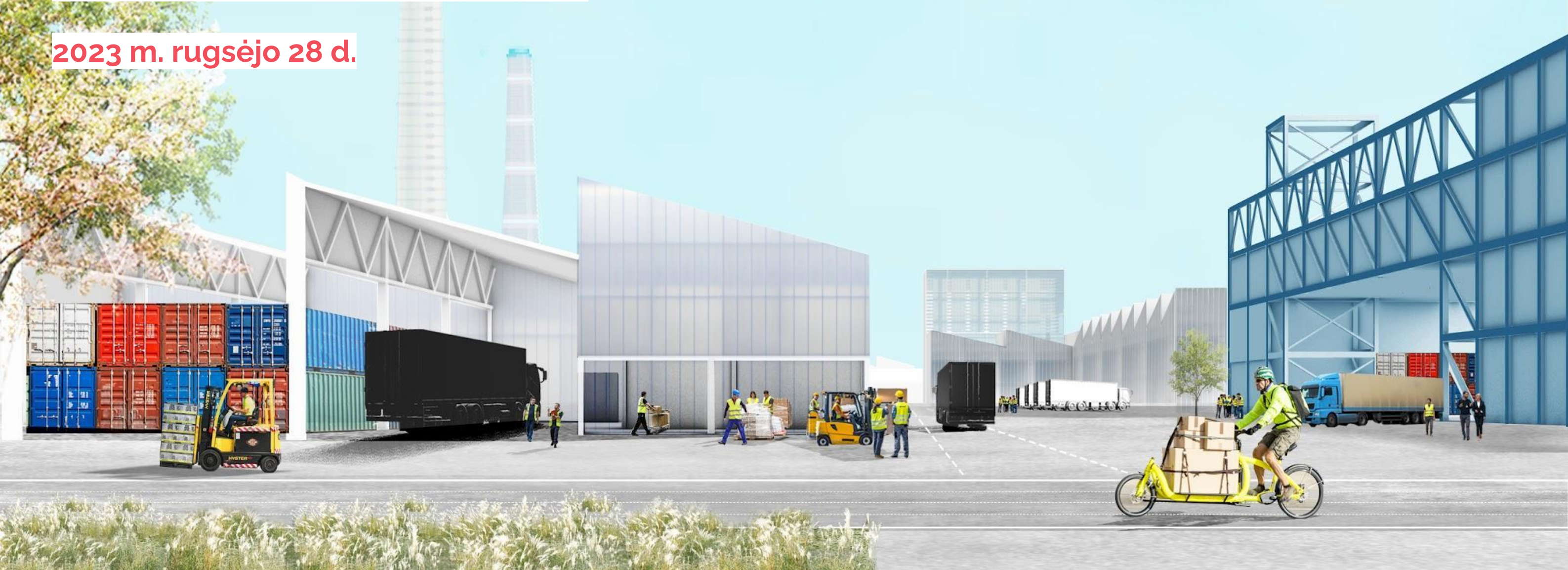


Panevėžio regiono konkurencingumo didinimas vystant investicijoms patrauklias teritorijas

2023 m. rugsėjo 28 d.





BAULAND



www.bauland.lt

newsec

www.newsec.lt



Projekto tikslas

Išanalizuoti ir ekonomiškai pagrįsti teritorijas, **skirtas naujoms investicijoms pritraukti ir esamoms plėsti, skatinant Panevėžio regiono konkurencingumo didinimą bei gerinti konkurencinę investicijų pritraukimo aplinką.**



LR Ekonomikos ir inovacijų ministro įsakymas

2022 m. liepos 15 d. patvirtintas teritorijų, skirtų naujoms investicijoms pritraukti ir esamoms plėsti, vystymo iki 2030 m. planas:

Siekiant patenkinti nustatytą 100 ha poreikį Panevėžio urbanistiniame centre ieškoti potencialios naujos teritorijos ir ją vystyti.

Projekto atlikimo metodika

5 žingsnių metodika išanalizuoti teritorija, nustatyti poreikį, išnagrinėti alternatyvų scenarijus ir paruošti investicinį projektą geriausiam scenarijui



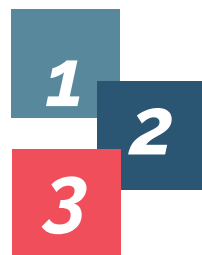
1. Daugiasluoksnė Panevėžio regiono ir pramonės teritorijų analizė

- Teritorijų planavimo dokumentų, geologinių, susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros analizė;
- Panevėžio apskrities statistinių rodiklių apžvalga ir vertinimas;



2. Funkcinio rinkos poreikio nustatymas

- Atliktų galimybių studijų apžvalga;
- Susitikimai su tiesioginių užsienio investicijų plėtros agentūromis („Panevėžys Now“)
- Analogiškų pramonės teritorijų gerosios praktikos pavyzdžiai



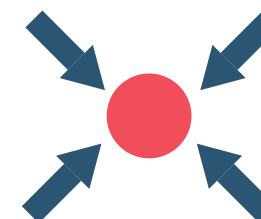
3. Funkcinės vystymo alternatyvos

- Sukuriamos trys potencialios pramonės plėtros teritorijos vystymo alternatyvos;
- Alternatyvoms skaičiuojami įgyvendinimo rodikliai (užstatymo tankumas, intensyvumas, reikalinga inžinerinė infrastruktūra, kt.)



4. Kaštų analizė ir finansavimo modeliai

- Scenarijų potenciali finansinė vertė
- Etapiškas pramonės teritorijai vystymas
- Finansavimo galimybės
- Pramonės teritorijai keliami reikalavimai



5. Investicinio projekto parengimas

- Parengiamas investicinis projektas vadovaujantis Investicijų projektu, kuriems siekiama gauti finansavimą iš Europos Sąjungos struktūrinės paramos ir / ar valstybės biudžeto lėšų, rengimo metodika.

Pramoninės teritorijos vystymo galimybės

Esminiai skirtumai dėl teritorijos vystymo kaip Laisvosios ekonominės zonos (LEZ) ir pramonės parko (PP)

LEZ

Laisvoji ekonominė zona

- **Ūkinei - komercinei ir finansinei veiklai skirta teritorija**, kurioje yra LR LEZ įstatymo nustatytos ūkio subjektams specialios ekonominės ir teisinės funkcionavimo sąlygos. Šioje teritorijoje neturi būti nuolatinių gyventojų;
- **LEZ steigama Lietuvos Respublikos įstatymu.** Įstatyme turi būti nustatytos zonos **teritorijos ribos**, zonos **veiklos rūšis** (rūšys), zonos **veiklos terminas**, konkurso sąlygos ir kriterijai zonos steigimo konkurso laimėtojams parinkti, **bendrovės struktūra** bei kitos sąlygos;
- LEZ teritorija išnuomojama zonos valdymo bendrovei, LEZ valdymo bendrovė **gali teritoriją nuomoti palaipsniui**;
- Teritorijoje turėtų būti skatinamos **į aukštą pridėtinę vertę, netaršios ir į integralią ekonomiką orientuotos investicijos.**
- **Valdymo bendrovė** už nuomojamą valstybinę žemę **moka lengvatinį – 50% mažesnį – žemės nuomos mokestį**;
- Įmonėms, jeigu, jos atitinka sąlygas **gali būti netaikomas pelno mokestis** arba jai taikomas **50% mažesnis - pelno mokesčio tarifas**;

PP

Pramonės parkas

- **Pramonės parko steigimo tikslas – didinti šalies ūkio konkurencingumą, kurti darbo vietas** ir skatinti Europos Sąjungos standartus ir aplinkosaugos reikalavimus atitinkančią veiklą **pramonės, logistikos ir paslaugų srityse**;
- Pramonės parko **steigimą inicijuoja savivaldybės taryba** arba **Lietuvos Respublikos Vyriausybė kartu su savivaldybės taryba**;
- Kad teritorija galėtų tapti pramonės parku, savivaldybės taryba turi užtikrinti, kad ta teritorija atitiktų šiuos pramonės parkui privalomus reikalavimus:
 - Teritorija turi būti **numatyta teritorijų planavimo dokumentuose**;
 - Teritorijos **ribos** turi būti **nustatytos** LR Vyriausybės;
 - Teritorijos **vystymo projektas** LR Vyriausybės nutarimu yra **pripažintas valstybei svarbiu projektu.**;
- LR Vyriausybės įgaliota institucija turi būti patvirtinusi su savivaldybės taryba suderintą **pramonės parko plėtros planą**;
- **Kai teritorija atitinka visus nustatytus** pramonės parkui privalomus reikalavimus, **savivaldybės taryba priima sprendimą dėl pramonės parko įsteigimo** ir kitų sąlygų.

Teritorijos vystymo rizikos

Esminiai skirtumai dėl teritorijos vystymo kaip Laisvosios ekonominės zonos (LEZ) ir pramonės parko (PP)

LEZ

Laisvoji ekonominė zona

- Pramoninės teritorijos privačios žemės paėmimas vykdomas valstybei išperkant privačius sklypus teritorijoje;
- **Steigiamas atskiru įstatymu** vadovaujantis LEZ pagrindų įstatyme nustatyta tvarka **49 metams**, kai laikotarpis įstatymu gali būti pratęstas;
- Vyriausybė turi priimti sprendimą **rengti tarptautinį konkursą zonos valdymo bendrovei** ir **teritorijoje esantys žemės sklypai be aukciono išnuomojami išrinktai LEZ VB 99 metams**;
- **Investuotojai turi gauti leidimą steigti zonoje**, tačiau **negali įsigyti žemės sklypo** teritorijoje. Patvirtintos zonos įmonės statusą, kad galėtų naudotis teritorijos išvystyta infrastruktūra bei mokesstinėmis lengvatomis (**atleidžiami nuo NT mokesčio ir 10 metų taikomas nulinis pelno mokesčio tarifas, o po to einančius 6 metus tarifas mažinamas perpus iki 7,5 proc.**).
- **Numatytos mokesčių lengvatos ir kiti valstybės pagalbos teikimo būdai** taikomi tiek, kiek tai neprieštarauja Europos Sąjungos teisės aktams.

