

«ЗАТВЕРДЖЕНО»
Рішенням єдиного Учасника
від «03» вересня 2018 року
Протокол № 03/09

Концепція індустріального парку «Біла Церква 2»



м. Біла Церква, вересень 2018 р.

Зміст

Резюме індустріального парку «Біла Церква 2»	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 2»	5
3.1. Мета та завдання створення індустріального парку «Біла Церква 2».....	5
3.2. Функціональне призначення індустріального парку «Біла Церква 2».....	7
3.3. Передумови створення індустріального парку «Біла Церква 2»	7
3.3.1. Промисловий розвиток Білої Церкви	7
3.3.2. Основні конкурентні переваги Білої Церкви.....	9
3.3. SWOT-аналіз можливостей індустріального парку.....	11
4. Місце розташування та розмір земельної ділянки	13
4.1. Місце розташування Білої Церкви.....	13
4.2. Місце розташування, характеристика розмір земельної ділянки індустріального парку «Біла Церква 2», забезпеченість інженерними мережами та інфраструктура	14
5. Строк, на який створюється індустріальний парк «Біла Церква 2»	20
6. Вимоги до учасника індустріального парку	20
7. Орієнтовні сумарні обсяги споживання енергоресурсів, води тощо, необхідна транспортна інфраструктура та план забезпечення відповідними ресурсами індустріального парку	23
7.1. Орієнтовні обсяги споживання ресурсів	23
7.1.1. Газопостачання.....	24
7.1.2. Електроенергія.....	24
7.1.3. Водопостачання.....	25
7.1.4. Каналізація	25
7.1.5. Транспортна інфраструктура.....	25
7.2. План забезпечення відповідними ресурсами індустріального парку.....	26
8. План розвитку індустріального парку	27
9. Орієнтовні ресурси необхідні для створення та функціонування індустріального парку	31
9.1. Вартість облаштування інженерної мережі індустріального парку	31
9.2. Будівництво об'єктів індустріального парку	31
10. Організаційна модель індустріального парку.....	32
11. Очікувані результати функціонування індустріального парку	34
11.1. Загальні ефекти	34
Всі подальші розрахунки зроблені із застосуванням прогностичного середньорічного курсу гривні до долару США (29,3 грн. за 1 дол. США), закладеного у Державний бюджет України на 2018 р.,	34
11.2. Залучення інвестицій	34
11.3. Створення робочих місць	35
11.4. Підвищення рівня заробітної плати	36
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 2»

Резюме індустріального парку «Біла Церква 2»	
Назва індустріального парку	Індустріальний парк «Біла Церква 2»
Ініціатор створення індустріального парку	ТОВ «Індустріальний парк «Біла Церква 2», ідентифікаційний код 39842283
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	• Виробництво харчових продуктів та безалкогольних напоїв; • Легка промисловість (текстильне виробництво, виробництво одягу); • Виробництво паперу та паперових виробів; • Складське господарство; • Інші галузі, сумісні із вищезазначеними.
Характеристика забудови	Нове будівництво
Місце розташування індустріального парку	Київська обл., Білоцерківський район, селищна рада Шкарівська
Розмір земельної ділянки	34,7138 га
Строк, на який створюється індустріальний парк	50 років з дати прийняття рішення про створення індустріального парку «Біла Церква 2»

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 2»	
Орієнтовна загальна сума інвестицій	до 4 538 891 тис. грн.
Кількість створених робочих місць	до 1 100
Щорічна сукупна виручка учасників індустріального парку	до 2 579 865 тис. грн.
Щорічні платежі до бюджету та державних цільових фондів	до 230 336,8 тис. грн.

1. Назва індустріального парку

З огляду на розташування, структуру власності та необхідність оптимізації ресурсів при маркетинговому просуванні для індустріального парку пропонується назва «Індустріальний парк «Біла Церква 2»».

2. Ініціатор створення індустріального парку

Ініціатор створення індустріального парку «Біла Церква 2» є ТОВ «Індустріальний парк «Біла Церква 2» (ідентифікаційний код – 39842283).

ТОВ «Індустріальний парк «Біла Церква 2» 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 2» фінансових та матеріально-технічних ресурсів, необхідних для розвитку індустріального парку «Біла Церква 2».

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 2»

3.1. Мета та завдання створення індустріального парку «Біла Церква 2»

Метою створення індустріального (промислового) парку «Біла Церква 2» є забезпечення економічного розвитку та підвищення конкурентоспроможності Білоцерківського району, 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 2» 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 2» 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;

- створення близько 7000 нових робочих місць;

- досягнення позитивного сальдо створення/ліквідації нових компаній;

- збільшення середніх темпів зростання ВРП на душу населення 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;

- зростання на 75% місцевих зборів та податків від бізнесу;

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

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

Ініціатором створення індустріального парку «Біла Церква 2» 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 2», 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 2»

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 2» 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 2» укладено меморандуми про наміри з підприємством, що планує будівництво заводу із глибинної переробки зернових культур, включаючи потужності для зберігання аграрної сировини та готової продукції, а також потужності з переробки продуктів, що виникають в процесі глибинної переробки аграрної сировини.

В подальшому зазначене підприємство може стати «якірним» резидентом індустріального парку, що сприятиме створенню агро-індустріального кластеру та розташуванню на території парку суміжних виробництв підприємств харчової, легкої, картонно-паперової промисловості, які використовуватимуть продукцію зазначеного підприємства та продукти його переробки в якості сировини для виробництва власної продукції.

Також ініціатором створення індустріального парку «Біла Церква 2» укладено меморандуми про наміри з підприємством, що спеціалізується на виробництві харчових продуктів, готових до споживання.

В зв'язку з вищевикладеним, склад індустріального парку «Біла Церква 2» формуватиметься з урахуванням пріоритетності розміщення підприємств таких галузей, як:

- ✓ виробництво харчових продуктів та безалкогольних напоїв;
- ✓ легка промисловість (текстильне виробництво, виробництво одягу);
- ✓ виробництво паперу та паперових виробів;
- ✓ складське господарство;
- ✓ інші галузі, сумісні із вищезазначеними відповідно до норм чинного законодавства України.

3.3. Передумови створення індустріального парку «Біла Церква 2»

3.3.1. Промисловий розвиток Білої Церкви

Біла Церква формує суттєву частку валового регіонального продукту Київської області та має потенціал для збільшення, враховуючи зручне розташування, наявність достатньої кількості робочої сили, сировинної бази, значні потужності інженерних мереж та розвинену інфраструктуру.

Так, обсяг реалізованої промислової продукції м. Біла Церква за 2017 рік склав 15 127,4 млн. грн., що становить 16% від загального обсягу реалізованої промислової продукції Київської області. При цьому, обсяг реалізованої промислової продукції м. Біла Церква за 2017 рік зріс на 16,5% в порівнянні з

2016 роком, в якому він становив 12 985,4 млн грн (15,7% від показника Київської області). За цим показником місто Біла Церква упевнено посідає перше місце в Київській області та випереджає середній показник по країні за обсягом реалізації на одного мешканця (див. Рис. 1) .

