ЗАТВЕРДЖЕНО
рішенням міської ради
від „25“ ___04_____ 2017 року №22-39/VII

Концепція Індустріального парку „Золотоноша“

м. Золотоноша 2017

ЗМІСТ

ВСТУП.....3
1. НАЗВА ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ 5
2. ІНІЦІАТОР СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ 5
3.МЕТА, ЗАВДАННЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ 6
4. МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ТА РОЗМІР ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ.....8
5. ТЕРМІН СТВОРЕННЯ ПРОМИСЛОВОГО ПАРКУ 17
6. ВИМОГИ ДО УЧАСНИКІВ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ 17
7. ОРІЄНТОВНІ СУМАРНІ ОБСЯГИ СПОЖИВАННЯ ЕНЕРГОРЕСУРСІВ, ВОДИ 19
8. ПЛАН РОЗВИТКУ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ 22
8.1. В ПРОСТОРОВОМУ ВИМІРІ.....22
8.2. В ЧАСОВОМУ ВИМІРІ.....25
9.ОРІЄНТОВНІ РЕСУРСИ (ФІНАНСОВІ, МАТЕРІАЛЬНІ, ТЕХНІЧНІ, ТРУДОВІ, ПРИРОДНІ ТОЩО), НЕОБХІДНІ ДЛЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ, ОЧІКУВАНІ ДЖЕРЕЛА ЇХ ЗАЛУЧЕННЯ.....27
10.ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ 29
11.ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ.....32
11.1 ЗАГАЛЬНІ ТЕНДЕНЦІЇ.....32
11.2 СТВОРЕННЯ НОВИХ РОБОЧИХ МІСЦЬ 33
11.3 ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ ДІЯЛЬНОСТІ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ 334
11.4. ЗАЛУЧЕННЯ ПРЯМИХ ІНВЕСТИЦІЙ.....39
11.5. РОЗВИТОК МАЛОГО І СЕРЕДНЬОГО БІЗНЕСУ 40
12.ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЕКОЛОГІЧНОЇ БЕЗПЕКИ ТА ЗАХИСТУ ОТОЧУЮЧОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА В ПЕРІОД ОБЛАШТУВАННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ. 41
12.1 ЗАХОДИ ПО ОХОРОНІ ПОВІТРЯ: 41
12.2 ЗАХОДИ ПО ОХОРОНІ ВОДНИХ РЕСУРСІВ: 41
12.3 ЗАХОДИ З ОХОРОНИ ТА РАЦІОНАЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ТА РОСЛИННИХ РЕСУРСІВ. УТИЛІЗАЦІЯ ВІДХОДІВ:.....41

ВСТУП

Відповідно до стратегічної місії, визначеної Стратегією розвитку міста до 2020 р., міська влада міста бачить Золотоношу, як місто з розвиненою економікою, високим рівнем життя, екологічно чисте, безпечне, привабливе для інвесторів та молоді. Отже, важливим практичним інструментом реалізації зазначеної місії є розвиток відповідної інфраструктури міста та його промислового потенціалу.

Одним з найбільш результативних підходів у досягненні означеної мети є створення та розвиток індустріальних парків як своєрідних „офісів для бізнесу“, що дозволить не тільки збільшувати надходження до бюджетів різних рівнів, а і вирішувати соціально-економічні проблеми шляхом створення нових робочих місць та забезпечення зростання рівня зайнятості населення.

Даний документ представляє собою Концепцію створення та розвитку індустріального парку в м. Золотоноша Черкаської області та є основним в процесі прийняття рішень та формування необхідної документації в процесі взаємодії між ініціатором створення парку, керуючою компанією та учасниками індустріального парку.

В основу концепції покладено Стратегію розвитку м. Золотоноша на період до 2020 року, затверджену рішенням Золотоніської міської ради від 01.12.2015 № 3-5/VII (Додаток 1), а також Стратегія розвитку Черкаської області до 2020 р. Планування відповідної ділянки парку буде проводитись згідно з Генеральним планом розвитку міста та Детальним планом частини території міста Золотоноші, затвердженого рішенням сесії міської ради 22 лютого 2017 р. № 19-29/VII (Додаток 2). Це дозволить забезпечити реалізацію ключових стратегічних напрямків розвитку міста.

Законодавчу базу розробки Концепції складають:

- Закон України „Про індустріальні парки“,
- Закон України „Про інвестиційну діяльність»“,
- Закон України „Про інноваційну діяльність“,
- Закон України „Про оренду землі“,
- Закон України „Про регулювання містобудівної діяльності“,
- Земельний Кодекс,
- Податковий Кодекс,
- Бюджетний Кодекс,
- та інші нормативно-правові акти, які регулюють питання господарської діяльності.

Метою створення даного документу є обґрунтування та концептуальне планування індустріального парку, включаючи попереднє визначення основних ресурсів, витрат та планованих надходжень фінансових коштів.

Для досягнення означеної мети визначено наступні задачі розробки Концепції індустріального парку:

- обґрунтування необхідності створення індустріального парку, визначення мети його створення та функціонування;

- визначення ключових показників проекту створення індустріального парку, включаючи необхідні ресурси (фінансові, матеріальні, капітальні, людські, технічні та ін.), час та місце;
- визначення оптимальної моделі управління індустріальним парком та очікуваних результатів його створення.

Розроблена Концепція в подальшому може бути основою для прийняття наступних рішень:

- прийняття ініціатором рішення про створення індустріального парку;
- визначення умов конкурсу з вибору керуючої компанії;
- укладення договору про створення та функціонування індустріального парку між ініціатором створення та керуючою компанією;
- включення індустріального парку до Реєстру індустріальних парків;
- надання державної підтримки індустріальному парку відповідно до вимог чинного законодавства;
- розроблення та реалізації бізнес-плану індустріального парку;
- розроблення та затвердження проектів та схем розміщення об’єктів на території індустріального парку;
- визначення умов і вимог до учасників індустріального парку;
- розроблення та реалізації стратегічних та поточних управлінських рішень зі створення та функціонування індустріального парку;
- формування єдиного підходу ініціатора та керуючої компанії до питань, що стосуються забудови індустріального парку та його розвитку.

В основу Концепції також покладено результати аналітичних досліджень та розрахунки, проведені за оприлюдненими статистичними даними, прогнозні показники та нормативні документи, такі як будівельні норми та правила, нормативи проектування промислових підприємств, технічна документація постачальників ключових ресурсів.

Загалом варто відзначити, що створення та розвиток індустріального парку в м. Золотоноша дозволить вирішити актуальні для міста питання та забезпечити високий рівень сталого розвитку не лише міста а і регіону.

1.НАЗВА ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

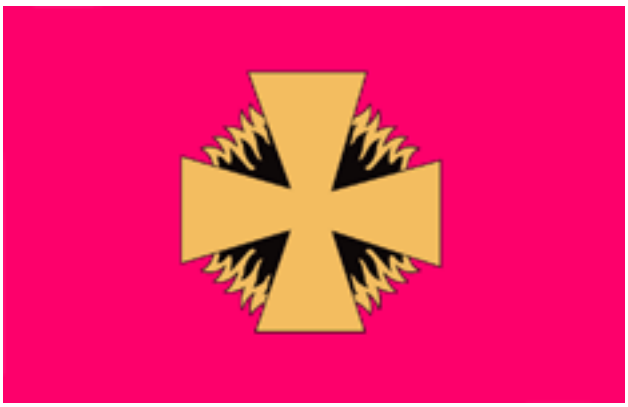
З огляду на місце розміщення земельної ділянки для індустріального парку пропонується назва „Індустріальний парк „Золотоноша“. Англійською мовою – „Industrial Park „Zolotonosha“.

2. ІНІЦІАТОР СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

У відповідності до чинного законодавства, а саме п. 4 ч. 1 ст. 1 та ст.5 Закону України „Про індустріальні парки“, п.38 ч.1 ст.26 Закону України „Про місцеве самоврядування в Україні“ та ст. 66 Земельного кодексу України, в якості ініціатора створення індустріального парку можуть виступати орган державної влади, орган місцевого самоврядування, який згідно з Конституцією України здійснює право власника на землю від імені українського народу і відповідно до закону наділений повноваженнями розпорядження землею, а також юридична або фізична особа ↖ власник чи орендар земельної ділянки, яка може бути використана та пропонується ним для створення індустріального парку.

З огляду на все вищезазначене **ініціатором створення** Індустріального парку „Золотоноша“ є Золотоніська міська рада.

Відомості про ініціатора створення ІП. Символіка міста Золотоноша – Герб та Прапор міста:



Ініціатор створення, керівництво	
Міський голова:	Войцехівський Віталій Олександрович
Адреса:	Черкаська обл., м. Золотоноша, вул. Садовий проїзд, 8
Телефон:	+38 (04737)-5-50-13, (067) 239-12-20
e-mail:	rada@zolo.ck.ua
Контактна особа	Начальник управління економіки ↖ Остроглазова Вікторія Володимирівна
Телефон, e-mail:	+38 (067) 892-47-01, economic@zolo.ck.ua

3. МЕТА, ЗАВДАННЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Відповідно до основного документу, що регулює регіональний розвиток на середньострокову перспективу ↖ „Стратегія розвитку м. Золотоноша на період до 2020 року“, ключовою метою є створення міста сталого розвитку, де гармонійно поєднуватимуться інноваційна високотехнологічна промисловість, висока якість життя та безпечне довкілля.

В якості одного з пріоритетних напрямків розвитку міста було визначено економічний розвиток, спрямований на високий та якісний рівень зайнятості, досягненню якого в найбільшій мірі сприятиме створення та розвиток індустріального парку.

Покращення рівня життя мешканців будь-якого міста можливе за умови стабільного зростання міської економіки. Тільки економічне зростання призведе до зростання доходів і жителів міста, і міського бюджету. Золотоноша стоїть перед викликом створення нової економічної платформи для свого подальшого розвитку, що вимагає активізації економічної діяльності суб’єктів господарювання. Головним завданням при цьому є подолання проблеми недостатньої кількості сучасних робочих місць із високим рівнем оплати праці.

Стратегічна ціль „Економічний розвиток, спрямований на високий та якісний рівень занятості“ є базовою стратегічною ціллю, яка повинна забезпечити структурні зміни в реальному секторі економіки, сприяти розвитку інноваційного виробництва, підкріпленого інвестиційним ресурсом, забезпечити передумови для розвитку підприємництва, яке спроможне швидко пристосовуватись до змін в середовищі та в значній мірі компенсувати відсутність робочих місць в інших секторах економіки.

Основними загрозами у економічній сфері є:

• зниження конкурентоспроможності продукції місцевих підприємств внаслідок зростання світових цін на енергоносії;

• скорочення кількості робочих місць, зменшення кількості малих підприємств та фізичних осіб-підприємців, як через коливання ринку, так і через модернізацію виробництва, а відтак, скорочення бюджетних надходжень;

• в умовах скорочення надходжень зовнішніх та внутрішніх інвестицій – подальше збільшення рівня зносу основних засобів на більшості підприємств.

Отже, залучення інвестиційного ресурсу, проведення політики стимулювання розвитку малого і середнього бізнесу, сприяння розвитку експортних можливостей разом із підтримкою місцевого виробника на внутрішньому ринку, сприятимуть досягненню стратегічної цілі.

Для врахування інтересів всіх ключових зацікавлених груп в процесі визначення мети створення ІП необхідно збалансувати інтереси ключових зацікавлених груп (місцеві органи самоврядування, держава, компанії виробники – потенційні учасники парку, інвестори, фінансові інститути,

девелопери, інші суб'єкти, що виступають у ролі керуючих компаній). Таким чином, ***мету*** створення індустріального парку можна визначити наступним чином:

Забезпечення сталого економічного розвитку міста Золотоноша шляхом формування єдиної території з облаштованою інфраструктурою для розміщення нових об'єктів промисловості, інноваційної сфери, логістики і супутніх послуг, спрямованих на забезпечення економічного зростання, створення сприятливих умов для залучення інвестицій в економіку міста, підвищення конкурентоспроможності регіону, збільшення надходжень до бюджету м. Золотоноша та Державного бюджету України, а також активізації інвестиційної діяльності як в місті, так і в регіоні.

