

«ЗАТВЕРДЖЕНО»
Рішенням єдиного Учасника
від «12» березня 2018 року
Протокол № 1

Концепція індустріального парку «Біла Церква»



м. Біла Церква, березень 2018 р.

Зміст

Резюме індустріального парку «Біла Церква»	3
1. Назва індустріального парку	5
2. Ініціатор створення індустріального парку	5
3. Мета, завдання створення, функціональне призначення, передумови створення та SWOT-аналіз можливостей індустріального парку «Біла Церква»	5
3.1. Мета та завдання створення індустріального парку «Біла Церква»	5
3.2. Функціональне призначення індустріального парку «Біла Церква»	7
3.3. Передумови створення індустріального парку «Біла Церква»	8
3.3.1. Промисловий розвиток Білої Церкви	8
3.3.2. Основні конкурентні переваги Білої Церкви	11
3.3. SWOT-аналіз можливостей індустріального парку	13
4. Місце розташування та розмір земельної ділянки	14
4.1. Місце розташування Білої Церкви	14
4.2. Місце розташування та розмір земельної ділянки індустріального парку «Біла Церква»	15
5. Строк, на який створюється індустріальний парк «Біла Церква»	22
6. Вимоги до учасника індустріального парку	22
7. Орієнтовні сумарні обсяги споживання енергоресурсів, води тощо, необхідна транспортна інфраструктура та план забезпечення відповідними ресурсами індустріального парку	25
7.1. Орієнтовні обсяги споживання ресурсів	25
7.1.1. Газопостачання	26
7.1.2. Електроенергія	27
7.1.3. Водопостачання	27
7.1.4. Каналізація	28
7.1.5. Транспортна інфраструктура	28
7.2. План забезпечення відповідними ресурсами індустріального парку	29
8. План розвитку індустріального парку	30
9. Орієнтовні ресурси необхідні для створення та функціонування індустріального парку	33
9.1. Вартість облаштування інженерної мережі індустріального парку	33
9.2. Будівництво об'єктів індустріального парку	33
10. Організаційна модель індустріального парку	34
11. Очікувані результати функціонування індустріального парку	36
11.1. Загальні ефекти	36
11.2. Залучення інвестицій	36
11.3. Створення робочих місць	36
11.4. Підвищення рівня заробітної плати	37
11.5. Збільшення обсягів промислового виробництва регіону	37
11.6. Зростання надходжень до бюджетів різних рівнів та державних фондів	37

Резюме індустріального парку «Біла Церква»

Резюме індустріального парку «Біла Церква»	
Назва індустріального парку	Індустріальний парк «Біла Церква»
Ініціатор створення індустріального парку	ТОВ «Індустріальний парк «Біла Церква 1»
Мета створення індустріального парку	• Забезпечення економічного розвитку та підвищення конкурентоспроможності Київського регіону та України в цілому; • Активізація інвестиційної діяльності; • Підвищення рівня зайнятості населення; • Розвиток сучасної виробничої та ринкової інфраструктури.
Завдання створення індустріального парку	• Розвиток індустріального потенціалу регіону; • Активізація інноваційної діяльності; • Підвищення конкурентоспроможності вітчизняної продукції; • Реалізація потенціалу імпортозаміщення; • Зростання обсягу інвестицій у регіон; • Збільшення податкових надходжень та платежів до бюджету та державних цільових фондів; • Створення нових робочих місць, в тому числі для висококваліфікованих кадрів; • Підвищення рівня доходів у регіоні; • Зниження диспропорцій в розвитку регіонів.
Функціональне призначення індустріального парку	• Машинобудування та металообробка; • Легка та харчова промисловість; • Деревообробна та меблева промисловість; • Інші галузі, сумісні із вищезазначеними.
Характеристика забудови	Нове будівництво
Місце розташування індустріального парку	Київська обл., Білоцерківський район, селищна рада Шкарівська
Розмір земельної ділянки	24,1419 га
Строк, на який створюється індустріальний парк	50 років з дати прийняття рішення про створення індустріального парку «Біла Церква»

Вимоги до учасників індустріального парку	• суб'єкт господарювання повинен бути зареєстрований на території адміністративно-територіальної одиниці, в межах якої розташований індустріальний парк; • набуття права на земельну ділянку та/або інший об'єкт (частину об'єкта) нерухомого майна у межах індустріального парку; • укладення з керуючою компанією договору про здійснення господарської діяльності в межах індустріального парку у відповідності до вимог ст. 30 Закону України „Про індустріальні парки“; • переважне використання праці працівників - громадян України; • не може бути учасником індустріального парку суб'єкт господарювання, який визнаний банкрутом або перебуває у стадії припинення
Очікувані показники індустріального парку «Біла Церква»	
Орієнтовна загальна сума інвестицій	до 2 856 969 тис. грн.
Кількість створених робочих місць	до 3000
Щорічна сукупна виручка учасників індустріального парку	до 1 768 255 тис. грн.
Щорічні платежі до бюджету та державних цільових фондів	до 216 597,5 тис. грн.

1. Назва індустріального парку

З огляду на розташування для індустріального парку пропонується назва «Індустріальний парк «Біла Церква».

2. Ініціатор створення індустріального парку

Ініціатор створення індустріального парку «Біла Церква» є ТОВ «Індустріальний парк «Біла Церква 1» (ідентифікаційний код – 40253224).

ТОВ «Індустріальний парк «Біла Церква 1» входить до групи компаній UDP, одного з провідних девелоперів в Україні. Починаючи з 2002 року, UDP реалізувала різноманітні проекти в нерухомості загальною площею більше 2 мільйонів квадратних метрів, серед яких торговельно-розважальний центр OCEAN PLAZA в Києві, міжнародний аеропорт «Київ» (Жуляни)», житлові комплекси «Новопечерські Липки», «Бульвар Фонтанів», «RiverStone», «Паркове місто» та інші загальною вартістю більше 600 мільйонів доларів США.

Група компаній має достатній досвід та можливість здійснювати необхідну експертизу для залучення ТОВ «Індустріальний парк «Біла Церква 1» фінансових та матеріально-технічних ресурсів, необхідних для розвитку індустріального парку «Біла Церква».

Кінцевим бенефіціарним власником ініціатора створення індустріального парку є український підприємець Хмельницький Василь Іванович.

3. Мета, завдання створення, функціональне призначення, передумови створення та SWOT-аналіз можливостей індустріального парку «Біла Церква»

3.1. Мета та завдання створення індустріального парку «Біла Церква»

Метою створення індустріального (промислового) парку «Біла Церква» є забезпечення економічного розвитку та підвищення конкурентоспроможності міста Біла Церква, Київського регіону та України в цілому, активізація інвестиційної діяльності, підвищення рівня зайнятості населення, розвиток сучасної виробничої та ринкової інфраструктури.

Основними завданнями створення індустріального парку є:

- розвиток індустріального потенціалу регіону;
- активізація інноваційної діяльності;
- підвищення конкурентоспроможності вітчизняної продукції;
- реалізація потенціалу імпортозаміщення;
- зростання обсягу інвестицій у регіон;
- збільшення податкових надходжень та платежів до бюджету та державних цільових фондів;
- зниження навантаження на транспортну систему міста;
- створення нових робочих місць, в тому числі для висококваліфікованих кадрів;
- підвищення рівня доходів у регіоні;
- зниження диспропорцій в розвитку регіону.

Створення та функціонування індустріального парку «Біла Церква» може посприяти частковому вирішенню наступних цілей та задач, які визначені Кабінетом Міністрів України в Державній стратегії регіонального розвитку на період до 2020 року:

- стимулювання розвитку “точок зростання” та підтримки економічно менш

розвинутих територій країни;

- формування сприятливого інвестиційного клімату, позитивного інвестиційного іміджу та просування на зовнішній ринок інвестиційних можливостей Київської області;

- розвиток інфраструктури міста Біла Церква, винесення промислових зон за межі міста;

- залучення інвестицій у будівництво та/або реконструкцію вулично-дорожньої мережі, інженерної та соціальної інфраструктури міста, поліпшення транспортної доступності в межах регіону;

- підвищення рівня інноваційної та інвестиційної спроможності регіону через удосконалення регіональної інвестиційно-інноваційної інфраструктури, а також системи правової, кадрової та інформаційної підтримки інноваційної діяльності;

- підтримка формування на основі наявних потужностей науково-дослідних та освітніх установ (закладів) міста, розвиток інтелектуального капіталу, стимулювання співробітництва між навчальними закладами, науково-дослідними установами і підприємствами регіону;

- підтримка інтегруючої ролі міста Біла Церква як центра економічного та соціального розвитку;

- посилення взаємодії в системі “органи місцевого самоврядування — бізнес — громада”;

- використання потенціалу та механізму державного замовлення для налагодження виробництва окремих видів продукції в рамках індустріального парку;

- створення умов для продуктивної праці населення, для підвищення рівня заробітної плати в регіоні, розв’язання проблеми зайнятості населення та маятникової міграції, активізація економічної ініціативи, розвиток підприємництва на місцевому рівні.

Створення та функціонування індустріального парку «Біла Церква» може посприяти повному або частковому вирішенню наступних цілей та задач, визначених місцевою владою в Стратегії розвитку м. Біла Церква на період до 2025 р.:

- залучення до 250 млн. дол. США впродовж 2016-2020 рр.;
- створення близько 7000 нових робочих місць упродовж 2016-2020 рр.;
- досягнення позитивного сальдо створення/ліквідації нових компаній;
- збільшення середніх темпів зростання ВРП на душу населення у 2016-2020 рр. удвічі швидше за темпи зростання ВРП на душу населення Київської області та не нижче від 3% на рік;

- зрівняння з Київською областю за рівнем середньої заробітної плати до 2020 р.;

- зростання на 75% місцевих зборів та податків від бізнесу до 2025 р.;

- збільшення частки власних надходжень у міському бюджеті у 2020 р. не нижче за 40%;

- зменшення вдвічі до 2025 р. кількості «маятникових» трудових мігрантів (зокрема молоді).

Ініціатором створення індустріального парку «Біла Церква» укладено меморандум про співпрацю з Білоцерківською районною державною адміністрацією щодо об’єднання зусиль з метою покращення показників у сфері соціально-економічного розвитку Білоцерківського району через розвиток індустріального парку «Біла Церква», а саме залучення інвесторів, організацію виробництв, створення нових робочих місць та, відповідно, збільшенню валового регіонального продукту Білоцерківського району.

3.2. Функціональне призначення індустріального парку «Біла Церква»

Результати аналізу світового досвіду розвитку індустріальних парків, а також основних тенденцій розвитку промислової нерухомості України, дозволяють виділити ряд параметрів індустріального парку «Біла Церква», які забезпечуватимуть його привабливість для потенційних користувачів:

- з огляду на те, що важливим критерієм попиту на індустріальні парки є зручне місце розташування об'єкта, було обрано локацію неподалік від основних транспортних коридорів країни;

- індустріальний парк має зручне транспортне сполучення і розташований поруч з населеними пунктами для організації транспортування персоналу на роботу й з роботи, а також для зручності клієнтів компаній-виробників;

- як правило, в довгостроковій перспективі мають значні переваги ті індустріальні парки, які пропонують клієнтам найбільш повний комплекс послуг. Тому парк було розміщено неподалік від об'єктів супутньої комерційної та соціальної інфраструктури м. Біла Церква;

- враховуючи специфіку потреби виробничих компаній, на території індустріального парку, окрім промислових площ, планується розвивати складські об'єкти та галузеві кластери. Це дозволить досягти ефекту синергії та максимізувати фінансові вигоди як компаній-резидентів, так і власників й інвесторів;

- оскільки промислові об'єкти, як правило, потребують потужного інженерного забезпечення, на ділянках, на яких розвиватиметься парк, планується підведення комунікацій з достатнім запасом потужностей (електроенергії, води, газу тощо).

- оскільки суттєвим стримуючим фактором для виходу іноземних компаній на український ринок є складна процедура відведення землі та отримання дозвільних документів на будівництво, безперечною перевагою буде наявність у складі сервісів керуючої компанії індустріального парку послуги так званого «єдиного вікна» (надання консультаційно-організаційних послуг в адміністративній та дозвільній сферах за сприяння управляючої компанії парку).

