproximativ 800 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 700.000 lei/an, sumă calculată având în vedere salariul minim pe economie sau de 1.200.000 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 VGP PARK ARAD S.R.L., îndeplinește criteriile și condițiile de acordare a măsurilor de sprijin pentru investițiile inițiale 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 scutire la plata impozitului pe clădiri și teren.

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
Aprobat	Neamțiu Pavel	Director executiv		
Vizat de legalitate	Șerban Stelica	Consilier juridic		
Întocmit	Albu Ioana	Șef serviciu		26.10.2021

VGP



WWW.VGPPARKS.EU

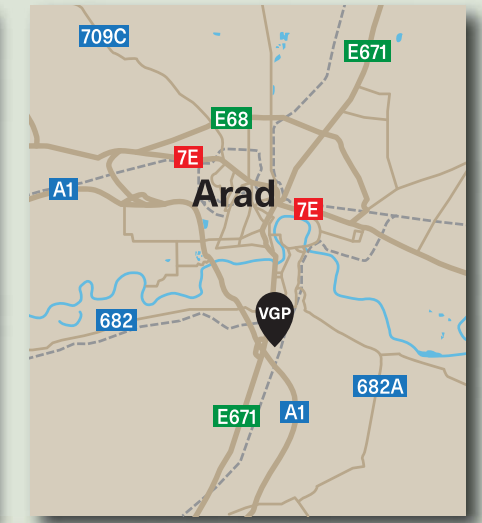
VGP PARK ARAD

**Noua locație pentru activitățile dumneavoastră
logistice, industriale și comerciale**

The new location for your logistics,
industrial and commercial activities

Aveți nevoie de mai mult spațiu?

Do you need more space?



AMPLASARE

VGP Park Arad este situat în proximitatea orașului Arad în partea de vest a României, adiacent autostrazii A1 și la doar 50 km de granița cu Ungaria. Pozitionat strategic la intersecția a unor importante drumuri europene: Autostrada A1, E671 axa vestica Nord-Sud & E68 pe direcția Est-Vest Arad este cel mai important nod rutier din Vestul țării, parte a Coridorului IV de transport pan-European. Apropierea de granița de vest a țării și conectivitatea la rețeaua de drumuri moderne europene susține dezvoltarea zonala și interesul investitorilor, Arad fiind principala poartă vestică de acces rutier și feroviar către România

LOCATION

VGP Park Arad is located near the city of Arad in the western part of Romania, adjacent to the A1 motorway and only 50 km from the border with Hungary. Strategically positioned at the intersection of several important European roads (A1 motorway, E671 North-South axis, E68 in East-West direction), Arad is the most important road junction in the West of the country and lies within the Pan-European Transport Corridor IV. The proximity of the western border of the country and connectivity to the modern European road network support the region's development and draw the interest of investors. Arad is the main western gate for road and railway access to Romania.



DISTANȚE APROXIMATIVE APPROXIMATE DISTANCES

Timisoara — 50 km	Szeged (H) — 100 km
Oradea — 120 km	Belgrade (RS) — 200 km
Cluj Napoca — 340 km	Budapest (H) — 260 km
Bucuresti — 600 km	Viena/Vienna (AT) — 499 km

200 m	35 min	7 km	100 m	500 m	2 km	10 min

Soluții la cheie

Turnkey solutions



SPAȚII DE PRODUCȚIE ȘI SERVICII

- legătură bună cu transportul public
- toată infrastructura pe teren
- soluții personalizate la cheie

PRODUCTION FACILITIES AND SERVICES

- excellent public transport connections
- all infrastructure on site
- turnkey, custom-made solutions



SHOWROOM -URI ȘI SEDII

- spații mici disponibile
- toate spațiile administrative sunt personalizate
- sistem de aer condiționat în dotarea standard
- locuri de parcare suficiente

SHOWROOMS AND HEADQUARTERS

- small units available
- all administrative space built to suit
- air conditioning included as standard
- sufficient parking space



DEPOZITE ȘI LOGISTICĂ

- standarde de construcție foarte ridicate
- acces excelent la drumurile principale
- acces facil către centrul municipiului

WAREHOUSE & LOGISTICS

- very high building standards
- excellent access to the main roads
- easy access to the centre of Arad

Plan de configurare spații

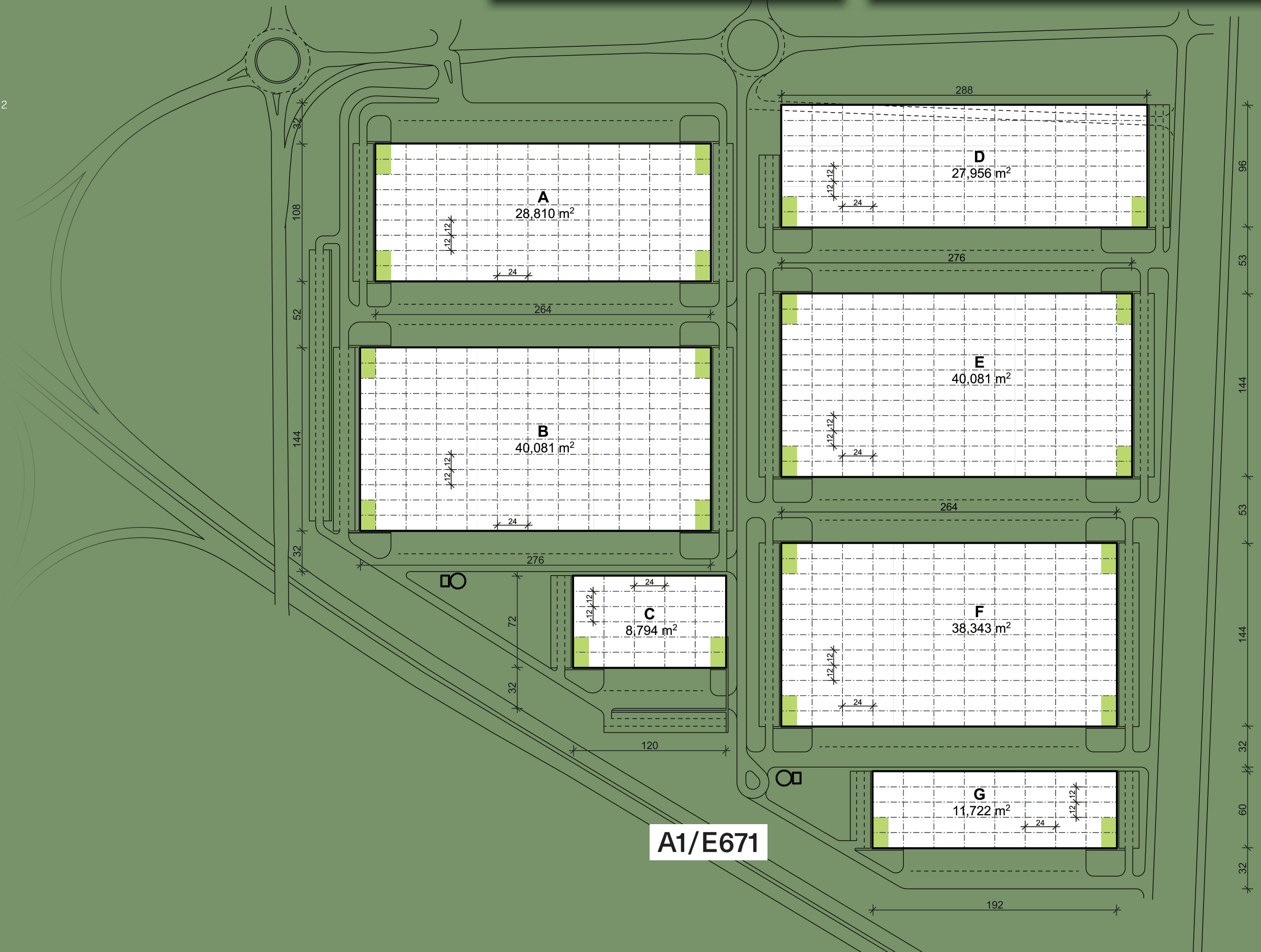
Layout

Parcul oferă unități începând cu 1.000 m² și până la soluții personalizate pentru operațiuni logistice de proporții. Spațiile noastre sunt adecvate pentru servicii logistice, producție ușoară și activități comerciale.

The park offers units from as small as 1,000 m² up to tailor-made solutions for large logistics operations. Our premises are suitable for logistics services, light production and commercial activities.

395.000 m²
SUPRAFAȚA DE TEREN
LAND AREA

196.000 m²
SUPRAFAȚA INCHIRIABILĂ
LETTABLE AREA



A1/E671

Caracteristici tehnice si sustenabilitate

Technical features and sustainability

VGP oferă clădiri de înaltă calitate.

La cerere, toate spațiile de închiriat pot fi adaptate conform cerințelor viitorului chiriaș. Într-o anumită măsură, se pot face modificări chiar dacă o clădire este deja în construcție în vederea satisfacerii unor cerințe tehnice speciale ale clientului. O echipă de experți VGP va discuta aceste cerințe cu chiriașul și va asigura implementarea cu succes a acestora. Depunem eforturi continue pentru optimizarea clădirilor noastre – întotdeauna ținând cont de nevoile pieței și de evoluțiile tehnice. Bineînțeles, eficiența energetică și sustenabilitatea reprezintă întotdeauna o prioritate.

VGP offers high-quality buildings

Upon request, all rental spaces can be adapted according to the future tenant's requirements. To a certain extent, adjustments may be made even if a building is already under construction in order to accommodate the tenant's special technical requirements. An experienced VGP team will assess all the needs of the tenant and ensure a successful implementation. We are continuously working to optimise our buildings, and always with a view to the needs of the market and technical developments. Of course, energy efficiency and sustainability are always priorities.

SUPRAFETELE PAVATE

Toate căile de acces pentru camioane, inclusiv spațiile de parcare și manevră, au dimensiuni corespunzătoare care asigură suficient spațiu de manevră pentru vehiculele cu lungimea de 18 m încărcate complet. Toate zonele de încărcare, căile de acces și locurile de parcare pentru camioane sunt realizate din dale de beton îmbinate pentru trafic intens.

PAVED SURFACES

All access ways for trucks, including parking and manipulation spaces, are adequately dimensioned to provide fully loaded 18 m vehicles sufficient space to manoeuvre. All loading areas, access ways and parking places for trucks are made of heavy-duty interlocking concrete tiles.

ZONELE DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE

Fiecare chiriaș are propriile cerințe specifice. Abordarea noastră este aceea de a personaliza fiecare spațiu de producție sau depozitare cu respectarea strictă a dorințelor și nevoilor clientului nostru.

PRODUCTION AND WAREHOUSE AREAS

Every tenant has its own specific requirements. Our approach is to tailor each respective production or warehouse space precisely according to the wishes and needs of our customer.

FERESTRELE

Toate ferestrele din zonele administrative sunt realizate din profile de aluminiu cu 5 camere separate termic, cu suprafață acoperită cu vopsea prin pulverizare (RAL). Suprafețele vitrate izolate au un nivel de conductivitate termică de $U=1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$.

WINDOWS

All window units in administrative areas are made of thermally separated 5-chamber aluminium sections with a powdercoated and coloured surface (RAL). Insulated glazing meets a heat conductivity level of $U=1.1 \text{ W/m}^2\text{K}$.

LUMINATOARELE

Cel puțin 2% din suprafața acoperișului va fi realizată din materiale transparente. Aceste ferestre de acoperiș, luminatoare, panouri de sticlă sau elemente similare sunt proiectate conform normativelor de securitate legale în vigoare. Dacă legislația impune, se instalează sisteme automate pentru evacuarea fumului.

SKYLIGHTS

At least 2% of the roof area will be made of transparent materials. These roof windows, skylights, glass panes or similar elements are designed in accordance with legal security regulations in force. Automatic systems for smoke removal are installed if required by law.

SISTEMUL DE ILUMINAT

Zonele de depozitare sunt dotate cu lampi cu tehnologie LED consum redus de energie asigurând o intensitate luminoasă de 200 lux între rafturi și 300 lux în zona de descarcare/incarcare. În proiectarea sistemului de iluminat sunt luate în considerare și criteriile antiîmbire. Lămpile sunt grupate pe secțiuni cu control independent.

LIGHTS

Warehouse areas are equipped with energy efficient LED lighting with intensity of 200 lux in the space between shelf units and 300 lux in the picking area. Anti-glare criteria are considered in the lighting design. The lights are divided into independent control sections.

ACOPERIȘUL

Structura acoperișului este formată din grinzi portante din beton armat, tablă trapezoidală din oțel, o barieră de vapori și termoizolație din panouri de vată minerală bazaltică pe segmente cu îmbinări de interblocaj. Stratul superior este realizat din folie de PVC. Izolația acoperișului cu vată are min. 160 mm grosime.

ROOF

The roof structure consists of load-bearing steel-reinforced concrete beams, trapezoidal steel sheeting, a vapour insulation layer, and thermal insulation of mineral wool segments with interlocking joints and a top layer of waterproofing foil. Roof insulation with a mineral wool layer of min. 160 mm.

STRUCTURA DE SUSȚINERE

Structura de rezistență a clădirilor este realizată din beton armat prefabricat. Stâlpii sunt poziționați pe o rețea $12 \times 24 \text{ m}$. Înălțimea utilă standard între pardoseală și cea mai joasă parte a structurii de rezistență din depozit este de 12 m.

SUPPORT STRUCTURE

The load-bearing system of the buildings is made of prefabricated reinforced concrete. The columns are standardly placed on a grid of $12 \times 24 \text{ m}$. The standard clear height between the floor and the lowest part of the load-bearing structure in the warehouse is min. 12 m.

PLINTA DIN BETON

În jurul întregului perimetru al depozitului este construită o plintă din beton cu înălțimea de 500 mm deasupra suprafeței din beton, cu scopul de a proteja fațada împotriva deteriorării.

CONCRETE PLINTH

A concrete plinth with a height of 500 mm above the concrete floor is constructed around the whole perimeter of the warehouse to protect the façade against damage.

PORȚILE

Sunt puse la dispoziție porți și rampe de încărcare suficiente pentru încărcarea și descărcarea camioanelor. Ușile secționale standard au dimensiunile $3,0 \times 3,5 \text{ m}$ și sunt dotate cu fereastră cu vedere la exterior. De asemenea, din dotarea standard fac parte apărători externe din cauciuc și platforme de încărcare complet automate cu echilibrare hidraulică cu o capacitate de încărcare de 60 kN.

GATES

Sufficient loading ramps and gates are provided for truck loading and unloading. Standard sectional doors have dimensions $3.0 \times 3.5 \text{ m}$ and are equipped with a viewing window to the outside. Rubber dock shelters outside and fully automatic hydraulic levelling bridges with a loading capacity of 60 kN are also standard.

FAȚADA

Fațada depozitelor este realizată din panouri sandwich prefabricate (de ex. Kingspan, Brucha) cu termoizolație vată minerală de min. 120 mm sau echivalent. Structura de susținere a fațadei este ancorată de stâlpii de rezistență din beton armat.

FAÇADE

The façade on warehouse buildings consists of prefabricated sandwich panels (e.g. Kingspan, Brucha) with thermal mineral wool insulation of min. 120 mm or equivalent. The façade's supporting structure is anchored to the load-bearing reinforced concrete columns.

SPAȚIUL DE BIROURI

Spațiile de birouri sunt dotate cu sistem de aer condiționat și cu tavane false cu panouri din fibră minerală intercalate. Conform cerințelor clientului, pardoseala poate fi acoperită cu mochetă, gresie sau linoleum durabil, de înaltă calitate. Ușile interioare și culoarea pereților depind de dorințele clientului.

OFFICE SPACE

Office spaces are air-conditioned and feature dropped ceilings with inlaid mineral fibre panels. According to customer requirements, floor coverings are high-quality and durable carpets, tile or linoleum. Interior doors and wall colours are executed according to the customer's wishes.

PARDOSEALA

Pardoselele depozitelor sunt realizate dintr-o placă de beton monolit, armată cu fibre de oțel. Pardoselele sunt așezate pe un strat de bază compact (sarcina maximă de cel puțin 90 MPa) acoperit cu o folie de separare din PE. Capacitatea portantă maximă a plăcilor de pardoseală este de 70 kN/m^2 . Suprafețele de pardoseală sunt consolidate și elicopterizate. (Planeitatea suprafețelor respectă DIN 18202, Tabelul 3, rândul 4.)

FLOOR

Warehouse floors are constructed as monolithic concrete slab, reinforced with steel fibres. Floors are laid on a compacted subgrade (maximum load at least 90 MPa) covered with a PE separation foil. The maximum load-bearing capacity of floor slabs is 70 kN/m^2 . Floor surfaces are hardened and power trowelled. (Surface flatness is in accordance with DIN 18202, Table 3, line 4.)

Ne găsiți unde
aveți nevoie

We are where
you need
to be



Brno, Český Újezd, České Budějovice, Hrádek nad Nisou, Chomutov, Jeneč, Liberec, Olomouc, Pilsen, Prostějov, Tuchoměřice, Ústí nad Labem, Vyškov, Bobenheim-Roxheim, Berlin, Bingen, Bischofsheim, Chemnitz, Dresden, Einbeck, Erfurt, Frankenthal, Gießen, Ginsheim-Gustavsburg, Göttingen, Graz, Halle, Hamburg, Höchststadt, Laatzen, Leipzig, Leipzig-Borna, Lützellinden, Magdeburg, Munich, Oberkrämer, Rodgau, Rostock, Soltau, Schwabach, Wetzlar, Wustermark, Çekava, Alsónémedi, Hatvan, Győr, Kecskemét, Bratislava, Malacky, Zvolen, Arad, Braşov, Sibiu, Timișoara, Fuenlabrada, Lliça d'Aunt, San Fernando de Henares, Sevilla Dos Hermanas, Valencia, Zaragoza, Calcio, Padova, Parma, Sordio, Valsamoggia, Verona, Nijmegen, Roosendaal, Santa Maria da Feira. Sintra

Concentrați pe nevoile
dumneavoastră

Focused on
your needs



SIMȚIȚI PULSUL VREMURILOR NOASTRE

Dacă vreți să vă concentrați pe activitatea dumneavoastră principală și să asigurați dezvoltarea pe termen lung a firmei, atunci aveți nevoie de clădiri de depozitare și producție cu acces direct la arterele de transport. Acest lucru economisește timp și bani care ar putea fi irosiți din cauza distanțelor de transport lungi. Am ajutat multe companii lideri de piață să-și îndeplinească viziunile de accesibilitate, standard de spații de lucru și amplasare logistică ideală. De asemenea, ne putem ocupa de administrarea clădirilor închiriate, și, pe măsură ce compania dumneavoastră se dezvoltă, putem pregăti următorul proiect.

FEEL THE PULSE OF OUR TIMES

If you are to focus on your core business and ensure your firm's long-term development, then you need storage and production buildings directly alongside the transportation arteries. This saves time and money that would otherwise be wasted due to long transportation distances. We have helped many market leaders to fulfil their visions for accessibility, facilities standard and ideal logistical placement. We also can attend to managing your leased buildings, and, as your company grows, we can prepare your next project.



ORICE AVEȚI NEVOIE

Ne plac companiile care știu ce fac. Puteți lăsa grijile cu privire la dezvoltare, servicii și curățenie în grija noastră, concentrându-vă exclusiv pe activitatea dumneavoastră. Veți observa imediat beneficiile parteneriatului nostru. Vom dezvolta proiectul împreună cu dumneavoastră și vă vom fi alături începând din faza de proiectare și până la finalizarea construcției. Cu VGP, știți că aveți alături un partener cu capital puternic, o companie cu o experiență vastă și un trecut de succes. Vă garantăm faptul că spațiile, clădirile și infrastructura dumneavoastră vor fi construite la cele mai moderne standarde.

EVERYTHING YOU NEED

We like companies that know what they are doing. You can leave your worries about development, services and cleaning to us in order to focus just on your business. You will notice the benefits of our partnership right away. We will develop your project with you and accompany you from design through the complete construction. With VGP, a company with abundant experience and a successful history, you know you have a strongly capitalised partner on your side. We guarantee that your buildings, facilities and infrastructure will be built according to state-of-the-art standards.



SPAȚII PERSONALIZATE PENTRU COMPANIA DUMNEAVOASTRA

Pentru a profita la maximum de punctele forte ale companiei dumneavoastră, aveți nevoie de spații suficiente de mari, de calitate superioară. VGP reprezintă forța din spatele celor mai mari și mai moderne parcuri industriale și logistice din Europa Centrală și de Est. Echipa de specialiști VGP creează spații care corespund perfect nevoilor dumneavoastră, astfel încât hala să includă, pe lângă depozite sau linii de producție, și birouri sau spații tehnice.

TAILORED FACILITIES FOR YOUR COMPANY

To make the most of your company's strengths, you need sufficiently large and high-quality facilities. VGP is the force behind Central and Eastern Europe's most modern and largest logistics and industrial parks. A team of VGP professionals will create facilities precisely tailored to your needs, so the hall can contain, in addition to warehousing or production lines, also offices and technical facilities.



