



**Україна**  
**Мелітопольська міська рада**  
**Запорізької області**  
**VII скликання**  
**40 сесія**

**РІШЕННЯ**

07.06.2018

№ 14

Про погодження Концепції  
Індустріального парку «Мелітополь»

З метою забезпечення економічного розвитку міста, активізації інвестиційної діяльності, створення нових робочих місць, розвитку сучасної виробничої інфраструктури, відповідно до Закону України від 21.06.2012 № 5018-VI «Про індустріальні парки», постанови Кабінету Міністрів України від 16.01.2013 №216 «Про затвердження Порядку прийняття рішення про включення індустріального (промислового) парку до Реєстру індустріальних (промислових) парків», керуючись ст.26 та ч.1 ст.59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»,

Мелітопольська міська рада Запорізької області

**ВИРІШИЛА:**

1. Погодити Концепцію Індустріального парку «Мелітополь» згідно з додатком.
2. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну депутатську комісію з питань бюджету та соціально-економічного розвитку міста.

Мелітопольський міський голова

С.А. Мінько

Рішення підготував:  
Директор КУ «Агенція  
розвитку Мелітополя»

І.С. Крахмалов

Рішення вносить:  
Постійна депутатська комісія з питань  
бюджету та соціально-економічного  
розвитку міста  
Голова комісії

В.В. Сакун

Погоджено:  
Секретар Мелітопольської міської ради  
Запорізької області

М.П. Бельчев

Перший заступник міського голови  
з питань діяльності виконавчих органів ради

І.В. Рудакова

Заступник міського голови  
з питань діяльності виконавчих органів ради

С.М. Прийма

Начальник фінансового управління

Я.В. Чабан

Начальник управління  
правового забезпечення

М.С. Гринько

Головний спеціаліст відділу з  
регуляторної політики та  
тендерних закупівель

Т.В. Житник

Головний спеціаліст-коректор

Т.А. Лінькова

Погоджено:  
рішення 40 сесії  
Мелітопольської міської  
ради Запорізької області  
VII скликання  
від 07.06.2018 № 14

Мелітопольський міський  
голова

\_\_\_\_\_ С.А. Мінько

# **Концепція індустріального парку «МЕЛІТОПОЛЬ»**



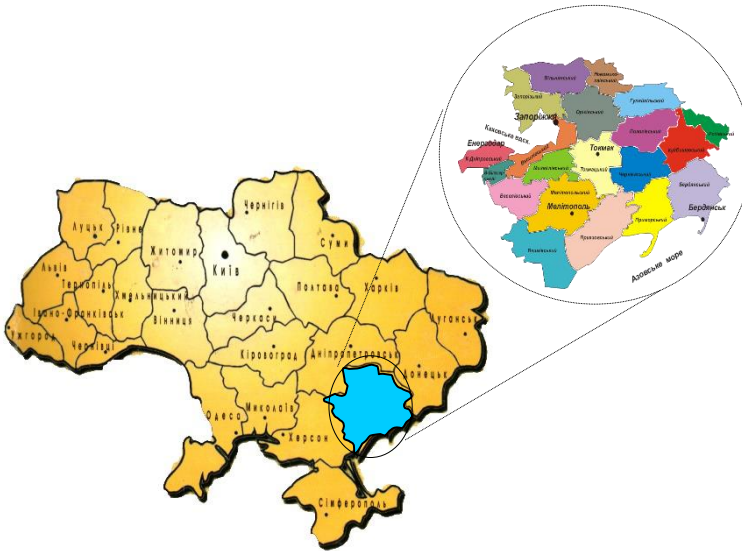
**м. Мелітополь  
Запорізької області  
Україна**

## ЗМІСТ

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РЕГІОНУ ..	4
Загальна характеристика міста .....	7
ВСТУП .....	14
1. НАЗВА ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ .....	16
2. ІНІЦІАТОР СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ .....	16
3. МЕТА, ЗАВДАННЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ .....	16
4. МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ТА РОЗМІР ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ.....	20
5. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ОРІЄНТОВНІ ОБСЯГИ ЕНЕРГОРЕСУРСІВ, ВОДИ, ТОЩО, НЕОБХІДНУ ТРАНСПОРТНУ ІНФРАСТРУКТУРУ ТА ПЛАН ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВІДПОВІДНИМИ РЕСУРСАМИ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ.....	21
6. СТРОК, НА ЯКИЙ СТВОРЮЄТЬСЯ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК.....	25
7. ВИМОГИ ДО УЧАСНИКІВ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ .....	25
8. ПЛАН РОЗВИТКУ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ .....	26
8.1. В ПРОСТОРОВОМУ ВИМІРІ.....	26
8.2. В ЧАСОВОМУ ВИМІРІ.....	27
9. ОРІЄНТОВНІ РЕСУРСИ (ФІНАНСОВІ, МАТЕРІАЛЬНІ, ТЕХНІЧНІ, ТРУДОВІ, ПРИРОДНІ ТОЩО), НЕОБХІДНІ ДЛЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ, ОЧІКУВАНІ ДЖЕРЕЛА ЇХ ЗАЛУЧЕННЯ.....	28
10. ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ .....	30
11. ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ .....	35
11.1. ЗАГАЛЬНІ ТЕНДЕНЦІЇ.....	35
11.2. СТВОРЕННЯ НОВИХ РОБОЧИХ МІСЦЬ .....	35
11.3. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ ДІЯЛЬНОСТІ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ .....	36
11.4. ЗАЛУЧЕННЯ ПРЯМИХ ІНВЕСТИЦІЙ .....	41
11.5. РОЗВИТОК МАЛОГО І СЕРЕДНЬОГО БІЗНЕСУ .....	41
12. ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЕКОЛОГІЧНОЇ БЕЗПЕКИ ТА ЗАХИСТУ ОТОЧУЮЧОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА В ПЕРІОД ОБЛАШТУВАННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ.....	42

## ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РЕГІОНУ

### Природно-географічні та кліматичні умови



Запорізька область займає вигідне економіко-географічне положення. Вона розташована на півдні Східноєвропейської рівнини на чорноземах у степовій зоні з характерним рівнинним ландшафтом й межує з Херсонською, Дніпропетровською та Донецькою областями.

Південні кордони області омиваються водами Азовського моря, берегова лінія якого в межах області перевищує 300 км. Уздовж узбережжя простягаються численні довгі вузькі піщані

коси, намиті морем. Найбільші з них Федотова, Обитічна, Бердянська.

Північно-західна частина території області лежить на Придніпровській низовині (висота 30-100 метрів). Поверхня – рівнина слаборозчленована, із західним схилом до долини Дніпра та Азовського моря. Східна частина області зайнята Приазовською височиною з яружно-балковим та останцевим рельєфом (висота до 324 метрів) і глибокими долинами. Південь області зайнятий Причорноморською низовиною (висота 20-100 м).

Територія області займає 27,2 тис. км<sup>2</sup>, що становить 4,5 % території України. Протяжність з півночі на південь становить 208 км, зі сходу на захід – 235 км.

Відстань від м. Запоріжжя до столиці України м. Києва: залізничним сполученням – 715 км, шосейними дорогами – 618 км.

На території області протікає 109 річок, з них 78 - протяжністю понад 10 км. Головна з них р. Дніпро – третя за величиною річка в Європі, яка є найбільшою водною артерією України. До його басейну належать Кінська і Гайчур, до басейну Азовського моря – Молочна, Обитічна, Берда.



Запоріжжя є надзвичайно багатим у геологічному розумінні регіоном; тут містяться численні родовища мінеральних та агрегатних ресурсів.

Область багата на поклади рудних корисних копалин, зокрема залізних та марганцевих руд. Промислове значення мають родовища будівельних матеріалів: сірих та червоних гранітів, талько-магнезитів, вогнетривких глин, вапняків, пісковиків. Виявлено родовища бурого вугілля, графітів, каолінів. Є лікувальні грязі та мінеральні води.

Частка регіону в сумарних запасах мінеральної сировини в Україні складає: пегматит – 88,06 % , апатит – 63,42 %, марганцева руда – 69,1 %, вторинні каоліни – 22,9 %, вогнетривкі глини – 8,6 %.

### **Адміністративно-територіальний устрій**

Адміністративно-територіальний устрій області в цілому типовий для України - 20 сільських районів (Бердянський, Василівський, Великобілозерський, Веселівський, Вільнянський, Гуляйпільський, Запорізький, К-Дніпровський, Куйбишевський, Мелітопольський, Михайлівський, Новомиkolaївський, Орхівський, Пологівський, Приазовський, Приморський, Розівський, Токмацький, Чернігівський, Якимівський) та 5 міст обласного значення (Запоріжжя, Бердянськ, Енергодар, Мелітополь, Токмак).

Всього в області 14 міст, із них 9 - міста районного значення (Василівка, Вільнянськ, Гуляйполе, Дніпрорудне, Кам'янка-Дніпровська, Молочанськ, Орхів, Пологи, Приморськ), 66 селищ і 870 сіл.

### **Демографія. Людські ресурси**

Чисельність постійного населення області на 01.01.2017 склала 1738,7 тис. осіб (4,1% населення України, 8 місце серед регіонів), з них 77% – міське населення, 23 % – сільське.

Кількість економічно активного населення працездатного віку – 789,4 тис. осіб. Рівень зареєстрованого безробіття (до населення працездатного віку) на 01.01.2017 – 2,2 %. Рівень безробіття (за методологією МОП) за 2016 рік – 10 %.

### **Освіта**

В області діє 24 самостійних вищих навчальних закладів усіх рівнів акредитації. До рейтингу університетів України «Топ-200 Україна» у 2017 році увійшли 10 вищих навчальних закладів III-IV рівнів акредитації.

В області 20 вищих навчальних закладів освіти I-II рівнів акредитації, які є відокремленими структурними підрозділами вищих навчальних закладів без статусу юридичної особи. 6 навчальних закладів комунальної форми власності, з них: 2 - музичних училища, 4 - коледжі. 4 - самостійні навчальні заклади, з них: 3 - коледжі, 1 - технікум. У вищих навчальних закладах I-II рівнів акредитації навчається 15680 студентів, навчальний процес забезпечують 1447 педагогічних працівників. Підготовку робітничих кадрів для потреб області за 140 професіями та спеціальностями здійснюють 35 професійно-технічних навчальних закладів. З 2016 року у Запорізькій області реалізується пілотний проект щодо впровадження інклюзивної освіти в дошкільних і загальноосвітніх навчальних закладах.

### **Економічний потенціал**

Область входить до кола індустріальних лідерів країни, посідаючи 4 місце серед регіонів за обсягом промислового виробництва. В регіоні діють понад 1827 потужних промислових підприємств. Основу промисловості регіону складають металургійний, машинобудівний та енергетичний комплекси. У 2016 році вироблено 37,3 % сталі, 15,3% чавуну, 26% прокату чорних металів, 70% високовольтної апаратури, 28,8% електроенергії в Україні.

Запорізька область — один із найбільших в Україні виробників авіаційних двигунів, силових трансформаторів, легкових автомобілів та іншої високотехнологічної продукції. У Запорізькій області представлені такі основні види машинобудування, як автомобілебудування, авіабудування, верстатобудування, залізничне машинобудування. Найбільші підприємства: ПАТ «Запоріжтрансформатор», АТ «Мотор-Січ», ПАТ «Запорізький автомо-білебудівний завод», ДП «ЗМКБ «Прогрес».