В зв'язку з цим, галузева структура індустріального парку була визначена з урахуванням існуючих пріоритетів розвитку промислового комплексу Київського регіону, Стратегії розвитку міста Біла Церква на період до 2025 року, місцевих умов та факторів, які впливають на формування його спеціалізації (містобудівне положення, розвиненість відповідної інфраструктури, наявність сировинних і трудових ресурсів та ін.).

Індустріальний парк «Біла Церква» буде представляти собою групу промислових підприємств різної галузевої направленості, для яких здійснюється інженерна підготовка території, проектування та будівництво інженерної інфраструктури та інших об'єктів обслуговування.

Проектування та будівництво окремих підприємств планується здійснювати у відповідності до вимог їх інвесторів – учасників індустріального парку.

На момент розробки концепції конкретні переліки підприємств індустріального парку, а також інвестиційні та технічні характеристики окремих підприємств не визначені.

Однак, ініціатором створення індустріального парку «Біла Церква» укладено меморандуми про наміри з підприємствами легкої промисловості, що спеціалізується на виробництві одягу, та машинобудівної галузі, що спеціалізується на výroбах для харчової промисловості.

В зв'язку з вищевикладеним, склад індустріального парку «Біла Церква» формуватиметься з урахуванням пріоритетності розміщення підприємств таких галузей, як:

- металообробка та машинобудування, включаючи виробництво компонентів

до автомобілів, електротехнічну промисловість та приладобудування;

- легка та харчова промисловість;
- деревообробна та меблева промисловість;
- інші галузі, сумісні із вищезазначеними відповідно до норм чинного законодавства України.

3.3. Передумови створення індустріального парку «Біла Церква»

3.3.1. Промисловий розвиток Білої Церкви

Загальна низхідна тенденція в економіці країни та регіону не оминула й Білу Церкву – з 1990 року валовий регіональний продукт (ВРП) міста знизився вдвічі. Стрімке зростання протягом першого десятиліття 2000-х років дозволило дещо повернути втрачені позиції, проте від початку кризи 2008 року низхідні тренди в економіці міста відновилися. Загалом, у 2008-2014 роках ВРП міста впав на 15%.

Економіка Білої Церкви втратила свої позиції не тільки в абсолютному виразі, а й порівняно з Київською областю та країною загалом. У 1990 році РВП Білої Церкви на душу населення більш ніж удвічі перевищував ВВП на душу населення України – а наразі він становить лише 95% від ВВП на душу населення. Співвідношення із середнім на душу населення ВРП Київської області становило 151%, а в 2014 році - лише 71%.

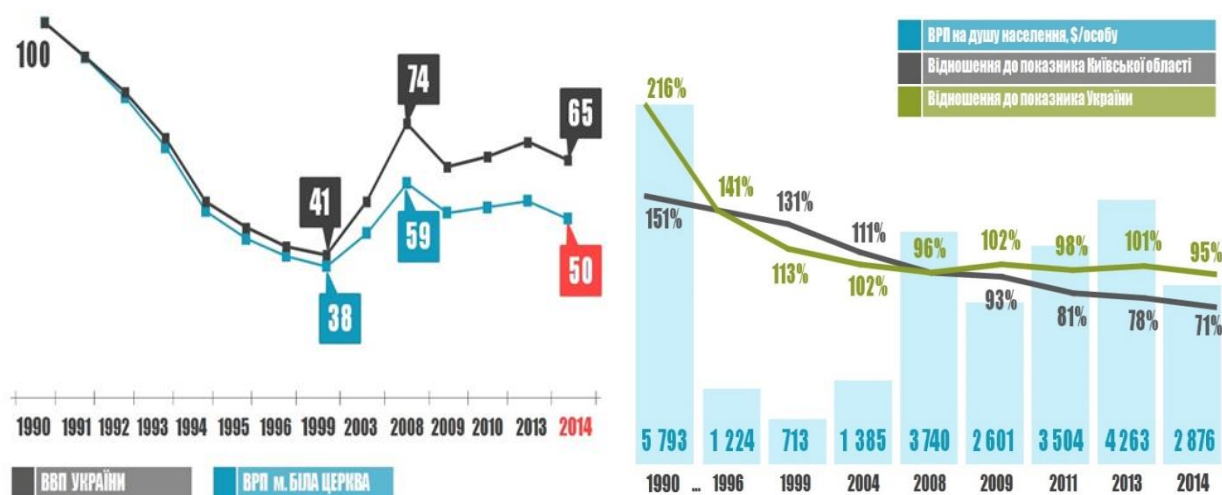


Рис.1. Динаміка ключових макроекономічних показників м. Біла Церква, Київської області та України
(джерело: звіт ДП «Укрпромзовнішекспертиза» про Білу Церкву)

Так само майже вдвічі зменшилася частка економіки Білої Церкви в загальному ВРП Київської області – з 15,8% до 8,7%. Тенденція до такого зменшення є стійкою та невпинною впродовж усіх років незалежності. Таким чином, можна говорити про суттєве відставання Білої Церкви від свого регіону за темпами розвитку.

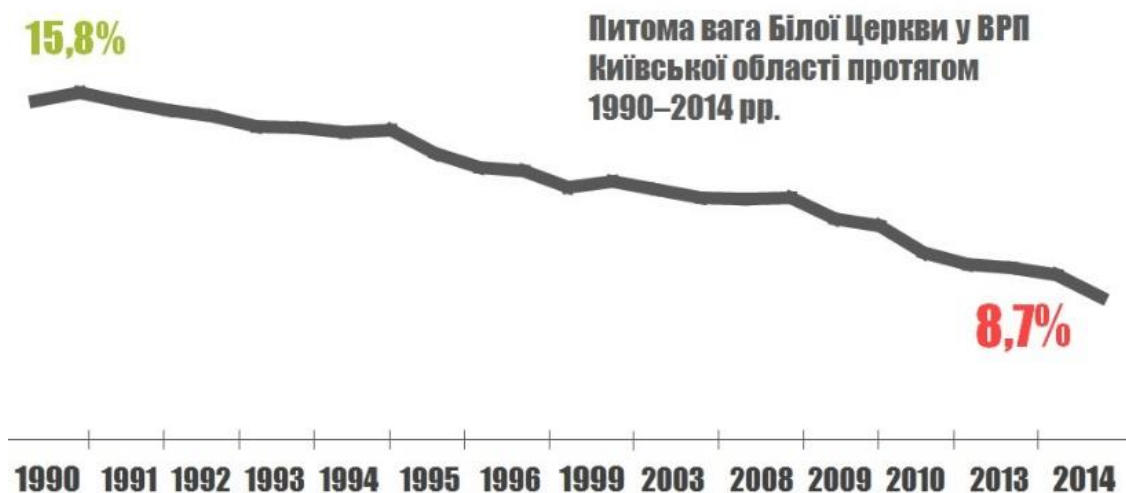


Рис.2. Динаміка питомої ваги м. Біла Церква у ВРП Київської області, 1990-2014 рр.

(джерело: звіт ДП «Укрпромзовнішекспертиза» про Білу Церкву)

Майже половину економіки міста становить сфера послуг, найбільшою складовою якої є торгівля. Трохи менше 20% економіки припадає на бюджетну сферу, а третину складають промисловість, будівництво та інші галузі реального сектора.

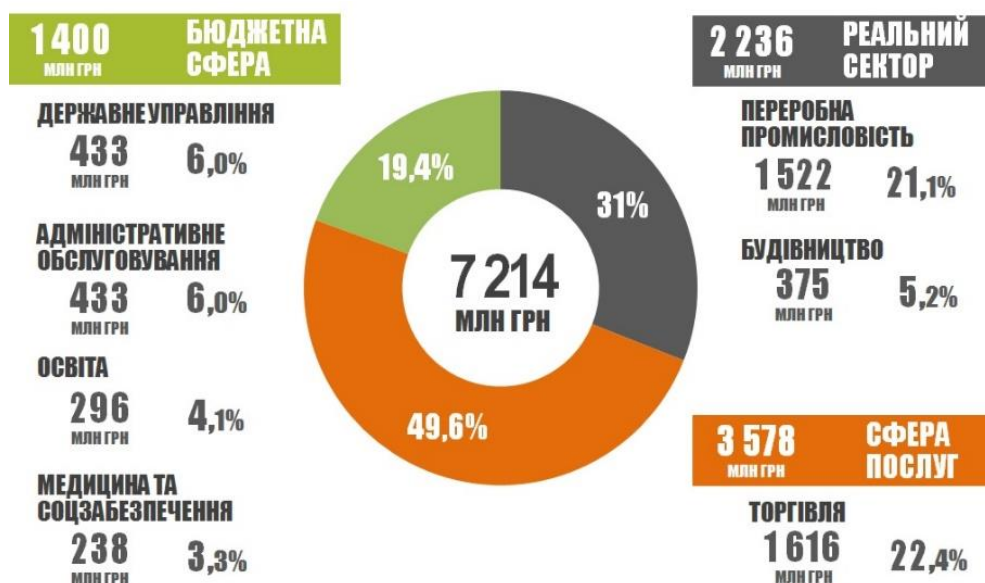


Рис.3. Структура економіки м. Біла Церква

(джерело: звіт ДП «Укрпромзовнішекспертиза» про Білу Церкву)

Зростання частки сфери послуг і зменшення частки промисловості відобразилися й на рівнях зайнятості. Порівняно з 1990 р. у промисловості зникло 44 тис. робочих місць, тоді як у торгівлі їх кількість зросла на понад 9 тис.

Середній рівень продуктивності праці в Білій Церкві у 2013 р. становив 42,6 тис. дол. на одного працівника. Найвища продуктивність була в секторі торгівлі (107,2 тис. дол. на одного працівника), найнижча – у легкій промисловості (12,6 тис. дол.), у видобувній галузі (15,5 тис. дол.) і в будівництві (16,4 тис. дол.).

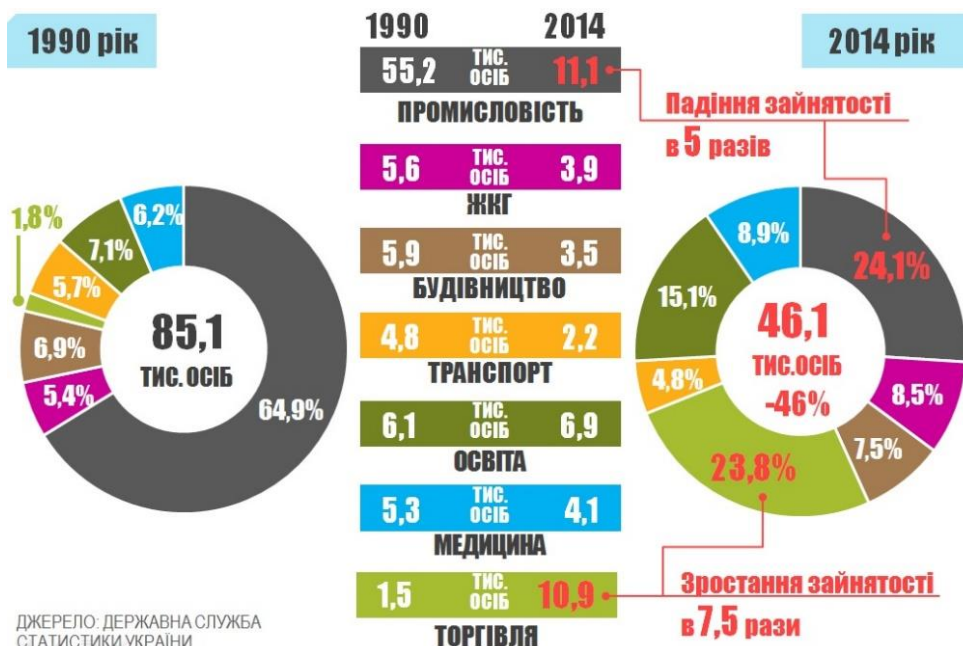


Рис.4. Структура та рівень зайнятості у м. Біла Церква, 1990-2014 рр.
(джерело: звіт ДП «Укрпромзовнішекспертиза» про Білу Церкву)

Особливістю ринку праці Білої Церкви є той факт, що є значний потенціал трудових ресурсів, враховуючи що орієнтовно 30 тис. жителів міста щоденно здійснюють маятникові трудові міграції (здебільшого до Києва), а також можливість залучення іншого населення працездатного віку (як наведено на рис.5). Маятникова міграція створює для міста фінансові проблеми, оскільки люди, які їздять на заробітки, платять податки за місцем працевлаштування, а не в Білій Церкві, що істотно впливає на місцевий бюджет. Люди залишають Білу Церкву в пошуках роботи у зв'язку з тим, що середня заробітна плата в місті значно нижча, ніж в інших містах регіону.