Створення ІП в м. Золотоноша має також вирішити наступні завдання:

1. Реалізація та розвиток економічного потенціалу міста шляхом створення нових підприємств у різних сферах діяльності.
2. Підвищення інвестиційної привабливості та залучення додаткових інвестицій.
3. Підвищення рівня ділової активності в місті та розвиток малого і середнього підприємництва.
4. Підвищення рівня життя та добробуту мешканців міста шляхом створення нових робочих місць та зменшення рівня безробіття, підвищення показника середньої заробітної плати в регіоні.
5. Зростання надходжень до бюджетів усіх рівнів, включаючи надходження від сплати орендної плати за користування земельною ділянкою, в межах якої буде розміщено індустріальний парк.
6. Створення сучасних, екологічно чистих промислових підприємств.
7. Зниження показників трудової міграції населення міста.
8. Впровадження новітніх інноваційних рішень у виробництві продукції.
9. Впровадження енергозберігаючих технологій.
10. Насичення ринку конкурентоспроможною продукцією вітчизняного виробництва.
11. Збільшення експортного потенціалу місцевих підприємств.

Базовими принципами, які покладено в основу створення та функціонування індустріального парку, є наступні:

- раціональність та ефективність використання існуючого потенціалу міста, включаючи природні, економічні та людські ресурси;
- системність в процесі створення єдиного комплексу комунікацій, інфраструктури та послуг, необхідних для реалізації діяльності учасниками індустріального парку;
- партнерство приватних інвесторів та держави в процесі розбудови інфраструктури індустріального парку;
- конкурентність та прозорість в процесі обрання управляючої компанії;
- рівність та недискримінаційне ставлення до резидентів парку незалежно від обсягу інвестицій і країни походження;

- самостійність діяльності резидентів індустріального парку;
- дотримання принципів соціального партнерства;
- екологічність виробничо-господарської діяльності учасників ІП;
- стимулювання створення нових робочих місць та залучення інвестицій на всіх рівнях.

Функціональне призначення ІП, визначене в рамках даної Концепції, становлять наступні пріоритетні напрямки діяльності підприємств резидентів парку:

- ✓ виробництво автозапчастин та комплектуючих виробів для сільськогосподарської техніки (збірка та виготовлення автозапчастин);
- ✓ Виробництво електричного устаткування (збірка та виготовлення побутових електроприладів);
- ✓ Виробництво одягу, текстильне виробництво;
- ✓ Виробництво харчових продуктів (комплексна переробка та зберігання овочів та фруктів).

Важливо зазначити, що перелік галузей може бути розширений та/або належним чином скоригований, відповідно до актуальних потреб громади та об'єктивних умов ринку, а також рівня попиту на продукцію.

Особлива увага приділяється також екологічним засадам створення індустріального парку, що унеможливлює розміщення в рамках індустріального парку підприємств, які не відповідають законодавчо встановленим вимогам.

4. МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ТА РОЗМІР ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Дана Концепція описує створення індустріального парку на території м. Золотоноша Черкаської області.

Рис. 4.1 Черкаська область

Черкаська область має загальну площу 20 900 кв. км, 3,46 % від території України. Розташована у центральному регіоні країни. По території області протікає річка Дніпро та її багаточисельні притоки ↖ Ольшанка, Тясмин та ін.

Область межує з Київською, Полтавською, Кіровоградською та Вінницькою областями.

Обласний центр – м. Черкаси

Рис. 4.2 Черкаська область, районні центри

Кількість районів:

1. Городищенський район
2. Драбівський район
3. Жашківський район
4. Звенигородський район
5. Золотоніський район
6. Кам'янський район
7. Канівський район
8. Катеринопільський район
9. Корсунь-Шевченківський район
10. Лисянський район
11. Маньківський район
12. Монастирищенський район
13. Смілянський район
14. Тальнівський район
15. Уманський район
16. Христинівський район
17. Черкаський район
18. Чигиринський район
19. Чорнобаївський район
20. Шполянський район

Кількість населених пунктів: 855, в тому числі: міст – 16, селищ міського типу – 15, сільських населених пунктів – 824.

Середня чисельність наявного населення Черкаської області станом на 01.02.2017 року – 1 229,8 тис.осіб. Станом на перше лютого 2017 року чисельність наявного населення міста Золотоноша становить 29196 осіб. Щільність населення по місту становить 1345,4 осіб/км².

Місто Золотоноша має загальну площу 21,7 кв. км. (із селами Згарі, Гришківка, Ярки, які підпорядковані міській раді – 44,6 кв. км). Кількість

населення станом на 01.01.2017 склала 29,3 тис. осіб, з них 28,3 тис. *(96,6 %)* проживали у міських поселеннях та 1,0 тис. *(3,4 %)* ↖ у сільській місцевості. Щільність населення міста становить 651 осіб/км^2. Статева структура населення міста характеризується стабільною перевагою жінок над чоловіками. Станом на 01.01.2017 кількість жінок становила 15,6 тис. осіб (53,9 % від загальної кількості постійного населення), чоловіків – 13,3 тис. осіб (46,1 %). Середній вік населення міста складає 42,1 роки. Рівень безробіття населення у віці 15-70 років, за Методологією міжнародної організації праці, в цілому по місту за 4 роки скоротився на 0,8 % (з 2,6 % у 2011 р., 2,1 % у 2012 р. і до 1,8 % у 2013 р.).

На сьогодні Золотоноша – найбільше місто Черкаського лівобережжя та важливий промисловий центр області, воно знаходиться за 35 км від обласного центру на залізничній гілці Бахмач-Одеса і на перехресті автомагістралей Київ-Кременчук, Київ-Черкаси і Бориспіль-Запоріжжя.

На території міста послуги залізничного транспорту надає Шевченківська дирекція залізничних перевезень Одеської залізниці. Станом на 01.01.2015 протяжність вулично-дорожньої мережі міста становить 152,5 км, з них: з твердим покриттям ↖ 31 км, з удосконаленим покриттям – 77 км.

Промисловість м. Золотоноша представлена 18 основними підприємствами. У розрізі видів економічної діяльності основу промисловості міста становить виробництво харчових продуктів, напоїв ↖ 98,3 %, хімічних речовин та хімічної продукції – 0,2 %, постачання електроенергії, пари та кондиційованого повітря – 0,3 %, машинобудування, крім ремонту і монтажу машин і устаткування – 1,0 %.

У м. Золотоноша сформовано потужний потенціал харчової промисловості, яка представлена 12 основними підприємствами. У місті виробляється майже третина (13 %) загальнообласних обсягів м'яса ВРХ, майже 13 % ↖ лікеро-горілчаних виробів, 12 % ↖ сирів жирних, 100 % ↖ замінників кави, екстрактів, есенції та концентратів кави чи її замінників .

Хімічна галузь займає провідне місце у виробництві парфумів і складає у загальнообласних обсягах 8,6 % ↖ мийних засобів та для чищення. Виробничу діяльність у галузі здійснюють два підприємства: ПрАТ „Золотоніська парфумерно-косметична фабрика“ та ТОВ „ПКВ Золотоноша“.

Машинобудування є стратегічно важливою галуззю промисловості міста, яка представлена ПАТ „Золотоніський машинобудівний завод ім. І.І. Лепсе“. У 2016 році в галузі машинобудування, крім ремонту і монтажу машин та устаткування, обсяг виробництва склав 29380,5 тис. грн., або 1,6 % *(від загальнообласних обсягів)*.

Протягом останніх років у місті майже 50 % промислового виробництва забезпечують шість найбільших промислових підприємств:

1. ТОВ „ФЕС УКР“;
2. ПАТ „Золотоніський маслоробний комбінат“;
3. ТОВ „Золотоніський лікеро-горілчаний завод „Златогор“;
4. ДП „Златодар“;
5. ПАТ„Золотоніський машинобудівний завод ім. І.І. Лепсе“;

6. ТОВ ПІІ „Еконія“.

Високий ступінь зношеності основних фондів у промисловості *(від 40 % до 90 %)* призводить до зниження конкурентоспроможності продукції на внутрішньому та зовнішньому ринках. Водночас, на території м. Золотоноша залишаються незадіяними площі, що можуть бути потенційним резервом для нарощування промислового потенціалу міста.

Рис. 4.3. Місцезнаходження м. Золотоноша

Місто знаходиться в межах Дніпровсько-Донецької западини, якій відповідає Придніпровська низовина. Поверхня низовини плоска, злегка погорбована. Абсолютні висоти ↖ в межах 50 м. Золотоноша займає лучну і надлучну терасу вздовж Дніпра.

На території міста зустрічаються родовища горючих і нерудних (неметалевих) корисних копалин, мінеральні води. В межах міста залягають глина, пісок і торф. Найбільші родовища торфу ↖ золотоніське і згарське.

Клімат м. Золотоноші ↖ помірно-континентальний: м’яка зима з частими відлигами, тепле літо, що є сприятливим для розвитку сільськогосподарського виробництва. Середня температура зими -6 ^{o}C, літа ↖ +20 ^{o}C. Пануючі вітри західного напрямку. Річна кількість опадів не перевищує 505 мм на рік. Період року без морозів триває 200 днів.

Золотоноша розташована в басейні Дніпра. В межах міста протікає ліва притока Дніпра ↖ річка Золотоношка з притокою Згар.

У сформованому ґрунтовому покриві міста переважають чорноземи типові. Для місцевості також характерні торфові та дернові ґрунти у низовинному надбережжі.

Місто знаходиться в зоні лісостепу, у північно-дніпровській тиражній низовинній області Лівобережно-Дніпровського краю.

В цілому клімат сприятливий для зростання цілого ряду деревних та чагарникових порід і перш за все, високопродуктивних дуба, граба, вільхи. Загалом ліси займають найбільші площі в урочищах Згар-Гришківка і Бакаївському.

Загальна порівняльна характеристика міста Золотоноша наведена в таблиці

Таблиця 4.1. Порівняння ключових показників міста з обласними та м.Черкаси станом на 01.01.2017

Територія	Площа, тис. км^2	Чисельність наявного населення тис. осіб	Обсяг реалізованої промислової продукції (товарів. послуг) на одну особу, грн.	Обсяг капітальних інвестицій на одну особу, грн.	Роздрібний товарообіг підприємств на одну особу, грн.	Середньо місячна заробітна плата, грн.
Черкаська обл.	**20,9**	**1231,2**	**42138,8**	4925,4	**8944,3**	**4148**
м. Черкаси	0,08	282,4	93521,6	6456,7	20148,9	4551
м. Золотоноша	0,04	29,3	74221,4	2973,2	7354,5	3865

На ділянці, що проектується, відсутні особливо цінні землі, підприємства, які могли б здійснювати значний негативний вплив на навколишнє середовище. Ґрунтовий покрив представлений виходами легкосуглинкових лісовидних порід, які не відносяться до особливо цінних.

Земельна ділянка розташована в північно-західній частині міста по вул. Обухова, згідно генерального плану міста належить до земель промисловості і межує з північного сходу із землями загального користування Золотоніської міської ради, з інших сторін – землі підприємств міста.

Під’їзд до земельної ділянки здійснюється з вул. Обухова.

Місто підключене до мережі газопостачання (природній газ), електропостачання. Послуги з водопостачання, водовідведення та вивіз сміття надає комунальне підприємство: КП „Міський водоканал“.

Рис. 4.4. Місце розташування індустріального парку на території м. Золотоноша (схематично)

Загальна площа індустріального парку становить 39,9285 гектарів (надалі 39,93 га).