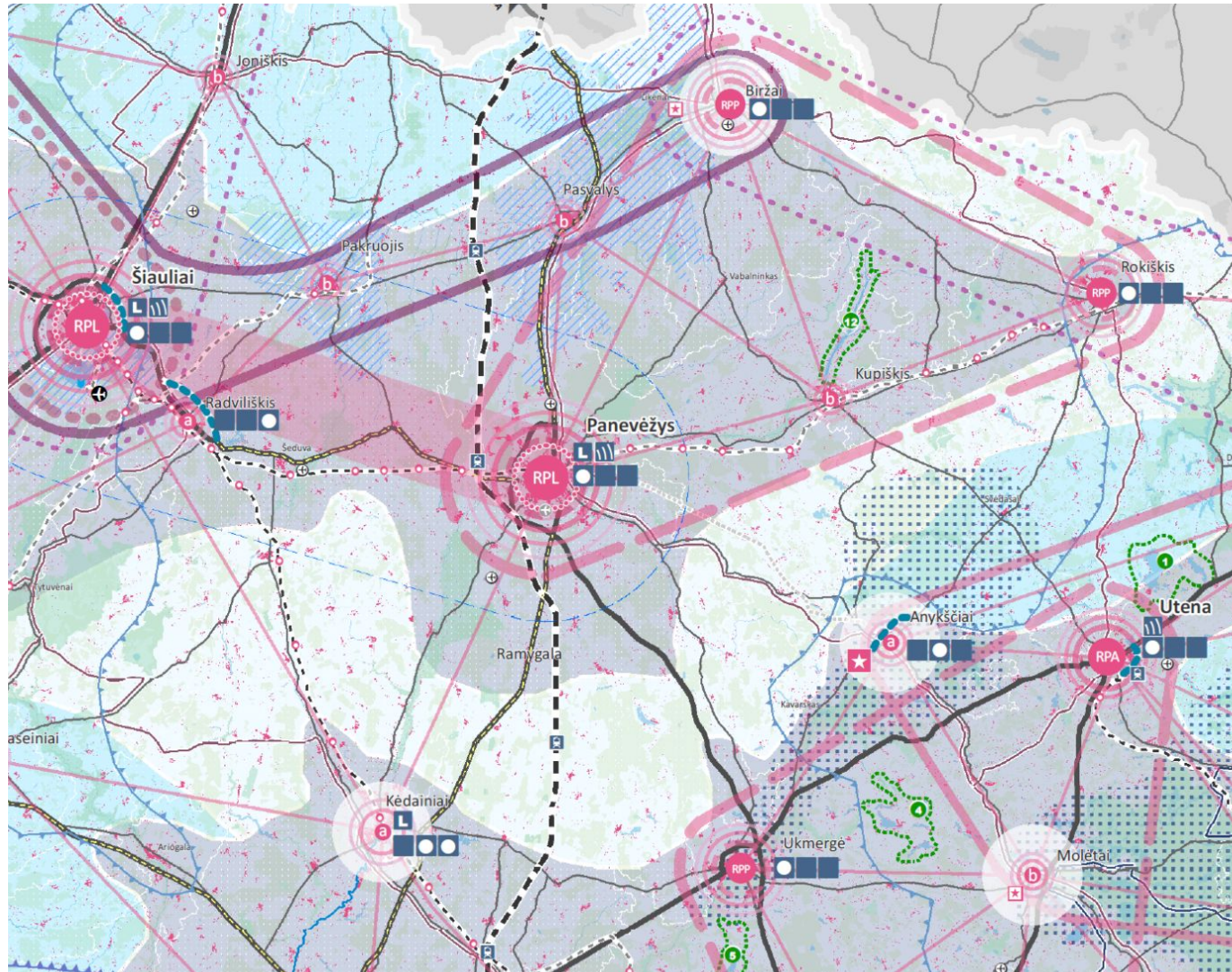
PP

Pramonės parkas

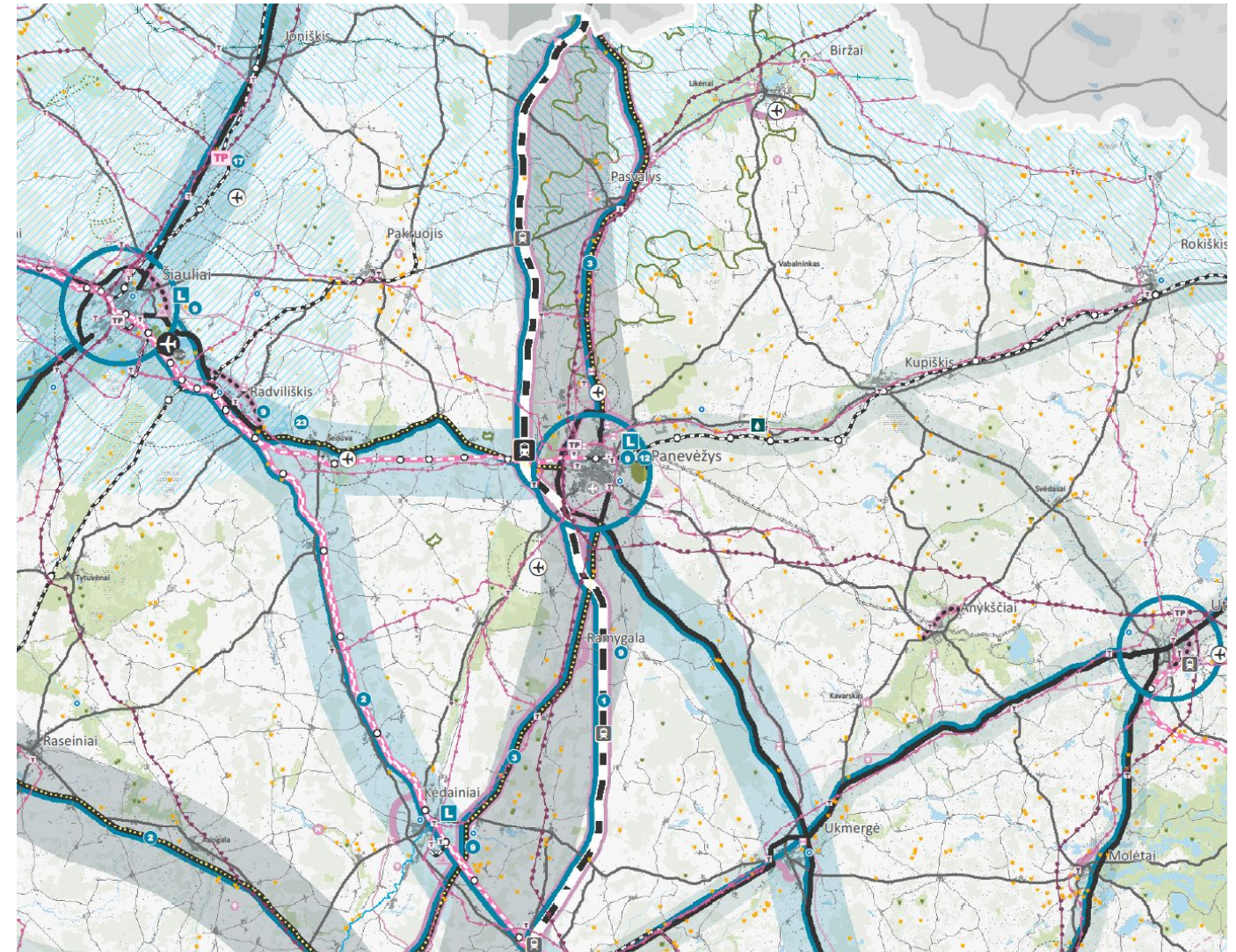
- **Pramoninės teritorijos privačios žemės paėmimas**, kuris būtinas užtikrinti TUI tinkamų žemės sklypų vientisumą, **vykdomas per savivaldos investicijų skatinimo ir pramonės plėtros programą**.
- Pramoninės teritorijos **detaliojo plano rengimas ir valstybei svarbaus projekto statuso tvirtinimas LR Vyriausybėje**.
- Teritorijos pramonės infrastruktūrai įrengti **reikalingos investicijos** turėtų būti **skiriamos iš valstybės lėšų skirtų pramonės zonų plėtrai**, kad būtų sukurta patraukli teritorijos infrastruktūra **užtikrinanti supaprastintą ir paspartintą investuotojų atėjimą**.
- **Panevėžio miesto ir rajono savivaldybės turėtų taikyti investuotojams mokesčių lengvatas**, bei **būti pasirengusi įrengti ir/ar sutvarkyti viešąją inžinerinę infrastruktūrą** iki investuotojo žemės sklypo ribos.
- **Investuotojams** turi būti **patrauklios sąlygos įsigyti žemės sklypus suformuotoje teritorijoje** ir įgyvendinti vidinės infrastruktūros plėtrą.
- Reikia **racionaliai suplanuoti infrastruktūros atvedimo kaštus įvertinant „Rail Baltica“ infrastruktūros vystymo planus** bei galimas korekcijas.

Lietuvos bendrasis planas

Konkretizuoti Lietuvos bendrojo plano sprendiniai Panevėžio miesto ir rajono savivaldybėse



LR teritorijos bendrojo plano Regionai 2030 brėžinio iškarpa



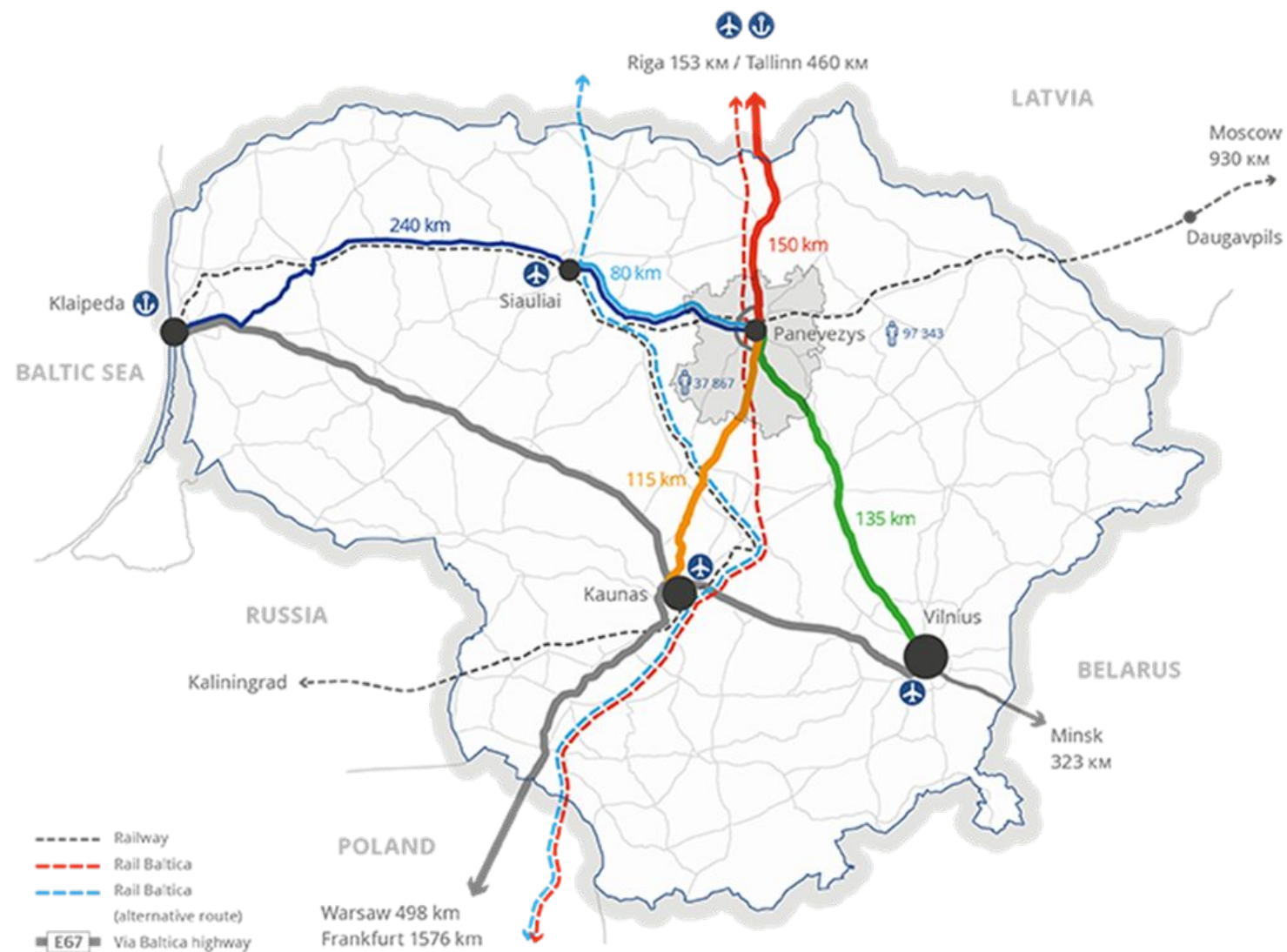
LR teritorijos bendrojo plano infrastruktūra ir rezervavimas brėžinio iškarpa

