

ÉPÍTÉSZETI ALAPISMERETEK
M SZAKI MENEDZSER

IPARI ÉPÍTÉSZET NAPJAINKBAN
I P A R I P A R K O K

EL ADÁS VÁZLAT

2009. 10. 30.

TARTALOM:

- I. IPARI PARKOK TÖRTÉNETE
- II. IPARI PARKOK TÍPUSAI
- III. IPARI PARKOK NEMZETKÖZI FEJLŐDÉSE
- IV. FOGALMAK
- V. IPARI PARKOK MAGYARORSZÁGON
- VI. IPARI INGATLANOK PIACA MA MAGYARORSZÁGON
- VII. IPARI PARKOK LÉTREHOZÁSÁNAK FOLYAMATA
- VIII. PÉLDÁK

I. AZ ELSŐ IPARI PARKOK

20. SZÁZAD ELSŐ FÉLÉVE – USA – ANGLIA

- FÉLÉVE KÉNT INGATLANFEJLESZTÉSI /SPEKULÁCIÓS/ CÉLLAL

1951. STANFORD IPARI PARK /FRED TERMANN/ - SZILICIUM VÖLGY

- K + F
- NÖVEKEDÉSI GAZDASÁG POLITIKAI JELENTŐSÉGE
- 1954- HEWLETT-PACKARD, 1974- APPLE
- 1964-84. 1178 % -OS NÖVEKEDÉS AZ ALKALMAZOTTAK SZÁMÁBAN
- 1955-75. 325 EZER ÚJ LAKÁS /FÉLÉVE KÉNT AZ IPARI PARKBAN/

1949 - ROAD 128 – BOSTON

- ÁTLÁTHATÓ INGATLAN RENDSZER
- KÖZLEKEDÉS
- 40 KÖZELI EGYETEM /HARVARD, MIT, BOSTON UNIVERSITY.../

70-ES ÉVEKTŐL

- IPARI PARKOK ELTERJEDÉSE SZERTE A VILÁGON
- IPARPOLITIKA MEGHATÁROZÓI

II. IPARI PARKOK TÍPUSAI – FUNKCIÓK

TUDOMÁNYOS PARK (SCIENCE PARK)

- EGYETEMEK, KUTATÁSI INTÉZMÉNYEK, K+F INTÉZMÉNYEK KÖZELSÉGE
- ÚJ TECHNOLÓGIÁKON ALAPULÓ VÁLLALKOZÁSOK LÉTREHOZÁSA
- TERÜLETI JELENTŐSÉGGEL BÍR

TECHNOLÓGIAI PARK (TECHNOLOGY PARK)

- K + F
- ÚJ TECHNOLÓGIÁKAT ALKALMAZÓ VÁLLALKOZÁSOKAT TÖMÖRÍT

INNOVÁCIÓS KÖZPONT (INNOVATION PARK)

- MAGAS PIACI KOCKÁZATTAL JÁRÓ,
- ÚJ TECHNOLÓGIÁK BEVEZETÉSÉVEL, ELADÁSÁVAL FOGLALKOZÓ VÁLLALATOK TÁMOGATÁSA

KERESKEDELMI PARK (BUSINESS PARK)

- KERESKEDELMI
- LOGISZTIKAI FELADATOK
- NEM IGÉNYLI KUTATÓINTÉZETEK KÖZELSÉGÉT

TELEPÍTÉS JELLEGE:

ZÖLDMEZŐS

- BEÉPÍTETLEN TERÜLETEN KIALAKÍTOTT PARKOK
- TELEPÜLÉSEK KÖZELÉBEN HELYEZKEDNEK EL
- INFRASTRUKTÚRA KIALAKÍTÁSA NAGY KEZDETI BEFEKTETÉST IGÉNYEL

- MAGASFOKÚ TELEPÍTÉSI RUGALMASSÁG
- FLEXIBILIS BELSŐ STRUKTÚRA

REKONSTRUKCIÓS

- MÁR MŰKÖDŐ IPARTELEPEK, MÉG HASZNÁLHATÓ INFRASTRUKTÚRÁJÁRA ÉPÜL
- VÁROSFEJLESZTÉSI, VÁROSREHABILITÁCIÓS ÉRDEKEK HATÁSÁRA JÖN LÉTRE
- MAGASABB KÖLTSÉGEK A HASZNÁLAT SORÁN
- MEGLÉVŐ KÖRNYEZET SZENNYEZÉS ÁRTALMATLANÍTÁSÁRA LEHET SZÜKSÉG
- MEGLÉVŐ ÉPÜLETEIT A MODERN IPARI KÖRNYEZETBE KELL KAPCSOLNI
- KÖTÖTTEBB SZERKEZETI RENDSZER