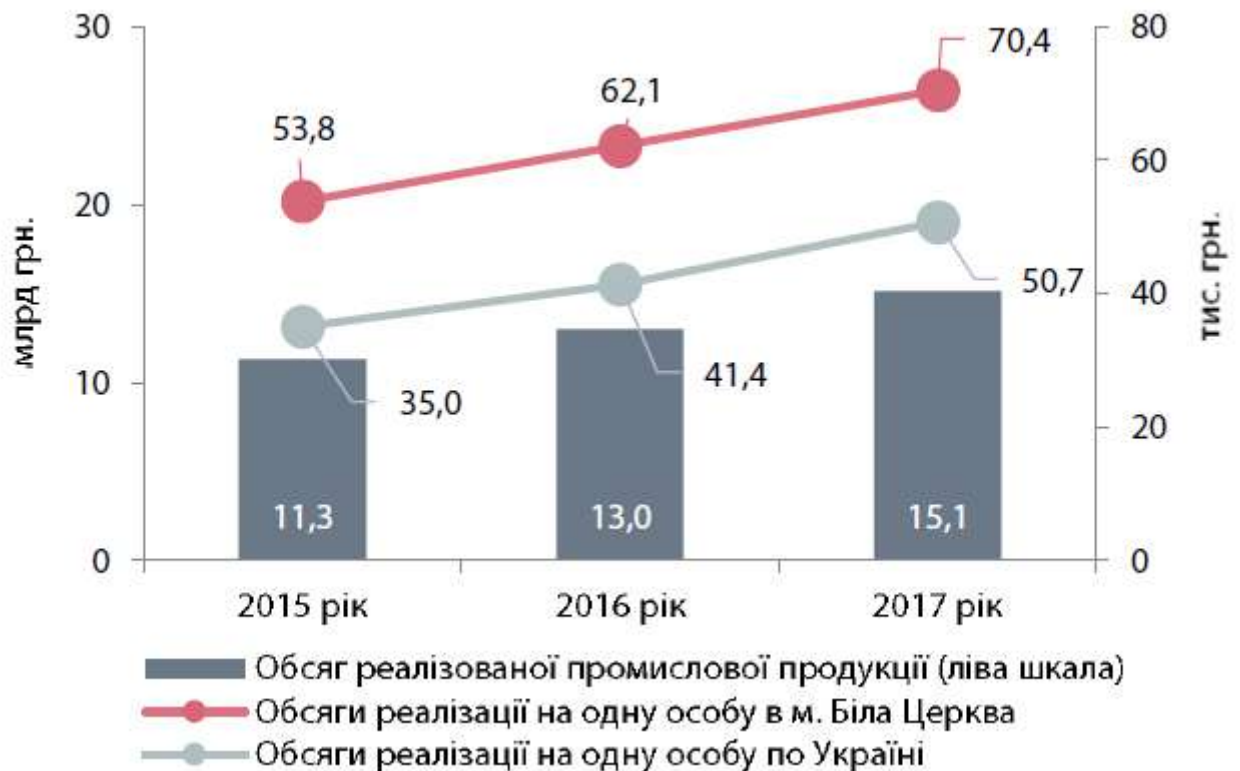


Рис.1. Реалізація промислової продукції в м. Біла Церква
(джерело: Державна служба статистики, Білоцерківська міська рада, розрахунок: IBI-Rating)

Майже половину економіки міста формує сфера послуг, найбільшою складовою якої є торгівля, третю частину – промисловість та будівництво, п'яту – бюджетна сфера. На початок 2017 року в місті вели діяльність 1 796 підприємств, з них 246 – промислові та 141 – будівельні.

За даними Головного управління статистики Київської області станом на листопад 2017 року на території міста працювало 104 промислових підприємства (+28% в порівнянні з кінцем 2016 року), що виготовляють шосту частину промислової продукції Київської області, серед яких такі заводи, як «Біофарма» (фармацевтична промисловість), «Росава» (шинна та гумово-технічна промисловість), «Маревен Фуд» (харчова промисловість), «Трібо» (виробництво гальмівних колодок), «Термопак» (виробництво ліній розливу та іншої продукції машинобудування), «Укрінтерм» (виробництво теплогенеруючого обладнання, водонагрівачів та кондиціонерів) тощо, а також багато успішних дрібніших компаній.

Найбільше зростання обсягів реалізованої продукції спостерігається у переробній, машинобудівній, фармацевтичній та харчовій галузях.

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.

Відповідно до Програми соціально-економічного та культурного розвитку

міста Біла Церква на 2018 рік, затвердженої рішенням міської ради від 21 грудня 2017 р. № 1799-42-VII, пріоритетом розвитку промисловості міста Біла Церква є створення умов для організації і функціонування індустріальних парків, діяльність яких буде спрямована на високий рівень створення доданої вартості.

В місті у 2016 році була створена Агенція стратегічного розвитку (АСР) метою діяльності якої, серед іншого, є покращення інвестиційної привабливості, розвитку бізнес-клімату у місті та залучення інвестицій. Задля цього, агенцією було розроблено інвестиційних паспорт та каталог підприємств міста. Також за сприяння АСР у липні 2018 місту Біла Церква рейтинговим агентством IBI-Rating були присвоєні наступні рейтинги:

- довгостроковий кредитний рейтинг на рівні uaBBB+. Значення рейтингу відповідає інвестиційному рівню і відображає достатню спроможність міста розраховуватися за своїми зобов'язаннями. Прогноз рейтингу - «стабільний», що, з найбільш високою часткою ймовірності, передбачає незмінність рейтингу на горизонті 12 місяців.

- рейтинг інвестиційної привабливості на рівні invA-, що свідчить про високу інвестиційну привабливість міста.

Рейтинг інвестиційної привабливості обумовлений забезпеченістю міста об'єктами охорони здоров'я, освіти і культури, розташуванням в центральній частині України в безпосередній близькості від столиці, перспективою створення великого логістичного хабу, відсутністю суттєвих екологічних проблем, відносно стабільною демографічною ситуацією, наявністю найбільшого в Україні дендропарку і об'єктів історико-культурної спадщини.

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 двоколіній електрифікованій дільниці і мають високу пропускну здатність (до 110 пар потягів/доба).

Наявність кваліфікованих і недорогих трудових ресурсів

Станом на 01.01.2018 року наявне населення Білої Церкви становило 209,2 тис. осіб (-0,5% в порівнянні з початком 2016 року), частка населення у працездатному віці (15-69 років) становила 77% (158,6 тис. осіб) від постійного населення міста. За нашими оцінками загальна кількість економічно-активного населення працездатного віку (15-70 років) становила орієнтовно 95 тис. осіб., із яких лише 38% (36,5 тис. осіб) працювало на підприємствах міста. Інше

економічно активне населення було самозайнятим (що свідчить про високу долю в економіці міста малого та середнього бізнесу), а також було залучено, як правило, до маятникової трудової міграції. За різними оцінками, 15-30 тис. жителів міста працюють за його межами, головним чином в Києві та в прилеглих до нього містах.



Рис.2. Основні показники ринку праці в м. Біла Церква
(джерело: Державна служба статистики, Білоцерківська міська рада)

Станом на 01.01.2018 року кількість офіційно зареєстрованих безробітних в місті та районі становила 1,7 тис. осіб.

За нашими оцінками у місті та пригородах (в радіусі 40 км від міста) проживає біля 310 тис. осіб та 135 тис. економічно активного населення у віці 15-70 років. Відповідно до класифікації МОП рівень безробіття в Київській області станом на кінець 2017 року становив 6,7% від економічно активного населення. Відповідно, можна припустити, що кількість безробітних у місті та пригородах (в радіусі 40 км від міста) може становити біля 9 тис. осіб.

Завдяки відносній віддаленості від Києва та значній кількості робочої сили, рівень середньомісячної заробітної плати в Білій Церкві є достатньо низьким в порівнянні з Київською областю в цілому та іншими великими містами Київської області, які спеціалізуються на промисловому виробництві. Так, станом на I квартал 2018 року середньомісячна заробітна плата в Білій Церкві становила 6 509 грн., в Київській області - 8206 грн., в Борисполі - 12 335 грн./міс., Обухові - 9 507 грн./міс., Броварах - 7 792 грн./міс.

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. Зазначена спеціалізація вищого та технічних навчальних закладів,

в цілому, відповідає галузевій спеціалізації індустріального парку.

Таким чином, потенціал робочої сили для індустріального парку формують зайняте населення, безробітні та випускники вищезазначених навчальних закладів, яким резиденти парку зможуть запропонувати більш високий рівень оплати, ніж в середньому по регіону, більш сприятливі умови праці та, у випадку необхідності, навчання/перекваліфікацію.