- Panevėžio miestui kaip regioniniam plėtojamojo tipo urbanistiniam centrui numatyta vystyti mišrią ekonominę veiklą;
- Panevėžio miestui numatyta teikti regioninio lygmens paslaugas;
- Panevėžio miestui numatyta vystyti Panevėžio LEZ;

- Panevėžio mieste tarptautinė geležinkelio „Rail Baltica“ keleivinė stotis;
- Šalia Gustonių gyvenvietės „Rail Baltica“ krovinių terminalas
- Kelyje tarp Panevėžio ir Šiaulių numatoma didinti eismo kokybės lygį;

Panevėžio miesto laisvoji ekonominė zona

Panevėžio mieste įsikūręs **46,95 ha** ploto LEZ



- Panevėžio LEZ veikia nuo 2014 m.;
- Didžioji dalis teritorijos užpildyta iki 2020 m.
- Iš viso 46,95 ha:
- Užimta 99% teritorijos tinkamos vystymui;
- 10,24 ha užima inžinerinės komunikacijos;



Susisiekimas keliais:

- Riga - 154 km (2 h 27 min);
- Vilnius - 137 km (1 h 36 min)
- Kaunas - 103 km (1 h 18 min)
- Varšuva - 428 km (5 h 32 min)

„Rail Baltica“ geležinkelio vėžė;

- Riga - 57 min;
- Kaunas - 39 min;
- Vilnius - 59 min;
- Varšuva - 4 h 8 min

Tarptautiniai oro uostai:

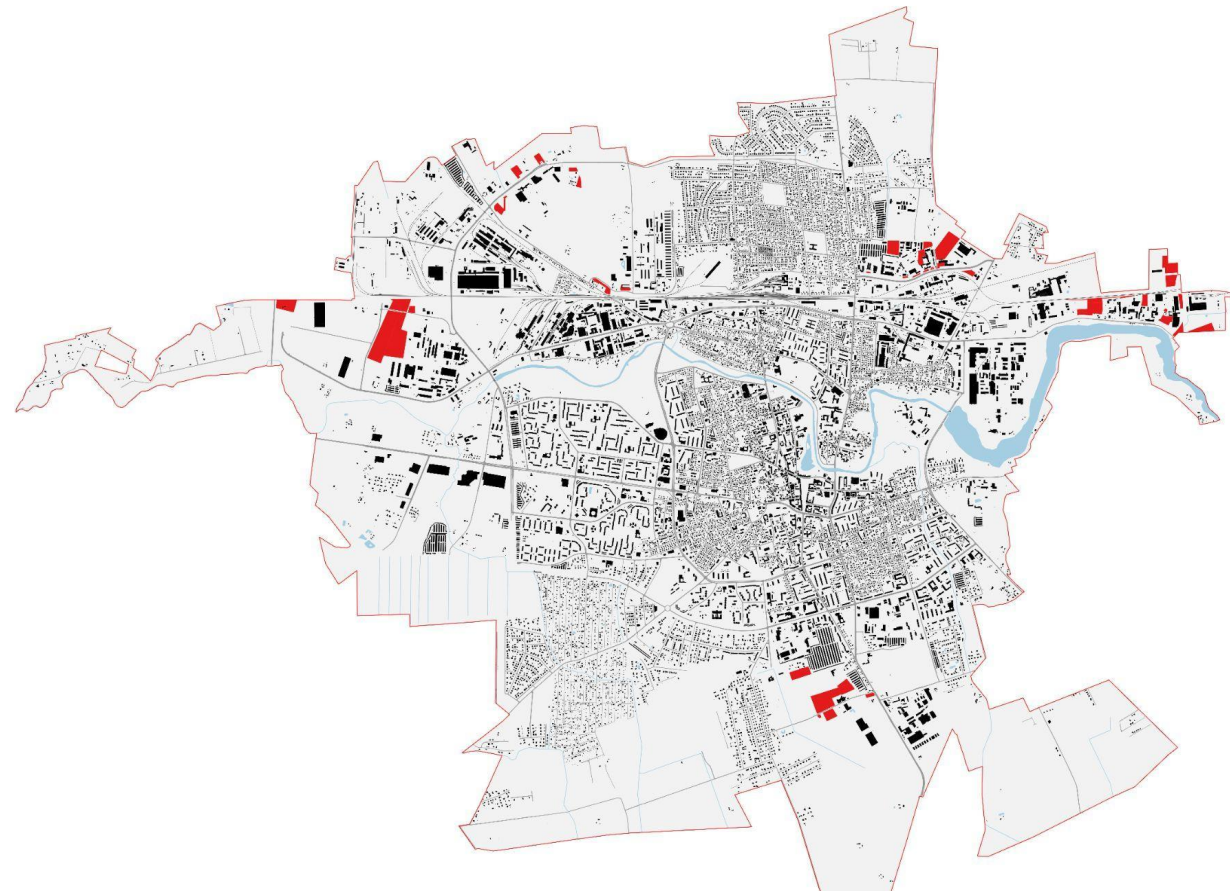
- Riga (RIX) - 160 km;
- Vilnius (VNO) - 144 km;
- Kaunas (KUN) - 106 km.

Įmonės šiuo metu veikiančios Panevėžio LEZ

Panevėžio LEZ teritorijos schema

Pramonės teritorijų plėtros galimybės Panevėžio miesto teritorijoje

Miesto teritorijoje **nėra vientiso 100 ha** ploto, kuris būtų tinkamas vystyti naują pramonės teritoriją.



Panevėžio mieste esantys sklypai, kurie patenka pramonės ir sandėliavimo funkcines zonas, juose nėra parengtų detaliųjų planų ir šiuo metu esančių statinių.

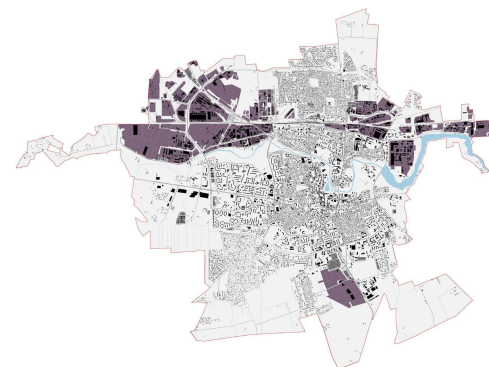
Sklypų, kurie atitinka pramonės ir sandėliavimo žemės naudojimo paskirtį, juose nėra parengtų detaliųjų planų ir šiuo metu esančių statinių skaičius yra 53 sklypai. Šių sklypų bendras plotas yra apie 49 ha.

Vystymą ribojančios ir apsunkinančios sąlygos miesto teritorijoje:

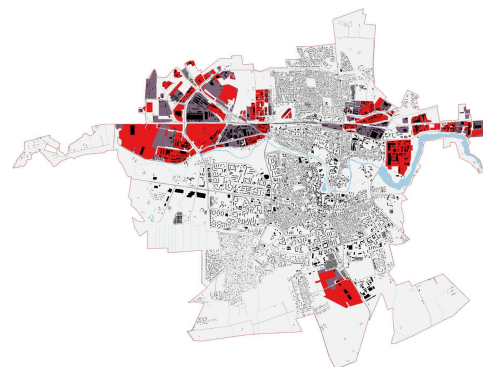
- **Ribota tolimesnė plėtra**
pramonės ir sandėliavimo zonos yra apsuptos kito funkcinio naudojimo teritorijomis arba esamais gyventojais;
- **Gyvenamosios teritorijos**
šalia esantys gyventojais smarkiai apriboja galimos pramonės veiklos rūšis, jų mastą ir galimas veiklos sritis.
- **Inžinerinė ir susisiekimo infrastruktūra**
turi būti užtikrinamas geras susisiekimas su pagrindiniais keliais į kitus miestus ir geležinkelio krovinių stotimis neapkraunant eismo intensyvumo mieste.



Panevėžio miesto bendrojo plano Pagrindinis žemėlapis



Suformuoti sklypai, kurie patenka į pramonės ir sandėliavimo funkcines zonas Panevėžio mieste.



Suplanuotos teritorijos, kurios turi parengtus detaliuosius planus.

	Suformuoti sklypai, kurie patenka į pramonės ir sandėliavimo funkcinę zoną.	Sklypai, kurie patenka į pramonės ir sandėliavimo funkcinę zoną, bet turi parengtus detaliuosius planus.	Sklypai, kurie patenka į pramonės ir sandėliavimo funkcinę zoną ir neturi parengtų detaliųjų planų.	Sklypai, kurie patenka į pramonės ir sandėliavimo funkcinę zoną, nėra suplanuoti ir neturi statinių.
Bendras plotas	724,55 ha	658,86 ha	65,69 ha	49,24 ha

Atliktos galimybių studijos

Anksčiau atliktų galimybių studijų apžvalga ir vertinimas



Panevėžio geležinkelio krovinių regioninio terminalo įrengimas. Atliko AECOM Infrastructure & Environment

Panevėžio geležinkelio krovinių regioninio terminalo įrengimas. Galimybių studija (2016 m.)

- Atlikta TPD, techninių projektų, galimų jungčių su esamų LEZ ir geležinkelio vėžių **esamos būklės analizė**;
- Panevėžio, Šiaulių, Utenos apskričių krovinių srautų ir galimų teikti paslaugų analizė;
- Projekto alternatyvų identifikavimas, vertinimas ir ekonominės naudos vertinimas;
- Įrengimo rizikos, finansavimo šaltiniai ir objekto valdymas.