Ділянка, на якій планується створення Індустріального парку „Золотоноша“, розташована в центральній частині України в м. Золотоноша Черкаської обл.

Загальна площа ділянки становить 39,93 га і складається з п’яти суміжних ділянок:

- по вул. Обухова, б/н, загальною площею 8,0 га (кадастровий номер 71104000000:03:001:0018);
- по вул. Обухова, 66, загальною площею 3,7746 га (кадастровий номер 71104000000:03:001:0010);
- по вул. Шота Руставелі, б/н, загальною площею 25,9654 га (кадастровий номер 71104000000:03:002:0062);
- по вул. Шота Руставелі б/н, загальною площею 0,6793 га (кадастровий номер 71104000000:03:001:0012);
- по вул. Обухова, 68б, загальною площею 1,5092 га (кадастровий номер 71104000000:03:001:0014).

Територію складають землі промислового призначення, вільні від забудов.

Рельєф ділянки придатний для планування та забудови, але потребує заходів з інженерної підготовки території. Складність рельєфу ділянки

полягає в значних ухилах та перепадах висот від 101 м до 127 м над рівнем моря, наявністю ярів, котлованів, пористостей і має ухил у південно-західному напрямку, глибина залягання ґрунтових вод більше 3 метрів.

Транспортна інфраструктура

Ділянка розташована на відстані 600 метрів від магістральної дороги Київ-Дніпро. Траса знаходиться у задовільному стані. Ліворуч, праворуч і посередині до ділянки підходять дороги з асфальтовим покриттям з боку вул. Обухова. Залізнична гілка заходить на земельну ділянку, найближча діюча залізнична станція „Золотоноша-1“ знаходиться на відстані близько 5 км. Також на відстані близько 5 км від території ІП знаходиться закрита у 2005 році залізнична станція „Золотоноша-2“, відкриття якої в майбутньому могло б здешевити діючі збори за подачу та забирання вагонів для учасників ІП.

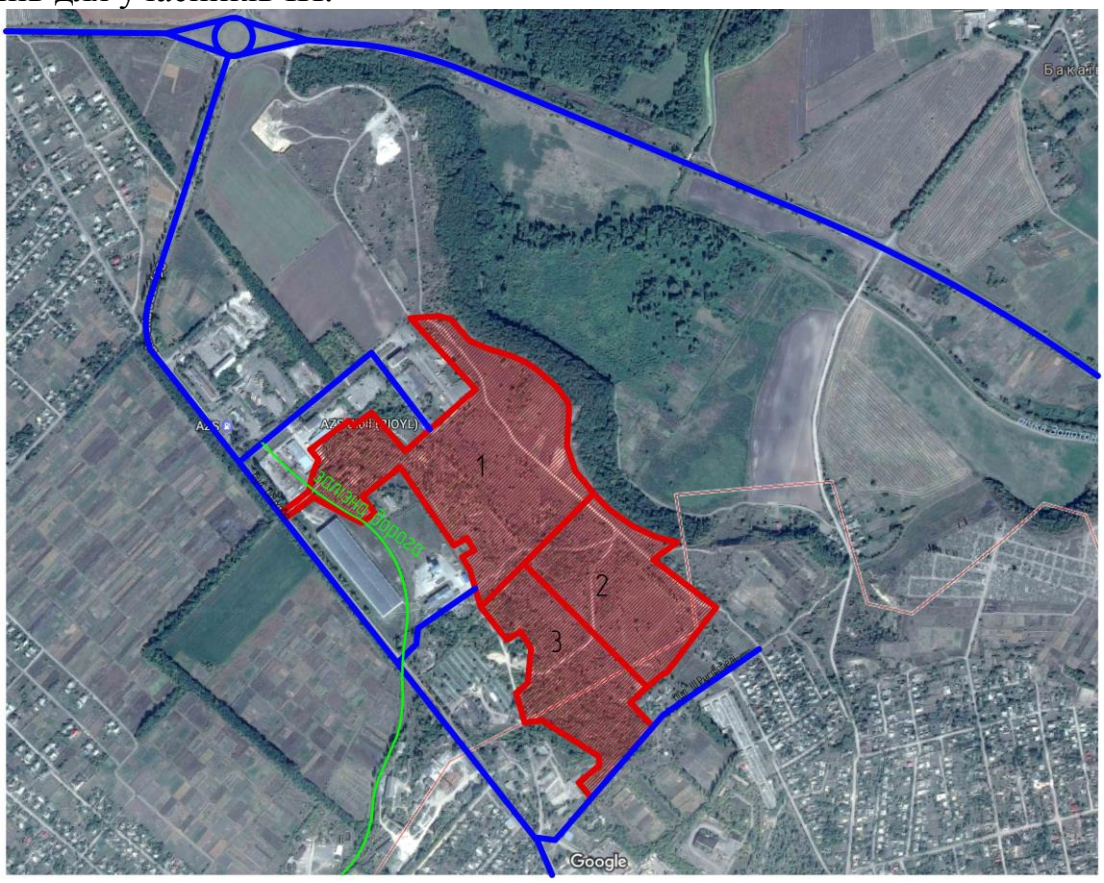


Рис. 4.5. Транспортна інфраструктура індустріально парку

Технічна інфраструктура

Газопостачання

Газозабезпечення міста приєднано до газопроводу Уренгой-Помари-Ужгород, точка під’єднання з понижуючим газорозподільним пунктом знаходиться на відстані близько 1 км від ділянки (координати 49.704978, 32.02133).

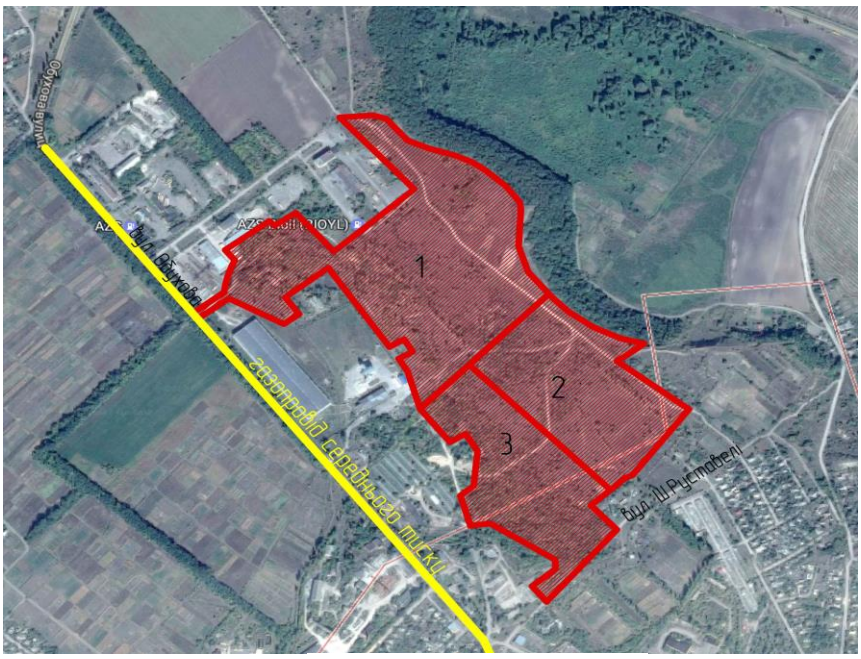


Рис. 4.6. Газопостачання

Електропостачання

По території парку проходить ЛЭП 35 кВ, а також на відстані 200 метрів від межі ділянки розташована електропідстанція Північна (координати 49.688281, 32.029456), потужність якої 12,6 мВт. Резерв потужності відсутній. Для забезпечення ІП електричною енергією можливо провести реконструкцію підстанції Північна, з метою надання до неї додаткової потужності або побудувати власну.

Рис. 4.7. Електропостачання

Водопостачання

На відстані 200 метрів від ділянки розташована точка підключення до системи водопостачання (резервуар чистої води). Існуючих потужностей недостатньо для забезпечення парка водою. На момент розробки Концепції йде реконструкція. резервуару чистої води, який буде збільшено до 2,5 тис. куб. м. Але враховуючи потреби міста в водозабезпеченні (1,5-2 тис. куб. м на добу) та максимальні об'єми підняття води на Домантовському водозаборі, необхідно ще додаткове буріння двох свердловин, які забезпечать ІП технічною водою.

Рис. 4.8 Водопостачання індустріального парку

Каналізація

На відстані 300 метрів від межі ділянки проходить колектор промислової каналізації.

Рис. 4.9. Водовідведення та каналізація

Транспортна інфраструктура.

Відстань (автошляхами) від міста Золотоноша до:

- м. Київ –155 км
- м. Черкаси – 38 км
- м. Кіровоград – 167 км
- м. Полтава – 211 км
- м. Вінниця - 347 км
- м. Дніпро – 299 км
- м. Одеса – 483 км
- м. Львів–693 км.
- м. Чернігів – 263 км.
- м. Бухарест - 923 км
- м. Софія - 1291 км
- м. Будапешт - 1270 км
- м. Краків - 1017 км

У відповідності до Генерального плану м. Золотоноша земельні ділянки, на яких планується створення індустріального парку, належать до категорії земель промисловості (код 1102).

Ці ділянки належать до зони можливого розміщення перспективних екологічно безпечних промислово-виробничих об'єктів, об'єктів малого та середнього бізнесу, науково-промислових об'єктів, складів та баз, об'єктів комунального господарства (відповідно до містобудівних обґрунтувань або іншої містобудівної документації).

5. ТЕРМІН СТВОРЕННЯ ПРОМИСЛОВОГО ПАРКУ

Описаний в даній концепції ІП створюється терміном на 30 років з 25.04.2017р. до 24.04.2047р., що відповідає п.п.1 п.1 ст.9 Закону України „Про індустріальні парки“, згідно рішення №22-39/VII від 25.04.2017 “Про створення "“Індустріальний парк “Золотоноша”…”, яке прийнято ініціатором створення..

Нормативно-грошова оцінка земельних ділянок ІП площею 39,93 га розрахована згідно рішення сесії Золотоніської міської ради № 19-64/YI від 27.06.2012 „Про затвердження технічних документацій з нормативної грошової оцінки земель міста Золотоноша Черкаської області, села Згар та селищ Гришківка та Ярки“, і становить 67 180 419,35 грн. (в середньому 168,2 грн. за 1 кв. м).

6. ВИМОГИ ДО УЧАСНИКІВ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Відповідно до визначення ст. 1 п.п.8 п.1 Закону України „Про індустріальні парки“ учасником індустріального парку є суб’єкт господарювання будь-якої форми власності, зареєстрований на території адміністративно-територіальної одиниці України, в межах якої розташований ІП, який згідно із законодавством набув право на земельну ділянку та/або інший об’єкт (частину об’єкта) нерухомого майна у межах ІП та уклав з керуючою компанією договір про здійснення господарської діяльності у межах ІП відповідно до його концепції .

Вимоги до учасників ІП встановлюються договором про здійснення господарської діяльності в його межах, що укладається учасниками з керуючою компанією відповідно до ст. 28 Закону України „Про індустріальні парки“.

Серед ключових вимог до учасників ІП варто виділити наступні:

- ✓ Відповідно до Закону України „Про індустріальні парки“, учасник має бути зареєстрований у м. Золотоноша, що забезпечить надходження відповідних податків та платежів до місцевого бюджету.
- ✓ Укладений у встановленому чинним законодавством порядку договір між учасником та керуючою компанією про передачу у користування земельної ділянки (суборенду) з правом її забудови в межах індустріального парку.
- ✓ Укладений з керуючою компанією ІП договір про здійснення господарської діяльності в його межах відповідно до статті 30 Закону України „Про індустріальні парки“.
- ✓ Мінімальний гарантований строк здійснення господарської діяльності у межах ІП – 7 років.
- ✓ Переважне використання праці громадян України, жителів м. Золотоноша та прилеглих районів;
- ✓ Безпосереднє виконання своїх інвестиційних зобов’язань учасником (учасник не має права передавати третім особам свої права та/або обов’язки за договором про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку).
- ✓ Мінімальна кількість створених нових робочих місць ↖ не менше 30.
- ✓ Забезпечення виконання вимог діючого податкового, трудового, екологічного законодавства.
- ✓ Наявність бізнес-плану розвитку підприємства не менше ніж на 7 років.
- ✓ Передбачення позитивного економічного, соціального та екологічного ефекту від впровадження проекту.

