

**ЗАТВЕРДЖЕНО**  
**рішенням міської ради**  
від “\_\_\_” \_\_\_\_\_ 2016 року №\_\_\_

# **Концепція Індустріального парку «Золотоноша»**

**м. Золотоноша, 2016р.**

## ЗМІСТ

|                                                                                                                                                                                         |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| ВСТУП.....                                                                                                                                                                              | 3         |
| 1. НАЗВА ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ .....                                                                                                                                                    | 5         |
| 2. ІНІЦІАТОР СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ .....                                                                                                                                      | 5         |
| 3. МЕТА, ЗАВДАННЯ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ .....                                                                                                              | 5         |
| 4. МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ТА РОЗМІР ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ.....                                                                                                                                  | 7         |
| 5. ТЕРМІН СТВОРЕННЯ ПРОМИСЛОВОГО ПАРКУ .....                                                                                                                                            | 17        |
| 6. ВИМОГИ ДО УЧАСНИКІВ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ .....                                                                                                                                      | 17        |
| 7. ОРІЄНТОВНІ СУМАРНІ ОБСЯГИ СПОЖИВАННЯ ЕНЕРГОРЕСУРСІВ ТА ВОДИ ...                                                                                                                      | 18        |
| 8. ПЛАН РОЗВИТКУ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ .....                                                                                                                                            | 21        |
| 8.1. В ПРОСТОРОВОМУ ВИМІРІ .....                                                                                                                                                        | 21        |
| 8.2. В ЧАСОВОМУ ВИМІРІ .....                                                                                                                                                            | 24        |
| 9. ОРІЄНТОВНІ РЕСУРСИ (ФІНАНСОВІ, МАТЕРІАЛЬНІ, ТЕХНІЧНІ, ТРУДОВІ, ПРИРОДНІ ТОЦО), НЕОБХІДНІ ДЛЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ, ОЧІКУВАНІ ДЖЕРЕЛА ЇХ ЗАЛУЧЕННЯ ..... | 25        |
| 10. ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ ...                                                                                                                       | 27        |
| 11. ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ .....                                                                                                                     | 30        |
| 11.1 ЗАГАЛЬНІ ТЕНДЕНЦІЇ .....                                                                                                                                                           | 30        |
| 11.2 СТВОРЕННЯ НОВИХ РОБОЧИХ МІСЦЬ .....                                                                                                                                                | 31        |
| 11.3 ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ ДІЯЛЬНОСТІ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ .....                                                                                                                        | 31        |
| 11.4 ЗАЛУЧЕННЯ ПРЯМИХ ІНВЕСТИЦІЙ .....                                                                                                                                                  | 37        |
| 11.5 РОЗВИТОК МАЛОГО І СЕРЕДНЬОГО БІЗНЕСУ .....                                                                                                                                         | 37        |
| 12. ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЕКОЛОГІЧНОЇ БЕЗПЕКИ ТА ЗАХИСТУ НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА В ПРОЦЕСІ ОБЛАШТУВАННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ .....                                | 38        |
| 12.1 ЗАХОДИ ЩОДО ОХОРОНИ АТМОСФЕРНОГО ПОВІТРЯ.....                                                                                                                                      | 38        |
| 12.2 ЗАХОДИ ЩОДО ОХОРОНИ ВОДНИХ РЕСУРСІВ.....                                                                                                                                           | 38        |
| 12.3 ЗАХОДИ ЩОДО ОХОРОНИ ТА РАЦІОНАЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ТА РОСЛИННИХ РЕСУРСІВ. УТИЛІЗАЦІЯ ВІДХОДІВ.....                                                                        | 38        |
| <b>ДОДАТОК 1.....</b>                                                                                                                                                                   | <b>39</b> |

## ВСТУП

Відповідно до стратегічної місії, визначеною Стратегією розвитку міста до 2020 року, міська громада бачить Золотоношу як місто з розвинутою 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 найрезультативніших підходів у досягненні вищезазначеної мети є створення та розвиток індустріальних парків як своєрідних “офісів для бізнесу”, що дозволить не тільки збільшувати надходження до бюджетів різних рівнів, а й вирішувати соціально-економічні проблеми шляхом створення нових робочих місць та забезпечення зростання рівня зайнятості населення.

Цей документ представляє собою Концепцію створення та розвитку індустріального парку в м. Золотоноша Черкаської області (далі – Концепція). Зазначений документ є основним у процесі прийняття рішень та формуванні необхідної документації в рамках взаємодії між ініціатором створення індустріального парку, керуючою компанією та учасниками цього парку.

Концепція розроблена відповідно до Стратегії розвитку м. Золотоноша на період до 2020 року, яка затверджена рішенням Золотоніської міської ради від 01.12.2015 № 3-5/VII, а також Стратегії розвитку Черкаської області до 2020 року, що дозволить забезпечити реалізацію ключових стратегічних напрямків розвитку міста.

Метою створення Концепції є обґрунтування та концептуальне планування індустріального парку включаючи попереднє визначення основних ресурсів, витрат та надходжень фінансових ресурсів.

Для досягнення вказаної 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 взята за основу під час прийняття наступних рішень, а саме:

- прийняття ініціатором рішення про створення індустріального парку;
- визначення умов конкурсу з вибору керуючої компанії;
- укладання 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 і 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.

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.

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

Варто зазначити, що створення та розвиток індустріального парку в м. Золотоноша дозволить вирішити актуальні для міста проблеми та забезпечить високий рівень сталого розвитку не лише міста Золотоноша, а й Черкаської області в цілому.

## 1. НАЗВА ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

З огляду на місце розміщення земельної ділянки для індустриального парку пропонується назва «Індустриальний парк «Золотоноша».

## 2. ІНІЦІАТОР СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Відповідно до чинного законодавства України, а саме п. 4 ч. 1 ст. 1 та ст. 5 Закону України “Про індустриальні парки”, ст. 26 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні” та ст. 66 Земельного кодексу України, в якості ініціатора створення індустриального 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 індустриального парку.

З огляду зазначене, ініціатором створення індустриального парку “Золотоноша” є Золотоніська міська рада.

**Відомості про ініціатора створення індустриального парку.**

Символіка міста Золотоноша – Герб та Прапор міста:



| Ініціатор створення, керівництво |                                                          |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Міський голова:                  | Войцехівський Віталій Олександрович                      |
| Адреса:                          | Черкаська область, м. Золотоноша. вул. Садовий проїзд, 8 |
| Телефон:                         | 0 4737-550-13                                            |
| e-mail:                          | rada@zolo.ck.ua                                          |

## 3. МЕТА, ЗАВДАННЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Основною метою Стратегії розвитку м. Золотоноша на період до 2020 року, що регулює регіональний розвиток на середньострокову перспективу, є створення міста, де гармонійно поєднуються інноваційна високотехнологічна промисловість, висока якість життя та безпечне довкілля.

Одним із з пріоритетних напрямків розвитку міста було визначено економічний розвиток, що спрямований на високий та якісний рівень зайнятості населення, на досягнення якого, в найбільшій мірі, вплине 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 зайнятості” 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 індустріального парку необхідно збалансувати інтереси ключових зацікавлених груп (органи місцевого самоврядування, держава, компанії виробники – потенційні учасники парку, інвестори, фінансові інституції, 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 міського бюджету м. Золотоноша та Державного бюджету України, а також активізації інвестиційної діяльності як в місті, так і в регіоні.*

Створення індустріального парку в м. Золотоноша має також вирішити наступні завдання:

1. реалізація та розвиток економічного потенціалу міста шляхом створення нових підприємств в 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.

Базові принципи, які покладено в основу створення та функціонування індустріального парку:

- 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;
- конкуренція 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 індустріального парку;
- стимулювання створення нових робочих місць та залучення інвестицій на всіх рівнях.