Гірничо-металургійний комплекс області представлений такими відомими у світі підприємствами чорної та кольорової металургії, як акціонерні товариства «Запоріжсталь» – провідний виробник сталей та чавуну, «Дніпроспецсталь» – виробник спеціальних сталей, «Український графіт» - провідний виробник графітованих електродів, «Титано–магнієвий комбінат» – виробник титанової продукції високої якості. Енергетичний комплекс області – найпотужніший в Україні та складає понад чверть виробництва електроенергії по Україні. На території регіону розміщена Запорізька атомна електростанція – найбільша АЕС у Європі та Україні. Запорізька область - це унікальний регіон, де енергію виробляють як традиційними, так і нетрадиційними методами: АЕС, ТЕС, ГЕС, а також вітрова та сонячна електростанції.

Запорізька область є одним з найбільших виробників сільськогосподарської продукції та виробів харчової промисловості серед регіонів України. Валова продукція сільського господарства за 2016 рік склала 9895,6 млн. грн. (13 місце в Україні, питома вага області – 3,9%). У структурі сільськогосподарського виробництва переважає продукція рослинництва (зерновий підкомплекс). У 2016 році в області зібрано 2624,4 тис. тонн зернових та зернобобових культур (пшениці - 1712,8 тис. тонн, ячменю – 588,0 тис. тонн, кукурудзи – 148,4 тис. тонн). Область займає 4 місце по Україні по валовому збору зернових і зернобобових культур та 1 місце по площі посіву гороху. Основною технічною культурою Запорізької області є соняшник.

Область входить до кола індустріальних лідерів країни, посідаючи 4 місце серед регіонів за обсягом промислового виробництва. В регіоні діють понад 1827 потужних промислових підприємств. Основу промисловості регіону складають металургійний, машинобудівний та енергетичний комплекси. У 2016 році вироблено 37,3 % сталі, 15,3% чавуну, 26% прокату чорних металів, 70% високовольтної апаратури, 28,8% електроенергії в Україні.

### **Прямі іноземні інвестиції**

Станом на 01.01.2017 обсяг внесених з початку інвестування прямих іноземних інвестицій (акціонерного капіталу) в економіку області становив 815,3 млн. дол. США. Загалом інвестиції надійшли з 55 країн світу. З країн ЄС з початку інвестування внесено 67,0% загального обсягу акціонерного капіталу. Найбільше інвестицій зосереджено у промисловості та в організаціях, що здійснюють фінансову та страхову діяльність, тимчасове розміщування й організацію харчування. В економіку області іноземними інвесторами вкладено прямих інвестицій (акціонерного капіталу) у 2016 році 14,9 млн. дол. США, у 1 кварталі 2017 року - 13,4 млн. дол. США.

### **Загальна характеристика міста**

Мелітополь є найбільшим містом в Запорізькій області після обласного центру.

Загальна площа – 49,66 км<sup>2</sup>.

Територіально місто знаходиться на південному сході України, на півдні Запорізької області.

Місто було засновано в 1784 році . Назва міста походить від грецьких слів «*мелітос*» та «*поліс*» – «*медове місто*».



Таблиця 1. Основні показники м. Мелітополь

	Показники	Значення
1	Адміністративна одиниця	м. Мелітополь
2	Площа, км <sup>2</sup>	49,66
3	Площа у % до загальної площі країни	0,008
4	Наявне населення станом на 01.01.2018 , тис. осіб	154,0
5	Населення у % до населення країни	0,36
6	Населення у % до населення області на 01.01.2018	8,9
7	Густота населення, осіб/км	3094
8	Поштові індекси	72300—324
9	Телефонний код	+380-619(2)
10	Висота над рівнем моря,м	38
11	Водойма	р. Молочна
12	День міста	Остання неділя вересня

### Природно-ресурсний потенціал

За різноманітністю і багатством мінерально-сировинних ресурсів Запорізька область займає одне з провідних місць в Україні.

Територія Мелітопольщини (в радіусі 150 км) багата на: метал, фрукти, овочі, зерно, м'ясо, рибу, мед, що природно дозволяє розвивати основні галузі економіки міста. У радіусі 300 км проживає 25 000 000 осіб.

Мелітополь знаходиться у розвинуеному аграрному районі, де вирощують зернові, баштанні культури, овочі та соняшник. Ґрунтовний покрив на території вододільної частини міста представлений ґрунтами чорноземного типу, які формуються на давній терасі. В регіоні працюють фермерські господарства, де вирощують птицю та велику рогату худобу.

Запорізька область – визначний геологічний регіон, щедро наділений розмаїттям геологічних споруд та потужними мінеральними ресурсами. За різноманітністю і багатством мінерально-



сировинних ресурсів область займає одне з провідних місць в Україні. Відносно загальнодержавних запасів мінеральної сировини в області знаходиться: пегматитів – 88,06%, апатитів – 63,42%, марганцевих руд – 69,1%, каолінів – 22,9%, багатих залізних руд – 10%, вогнетривких глин – 8,6%.

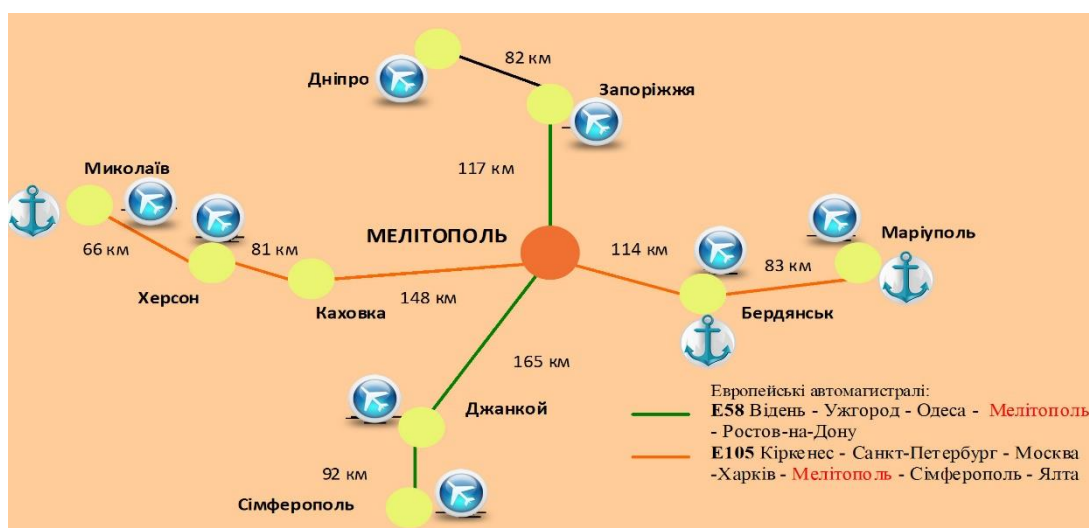
## Інфраструктура

### Автомобільні шляхи

Мелітополь – єдине місто в Україні, де перетинаються міжнародні автомагістралі E58 та E105. У літній сезон автомобільний трафік, що проходить через місто, досягає декілька тисяч автомобілів на добу, які прямують на узбережжя Азовського моря. Загальна довжина автомобільної мережі м. Мелітополя складає 333 км. Відстань від міста Мелітополя до найближчого міжнародного аеропорту в місті Запоріжжі - 120 км, до найближчого міжнародного порту в місті Бердянськ – 120 км. Бердянський морський торговельний порт, який є єдиним морським транспортним вузлом Запорізької області, морськими дорогами, через Волго-Донський і Біломорсько-Балтійський канали, пов'язаний з регіонами Казахстану, Ірану, а через Чорне море — із країнами Середземноморського басейну, Південно-Східної Азії і Америки.

### Залізничні шляхи

Через місто Мелітополь прокладені залізничні мережі Придніпровської залізниці, що забезпечує сполучення з Дніпропетровською, частиною Харківської і Херсонської області та можливість перевезення вантажів і пасажиропотік усередині Запорізької області. У літній сезон автомобільний трафік, що проходить через місто, досягає 40 тисяч автомобілів на добу, які прямують на узбережжя Азовського і Чорного морів.



## Економічний потенціал

Динаміка соціально- економічних показників міста

Таблиця 2. Основні показники економічного і соціального розвитку м.Мелітополь

№	Найменування показників	2015 рік	2016 рік	2017 рік	Темп у % до 2016 року
---	-------------------------	----------	----------	----------	-----------------------

1	Середня чисельність наявного населення, тис. осіб	155,9	155,0	154,0	99,4
2	Обсяг реалізованої продукції, млн. грн.	2732,1	3334,7	4012,2	120,3
3	Середньомісячна заробітна плата, грн.	3006,93	3728,0	5446,3	146,1
4	Обсяг зовнішньоторгового обороту, млн. дол. США	90,9	79,4	95,1	119,8
5	Обсяг експорту, млн. дол. США	77,8	64,4	78,4	121,7
6	Обсяг імпорту, млн. дол. США	13,1	15,1	16,7	110,6
7	Капітальні інвестиції, млн. грн.	235,0	374,0	413,8	110,6

### **Якість трудових ресурсів**

У місті функціонують: 2 державні університети (агротехнологічний і педагогічний), 4 філіали ВНЗ України, 7 професійних ліцеїв, 3 коледжі.

Вищі учбові заклади міста:

**Таврійський державний агротехнологічний університет (ТДАТУ)** має наступні факультети: механіко-технологічний; енергетичний; економіки та бізнесу; агротехнології та екології; інженерії та комп'ютерних технологій; навчально-науковий інститут заочної та дистанційної освіти.

**Мелітопольський державний педагогічний університет ім. Богдана Хмельницького** має наступні факультети: природничо-географічний; математики, інформатики та економіки; хіміко-біологічний; філологічний; навчально-науковий інститут соціально-педагогічної та мистецької освіти.

Середньо-спеціальні навчальні заклади міста готують фахівців за наступними спеціальностями:

#### **Мелітопольський державний промислово-економічний коледж:**

технологія обробки матеріалів на верстатах і автоматичних лініях; виробництво двигунів; обслуговування та ремонт автомобілів і двигунів; монтаж і обслуговування холодильно-компресорних машин; економіка підприємства; бухгалтерський облік; комерційна діяльність; обслуговування комп'ютерних систем і мереж; монтаж та експлуатація електроустаткування підприємств і цивільних споруд.

**Мелітопольське вище професійне училище №40:** верстатник широкого профілю; слюсар контрольно-вимірювальних приладів і апаратури (електромеханіка); штукатур; облицювальник-плиточник; електромонтажник освітлення та освітлювальних систем.

**Мелітопольська технічна школа Держводгоспу України:** водій автотранспортного засобу категорії «В»; водій автотранспортного засобу категорії «С»; машиніст крана автомобільного; машиніст насосних установок;

стропальник; покрівельник рулонних покрівель та покрівель із штучних матеріалів; оператор котельні; машиніст екскаватора одноковшового; тракторист; машиніст бульдозера.

**ДНЗ Мелітопольський професійний ліцей:** швачка; вишивальник; слюсар з ремонту автомобілів; фехтувальник кузовів; монтажник санітарно-технічних систем і устаткування; квітникар, флорист.

**ДНЗ «Мелітопольський будівельний центр професійно-технічної освіти»:** електрогазозварник; електрозварник на автоматичних та напівавтоматичних машинах; контролер зварювальних робіт; муляр; облицювальник-плиточник; маляр; штукатур; оператор комп'ютерного набору; конторський офісний) службовець (бухгалтерія).

