

## DESCRIEREA SUCCINTĂ A PROIECTULUI

### 1. Informații generale

#### 1.1. Denumirea obiectivului de investiții:

**"Înființarea unui Incubator de afaceri sectorial în Orașul Bălan"**

#### 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

U.A.T. Orașul Bălan, cu sediul în Orașul Bălan, Str. 1 Decembrie nr. 25, Județul Harghita, codul fiscal 4367612, având calitatea de Partener 2

#### 1.3. Ordonator de credite (secundar, terțiar).

NU ESTE CAZUL

#### 1.4. Beneficiarul investiției:

Orașul Bălan, cu sediul în Orașul Bălan, Str. 1 Decembrie nr. 25, Județul Harghita, respectiv tineri întreprinzători, IMM-uri nou înființate sau înființate în ultimii doi ani în zona Ciucul de Sus/Bălan.

### 2. Date de identificare a amplasamentului

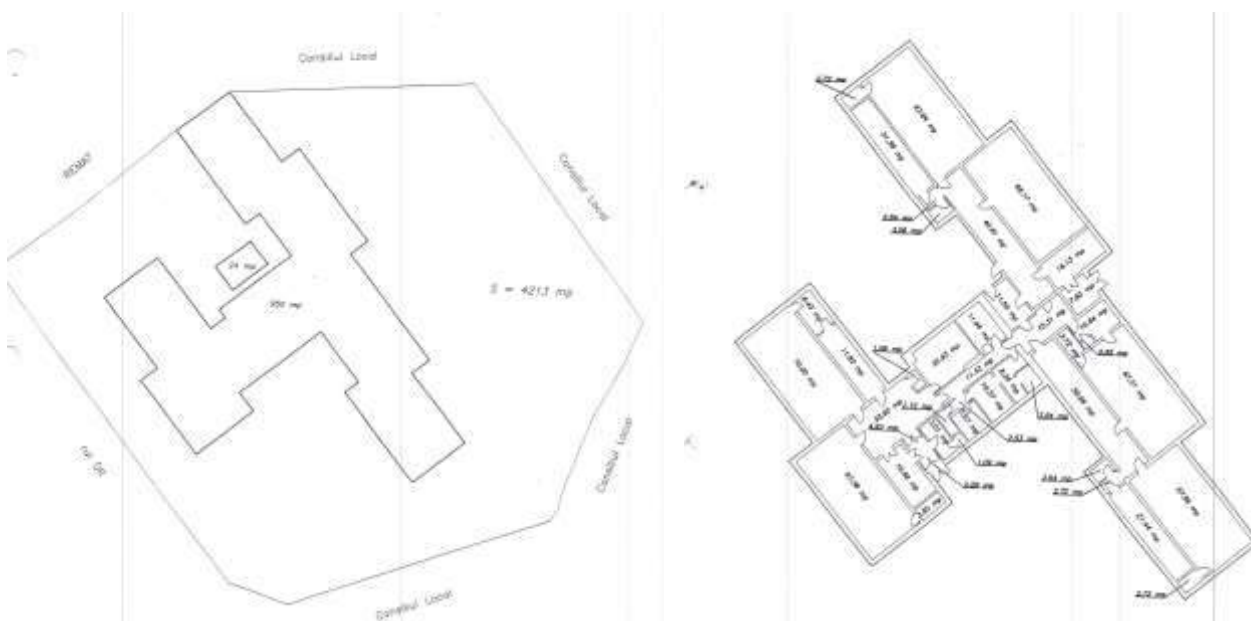
#### 2.1. Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului și/sau al construcției existente, documentație cadastrală:

Proiectul se va realiza prin reabilitarea unor clădiri existente pe terenul identificat prin CF nr. 50076, care este proprietatea publică a U.A.T. Orașului Bălan.

Amplasamentul are acces direct către str. Florilor nr. 10, și este situată în apropierea dispune de un drum acces și de spații de parcare.

Pe terenul situat în intravilanul Orașului Bălan, se dorește reabilitarea unui imobil pentru înființare Incubator de afaceri. Terenul are o suprafață de 4213 mp. Terenul are o formă dreptunghiulară conform planului de situație. Accesul pe teren se realizează dinspre latura estică a terenului.

Clădirea studiată este amplasată în partea central-sudică a localității Orașului Bălan, Amplasamentul construcției se situează pe str. Florilor nr. 10.