В процесі підготовки цієї Концепції було визначено функціональне призначення індустріального парку як набір наступних пріоритетних напрямків діяльності учасників парку:

1. виробництво сільськогосподарської техніки, запчастин та комплектуючих;
2. виробництво електричних побутових приладів;
3. легка промисловість;
4. переробка сільськогосподарської продукції.

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 унеможливорює розміщення в рамках індустріального парку підприємств, які не відповідають законодавчо встановленим вимогам.

#### **4. МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ТА РОЗМІР ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

Ця 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 станом на 01.08.2016 року – 1 237 171 осіб. Станом на перше серпня 2016 року населення міста Черкаси становить 283263 осіб. Щільність населення становить 4107 осіб/км<sup>2</sup> осіб.

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 01.01.2015 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<sup>2</sup>. Статева структура населення міста характеризується стабільною перевагою жінок над чоловіками. Станом на 01.01.2015 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 рік. 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, 2,1 % у 2012 і до 1,8% у 2013 році).

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 – 77км.

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%.

В 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% – лікero-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. Флагманом галузі є ПрАТ “Золотоніська парфумерно-косметична фабрика” та ТОВ “ПКВ Золотоноша”.

Машинобудування є стратегічно важливою галуззю промисловості міста, яка представлена ПАТ “Золотоніський машинобудівний завод ім. Лепсе”. У 2014 році в галузі машинобудування, крім ремонту і монтажу машин та устаткування, обсяг виробництва склав 16362,8 тис. грн., або 2,1% (від загальнообласних обсягів).

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

1. ДП “Златодар”;
2. ПАТ “Золотоніський маслоробний комбінат”;
3. ПАТ “Золотоніський машинобудівний завод ім. Лепсе”;
4. ТОВ “Золотоніський лікєро-горілочний завод”;
5. ТОВ ПП “Еконія”;
6. ТОВ “ФесУкр”.

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°C, літа + 20°C. Пануючі вітри західного напрямку. Річна кількість опадів не перевищує 505 мм на рік. Безморозний період триває 200 днів.

Золотоноша розташована в басейні Дніпра. В межах міста протікає ліва притока Дніпра – 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 низки 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 м. Золотоноша

| Територія                 | Площа<br>тис. км <sup>2</sup> | Чисельність<br>наявного<br>населення<br>тис. осіб | Обсяг реалізованої<br>промислової<br>продукції (товарів,<br>послуг) на одну<br>особу, грн. | Обсяг<br>капітальних<br>інвестицій на<br>одну особу, грн. | Роздрібний<br>товарообіг<br>підприємств<br>на одну<br>особу, грн. | Середньомісячна<br>заробітна плата,<br>грн. |
|---------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Черкаська<br/>обл.</b> | <b>20,9</b>                   | <b>1251,8</b>                                     | <b>27332,0</b>                                                                             | <b>2399,9</b>                                             | <b>7706,4</b>                                                     | <b>2829</b>                                 |
| м. Черкаси                | 0,08                          | 285,6                                             | 52636,5                                                                                    | 2972,1                                                    | 17674,7                                                           | 3113                                        |
| м. Золотоноша             | 0,04                          | 29,3                                              | 53774,2                                                                                    | 3376,7                                                    | 6389,6                                                            | 2773                                        |

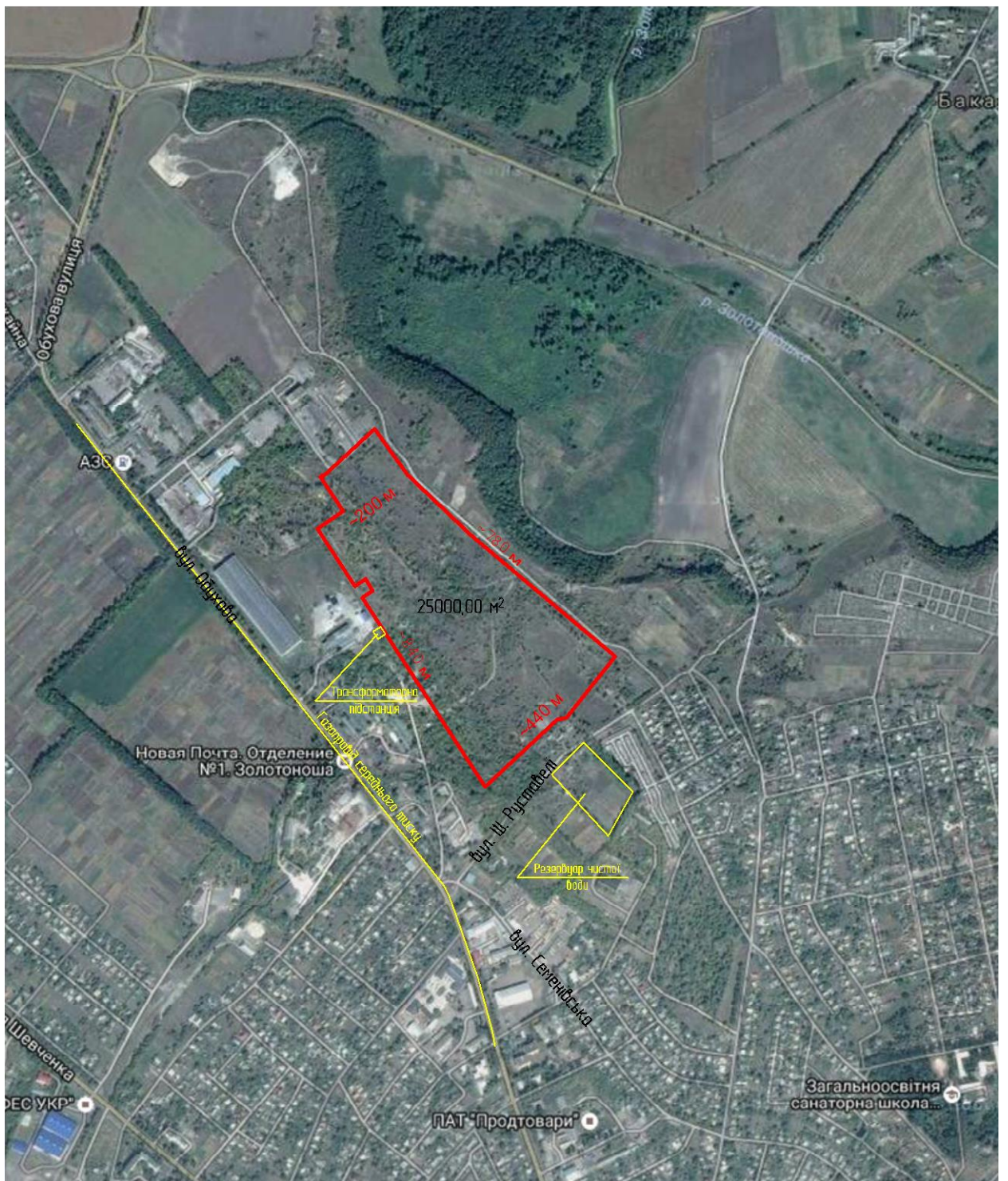
Ґрунтовий покрив представлений виходами легкосуглинкових лесовидних порід, які не відносяться до особливо цінних.

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.