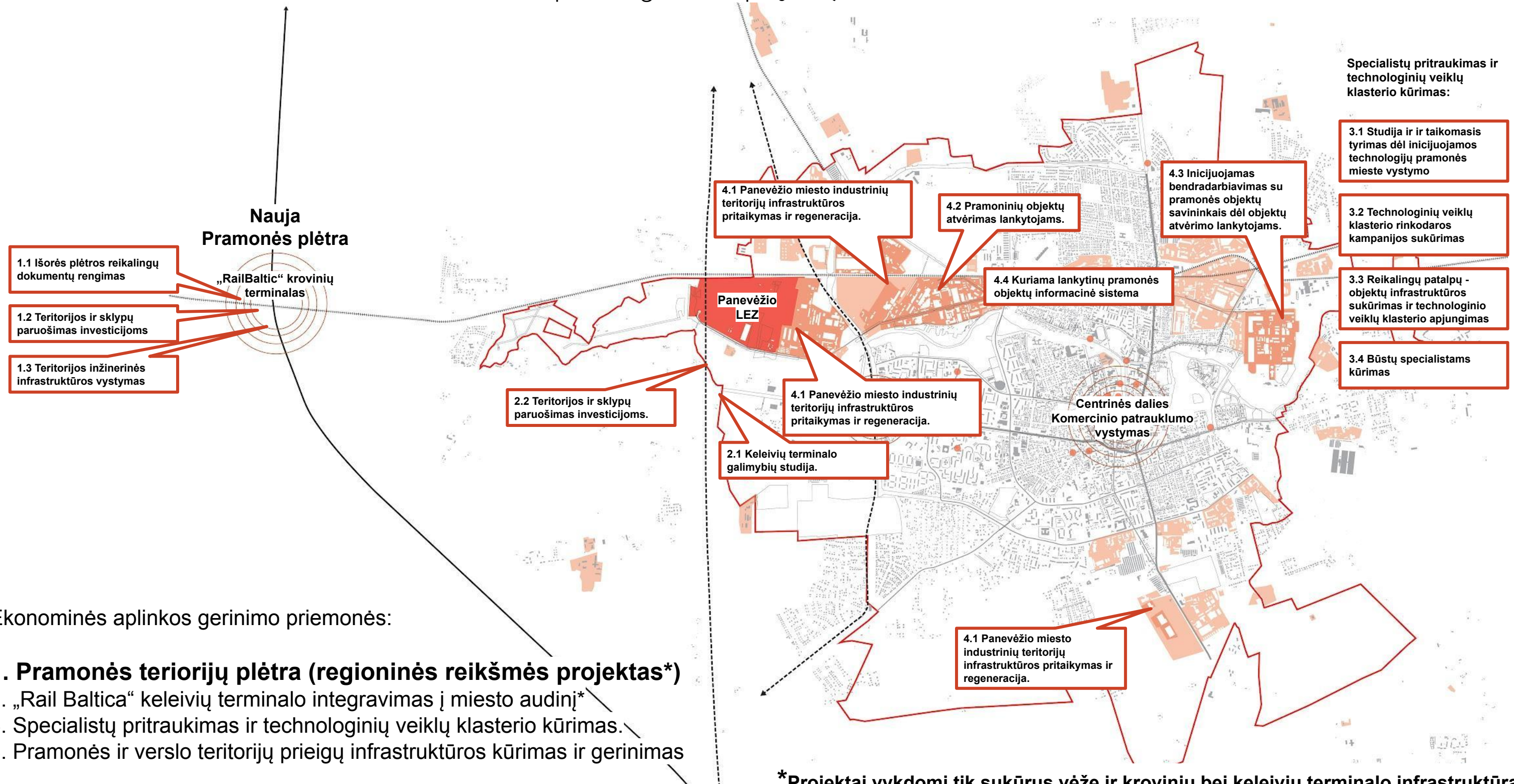
Naujos teritorijos investicijoms vystymo Panevėžio regione galimybių studija, atliko „Panevėžys Now“

Naujos teritorijos investicijoms vystymo Panevėžio regione galimybių studija (2021 m.)

- Ištirta Panevėžio regiono ekonominių veiklų bazė ir galimas potencialas vystyti Pramonės 4.0 tipo teritorijas;
- **Esamo** Panevėžio LEZ zonos **steigimo, infrastruktūros įrengimo ir valdymo principai**. Pagrindiniai gamybos sektoriai ir paslaugų verslui ir verslo bendruomenės tinklo analizė;
- **Numatytos** potencialios **vystomos teritorijos iki 500 ha**, vakarinėje dalyje, šalia Berčiūnų gyvenvietės ir projektuojamos „Rail Baltica“ vėžės

Tvarios Panevėžio miesto plėtros strategijos galimybių studija

Ekonominės aplinkos gerinimo projektų lokalizavimo schema



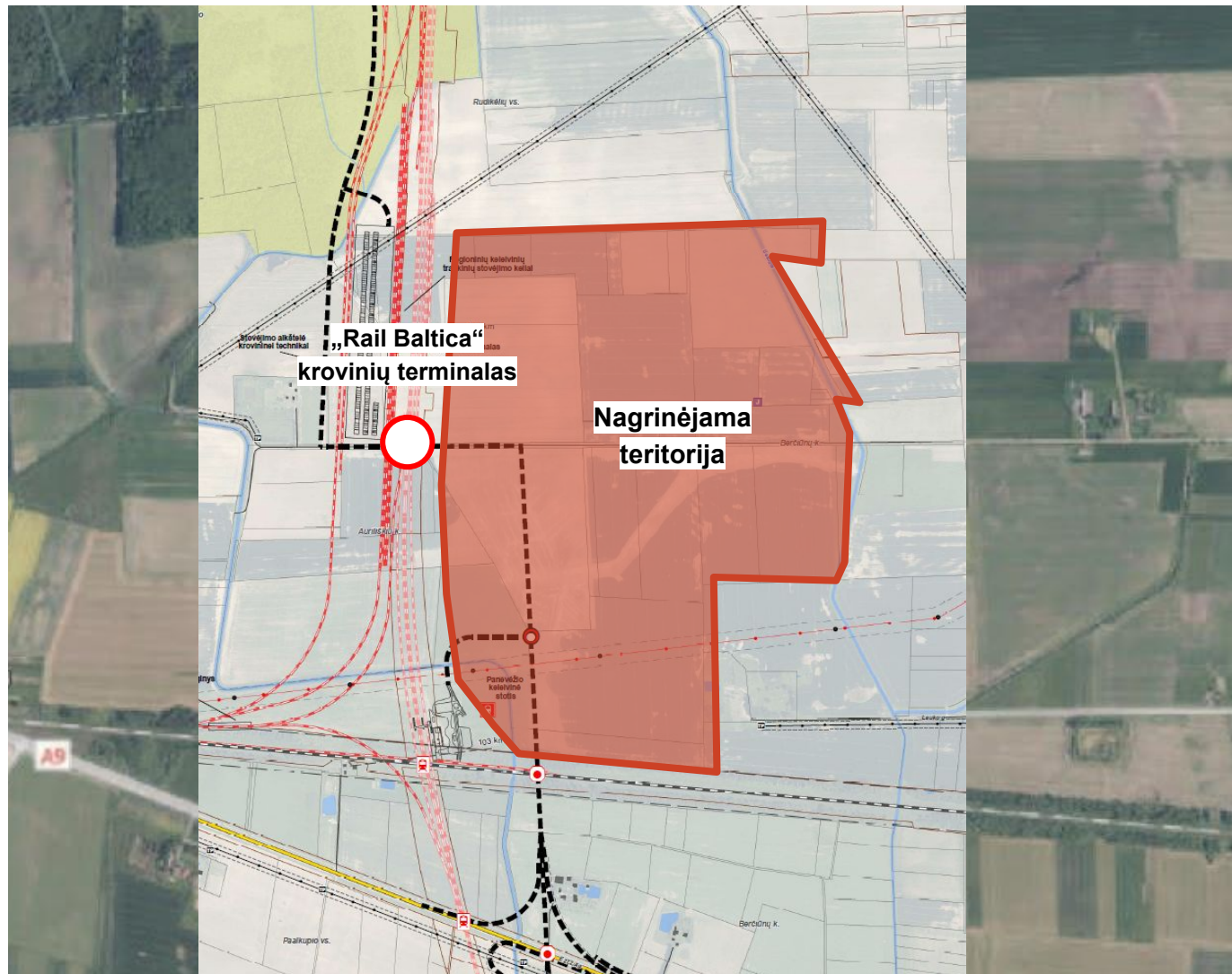
Ekonominės aplinkos gerinimo priemonės:

1. Pramonės teritorijų plėtra (regioninės reikšmės projektas*)
2. „Rail Baltica“ keleivių terminalo integravimas į miesto audinį*
3. Specialistų pritraukimas ir technologinių veiklų klasterio kūrimas.
4. Pramonės ir verslo teritorijų prieigų infrastruktūros kūrimas ir gerinimas

*Projektai vykdomi tik sukūrus vėžę ir krovinių bei keleivių terminalo infrastruktūrą