**«Мелітопольський професійний аграрний ліцей»:** слюсар з ремонту автомобілів; слюсар з ремонту сільськогосподарських машин та устаткування; тракторист-машиніст

сільськогосподарського виробництва (категорії «А1», «А2»); водій автотранспортних засобів (категорія «С»); машиніст холодильних установок; швачка.

Таблиця 3. Динаміка чисельності зареєстрованих безробітних по м. Мелітополь

на 01.01.16	Темп прир. (змен.)		на 01.01.17	Темп прир. (змен.)		на 01.01.18	Темп прир. (змен.)	
	%	осіб		%	осіб		%	осіб
1040	- 34,2	- 541	743	-28,6	-297	620	-16,6	-123

## Галузева структура економіки

Мелітополь - один з науково-промислових центрів регіону. Завдяки історичній спадщині, економіко-географічному положенню і підприємливості жителів у місті розвинені галузі машинобудування, легкої промисловості та харчової промисловості.

Одна з основних галузей міста - машинобудування. На території Мелітополя працюють кілька великих і близько 100 середніх і малих підприємств машинобудування, основою виробництва яких елементна база для авто-, дорожньо-будівельного та сільгоспмашинобудування, а це близько 20 000 найменувань продукції.

Основні напрямки виробництва: агрегати, вузли та деталі для сільськогосподарської та автомобільної техніки (двигуни, гідравліка, турбокомпресора, насоси, гільзо-поршнева група, комплекти ГТВ); обладнання спеціального промислового призначення (компресори, холодильні установки, теплові насоси, індукційні печі і ТВЧ); обладнання для потреб агропромислового комплексу та харчової промисловості; спеціальна техніка (гідравлічні автопідйомники, евакуатори, напівпричепи, автовози).

Харчова промисловість отримала свій розвиток завдяки розташуванню поруч розвинених сільськогосподарських районів Запорізької та Херсонської областей. Основні напрямки харчової промисловості: м'ясопереробка (виробництво ковбас і м'ясних консервів); масложирова продукція (соняшникова олія, майонез); хлібобулочна продукція.

Легка промисловість міста представлена двома великими підприємствами: швейна і трикотажна фабрики, частина продукції яких експортується. Продукція: чоловічі костюми, уніформа, трикотажні вироби та інше.

Станом на 01.01.2018 у місті Мелітополі зареєстровано всього - 10610 суб'єктів підприємницької діяльності:

- юридичних осіб - 2620;
- фізичних осіб - 7990

Таблиця 4. Перелік великих промислових підприємств м. Мелітополь

Назва підприємства	Основні види діяльності
Мелітопольська трикотажна фабрика	Виробництво трикотажу, одягу <a href="http://mtf.com.ua">http://mtf.com.ua</a>
ТОВ "БІОЛ"	Лиття легких кольорових металів, виготовлення інших готових металевих виробів <a href="http://www.biol.com.ua">www.biol.com.ua</a>
ТОВ "АРИС"	Виробництво кондитерських виробів <a href="http://aris.biz.ua">http://aris.biz.ua</a>
ПП "Молокозавод- ОЛКОМ"	Виробництво нерафінованих олій та жирів, перероблення молока та виробництво сиру <a href="http://www.olkom.ua">www.olkom.ua</a>

Назва підприємства	Основні види діяльності
ТОВ Кондитерська фабрика "Фантазія"	Виробництво кондитерських виробів <a href="http://fantaziya.org.ua/">http://fantaziya.org.ua/</a>
ТОВ "Мелітопольський олійноекстракційний завод"	Виробництво олії <a href="http://www.melmez.com.ua/index.php/ua/">http://www.melmez.com.ua/index.php/ua/</a>
ПАТ "Мелітопольський м'ясокомбінат"	Консерви м'ясні, м'ясні вироби, м'ясо та субпродукти <a href="http://www.mmc.pat.ua/">http://www.mmc.pat.ua/</a> <a href="http://mmk.company.uk/">http://mmk.company.uk/</a>
ТОВ "ЛІДЕР"	Виробництво хлібобулочних виробів
ПП «ДІМІОРС»	Виробництво пива <a href="http://svaripivo.com.ua/">http://svaripivo.com.ua/</a>
ТОВ "ВКФ "Мелітопольська черешня"	Вирощування сільськогосподарської продукції <a href="http://www.melcherry.com/">http://www.melcherry.com/</a>
ТОВ "Таврійська ливарна компанія «Талко»"	Лиття легких металів, оптова торгівля необробленими чорними та кольоровими металами <a href="http://talko.com.ua">http://talko.com.ua</a>
ТОВ "Турбоком"	Виробництво, продаж і ремонт турбокомпресорів для всіх видів техніки <a href="http://turbocom.com.ua">turbocom.com.ua</a>
ТОВ «Еталон-запчастини»	Постачальник гідравлічних вузлів <a href="http://www.gidroliga.com.ua">http://www.gidroliga.com.ua</a>
ТОВ «МЗАТГ «ЮТАС»	Виробництво автотракторних глушників <a href="http://utas.org.ua">http://utas.org.ua</a>
ПАТ "Мелітопольський компресор"	Виготовлення компресорів, вакуум насосів, запасних частин до насосів, литво з чавуну, литво з бронзи <a href="http://www.melcom.com.ua/">www.melcom.com.ua/</a>
ПАТ "Гідросила МЗТГ"	Виготовлення запчастин <a href="http://hydrosilamztg.pat.ua">hydrosilamztg.pat.ua</a>
ПП "Мелітопольський моторний завод" ПАТ «ЗАЗ»	Виробництво двигунів та коробок передач до легкових автомобілів <a href="http://www.memz.com.ua">www.memz.com.ua</a>
ТОВ "РУСЛАН-КОМПЛЕКТ"	Виробництво електричного устаткування для двигунів і транспортних засобів <a href="http://ruslankomplekt.com/">http://ruslankomplekt.com/</a>
ТОВ "ЗАВОД ТЕРМОЛІТМАШ"	Виробництво дугових печей, аспіраційних систем, ковшів ливарних та ін. <a href="http://www.termolitmash.com">www.termolitmash.com</a>
ТОВ "Гідросила-Тетіс"	Виробництво силових гідроциліндрів <a href="https://168044-ua.all.biz/">https://168044-ua.all.biz/</a>
ТОВ "Термоліт"	Виробництво індукційних печей <a href="http://www.termolit.com">www.termolit.com</a>
ТОВ «Мрія»	Виробництво алюмінію, насосів, компресорів та гідравлічних систем, оптова торгівля сільськогосподарською технікою <a href="http://www.valcom.com.ua">www.valcom.com.ua</a>
ТОВ «МЕТСТАР-КОМПАНІ»	Будівництво житлових і нежитлових будівель <a href="http://www.dom.day.ua">www.dom.day.ua</a>
ТОВ «МПП-Агро»	Виробництво і продаж ремонтних комплектів до сільськогосподарської техніки, гідравлічних манжет, прокладок для різних приладів і техніки <a href="http://www.ringroup.com.ua">www.ringroup.com.ua</a>

## Міжнародні зв'язки

Активному розвитку міжнародних зв'язків м. Мелітополя сприяють регулярні зустрічі з високопосадовцями та представниками громадських організацій різних країн світу. Міська влада Мелітополя успішно налагодила діалог з Генеральним консулом Федеративної Республіки Германія Вольфгангом Месінгером, представниками Посольства Республіки Білорусь в Україні, Головою Народного Уряду Болгарії Дімітарем Главчевим та іншими представниками зарубіжних країн.

## Рейтингові показники

Мелітополь увійшов до ТОП-10 малих європейських міст майбутнього 2018/19 у міжнародному рейтингу журналу [FDI Intelligence](#)\*, частини Financial Times у категорії «Стратегія прямих іноземних інвестицій» підкатегорії «Економічна ефективність».

У 2016 році Мелітополь показав сукупний індекс інтеркультурного міста\*\* 69%, в результаті чого посів 18-у позицію серед 85 міст Інтеркультурної Мережі.

Мелітополь являється учасником проекту «ПРОМІС», фінансуємого урядом Канади.

## ВСТУП

Відповідно до стратегії розвитку міста до 2020 року, міська влада та бізнес міста бачать Мелітополь як місто з розвиненою економікою, високим рівнем життя, екологічно чисте, безпечне, привабливе для інвесторів та молоді. Отже, важливим практичним інструментом реалізації зазначеної місії є розвиток відповідної інфраструктури міста та його промислового потенціалу.

Негативні тенденції у розвитку української економіки впродовж останніх років та невтішні прогнози щодо їхнього продовження вимагають пошуку синергетичних механізмів стимулювання економіки, здатних активізувати економічну й інвестиційну діяльність і одночасно забезпечити структурно-технологічну модернізацію виробничого комплексу. До таких механізмів належить створення індустріальних парків. Інвестування на території індустріальних парків є сприятливою для інвестора формою ведення бізнесу й одночасно ефективним механізмом державної промислової й інвестиційної політики та політики регіонального розвитку. Сприяння створенню індустріальних парків віднесено до пріоритетних напрямів удосконалення інвестиційно-інноваційної інфраструктури в рамках реалізації державної промислової та інвестиційної політики. Державна стратегія регіонального розвитку на період до 2020 року дає створення індустріальних парків як механізм запобігання зростанню диспропорцій, що гальмують розвиток регіонів. Стратегією передбачено надання державної підтримки суб'єктам господарювання, що створюють індустріальні парки як «точки зростання» та розв'язують проблеми зайнятості населення, активізації економічної ініціативи, розвитку підприємництва на місцевому рівні.

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

В основу концепції покладено Стратегію розвитку Запорізької області до 2020 р., стратегію міста Мелітополь до 2020 р. та комплексні плани розвитку підприємств- ініціаторів. Будівництво індустріального парку буде проводитись відповідно з містобудівною

документацією міста. Це дозволить забезпечити реалізацію ключових стратегічних напрямків розвитку міста.

Законодавчу базу розробки Концепції складають:

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

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

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

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

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

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

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

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

## 1. НАЗВА ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Пропонується назва «Мелітополь».  
Англійською мовою – «Melitopol».

## 2. ІНІЦІАТОР СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

У відповідності до чинного законодавства, а саме п. 4 ч. 1 ст. 1 та ст.5 Закону України «Про індустріальні парки», п.38 ч.1 ст.26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та ст. 66 Земельного кодексу України, в якості ініціатора створення індустріального парку (далі –ІІ) може виступати юридична особа - орендар земельної ділянки / власник приміщень, які можуть бути використані та пропонуються ним для створення індустріального парку. А саме ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІЗАТЕКС-ІНДАСТРІ», ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «МЕЛІТОПОЛЬСЬКИЙ ЗАВОД ХОЛОДИЛЬНОГО МАШИНОБУДУВАННЯ «РЕФМА», земельна ділянка 16,3 га, кадастровий номер 2310700000:02:008:0143, ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТОРГІВЕЛЬНИЙ ЦЕНТР «ЕКВАТОР», ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МЕТСТАР КОМПАНІ».

Але під час розробки Концепції та подальшому функціонуванню парку при взаємодії з керуючою компанією, учасниками, **ініціатором** буде виступати юридична особа ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІЗАТЕКС-ІНДАСТРІ», згідно договору про спільну діяльність б/н від 19.03.2018 р. та на підставі наданого йому відповідного доручення.

