

Додаток 1
до рішення 47 сесії 6 скликання
Тростянецької міської ради
від 18.07.2014 року № 247

КОНЦЕПЦІЯ

промислового парку

«Тростянець»



м. Тростянець
2014 р.

Вступ

Місто Тростянець є адміністративним центром Тростянецького району Сумської області, містом районного підпорядкування. Місто розташоване в 60 км від обласного центру м. Суми. Загальна його площа в адміністративних межах міськради складає 2663,03 га. Свого часу до складу міста увійшли такі населені пункти, як села Смородине, Радомля, Рупине, які стали повноцінними складовими частинами міста, його мікрорайонами.

Наявне населення міста станом на 01.10.2013 року становить 21 264 особи. З них біля 17 тисяч мешкають у приватному секторі.

Через місто проходить автодорога Н-12 Глухів - Харків, та залізнична магістраль Ворожба –Суми – Харків. Залізнична станція Смородине, яка розташована у місті є одним з великих залізничних вузлів Сумської області.

Історично склалось, що місто Тростянець, незважаючи на відносно невеликі розміри, завжди мало потужний промисловий потенціал. В місті працювали цукровий та деревообробні комбінати, машинобудівний завод та завод „Електропобутприлад”, насіннєвий завод, маслозавод, завод мінеральних вод, комбикормовий завод, два цегельних заводи, три будівельні організації, підприємство „Райагротехсервіс” та декілька інших менш потужних підприємств та організацій. Всього в промисловій та будівельних сферах працювало близько 7 тис. жителів міста та прилеглих сіл. Ще майже тисяча жителів міста працювала у транспортній галузі.

На сьогоднішній день, крім ПАТ «Монделіс Україна» та держлісгоспу, із зазначеного переліку підприємств лише частково використовують наявні виробничі потужності машинобудівний завод та завод „Електропобутприлад”. На 20-30 % використовують свій потенціал будівельні організації, кількість яких також зменшується.

Загальна чисельність працівників промислових підприємств зменшилась до 1,7 тис. чол., з яких тисяча двісті робітників працюють на шоколадній фабриці ПАТ «Монделіс Україна». В місті високий рівень безробіття, в тому числі і кваліфікованих кадрів масових виробничих професій. Зазначене означає, що у місті сформовано значний ринок кваліфікованої вільної робочої сили.

Падіння промислового виробництва і відповідно скорочення обсягів надходження коштів до міського бюджету обмежують можливості міської влади забезпечувати належний рівень соціальних та культурних стандартів розвитку територіальної громади, а високий рівень безробіття ще більше посилює соціальну напругу в місті.

З метою кардинального поліпшення існуючої в місті соціально-економічної ситуації Тростянецька міська рада у співпраці з громадськістю

міста та після широкого обговорення прийняла ряд програмних документів щодо розвитку міста в тому числі і Стратегічний план економічного розвитку міста. Даним документом до переліку стратегічних пріоритетів розвитку міста включене питання залучення інвестицій в економіку міста та визначені оперативні цілі і засоби реалізації зазначеного «критичного питання». Найбільш суттєвими з таких засобів є: формування реєстрів нерухомості (вільних земельних ділянок та майна виробничо-комерційного призначення), залучення бізнесових структур до їх використання, налагодження моніторингу за їх використанням та створення промислового парку «Тростянець».

Стратегічним пріоритетом міста є розбудова нової промислової зони, яка повинна в майбутньому стати місцем розташування нових високотехнологічних та екологічно безпечних виробничих потужностей.

Реалізація масштабного проекту створення промислового парку саме у місті Тростянець Сумської області сприятиме покращенню соціально-економічної ситуації, створенню нових робочих місць, активізації інвестиційної діяльності, розвитку сучасної виробничої та ринкової інфраструктури та залучення з цією метою інвестицій, що сприятимуть розвитку міста та збільшення надходжень до міського бюджету.

Поєднання в одному комплексі розташованих поряд земельних ділянок та перелічених вище функцій дозволить значно ефективніше використати наявні територіальні ресурси, із набагато вищим коефіцієнтом ефективності використання земельних ділянок, ніж при розміщенні даних функцій в окремих об'єктах на окремих земельних ділянках (за рахунок спільного використання під'їздів та проїздів, автостоянок, тощо). Окрім того підприємства групуються у промислову зону, що дозволяє мінімізувати площі територій під санітарно-захисні зони, що відповідає вимогам та рекомендаціям нормативних документів, зокрема ДБН-360-92** та ДСП - 173.

Концепція промислового парку «Тростянець»

1. Назва промислового парку – промисловий парк «Тростянець».

2. Ініціатор створення індустріального парку:

Відповідно до п.1 ст.5 Закону України «Про індустріальні парки» право на створення індустріальних парків на землях державної комунальної власності мають органи державної влади, органи місцевого самоврядування, які згідно з Конституцією України здійснюють право власника на землю від

імені Українського народу і відповідно до закону наділені повноваженнями розпоряджатись земельними ділянками.

Саме тому ініціатором створення промислового парку «Тростянець» є Тростянецька міська рада Сумської області.

Відомості про ініціатора створення промислового парку

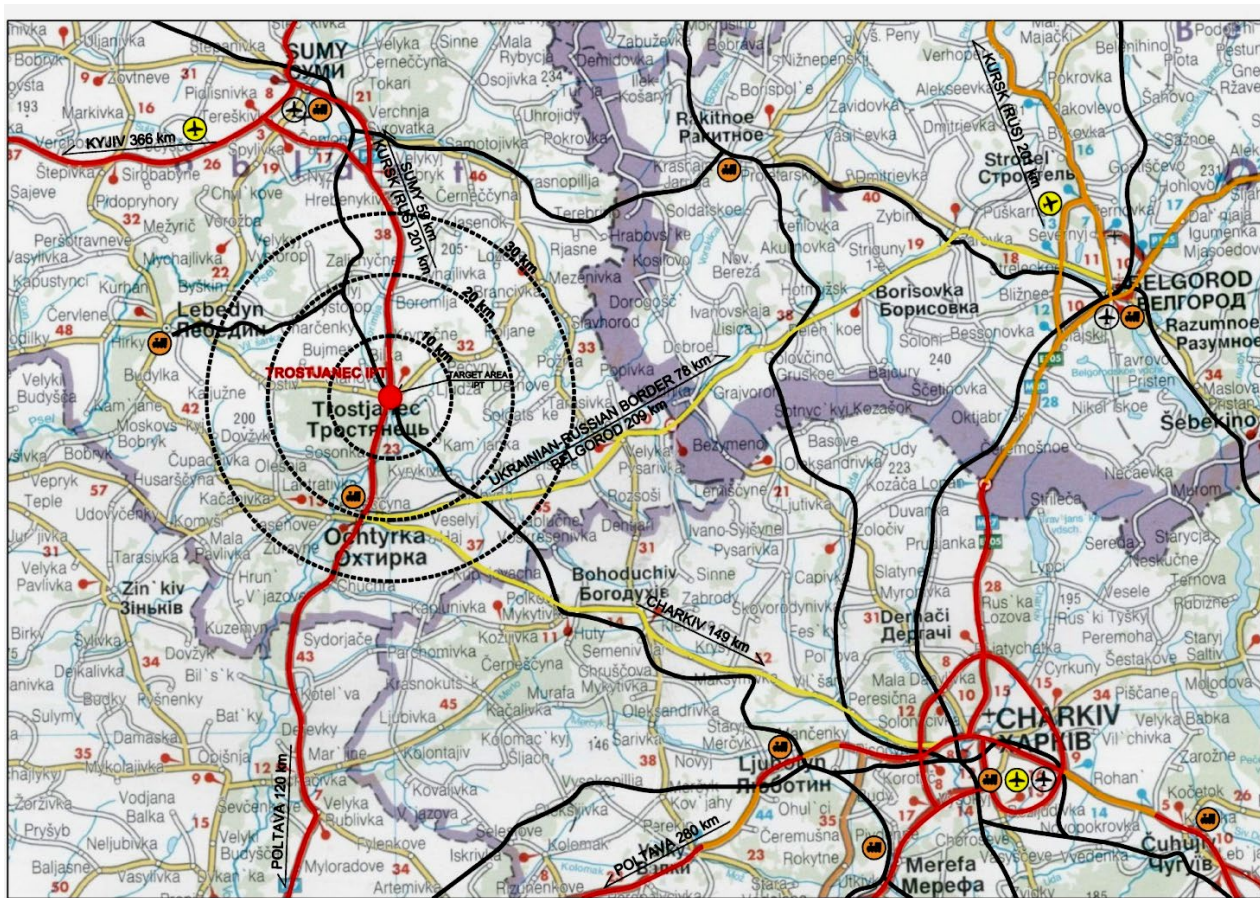
	Назва регіону (області)	Сумська область
	Назва регіону	Тростянецький район
	Назва населеного пункту	Місто Тростянець
	Інформація про керівника органу місцевого самоврядування	Бова Юрій Анатолійович
	Назва посади	Міський голова
	Поштова адреса	42600, вул. Миру, 6 м. Тростянець, Сумської області, Україна
	Телефон	(05458) 5-11-50
	Факс	(05458) 5-13-80
	Мобільний телефон	099 790 03 72
	Адреса електронної пошти	yura_bova@mail.ru

3. Мета, завдання створення та функціональне призначення промислового парку:

Метою створення промислового парку «Тростянець» є забезпечення економічного розвитку та підвищення конкурентоспроможності міста Тростянець, активізації інвестиційної діяльності в місті, створення нових робочих місць, розвиток сучасної виробничої та ринкової інфраструктури, по можливості часткового забезпечення виробництва сировини для лідера харчової промисловості ПАТ «Монделіс Україна», подальшого розвитку аграрного виробництва в районі.

Розбудова промислового парку «Тростянець» відіграватиме важливу роль у задоволенні потреб вітчизняних та іноземних інвестиційних компаній. В промисловому парку працюватимуть переважно жителі міста, але слід враховувати, що в зону охоплення промислового парку «Тростянець» також входить Охтирський та Лебединський райони, що в свою чергу надасть можливість частково працевлаштувати жителів даних районів. Таким чином, промисловий парк у Тростянці матиме регіональне значення для південної частини Сумської області, а отже суттєво впливатиме на розвиток промисловості Сумського регіону.

