

Parcuri industriale

CUPRINS

1. INTRODUCERE	
1.1 Ce este un parc industrial ?	2
1.2 Ce conditii trebuie sa indeplineasca parcurile industriale ?	2
1.3 Ce facilitati ofera parcurile industriale?	3
2. PARCurile INDUSTRIALE DIN ROMANIA	
2.1 Generalitati	4
2.2 Parcul industrial Mures 6	
2.3 Parcul industrial Hunedoara	8
3. CONCLUZII	12
BIBLIOGRAFIE	13

1. INTRODUCERE

1.1 Ce este un parc industrial?

Potrivit legislației în vigoare parcul industrial reprezintă o zonă delimitată în care se desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de producție industrială și servicii, de valorificare a cercetării științifice și/sau de dezvoltare tehnologică, într-un regim de facilități specifice, în vederea valorificării potențialului uman și material al zonei.

Parcul științific și tehnologic reprezintă o zonă în cadrul căreia se desfășoară activități de învățământ, cercetare, transfer tehnologic al rezultatelor cercetării și valorificarea acestora prin activități economice.

Parcul industrial se bazează pe asocierea în participative dintre autoritățile administrației publice centrale și locale, agenții economici, institutele de cercetare-dezvoltare și/sau partenerii interesați.

Începând cu iunie 2004, Ministerul Administrației și Internelor este organul de specialitate al administrației publice centrale care, acordă titlul de parc industrial la cererea solicitantului pe o perioadă de minimum 15 ani.

1.2 Ce condiții trebuie să îndeplinească parcurile industriale?

Terenul aferent parcului industrial împreună cu clădirile și infrastructura privind utilitățile existente la momentul constituirii trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:

- Terenul să aibă acces la un drum național sau european și să fie racordat la infrastructura utilităților publice;
- Terenul să aibă o suprafață de cel puțin 10 ha;
- Terenul să fie în proprietatea sau folosința, pe cel puțin 30 de ani, a asocierii care solicită titlul de parc industrial;
- Să fie liber de orice sarcină;
- Să nu facă obiectul unor litigii în curs de soluționare la instanțele judecătorești cu privire la situație juridică;
- Să îndeplinească condițiile tehnice privind protecția mediului.

1.3 Ce facilitati ofera parcurile industriale?

Pentru constituirea si dezvoltarea unui parc industrial se acorda urmatoarele facilitari :

- Scutirea de la plata taxelor percepute pentru modificarea destinatiei sau scoaterea din circuitul agricol a terenului aferent parcului industrial, pentru asocierea care detine titlul de parc industrial;
- Deducerea din profitul impozabil a unei cote de 20% din valoarea investitiilor realizate in parcul industrial, pana la 31 decembrie 2006, pentru investitii in constructii sau reabilitari de constructii si in infrastructura interna si de conexiune la reseaua publica privind utilitatile.
- Exceptarea de la plata taxelor pentru terenurile si cladirile din parcurile industriale;
- Reducerea de impozite acordate de administratia publica locala pe baza de hotarari ale consiliilor locale sau judetene in a caror raza administrativa teritoriala se afla parcul industrial respectiv, pentru bunurile imobile si terenurile transmise in folosinta parcului industrial;
- Alte facilitati ce pot fi acordate, potrivit legii, de administratia publica locala.

2. PARCURI INDUSTRIALE DIN ROMANIA

2.1 Generalitati

Imaginea de dinainte de 1990 a periferiilor sumbre ale oraselor, dominate de terenuri virane, uzine si fabrici mamut, incepe trepatat sa se schimbe. Locul fostelor platforme muncitoresti este luat de parcuri industriale moderne, unde isi desfasoara activitatea companii de top. Pentru a atrage cat mai multi investitori in astfel de locatii, autoritatile locale aduc la masa negocierilor inlesniri de ordin fiscal si logistic. Spre exemplu, atat firma care administreaza parcul, cat si investitorii beneficiaza, printre altele, de reduceri de impozite pentru bunurile imobile si terenurile transmise in folosinta parcului industrial.

Conform datelor institutiei, cele peste 30 de parcuri industriale a caror infiintare a fost aprobata in ultimii ani insumeaza o suprafata de 15,5 milioane de metri patrati. Insa, doar 2,6 milioane de metri patrati dispun de toate dotarile (utilitati, cai de acces, cladiri etc.). Explicatia este ca multe dintre acestea sunt in curs de finisare, fapt care a impiedicat companiile sa-si transfere aici operatiunile.