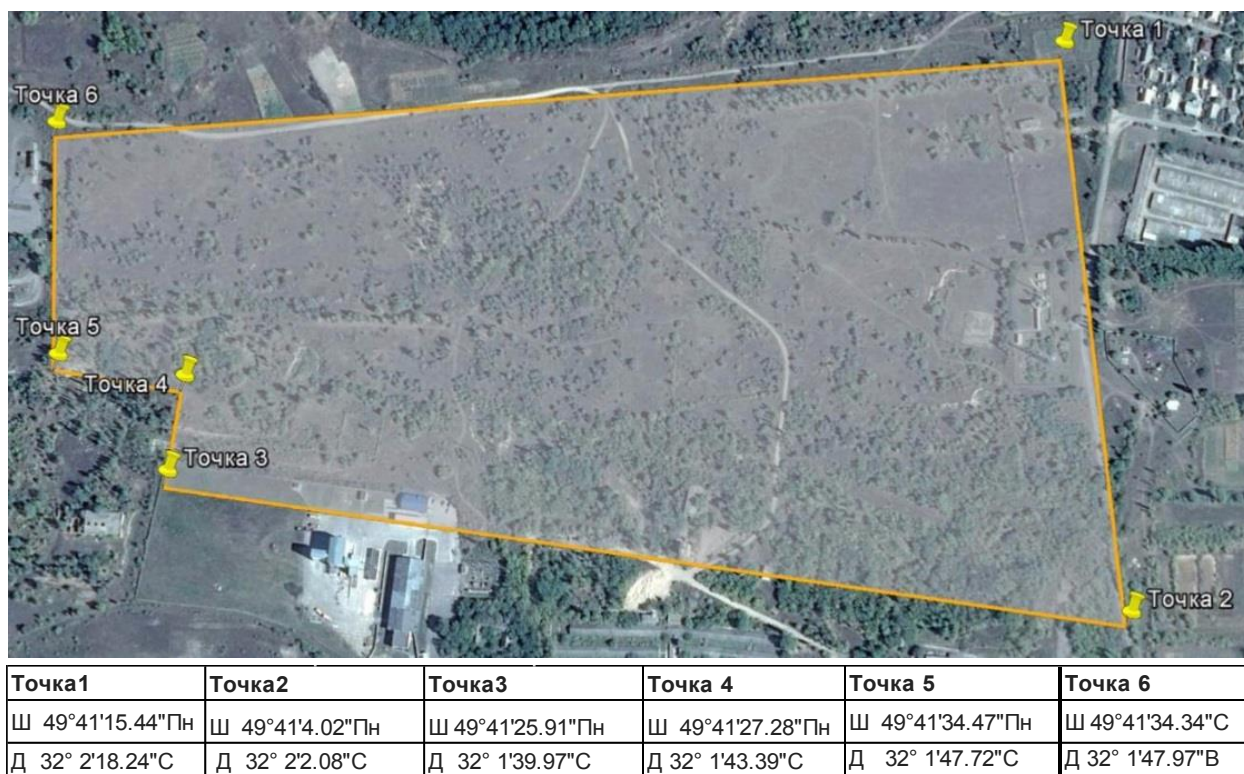
Місто підключено до мережі газопостачання (природний газ), водопостачання, електропостачання. Діють такі комунальні підприємства: КП «Міський водоканал».





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

Ділянка, на якій планується створення індустріального парку «Золотоноша» розташована в центральній частині України в м. Золотоноша Черкаської області. Координати ділянки:



**Рис. 4.5** Координати ділянки

Загальна площа ділянки становить 25 га. (складається з двох суміжних ділянок – 8 та 17 га.). Територію складають землі промислового призначення, вільні від забудов. Ділянка плоска (відповідно до містобудівної документації, уклін менше 8%), 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. Зліва, справа і посередині до ділянки підходять дороги з асфальтовим покриттям з боку вул. Обухова. Залізнична гілка проходить за 400 метрах від ділянки, найближча залізнична станція «Золотоноша» знаходиться на відстані 10 км.





Рис. 4.6 Транспортна інфраструктура індустриально парк

### Технічна інфраструктура

#### Газопостачання

Газозабезпечення міста відбувається з газопроводу Уренгой – Помари – Ужгород, точка під'єднання з понижуючим газорозподільним пунктом (Координати Ш: 49°41'13.57"С, Д: 32° 1'39.00"В).



Рис. 4.7 Газопостачання



### Електропостачання

По території парку проходить лінія електропередач 110 КВ, а також на відстані 200 метрів від межі ділянки розташована електростанція Північна (координати Ш: 49°41'18.37"С, Д: 32° 1'45.64"В), потужність якої 12,6 МВт. Резерв потужності відсутній.



Рис. 4.8 Електропостачання

### Водопостачання

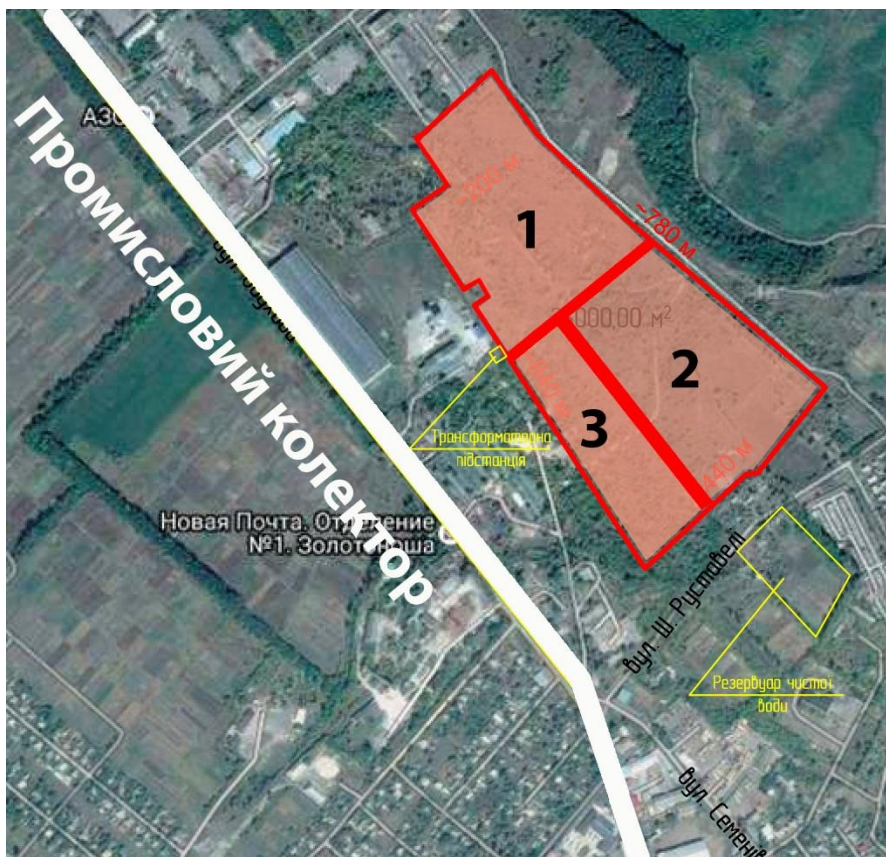
На відстані 200 метрів від ділянки розташована точка підключення до системи водопостачання (резервуар чистої води). Існуючих потужностей недостатньо для забезпечення парку водою (координати Ш: 49°41'5.31"С, Д: 32° 2'13.20"В).



**Рис. 4.9** Водопостачання індустріального парку

### **Каналізація**

На відстані 300 метрів від межі ділянки проходить колектор промислової каналізації. На даний час, існуючий промисловий колектор готовий прийняти стоки індустріального парку «Золотоноша».



**Рис. 4.10** 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.

Відповідно 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**

Нормативно-грошова оцінка землі визначена сесією міської ради №254 від 24.12.2012, складає 110 грн/м<sup>2</sup>. Описаний в цій Концепції індустріальний парк створюється терміном не менше 30 років з моменту реєстрації його уповноваженим Державним органом з можливістю продовження строку відповідно до потреб ініціатора створення, керуючої компанії та учасників промислового парку. Даний термін відповідає положенням ст. 9 п.п.1 п.1 Закону України “Про індустріальні парки”.