VGP Park Arad

**Așteptăm să vă urăm curând
bunvenit în VGP Park Arad.**


Looking forward to welcoming
you soon in our VGP Park Arad.

**Locatia este amplasata langa autostrada A1
la iesirea spre Arad-Sud.**

The site is situated adjacent to the A1
motorway at the exit to Arad-Sud.

VGP Proiecte Industriale SRL
Calea Floreasca no. 218
2nd Floor, Office no. 6
014472 Bucuresti

TEL +40 735 VGP VGP
E-MAIL info.romania@vgpparks.eu
www.vgpparks.eu/ro

Follow us on 



Pr.nr: 496/2021

Faza: S.F.

Denumirea: CONSTRUIRE PARK INDUSTRIAL DE LOGISTICĂ ȘI SERVICII ȘI MICĂ PRODUCȚIE, Intravilan mun. Arad, DN 69, FN, incintă compusă din parcelele, identificate cu CF nr. 306362, 306535, 307445, 309127, 319226, 319228, 319455, 350487, 350556, 350570 Arad

Anexa7

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	Euro	Euro
1	2	3	4	5
	CAPITOLUL 1 Cheltuieli ptr.obținerea și amenajarea terenului			
1.1.	Obținerea terenului	0,00	0,00	0,00
1.2.	Amenajarea terenului	10.015.000,00	1.902.850,00	11.917.850,00
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	10.015.000,00	1.902.850,00	11.917.850,00
	CAPITOLUL 2 Cheltuieli ptr.asigurarea utilitatilor necesare obiectivului			
2.1.	Utilități	7.200.000,00	1.368.000,00	8.568.000,00
		0,00	0,00	0,00
	TOTAL CAPITOL II	7.200.000,00	1.368.000,00	8.568.000,00
	CAPITOLUL 3 Cheltuieli ptr.proiectare și asistența tehnică			
3.1.	Studii	30.000,00	5.700,00	35.700,00
	3.1.1. Studii de teren	30.000,00	5.700,00	35.700,00
	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 tehnică	0,00	0,00	0,00
3.4.	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor	35.000,00	6.650,00	41.650,00
3.5.	Proiectare	4.432.000,00	842.080,00	5.274.080,00
	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	25.000,00	4.750,00	29.750,00
	3.5.4. Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor	7.000,00	1.330,00	8.330,00
	3.5.5. Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	400.000,00	76.000,00	476.000,00
	3.5.6. Proiect tehnic și detalii de execuție	4.000.000,00	760.000,00	4.760.000,00
3.6.	Organizarea procedurilor de achiziție	0,00	0,00	0,00
3.7.	Consultanță	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	3.000.000,00	570.000,00	3.570.000,00
	3.8.1. Asistența tehnică din partea proiectantului	1.400.000,00	266.000,00	1.666.000,00
	3.8.1.1. pe perioada de execuție a lucrărilor	700.000,00	133.000,00	833.000,00

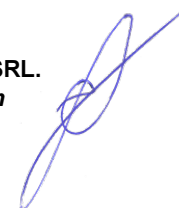
	3.8.1.2. pentru participarea proiectantului la fazele incluse in programul de control al lucrarilor de executie, avizat de catre Inspectoratul de Stat in Constructii	700.000,00	133.000,00	833.000,00
	3.8.2. Dirigentie de santier	1.600.000,00	304.000,00	1.904.000,00
TOTAL CAPITOL III		7.507.000,00	1.424.430,00	8.931.430,00
CAPITOLUL 4 Cheltuieli ptr.investitia de baza				
4.1.	Construcții și instalații	90.725.000,00	17.237.750,00	107.962.750,00
4.1.1	4.1.1. Terasamente, sistematizare pe verticala si amenajari exterioare	0,00	0,00	0,00
4.1.2	4.1.2. Rezistenta	0,00	0,00	0,00
4.1.3	4.1.3. Arhitectura	90.725.000,00	17.237.750,00	107.962.750,00
4.1.4	4.1.4. Instalatii	0,00	0,00	0,00
4.2.	Montaj utilaje, echipamente tehnologice si functionale	0,00	0,00	0,00
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 CAPITOL IV		90.725.000,00	17.237.750,00	107.962.750,00
CAPITOLUL 5 Alte cheltuieli				
5.1.	Organizare de șantier	350.000,00	66.500,00	416.500,00
	5.1.1. Lucrari de constructii si instalatii aferente organizarii de santier	350.000,00	66.500,00	416.500,00
	5.1.2. Cheltuieli conexe organizarii de santier	0,00	0,00	0,00
5.2.	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	2.274.090,00	0,00	2.274.090,00
	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)	108.290,00	0,00	108.290,00
	5.2.3. Cota aferenta ISC pentru controlul statului in amenajarea teritorului, urbanism si pentru autorizarea lucrarilor de constructii (0,5% din C+M)	541.450,00	0,00	541.450,00
	5.2.4. Cota aferenta Casei Sociale a Constructorilor-CSC (0,5% din C+M)	541.450,00	0,00	541.450,00
	5.2.5. Taxe pentru acorduri, avize conforme si autorizatia de construire/desfiintare	1.082.900,00	0,00	1.082.900,00
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		2.624.090,00	66.500,00	2.690.590,00
CAPITOLUL 6 Cheltuielile 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		118.071.090,00	21.999.530,00	140.070.620,00
din care C+M (1.2+1.3+1.4.+2+4.1.+4.2.+5.1.1)		108.290.000,00	20.575.100,00	128.865.100,00

1 euro = 4.9202 din 11.06.2021

Data: 02.07.2021

BENEFICIAR,
SC. VGP PARK ARAD SRL.

ÎNTOCMIT,
SC. PROARHITECTURA SRL.
ing. BORLEA Calin



Pr.nr: 496/2021

Faza: S.F.

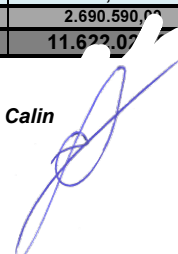
Denumirea: CONSTRUIRE PARK INDUSTRIAL DE LOGISTICĂ ȘI SERVICII ȘI MICĂ PRODUCȚIE, Intravilan mun. Arad, DN 69, FN, incintă compusă din parcelele, identificate cu CF nr. 306362, 306535, 307445, 309127, 319226, 319228, 319455, 350487, 350556, 350570 Arad

DEVIZE FINANCIARE
CAP. 3 SI 5

Nr.crt.	Denumire devizului financiar	Valoarea (fără TVA)	TVA	Valoarea (inclusiv TVA)
		Euro	Euro	Euro
1	2	3	5	6
	CAPITOLUL 3			
3.1.	Studii	30.000,00	5.700,00	35.700,00
	3.1.1. Studii de teren	30.000,00	5.700,00	35.700,00
	3.1.1.1. Studiu geotehnic	10.000,00	1.900,00	11.900,00
	3.1.1.2. Studiu topografic	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.	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	35.000,00	6.650,00	41.650,00
3.5.	Proiectare	4.432.000,00	842.080,00	5.274.080,00
	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	7.000,00	1.330,00	8.330,00
	3.5.5. Verificarea tehnica de calitate a proiectului tehnic si a detaliilor de executie	400.000,00	76.000,00	476.000,00
	3.5.6. Proiect tehnic si detalii de executie	4.000.000,00	760.000,00	4.760.000,00
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/a 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	3.000.000,00	570.000,00	3.570.000,00
	3.8.1. Asistența tehnică din partea proiectantului	1.400.000,00	266.000,00	1.666.000,00
	3.8.1.1. pe perioada de executie a lucrarilor	700.000,00	133.000,00	833.000,00
	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	700.000,00	133.000,00	833.000,00
	3.8.2. Dirigentie de santier	1.600.000,00	304.000,00	1.904.000,00
	Total capitol 3	7.507.000,00	1.424.430,00	8.931.430,00
	CAPITOLUL 5			
5.1.	Organizare de șantier	350.000,00	66.500,00	416.500,00
	5.1.1. Lucrari de constructii si instalatii aferente organizarii de santier	350.000,00	66.500,00	416.500,00
	5.1.2. Cheltuieli conexe organizarii de santier	0,00	0,00	0,00
5.2.	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	2.274.090,00	0,00	2.274.090,00
	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)	108.290,00	0,00	108.290,00
	5.2.3. Cota aferenta ISC pentru controlul statului in amenajarea teritorului, urbanism si pentru autorizarea lucrarilor de constructii (0,5% din C+M)	541.450,00	0,00	541.450,00
	5.2.4. Cota aferenta Casei Sociale a Constructorilor-CSC (0,5% din C+M)	541.450,00	0,00	541.450,00
	5.2.5. Taxe pentru acorduri, avize conforme si autorizatia de construire/desfiintare	1.082.900,00	0,00	1.082.900,00
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	2.624.090,00	66.500,00	2.690.590,00
	TOTAL GENERAL	10.131.090,00	1.490.930,00	11.622.020,00

1 euro = 4.9202 din 11.06.2021

 INTOCMIT,
 ing. BORLEA Calin



Pr.nr: 496/2021

Faza: S.F.

Denumirea: CONSTRUIRE PARK INDUSTRIAL DE LOGISTICĂ SI SERVICII ȘI MICĂ PRODUCȚIE, Intravilan mun. Arad, DN 69, FN, incintă compusă din parcelele, identificate cu CF nr. 306362, 306535, 307445, 309127, 319226, 319228, 319455, 350487, 350556, 350570 Arad

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			
	<i>Obiect nr. OB01 CONSTRUIRE HALA</i>	90.725.000,00	17.237.750,00	107.962.750,00
	<i>Obiect nr. OB02 AMENAJARI EXTERIOARE</i>	10.015.000,00	1.902.850,00	11.917.850,00
	<i>Obiect nr. OB03 UTILITATI</i>	7.200.000,00	1.368.000,00	8.568.000,00
	TOTAL deviz pe obiecte	107.940.000,00	20.508.600,00	128.448.600,00

1 euro = 4.9202 din 11.06.2021

Data: 02.07.2021

INTOCMIT,
ing. BORLEA Ca





Pr.nr: 496/2021

Faza: S.F.

Denumirea: CONSTRUIRE PARK INDUSTRIAL DE LOGISTICĂ SI SERVICII ȘI MICĂ PRODUCȚIE, Intravilan mun. Arad, DN 69, FN, incintă compusă din parcelele, identificate cu CF nr. 306362, 306535, 307445, 309127, 319226, 319228, 319455, 350487, 350556, 350570 Arad

Anexa 8

Obiect nr. OB01 CONSTRUIRE HALA

Nr.crt.	Denumire capitole și subcapitole de cheltuieli	Valoarea (fără TVA)		
		Euro	TVA Euro	Valoarea (inclusiv TVA) 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	90.725.000,00	17.237.750,00	107.962.750,00
	4.1.4. Instalatii	0,00	0,00	0,00
TOTAL I - subcap. 4.1.		90.725.000,00	17.237.750,00	107.962.750,00
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)		90.725.000,00	17.237.750,00	107.962.750,00

1 euro = 4.9202 din 11.06.2021

Data: 02.07.2021

INTOCMIT,
ing. BORLEA Ca

Pr.nr: 496/2021

Faza: S.F.

Denumirea: CONSTRUIRE PARK INDUSTRIAL DE LOGISTICĂ SI SERVICII ȘI MICĂ PRODUCȚIE, Intravilan mun. Arad, DN 69, FN, incintă compusă din parcelele, identificate cu CF nr. 306362, 306535, 307445, 309127, 319226, 319228, 319455, 350487, 350556, 350570 Arad

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	10.015.000,00	1.902.850,00	11.917.850,00
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.		10.015.000,00	1.902.850,00	11.917.850,00
TOTAL deviz pe obiect		10.015.000,00	1.902.850,00	11.917.850,00

1 euro = 4.9202 din 11.06.2021

Data: 02.07.2021

INTOCMIT,
ing. BORLEA Calir



Pr.nr: 496/2021

Faza: S.F.

Denumirea: **CONSTRUIRE PARK INDUSTRIAL DE LOGISTICĂ SI SERVICII ȘI MICĂ PRODUCȚIE**, Intravilan mun. Arad, DN 69, FN, incintă compusă din parcelele, identificate cu CF nr. 306362, 306535, 307445, 309127, 319226, 319228, 319455, 350487, 350556, 350570 Arad

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	7.200.000,00	1.368.000,00	8.568.000,00
TOTAL I - cap. 2		7.200.000,00	1.368.000,00	8.568.000,00
TOTAL deviz pe obiect		7.200.000,00	1.368.000,00	8.568.000,00

1 euro = 4.9202 din 11.06.2021

Data: 02.07.2021

INTOCMIT,
ing. BORLEA Calin



Pr.nr: 496/2021

Faza: S.F.

CONSTRUIRE PARK INDUSTRIAL DE LOGISTICĂ SI SERVICII ȘI MICĂ PRODUCȚIE, Intravilan mun. Arad, DN 69, FN,
Denumirea: incintă compusă din parcelele, identificate cu CF nr. 306362, 306535, 307445, 309127, 319226, 319228, 319455, 350487,
350556, 350570 Arad

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. [euro] fara TVA
1	Terasamente	m ²	80,00	200.000,00	16.000.000,00
2	Lucrari de beton monolit	m ²	35,00	200.000,00	7.000.000,00
3	Suprabetonari	m ²	20,00	200.000,00	4.000.000,00
4	Structuri prefabricate	m ²	160,00	200.000,00	32.000.000,00
5	Invelitoare acoperis	m ²	30,00	200.000,00	6.000.000,00
6	Copertine	m ²	220,00	2.000,00	440.000,00
7	Fatade	m ²	100,00	70.000,00	7.000.000,00
8	Structuri metalice	to	3.000,00	350,00	1.050.000,00
9	Perete cortina	m ²	350,00	300,00	105.000,00
10	Rampe incarcare	buc	3.000,00	500,00	1.500.000,00
11	Luminatoare	m ²	120,00	1.500,00	180.000,00
12	Pereti de compartimentare	m ²	25,00	42.000,00	1.050.000,00
13	Instalatii sanitare	mp	200,00	14.000,00	2.800.000,00
14	Instalatii HVAC	mp	15,00	200.000,00	3.000.000,00
15	Instalatii electrice	mp	18,00	200.000,00	3.600.000,00
16	Instalatii curenti slabi	mp	5,00	200.000,00	1.000.000,00
17	Pardosea beton	mp	20,00	200.000,00	4.000.000,00
TOTAL 1					90.725.000,00

Total general	90.725.000,00
----------------------	----------------------

INTOCMIT,
ing. BORLEA Calin



Pr.nr: 496/2021

Faza: S.F.

CONSTRUIRE PARK INDUSTRIAL DE LOGISTICĂ SI SERVICII ȘI MICĂ PRODUCȚIE, Intravilan mun. Arad, DN 69, FN,
Denumirea: incintă compusă din parcelele, identificate cu CF nr. 306362, 306535, 307445, 309127, 319226, 319228, 319455, 350487,
350556, 350570 Arad

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. [euro] fara TVA
1	Amenajare platforma betonata si drumuri de acces	m ²	80,00	100.000,00	8.000.000,00
2	Spatii verzi	m ²	15,00	80.000,00	1.200.000,00
3	Casa poarta	buc	5.000,00	7,00	35.000,00
4	Iluminat incinta	buc	2.000,00	240,00	480.000,00
5	Imprejmuire	ml	100,00	3.000,00	300.000,00
TOTAL 1					10.015.000,00

Total general	10.015.000,00
----------------------	----------------------

INTOCMIT,
ing. BORLEA C



Pr.nr: 496/2021

Faza: S.F.

CONSTRUIRE PARK INDUSTRIAL DE LOGISTICĂ SI SERVICII ȘI MICĂ PRODUCȚIE, Intravilan mun. Arad, DN 69, FN,
Denumirea: incintă compusă din parcelele, identificate cu CF nr. 306362, 306535, 307445, 309127, 319226, 319228, 319455, 350487,
350556, 350570 Arad

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. [euro] fara TVA
1	Alimentare cu apa	mp	200.000,00	5,00	1.000.000,00
2	Canalizare menajera	mp	200.000,00	5,00	1.000.000,00
3	Canalizare pluviala	mp	200.000,00	5,00	1.000.000,00
4	Alimentare energie electrica	mp	200.000,00	8,00	1.600.000,00
5	Alimentare gaze naturale	mp	200.000,00	8,00	1.600.000,00
6	Alimentare apa instalatie PSI stins incendiu	mp	200.000,00	5,00	1.000.000,00
TOTAL 1					7.200.000,00

Total general	7.200.000,00
----------------------	---------------------

INTOCMIT,
ing. BORLEA Călin





EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 357323 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad, trup izolat de intravilan

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	357323	162.894	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
102403 / 15/06/2021		
Act Notarial nr. 980, din 11/06/2021 emis de Mocanu Laura Daniela;		
B1	Se infiinteaza cf. 357323 a imobilului cu nr. cad. 357323/Arad ca urmare a alipirii urmatoarelor 3 imobile: -- nr.cad.306535\cf.306535; -- nr.cad.307445\cf.307445; -- nr.cad.350487\cf.350487;	A1
Act Notarial nr. 1466, din 11/06/2020 emis de Ivanescu Adina;		
B3	Se noteaza dreptul de servitute de trecere, asupra imobilului din CF. 350489-Arad <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 306535/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 52795 din 12/06/2020;</i>	A1
Act Administrativ nr. 61864, din 06/07/2020 emis de OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA ARAD;		
B4	se noteaza admiterea receptiei propunerii de alipire inregistrata sub nr. 61864/06.07.2020 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 306535/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 62231 din 07/07/2020;</i>	A1
Act Normativ nr. 253, din 30/08/2018 emis de CONSILIUL JUDETEAN ARAD; Act Administrativ nr. 7667, din 01/04/2020 emis de CONSILIUL JUDETEAN ARAD; Act Administrativ nr. 307445, din 13/04/2020 emis de OCPI ARAD;		
B6	Se noteaza faptul ca imobilul de sub A1 este de utilitate publica in vederea expropriarii, conform art.903 al.2 Cod civil. <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 307445/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 38047 din 13/04/2020;</i>	A1
Act Notarial nr. 1466, din 11/06/2020 emis de Ivanescu Adina;		
B8	Se noteaza dreptul de servitute de trecere, asupra imobilului din CF. 350489-Arad <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 307445/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 52796 din 12/06/2020;</i>	A1
Act Administrativ nr. 61864, din 06/07/2020 emis de OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA ARAD;		
B9	se noteaza admiterea receptiei propunerii de alipire inregistrata sub nr. 61864/06.07.2020 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 307445/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 62231 din 07/07/2020;</i>	A1
Act Notarial nr. 1466, din 11/06/2020 emis de Ivanescu Adina;		
B12	Se noteaza dreptul de servitute de trecere, asupra imobilului din CF. 350489-Arad <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 350487/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 52798 din 12/06/2020;</i>	A1
Act Administrativ nr. 61864, din 06/07/2020 emis de OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA ARAD;		
B13	se noteaza admiterea receptiei propunerii de alipire inregistrata sub nr. 61864/06.07.2020 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 350487/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 62231 din 07/07/2020;</i>	A1
Act Notarial nr. 980, din 11/06/2021 emis de Mocanu Laura Daniela;		

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B16	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de cumparare, in rangul inch.nr. 50462 din 05/06/2020, inch.nr. 50459 din 05/06/2020 si inch. nr. 50461 din 05/06/2020, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) VGP PARK ARAD SRL, CIF:41699306	A1 / B.17