Зона впливу (по можливості забезпечення робочою силою)



Створення промислового парку сприятиме вирішенню ряду завдань місцевого значення:

1. покращення інвестиційної привабливості міста;
2. можливого створення промислового кластеру навколо ПАТ «Монделіс Україна», як це було погоджено радою інвесторів міста та підтверджено на громадських слуханнях з даного питання;
3. насичення ринку новою конкурентоспроможною продукцією вітчизняного виробництва;
4. збільшення експортного потенціалу місцевих підприємств;

5. сприяння розвитку малого і середнього бізнесу, що буде надавати переважно супутні послуги інвесторам;
6. створення нових виробничих потужностей на основі інноваційних технологій з високим рівнем конкурентоспроможності;
7. зменшення безробіття, створення нових робочих місць;
8. розвитку соціально-побутової, транспортної та комунальної інфраструктури міста;
9. покращення добробуту та рівня життя населення міста та прилеглих населених пунктів;
10. забезпечення росту надходжень до місцевих бюджетів, у першу чергу, за рахунок створення додаткових робочих місць (податок на доходи фізичних осіб);
11. забезпечення збалансованості та пропорційності соціально-економічного розвитку регіону;
12. сприяння активній диверсифікації Тростянецького району у виробничому відношенні;
13. проведення модернізації й реструктуризації підприємств усіх видів діяльності з метою підвищення їхньої рентабельності й конкурентоспроможності;
14. забезпечення стабільних умов інвестиційної діяльності протягом усього періоду створення, облаштування та функціонування промислового парку;
15. створення умов для підвищення добробуту та купівельної спроможності населення.

Функціональне призначення:

При створенні промислового парку «Тростянець» будуть реалізуватись такі основні принципи:

- раціонального використання природно-економічного потенціалу міста Тростянець Тростянецького району, його земельних, природних і трудових ресурсів;
- пріоритетного розвитку видів діяльності, передбачених метою створення промислового парку;
- забезпечення рівних умов, та недискримінаційного відношення до резидентів парку незалежно від обсягу інвестицій і країни походження;
- невтручання у виробничу діяльність та надання послуг резидентами промислового парку;
- стимулювання створення нових робочих місць;

- реалізації соціального партнерства між працівниками (представниками працівників), роботодавцями (представниками роботодавців) і органами місцевого самоврядування;
- розмежування повноважень і відповідальності всіх учасників процесу створення промислового парку;
- екологізація виробничо-господарської діяльності та раціональне природокористування.

Пріоритетними напрямами діяльності для визначення функціонального призначення промислового парку вважається переробка сільськогосподарської продукції, а також легка, деревообробна, автомобіле- та приладобудівна промисловість (перелік галузей може бути доповнений, та/або належним чином скоригований, відповідно до актуальних потреб громади).

На території промислового парку не можуть бути розміщені підприємства, що можуть бути шкідливими для довкілля, значною мірою забруднюють повітря та/або завдають іншої шкоди екології регіону (підприємства хімічної, металургійної, важкої промисловості, тощо).

Створення промислового парку «Тростянець» включає детальну забудову відведених земельних ділянок з облаштуванням сучасної інженерно-транспортної інфраструктури для розміщення на ній виробничих, складських та адміністративних приміщень, які повинні використовуватися підприємствами харчової або ж легкої промисловості. При цьому перевага буде надаватися підприємствам харчової та переробної промисловості за наступними напрямками виробничої діяльності:

- виробництво цукру;
- переробка молока;
- виробництво борошно-мукомельної продукції;
- переробка курячих яєць.

На території промислового парку не можуть бути розміщені підприємства, що можуть бути шкідливими для довкілля (підприємства хімічної, металургійної, важкої промисловості, тощо).

Земельні ділянки можуть бути виділені інвестором на умовах оренди або викупу.

4. Місце розташування та розмір земельної ділянки:

Земельні ділянки для створення та функціонування промислового парку «Тростянець» знаходиться у межах промислової зони міста поряд з основними виробничими потужностями одного з лідерів харчової

промисловості України ПАТ «Монделіс Україна». Парк складається з двох, розміщених поруч земельних ділянок (Схема 1).

Схема розміщення земельних ділянок, які входять до промислового парку «Тростянець»



Західні та північно-західні межі земельних ділянок промислового парку обмежені адміністративними межами міста. Зазначені земельні ділянки згідно землевпорядної документації міста, кадастрового плану, Генерального плану міста Тростянець відносяться до категорії земель промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та енергетики.

Автодороги:

По південній межі земельної ділянки проходить автодорога №Т-19-13 обласного значення Лебедин-Тростянець. На відстані 2,5 км від індустріального парку проходить автомобільна дорога державного значення № Н-12 Суми-Полтава (Глухів – Харків).

Перспективним планом розвитку зазначеного промислового району міста передбачено будівництво додаткової об'їзної автомобільної дороги обласного значення, яка буде проходити безпосередньо поруч із земельними ділянками, відібраними для створення промислового парку.

Відстань автомобільними шляхами від м. Тростянець

- до м. Київ: 364 км (головний міжнародний аеропорт в країні, здійснюються рейси до країн ЄС та інших іноземних країн);
- до м. Харків: 120 км (найближчий міжнародний аеропорт, рейси до країн ЄС);
- до м. Суми: 59 км (обласний центр Сумської області, аеропорт);
- до м. Полтава: 110 км (обласний центр Полтавської області);
- до м. Белгород: 158 км (найближче місто на території Росії);
- до українсько-російського кордону: 66 км (пункт перетину кордону – Велика Писарівка).

Місцерозташування



Залізничне сполучення: зі східного боку до земель, відібраних для створення промислового парку «Тростянець», на відстані 0,5 км підходить гілка залізничного сполучення від станції Смородине (м. Тростянець) до ПАТ «Монделіс Україна».

На відстані 3 км розташована залізнична станція Смородине (м. Тростянець) Південної залізниці, яка є одним із основних залізничних вузлів Сумської області.

Загальна площа

Загальна площа двох земельних ділянок, на яких планується створення промислового парку, складає 39,9556 га.

У відповідності до Генерального плану м. Тростянець земельні ділянки, на яких планується створення промислового парку «Тростянець», належать до категорії земель промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та енергетики. До 2008 року вищезазначені земельні ділянки входили до складу земель колишнього Південківського цукрового комбінату.

Ці ділянки належать до зони можливого розміщення перспективних екологічнобезпечних 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).

Ділянка частково потрапляє в межі санітарно-захисної зони міських очисних споруд.

5. Орієнтовний строк, на який створюється промисловий парк

Промисловий парк створюється строком на 30 років з моменту реєстрації його уповноваженим Державним органом з можливістю продовження строку відповідно до потреб ініціатора створення, керуючої компанії та учасників промислового парку.

Зазначений строк відповідає положенням Закону України «Про індустриальні парки» (п.п.1 п.1 ст.9 цього закону).

6. Вимоги до учасників промислового парку:

- ✓ Створення юридичної особи, відокремлених підрозділів (філій, представництв).
- ✓ Підприємство повинне бути прибутковим.
- ✓ Мінімальна кількість створених нових робочих місць – 50.
- ✓ Виконання вимог діючого податкового, трудового, екологічного законодавства.
- ✓ Наявність бізнес-плану розвитку підприємства мінімум на 10 років.
- ✓ Передбачення позитивного економічного та соціального ефекту від впровадження проекту.

1. Учасники, як суб'єкти господарювання будь-якої форми власності, мають бути зареєстровані на території адміністративно-територіальної одиниці, в межах якої розташований промисловий парк тобто у м. Тростянці (з метою справляння податків з підприємницької діяльності до міського бюджету).

2. Укладення в установленому чинним законодавством порядку між учасниками та керуючою компанією промислового парку угоди про

передачу у користування земельної ділянки (суборенду) з правом її забудови в межах промислового парку.

3. Укладення з керуючою компанією промислового парку договору про здійснення господарської діяльності у межах промислового парку відповідно до статті 30 Закону України «Про індустріальні парки».

4. Мінімальний гарантований строк здійснення господарської діяльності у межах промислового парку – 7 років.

5. Переважне використання праці працівників - громадян України, жителів м. Тростянець та Тростянецького району Сумської області, в якому розташований промисловий парк;

6. 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 промислового парку).

Основними містобудівними вимогами до освоєння даної території є:

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

Територія ділянок повинна бути належним чином благоустроєна та впорядкована. Покриття проїздів та автостоянки - асфальтобетон, тротуарів - тротуарна плитка.

Територія повинна бути забезпечена сучасним енергозберігаючим зовнішнім освітленням, візуальною рекламою, інформаційними стелами, тощо.

Зважаючи на державну політику в галузі енергозбереження, сучасні світові тенденції та постійне зростання цін на енергоресурси, при проєктуванні та будівництві об'єктів промисловості доцільно максимально повно використовувати сучасні високоефективні енергозберігаючі технології та матеріали, зокрема конструкції з мінімальним коефіцієнтом теплопровідності, сучасні альтернативні джерела енергії, інженерне обладнання з високим коефіцієнтом корисної дії, тощо.

При подальшому проєктуванні 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 машино-місць, тощо.

7. Орієнтовні сумарні обсяги споживання енергоресурсів, води тощо

Потребу та рівень споживання енергетичних ресурсів підприємствами промислового парку «Тростянець» було визначено на підставі таких умов:

- загальна площа земельних ділянок промислового парку для оренди (продажу) становить 39,9556 га;
- загальна площа виробничих та адміністративних приміщень, складів, об'єктів, інфраструктури та іншої забудови становить 96,7 тис. м² (24,4% від загальної площі земельних ділянок парку);
- на території промислового парку «Тростянець» на час його повного освоєння заплановано створити близько 3200 нових робочих місць.