Територія ділянок, де будуть розміщені виробництва, має бути відповідним чином благоустроєна та впорядкована. В якості дорожнього покриття проїздів та автостоянки має бути використано асфальтобетон, для покриття тротуарів має бути використана тротуарна плитка.

Крім того, територія парку повинна бути забезпечена відповідним сучасним енергозберігаючим зовнішнім освітленням, візуальною рекламою, інформаційними стелами, тощо.

Містобудівні вимоги щодо освоєння даної території зазначені в детальному плані, але особливу увагу необхідно приділити наступним:

- дотримання вимог містобудівного обґрунтування, щодо трасування проектованих вулиць та проїздів із дотриманням визначеної ширини в червоних лініях та резервуванням відповідних площ;
- забезпечення нормативних санітарно-захисних зон;
- виконання комплексного благоустрою та озеленення території комплексу.

Зважаючи на державну політику в галузі енергозбереження, сучасні світові тенденції та постійне зростання цін на енергоресурси, при

проектуванні та будівництві об'єктів промисловості доцільно максимально повно використовувати сучасні високоефективні енергозберігаючі технології та матеріали, зокрема конструкції з мінімальним коефіцієнтом теплопровідності, сучасні альтернативні джерела енергії, інженерне обладнання з високим коефіцієнтом корисної дії, тощо.

При подальшому проектуванні планувальна схема, черговість будівництва і проектні рішення можуть уточнюватись і змінюватись, але за умови дотримання діючих нормативних вимог, зокрема розривів до елементів інженерної інфраструктури, кількості паркувальних машино-місць, тощо.

7. ОРІЄНТОВНІ СУМАРНІ ОБСЯГИ СПОЖИВАННЯ ЕНЕРГОРЕСУРСІВ, ВОДИ

Загальна площа ІП складає 39,93 га, із яких на 2,93 га будуть розміщені інженерна інфраструктура, захисна зона ЛЕП, дороги, парковки, тому площа корисних земельних ділянок, на яких будуть реалізовані інвестиційні проекти, буде складати 37 га. Виходячи з вищезазначеного, розрахунки усіх показників у даній концепції проводяться спеціально для земельної ділянки, на якій створюється індустріальний парк, площею 37 га, у визначеному в даній концепції місцезнаходженні. Розрахунки є проектними та прогнозними.

Таблиця 8.1 Структура загальної площі Індустріального парку “Золотоноша”

Площа індустріального парку, га	Загальна площа приміщень/розмір ділянки, %	Загальна площа виробничих приміщень та бізнесових потужностей і складів, кв. м	Очікувана кількість робочих місць
37	**21**	**77000**	**до 1110**

- У разі скидання забрудненої промисловими відходами води на території індустріального парку чи власної ділянки, такий учасник повинен встановити спеціальні промислові водоочисні споруди;
- Виходячи з досвіду країн Центральної та Східної Європи на 1 га індустріального парку можливо створити в межах 30-40 робочих місць, враховуючи специфіку виробництва. В межах індустріального парку „Золотоноша“ може бути створено до 1110 нових робочих місць.

Для визначення потреб індустріального парку в певному ресурсі була використана наступна формула:

$$Q_{max} = S \times D \times K_Г \quad (7.1)$$

де, ***S*** – площа ділянки, га;

D – середнє питоме споживання ресурсу;

$K_г$ – коефіцієнт корекції гнучкості (витрати на непередбачені потреби).

При розрахунку потреби в газі додатково необхідно розрахувати показник ***D***, який визначається наступним чином:

$$D = d \times T \times P \quad (7.2)$$

де, ***d*** – Середнє очікуване споживання ресурсу;

T – кількість робочих годин;

P – кількість робочих днів.

Необхідні для розрахунку дані та значення окремих показників споживання газу наведено нижче в таблиці.

Таблиця 8.2 Розрахунок потреби Індустріального парку „Золотоноша“ в газі

№	Показник	Значення
1.	Загальна площа індустріального парку (*S*), га	37
2.	Середнє очікуване споживання (*d*), м^3/год.	80
3.	**Середнє відносне споживання, м^3/год.**	**2960**
4.	Кількість робочих годин (*T*)	8
5.	Кількість робочих днів (*P*)	260
6.	Коефіцієнт корекції гнучкості ($K_г$)	1,3
7.	**Очікувана потреба у газі, м^3/рік**	**8 003 840**

Таким чином, очікувана потреба в газі на повністю освоєній території індустріального парку становить приблизно 8 млн.м^3/рік.

Відповідно до проведених розрахунків, а також на основі даних, отриманих в результаті дослідження ділянки індустріального парку, для безперебійного газопостачання підприємств індустріального парку необхідно спроектувати та побудувати наступні об’єкти:

1. Два газорозподільчих пункти потужністю 1500 м^3/год. з індивідуальними вузлами обліку для споживачів ІП та інших промислових об’єктів міста.
2. Будівництво внутрішнього газопроводу загальною довжиною 600 м з технологічними заглушками.

Орієнтовна вартість робіт з проектування та будівництва системи газопостачання складає 6500-7000 тис. грн.

Використовуючи формулу 8.1 аналогічним чином розраховується потреба індустріального парку в електроенергії. Розрахунок наведено нижче в таблиці.

Таблиця 8.3 Розрахунок потреби індустріального парку „Золотоноша“ в електроенергії

№	Показник	Значення
1.	Загальна площа індустріального парку (*S*), га	37
2.	Середнє очікуване споживання (*D*), КВт/га	120
3.	Коефіцієнт корекції гнучкості ($K_г$)	1,4
4.	Очікувана потреба в електроенергії, МВт/год.	6,2

Оптимальною точкою підключення до електропостачання є ЛЕП 35 кВт, що проходить через територію ділянки індустріального парку (точку під'єднання надає ПАТ „Черкасобленерго“). Отже необхідно будівництво власної підстанції 35/10 кВт потужністю 8 МВт з двома силовими трансформаторами по 4 МВт, перший з яких буде обслуговувати зону переробки сільгосппродукції, а другий промислову зону. Для підключення споживачів індустріального парку необхідно прокласти внутрішні кабельні мережі з напругою 10 кВт та побудувати технічну підстанцію 10/04 кВт. Орієнтовна вартість проектування та будівництва 17000-18000 тис. грн. На етапі будівництва парку необхідно розглянути можливість підключення від діючої підстанції „Північна“.

Аналогічним чином також розраховано обсяг споживання води та обсяги водовідведення індустріальним парком „Золотоноша”“.

Таблиця 8.4 Розрахунок потреби індустріального парку у воді

№	Показник	Значення
1.	Загальна площа індустріального парку (S), га	37
2.	Середнє очікуване споживання (d), л/сек.	1
3.	**Середнє відносне споживання, л/сек.**	**37**
4.	Кількість робочих годин (Т)	8
6.	Коефіцієнт корекції гнучкості ($К_г$)	1,1
7.	**Очікувана потреба у воді, $м^3$/добу**	**1 172,16**

На стадії будівництва індустріального парку та для забезпечення діяльності окремих підприємств промислової зони можливо підключення до діючого резервуару чистої води, який розташований по вул. Шота Руставелі. В подальшому приєднання до новозбудованого РЧВ та для повноцінного забезпечення індустріального парку водою необхідно буріння двох свердловин (годинний підйом води однієї – 40 куб. м) глибиною 100-130 м та встановлення насосів. Орієнтована вартість 5500-6000 тис. грн.

Таблиця 8.5 Розрахунок обсягів стічних та поверхневих вод

№	Показник	Значення
1.	Загальна площа індустріального парку (S), га	37
2.	Середнє очікуване споживання (d), л/сек.	0,8
3.	**Середнє відносне споживання, л/сек.**	**28,8**
4.	Кількість робочих годин (Т)	8
6.	Коефіцієнт корекції гнучкості ($К_г$)	1,1
7.	**Очікувана потреба, $м^3$/добу**	**937,72**

Каналізація на території ділянки відсутня і потребує будівництва понад 300 м колектору та підключення до промислового каналізаційного колектору, що проходить по вул. Обухова. Орієнтовна вартість проектування та будівництва складає 5500-6000 тис. грн. Поверхневі води, перед

скиданням в каналізацію, до рівня нормативних показників очищаються кожним учасником самостійно.

Для забезпечення відповідного функціонування індустріального парку також має бути забезпечена відповідна інфраструктура у вигляді внутрішніх доріг, пішохідних ділянок та ін. Просторова схема внутрішніх і під'їзних шляхів визначена генеральним планом розвитку міста, наведена нижче на малюнку.

Загальна площа індустріального парку, відведена під проїзди та автостоянки складає близько 3 га. Орієнтовна вартість будівництва внутрішніх автомобільних доріг, пішохідних доріжок та місць для паркування складає 9200-9500 тис. грн.

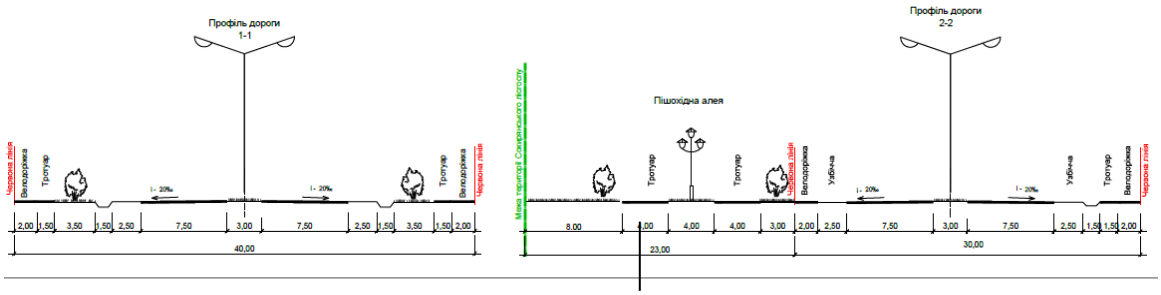


Рис. 8.1. Просторова схема внутрішніх і під'їзних шляхів

Важливим елементом інфраструктури ІП є телекомунікаційні об'єкти. В результаті дослідження ділянки Індустріального парку „Золотоноша" було встановлено, що для забезпечення формування даного виду інфраструктури необхідно додаткове проектування та будівництво наступних об'єктів:

- оптоволоконний кабель довжиною 0,5 км від ділянки ІП до оптоволоконного вузла «Укртелеком» з індивідуальними абонентськими шлюзами для кожного споживача послуг. Орієнтовна вартість підключення складає 450 тис. грн.

8. ПЛАН РОЗВИТКУ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

8.1. В просторовому вимірі

Загальна площа індустріального парку становить 39,93 га. На території планується від трьох і більше ділянок учасників парку. Сумарна площа земельних ділянок для оренди та продажу становить 37 га. Оскільки майже 3 га відведено під захисну зону ЛЕП, а також будівництво необхідних інженерно-технічних споруд.

Слід звернути особливу увагу, що оренда/продаж земельних ділянок в довільному порядку не допускається, оскільки це спричинить хаос в освоєнні території, трасуванні доріг, проїздів та інженерних мереж.

Одним з найважливіших факторів успішного створення та функціонування індустріального парку є залучення „якірних“ інвесторів, тобто вітчизняної або закордонної компанії, яка має відомий бренд та відповідні потужності. В першу чергу залучення подібного інвестора формує основний дохід індустріального парку, а також подальше залучення інших інвесторів стає набагато легшим. Саме тому профіль діяльності основного „якірного“ інвестора часто визначає подальший профіль всього парку.