Construcția care urmează a fi reabilitată se compune dintr-un corp de clădire, fostă grădiniță, care a fost construit în anul 1976 și în timp a suferit mici lucrări de întreținere, clădirea fiind alcătuită din tronsoane decalate și formează un corp de clădire în forma de T. Cele 4 tronsoane dreptunghiulare sunt separate cu rost de tasare și antiseismic.

Regimul de înălțime al construcției este  $S_{\text{tehniciparțial}}+P+1E$ , dimensiunile în plan fiind  $50,45 \times 9,00 + 23,95 \times 12,45$ . Aceste părți, au fost întocmite special pentru zone cu seismicitate mare și teren de fundare dificil atât dispunerea diafragmelor cât și forma rezultată asigurând o bună comportare.

Fundațiile sunt de tipul tălpilor continuu sub pereți și sunt prevăzute cu centuri de beton armat la partea superioară și inferioară, necesare preluării eventualelor tasări neuniforme ale terenului de fundare, și grinzi de fundare în dreptul cadrelor.

Clădirea era structură mixtă, compusă din cadre din beton armat, pereți structurali de beton armat monolit, planșee din beton armat, închiderile exterioare sunt din pereți din zidărie de cărămidă cu grosimea de 30cm și compartimentările interioare fiind din pereți din zidărie de cărămidă cu grosimea de 30/15cm.

Finisajele interioare constau din zugrăveli lavabile la pereți și la tavane prezentând urmă de infiltrație a apei pluviale. Pardoselile sunt din mozaic iar pe holuri și în grupurile sanitare există placări cu faianță.

Acoperișul este de tip șarpantă din lemn în patru ape, cu învelitoare din țiglă ceramică. Șarpanta nu este termoizolată, ultimele lucrări de reparații au fost executate în 1990 direct pe terasa inițială a clădirii.

## 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 1976. Degradări importante a

suferit subansamblul de termo-hidroizolație. Sub acțiunea intemperiilor și în urma neglijării reparațiilor curente sau produs infiltrații abundente de ape pluviale care au degradat finisajele tavanului etajului 1, dar parțial și tencuielile pereților de la acest nivel.

Degradările mai sus menționate nu a atacat încă elementele principale ale structurii de rezistență. Degradări importante sau produs și la pardoselile sălilor de la etajelor 1.

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.
- rețea de gaze naturale: există la limita clădirii.

## **3. Descrierea investiției**

### *3.1. Necesitatea și oportunitatea investiției*

În momentul de față nu există o structură de sprijinire a afacerilor în Orașul Bălan. În baza consultărilor efectuate la nivel local de către Primăria Orașului Bălan 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 Ciucului de Sus/Orașului Bălan în domeniul industriilor creative, care va fi atins de următoarele obiective specifice ale proiectului:

- **Reabilitarea unei clădiri** existente (C1) care va cuprinde spații cu destinație de birouri, anexe, sală de conferințe și galerie de prezentare, mici ateliere de creație, ateliere de realizare 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 pentru realizarea/crearea de prototipuri și piese de prezentare.
- **Realizarea unei construcții noi cu destinație spațiu de depozitare** care va fi dotată cu rafturi pentru depozitare;

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

**În cadrul prezentului proiect nu se intervine asupra Corp C2, ce apare pe Planul de situație și în Extrasul de Carte Funciară nr. 50076.**

### 3.3. Caracteristici, parametri și date tehnice specifice:

Prin reabilitarea clădirii existente și reconstruirea anexelor se propune:

- **reabilitare clădiri** având următoarele date:

<b>suprafețe actuale:</b>	<b>suprafețe care vor fi reabilitate</b>
C1 - Sc. existent = 934 mp	C1 Sc. reabilitat = 952 mp
-	Spații depozitare = 118,6 mp
C2 Sc. existent = 24 mp (la care nu se intervine în cadrul prezentului proiect);	-
C1 Sc. desf. existent = 2080 mp	C1 Sc. desf. reabilitat = 1904 mp
-	Spații depozitare Sc. desf. = 118,6 mp
- C2 Scd existent = 24 mp (la care nu se intervine în cadrul prezentului proiect)	-