III. IPARI PARKOK NEMZETKÖZI FEJLŐDÉSE

1970-ES ÉVEKIG

- ELSŐ GENERÁCIÓS PARKOK
- RAKTÁR ÉS GYÁRTÓ CSARNOKOK
- IRODA ALAPTERÜLET 10-15 %

1975-85

- IRODAI FUNKCIÓK TÉRNYERÉSE
- IMPOZÁNS MEGJELENÉS LÉTESÍTMÉNYEK

1985-1990

- FLEXIBILIS, RUGALMAS KIALAKÍTÁS
- SZOLGÁLTATÁSOK KÖRÉNEK BŐVÜLÉSE

1990-

- IRODAI FUNKCIÓK NAGY HANGSÚLYT KAPNAK

IV. FOGALMAK

- IPARI ZÓNA (INDUSTRIAL ZONE)
 - NAGYOBB TÉRSÉG, MELYEK FEJLESZTÉSE, KEZELÉSE A HELYI HATÓSÁGOK KEZÉBEN VAN
- IPARI TÉRSÉG (INDUSTRIAL AREA)
 - IPAR TELEPÍTÉSÉRE ALKALMASSÁ TETT TERÜLET
 - PARCELLÁNKÉNT ÉRTÉKESÍTETT INGATLAN
- IPARI HASZNOSÍTÁSRA ELŐKÉSZÍTETT TERÜLET (INDUSTRIAL ESTATES)
 - RELATÍV NAGY FELHASZNÁLHATÓ TERÜLET (40-80 HA)
 - FEJLESZTÉSE MÁS, ÁLTALÁNOSABB FEJLESZTÉSI TERVEKKEL (TERÜLET-, TELEPÜLÉS FEJLESZTÉSI TERV) ÖSSZHANGBAN TÖRTÉNIK
 - SZÜKSÉGES INFRASTRUKTÚRA RENDELKEZÉSRE ÁLL

- KÜLÖNBÖZŐ, KÖZÖS, ADMINISZTRATÍV FUNKCIÓK IS
MEGTALÁLHATÓK A TERÜLETEN

IPARI PARK DEFINÍCIÓ:

- FÖLDRAJZILAG KONCENTRÁLT IPARI TERÜLET
- TERÜLETE TULAJDONJOGILAG ÉS MŰSZAKILAG EGYÉRTELMESEN DEFINIÁLT
- A PARKNAK „GAZDÁJA” VAN, AKI A BETELEPÜLT KÖZSÉG SZÁMÁRA SZOLGÁLTATÁSOKAT KÍNÁL
- A PARK INFRASTRUTÚRÁJÁNAK HASZNÁLATA ÉS A PARK SZOLGÁLTATÁSAI KEDVEZMÉNYEZETTEK
- A PARKON BELÜL ÉRTÉKTERMELÉS (NEM KIZÁRÓLAG IPARI TERMELÉS) FOLYIK
- A BETELEPÜLT VÁLLALKOZÁSOK ELSŐSORBAN KORSZERŰ TERMELÉS/VAGY SZOLGÁLTATÓ TEVÉKENYSÉGET FOLYTATÓ, NAGYOBB LÉTSZÁMÚ MUNKAERŐT FOGLALKOZTATÓ VÁLLALATOK
- HAZAI ÉS KÜLFÖLDI TUDÁSBEVONÁSÁVAL DÖNTŐEN OLYAN INNOVÁCIÓT VALÓSÍTANAK MEG, MELY KORSZERŰ TERMÉKEK GYÁRTÁSÁVAL ELSEGÍTI AZ IPARI STRUKTÚRA FEJLESZTÉSÉT, A KÖRNYEZET KÁROSÍTÁSA NÉLKÜL
- ELNAGYRÉSZESEN RÉSZESÍTIK AZ EXPORTORIENTÁLT TERMELÉST NÖVELŐ KÉSZTERMÉK GYÁRTÁST
- SEGÍTI A HAZAI SZELLEMI TUDÁSBEVONÁSÁT, AZ IPARI ÉS A FELSOROLT KUTATÓHELYEK BEKAPCSOLÓDÁSÁT

V. IPARI PARKOK MAGYARORSZÁGON

1989. ELŐTT

- KÖZPONTI IRÁNYÍTÁS
- GAZDASÁGI TERVEK ÁLTAL VEZÉRELT BERUHÁZÁSOK
- HELYI TANÁCSOK NEM VETTEK RÉSZT A DÖNTÉSHOZATALBAN
- HELYI EREDMÉNYEK KÖZVETVE JELENTKEZTEK
- IPARTERÜLETEK KIJELEMLÉSE CSAK INGATLAN HASZNOSÍTÁSI CÉLLAL TÖRTÉNT
- NINCSENEK KÖZÖS SZOLGÁLTATÁSOK
- NINCS INKUBÁCIÓS JELLEG

