



КРОПИВНИЦЬКА МІСЬКА РАДА
СЬОМА СЕСІЯ ВОСЬМОГО СКЛИКАННЯ

Р І Ш Е Н Н Я

від 12 жовтня 2021 року

№ 837

**Про погодження Концепції
індустріального парку
"Ростагропром"**

Керуючись статтями 140, 144 Конституції України, статтею 12 Земельного кодексу України, статтею 26 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", статтею 7 Закону України "Про індустріальні парки", відповідно до Програми економічного і соціального розвитку міста Кропивницького на 2021 рік та основних напрямів розвитку на 2022 і 2023 роки, затвердженої рішенням Кропивницької міської ради від 25 березня 2021 року № 173, з метою підвищення конкурентоспроможності та поліпшення інвестиційної привабливості міста, активізації економічного та промислового розвитку, створення нових робочих місць Кропивницька міська рада

В И Р І Ш И Л А:

1. Погодити Концепцію індустріального парку "Ростагропром" (далі - Концепція), затверджену наказом приватного підприємства "Компанія Росток-Агро" від 11 серпня 2021 року № 80/21-К (додається).

2. Приватному підприємству "Компанія Росток-Агро":
вжити заходів щодо створення та розвитку індустріального парку "Ростагропром" з урахуванням завдань і заходів Концепції, погодженої цим рішенням;

надавати департаменту з питань економічного розвитку міської ради інформацію про стан реалізації Концепції щопівроку до 25 січня та 25 липня.

3. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію міської ради з питань економічного розвитку, промисловості, підприємництва, інвестицій та регуляторної політики, заступника міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради М.Бежана.

Міський голова

Андрій РАЙКОВИЧ

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ приватного підприємства
"Компанія Росток-Агро"
11 серпня 2021 року № 80/21-К

ПОГОДЖЕНО

Рішення Кропивницької міської ради
12 жовтня 2021 року № 837

КОНЦЕПЦІЯ
індустріального парку
"Ростагропром"

№ з/п	Зміст	№ арк.
	Вступ	3
1.	Назва індустриального парку	3
2.	Ініціатор створення індустриального парку	3
3.	Мета, завдання створення та функціональне призначення індустриального парку	3
4.	Місце розташування, розмір земельної ділянки та об'єкти, розміщені на ній, у тому числі об'єкти виробничого призначення	4-6
5.	Строк, на який створюється індустриальний парк	6
6.	Вимоги до учасників індустриального парку	6-9
7.	Інформація про орієнтовні сумарні обсяги споживання енергоресурсів, води тощо, а також про необхідну інженерно-транспортну інфраструктуру та план забезпечення відповідними ресурсами індустриального парку	9-12
8.	План розвитку індустриального парку	12-14
9.	Орієнтовні ресурси (фінансові, матеріальні, технічні, трудові, природні тощо), необхідні для створення та функціонування індустриального парку, очікувані джерела їх залучення	14-15
10.	Організаційна модель функціонування індустриального парку	15-17
11.	Очікувані результати функціонування індустриального парку	17-20
12.	Інші відомості	20-21

ВСТУП

Концепція Індустріального парку "Ростагропром" розроблена відповідно до:

Закону України "Про індустріальні парки" (зі змінами);

Національної економічної стратегії на період до 2030 року, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 03 березня 2021 року № 179;

Державної стратегії регіонального розвитку на 2021-2027 роки, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 05 серпня 2020 року № 695;

Стратегії розвитку Кіровоградської області на 2021-2027 роки, затвердженої рішенням обласної ради від 12 березня 2020 року № 743.

1. Назва індустріального парку

Назва індустріального парку:

українською мовою – Індустріальний парк "Ростагропром";

скорочена назва – ІП "Ростагропром";

англійською мовою – Industrial park "Rostagroprom".

Місцезнаходження індустріального парку: Україна, Кіровоградська область, м. Кропивницький, вул. Аджамська, 27.

2. Ініціатор створення індустріального парку

Відповідно до статей 5 і 13 Закону України "Про індустріальні парки" (зі змінами) ініціатором створення індустріального парку є приватне підприємство "Компанія Росток-Агро" (25000, Україна, Кіровоградська область, м. Кропивницький, вул. Аджамська, 27, тел.: 0522 27 57 79, e-mail: buh@rostok-agro.com), який є орендарем земельної ділянки комунальної власності Кропивницької міської територіальної громади і відповідає вимогам щодо використання її для індустріального парку.

Код ЄДРПОУ: 36585182.

3. Мета, завдання створення та функціональне призначення індустріального парку

Індустріальний парк створюється з метою підвищення інвестиційної привабливості, нарощування економічного та інвестиційного потенціалу Кропивницької міської територіальної громади та Кіровоградської області.

Завданнями створення індустріального парку є створення:

умов для ведення бізнесу в межах індустріального парку;

ефективного інструменту залучення внутрішніх та зовнішніх інвесторів; нових робочих місць, в тому числі для висококваліфікованих кадрів.

Функціональне призначення Індустріального парку "Ростагропром" - розміщення та діяльність підприємств переробної та іншої промисловості, митно-ліцензійного складу, складів для зберігання сільськогосподарської та іншої продукції, надання послуг тощо.

4. Місце розташування, розмір земельної ділянки та об'єкти, розміщені на ній, у тому числі об'єкти виробничого призначення

Індустріальний парк "Ростагропром" створюється на земельній ділянці, розташованій за адресою: вул. Аджамська, 27, м. Кропивницький, Кіровоградська область, загальною площею у межах 22 га.

Наявна земельна ділянка, площею 11,4966 га.