Рис.5. Структура населення м. Біла Церква у 2014 рр.
(джерело: звіт ДП «Укрпромзовнішекспертиза» про Білу Церкву)

На території міста розташовані великі підприємства, такі як заводи «Біофарма» (фармацевтична промисловість), «Росава» (шинна та гумово-технічна промисловість), «Маревен Фуд» (харчова промисловість), завод резино-

технічних виробів, тощо, а також багато успішних дрібніших компаній, які динамічно розвиваються, попри несприятливу соціально-економічну ситуацію в країні.

Згідно Стратегії розвитку м. Біла Церква на період до 2025 р., затвердженої Рішенням Білоцерківської міської ради від «24» березня 2016 року № 123-08-VII, до числа найбільш перспективних напрямків промисловості міста входять гумотехнічне, меблеве, агровиробництво, будівельна промисловість, новітні сучасні виробництва.

3.3.2. Основні конкурентні переваги Білої Церкви

Варто зауважити, що Біла Церква має значні конкурентні переваги (центральне географічне положення, близькість до Києва, багата історія та традиції промислового виробництва гуми, с/г машин, меблів і текстильної продукції, продукції харчової промисловості тощо), які дають можливість підвищити конкурентоспроможність міста в економічній системі регіону та країни.

Основними конкурентними перевагами міста Біла Церква в якості виробничого майданчика є:

Географічне розташування в центрі України та зручна транспортна логістика

Місто Біла Церква розташоване майже в центрі України на автотрасі міжнародного значення Санкт-Петербург – Київ – Одеса (в напрямку Північ-Південь). Відстань по автотрасі до Києва – 84 км (1 година їзди автомобілем), до морського порту в Одесі – 400 км (5-6 годин).

Також через місто проходить три регіональні автодороги, які зв'язують місто з іншими областями України в західному і східному напрямках. Залізничне сполучення представлене двома залізничними станціями, які розташовані на двоколінійній електрифікованій ділянці і мають високу пропускну здатність (до 110 пар потягів/добу).

Наявність кваліфікованих і недорогих трудових ресурсів

Станом на 01.01.2015 року в Білій Церкві загальна кількість економічно-активного населення працездатного віку становить 88,9 тис. чол., із яких лише половина (43,7 тис. чол.) працює на підприємствах міста. Щонайменше 30 тис. жителів міста працюють за його межами, головним чином в Києві та в прилягаючих до нього районах. Через профіцит робочої сили в Білій Церкві найнижча серед великих міст Київської області заробітна плата – 4166 грн./міс. в 2016 році, порівняно з 8276 грн./міс. в Борисполі, 5398 грн./міс. в Обухові та 5327 грн./міс. в Броварах.

Підготовка кадрів в місті представлена 14 навчальними закладами (1 університет, 7 коледжів, 1 технікум, 2 інститути та 3 філії ВУЗів інших міст), які щорічно випускають до 4 тис. спеціалістів різних спеціальностей і здатні в повній мірі задовольнити потреби білоцерківських роботодавців в спеціалістах. Основними спеціальностями навчальних закладів міста є сільськогосподарське виробництво, агропереробка, технічні робітничі професії, облік та аудит, правознавство.

Наявність ресурсної бази для розвитку агропереробки

В Київській області в 2016 році було зібрано 3,3 млн. тон зернових, 452,6 тис. тон насіння соняшника, 1,7 млн. тон картоплі, 1,1 млн. тон цукрового буряку, 380 тис. тон сої, 631 тис. тон овочів, вироблено 283 тис. тон м'яса і 438 тис. тон молока, 2,9 млрд. яєць.

Частина цієї продукції не переробляється і вивозиться з регіону (зернові, соняшник), інша – переробляється на застарілих радянських заводах, випускаючи неконкурентну і низькоякісну продукцію. Через дефіцит сучасних переробних потужностей значні обсяги сільськогосподарської продукції псується, насамперед, це стосується овочів і плодово-ягідної продукції. Це примушує сільгоспвиробників все більше орієнтуватися на великотоварне виробництво зерна на експорт. Значні площі фруктових садів в Центральній Україні запуснені, нові насадження практично відсутні. В той же час, наприклад, Київ все більше споживає імпоротної продукції (свіжі, консервовані та свіжоморожені фрукти/овочі).

Наявні компетенції у виробництві окремих видів продукції

Підприємства Білої Церкви мають значний виробничий досвід у наступних сферах:

- виробництво гумотехнічної і автотекстильної продукції;
- виробництво продуктів харчування (молокопродукти, м'ясопереробка, продукція зернопереробки);
- виробництво товарів легкої промисловості (пошиття одягу та взуття);
- сільськогосподарське машинобудування (ґрунтообробна техніка);
- будівельна індустрія (виробництво стінових будматеріалів, будівництво);
- виробництво меблів.

3.3. SWOT-аналіз можливостей індустріального парку

Таблиця 1. SWOT-аналіз можливостей індустріального парку

Сильні сторони	Слабкі сторони
- Доступ до дешевих інженерних мереж (нижча вартість комунальних послуг в порівнянні з країнами Центрально-Східної Європи); - Наявність значної кількості трудових ресурсів та студентів; - Доступ до сировинної бази; - Наближеність до Києва (найбільшого споживчого ринку, ринку інформаційних технологій, кваліфікованих трудових ресурсів, тощо); - Низький рівень міграції трудових ресурсів в порівнянні з Західними регіонами України; - Великий розмір та правильна форма ділянки; - Глибокий горизонт залягання ґрунтових вод; - Відсутність джерел забруднення на ділянці; - Розвинена транспортна інфраструктура в оточенні ділянки та перспективи її подальшого покращення; - Зручна транспортна доступність; - Наявність залізничної гілки поруч з індустріальним парком.	- Низька інвестиційна привабливість країни; - Відсутність програм довгострокового фінансування; - Високі процентні ставки; - Недосконале законодавство; - Складність адміністрування податків та митних платежів; - Недостатній захист інвесторів.
Можливості	Загрози
- Створення «точки зростання» в регіоні; - Створення галузевих кластерів виробників; - Можливість розміщення технологічних виробництв з високою доданою вартістю; - Сприяння вирішенню соціально-економічних проблем регіону; - Переміщення виробництв з країн Південно-Східної Азії ближче до ринків збуту та з Центрально-Східної Європи з метою зниження собівартості.	- Макроекономічні ризики; - Політичні ризики.

4. Місце розташування та розмір земельної ділянки

4.1. Місце розташування Білої Церкви

Біла Церква розташована майже в центрі України, у Київській області, на відстані 84 км від Києва. Відстань від Білої Церкви до найбільшого в Україні аеропорту «Бориспіль» становить 120 км, до морського порту в Одесі – 400 км (5-6 годин). Через Білу Церкву проходить автомобільна траса міжнародного значення E95 Санкт-Петербург – Київ – Одеса. Автотраса має дві полоси в кожному напрямку.

Також через Білу Церкву проходить три автодороги регіонального значення:

- R04 – Київ–Фастів–Біла Церква–Тараща–Звенигородка;
- R17 – Біла Церква–Тетіїв–Липовець–Гуменне;
- R32 – Кременець–Біла Церква–Ржищів.

Ці шляхи поєднують місто з іншими містами Київської області та сусідніх областей.

Автобусне сполучення з Києвом здійснюється за допомогою рейсових автобусів і маршрутних таксі, які відправляються кожні півгодини.

Через місто протікає ріка Рось, яка є його головною водоймою.



Рис.6. Розташування Білої Церкви на карті України

Важливо зазначити, що через Білу Церкву проходять пріоритетні автомобільні та залізничні транспортні маршрути, які визначені як Регіональна транспортна мережа Східного Партнерства відповідно до Регламенту ЄС №473/2014 та які включено до додатку III Регламенту ЄС №1315/2013 від 11 грудня 2013 року про Керівні принципи Союзу для розвитку Транс'європейської транспортної мережі (TEN-T), тобто поширено мережу TEN-T на країни Східного Партнерства.

Місто має дві залізничні станції – Біла Церква та Роток. Станція Роток знаходиться поруч з територією індустріального парку.

Станція Роток є лінійною вантажною станцією на тій самій ділянці залізничного сполучення, що й станція Біла Церква, і також відноситься до Південно-Західної залізниці. Станція має дві основні колії, чотири прийомно-відправні колії та дві сортувально-відправні колії. Також до станції примикають дві під'їзні колії – ПрАТ «Росава» та ТОВ «Індустріальний парк «Біла Церква 1».

Нині Роток в середньому за добу обробляє 40 потягів, зокрема 15 вантажних,

18 – пасажирських і 7 – приміських. Також через станцію щодоби проходить близько 20 транзитних потягів. Таким чином, зараз станція щодоби обробляє близько 60 потягів, а її поточна пропускну здатність становить близько 110 потягів.

Станція Біла Церква – вантажна залізнична станція 1-го класу, яка знаходиться на двоколінійній електрифікованій ділянці залізничного сполучення та відноситься до Південно-Західної залізниці. Відстань до Києва (через станцію Фастів-1) становить 98 км. Станція має залізничний вокзал і дві платформи: берегову платформу, з якої здійснюється посадка на 1 колію, та острівну платформу, яка має вихід на 2 та 3 колії. За ними розташовані ще дві колії, не обладнані пасажирськими платформами. Поблизу станції існує місце для відстою потягів на чотири колії.

Станцією Біла Церква проходять потяги як приміського, так і далекого сполучення. Напрямки потягів далекого сполучення, які проходять через місто – Київ, Львів, Дніпропетровськ, Запоріжжя, Миколаїв, Херсон, Сімферополь, Ковель, Трускавець і Маріуполь. Приміське сполучення представлене 6 парами електропоїздів на день у робочі дні та 5 у вихідні, за напрямками Київ, Фастів і Миронівка.

4.2. Місце розташування та розмір земельної ділянки індустріального парку «Біла Церква»

Перевагою розташування індустріального парку також є розвинена транспортна інфраструктура в районі його розташування. Його територія примикає до автодороги (М-05) Київ – Одеса та до залізничних колій Південно-Західної залізниці.

Індустріальний парк розташований в промисловій зоні Білої Церкви. В його близькому оточенні присутні кілька населених пунктів. Близькість до населених пунктів є позитивним фактором для розвитку індустріального парку, оскільки завдяки цьому забезпечується зручний доступ до джерел робочої сили.

Загальна площа індустріального парку становить 24,1419 га (надалі 24,14 га) і складається з двох суміжних ділянок, що розташовані у Київській області в сільській раді Шкарівська Білоцерківського району, а саме:

- земельна ділянка площею 0,1701 га (кадастровий номер 3220489500:02:022:0042), на якій розташована - нежитлова будівля (офісні приміщення) індустріального парку, загальною площею 1403 кв.м.;
- земельна ділянка площею 23,9718 га (кадастровий номер 3220489500:02:022:0155), на якій планується будівництво промислово-логістичних та інфраструктурних об'єктів індустріального парку.

Розміщення індустріального парку на цій території зумовлене наступними чинниками:

- наявність території, придатної для такого будівництва;
- можливість використання існуючої інфраструктури даного місця розміщення;
- розширення мережі місць праці.