I. GENERÁCIÓS IPARI PARKOK

- IPARI HASZNOSÍTÁSÚ TERÜLET
- FŐKÉNT NAGYVÁLLALATOK TELEPHELYEI
- MINIMÁLIS KÖZÖS SZOLGÁLTATÁSSAL RENDELKEZNEK

1992. ELŐTT MAGYAR IPARI PARKOK

- GYŐRI NEMZETKÖZI IPARI PARK
- SZÉKESFEHÉRVÁRI IPARI PARK

II. GENERÁCIÓS IPARI PARKOK

1994- SZÉLES KÖRBEN SZERVEZŐDŐ PARKOK

- FŐKÉNT VÁLSÁG MENEDZSELÉSI CÉLLAL JÖTTEK LÉTRE
- LÉTREHOZÓK FŐKÉNT HELYI ÖNKORMÁNYZATOK
- FOGLALKOZTATÁS NÖVELÉSE
- MUNKAHELY TEREMTÉS
- TÁRSASÁGOK LETELEPÍTÉSE
- TÉNYLEGES GAZDASÁGSZERVEZŐK VÉL BÍRNAK
- LÉTREHOZÁSUKAT MÁR ÁLLAMI TÁMOGATÁS, KÖZPONTI CÉLKITJAVULÁSOK SEGÍTIK

III. GENERÁCIÓS IPARI PARKOK

2008. VÁLTOZATOS HAZAI STRUKTÚRA

- RÉGIÓKHOZ, TÉRSÉGEK ADOTTSÁGAIHOZ
- MUNKAERŐPIACI ADOTTSÁGOKHOZ
- KÖZLEKEDÉSI LEHETŐSÉGEKHEZ
- FEJLESZTÉSI KERETEKHEZ
- IGAZODTAK
- KITERJEDT KAPCSOLAT RENDSZERREL RENDELKEZNEK
- MAGAS FOKÚ INKUBÁCIÓS SZEREP

VI. IPARI INGATLANOK PIACA MA MAGYARORSZÁGON

2008.

- REKORDÉV A LOGISZTIKAI INGATLAN FEJLESZTÉSEKBE
- 266 EZER M² BÉRVÁLÁS A MODERN ÁLLOMÁNYBAN (BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ)
- 30 %-OS BÉRVÁLÁS 2007-HEZ KÉPEST
- 355 EZER M² ÚJ BÉRBEADÁS
- (50 %-OS BÉRVÁLÁS 2007-HEZ KÉPEST)

2009. I. NEGYEDÉV

- TETŐZSÉGEK FEJLESZTÉSI AKTIVITÁS, 91 EZER M² ÚJ KAPACITÁS ÁTADÁSA
- (29 %-OS NÖVEKEDÉS AZ ELŐZŐ ÉV AZONOS IDŐSZAKÁHOZ KÉPEST)
- CSAK 13 EZER M² ÚJ BÉRBEADÁS
- (50 %-OS BÉRVÁLÁS AZ ELŐZŐ ÉV AZONOS IDŐSZAKÁHOZ KÉPEST)

2009. II. NEGYEDÉV

- VISSZAESÉS, 44 EZER M² ÁTADÁSA
- (37 %-OS VISSZAESÉS AZ ELŐZŐ ÉV AZONOS IDŐSZAKÁHOZ KÉPEST)
- ISMÉT EMELKEDŐ BÉRBEADÁS 30 EZER M²

2009. I. FÉLÉV

- 80 %-KAL CSÖKKENT BÉRBEADÁS 2008-HOZ KÉPEST
- A SPEKULATÍV JELLEGŰ FEJLESZTÉSEK KERÜLTEK ELŐTÉRBE

VII. IPARI PARKOK LÉTREHOZÁSÁNAK FOLYAMATA

- SZÁNDÉK MEGFOGALMAZÁSA
- EL KÉSZÍT MUNKÁK – MEGVALÓÍTHATÓSÁGI TANULMÁNYOK
- TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓBA VALÓ BEILLESZTÉS
- TELEPÜLÉS FEJLESZTÉSI TERV KÉSZÍTÉSE
- SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT KÉSZÍTÉSE
- SZÜKSÉGES TERÜLETEK TULAJDONJOGAINAK MEGSZERZÉSE
- TULAJDONJOGI KÉRDÉSEK RENDEZÉSE
- TERVEZÉS
 - TELEPÜLÉS TERVEZ
 - ÉPÍTÉSZ
 - ÚT – KÖZÚT
 - KÜLS KÖZM
 - KÖRNYEZET VÉDELEM
 - KÖRNYEZET TECHNOLÓGIA
 - T ZVÉDELEM
- IPARI PARK CÍM ELNYERÉSE (PÁLYÁZAT)
- TÁMOGATÁSI PÁLYÁZATOK