Потреба у енергетичних ресурсах для підприємств промислового парку визначалось шляхом застосування нормативів середнього відносного споживання ресурсу певного виду на одиницю земельної площі. При цьому формула розрахунку потреби у ресурсі матиме вигляд:

$$Q_{\max} = \text{розмір земельної ділянки (га)} \times \text{середнє відносне споживання}$$

7.1. Потреба у газопостачанні

Формула	Q max = розмір (га) x середнє відносне споживання в м ³ /год.					
	га	середнє очікуване споживання м ³ /год., га	кількість робочих годин	кількість робочих днів	коефіцієнт корекції гнучкості	приблизна очікувана потреба у газі м ³ /рік
Ділянка 1	31,5852	60	8	150	1,2	2 728 961
Ділянка 2	8,3704	60	8	260	1,2	1 253 551
Всього	39,9556					3 982 512

$$Q_{\text{загальне}} = 3\,982\,512 \text{ м}^3/\text{рік}$$

Відповідно до наведених ресурсів річний обсяг споживання природного газу підприємствами промислового парку «Тростянець» складе близько 4,0 млн. м³/рік. З тенденцією до подальшого збільшення обсягів його споживання.

Для забезпечення потреби підприємств та інших споживачів промислового парку у визначених обсягах природного газу необхідно

здійснити будівництво підвідного газогону середнього тиску (P=3,3 Ø=300мм) від центральної міської газорозподільної станції до точки перетину під'їзних автомобільних доріг, розташованої біля земельних ділянок №1 та №2 з облаштуванням відповідного газорозподільного пункту. Орієнтовна довжина такого підвідного газогону складає близько 850 метрів.

Будівництво газорозподільної мережі в межах промислового парку промислові підприємства, які входитимуть до складу такого парку будуть здійснювати за рахунок власних інвестицій.

7.2. Потреба у електроенергії

Формула	Q _{max} = розмір (га) x середнє відносне споживання в КВт/га					
	га	середнє споживання КВт/га	кількість робочих годин	кількість робочих днів	корекція гнучкості	загальна потреба в електроенергії МВт
Ділянка 1	31,5852	100			1,1	3,47
Ділянка 2	8,3704	100			1,1	0,92
Всього	39,9556					4,39

Q загальне = 4,39 МВт

За проведеними розрахунками промислові підприємства, які будуть входити до складу учасників промислового парку «Тростянець», на час його повного освоєння будуть щорічно споживати електричної енергії в обсягах 4,3-5,0 МВт.

На початковій стадії облаштування промислового парку у місті для забезпечення першочергових потреб у електричній енергії, на наш погляд, достатньо буде потужностей двох ліній електропередач ЛЕП 10кВт «Гай» та ЛЕП 10 кВт «Білка», які проходять на території земельних ділянок, відібраних під розміщення промислового парку «Тростянець».

В подальшому для забезпечення потреб промислового парку в електричній енергії та забезпеченні режиму стабільного її постачання необхідно провести будівництво нової високовольтної ЛЕП потужністю 35 кВт центральної міської електричної підстанції до точки перетину під'їзних автомобільних доріг, розташованої між земельними ділянками №1 та №2 з облаштуванням там трансформаторної електричної підстанції 35/10 кВт, орієнтовна довжина такої ЛЕП становитиме близько 1500 метрів. Будівництво ж системи ліній електрозабезпечення в середині парку

промислові підприємства – учасники парку будуть здійснювати за рахунок власних інвестицій.

7.3. Потреба у водопостачанні та водовідведенні

Формула	Q _{max} = розмір (га) x середнє відносне споживання в м ³ /рік, га					
	га	середнє споживання м ³ /год., га	кількість робочих годин	кількість робочих днів	корекція гнучкості	загальна потреба у воді м ³ /рік
Ділянка 1	31,5852	4,32	8	150	1,1	180 111
Ділянка 2	8,3704	3,46	8	260	1,1	66 264
Всього	39,9556					246 375

Q загальне = 246 375 м³ /рік

Відповідно до проведених розрахунків суб'єкти, які будуть учасниками промислового парку «Тростянець», щорічно споживатимуть води в обсягах близько 246,4 тис. м³.

Зрозуміло, що водогін, який прокладено до центральних міських очисних споруд і який має діаметр 50 мм, не в змозі забезпечити потреби промислового парку у воді. Тому для забезпечення режиму стабільного використання води у запланованих обсягах необхідно побудувати підвідний пожежно-господарський водогін діаметром труби не менше 150 мм від водозабору по вул. Фурманова до точки облаштування центру водорозподільних мереж по ділянках парку, яка розташована на перетині під'їзних автомобільних доріг між земельними ділянками №1 та №2. Орієнтовна довжина будівництва такого водогону складе близько 1000 м.

Водорозподільні мережі в межах промислового парку підприємства – учасники парку будуть розбудовувати за рахунок власних інвестицій.

Що стосується системи водовідведення з промислового парку, то з урахуванням існуючого рельєфу місцевості та того, що центральні міські очисні споруди розташовані поруч із земельною ділянкою №1, оптимальним вбачається варіант будівництва самопливного стічного колектора з діаметром труби 300-500 мм від центру земельної ділянки №1 по південно-східній межі земельної ділянки №2 та будівництво там погружної каналізаційної насосної станції з напірним колектором до центральних міських очисних споруд.

7.4. Поверхневі води:

На відстані 1000 м від земель промислового парку розташована водойма ємністю 266,5 тис. м³.

8. План розвитку промислового парку:

В межах промислового парку «Тростянець» планується розбудова промислових підприємств та їх виробничих потужностей за виробничими напрямками промислового парку, визначеними радою інвесторів міста та на громадських слуханнях з даного питання. При цьому, пріоритетними напрямками в розбудові парку будуть харчова промисловість та переробка сільськогосподарської продукції. Також концепція створення парку передбачає можливість розбудови підприємств у сфері легкої промисловості, високотехнологічного машинобудування, електронної промисловості та обробки матеріалів.

Крім зазначених виробничих об'єктів планується розміщення офісно-ділового, логістичного та складських комплексів.

Офісний центр може включати бізнесові офіси вільного планування, бізнес-інкубатори, офіси для розміщення дослідницьких центрів або груп та компаній з розробки програмного забезпечення та інших високотехнологічних продуктів.

Також тут можуть бути розміщені відділення банківського обслуговування, підприємства громадського харчування, торгівельного та побутового обслуговування, бізнес-готель з вуличними та підземними паркінгами.

8.1. У просторовому вимірі

У просторовому вимірі заплановано відділення на ділянці №1 4-х окремих будівельних зон (зони «А», «Б», «В», «С»). Причому орієнтована площа зони «А» буде становити 16,5 га. Площа зони «Б» буде становити близько 3,0852 га, площа зони «В» становитиме орієнтовно 7 га і площа зони «С» складатиме орієнтовно 5 га.

На земельній ділянці №2 передбачається створення ще двох будівельних зон (зони «Д» та «Е»). Зазначені будівельні зони передбачається створити орієнтовними площами 4,00 га та 4,3704 га відповідно.

**Схема розподілу земельних ділянок
промислового парку «Тростянець» на будівельні зони**



Ділянка 1 - площа 31,5852 га

(напрямок – загальнопромислова економічна діяльність за визначеними планом створення індустріального (промислового) парку видами діяльності):
Орієнтовна кількість створених робочих місць - 2400 чол.
Заплановано забезпечити комунальними послугами дані підприємства шляхом:

1. Електрозабезпечення :

По північно-західній межі земельної ділянки проходить лінія електропередач потужністю 10 кВт «Гай». На відстані 900 м від земельної ділянки розташована центральна міська електростанція потужністю 5 МВт з можливістю після реконструкції збільшити потужність у 2 рази.

2. Газозабезпечення:

На відстані 450 м від земельної ділянки розташована міська газорозподільна станція, проходять газопроводи високого тиску (P=13,0, Ø=250 мм) та середнього тиску (P=3,3, Ø=300 мм).

3. Водопостачання:

На відстані 700 м від земельної ділянки розташовано водозабір по вул. Фурманова потужністю V=17 м.куб/год. (з можливістю збільшення

потужностей в 2,5 рази). По західній межі земельної ділянки проходить водогін ($\varnothing=50$ мм) до міських очисних споруд, які розташовані поруч із земельною ділянкою.

4. Водовідведення:

На відстані 300 м від земельної ділянки розташовані міські очисні споруди. Потужність очисних споруд складає $V=117$ м.куб/год. Очисні споруди потребують часткової реконструкції.

Ділянка 2 - площа 8,3704 га

(напрямок – загальновиробнича економічна діяльність за визначеними планом створення парку напрямками діяльності та розбудова офісних центрів і центрів обслуговування бізнесу):

Орієнтовна кількість створених робочих місць - 800 чол.

Заплановано забезпечити комунальними послугами дані підприємства шляхом:

1. Електрозабезпечення :

Через земельну ділянку проходить лінія електропередач потужністю 10 кВт «Гай». На відстані 1,3 км від земельної ділянки розташована центральна міська електростанція потужністю 5 МВт.

2. Газозабезпечення:

На відстані 1,0 км від земельної ділянки розташована міська газорозподільна станція, проходять газопроводи високого тиску ($P=13,0$, $\varnothing=250$ мм) та середнього тиску ($P=3,3$, $\varnothing=300$ мм).