Наявність ресурсної бази для розвитку агропереробки

В Київській області в 2017 році було зібрано 2,6 млн. тон зернових, 1,7 млн. тон картоплі, 1,0 млн. тон цукрового буряку, 294 тис. тон сої, 581 тис. тон овочів, вироблено 233 тис. тон м'яса і 436 тис. тон молока, 2,8 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.

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 тощо.

3.3. SWOT-аналіз можливостей індустріального парку

Таблиця 1. SWOT-аналіз можливостей індустріального парку

Сильні сторони	Слабкі сторони
- Зона вільної торгівлі з ЄС та Канадою, іншими країнами. - Нижча вартість інженерних мереж (комунальних послуг) в порівнянні з країнами Центрально-Східної Європи; - Наявність достатньої кількості трудових ресурсів та студентів (до 135 тисяч, включаючи передмістя); - Доступ до агросировинної бази; - Наближеність до Києва (найбільшого споживчого ринку, ринку R&D, кваліфікованих трудових ресурсів, тощо); - Нижчий рівень міграції трудових ресурсів в порівнянні з Західними регіонами України; - Великий розмір та правильна форма ділянки; - Наближеність до міжнародної	- Низький рівень захисту інвестицій; - Відсутність програм довгострокового фінансування; - Високі процентні ставки; - Відсутність стимулів для розміщення виробництв в індустріальних парках.

автомобільної дороги (Е-95); - Наявність залізничної гілки поруч з індустріальним парком.	
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 європейських ринків збуту та з Центрально-Східної Європи з метою зниження собівартості виробництва.	- 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 вантажним транспортом). Через Білу Церкву проходить автомобільна траса міжнародного значення E95 Санкт-Петербург – Київ – Одеса. Автотраса має дві полоси в кожному напрямку. Проведений її капітальний ремонт на ділянці Київ – Біла Церква.

Також через Білу Церкву проходить три автодороги регіонального значення:

- Р04 – Київ–Фастів–Біла Церква–Тараща–Звенигородка;
- Р17 – Біла Церква–Тетіїв–Липовець–Гуменне;
- Р32 – 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.3. 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 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 приймально-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 пропускна здатність становить близько 110 потягів.

Станція Біла Церква – вантажна залізнична станція 1-го класу, яка знаходиться на двоколійній 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, характеристика розмір земельної ділянки індустріального парку «Біла Церква 2», забезпеченість інженерними мережами та інфраструктура.

Перевагою індустріального парку також є розвинена транспортна інфраструктура в районі його розташування. Його територія знаходиться на відстані 1,5 км від автодороги (М-05) Київ – Одеса та на відстані 4,5 км до залізничної станції Роток (Південно-Західна залізниця).

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.

На відстані 100 метрів від ділянки по вул. Івана Кожедуба знаходиться зупинка громадського транспорту. Відстань до найбільшого житлового масиву м. Біла Церква, що знаходиться по вул. Леваневського, складає 1,7 км. Відстань до центра м. Біла Церква становить 6 км. Це робить ділянку індустріального парку привабливою з точки зору під'їзду/підвезення персоналу резидентів та організації його дозвілля.

Загальна площа індустріального парку становить 34,7138 га (надалі 34,71 га) і складається з одної суцільної ділянки прямокутної форми, що розташована у Київській області в сільській раді Шкарівська Білоцерківського району (кадастровий номер 3220489500:02:026:1021).

Доцільність розміщення індустріального парку на вибраній території обґрунтована такими факторами, як розташування в промисловій зоні, 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.4. Місцезнаходження земельної ділянки, на якій планується будівництво об'єктів індустріального парку

Оточення індустріального парку

Безпосереднє оточення індустріального парку «Біла Церква 2» складають:

- з південного боку ділянки: комплекс підприємств та організацій, включаючи завод залізобетонних виробів ТОВ «БЗБВ «Моноліт»;
- зі східного боку ділянки (через автодорогу вул. Західний Проїзд): комплекс підприємств та організацій, включаючи ПРАТ "БІЛОЦЕРКІВСЬКА ТЕЦ";
- на захід від ділянки (через автомобільну дорогу вул. Заводська): земельні ділянки промислового та сільськогосподарського призначення, а також деревообробне підприємство «ДАНІКОМ»;
- з північної сторони ділянки (через автомобільну дорогу вул. Івана Кожедуба): приватні житлові будинки з присадибними ділянками.

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 34,7138 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 від 8,2 до 21 метрів від земної поверхні. Виходячи з цього, характеристики ділянок дозволяють проводити будівництво без суттєвих витрат на гідроізоляцію підземних споруд.

Забезпеченість інженерними мережами

Інженерні мережі на території ділянки індустріального парку, на поточний момент відсутні.

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

Проектна схема інженерних мереж наведена на наступному рисунку:

- побудувати трансформаторні підстанції (ТП-10/0,4кВ) та організувати їх живлення кабельними лініями 10кВ від проекрованої ОРПС;
- розподіл електроенергії здійснити кабельними мережами 0,4кВ від перспективних ТП-10/0,4кВ.

Місце розташування нових ТП-10/0,4кВ, схема їх підключення, кількість та потужність трансформаторів, а також траси ЛЕП підлягають визначенню при проектуванні після отримання технічних умов енергопостачальної організації.

Водопостачання

Існуючий стан

Територія індустріального парку на даний момент не забезпечена системою водопостачання.

Проектні пропозиції

Подача води планується за рахунок влаштування системи централізованого водопроводу в межах території індустріального парку з підключенням до існуючих мереж ТОВ «Білоцерківвода» та буріння артезіанських свердловин (за потреби).

Місце розташування вводів водопроводу, схема їх підключення, кількість та потужність підлягають визначенню при проектуванні після отримання технічних умов ТОВ «Білоцерківвода».

Передбачається введення систем водопостачання в експлуатацію одночасно з системою водовідведення (каналізації).

Каналізація

Існуючий стан

Територія індустріального парку на даний момент не забезпечена системою водовідведення.

Проектні пропозиції

Систему каналізації індустріального парку планується організувати з напірної каналізації, яка матиме локальні очисні споруди та каналізаційну насосну станцію (КНС). Для КНС необхідне влаштування по дві лінії напірного трубопроводу (робоча та резервна).

Місце підключення до міської мережі самотісної господарсько-побутової каналізації, схема та інші умови підключення підлягають визначенню при проектуванні після отримання технічних умов ТОВ «Білоцерківвода».

Відведення дощових та талих вод

Існуючий стан

На території індустріального парку відсутня централізована система відводу дощової та талої води.

Проектні пропозиції

Відведення дощового стоку з території індустріального парку планується закритою мережею дощової каналізації з підключенням її до існуючого колектору дощової каналізації відповідно до проекту, який буде розроблений після отримання технічних умов.

Теплопостачання

Існуючий стан

На території індустріального парку відсутня централізована система теплопостачання.

Проектні пропозиції

Відповідно до розробленого детального плану території індустріального парку на його території передбачається будівництво газової котельні, а також твердопаливної котельні з

майданчиком для зберігання твердого палива, які зможуть забезпечити потреби в теплопостачанні та гарячій воді першого(их) учасника(ів) парку. В подальшому буде розглядатися питання щодо будівництва індивідуальних котельнь для кожного резидента та, за умови заповнення індустріального парку достатньою кількістю резидентів, централізованої котельної або підключення до теплових мереж м. Біла Церква, в т.ч. з метою використання пари в технологічних потребах резидентів індустріального парку.

Розмір необхідного теплового потоку для промислової та адміністративної забудови відповідно до прийнятої забезпеченості опаленням, вентиляцією, гарячим водопостачанням, буде визначено згідно вимог 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

Найближча пожежна частина (ПРЧ №1) розміщена на території м. Біла Церква по вул. Леваневського, 157а (2 пожежні машини), відстань до якої становить 1,8 км.

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

Протипожежні заходи передбачають розміщення трьох пунктів пожежогасіння (насосна станція) та пожежних резервуарів на території індустріального парку. 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 від 158,6 м до 175,3 м. Максимальний перепад висот складає 16,7 м.