Тип власності – комунальна власність, зареєстрована в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно згідно з договором оренди земельної ділянки на ПП "Компанія Росток-Агро".

Земельна ділянка призначена для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, для розміщення виробничої бази.

Ділянка забудована об'єктами ПП "Компанія Росток-Агро":

позиція 1 опорного плану (СГ-2) – Склад. Будівля одноповерхова, прямокутної у плані форми, без підвалу. Довжина будівлі – 60,8 м, ширина – 21,8 м. Технічний стан – задовільний;

позиція 2 – Гараж. Будівля прямокутної у плані форми, без підвалу, різноповерхова, складена з двох суміжних об'ємів – двоповерхового, габаритні розміри – 12х24 м, одноповерхового, габаритні розміри – 48х21 м. Технічний стан – не придатний до нормальної експлуатації;

позиція 3 – Склад. Будівля одноповерхова, прямокутної у плані форми, без підвалу. Довжина будівлі – 60,0 м, ширина – 24,0 м. Технічний стан – не придатний до нормальної експлуатації;

позиція 4 – Цех. Будівля одноповерхова, прямокутної у плані форми, без підвалу. Довжина будівлі – 60,8 м, ширина – 21,8 м. Технічний стан – задовільний;

позиція 5 – Нежитлова будівля. Будівля одноповерхова, прямокутної у плані форми, без підвалу, складена з двох суміжних об'ємів. Відкритий навіс (вольєр) та нежитлова будівля. Технічний стан – задовільний;

позиція 6 – Диспетчерсько-охоронний пункт. Будівля двоповерхова, прямокутної у плані форми, без підвалу. Довжина будівлі – 6,4 м, ширина – 5,9 м. Технічний стан – задовільний;

позиція 7 – Нежитлова будівля. Будівля одноповерхова, прямокутної у плані форми, без підвалу. Довжина будівлі – 6,35 м, ширина – 4,4 м. Технічний стан – задовільний;

позиція 8 – Нежитлова будівля. Будівля двоповерхова, прямокутної у плані форми, без підвалу. Довжина будівлі – 13,2 м, ширина – 6,65 м. Технічний стан – задовільний;

позиція 9 – Нежитлова будівля. Будівля одноповерхова, прямокутної у плані форми, без підвалу. Довжина будівлі – 20,86 м, ширина – 12,68 м. Технічний стан – не придатний до нормальної експлуатації;

позиція 10 – Нежитлова будівля. Будівля одноповерхова, прямокутної у плані форми, без підвалу. Довжина будівлі – 3,9 м, ширина – 3,5 м. Технічний стан – задовільний.

Суміжна земельна ділянка, площею у межах 10,2 га, належить до зони резерву промислових та комунальних територій м. Кропивницького (план зонування м. Кропивницького). Ділянка вільна від забудови.

Із урахуванням рішення міської ради "Про надання ПП "Компанія Росток-Агро" дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду по вул. Аджамській, 27" буде сформовано одну земельну ділянку (стаття 79¹ Земельного Кодексу України, стаття 50 Закону України "Про землеустрій").

Код класифікації видів цільового призначення земель: 11.02 – для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості.

Категорія земель: землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Рельєф ділянки придатний для планування та забудови, але потребує заходів з вертикального планування. Рельєф має ухил у західному напрямку та перепад висот від 180,00 м до 184,25 м над рівнем моря. Різниця висот між східною та західною частинами складає 4,25 м.



Земельна ділянка розташована в північно-східній частині міста Кропивницького і межує:

з північного боку – з землями комунальної власності Кропивницької міської територіальної громади для розміщення та експлуатації будівель і споруд залізничного транспорту;

з південного боку – з землями комунальної власності Кропивницької міської територіальної громади (незабудована територія, вул. Аджамська (автошлях Т1205 територіального значення в Кіровоградській області Кропивницький – Нова Прага – Олександрівське – Олександрія);

зі сходу – з землями комунальної власності Кропивницької міської територіальної громади (незабудована територія, проїзд без покриття, під'їзна залізниця);

із заходу – з територією приватного підприємства "ЕРІДОН", землями комунальної власності Кропивницької міської територіальної громади (незабудована територія).

Під'їзд до земельної ділянки здійснюється з вул. Аджамської.

Ділянка має транспортний зв'язок з житловими районами міста Кропивницького, з автошляхами національного значення Н14 (Олександрівка - Кропивницький - Миколаїв, напрямом на м. Київ) та Європейськими маршрутами Е50 (Франція, Німеччина, Чехія, Словачія, Україна, Росія), Е584 (Полтава - Слобозія (Румунія).

Можливе інженерне забезпечення за рахунок підключення до існуючих мереж, які проходять на суміжних територіях.

5. Строк, на який створюється індустріальний парк

Індустріальний парк "Ростагропром" створюється на 45 років.

Зазначений строк відповідає Закону України "Про індустріальні парки" (зі змінами) (статті 9,14).

6. Вимоги до учасників індустріального парку

Основні сторони Індустріального парку "Ростагропром", які діють в межах Закону України "Про індустріальні парки" (зі змінами):

- ініціатор створення індустріального парку (пункт 4 статті 1, статті 13, 25);
- керуюча компанія індустріального парку (пункт 5 статті 1, стаття 26);
- учасники індустріального парку (пункт 8 статті 1, стаття 29);
- інший суб'єкт індустріального парку (пункт 9 статті 1).