Враховуючи тенденції розвитку глобальної економіки останніх років, при плануванні розвитку індустріального парку на території Черкаської області, необхідно орієнтуватись на універсальну стабільно зростаючу потребу в продуктах харчування. Фактор прогнозованого росту споживання продукції харчової промисловості, а також потенційне зростання виробництва сільськогосподарської продукції на території області і України в цілому ставить підприємства переробки сільськогосподарської продукції, а також підприємства сільськогосподарського машинобудування, в першу чергу можливих зацікавлених в розташуванні своїх виробництв на території парку.

Також на даний момент спостерігається тенденція переносу виробництв легкої промисловості і збірки електронної техніки з району південно-східної Азії на територію України (ближче до країн ЄС). Тому передбачається, що надання готових до використання територій зможе зацікавити інвесторів вказаних та супутніх галузей.

Виходячи з міркувань забезпечення гнучких планувальних рішень для майбутніх інвесторів, специфіки визначеної ділянки – невизначеність пріоритетних розмірів ділянок з точки зору комерційного попиту, запропоновано орієнтовний варіант розподілу території на земельні ділянки і розміщення на них виробничо-складських об’єктів (див. рис.8.1).

Майданчик 1.

Загальна площа – 17 га. Може задовольняти потреби двох інвесторів. Пріоритетні галузі – зберігання і глибока переробка овочів, фруктів та іншої сільськогосподарської продукції, має найбільш вигідне місце розташування з точки зору логістики. В якості робочого варіанту планування території індустріального парку на даній ділянці передбачено розміщення комплексу з глибокої переробки та зберігання овочів та фруктів.

Майданчик 2.

Загальна площа – 11 га. Може задовольняти потреби двох або трьох інвесторів. Пріоритетні галузі – виробництво, збірка, ремонт, торгівля сільськогосподарською технікою, випуск запасних частин для сільськогосподарської техніки, агролізинг. Дані підприємства можуть бути розміщені в трьох суміжних модульних конструкціях.

Майданчик 3.

Загальна площа – 9 га. Може задовольняти потреби двох або трьох інвесторів. Пріоритетні галузі – легка промисловість, збірка електронно-побутової техніки.

Рис. 8.1 Розподіл території парку на земельні ділянки і розміщення на них виробничо-складських об’єктів

Територію парку планується розділити на дві ділянки – промислову (майданчик 2 та майданчик 3) та аграрну (майданчик 1). Розподіл буде здійснено внутрішньо майданчиковою дорогою, по краях якої будуть прокладені необхідні для функціонування парку всі інженерно-технічні комунікації, що дає можливість вільного підключення до них всіх підприємств. Дорога забезпечить логістичні потреби учасників.

Ключовими факторами, які брались до уваги при попередній розробці рішень стосовно зонування території індустріального парку „Золотоноша“ були наступні:

- розміщення виробництва у відповідності до можливого екологічного впливу в схожих зонах з мінімізацією впливу на інші зони парку;
- розмір території характерний для розміщення підприємств пріоритетних, у відповідності до даної концепції, галузей промисловості;
- близькість до автомобільних шляхів загального користування.

Універсальний просторовий план має на меті забезпечення вигідного розташування будівель на ділянці та оптимальне використання землі індустріального парку. Вважається, що кожен наступний майданчик забудовуватиметься після завершення попереднього. Такий підхід дозволить повторно інвестувати прибутки від попередніх площадок, тобто зменшити залежність від зовнішніх джерел фінансування. Досвід також свідчить, що не варто розміщувати об’єкти у початковому варіанті занадто щільно, щоб дати змогу інвесторам розширити приміщення та майданчик за необхідності.

Оренду/продаж ділянок доцільно здійснювати від ділянки 1, що дозволить здійснювати плановане і впорядковане освоєння території, трасування проїздів, доріг, мереж та прокладання залізничної колії. Також

може бути розглянутий продаж кількох ділянок одному інвестору з подальшим їх об’єднанням у крупнішу ділянку для розміщення більш потужних об’єктів. При цьому зворотна ситуація – коли дроблення ділянок на менші за площею не допускається, оскільки площа ділянки 2-3 га є фактично мінімальною для розміщення повноцінного виробничого чи складського об’єкту.

Рис. 8.2 Розподіл території на ділянки

Містобудівна ємкість ділянок для промислових підприємств не нормується та визначається проектом в залежності від типу підприємства, потужності, характеристик технологічних процесів, тощо.

Конкретна типологія кожного окремого промислового об’єкту, його потужність та виробничі процеси, цикли, характеристики визначаються після надання в оренду чи продажу ділянки інвесторам із дотриманням вимог даної Концепції та містобудівного обґрунтування, зокрема щодо класу шкідливості.

8.2. В часовому вимірі

Для забезпечення ефективної реалізації описаного в даній концепції проекту індустріального парку „Золотоноша“ необхідно виділити ключові етапі його реалізації:

1. Підготовчий етап – 2017 р.;
2. Будівництво та створення ІП „Золотоноша“ – 2018-2019 рр.;
3. Організація діяльності та розвиток ІП „Золотоноша“ – 2019-2023 рр.

Перший етап створення індустріального парку має тривалість близько одного року. Основною метою даного етапу є проведення організаційних робіт та підготовки необхідної документації. **На першому підготовчому етапі** передбачено реалізацію наступних заходів:

- вибір земельної ділянки для розміщення індустріального парку;
- розробка та затвердження ініціатором Концепції індустріального парку „Золотоноша“;

- розробка та формування пакету необхідної юридичної документації на земельну ділянку, де передбачається створення індустріального парку, а також внесення змін в генеральний план міста, розробка детального плану території, розмежування земель, підготовка та узгодження землевпорядної документації на ділянку парку, внесення ділянки до земельного кадастру;
- розробка необхідної технічної та будівельно-кошторисної документації, отримання технічних умов та необхідних дозволів;
- формування (вибір) керуючої компанії та підписання генеральної угоди з ініціатором створення індустріального парку;
- передача земельної ділянки в оренду керуючій компанії;
- підготовка фінансово-економічних документів для залучення інвестицій, вибір джерел інвестування, пошук майбутніх інвесторів, підписання меморандумів про співпрацю в напрямках розвитку ІП та подальшої роботи на його території (підписані Меморандуми про співпрацю на момент реєстрації ІП додаються).

Другий етап є найбільш тривалим та найбільш витратним. На етапі безпосереднього створення індустріального парку „Золотоноша“ передбачено реалізацію наступних кроків:

- забезпечення фінансування запланованих на попередньому етапі будівельних робіт;
- вибір генерального підрядника на проведення будівельних робіт на основі тендерних процедур;
- будівництво індустріального парку та необхідної інженерно-технічної інфраструктури індустріального парку;
- належне облаштування території індустріального парку;
- здача об’єкту в експлуатацію.

Основною метою **етапу організації діяльності та розвитку** індустріального парку „Золотоноша“ є залучення учасників та забезпечення ефективного функціонування парку. Це має передбачати наступні кроки:

1. Розробка маркетингової стратегії залучення учасників індустріального парку.
2. Формування комунікаційної політики та просування послуг індустріального парку „Золотоноша“.
3. Проведення перемовин та безпосереднє залучення учасників індустріального парку.
4. Передача в суборенду земельних ділянок від керуючої компанії учасникам індустріального парку для створення і обслуговування підприємств.
5. Розміщення виробництв на території парку.
6. Супроводження діяльності та розвиток індустріального парку.

Концепція передбачає, що термін підготовки до діяльності (від створення концепції до розміщення виробництв і початку діяльності) становитиме не менше 2 років. В подальшому керуюча компанія здійснює

супроводження діяльності індустріального парку на затверджений концепцією термін – 30 років.

9. ОРІЄНТОВНІ РЕСУРСИ (ФІНАНСОВІ, МАТЕРІАЛЬНІ, ТЕХНІЧНІ, ТРУДОВІ, ПРИРОДНІ ТОЩО), НЕОБХІДНІ ДЛЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ, ОЧІКУВАНІ ДЖЕРЕЛА ЇХ ЗАЛУЧЕННЯ

При плануванні залучення фінансування на створення та розвиток індустріального парку „Золотоноша“, варто зауважити, що відповідно до ст. 12 Закону України „Про індустріальні парки“, джерелами фінансування облаштування індустріального парку можуть бути:

- кошти державного та місцевих бюджетів, виділені в порядку та обсягах, передбачених законодавством;
- кошти приватних інвесторів, у тому числі залучені за моделлю державно-приватного партнерства;
- залучені кошти, включаючи кредити банків та інших фінансово-кредитних установ;
- кошти з інших джерел, не заборонених законодавством.

Процес створення парку може бути профінансовано відповідно до наступних варіантів:

1. Облаштування індустріального парку за кошти керуючої компанії.
2. Облаштування індустріального парку за рахунок співфінансування коштами державних фондів, програм технічної допомоги та керуючої компанії.

Таблиця 9.1 Орієнтовний розрахунок суми витрат на облаштування індустріального парку

№	Найменування робіт	Вартість, тис. грн.	
		мін.	макс.
1	Виготовлення проектно-кошторисних документацій	4670	4940
2	Виконання робіт у відповідності до проектно-кошторисних документацій	**48050**	**51000**
2.1.*	Газопостачання	6500	7000
2.2.	Електропостачання	17000	18000
2.3.*	Водопостачання	5500	6000
2.4.	Водовідведення	5500	6000
2.5.	Будівництво внутрішніх автомобільних доріг, пішохідних доріжок та місць для паркування	9200	9500
2.6.	Планування і підготовка ділянки під будівництво	1750	1800
2.7.	Будівництво огорожі ділянки	2600	2700
	РАЗОМ	**52720**	**55940**

Таким чином, виходячи з викладеного вище, можна навести наступний розподіл джерел фінансування створення та облаштування індустріального парку.

Таблиця 9.2 Потреба в фінансових ресурсах на створення індустріального парку

№	Стаття видатків	Орієнтовна потреба, тис. грн.	Джерело фінансування
1.	Будівництво та створення індустріального парку „Золотоноша“		
1.1	*Проектні та будівничі роботи з облаштування території індустріального парку та підведення інженерних мереж до території парку*	39170	Державні та ін. фонди
		4700	Міський бюджет
	Дороги, ділянки доріг, дорога на території, мереж, газ, вода, водовідведення, електроенергія.	33436	Кошти інвесторів та керуючої компанії
2.	Організація діяльності та розвиток індустріального парку „Золотоноша“		
2.1	*Виготовлення промоматеріалів, реалізація комунікаційної стратегії з просування індустріального парку „Золотоноша“*	100	Міський бюджет
2.2	*Наповнення індустріального парку**	220016,7	Учасники індустріального парку

* - *сума інвестицій в наповнення індустріального парку була розрахована на рівні 75 % від значення прямих інвестицій, сума яких становить 293 355,6 тис. грн., а їх розрахунок наведено у розділі 11.2. Залишок 25 % інвестори використовують на впровадження „ноу-хау“ технологічних рішень.*

У зв’язку з відсутністю на момент розробки Концепції проектно-кошторисної документації, розрахунок ресурсів необхідних для облаштування і початку функціонування індустріального парку було проведено експертним шляхом із залученням відповідних профільних фахівців.

Важливим ресурсом реалізації проекту зі створення в м. Золотоноша індустріального парку є людські ресурси. Загальна чисельність населення м. Золотоноша складає 29,3 тис. осіб, з них працездатне населення складає 15,2 тис. осіб. Загальна чисельність населення Золотоніського району складає 40,9 тис. осіб, з них працездатного близько 20,0 тис. осіб.