### Відомості про ініціатора створення ІІ

Ініціатори створення, керівництво	
Назва:	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІЗАТЕКС-ІНДАСТРІ»
Адреса:	вулиця Гетьманська, будинок 109,офіс 23 місто Мелітополь, Запорізька область, Україна, 72319
Телефони:	+38(067) 612 25 13
e-mail:	fokardi@icloud.com
Директор:	Фокарді Олексій Коррадович

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

Відповідно до основних документів, що регулюють регіональний розвиток на середньострокову перспективу – Програм розвитку міста та регіону до 2020 року визначено, що ключовою метою є створення міста сталого розвитку, де гармонійно поєднуюватимуться інноваційна високотехнологічна промисловість, висока якість життя та безпечне довкілля.

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

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

Стратегічна ціль «Запорізький край – інвестиційно приваблива територія з розвинутими індустріальним комплексом та інфраструктурою» є базовою стратегічною ціллю, яка повинна забезпечити структурні зміни в реальному секторі економіки, сприяти розвитку інноваційного виробництва, підкріпленого інвестиційним ресурсом, забезпечити передумови

для розвитку підприємництва, яке спроможне швидко пристосовуватись до змін в середовищі та в значній мірі компенсувати відсутність робочих місць в інших секторах економіки.

Основними загрозами у економічній сфері є:

- зниження конкурентоспроможності продукції місцевих підприємств аж до зупинки багатьох з них внаслідок зносу основних фондів на 70-90%, а також великої енерговитратності виробництва;
- скорочення кількості робочих місць, зменшення кількості малих підприємств та фізичних осіб-підприємців, через коливання ринку, а відтак, скорочення бюджетних надходжень;
- скорочення зовнішніх та внутрішніх інвестицій.

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

Таким чином, *метою* створення індустріального парку можна визначити наступним чином:

**Основною метою створення індустріального парку в місті Мелітополь є формування єдиної території з облаштованою інфраструктурою для розміщення нових об'єктів промисловості, інноваційної сфери, логістики та супутнього сервісу з ціллю отримання прибутків від створення нових власних підприємств та оренди виробничих та офісних приміщень, а також економічного зростання, створення нових робочих місць, підвищення конкурентоспроможності та активізації інвестиційної діяльності в місті Мелітополь.**

*Ключовими завданнями щодо створення індустріального парку є такі:*

- ✓ Значне зростання економічного потенціалу фірм ініціаторів, шляхом створення нових підприємств в різних сферах економічної діяльності.
- ✓ Створення сприятливого інвестиційного клімату та забезпечення значного залучення інвестицій.
- ✓ Забезпечення зростання обсягів зовнішньоекономічної діяльності.
- ✓ Створення сприятливих умов для ділової активності і розвитку середнього і малого бізнесу в місті та в районі.
- ✓ Впровадження інноваційних напрямків в економіку, в тому числі: ІТ технології, електроніка, альтернативна енергетика та енергозбереження.
- ✓ Створення екологічно чистих промислових підприємств.
- ✓ Забезпечення зростання надходжень до бюджету міста і в інші бюджетів та цільових фондів, в першу чергу за рахунок створення нових робочих місць і збільшення рівня заробітної плати, а також за рахунок орендної плати за землю.
- ✓ Створення нових, високотехнологічних робочих місць для молоді, підвищення професійного рівня працівників.
- ✓ Створення економічних умов для подальшого соціально-культурного розвитку міста і району.

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

- раціональність та ефективність використання існуючого потенціалу міста, включаючи природні, економічні та людські ресурси;
- системність в процесі створення єдиного комплексу комунікацій, інфраструктури та послуг, необхідних для реалізації діяльності учасниками індустріального парку;
- партнерство приватних інвесторів та держави в процесі благоустрою території навколо індустріального парку;



- рівність та недискримінаційне ставлення до резидентів парку незалежно від обсягу інвестицій і країни походження;
- самостійність діяльності резидентів індустріального парку;
- дотримання принципів соціального партнерства;
- екологічність виробничо-господарської діяльності учасників ІІІ;
- стимулювання створення нових робочих місць та залучення інвестицій на всіх рівнях.

Враховуючи можливість забезпечення ІІІ енергетичними ресурсами та спираючись на існуючий науковий та виробничий потенціал міста, його структуру, функціональне призначення ІІІ, визначене в рамках даної Концепції, становлять наступні пріоритетні напрямки діяльності підприємств резидентів парку:

- Виробництво запчастин та комплектуючих для сільгосптехніки та автомобілів;
- Глибока переробка та зберігання сільгосппродукції (овочі, фрукти);
- Логістика;
- ІТ-технології;
- Бізнес-центр та підприємства соціально-культурного призначення;
- Послуги керуючої компанії.

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

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

На підставі аналізу попередньої інформації та комплексної оцінки ресурсів та можливостей регіону, визначені наступні ключові показники реалізації Концепції:

Таблиця 3.1. Ключові показники Концепції «Індустріального парку «Мелітополь»

№ з/п	Ключові показники	Характеристики показників
1.	Назва проекту	Індустріальний парк «Мелітополь»
2.	Ініціатор створення ІІІ	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІЗАТЕКС-ІНДАСТРІ» Юридична адреса: 72319, Запорізька область, м. Мелітополь, вул. Гетьманська, буд. 109, офіс 23 тел. +38 (067) – 612 -25 -13 Директор: Фокарді Олексій Коррадович
3.	Концепція ІІІ	Затверджена ініціаторами від «__» _____ 2018 року №__ Погоджено рішенням міської ради від «__» _____ 2018 року №__
4.	Місце розташування об'єкту	Україна, Запорізька область, м. Мелітополь, вул. Дмитра Донцова, буд. 15
5.	Розмір земельної ділянки	16,3 га
6.	Конфігурація земельної ділянки	Багатокутник (з виробничими та офісними приміщеннями)
7.	Цільове призначення земельної ділянки	Землі промисловості (код 1102): для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості
8.	Відстань до:	Обласного центру м. Запоріжжя - 127 км, м. Київ –642 км.

№ з/п	Ключові показники	Характеристики показників
		<p>Найближчий річковий порт - м. Запоріжжя (127 км).  Найближчий морський порт - м. Бердянськ (120 км), м. Херсон (231 км).  Найближчий річковий контейнерний термінал – м. Запоріжжя (127 км).  Найближчі міжнародні аеропорти – м. Запоріжжя (127 км).</p>
Орієнтовні показники ІП		
9.	Прогнозна кількість учасників ІП	<p>Промислова зона – _____ га 10-12 учасників (площа промислових приміщень 48 000 м<sup>2</sup>)  Зона переробки сільськогосподарської продукції – _____ га 3-4 учасника (площа промислових приміщень 8 000 м<sup>2</sup>)  Логістична зона – _____ га 2-3 учасника (площа промислових приміщень 9 000 м<sup>2</sup>)  Зона ІТ-технології - 2-3 учасника (площа приміщень 4 000 м<sup>2</sup>)  Бізнес-центр - (площа приміщень 15 000 м<sup>2</sup>)*</p>
10.	Прогнозна кількість робочих місць	<p>Виробництво запчастин та комплектуючих для сільгосптехніки та автомобілів – <b>1200 чол.</b>  Глибока переробка та зберігання сільгосппродукції (овочі, фрукти) – <b>450 чол.</b>  Логістика – <b>200 чол.</b>  ІТ-технології - <b>150 чол.</b>  Бізнес-центр та підприємства соціально-культурного призначення - <b>200 чол.</b>  Послуги керуючої компанії – <b>60 чол.</b></p>
11.	Види інвестиційних витрат: **	<p>Інвестиції на ремонт виробничих приміщень та облаштування інженерно-транспортної інфраструктури – 48 млн. грн. (2 млн. дол. США)  Інвестиції суб'єктів (учасників) ІП у власну інфраструктуру – 400 млн. грн. (16 млн. дол. США)</p>

\* Кількість учасників бізнес-центру не визначена.

\*\* Інвестиції учасників ІП у вигляді вкладу в основні та оборотні активи (на основі аналогічних підприємств, діючих на території України).

#### 4. Місце розташування та розмір земельної ділянки

Індустріальний парк розташований в м. Мелітополь Запорізької області. Основні показники міста та регіону наведені в інвестиційному паспорті міста, який є частиною даної Конценції. (<http://www.investmentzp.org.ua>)

Ділянка, на якій передбачено створення ІП, розташована в межах міста Мелітополь Запорізької обл. Згідно з Генеральним планом міста, територія ділянки є промисловою зоною.



Рис. 4.1. Місце розташування індустріального парку на території м.Мелітополь (схематично)

### Характеристика земельної ділянки

Загальна площа земельної ділянки складає 16,3 га (кадастровий номер 2310700000:02:008:0143).

*Витяги з державного кадастру див. додаток 1.*

Конфігурація земельної ділянки - багатокутник.

Категорія землі: землі промисловості, на яких планується розміщення та експлуатація основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд, підприємств переробної, електронної та легкої промисловості.

Тип земельної ділянки: на ділянці знаходяться виробничі та адміністративні будівлі з демонтованим обладнанням. Замкнутий цикл виробництва відсутній. Заключення Торгово-промислової палати України № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ р.

*Витяги з реєстру майнових прав див. додаток 2.*

Земельна ділянка відноситься до земель промисловості, нормативно-грошова оцінка землі визначена Держгеокадастром у 2018 році становить \_\_\_\_\_ грн. за 1 м<sup>2</sup>.

## 5. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ОРІЄНТОВНІ ОБСЯГИ ЕНЕРГОРЕСУРСІВ, ВОДИ, ТОЩО, НЕОБХІДНУ ТРАНСПОРТНУ ІНФРАСТРУКТУРУ ТА ПЛАН ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВІДПОВІДНИМИ РЕСУРСАМИ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

### Транспортна інфраструктура

Ділянка північною стороною розташована фронтально на автодорозі державного значення М-14 (Одеса, Мелітополь, Новоазовськ). На відстані 1,5 км від території парку знаходиться транспортна розв'язка та вихід на дорогу М-18 (Харків-Сімферополь). Дороги знаходяться у задовільному стані. По всій довжині відсутні обмеження за габаритами транспортних засобів і навантаження.

Залізнична станція «Мелітополь» знаходиться на відстані 4 км від ІП, де в разі необхідності є можливість організувати площадку для обробки вантажів.

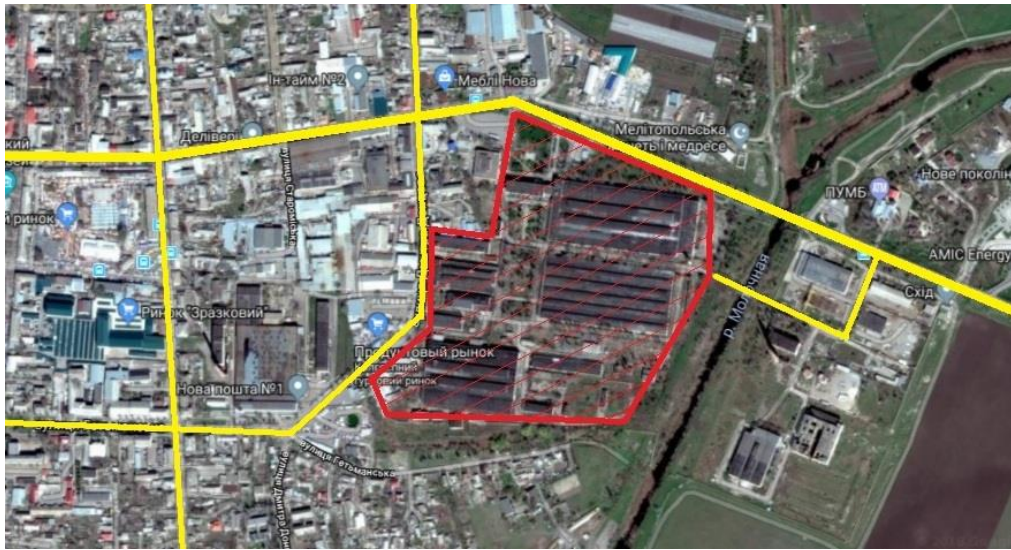


Рис. 5.1. Транспортна інфраструктура в районі індустріально парку

### Інженерні мережі

#### Електропостачання

На території парку знаходиться 2 трансформаторні підстанції, резерв потужностей яких для забезпечення підприємств ІІІ складає 5 МВт. Підстанції та електротехнічні мережі потребують відновлення та ремонту.