Згідно із пунктом 8 частини першої статті 1 Закону України "Про індустріальні парки" (зі змінами) учасниками індустріального парку є суб'єкти господарювання будь-якої форми власності, які:

- zareєстровані на території (в межах) індустріального парку;
- згідно із законодавством набули право на земельну ділянку та/або інший об'єкт (частину об'єкта) нерухомого майна у межах індустріального парку;
- уклали з керуючою компанією договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку відповідно до концепції індустріального парку;
- мають здійснювати діяльність виключно у сфері переробної промисловості, переробки промислових та/або побутових відходів (крім захоронення відходів), а також науково-технічну діяльність, діяльність у сфері інформації і телекомунікацій лише на території (в межах) індустріального парку.

Згідно із пунктом 9 частини першої статті 1 Закону України "Про індустріальні парки" (зі змінами) іншим суб'єктом індустріального парку є суб'єкт господарювання будь-якої форми власності, який:

- згідно із законодавством набув право на земельну ділянку та/або інший об'єкт (частину об'єкта) нерухомого майна в межах індустріального парку;
- уклав відповідний договір з керуючою компанією та здійснює свою господарську діяльність у сферах, що не заборонені Законом України

"Про індустриальні парки", на території (в межах) індустриального парку;
не має права на отримання державного стимулювання відповідно до цього Закону.



Згідно із статтею 18 Закону України "Про індустриальні парки" (зі змінами) керуюча компанія визначається самостійно ініціатором створення індустриального парку, який є орендарем земельної ділянки.

Керуюча компанія та учасники в реалізації Індустриального парку "Ростагропром" можуть залучатися як з моменту створення індустриального парку, так і на будь-якій стадії його розвитку.

Суб'єкт господарювання, проти якого порушено справу про банкрутство, або який визнано банкрутом, або перебуває у стадії припинення діяльності, не може бути учасником індустриального парку.

Учасник індустріального парку, як суб'єкт господарювання будь-якої форми власності, повинен:

бути зареєстрований на території міста Кропивницького та/або Кіровоградської області, що сприятиме надходженню відповідних податків та платежів до місцевого бюджету;

своєчасно та у повному обсязі вносити орендну плату за користування певною земельною ділянкою індустріального парку;

надавати перевагу використанню праці громадян України, зокрема мешканцям міста Кропивницького та Кіровоградської області;

мати розроблену програму стратегічного розвитку (бізнес-план) підприємства не менше як на 5 років;

виконувати свої інвестиційні зобов'язання і не має права передавати третім особам свої права та/або обов'язки за договором про здійснення господарської діяльності в межах індустріального парку;

сприяти створенню і поліпшенню об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури та інших об'єктів на земельній ділянці учасника;

забезпечувати розмір середньої заробітної плати працівників не нижче середньої заробітної плати у Кіровоградській області;

надавати місця для проходження виробничої практики студентами та учнями закладів професійно-технічної освіти Кіровоградської області;

максимально використовувати альтернативні види палива та "чисті" види енергії, місцеву сировину в технологічних процесах;

використовувати інноваційні технології та організовувати випуск продукції з високим ступенем доданої вартості;

забезпечувати виконання вимог чинного природоохоронного, податкового та іншого законодавства України.

З метою укладення договору про здійснення господарської діяльності у межах Індустріального парку "Ростагропром" суб'єкт господарювання на вимогу керуючої компанії індустріального парку подає наступні документи:

копії статутних документів, а також виписки/витяги із відповідних державних реєстрів, які підтверджують належну реєстрацію суб'єкта господарювання відповідно до норм чинного законодавства України;

копії усіх ліцензій, дозволів, квот й інших документів, які є необхідними для здійснення статутної діяльності суб'єкта господарювання в межах Індустріального парку "Ростагропром";

виписку із Державного реєстру обтяжень рухомого майна, що підтверджує відсутність арешту рухомого майна у суб'єкта господарювання, який має намір набути статусу учасника Індустріального парку "Ростагропром";

відповідні документи (протоколи, довіреності, розпорядження та ін.), якими надано повноваження особам на укладання (підписання, затвердження) договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку, якщо цього вимагає чинне законодавство України та/чи статутні документи суб'єкта господарювання, який має намір набути статус учасника Індустріального парку "Ростагропром";

будь-які інші договори, документи та підтвердження, необхідні керуючій

компанії у зв'язку з укладанням договору про здійснення господарської діяльності в межах Індустріального парку "Ростагропром".

Договір про здійснення господарської діяльності у межах Індустріального парку "Ростагропром" укладається між керуючою компанією та суб'єктом господарювання, який має намір набути статус учасника індустріального парку, відповідно до статті 30 Закону України "Про індустріальні парки" (зі змінами).

Керуюча компанія зобов'язана протягом трьох робочих днів письмово повідомити уповноважений державний орган про набуття суб'єктом господарювання статусу учасника та зробити відповідний запис у переліку учасників.

Договір може бути припинений достроково відповідно до пункту 6 статті 30 Закону України "Про індустріальні парки" (зі змінами) та у разі настання подій, зазначених у договорі про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку.

У разі ліквідації керуючої компанії статус учасників залишається незмінним до підписання договорів про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку між новою керуючою компанією та учасниками у межах строку, на який створено індустріальний парк.

Суб'єкт господарювання втрачає статус учасника індустріального парку у разі порушення вимог, встановлених Законом України "Про індустріальні парки" (зі змінами) (стаття 31).

Втрата суб'єктом господарювання статусу учасника не обмежує його права на набуття такого статусу в майбутньому.

7. Інформація про орієнтовні сумарні обсяги споживання енергоресурсів, води тощо, а також про необхідну інженерно-транспортну інфраструктуру та план забезпечення відповідними ресурсами індустріального парку

В даному розділі наведено попередній розрахунок потреби потенційних учасників Індустріального парку "Ростагропром" в об'єктах інженерно-технічної інфраструктури.