Таблиця 9.3. Динаміка рівня зареєстрованого безробіття

м. Золотоноша та Золотоніський район				
	2013 р.	2014 р.	2015 р.	2016 р.
Кількість безробітних, осіб	298	334	859	811

Успішна реалізація проекту індустріального парку „Золотоноша“ дозволить створити додатково близько 1110 робочих місць. Відповідно

це дозволить вирішити проблему безробіття в місті, а також залучити додаткові трудові ресурси даного регіону. Детально планована кількість створення додаткових робочих місць по роках наведена в розділі 11.2 даної Концепції.

10.ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

З метою підвищення ефективності взаємодії в рамках індустріального парку доцільно сформувати відповідну організаційну модель.

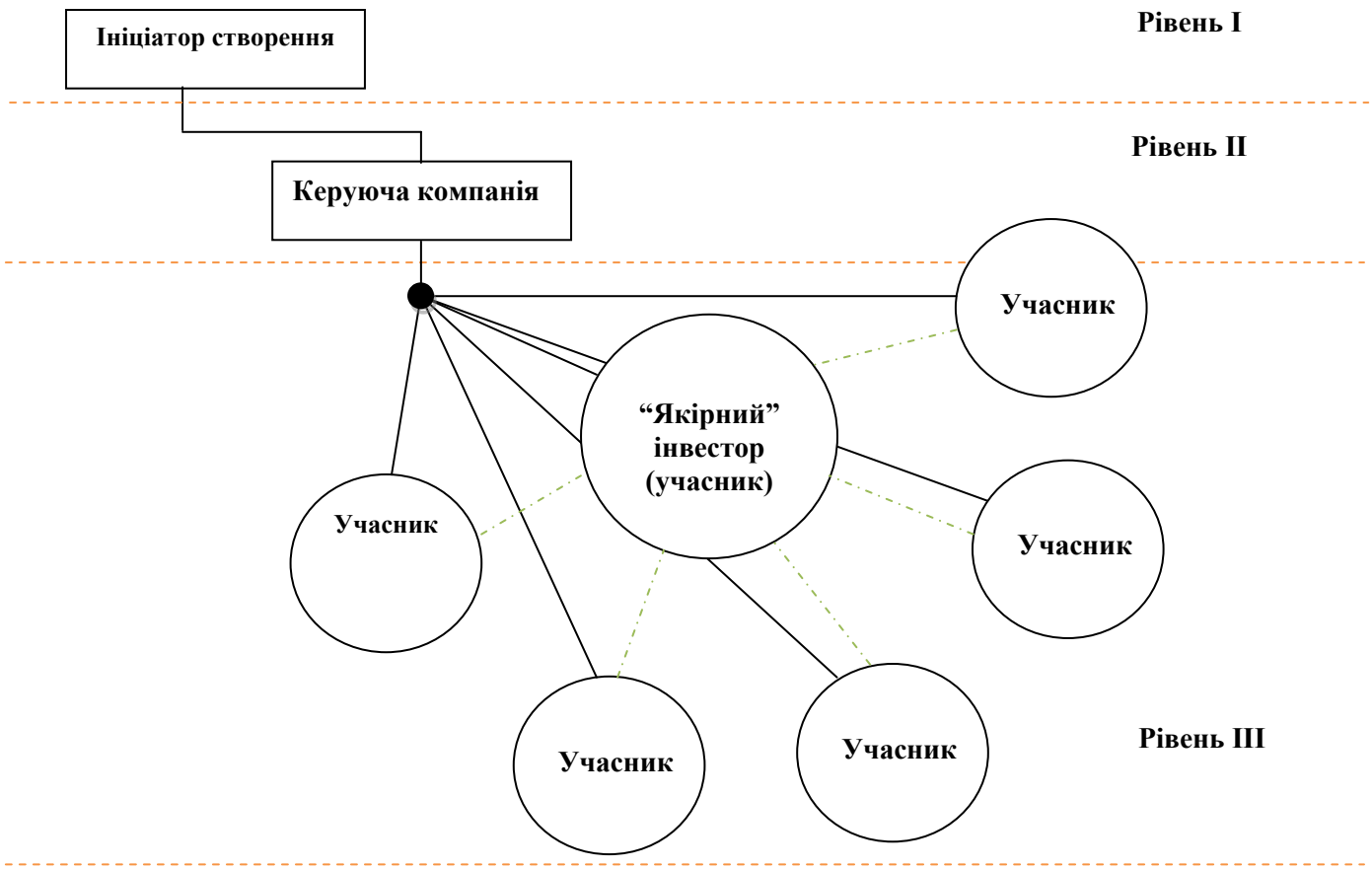


Рис. 10.1. Організаційна модель управління індустріальним парком „Золотоноша“

Як видно на рис. 10.1 дана модель має три ключових рівня, що дозволяє раціонально розподілити обов'язки між ініціатором створення, керуючою компанією та учасниками індустріального парку.

Власником земельної ділянки та ініціатором створення індустріального парку є Золотоніська міська рада.

Для управління діяльністю індустріального парку створюється керуюча компанія. Дана вимога відповідає Закону України „Про індустріальні парки“. Створення або залучення керуючої компанії здійснюється на конкурсній основі. Після чого їй будуть надані в оренду або у власність земельні ділянки індустріального парку.

Відповідно до норм Закону України „Про індустріальні парки“, ініціатор створення ІП (Золотоніська міська рада) має право:

1) здійснювати контроль за дотриманням керуючою компанією умов укладених договорів;

2) надавати керуючій компанії право на облаштування ІП та/або управління (експлуатацію) об’єктами, що розміщені у його межах;

3) вимагати від керуючої компанії дотримання концепції ІП та виконання умов договорів, укладених з ініціатором створення;

4) щокварталу отримувати від керуючої компанії звіти про функціонування ІП;

5) вимагати від керуючої компанії усунення порушень, допущених нею у процесі функціонування ІП;

6) вимагати від керуючої компанії відшкодування збитків у разі погіршення стану об’єктів або псування земельної ділянки ІП, яке сталося внаслідок дій або бездіяльності керуючої компанії;

7) здійснити викуп майна керуючої компанії у межах ІП у разі дострокового розірвання договору про створення та функціонування ІП в першочерговому порядку;

8) за зверненням керуючої компанії здійснювати заходи щодо розширення меж ІП, якщо в межах наявної території неможливо розмістити нових учасників.

Ініціатор створення зобов’язаний:

1) здійснити облаштування ІП відповідно до умов договору про створення та функціонування ІП;

2) надати керуючій компанії та/або учасникам права на використання земельної ділянки, наявні об’єкти інженерно-транспортної інфраструктури та інші об’єкти, розміщені у межах ІП;

3) зберігати комерційну таємницю керуючої компанії;

4) не втручатися в поточну господарську діяльність керуючої компанії та учасників;

5) розглядати пропозиції керуючої компанії щодо надання згоди на здійснення невід’ємних поліпшень його майна, переданого у її користування;

6) здійснювати контроль за дотриманням концепції ІП;

7) у разі відсутності керуючої компанії, щокварталу подавати уповноваженому державному органу звіти про результати функціонування ІП;

8) при укладенні договору про створення та функціонування ІП передбачити в його умовах використання в діяльності, пов’язаній із створенням та функціонуванням ІП, працівників ↖ громадян України, у тому числі звільнених у зв’язку з ліквідацією державного або комунального підприємства, майно якого надано в користування керуючій компанії.

Ініціатор створення має також інші права та обов’язки, передбачені договором про створення та функціонування ІП і законодавством.

Керуюча компанія у своїй діяльності керується насамперед чинним законодавством та бізнес-планом розвитку індустріального парку.

Проекти будівництва виробничих об'єктів в межах індустріального парку можуть реалізовуватися керуючою компанією за зверненням учасника на засадах принципу „під ключ". При цьому укладається договір між учасником парку та керуючою компанією про обслуговування таких об'єктів.

Керуюча компанія має право:

1) здійснювати господарську діяльність відповідно до законодавства з урахуванням особливостей, передбачених Законом;

2) з урахуванням вимог земельного законодавства передавати учасникам у суборенду надану їй в оренду земельну ділянку або її частини у межах ІП з правом забудови;

3) створити умови для підключення (приєднання) учасників до інженерних мереж та комунікацій;

4) вимагати розірвання договору у разі порушення ініціатором створення умов договору і відшкодування збитків, завданих невиконанням умов договору;

5) на продовження строку договору у разі виконання його умов;

6) на отримання плати за вироблені товари (роботи, послуги) згідно з умовами договору;

7) залучати на контрактній основі до виконання робіт та надання послуг у межах ІП третіх осіб;

8) щокварталу отримувати від учасників звіти про виконання умов договору, якщо інше не передбачено договором;

9) ініціювати розгляд питання стосовно розширення меж ІП у разі, якщо у межах наявної території неможливо розмістити нових учасників.

10) самостійно або за дорученням учасників одержувати документи дозвільного характеру та погодження органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, у тому числі для здійснення будівництва об'єктів виробничого призначення, інших об'єктів, необхідних для провадження господарської діяльності у межах ІП, представляти інтереси учасників у відносинах з органами державної влади, підприємствами, установами та організаціями.

Керуюча компанія зобов'язана:

1) виконувати умови договору про створення та функціонування ІП;

2) здійснити облаштування ІП відповідно до умов договору про його створення та функціонування ;

3) забезпечувати виконання бізнес-плану ІП;

4) залучати учасників ІП та укладати з ними необхідні договори;

5) за дорученням ініціатора створення, учасників одержувати дозволи та погодження в органах державної влади, органах місцевого самоврядування, у тому числі для здійснення будівництва об'єктів виробничого призначення, інших об'єктів, необхідних для здійснення господарської діяльності у межах ІП, представляти інтереси учасників

у відносинах з дозвільними органами, службами, підприємствами, установами та організаціями;

6) звертатися за узгодженням невід'ємних поліпшень майна, переданого ініціатором створення у користування керуючій компанії;

7) утримувати у належному стані передані за відповідними договорами земельну ділянку, інженерно-транспортну інфраструктуру та інші об'єкти, розміщені у межах ІП, та забезпечувати належні умови їх використання;

8) після закінчення строку, на який було укладено договір, передати земельну ділянку разом з об'єктами інфраструктури, що розташовані на ній, ініціатору створення, якщо інше не передбачено договором;

9) щокварталу подавати ініціатору створення та уповноваженому державному органу звіти про функціонування ІП;

10) зберігати комерційну таємницю ініціатора створення.

Керуюча компанія має також інші права та обов'язки, передбачені договором про створення та функціонування ІП і законодавством.

Ініціатор створення, керуюча компанія, учасники здійснюють свою господарську діяльність відповідно до Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Податкового кодексу України, Земельного кодексу України, інших законодавчих актів, а також положень, концепції індустріального парку, затвердженої ініціатором створення, договору про створення та функціонування індустріального парку, договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку.

11. ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

11.1 Загальні тенденції

При створенні індустріального парку „Золотоноша“ очікуються наступні ключові результати:

- збільшення надходження грошових коштів до бюджетів всіх рівнів;
- створення нових робочих місць для мешканців м. Золотоноша, Золотоніського району та інших суміжних районів;
- підвищення рівня ділової активності у м. Золотоноша;
- підвищення інвестиційного, ділового та економічного іміджу м. Золотоноша, Черкаської області і України;
- збільшення обсягу залучених у реальний сектор економіки міста інвестицій;
- залучення новітніх технологій виробництва товарів та послуг, а також створення нових робочих місць для висококваліфікованих кадрів;
- розвиток міжгалузевої кооперації між учасниками індустріального парку та підприємствами міста, а також представниками малого та середнього бізнесу;
- підвищення соціальних стандартів життя мешканців міста та регіону;
- розвиток малого і середнього бізнесу в контексті розвитку торгівлі та сфери послуг.

11.2 Створення нових робочих місць

Відповідно до існуючої практики та досвіду розвитку індустріальних парків в країнах Центральної та Східної Європи щодо функціонування індустріальних парків на 1 га площі індустріального парку (схожим за функціональним призначенням), створюється 30-40 робочих місць в залежності від характеру та технології виробництва. При абсолютному заповнені території індустріального парку учасниками, прогнозується створення близько 1110 робочих місць.