Рис.6. Схема існуючого вертикального планування території індустріального парку

Проектні пропозиції

За результатами обстеження території, аналізу природних умов, вивчення наявного картографічного і планового матеріалів, а також враховуючи архітектурно-планувальні рішення та перспективи розвитку території індустріального парку визначився комплекс заходів з інженерної підготовки та захисту території.

Для підготовки основи під виробничу забудову необхідно виконати більш детальне інженерно-геологічне та інженерно-будівельне обстеження ділянок під будівлі і споруди.

На земельній ділянці необхідно зняти плідородний шар ґрунту. В зв'язку з наявністю перепаду висот на території майбутнього індустріального парку необхідно провести земельні роботи з вирівнювання відміток поверхні відповідно до проектних рішень, які будуть розроблені на об'єкти, що будуть будуватися в межах парку.

Схема перспективного вертикального планування території індустріального парку, що наведена на рис. 7, виконана з урахуванням наступних вимог:

- максимального збереження рельєфу (відмітки коливаються в межах 158,6 м до 175,3);
- відведення поверхневих вод зі швидкостями, які виключають ерозію ґрунтів;
- мінімального обсягу земляних робіт;
- мінімального дисбалансу земляних мас.

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.



**Рис.7. Схема перспективного вертикального планування території
індустріального парку**

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 вулицями Західний Проїзд, Заводська, Івана Кожедуба. При цьому, вул. Івана Кожедуба з'єднує ділянку із автодорогою М-05 «Київ – Одеса», а вулицями Західний Проїзд та Заводська можна дістатися зазначеної автотраси через вул. Леваневського. Автодорога М-05 характеризується хорошою якістю дорожнього покриття (після капітального ремонту, проведеного у 2016-2018 рр.), а також достатньою пропускною здатністю (дві смуги в кожную сторону).

На даний момент облаштовані заїзди на територію ділянки індустріального парку відсутні. Таким чином, для забезпечення можливості повноцінного функціонування індустріального парку буде необхідно провести ряд заходів з організації заїздів, як зазначено на рисунку 8.

5. Строк, на який створюється індустріальний парк «Біла Церква 2»

Індустріальний парк створюється строком на 50 років з дати прийняття рішення ТОВ «Індустріальний парк «Біла Церква 2» про створення індустріального парку «Біла Церква 2».

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.

7. Орієнтовні сумарні обсяги споживання енергоресурсів, води тощо, необхідна транспортна інфраструктура та план забезпечення відповідними ресурсами індустріального парку

7.1. Орієнтовні обсяги споживання ресурсів

Загальні параметри інженерного забезпечення індустріального парку розраховувались за аналоговим принципом на основі аналізу та обробки параметрів ряду індустріальних парків, а також виходячи із опрацьованих запитів потенційних резидентів парку. Необхідні обсяги постачання ресурсів в подальшому, за потреби, можуть бути скориговані.

Планується, що індустріальний парк матиме наступні техніко-економічні показники, в тому числі потребу в орієнтовних сумарних обсягах споживання ресурсів, що відображено у таблиці 1.

Таблиця 1. Основні техніко-економічні показники

№ п/п	Назва показників	Одиниця виміру	Значення показників				
			Існуючий стан	Етап №1 (2021-2022)	Етап №2 (2024-2026)	Етап №3 (2028-2030)	Повний розвиток
1	Територія						
1.1	Загальна територія ІП, у тому числі:	га	34,7138	34,7138	34,7138	34,7138	34,7138
1.2	Площа твердого покриття	м ²	-	9 000	18 000	31 500	45 000
1.3	Площа забудови, включаючи інфраструктурні об'єкти	м ²	-	25 800	51 600	90 300	129 000
1.4	Загальна площа будівель	м ²	-	28 380	56 760	99 330	141 900
1.5	Площа озеленення	м ²	-	34 628	69 255	121 197	173 138
2	Чисельність працюючих		2	120	300	600	1 100
3	Відкриті автостоянки, в тому числі	маш/місць	-	54	77	111	158
3.1	легкового автотранспорту	маш/місць	-	46	66	94	134
3.2	вантажного автотранспорту	маш/місць	-	8	12	17	24
4	Інженерні мережі						
4.1	Електропостачання:						
4.1.1	розрахункова потужність	МВт	-	8,2	10,0	15,0	20,0
4.1.2	річне споживання	МВт/рік	-	25 978	55 555	65 555	75 555
4.2	Газопостачання:						
4.2.1	розрахункова потужність	м ³ /год.	-	1 500	3 500	4 000	5 000
4.2.2	річне споживання	тис. м ³ /рік	-	10 800	16 036,4	16 945,5	18 763, 6
4.3	Водоспоживання:						
4.3.1	розрахункова потужність	м ³ /доба	-	1 224	1 224	1 224	1 224
4.3.2	річне споживання	м ³ /рік	-	403 920	205 920	321 305	355 920
4.4	Каналізація:						
4.4.1	розрахункова потужність	м ³ /доба	-	600	720	780	900
4.4.2	річне споживання	м ³ /рік	-	198 000	228 000	243 000	273 000
4.5	Теплопостачання:						
4.5.1	річне споживання	Гкал/рік	-	-	-	-	-
5.	Транспортна інфраструктура						
5.1	Довжина автомобільних доріг	м.	-	680	1 360	2 380	3 400
5.2	Довжина з/д колії	м.	-	-	1 200	1 200	1 200

7.1.1. Газопостачання

Виходячи із можливого розміщення на території індустріального парку підприємств, що здійснюють переробку агросировини/виробництво харчових продуктів, та їх технологічні потреби в парі, зберіганні зернових та їх сушці, передбачаються потужності та споживання газу в обсягах, наведених у таблиці нижче. Зазначені потужності можуть задовольнити технологічні потреби та потреби в опаленні об'єктів нерухомого майна, які належатимуть резидентам індустріального парку.

Таблиця 2. Розрахунок обсягів газопостачання індустріального парку

Потреба у газі								
	Площа освоєння, га	Максимальне очікуване споживання, м ³ /год, га	Коефіцієнт корекції гнучкості	Максимальна очікувана потужність, м ³ /год	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Очікуване споживання газу, тис. м ³ /рік	Середнє очікуване споживання тис. м ³ /рік/га
Існуючий стан	-	-	-	-	-	-	-	-
Етап №1	6,9	196	1,1	1 500	24	330	10 800,0	1 555,6
Етап №2	13,9	229	1,1	3 500	8, 24	120, 250, 330	16 036,4	1 154,9
Етап №3	24,3	150	1,1	4 000	8, 24	120, 250, 330	16 945,5	697,4
Повний розвиток	34,7	131	1,1	5 000	8, 24	120, 250, 330	18 763,6	540,5

Зазначені потужності можуть коригуватися на різних етапах розвитку індустріального парку в залежності від розміщених на його території об'єктів та їх потреб в газопостачанні.

7.1.2. Електроенергія

Виходячи із можливого розміщення на території індустріального парку підприємств, що здійснюють переробку агросировини/виробництво харчових продуктів, та їх технологічних потреб, передбачаються потужності та споживання електроенергії в обсягах, наведених у таблиці нижче.

Таблиця 3. Розрахунок потреби в електроенергії індустріального парку

Потреба у електроенергії								
	Площа освоєння, га	Максимальне очікуване споживання, кВт/год, га	Коефіцієнт корекції гнучкості	Максимальна очікувана потужність, МВт	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Очікуване споживання електроенергії, МВт/год., рік	Середнє очікуване споживання МВт/год., рік/га
Існуючий стан	-	-	-	-	-	-	-	-
Етап №1	6,9	945	1,25	8,2	24	330	25 978	3 741,7
Етап №2	13,9	576	1,25	10,0	8, 24	250, 330	55 555	4 000,9
Етап №3	24,3	494	1,25	15,0	8, 24	250, 330	65 555	2 697,8
Повний розвиток	34,7	461	1,25	20,0	8, 24	250, 330	75 555	2 176,5

Виходячи із прогнозованої галузевої структури підприємств індустріального парку за умови його повного розвитку, очікувана потреба в потужності електроенергії становитиме приблизно 20 МВт, що еквівалентно 75,6 тис. МВт/год річного споживання.