Zonele preferate de investitori sunt cele din sudul si vestul Capitalei, care au avantajul prezentei arterelor de tranzit. Piata spatiilor industriale este inca la inceput in Romania. Marile dezvoltari, la standarde occidentale, au demarat abia in 2004, insa deja in anul urmator au inceput sa apara spatii logistice de mari dimensiuni, ca Cefin Logistic Park, Mercury Logistic Park sau Atlas Business Park, toate in Bucuresti. Cu toate acestea, Capitala ramane mult in urma marilor capitale din centrul si estul Europei din punctul de vedere al spatiilor industriale oferite de piata in conditiile in care la sfarsitul lui 2005 stocul total de spatii industriale moderne era de numai 120.000mp. Zonele preferate pentru astfel de

dezvoltari sunt cele din parte de vest a orasului, soseaua de centura devenind prea aglomerata si cu un trafic ce ingreuneaza accesul in zona. Astfel, optiunea pentru zona din imediata vecinatate a autostrazii Bucuresti-Pitesti a devenit evidenta, aici fiind in dezvoltare un numar important de proiecte.

Foarte cautate sunt si zonele industriale care nu intra neaparat in programul de parcuri cu titlu. La Arad, de exemplu, administratia locala ofera terenul (prin vanzare sau concesiune) la un pret aproape simbolic, iar compania se obliga sa-si construiasca, practic de la zero, business-ul. De regula, majoritatea firmelor s-au axat pe productie, insa nu lipsesc nici serviciile, in special cele care necesita spatii de depozitare mai mari. „In continuare, din banii incasati pe vanzarea terenurilor, 10% intra in bugetul consiliului local, iar 90% sunt folositi de primarie pentru realizarea infrastructurii aferente. Asa, castigam de doua ori, o data ca ne punem la punct utilitatile in zona, apoi prin crearea de locuri de munca, care reprezinta, de fapt, adevaratul nostru beneficiu, de pe urma dezvoltarii zonelor industriale”, explica Tiberiu Dekany, viceprimarul municipiului Arad.

Succesul acestui gen de initiative i-a determinat pe edili sa pregateasca alte 160 de hectare, de data aceasta in partea de sud a orasului, pentru dezvoltarea unei noi zone industriale. La Timisoara, Primaria si Consiliul Judetean concureaza in oferte pentru atragerea investitorilor in cele doua parcuri existente. Astfel, Consiliul Judetean a decis modificarea strategiei si extinderea tipului de activitati care vor putea fi desfasurate in cadrul parcurilor industriale. “Dorim sa atragem multe firme de soft. Vor exista restrictii doar pentru activitatile care polueaza”, spune presedintele CJ Timis, Constantin Ostaficiuc. S-a decis acceptarea unor activitati de productie cu tehnologii putin poluante, activitati de cercetare-proiectare, logistica si chiar lohn. De asemenea, s-a decis exceptarea de la plata redeventei pentru o perioada de maximum doi ani, drept de preemtiune la cumpararea terenului dupa 11 ani de activitate de productie si posibilitatea vanzarii afacerii dupa o perioada de sapte-zece ani de productie.

In provincie, principalele zone de concentrare a spatiilor industriale sunt la iesirile din oras, in apropierea drumurilor de tranzit catre alte orase. Brasovul, oras in care ramura industriala a fost pentru multi ani principalul domeniu de activitate, este in continuare un punct de atractie pentru companiile straine care vor sa isi deschida noi capacitati de productie. Ina Schaeffler, companie germana producatoare de subansamble pentru industria auto, suedezii de la Autoliv, germanii de la Reinert, compania ungureasca Klitehnima, precum si grupul german Stabilus au inceput constructia capacitatilor de productie in oras, investitiile anuntate depasind 260 milioane de euro.

Municipalitatea din Baraolt, judetul Covasna, a anuntat recent ca vrea sa achizitioneze un teren cu o suprafata de 10 hectare pentru infiintarea unui parc industrial. In prezent, judetul Covasna nu are nici un parc industrial, un astfel de proiect urmand sa fie finalizat in acest an in apropierea municipiului Sfantu Gheorghe. Parcul Industrial Sfantu Gheorghe Nord va avea o suprafata totala de 14,5 hectare, la o distanta de sase kilometri de oras.