Для розрахунку використано базові дані, які були враховані при розробці детального плану території індустріального парку, а також використано висновки та припущення експертів, які були задіяні на різних етапах обґрунтування створення та розвитку Індустріального парку "Ростагропром".

Розрахунки узгоджуються з державними будівельними нормами та враховують завантаженість на 1 га площі, відповідні коефіцієнти гнучкості до різного типу ресурсів для передбачення можливих пікових навантажень під час здійснення виробничих процесів.

При розрахунку орієнтовних сумарних обсягів споживання було враховано наступне:

загальна площа земельної ділянки – у межах 22,0 га;

орієнтовна кількість нових робочих місць – 300 од;

заплановані об'єкти інженерно-технічної інфраструктури:

Освітлення. Облаштування зовнішнього освітлення під'їзних шляхів та прилеглої території.

Залізнична колія. Територію облаштування передбачається забезпечити під'їзною залізницею з метою розміщення та реєстрації на території індустріального парку митно-ліцензійного складу.

Автомобільна дорога. Передбачається під'їзна автомобільна дорога, як продовження в'їзду з вулиці Аджамської, що є частиною автошляху Т1205 територіального значення, для забезпечення двох заїздів автомобільного транспорту на територію об'єкту з його західної сторони. Категорія автомобільної дороги – IV.

Мережа доріг та проїздів забезпечить логістичні потреби підприємств, що діятимуть в межах індустріального парку.

Транспортні зв'язки виробничих зон промислових підприємств передбачені у відповідності зі схемою планування всіх підприємств та території кожного підприємства зокрема. Біля кожного підприємства передбачено влаштування паркувальних місць для працюючих та відвідувачів, а також відстою вантажного транспорту. Перед в'їздом на територію кожного підприємства передбачається розміщення інформації (схем, планів) про розташування виробничих будівель, складських майданчиків.

Рух по дорогах передбачений легковим та вантажним автотранспортом, спецтехнікою (обслуговування інженерних мереж, доступ пожежних машин тощо). Розрахункова швидкість руху транспорту в межах виробничої території – 10 км/год.

Рух транспортних засобів регулюватиметься за допомогою дорожніх знаків і горизонтальної розмітки проїзної частини. Для підвищення безпеки руху в нічні години передбачається освітлення ліхтарями. В місцях пішохідних переходів планується нанесення розмітки типу "зебра" і встановлення відповідних дорожніх знаків, обладнання перехресть пандусами-з'їздами для проїзду інвалідних колясок до відповідних установ.



Водопостачання. Водопостачання передбачається від існуючих мереж водопроводу Інгульської шахти ДП "СхідГЗК". Точка приєднання до системи водопостачання розташована по вул. Аджамській, з заходу, півночі на відстані 1000 м. Тиск в точці підключення 1,8-2,5 атм. Обсяг споживання: 35,3 м³/добу.

Вода відповідає вимогам ДСанПіН 2.2.4-171-10 "Вода питна. Гігієнічні вимоги до води питної, призначеної для споживання людиною".



Каналізування. Відведення побутових стічних вод передбачається здійснювати на локальні очисні споруди з подальшим скиданням на фільтраційно-збагачувальні траншеї після семиступінчастого очищення.

Передпроектними роботами передбачається розміщення на схемі генплану каналізаційних очисних споруд для повного біологічного очищення стічних вод:

"BIOTAL", потужністю 16 м³/добу блочно-модульного типу;

резервуару, ємністю 50 м³, для умовно очищених стоків;

блоку контейнерного типу з компресорами;

фільтраційно-збагачувальних траншей.

Електропостачання. Електропостачання існуючих об'єктів здійснюється від існуючої КТП. Обсяг споживання - 1 МВт електроенергії в місяць.

Передпроектними роботами з облаштування інженерної інфраструктури передбачається розміщення на схемі генплану двох трансформаторних підстанцій, потужністю 2x1200 кВА, точки приєднання згідно з технічними умовами ПрАТ "Кіровоградобленерго" від 07 травня 2021 року №737/08/44, ПС "УВТК" - 35/10кВ.

Об'єкти, які планується розміщувати на території індустріального парку, вимагатимуть збільшення електричної потужності. Проектом передбачено побудувати сонячну електростанцію.



Теплопостачання передбачається місцеве для кожного об'єкту. Вид палива – тверде паливо.

Благоустрій. Роботами по облаштуванню інженерної інфраструктури передбачається комплексний благоустрій. Із озеленення – поодинокі дерева, кущі, трав'яний покрив. Ділянка вільна від забудови (північна, західна частини) покрита трав'яною рослинністю.

На території індустріального парку благоустрій в межах забудованої території (південна частина) представлено проїздами, майданчиками з асфальтобетонним покриттям.

8. План розвитку індустріального парку

План розвитку Індустріального парку "Ростагропром" представлено у двох вимірах: в просторовому і часовому.

В просторовому вимірі загальна площа земельної ділянки складає у межах 22,0 га.

Визначення допустимої поверховості об'єкту, виходячи з міркувань забезпечення гнучких планувальних рішень, запропоновано орієнтовний варіант розподілу території наступним чином:

1) території з існуючими будівлями та спорудами, які можуть використовуватися за призначенням, або бути реконструйовані під адміністративні, адміністративно-побутові, виробничі, складські та допоміжні будівлі (див. розділ 4);

2) території, вільні від забудови, які припускається поділити умовно на 8 ділянок:

Ділянка 1. Загальна площа – 0,2817 га. Передпроектними роботами передбачається розміщення адміністративного центру з двома адміністративними будівлями, місцями для паркування автомобілей, озеленення.