TELEPÍTÉS:

REGIONÁLIS TERVEZÉS

- NYERSANYAG FORRÁS KÖZELSÉGE (F LEG NAGY TÖMEG NYERSANYAGOT FELHASZNÁLÓ ÜZEMEK)
- A KÉSZÁRU ÉS A FOGYASZTÓ KÖZELSÉGE
- ENERGIA FORRÁSOK KÖZELSÉGE
- MUNKAER PIACI ADOTTSÁGOK, SZAKKÉPZETT MUNKAER
- KOOPERÁCIÓ IGÉNYE SZERINTI TUDÁSBÁZISOK KÖZELSÉGE
- KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATOK
- KÖRNYEZETVÉDELEM
- CENTRALIZÁCIÓ - DECENTRALIZÁCIÓ

BEÉPÍTÉS:

- A NYERSANYAGOK, KÉSZTERMÉKEK ÚTJA A TELKEN BELÜL
- ÉPÜLETEK TECHNOLÓGIÁNAK MEGFELEL ELHELYEZÉSE
- ÉPÜLETEK KÖZÖTTI KÖZLEKEDÉS (TEHER ÉS SZEMÉLY)
- KÜLS ÚTKAPCSOLAT, PORTA, (VASÚTI VÁGÁNY) GAZDASÁGOS, KERESZTEZ DÉS MENTES ELHELYEZÉSE
- ÉPÜLETEK B VÍTÉSI LEHET SÉGEI
- ÉPÜLETEK KÖZÖTTI (JOGSZABÁLYOKBAN EL ÍRT) TÁVOLSÁGOK
- ÉPÜLETEK KÖRÜLJÁRAHTÓSÁGA
- VAGYONVÉDELEM, ELLEN RZ PONTOK, TEHER- ÉS SZEMÉLYPORTA
- TÁJOLÁS, BENAPOZÁS, TERMÉSZETES MEGVILÁGÍTÁS
- ÉPÍTÉSI TÖRVÉNY, OTÉK, HELYI JOGSZABÁLYOK, ÁNTSZ, OTSZ, KÖRNYEZETVÉDELMI EL ÍRÁSOK STB. BETARTÁSA
- ZAJ, T Z, ROBBANÁSVESZÉLYES ÉPÜLET/RÉSZEK/ ELHELYEZÉSE
- TELEK ÉSZSZER , GAZDASÁGOS KIHASZNÁLÁSA
- ESZTÉTIKAI MEGJELENÉS

- B VÍTHET SÉG / FLEXIBILITÁS

AZ IPARI ÉPÜLET - TECHNOLÓGIA ÉS ÉPÍTÉSZET:

- FLEXIBILIS (RUGALMAS, VÁLTOZNI KÉPES) ÉPÜLET LÉTREHOZÁSA
 - VÁLTOZÓ TECHNOLÓGIA
 - NAGY FESZTÁVÚ TEREK
 - RITKA PILLÉRÁLLÁS
 - TÚLMÉRETEZETT KÖZM ELLÁTOTTSÁG
- A TECHNOLÓGIA AVULÁSI IDEJÉVEL MEGEGYEZ ID TARTAMRA TERVEZETT „BUROK”
- SZABADTÉRI ÜZEMEK (PÉLDÁUL OLAJFINOMÍTÓK)
- ÉL MUNKAER NEK MEGFELEL KÖRNYEZET
- TECHNOLÓGIA ÉPÜLETRE VALÓ VETÜLETE
 - ANYAGMOZGATÁSI RENDSZER
 - BERENDEZÉSEK MÉRETE, SÚLYA, MOZGATHATÓSÁGA
 - RAKTÁROZÁS, RAKTÁRTECHNIKA
- ANYAG ÁTVÉTEL ÉS KÉSZÁRU KISZÁLLÍTÁS ELLEN RIZHET MEGOLDÁSA
- ESZTÉTIKUS, GAZDASÁGOS, GYORSAN KIVITELEZHET , OLCSÓN KARBANTARTHATÓ ANYAGOK, SZERKEZETEK

FORRÁSOK

- LÁZÁR ANTAL: MUNKAHELYEK ÉPÍTÉSZETE – B + V – 2000.
RAKUSZ LAJOS: IPARI PARKOK – IPE – 1999.
RAKUSZ LAJOS: IPARI PARKOK FEJLESZTÉSE – FOGLALKOZTATÁS – IPE –
2007.
SOÓS JÁNOS: INGATLANGAZDASÁGTAN – JKJ KERSZÖV KFT. – 2002.
GKI: VERSENYKÉPESSÉGI ÉVKÖNYV 2008. –

www.nfgm.gov.hu