Desi in prezent, suprafata ocupata de firme, raportata la suprafata totala a parcurilor, este de numai 10,7%, exista in continuare solicitari pentru infiintarea de noi astfelde zone.

“Parcurile industriale sunt in continua dezvoltare datorita faptului ca exista cerere mare pentru astfel de spatii de calitate.”

Companiile care isi desfasoara activitatea in parcurile industriale beneficiaza de:

- Spatii pentru desfasurarea activitatilor industriale (in parcurile industriale operationale dezvoltate pe foste platforme industriale); spatii de depozitare;
- Suprafete libere destinate constructiilor civile, industriale, sau de alta natura;
- Iluminatul public, drumuri de incinta, alei pietonale, parcuri; statii de captare si tratare a apelor brute etc.

2.2 PARCUL INDUSTRIAL MURES

Parcul industrial este infiintat pe platforma Vidrasau (comuna Ungheni) la 18 km de centrul municipiului Targu Mures.

Judetul Mures este in Transilvania, in centrul Romaniei cu bune conexiuni cu Europa de Vest si tarile limitrofe.

Zona are 40,9 ha din care concesionabila 24,9 ha, pozitionata in imediata vecinatate de retelele majore de comunicatie: 2 km fata de drumul european E60 (DN15), in imediata vecinatate a caii ferate Targu Mures – Razboieni si in imediata vecinatate a Aeroportului International Targu Mures. Aeroportul are destinatii de zbor in majoritatea oraselor europene (ex: Budapesta, Nurenberg, Barcelona, Salonic, Dublin, Venice, Dortmund, Lion, Dusseldorf, Frankfurt, Hamburg, Roma, Milano, etc.).

Parcul are o capacitate de 42 unitati separate, fiecare avand 5.000 mp. De asemenea, parcul are capacitatea de a asigura si sprijin administrativ.

Infrastructura ceruta pentru Parcul Industrial este divizata in doua parti functionale. Zona industriala si de servicii care ajuta la functionarea parcului in general.

1. Zona administrativa si de servicii consta in :

- Cladirea administrativa (birouri de inchiriat);
- Centrala termica si post de transformare;
- Gospodaria de apa si un rezervor de 500 mc;
- Parcare auto;

2. Zona industriala cuprinde infrastructura necesara desfasurarii activitatilor productive, respectiv :

- Drumuri interne si cai de rocade;
- Conectarea utilitatilor la parc;
 - Retea interna pentru utilitati;
 - apa potabila, la un debit de 80 mc/h;
 - gaze naturale, la un debit de 1.680 mc/h in prima etapa, respectiv 10.000 mc/h

in etapa a II-a;

- energie electrica, puterea maxima instalata fiind de 3,2 MWA, -puterea maxima simultan absorbita de 900 Kw;

- canalizare ape pluviale, menajere si industriale;

- telecomunicatii prin centrala proprie cu un numar de 120 de linii in reseaua

Romtelecom;

- Drum de acces si de incarcare pentru statia de cale ferata locala;
- Statie de tratare a apelor uzate din Parc;

- Statie de pompare pentru apa, apa reziduala si apa pluviala;
- Retea de hidranti;

Parcul industrial are ca scop atragerea industriei nepoluante de natura tehnica. In acest sens se urmareste dezvoltarea activitatilor de productie, domeniile de interes fiind :

- a) Tehnologia informatiei;
- b) Electronica si telecomunicatii;
- c) Productia de componente si subansamble industriale;
- d) Masini si echipamente;
- e) Productie produse alimentare;
- f) Prelucrarea lemnului;
- g) Industria usoara;
- h) Servicii conexe activitatilor productive;
- i) Alte servicii specifice parcurilor industriale;

Principalele rezultate asteptate sunt :

- crearea de noi locuri de munca cu o pondere semnificativa reprezentata de forta de munca cu inalta calificare;
- atragerea de noi tehnologii;
- dezvoltarea sectorului serviciilor;
- imbunatatirea conditiilor de mediu, in special in zonele urbane, prin realocarea unor industrii din aceste zone si parcul industrial;

De mentionat faptul ca traseul viitoarei autostrazi Brasov – Targu Mures – Cluj Napoca – Bors va trece in apropierea Parcului Industrial reteaua de acces urmand sa fie legata in intersectia dintre DN15 si drumul de acces in Parc.