- C1 - o Suprafață desfășurată reabilitată de **1.904 mp** la care se adaugă subsol tehnic parțial de **212,3 mp**, cu regim de înălțime **S<sub>tehnicparțial</sub>+P+1E** și Suprafață construită reabilitată de cca. **952 mp**;
- **Realizarea de spațiu de depozitare noi** având o Suprafață desfășurată și Suprafață construită de **118,60 mp**, cu regim de înălțime **P**;

**Total Suprafață desfășurată** (reabilitată și realizată din proiect) de **2022,6 m2** (1904+118,60) și **Suprafață construită** (reabilitată și realizată din proiect) de cca. **1.070,60 mp** (952+118,60);

### 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 realizare 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 întreprinzătorilor incubate care își vor desfășura activitatea specifică industriilor creative.

#### **Regim de înălțime:**

Clădire: **S<sub>tehnicparțial</sub>+P+1E**

**Suprafața construită reabilitată totală:** cca. 952 mp.

Înălțime liberă în corpul de primire va fi de 2,83 m la parter și la etaj 1.

Structura: beton și cărămidă

**Realizarea de spațiu de depozitare noi** având o Suprafață desfășurată și Suprafață construită de **118,6 m2**, cu regim de înălțime **P**;  
Suprafața amenajată Parcare este de 187,5 mp  
Suprafața amenajată Alee carosabilă 636 mp  
Suprafața amenajată Alee pietonală 416 mp

Compartimentări: cărămidă și pereți gipscarton pe structura metalică (rezistenți la umezeala si foc);



### 3.5. Număr estimat de utilizatori:

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

## 4. Costurile estimative ale investiției:

Valoarea totală al proiectului este de **7.060.556,39** lei cu T.V.A. din care:

- valoarea Cheltuielilor pentru investiția de bază (construcții, dotări, echipamente și utilaje tehnologice cu montaj) este de 6.995.820,39 lei cu T.V.A.;
- valoarea C+M este de 5.089.991,31 lei cu T.V.A.;
- valoare serviciilor suport (cursuri de formare pentru firmele incubate) este de 64.736,00 lei cu T.V.A.

### 4.1. Surse de finanțare a proiectului

Nr crt	SURSE DE FINANȚARE	Valoare (lei)
I	<b>Valoarea totală a cererii de finanțare, din care :</b>	<b>7.060.556,39</b>
I.a.	Valoarea totala neeligibilă, inclusiv TVA aferenta	158.979,40
I.b.	Valoarea totala eligibilă	6.901.576,99
II	<b>Contribuția totală a solicitantului, din care:</b>	<b>3.471.095,71</b>
II.a.	Contribuția solicitantului la cheltuieli eligibile	3.312.116,31
II.b.	Contribuția solicitantului la cheltuieli neeligibile, inclusiv TVA aferenta	158.979,40
III	<b>Finanțarea nerambursabilă totală solicitată</b>	<b>3.589.460,68</b>

#### 4.2. Contribuția fiecărui partener la finanțarea proiectului:

Organizația	Contribuția (unde este cazul)
<b>U.A.T.Județul Harghita</b> prin Consiliul Județean Harghita <b>Lider de parteriat (Partener 1)</b>	<i>Valoarea contribuției la total cheltuieli eligibile: 2.152.875,60 lei, reprezentând 31,19% din valoarea cheltuielilor eligibile.</i> <i>Valoarea contribuției la total cheltuieli neeligibile 103.336,59 lei, reprezentând 65% din valoarea cheltuielilor neeligibile.</i> <i>Valoarea contribuției la valoarea totală a proiectului 2.256.212,19 lei, reprezentând 31,96 % din valoarea totală a proiectului.</i>
<b>U.A.T. Orașul Bălan</b> <b>Partener 2</b>	<i>Valoarea contribuției la total cheltuieli eligibile: 1.159.240,71 lei, reprezentând 16,80% din valoarea cheltuielilor eligibile.</i> <i>Valoarea contribuției la total cheltuieli neeligibile 55.642,81 lei, reprezentând 35 % din valoarea cheltuielilor neeligibile.</i> <i>Valoarea contribuției la valoarea totală a proiectului 1.214.883,52 lei, reprezentând 17,21 % din valoarea totală a proiectului.</i>

---

Borboly Csaba  
președinte

Bíró Barna Botond  
vicepreședinte

Zonda Erika  
director general

Péli Levente  
director general adjunct

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.08.2021