Адміністративна будівля (літера 2.1 по схемі генплану [СГ]):

кількість поверхів – 3; площа забудови – 405,0 м².

Адміністративна будівля (літера 2.2 по СГ):

кількість поверхів – 3; площа забудови – 270,0 м².

Парковка на 19 місць.

Ділянка 2. Загальна площа – 3,0905 га. Передпроектними роботами передбачається розміщення митно-ліцензійних складів з організацією залізничного під'їзду з рампою розвантаження, власних адміністративно-побутових приміщень, місць парковки та відстою автомобілей, озеленення.

Митно-ліцензійний склад № 1 (літера 3.1 по СГ):

кількість поверхів – 1; площа забудови – 10000 м².

Митно-ліцензійний склад № 2 (літера 3.2 по СГ):

кількість поверхів – 1; площа забудови – 1200 м².

Адміністративно-побутовий корпус (літера 3.3 по СГ):

кількість поверхів – 2; площа забудови – 200 м².

Ділянка 3. Загальна площа – 2,5432 га. Передпроектними роботами передбачається розміщення насінневого заводу потужністю 200 т/добу, з виробничими, складськими будівлями, місцями відстою автомобілів та паркування, власних адміністративно-побутових приміщень, озеленення.

Виробничий корпус № 1 (літера 4.1 по СГ):

кількість поверхів – 1; площа забудови – 1470 м².

Виробничий корпус № 2 (літера 4.2 по СГ):

кількість поверхів – 1; площа забудови – 1470 м².

Склад зберігання зерна (літера 4.3 по СГ):

площа забудови – 678,24 м².

Склад готової продукції (літера 4.4 по СГ):

площа забудови – 1200 м².

Адміністративно-побутовий корпус (літера 4.5 по СГ):

кількість поверхів – 2; площа забудови – 200 м².

Ділянка 4. Загальна площа – 0,2980 га. Передпроектними роботами передбачається розміщення складу зберігання зерна на підлозі місткістю 2500 т, місць відстою автомобілів та паркування, власних адміністративно-побутових приміщень, озеленення.

Склад зберігання зерна (літера 5.1 по СГ):

кількість поверхів – 1; площа забудови – 1440 м².

Адміністративно-побутовий корпус (літера 5.2 по СГ):

кількість поверхів – 2; площа забудови – 200 м².

Ділянка 5. Загальна площа – 0,2000 га. Передпроектними роботами передбачається розміщення складу зберігання пестицидів місткістю 2000 т, місць відстою автомобілів та паркування, власних адміністративно-побутових приміщень, озеленення.

Склад зберігання пестицидів (літера 6.1 по СГ):

кількість поверхів – 1; площа забудови – 1225 м².

Адміністративно-побутовий корпус (літера 5.2 по СГ):

кількість поверхів – 2; площа забудови – 200 м².

Ділянка 6. Загальна площа – 3,2762 га. Передпроектними роботами передбачається розміщення сонячної електростанції потужністю 1 МВт, з розміщенням фотоелектричних модулів, проїздів для їх обслуговування,

комплектної трансформаторної підстанції, допоміжної будівлі.

Ділянка 7. Резервна ділянка для розміщення виробництв інвесторів загальною площею – 1,2479 га.

Ділянка 8. Резервна ділянка для розміщення виробництв інвесторів загальною площею – 2,7311 га.

На ділянках 7 та 8 можливе розміщення промислових підприємств IV-V класів по Державним санітарним нормам, об'єктів складського призначення;

3) території для розміщення об'єктів інженерної та транспортної інфраструктури;

4) території для озелення.

В часовому вимірі план розвитку індустріального парку має декілька послідовних взаємопов'язаних етапів:

<i>Етап</i>	<i>Заходи</i>	<i>Термін виконання, рік</i>
1	Вибір земельної ділянки для розміщення індустріального парку	2021
2	Прийняття рішення про створення індустріального парку. Затвердження Концепції індустріального парку	III квартал 2021
3	Погодження Концепції індустріального парку Кропивницькою міською радою	II півріччя 2021
4	Подання до Міністерства економіки України пакету документів, необхідного для включення індустріального парку до Реєстру індустріальних парків України. Отримання витягу з Реєстру індустріальних парків	IV квартал 2021
5	Вибір керуючої компанії. Укладення необхідних договорів. Пошук потенційних учасників, укладання необхідних договорів	IV квартал 2021, 2022
6	Облаштування інженерної інфраструктури індустріального парку	2022-2023
7	Будівництво і запуск основних інфраструктурних та виробничих об'єктів індустріального парку	2023-2024

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 "Ростагропром" враховувались вимоги статті 12 Закону України "Про індустріальні парки" (зі змінами).

9.1. Фінансові та матеріальні ресурси

Облаштування території Індустріального парку "Ростагропром" планується із залученням коштів державного бюджету України, бюджету міської територіальної громади, коштів керуючої компанії, коштів учасників індустріального парку та інших джерел, які не заборонені чинним законодавством України.

Очікувані джерела фінансування:

Джерела фінансування	Сума (тис. грн)
Кошти ДФРР	29 670
Співфінансування з бюджету Кропивницької міської територіальної громади	6 005
Кошти ПП "Компанія Росток-Агро"	23 975
Кошти інших приватних інвесторів	280 000
Загальний обсяг фінансування	339 650

9.2. Трудові ресурси:

Важливим ресурсом реалізації проєкту зі створення в м. Кропивницькому індустріального парку є людські ресурси. Загальна чисельність населення м. Кропивницького складає 230 тис. осіб, з них працездатне та економічно активне населення складає 125,0 тис. осіб (або 55,0%).