На додаток, доцільність розміщення індустріального парку на вибраній території обґрунтована такими факторами, як недостатньо висока цінність земель вказаної зони для сільськогосподарського виробництва в зв'язку з їх відносно низькою продуктивністю, дефіцит територій для розміщення промислових підприємств в м. Біла Церква, а також наявність трудових ресурсів в місті Біла Церква та прилеглих населених пунктах. Таким чином, вказана зона є перспективною для подальшого розвитку промислової забудови.



Рис.7. Місцезнаходження земельної ділянки, на якій планується будівництво об'єктів індустріального парку

Оточення індустріального парку

Безпосереднє оточення індустріального парку «Біла Церква» складають:

- з південного боку ділянки: землі Південно-Західної залізниці, залізнична колія;
- зі східного боку ділянки: землі Київоблавтодору (автошлях Київ – Одеса);
- на захід від ділянки (через автомобільну дорогу): земельна ділянка площею 11,6946 га, кадастровий номер 3220489500:02:022:0153, що належать ініціатору створення індустріального парку «Біла Церква» та відноситься до земель промисловості;
- з північної сторони ділянки (через автомобільну дорогу вул. Леваневського): заводи ПрАТ «Росава», Білоцерківський завод ГТВ ТОВ "ІНТЕР-ГТВ".

Таке оточення в цілому, не накладає обмежень на розвиток індустріального парку за умови дотримання санітарно-захисних зон та обмежень.

Ресурсний потенціал ділянки

Загальна площа земельних ділянок становить 24,14 га, завдяки чому забезпечується можливість розвитку на її території великомасштабного індустріального парку. Форма ділянки наближена до правильного прямокутника, за рахунок чого можливо досягнути найбільш ефективного використання землі з мінімальними втратами корисної площі.

Горизонт залягання ґрунтових вод складає 10 м. Виходячи з цього, характеристики ділянок дозволяють проводити будівництво без суттєвих витрат на гідроізоляцію підземних споруд.

Забезпеченість комунікаціями

Земельна ділянка площею 0,1701 га, на якій розташована офісна будівля індустріального парку, забезпечена комунікаціями в достатньому обсязі, включаючи електропостачання, водопостачання та водовідведення, теплопостачання, телефон та інтернет.

Комунікації на території ділянки площею 23,9718 га, на якій планується будівництво промислово-логістичних та інфраструктурних об'єктів індустріального парку, на поточний момент практично відсутні, але наявні обсяги інженерних комунікацій (електропостачання, водопостачання) достатні для початку

Індустріальний парк забезпечуватиметься наступними комунікаціями: електропостачання, газопостачання, водопостачання, водовідведення, теплопостачання (за потреби).

[illegible]

Територія проектування не забезпечена системою газопостачання. Ініціатором створення індустріального парку отримані Технічні умови ПАТ «Київоблгаз» від 30.11.2017, щодо забезпечення ділянки, на якій планується будівництво промислово-логістичних та інфраструктурних об'єктів індустріального парку, газопостачання потужністю в точці приєднання 2 000,0 м³/год.

Обслуговування індустріального парку газопостачанням передбачено шляхом будівництва ГРП в південно-західній частині території з його приєднанням до існуючих мереж газопроводу високого тиску (Ду 400 мм, Р ≤1,2 МПа), що знаходиться на відстані 800 м від земель індустріального парку. Від проектного ГРП передбачено по території індустріального парку прокладання проектних мереж газопроводів середнього тиску до запроєктованих ШРП, що передбачено розмістити на самій території. Від ШРП газопроводами низького тиску передбачено підключення перспективних виробничих територій, що вирішуватиметься на подальших стадіях.

На території індустріального парку розташовані лінії електропередач 10кВ та одна трансформаторна підстанція ТП-10/0,4кВ з приєднаною потужність 500 кВт та

дозволеною потужністю 250 кВт/год. Існуючі мережі не задовольняють потребу у споживанні електроенергії резидентів індустріального парку.

Проектні рішення

Виходячи з розрахунків у потребі електропостачання та враховуючи місцеві умови, планується виконати наступні роботи:

- побудувати три трансформаторних підстанції (ТП-10/0,4кВ) та організувати їх живлення кабельними лініями 10кВ від існуючих мереж з їх реконструкцією для збільшення пропускної здатності;
- розподіл електроенергії здійснити кабельними мережами 0,4кВ від існуючих та перспективних ТП-10/0,4кВ.

Всі існуючі електричні мережі та споруди, які потрапляють під перспективну забудову та не передбачені для подальшого використання підлягають демонтажу.

Місце розташування нових ТП-10/0,4кВ, схема їх підключення, кількість та потужність трансформаторів, а також траси ЛЕП уточнюють при подальшому проектуванні відповідно до технічних умов енергопостачальної організації.

Водопостачання

Існуючий стан

Адміністративна будівля індустріального парку площею 1403 м², розташована на земельній ділянці площею 0,17 га (кадастровий номер 3220489500:02:022:0042), забезпечена водопостачання відповідно до договору № 7150 від 03.08.2016 року, укладеного ініціатором створення індустріального парку з ТОВ «Білоцерківвода».

Ділянка площею 23,9718 га (кадастровий номер 3220489500:02:022:0155), на якій планується будівництво промислово-логістичних та інфраструктурних об'єктів індустріального парку, на даний момент не забезпечена системою водопостачання.

Ініціатором створення індустріального парку отримані Технічні умови ТОВ «Білоцерківвода» від 19.01.2018р. на водопостачання ділянки індустріального парку площею 23,9718 га (кадастровий номер 3220489500:02:022:0155) та ділянки площею 11,6946 га (кадастровий номер 3220489500:02:022:0153), що розташована на захід від індустріального парку та належить ініціатору створення індустріального парку, в обсязі 1 300 м³/добу, у тому числі на господарсько-питні потреби – 300 м³/добу, на технологічні потреби – 1000 м³/добу, крім того витрати на пожежогасіння – 35 л/сек.

При цьому на ділянку індустріального парку площею 23,9718 га планується виділити потужність в розмірі 800 м³/добу, у тому числі на господарсько-питні потреби – 300 м³/добу, на технологічні потреби – 500 м³/добу, крім того витрати на пожежогасіння – 35 л/сек.

Проектні рішення

Для вирішення схем водопостачання виконано розрахунок необхідних об'ємів води. Питомі показники водоспоживання прийняті відповідно до ДБН 360-92**, ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід и каналізація».

Подача води передбачається за рахунок влаштування системи централізованого водопроводу в межах території індустріального парку з підключенням до існуючих мереж.

Система водопостачання ділянки площею 23,9718 га (кадастровий номер 3220489500:02:022:0155), на якій планується будівництво промислово-логістичних та інфраструктурних об'єктів індустріального парку, буде складатися з двох введів водопроводу Ду160мм від вуличних міських водопроводів Ду500 по вул. Кагарлицька (до 2016 року – вул. 2-га Радгоспна) та Ду200 по вул. Леваневського. подача води передбачається за рахунок влаштування системи централізованого водопроводу в межах території, що проектується, з підключенням його до кінцевих точок збудованих водопроводів, якими є запірні арматури в колодязі на території

земельної ділянки площею 11,6946 га (кадастровий номер 3220489500:02:022:0153), що розташована за наступною адресою: м. Біла Церква, вул. Леваневського, 66а та належать ініціатору створення індустріального парку «Біла Церква».

Система водопостачання за своїми технічними параметрами здатна забезпечити необхідну продуктивність, а точки підключення збудованих водопроводів відповідають діючим Технічним умовам ТОВ «Білоцерківвода» від 19.01.2018р. Передбачається введення її в експлуатацію одночасно з системою водовідведення.

Каналізація

Існуючий стан

Адміністративна будівля індустріального парку площею 1403 м², розташована на земельній ділянці площею 0,17 га (кадастровий номер 3220489500:02:022:0042) забезпечена водовідведенням відповідно до договору № 7150 від 03.08.2016 року, укладеного ініціатором створення індустріального парку з ТОВ «Білоцерківвода».

Ділянки площею 23,9718 га (кадастровий номер 3220489500:02:022:0155), на якій планується будівництво промислово-логістичних та інфраструктурних об'єктів індустріального парку, на даний момент не забезпечена системою водовідведення.

Ініціатором створення індустріального парку отримані Технічні умови ТОВ «Білоцерківвода» від 19.01.2018р. на водовідведення ділянки індустріального парку площею 23,9718 га (кадастровий номер 3220489500:02:022:0155) та ділянки площею 11,6946 га (кадастровий номер 3220489500:02:022:0153), що розташована на захід від індустріального парку та належить ініціатору створення індустріального парку, в обсязі 1 300 м³/добу.

При цьому на ділянку індустріального парку площею 23,9718 га планується виділити потужність господарсько-побутової каналізації в розмірі 800 м³/добу.

Проектні рішення

Для вирішення схеми водовідведення виконано розрахунок необхідних об'ємів стічних вод. Питомі показники водоспоживання прийняті відповідно до ДБН 360-92**, ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід и каналізація».

Система каналізації індустріального парку передбачається з напірної каналізації, яка має свою КНС та підключення до самотісної господарсько-побутової каналізації по вул.Леваневського Ду600 (в районі пожежного ДЕПО) та Ду400 (в районі кругової транспортної розв'язки). Для КНС влаштовується по дві лінії напірного трубопроводу (робоча та резервна).

Підключення до міської мережі самотісної каналізації передбачається через колодязі-гасителі напору, які розміщуються поза межами майданчику та мають вільний доступ.

Відведення дощових та талих вод

Існуючий стан

На території індустріального парку відсутня централізована система відводу дощової та талої води. Існуючий закритий колектор дощової каналізації проходить вздовж під'їзду до залізничної станції «Роток» з викидом стічних вод на очисні споруди, що знаходяться в північно-східній частині за межами м. Біла Церква.

Проектні пропозиції

Відведення дощового стоку з території індустріального парку передбачено закритою мережею дощової каналізації з підключенням її до існуючого колектору дощової каналізації, що проходить вздовж під'їзду до залізничної станції «Роток».

З огляду на топографічні умови, планувальну структуру, а також перспективну мережу проїздів, передбачається будівництво 5,7 км дощової каналізації.

Остаточні умови будівництва систем відведення дощових та талих вод

уточнюються на наступних стадіях відповідно до технічних умов експлуатуючих організацій та гідравлічних розрахунків.

Теплопостачання

Існуючий стан

На території індустріального парку відсутня централізована система теплопостачання.

Підключення до теплових мереж м. Біла Церква є економічно недоцільним через велику вартість прокладання нових мереж та значні втрати тепла при передачі.

Проектні пропозиції

Виходячи з перспективи розвитку території, централізоване теплопостачання та постачання гарячої води на етапі розвитку 2-3 року буде забезпечуватися за рахунок індивідуальних котелень, що будуть використовувати природний газ в якості палива, на кожному підприємстві-резиденті. Такий варіант теплопостачання є найбільш привабливий з точки зору витрати палива та екології. На наступному етапі за умови заповнення індустріального парку достатньою кількістю резидентів буде прийматися рішення щодо будівництва централізованої котельної та використання інших видів палива.

Розмір необхідного теплового потоку для промислової та адміністративної забудови відповідно до прийнятої забезпеченості опаленням, вентиляцією, гарячим водопостачанням, за умови будівництва централізованої котельної складе на етап повного розвитку індустріального парку орієнтовно 1,66 Гкал/рік.

Необхідні теплові потоки визначено згідно вимог нормативних документів:

ДБН В.2.5-39-2008 «Теплові мережі»; ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія»; ДБН В.2.6-31:2016 «Теплова ізоляція будівель».

Протипожежні заходи

Проектні пропозиції

Витрати води на зовнішнє гасіння пожежі та кількість одночасних пожеж приймаються згідно з ДБН Б.2.4-1-94 та СНиП 2.04.02-84.

Розрахункова кількість одночасних пожеж - 1.

Розрахунковий час гасіння пожежі - 3 години (п. 2.24 СНиП 2.04.02-84; п.6.10 СНиП 2.04.01-85).

Розрахункові протипожежні витрати включають витрати на зовнішнє пожежогасіння – 50 л/с та на внутрішнє 35,0 л/с. Найближча пожежна частина (ПРЧ №1) розміщена на території м. Біла Церква по вул. Леваневського, 157 (2 пожежні машини), відстань до якої менше 800 метрів.