## **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 індустріальний парк, який згідно із законодавством набув право на земельну ділянку та/або інший об’єкт (частину об’єкта) нерухомого майна у межах індустріального парку та уклав з керуючою компанією договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку відповідно до концепції індустріального парку.

Вимоги до учасників індустріального парку встановлюються договором про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку, що укладається учасниками з керуючою компанією відповідно до ст. 28 Закону України «Про індустріальні парки».

**Серед ключових вимог до учасників індустріального парку 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 угоди про передачу у користування земельної ділянки (суборенду) з правом її забудови в межах індустріального парку;
- ✓ Укладений з керуючою компанією промислового парку договір про здійснення господарської діяльності у межах промислового парку відповідно до статті 30 Закону України “Про індустріальні парки”;
- ✓ Мінімальний гарантований строк здійснення господарської діяльності у межах промислового парку – 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 та соціального ефекту від впровадження проекту.

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

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

**Основними містобудівними вимогами до освоєння даної території є:**

- дотримання вимог містобудівного обґрунтування, щодо трасування проєктованих вулиць та проїздів із дотриманням їх ширини визначених 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 під час проєктування та будівництва 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.

Під час подальшого проєктування планувальна схема, черговість будівництва і проєктні рішення можуть уточнюватись і змінюватись, але за умови дотримання діючих нормативних вимог, зокрема розривів до елементів інженерної інфраструктури, кількості паркувальних машиномісць тощо.

## 7. ОРІЄНТОВНІ СУМАРНІ ОБСЯГИ СПОЖИВАННЯ ЕНЕРГОРЕСУРСІВ ТА ВОДИ

Загальні Розрахунки усіх показників у Концепції проводяться спеціально для земельної ділянки, на якій створюється індустріальний парк площею 23 га., та визначеного в Концепції місцезнаходження. Розрахунки є проєктними та прогнозними.

**Таблиця 7.1** 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 |
|-----------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>23</b>                         | <b>21%</b>                                  | <b>48 300</b>                                                                    | <b>до 1370</b>                    |

- 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 від 40 до 60 робочих місць, враховуючи специфіку виробництва. В межах індустріального парку «Золотоноша» може бути створено до 1380 нових робочих місць.

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

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

де,  $S$  – площа ділянки, га.

$D$  – середнє питоме споживання ресурсу

$K_2$  – коефіцієнт корекції гнучкості (витрати на непередбачені потреби).

Під час 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 7.2** Розрахунок потреби індустриального парку “Золотоноша” в газі

| №  | Показник                                                  | Значення         |
|----|-----------------------------------------------------------|------------------|
| 1. | Загальна площа індустриального парку, га ( $S$ )          | 23               |
| 2. | Середнє очікуване споживання м <sup>3</sup> /год. ( $d$ ) | 80               |
| 3. | Середнє відносне споживання м <sup>3</sup> /год.          | 1840             |
| 4. | Кількість робочих годин ( $T$ )                           | 8                |
| 5. | Кількість робочих днів ( $P$ )                            | 260              |
| 6. | Коефіцієнт корекції гнучкості ( $K_2$ )                   | 1,3              |
| 7. | <b>Очікувана потреба у газі м<sup>3</sup>/рік</b>         | <b>4 975 360</b> |

Таким чином, очікувана потреба в газі на повністю освоєній території індустриального парку становить приблизно 5 млн.м<sup>3</sup>/рік.

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

1. Два газорозподільчих пункти потужністю 1000 м<sup>3</sup>/год. з індивідуальними вузлами обліку для двох споживачів.
2. Будівництво внутрішнього газопроводу загальною довжиною 600 м. з технологічними заглушками.

Орієнтовна вартість робіт з проектування та будівництва системи газопостачання складає 4500-5000 тис. грн.

Використовуючи формулу 7.1 аналогічним чином розраховується потреба індустриального парку в електроенергії. Розрахунок наведено нижче в таблиці.

**Таблиця 7.3** Розрахунок потреби індустриального парку “Золотоноша” в електроенергії

| №  | Показник                                          | Значення   |
|----|---------------------------------------------------|------------|
| 1. | Загальна площа індустриального парку, га ( $S$ )  | 23         |
| 2. | Середнє очікуване споживання кВт/га ( $D$ )       | 120        |
| 3. | Коефіцієнт корекції гнучкості ( $K_2$ )           | 1,4        |
| 4. | <b>Очікувана потреба в електроенергії МВт/рік</b> | <b>3,9</b> |

Оптимальною точкою підключення до електропостачання є ЛЕП 110 кВ, що проходить через територію ділянки індустриального парку (точку під’єднання надає Черкасобленерго). Отже, необхідно будівництво власної підстанції 110/10 кВ потужністю 4 МВт. з двома силовими трансформаторами по 2 МВт, перший з яких буде обслуговувати зону переробки сільгосппродукції, а другий промислову зону. Для підключення споживачів індустриального парку необхідно прокласти внутрішні кабельні мережі з напругою 10 кВ та побудувати технічну підстанцію 10/04 кВ. Орієнтовна вартість

проектування та будівництва – 16000 тис. грн. На етапі будівництва парку необхідно розглянути можливість підключення від діючої підстанції “Північна”.

Аналогічним чином також розраховано обсяг споживання води індустріальним парком “Золотоноша”.

**Таблиця 7.4.** Розрахунок потреби індустріального парку у воді

| №  | Показник                                           | Значення     |
|----|----------------------------------------------------|--------------|
| 1. | Загальна площа індустріального парку, га ( $S$ )   | 23           |
| 2. | Середнє очікуване споживання л/сек. ( $d$ )        | 1            |
| 3. | Середнє відносне споживання л/сек.                 | 23           |
| 4. | Кількість робочих годин ( $T$ )                    | 8            |
| 6. | Коефіцієнт корекції гнучкості ( $K_2$ )            | 1,1          |
| 7. | <b>Очікувана потреба у воді м<sup>3</sup>/добу</b> | <b>364,3</b> |

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 для повноцінного забезпечення індустріального парку водою необхідно буріння двох свердловин глибиною 100 – 130 м. та встановлення насосів. Орієнтована вартість – 4500 тис. грн.

Розрахунок по каналізації.

**Таблиця 7.5.** Розрахунок обсягів стічних та поверхневих вод

| №  | Показник                                         | Значення   |
|----|--------------------------------------------------|------------|
| 1. | Загальна площа індустріального парку, га ( $S$ ) | 23         |
| 2. | Середнє очікуване споживання л/сек. ( $d$ )      | 0,8        |
| 3. | Середнє відносне споживання л/сек.               | 18,4       |
| 4. | Кількість робочих годин ( $T$ )                  | 8          |
| 6. | Коефіцієнт корекції гнучкості ( $K_2$ )          | 1,1        |
| 7. | <b>Очікувана потреба м<sup>3</sup>/добу</b>      | <b>583</b> |

Каналізація на території ділянки відсутня і потребує будівництва та підключення до промислового каналізаційного колектору, що проходить по вул. Обухова. Орієнтовна вартість проектування та будівництва складає 3200 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 3,5 га. Орієнтовна вартість будівництва внутрішніх автомобільних доріг, пішохідних доріжок та місць для паркування складає 9200 – 9500 тис. грн.