Рис. 5.2. Електропостачання

#### Газопостачання

Живлення промислового майданчику газом можливе від газопроводу середнього тиску  $\varnothing$  350 мм, який проходить біля території ІІІ. Газорозподільний пункт знаходиться на території підприємства та потребує відновлення. Можливий об'єм подачі газу 2500 м<sup>3</sup>/год. Внутрішньо-майданчикові газопроводи потребують нового будівництва.

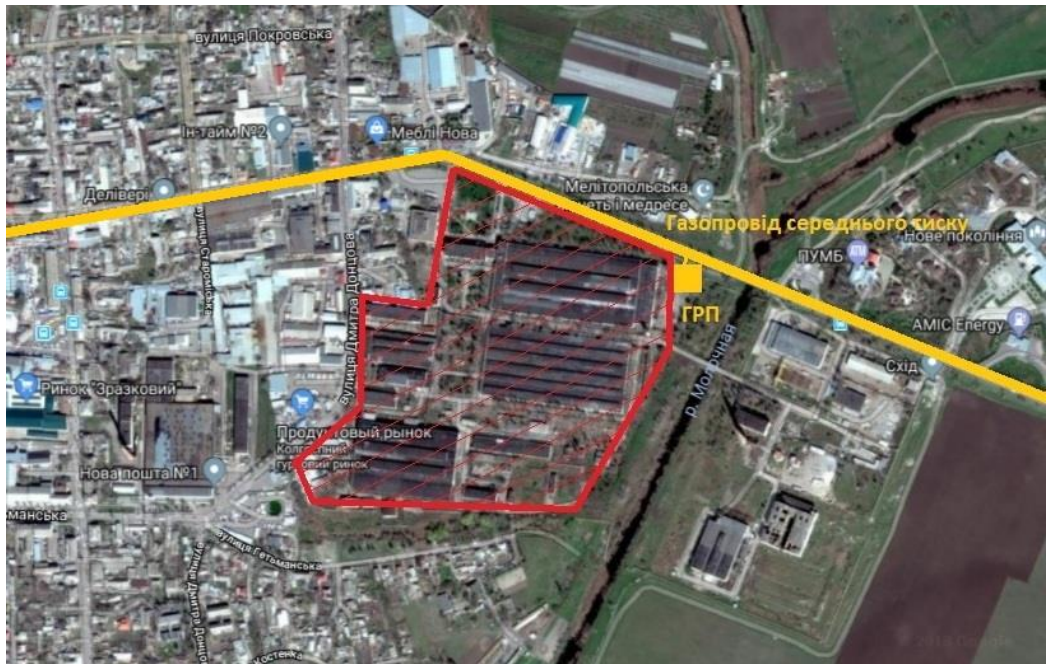


Рис. 5.3. Схема підведення газу до ділянки ІІІ

### Водопостачання

Забезпечення водопостачання ІІІ можливе від 2-х водопроводів діаметром 100 мм, які проходять біля території парку. Крім того на території ІІІ знаходиться 3 артезіанські свердловини глибиною 140 м, 2 з яких потребують відновлення. Можливий об'єм використання води ІІІ може скласти 1500 м<sup>3</sup>/добу.



Рис. 5.4. Водопостачання індустріального парку

### Каналізація

Каналізаційний колектор ІІІ розташований впродовж вул. Дмитра Донцова та стикується з міським каналізаційним колектором (КН1) Ø 500 за допомогою колодязю,

розташованого на відстані 50 м від ІІІ. Каналізаційний колектор дозволяє повністю задовольнити потреби парку.

Каналізаційна мережа ІІІ потребує ревізії та відновлення.



Рис. 5.5. Каналізаційна мережа ІІІ

### Поверхневі води

Асфальтовані та забудовані майданчики займають значні площі ІІІ і складають біля 150000 м<sup>2</sup>. У зв'язку з цим необхідно передбачити системи очищення та інсталяцію уловлювачів залишків автомобільного пального та масел. Рідина, що збиратиметься системами очищення та уловлювачами утилізується, а очищена вода скидається до системи дощової каналізації.

### Телекомунікаційні мережі

Важливим елементом інфраструктури ІІІ є телекомунікаційні об'єкти. В результаті дослідження ділянки Індустріального парку «Мелітополь» було встановлено, що для забезпечення формування даного виду інфраструктури необхідно додаткове проектування та будівництво оптоволоконного кабелю довжиною 0,5 км від ділянки ІІІ до оптоволоконного вузла ПАТ «Укртелеком» з індивідуальними абонентськими шлюзами для кожного споживача послуг, а також будівництво вузлів з'єднання з інтернет-провайдерами «Київстар», «Воля» та ін.

Для забезпечення відповідного функціонування ІІІ також має бути забезпечена відповідна інфраструктура у вигляді внутрішніх доріг, пішохідних ділянок та місць для паркування.

Таблиця 5.1. Витрати на забезпечення інженерно-технічними мережами ІІІ.

№	Енергоресурси, вода	Орієнтовні обсяги споживання	Кошторисна вартість проектування та будівництва мереж, тис. грн.
1.	Газопостачання	2500 м <sup>3</sup> /год	3050,0
2.	Електропостачання	5 МВт/	21500,0

3.	Водопостачання	1500 м <sup>3</sup> /добу	1460,0
4.	Стічні води	1000 м <sup>3</sup> /добу	3100,0
5.	Інші роботи		18900,0
	<b>ВСЬОГО:</b>		<b>48010,0</b>

## 6. СТРОК, НА ЯКИЙ СТВОРЮЄТЬСЯ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК

Описаний в даній Концепції ІП створюється терміном на 49 років з «\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 року до «\_\_» \_\_\_\_\_ 2067 року, що відповідає пп.1 п. 1 ст.9 Закону України «Про індустриальні парки», згідно із рішенням ініціаторів створення від «\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 року № \_\_\_\_\_ «Про створення індустриального парку «Мелітополь» у м. Мелітополь».

## 7. ВИМОГИ ДО УЧАСНИКІВ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Серед ключових вимог до учасників ІП варто виділити наступні:

- учасник має бути зареєстрований у м. Мелітополь, що забезпечить надходження відповідних податків та платежів до місцевого бюджету;
- укладений у встановленому чинним законодавством порядку договір між учасником та керуючою компанією про оренду виробничих та адміністративних приміщень в межах ІП з правом їх послідуочого викупу;
- укладений з керуючою компанією ІП договір про здійснення господарської діяльності у межах ІП відповідно до статті 30 Закону України «Про індустриальні парки»;
- середня заробітна плата працівників повинна перевищувати середню по промисловості у м. Мелітополь;
- переважне використання праці громадян України, жителів \_\_\_\_\_ м. Мелітополь;
- 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 ІП);
- забезпечення виконання вимог діючого податкового, трудового, екологічного законодавства;
- передбачення позитивного економічного та соціального ефекту від впровадження проекту. Наявність стратегічного плану розвитку підприємства (підприємств);
- дотримання основних містобудівних вимог до освоєння даної території (забезпечення нормативних санітарно-захисних зон, виконання комплексного благоустрою та озеленення території комплексу).

Крім того, територія ІП повинна бути забезпечена відповідним 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 функціонуванні підприємств ІП 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.

## 8. ПЛАН РОЗВИТКУ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

### 8.1. В просторовому вимірі.

Загальна площа індустриального парку становить 16,3 га. На території планується 5 зон з різними видами діяльності. Сумарна площа приміщень для оренди становить 84000 кв.м. Під інженерно-технічні споруди, стоянки та дороги відводиться \_\_\_\_\_ га.

Слід звернути особливу увагу, що оренда/продаж приміщень в довільному порядку не допускається, оскільки це спричинить хаос в освоєнні території, трасуванні інженерних

мереж. Одним з найважливіших факторів успішного створення та функціонування індустріального парку є залучення «якірних» інвесторів.

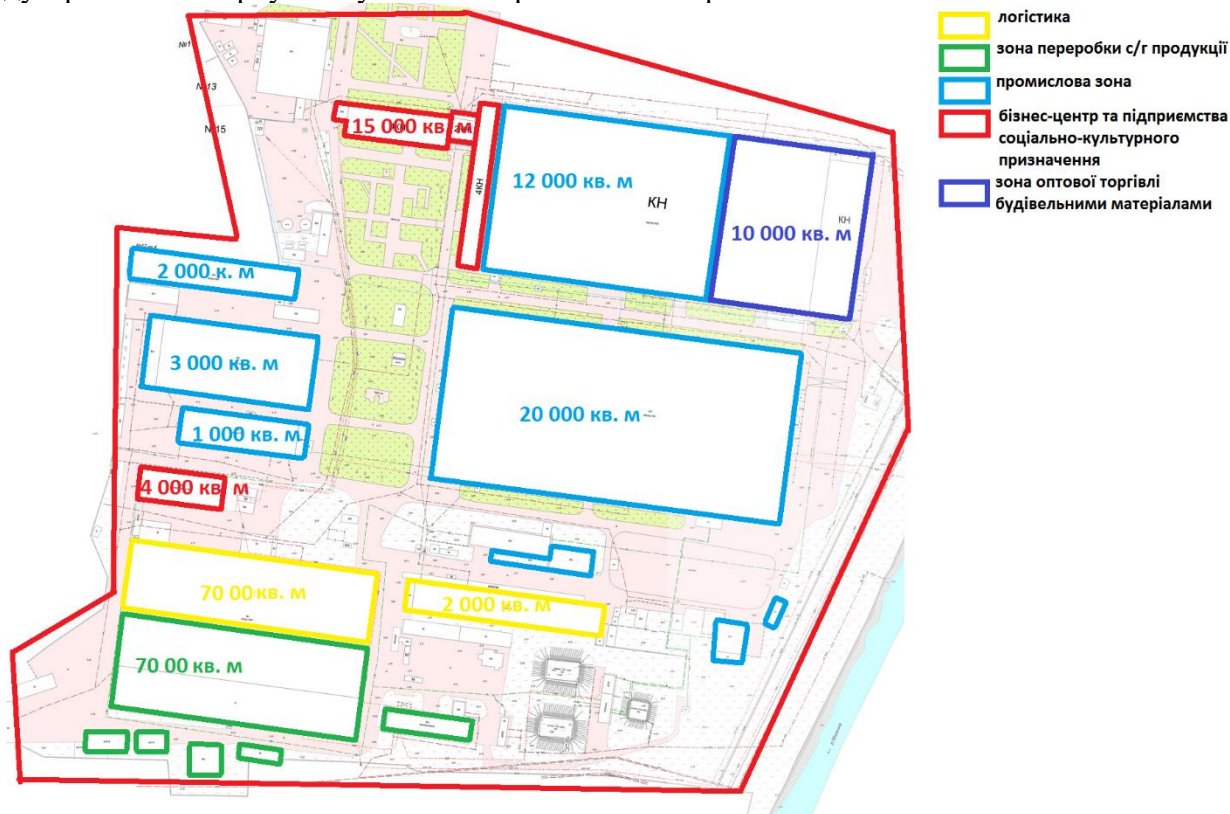


Рис. 8.1. Розподіл території парку на зони

Виходячи з міркувань забезпечення гнучких планувальних рішень для майбутніх інвесторів, передбачено наступний розподіл території ІП на зони і розміщення на них підприємств та інших об'єктів.