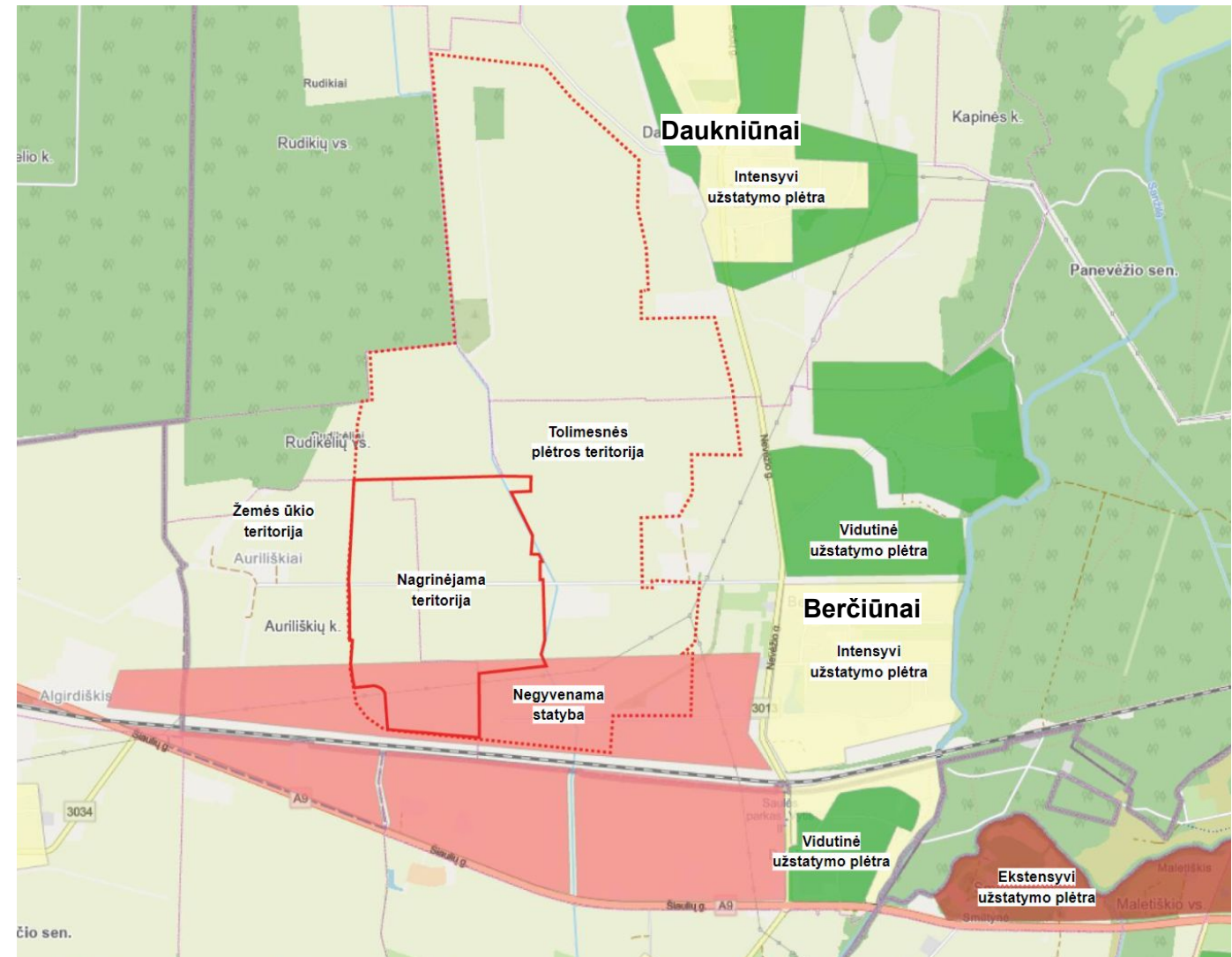
Teritorijų planavimo dokumentai dėl nagrinėjamos teritorijos

Pagrindinės teritorijos vystymo potencialą tenkinančios sąlygos



„Rail Baltica“ suplanuotos konkrečios teritorijos infrastruktūros priežiūros depų statybai 2022 m.

- Projektuojami viadukai ir vidinė kelių infrastruktūra susisiekimui;
- Projektuojama krovinių stotis ir traukinių priežiūros depas;



Panevėžio rajono savivaldybės bendrojo plano iškarpa

- Šiuo metu teritorijoje numatoma žemės ūkio ir komercinė veikla;
- Numatytas poreikis skatinti pramonės šakų klasterizacijos procesus, ypač tų šakų, kurios naudoja atsinaujinančius vietos išteklius, prisideda prie pramonės plėtros dekoncentracijos.

Žvalgomųjų geologinių tyrimų išvados

Atlikti žvalgomieji geologiniai ir geotechniniai tyrimai numatytoje „Rail Baltica“ ruožo dalyje, kuri ribojasi su nagrinėjama teritorija. **Teritorijoje daugiausiai dominuoja stiprūs ir labai stiprūs moliai, įvairūs smėliai, lokaliuose vietose durpės.**

Iš ataskaitos išvadų:

*„**Geologinės sąlygos didžiojoje tyrinėto ploto dalyje yra paprastos. Vidutinės sudėtingumo sąlygos, dėl nedidelio silpnų biogeninių gruntų storio, galimos atskiruose nedideliuose plotuose centrinėje ir šiaurinėje tyrinėto ploto dalyse.**“, „**beveik visur iš pat paviršius slūgso pakankamai tvirti gruntai, galima bus naudoti visų tipų pamatus. Tik lokalių durpynų vietose rekomenduojami poliniai pamatai.**“*



2. Projekto turinys

Pasaulinės pramoninių teritorijų vystymo gairės ir tendencijos. Tokio tipo teritorijų vystymo sąsajos su tvarių miestų vystymo strategijomis

Lietuvoje veikiančios LEZ teritorijos



Pasaulinės praktikos pavyzdžiai - industrinės teritorijos ir pramonės parkai

Pavyzdžiai dėl funkcinės veiklos ir pramonės objektų dydžiai, infrastruktūros reikalavimai ir projektavimo principai



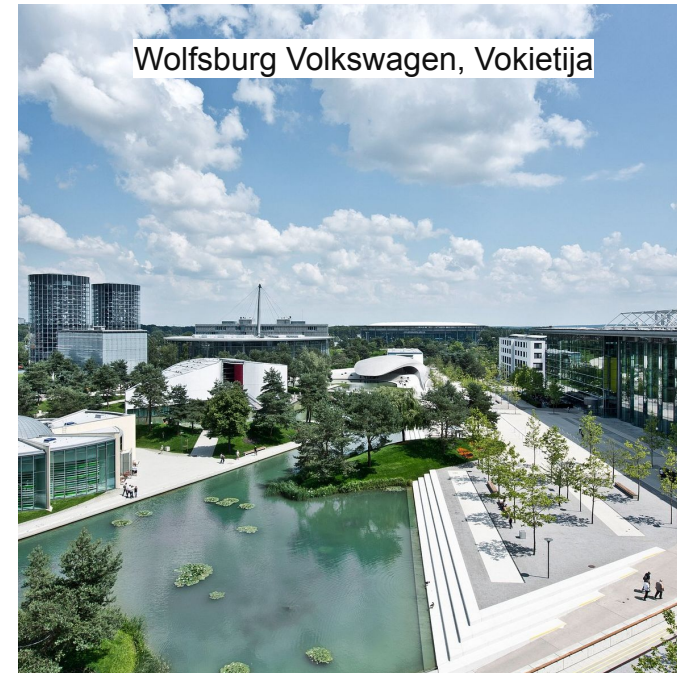
Nike Sport Research center, JAV

Inovatyvios pramonės ir dizaino pramonė



Mercabarna, Ispanija

Viena iš didžiausių Europos logistikos teritorijų



Wolfsburg Volkswagen, Vokietija

Šalia pramonės kuriamos komercinės veiklos



Vitra campus, Vokietija

Pramonės dizaino ir inovacijų traukos taškai



86 ha



90 ha



600 ha



37 ha

Pasaulinės praktikos pavyzdžiai - papildomos funkcijos pramonės teritorijose

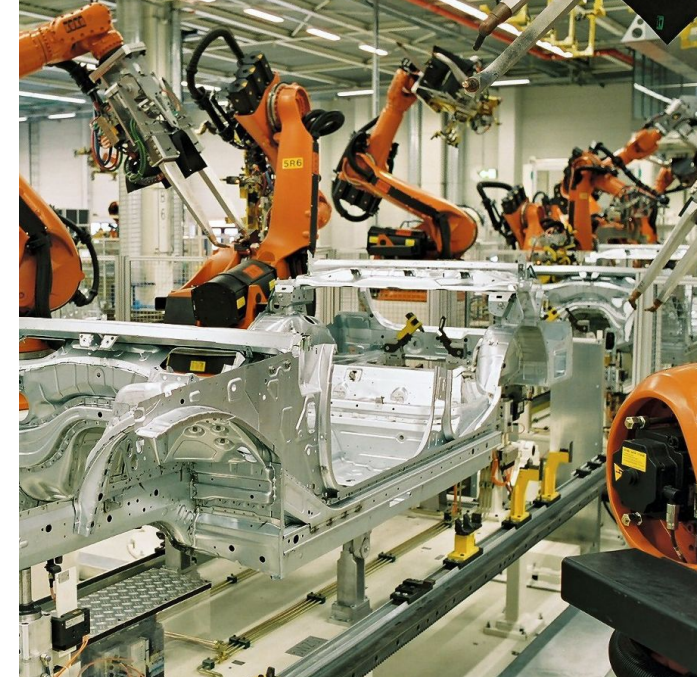
Inovatyvių technologijų klasteriai, komercinės veiklos ir susisiekimo objektų vystymas



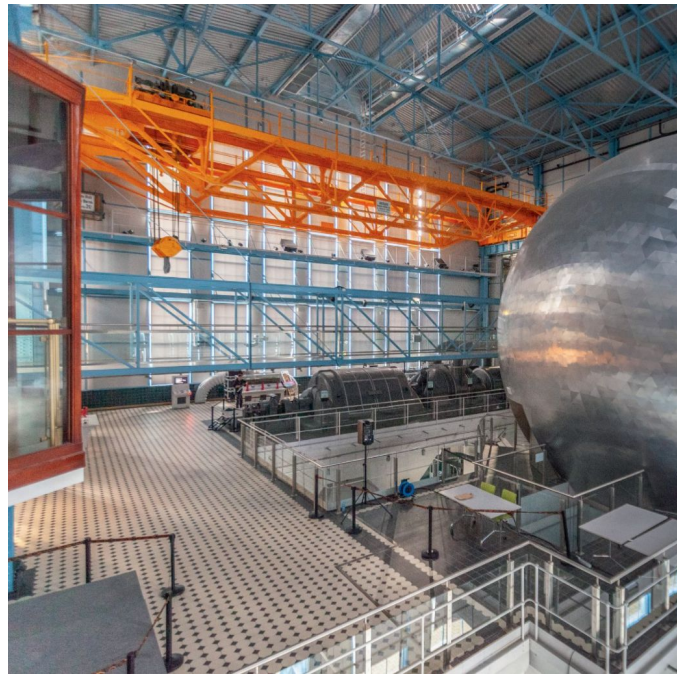
Pramoniniai objektai ir mokslinė veikla



MTEP centrai šalia pramonės teritorijų



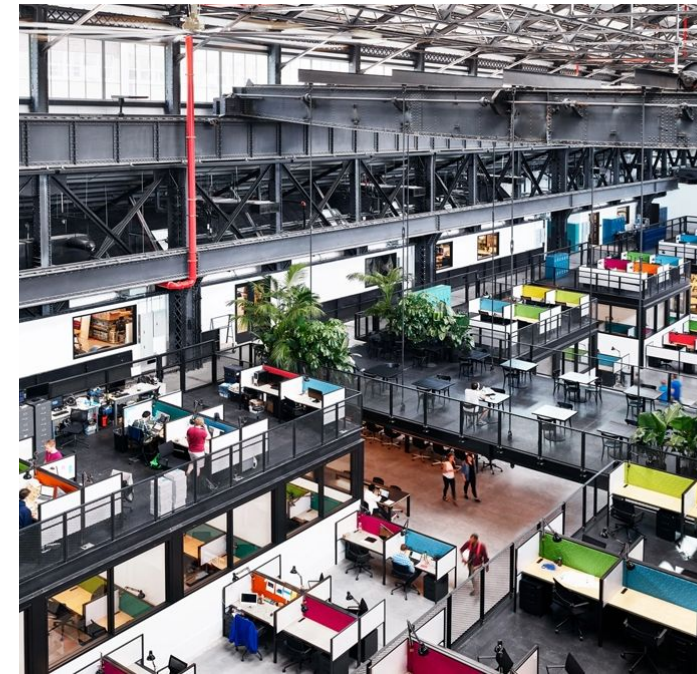
Kompetencijos tobulinimas ir specialistų ugdymas



MTEP centras Lodzė, Lenkija



Diegem technologijų parkas



Į Pramonę 4.0 orientuoti industrijos objektai

Pramonės teritorijos plėtros įkūrimo ambicija

Įveiklinti teritoriją strateginėje lokacijoje šalia planuojamo „Rail Baltica“ krovinių terminalo, kuriant ten geriausias sąlygas pramonės, logistikos ir gamybos objektų vystymui panaudojant jau esamą teritorijos susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros potencialą

An architectural rendering of a city development project, showing a grid of streets, various building footprints, and green spaces. The rendering is in a light, semi-transparent style, allowing the text to be clearly visible over it. The buildings are represented by simple 3D blocks, and there are some trees and landscaping elements scattered throughout the site.