Протипожежні заходи передбачають розміщення трьох пожежних резервуарів та пожежного посту на території індустріального парку.

Згідно з «ГОСТ» 12.4.009-83, біля пожежних резервуарів передбачається встановлення світлових показників «ПВ».

Детальний розрахунок ємності пожежних резервуарів вирішуватиметься на стадіях проектування.

Вертикальне планування та інженерна підготовка території

Існуючий стан

Територія індустріального парку має абсолютні відмітки поверхні землі змінюються від 168,0 м до 176,0 м. Територія на якій передбачено розміщення парку має знятий шар ґрунту. Перепад висот з іншими територіями складає -7,0 м. Ґрунтові умови характеризуються I типом просідання з можливим проявом II типу.

Проектні пропозиції

За результатами обстеження території, аналізу природних умов, вивчення

Проектні відмітки відносяться до верху покриття проїздів. Ухили та відстані представлені у вигляді дробу: в чисельнику – ухил в проміле, в знаменнику – відстань ухилу в метрах.



Обсяги та вартість вертикального планування буде визначатися в залежності від характеристик конкретних підприємств, що розміщуватимуться на території індустріального парку.

Транспортна доступність

Основними під'їзними шляхами до ділянки є автодорога М-05 «Київ – Одеса» та вул. Леваневського м. Біла Церква. Вона характеризується хорошою якістю дорожнього покриття, а також достатньою пропускну здатністю (дві смуги в кожную сторону).

Ділянка, на якій планується будівництво об'єктів індустріального парку, розташована поруч з трасою М-05 «Київ – Одеса», на даний момент, облаштовані заїзди на територію ділянки площею 23,9718 га (кадастровий номер 3220489500:02:022:0155), на якій планується будівництво об'єктів індустріального парку, відсутні. Таким чином, для забезпечення можливості повноцінного функціонування індустріального парку буде необхідно провести ряд заходів з організації заїздів.

Візуальна доступність

На даний момент в оточенні ділянки відсутні об'єкти, які могли б суттєво обмежити її видимість. Проте в майбутньому якість візуальної доступності об'єкта залежатиме від характеру можливої забудови земель, які розташовуються між ділянкою та трасою М-05. В будь-якому випадку, візуальна доступність не є критичним фактором для розвитку промислового об'єкта, тому її можливе обмеження не здійснюватиме помітного негативного впливу на привабливість планованого парку.

5. Строк, на який створюється індустріальний парк «Біла Церква»

Індустріальний парк створюється терміном на 50 років з дати прийняття рішення ТОВ «Індустріальний парк «Біла Церква 1» про створення індустріального парку «Біла Церква».

6. Вимоги до учасника індустріального парку

Суб'єкти господарювання, незалежно від форми власності, які мають намір набути статус учасника індустріального парку, повинні відповідати наступним вимогам:

- суб'єкт господарювання повинен бути зареєстрований на території адміністративно-територіальної одиниці, в межах якої розташований індустріальний парк;
- набуття права на земельну ділянку та/або інший об'єкт (частину об'єкта) нерухомого майна у межах індустріального парку;
- укладення з керуючою компанією договору про здійснення господарської діяльності в межах індустріального парку у відповідності до вимог ст. 30 Закону України „Про індустріальні парки“;
- переважне використання праці працівників - громадян України.

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

Для прийняття рішення щодо доцільності та з метою укладення договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку суб'єкт господарювання на вимогу керуючої компанії індустріального парку подає наступні документи:

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

- копії усіх ліцензій, дозволів, квот й інших документів, необхідних для здійснення статутної діяльності суб'єкта господарювання в межах індустріального парку;

- виписку із Державного реєстру обтяжень рухомого майна, яка підтверджує відсутність арешту рухомого майна у суб'єкта господарювання, який має намір набути статус учасника індустріального парку;

- відповідний/і документ/и (протокол/и, довіреність/ості, розпорядження тощо), якими надано повноваження особі(ам) на укладення (підписання, затвердження) договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку, якщо цього вимагає діюче законодавство України та/чи статутні документи суб'єкта господарювання, який має намір набути статус учасника індустріального парку;

- будь-які інші договори, документи та підтвердження, необхідні керуючій компанії у зв'язку з укладанням договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку.

Суб'єкт господарювання набуває статусу учасника з моменту:

1. укладення з керуючою компанією договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку; та

2. набуття права власності/користування на земельну ділянку на підставах та в порядку, встановлених земельним законодавством України, та/або на інший об'єкт (частину об'єкта) нерухомого майна у межах індустріального парку.

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

Договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку має визначати:

1. виключний перелік видів діяльності, роботи, послуги, які здійснюватимуться учасником у межах індустріального парку;

2. переважне використання праці працівників - громадян України;

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

4. строк дії договору;

5. інвестиційні зобов'язання учасника;

6. фінансові відносини сторін;

7. відповідальність за невиконання сторонами зобов'язань;

8. порядок продовження і припинення договору;

9. права та обов'язки сторін;

10. порядок вирішення спорів між сторонами;

11. інші положення на розсуд сторін договору.

Учасник не має права передавати третім особам свої права та/або обов'язки за договором про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку.

Договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку припиняється у разі закінчення строку, на який його укладено, якщо сторони не домовилися про інше.

Договір може бути припинений достроково у разі:

1. істотного порушення однією із сторін взятих на себе зобов'язань за договором;

2. ліквідації учасника;

3. ліквідації керуючої компанії;

4. настання інших подій, зазначених у договорі про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку.

У разі ліквідації керуючої компанії статус учасників залишається незмінним до

підписання договорів про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку між новою керуючою компанією та учасниками у межах строку, на який створено індустріальний парк.

Суб'єкт господарювання втрачає статус учасника з дня припинення договору, укладеного з керуючою компанією, про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку та/або припинення прав на земельну ділянку та/або на всі інші об'єкти (частини об'єктів) нерухомого майна у межах індустріального парку. Статус учасника зберігається у разі, якщо новий договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку укладається цим учасником у зв'язку з припиненням договору про створення та функціонування індустріального парку, а також у разі ліквідації керуючої компанії.

Керуюча компанія протягом одного робочого дня з дня втрати суб'єктом господарювання статусу учасника письмово повідомляє про це уповноважений державний орган та робить відповідний запис у переліку учасників індустріального парку.

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

Таблиця 2. Основні техніко-економічні показники

№ п/п	Назва показників	Одиниця виміру	Значення показників		
			Існуючий стан	Етап 2-3 роки	Повний розвиток
1	Територія				
1.1	Загальна територія ІП, у тому числі:	га	24,14	24,14	24,14
1.2	- площа твердого покриття	м ²	1 105	34 367	102 500
1.3	- площа забудови, включаючи інфраструктурні об'єкти	м ²	400	28 500	85 000
1.4	Загальна площа будівель	м ²	1 403	31 350	93 500
1.5	- площа озеленення	м ²	195	18 072	53 900
2	Чисельність працюючих		36	1 000	3 000
3	Відкриті автостоянки	маш/місць	10	100	400
4	Інженерні комунікації				
4.1	Електропостачання:				
	- розрахункова потужність	МВт/год.	0,23	5,25	15,0
	- річне споживання	тис. МВт/рік	0,46	10,5	30,0
4.2	Газопостачання:				
	- розрахункова потужність	м ³ /год.	-	2 000	2 000
	- річне споживання	тис. м ³ /рік	-	4 000	4 000
4.3	Водоспоживання:				
	- розрахункова потужність	м ³ /доба	7,1	800	800
	- річне споживання	тис. м ³ /рік	1,8	200,0	200,0
4.4	Каналізація:				
	- розрахункова потужність	м ³ /доба	7,1	800	800
	- річне споживання	тис. м ³ /рік	1,8	200,0	200,0
4.5	Теплопостачання:				
	- річне споживання	Гкал/рік	-	-	1,66

7.1.1. Газопостачання

Виходячи із орієнтовного споживання 83 м³/год на 1 га території, очікувана потреба в газі для території індустріального парку становить приблизно 4,4 млн м³/рік. Для цього буде достатньо потужності 2 000 м³/год, на яку ініціатором створення індустріального парку отримані Технічні умови ПАТ «Київоблгаз» від 30.11.2017.

Таблиця 3. Розрахунок обсягів газопостачання індустріального парку

Потреба у газі							
Формула	$Q_{\text{тах}} = \text{розмір (га)} \times \text{середнє питоме споживання в м}^3/\text{год}$						
	Площа, га	Середнє очікуване споживання м ³ /год, га	Коефіцієнт корекції гнучкості	Середнє очікуване споживання м ³ /год	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Приблизна очікувана потреба у газі, м ³ /рік
Всього	24,14	75	1,1	2 000	8	250	4 000 000

Зазначена потужність може задовольнити технологічні потреби та потреби в опаленні об'єктів нерухомого майна, які належать резидентам індустріального парку за умови повного розвитку парку. У випадку появи резидента із технологічними потребами, що перевищуватимуть наявні потужності, можливе подальше збільшення потужності газопостачання.

7.1.2. Електроенергія

Запитовані потужності високотехнологічними товаровиробниками становлять орієнтовно від 0,5 МВт/год. до 2 МВт/год. В окремих випадках необхідна потужність може складати до 4-6 МВт/год при площі до 5 га.

Таблиця 4. Розрахунок потреби в електроенергії індустріального парку

Потреба у електроенергії							
Формула	$Q_{\text{тах}} = \text{розмір (га)} \times \text{середнє питоме споживання в кВт/га}$						
	Площа, га	Середнє очікуване споживання кВт/га	Коефіцієнт корекції гнучкості	Середнє очікуване споживання МВт	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Приблизна очікувана потреба у електроенергії, МВт/рік
Всього	24,14	366	1,7	15	8	250	29 958

Виходячи із прогнозованої галузевої структури підприємств індустріального парку за умови його повного розвитку, очікувана потреба в потужності електроенергії становить приблизно 15 МВт, що еквівалентно 30 тис. Мвт/год річного споживання.

У випадку появи резидента із технологічними потребами, що перевищуватимуть наявні потужності парку з постачання електроенергії, індустріальний парк розгляне подальше збільшення потужності електроенергії.

7.1.3. Водопостачання

Очікувана потреба у воді для території індустріального парку становить приблизно 22,9 м³/доба на гектар площі, що відповідає 800 м³/доба у випадку застосування коефіцієнту корегуючої гнучкості 1,45.

Виходячи із прогнозованої галузевої структури підприємств (підприємства із переробки сільськогосподарської продукції та харчової промисловості із значним споживанням води в розрахунок не бралися), дозволеної потужності водопостачання в розмірі 800 м³/доба цілком достатньо для повного розвитку індустріального парку.

Таблиця 5. Розрахунок потреби у воді індустріального парку

Потреба у воді							
Формула	Q _{max} =розмір (га) x середнє питоме споживання в м³/доба, га						
	Площа, га	Середнє очікуване споживання м³/доба, га	Коефіцієнт корекції гнучкості	Середнє очікуване споживання м³/доба	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Приблизна очікувана потреба у воді, м³/рік
Всього	24,14	22,9	1,45	800	8	250	200 000

У випадку необхідності, можливе подальше збільшення потужності водопостачання.

7.1.4. Каналізація

Очікувана потреба у воді для території індустріального парку становить приблизно 19,2 м³/доба на гектар площі, що відповідає 800 м³/доба у випадку застосування коефіцієнту корегуючої гнучкості 1,73.

Таблиця 6. Розрахунок обсягів стічних вод індустріального парку

Розрахунок стічних вод							
Формула	Q _{max} =розмір (га) x середнє питоме споживання в м³/доба, га						
	Площа, га	Середнє очікуване споживання м³/доба, га	Коефіцієнт корекції гнучкості	Середнє очікуване споживання м³/доба	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Приблизна очікувана потреба стоку, м³/рік
Всього	24,14	19,2	1,73	800	8	250	200 000

Виходячи із прогнозованої галузевої структури підприємств (підприємств із переробки сільськогосподарської продукції та харчової промисловості із значним споживанням води в розрахунок не бралися), дозволеної потужності водовідведення в розмірі 800 м³/доба цілком достатньо для повного розвитку індустріального парку.