Далі розбивка по схемі зонування.

**1.Промислова зона.** Має площу 38 000 м<sup>2</sup>, на якій планується розміщення комплексу підприємств по виробництву запчастин та комплектуючих для сільгосптехніки та автомобілів та інших підприємств. Може задовольнити потреби 10-12 учасників.

**2.Логістика.** Зона логістики має площу 9 000 м<sup>2</sup> та представляє собою комплекс приміщень висотою \_\_ м та майданчики для автотранспорту. Може задовольнити потреби 2-3 учасників.

**3.Зона переробки сільськогосподарської продукції.** Має площу 8 000 м<sup>2</sup>, на якій планується розміщення 3-4 підприємств по переробці, розливу та фасуванню сільськогосподарської продукції.

**4.Зона оптової торгівлі будівельними матеріалами.** Має площу 10000 м<sup>2</sup>, на якій планується розміщення сучасного комплексу оптової торгівлі будівельними матеріалами.

**5. Зона ІТ-технологій, бізнес-центру та підприємств соціально-культурного призначення.** Має площу 19000 м<sup>2</sup>, на якій планується розміщення ІТ-підприємств (розробка програмного забезпечення, зборки електронної та комп'ютерної техніки, тощо), бізнес-центру (офіси, банківська установа, конференц-зал, навчально-методичний центр, тощо), підприємства соціально-культурного призначення (їдальні, магазини, фітнес-реакційні комплекси, тощо).

Ключовими факторами, які брались до уваги при попередній розробці рішень стосовно зонування території Індустріального парку «Мелітополь», були наступні:

- розміщення виробництва у відповідності до можливого екологічного впливу в схожих зонах з мінімізацією впливу на інші зони парку;



- розмір території характерний для розміщення пріоритетних підприємств, у відповідності до даної Концепції, галузей промисловості;
- близькість до автомобільних шляхів загального користування.

План зонування має на меті оптимальне використання землі ІІІ. Конкретна типологія кожного окремого промислового об'єкту, його потужність та виробничі процеси, цикли, характеристики визначаються після надання в оренду приміщень інвесторам із дотриманням вимог даної Концепції та містобудівного обґрунтування. Щодо класу шкідливості підприємств, категорія повинна бути не вищою за В5.

## 8.2. В часовому вимірі.

Для забезпечення ефективної реалізації описаного в даній Концепції проекту Індустріального парку «Мелітополь» необхідно виділити ключові етапи його реалізації:

1. Підготовчий етап – 2018 рр.;
2. Створення та розбудова ІІІ – 2019-2023 рр.;
3. Організація діяльності наповнення та розвиток Індустріального парку «Мелітополь» – 2020 - 2027 рр.

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

- оформлення та отримання в оренду земельної ділянки для розміщення ІІІ;
- розробка та затвердження ініціаторами Концепції індустріального парку «Мелітополь»;
- формування керуючої компанії та підписання генеральної угоди з ініціаторами створення індустріального парку;
- передача земельної ділянки в суборенду керуючій компанії;
- підготовка фінансово-економічних документів для залучення інвестицій, вибір джерел інвестування.

Другий етап є найбільш тривалий та найбільш витратний. На етапі безпосереднього створення індустріального парку «Мелітополь» передбачено реалізацію наступних кроків:

- забезпечення фінансування запланованих на попередньому етапі ремонтно-будівельних робіт;
- ремонт та відновлення необхідної інженерно-технічної інфраструктури індустріального парку;
- належне облаштування території ІІІ;
- здача об'єкту в експлуатацію.

Основною метою 3 етапу організації діяльності та розвитку індустріального парку «Мелітополь» є залучення учасників та забезпечення ефективного функціонування парку. Це має передбачати наступні кроки:

- розробка маркетингової стратегії залучення учасників ІІІ;
- формування комунікаційної політики та просування послуг ІІІ;
- проведення перемовин та безпосереднє залучення учасників ІІІ;
- передача в суборенду приміщень та земельних ділянок від керуючої компанії учасникам ІІІ для створення і обслуговування підприємств;
- розміщення виробництв на території ІІІ;
- супроводження діяльності та розвиток ІІІ.

Концепція передбачає, що термін підготовки до діяльності (від створення Концепції до розміщення виробництв і початку діяльності) становитиме не менше 3-х років. В подальшому керуюча компанія здійснює супроводження діяльності ІІІ на затвердженій Концепцією термін – до 2067 року.

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

При плануванні залучення фінансування на створення та розвиток індустріального парку «Мелітополь», слід враховувати, що відповідно до ст. 12 Закону України «Про індустріальні парки», джерелами фінансування облаштування ІП можуть бути:

- кошти ініціаторів та керуючої компанії, виділені в обсягах, передбачених бізнес-планами та проектно-кошторисною документацією;
- кошти приватних інвесторів;
- залучені кошти, включаючи кредити банків та інших фінансово-кредитних установ;
- кошти з інших джерел, не заборонених законодавством (в тому числі державні та фондів технічної допомоги).

Процес створення ІП може бути профінансовано відповідно до наступних варіантів:

- підведення та реконструкція інженерно-технічних комунікацій та облаштування майданчику ІП за кошти ініціаторів створення ІП, фондів технічної допомоги, спрямованих на відновлення та розвиток інфраструктури та кошти з інших джерел, не заборонених законодавством;
- облаштування ІП – керуюча компанія, учасники парку та ін.

Таблиця 9.1. Розрахунок витрат на створення і облаштування ІП (тис.грн.)

№ з/п	Види робіт, матеріали та ремонт	Вартість проектування	Будівництво	Всього
<b>ЕЛЕКТРОЗАБЕЗПЕЧЕННЯ</b>				
1	Приєднання до зовнішніх мереж електропостачання (5 МВт)	1100,0	10000,0	11100,0
2	Відновлення електрообладнання (трансформатори, кабелі та інше)	300,00	8400,00	8700,00
3	Освітлення території	100,00	1600,00	1700,00
	<b>ВСЬОГО:</b>	<b>1500,00</b>	<b>20000,00</b>	<b>21500,00</b>
<b>ГАЗОПОСТАЧАННЯ</b>				
4	Ревізія та ремонт ГРП	0	600,00	600,00
5	Внутрішньомайданчикові газопроводи	250,00	2200,00	2450,00
	<b>ВСЬОГО:</b>	<b>250,00</b>	<b>2800,00</b>	<b>3050,00</b>
<b>ВОДОПОСТАЧАННЯ ТА ВОДОВІДВЕДЕННЯ</b>				
6	Відновлення та ремонт системи водопостачання	60,00	1400,00	1460,00
7	Ревізія, відновлення, ремонт каналізаційного колектору	100,00	1800,00	1900,00
8	Відновлення ливневої каналізації	0	1200,00	1200,00
	<b>ВСЬОГО:</b>	<b>160,00</b>	<b>4400,00</b>	<b>4560,00</b>
<b>ІНШІ РОБОТИ</b>				
9	Ремонт виробничих та адміністративних приміщень	0	12000,00	12000,00
10	Ремонт та відновлення внутрішніх автомобільних доріг, пішохідних доріжок	200,00	4000,00	4200,00
11	Демонтаж залишків будівель	0,00	500,00	500,00
12	Оптоволоконний телекомунікаційний кабель	0,00	300,00	300,00
13	Відео-спостереження та система охорони	200,00	1700,00	1900,00

№ з/п	Види робіт, матеріали та ремонт	Вартість проектування	Будівництво	Всього
	<b>ВСЬОГО:</b>	<b>400,00</b>	<b>18500,00</b>	<b>18900,00</b>
	<b>РАЗОМ по розрахунку</b>	<b>2310,00</b>	<b>45700,00</b>	<b>48010,00</b>

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

Таблиця 9.2. Потреба в фінансових ресурсах на створення і функціонування ІП, (тис.грн.)

№	Стаття видатків	Орієнтовна потреба, тис. грн.	Джерело фінансування
1.	<b>Будівництво та створення Індустріального парку «Мелітополь»</b>		
1.1.	Проектні та будівельні роботи з реконструкції та підведення інженерно-технічних мереж	29110	Ініціатори створення ІП
1.2.	Будівельні роботи з облаштування ІП	18900	Ініціатори створення ІП
		2000	Керуюча компанія
2.	<b>Організація діяльності та розвиток Індустріального парку «Мелітополь»</b>		
2.1.	Виготовлення промо-матеріалів, реалізація комунікаційної стратегії з просування Індустріального парку «Мелітополь»	1000	Керуюча компанія
2.2.	Наповнення (розбудова) ІП	1674000	Ініціатори, учасники ІП та керуюча компанія
2.3.	Облаштування інфраструктури навколо ІП	12000*	Державний, місцевий бюджет та фонди технічної допомоги

\* Цифри можуть коригуватись, враховуючи розвиток ІП та стратегію розвитку міста.

Важливим ресурсом реалізації проекту зі створення в м. Мелітополь ІП є **людські ресурси**. Загальна чисельність населення м. Мелітополь складає 154 тис. осіб, з них працездатне 70 тис. осіб. Загальна кількість населення в районі 49 тис. осіб, з них працездатних 23 тис. осіб. Зареєстрована кількість безробітних в м. Мелітополь 620 осіб.

Успішна реалізація проекту Індустріального парку «Мелітополь» дозволить вирішити проблему безробіття в місті, а також залучити додаткові трудові ресурси даного регіону, створити додатково близько 2260 робочих місць.

## 10. Організаційна модель функціонування ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

З метою підвищення ефективності взаємодії в рамках ІП доцільно сформувавши відповідну організаційну модель. Як видно на Рис. 10.1. дана модель має три ключових рівня, що дозволяє раціонально розподілити обов'язки між власником землі, ініціатором створення, керуючою компанією та учасниками ІП.

Власником та орендодавцем земельних ділянок для створення ІП є Мелітопольська міська рада, яка надає їх в оренду ініціатору для створення ІП згідно з погодженою Конценцією.

Ініціаторами створення ІП є компанії – ТОВ «ІЗАТЕКС-ІНДАСТРІ», ПАТ «МЕЛІТОПОЛЬСЬКИЙ ЗАВОД ХОЛОДИЛЬНОГО МАШИНОБУДУВАННЯ «РЕФМА», ТОВ «ТОРГІВЕЛЬНИЙ ЦЕНТР «ЕКВАТОР», ТОВ «МЕТСТАР КОМПАНІ», які являються орендарями земельних ділянок та власниками виробничих приміщень.

Для управління діяльністю ІП створюється керуюча компанія, якій будуть надані в оренду приміщення, та суборенду – земельні ділянки.