**Рис. 7.1.** Просторова схема внутрішніх і під'їзних шляхів

Важливим елементом інфраструктури індустріального парку є телекомунікаційні об'єкти. В результаті дослідження ділянки індустріального парку “Золотоноша” було встановлено, що для забезпечення формування цього виду інфраструктури необхідно додаткове проектування та будівництво наступних об'єктів:

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

## 8. ПЛАН РОЗВИТКУ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

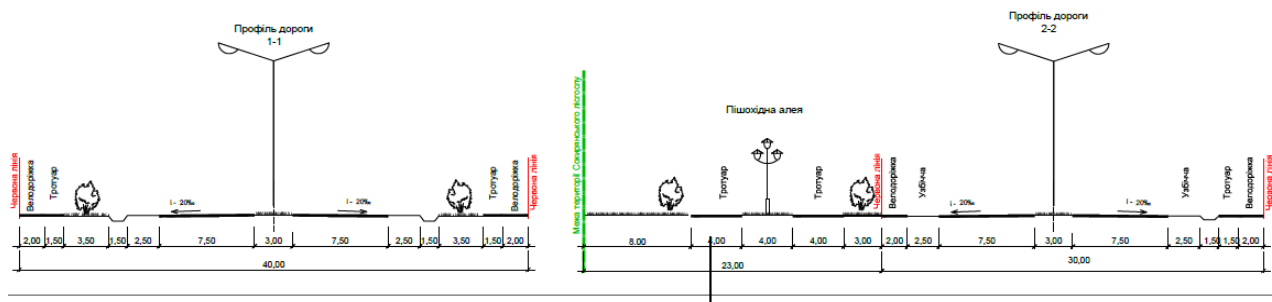
### 8.1. В просторовому вимірі

Загальна площа індустріального парку становить 25 га. На території планується від шести до восьми ділянок. Сумарна площа земельних ділянок для оренди та продажу становить 23 га., оскільки 2га відведено під природоохоронну 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 під час планування 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 вцілому ставить підприємства переробки сільськогосподарської продукції, а також підприємства сільськогосподарського машинобудування в першу чергу можливих зацікавлених в розташуванні своїх виробництв на території парку.

Також на сьогоднішній день спостерігається тенденція перенесення виробництв легкої промисловості і виробництва 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 – 8 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 цій ділянці передбачено розміщення комплексу з глибокої переробки та зберігання овочів та фруктів.

#### **Майданчик 2.**

Загальна площа – 10 га. Може задовольняти потреби двох або трьох інвесторів. Пріоритетні галузі – виробництво, ремонт, торгівля сільськогосподарською технікою, випуск запасних частин для сільськогосподарської техніки, агролізинг. Ці підприємства можуть бути розміщені в трьох суміжних модульних конструкціях.

#### **Майданчик 3.**

Загальна площа – 7 га. Може задовольняти потреби двох або трьох інвесторів. Пріоритетні галузі – легка промисловість, виробництво 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 внутрішньомайданчиковою дорогою, по краях якої будуть прокладені необхідні для

функціонування парку всі інженерно-технічні комунікації, що дасть можливість вільного підключення до них всіх підприємств. Дорога забезпечить логістичні потреби учасників.

Ключовими факторами, які брались до уваги під час попередньої розробки 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 галузей промисловості відповідно до цієї Концепції;
- 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 забезпечити 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 потужніших 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 Концепції та містобудівного обґрунтування, зокрема щодо класу шкідливості.

## **8.2. В часовому вимірі**

Для забезпечення ефективної реалізації описаного в Концепції проекту індустріального парку “Золотоноша” необхідно виділити ключові етапі його реалізації:

1. Підготовчий етап – 2017 рік;
2. Будівництво та створення індустріального парку “Золотоноша” – 2018-2019 роки;
3. Організація діяльності та розвиток індустріального парку “Золотоноша” – 2019-2023 роки.

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 землепорядної документації на ділянку парку, внесення ділянки в земельний кадастр;
- 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.

**Другий етап** є найтривалішим та найвитратнішим. 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, ніж 2 роки. В подальшому керуюча компанія здійснює супроводження діяльності індустріального парку на затвердженій концепцією термін – 30 років.

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

Під час планування залучення фінансування на створення та розвиток індустріального парку “Золотоноша” варто зауважити, що відповідно до ст. 12 Закону



України “Про індустриальні парки”, джерелами фінансування облаштування індустриального 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 індустриального парку за кошти керуючої компанії.
2. Облаштування індустриального парку за рахунок спів фінансування коштами державних фондів, програм технічної допомоги та керуючої компанії.

**Таблиця 9.1** Орієнтовний розрахунок суми витрат на облаштування індустриального парку

| №     | Найменування робіт                                                                     | Вартість тис. грн. |              |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------|
|       |                                                                                        | мін.               | макс.        |
| 1     | Виготовлення проектно-кошторисної документації                                         | 511                | 536          |
| 2     | Виконання робіт у відповідності до проектно-кошторисної документації                   | 40400              | 42700        |
| 2.1.* | Газопостачання                                                                         | 4500               | 5000         |
| 2.2.  | Електропостачання                                                                      | 16000              | 16500        |
| 2.3.* | Водопостачання                                                                         | 4500               | 4800         |
| 2.4.  | Водовідведення                                                                         | 3200               | 3500         |
| 2.5.  | Будівництво внутрішніх автомобільних доріг, пішохідних доріжок та місць для паркування | 9200               | 9500         |
| 2.6.  | Планування і підготовка ділянки під будівництво                                        | 1200               | 1400         |
| 2.7.  | Будівництво огорожі ділянки                                                            | 1800               | 2000         |
|       | <b>РАЗОМ</b>                                                                           | <b>40911</b>       | <b>43236</b> |

Таким чином, враховуючи вищевикладене можна навести наступний розподіл джерел фінансування створення та облаштування індустриального парку.

**Таблиця 9.2** Потреба в фінансових ресурсах на створення індустриального парку

| №   | Стаття видатків                                                               | Орієнтовна потреба грн. | Джерело фінансування  |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| 1.  | Підготовчий етап                                                              |                         |                       |
| 1.1 | <i>Робота над Концепцією індустриального парку</i>                            | 57000                   | Обласний бюджет       |
| 2.  | Будівництво та створення індустриального парку “Золотоноша”                   |                         |                       |
| 2.1 | <i>Проектні та будівельні роботи з облаштування території індустриального</i> | 9 800000                | Державні та ін. фонди |

|     |                                                                                                                                                                                         |            |                                       |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------|
|     | <i>парку</i>                                                                                                                                                                            | 33 436 000 | Кошти інвесторів та керуючої компанії |
| 3.  | Організація діяльності та розвиток індустріального парку “Золотоноша”                                                                                                                   |            |                                       |
| 3.1 | <i>Виготовлення проектної документації та експертизи проекту.<br/>Виготовлення промоматеріалів, реалізація комунікаційної стратегії з просування індустріального парку “Золотоноша”</i> | 980000     | Міський бюджет                        |
| 3.2 | <i>Наповнення індустріального парку*</i>                                                                                                                                                | 1 057 633  | Учасники індустріального парку        |

*\* - сума інвестицій в наповнення індустріального парку була розрахована на рівні 75% від значення прямих інвестицій, сума яких становить 1073694грн., 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.

**Таблиця 9.3.** Динаміка рівня зареєстрованого безробіття

| <b>м. Золотоноша</b>               |          |          |          |          |
|------------------------------------|----------|----------|----------|----------|
|                                    | 2012 рік | 2013 рік | 2014 рік | 2015 рік |
| <b>Кількість безробітних, осіб</b> | 380      | 298      | 334      | 859      |

Успішна реалізація проекту індустріального парку “Золотоноша” дозволить створити додатково близько 1370 робочих місць. Відповідно це дозволить вирішити проблему безробіття в місті, а також залучити додаткові трудові ресурси з цього регіону. Детально планована кількість створення додаткових робочих місць по роках наведена в розділі 11.2 цієї Концепції.

Для ефективної роботи учасників індустріального парку важливим є питання забезпечення професійного та кваліфікованого кадрового складу підприємств. На сьогодні Черкаська область має всі можливості для підготовки, перепідготовки та підвищення кваліфікації працівників. Так, професійно-технічна освіта області представлена 23 державними професійно-технічними навчальними закладами, що підпорядковані Міністерству освіти і науки України, та 64 закладами профтехосвіти інших форм власності і підпорядкування.