У випадку необхідності, подальше збільшення потужності водовідведення можливе за умови будівництва локальних очисних споруд.

7.1.5. Транспортна інфраструктура

Транспортні зв'язки території індустріального парку, що розміщується в адміністративних межах Шкарівської сільської ради, з територією м. Біла Церква виконується магістральними вулицями Леваневського та під'їздом до залізничної станції «Роток».

Таблиця 7. Характеристика вулично-дорожньої мережі ІП «Біла Церква»

№п/п	Назва проїздів	Ширина проїзної частини, м	Ширина вулиці в червоних лініях, м	Протяжність в межах ІП, км
1	Леваневського	15,0	50,0	0,560
2	під'їзд до залізничної станції «Роток»	15,0	30,0	0,350

Заходи з розвитку транспортної інфраструктури індустріального парку показані на «Схемі організації руху транспорту і пішоходів» (рис.11).

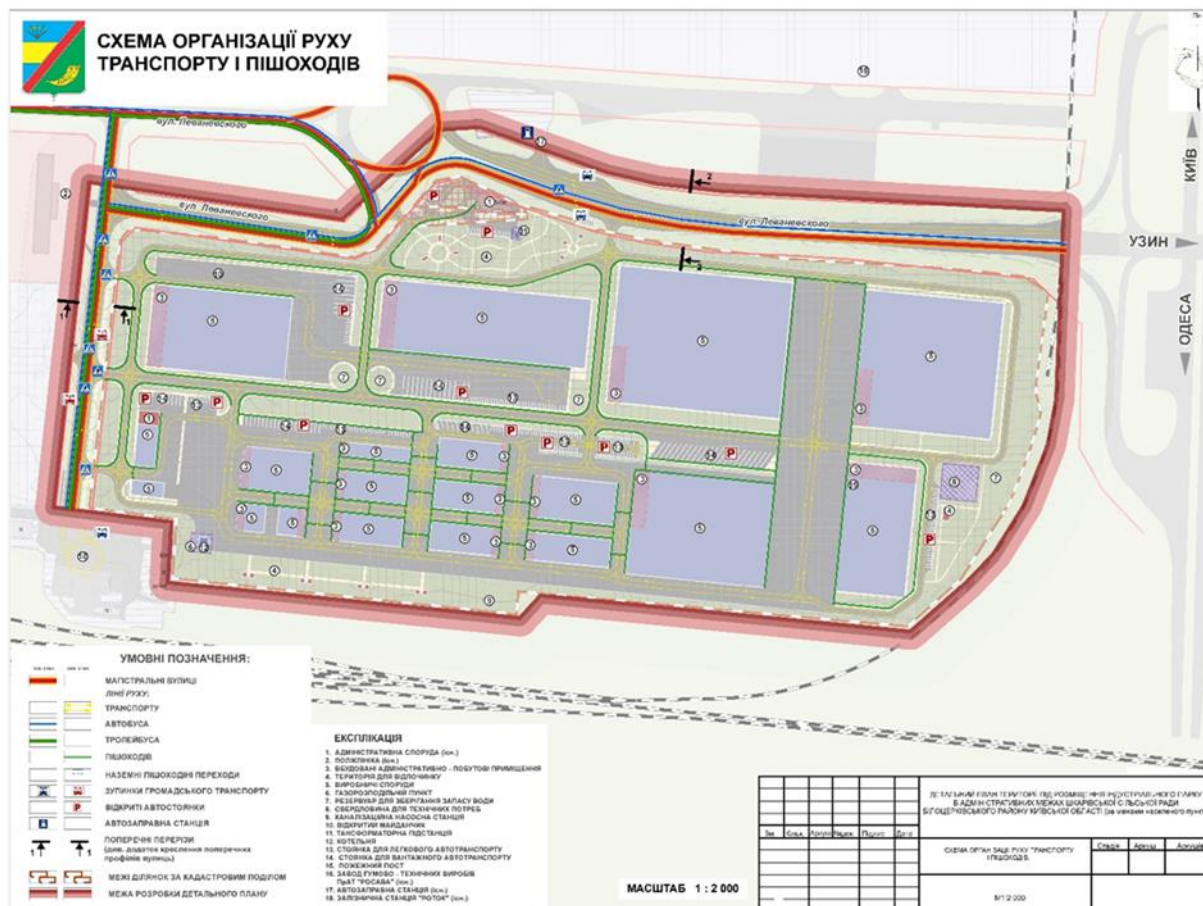


Рис.11. Схема організації руху транспорту і пішоходів

7.2. План забезпечення відповідними ресурсами індустріального парку

В результаті аналізу необхідних інженерних комунікацій та облаштування земельних ділянок, на яких планується створення та функціонування індустріального парку, було визначено схему забезпечення об'єкту інженерними комунікаціями в необхідних обсягах та надано перелік заходів, що є обов'язковими для її реалізації, а саме:

1. Вулично-дорожня мережа індустріального парку передбачає проведення наступних робіт:

- створення транспортної інфраструктури для розміщення підприємств на території індустріального парку;
- будівництво під'їздів до індустріального парку з боку доріг загального користування;
- будівництво стоянок для автотранспорту на території індустріального парку.

2. Електропостачання індустріального парку (проектна потужність – 15 МВт) передбачає виконання наступних заходів:

- спорудження трьох трансформаторних підстанцій (ТП-10/0,4кВ) та організувати живлення кабельними лініями 10кВ від існуючих мереж та їх реконструкція для збільшення пропускної здатності;
- прокладання КЛ 10 кВ по території індустріального парку для підключення промислових підприємств. Схема КЛ 10 кВ та необхідний переріз і тип кабелю буде визначено на етапі виконання робочого проекту.

3. Теплопостачання індустріального парку на початковій стадії буде

забезпечуватися індивідуальними газовими котельнями промислових підприємств парку. В подальшому буде розглядатися питання щодо будівництва централізованої котельної та використання інших видів палива.

4. Газопостачання індустріального парку (розрахункова потужність – до 2000 м³/д.) передбачає виконання наступних заходів:

- будівництво газорозподільної станції (ГРС) (пропускна здатність до 2000 м³/год.) та підключення до існуючих мереж високого тиску;
- будівництво розподільчих газопроводів з робочим тиском 1 МПа, для забезпечення надійної роботи системи газопостачання індустріального парку;
- будівництво газорегуляторних пунктів (ГРП) та мережі газопроводів по території індустріального парку. Схема газорозподільної мережі буде визначатися на етапі виконання робочого проекту.

5. Водопостачання індустріального парку (розрахункова потужність – 800 м³/д.) передбачає виконання наступних заходів:

- будівництво кільцевої системи водопостачання по території парку;
- будівництво розгалуження водоводу Ду 160 мм.

6. Водовідведення індустріального парку (розрахункова потужність – 800 м³/доба) потребує виконання таких заходів:

- влаштування двох незалежних гілок напірної каналізації;
- будівництво КНС та підключення до міської мережі.

7. Організація рельєфу (перепад висот 6,5 м) передбачає вирівнювання по горизонтальній площині по позначці умовного нуля ділянки.

8. План розвитку індустріального парку

З моменту придбання земельних ділянок ТОВ «Індустріальний парк «Біла Церква 1» були здійснені наступні кроки, необхідні для створення та функціонування індустріального парку:

- найнятий персонал, який має достатній досвід та навики;
- здійснені заходи з маркетингового просування індустріального парку;
- укладені договори щодо залучення резидентів парку з провідними міжнародними брокерськими компаніями, які спеціалізуються на нерухомості;
- облаштована охорона периметру земельних ділянок та адміністративної будівлі парку;
- розроблена та затверджена ініціатором Концепція індустріального парку „Біла Церква“;
- розроблений детальний план території;
- отримані технічні умови на водопостачання та водовідведення, газопостачання;
- ведеться розробка технічних умов із збільшення потужностей електропостачання та робочих проектів водопостачання та водовідведення, газопостачання;
- проводиться постійна робота із залучення резидентів в індустріальний парк.

В короткостроковій перспективі (до 1 року) планується:

- після включення індустріального парку в реєстр - укладення договору про створення та функціонування індустріального парку з обраною керуючою компанією, а саме - ТОВ «ІНДАСТРІАЛ ПАРК МЕНЕДЖМЕНТ» (ідентифікаційний код – 40542160);
- завершення проектування та будівництво першої фабрики на території індустріального парку;
- завершення розробки технічної та робочої документації та будівництво необхідної інженерно-технічної інфраструктури індустріального парку;

В подальшому планується:

- в середньостроковій перспективі (2-3 роки) - заповнення індустріального парку резидентами орієнтовно на 30-40%;
- в довгостроковій перспективі (5-7 років) – повний розвиток індустріального парку та
- на постійній основі - надання сервісів керуючою компанією резидентам парку.

Попередньою схемою забудови індустріального парку розмір ділянок для розміщення підприємств пропонується визначити в діапазоні орієнтовно від 0,3 до 3 га на кожний майданчик. При цьому північна частина ділянки орієнтована для розміщення великих підприємств, південна – під розміщення малих та середніх підприємств. Площа будівель може варіюватися від 500 м² до 20 000 м².

На території індустріального парку передбачається розміщення будівель та споруд у складі:

- адміністративна споруда загальною площею 1403 м² (існуючий стан);
- комплекс виробничих та адміністративно-побутових споруд підприємств загальною площею до 93 500 м²;
- відкриті автостоянки для тимчасового зберігання легкового та вантажного автотранспорту на 400 машино-місць;
- пожежний пост;
- газорозподільчий пункт;
- трансформаторна підстанція;
- свердловина для технічних потреб;
- каналізаційна насосна станція;
- котельня;
- майданчики для відпочинку.

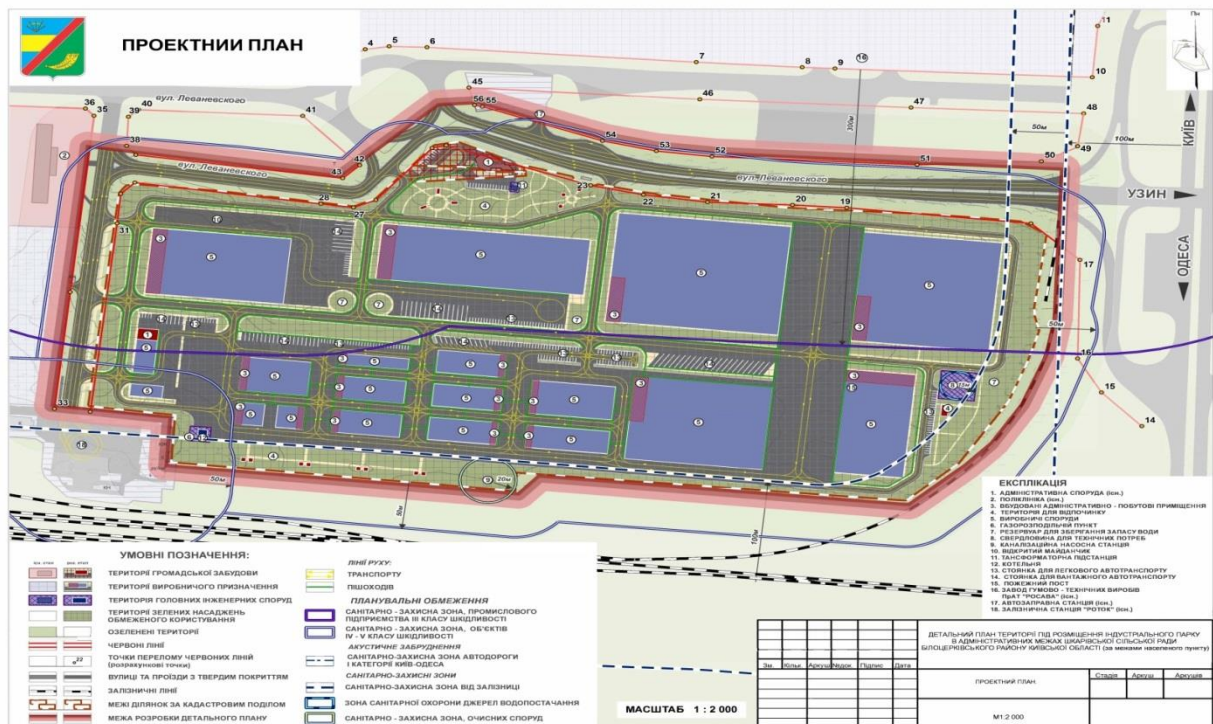


Рис.12. Схема проектного плану перспективної забудови індустріального парку

У схемі попереднього плану забудови індустріального парку (рис.12) передбаченні такі рішення:

- раціонального використання території за рахунок компактного розміщення підприємств, об'єктів спільного користування та обслуговування;
- функціонального зонування території;
- послідовне та ефективне освоєння території при розміщенні та забудові підприємств, не порушуючи принципову планувальну структуру схеми забудови індустріального парку;
- архітектурно-естетичні вимоги;
- дотримання необхідних санітарно-захисних та протипожежних розривів;
- відповідність до Земельного Кодексу України, Водного Кодексу України, Законів України «Про основи містобудування», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про землеустрій», «Про благоустрій населених пунктів», «Про охорону культурної спадщини», «Про охорону навколишнього середовища», «Про індустріальні парки», нормативно-правових актів та нормативно-методичних положень Міністерства регіонального розвитку будівництва та житлово-комунального господарства України.