Відповідно до норм ЗУ «Про індустріальні парки»,

**ініціатор створення ІП має право:**

1. здійснювати контроль за дотриманням керуючою компанією умов укладених договорів;
2. надавати керуючій компанії право на облаштування ІП та управління (експлуатацію) об'єктами, що розміщені у межах ІП;
3. вимагати від керуючої компанії дотримання Концепції ІП та виконання умов договорів, укладених з ініціатором створення;
4. щокварталу отримувати від керуючої компанії звіти про функціонування ІП;
5. вимагати від керуючої компанії усунення порушень, допущених нею у процесі функціонування ІП;
6. вимагати від керуючої компанії відшкодування збитків у разі погіршення стану об'єктів або псування земельної ділянки ІП, яке сталося внаслідок дій або бездіяльності керуючої компанії;
7. здійснити викуп майна керуючої компанії у межах ІП у разі дострокового розірвання договору про створення та функціонування ІП в першочерговому порядку (за умовами договору про функціонування ІП).



Рис. 10.1. Організаційна модель управління ІП

**Ініціатор створення зобов'язаний:**

1. здійснити облаштування ІП відповідно до умов договору про створення та функціонування ІП;
2. надати керуючій компанії та учасникам права на використання земельної ділянки, об'єктів, розміщених в межах ІП, а також інженерно-транспортної інфраструктури;
3. зберігати комерційну таємницю керуючої компанії;
4. не втручатися в поточну господарську діяльність керуючої компанії та учасників;
5. розглядати пропозиції керуючої компанії щодо надання згоди на здійснення невід'ємних удосконалень (покращень) його майна, переданого у користування керуючій компанії;
6. здійснювати контроль за дотриманням Концепції ІП;
7. подавати щокварталу уповноваженому державному органу звіти про результати функціонування ІП у разі відсутності керуючої компанії;

8. при укладенні договору про створення та функціонування ІІ, ініціатор створення зобов'язаний викласти за умову - використання в діяльності, пов'язаній із створенням та функціонуванням ІІ, працівників – громадян України, насамперед, мешканців м. Мелітополь. Ініціатор створення має також інші права та обов'язки, передбачені договором про створення та функціонування ІІ і діючим законодавством.

Керуюча компанія у своїй діяльності керується чинним законодавством та бізнес-планом розвитку ІІ.

Проекти реконструкції та облаштування виробничих об'єктів в межах ІІ можуть реалізовуватися керуючою компанією за зверненням учасника на засадах принципу «під ключ». При цьому укладається договір між учасником парку та керуючою компанією про обслуговування таких об'єктів.

#### **Керуюча компанія має право:**

1. здійснювати господарську діяльність відповідно до законодавства з урахуванням особливостей, передбачених в концепції ІІ;
2. з урахуванням вимог законодавства передавати учасникам у суборенду виробничі приміщення, надані їй в оренду, а також оформлювати суборенду земельних ділянок в межах ІІ;
3. створювати умови для підключення (приєднання) учасників до інженерних мереж та комунікацій;
4. вимагати розірвання договору у разі порушення ініціатором створення умов договору і відшкодування збитків, завданих невиконанням умов договору;
5. на продовження строку договору у разі виконання його умов;
6. на отримання плати за (роботи, послуги) згідно з умовами договору;
7. залучати на контрактній основі до виконання робіт та надання послуг у межах ІІ третіх осіб;
8. щокварталу отримувати від учасників звіти про виконання умов договору, якщо інше не передбачено договором;
9. ініціювати розгляд питання стосовно розширення меж ІІ у разі, якщо у межах наявної території неможливо розмістити нових учасників;
10. самостійно або за дорученням учасників розробляти землепорядні документи, одержувати документи дозвільного характеру та погодження органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, у тому числі для здійснення будівництва об'єктів виробничого призначення, інших об'єктів, необхідних для провадження господарської діяльності у межах ІІ, представляти інтереси учасників у відносинах з органами державної влади, підприємствами, установами та організаціями.

#### **Керуюча компанія зобов'язана:**

1. виконувати умови договору про створення та функціонування ІІ;
2. здійснити облаштування ІІ відповідно до умов договору про створення та функціонування ІІ;
3. забезпечувати виконання бізнес-плану ІІ;
4. залучати учасників ІІ та укладати з ними необхідні договори;
5. за дорученням ініціатора створення, учасників одержувати дозволи та погодження в органах державної влади, органах місцевого самоврядування, представляти інтереси учасників у відносинах з дозвільними органами, службами, підприємствами, установами та організаціями;
6. звертатися за узгодженням невід'ємних удосконалень (покращень) майна, переданого ініціатором створення у користування керуючій компанії;

7. утримувати у належному стані передані за відповідними договорами земельну ділянку, інженерно-транспортну інфраструктуру та інші об'єкти, розміщені у межах ІП, та забезпечувати належні умови їх використання;
8. після закінчення строку, на який було укладено договір, передати земельну ділянку разом з об'єктами інфраструктури, що розташовані на ній, ініціатору створення, якщо інше не передбачено договором;
9. щокварталу подавати ініціатору створення та уповноваженому державному органу звіти про функціонування ІП;
10. зберігати комерційну таємницю ініціатора створення.

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

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

Таблиця 10.1. Ключові учасники ІП та їх функції

Найменування	Характеристика	Функції	Інтереси в реалізації проекту ІП
Керуюча компанія	Юридична особа, що керує створенням, розвитком і функціонуванням ІП	Організація та моніторинг проекту створення ІП, його реалізація, розробка бізнес-плану та іншої документації	Виручка від суборенди приміщень, земельних ділянок, плата за інфраструктурне супроводження та інших послуг.
Учасник ІП	Юридична особа або підприємець, який уклав з керуючою компанією договір суборенди будівлі або її частини, що знаходяться в межах території ІП, і має намір здійснювати на території ІП виробничу діяльність	Суборенда приміщення (земельної ділянки), оплата за підключення та користування інфраструктурою, створення нових робочих місць, залучення компаній контрагентів	Отримання інфраструктурної, консультаційної та адміністративної підтримки під час створення нового виробництва. Зменшення витрат на логістику, охорону, забезпечення, тощо.
Інвестор	Фізична або юридична особа, у тому числі така, що утворюється на основі договору про сумісну діяльність, органи державної влади, місцевого самоврядування, а також іноземні підприємці та компанії	Здійснює інвестування коштів для будівництва промислових та інфраструктурних об'єктів, що знаходяться на території ІП	Інвестиційні прибутки
Девелопер	Фізична або юридична особа, яка згідно з умовами договору займається будівництвом чи реконструкцією нерухомості на території ІП	Роботи (послуги) по облаштуванню ІП	Виручка від реалізації робіт (послуг) у сфері девелопмента
Органи державної влади та місцевого самоврядування	Регіональні органи влади, а також спеціалізовані установи, що створені для підсилення інвестиційного розвитку	Надання земельних ділянок в оренду, погодження Конценції. Адміністративна підтримка проекту, скорочення термінів дозвільних процедур та ін.	Збільшення доходів в бюджети усіх рівнів, створення нових робочих місць, покращення промислового розвитку регіону
Банки, фонди, кредитно-фінансові установи	Юридичні особи, які забезпечують фінансами та гарантіями реалізацію проектів ІП	Фінансова підтримка проекту, надання гарантій за кредитами,	Проценти за кредит

	та створення виробництв учасниками	страхування ризиків та ін..	
--	------------------------------------	-----------------------------	--

## 11. Очікувані результати функціонування ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

### 11.1. Загальні тенденції

При створенні ІП очікуються наступні ключові результати:

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

### 11.2. Створення нових робочих місць.

Відповідно до існуючої практики та досвіду створення нових підприємств (подібних по характеру виробництва до прийнятих концепцій) на 100 м<sup>2</sup> виробничих площ, створюється 2-4 робочих місця в залежності від характеру та технології виробництва. При абсолютному заповненні території ІП учасниками, прогнозується створення близько 2260 робочих місць.

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

Таблиця 11.2.1. Кількість проєктованих робочих місць\*, що будуть створені в рамках індустріального парку «Мелітополь» по роках

Види діяльності	Роки				
	2018	2019	2020	2021	2022
Виробництво запчастин та комплектуючих для сільгосптехніки та автомобілів	-	200	500	900	1200
Глибока переробка та зберігання сільгосппродукції (овочі, фрукти)	-	-	100	250	450
Логістика	-	150	200	200	200
ІТ-технології	-	50	100	150	150
Бізнес-центр та підприємства соціально-культурного призначення	-	50	100	200	200
Послуги керуючої компанії	-	20	50	60	60
<b>РАЗОМ</b>	-	<b>470</b>	<b>1050</b>	<b>1760</b>	<b>2260</b>

\*Кількість робочих місць може корегуватись, враховуючи технологічність виробництва, яке буде здійснюватися учасниками ІП.



### 11.3. Фінансові результати діяльності ІІІ

Визначення загального економічного результату діяльності ІІІ можна визначити як суму отриманого чистого прибутку підприємств, орендних платежів за надані в оренду виробничі та офісні приміщення, а також сплати різних платежів до бюджетів усіх рівнів та державних фондів. Для цього необхідно відзначити, що всі підприємства, що працюватимуть на території ІІІ будуть платниками податків на загальній системі оподаткування. Значення окремих показників для розрахунків були визначені на основі статистичних даних підприємств, агентств нерухомості Запорізької області та даних Держкомстату України.

Для розрахунку приймаємо середні дані орендної плати по м. Мелітополь, виробничі приміщення - 40 грн за 1 м<sup>2</sup>, офісні та приміщення соціально-культурного призначення – 80 грн за 1 м<sup>2</sup>.

Таблиця 11.3.1. Розрахунок орендної плати підприємств ІІІ, тис.грн./міс.

Найменування		Роки				
		2019	2020	2021	2022	2023
Виробничі приміщення	Площа, кв.м.	10000	20000	30000	40000	45000
	Сума	400	800	1200	1600	1800
Адміністративно-побутові приміщення	Площа, кв.м.	800	2800	5500	7000	10000
	Сума	64	224	440	560	800
РАЗОМ	Площа, кв.м.	10800	22800	35500	47000	55000
	Сума	<b>464</b>	<b>1024</b>	<b>1640</b>	<b>2160</b>	<b>2600</b>

У 2026 році при повному наповненні парку орендна плата буде складати **4200 тис.грн.**

З 2019 по 2022 р.р. ініціатори пропонують учасникам на період розбудови підприємств пільги в розмірі 50 % орендної плати.

Для визначення валового внутрішнього продукту ІІІ були використані статистичні дані про середній виробіток в галузях, які будуть представлені на ділянках парку. Але враховуючи той факт, що для здійснення діяльності підприємства будуть використовувати найсучасніші технології, значення виробітку було відкориговане. Підвищуючий коефіцієнт на використання сучасних технологій становить 1,1.

Одночасно для визначення факторів зростання ВВП було використано дані з бюджетної резолюції Кабінету міністрів України на 2018-2020 роки (зростання ВВП 4%). Корируючий коефіцієнт 1,04 на кожний рік.

Таблиця 11.3.2. Розрахунок ВВП ІІІ, тис. грн.

Види діяльності	Обсяг реалізованої продукції (послуг) на 1 працівника в 2017 р., тис.грн.	Роки				
		2018	2019	2020	2021	2022

Виробництво запчастин та комплектуючих для сільгосптехніки та автомобілів	680	707	147000	382000	714600	991200
Глибока переробка та зберігання сільгосппродукції (овочі, фрукти)	480	499	519	54000	140500	262800
Логістика	720	749	116850	162000	168400	175200
ІТ-технології	820	852	44300	92100	143700	996
Бізнес-центр та підприємства соціально-культурного призначення		-	-	-	-	-
Послуги керуючої компанії	620	645	13420	34900	43560	45300
<b>РАЗОМ</b>	<b>3320</b>	<b>3452</b>	<b>322089</b>	<b>725000</b>	<b>1210760</b>	<b>1475496</b>

Бізнес-центр та підприємства соціально-культурного призначення в рахунок не приймалися за відсутністю даних.