Зазначені потужності можуть коригуватися на різних етапах розвитку індустріального парку в залежності від розміщених на його території об'єктів та їх потреб в електроенергії.

7.1.3. Водопостачання

Виходячи із можливого розміщення на території індустріального парку підприємств, що здійснюють переробку агросировини/виробництво харчових продуктів, та їх технологічних потреб, передбачаються значні потужності та споживання води в обсягах, наведених у таблиці нижче.

Таблиця 4. Розрахунок потреби у воді індустріального парку

Потреба у воді								
	Площа освоєння, га	Максимальне очікуване споживання, м³/доба, га	Коефіцієнт корекції гнучкості	Максимальна очікувана потужність, м³/доба	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Очікуване споживання води, м³/рік	Середнє очікуване споживання м³/рік, га
Існуючий стан	-	-	-	-	-	-	-	
Етап №1	6,9	176,3	1,0	1 224	24	330	403 920	58 178,6
Етап №2	13,9	88,1	1,0	1 224	8, 24	250,330	205 920	14 829,8
Етап №3	24,3	50,4	1,0	1 224	8, 24	250,330	321 305	13 222,6
Повний розвиток	34,7	35,3	1,0	1 224	8, 24	250,330	355 920	10 253,0

7.1.4. Каналізація

Виходячи із можливого розміщення на території індустріального парку підприємств, що здійснюють переробку агросировини/виробництво харчових продуктів, та їх технологічні особливості, планується, що потужності та обсяги стоків будуть значно менші за потужності та споживання води

Прогнозовані потужності та обсяги стоків, наведені у таблиці нижче.

Таблиця 5. Розрахунок обсягів стічних вод індустріального парку

Розрахунок стічних вод								
	Площа освоєння, га	Максимальна очікувана потреба стоку, м³/доба, га	Коефіцієнт корекції гнучкості	Максимальна очікувана потужність, м³/доба	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Очікувана потреба стоку, м³/рік	Середня очікувана потреба стоку, м³/рік, га
Існуючий стан	-	-	-	-	-	-	-	
Етап №1	6,9	86,4	1,0	600	24	330	198 000	28 518,9
Етап №2	13,9	51,9	1,0	720	8, 24	250,330	228 000	16 420,0
Етап №3	24,3	32,1	1,0	780	8, 24	250,330	243 000	10 000,1
Повний розвиток	34,7	25,9	1,0	900	8, 24	250,330	273 000	7 864,3

Виходячи із прогнозованої галузевої структури підприємств, також передбачається будівництво 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

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



В результаті аналізу необхідних інженерних мереж та облаштування земельної ділянки, на якій планується створення та функціонування індустриального парку, було встановлено схему забезпечення об'єкту інженерними мережами в необхідних обсягах та складено перелік заходів, що є обов'язковими для її реалізації, а саме:

- 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;
- будівництво залізничної колії.

2. Електропостачання індустріального парку (планована максимальна потужність – 20 МВт) передбачає виконання наступних заходів:

- будівництво опорної розподільчої підстанції (ОРПС) 35/10кВ;
- будівництво двох трансформаторних підстанцій (ТП-10/0,4кВ) та організація їх живлення кабельними лініями 10кВ від проектованої ОРПС;
- розподіл електроенергії кабельними мережами 0,4кВ від перспективних ТП-10/0.4кВ.

3. Теплопостачання першого(их) учасника(ів) буде забезпечуватися газовою та твердопаливною котельнями, будівництво яких планується на території парку. В

подальшому буде розглядатися питання щодо будівництва індивідуальних котельнь для кожного резидента та централізованої котельної або підключення до теплових мереж м. Біла Церква.

4. Газопостачання індустріального парку (максимальна потужність – 5 000 м³/год.) передбачає виконання наступних заходів:

- будівництво ГРП та його приєднання до існуючих мереж газопроводу високого тиску;
- будівництво ШРП та їх приєднання мережею газопроводів середнього тиску до ГРП;
- будівництво газопроводів низького тиску від ШРП та їх підключення до перспективних виробничих територій, що вирішуватиметься при проектуванні об'єктів індустріального парку.

5. Водопостачання індустріального парку (максимальна потужність – 1 224 м³/д.) передбачає виконання наступних заходів:

- будівництво кільцевої системи водопостачання з її підключенням до існуючих мереж ТОВ «Білоцерківвода»;
- буріння артезіанських свердловин;
- будівництво розгалуження водоводу до перспективних об'єктів парку, що вирішуватиметься при проектуванні об'єктів індустріального парку.

6. Водовідведення індустріального парку (максимальна потужність – 900 м³/доба) потребує виконання таких заходів:

- влаштування двох незалежних гілок (робочої та резервної) напірної каналізації, яка матиме локальні очисні споруди та каналізаційну насосну станцію (КНС);
- будівництво локальних очисних споруд;
- будівництво каналізаційної насосної станції (КНС) та її підключення до міської мережі.

7. Організація рельєфу передбачає зняття плідного шару ґрунту та поетапне вирівнювання по горизонтальній площині до позначки умовного нуля ділянки (перепад висот 8 м), тобто на певних ділянках - зняття частини ґрунту, на інших - підсипання. При цьому, передбачається, що знятого шару ґрунту буде достатньо для підписання. В іншому випадку, буде необхідне довозення або вивезення ґрунту з території парку.

8. План розвитку індустріального парку

Результати аналізу світового досвіду розвитку індустріальних парків, розвитку індустріального парку «Біла Церква», що розташований на двох земельних ділянках загальною площею 24,1419 га та зареєстрований в Реєстрі індустріальних (промислових) парків від 13.04.2018 за №30, а також основних тенденцій розвитку промислової нерухомості України дозволяють виділити ряд параметрів індустріального парку «Біла Церква 2», 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 потреб 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 з інвесторами;

- 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).

З метою ефективного розвитку індустріального парку планується використання досвіду і команди ТОВ «Індустріальний парк «Біла Церква 1», який є ініціатором діючого індустріального парку «Біла Церква».

Після включення індустріального парку в реєстр в короткостроковій перспективі (до 1 року) планується:

- здійснювати заходи з маркетингового просування індустріального парку та проводити роботу із залучення резидентів в індустріальний парк;
- укласти договори з брокерськими компаніями, які спеціалізуються на нерухомості, щодо залучення резидентів парку;
- облаштувати охорону периметру земельної ділянки;
- отримати технічні умови на електропостачання, водопостачання та водовідведення, газопостачання та
- розробити технічну та робочу документацію та побудувати необхідну інженерно-технічну інфраструктуру індустріального парку;
- укласти договір про створення та функціонування індустріального парку з обраною керуючою компанією, а саме - ТОВ «ІНДАСТРІАЛ ПАРК МЕНЕДЖМЕНТ» (ідентифікаційний код – 40542160);
- здійснити належне облаштування території індустріального парку;

В подальшому планується:

1) в середньостроковій перспективі:

- 2021-2022 рр. - заповнення індустріального парку резидентами орієнтовно на 20%;
- 2024-2026 рр. - заповнення індустріального парку резидентами орієнтовно на 40%;
- 2024-2026 рр. - заповнення індустріального парку резидентами орієнтовно на 40%;
- 2028-2030 рр. - заповнення індустріального парку резидентами орієнтовно на 70%;

2) в довгостроковій перспективі (12-15 років) – повний розвиток індустріального парку та

3) на постійній основі - надання сервісів керуючою компанією резидентам парку.

У схемі попереднього плану забудови індустріального парку (рис.9) передбаченні такі рішення:

- 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;
- можливість отримання статусу еко-індустріального парку завдяки кластерній спеціалізації (пов'язаності технологічних процесів резидентів, їх співпраця в ланцюгу

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.