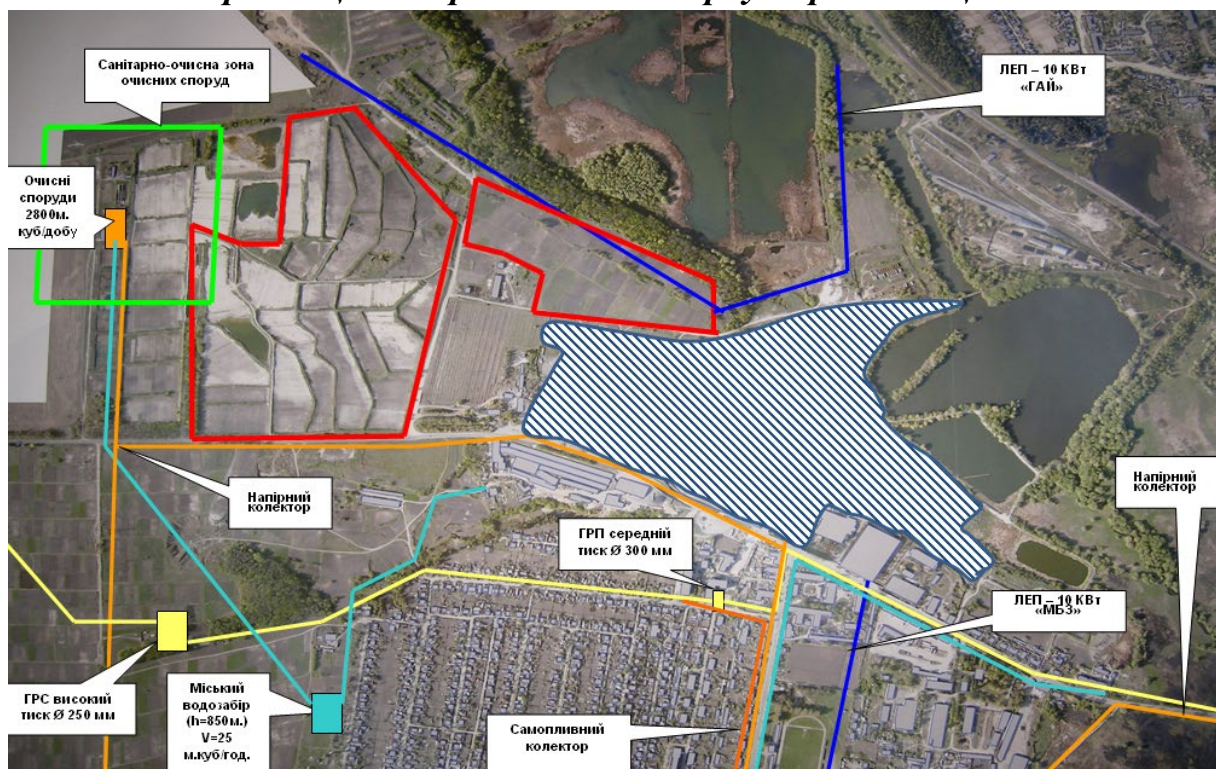
3. Водопостачання:

На відстані 1,1 км від земельної ділянки розташовано водозабір по вул. Фурманова потужністю $V=17$ м.куб/год. На відстані 750 м від земельної ділянки проходить водогін ($\varnothing=50$ мм) до міських очисних споруд.

4. Водовідведення:

Відстань до очисних споруд - 750 м, потужність очисних споруд складає $V=117$ м.куб/год. Очисні споруди потребують часткової реконструкції.

Наявність інженерних комунікацій в зоні розміщення промислового парку «Тростянець»



При розробці зонування території парку враховуватиметься наступне:

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

Універсальний просторовий план має на меті забезпечення вигідного розташування будівель на ділянках та оптимальне використання земель промислового парку. Виконуючи зонування ділянок, у концептуальному дизайні бралися до уваги такі основні чинники:

- Доступ до ділянок з північного та південно-східного боків через регіональну/національну мережу доріг (з урахуванням будівництва нової під'їзної дороги).
- Наявність залізничної гілки з північно-західного боку.
- Практично нульовий нахил для облаштування каналізаційної мережі.
- Створення промислового парку з максимально можливим використанням зелених насаджень для привабливого ландшафту.
- Розташування будівель з можливістю коригування щодо їх розміру та термінів виконання робіт.

- Використання місцевого ландшафту, для створення природних огорож для промислових приміщень.

Вважається, що майданчики кожної наступної площадки забудовуватимуться після завершення попередньої. Такий підхід дозволить повторно інвестувати прибутки від попередніх площадок, тобто зменшити залежність від зовнішніх джерел фінансування.

Досвід свідчить про те, що не варто розміщувати об'єкти у початковому варіанті занадто щільно, щоб дати змогу інвесторам розширити приміщення та майданчики за такої необхідності.

Оренду (продаж) ділянок доцільно здійснювати від проїзду (автодороги Лебедин-Тростянець), що дозволить здійснювати планове і впорядковане освоєння території, трасування проїздів і доріг, а також інженерних мереж.

Допускається продаж кількох ділянок одному інвестору.

Дроблення ділянок на менші за площею допускається. При цьому слід зазначити, що площа ділянки 1,5-2,0 га є фактично мінімально необхідною для розміщення повноцінного виробничого чи складського об'єкту.

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

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

8.2. В часовому вимірі

Після прийняття рішення про створення промислового парку «Тростянець», послідовність етапів його розвитку заплановано розподілити на наступні етапи:

1. «Реєстраційний» (до вересня 2014 р.).
2. «Конкурсний» (друга половина 2014 р.- I квартал 2015 р.).
3. «Облаштування промислового парку» (2015 р.-2016 р.).
4. «Наповнення промислового парку» (друга половина 2015 р. – 2016 р.).
5. «Функціонування промислового парку» (з 2017 р. – 2043 р., з можливістю подальшої пролонгації терміну функціонування промислового парку).

ЕТАП 1. «Реєстраційний»:

Основні завдання, які будуть вирішені на даному етапі:

- 1.1. Подача заяви в Державне агентство з інвестицій та управління

національними проектами України для включення промислового парку «Тростянець» до державного реєстру індустріальних парків.

1.2.Засідання Міжвідомчої експертної групи та прийняття рішення про занесення промислового парку «Тростянець» до державного реєстру індустріальних парків.

1.3.Підготовка та подання пакету документів на отримання державної підтримки на розвиток промислового парку.

На цьому етапі відбудеться подача заяви та пакету супутніх документів до Держінвестпроекту для включення промислового парку «Тростянець» до державного реєстру індустріальних парків, а також розгляд поданих документів на засіданні Міжвідомчої експертної ради з подальшим прийняттям відповідного рішення. Припускаємо, що після розгляду даного питання, а також внесення необхідних зауважень та поправок (у випадку їх виникнення), промисловий парк «Тростянець» буде внесений до державного реєстру. Наступним етапом, після включення до реєстру буде робота по включенню промислового парку «Тростянець» до переліку пілотних індустріальних парків України, для розвитку яких буде виділятися державна підтримка.

ЕТАП 2. «Конкурсний»:

На даному етапі будуть вирішуватися наступні завдання:

- 2.1.Розробка промоційних матеріалів про промисловий парк.
- 2.2.Проведення широкої промоційної кампанії через ЗМІ, мережу Інтернет, участь в інвестиційних заходах, персональне розповсюдження інформації серед потенційних партнерів, тощо.
- 2.3.Підготовчі роботи для проведення конкурсу з вибору керуючої компанії промислового парку: розроблені та затверджені умови конкурсу, створена конкурсна комісія, затверджений її склад та порядок роботи, підготовлена конкурсна документація та публічно оголошено про початок конкурсу.
- 2.4.Безпосереднє проведення конкурсу та визначення керуючої компанії промислового парку «Тростянець». Підписання угоди між ініціатором створення промислового парку та керуючою компанією – переможцем конкурсу.

Необхідно зауважити, що реалізація даного етапу може привести до 2-х результатів:

1. В результаті проведення конкурсу ініціатор знаходить керуючу компанію для промислового парку і укладає з ним угоду;
2. В результаті конкурсу ініціатор не знаходить керуючої компанії. У цьому

випадку проводиться повторна робота з промоції промислового парку та оголошується ще один конкурс.

У випадку відсутності переможця за підсумками повторного конкурсу на вибір керуючої компанії промислового парку, ініціатор може розглядати варіанти продовження роботи над пошуком потенційних кандидатів на роль керуючої компанії з подальшим оголошенням повторних конкурсів, або ж створення індустріального парку самостійно – через власне комунальне підприємство.

Всі видатки по реалізації даного етапу будуть повністю фінансуватись з міського бюджету.

ЕТАП 3. «Облаштування парку»:

Південно-західний мікрорайон міста є найбільш потужним та економічно-розвинутим мікрорайоном міста. Поряд з лідером харчової промисловості та бюджетоутворюючим підприємством не тільки міста та району, а й області і в цілому нашої держави – Тростянецькою фабрикою. «Україна» ПАТ «Монделіс Україна», виробничі потужності якої займають площу 32 га, яка успішно працює і розвивається у місті та планує в подальшому нарощувати свій промисловий та логістичні потенціали, також працюють підприємства ТОВ «Тростянецький машинобудівний завод», Тростянецьке автотранспортне підприємство ВАТ «Тростянецьке АТП №15946» і група приватних підприємств та фізичних осіб – підприємців, які у своїй роботі використовують потужності колишнього районного підприємства ВАТ «Сільгосптехніка».

Вже на сьогодні вантажообіг цих підприємств, і в основному шоколадної фабрики, складає на рік близько 70 – 80 тисяч тонн з подальшою перспективою його зростання до 120-140 тисяч тонн на рік. Враховуючи, що близько 75% вантажообігу усього промислового мікрорайону здійснюється автомобільним транспортом, а також те, що поряд з виробничими потужностями ПАТ «Монделіс Україна», як уже відмічалось раніше, планується розбудова об'єктів промислового парку «Тростянець» сумарний вантажообіг по зазначеному мікрорайону може суттєво зрости, що створить потенціальний ризик стабільного та ритмічного вантажоперевезення на ці промислові підприємства, так як для такого перевезення використовується, в основному, одна автомобільна дорога Тростянець – Лебедин з мостом через річку Боромля, який за своєю вантажопід'ємністю та іншими експлуатаційними характеристиками вже вичерпав свій розрахунковий ресурс експлуатації. Крім того дана автодорога виходить на одну із центральних вулиць міста – вулицю Горького, що значно збільшує вантажопотік в

центральної частині міста, чим погіршує у цій частині екологічний вплив на навколишнє природне середовище, безпеку населення та перевантажує схеми існуючого транспортного сполучення міста.