Кількість робочих місць, що будуть створені, визначалась методом експертних оцінок та у відповідності до планів розвитку індустріального парку. Детальна кількість по роках за прогнозом наведена в таблиці.

Таблиця 11.1 Кількість проектованих робочих місць, що будуть створені в рамках індустріального парку „Золотоноша“ по роках

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Збірка сільськогосподарської техніки, виробництво запчастин	**0**	**45**	**120**	**210**	**310**	**315**	**320**
Збірка електронних побутових приладів	**0**	**20**	**70**	**120**	**150**	**155**	**160**
Легка промисловість	**25**	**45**	**90**	**210**	**240**	**260**	**280**
Переробка сільськогосподарської продукції	**0**	**45**	**120**	**210**	**270**	**330**	**350**
РАЗОМ	**25**	**155**	**400**	**750**	**970**	**1060**	**1110**

**Кількість робочих місць може корегуватись, враховуючи технологічність виробництва, яке буде здійснюватися учасниками індустріального парку.*

11.3 Фінансові результати діяльності індустріального парку

Розрахунок загального економічного результату діяльності індустріального парку можна визначити як суму сплати різних платежів до бюджетів усіх рівнів та державних фондів. Для цього необхідно відзначити, що всі підприємства, що працюватимуть на території індустріального парку, будуть платниками податків на загальній системі оподаткування. Значення окремих показників для розрахунків були визначені на основі статистичних даних Черкаської області та даних держкомстату.

Для визначення валового внутрішнього продукту індустріального парку було використано статистичні дані про середній виробіток в галузях, які будуть представлені на ділянках парку. Але враховуючи той факт, що для здійснення діяльності підприємства будуть використовувати найсучасніші технології, значення виробітку було відкориговане (ст. 2 таблиці 11.2).

Підвищуючий коефіцієнт на використання сучасних технологій становить 1,25.

Таблиця 11.2 Розрахунок ВВП індустріального парку „Золотоноша“, тис. грн.

	Виро-біток на 1 прац.	Корег. виро-біток	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Збірка сільськогосподарської техніки, виробництво запчастин	450,0	562,5	69525,0	125318,8	190544,3	199426,1	208669,3
Збірка електронних побутових приладів	400,0	500,0	36050,0	63654,0	81954,5	87226,9	92741,9
Легка промисловість	214,0	267,5	24797,3	59596,1	70153,1	78279,1	86829,6
Переробка сільськогосподарської продукції	245,0	306,3	37858,7	68240,3	90369,6	113765,3	124280,0
РАЗОМ			**168231,0**	**316809,2**	**433021,5**	**478697,4**	**512520,8**

Також в розрахунках було закладено зростання ВВП індустріального парку на 3,0 % щорічно. Дане значення було використано згідно з економічним прогнозом Міністерства економічного розвитку і торгівлі України.

Таким чином, використання даного показника, як бази зростання та розвитку індустріального парку, вважаємо доцільним. Оскільки створення робочих місць прогнозується поступово, відповідно зростання ВВП було розраховано на попередньо створені робочі місця.

Для розрахунку наступних показників необхідно використати показник матеріалоємності, який визначається у відсотках від ВВП індустріального парку. Відповідно до статичних даних, показник матеріалоємності у промисловості України становить не менше 50 %. На основі аналізу даних по підприємствах відповідних галузей та на основі експертних оцінок було визначено відповідну питому вагу даного показника по обраним галузям та розраховано його значення у натуральному виразі.

Таблиця 11.3 Матеріалоємність ВВП індустріального парку „Золотоноша“, тис. грн.

	Матеріало-ємність, % ВВП	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Збірка сільськогосподарської техніки, виробництво запчастин	60	41715,0	75191,3	114326,6	119655,7	125201,6
Збірка електронних побутових приладів	60	21630,0	38192,4	49172,7	52336,2	55645,2
Легка промисловість	55	13638,5	32777,8	38584,2	43053,5	47756,3
Переробка сільськогосподарської продукції	57	21579,4	38897,0	51510,7	64846,2	70839,6
РАЗОМ		**98562,9**	**185058,5**	**253594,2**	**279891,6**	**299442,7**

На підставі визначеного показника матеріалоємності можна розрахувати податковий кредит, який складає 20 % від даного показника. Розрахунки наведено нижче в таблиці.

Таблиця 11.4 Податковий кредит ВВП індустріального парку „Золотоноша“, тис. грн.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Збірка сільського-подарської техніки, виробництво запчастин	0	0	8343,0	15038,3	22865,3	23931,1	25040,3
Збірка електронних побутових приладів	0	0	4326,0	7638,5	9834,5	10467,2	11129,0
Легка промисловість	0	0	2727,7	6555,6	7716,8	8610,7	9551,3
Переробка сільськогосподарської продукції	0	0	4315,9	7779,4	10302,1	12969,2	14167,9
РАЗОМ	**0**	**0**	**19712,6**	**37011,8**	**50718,7**	**55978,2**	**59888,5**

Залишок ВВП за мінусом матеріалоємності представляє собою додану вартість, створену індустріальним парком. Розрахунок даного показника наведено нижче.

Таблиця 11.5 Додана вартість індустріального парку „Золотоноша“, тис. грн.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Збірка сільського-подарської техніки, виробництво запчастин	0	0	13905,0	25063,8	38108,9	39885,2	41733,9
Збірка електронних побутових приладів	0	0	7210,0	12730,8	16390,9	17445,4	18548,4
Легка промисловість	0	0	4959,5	11919,2	14030,6	15655,8	17365,9
Переробка сільськогосподарської продукції	0	0	7571,7	13648,1	18073,9	22753,1	24856,0
РАЗОМ	**0**	**0**	**33646,2**	**63361,9**	**86604,3**	**95739,5**	**102504,2**

Таким чином, можна розрахувати суму сплати податку на додану вартість учасниками індустріального парку як різницю між значенням доданої вартості та сумою податкового кредиту. Даний розрахунок наведено нижче в таблиці.

Таблиця 11.6 Сплата ПДВ учасниками індустріального парку „Золотоноша“, тис. грн.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Збірка сільськогос-подарської техніки, виробництво запчастин	0	0	5562,0	10025,5	15243,5	15954,1	16693,5
Збірка електронних побутових приладів	0	0	2884,0	5092,3	6556,4	6978,2	7419,4

Легка промисловість	0	0	2231,8	5363,6	6313,8	7045,1	7814,7
Переробка сільськогосподарської продукції	0	0	3255,8	5868,7	7771,8	9783,8	10688,1
РАЗОМ	**0**	**0**	**13933,6**	**26350,1**	**35885,5**	**39761,2**	**42615,7**

Ще одним важливим джерелом наповнення бюджету є сплата податку на прибуток. Першим кроком для цього розрахунку є визначення прибутку учасників індустріального парку. Для цього було використано такий показник як рентабельність діяльності підприємств. Відповідно до статистичних даних за 2016 рік, діяльність підприємств в Україні характеризується різною рентабельністю залежно від сфери діяльності. Тому було визначено, що середній рівень рентабельності підприємств-учасників індустріального парку складе 8 %. Даний показник також можна в подальшому контролювати за рахунок детального аналізу бізнес-планів підприємств. Таким чином можна визначити прибутковість підприємств на основі рівня рентабельності діяльності 8 %.

Таблиця 11.7 Прибуток учасників індустріального парку „Золотоноша“, тис. грн.

	2019	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Збірка сільсько-господарської техніки, виробництво запчастин	0,0	0,0	5562,0	10025,5	15243,5	15954,1	16693,5
Збірка електронних побутових приладів	0,0	0,0	2884,0	5092,3	6556,4	6978,2	7419,4
Легка промисловість	0,0	0,0	1983,8	4767,7	5612,2	6262,3	6946,4
Переробка сільськогосподарської продукції	0,0	0,0	3028,7	5459,2	7229,6	9101,2	9942,4
РАЗОМ	**0,0**	**0,0**	**13458,5**	**25344,7**	**34641,7**	**38295,8**	**41001,7**

Із 1 січня 2016 року запрацювали зміни у податку на прибуток, внесені Законом України від 24.12.2015 р. № 909-VIII. Зокрема збережена ставка на рівні 18 %. Таким чином, сума сплати податку на прибуток становитиме:

Таблиця 11.8 Сплата податку на прибуток учасниками індустріального парку „Золотоноша“, тис. грн.

	2019	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Збірка сільськогосподарської техніки, виробництво запчастин	0,0	0,0	1001,2	1804,6	2743,8	2871,7	3004,8
Збірка електронних побутових приладів	0,0	0,0	519,1	916,6	1180,1	1256,1	1335,5
Легка промисловість	0,0	0,0	357,1	858,2	1010,2	1127,2	1250,3
Переробка	0,0	0,0	545,2	982,7	1301,3	1638,2	1789,6

сільськогосподарської продукції							
РАЗОМ	**0,0**	**0,0**	**2422,5**	**4562,1**	**6235,4**	**6893,2**	**7380,2**

Ще одним важливим джерелом наповнення місцевого бюджету є сплата податку на землю. Для розрахунку суми сплати даного податку використовувалась поточна нормативна вартість землі, яка складає в середньому 168,2 грн. за кв. м відповідно до рішення сесії Золотоніської міської ради № 19-64/YI від 24.12.2012 (з доповненнями). Розмір ділянки, який планується для відведення під індустріальний парк, становить 39,93 га. Таким чином, загальна нормативна вартість п'яти земельних ділянок під ІП складе 67 180 419,35 грн. Ставка оренди землі під промислове використання на даний момент складає 4 % і в грошовому виразі складе 2 687 216,8 тис. грн. щорічно. Але враховуючи дане навантаження при становленні промислових комплексів інвесторів, міська рада має можливість додатково, на 2019 та 2020 роки надати пільги зі сплати за оренду землі визначивши мінімальну ставку 3 %, згідно окремого рішення сесії Золотоніської міської ради.

Важливим структурним елементом платежів учасників індустріального парку є доходи від сплати прибуткового податку з фізичних осіб. Для його розрахунку необхідно визначити фонд оплати праці підприємствами індустріального парку на основі кількості запланованих робочих місць та значення середньої заробітної плати по області.

Відповідно до статистичних даних, середня заробітна плата в промисловості у Черкаській області у 2016 року складає 5870 грн., у сфері переробки сільськогосподарської продукції – 4653 грн., а у сфері легкої промисловості – 3805 грн. Також, відповідно до даних Головного управління статистики у Черкаській області, зростання номінальної заробітної плати становило 123,4 %.

Для подальших розрахунків заробітна плата була відкоригована відповідно до прогнозованого росту заробітної плати 15 % щорічно. Результати розрахунку заробітної плати наведено в таблиці.

Таблиця 11.9 Середня заробітна плата на суб'єктах господарювання, грн. за місяць

	2019	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Збірка сільськогосподарської техніки, виробництво запчастин	8927,5	10266,7	11806,7	13577,7	15614,3	17956,5	20649,9
Збірка електронних побутових приладів	8927,5	10266,7	11806,7	13577,7	15614,3	17956,5	20649,9
Легка промисловість	5786,9	6655,0	7653,2	8801,2	10121,4	11639,6	13385,5
Переробка сільськогосподарської продукції	7076,6	8138,1	9358,8	10762,7	12377,1	14233,6	16368,7

Відповідно, фонд заробітної плати складе:

Таблиця 11.10 Фонд заробітної плати на суб'єктах господарювання, тис. грн. на рік

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Збірка сільськогосподарської техніки, виробництво запчастин	0,0	5544,0	17001,6	34215,7	58085,3	67875,4	79295,7
Збірка електронних побутових приладів	0,0	2464,0	9917,6	19551,8	28105,8	33399,0	39647,9
Легка промисловість	1736,1	3593,7	8265,5	22179,0	29149,6	36315,5	44975,3
Переробка сільськогосподарської продукції	0,0	4394,6	13476,7	27121,9	40101,7	56365,2	68748,4
РАЗОМ	**1736,1**	**15996,3**	**48661,4**	**103068,4**	**155442,4**	**193955,1**	**232667,3**

Ставка податку на доходи фізичних осіб (далі – ПДФО) у 2017 році становить 18 %.