Середньорічний контингент державних ПТНЗ становить понад 9 тисяч учнів і слухачів, які навчаються за 132 професіями.

Щорічно ПТНЗ випускають понад 4,0 тисячі кваліфікованих робітників, з яких 84 відсотка одержують кваліфікацію з двох-трьох професій.

Вища освіта Черкащини представлена 31 вищим навчальним закладом, серед яких 23 – ВНЗ I-II рівнів акредитації та 8 – ВНЗ III-IV рівнів акредитації. У числі ВНЗ I-II рівнів

акредитації – 17 коледжів, 2 училища, 4 технікуми, а у числі ВНЗ III-IV рівнів акредитації – 5 університетів (Черкаський національний університет імені Богдана Хмельницького, Уманський національний університет садівництва, Черкаський державний технологічний університет, Уманський державний педагогічний університет імені Павла Тичини, Східноєвропейський університет економіки і менеджменту) та 3 інститути (Канівський гуманітарний інститут Уманського державного педагогічного університету імені Павла Тичини, Черкаський інститут банківської справи Університету банківської справи Національного банку України (м. Київ) та Черкаський інститут пожежної безпеки імені Героїв Чорнобиля).

Окрім цього, освітню діяльність в області здійснюють відокремлені структурні підрозділи вищих навчальних закладів III-IV рівнів акредитації як нашої області, так і міст Києва, Білої Церкви, Харкова, Одеси, Полтави.

Щорічно із стін ВНЗ області випускається понад 8 тисяч дипломованих спеціалістів.

Сучасна структура ВНЗ III-IV рівнів акредитації, крім академічної, охоплює навчально-наукові та науково-дослідні інститути, навчально-науково-виробничі комплекси, науково-дослідницькі центри, аспірантуру і докторантуру.

Крім підготовки кваліфікованих працівників, вищі навчальні заклади можуть здійснювати науково-дослідні проекти за замовленням підприємств, тим самим реалізуючи власний науковий потенціал.

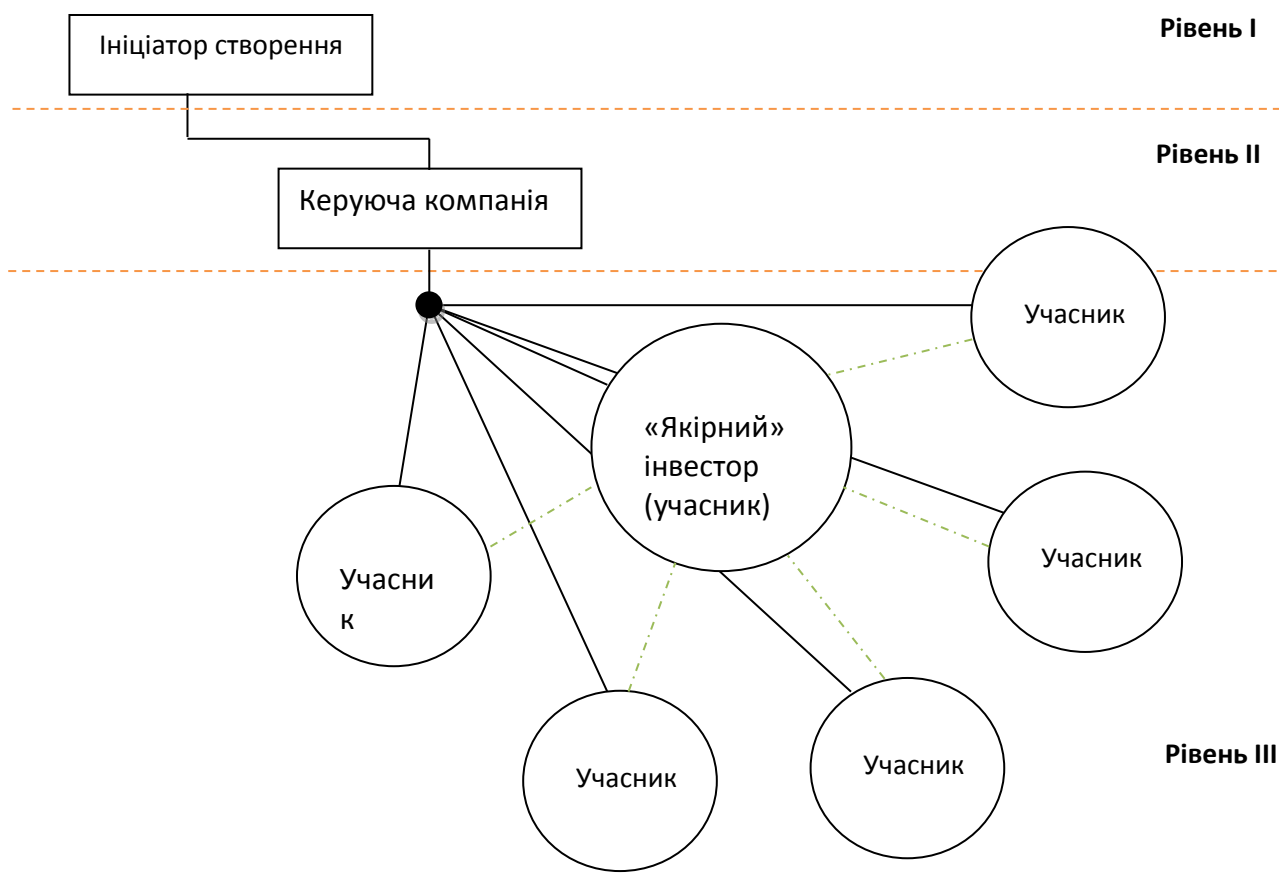
## **10. ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ**

З метою підвищення ефективності взаємодії в рамках індустріального парку доцільно сформувані відповідну організаційну модель. 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. Така вимога відповідає Закону України “Про індустріальні парки”. Створення або залучення керуючої компанії здійснюється на конкурсній основі.

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



**Рис. 10.1.** Організаційна модель управління індустріальним парком “Золотоноша”

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

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

3) вимагати від керуючої компанії дотримання Концепції індустріального парку та виконання умов договорів, укладених з ініціатором створення;

4) щокварталу отримувати від керуючої компанії звіти про функціонування індустріального парку;

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

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

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

8) відповідно до звернення керуючої компанії здійснювати заходи щодо розширення меж індустріального парку, якщо в межах наявної території неможливо розмістити нових учасників.

#### **Ініціатор створення зобов’язаний:**

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



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 індустріального парку;

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 користування керуючій компанії;

6) здійснювати контроль за дотриманням концепції індустріального парку;

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

8) під час укладення договору про створення та функціонування індустріального парку передбачити в його умовах використання в діяльності, пов'язаній із створенням та функціонуванням індустріального парку, 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 індустріального парку 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 індустріального парку 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 індустріального парку третіх осіб;

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

9) ініціювати розгляд питання стосовно розширення меж індустріального парку 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 індустріального парку, 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 індустріального парку;

2) здійснити облаштування індустріального парку відповідно до умов договору про створення та функціонування індустріального парку;

3) забезпечувати виконання бізнес-плану індустріального парку;

4) залучати учасників індустріального парку 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 індустріального парку, 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 індустріального парку, 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 індустріального парку;

10) зберігати комерційну таємницю ініціатора створення.