Крім того, у м. Кропивницькому працює значна кількість жителів з прилеглих населених пунктів Кропивницького та інших районів області. Також частину створених нових робочих місць можна буде заповнити за рахунок громадян, що є безробітними.

На обліку у Кіровоградському міськрайонному центрі зайнятості перебуває до 7,0 тис. осіб безробітного населення із міста Кропивницького та Кропивницького району.

Вищі навчальні заклади забезпечують кваліфікованою робочою силою сектори міської економіки, що створює важливі інтелектуально-інноваційні переваги Кропивницького в контексті наявності висококваліфікованих трудових ресурсів.

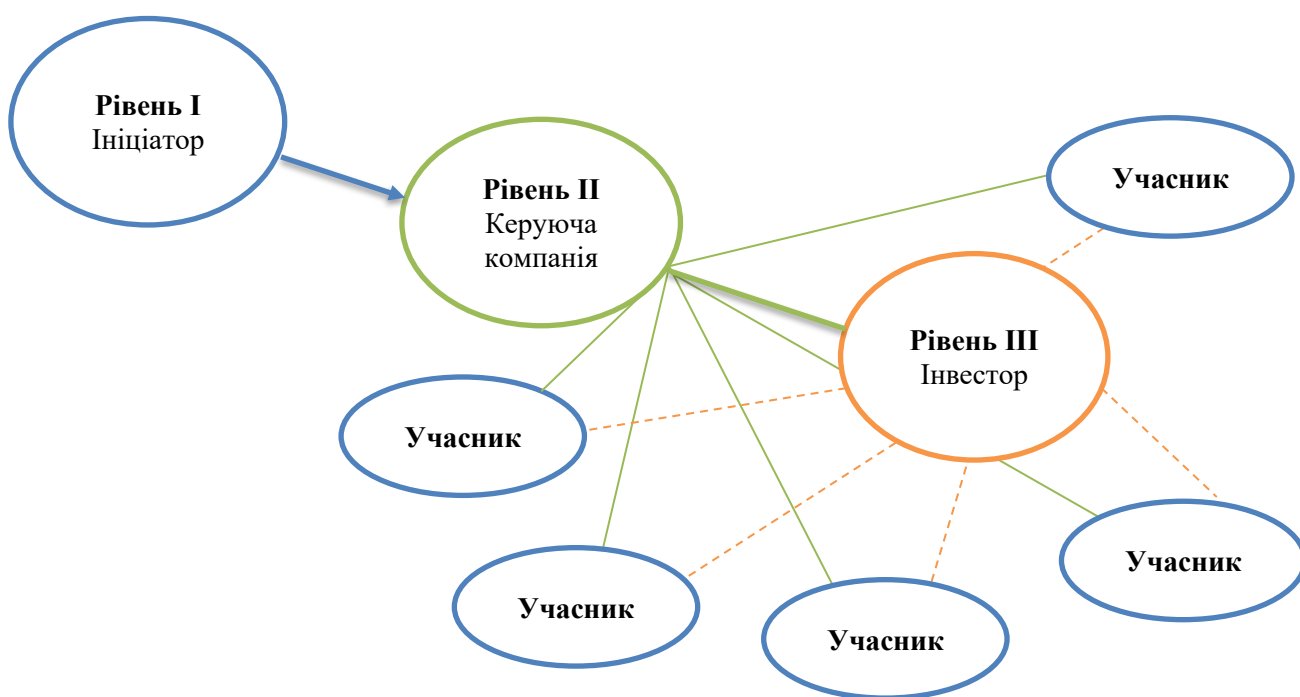
Вищі навчальні заклади міста Кропивницького готують фахівців технічного, економічного, фінансового, гуманітарного та інших напрямків спеціальностей.

Провідні коледжі та вищі професійно-технічні училища міста щорічно випускають фахівців виробничих спеціальностей, професійно-технічних спеціальностей, фахівців у сферах готельного та ресторанного бізнесу, дизайну тощо.

Таким чином, м. Кропивницький має всі можливості для підготовки, перепідготовки та підвищення кваліфікації працівників відповідно до змін кон'юнктури ринку праці. Успішна реалізація проєкту Індустріального парку "Ростагропром" дозволить створити додатково до 300 нових робочих місць. Відповідно це дозволить зменшити рівень безробіття в місті.

10. Організаційна модель функціонування індустріального парку

Індустріальний парк матиме 3-рівневу організаційну структуру, а саме: ініціатор, керуюча компанія та учасник індустріального парку з визначенням їх прав і обов'язків у відповідності до Закону України "Про індустріальні парки" (із змінами).



Ініціатор:

розробляє та затверджує Концепцію індустріального парку;
 подає заявку на отримання державної підтримки на облаштування індустріального парку;
 бере участь в облаштуванні індустріального парку;
 здійснює вибір керуючої компанії;
 передає керуючій компанії в оренду земельну ділянку відведену під створення індустріального 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 можливості надає організаційну та консалтингову допомогу керуючій компанії та учасникам індустріального парку.

Ініціатор щопівроку:

отримує звіти від керуючої компанії про проведену роботу щодо індустріального парку;
 інформує міську раду про стан створення і функціонування індустріального парку.

Керуюча компанія:

здійснює облаштування індустріального парку відповідно до умов договору з ініціатором створення індустріального парку за рахунок власних чи запозичених коштів, а також коштів державного бюджету;
 забезпечує розробку та виконання бізнес-плану індустріального парку;
 одержує дозволи та погодження необхідні для здійснення господарської діяльності в межах індустріального парку;
 утримує індустріальний парк в належному стані;
 щопівроку звітує про проведену роботу, функціонування індустріального парку.

парку;

проводить діяльність по залученню нових учасників індустріального 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 індустріального парку.