C. Partea III. SARCINI

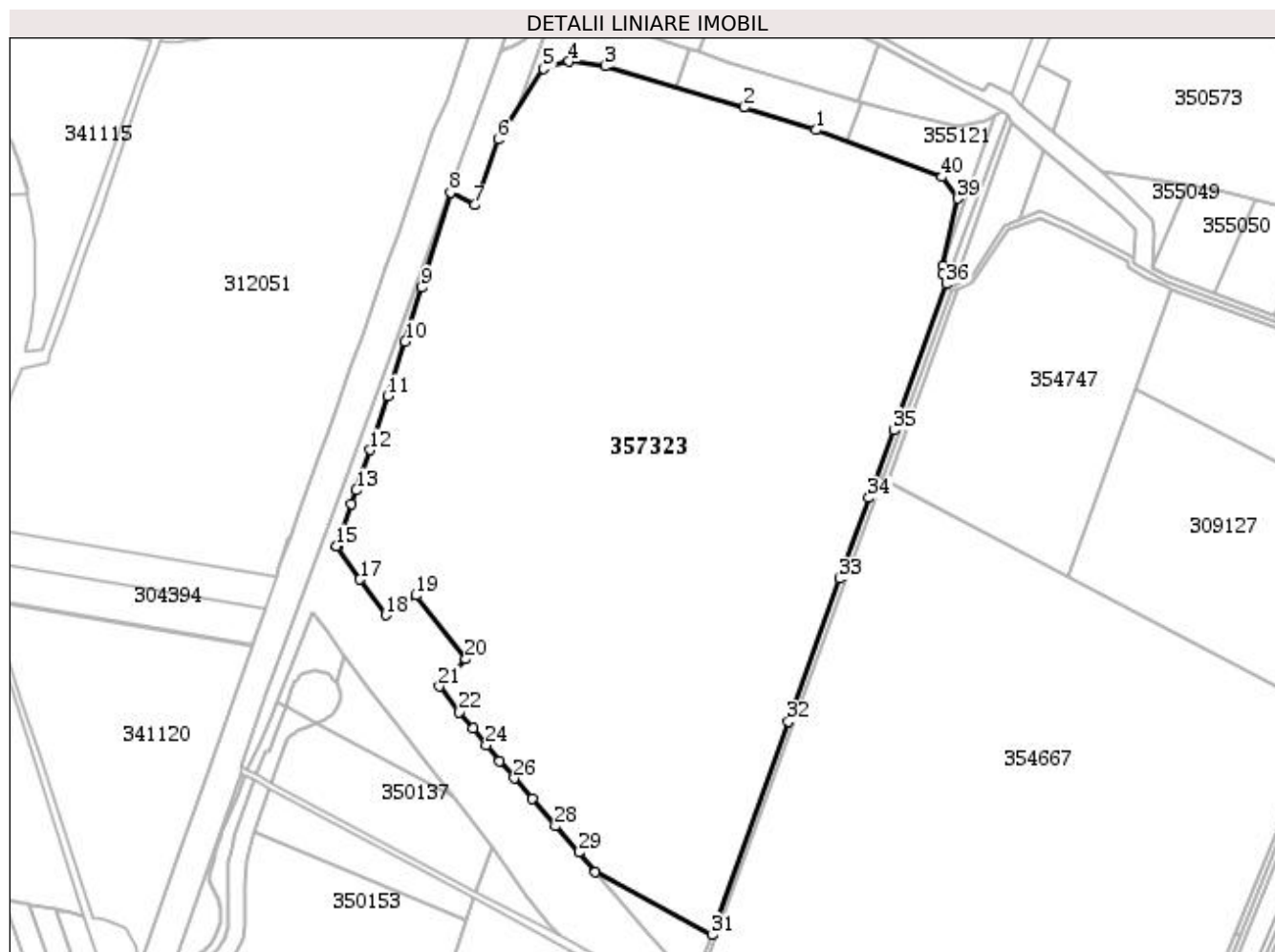
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
107726 / 25/06/2021		
Act Notarial nr. 981, din 11/05/2021 emis de Mocanu Laura Daniela;		
C1	asupra suprafeței de 1492,45 mp teren, se noteaza drepturile de uz si servitute care isi produc efecte ope legis in favoarea E-DISTRIBUTIE BANAT SA, in baza si in aplicarea art. 12 si art. 14 din Legea energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012, pe intreaga durata de existenta a instalatiei, permitand exercitarea acestor drepturi cu titlu gratuit, fara a emite pretentii financiare de orice natura acum sau ulterior, fata de E-DISTRIBUTIE BANAT SA	A1
139720 / 10/09/2021		
Act Notarial nr. 1763, din 27/08/2021 emis de Mocanu Laura Daniela;		
C2	se noteaza declaratia autentificata sub nr. 1763 din 27.08.2021 emis de Mocanu Laura Daniela privind permiterea ocuparii si traversarii suprafeței de 1481 mp din teren in favoarea E-DISTRIBUTIE BANAT S. A.	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
357323	162.894	.

* 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	arabil	DA	162.894	-	-	-	LOT 1

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	52.933
3	4	25.818
5	6	59.154
7	8	19.282
9	10	40.037
11	12	40.054

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
2	3	101.676
4	5	18.617
6	7	49.15
8	9	69.56
10	11	40.065
12	13	29.768

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
13	14	10.278	14	15	31.359
15	16	0.643	16	17	27.915
17	18	31.051	18	19	25.024
19	20	56.845	20	21	26.777
21	22	23.246	22	23	14.89
23	24	14.887	24	25	14.89
25	26	15.673	26	27	19.189
27	28	25.007	28	29	25.028
29	30	18.126	30	31	92.78
31	32	159.157	32	33	106.835
33	34	60.252	34	35	50.933
35	36	108.812	36	37	7.307
37	38	5.7	38	39	48.673
39	40	18.83	40	1	94.637

** 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 ANCPİ 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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

12/10/2021, 08:30



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 354746 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	354746	566	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
68771 / 22/07/2020		
Act Notarial nr. 804, din 21/07/2020 emis de ALBU ADRIAN CAIUS;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 354746 a imobilului cu numarul cadastral 354746/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 354670 in scris in cartea funciara 354670;	A1
Act Administrativ nr. 350556, din 27/01/2020 emis de BCPI ARAD;		
B4	se noteaza repositionarea imobilului	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 354670/Arad, in scrisa prin incheierea nr. 60900 din 02/07/2020; pozitie transcrisa din CF 350556/Arad, in scrisa prin incheierea nr. 17417 din 13/02/2020;</i>		
76022 / 07/08/2020		
Act Notarial nr. 981, din 06/08/2020 emis de GHEORGHE ALINA;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) VGP ZONE BRASOV TWO SRL, CIF:41699306	A1
76040 / 07/08/2020		
Act Notarial nr. 982, din 06/08/2020 emis de GHEORGHE ALINA;		
B8	Se noteaza dreptul de servitute de trecere asupra imobilelor din CFE. 350489 si CFE.350555 Arad	A1

C. Partea III. SARCINI .

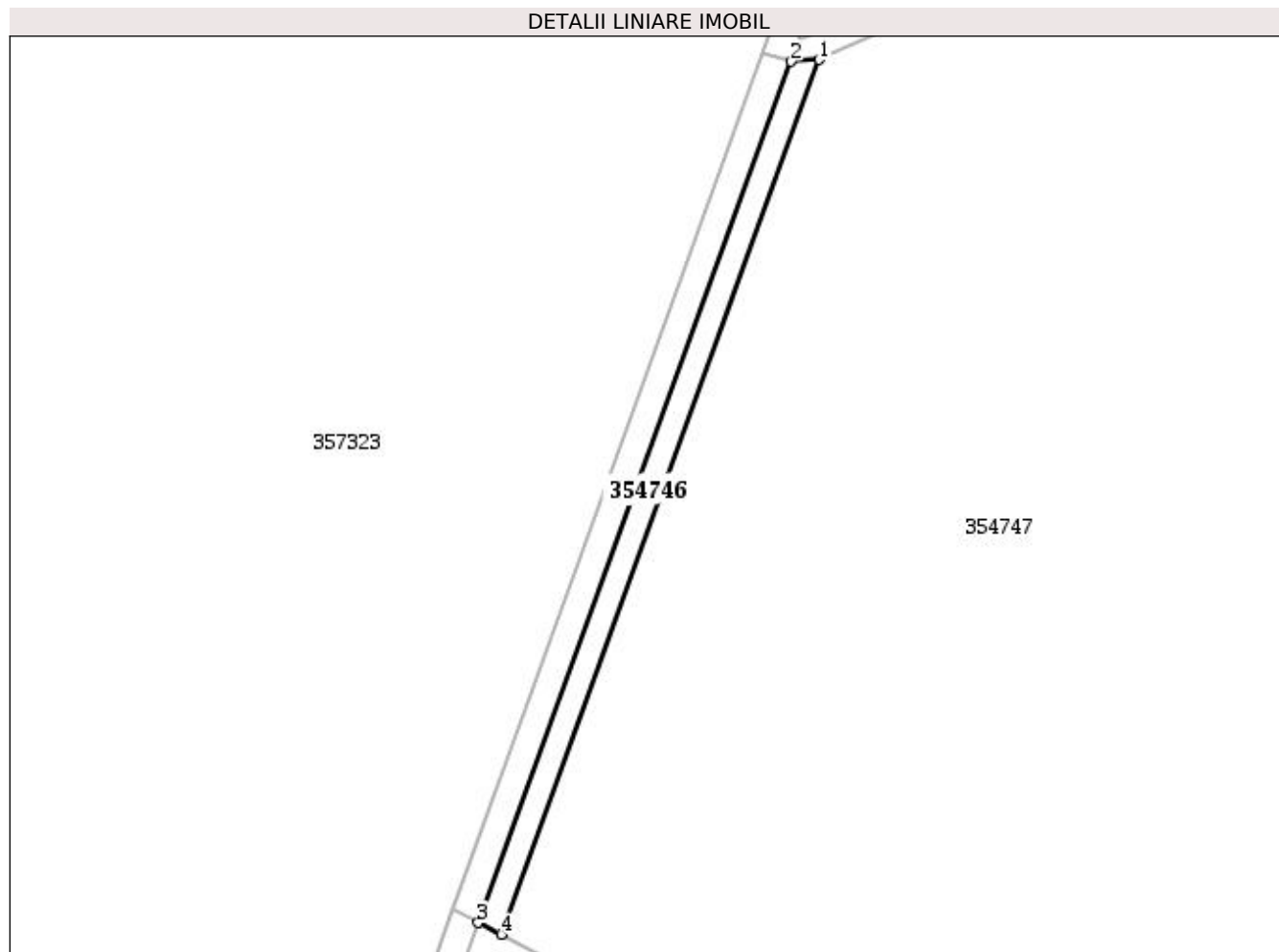
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
354746	566	

* 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	arabil	DA	566	372	2816/2/3	-	LOT 1

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	4.35
2	3	141.072
3	4	4.0
4	1	143.325

** 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,

12/10/2021, 08:30

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 350570 Arad

Cod verificare
100108602560



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	350570	19.146	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
96753 / 31/08/2018		
Act Notarial nr. 2473, din 30/08/2018 emis de BARDAS SILVIU-DAN;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 350570 a imobilului cu numarul cadastral 350570/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 309104 in scris in cartea funciara 309104;	A1
17421 / 13/02/2020		
Act Administrativ nr. 350570, din 27/01/2020 emis de BCPI Arad;		
B6	Se noteaza repositionarea imobilului	A1
76017 / 07/08/2020		
Act Notarial nr. 981, din 06/08/2020 emis de GHEORGHE ALINA;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) VGP PARK ARAD SRL, CIF:41699306	A1
76043 / 07/08/2020		
Act Notarial nr. 982, din 06/08/2020 emis de GHEORGHE ALINA;		
B8	Se noteaza dreptul de servitute de trecere in beneficiul fondului dominant asupra imobilelor din CFE.350489 si CFE.350555 Arad	A1

C. Partea III. SARCINI .

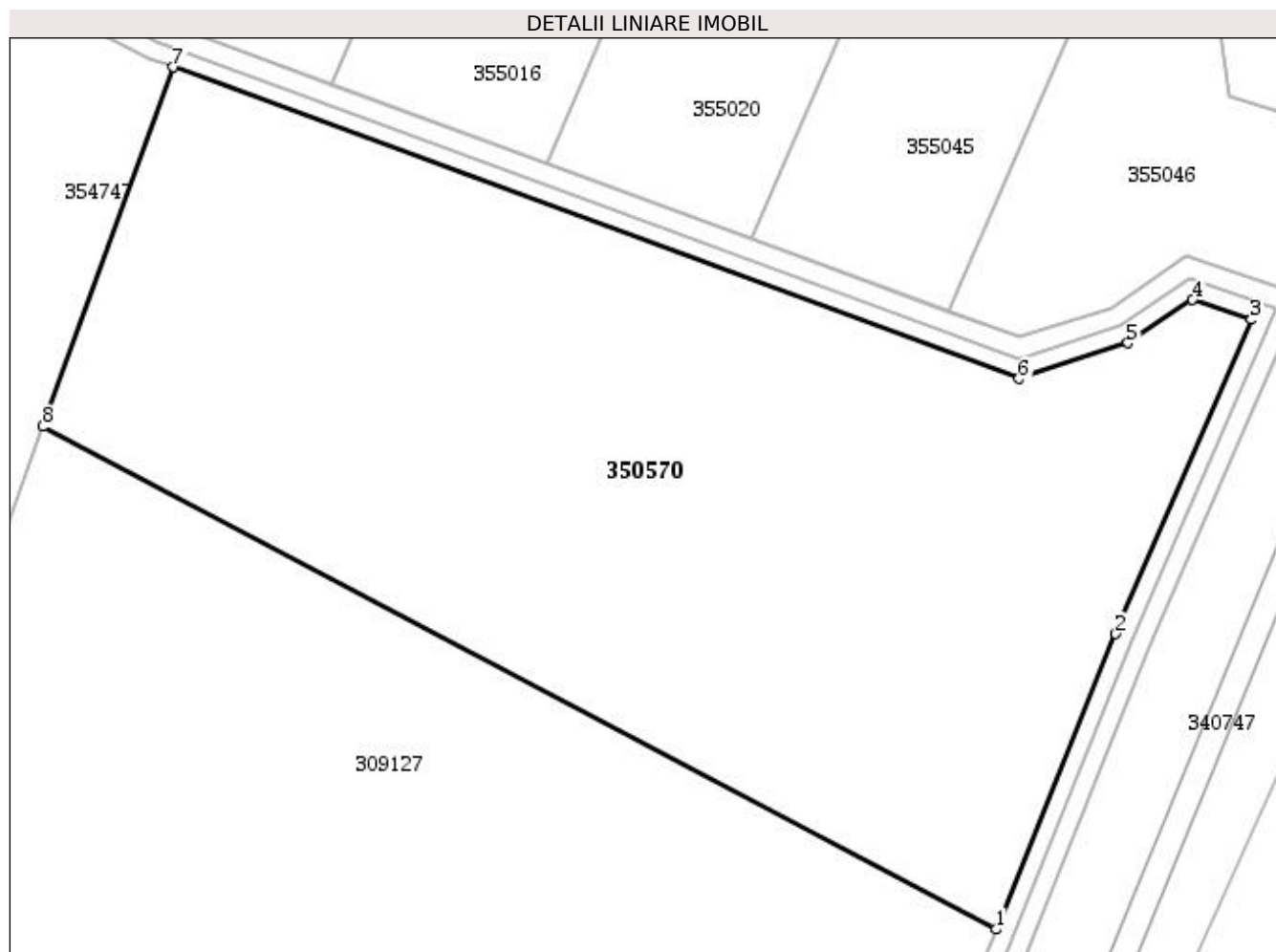
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
350570	19.146	

* 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	arabil	DA	19.146	372	2816/2/1	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	61.987
2	3	66.669
3	4	12.025
4	5	15.108
5	6	22.344
6	7	175.646

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	74.397
8	1	209.769

** 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,

12/10/2021, 08:30

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 354747 Arad

Cod verificare
100108602561



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	354747	29.423	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
68771 / 22/07/2020		
Act Notarial nr. 804, din 21/07/2020 emis de ALBU ADRIAN CAIUS;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 354747 a imobilului cu numarul cadastral 354747/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 354670 in scris in cartea funciara 354670;	A1
Act Administrativ nr. 350556, din 27/01/2020 emis de BCPI ARAD;		
B4	se noteaza repositionarea imobilului	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 354670/Arad, in scrisa prin incheierea nr. 60900 din 02/07/2020; pozitie transcrisa din CF 350556/Arad, in scrisa prin incheierea nr. 17417 din 13/02/2020;</i>		
76021 / 07/08/2020		
Act Notarial nr. 981, din 06/08/2020 emis de GHEORGHE ALINA;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) VGP PARK ARAD SRL, CIF:41699306	A1
76041 / 07/08/2020		
Act Notarial nr. 982, din 06/08/2020 emis de GHEORGHE ALINA;		
B8	Se noteaza dreptul de servitute de trecere asupra imobilelor din CFE. 350489 si CFE.350555 Arad	A1

C. Partea III. SARCINI .

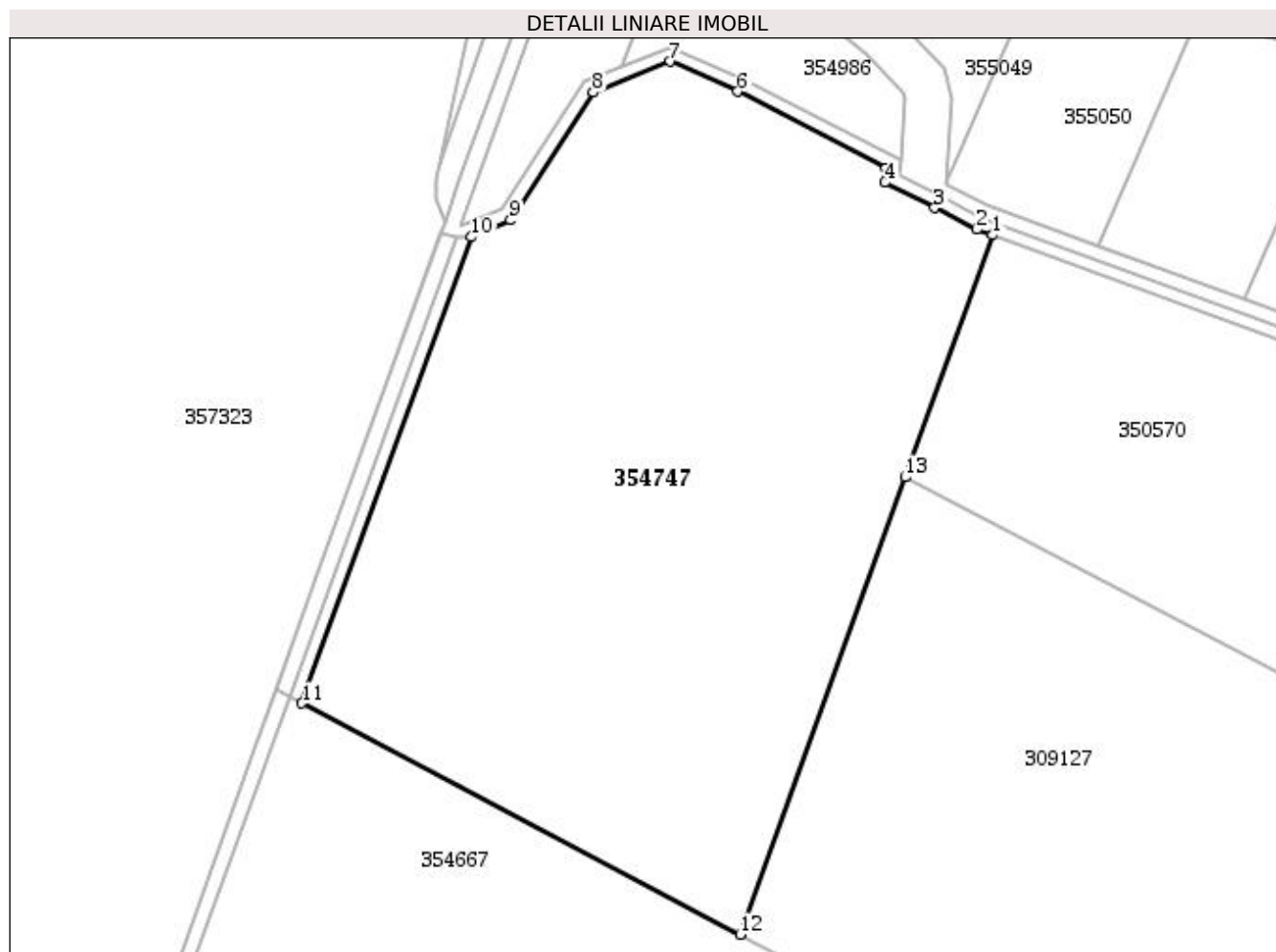
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
354747	29.423	

* 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	arabil	DA	29.423	372	2816/2/3	-	LOT 2

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	4.768
2	3	13.711
3	4	16.122
4	5	3.971
5	6	48.34
6	7	21.278

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	23.987
8	9	44.044
9	10	12.351
10	11	143.325
11	12	143.24
12	13	140.479
13	1	74.397

** 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,

12/10/2021, 08:30

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 354669 Arad

Cod verificare
100108602567



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	354669	626	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
60900 / 02/07/2020		
Act Notarial nr. 1195, din 02/07/2020 emis de BARDAS SILVIU-DAN;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 354669 a imobilului cu numarul cadastral 354669/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 350556 inscris in cartea funciara 350556;	A1
Act Administrativ nr. 350556, din 27/01/2020 emis de BCPI ARAD;		
B4	se noteaza repozitionarea imobilului <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 350556/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 17417 din 13/02/2020;</i>	A1
76023 / 07/08/2020		
Act Notarial nr. 981, din 06/08/2020 emis de GHEORGHE ALINA;		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) VGP ZONE BRASOV TWO SRL, CIF:41699306	A1
76039 / 07/08/2020		
Act Notarial nr. 982, din 06/08/2020 emis de GHEORGHE ALINA;		
B12	Se noteaza dreptul de servitute de trecere asupra imobilelor din CFE. 350489 si CFE.350555 Arad	A1