Розміщення підприємств на території індустріального парку передбачає їх санітарно-функціональну сумісність між собою та оточуючою забудовою.

Для забезпечення раціонального використання території в схемі намічено ділянки підприємств прямокутної форми, оскільки прямокутна конфігурація відповідає специфіці промислової забудови. На таку ділянку легко вписуються різноманітні технологічні схеми, а також спрощується трасування інженерних комунікацій.

За функціональним використанням територія індустріального парку розділяється на зони:

- зона адміністративного призначення;
- зона виробничого призначення;
- зона інженерного забезпечення;
- зона відпочинку працівників.

У зоні виробничого призначення передбачається розміщення підприємств поліграфічної, меблевої, деревообробної, фармацевтичної, переробної промисловості, виробництво будівельних матеріалів та конструкцій, а також підприємства, які здійснюють діяльність у сфері інформації та телекомунікацій, транспорту та складського господарства та науково-дослідну діяльність.

Зона інженерного забезпечення включає: пожежний пост, газорозподільчий пункт, трансформаторну підстанцію, свердловину для технічних потреб, каналізаційну насосну станцію, котельню.

Зона відпочинку включає майданчики для відпочинку та озеленені території.

Попередня схема забудови індустріального парку може бути уточнена та деталізована під час розробки проектно-кошторисної документації в залежності від характеристик конкретних підприємств, що розміщуватимуться на території індустріального парку.

9. Орієнтовні ресурси необхідні для створення та функціонування індустріального парку

9.1. Вартість облаштування інженерної мережі індустріального парку

Орієнтовні капіталовкладення в реалізацію вищезазначеного варіанту облаштування інфраструктури індустріального парку наведені в Таблиці 8.

Таблиця 8. Орієнтовні капіталовкладення у облаштування індустріального парку

№ п/п	Назва показників	Орієнтовні капіталовкладення, тис. грн	
		Етап 2-3роки	Повний розвиток
1	Газопостачання	4 730	4 730
2	Електропостачання	30 520	65 400
3	Водопостачання	500	500
4	Каналізація	5 039	5 039
5	Відведення дощових та талих вод	1 000	2 000
6	Вертикальне планування	8 700	23 500
7	Транспортна інфраструктура	6 000	16 250
	Разом	56 489	117 419

9.2. Будівництво об'єктів індустріального парку

Фінансування створення та функціонування індустріального парку «Біла Церква» здійснюватиметься ініціатором створення ТОВ «Індустріальний парк «Біла Церква 1», керуючою компанією та учасниками індустріального парку.

Держава та органи місцевої влади мають бути зацікавлені в підвищенні конкурентоспроможності та інвестиційної привабливості регіону, створенні нових робочих місць з метою реалізації Державної стратегії регіонального розвитку на період до 2020 року та Стратегії розвитку міста Біла Церква на період до 2025 року. Відповідно, передбачається, що ініціатор, керуюча компанія та учасники індустріального парку «Біла Церква 1» зможуть скористатися наступними стимулами держави та рішенням органів місцевого самоврядування в реалізації проекту, облаштуванні парку та веденні господарської діяльності у наступних формах:

- звільнення від сплати ввізного мита з метою інвестування на підставі зареєстрованих договорів (контрактів) або як внесок іноземного інвестора до статутного капіталу підприємства з іноземними інвестиціями;

- ввезення за пільговими ставками ввізного мита (до 0%) товарів, що походять з держав - членів Світової організації торгівлі, або з держав, з якими Україна уклала двосторонні або регіональні угоди щодо режиму найбільшого сприяння, в т.ч. з ЄС та Канадою;

- звільнення від пайової участі у розвитку місцевої інфраструктури (за умови будівництва об'єктів індустріального парку у його межах);

- надання за рішенням органів місцевого самоврядування пільг з земельного податку і податку на нерухоме майно для суб'єктів індустріального парку, які враховують суспільні інтереси, відображені в програмних документах

економічного і соціального розвитку регіону;

- звільнення від оподаткування митом при ввезенні на митну територію України устаткування, обладнання та комплектуючих до них, матеріалів (які не є підакцизними товарами) у випадку відповідності критеріям, визначеним у Митному та Податковому кодексах України та іншим нормативно-правовим актам;

- пільги з оподаткування податком на прибуток у випадку відповідності певним критеріям, визначеним у Податковому кодексі України;

- розстрочення сум податку на додану вартість щодо операцій з ввезення на митну територію України імпортного устаткування, обладнання та комплектуючих до них, матеріалів у випадку відповідності критеріям, визначеним у Митному та Податковому кодексах України та іншим нормативно-правовим актам;

- інформаційна та консультаційна підтримка центральних органів влади та органів місцевої влади.

Це відповідатиме світовому досвіду створення індустріальних парків, враховуючи те, що інвестиції в розвиток індустріальних парків довгострокові та капіталомісткі.

Таблиця 9. Загальний обсяг інвестицій та джерела інвестування індустріального парку

Етап	Орієнтовна сума інвестицій, тис. грн		Джерело фінансування
	Етап 2-3 роки,	Повний розвиток,	
Облаштування інфраструктури індустріального парку	56 489	117 419	ТОВ «Індустріальний парк «Біла Церква 1», керуюча компанія, інші джерела
Будівництво об'єктів індустріального парку	918 555	2 739 550	ТОВ «Індустріальний парк «Біла Церква 1», керуюча компанія, учасники індустріального парку, інвестори, банківське фінансування
Всього	975 044	2 856 969	

Виходячи із здійсненого аналізу світового досвіду та тенденцій із розміщення в Україні працемістких виробництв із виробництва компонентів для автомобілів та легкої промисловості, індустріальний парк «Біла Церква» здатен залучити у вигляді інвестицій до 5 млн. дол. США та створити до 125 робочих місць на 1 га території. Таким чином, очікувана загальна сума інвестицій у повний розвиток та функціонування індустріального парку становитиме біля 2 857 969 тис. грн. (97 507 тис. дол. США за прогнозним курсом 29,3 грн. за 1 дол. США, закладеним у Державний бюджет України на 2018 р.), загальна кількість створених робочих місць – 3 000.

Загальний обсяг інвестицій (за умови повного розвитку) в індустріальний парк «Біла Церква» та джерела фінансування наведено в Таблиці 9.

10. Організаційна модель індустріального парку

Індустріальний парк «Біла Церква» створюється відповідно до норм та положень Закону України "Про індустріальні парки" та інших нормативно-правових актів, які регулюють порядок створення та функціонування індустріальних парків в Україні.

Ініціатором створення індустріального парку "Індустріальний парк Біла Церква" є Товариство з обмеженою відповідальністю «Індустріальний парк «Біла Церква 1».

Ініціатор створення, керуюча компанія, учасники індустріального парку будуть здійснювати свою господарську діяльність відповідно до Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Податкового кодексу України, Земельного кодексу України, Закону України "Про індустріальні парки", інших законодавчих актів, а також концепції індустріального парку, договору про створення та функціонування індустріального парку, укладеного між ініціатором створення та керуючою компанією, договорів про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку, укладених між керуючою компанією та учасниками.

Схема організаційної моделі індустріального парку "Біла Церква" виглядає наступним чином:



Рис.13. Схема організаційної моделі індустріального парку

Відповідно до Закону України "Про індустріальні парки" керуюча компанія індустріального парку визначається ініціатором створення індустріального парку - ТОВ «Індустріальний парк «Біла Церква 1».

Між ініціатором створення та обраною ним керуючою компанією укладається договір про створення та функціонування індустріального парку. Юридична особа набуває статусу керуючої компанії після підписання договору про створення та функціонування індустріального парку. Строк договору про створення та функціонування індустріального парку планується встановити на термін створення індустріального парку.

Договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку укладається між керуючою компанією та суб'єктом господарювання, який має намір набути статус учасника індустріального парку.

Земельні ділянки передаються ініціатором створення індустріального парку в оренду безпосередньо учасникам та/або керуючій компанії індустріального парку для подальшого передавання у суборенду учасникам відповідно до законодавства України.

Земельні ділянки продаються ініціатором створення індустріального парку безпосередньо учасникам індустріального парку.

Земельні ділянки надаються учасникам для будівництва та обслуговування об'єктів нерухомості, необхідних для здійснення господарської діяльності.

Інфраструктурні об'єкти передаються в оренду керуючій компанії без їх передання в суборенду/у власність учасникам парку.

11.Очікувані результати функціонування індустріального парку

11.1. Загальні ефекти

Загальні ефекти від створення індустріального парку «Біла Церква»:

- розвиток індустріального потенціалу регіону;
- активізація інноваційної діяльності;
- підвищення конкурентоспроможності вітчизняної продукції;
- реалізація потенціалу імпортозаміщення;
- зростання обсягу інвестицій у регіон;
- збільшення податкових надходжень та платежів до бюджету та державних цільових фондів;
- зниження диспропорцій між розвитком м. Києва та Київської області;
- створення нових робочих місць, в тому числі для висококваліфікованих кадрів;
- сприяння вирішення соціально-економічних проблем м. Біла Церква, в т.ч. зниження маятникової міграції трудових ресурсів міста до Києва;
- підвищення рівня доходів у регіоні.

11.2. Залучення інвестицій

Виходячи з проведеного аналізу, можна вважати, що індустріальний парк «Біла Церква» здатен залучити у вигляді інвестицій на 1 га території до 5 млн. дол. США. Очікувана загальна сума інвестицій у розвиток індустріального парку, включаючи облаштування інфраструктури та будівництво об'єктів індустріального парку, становитиме:

- **етап 2-3 роки:** орієнтовно 975 044 тис. грн. (33 277 тис. дол. США за прогнозним курсом 29,3 грн. за 1 дол. США, закладеним у Державний бюджет України на 2018 р.).

- **повний розвиток:** орієнтовно 2 856 969 тис. грн. (97 507 тис. дол. США за прогнозним курсом 29,3 грн. за 1 дол. США, закладеним у Державний бюджет України на 2018 р.).

11.3. Створення робочих місць

Станом на кінець III кварталу 2017 року кількість офіційно зареєстрованих безробітних в білоцерківському районі Київської області становив 2 192 осіб.

Враховуючи світовий досвід типових індустріальних парків з відповідною галузевою спеціалізацією та тенденції з розміщення в Україні працездатних виробництв компонентів для автомобілів та легкої промисловості, в залежності від типу виробництва, сконцентрованому на території індустріального парку «Біла Церква», технологічного процесу та етапу становлення парку, кількість зайнятих може скласти від 100 до 125 працівників на 1 га площі, а загальна кількість зайнятих в індустріальному парку «Біла Церква» становитиме:

- **етап 3-5 роки:** близько 1 000 працівників;

- **повний розвиток (плюс 1-2 роки):** близько 3 000 працівників.