- зона адміністративного призначення;
- зони виробничого призначення;
- зони інженерного забезпечення;
- зони відпочинку працівників;
- пункт митного контролю;
- паркувальні майданчики для легкового та вантажного транспорту;
- автомобільні дороги за залізнична колія.

29

безалкогольних напоїв, текстильне виробництво, виробництво одягу, виробництво паперу та паперових виробів, складське господарство та інші галузі, сумісні із вищезазначеними.

Попередньою схемою забудови індустріального парку розмір ділянок для розміщення кожного резидента пропонується визначити в діапазоні орієнтовно від 1 до 10 га. При цьому північно-західна частина парку орієнтована для розміщення технологічної зони, адміністративно-побутової будівлі та «якірного» підприємства з перспективною ділянкою освоєння площею до 10 га, на якій планується розмістити виробничі приміщення та елеваторно-мукомольний комплекс.

Південна частина розрахована на розміщення середніх підприємств площею ділянок біля 1 га та площею будівель до 5 000 м², східна частина розрахована на крупні підприємства з площею ділянок біля 4 га та площею будівель до 15 000 - 20 000 м².

Площа будівель може варіюватися від 4 000 м² до 31 500 м² на етапі повного розвитку. При цьому, можливе будівництво в декілька черг та пускових комплексів.

Рішення щодо експлікації на місцевості, площ, конфігурацій будівель та черг будівництва буде прийматися кожним резидентом окремо.

Таким чином, допускається відхилення від попередньої схеми забудови, а також розміщення менших виробничих об'єктів компаній МСБ або розташування декількох невеликих виробництв в одному приміщенні.

В зонах інженерного забезпечення на даний момент передбачається розміщення наступних допоміжних будівель та споруд:

- трьох пунктів пожежогасіння (насосна станція) та пожежних резервуарів;
- газорозподільного пункту;
- двох трансформаторних підстанцій;
- артезіанської свердловини;
- пункту митного контролю;
- двох котельнь(газової та твердопаливної з майданчиком для зберігання твердого палива);
- локальних очисних споруд з каналізаційною насосною станцією;
- очисних споруд дощової каналізації з резервуаром для очищеної дощової води;
- чотирьох контрольно-пропускних пунктів.

Зона відпочинку включає майданчики для відпочинку та озеленені території.

Розміщення пункту митного контролю передбачається поруч з майданчиком завантаження/розвантаження грузів та транспортом.

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 інженерних мереж та інфраструктури індустріального парку наведені в Таблиці 6.

Таблиця 6. Орієнтовні капіталовкладення у облаштування індустріального парку (кумулятивно)

№ п.п.	Найменування показника	Етап №1 (2021-2022)		Етап №2 (2024-2026)		Етап №3 (2028-2030)		Повний розвиток	
		Тис. дол. США	Тис. грн.	Тис. дол. США	Тис. грн.	Тис. дол. США	Тис. грн.	Тис. дол. США	Тис. грн.
1.	Газопостачання	121,1	3 547,5	282,5	8 277,5	322,9	9 460,0	403,6	11 825,0
2.	Електропостачання	1 220,2	35 752,0	1 488,1	43 600,0	2 232,1	65 400,0	2 976,1	87 200,0
3.	Водопостачання	26,1	765,0	26,1	765,0	26,2	765,0	26,1	765,0
4.	Каналізація	129,0	3 779,3	154,8	4 535,1	167,7	4 913,0	193,5	5 668,9
5.	Відведення дощових та талих вод	19,6	575,2	39,3	1 150,4	68,7	2 013,2	98,2	2 876,0
6.	Вертикальне планування	198,9	5 827,0	397,7	11 653,9	696,1	20 394,4	994,4	29 134,8
7.	Автодороги	159,5	4 673,6	319,0	9 347,1	558,3	16 357,5	797,5	23 367,8
8.	Залізнодорожна колія	0	0	426,6	12 500,0	426,6	12 500,0	426,6	12 500,0
	Разом	1 874,4	54 919,4	3 134,1	91 829,1	4 498,4	131 803,1	5 916,0	173 337,5

Вартість облаштування інженерних мереж та інфраструктури розрахована, виходячи із поточної вартості виконання відповідних робіт та матеріалів (включаючи податок на додану вартість) на внутрішньому ринку, із застосуванням прогнозного середньорічного курсу гривні до долару США (29,3 грн. за 1 дол. США), закладеного у Державний бюджет України на 2018 р.

Передбачається, що частина устаткування, обладнання, комплектуючих до них та матеріалів з метою облаштування індустріального парку буде іноземного виробництва. Однак, враховуючи те, що їх закупівлю на даний момент планується здійснюватися виключно у українських компаній, ефект від сплати мита не розраховувався.

9.2. Будівництво об'єктів індустріального парку

Фінансування створення та функціонування індустріального парку «Біла Церква 2» здійснюватиметься ініціатором створення ТОВ «Індустріальний парк «Біла Церква 2», керуючою компанією та учасниками індустріального парку.

Виходячи із здійсненого аналізу досвіду та перспективи розміщення на території парку автоматизованих підприємств, що здійснюють переробку агросировини/виробництво харчових продуктів, легкої промисловості та складського господарства, індустріальний парк «Біла Церква 2» здатен залучити у вигляді

інвестицій 4,5 - 6,6 млн. дол. США в залежності від етапу розвитку парку та створити до 1 100 робочих місць (за умови повного розвитку парку). Таким чином, очікувана загальна сума інвестицій у повний розвиток та функціонування індустріального парку становитиме біля 4 538,9 млн. грн. (154,9 млн. дол. США за прогнозним курсом 29,3 грн. за 1 дол. США, закладеним у Державний бюджет України на 2018 р.).

Загальний обсяг інвестицій (з розподілом по етапах) в індустріальний парк «Біла Церква 2» та джерела фінансування наведено в Таблиці 7.

Таблиця 7. Загальний обсяг інвестицій та джерела фінансування індустріального парку (кумулятивно)

№ п.п.	Показник / Джерела фінансування	Етап №1 (2021-2022)		Етап №2 (2024-2026)		Етап №3 (2028-2030)		Повний розвиток	
		Тис. дол. США	Тис. грн.	Тис. дол. США	Тис. грн.	Тис. дол. США	Тис. грн.	Тис. дол. США	Тис. грн.
1.	Облаштування інженерних мереж та інфраструктури індустріального парку:	1 874	54 919	3 134	91 829	4 498	131 803	5 916	173 338
1.1.	ТОВ «Індустріальний парк «Біла Церква 2»	1 125	32 952	1 881	55 097	2 699	79 082	3 550	104 003
1.2.	Керуюча компанія	187	5 492	313	9 183	450	13 180	592	17 334
1.3.	Інші джерела	562	16 476	940	27 549	1 350	39 541	1 775	52 001
2.	Вартість об'єктів індустріального парку, в т.ч.:	44 000	1289 200	65 000	1 904500	109 263	3201406	148 995	4365554
2.1.	ТОВ «Індустріальний парк «Біла Церква 2»	2 200	64 460	3 250	95 225	5 463	160 070	7 450	218 278
2.2.	Керуюча компанія	2 200	64 460	3 250	95 225	5 463	160 070	7 450	218 278
2.3.	Учасники індустріального парку	22 000	644 600	32 500	952 250	54 632	1 600 703	74 498	2 182 777
2.4.	Інвестори, банківське фінансування	17 600	515 680	26 000	761 800	43 705	1 280 562	59 598	1 746 221
3.	Загальний обсяг інвестицій	45 874	1344120	68 134	1996329	113 761	3333209	154 911	4538891
4.	Сума інвестицій на 1 га	6 608	193 600	4 907	143 771	4 682	137 171	4 463	130 752

Передбачається, що ініціатор створення індустріального парку інвестує 60% вартості облаштування інфраструктури парку, а додаткові кошти на зазначену мету будуть виділені керуючою компанією, а також отримані з інших джерел. При цьому, будівництва та облаштування об'єктів, що будуть розташовані на території парку, в основному, планується за рахунок учасників, інвесторів та банківського фінансування, які разом мають інвестувати орієнтовно до 90% вартості зазначених об'єктів.