3. Projekto įgyvendinimo galimybės ir alternatyvos

Pagal pasaulinę gerąją praktiką suformuojama teritorijos plėtros ambicija ir jai įgyvendinti galimi vystymo scenarijai, kurie skiriasi savo funkcinė sudėtimi.

Pramonės teritorijos įveiklinimo funkciniai scenarijai

Formuojami sklypai, iki kurių atvedama pagrindinė susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra ir vystoma rekomenduojama veikla



Esama situacija Žemės ūkis

Teritorijoje tęsiama ir vystoma su žemės ūkiu susijusi veikla, šiuo metu esama

Funkcijos:

Agro veikla **100 %**



Inovatyvios pramonės ir gamybos parkas

Į pramonę 4.0 - 5.0 orientuotų specialiųjų technologijų energetikos parkas ir inovacijų kompleksai.

Funkcijos:

Administraciniai pastatai	2 %
Gamyba ir Pramonė	50 %
Logistika	18 %
MTEP	25 %
Komercija	5 %



Į regiono gamybą orientuotos pramonės plėtra

Stambios ir atitinkančios regiono specializaciją įmonės, kurių veikla stipriai siejasi su „Rail Baltica“ krovinių terminalu, prisideda prie gamybos, logistikos ir kt. reikalingos infrastruktūros.

Funkcijos:

Administraciniai pastatai	1 %
Gamyba ir Pramonė	60 %
Logistika	20 %
MTEP	15 %
Komercija	4 %



Specializuotos industrijos pramonė

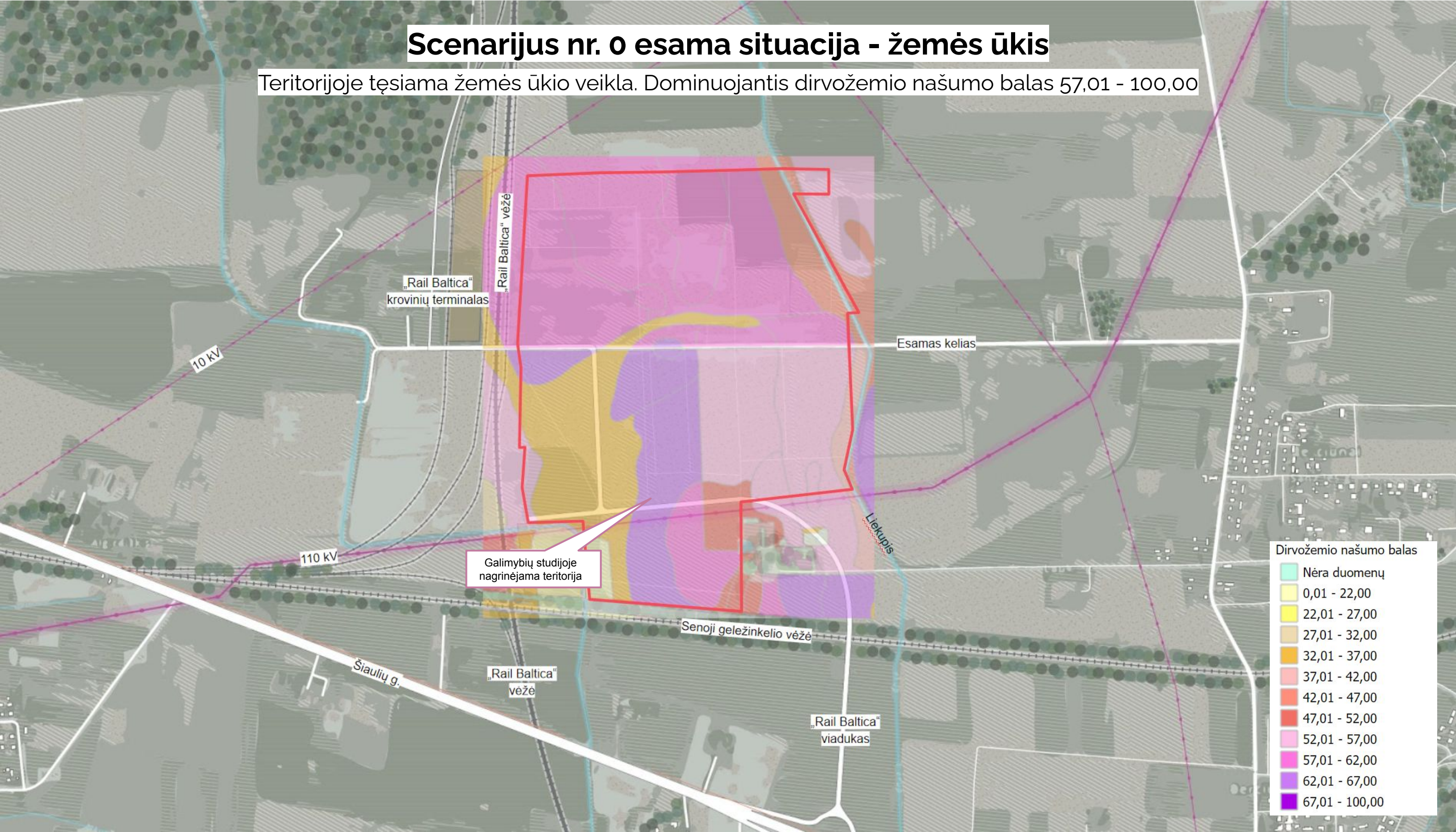
Netaršios inovatyvios pramonės ir gamybos rūšys, formuojančios klasterį pagal tikslinę gamybos rūšį.

Funkcijos:

Administraciniai pastatai	1 %
Gamyba ir Pramonė	70 %
Logistika	20 %
MTEP	0 %
Komercija	9 %

Scenarijus nr. 0 esama situacija - žemės ūkis

Teritorijoje tęsiama žemės ūkio veikla. Dominuojantis dirvožemio našumo balas 57,01 - 100,00



Dirvožemio našumo balas

- Nėra duomenų
- 0,01 - 22,00
- 22,01 - 27,00
- 27,01 - 32,00
- 32,01 - 37,00
- 37,01 - 42,00
- 42,01 - 47,00
- 47,01 - 52,00
- 52,01 - 57,00
- 57,01 - 62,00
- 62,01 - 67,00
- 67,01 - 100,00

Siūloma teritorijos sklypų struktūra

Formuojami **5** sklypai, iki kurios atvedama pagrindinė susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra

„Rail Baltica“
krovinių terminas

Naudojimo tipas	PR, TI, PA
Sklypo dydis	16,13 ha
Tankumas	50%
Intensyvumas	1
Maksimalus statinių plotas	16,13 ha
Sklypo užstatymo plotas	8,065 ha

Naudojimo tipas	PR, TI, PA
Sklypo dydis	10 ha
Tankumas	50%
Intensyvumas	1
Maksimalus statinių plotas	10 ha
Sklypo užstatymo plotas	5 ha

Naudojimo tipas	PR, TI, PA
Sklypo dydis	8,58 ha
Tankumas	50%
Intensyvumas	1
Maksimalus statinių plotas	8,58 ha
Sklypo užstatymo plotas	4,29 ha

Naudojimo tipas	PR, TI, PA
Sklypo dydis	43,09 ha
Tankumas	50%
Intensyvumas	1
Maksimalus statinių plotas	43,09 ha
Sklypo užstatymo plotas	21,54 ha

Naudojimo tipas	PR, TI, PA
Sklypo dydis	12,36 ha
Tankumas	50%
Intensyvumas	1
Maksimalus statinių plotas	12,36 ha
Sklypo užstatymo plotas	6.18 ha