Учасник індустріального парку:

проводить господарську діяльність на території індустріального парку;

дотримується умов укладених договорів з керуючою компанією;

забезпечує належне утримання переданої йому в суборенду земельної ділянки та елементів інфраструктури.

Учаснику індустріального парку необхідно укласти договір з керуючою компанією та набути право на земельну ділянку у межах індустріального парку.

Істотними умовами договору між учасниками і керуючою компанією є:

види діяльності, роботи, послуги, які здійснюються за умовами договору;

переважне використання людських ресурсів – громадяни України;

умови, обсяги та порядок створення об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури та інших об'єктів на земельній ділянці учасника;

строк дії договору;

інвестиційні зобов'язання учасника;

фінансові відносини сторін;

відповідальність за невиконання сторонами зобов'язань та порядок вирішення спорів;

порядок продовження і припинення договору;

права та обов'язки сторін.

11. Очікувані результати функціонування індустріального парку

Створення і розвиток Індустріального парку "Ростагропром" дозволить створити умови для:

підтримки інтегруючої ролі м. Кропивницького як центра економічного та соціального розвитку Кіровоградської області;

підвищення інвестиційної привабливості міста Кропивницького для інвесторів, у тому числі іноземних;

створення нових робочих місць для мешканців міста Кропивницького та прилеглих населених пунктів на підприємствах з сучасним технологічним циклом та гідним рівнем оплати праці;

активізації інноваційно-інвестиційної діяльності в контексті сучасних викликів Industry 4.0;

виробництва вітчизняної конкурентоспроможної продукції з високою часткою доданої вартості;

розвитку інфраструктури м. Кропивницького, винесення промислових підприємств за межі міста, редевелопмент промислових територій;

сприяння розвитку малого та середнього підприємництва на місцевому

рівні;

реалізації політики імпортозаміщення на регіональному рівні;
збільшення надходжень до бюджетів усіх рівнів.

Залучення інвестицій. За рахунок внутрішніх інвестицій буде освоєно майже 60,0 млн грн, у т.ч. власні кошти ПП "Компанія "Росток-Агро" – 24,0 млн грн, кошти ДФРР – 29,7 млн грн.

Передбачається залучення не менше 280,0 млн грн (до 10 млн дол. США) прямих іноземних інвестицій в економіку міста у вигляді устаткування, обладнання та комплектуючих до них, матеріалів, що не виробляються в Україні, а також грошових коштів.

Робочі місця. Передбачається створення до 300 нових робочих місць з належними умовами праці та гідною заробітною платою. Кількість робочих місць і порядок їх створення може коригуватися за рахунок технологічності виробництва учасників парку.

Згідно із прогностичними розрахунками розвитку індустріального парку основні виробничі потужності в межах індустріального парку будуть створені у 2023-2024 роках, а повне освоєння території індустріального парку відбудеться протягом наступних 7-8 років.

Згідно з цими припущеннями, динаміка кількості робочих місць на території індустріального парку у межах 22,0 га буде наступна:

Показник	Роки			
	2022	2023	2024	2022-2024
Створено нових робочих місць, од.	30	60	210	300

Спираючись на даний прогноз, можна припустити, що функціонування індустріального парку дасть можливість зменшити рівень безробіття.

Розвиток малого і середнього бізнесу. Наявний в Україні та в інших країнах світу досвід свідчить про наявність взаємозв'язку між створенням індустріального парку та розвитком малого та середнього бізнесу. Згідно із статистичними даними у структурі витрат домогосподарств Кіровоградської області до 60,0% отриманих населенням міста доходів витрачається на придбання товарів, які, здебільшого, пропонуються на ринку суб'єктами малого та середнього підприємництва. В свою чергу, із цього можна зробити припущення щодо зростання доходів підприємств малого та середнього бізнесу, а також збільшення кількості суб'єктів малого та середнього бізнесу завдяки провадженню діяльності індустріального парку у м. Кропивницькому.

Прогноз сплати ПДФО учасниками індустріального парку. Для розрахунку цих показників визначено прогностичний фонд оплати праці у підприємствах індустріального парку виходячи з кількості запланованих робочих місць та середньої заробітної плати. Відповідно до статистичних даних, середня заробітна плата одного працівника в переробній промисловості у Кіровоградській області у 2020 році склала 9106 гривень, за січень-червень 2021 року – 9969 грн.

Прогнозний показник середньої заробітної плати на 2022 рік визначався виходячи з вказаного статистичного показника та темпів росту середньомісячної заробітної плати згідно із прогнозом економічного та соціального розвитку м. Кропивницького на 2022-2023 роки. На наступні роки прогнозується зростання заробітної плати на рівні 6,0% щорічно:

Показник	2022	2023	2024	2022-2024
Кількість робочих місць, од.	30	60	210	300
Середня заробітна плата, грн/міс.	10 567	11 201	11 873	-
Фонд оплати праці, тис. грн/міс.	317,0	672,1	2 493,3	-
Фонд оплати праці, тис. грн/рік	3 804,1	8 064,7	29 919,9	41 788,8
ЄСВ (нарахування на фонд оплати праці 22,0%), тис. грн/рік	836,9	1 774,2	6 582,3	9 193,5
Податок на доходи з фізичних осіб (18,0%), тис. грн/рік	684,7	1 451,6	5 385,5	7 521,9

Доходи від оренди землі. Прогноз надходжень орендної плати за користування земельною ділянкою у межах 22,0 га ґрунтується на річній ставці орендної плати та діючій нормативній грошовій оцінці земель м. Кропивницького з урахуванням щорічної її індексації відповідно до Податкового кодексу України.