Враховуючи зручне розташування на перетині автомобільних шляхів та наявність залізничної станції поруч з індустріальним парком у його резидентів є можливість залучення персоналу з усього Білоцерківського району, а також з

інших регіонів України.

11.4. Підвищення рівня заробітної плати

Приклади країн, в яких функціонують індустріальні парки свідчать про те, що рівень заробітних плат працівників підприємств-резидентів парків є вищим за середній рівень в регіоні. Приміром, різниця між середньою заробітною платнею підприємств індустріальних парків сусідньої країни більш ніж в 2 рази перевищує середній рівень по регіону.

Згідно даних Державної служби статистики України середньомісячна заробітна плата штатних працівників у III кварталі 2017 року становила:

- м. Біла Церква: 5 812 грн.;
- Білоцерківський район: 5 493 грн.

Таким чином, припускається, що середня заробітна плата в індустріальному парку «Біла Церква» складатиме біля 10 000,00 гривень на одного працівника.

11.5. Збільшення обсягів промислового виробництва регіону

Виходячи з досвіду закордонних індустріальних парків, обсяг продукції, реалізованої підприємствами-резидентами, може становити від 1 до 3 млн. дол. США на 1 га території.

Також планується розміщувати на території парку експортоорієнтовані виробництва з долею експорт орієнтовно 40% від загальної вартості реалізованої продукції. В разі успішної реалізації проекту індустріального парку «Біла Церква» та враховуючи орієнтовний час (1-2 роки з моменту завершення будівництва заводу), необхідний на облаштування та запуск виробництв, загальна річна вартість реалізованої продукції підприємствами парку після їх виходу на заплановані показники виробництва може досягти обсяги, зазначені в таблиці 10.

Таблиця 10. Загальний обсяг реалізованої продукції

Напрямок	Етап 3-5 років* (орієнтовно не раніше 2021 року)	Повний розвиток* (плюс 1-2 роки)
Продажі на території України	12 140,9 тис. дол. США (екв. 355 726,9 тис. грн.)	36 210 тис. дол. США (екв. 1 060 953 тис. грн.)
Експорт	8 093,9 тис. дол. США (екв. 237 151,3 тис. грн.)	24 140 тис. дол. США (екв. 707 302,0 тис. грн.)
Разом	20 234,8 тис. дол. США (екв. 592 878,2 тис. грн.)	60 350 тис. дол. США (екв. 1 768 255 тис. грн.)

* Гривневий еквівалент розрахований за прогнозним курсом 29,3 грн. за 1дол. США, закладеним у Державний бюджет України на 2018 р.

11.6. Зростання надходжень до бюджетів різних рівнів та державних фондів

Функціонування індустріальних парків стимулює надходження коштів у вигляді податків та зборів до державного та місцевих бюджетів.

До основних податкових надходжень від діяльності суб'єктів господарювання на території індустріального парку належать:

- податок на прибуток;
- податок на доходи фізичних осіб;
- єдиний внесок на загальнообов'язкове державне соціальне страхування;

- податок на додану вартість;
- податок на землю;
- військовий збір.

Податок на прибуток

Враховуючи прогнозовану суму капіталовкладень на облаштування виробництв в індустріальному парку та вартість реалізованої продукції підприємствами, можна зробити припущення, що новостворені підприємства-резиденти індустріального парку почнуть отримувати прибуток та сплачувати податок на прибуток орієнтовно не раніше 2-ого року після початку діяльності в межах парку.

При цьому спираючись на аналіз відповідних галузей переробної промисловості, можна зробити висновок, що прибутковість підприємств, розміщених в парку може досягати 10%, а їх річний прибуток:

- **етап 5-7 років (орієнтовно не раніше 2023 року):** 59 287,8 тис. грн. (10% від середнього розміру прогнозованої загальної вартості реалізованої продукції (592 878,2 тис. грн. на рік));

- **повний розвиток (плюс 3-5 років):** 176 825,5 тис. гривень на рік (10% від середнього розміру прогнозованої загальної вартості реалізованої продукції (1 768 255 тис. грн. на рік)).

Враховуючи розмір базової ставки податку на прибуток підприємств (18% відповідно до статті 136 діючої редакції Податкового Кодексу України), можна спрогнозувати, що бюджет країни щорічно може одержувати наступні платежі з податку на прибуток:

- **етап 5-7 років (орієнтовно не раніше 2023 року):** 10 671,8 тис. грн.;

- **повний розвиток (плюс 3-5 років):** 31 828,6 тис. гривень.

Податок на доходи фізичних осіб

Прогнозований річний фонд оплати праці відображений у таблиці 11.

Таблиця 11. Обсяги фонду оплати праці

	Етап 3-5 років	Повний розвиток (плюс 1-2 роки)
Кількість працівників	1 000	3 000
Річний фонд заробітної плати, тис. грн	120 000	360 000

Виходячи з очікуваних показників діяльності індустріального парку «Біла Церква», а саме, середньомісячної заробітної плати (10 тис. грн.) на працівника та діючої ставки податку (18%), розрахункова щомісячна сума податку на доходи фізичних осіб, сплачувана працівником, становитиме 1,8 тис. грн. (10 тис. грн. x 18%).

Відповідно, річний обсяг надходжень з податку на доходи фізичних осіб, враховуючи кількість працюючих (етап 2-3 роки: 1 000 робочих місць, повний розвиток: 3000 робочих місць), за умови фіксованої заробітної плати становитиме:

- **етап 3-5 роки:** 21 600 тис. грн. (1,8 тис. грн. x 12 місяців x 1 000 працюючих);

- **повний розвиток (плюс 1-2 роки):** 64 800 тис. грн. (1,8 тис. грн. x 12 місяців x 3 000 працюючих).

Єдиний внесок на загальнообов'язкове державне соціальне страхування та інші збори

Згідно Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2016 році» від 24.12.2015 р. № 909-VIII для підприємств становить 22% від загального фонду заробітної плати, також із заробітної плати найманих працівників стягується військовий збір в розмірі 1,5%. Очікувана сума річних надходжень до Пенсійного фонду та фондів загальнообов'язкового державного соціального страхування, які будуть сплачені у вигляді єдиного соціального внеску підприємствами за умови фіксованої заробітної плати та того, що розмір заробітної плати на жодного працівника не перевищуватиме максимальний розміру нарахування ЄСВ, та військового збору найманий працівників приведений у таблиці 12.

Таблиця 12. Обсяг нарахувань ЄСВ та військового збору

Назва податку	Етап 3-5 років, тис. грн.	Повний розвиток (плюс 1-2 роки), тис. грн.
Єдиний соціальний внесок	26 400	79 200
Військовий збір	1 800	5 400
Разом	28 200	84 600

Податок на додану вартість

Податок на додану вартість, що підлягатиме сплаті резидентами індустріального парку від операційної діяльності в межах парку, можна визначити як різниця між податковим зобов'язанням та податковим кредитом. Податкові зобов'язання можна визначити як результат множення ставки податку на додану вартість на вартість реалізованої продукції на внутрішньому ринку України. Податковий кредит можна визначити як результат множення ставки ПДВ на матеріаломісткість.

Враховуючи прогнозовану галузеву структуру індустріального парку, визначену з урахуванням існуючих пріоритетів розміщення високопродуктивних виробництв з високою доданою вартістю, планується, що матеріаломісткість виробництв, розташованих на території парку не перевищуватиме 50% виручки від реалізації.

Виходячи з діючої ставки податку на додану вартість (20% згідно статті 193 Податкового Кодексу України) та за умови неврахування податкового кредиту, сформованого при будівництві та облаштуванні індустріального парку, розрахунок очікуваних річних надходжень до бюджету з податку на додану вартість, що сплачуватимуть резиденти парку від здійснення операційної діяльності, наведений у таблиці 13.

Таблиця 13. Обсяг річних нарахувань податку на додану вартість

Назва показника	Етап 3-5 років, тис. грн.	Повний розвиток (плюс 1-2 роки), тис. грн.
Вартість реалізованої продукції на внутрішньому ринку України	355 726,9	1 060 953
Матеріаломісткість	296 439,1	884 127,5
Податковий кредит	59 287,8	176 825,5
Податкове зобов'язання	71 145,4	212 190,6
Податок на додану вартість	11 857,6	35 365,1

Податок на землю

Ще одним важливим джерелом наповнення місцевого бюджету є сплата податку на землю. Для розрахунку суми сплати даного податку використовувалась поточна ставка податку на земельні ділянки, розташовані за межами населеного пункту в межах Шкарівської сільської ради, нормативну грошову оцінку яких не проведено, встановлена рішенням Шкарівської селищної ради від 22 червня 2017 року «Про встановлення ставок земельного податку та орендної плати за земельні ділянки на 2018 рік» у розмірі 0,5 відсотків від вартості одиниці площі ріллі по області. Нормативна грошова оцінка ріллі по Київській області станом на 01.01.2018 року становить 31970,15 грн./га.

Таким чином, загальна річна сума податку на землю, що підлягає сплаті ініціатором створення індустріального парку та його резидентами на поточний момент, становить 3 858,80 грн. ($31970,15 \times 0,005 \times 24,14$).

Загальний ефект функціонування індустріального парку

Загальні річні надходження до бюджетів та фондів країни згідно діючих ставок податків та зборів відповідно до норм чинного законодавства наведені в таблиці 14.

Таблиця 14. Загальні річні надходження до бюджетів та фондів країни

Річні платежі до бюджету та державних цільових фондів	Етап 5-7 років, тис. грн	Повний розвиток (плюс 3-5 років), тис. грн
Податок на прибуток	10 671,8	31 828,6
Податок на доходи фізичних осіб	21 600	64 800
Єдиний соціальний внесок та інші збори	28 200	84 600
Податок на додану вартість	11 857,6	35 365,1
Земельний податок	3,9	3,9
Всього	72 333,2	216 597,5

Наведені вище прогнозні показники, розраховані з урахуванням того, що всі заплановані об'єкти індустріального парку будуть введені в експлуатацію та буде досягнуто стабільного рівня господарської діяльності учасників індустріального парку.

Отже, за умови введення в експлуатацію всіх об'єктів парку, повноцінного функціонування індустріального парку, а також виходу учасників на планові потужності з реалізації товарів та послуг, бюджетні надходження від функціонування індустріального парку можуть формувати вагомую частку в надходженнях до бюджету регіону.

Розвиток малого і середнього бізнесу

Враховуючи світовий досвід, можна з впевненістю стверджувати, що запорукою успішного розвитку економіки України має стати малий та середній бізнес. Слід також зазначити, що міжнародні донори України та фінансові інститути фокусуються саме на створенні умов та наданні грантів та кредитів саме малому та середньому бізнесу.

Враховуючи вищезазначене, індустріальний парк «Біла Церква» намагається максимально сприяти потенційним клієнтам сегменту МСБ в розміщенні на території індустріального парку, що включає:

- надання пільгових умов купівлі / оренди земельних ділянок / приміщень на території парку;

- допомога в пошуку місцевих бізнес-партнерів та фінансуванні;
- інші сервіси, що пропонує індустріальний парк.

Отже, згідно проектного плану перспективної забудови індустріального парку його південна частина розрахована для розміщення малих та середніх підприємств та враховує їх специфіку.

Також ініціатором створення індустріального парку розглядається можливість будівництва виробничих приміщень для розміщення декількох підприємств зі схожим видом діяльності, а також створення кластерів та бізнес-інкубаторів.

Також створення робочих місць на підприємствах, розміщених в індустріальному парку, з більшим рівнем заробітної плати, ніж в середньому по регіону, сприятиме збільшенню купівельної спроможності населення, а отже сприятиме збільшенню продажів товарів повсякденного побуту, що пропонуються в місті Біла Церква, як правило, фізичними особами підприємцями.

Таким чином, можна зробити висновок, що діяльність індустріального парку сприятиме розвитку малого та середнього бізнесу, а також збільшить доходи місцевих підприємців.

Директор

ТОВ «Індустріальний парк «Біла Церква 1»

Бринзило А.В.