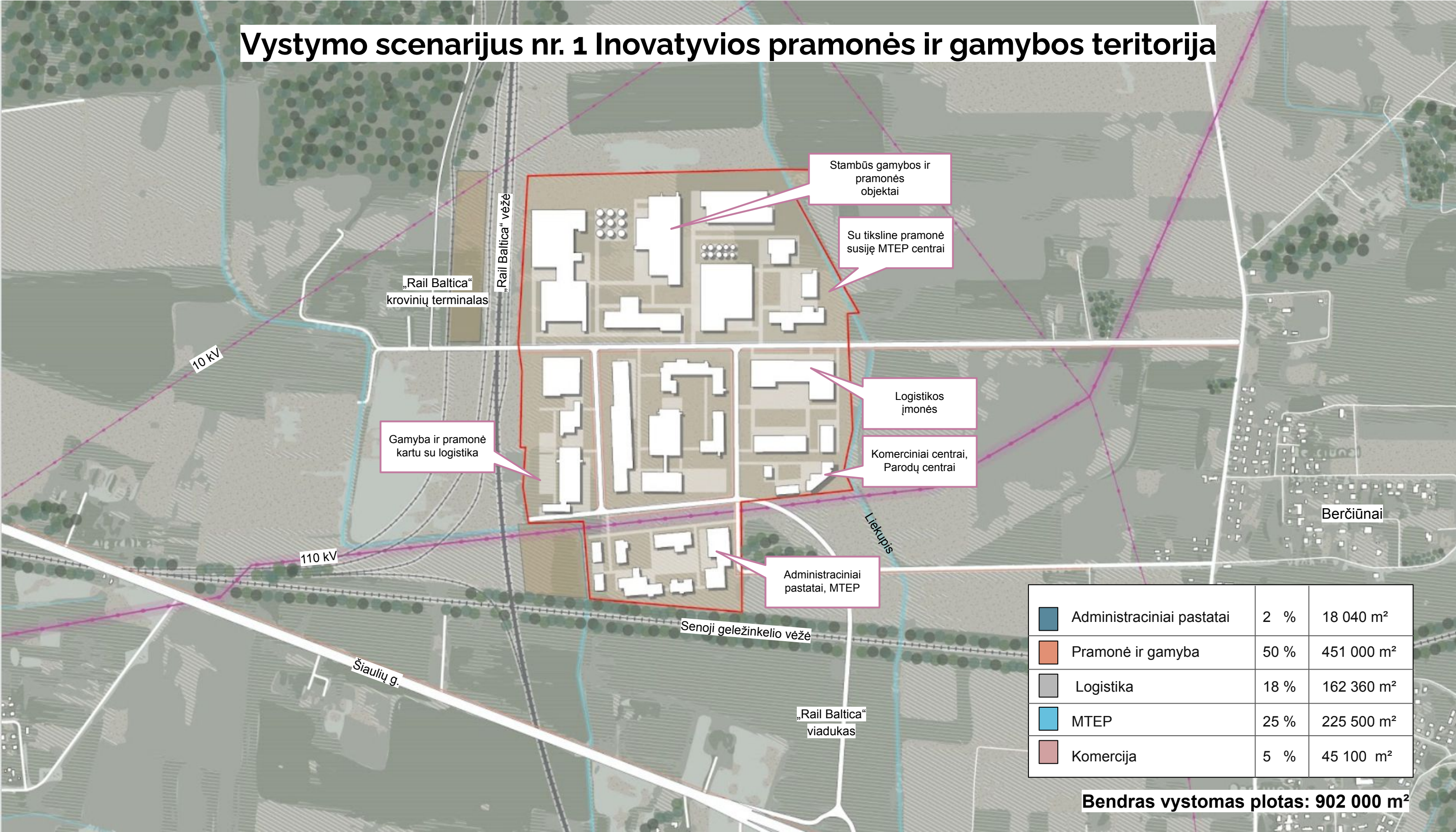
Senoji geležinkelio vėžė

„Rail Baltica“
viadukas

Berčiūnai

Bendras teritorijos plotas(ha)	99,68 ha
Reikalingų išpirkti sklypų skaičius (vnt.)	25
Vystomos teritorijos dydis (ha)	90,2 ha
Užstatymo tankumas	50%
Užstatymo intensyvumas	1
Aukštų skaičius	≤ 4A
Statinių aukštingumas	≤ 40m
Visas žemės užstatomas plotas	45,1 ha
Visas vystomas plotas	90,2 ha

Vystymo scenarijus nr. 1 Inovatyvios pramonės ir gamybos teritorija



Gamyba ir pramonė kartu su logistika






Stambūs gamybos ir pramonės objektai

Su tiksline pramonė susiję MTEP centrai

Logistikos įmonės

Komerciniai centrai, Parodų centrai

Administraciniai pastatai, MTEP

	Administraciniai pastatai	2 %	18 040 m ²
	Pramonė ir gamyba	50 %	451 000 m ²
	Logistika	18 %	162 360 m ²
	MTEP	25 %	225 500 m ²
	Komercija	5 %	45 100 m ²

Bendras vystomas plotas: 902 000 m²

Vystymo scenarijus nr. 2 - Į regiono gamyba orientuotos pramonės plėtra



Stambaus dydžio gamybos ir pramonės objektai

Smulkesnio dydžio gamybos ir pramonės objektai

Gamyba ir logistika orientuota į „Rail Baltic“ krovinius

Logistikos ir cross-dock įmonės

Komercinės įmonės

Daugiafunkcis centras su MTEP

„Rail Baltica“ krovinių terminalas

„Rail Baltica“ vėžė

10 kV

110 kV






Liekupis

Berčiūnai

Senoji geležinkelio vėžė

„Rail Baltica“ viadukas

Šiaulių g.

	Administraciniai pastatai	1 %	9 020 m ²
	Pramonė ir gamyba	60 %	541 200 m ²
	Logistika	20 %	180 400 m ²
	MTEP	15 %	135 300 m ²
	Komercija	4 %	36 080 m ²

Bendras vystomas plotas: 902 000 m²

Vystymo scenarijus nr. 3 - Specializuotos pramonės pramonė








Smulkaus tipo pramonės ir gamybos objektai

Įvairaus tipo, vienos specializacijos pramonės objektai

Įvairaus tipo gamybos ir pramonės objektai

Logistikos įmonės

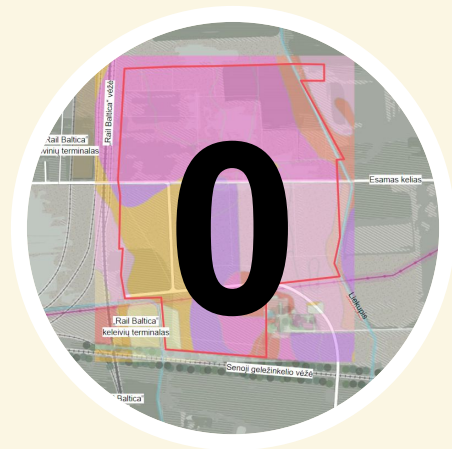
	Administraciniai pastatai	1 %	9 020 m ²
	Pramonė ir gamyba	70 %	631 400 m ²
	Logistika	20 %	180 400 m ²
	MTEP		
	Komercija	9 %	81 180 m ²

Bendras vystomas plotas: 902 000 m²

An aerial architectural rendering of a residential development. The scene shows a cluster of modern, multi-story apartment buildings with flat roofs and balconies, arranged in a grid-like pattern. The buildings are surrounded by landscaped areas with trees and walkways. A prominent road or highway runs diagonally across the right side of the image. In the center, a white rectangular box contains the text '4. Finansinė ir ekonominė analizė'. The overall style is clean and professional, typical of architectural presentations.

4. Finansinė ir ekonominė analizė

Finansinė vystymo alternatyvų analizė



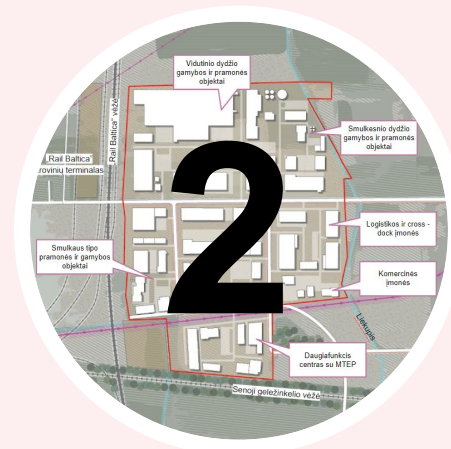
Esama situacija Žemės ūkis

Teritorijoje tęsiama ir vystoma su žemės ūkiu susijusi veikla, šiuo metu esama



Inovatyvios pramonės ir gamybos parkas

Į pramonę 4.0 - 5.0 orientuotų specialiųjų technologijų energetikos parkas ir inovacijų kompleksai.



Į regiono gamybą orientuotos pramonės plėtra

Stambios ir atitinkančios regiono specializaciją įmonės, kurių veikla stipriai siejasi su „Rail Baltica“ krovinių terminalu, prisideda prie gamybos, logistikos ir kt. reikalingos infrastruktūros.

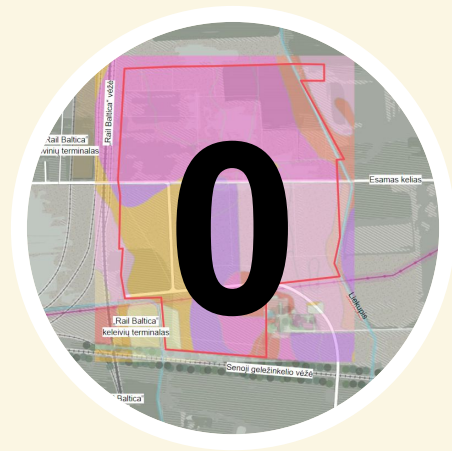


Specializuotos industrijos pramonė

Netaršios inovatyvios pramonės ir gamybos rūšys, formuojančios klasterį pagal tikslinę gamybos rūšį.

Kriterijus	A0	A1	A2	A3
Finansinė grynoji dabartinė vertė investicijoms - FGDV (I)	-307 422	-13 839 982	-15 959 052	-15 197 700
Finansinė vidinė gražos norma investicijoms - FVGN (I)	-2,08%	-7,3%	-4,95%	-6,2%
Finansinis naudos ir išlaidų santykis - FNIS	0,62	0,55	0,48	0,51
Finansinis gyvybingumas (realiaja išraiška)	Ne	Ne	Ne	Ne
Finansinė grynoji dabartinė vertė kapitalui - FGDV (K)	491 578	12 772 893	8 663 402	11 227 992
Finansinė vidinė gražos norma kapitalui - FVGN (K)	Nėra reikšmės	61,03%	Nėra reikšmės	Nėra reikšmės

Ekonominė alternatyvų analizė



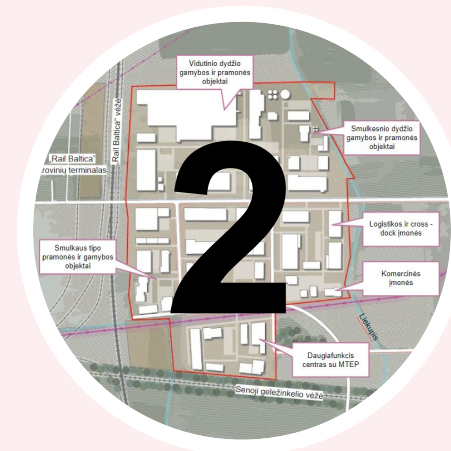
Esama situacija Žemės ūkis

Teritorijoje tęsiama ir vystoma su žemės ūkiu susijusi veikla, šiuo metu esama



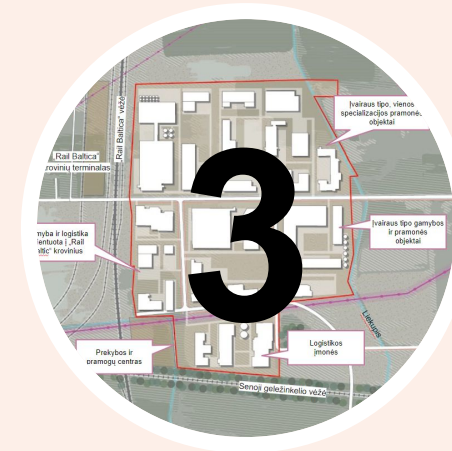
Inovatyvios pramonės ir gamybos parkas

Į pramonę 4.0 - 5.0 orientuotų specialiųjų technologijų energetikos parkas ir inovacijų kompleksai.



Į regiono gamybą orientuotos pramonės plėtra

Stambios ir atitinkančios regiono specializaciją įmonės, kurių veikla stipriai siejasi su „Rail Baltica“ krovinių terminalu, prisideda prie gamybos, logistikos ir kt. reikalingos infrastruktūros.



Specializuotos industrijos pramonė

Netaršios inovatyvios pramonės ir gamybos rūšys, formuojančios klasterį pagal tikslinę gamybos rūšį.