10. Організаційна модель індустріального парку

Індустріальний парк «Біла Церква 2» 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 «Біла Церква 2» є Товариство з обмеженою відповідальністю «Індустріальний парк «Біла Церква 2».

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 2» виглядає наступним чином:

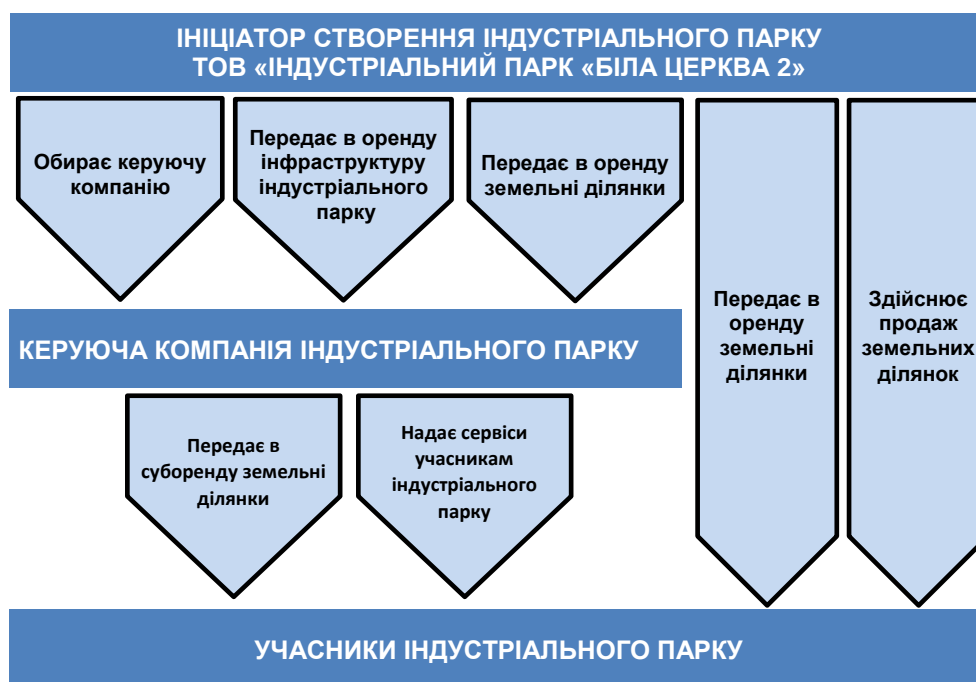


Рис.10. Схема організаційної моделі індустріального парку

Відповідно до Закону України "Про індустріальні парки" керуюча компанія індустріального парку визначається ініціатором створення індустріального парку - ТОВ «Індустріальний парк «Біла Церква 2».

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 (за необхідності) 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 2»:

- 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 вирішенню соціально-економічних проблем м. Біла Церква, в т.ч. зниження маятникої міграції трудових ресурсів міста до Києва;
- підвищення рівня доходів у регіоні.

Всі подальші розрахунки зроблені із застосуванням прогнозного середньорічного курсу гривні до долару США (29,3 грн. за 1 дол. США), закладеного у Державний бюджет України на 2018 р.,

11.2. Залучення інвестицій

Виходячи з проведеного аналізу, можна вважати, що індустріальний парк «Біла Церква 2» здатен залучити у вигляді інвестицій на 1 га території до 4,5 - 6,6 млн. дол. США в залежності від етапу розвитку парку. Очікувана загальна сума інвестицій, сума інвестицій із розрахунку на 1 га освоєної площі парку та 1 м² побудованих будівель і споруд в залежності від етапу розвитку індустріального парку, включаючи облаштування інженерних мереж, інфраструктури та будівництво об'єктів індустріального парку, становитиме:

Таблиця 8. Обсяг інвестицій в індустріальний парк (кумулятивно)

№ п.п.	Показник	Етап №1 (2021-2022)		Етап №2 (2024-2026)		Етап №3 (2028-2030)		Повний розвиток	
		Тис. дол. США	Тис. грн.	Тис. дол. США	Тис. грн.	Тис. дол. США	Тис. грн.	Тис. дол. США	Тис. грн.
1.	Загальний обсяг інвестицій, в т.ч.:	45 874	1 344 120	68 134	1 996 329	113 761	3 333 209	154 911	4 538 891
1.1.	Вартість будівель і споруд	13 008	381 120	26 015	762 240	45 526	1 333 919	65 038	1 905 599
1.2.	Вартість устаткування, обладнання та комплектуючих	24 880	728 998	30 324	888 492	48 560	1 422 800	63 118	1 849 370
1.3.	ПДВ, що підлягає сплаті	7 646	224 020	11 356	332 722	18 960	555 535	25 819	756 482
1.4.	Мито при ввезенні устаткування, обладнання та комплектуючих	341	9 982	439	12 876	715	20 955	937	27 441
2.	Звільнення від пайової участі	(260)	(7 622)	(520)	(15 245)	(911)	(26 678)	(1 301)	(38 112)
3.	Сума інвестицій на 1 га	6 607,5	193 600,2	4 906,8	143 770,6	4 681,6	137 171,0	4 462,5	130 751,8
4.	Сума інвестицій на 1 м²	1,616	47,362	1,200	35,171	1,145	33,557	1,092	31,987

Більший розмір інвестицій на початкових стадіях розвитку індустріального парку

пояснюється необхідністю інвестування у технологію, більшу частину обладнання, потужності інженерних мереж та інфраструктуру. При цьому, на подальших стадіях досягається ефект масштабу, тобто збільшення використання мереж, освоєння території, будівництво будівель і споруд вимагатиме значно менших інвестицій.

Прогнозується, що при здійсненні будівництва та облаштування інфраструктури та об'єктів індустріального парку вся вартість устаткування, обладнання, комплектуючих до них, матеріалів та робіт включатиме податок на додану вартість, який буде сплачений в державний бюджет при імпорті матеріалів, устаткування обладнання або безпосередньо постачальникам / надавачам послуг при закупівлі на внутрішньому ринку. Розрахунок суми ПДВ, зазначеної в п.1.3. таблиці 7, зроблений відповідно до діючої ставки податку на додану вартість (20% згідно статті 193 Податкового Кодексу України).

Передбачається, що учасники індустріального парку «Біла Церква 2» зможуть скористатися наступними стимулами та преференціями при будівництві об'єктів та веденні господарської діяльності на території індустріального парку:

- 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) відповідно до норм Закону України «Про індустріальні парки».

На даний момент конкретний перелік устаткування, обладнання та комплектуючих, що буде використовуватися учасниками для облаштування об'єктів в межах індустріального парку, не визначений. Але припускається, що орієнтовно 80% таких товарів буде імпортовано з країн ЄС, з яким Україною укладено договір про Зону вільної торгівлі. Виходячи із планованої галузевої структури індустріального парку та можливості скористатися вищезазначеними стимулами та преференціями, припускається, що учасниками парку буде сплачуватися мито в середньому в розмірі 1,7-1,9% від вартості імпортованого устаткування, обладнання та комплектуючих до них.

Розмір звільнення від пайової участі у розвиток місцевої інфраструктури визначений із розрахунку 2% від вартості будівель і споруд. За основу взятий розмір пайової участі, який застосовується при будівництві комерційних об'єктів в місті Біла Церква та прилеглих селищах. Розмір ПДВ та мита, що підлягатимуть сплаті при будівництві та облаштуванні інфраструктури та об'єктів індустріального парку, значно перевищують суму пайової участі, що недоотримає місцевий бюджет. Таким чином, надання такої преференції виглядає доцільним кроком для залучення значної суми інвестицій в регіон, сплати ПДВ та мита при облаштуванні інфраструктури та об'єктів індустріального парку.