Саме тому стрижневим питанням розбудови промислового парку «Тростянець» є будівництво нової під'їзної автомобільної дороги до цього мікрорайону, яка буде проходити повз центральну частину міста, що зменшує негативний вплив на навколишнє природне середовище у місті та забезпечує відповідну безпеку транспортного, пішохідного та велосипедного руху, і дозволяє оптимізувати існуючі схеми транспортного сполучення у місті. Дана альтернативна під'їзна дорога проходить поруч з усіма земельними ділянками, які виділені для облаштування промислового парку «Тростянець», з можливістю облаштування під'їздів до них, місць для зупинки та очікування автотранспорту, а також дає можливість покращення автомобільного сполучення у місті з облаштуванням безпечних схем посадки та висадки пасажирів, які будуть відвідувати цей промисловий мікрорайон міста.

У подальшій перспективі розвитку міста будівництво такої альтернативної під'їзної дороги стане основною частиною будівництва нової об'їзної автомобільної дороги, що буде проходити повз центральну частину міста та дасть можливість покращити автомобільне сполучення в усій південній частині Сумської області.

З розрахунку на подальше нарощування та розбудову свого виробничо-логістичного потенціалу у будівництві такої альтернативної під'їзної дороги висловило свою зацікавленість ПАТ «Монделіс Україна», яке в передпроектних обговореннях можливостей будівництва цієї під'їзної дороги висловило готовність прийняти участь у співфінансуванні її будівництва у розмірі 30—35% від її проектної вартості.

Відповідно до техніко – економічних обґрунтувань будівництва об'їзної дороги на ділянці автомобільних доріг Суми – Полтава, Ромни – Липова Долина – Лебедин – Тростянець – Мезенівка по місту Тростянець від вулиці Шевченка до вулиці Набережна вартість виконання будівельно – монтажних робіт по цій ділянці автодороги буде складати 74 млн. грн., а загальна вартість її будівництва складе 98,8 млн. грн.

Так як 30% вартості будівництва дороги на умовах співфінансування планує взяти на себе ПАТ «Монделіс Україна», частка інших інвесторів у фінансуванні будівництва такої автомобільної під'їзної дороги буде скласти 69,2 млн. грн., що і буде враховано у завданнях з облаштування парку.

Таблиця 8.1 – Завдання по облаштуванню парку та їх орієнтовна вартість * **

№	Найменування робіт	Вартість тис. грн.
1.	Виготовлення проектно-кошторисної документації	2330-2490
2.	Виконання робіт у відповідності до проектно-кошторисної документації, в т.ч.:	77780-83100
2.1.	Будівництво альтернативної під'їзної автомобільної дороги	69200-72500
2.2.	Будівництво підвідного газогону середнього тиску \varnothing 300 мм до земельних ділянок	500-650
2.3.	Будівництво водогону \varnothing 200 мм від водозабору по вул. Фурманова	400-500
2.4.	Будівництво напірної каналізаційної мережі до центральних очисних споруд	300-400
2.5.	Будівництво внутрішніх автомобільних доріг	400-600
2.6.	Прокладання електричного кабелю високої напруги 35 кВт від центральної підстанції	250-400
2.7.	Будівництво газорозподільного пункту з під'єднанням споживачів	800-950
2.8.	Трансформаторна підстанція 35/10 кВт з підключенням до споживачів	5200-6100
2.9.	Будівництво системи ливневої каналізації та дренажу	330-400
2.10	Обладнання протипожежних резервуарів	400-600
ВСЬОГО		80110-85590

* в розрахунку прийнято, що розмір проектно-кошторисних робіт з проектування промислових об'єктів становить 3 % від їх кошторисної вартості.

** вартість інших видів робіт встановлено по укрупнених показниках, точну потребу в ресурсах буде визначено вже безпосередньо при проектуванні.

ЕТАП 4. «Наповнення промислового парку»:

Ключовим завданням даного етапу є пошук, спільними зусиллями керуючої компанії та потенційних учасників промислового парку «Тростянець». Для досягнення цієї цілі планується реалізувати наступні завдання:

- 4.1. Проведення промоційно-агітаційної кампанії серед потенційних учасників.
- 4.2. Проведення зустрічей із зацікавленими учасниками, підготовка інформації за їхніми запитами, прийняття рішення та підписання угод про участь в промисловому парку.

4.3. Виготовлення проектно-кошторисної документації на спорудження виробничих потужностей учасників промислового парку.

4.4. Будівництво виробництв та введення їх в експлуатацію.

Необхідно відмітити, що швидкість наповнення парку у великій мірі буде залежати від 2-х груп факторів.

Перша група факторів – об’єктивні, на які ініціатор і керуюча компанія не будуть мати впливу. До них належать:

- політична ситуація в країні;
- економічна ситуація в світі, та в країні зокрема;
- інвестиційний клімат в країні.

Друга група – суб’єктивні фактори, на які ініціатор буде мати можливість впливати по мірі можливості. До них належать:

- ефективність діяльності менеджменту керуючої компанії в контексті проведення промоційної кампанії по залученню учасників і швидкості та якості виконання робіт по облаштуванню промислового парку;
- налагодження ефективної взаємодії з представниками влади в частині отримання необхідних дозвільних документів;
- забезпечення учасників парку консалтинговою допомогою в період прийняття рішення;
- допомога в підборі та залученні робочої сили для учасників промислового парку.

Виходячи з припущення, що перша група факторів буде сприятлива, то, маючи певний реальний вплив на другу групу факторів, можна сподіватися на можливість наступного наповнення промислового парку в розрізі років:

Таблиця 8.2 – Орієнтовний календарний план наповнення парку * **

Учасник	Отримання інформації	Вивчення ситуації	Прийняття рішення, укладання угод розробка проекту	Будівництво об’єкта	Початок виробництва
1	2014	2014	2015	2015	2016
2	2014	2014	2015	2015	2016
3	2014	2015	2016	2016	2017
4	2014	2015	2016	2016	2017
5	2014	2015	2016	2016	2018
6	2014	2015	2016	2017	2018

* Нумерація учасників уявна, без прив'язки до конкретної ділянки та конкретного виробника.

** На будівництво кожного виробництва, у відповідності до аналізу доступної інформації по створенню виробництв, ми відводимо 18 місяців.

ЕТАП 5. «Функціонування промислового парку»:

У відповідності до нашої Концепції, першу промислову продукцію промисловий парк «Тростянець» почне виробляти в 2016 році і планово вийде на повну потужність в 2018 році.

9. Орієнтовні ресурси, необхідні для створення та функціонування промислового парку, очікувані джерела їх залучення

У відповідності до п.6 Постанови Кабінету Міністрів України від 16 січня 2013 року №216 «Про затвердження Порядку прийняття рішення про включення індустріального (промислового) парку до Реєстру індустріальних (промислових) парків», визначено що одним із основних критеріїв включення до Реєстру залучення недержавних джерел фінансування в обсязі не менш як 75% кошторисної вартості проекту облаштування промислового парку. Промисловий парк «Тростянець», згідно даної концепції прагне претендувати на отримання зазначеної державної допомоги.

Таким чином, процес створення промислового парку може мати два варіанти:

1. Облаштування промислового парку за кошти керуючої компанії та учасників парку.
2. Облаштування промислового парку за рахунок співфінансування державного бюджету, керуючої компанії та учасників парку.

У випадку повної відсутності державної підтримки на створення промислового парку, підбір керуючої компанії буде дуже проблематичним, оскільки, видатки на облаштування промислового парку становитимуть усереднено більше 85,6 мільйона гривень (виходячи з розрахунків приведених в таблиці 9.1), в той час як прибуток, який може генерувати керуюча компанія від управління індустріальним парком та власної господарської діяльності, може бути орієнтовно біля 6000000,0 грн. (шість мільйонів) гривень в рік. В такому разі термін окупності буде становити, без врахування часової вартості грошей, більше 13 років, що не являється інвестиційно привабливим проектом для жодного інвестора.

Виходячи з вищевикладеного, оптимальним було б отримання коштів державного бюджету в розмірі до 21400000 млн. (21 мільйон чотириста

тисяч) гривень як співфінансування для облаштування промислового парку разом з коштами керуючої компанії, у відповідності до діючого законодавства, що дозволить великою мірою вплинути на термін окупності проекту та перетворять його у інвестиційно-привабливий для потенційної керуючої компанії.

Таблиця 9.1 – Потреба в фінансових ресурсах для створення парку *
**

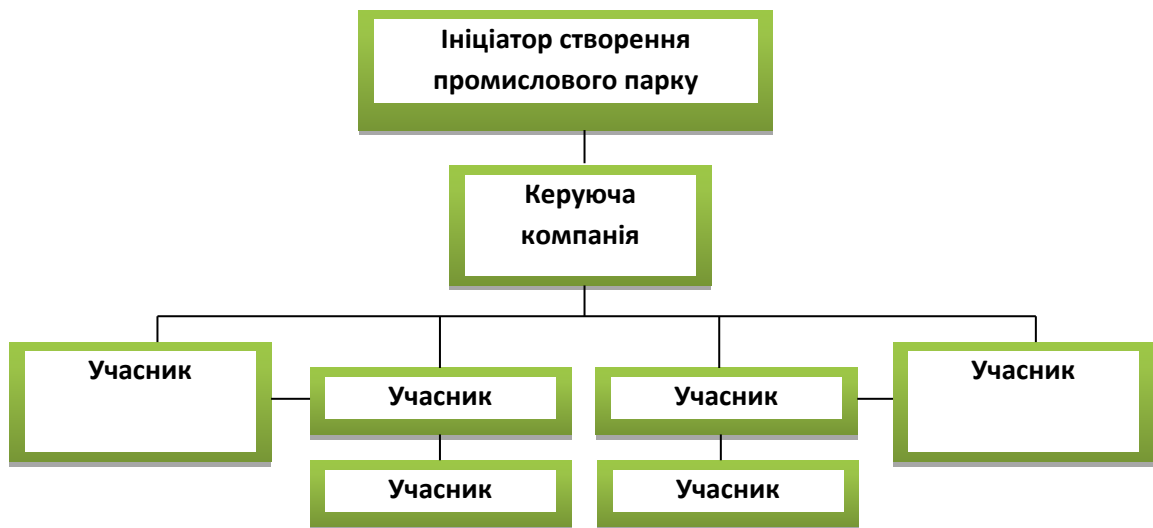
№	Стаття видатків	Орієнтовна потреба, тис. грн.	Джерело фінансування
Етап 1			
1.1	Робота над Концепцією	-	-
Етап 2			
2.1	Виготовлення промоційної продукції, участь в інвестиційних заходах, проведення конкурсу на визначення керуючої компанії	30,0	Міський бюджет
Етап 3			
3.1	Облаштування індустріального парку	21398,0	Державний бюджет
		64192,0	Керуюча компанія
Етап 4			
4.1.	Наповнення індустріального парку	481768,0	Учасники індустріального парку

* 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.

