

DESCIREREA SUCCINTĂ A PROIECTULUI

1. Informații generale

1.1. Denumirea obiectivului de investiții:

”Înființarea unui Incubator de afaceri sectorial în Municipiul Gheorgheni”

1.2. Ordonator principal de credite/investitor:

UAT Județul Harghita, cu sediul în Miercurea Ciuc, Piața Libertății nr. 5, codul fiscal 4245763, având calitatea de Lider de proiect/ Partener 1

și

UAT Municipiul Gheorgheni, cu sediul în Mun. Gheorgheni. P-ța Libertății nr. 27, Județul Harghita, codul fiscal 4245070, având calitatea de Partener 2

1.3. Ordonator de credite (secundar, terțiar).

NU ESTE CAZUL

1.4. Beneficiarul investiției:

Municipiul Gheorgheni, cu sediul în Mun. Gheorgheni. P-ța Libertății nr. 27, Județul Harghita, respectiv tineri întreprinzători, IMM-uri nou înființate sau înființate în ultimii doi ani în zona Municipiului Gheorgheni.

2. Date de identificare a amplasamentului

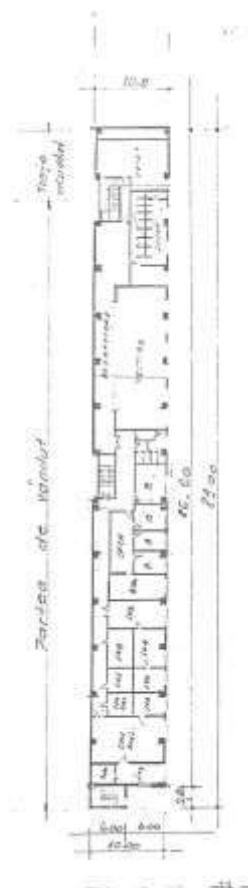
2.1. Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului și/sau al construcției existente, documentație cadastrală:

Proiectul se va realiza prin reabilitarea unor clădiri existente pe terenul identificat prin CF nr. 57228 și 57228-C1-U2, care este proprietatea privată a U.A.T. Municipiul Gheorgheni.

Amplasamentul are acces direct către B-dul Frăției, și este situată în apropierea centrului comercial Kaufland și dispune de un drum acces și de spații de parcare.

Pe terenul situat în intravilanul Municipiului Gheorgheni, se dorește reabilitarea unui imobil pentru înființare Incubator de afaceri. Terenul are o suprafață de 1078 mp. Terenul are o formă dreptunghiulară conform planului de situație. Accesul pe teren se realizează dinspre latura nordică a terenului.

Clădirea studiată este amplasată în partea central-nordică a localității Municipiului Gheorgheni, Amplasamentul construcției se situează pe B-dul Frăției, FN.



Construcția care urmează a fi reabilitată se compune dintr-un corp de clădire, fostă anexă tehnico-socială, care a fost construit în anul 1977 și este alipită halei industriale pe latura nordică a acesteia, în dreptul traveelor 1-15. Circulația verticală este asigurată prin trei case de scări închise .

Corpul de clădire cu regim de înălțime S+P+2E+M (parter + două etaje + mansardă).

Etajul 2 al clădirii are o înălțime mai mare decât celelalte nivele, incluzând și rostul dintre cele două construcții. La parter erau spații destinate laboratoare de încercare mecanică, centrala de ventilație, post trafo, centrală telefonică etc., la etajul 1 în afara laboratoarelor pentru analize, sunt spații care erau utilizate ca birouri și vestiare și grupuri sanitare, holuri de acces etc., iar la etajul 2 erau amplasamente vestiare, birouri de proiectare, sală de mese etc.

Structura de rezistență este realizată din cadre de beton armat pe trei nivele, dispuse la 6 m. interax și care au deschidere de 9 m. Cadrele sunt realizate din stâlpi prefabricați continui pe trei nivele și grinzi prefabricate. Planșele sunt din fâșii cu goluri iar acoperișul de tip șarpantă pe scaune și învelitoare cu țiglă. Clădirea are 14 travei a câte 6 m. fiecare și o singură deschidere de 9 m. Este însă secționată în două tronsoane distincte printr-un rost de dilatare-antiseismic, plasat între axele transversale 9 și 9'.

Compartimentările interioare sunt realizate din zidărie de cărămidă plină de 12,5 cm grosime , casele scărilor, posturile trafo, spațiile pentru acumulatori au fost înconjurate de ziduri de 25 cm grosime. Fațadele sunt parțial realizate din elementele prefabricate, panouri de ferestre, tâmplărie cuplată din lemn și completări cu zidărie de BCA cât și zidărie de cărămidă de 37,5 cm grosime.