C. Partea III. SARCINI

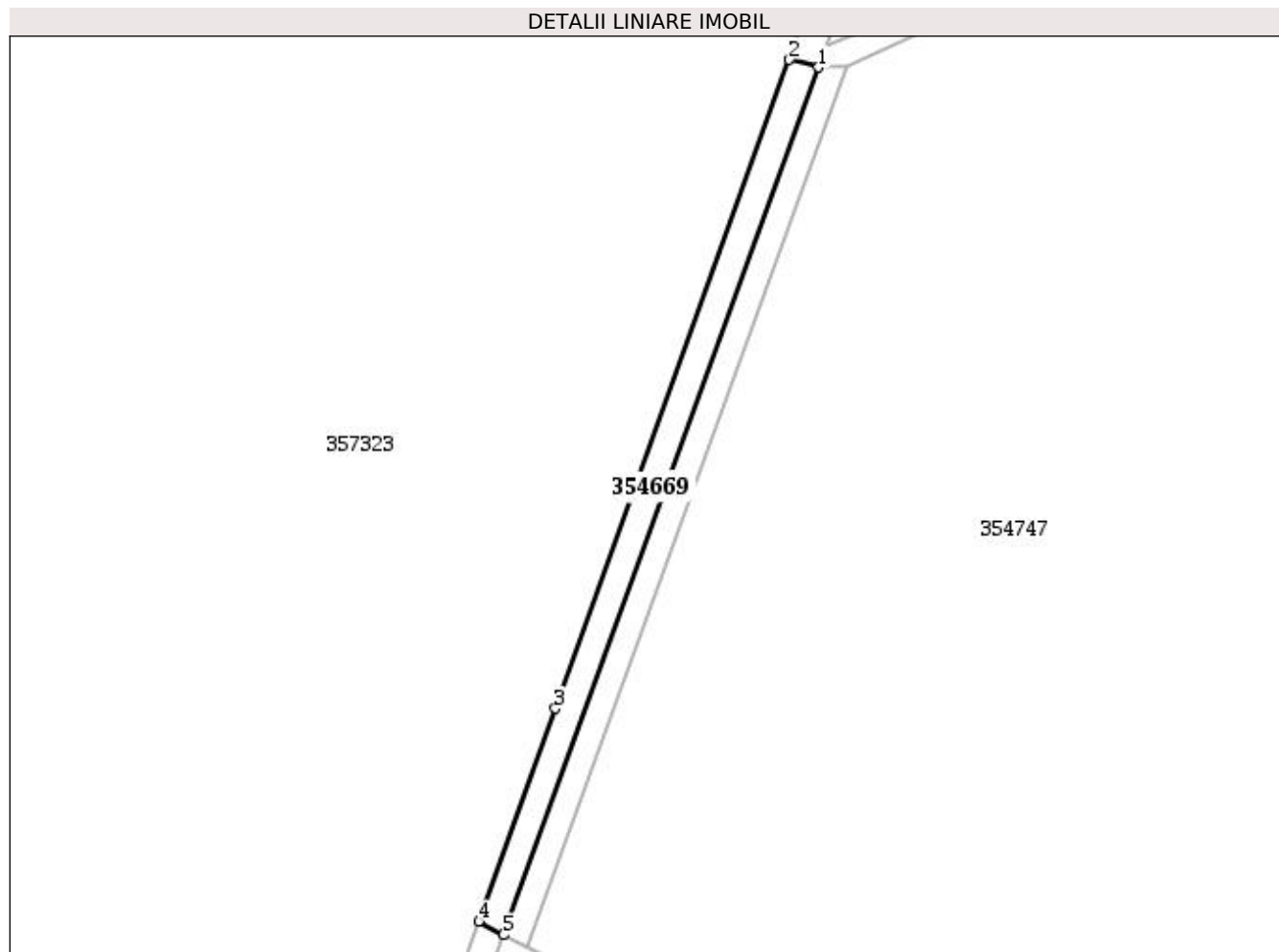
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
139715 / 10/09/2021		
Act Notarial nr. 1763, din 27/08/2021 emis de Mocanu Laura Daniela;		
C1	Se noteaza declaratia aut. sub nr. 1763/2021 de not. pb. Mocanu Laura-Daniela, privind recunoasterea si respectarea obligatiilor din cuprinsul declaratiei, in favoarea E-DISTRIBUTIE BANAT SA.	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
354669	626	

* 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	arabil	DA	626	372	2816/2/3	-	LOT 1- teren pentru drum

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	4.632
2	3	105.429
3	4	34.593
4	5	4.362
5	1	141.072

** 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,

12/10/2021, 08:30

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 354666 Arad

Cod verificare
100108602716



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	354666	1.352	Teren neimprejmuit; trup izolat de intravilan

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
60904 / 02/07/2020		
Act Notarial nr. 1197, din 02/07/2020 emis de NP BARDAS SILVIU-DAN;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 354666 a imobilului cu numarul cadastral 354666/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 306362 inscris in cartea funciara 306362;	A1
Act Normativ nr. 700, din 09/07/2014 emis de ANCPI; Act Administrativ nr. 306362, din 27/01/2020 emis de BCPI Arad;		
B3	se noteaza repositionarea imobilului	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 306362/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 17498 din 13/02/2020;</i>		
76018 / 07/08/2020		
Act Notarial nr. 981, din 06/08/2020 emis de GHEORGHE ALINA;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) VGP PARK ARAD SRL, CIF:41699306	A1
76037 / 07/08/2020		
Act Notarial nr. 982, din 06/08/2020 emis de GHEORGHE ALINA;		
B11	Se noteaza dreptul de servitute de trecere asupra imobilelor din CFE. 350489 si CFE.350555 Arad	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

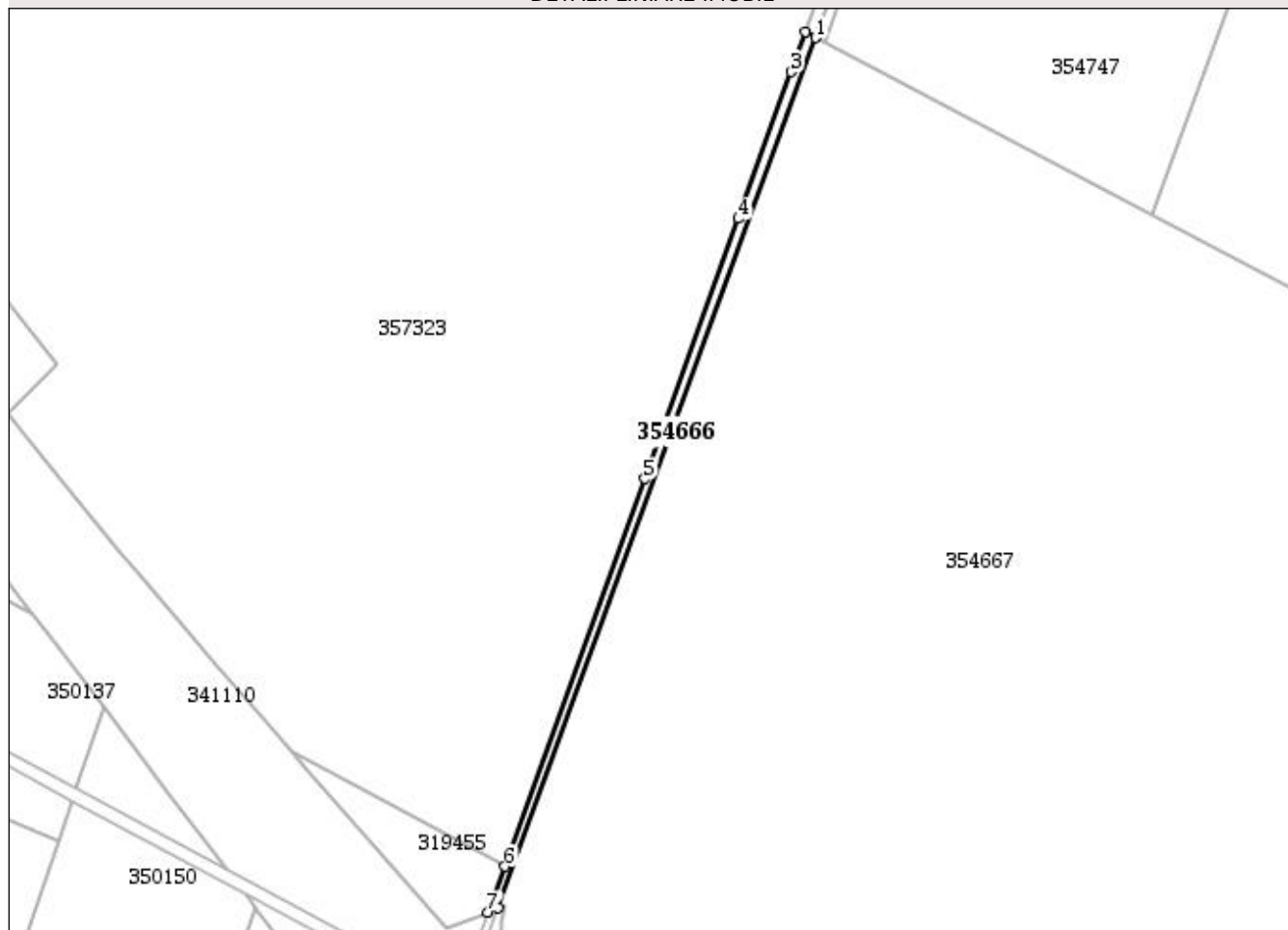
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
354666	1.352	trup izolat de intravilan

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.352	-	13594	-	LOT 1, trup izolat de intravilan- teren pentru drum

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	4.361
2	3	16.34
3	4	60.252
4	5	106.835
5	6	159.157
6	7	18.868

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	4.304
8	1	357.989

** 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,

12/10/2021, 08:31



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 319228 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. cadastral vechi:15838

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	319228	1.199	trup izolat de intravilan

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
76025 / 07/08/2020		
Act Notarial nr. 981, din 06/08/2020 emis de GHEORGHE ALINA;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) VGP PARK ARAD SRL, CIF:41699306	A1 / B.12
76036 / 07/08/2020		
Act Notarial nr. 982, din 06/08/2020 emis de GHEORGHE ALINA;		
B11	Se noteaza dreptul de servitute de trecere asupra imobilelor din CFE. 350489 si CFE.350555 Arad	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

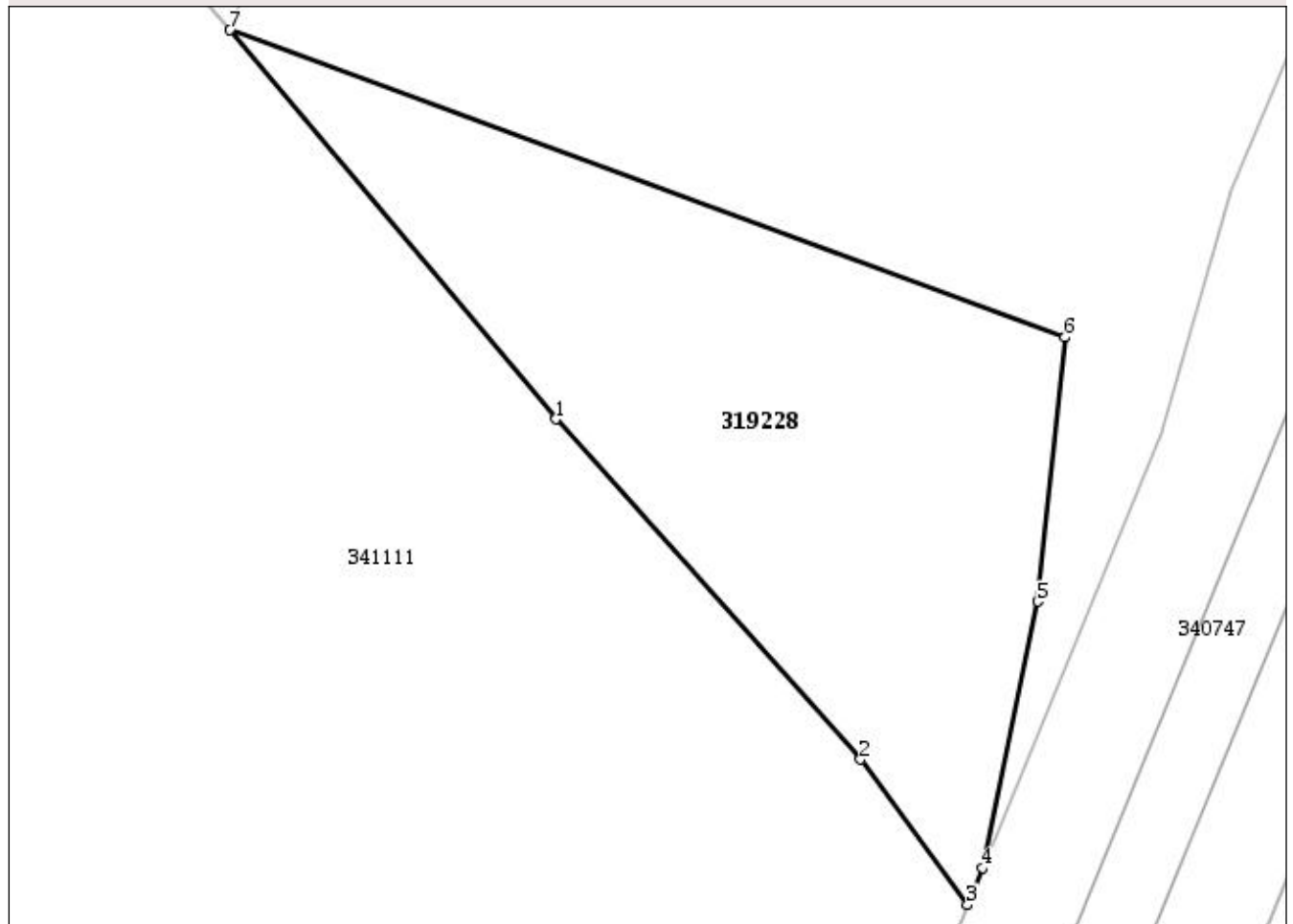
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
319228	1.199	trup izolat de intravilan

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.199	-	-	-	trup izolat de intravilan

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	31.324
2	3	12.366
3	4	2.724
4	5	18.678
5	6	18.193
6	7	61.017

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	1	34.798

** 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,

12/10/2021, 08:31



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 319455 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. cadastral vechi:13862

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad, trup izolat de intravilan

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	319455	1.603	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
50460 / 05/06/2020		
Act Notarial nr. 846, din 04/06/2020 emis de GHEORGHE ALINA; Act Administrativ nr. 00, din 04/06/2020 emis de GHEORGHE ALINA; Act Administrativ nr. 2, din 04/06/2020 emis de RAIFFEISEN BANK; Act Administrativ nr. 2860, din 04/06/2020 emis de RAIFFEISEN; Act Administrativ nr. 1125, din 04/06/2020 emis de RAIFFEISEN; Act Notarial nr. 847, din 04/06/2020 emis de GHEORGHE ALINA; Act Notarial nr. 846, din 04/06/2020 emis de GHEORGHE ALINA;		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) VGP PARK ARAD SRL , CIF:41699306	A1 / B.15
52797 / 12/06/2020		
Act Notarial nr. 1466, din 11/06/2020 emis de Ivanescu Adina;		
B13	Se noteaza dreptul de servitute de trecere, asupra imobilului din CF. 350489-Arad	A1
62231 / 07/07/2020		
Act Administrativ nr. 61864, din 06/07/2020 emis de OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA ARAD;		
B14	se noteaza admiterea receptiei propunerii de alipire inregistrata sub nr. 61864/06.07.2020	A1

C. Partea III. SARCINI

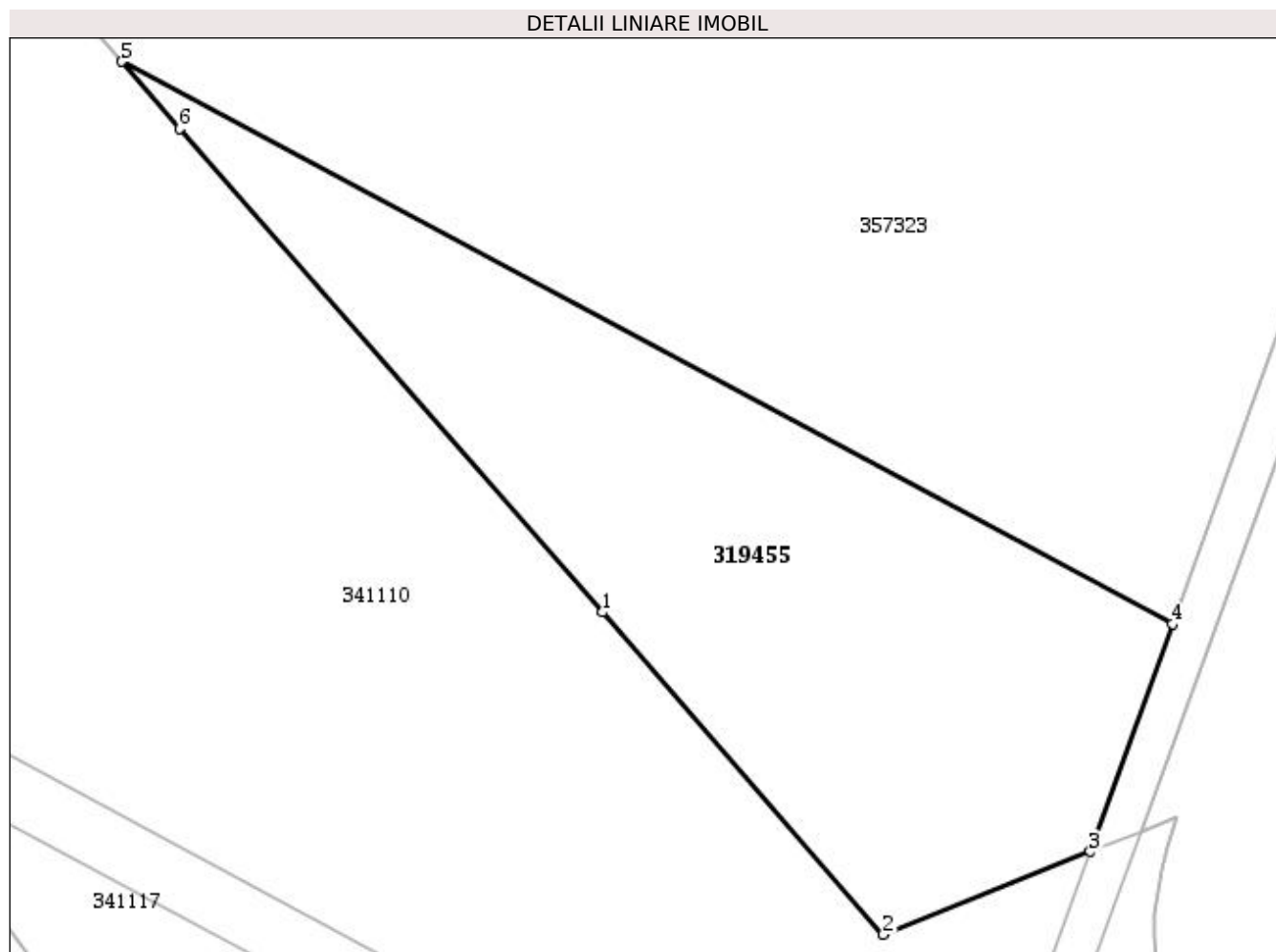
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
139694 / 10/09/2021		
Act Notarial nr. 1763, din 27/08/2021 emis de Mocanu Laura Daniela;		
C3	Se noteaza declaratia aut. sub nr. 1763/2021 de not. pb. Mocanu Laura-Daniela, privind recunoasterea si respectarea obligatiilor din cuprinsul declaratiei, in favoarea E-DISTRIBUTIE BANAT SA.	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
319455	1.603	

* 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	arabil	DA	1.603	-	2822/3-Lot1	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	33.292
2	3	17.34
3	4	18.868
4	5	92.78
5	6	6.878
6	1	50.031

**** 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,

12/10/2021, 08:31



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 309127 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:66917
Nr. topografic:372.2816/2/2

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad, trup izolat de intravilan

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	309127	28.800	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
17402 / 13/02/2020		
Act Administrativ nr. 309127, din 27/01/2020 emis de BCPI Arad;		
B6	se noteaza repositionarea imobilului	A1
76020 / 07/08/2020		
Act Notarial nr. 981, din 06/08/2020 emis de GHEORGHE ALINA;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) VGP PARK ARAD SRL, CIF:41699306	A1
76042 / 07/08/2020		
Act Notarial nr. 982, din 06/08/2020 emis de GHEORGHE ALINA;		
B8	Se noteaza dreptul de servitute de trecere in beneficiul fondului dominant asupra imobilelor din CFE.350489 si CFE.350555 Arad	A1 / B.9