Rodiklis	A0	A1	A2	A3
Ekonominė grynoji dabartinė vertė - EGDV	-658 185	34 264 917	23 891 720	16 014 620
Ekonominė vidinė gražos norma - EVGN	nėra	34,9%	15,3%	13,2%
Ekonominis naudos ir sąnaudų santykis - ENIS	nėra	2,32	1,92	1,62

Į alternatyva „Inovatyvios pramonės ir gamybos parkas“ yra labiausiai priimtina.

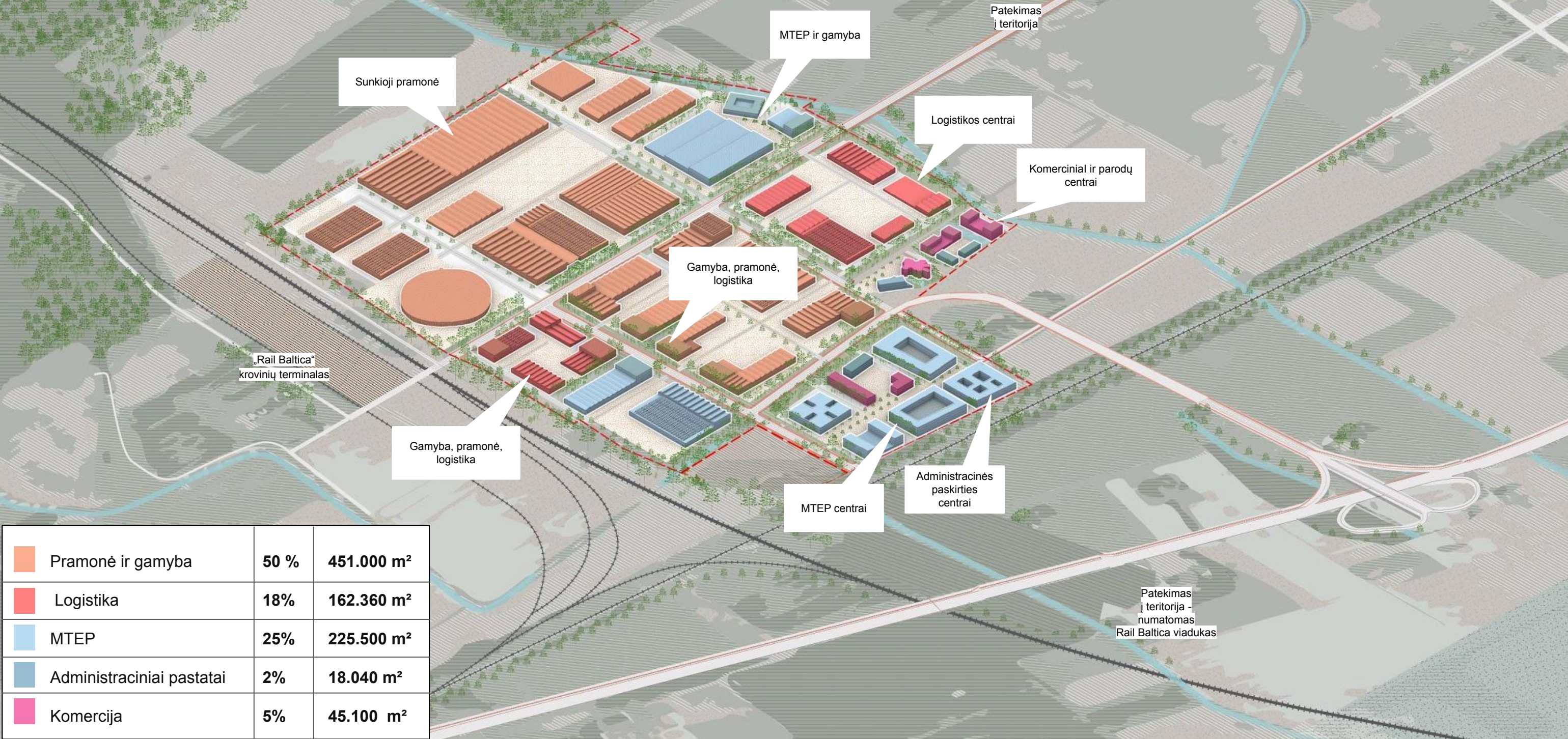
Sudaromos optimaliausios sąlygos socioekonominei aplinkai plėtoti, kuriant pridėtinę vertę ne tik regionui, bet ir valstybei.








5. Geriausios alternatyvos detalizacija

Pagal pasaulinę gerąją praktiką suformuojama teritorijos plėtros ambicija ir jai įgyvendinti galimi vystymo scenarijai, kurie skiriasi savo funkcinė sudėtimi.

Funkcinė teritorijos sudėtis



	Pramonė ir gamyba	50 %	451.000 m ²
	Logistika	18%	162.360 m ²
	MTEP	25%	225.500 m ²
	Administraciniai pastatai	2%	18.040 m ²
	Komercija	5%	45.100 m ²

Bendras vystomas plotas: 902 000 m²

Teritorijos erdvinė - tūrinė išraiška



Sunkioji pramonė

Vidutinio dydžio objektai

Tyrimų centrai

Expo centras

Evakuacijos kelias

„Rail Baltica“
krovinių terminalas

Gamyba, pramonė,
logistika

Logistikos centrai

Prekyba ir paslaugos

Evakuacijos
kelias

Expo centras

Geležinkelio vėžė

Tyrimų centrai

Esama
geležinkelio vėžė

Administracijos biurai

„Rail Baltica“
viadukas

Teritorijos įveiklinimo išraiška



Stambūs pramonės objektai

MTEP ir gamyba

Prekyba ir gamyba

Logistikos centrai

Žalias teritorijos charakteris

Draugiška aplinkai gatvių infrastruktūra

An architectural rendering of a residential development. The scene shows a cluster of modern, multi-story apartment buildings with flat roofs and balconies, arranged in a grid-like pattern. The buildings are rendered in shades of light gray and white. The surrounding area includes landscaped green spaces with small trees and shrubs. A prominent red dashed line outlines the perimeter of the development. In the background, there are more buildings and a road. The overall style is clean and modern. A white rectangular box is overlaid on the center of the image, containing the text '7. Veiksmų planas' in a bold, black, sans-serif font.

7. Veiksmų planas

Veiksmų planas ir teritorijos vystymo etapai

Teritorija yra vystoma nustatymais etapais, siekiant įveiklinti visą galimą teritoriją ir pritraukti potencialius vystytojus

2024 - 2025 m.

Atliekami teritorijos planavimo darbai
Išperkami teritorijos žemės sklypai,

2025 - 2026 m.

išvystoma teritorijos susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra.

2026 m.

Viešas konkursas ir paskiriamas LEZ teritorijos valdytojas

2027 m.

Skelbiamas rangovų atrankos konkursas, I etapo statybos darbai

2029 m.

II etapo statybos darbai

2031 m.

III etapo statybos darbai

2032 m.

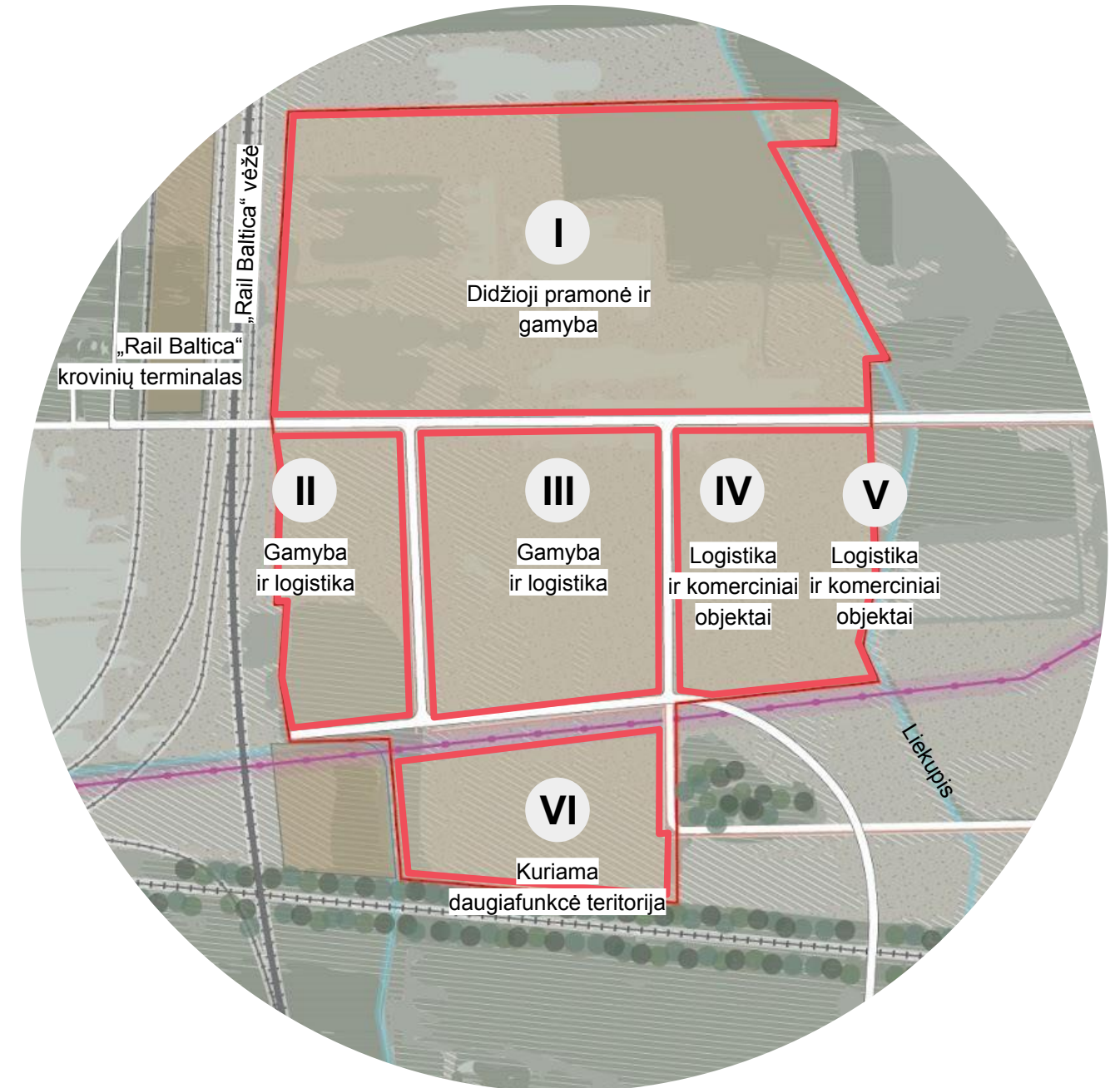
IV etapo statybos darbai

2033 m.

V etapo statybos darbai

2035 - 2037 m.

VI etapo statybos darbai



Panevėžio regiono konkurencingumo didinimas vystant investicijoms patrauklias teritorijas

2023 m. rugsėjo 28 d.