Керуюча компанія має також інші права та обов'язки, передбачені договором про створення та функціонування індустріального парку 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 цього Закону, 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**

В процесі створення індустріального парку “Золотоноша” очікуються наступні ключові результати:

- збільшення надходження грошових коштів до бюджетів всіх рівнів;
- створення нових робочих місць для мешканців м. Золотоноша та Золотоніського району;
- підвищення рівня ділової активності в 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 40 – 60 робочих місць в залежності від характеру та технології виробництва. У разі абсолютного заповнення учасниками території індустріального парку прогнозується створення близько 1370 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 проєктованих робочих місць, що будуть створені в рамках індустріального парку “Золотоноша” по роках

|                                                                                   | 2019       | 2020       | 2021       | 2022        | 2023        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|
| Виробництво сільськогосподарської техніки, виробництво запчастин та комплектуючих | 50         | 150        | 250        | 480         | 480         |
| Виробництво електропобутових приладів                                             | 20         | 80         | 140        | 140         | 140         |
| Легка промисловість                                                               | 50         | 100        | 250        | 300         | 350         |
| Переробка сільськогосподарської продукції                                         | 50         | 150        | 250        | 350         | 400         |
| <b>РАЗОМ</b>                                                                      | <b>170</b> | <b>480</b> | <b>890</b> | <b>1270</b> | <b>1370</b> |

*\*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). Підвищуючий коефіцієнт на використання сучасних технологій становить 1,25

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

|                                                                  | Виріток на<br>1<br>працюючого | Корег.<br>виробіто<br>к | 2019    | 2020    | 2021     | 2022     | 2023     |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|---------|---------|----------|----------|----------|
| Виробництво сільськогосподарської техніки, виробництво запчастин | 450                           | 562,5                   | 28125,0 | 85359,4 | 144597,0 | 279032,8 | 288799,0 |
| Виробництво електропобутових приладів                            | 400                           | 500,0                   | 10000,0 | 40350,0 | 71762,3  | 74273,9  | 76873,5  |

|                                           |     |       |                |                 |                 |                 |                 |
|-------------------------------------------|-----|-------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Легка промисловість                       | 214 | 267,5 | 13375,0        | 27218,1         | 68295,8         | 84061,1         | 100378,2        |
| Переробка сільськогосподарської продукції | 245 | 306,3 | 15312,5        | 45937,5         | 76562,5         | 107187,5        | 122500,0        |
| <b>РАЗОМ</b>                              |     |       | <b>66812,5</b> | <b>198865,0</b> | <b>361217,5</b> | <b>544555,4</b> | <b>588550,8</b> |

Також в розрахунках було закладено зростання ВВП індустріального парку на 3,5% щорічно. Дане значення було використано згідно з економічним прогнозом Міністерства економічного розвитку і торгівлі України, який було уточнено 25.05.2016 року. Зокрема було зазначено, що Міністерство прогнозує зростання внутрішнього валового продукту у 2017 році на рівні 3,5%, а не 4%, як озвучувалося раніше. 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 щодо підприємств відповідних галузей та на основі експертних оцінок було визначено відповідну питому вагу даного показника в обраних галузях та розраховано його значення у натуральному виразі.

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

|                                                                  | <b>Матеріалоємність,<br/>% ВВП</b> | <b>2019</b>     | <b>2020</b>     | <b>2021</b>     | <b>2022</b>     | <b>2023</b>    |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| Виробництво сільськогосподарської техніки, виробництво запчастин | 16875,0                            | 51215,6         | 86758,2         | 167419,7        | 173279,4        | 16875,0        |
| Виробництво електропобутових приладів                            | 6000,0                             | 24210,0         | 43057,4         | 44564,4         | 46124,1         | 6000,0         |
| Легка промисловість                                              | 7356,3                             | 14970,0         | 37562,7         | 46233,6         | 55208,0         | 7356,3         |
| Переробка сільськогосподарської продукції                        | 8728,1                             | 26184,4         | 43640,6         | 61096,9         | 69825,0         | 8728,1         |
| <b>РАЗОМ</b>                                                     | <b>38959,4</b>                     | <b>116580,0</b> | <b>211018,8</b> | <b>319314,6</b> | <b>344436,5</b> | <b>38959,4</b> |

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.

|                                                                  | <b>2019</b>   | <b>2020</b>    | <b>2021</b>    | <b>2022</b>    | <b>2023</b>    |
|------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Виробництво сільськогосподарської техніки, виробництво запчастин | 3375,0        | 10243,1        | 17351,6        | 33483,9        | 34655,9        |
| Виробництво електропобутових приладів                            | 1200,0        | 4842,0         | 8611,5         | 8912,9         | 9224,8         |
| Легка промисловість                                              | 1471,3        | 2994,0         | 7512,5         | 9246,7         | 11041,6        |
| Переробка сільськогосподарської продукції                        | 1745,6        | 5236,9         | 8728,1         | 12219,4        | 13965,0        |
| <b>РАЗОМ</b>                                                     | <b>7791,9</b> | <b>23316,0</b> | <b>42203,8</b> | <b>63862,9</b> | <b>68887,3</b> |

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            |
|------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| Виробництво сільськогосподарської техніки, виробництво запчастин | 5625,0         | 17071,9        | 28919,4        | 55806,6         | 57759,8         |
| Виробництво електропобутових приладів                            | 2000,0         | 8070,0         | 14352,5        | 14854,8         | 15374,7         |
| Легка промисловість                                              | 2675,0         | 5443,6         | 13659,2        | 16812,2         | 20075,6         |
| Переробка сільськогосподарської продукції                        | 3062,5         | 9187,5         | 15312,5        | 21437,5         | 24500,0         |
| <b>РАЗОМ</b>                                                     | <b>13362,5</b> | <b>39773,0</b> | <b>72243,5</b> | <b>108911,1</b> | <b>117710,2</b> |

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           |
|------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Виробництво сільськогосподарської техніки, виробництво запчастин | 2250,0        | 6828,8         | 11567,8        | 22322,6        | 23103,9        |
| Виробництво електропобутових приладів                            | 800,0         | 3228,0         | 5741,0         | 5941,9         | 6149,9         |
| Легка промисловість                                              | 1203,8        | 2449,6         | 6146,6         | 7565,5         | 9034,0         |
| Переробка сільськогосподарської продукції                        | 1316,9        | 3950,6         | 6584,4         | 9218,1         | 10535,0        |
| <b>РАЗОМ</b>                                                     | <b>5570,6</b> | <b>16457,0</b> | <b>30039,7</b> | <b>45048,2</b> | <b>48822,8</b> |

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 2015 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, відповідно рівня рентабельності діяльності 8%.

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

|                                                                  | 2019       | 2020           | 2021            | 2022            | 2023            |
|------------------------------------------------------------------|------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Виробництво сільськогосподарської техніки, виробництво запчастин | 0,0        | 34143,8        | 115677,6        | 223226,3        | 231039,2        |
| Виробництво електропобутових приладів                            | 0,0        | 16140,0        | 57409,8         | 59419,1         | 61498,8         |
| Легка промисловість                                              | 0,0        | 10887,3        | 54636,6         | 67248,9         | 80302,6         |
| Переробка сільськогосподарської продукції                        | 0,0        | 18375,0        | 61250,0         | 85750,0         | 98000,0         |
| <b>РАЗОМ</b>                                                     | <b>0,0</b> | <b>79546,0</b> | <b>288974,0</b> | <b>435644,3</b> | <b>470840,6</b> |

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    |
|------------------------------------------------------------------|------|--------|---------|---------|---------|
| Виробництво сільськогосподарської техніки, виробництво запчастин | 0,0  | 6145,9 | 20822,0 | 40180,7 | 41587,1 |



|                                            |            |                |                |                |                |
|--------------------------------------------|------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Виробництво електронних побутових приладів | 0,0        | 2905,2         | 10333,8        | 10695,4        | 11069,8        |
| Легка промисловість                        | 0,0        | 1959,7         | 9834,6         | 12104,8        | 14454,5        |
| Переробка сільськогосподарської продукції  | 0,0        | 3307,5         | 11025,0        | 15435,0        | 17640,0        |
| <b>РАЗОМ</b>                               | <b>0,0</b> | <b>14318,3</b> | <b>52015,3</b> | <b>78416,0</b> | <b>84751,3</b> |

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 110 грн. за м<sup>2</sup> відповідно до рішення сесії міської Ради № 254 від 24.12.2012 (з доповненнями). Розмір ділянки, який планується для відведення під індустріальний парк становить 23 га. Таким чином, загальна нормативна вартість всієї земельної ділянки складе 25300 тис. грн. Ставка оренди землі на сьогоднішній день складає:

- 1000 кв. м. – 6%,
- 2000 кв. м. – 4%,
- 1 га і більше – 3%.