Таким чином, значення даного податку, відповідно до визначеної ставки та фонду заробітної плати, складе:

Таблиця 11.11 Сплата прибуткового податку з доходів фізичних осіб занятих на учасниках індустріального парку „Золотоноша“, тис. грн.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Збірка сільськогосподарської техніки, виробництво запчастин	0,0	997,9	3060,3	6158,8	10455,3	12217,6	14273,2
Збірка електронних побутових приладів	0,0	443,5	1785,2	3519,3	5059,0	6011,8	7136,6
Легка промисловість	312,5	646,9	1487,8	3992,2	5246,9	6536,8	8095,6
Переробка сільськогосподарської продукції	0,0	791,0	2425,8	4881,9	7218,3	10145,7	12374,7
РАЗОМ	312,5	**2879,3**	**8759,1**	**18552,2**	**27979,5**	**34911,9**	**41880,1**

З 2016 року діє лише обов'язкова сплата єдиного соціального внеску (ЄСВ) з фонду оплати праці. Сама ставка податку уніфікована і складає 22 % незалежно від виду діяльності підприємства. Таким чином, сума надходжень від сплати ЄСВ по роках становитиме:

Таблиця 11.12 Обсяги сплати єдиного соціального внеску учасниками індустріального парку „Золотоноша“, тис. грн.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Збірка	0,0	1219,7	3740,4	7527,5	12778,8	14932,6	17445,1

сільськогосподарської техніки, виробництво запчастин							
Збірка електронних побутових приладів	0,0	542,1	2181,9	4301,4	6183,3	7347,8	8722,5
Легка промисловість	381,9	790,6	1818,4	4879,4	6412,9	7989,4	9894,6

Таким чином, можна визначити загальний економічний результат діяльності індустріального парку на основі суми всіх платежів до бюджетів різних рівнів на період 2019-2025 рр.

Таблиця 11.13 Прогнозні фінансові результати діяльності індустріального парку „Золотоноша“ у формі відрахувань до бюджетів та державних фондів на період 2019-2025 років, тис. грн.

Переробка сільськогосподарської продукції	0,0	966,8	2964,9	5966,8	8822,4	12400,3	15124,7
РАЗОМ	**381,9**	**3519,2**	**10705,6**	**22675,1**	**34197,4**	**42670,1**	**51186,9**

	2019	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
ПДВ	0,0	0,0	13933,6	26350,1	35885,5	39761,2	42615,6
Податок на прибуток	0,0	0,0	2422,5	4562,1	6235,5	6893,2	7380,3
Оренда землі	2015,4	2015,4	2687,2	2687,2	2687,2	2687,2	2687,2
Податок з доходу фізичних осіб	342,5	2879,3	8759,1	18552,3	27979,6	34911,9	41880,1
ЄСВ	381,9	3519,2	10705,5	22675,1	34197,3	42670,1	51186,8
Разом	**2739,8**	**8413,9**	**38507,9**	**74826,8**	**106985,1**	**126923,6**	**145750,0**

11.4. Залучення прямих інвестицій

Аналізуючи такий показник як обсяг залучених інвестицій в будівництво виробничих потужностей в межах індустріального парку „Золотоноша“ необхідно зазначити, що доцільним буде розраховувати обсяг прямих інвестицій залежно від прибутку. Для цього використані вже розраховані показники по прибутку і податку на прибуток на найближчі 5 років. Для спрощення подальших розрахунків в рамках Концепції, яка не є повноцінним інвестиційним проектом, робиться припущення про те, що у наступні п’ять років значення показника прибутковості буде незмінним і дорівнюватиме показнику останнього розрахованого року 2025, коли весь парк повністю заповнено. За умові зростання показників прибутковості значення прямих інвестицій також буде зростати.

Показник чистого прибутку розраховується як різниця між сумою отриманого прибутку та сплаченого податку на прибуток.

Таблиця 11.14 Розрахунок прибутку індустріального парку „Золотоноша“ по роках, тис. грн.

Показник	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025-2030**	**Всього 2021-2030**
Валовий прибуток	0,0	0,0	13458,5	25344,7	34641,7	38295,8	41001,7	

Податок на прибуток	0,0	0,0	2422,5	4562,1	6235,5	6893,2	7380,3	
Чистий прибуток	**0,0**	**0,0**	**11035,9**	**20782,7**	**28406,2**	**31402,6**	**201728,2**	**293355,6**

Таким чином, загальна сума отриманого чистого прибутку учасниками індустріального парку за 10 років, враховуючи поступове введення його в експлуатацію складе 293 355,6 тис. грн.

Термін 10 років було взято, оскільки вважається, що інвестиційно привабливий проект повинен мати термін окупності не більше 10 років. Тобто за цей термін інвестор має повністю повернути вкладені інвестиції у вигляді прибутку. Отже, можна зробити висновок, що орієнтовна сума прямих інвестицій за умови їх окупності протягом 10 років за рахунок отриманого прибутку складе близько 293 355,6 тис. грн.

11.5. Розвиток малого і середнього бізнесу

Враховуючи досвід створення та розвитку ІП можна стверджувати, що це неминуче призведе до розвитку малого та середнього бізнесу. Зокрема, у місті, як правило, від 30 % до 40 % доходів населення, отриманих у вигляді заробітної плати, витрачається на придбання товарів повсякденного побуту, що пропонуються на ринку суб’єктами підприємницької діяльності – переважно представниками малого і середнього бізнесу. Таким чином, можна зробити висновок, що діяльність промислового парку збільшить доходи підприємців з тенденцією до зростання.

Загалом варто відзначити, що створення індустріального парку у м. Золотоноша є дуже значним і масштабним проектом, що дозволить отримати наступні позитивні результати:

- створити сприятливі умови для розміщення нових підприємств, у тому числі з іноземним капіталом;
- активізує процеси залучення в економіку зовнішніх та внутрішніх інвестицій;
- збільшить надходження до бюджетів усіх рівнів податків, зборів та обов’язкових платежів;
- здійснить технічне переоснащення підприємств;
- забезпечить випуск конкурентоспроможних товарів;
- забезпечить ефективне використання потенціалу існуючих підприємств;
- збільшить регіональні темпи зростання промислового виробництва;
- збільшить кількість зайнятого населення, і, як наслідок, покращення соціальних стандартів та економічної ситуації як у місті, так і в районі, і у регіоні в цілому;
- забезпечить зростання рівня заробітної плати, підвищення рівня і якості життя населення;
- мінімізує негативний вплив кризи та її наслідків на економіку регіону.

Підсумовуючи вищевикладені орієнтовні розрахунки, можна передбачати, що функціонування індустріального парку забезпечить високий рівень економічної, фінансової та бюджетної ефективності.

12. ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЕКОЛОГІЧНОЇ БЕЗПЕКИ ТА ЗАХИСТУ ОТОЧУЮЧОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА В ПЕРІОД ОБЛАШТУВАННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ.

Проектований Індустріальний парк „Золотоноша“ має включати лише високотехнологічні та екологічно безпечні підприємства з найсучаснішими системами переробки промислових відходів. Тому при проектуванні та будівництві індустріального парку необхідні:

12.1 Заходи по охороні повітря:

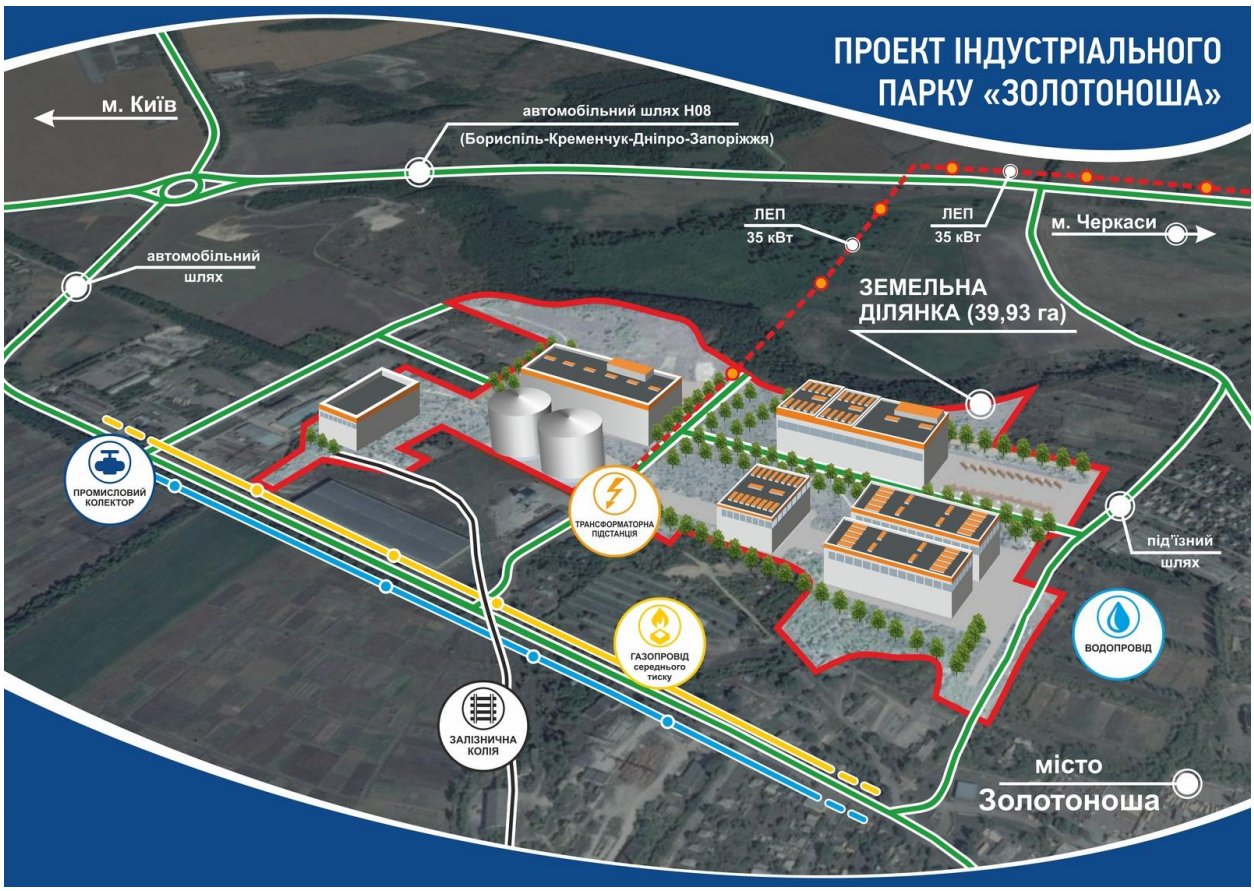
- сучасні системи газоочищення;
- пилоуловлювальні системи;
- заходи по зниженню рівня шумів.

12.2 Заходи по охороні водних ресурсів:

- спорудження систем для попереднього очищення стічних вод;
- оптимізація водопостачання;
- системи водопостачання та водовідведення мають бути спроектовані у повній відповідності до діючих норм будівництва.

12.3 Заходи з охорони та раціонального використання земельних та рослинних ресурсів. Утилізація відходів:

- заходи по захисту земель (спорудження дренажних систем, зливової каналізації);
- впровадження технічних процесів з переробки та утилізації промислових, побутових відходів, організація безвідходного виробництва;
- благоустрій та озеленення території.



Секретар міської ради Сьомак Н.О.