Згідно з Податковим кодексом України розмір орендної плати (річна сума платежу) не може бути меншою за розмір земельного податку: для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких проведено у розмірі не більше 3,0% їх нормативної грошової оцінки.

Відповідно до рішення міської ради від 20 травня 2021 року № 394 "Про визначення розмірів орендної плати за земельні ділянки комунальної власності міста Кропивницького" орендна плата за земельну ділянку складатиме 3,0% від її нормативної грошової оцінки.

У разі прийняття законопроекту від 22 червня 2021 року № 5688 "Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо створення сприятливих умов для залучення масштабних інвестицій у промислове виробництво" надходження будуть відсутні.

Податок з доходів фізичних осіб. Для обчислення величини надходжень від сплати податку з доходів фізичних осіб за основу взято середній рівень заробітної плати за 2020 рік у переробній промисловості в Кіровоградській області (9969 грн).

Із урахуванням основних макроекономічних показників розвитку України на 2022-2024 роки темп росту середньомісячної заробітної плати становитиме на рівні 6,0% щороку.

**Прогнозні фінансові результати діяльності індустріального парку
у формі відрахувань до бюджетів та державних фондів
на період 2022-2024 років**

Вид платежів і зборів	Роки			
	2022	2023	2024	2022-2024
ПДВ	*	*	*	*
Податок на прибуток	*	*	*	*
Оренда землі	*	*	*	*
Податок з доходів фізичних осіб, тис. грн/рік	684,7	1 451,6	5 385,5	7 521,9
ЄСВ, тис. грн/рік	836,9	1 774,2	6 582,3	9 193,5

* Звільнення від сплати, у разі прийняття законопроекту від 22 червня 2021 року № 5688 "Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо створення сприятливих умов для залучення масштабних інвестицій у промислове виробництво".

Соціальна складова функціонування індустріального парку виражена перш за все у підвищенні рівня зайнятості населення, підвищенні рівня оплати праці за рахунок внутрішньої конкуренції між учасниками індустріального парку у боротьбі за кваліфіковані кадри, впровадженні соціальних проєктів згідно з вимогами до учасників індустріального парку.

Ефект синергії від функціонування забезпечить підвищення рівня ділової активності в регіоні, оскільки місцевий бізнес буде залучатися для обслуговування потреб учасників індустріального парку.

Окрім того, створення нових робочих місць та динаміка росту середніх заробітних плат стимулюватиме розвиток малого та середнього підприємництва за рахунок збільшення грошового обігу та зростання попиту на товари, роботи і послуги місцевих підприємців.

12. Інші відомості

SWOT – аналіз створення індустріального парку

SWOT-аналіз характеризує сильні та слабкі сторони, а також можливості та загрози для створення індустріального парку:

Сильні сторони:

- ✓ Наявність ініціативи та намірів по створенню індустріального парку;
- ✓ Підтримка ініціативи по створенню індустріального парку з боку Кропивницької міської ради, Кіровоградської облдержадміністрації і обласної ради;
- ✓ Розвинена дорожньо-транспортна інфраструктура в оточенні ділянки (автомобільна дорога, залізниця).

Слабкі сторони:

- ✓ Недостатність фінансових ресурсів для реалізації проєкту;
- ✓ Відсутність досвіду роботи по створенню індустріального парку;
- ✓ Високі процентні ставки по кредитах банківських установ для малого та середнього бізнесу;

- ✓ Низька інвестиційна привабливість території регіону;
- ✓ Недосконале інституційно-правове забезпечення функціонування індустріальних парків.

Можливості:

- ✓ Запровадження на державному рівні стимулів і фінансової підтримки для створення індустріальних парків;
- ✓ Отримання з державного бюджету коштів на облаштування інфраструктури індустріального парку;
- ✓ Створення сприятливого інвестиційного клімату на території регіону;
- ✓ Активізація економічної діяльності в Україні і регіоні;
- ✓ Відновлення діяльності аеропорту в м. Кропивницькому із отриманням статусу міжнародного;
- ✓ Завершення робіт із будівництва і капітального ремонту автомобільних доріг державного і регіонального значення на території Кіровоградської області.

Загрози:

- ✓ Відсутність фінансової підтримки із бюджетів різних рівнів на початковому етапі реалізації проєкту, направленої на розробку проєктної документації, будівництво об'єктів інженерної інфраструктури;
- ✓ Уповільнення економічної активності в Україні і на зовнішніх ринках;
- ✓ Ускладнення політичної ситуації в Україні може негативно позначитися на інвестиційному кліматі.

Для потенційних учасників індустріального парку однією із ключових умов зі сторони ініціатора створення індустріального парку є вимога дотримання екологічних норм та правил.

Зі сторони ініціатора при замовленні на проєктування детального плану території індустріального парку враховано санітарно-захисні зони, за межами якої забруднення атмосферного повітря не відбуватиметься. Імовірність викидів в атмосферу буде зведена до мінімуму завдяки жорсткому контролю за діяльністю учасників індустріального парку, починаючи з етапу проєктування та наступної експлуатації виробничих будівель.

Розраховані показники ефективності створення і розвитку індустріального парку вказують на доцільність вкладання інвестиційних ресурсів.

Потреба у бюджетному фінансуванні базується на необхідності облаштування інфраструктури земельної ділянки у відповідний інвестиційно-привабливий стан за рахунок проєктування та будівництва інженерних мереж до індустріального парку.

У результаті впровадження проєкту очікується підвищення рівня життя населення, збільшення надходження до бюджетів усіх рівнів та ефективне використання інноваційного потенціалу підприємств виробничої сфери.

**Директор приватного підприємства
"Компанія Росток-Агро"**

Ігор КАРАБАНОВ