C. Partea III. SARCINI .

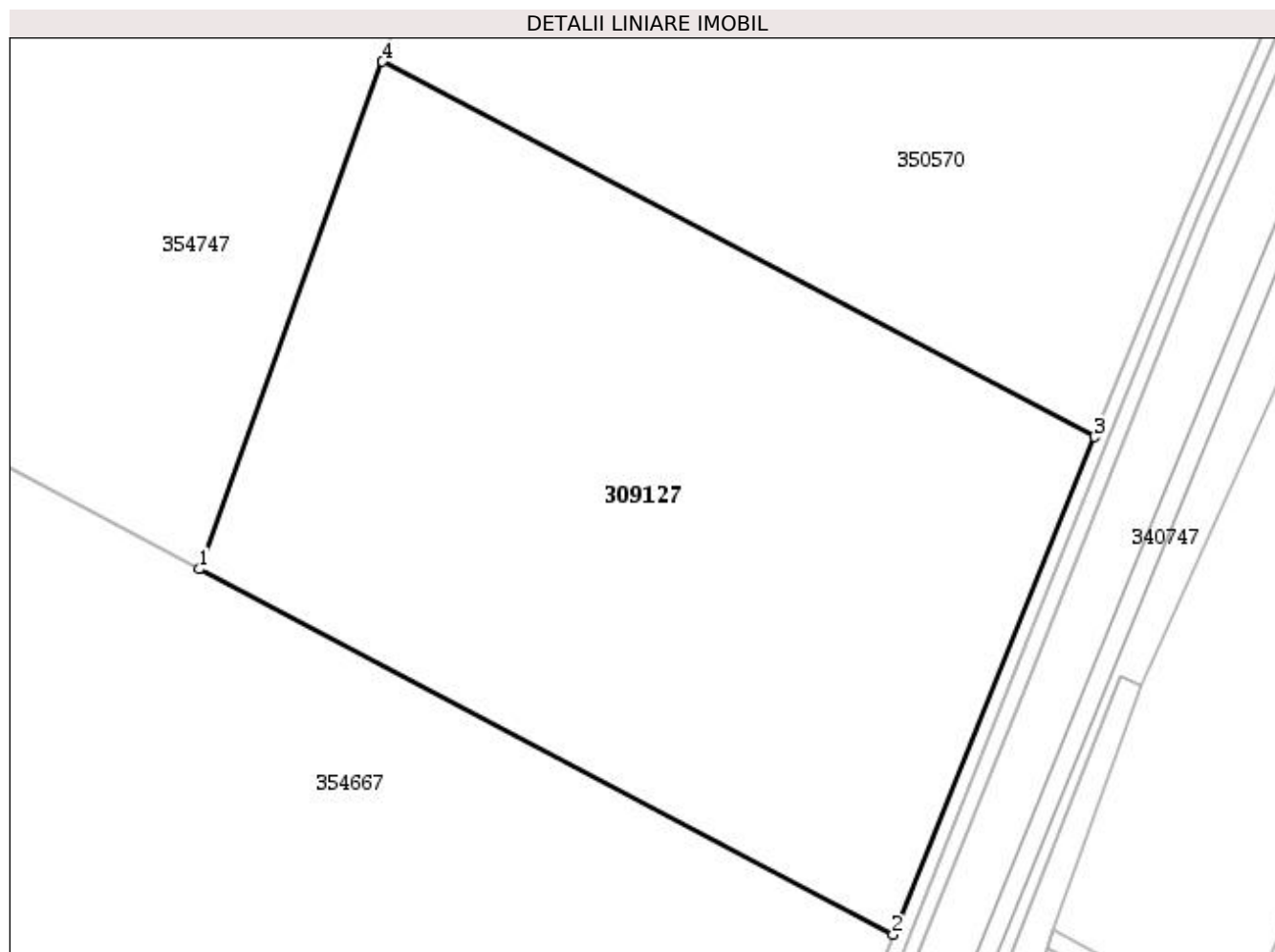
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
309127	28.800	

* 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	arabil	DA	28.800	372	2816/2/2	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	204.236
2	3	139.822
3	4	209.769
4	1	140.479

** 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,

12/10/2021, 08:31



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 319226 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. cadastral vechi:15836

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	319226	9.664	trup izolat de intravilan

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
76026 / 07/08/2020	
Act Notarial nr. 981, din 06/08/2020 emis de GHEORGHE ALINA;	
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) VGP PARK ARAD SRL, CIF:41699306
	A1
76035 / 07/08/2020	
Act Notarial nr. 982, din 06/08/2020 emis de GHEORGHE ALINA;	
B11	Se noteaza dreptul de servitute de trecere asupra imobilelor din CFE. 350489 si CFE.350555 Arad
	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

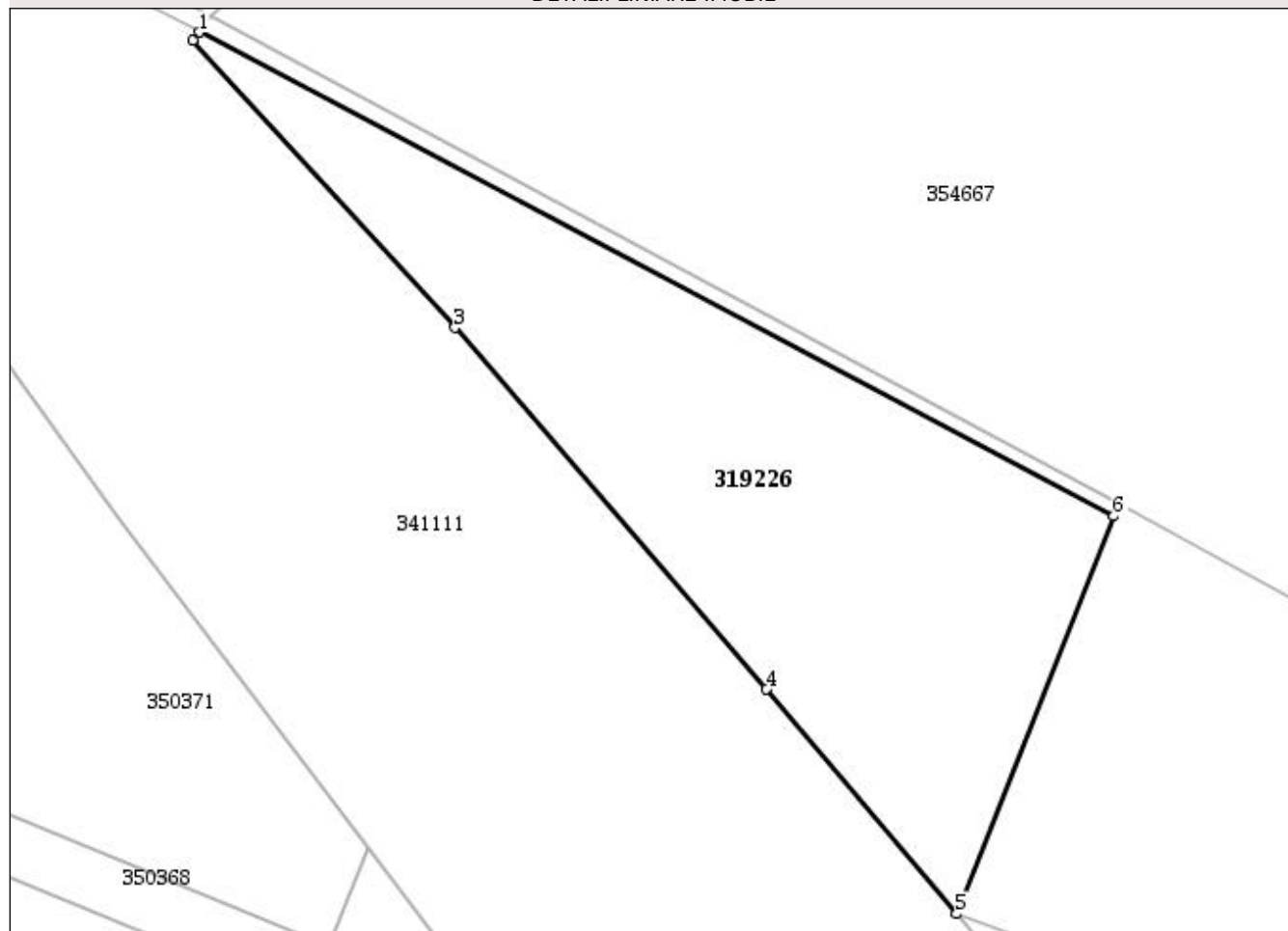
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
319226	9.664	trup izolat de intravilan

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	9.664	-	LOT 1	-	trup izolat de intravilan

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	2.221
2	3	81.451
3	4	100.049
4	5	61.561
5	6	89.464
6	1	216.8

** 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,

12/10/2021, 08:31

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 354667 Arad

Cod verificare
100108602578



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	354667	133.929	Teren neimprejmuit; trup izolat de intravilan

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
60904 / 02/07/2020		
Act Notarial nr. 1197, din 02/07/2020 emis de NP BARDAS SILVIU-DAN;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 354667 a imobilului cu numarul cadastral 354667/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 306362 inscris in cartea funciara 306362;	A1
Act Normativ nr. 700, din 09/07/2014 emis de ANCPI; Act Administrativ nr. 306362, din 27/01/2020 emis de BCPI Arad;		
B3	se noteaza repositionarea imobilului	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 306362/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 17498 din 13/02/2020;</i>		
76019 / 07/08/2020		
Act Notarial nr. 981, din 06/08/2020 emis de GHEORGHE ALINA;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) VGP PARK ARAD SRL, CIF:41699306	A1 / B.8
76034 / 07/08/2020		
Act Notarial nr. 982, din 06/08/2020 emis de GHEORGHE ALINA;		
B7	Se noteaza dreptul de servitute de trecere asupra imobilelor din CFE. 350489 si CFE.350555 Arad	A1

C. Partea III. SARCINI .

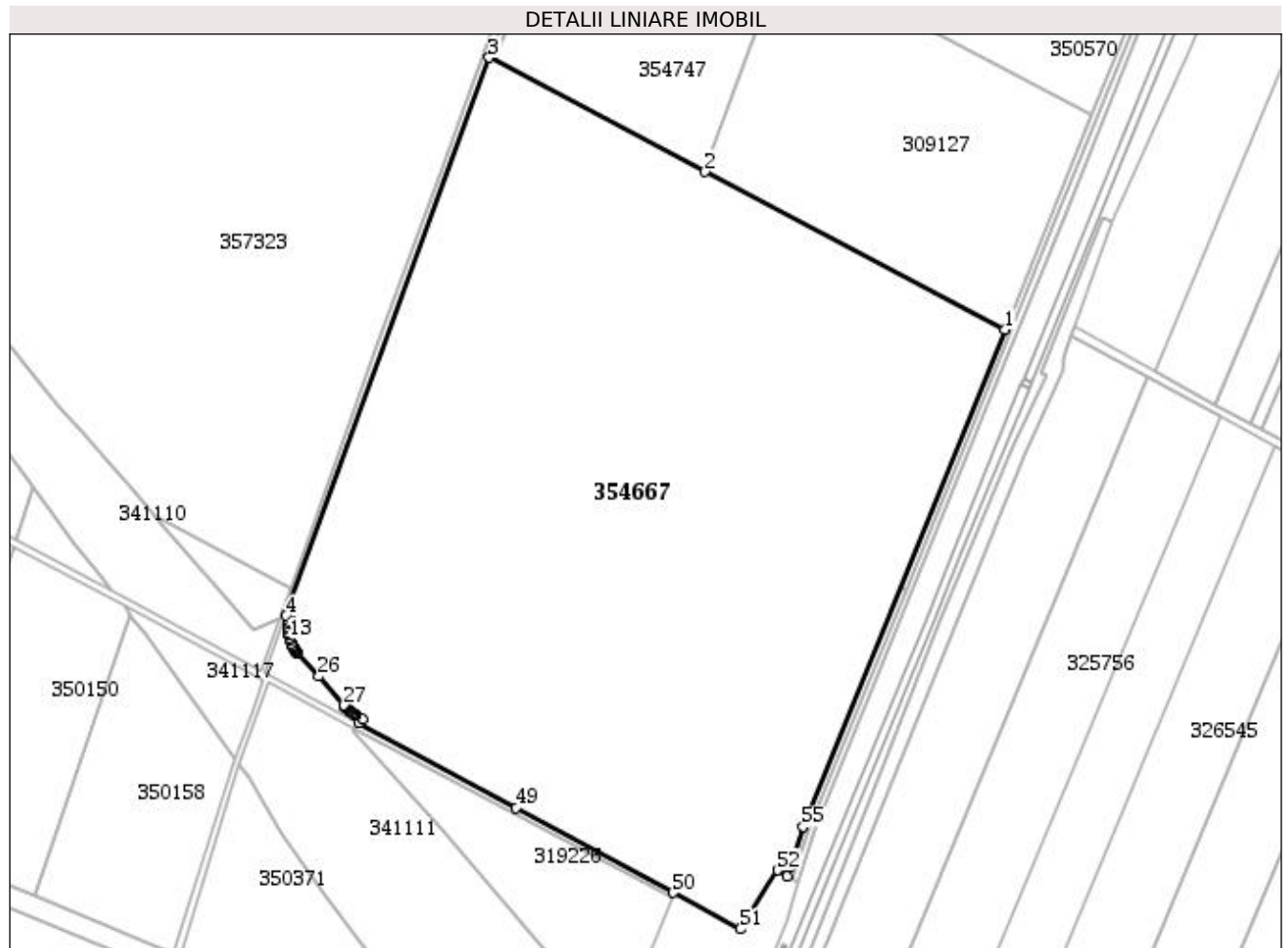
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
354667	133.929	trup izolat de intravilan

* 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	arabil	DA	133.929	-	13594	-	LOT 2, trup izolat de intravilan

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	204.236	2	3	147.241	3	4	357.989
4	5	2.958	5	6	2.462	6	7	1.799
7	8	1.78	8	9	1.777	9	10	1.776
10	11	1.774	11	12	1.772	12	13	1.77
13	14	1.769	14	15	1.765	15	16	1.762
16	17	0.555	17	18	0.554	18	19	0.552
19	20	0.552	20	21	0.552	21	22	0.551
22	23	0.552	23	24	0.551	24	25	0.551

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
25	26	19.276	26	27	22.865	27	28	0.213
28	29	0.217	29	30	0.217	30	31	0.217
31	32	0.217	32	33	0.216	33	34	0.218
34	35	0.217	35	36	0.219	36	37	0.784
37	38	0.787	38	39	0.787	39	40	0.787
40	41	0.788	41	42	0.788	42	43	0.789
43	44	0.788	44	45	0.789	45	46	0.819
46	47	4.23	47	48	3.242	48	49	107.681
49	50	107.68	50	51	46.176	51	52	41.779
52	53	6.799	53	54	5.676	54	55	25.752
55	1	323.372						

** 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,

12/10/2021, 08:31

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 354668 Arad

Cod verificare
100108602582



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	354668	720	Teren neimprejmuit; trup izolat de intravilan

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
60904 / 02/07/2020		
Act Notarial nr. 1197, din 02/07/2020 emis de NP BARDAS SILVIU-DAN;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 354668 a imobilului cu numarul cadastral 354668/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 306362 inscris in cartea funciara 306362;	A1
Act Normativ nr. 700, din 09/07/2014 emis de ANCPI; Act Administrativ nr. 306362, din 27/01/2020 emis de BCPI Arad;		
B3	se noteaza repositionarea imobilului	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 306362/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 17498 din 13/02/2020;</i>		
76024 / 07/08/2020		
Act Notarial nr. 981, din 06/08/2020 emis de GHEORGHE ALINA;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) VGP PARK ARAD SRL, CIF:41699306	A1
76038 / 07/08/2020		
Act Notarial nr. 982, din 06/08/2020 emis de GHEORGHE ALINA;		
B11	Se noteaza dreptul de servitute de trecere asupra imobilelor din CFE. 350489 si CFE.350555 Arad	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

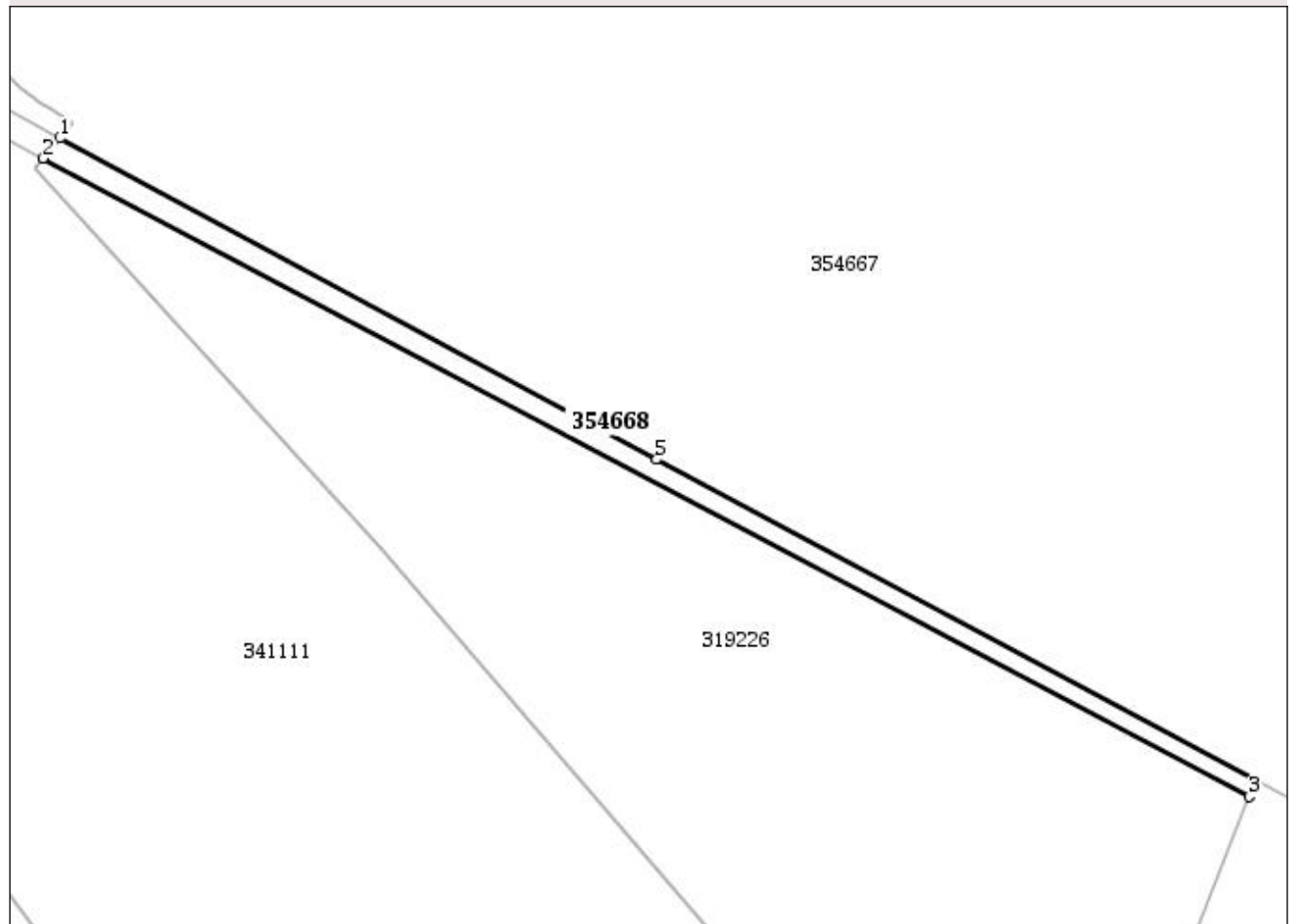
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
354668	720	trup izolat de intravilan

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	720	-	13594	-	LOT 3, trup izolat de intravilan- TEREN PENTRU DRUM

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	4.12
2	3	216.8
3	4	2.689
4	5	107.68
5	1	107.681

** 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.

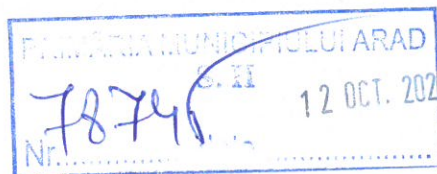
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

12/10/2021, 08:31

Arad, 11.10.2021

CĂTRE,
Primăria Municipiului Arad,
Consiliul Local



**CERERE DE ACORD DE PRINCIPIU PRIVIND AJUTORUL DE STAT REGIONAL
PENTRU SPRIJINIREA INVESTIȚIILOR INIȚIALE
REALIZATE ÎN PARCURILE INDUSTRIALE,
în baza legii nr. 186 / 2013 și a Ordinului MDRAP nr. 2980 / 2013**

Subscrisa, S.C. VGP PARK ARAD S.R.L., în calitate de titular a documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiție – *Întocmire studiu de fezabilitate în vederea* **OBȚINERII TITLULUI DE PARC INDUSTRIAL**, pe amplasamentul situat în Județul Arad, Municipiul Arad, Str. DN 69 km 46+200 dr, FN, în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism Nr. 1409 / 21.07.2021,

Vă înaintăm spre promovare în Consiliul Local *Studiul de fezabilitate* însoțit de avizele solicitate prin C.U. antemenționat

și

Vă solicităm Acordul de Principiu privind ajutorul de stat regional pentru sprijinirea investițiilor inițiale realizate în parcurile industriale.

Vă aducem la cunoștință că:

- Societatea nu este o întreprindere aflată în dificultate, conform definiției din Comunicarea Comisiei – Liniile directoare privind ajutorul de stat pentru salvarea și restructurarea întreprinderilor aflate în dificultate (2004 / C244 / 02);
- Societatea nu a primit ajutor (de minimis sau de stat) pentru alte proiecte în ultimii 3 ani;
- Societatea nu a primit și nu urmează să primească pentru același proiect ajutor din partea altor autorități pentru care solicit ajutor de stat;
- nu a fost emisă împotriva Societății o decizie de recuperare a unui ajutor de stat.