** Величину витрат по наповненню індустріального парку приймаємо на рівні 75% від залучених інвестицій, залишаючи 25 % на впровадження «ноу-хау» технологічних рішень.

10. Організаційна модель функціонування промислового парку

Промисловий парк «Тростянець» матиме 3-рівневу організаційну структуру, а саме: ініціатор, керуюча компанія та учасник промислового парку з чітким визначенням прав і обов'язків кожного елемента цієї структури, у відповідності до Закону України «Про індустріальні парки».



Ініціатор:

- приймає рішення про створення промислового парку;
- розробляє та затверджує Концепцію промислового парку;
- подає заявку та пакет документів на проведення державної реєстрації промислового парку;
- подає заявку на отримання державної підтримки на облаштування парку;
- бере участь у облаштуванні промислового парку у випадку затвердженого державного фінансування;
- організовує та проводить конкурс на відбір керуючої компанії;
- передає керуючій компанії в оренду земельні ділянки відведені під створення промислового парку;
- самостійно визначає порядок взаємодії з керуючою компанією;
- контролює утримання переданого майна в належному стані, не допускає його погіршення, або вимагає відшкодування нанесених збитків;
- по мірі можливості надає організаційну та консалтингову допомогу керуючій компанії та учасникам промислового парку.

Ініціатор щоквартально отримує звіти від керуючої компанії про функціонування промислового парку;

Керуюча компанія :

- здійснює облаштування промислового парку відповідно до умов договору з ініціатором за рахунок власних чи запозичених коштів;
- забезпечує розробку та виконання бізнес-плану промислового парку;
- одержує дозволи та погодження в органах місцевої влади, органах

місцевого самоврядування, необхідні для здійснення господарської діяльності в межах парку;

- утримує парк в належному стані;
- щоквартально звітує про діяльність парку;
- проводить діяльність по залученню нових учасників промислового парку;
- передає в суборенду земельні ділянки учасникам та створює умови для підключення учасників до інженерних мереж та комунікацій;
- за погодженням з учасниками представляє їх інтереси у відносинах з дозвільними органами, службами, підприємствами, установами та організаціями;
- здійснює господарську діяльність в межах промислового парку.

Учасник промислового парку:

- провадить господарську діяльність на території промислового парку дотримуючись діючого законодавства України;
- дотримується умов укладених договорів з керуючою компанією;
- забезпечує належне утримання переданих йому в суборенду земельної ділянки та елементів інфраструктури.

Щоб стати учасником промислового парку необхідно укласти договір з керуючою компанією та набути права на земельну ділянку у межах промислового парку (суборенда).

Істотними умовами договору між учасниками і керуючою компанією є: види діяльності, робота та послуги, які здійснюються за умовами договору; переважне використання людських ресурсів – громадян України; умови, обсяги та порядок створення і поліпшення об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури та інших об'єктів на земельних ділянках, учасник; строк дії договору; інвестиційні зобов'язання учасника; фінансові відносини сторін; відповідальність за невиконання сторонами зобов'язань та порядок вирішення спорів; порядок продовження і припинення дії договору; а також права та обов'язки сторін.

11. Очікувані результати функціонування промислового парку

11.1 Загальні тенденції

- Збільшення надходження грошових коштів до бюджетів всіх рівнів і в першу чергу до міського бюджету.
- Створення нових робочих місць для мешканців міста Тростянець, Тростянецького району, а також сусідніх адміністративно-територіальних одиниць (Охтирського та Лебединського районів)

Сумської області.

- Підвищення рівня ділової активності бізнес-середовища в м. Тростянець та в зоні впливу промислового парку.
- Підвищення інвестиційного, ділового та економічного іміджу міста Тростянець, Сумської області і України.
- Забезпечення реалізації державних та місцевих програм щодо залучення інвестицій, підтримки підприємництва, державних та регіональних соціальних програм.
- Збільшення обсягу залучених у реальний сектор економіки міста інвестицій.
- Залучення новітніх технологій виробництва товарів та послуг.
- Розвиток міжгалузевої кооперації між учасниками промислового 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

У відповідності до нашого бачення, територія промислового парку буде 100% освоєна протягом 3-ти років – в середньому по 2 (або в реальності 1 – 2) ділянки на рік. У відповідності до зручності освоєння припускаємо, що послідовність освоєння буде відповідати просторовому розміщенню відповідно до виділених зон забудови індустріального парку.

Кількість новостворених місць визначено експертним шляхом. У відповідності до цього прогнозу динаміка кількості робочих місць на території індустріального парку протягом 10 років буде наступна.

Таблиця 11.1 – Динаміка кількості робочих місць по ділянках промислового парку «Тростянець» *

Ділянки	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
А	368	525	750	750	750	750	750	750
Б	220	315	450	450	450	450	450	450
В	294	420	600	600	600	600	600	600
С	294	420	600	600	600	600	600	600
Д	196	280	400	400	400	400	400	400
Е	196	280	400	400	400	400	400	400
Разом	1568	2240	3200	3200	3200	3200	3200	3200

* Кількість робочих місць і порядок їх створення може коригуватися

за рахунок технологічності виробництв, які учасники парку розташують на його території.

Розрахунками передбачено, що у 2017 році на виробництвах у промисловому парку буде створено близько 3200 нових робочих місць.

Таким чином, виходячи з вищенаведеного, можна сказати, що діяльність промислового парку позитивно вплине на соціальне життя міста, району та сусідніх районів Сумської області, які потрапляють до зони впливу, відповідно відстаней та транспортного сполучення до промислового парку «Тростянець».

11.3 Залучення прямих інвестицій

При розгляді питання про величину залучених інвестицій в будівництво виробничих потужностей в межах індустріального парку його учасниками, при відсутності реальних пропозицій станом на сьогодні, ми скористалися аналітичним методом. Шлях наших розрахунків йшов від зворотного – використовуючи основні показники інвестиційних проектів.

Отже, для того, щоб інвестиційний проект був привабливим для потенційного інвестора, термін його окупності, період повернення капіталовкладень – **pay-back period (PBP), повинен бути не більше 8 років.** В іншому разі проект буде малопривабливим, і такий інвестор не стане учасником нашого промислового парку.

У випадку, якщо інвестиційний проект буде мати термін окупності менше 8 років, то показники ПІ нашого промислового парку від того лише зростуть.

Для можливості використання спрощеної методики, оскільки це лише Концепція, а не конкретний інвестиційний проект, припускаємо що грошові потоки будуть незмінні. В такому разі, формула обрахунку буде мати наступний вигляд:

$$\text{ТІС (обсяг інвестицій)} = 8 \times (\text{PBP}) \times \text{NP};$$

NP (чистий прибуток) промислового парку приймаємо на рівні чистого прибутку учасників промислового парку на час його повного заповнення, орієнтовно в 2018 році (Таблиця 11.7), після сплати податку на прибуток (Таблиця 11.8).

Таким чином:

$$\begin{aligned} \text{ТІС (обсяг інвестицій)} &= 8 \times (73440 \text{ тис. грн.} - 13219 \text{ тис. грн.}) \\ &= 481768 \text{ тис. грн.} \end{aligned}$$

Таким чином, виходячи з розрахунків, можна припустити, що діяльність промислового парку «Тростянець» в час його повноцінного заповнення учасниками дозволить залучити приблизно 481,77 мільйонів гривень прямих інвестицій.

11.4 Фінансові результати діяльності промислового парку

В даному підрозділі Концепції наводимо прогноз доходів, які отримає державний бюджет України та місцеві бюджети від діяльності промислового парку «Тростянець» протягом періоду до 2023 року.

Тут і далі в розрахунку ми вказуємо обсяги фінансових результатів роботи промислового парку «Тростянець» з 2018 року – тобто року в якому, згідно даної Концепції, відбудеться остаточне наповнення парку учасниками та вихід їх підприємств на планові потужності. Планувати фінансові результати для 2015-2017 років буде не коректно, не знаючи наперед про тип інвесторів (учасників), черговість їх входження в парк, сфери їх діяльності, обсягів виробництва тощо.

Спочатку розраховуємо обсяги формування та сплати основних загальнодержавних податків, надходження від яких підлягають зарахуванню до Державного бюджету України.

11.4.1 Надходження від сплати податку на додану вартість

Для визначення обсягів податку на додану вартість в процесі розрахунку ми використовуємо наступні поняття:

- Товарний виробіток на одного працівника в основних галузях виробництва, підприємства яких, згідно нашої Концепції, будуть здійснювати діяльність на території промислового парку. За основу продуктивності використано середньостатистичні дані по Сумській області, з врахуванням коефіцієнта 1.2, який передбачає підвищення виробництва товарної продукції на одного працюючого через впровадження нових технологій на новостворених підприємствах нашого індустріального парку.
- Передбачено ріст ВВП нашого промислового парку на рівні 3.5% кожного року. Впровадження нових технологій на виробництвах індустріального парку «Тростянець» дає підстави брати в розрахунок і вищий коефіцієнт зростання, проте ми зупинилися на рівні росту ВВП, який запропоновано в проекті бюджету на 2014 рік.

**Таблиця 11.2 – Розрахунок ВВП промислового парку
«Тростянець», тис. грн.**

Сфера діяльності учасника парку	Будівельна зона	К-сть персоналу	Продуктивність праці	Роки					
				2018	2019	2020	2021	2022	2023
Переробна промисловість	А	750	180000	135000	139700	144600	149600	154800	160200
Приладобудування	Б	450	260000	117000	121100	125300	129700	134200	138900
Переробна промисловість	В	600	180000	108000	111800	115700	119700	123900	128200
Переробна промисловість	С	600	180000	108000	111800	115700	119700	123900	128200
Легка промисловість	Д	400	100000	40000	41400	42800	44300	45800	47400
Приладобудування	Е	400	260000	104000	107600	111400	115300	119300	123500
Разом	-	3200	-	612000	633400	655500	678300	701900	726400

Наступним кроком для визначення величини сплати ПДВ – визначаємо величину податкового кредиту по основних виробництвах, які будуть здійснюватись на території промислового парку.