Отже, ставка оренди землі складає 3%. Відповідно сума податку за землю складе 759 тис. грн. щорічно.

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 базуючись на кількості запланованих робочих місць та значенні середньої заробітної плати по області.

Відповідно до статистичних даних, середня заробітна плата в промисловості у Черкаській області у 2015 року складає 4041 грн., а у сфері переробки сільськогосподарської продукції – 4078 грн. Також, відповідно до даних головного управління статистики у Черкаській області, зростання номінальної заробітної плати становило 118%. Відповідно для подальших розрахунків заробітна плата у 2019 року була проіндексована згідно даного показника.

Для подальших розрахунків це значення було відкориговане 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           |
|------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Виробництво сільськогосподарської техніки, виробництво запчастин | 5626,7         | 6470,7         | 7441,3         | 8557,5         | 9841,1         |
| Виробництво електронних побутових приладів                       | 5626,7         | 6470,7         | 7441,3         | 8557,5         | 9841,1         |
| Легка промисловість                                              | 5626,7         | 6470,7         | 7441,3         | 8557,5         | 9841,1         |
| Переробка сільськогосподарської продукції                        | 5678,2         | 6529,9         | 7509,4         | 8635,8         | 9931,2         |
| <b>РАЗОМ</b>                                                     | <b>22558,3</b> | <b>25942,0</b> | <b>29833,3</b> | <b>34308,3</b> | <b>39454,6</b> |

Відповідно, фонд заробітної плати складе:

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

|                                                                  | 2019           | 2020           | 2021           | 2022            | 2023            |
|------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| Виробництво сільськогосподарської техніки, виробництво запчастин | 3376,0         | 11647,2        | 22323,9        | 49291,1         | 56684,8         |
| Виробництво електронних побутових приладів                       | 1350,4         | 6211,9         | 12501,4        | 14376,6         | 16533,1         |
| Легка промисловість                                              | 3376,0         | 7764,8         | 22323,9        | 30807,0         | 41332,7         |
| Переробка сільськогосподарської продукції                        | 3406,9         | 11753,9        | 22528,3        | 36270,5         | 47669,9         |
| <b>РАЗОМ</b>                                                     | <b>11509,4</b> | <b>37377,8</b> | <b>79677,4</b> | <b>130745,2</b> | <b>162220,4</b> |

З 01.01.2016 року відповідно до Закону України від 24 грудня 2015 року № 909-VIII “Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2016 році” введена єдина ставка податку на доходи фізичних осіб (далі – ПДФО) 18% замість колишніх 15 і 20. Таким чином, значення даного податку, відповідно до визначеної ставки та фонду заробітної плати, складе:

**Таблиця 11.11** Сплата прибуткового податку з доходів фізичних осіб зайнятих на учасниках індустріального парку “Золотоноша”, тис. грн.

|                                                                  | 2019          | 2020          | 2021           | 2022           | 2023           |
|------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| Виробництво сільськогосподарської техніки, виробництво запчастин | 607,7         | 2096,5        | 4018,3         | 8872,4         | 10203,3        |
| Виробництво електронних побутових приладів                       | 243,1         | 1118,1        | 2250,2         | 2587,8         | 2976,0         |
| Легка промисловість                                              | 607,7         | 1397,7        | 4018,3         | 5545,3         | 7439,9         |
| Переробка сільськогосподарської продукції                        | 613,2         | 2115,7        | 4055,1         | 6528,7         | 8580,6         |
| <b>РАЗОМ</b>                                                     | <b>2071,7</b> | <b>6728,0</b> | <b>14341,9</b> | <b>23534,1</b> | <b>29199,7</b> |

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           |
|------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| Виробництво сільськогосподарської техніки, виробництво запчастин | 742,7         | 2562,4        | 4911,3         | 10844,1        | 12470,7        |
| Виробництво електронних побутових приладів                       | 297,1         | 1366,6        | 2750,3         | 3162,8         | 3637,3         |
| Легка промисловість                                              | 742,7         | 1708,3        | 4911,3         | 6777,5         | 9093,2         |
| Переробка сільськогосподарської продукції                        | 749,5         | 2585,9        | 4956,2         | 7979,5         | 10487,4        |
| <b>РАЗОМ</b>                                                     | <b>2532,1</b> | <b>8223,1</b> | <b>17529,0</b> | <b>28764,0</b> | <b>35688,5</b> |

Таким чином, можна визначити загальний економічний результат діяльності індустріального парку на основі суми всіх платежів до бюджетів різних рівнів на період 2019 – 2023 років.

**Таблиця 11.13** Прогнозні фінансові результати діяльності індустріального парку “Золотоноша” у формі відрахувань до бюджетів та державних фондів на період 2019 – 2023 років, тис. грн.

|                                | 2019           | 2020           | 2021            | 2022            | 2023            |
|--------------------------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| ПДВ                            | 5570,6         | 16457,0        | 30039,7         | 45048,2         | 48822,8         |
| Податок на прибуток            | 0,0            | 14318,3        | 52015,3         | 78416,0         | 84751,3         |
| Оренда землі                   | 759,0          | 759,0          | 759,0           | 759,0           | 759,0           |
| Податок з доходу фізичних осіб | 2071,7         | 6728,0         | 14341,9         | 23534,1         | 29199,7         |
| ЄСВ                            | 2532,1         | 8223,1         | 17529,0         | 28764,0         | 35688,5         |
| <b>Разом</b>                   | <b>10933,4</b> | <b>46485,4</b> | <b>114685,0</b> | <b>176521,2</b> | <b>199221,3</b> |

#### 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 2023, коли весь парк повністю заповнено. За умови 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     |             |
|---------------------|------|---------|----------|----------|----------|----------|-------------|
| Валовий прибуток    | 0,0  | 79546   | 288974   | 435644,3 | 470840,6 | 470840,6 |             |
| Податок на прибуток | 0,0  | 14318,3 | 52015,3  | 78416    | 84751,3  | 84751,4  |             |
| Чистий прибуток     | 0,0  | 65227,7 | 236958,7 | 357228,3 | 386089,3 | 386089,2 | = 1 431 593 |

Таким чином, загальна сума отриманого чистого прибутку учасниками індустріального парку за 6 років, враховуючи поступове введення його в експлуатацію складе 1 431 593 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 1431593 грн.

#### 11.5. Розвиток малого і середнього бізнесу

Враховуючи досвід створення та розвитку індустріальних парків можна стверджувати, що це неминуче призведе до розвитку малого та середнього бізнесу. Зокрема, у місті, як правило, використовується 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 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 НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА В ПРОЦЕСІ 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 щодо охорони атмосферного повітря:**

- сучасні системи газоочищення;
- пилоуловлювальні системи;
- заходи щодо зниження рівня шумів.

### **12.2 Заходи щодо охорони 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 щодо охорони та раціонального використання земельних та рослинних ресурсів. Утилізація відходів:**

- заходи щодо 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



## ДОДАТОК 1