În calitate de viitori rezidenți ai parcului industrial apreciem că ne putem extinde dezvoltările doar pe măsură ce avem cerere și clienți pentru care să achiziționăm noi terenuri și să construim noi unități, *astfel că scutirea de la plata impozitului pe teren și clădire poate fi unul dintre principalii factori în decizia clienților de a alege desfășurarea activității în mun. Arad, jud. Arad.*

Prin urmare acordarea ajutorului de stat reprezintă un element foarte important în decizia de investire și dezvoltare a Parcului industrial deoarece ne facilitează atragerea de noi clienți și ne ajută la majorarea investițiilor în zonă.

Cu deosebită considerație,
S.C. VGP PARK ARAD S.R.L.

prin Consultant PRO ARHITECTURA S.R.L.

Corespondență:

Adresa de e-mail: info@proarhitectura.ro

Tel: 0742 111 187 – Consultant S.C. PRO ARHITECTURA SRL

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



OPIS
Studiu de fezabilitate însoțit de avizele solicitate prin C.U.

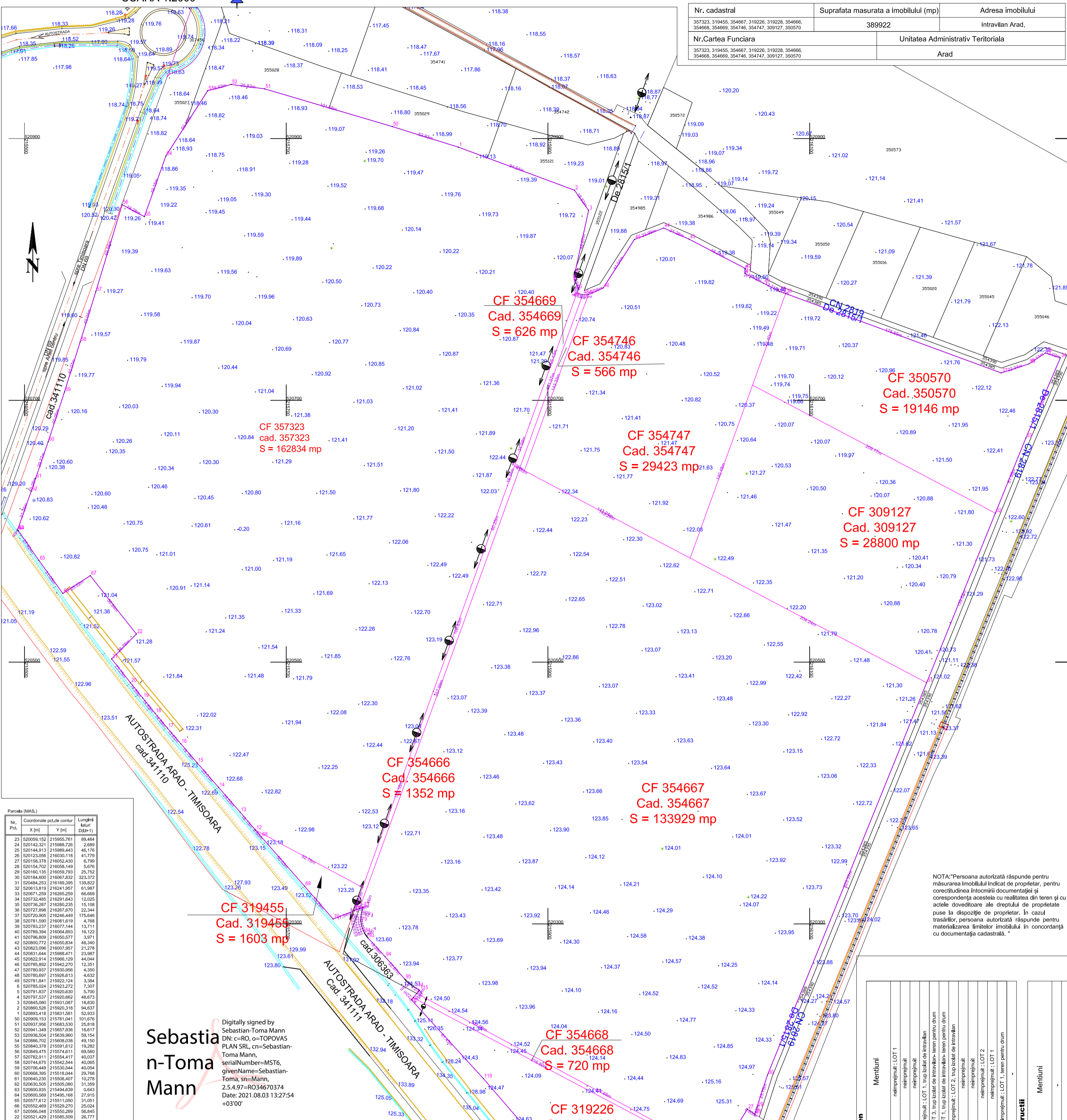
Nr. crt.	Denumirea documentului	Seria, codul, nr. de înregistrare etc.	Numărul de file	Formatul
PARTE SCRISA				
1	Cerere		1	A4
2	OPIS		1	A4
3	Certificat de Urbanism	1409/21.07.2021	1	A3
4	Anexa C.U		1	A0
5	CUI	41699306	2	A4
6	Rezoluție modificare denumire societate		1	A4
7	Hotărâre aprobare PUZ		4	A4
8	Extras de Carte Funciara	354668	2	A4
9	Extras de Carte Funciara	319226	2	A4
10	Extras de Carte Funciara	319228	2	A4
11	Extras de Carte Funciara	319455	2	A4
12	Extras de Carte Funciara	354669	2	A4
13	Extras de Carte Funciara	354746	2	A4
14	Extras de Carte Funciara	354666	2	A4
15	Extras de Carte Funciara	354767	2	A4
16	Extras de Carte Funciara	350570	2	A4
17	Extras de Carte Funciara	309127	2	A4
18	Extras de Carte Funciara	354667	2	A4
19	Extras de Carte Funciara	357323	2	A4
20	Studiu de fezabilitate		72	A4
21	Broșură de prezentare VGP Park Arad		7	A4
22	Plan de situație și plan de încadrare în zonă		1	A0
23	Plan propus de mobilare		1	A0
24	Plan topografic vizat OCPI		1	A2
25	Aviz Compania de Apă Arad	18259 / 27.08.2021	2	A4
26	Aviz ENEL	08772932 / 30.09.2021	12	A4
27	Aviz Telekom	138 / 02.09.2021	1	A4
28	Anexa Aviz Telekom		1	A0
29	Aviz D.S.P. Arad	345 / 21.09.2021	1	A4
30	Aviz P.S.I.	626 089 / 08.10.2021	1	A4
31	Aviz A.N.I.F.	3156 / 03.09.2021	1	A4
32	Aviz S.T.S.	15161 / 20.09.2021	1	A4

Data 12.10.2021

Semnătura

PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
357323, 319455, 354667, 319226, 319228, 354666, 354668, 354669, 354746, 354747, 309127, 350570	389922	Intravilan Arad,
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala	
357323, 319455, 354667, 319226, 319228, 354666, 354668, 354669, 354746, 354747, 309127, 350570	Arad	



Nr. Pct.	Coordonate puncte de contur	Lungimi laturi (m)	
X [m]	Y [m]		
23	520059.152	215955.761	89.464
24	520142.321	215986.726	2.689
25	520144.913	215989.443	46.178
26	520123.056	216030.118	41.779
27	520158.378	216052.430	6.799
28	520154.702	216056.149	5.676
29	520160.135	216059.793	26.152
30	520184.600	216067.832	323.372
31	520484.253	216189.395	139.822
32	520513.919	216241.057	61.967
33	520671.259	216265.259	66.669
34	520732.485	216291.643	120.025
35	520736.087	216293.235	15.108
36	520727.898	216267.670	22.344
37	520720.905	216246.449	175.846
38	520781.090	216291.618	4.798
39	520783.237	216297.144	13.711
40	520786.394	216304.993	16.122
41	520786.989	216302.477	19.987
42	520800.772	216305.834	48.340
43	520823.096	216307.957	21.278
44	520851.644	216308.471	23.987
45	520822.914	216296.129	44.044
46	520785.892	215942.270	12.351
47	520780.937	215930.956	4.350
48	520780.897	215926.613	4.832
49	520781.841	215922.124	3.384
50	520785.024	215923.272	7.307
51	520791.837	215920.830	5.700
52	520797.537	215920.862	46.673
53	520845.080	215931.087	18.830
54	520860.526	215920.318	94.637
55	520903.418	215920.963	52.803
56	520909.153	215781.041	101.676
57	520937.956	215983.530	25.818
58	520941.349	215987.180	18.017
59	520936.504	215939.960	59.154
60	520986.702	215938.038	49.150
61	520983.378	215991.612	19.982
62	520848.475	215574.611	68.860
63	520782.811	215544.417	40.037
64	520780.937	215544.417	40.065
65	520780.449	215530.544	40.054
66	520686.395	215529.070	29.768
67	520640.230	215508.407	10.278
68	520630.505	215505.080	31.359
69	520544.639	215494.838	0.843
70	520600.569	215495.168	27.915
71	520577.612	215511.050	31.051
72	520552.469	215520.254	25.054
73	520566.048	215550.289	56.845
74	520521.429	215585.509	26.777
75	520502.469	215606.051	23.248
76	520484.205	215580.982	14.890
77	520472.994	215590.304	14.887
78	520461.043	215596.695	14.890
79	520460.225	215609.225	15.673
80	520437.646	215619.359	18.189
81	520423.114	215619.359	25.007
82	520404.257	215648.315	25.028
83	520385.376	215694.742	18.126
84	520377.039	215676.966	6.878
85	520366.427	215681.057	50.031
86	520326.797	215714.028	30.032
87	520303.674	215735.873	17.340
88	520310.117	215751.972	4.304
89	520311.718	215755.968	0.568
90	520312.815	215758.714	2.462
91	520310.450	215758.029	1.709
92	520306.713	215757.952	1.784
93	520306.963	215757.239	1.777
94	520305.196	215757.057	1.776
95	520304.419	215757.018	1.774
96	520301.848	215757.120	1.772
97	520299.893	215757.363	1.770
98	520298.165	215757.745	1.769
99	520296.474	215758.264	1.765
100	520294.833	215758.915	1.762
101	520293.252	215759.694	0.555
102	520292.770	215759.969	0.554
103	520292.296	215760.255	0.552
104	520291.811	215760.551	0.552
105	520291.373	215760.862	0.552
106	520290.924	215761.183	0.551
107	520290.483	215761.514	0.552
108	520290.050	215761.856	0.551
109	520289.627	215762.209	0.551
110	520289.213	215762.572	0.551
111	520274.989	215775.581	22.865
112	520257.778	215790.345	2.724
113	520257.619	215790.776	0.217
114	520257.136	215791.215	0.217
115	520256.980	215791.364	0.216
116	520256.823	215791.513	0.216
117	520256.666	215791.664	0.217
118	520256.511	215791.816	0.219
119	520256.355	215791.970	0.218
120	520256.200	215792.124	0.217
121	520256.044	215792.278	0.217
122	520255.888	215792.432	0.217
123	520255.732	215792.586	0.217
124	520255.576	215792.740	0.217
125	520255.420	215792.894	0.217
126	520255.264	215793.048	0.217
127	520255.108	215793.202	0.217
128	520254.952	215793.356	0.217
129	520254.796	215793.510	0.217
130	520254.640	215793.664	0.217
131	520254.484	215793.818	0.217
132	520254.328	215793.972	0.217
133	520254.172	215794.126	0.217
134	520254.016	215794.280	0.217
135	520253.860	215794.434	0.217
136	520253.704	215794.588	0.217
137	520253.548	215794.742	0.217
138	520253.392	215794.896	0.217
139	520253.236	215795.050	0.217
140	520253.080	215795.204	0.217
141	520252.924	215795.358	0.217
142	520252.768	215795.512	0.217
143	520252.612	215795.666	0.217
144	520252.456	215795.820	0.217
145	520252.300	215795.974	0.217
146	520252.144	215796.128	0.217
147	520251.988	215796.282	0.217
148	520251.832	215796.436	0.217
149	520251.676	215796.590	0.217
150	520251.520	215796.744	0.217
151	520251.364	215796.898	0.217
152	520251.208	215797.052	0.217
153	520251.052	215797.206	0.217
154	520250.896	215797.360	0.217
155	520250.740	215797.514	0.217
156	520250.584	215797.668	0.217
157	520250.428	215797.822	0.217
158	520250.272	215797.976	0.217
159	520250.116	215798.130	0.217
160	520249.960	215798.284	0.217
161	520249.804	215798.438	0.217
162	520249.648	215798.592	0.217
163	520249.492	215798.746	0.217
164	520249.336	215798.900	0.217
165	520249.180	215799.054	0.217
166	520249.024	215799.208	0.217
167	520248.868	215799.362	0.217
168	520248.712	215799.516	0.217
169	520248.556	215799.670	0.217
170	520248.400	215799.824	0.217
171	520248.244	215799.978	0.217
172	520248.088	215800.132	0.217
173	520247.932	215800.286	0.217
174	520247.776	215800.440	0.217
175	520247.620	215800.594	0.217
176	520247.464	215800.748	0.217
177	520247.308	215800.902	0.217
178	520247.152	215801.056	0.217
179	520246.996	215801.210	0.217
180	520246.840	215801.364	0.217
181	520246.684	215801.518	0.217
182	520246.528	215801.672	0.217
183	520246.372	215801.826	0.217
184	520246.216	215801.980	0.217
185	520246.060	215802.134	0.217
186	520245.904	215802.288	0.217
187	520245.748	215802.442	0.217
188	520245.592	215802.596	0.217
189	520245.436	215802.750	0.217
190	520245.280	215802.904	0.217
191	520245.124	215803.058	0.217
192	520244.968	215803.212	0.217
193	520244.812	215803.366	0.217
194	520244.656	215803.520	0.217
195	520244.500	215803.674	0.217
196	520244.344	215803.828	0.217
197	520244.188	215803.982	0.217
198	520244.032	215804.136	0.217
199	520243.876	215804.290	0.217
200	520243.720	215804.444	0.217
201	520243.564	215804.598	0.217
202	520243.408	215804.752	0.217
203	520243.252	215804.906	0.217
204	520243.096	215805.060	0.217
205	520242.940	215805.214	0.217
206	520242.784	215805.368	0.217
207	520242.628	215805.522	0.217
208	520242.472	215805.676	0.217
209	520242.316	215805.830	0.217
210	520242.160	215805.984	0.217
211	520242.004	215806.138	0.217
212	520241.848	215806.292	0.217
213	520241.692	215806.446	0.217
214	520241.536	215806.600	0.217
215	520241.380	215806.754	0.217
216	520241.224	215806.908	0.217
217	520241.068	215807.062	0.217
218	520240.912	215807.216	0.217
219	520240.756	215807.370	0.217
220	520240.600	215807.524	0.217
221	520240.444	215807.678	0.217
222	520240.288	215807.832	0.217
223	520240.132	215807.986	0.217
224	520239.976	215808.140	0.217
225	520239.820	215808.294	0.217
226	520239.664	215808.448	0.217
227	520239.508	215808.602	0.217
228	520239.352	215808.756	0.217
229	520239.196	215808.910	0.217
230	520239.040	215809.064	0.217
231	520238.884	215809.218	0.217
232	520238.728	215809.372	0.217
233	520238.572	215809.526	0.217
234	520238.416	215809.680	0.217
235	520238.260	215809.834	0.217
236	520238.104	215809.988	0.217
237	520237.948	215810.142	0.217
238	520237.792	215810.296	0.217
239	520237.636	215810.450	0.217
240	520237.480	215810.604	0.217
241	520237.324	215810.758	0.217

Beneficiar:

S.C. VGP PARK ARAD S.R.L.

FOAIE DE CAPĂT

STUDIU DE FEZABILITATE



Proiect Nr: 496/2021

Faza: STUDIU DE FEZABILITATE

Denumire proiect: *CONSTRUIRE PARK INDUSTRIAL DE LOGISTICĂ SI SERVICII ȘI MICĂ PRODUCȚIE, Intravilan mun. Arad, DN 69, FN, incintă compusă din parcelele, identificate cu CF nr. 306362, 306535, 307445, 309127, 319226, 319228, 319455, 350487, 350556, 350570 Arad*



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:	Arh. Alexandru Vizitiu NAG
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 senzitivitate
- 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 PROPUȘ DE MOBILARE | 02 |



STUDIU DE FEZABILITATE

HG 907 / 2016

A. PIESE SCRISE

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

1.1. Denumirea obiectivului de investiții

CONSTRUIRE PARK INDUSTRIAL DE LOGISTICĂ ȘI SERVICII ȘI MICĂ PRODUCȚIE, Intravilan mun. Arad, DN 69, FN, incintă compusă din parcelele, identificate cu CF nr. 306362, 306535, 307445, 309127, 319226, 319228, 319455, 350487, 350556, 350570 Arad

1.2. Ordonator principal de credite / investitor

SC. VGP PARK ARAD SRL.

1.3. Ordonator de credite (secundar / terțiar)

SC. VGP PARK ARAD SRL.

1.4. Beneficiarul investiției

SC. VGP PARK ARAD 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 capitalul producției, 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 20-60 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 VGP PARK ARAD S.R.L., persoană juridică, având Cod Unic de Înregistrare 41699306, număr de înregistrare J40/12919/2019, cu sediul în mun. București, sector 1, Calea Floreasca, nr. 218, cam. 2, et. 2, ap.6.

Este o afacere de familie listata - dezvoltator Pan European.

Vgp Park este un dezvoltator, manager si proprietar pe piata de Real Estate, a spatiilor logistice si semi-industriale de inalta calitate. Opereaza pe un business model complet integrat cu o vasta expertiza si capacitate de-a lungul lantului de valori, de la achizitia de terenuri pana la dezvoltarea proprietatilor si managementul acestora. Fiind la origine o companie de constructii, astazi, accentul lor este pus pe dezvoltarea de mari parcuri logistice avand clienti variati. Fiind o afacere de familie, in prezent opereaza si in alte 11 tari europene.

VGP este Fondată în Republica Cehă ca o afacere de familie belgiană in anul 1998 de administratorul Van Geet si astazi activeaza in dezvoltarea de parcuri industriale la cheie, construite cu solutii tehnice sustenabile, inovatoare si prietenoase cu mediul inconjurator.

Dupa o scurta perioada de timp expansiunea a continuat in 11 tari europene, astfel ca la inceput majoritatea portofoliului se afla în țara respectivă. Locatiile vizate pentru extindere fac parte din Europa Centrală și de Est, acestea fiind preferate din aceleași motive ca și clienții VGP si anume: mixul de locație, oameni inteligenți, tradiție industrială, infrastructură dezvoltată și rentabilitate.

Rezultatul expansiunii VGP este ca la sfarsitul anului 2025, portofoliul de proprietăți industriale și de birouri al VGP sa cuprinda peste 5 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.

VGP 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 VGP Park, cel mai integrat sistem de parcuri industriale in Europa Centrala si de Est.

VGP este de mult timp lider în dezvoltarea ecologică. Clădirile construite de VGP sunt eficiente din punct de vedere energetic pentru a minimiza utilizarea resurselor și a reduce dimensiunea impactului asupra mediului. VGP 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 VGP obiectivul realizarii de emisii nete zero de dioxid de carbon până în anul 2025.

Proprietarul investitiei doreste propunerea de construire al unui centru logistic din zona Intravilan mun. Arad, DN 69, FN, incintă compusă din parcele, identificate cu CF nr. 306362, 306535, 307445, 309127, 319226, 319228, 319455, 350487, 350556, 350570 Arad, cu o suprafata totalizata de teren de **389.992 mp** conform plan de situatie vizat OCPI, 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 VGP Park 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%, cu o suprafata construita de **200.000 mp** compusi din 7 constructii de hale industriale si de birouri.





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 raționamentul 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 crearea a P.I., punerea în aplicare a strategiei enunțate și dezvoltarea ulterioară a P.I.

Obiectivele de crearea 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 in industrie pe baza tehnologiilor moderne si inovationale;
- Desfasurarea activitatilor economice in concordanta cu oportunitatile de dezvoltare specifice zonei respective, inclusiv utilizarea mai eficienta a patrimoniului public;
- Dezvoltarea intreprinderilor mici si mijlocii;
- Crearea locurilor de munca;
- Crearea de conditii specifice pentru aglomerarea industrială a intreprinderilor, care apartin aceeasi ramuri/industrii sau ramurilor/industriilor imediate;
- Ridicarea productivitatii la un nivel semnificativ de inalt si optimizarea costurilor prin facilitarea aglomerarii de intreprinderi, dintr-un anumit lant industrial;
- Crearea climatului industrial optim, pentru atragerea a mai multi furnizori si consumatori externi, astfel incat sa consolideze capacitatea de negociere cu acestia.