Toata infrastructura neceara este asigurata de platforma, si se anticipeaza ca parcul va ajuta la imbunatatirea mediului local. Se anticipeaza, de asemenea, ca parcul va atrage industria locala, reducand astfel poluarea din alte zone.

2.3 Parcul industrial Hunedoara

Este amplasat in municipiul Hunedoara (70.000 locuitori), la 15 km distanta de un alt municipiu relativ mare, Deva (70.000 locuitori).

Hunedoara a fost puternic dependenta de industria siderurgica. Combinatul Siderurgic din oraa a atins apogeul dezvoltarii în perioada 1980 - 1985, cand a avut peste 20.000 salariati. Dupa 1990 productia de otel in Hunedoara a intrat într - un declin pronuntat. Au avut loc reduceri succesive ale fortei de munca. Ultimul val de concedieri s-a înregistrat in mai - iunie 2003, cand au fost disponibilizati peste 3.500 de angajati.

Realizarea parcului industrial a inceput în primavara anului 2003. Suprafata parcului este de 193.000 mp, împartita in 26 de parcele cu suprafete de 2.500 - 10.000 mp. Parcelele se vor concesiona pe o perioada de pana la 49 de ani, sau se vor vinde investitorilor care vor amplasa în parc. Parcelarea este flexibila, pentru a se putea satisface solicitarile specifice ale investitorilor. Accesul in parc se face direct din drumul national Hunedoara - Deva. Parcul dispune de utilitati complete pentru orice tip de investitie industriala: energie electrica, gaze naturale, apa potabila, canalizare, drenaj natural, comunicatii prin cablu, drumuri, parcuri, mijloace de protectie, dotari pentru stingere incendii.

Terenul parcului este pregatit pentru realizarea de constructii adecvate implantarii de obiective industriale.

Societatea administrator a parcului industrial va asigura consultanta investitorilor pe tot parcursul implantarii investitiilor si operarii capacitatilor de productie. Consultanta va acoperi diverse laturi: legislatie, obtinerea de avize si acorduri pentru realizarea obiectivelor, solutii de proiectare a constructiilor, marketing, relatii cu furnizori si retele de distributie etc.

Printre avantajele comparative pe care le ofera Parcul Industrial Hunedoara pentru investitori se noteaza:

1. Avantaje legate de forta de munca:

- Existenta unei forte de munca bine calificate in foarte multe meserii. Combinatul Siderurgic, gigant construit pe modelul marilor uzine siderurgice din Lorena franceza sau din Ruhr, a fost în fapt un complex industrial integrat, în care lucrau muncitori de toate meseriile. Traditia s-a perpetuat pana astazi. Practic, pentru orice calificare industriala exista muncitori bine pregatiti in Hunedoara.
- Traditia industriala indelungata. Hunedoara este un oras industrial de circa 125 de ani. In statele din Europa Centrala si de Est sunt foarte putine locatii care sa beneficieze de o astfel de traditie, care este un garant al calitatii fortei de munca.
- Disponibilitatea fortei de munca de a accepta conditii de munca si de salarizare mai draconice, disponibilitate accentuata de cresterea recenta a numarului somerilor.
- Caracterul maleabil al fortei de munca. In Hunedoara nu s-au inregistrat conflicte sociale. Nu a fost nicio greva, nici macar in momentele concedierilor masive.
- Existenta in oraa a unui centru universitar ai a unei retele de învatamant liceal de calitate, apte sa pregateasca absolventi cu o pregatire ridicata.

2. Avantaje legate de piata:

- Situarea in centrul provinciei istorice Transilvania. Pe o raza de 200 - 250 km, se afla o piata cu circa 6,5 milioane de consumatori, piata cu cel mai ridicat nivel de consum din Romania.
- Situarea la 7 km de principalul drum european care traverseaza Romania.
- Pozitia la maximum 20 km de viitoarea autostrada care se va realiza pe coridorul de transport european 4, Budapesta - Nadlac - Bucuresti - Constanta, principalul coridor care traverseaza Europa de la vest la sud-est.
- Pozitia la 15 km de calea ferata existenta pe coridorul de transport 4, Budapesta - Bucuresti, cale ferata modernizata actualmente in cadrul unui proiect al Uniunii Europene.
- Amplasarea la nu mai mult de 200 km de frontiera Romaniei cu Uniunea Europeana.