На основі аналізу даних по підприємствах відповідних галузей та на основі експертних оцінок було визначено відповідну питому вагу показника матеріалоемності в відсотках від ВВП ІІІ та розраховано його значення у натуральному виразі.

**Таблиця 11.3.3. Матеріалоемність (ММІІ) ІІІ, тис. грн.**

Види діяльності	Матеріалоемність, % ВВП	Роки				
		2018	2019	2020	2021	2022
Виробництво запчастин та комплектуючих для сільгосптехніки та автомобілів	52	367,6	76440,0	198640,0	371592,0	515424,0
Глибока переробка та зберігання сільгосппродукції (овочі, фрукти)	60	299,4	311,4	32400,0	84300,0	157680,0
Логістика	30	224,7	35055,0	48600,0	50520,0	52560,0
ІТ-технології	30	-	-	-	-	-
Бізнес-центр та підприємства соціально-культурного призначення	-	-	-	-	-	-

Види діяльності	Матеріалоємність, % ВВП	Роки				
		2018	2019	2020	2021	2022
Послуги керуючої компанії	30	193,5	4026,0	10470,0	13068,0	13590,0
<b>РАЗОМ</b>		<b>1085,2</b>	<b>115832,4</b>	<b>290110,0</b>	<b>519480,0</b>	<b>739254,0</b>

На підставі визначених показників ВВП та матеріалоємності можна розрахувати податок на додану вартість. Розрахунки наведено нижче в таблиці.

**Таблиця 11.3.4. Податок на додану вартість (ПДВ) підприємств ІІІ, тис. грн.**

Показники	Роки				
	2018	2019	2020	2021	2022
ВВП ІІІ, тис. грн.	3452,0	322089,0	725000,0	1210760,0	1475496,0
Матеріалоємність ВВП ІІІ, тис. грн.	1085,2	115832,4	290110,0	519480,0	739254,0
Додана вартість ІІІ (умовно чиста продукція), тис. грн.	2366,8	206256,6	434890,0	691280,0	736242,0
<b>Податок на додану вартість ІІІ, тис. грн.</b>	<b>473,4</b>	<b>41251,3</b>	<b>86978,0</b>	<b>138256,0</b>	<b>147248,4</b>

Важливим структурним елементом платежів учасників індустріального парку є доходи від сплати прибуткового податку з фізичних осіб. Для його розрахунку необхідно визначити фонд оплати праці підприємствами індустріального парку на основі кількості запланованих робочих місць та значення середньої заробітної плати по області. Заробітну плату коригуємо щорічно на 5% (рівень інфляції згідно з Бюджетною резолюцією Кабінету Міністрів України).

**Таблиця 11.3.5. Розрахунок фонду оплати праці (ФОП) учасників ІІІ, тис. грн.**

Показники	Роки				
	2018	2019	2020	2021	2022
Чисельність працівників підприємств ІІІ, чол.	-	470	1050	1760	2260
Середньомісячна заробітна плата підприємств ІІІ, грн.	-	6004,5	6304,7	6619,9	6950,9
Місячний фонд заробітної плати, підприємств ІІІ, тис. грн.	-	2822,1	6619,9	11651,0	15709,0
Річний фонд заробітної плати працівників ІІІ, тис. грн.	-	33865,2	79438,8	139812,0	188508,0

Ставка податку на доходи фізичних осіб (далі – ПДФО) у 2017 році становить 18%. Таким чином, значення даного податку, відповідно до визначеної ставки та фонду заробітної плати, складе:

**Таблиця 11.3.6. Сплата податку з доходів фізичних осіб, зайнятих на підприємствах ІІІ, тис. грн. (ПДФО)**

Показники	Роки
-----------	------

	2018	2019	2020	2021	2022
Річний фонд заробітної плати працівників ІІІ, тис. грн.	-	33865,2	79438,8	139812,0	188508,0
ПДФО, тис. грн.	-	6095,7	14299,0	25166,2	33931,4

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

**Таблиця 11.3.7. Обсяги сплати єдиного соціального внеску учасниками ІІІ, тис. грн. (ЄСВ)**

Показники	Роки				
	2018	2019	2020	2021	2022
Річний фонд заробітної плати працівників ІІІ, тис. грн.	-	33865,2	79438,8	139812,0	188508,0
ЄСВ, тис. грн.	-	7450,3	17476,5	30758,6	41471,8

В процесі створення та будівництва ІІІ сплата податку на прибуток учасниками є малоймовірною. З 2024 року для визначення прогнозних обсягів надходжень до державного бюджету від сплати податку на прибуток умовно береться звітний період 1 рік.

На 1 етапі розраховується прибуток (П) від звичайної діяльності до оподаткування за наступним алгоритмом:

$$П = ЧД (ВВП - ПДВ) - ММП - ФОП - ЄСВ \text{ (тис.грн.)}$$

Відповідні показники беруться з попередніх підрозділів. Умовно приймаємо, що податок на прибуток є незмінним впродовж 5-ти років.

$$П = 1475496 - 147248,4 - 739254,0 - 171826,2 - 37800 = 379367,4 \text{ тис.грн.}$$

Для розрахунку сум сплати податку на прибуток (ПІІ) береться базова ставка податку в розмірі 18% згідно ст. 136.1. Податкового Кодексу України.

$$ПІІ = 379367,4 * 18\% = 68286,1 \text{ тис.грн.}$$

Чистий прибуток (ЧП) від звичайної діяльності підприємств ІІІ визначається:

$$ЧП = П - ПІІ$$

$$ЧП = 379367,4 - 68286,1 = 311081,3 \text{ тис.грн.}$$

**Таблиця 11.3.8. Чистий прибуток підприємств ІІІ, тис.грн.**

Найменування	Роки									
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Чистий прибуток підприємств ІІІ, тис.грн.	0	0	0	0	180000	250000	311000	311000	311000	311000

Ще одним важливим джерелом наповнення місцевого бюджету є орендна плата за користування земельною ділянкою ІІІ. Для розрахунку суми орендної плати використовувалась поточна нормативна вартість землі.

Нормативно-грошова оцінка землі, визначена Держгеокадастром, складає \_\_\_\_\_ грн./м<sup>2</sup> на рік. Відповідно розмір орендної плати за місяць складає \_\_\_\_\_ грн./м<sup>2</sup>.

Розмір ділянки, що буде надаватись в оренду складає \_\_\_\_\_ га.

Таким чином, можна визначити загальний економічний результат діяльності індустріального парку на основі суми всіх платежів до бюджетів різних рівнів на період 2018-2022 рр.

**Таблиця 11.3.9. Прогнозні фінансові результати діяльності індустріального парку на період 2018-2022 років, тис. грн.**

Найменування	Роки					
	2018	2019	2020	2021	2022	Всього
ПДВ	473,4	41251,3	86978,0	138256,0	147248,4	414207,1
Податок на прибуток	0	0	0	0	39400,0	39400,0
Оренда землі	0	1173,6	1173,6	1173,6	1173,6	4694,4
Податок з доходу фізичних осіб	0	6095,7	14299,0	25166,2	33931,4	79492,3
ЄСВ	0	7450,3	17476,5	30758,6	41471,8	97157,2
Разом	473,4	55970,9	119927,1	195354,4	263225,2	634951,0

В розрізі бюджетів розподіляємо наступним чином:

- податок з доходів фізичних осіб – 60% - міський бюджет, 40% - державний та обласний;
- податок на прибуток (при умові, що новостворені підприємства будуть приватної власності, тобто не комунальні підприємства) – державний бюджет;
- оренда за користування земельною ділянкою – міський бюджет;
- єдиний соціальний внесок – державний бюджет;
- податок на додану вартість – державний бюджет.

**Таблиця 11.3.10. Прогнозні надходження в розрізі міського бюджету, тис. грн.**

Найменування	Роки				
	2018	2019	2020	2021	2022
Податок з доходу фізичних осіб	-	3657,4	8579,4	15099,7	20358,8
Орендна плата за землю	-	1173,6	1173,6	1173,6	1173,6
Разом	-	3657,4	8579,4	15099,7	21532,4

*\*Додатково можливі надходження від сплати акцизу на слабо-алкогольні напої та ресторайні збори фізичних осіб-підприємців.*

Вищенаведені розрахунки показують, що створення ІП в м. Мелітополь є фінансово привабливим проектом з високим рівнем ефективності інвестицій.

#### 11.4. Залучення прямих інвестицій

**Таблиця 11.4.1. Розрахунок прогнозних інвестицій, тис. грн.**

Найменування	Роки										
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Всього
Чистий прибуток підприємств ІП, тис.грн.	0	0	0	0	180000	250000	311000	311000	311000	311000	1674000

Таким чином, загальна сума отриманого чистого прибутку учасниками індустріального парку за 10 років, враховуючи поступове введення його в експлуатацію, складе 1674000 тис. грн.

Термін 10 років було взято, оскільки вважається, що інвестиційно привабливий проект повинен мати термін окупності не більше 10 років. Тобто за цей термін інвестор має повністю повернути вкладені інвестиції у вигляді прибутку. Отже, можна зробити висновок, що

орієнтовна сума прямих інвестицій, які можна залучити на розвиток ІІ, за умови їхньої окупності протягом 10 років за рахунок отриманого прибутку складе близько 1674000 тис. грн. (64,5 млн. дол.)

## **11.5. Розвиток малого і середнього бізнесу.**

Враховуючи досвід створення та розвитку ІІ можна стверджувати, що це неминуче призведе до розвитку малого та середнього бізнесу. Зокрема, кожні 20 робочих місць, створених в промисловості приводять до створення 3-4 місць в обслуговуючих галузях, також у місті, як правило, використовуються від 30% до 40% доходів населення, отриманих у вигляді заробітної плати, на придбання товарів повсякденного побуту, що пропонуються на ринку суб'єктами підприємницької діяльності – переважно представниками малого і середнього бізнесу. Таким чином, можна зробити висновок, що діяльність промислового парку приведе не тільки до збільшення кількості суб'єктів малого та середнього бізнесу, але й до суттєвого зростання їх доходів.

Загалом варто відзначити, що створення ІІ у м. Мелітополь є дуже значним і масштабним проектом «точкою зростання», що дозволить отримати наступні позитивні результати:

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

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

## **12. Забезпечення екологічної безпеки та захисту оточуючого природного середовища в період облаштування та функціонування ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ**

Проектований «Індустріальний парк «Мелітополь» має включати лише високотехнологічні та екологічно безпечні підприємства з найсучаснішими системами переробки промислових відходів. Тому при створенні підприємств ІІ необхідно здійснити наступні заходи:

### **12.1. Заходи по охороні повітря:**

- сучасні системи газоочищення;
- пило-уловлювальні системи;

- заходи по зниженню рівня шумів.

### **12.2. Заходи по охороні водних ресурсів:**

- спорудження систем для очищення стічних вод;
- організація рекреаційної берегової зони;
- оптимізація водопостачання (схема повторного використання технічної води);
- системи водопостачання та водовідведення мають бути спроектовані у повній відповідності до діючих норм будівництва;
- системи уловлювання та утилізації відходів паливно-мастильних матеріалів та масел, в системах дощової каналізації.

### **12.3. Заходи з охорони та раціонального використання земельних та рослинних ресурсів.**

#### **Утилізація відходів:**

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