2.5. Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice

Incinta studiata, compusa din 10 parcele, care face obiectul prezentei documentatii, este proprietatea privata a SC. VGP PARK ARAD S.R.L., masoara suprafata totala de 389.992,00 mp (39,0 ha) conform acte – plan de situatie vizat OCPI si Extrase CF nr. 306362, 306535, 307445, 309127, 319226, 319228, 319455, 350487, 350556, 350570 Arad, libere de constructii.

Pe incinta studiata s-a aprobat proiect la faza PUZ conform HCL Nr.200 din 28.05.2020 prin care se reglementeaza datele tehnice urbanistice ale parcelelor si a viitoarelor constructii.

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

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

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

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

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

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

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

-Sc max. admis = 234.000 mp, Scd max. admis = 468.000 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 accesuluiuui 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;
- Zone verzi 20%;
- 1 pom la fiecare 4 locuri de parcare;

- Indicatori urbanistici propusi:

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

C.U.T. max. propus: 2,00

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 + 2E, cu acces la parcele printr-un drum provizoriu autorizat, dinspre sensul giratoriu la DN69 aflat la km 46+115, până la finalizarea centurii ocolitoare, pentru terenul identificat cu CF nr. 350439, și care nu face obiectul prezentei documentații. Accesul rutier provizoriu este propus în corelare cu proiectul centurii ocolitoare și este în curs de realizare în baza Autorizației de Construire nr. 230 / 20 martie 2020. 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

interactiunea si vor fi deservite de cai de comunicatie rutiera si parcaje comune, amenajate la nivelul solului.

Amplasarea constructiilor noi pe parcelele destinate atat serviciilor si comerului cat si industriei si depozitarii, se face cu retragerile minime fata de drumurile publice si fata de calea ferata.

-50 m, de la marginea exterioara a zonei de siguranta, la Autostrada A1;

-50 m, de la marginea imbracamintii asfaltice, la DN69;

-20 m, de la axul caii ferate la C.F.R.;

-30 m, (reduc de la 50 m) de la marginea imbracamintii asfaltice, tinand cont de regimul juridic a drumului, drum judetean, la viitoarea Centura de Est Arad.

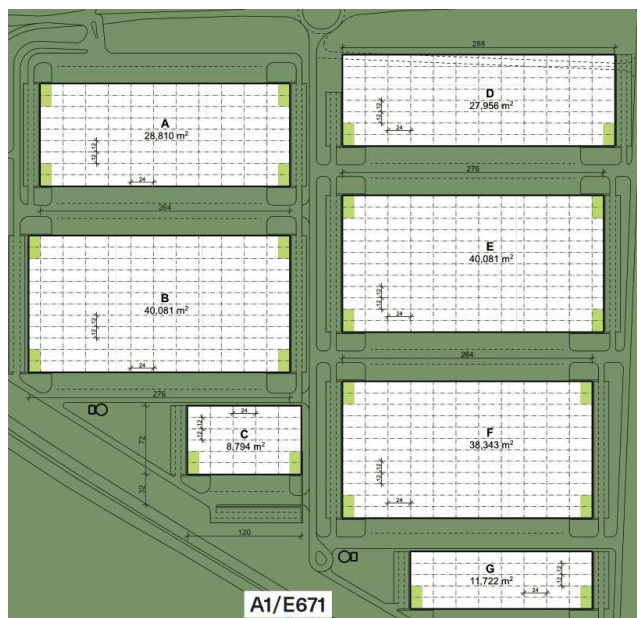
Distantele intre cladiri vor respecta normele PSI si sanitare.

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 VGP , 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
- utilizarea utilitatilor
- imprejmui
- sisteme automatizate



3. IDENTIFICAREA, PROPUNEREA ȘI PREZENTAREA A MINIMUM DOUĂ SCENARIILOR / 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 – VGP PARK INDUSTRIAL ARAD, DN69, FN, incintă compusă din parcelele, identificate cu CF nr. 306362, 306535, 307445, 309127, 319226, 319228, 319455, 350487, 350556, 350570

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 asigurarea alimentării cu apă, canalizare și măsuri PSI.

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 Vârșand la o distanță de 68 km.

Amplasamentul studiat se află situat în partea de S-E al intravilanul 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

VGP Park Arad este situat în proximitatea orașului Arad în partea de vest a României, adiacent autostrazii A1 și la doar 50 km de granița cu Ungaria. Pozitionat strategic la intersecția a unor importante drumuri europene: Autostrada A1, E671 axa vestică Nord-Sud & E68 pe direcția Est-Vest Arad este cel mai important nod rutier din Vestul țării, parte a Coridorului IV de transport pan-European. Apropierea de granița de vest a țării și conectivitatea la rețeaua de drumuri modern europene susține dezvoltarea zonala și interesul investitorilor, Arad fiind principala poartă vestică de acces rutier și feroviar către România.

Amplasamentul cercetat, cu dimensiuni în plan de 389.922 mp este situat în intravilanul Mun. Arad, FN, jud. Arad, pe partea dreapta a DN 69 Timisoara-Arad, pe teritoriul aparținând Mun. Arad.

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

Proprietatea se află în sudul Intravilanului Mun. ARAD, în proximitatea autostrazii A1, în zonă puternic circulată și tranzită.

- la Nord – parcela cu nr. top. 350489, parcelă aferentă centurii în regim de drum județean, respectiv terenuri proprietate privată, identificate cu CF nr. 350488 și 350485 Arad;
- la Est – terenuri proprietate privată, identificate cu CF nr. 350556 și 306362 Arad;
- la Sud – Autostrada A1, Arad-Timișoara, respectiv teren proprietate privată, identificat cu CF nr. 319455 Arad;
- la Vest – drum național, DN 69, Arad-Timișoara;

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.

e) date climatice și particularități de relief

Amplasamentul studiat este situat în zona sudică 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 studiat este situat în zona sudică 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. Din punct de vedere peisagistic, terenul este relativ plan, C.T.N. se învâрте în jurul valorilor 119,70NMN(în colțul N-E) ... 120,42NMN (la limita V)... 123,22NMN (în colțul S).

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 conform PUZ, pe cheltuiala investitorului se vor asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajera, a rețelei de canalizare pluviala, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare functionarii noii zone industriale nepoluante, zonei de productie, servicii depozitare si logistica, cu amenajarile aferente, urmand ca dupa realizarea acestora, acestea sa fie predate detinatorilor de utilitati, unde este cazul. Documentatiile care se vor intocmi si aproba, cat si lucrarile care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislatiei in vigoare.

Echiparea tehnico-edilitara: racordarea la reseaua de apa potabila a orasului, la canalizarea menajera, la gaz si bransamentul electric se vor executa conform proiectelor intocmite de proiectanti de specialitate, cu respectarea conditiilor din avizele si acordurile obtinute si pe cheltuiala beneficiarilor.

- 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, nr.37/2021, de SC Atelier A SRL..

(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 $A_g=0,20g$.

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

Conform studiului geotehnic nr.37/2021, de SC Atelier A SRL, prezinta urmatoarele caracteristici tehnice:

-Stratificația este constituită din: sol vegetal până la 0.5-0.7m; argilă cafenie brună, cafenie ruginie plastic vârtoasă până la 1.5-1.8m; argilăm arilă prăfoasă cafenie ruginie cu concrețiuni de calcar până la 2.5-3.0m, respective 3.4-4.0m pe alocuri: argila canefie plastic vârtoasă cu intercalații ruginii și cenușii, uneori cu calcar și calcar alteral, spre baza cu intercalații nisipoase până la adâncimea de investigație

- Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i periclitizeze stabilitatea prin fenomene de alunecare

- Apa subterană, într-o fântână, se situează la adâncimi de 5.5-6.0m față de nivelul terenului actual. NH-ul poate prezenta variații importante nivel, în funcție de volumul precipitațiilor din zona.

- In zona cercetată este de 70 cm ... 80 cm, conform STAS 6054 – 77.

- Teren de fundare format din complex argilos nisipos, cafeniu galbui, plastic consistent.

- Presiune conventionala este de 230 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 regăsesc 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 pericliteze stabilitatea infrastructurii proiectate, fiind teren cu umflari și contractii mari.

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

(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 adâncime de $-4.70m$ față de CTN cu un regim maxim ascensional de $-2,80 m$ față de CTN.

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, 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 în rețeaua de canalizare pluvială prin separatoare de hidrocarburi și bazin de retenție.

REȚEAUA DE APĂ POTABILĂ

Pentru alimentare cu apă se propune extinderea rețelei de distribuție apă potabilă. În vederea realizării obiectivului propus în curs de autorizare, extinderea canalizării menajere și a rețelei de distribuție apă potabilă existentă în zona străzii Calea Timișorii de la linia de cale ferată Arad – Sânicolau Mare până la limita parcelei cu număr C.F. 341110, existentă la marginea drumului național DN 69 Arad-Timișoara, specific Autostrada A1, s-a emis Autorizație de Construire nr. 363 / 21 mai 2020 și nu face obiectul prezentei documentații.

Extinderile propuse vor asigura utilitățile de apă și canalizare menajeră pentru noile zone de servicii propuse deoparte și de alta a drumului național DN 69, în zona sudică a municipiului. Se urmărește amplasarea conductei pe terenuri aparținând domeniului public, de regulă pe zona verde, și în zona amprizei drumului național.

Extinderea se propune a se realiza de la intersecția dintre străzile Calea Timișorii cu strada Ogorului de la conducta de distribuție existentă PE-ID, Dn 450mm. Conducta de apă propusă spre extindere se va realiza din polietilenă de înaltă densitate PE-ID, Dn 400mm, Dn 200mm, montată subteran, în săpătură deschisă, între două straturi de protecție din nisip de grosime 15...20cm, sub limita de îngheț conform studiului geotehnic.

Extindere rețelei de distribuție apă propusă va cuprinde :

- Conductă din polietilenă PE-ID, PE100, PN6, Dn = 400mm , în lungime de L= 1790ml;

- Conductă din polietilenă PE-ID, PE100, PN6, Dn = 200mm , în lungime de L= 290 ml;

- Subtraversare canale deschise = 1 buc;
- Subtraversare drum național DN 69 = 1 buc;
- Subtraversare linie de cale ferată Arad- Sânicolau Mare = 1 buc.

Rețeaua de distribuție propusă va fi echipată cu cămine de vane de sectorizare, cămine de aerisire –dezaerisire din beton armat, hidranți de incendiu stradali Dn 100mm. Subtraversările propuse se vor realiza prin foraj orizontal cu tub de protecție din oțel respectiv prin săpătură de schisă după caz.

Racordarea la apă potabilă se va face după realizarea lucrărilor de extindere descrise mai sus. Amplasarea racordului de apă va fi coordonat cu societatea de gestionare a rețelei, Compania de Apă Arad S.A., și se va executa în baza avizului de soluție tehnică eliberat de aceasta.

REȚEAUA DE CANALIZARE

Se propune extinderea rețelei de canalizare menajeră existentă actualmente în apropierea cu linia de cale ferată Arad – Sânicolau Mare Dn 400mm. Această lucrare este posibilă în baza Autorizației de Construire nr. 363 / 21 mai 2020 și nu face obiectul prezentei documentații. Se va lua în calcul, în funcție de starea tehnică a canalului de descărcare existent pe strada Calea Timișorii, reabilitarea tronsonului de canal existent între strada Ogorului și linia de cale ferată Arad - Sânicolau Mare, după caz. Se va urmări amplasarea noului canal pe teren aparținând domeniului public, de regulă pe zona verde, și în zona amprizei drumului național.

Conducta de canalizare menajeră propusă spre extindere se va realiza din PVC, Dn 300mm, Dn 400mm, montată subteran, în săpătură deschisă , între două straturi de protecție din nisip de grosime 15...20cm, sub limita de îngheț conform studiului geotehnic. Canalizarea nouă propusă va funcționa gravitațional cu descărcare în canalul menajer existent în zona străzii Calea Timișorii.

Extinderea canalului menajer propus va cuprinde :

- Conductă de canalizare PVC, SN8, Dn = 400mm , în lungime de L= 1395ml;
- Conductă de canalizare PVC, SN8, Dn = 300mm , în lungime de L= 295 ml;
- Subtraversare canale deschise = 1 buc;
- Subtraversare drum național DN 69 = 3 buc;
- Subtraversare linie de cale ferată Arad- Sânicolau Mare = 1 buc.

Canalul menajer propus se va echipa cu cămine de vizitare și control, cămine de schimbare de direcție , cămine de rupere de pantă după caz care se vor

monta la o distanță de cel mult 60m unul față de celălalt, acestea fiind din beton prefabricat Dn 1000mm. Subtraversările propuse se vor realiza prin foraj orizontal cu tub de protecție din oțel respectiv prin săpătură deschisă după caz.

CANALIZAREA PLUVIALĂ

Evacuarea apelor pluviale de pe acoperiș și platformele carosabile și pentru parcare se va realiza printr-o rețea de cămine și conducte de incintă, care vor fi deversate gravitațional în bazine de retenție și care vor fi conectate la stații de pompare pentru a conduce apele în canalul Cn 2819 deviat, la cca. 360m de limita de proprietate estică, pentru care a fost obținut aviz favorabil emis de OUAI Fântânele, 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

Pentru încălzirea zonei administrative și pentru furnizarea apei calde se va asigura alimentarea cu gaze naturale. Zona de depozitare va fi încălzită cu sistem de încălzire cu radiator cu infraroșu. Întregul sistem va fi conceput ca un sistem cu temperatură scăzută, cu posibilitatea de a utiliza măsurători separate pentru fiecare unitate. Zonele administrative vor fi încălzite independent, prin intermediul unui sistem de radiatoare de oțel cu apă fierbinte.

Camerele tehnice și de socializare vor fi dotate cu radiatoare de oțel laminat cu termostat. În toalete, camere tehnice, săli de ședințe, săli de mese și alte spații închise va fi instalat un sistem de ventilație mecanică. Toate sistemele de ventilație vor fi monitorizate printr-un panou de control amplasat în camerele tehnice. Birourile vor fi răcite cu ajutorul unui sistem convector-ventilator sau prin unități de aer condiționat încastrate în tavanul suspendat.

Pentru alimentarea cu gaze naturale a imobilului construcție propus se va extinde rețeaua de distribuție gaze naturale. Conducta nouă va fi conectată la

conducta de presiune medie din OL 16” existentă. Această lucrare este posibilă în baza Autorizației de Construire nr. 384 / 28 mai. 2020 și nu face obiectul prezentei documentații. Se urmărește realizarea următoarelor obiective, în conformitate cu avizele tehnice de racordare emise de DelGAZ Grid:

- Realizarea extinderii de rețea de gaze naturale, presiune medie, pozată subteran, din PE100 SDR11 Dn 160mm pe o lungime de 1400m;
- Realizarea unei stații de reglare de sector cu $Q=600$ mc/h;
- Realizarea extinderii de rețea de gaze natural, presiune redusă, pozată subteran, din PE100 SDR11 Dn 160mm pe o lungime de 400m;
- Realizarea de bransamente de gaze naturale, pozate subteran, din PE100 SDR11, Dn 63mm, în lungime totală de 6m, ce vor fi conectate la conducta din PE Dn 160mm proiectată

REȚEA ELECTRICĂ

Pentru extinderea rețelei de alimentare cu energie electrică sunt necesare următoarele lucrări finanțate pe baza tarifului de reglementare plătit de beneficiar la S.C. ENEL Distribuție Banat S.A., conform ord. 59/2013 ANRE.

Din Statia 110/20 KV Fantanele prin realizarea urmatoarelor lucrari:

1). Lucrări finanțate pe baza tarifului de racordare plătit de beneficiar la E-Distribuție Banat, conform Ordin nr. 59/2013:1). Realizare LES 20kV cu cablu de Al 3x185mm lungime de cca. 6000m, montat în tub conform DS4235 RO și DS4247 RO, între celula stație proiectată și noul PA la sosire beneficiar; Traseul va fi ales cel mai scurt și va necesita subtraversarea liniei ferate Arad-Timisoara.

2). Echiparea compartimentului de racordare din PA 20kV proiectat, cu: - 1 buc. celula modulară de linie de 24kV- pregătită pentru integrarea în sistemul de telecomandă Enel-, 400A, 16 kA(1s), cu separator de sarcină în SF6 și CLP, conform DY803/3-LE ed.3 (loc pentru echipamente 20 kV montate ulterior); - 1 buc. celula de măsură cu separator de sarcină - pregătită pentru integrarea în sistemul de telecomandă Enel-, conform DY803/4-UTM ed.3, cu două TT 20/0,1 kV, conform DMI031015 RO, clasa de precizie 0,5 și două TC de 50/5A, conform DM031052 RO, clasa de precizie 0,5S;

3). Realizarea grupului de măsurare a energiei electrice pe MT, prin montarea unui contor electronic trifazat 2x100V, 5A, clasa de precizie 0.5S, cu curba de sarcină, cu interfața serială RS232, în montaj indirect (TT 20/0,1 kV conform DMI031015 RO, clasa precizie 0,5, TC 50/5A conform DM031052 RO, clasa precizie 0,5S și cordon de conectare grup de măsurare conform DM1031011 RO). Contorul va fi astfel amplasat încât să fie posibilă citirea lui din exteriorul punctului de conexiune atât de către consumator cit și de distribuitor;

4). Echiparea compartimentului de racordare cu un tablou electric pentru servicii auxiliare conform DY3016 RO ed.2, care va fi alimentat de la rețeaua de j.t. a clientului;

5). Montare în Stația Fantanele a unei celule de 20 KV echipată conform ATR. Compartimentul în care sunt amplasate instalațiile de racordare, trebuie să permită montarea de celule de linie, să fie cu exploatare din interior și să fie cu acces direct din exterior, din domeniul public. Instalația de racordare conține echipamentele de manevră și secționare ale E-Distribuție.

Realizare post trafo în anvelopă 2x1600 KVA.

Materialele și echipamentele care se utilizează la realizarea instalației trebuie să fie noi, omologate sau certificate, după caz, dacă acest lucru este prevăzut în specificațiile tehnice unificate, în conformitate cu procedurile aplicabile în ENEL România.

Celelalte materiale și echipamente, pentru care nu sunt elaborate specificații tehnice unificate, trebuie să fie noi, compatibile cu starea tehnică a instalației, să îndeplinească cerințele specifice de fiabilitate și siguranță.

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.

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:

- Măsuri de reducere a impactului asupra mediului înconjurător pe perioada de desfășurare a șantierului
- Măsuri 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 hrănitore 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 INVESTITIEI DETALIAT PE INVESTITIE																				
ACTIVITATI CONF. DEZIV 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																				

4. ANALIZA FIECĂRUI / FIECĂREI SCENARIU / OPTIUNI TEHNICO - ECONOMIC(E) PROPUS(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 140 milioane de Euro, prin construcția unor imobile industriale de înaltă calitate și adaptate normativelor în vigoare în suprafața construită de aproximativ 200.000 mp.

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 60 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

- întâzieri în îndeplinirea obligațiilor contractuale;
- întâzieri 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

- întâzieri 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

- întâzieri 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 subsisteme.

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>Probabilitate</i> \ <i>Impact</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



<i>Risc</i>	<i>Evaluare</i>
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
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 200.000 mp -ctii	Dezvoltare constructii					
	Atragerea investitorilor					
	Locurilor de munca	150 Locuri de munca nou create in domeniul constructiilor		200 locuri in Management si Administrativ	600 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	50.000 mp	50.000mp	50.000 mp
	productie	30.000 mp	20.000mp	

Total suprafață pentru activități de **depozitare** : 150.000 mp

Total suprafață pentru activități de **producție** : 50.000 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 construcții.

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, estimându-se un necesar de forță de muncă de 200-300 de muncitorii.

Număr de locuri de muncă create în faza de exploatare

Pe lângă companiile deja atrase în cladirile existente, pentru aceasta nouă 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 800 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 considerăm că parcul industrial este un demers nu doar oportun, ci mai ales necesar pentru a oferi o infrastructură modernă a unor noi locuri de munca 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 sustine prin grija beneficiarului din veniturile proprii. Se va avea grija ca in fiecare an de operare sa fie alocate sumele necesare pentru acoperirea cheltuielilor de intretinere si 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 financiare negativă este totuși condiționată de existența unei RIR economice pozitive - 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.

Indicatori de profitabilitate financiară

Rata Internă a Rentabilității (FRR/C)	10,94%
Valoarea actuală netă financiară a investiției (FNPV/C)	57.902.198,80
Rata de actualizare	5,00%
Total venituri indirecte	280.000.000,00
Raport Cost/beneficii C/B	0,002

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 atență 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



<i>Evaluare risc (conform matrice cadru logic)</i>	<i>Management risc (masuri de prevenire)</i>	<i>Probabilitate impact-rating</i>
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
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

VGP Park Arad este situat în proximitatea orasului Arad in partea de vest a României, adiacent autostrazii A1 si la doar 50 km de granița cu Ungaria. Pozitionat strategic la intersecția a unor importante drumuri europene: Autostrada A1, E671 axa vestică Nord-Sud & E68 pe direcția Est-Vest Arad este cel mai important nod rutier din Vestul țării, parte a Coridorului IV de transport pan-European. Apropierea de granița de vest a țării si conectivitatea la rețeaua de drumuri modern europene susține dezvoltarea zonala si interesul investitorilor, Arad fiind principala poartă vestică de access rutier si feroviar către România.