3. Avantaje legate de amplasament:

- Posibilitatea de a realiza constructii noi, moderne, neingradite, pe un loc in care exista toate utilitatile. Se imbina avantajele amplasamentului tip "greenfield" cu reducerea costului investitiei.
- Posibilitatea realizarii rapide a lucrarilor de investitie. In oras exista societati de constructii cu organizare corespunzatoare si cu traditie in realizarea constructiilor civile si industriale.
- Existenta in oras a unor societati de prestari servicii adecvate pentru realizarea lucrarilor de intretinere a echipamentelor si utilajelor.
- Posibilitati multiple de recreere. Locul este aproape de zona de turism montan a Masivului Retezat, de lacul Cincis, lac cu dotari nautice si de site - uri importante pentru istoria antica: Sarmisegetuza, sau medievals: Castelul Huniazilor.

La toate acestea este de adaugat faptul ca Romania incepe sa devina o piata emergenta ai atractiva pentru investitiile straine. Relansarea activitatii economice incepand din anul 2000, progresele in plan politic, admiterea in NATO incepand din anul 2004 si calendarul ferm stabilit de Uniunea Europeana pentru aderarea tarii din anul 2007, vor face ca fluxul investitiilor straine sa creasca in perioada urmatoare.

Societatea administrator a Parcului Industrial Hunedoara asteapta investitii in domenii diferite, investitii generatoare de locuri de munca. De exemplu se asteapta capacitati pentru productia de:

- a) componente electronice, de exemplu componente pentru comunicatii prin satelit, baterii pentru aparate de telefonie mobila, instalatii electrice pe baza de energie solara si altele.
- b) constructii si subansamble mecanice, de exemplu produse metalice sinterizate, produse din carburi dure, subansamble hidraulice.
- c) obiecte din mase plastice
- d) ambalaje pentru industria alimentara dar si alte domenii.

POSIIBILITATI DE AFACERI

Suprafata totală (193.000 mp) a parcului va fi parcelata (suprafata parcele-12 ha). Aceste parcele vor fi concesionate si ulterior realizării investitiei, vandute potentialilor investitori, in conformitate cu legislatia romaneasca.

La ora actuală sunt amenajate 14 parcele care au utilitățile necesare respectiv:

- apa potabila- debit-20 l/s,=72mc/h=625.000mc/an; presiune-3,0 bari
- canalizare
- curent electric putere aparenta-1.600 KVA(1600KW)
- gaz de joasa presiune- 2 bari, debit-400 mc/h
- drumuri

Exista posibilitatea inceperii construirii de hale de productie de catre investitori în regie proprie sau prin intermediul firmelor specializate.

SERVICII OFERITE

- Servicii de infrastructura

Gradul de acoperire cu utilitati ale Parcului Industrial este de 100% din care amintim: energie electrica, gaz metan, apa potabila, canalizare, cai de acces, cale ferata, telefonie.

- Servicii generale

Protectie si paza, Alimentatie publica, Intretinerea parcului industrial, Protectia mediului si Consultanta.

ATRACTIVITATE PENTRU INVESTITORI

Pozitia geografica, resurse umane, costul scazut al fortei de munca, pretul scazut al terenului. Concesionarea terenului se va face prin Licitatie publica, pretul de pornire 0.1 euro/mp/an.

Pretul de vanzare va fi stabilit printr-o hotarare de Consiliu Local la momentul vanzarii, in acest moment pretul este de 5 euro/mp (vanzarea terenului se va face doar dupa terminarea investitiei).

In afara de redeventa, se plateste o taxa de administrare cuprinsa intre 0,08 - 0,12 euro/mp/luna (care include servicii de paza si curatenie a incintei parcului industrial, intretinerea retelelor de utilitati, consultanta).

3. Concluzii

Pentru primarii sunt o sursa de venituri. Pentru zona in care sunt amenajate reprezinta locuri de munca pe termen lung. Iar pentru firme inseamna facilitati fiscale si conexiuni optime. Acestea sunt parcurile industriale, zone in care se muta treptat afacerile de toate marimile din Romania.