Для цього ми шляхом проведення опитування діючих виробництв на теренах Тростянецького району та деяких виробництв Сумської області визначили середню величину матеріало- та енергоємності виробництв тих видів діяльності, які пропонуються нашою Концепцією. Ці показники використаємо для обрахунку матеріалоємності валового внутрішнього продукту підприємств – учасників парку.

**Таблиця 11.3 – Матеріалоємність ВВП промислового парку
«Тростянець», тис. грн.**

Сфера діяльності учасника парку	Будівельна зона	Роки					
		2018	2019	2020	2021	2022	2023
Переробна промисловість	А	54000	55880	57840	59840	61920	64080
Приладобудування	Б	56160	58128	60144	62256	64416	66672
Переробна промисловість	В	43200	44720	46280	47880	49560	51280
Переробна промисловість	С	43200	44720	46280	47880	49560	51280
Легка промисловість	Д	10000	10350	10700	11075	11450	11850
Приладобудування	Е	49920	51648	53472	55344	57264	59280
Разом	-	256480	265446	274716	284275	294170	304442

Наступним кроком наших розрахунків є визначення розміру доданої вартості, а також величини податкового кредиту.

Ставку податку на додану вартість беремо на рівні запланованої на 2014 рік – 17 %.

Таблиця 11.4 – Податковий кредит ВВП промислового парку «Тростянець», тис. грн.

Сфера діяльності учасника парку	Будівельна зона	Роки					
		2018	2019	2020	2021	2022	2023
<i>Переробна промисловість</i>	А	9180	9500	9833	10172	10526	10894
<i>Приладобудування</i>	Б	9547	9882	10224	10584	10951	11334
<i>Переробна промисловість</i>	В	7344	7602	7868	8140	8425	8718
<i>Переробна промисловість</i>	С	7344	7602	7868	8140	8425	8718
<i>Легка промисловість</i>	Д	1700	1760	1819	1883	1946	2015
<i>Приладобудування</i>	Е	8486	8718	9090	9408	9735	10078
Разом	-	43601	45064	46702	48327	50008	51757

Таблиця 11.5 – Додана вартість промислового парку «Тростянець», тис. грн.

Сфера діяльності учасника парку	Будівельна зона	Роки					
		2018	2019	2020	2021	2022	2023
<i>Переробна промисловість</i>	А	71820	74320	76927	79588	82354	85226
<i>Приладобудування</i>	Б	51293	53090	54932	56860	58833	60944
<i>Переробна промисловість</i>	В	57456	59478	61552	63680	65915	68202
<i>Переробна промисловість</i>	С	57456	59478	61552	63680	65915	68202
<i>Легка промисловість</i>	Д	28300	29290	30281	31342	32404	33535
<i>Приладобудування</i>	Е	45594	47234	48838	50548	52301	54142
Разом	-	311919	322890	334082	345698	357722	370251

Останнім кроком в наших розрахунків є визначення орієнтовного розміру податку на додану вартість, який може отримати державний бюджет на період до 2023 року. При цьому ставка ПДВ, яка буде застосовуватись для обрахунку надходжень даного податку приймається на рівні 18%.

Таблиця 11.6 – Сплата ПДВ учасниками промислового парку «Тростянець», тис. грн.

Сфера діяльності учасника парку	Будівельна зона	Роки					
		2018	2019	2020	2021	2022	2023
Переробна промисловість	А	12928	13378	13847	14326	14824	15341
Приладобудування	Б	9233	9556	9888	10235	10590	10970
Переробна промисловість	В	10342	10706	11079	11462	11865	12276
Переробна промисловість	С	10342	10706	11079	11462	11865	12276
Легка промисловість	Д	5094	5272	5451	5642	5833	6036
Приладобудування	Е	8207	8502	8791	9099	9414	9746
Разом	-	56146	58120	60135	62226	64391	66645

Виходячи з наведеного констатуємо, що, починаючи з 2018 року, після заповнення усіх ділянок промислового парку «Тростянець» та виходу його виробництв на проектну потужність, він стане джерелом постійного поповнення державного бюджету в частині ПДВ в розмірах близько 56,1 млн. грн. в рік, з тенденцією до постійного зростання.

11.4.2 Доходи від сплати податку на прибуток

При розрахунках надходжень від сплати цього податку припускаємо, що рентабельність виробництв, які будуть розміщені на території парку, будуть не нижчі, ніж дисконтна ставка 12%, оскільки підприємства, що не зможуть досягти цього рівня, не входитьимуть на ринок.

Таблиця 11.7 – Рентабельність учасників промислового парку «Тростянець», тис. грн.

Сфера діяльності учасника парку	Будівельна зона	Роки					
		2018	2019	2020	2021	2022	2023
Переробна промисловість	А	16200	16764	17352	17952	18576	19224
Приладобудування	Б	14040	14532	15036	15564	16104	16668
Переробна промисловість	В	12960	13416	13884	14364	14868	15384
Переробна промисловість	С	12960	13416	13884	14364	14868	15384
Легка промисловість	Д	4800	4968	5136	5316	5496	5688
Приладобудівна	Е	12480	12912	13368	13836	14316	14820
Разом	-	73440	76008	78660	81396	84228	87168

Для визначення величини сплати податку беремо ставку, закладену в проєкті державного бюджету на 2014 рік в розмірі 18%.

Таблиця 11.8 – Сплата податку на прибуток учасниками промислового парку «Тростянець», тис. грн.

Сфера діяльності учасника парку	Будівельна зона	Роки					
		2018	2019	2020	2021	2022	2023
<i>Переробна промисловість</i>	А	2916	3018	3123	3231	3344	3460
<i>Приладобудування</i>	Б	2527	2616	2706	2802	2899	3000
<i>Переробна промисловість</i>	В	2333	2415	2499	2586	2676	2769
<i>Переробна промисловість</i>	С	2333	2415	2499	2586	2676	2769
<i>Легка промисловість</i>	Д	864	894	924	957	989	1024
<i>Приладобудівна</i>	Е	2246	2324	2406	2490	2577	2668
Разом	-	13219	13682	14157	14652	15161	15690

Виходячи з вищенаведеного, можна припускати, що з 2018 року промисловий парк «Тростянець» буде постійним джерелом надходжень в державний бюджет в частині податку на прибуток в орієнтовних розмірах 13,2 млн. грн. в рік з тенденцією до подальшого постійного зростання.

Наступним кроком розраховуємо обсяги мобілізації податкових та інших доходів місцевих бюджетів від діяльності індустріального парку «Тростянець».

11.4.3 Доходи від оренди землі

Загальна площа земель, які можуть бути передані в оренду – 39,9556 га.

Нормативна вартість землі – 67 грн./м².

Загальна нормативна вартість всієї земельної ділянки – 26,569 млн. грн.

Таким чином, при річній ставці оренди 3% та діючій нормативній грошовій оцінці земель на території м. Тростянець, очікувані надходження від оренди земельних ділянок промислового парку «Тростянець» до міського бюджету становитимуть орієнтовно 797,08 тис. грн. в рік і сплачуватимуться вже з першого року, в якому ці земельні ділянки промислового парку будуть передані в оренду керуючій компанії (орієнтовно 2015 рік).

11.4.4 Доходи від сплати прибуткового податку з фізичних осіб

Для обчислення величини надходжень від сплати цього податку беремо за основу середній рівень заробітної плати за 2012 рік по галузях,

виробництва які плануються у відповідності до Концепції бути розміщені на території промислового парку «Тростянець».

На наступному етапі вводимо коефіцієнт зростання заробітної плати на рівні 6.5 % щорічно.

Таблиця 11.9 – Середня заробітна плата на суб'єктах господарювання промислового парку «Тростянець», грн.

Сфера діяльності учасника парку	Будівельна зона	Роки					
		2018	2019	2020	2021	2022	2023
<i>Переробна промисловість</i>	А	3080	3280	3493	3720	3958	4215
<i>Приладобудування</i>	Б	4310	4590	4888	5205	5543	5903
<i>Переробна промисловість</i>	В	3080	3280	3493	3720	3958	4215
<i>Переробна промисловість</i>	С	3080	3280	3493	3720	3958	4215
<i>Легка промисловість</i>	Д	2660	2833	3017	3213	3422	3644
<i>Приладобудівна</i>	Е	4310	4590	4888	5205	5543	5903

Наступним кроком визначаємо фонд заробітної плати для виробництва кожного типу.

Таблиця 11.10 – Фонд заробітної плати на суб'єктах господарювання промислового парку «Тростянець», тис. грн.

Сфера діяльності учасника парку	Будівельна зона	Роки					
		2018	2019	2020	2021	2022	2023
<i>Переробна промисловість</i>	А	27720	29520	31437	33480	35622	37935
<i>Приладобудування</i>	Б	23274	24786	26395	28107	29932	31876
<i>Переробна промисловість</i>	В	22176	23616	25150	26784	28448	30348
<i>Переробна промисловість</i>	С	22176	23616	25150	26784	28448	30348
<i>Легка промисловість</i>	Д	12767	13598	14481	15422	16425	17491
<i>Приладобудівна</i>	Е	20688	22032	23462	24984	26606	28334
Разом	-	128801	137168	146075	155561	165481	176332

Для обрахунку величини отриманого податку з доходів фізичних осіб беремо діючу на сьогодні ставку – 15%.

Таблиця 11.11 – Сплата податку з доходів фізичних осіб, зайнятих на виробництвах учасниках промислового парку «Тростянець», тис. грн.