2.2. Starea actuală al construcției

În urma verificării vizuale a elementelor structurale/nestructurale ale construcției se află în general într-o stare calitativă relativ bună. Clădirea a suportat în condiții bune toate evenimentele seismice ce au avut loc începând din anul 1977. Degradări importante a suferit subansamblul de termo-hidroizolație. Sub acțiunea intemperiei și în urma neglijării reparațiilor curente sau produs infiltrații abundente de ape pluviale care au degradat finisajele tavanului etajului 2, dar parțial și tencuielile pereților de la acest nivel.

După 1990 clădirea practic a fost abandonată și evacuată. În urma acțiunii îngheți-dezghețului repetat în stare umedă, pe zone întinse. stratul de acoperire cu beton a armăturii chesoanelor, în special al nervurilor, s-a fisurat, iar armăturile au fost atacate de coroziune. Acest tip de degradare nu a atacat încă elementele principale ale structurii de rezistență. Degradări importante sau produs și la pardoselile etajelor 1 și 2.

Terenul din jurul construcției este plan și aproximativ orizontal.

Starea finisajelor:

- pardoselile prezintă urme de uzură, în unele locuri deteriorări
- tencuielile în mare parte nu prezintă fisuri sau degradări majore
- tâmplăriile sunt uzate, în multe locuri degradate, iar nu în ultimul rând nu fac față cerințelor energetice de azi

2.3. Nivel de echipare tehnico-edilitară al zonei și posibilități de asigurare a utilităților;

În momentul de față următoarele rețele tehnico-edilitare există în zonă:

- rețeaua de apă-canal: există în vecinătatea amplasamentului, pe B-dul Frăției.
- rețeaua electrică: există la limita amplasamentului.

3. Descrierea investiției

3.1. Necesitatea și oportunitatea investiției

În momentul de față nu există o structură de sprijinire a afacerilor în Municipiul Gheorgheni. În baza consultărilor efectuate la nivel local de către Primăria Mun. Gheorgheni sa identificat necesitatea venită din partea IMM-urilor și microîntreprinderilor locali de a înființa o structură menită să asigure un mediu oportun înființării, sprijinirii, dezvoltării de noi IMM-uri cu mai multe profiluri de activitate care pot fi grupate în cadrul sectorului creativ. Astfel prin identificarea unei surse de finanțare și a unei locații care prin reabilitarea clădirii existente ar asigura condiții prielnice înființării unui incubator de afaceri sectorial în sectorul industriilor creative.

3.2. Obiectivul general al proiectului:

Obiectivul general al proiectului este încurajarea creării de noi IMM-uri în și în zona Mun. Gheorgheni în domeniul industriilor creative, care va fi atins de următoarele obiective specifice ale proiectului:

- Realizarea unei clădiri cu birouri, anexe, sală de conferințe și galerie de prezentare, mici ateliere de creație, ateliere de producție prototipuri și piese de prezentare,

laborator imagistică - foto, care va găzdui activitatea întreprinderilor incubate. Incubatorul de afaceri va închiria IMM-urilor nu numai spații dar și unele utilaje și echipamente de producție prototipuri și piese de prezentare.

- Dezvoltarea serviciilor prestate în cadrul incubatorului de afaceri: consultanță juridică, financiară și fiscală, de marketing, de intrare pe piețele interne și externe.

3.3. Caracteristici, parametri și date tehnice specifice:

Prin reabilitarea și extinderea clădirii existente și reconstruirea anexelor se propune realizarea unei clădiri având o suprafață desfășurată de aproximativ 1588 m², P+2E+M și suprafață construită de cca. 397 mp.

3.4. Nivelul de echipare, de finisare și de dotare, exigențe tehnice ale construcției în conformitate cu cerințele funcționale stabilite prin reglementări tehnice, de patrimoniu și de mediu în vigoare;

Se propune amenajarea unor spații finisate pentru asigurarea posibilității activităților de producție prototipuri și piese de prezentare, de depozitare a materiei prime și produselor finite. Fiecare atelier va avea acces separat pentru manipularea materialelor, respectiv pentru personalul agenților economici care își vor desfășura activitatea de producție.

Regim de înălțime:

Clădire: P+2E+M

Suprafața construită totală: cca. 397 mp.

Înălțime liberă în corpul de primire va fi de 3.50 m la parter și variabilă la etaj.

Înălțime liberă în ateliere va fi variabilă având între cca. 3.50 m

Structura: beton și cărămidă

Compartimentări: pereți gipscarton pe structura metalică (rezistenți la umezeală și foc);

3.5. Număr estimat de utilizatori:

Conform estimărilor, în hala de producție se vor crea un număr maxim de 35 de locuri de muncă de către cele 15 companii incubate.

4. Costurile estimative ale investiției: 6.726.800 de lei (estimarea a fost realizată în baza istoricului pe ultimi ani privind proiectarea reabilitării clădirilor existente și al standardelor de cost, respectiv cca. 860 euro/mp x 1588 mp și calculat la cursul B.N.R. din data 17.05.2021 - 1 EUR = 4,9256 lei). Valoarea estimată cuprinde valoarea lucrărilor, respectiv al dotărilor și al echipamentelor.