Amplasamentul cercetat, cu dimensiuni in plan de 389.922 mp este situat în intravilanul Mun. Arad, FN, jud. Arad, pe partea dreapta a DN 69 Timisoara-Arad, pe teritoriul aparținând Mun. Arad.

Proprietatea se află în sudul Intravilanului Mun. ARAD, în proximitatea autostrazii A1, în zonă puternic circulată și tranzitată .

- la Nord – parcela cu nr. top. 350489, parcelă aferentă centurii în regim de drum județean, respectiv terenuri proprietate privată, identificate cu CF nr. 350488 și 350485 Arad;

- la Est – terenuri proprietate privată, identificate cu CF nr. 350556 și 306362 Arad;

- la Sud – Autostrada A1, Arad-Timișoara, respectiv teren proprietate privată, identificat cu CF nr. 319455 Arad;

- la Vest – drum național, DN 69, Arad-Timișoara;

b) asigurarea utilităților necesare funcționării obiectivului

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 în rețeaua de canalizare pluvială prin separatoare de hidrocarburi și bazine de retenție.

REȚEAUA DE APĂ POTABILĂ

Pentru alimentare cu apă se propune extinderea rețelei de distribuție apă potabilă. În vederea realizării obiectivului propus în curs de autorizare, extinderea canalizării menajere și a rețelei de distribuție apă potabilă existentă în zona străzii Calea Timișorii de la linia de cale ferată Arad – Sânicolau Mare până la limita parcelei cu număr C.F. 341110, existentă la marginea drumului național DN 69 Arad-Timișoara, specific Autostrada A1, s-a emis Autorizație de Construire nr. 363 / 21 mai 2020 și nu face obiectul prezentei documentații.

Extinderile propuse vor asigura utilitățile de apă și canalizare menajeră pentru noile zone de servicii propuse deoparte și de alta a drumului național DN 69, în zona sudică a municipiului. Se urmărește amplasarea conductei pe terenuri aparținând domeniului public, de regulă pe zona verde, și în zona amprizei drumului național.

Extinderea se propune a se realiza de la intersecția dintre străzile Calea Timișorii cu strada Ogorului de la conducta de distribuție existentă PE-ID, Dn 450mm. Conducta de apă propusă spre extindere se va realiza din polietilenă de înaltă densitate PE-ID, Dn 400mm, Dn 200mm, montată subteran, în săpătură deschisă,

între două straturi de protecție din nisip de grosime 15...20cm, sub limita de îngheț conform studiului geotehnic.

Extindere rețelei de distribuție apă propusă va cuprinde :

- Conductă din polietilenă PE-ID, PE100, PN6, Dn = 400mm , în lungime de L= 1790ml;
- Conductă din polietilenă PE-ID, PE100, PN6, Dn = 200mm , în lungime de L= 290 ml;
- Subtraversare canale deschise = 1buc;
- Subtraversare drum național DN 69 = 1 buc;
- Subtraversare linie de cale ferată Arad- Sânicolau Mare = 1buc.

Rețeaua de distribuție propusă va fi echipată cu cămine de vane de sectorizare, cămine de aerisire –dezaerisire din beton armat, hidranți de incendiu stradali Dn 100mm. Subtraversările propuse se vor realiza prin foraj orizontal cu tub de protecție din oțel respectiv prin săpătură de schisă după caz.

Racordarea la apă potabilă se va face după realizarea lucrărilor de extindere descrise mai sus. Amplasarea racordului de apă va fi coordonat cu societatea de gestionare a rețelei, Compania de Apă Arad S.A., și se va executa în baza avizului de soluție tehnică eliberat de aceasta.

REȚEAUA DE CANALIZARE

Se propune extinderea rețelei de canalizare menajeră existentă actualmente în apropierea cu linia de cale ferată Arad – Sânicolau Mare Dn 400mm. Această lucrare este posibilă în baza Autorizației de Construire nr. 363 / 21 mai 2020 și nu face obiectul prezentei documentații. Se va lua în calcul, în funcție de starea tehnică a canalului de descărcare existent pe strada Calea Timișorii, reabilitarea tronsonului de canal existent între strada Ogorului și linia de cale ferată Arad - Sânicolau Mare, după caz. Se va urmări amplasarea noului canal pe teren aparținând domeniului public, de regulă pe zona verde, și în zona amprizei drumului national.

Conducta de canalizare menajeră propusă spre extindere se va realiza din PVC, Dn 300mm, Dn 400mm, montată subteran, în săpătură deschisă , între două straturi de protecție din nisip de grosime 15...20cm, sub limita de îngheț conform studiului geotehnic. Canalizarea nouă propusă va funcționa gravitațional cu descărcare în canalul menajer existent în zona străzii Calea Timișorii.

Extinderea canalului menajer propus va cuprinde :

- Conductă de canalizare PVC, SN8, Dn = 400mm , în lungime de L= 1395ml;
- Conductă de canalizare PVC, SN8, Dn = 300mm , în lungime de L= 295 ml;
- Subtraversare canale deschise = 1buc;
- Subtraversare drum național DN 69 = 3 buc;
- Subtraversare linie de cale ferată Arad- Sânicolau Mare = 1buc.

Canalul menajer propus se va echipa cu cămine de vizitare și control, cămine de schimbare de direcție , cămine de rupere de pantă după caz care se vor monta la o distanță de cel mult 60m unul față de celălalt, acestea fiind din beton prefabricat

Dn 1000mm. Subtraversările propuse se vor realiza prin foraj orizontal cu tub de protecție din oțel respectiv prin săpătură deschisă după caz.

CANALIZAREA PLUVIALĂ

Evacuarea apelor pluviale de pe acoperiș și platformele carosabile și pentru parcare se va realiza printr-o rețea de cămine și conducte de incintă, care vor fi deversate gravitațional în bazine de retenție și care vor fi conectate la stații de pompare pentru a conduce apele în canalul Cn 2819 deviat, la cca. 360m de limita de proprietate estică, pentru care a fost obținut aviz favorabil emis de OUAI Fântânele, 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

Pentru încălzirea zonei administrative și pentru furnizarea apei calde se va asigura alimentarea cu gaze naturale. Zona de depozitare va fi încălzită cu sistem de încălzire cu radiator cu infraroșu. Întregul sistem va fi conceput ca un sistem cu temperatură scăzută, cu posibilitatea de a utiliza măsurători separate pentru fiecare unitate. Zonele administrative vor fi încălzite independent, prin intermediul unui sistem de radiatoare de oțel cu apă fierbinte.

Camerele tehnice și de socializare vor fi dotate cu radiatoare de oțel laminat cu termostat. În toalete, camere tehnice, săli de ședințe, săli de mese și alte spații închise va fi instalat un sistem de ventilație mecanică. Toate sistemele de ventilație vor fi monitorizate printr-un panou de control amplasat în camerele tehnice. Birourile vor fi răcite cu ajutorul unui sistem convector-ventilator sau prin unități de aer condiționat încastrate în tavanul suspendat.

Pentru alimentarea cu gaze naturale a imobilului construcție propus se va extinde rețeaua de distribuție gaze naturale. Conducta nouă va fi conectată la conducta de presiune medie din OL 16" existentă. Această lucrare este posibilă în baza Autorizației de Construire nr. 384 / 28 mai. 2020 și nu face obiectul prezentei documentații. Se urmărește realizarea următoarelor obiective, în conformitate cu avizele tehnice de racordare emise de DelGAZ Grid:

- Realizarea extinderii de rețea de gaze naturale, presiune medie, pozată subteran, din PE100 SDR11 Dn 160mm pe o lungime de 1400m;
- Realizarea unei stații de reglare de sector cu $Q=600$ mc/h;

- Realizarea extinderii de rețea de gaze natural, presiune redusă, pozată subteran, din PE100 SDR11 Dn 160mm pe o lungime de 400m;
- Realizarea de bransamente de gaze naturale, pozate subteran, din PE100 SDR11, Dn 63mm, în lungime totală de 6m, ce vor fi conectate la conducta din PE Dn 160mm proiectată

REȚEA ELECTRICĂ

Pentru extinderea rețelei de alimentare cu energie electrică sunt necesare următoarele lucrări finanțate pe baza tarifului de reglementare plătit de beneficiar la S.C. ENEL Distribuție Banat S.A., conform ord. 59/2013 ANRE.

Din Statia 110/20 KV Fantanele prin realizarea urmatoarelor lucrari:

- 1). Lucrări finanțate pe baza tarifului de racordare plătit de beneficiar la E-Distribuție Banat, conform Ordin nr. 59/2013:1). Realizare LES 20kV cu cablu de Al 3x185mmp lungime de cca. 6000m, montat în tub conform DS4235 RO și DS4247 RO, între celula stație proiectată și noul PA la sosire beneficiar; Traseul va fi ales cel mai scurt și va necesita subtraversarea liniei ferate Arad-Timisoara.
- 2). Echiparea compartimentului de racordare din PA 20kV proiectat, cu: - 1 buc. celula modulară de linie de 24kV- pregătită pentru integrarea în sistemul de telecomandă Enel-, 400A, 16 kA(1s), cu separator de sarcină în SF6 și CLP, conform DY803/3-LE ed.3 (loc pentru echipamente 20 kV montate ulterior); - 1 buc. celula de măsură cu separator de sarcină - pregătită pentru integrarea în sistemul de telecomandă Enel-, conform DY803/4-UTM ed.3, cu două TT 20/0,1 kV, conform DMI031015 RO, clasa de precizie 0,5 și două TC de 50/5A, conform DM031052 RO, clasa de precizie 0,5S;
- 3). Realizarea grupului de măsurare a energiei electrice pe MT, prin montarea unui contor electronic trifazat 2x100V, 5A, clasa de precizie 0.5S, cu curba de sarcină, cu interfața serială RS232, în montaj indirect (TT 20/0,1 kV conform DMI031015 RO, clasa precizie 0,5, TC 50/5A conform DM031052 RO, clasa precizie 0,5S și cordon de conectare grup de măsurare conform DM1031011 RO). Contorul va fi astfel amplasat încât să fie posibilă citirea lui din exteriorul punctului de conexiune atât de către consumator cât și de distribuitor;
- 4). Echiparea compartimentului de racordare cu un tablou electric pentru servicii auxiliare conform DY3016 RO ed.2, care va fi alimentat de la rețeaua de j.t. a clientului;
- 5). Montare în Statia Fantanele a unei celule de 20 KV echipată conform ATR. Compartimentul în care sunt amplasate instalațiile de racordare, trebuie să permită montarea de celule de linie, să fie cu exploatare din interior și să fie cu acces direct din exterior, din domeniul public. Instalația de racordare conține echipamentele de manevră și secționare ale E-Distribuție.

Realizare post trafo în anvelopă 2x1600 KVA.

Materialele și echipamentele care se utilizează la realizarea instalației trebuie să fie noi, omologate sau certificate, după caz, dacă acest lucru este prevăzut în specificațiile tehnice unificate, în conformitate cu procedurile aplicabile în ENEL România.

Celelalte materiale și echipamente, pentru care nu sunt elaborate specificații tehnice unificate, trebuie să fie noi, compatibile cu starea tehnică a instalației, să îndeplinească cerințele specifice de fiabilitate și siguranță.

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.

- 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.

Construcțiile propuse, cu destinația clădire depozitare și producție – hală logistică, depozitare și mică producție, servicii și funcțiuni administrative, având GRF I, respectiv GRF II, și conform art. 6.1.15. din Normativ P118/1999, nu constituie construcții de tip monobloc, ci o grupare de compartimente independente.

În ceea ce privește sistemul constructiv, atât infrastructura cât și suprastructura vor fi realizate din elemente de beton armat prefabricate și elemente din beton armat executate monolit, după caz. Stâlpii vor fi așezați standard pe o rețea de 12x24m. Pardoseala depozitului va fi realizată dintr-o placă din beton monolit cu armătură dispersă din fibre de oțel. Aceasta va fi așezată pe un strat de fundație compactat acoperit cu o folie de separare din PE. Suprafața pardoselii va fi consolidată și polizată în întreaga zonă de depozitare.

Cota terenului sistematizat (C.T.S.), respectiv cota $\pm 0,00$ este preconizată preliminar la 120,40NMN ... 120,50NMN, cel puțin 10 de cm deasupra C.T.N. în proximitatea DN69, la limita vestică a amplasamentului. Înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși 16,50metri de la C.T.S., cca. 137,00 NMN. Se respectă astfel condițiile impuse prin Avizul de principiu nr. 5274 /360 din 09.03.2020, eliberat de Autoritatea Aeronautică Civilă Română și obținut în faza elaborării P.U.Z., aprobat prin HCL Mun. Arad nr. 200 / 22.03.2021.

Zonele administrative și de socializare vor fi amplasate preponderent în interiorul clădirii, iar o parte vor fi construite ca anexă alipită la clădire. Acestea pot fi proiectate ca structuri cu 1, 2 niveluri (având în vedere respectarea regimului maxim de înălțime admis, P+2E). În funcție de graficul de execuție al construcției, structura de rezistență a zonei administrative va fi realizată din elemente de beton prefabricat sau din zidărie confinată.

Atât zona administrativă cât și zona depozitului vor fi compartimentate standard cu pereți de gips-carton / panouri sandwich. Între depozit și zona administrativă vor fi realizați pereți rezistenți la foc din panouri sandwich / gips carton / zidărie.

Acoperișul și învelitoarea - de tip terasă (circulabilă sau necirculabilă) sau în pantă; se vor preciza soluțiile de alcătuire, termo-hidroizolații, materiale, culori, colectarea și scurgerea apelor pluviale. Se va preciza modul de respectare, după caz, a normativelor c 112-2003 pentru terase și c 37-1998 pentru învelitori în pantă.

Structura acoperișului deasupra zonelor de depozitare și zonelor de mică producție va avea o înclinație de cel puțin 2%, maxim 3%. Structura acoperișului va sprijini panee de acoperiș, pe grinzi prefabricate de beton armat și va cuprinde o barieră de vapori, izolație din vată minerală montată pe tablă cutată și care va fi protejată cu un strat superior, membrană hidroizolantă, PVC.

FINISAJE

Placarea fațadei se va realiza cu panouri sandwich prefabricate cu termoizolație din vată minerală de 120 mm sau cu placaj compozit cu termoizolație din vată minerală de 120 mm. Structura de susținere a fațadei va fi montată pe stâlpii de rezistență din beton armat. Placarea fațadei va respecta normele impuse pentru conductivitate termică.

Pe întregul perimetru al depozitului va fi construită o plintă de beton cu o înălțime de 500 mm de la pardoseala de beton, pentru a proteja fațada împotriva degradărilor. Soclul va fi acoperit cu tencuiala de exterior, minerală, granulată 0...2 mm, culoare gri închis RAL 7038.

Tamplaria va fi din aluminiu cu rupere de punte termică, culoarea gri, RAL 7024, cu geam termoizolant. Toate glafurile exterioare vor fi din tablă de aluminiu, culoarea tamplariei, cu capace laterale cu profil picurator încastrate în tencuiala.

LUMINATOARE ȘI ELEMENTE DE SIGURANȚĂ ÎN EXPLOATARE ACOPERIȘ

Cel puțin 3,5% (recomandat 4%) din suprafața acoperișului va fi realizată din materiale transparente, care să permită pătrunderea luminii naturale la interior și eventual ventilarea naturală a spațiilor. Aceste ferestre de acoperiș, luminatoare / panouri vitrate vor fi proiectate în conformitate cu cerințele sanitare și de securitate la incendiu. La nivelul învelitorii vor fi instalate de asemenea sisteme de evacuare a fumului cu acționare automată și manuală.

Pentru asigurarea siguranței în exploatare în timpul operațiunilor de mentenanță sau reparații, prin ancorarea personalului calificat, la nivelul terasei necirculabile vor fi prevăzute elemente de siguranță (de tip Secupoint, Lifeline

System, ș.a.). Acoperișul va fi drenat cu ajutorul jgheaburilor și burlanelor care vor coborî prin interiorul Halei propuse. Se va asigura protecția suplimentară a țevilor în locurile predispușe la deteriorare și lovire.

IMPREJMUIRE

Zona din jurul clădirilor va fi împrejmuită cu un gard de securitate cu înălțimea de 2 m. Gardul va fi realizat din plasă sudată galvanizată și stâlpi rezistenți la uzură și care necesită întreținere minimă. Intrările și ieșirile vor fi dotate cu porți metalice culisante prefabricate cu înălțimea de 2 m.

COSURILE DE FUM (PENTRU CENTRALA TERMICA, SEMINEE, SOBE): NU ESTE CAZUL.

MIJLOACE DE PUBLICITATE ILUMINATE ȘI NEILUMINATE

În incinta studiată, pe terenul proprietate, respectiv pe fațadele fiecărui obiectiv propus se dorește execuția mijloacelor de publicitate iluminate și neiluminate, în suprafață totală de 250,00mp, după cum urmează:

- 1x totem cu casetă luminoasă, cu 4x logo = 1mp;
- 2x panouri firma fatada LxH=2,00x6,00metri;
- 1 x panou firma fatada LxH=2,00x8,00metri;
- 1 reclama fatada LxH = 7,00x24,00metri;
- steag cu 2x logo = 1mp;
- 8x logo + identitate hala pe fațadă = 4,5mp.

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

140.070.620,00 EURO (cu TVA)
128.865.100,00 EURO (fără TVA)

Construcții-montaj (C+M)

140.070.620,00 EURO (cu TVA)
128.865.100,00 EURO (fără TVA)

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 = 200.000 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 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																		

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;
- 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 INVESTITIEI

7.1. Informații despre entitatea responsabilă cu implementarea investiției

Beneficiarul investiției: Societatea Comercială VGP PARK ARAD S.R.L., persoană juridică, având Cod Unic de Înregistrare 41699306, număr de înregistrare J40/12919/2019, cu sediul în mun. București, sector 1, Calea Floreasca, nr. 218, cam. 2, et. 2, ap.6.



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 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																				

	EURO cu TVA
AN I	70.000.000
C+M	65.000.000
AN II	70.070.620
C+M	63.865.100

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

acestui, evaluarea preliminară a proiectului, angajarea finanțării, implementarea, monitorizarea și evaluarea finală a rezultatelor proiectului.

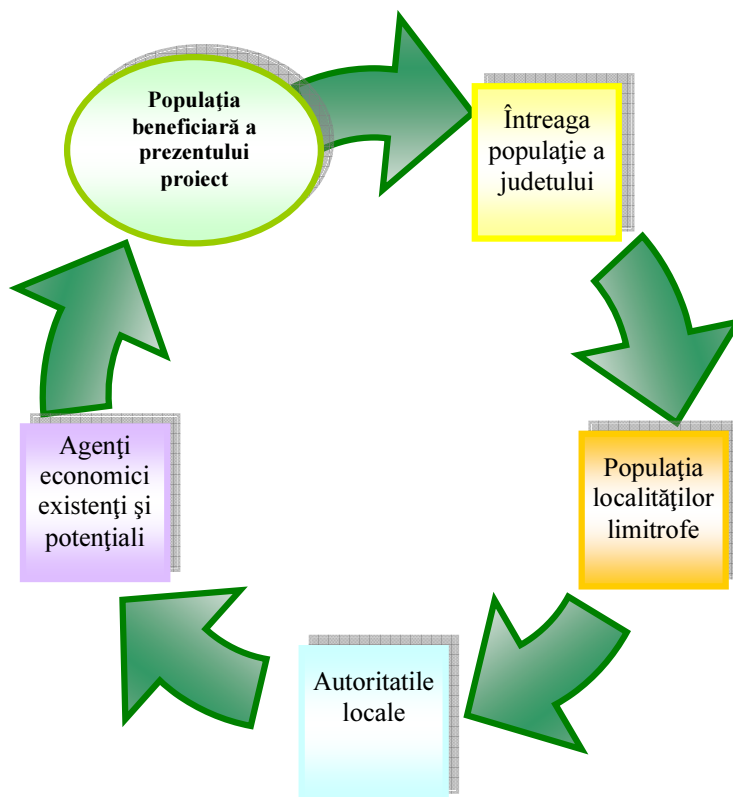
Așa cum este definit proiectul ca și un proces care conduce spre realizarea scopului final se recomanda ca beneficiarul să aibe pe durata implementării acestuia personal tehnic care să conducă, să coordoneze, relaționarea dintre toți factorii implicați în cadrul acestuia.

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 indirecți

- 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 VGP PARK Arad** va avea o tendință ascendentă și va asigura un circuit economic propice dezvoltării orașului Arad, respectiv a descrierilor de pe siteul beneficiarului <https://www.vgpparks.eu/ro/properties/romania/vgp-park-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 principiu 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: 02.07.2021

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 fezabilitate, se vor prezenta minimum două scenarii/opțiuni tehnico-economice dintre cele selectate ca fezabile la faza studiu de fezabilitate.

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.