Сфера діяльності учасника парку	Будівельна зона	Роки					
		2018	2019	2020	2021	2022	2023
Переробна промисловість	А	4158	4278	4715	5022	5343	5690
Приладобудування	Б	3491	3718	3959	4216	4490	4781
Переробна промисловість	В	3326	3542	3772	4018	4275	4552
Переробна промисловість	С	3326	3542	3772	4018	4275	4552
Легка промисловість	Д	1915	2040	2172	2313	2464	2624
Приладобудівна	Е	3103	3305	3519	3748	3991	4250
Разом	-	19319	20425	21909	23335	24838	26449

Таким чином, можна припустити, що після початку роботи на повну потужність, промисловий парк «Тростянець» стане постійним джерелом наповнення місцевих бюджетів (згідно з принципами розщеплення надходжень) на рівні понад 19,32 млн. грн. на рік з тенденцією до постійного зростання. В тому числі до міського бюджету більше 4,8 млн. грн. на рік.

Таблиця 11.12 – Надходження до міського бюджету податку з доходів фізичних осіб, зайнятих у суб'єктів господарювання промислового парку «Тростянець», тис. грн.

Сфера діяльності учасника парку	Будівельна зона	Роки					
		2018	2019	2020	2021	2022	2023
Переробна промисловість	А	1040	1070	1179	1256	1336	1423
Приладобудування	Б	873	930	990	1054	1123	1195
Переробна промисловість	В	832	886	943	1005	1069	1138
Переробна промисловість	С	832	886	943	1005	1069	1138
Легка промисловість	Д	479	510	543	578	616	656
Приладобудівна	Е	776	826	880	937	998	1063
Разом	-	4830	5106	5477	5834	6210	6612

І насамкінець проводимо розрахунки обсягів відрхувань до державних фондів внаслідок господарської діяльності учасників індустріального парку.

11.4.5 Відрахування єдиного соціального внеску

До доходів державних фондів, ми відносимо кошти, які будуть сплачені у вигляді єдиного соціального внеску від діяльності підприємств та працівників цих підприємств.

Розміри сплати єдиного соціального внеску визначаємо на основі Постанови № 237 Кабінету Міністрів України «Про затвердження порядку визначення класу професійного ризику виробництва за видами економічної діяльності».

У відповідності до нашої Концепції виробництва, які будуть знаходитися на території промислового парку, можна віднести до наступних класів ризику.

Таблиця 11.13 – Класи ризику виробництв на території промислового парку «Тростянець», тис. грн.

Сфера діяльності учасника парку	Будівельна зона	Клас професійного ризику	Ставка ЄСВ, %	Площа ділянки, га
Переробна промисловість	А	21	37,18	16,5
Приладобудування	Б	21	37,18	3,0852
Переробна промисловість	В	21	37,18	7,0
Переробна промисловість	С	21	37,18	5,0
Легка промисловість	Д	17	37,06	4,0
Приладобудівна	Е	21	37,18	4,3704
Разом	-	Х	Х	39,9556

У відповідності до встановлених ставок, діючих на момент розробки Концепції, і беручи до уваги фонд заробітної плати по кожному типу підприємства, проводимо обчислення надходжень до державних фондів.

Таблиця 11.14 – Обсяги сплати ЄСВ, що сплачуватимуть суб'єкти господарювання промислового парку «Тростянець», тис. грн.

Сфера діяльності учасника парку	Будівельна зона	Роки					
		2018	2019	2020	2021	2022	2023
Переробна промисловість	А	10306	10976	11688	12448	13244	14104
Приладобудування	Б	8653	9115	9814	10450	11128	11851
Переробна промисловість	В	8245	8780	9351	9858	10595	11283
Переробна промисловість	С	8245	8780	9351	9858	10595	11283
Легка промисловість	Д	4731	5039	5366	5715	6087	6482
Приладобудівна	Е	7692	8191	8723	9289	9892	10534
Разом	-	47872	50881	54293	57618	61541	65537

Подібним чином, беручи за основу вирахований загальний фонд заробітної плати підприємств, вираховуємо єдиний внесок від працівників і ставку відрахувань на рівні 3,6%.

Таблиця 11.15 – Обсяги сплати ЄСВ, що сплачуватимуть працівники учасників промислового парку «Тростянець», тис. грн.

Сфера діяльності учасника парку	Будівельна зона	Роки					
		2018	2019	2020	2021	2022	2023
Переробна промисловість	А	998	1063	1132	1205	1282	1365
Приладобудування	Б	838	892	950	1012	1077	1198
Переробна промисловість	В	798	850	905	964	1026	1092
Переробна промисловість	С	798	850	905	964	1026	1092
Легка промисловість	Д	459	489	521	555	591	630
Приладобудівна	Е	745	793	844	899	958	1020
Разом	-	4636	4937	5257	5599	5960	6397

Отже, діяльність промислового парку «Тростянець» з 2018 року стане постійним джерелом поповнення Пенсійного та інших державних фондів в розмірах понад 52,5 млн. грн. в рік, з тенденцією до постійного зростання.

На підставі вищенаведених розрахунків сформуємо зведену таблицю обсягів надходжень до державного, місцевих бюджетів, а також державних фондів від діяльності промислового парку «Тростянець».

В даному розрахунку також приведемо прогнозні обсяги даних фінансових потоків на період 2015-2017 років, протягом яких буде здійснюватись наповнення промислового парку учасниками. Передбачити черговість входження учасників, а також обсяги їх фінансових відрахувань сьогодні неможливо, а тому для визначення цих показників використаємо метод екстраполяції даних

Таблиця 11.16 – Прогнозні фінансові результати діяльності промислового парку «Тростянець» у формі відрахувань до бюджетів та державних фондів на період 2015-2023 років, тис. грн.

Назва відрахування	Роки								
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Податок на додану вартість	-	2790	27905	56146	58120	60135	62226	64391	66645
Податок на прибуток	763	3816	11448	13219	13682	14157	14652	15161	15690
Податок з доходів фізичних осіб	7630	12325	16435	19319	20425	21909	23335	24838	26449
Єдиний соціальний внесок	18220	30402	40595	52508	55818	59550	63217	67501	71934
Оренда землі	827	827	827	827	827	827	827	827	827

Примітка: У перші роки наповнення промислового парку реальних надходжень до бюджету податку на додану вартість не очікується, так як будівництво та оснащення нових підприємств формуватиме значні суми податкового кредиту.

11.5 Розвиток малого і середнього бізнесу

Якщо брати до уваги, що у місті, як правило, використовується 30-40% заробітної плати населенням на придбання товарів повсякденного побуту, які пропонуються на ринку суб'єктами підприємницької діяльності – переважно представниками малого і середнього бізнесу, то на основі цього можна констатувати, що діяльність промислового парку збільшить доходи підприємців орієнтовно на 48 млн. грн. на рік, з тенденцією до зростання.

В цілому, реалізація такого масштабного проекту створення промислового парку саме у м. Тростянець є доцільною і матиме такі позитивні наслідки:

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

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

12. Інші відомості

Індустріальні (промислові) парки – підготовлена для господарської, зокрема виробничої діяльності, територія, а саме: земельні ділянки, відведені у встановленому порядку та призначені для розміщення промислових виробництв, із належною інженерною та сервісною інфраструктурою.

Концепція створення промислового парку «Тростянець» розроблена відповідно до Закону України «Про індустріальні парки».

Закон України «Про індустріальні парки», що набрав чинності з вересня 2012 року, – це реальний намір держави підтримати ринок промислової нерухомості, запровадити нові підходи до управління промисловими територіями та задоволення попиту промислових інвесторів.

Залучення фінансування може здійснюватися в декількох видах:

- за рахунок коштів інвестора;
- фінансування проекту із бюджетів різних рівнів у вигляді пільгових кредитів, компенсації частини відсоткової ставки по кредитах і у вигляді безповоротної допомоги по цільовим програмам;
- додаткове часткове фінансування у вигляді фінансування з боку міжнародних організацій, що фінансують відповідні проекти.

Також відповідно до Закону України «Про індустріальні парки», при ввезенні на митну територію України від оподаткування митом звільняються устаткування, обладнання та комплектуючі до них, що не виробляються в Україні та не є підакцизними товарами, які ввозяться учасниками індустріальних парків для здійснення господарської діяльності в межах індустріальних парків.

Розрахунок пільг по ввізному миту

Показник	Одиниця виміру	Всього	2015	2016	2017	2018
Очікуваний розмір інвестицій	млн. грн.	482	120	140	160	62
у тому числі на устаткування, обладнання та комплектуючі до них, що не виробляються в Україні та не є підакцизними товарами, які ввозяться учасниками індустріальних (промислових) парків для здійснення господарської діяльності у межах таких парків *	млн. грн.	289,2	72	84	96	37,2
Пільги по ввізному миту**	млн. грн.	20,24	5,04	5,88	6,72	2,6

*– враховуючи досвід роботи, сфери діяльності підприємств (відповідно до зонування території промислового парку «Тростянець»), очікуваний розмір інвестицій на устаткування, обладнання та комплектуючі до них, що не виробляються в Україні та не є підакцизними товарами, які ввозяться учасниками промислового парку для здійснення господарської діяльності заплановано на рівні 60 % від загального розміру інвестицій.

** – для розрахунку пільг по ввізному миту беремо митний тариф на рівні 7 % (усереднений, враховуючи напрями господарської діяльності потенційних учасників парку).

Науково-технічна ефективність.

На території промислового парку прогнозується перехід науково-технічного прогресу на новий рівень. Перш за все, шляхом спільного використання кваліфікованих фахівців, як в навчальному, так і в навчально-дослідних роботах та безпосередньо на виробництві. Дана інтеграція дасть змогу вийти на більш високий рівень розвитку в цих галузях.

Науково-технічний ефект характеризують:

- кількість впроваджених інноваційних технологій, продуктів;
- розвиток інноваційного підприємництва;
- залучення промислових та банківських фінансових ресурсів в інноваційну сферу;
- спільне використання матеріально-технічної бази парку виробничим та науковим потенціалом;
- підвищення привабливості освіти і наукової діяльності;
- прискорення процесів передачі науково-технічних знань, отриманих під час прикладних і фундаментальних наукових досліджень, у виробництво.

Таким чином, узагальнюючи основні положення Концепції, можна очікувати, що функціонування промислового парку «Тростянець» матиме високий рівень економічної, фінансової та бюджетної ефективності.

Секретар міської ради

А.І. Шацька