11.3. Створення робочих місць

Враховуючи плановану галузеву структуру індустріального парку та високий рівень автоматизації технологічних процесів, в залежності від етапу становлення парку, загальна кількість зайнятих може скласти від 120 до 1 100 осіб та від 17 до 32 працівників на 1 га освоєної площі.

Таблиця 9. Кількість зайнятих на території індустріального парку

Показник	Етап №1 (2021-2022)	Етап №2 (2024-2026)	Етап №3 (2028-2030)	Повний розвиток
Чисельність працюючих, осіб	120	300	600	1 100
Чисельність працюючих, осіб / га	17	22	25	32

Поетапне збільшення працюючих пояснюється збільшенням завантаженості виробничих потужностей підприємств, що працюватимуть на території індустріального парку, та необхідністю найму більшої кількості обслуговуючого персоналу.

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.

Згідно базового сценарію Прогнозу економічного і соціального розвитку України на 2019-2021 роки, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 11 липня 2018 р. № 546, планується підвищення рівня мінімальної заробітної плати протягом всього прогнозованого періоду (у середньому щорічно на 7-9 відсотків у 2019-2021 роках, урахувавши зростання на 11-14 відсотків у 2019 році), зростання номінальної середньомісячної заробітної плати (брутто), яка у 2021 році прогнозується на рівні 12 835 грн. (у 2019 році – 10 129 гривень), при цьому її зростання з урахуванням індексу споживчих цін в середньому у 2019-2021 роках становитиме 6,4 відсотка (у 2019 році – 6,9 відсотка). Також, передбачається, що НБУ й надалі проводитиме політику таргетування інфляції із поступовим зменшенням Індексу споживчих цін з 108,7 % у 2019 році до 105,5% у 2021 році.

Таким чином, припустивши, що протягом розвитку індустріального парку після 2021 року ІСП буде щорічно становити 105,0% до попереднього року, а мінімальна та середньомісячна заробітна плата в країні буде індексуватися на рівень ІСП, можна спрогнозувати наступні показники мінімальної, середньомісячної заробітної плати та рівня оплати праці працівників індустріального парку:

Таблиця 10. Показники оплати праці персоналу на території індустріального парку

№ п.п.	Показник	2018 (факт)	2021 (прогноз)	2026 (план)	2030 (план)	2035 (план)
1.	Мінімальна заробітна плата, грн.	3 723	4 600 - 4 859	5 870 – 6 201	7 135 - 7 538	9 107 - 9 620
2.	Індекс споживчих цін, відсотків	112,6 ¹	105,5	105,0	105,0	105,0
3.	Середньомісячна заробітна плата (брутто) по країні, грн.	7 974 ²	12 835	16 381	19 911	25 412
4.	Середньомісячна заробітна плата працівників в межах ІП, грн.	-	14 576	18 604	22 613	28 860
5.	Місячний фонд оплати праці, тис. грн.,	-	1 749,2	5 581,1	13 567,6	31 746,2
6.	Річний фонд оплати праці, тис. грн.	-	20 989,9	66 972,7	162 811,5	380 954,3

Згідно даних Державної служби статистики України середньомісячна заробітна плата штатних працівників у I кварталі 2018 року в середньому становила:

- Україна: 7 974 грн.;
- Київська область: 8 206 грн.;
- м. Біла Церква: 6 509 грн.;
- Білоцерківський район: 5 813 грн.

¹ Станом на кінець II кварталу 2018 року (до відповідного періоду попереднього року).

² Станом на I квартал 2018 року.

Рівень заробітної плати в Білоцерківському районі значно нижче, ніж в Київській області та Україні в цілому. Це пояснюється віддаленістю від Києва та відсутністю достатньої кількості робочих місць для економічно активного населення району, що змушує людей займатися підприємницькою діяльністю або шукати роботу за межами району.

Таким чином, передбачається, що індустріальний парк стане точкою зростання для збільшення рівня оплати праці в регіоні, та припускається, що середня заробітна плата в індустріальному парку «Біла Церква 2» буде збільшуватися пропорційно до збільшення мінімальної заробітної плати та перевищуватиме прогнозоване значення середньомісячної заробітної плати (брутто) в країні.

11.5. Збільшення обсягів промислового виробництва регіону

На території парку планується розміщувати експортоорієнтовані підприємства, що вироблятимуть сертифіковану продукцію за принципами «ощадливого виробництва», яка буде конкурентноздатна на світових ринках.

Прогнозується, що перші резиденти почнуть виробляти продукцію в межах індустріального парку в 2021-2022 рр. Доля експорту на початковому етапі складатиме орієнтовно 40% від загальної вартості реалізованої продукції із її поступовим збільшенням до 50% та етапі повного розвитку парку.

Таблиця 11. Обсяг промислового виробництва на території ІП

Показник	Етап №1 (2021-2022)		Етап №2 (2024-2026)		Етап №3 (2028-2030)		Повний розвиток	
	Тис. дол. США	Тис. грн.	Тис. дол. США	Тис. грн.	Тис. дол. США	Тис. грн.	Тис. дол. США	Тис. грн.
Обсяг реалізованої продукції	27 400	802 820	58 700	1719910	76 310	2235883	88 050	2579865
Обсяг реалізованої продукції / га	3 947	115 634	4 227	123 864	3 140	92 013	2 536	74 318
Продажі на території України	-	481 692	-	945 950	-	1221136	-	1289933
Частка локальних продажів, %		60%		55%		55%		50%
Експорт	10 960	-	26 415	-	34 633	-	44 025	-
Частка експорту, %	40%		45%		45%		50%	

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.

Прогнозні дані визначено у відповідності до базового сценарію Прогнозу економічного і соціального розвитку України на 2019—2021 роки, затвердженого

Постановою Кабінету Міністрів України від 11 липня 2018 р. № 546.

Таким чином, передбачається, що ставки зазначених податків залишаться на діючому рівні та не відбудеться перехід на податок на виведений капітал.

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 2024 року.

При цьому, спираючись на аналіз відповідних галузей переробної промисловості, можна зробити припущення, що прибутковість підприємств, розміщених в парку може досягати 10%, а розмір податку на прибуток підприємств становитиме 18% від чистого прибутку (базова ставка відповідно до статті 136 діючої редакції Податкового Кодексу України).

Прогнозований річний прибуток резидентів індустріального парку, та розмір платежів з податку на прибуток до бюджету наведені у наступній таблиці:

Таблиця 11. Прибуток та податок на прибуток резидентів ІП, тис. грн.

Показник	Етап №1 (2021-2022)	Етап №2 (2024-2026)	Етап №3 (2028-2030)	Повний розвиток
Прибуток резидентів парку	0	171 991	223 588,3	257 986,5
Податок на прибуток	0	30 958,4	40 245,9	46 437,6

Податки та збори, що стягуються від заробітної плати працівників

Прогнозована річна сума податку на доходи фізичних осіб, єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування та інших зборів в залежності від етапу розвитку індустріального парку відображені у таблиці 12.

Таблиця 12. Податок на доходи фізичних осіб, єдиний внесок на загальнообов'язкове державне соціальне страхування та інші збори

Показник	2021	2026	2030	2035
Чисельність працюючих, осіб	120	300	600	1 100
Середньомісячна заробітна плата працівників в межах ІП, грн.	14 576	18 604	22 613	28 860
Місячний фонд оплати праці, тис. грн.,	1 749,2	5 581,1	13 567,6	31 746,2
Річний фонд оплати праці, тис. грн.	20 989,9	66 972,7	162 811,5	380 954,3
Податок на доходи фізичних осіб, тис. грн.	3 778,2	12 055,1	29 306,1	68 571,8
Єдиний соціальний внесок	4 617,8	14 734	35 818,5	83 810
Військовий збір	314,8	1 004,6	2 442,2	5 714,3
Податки та збори разом	8 710,8	27 793,7	67 566,8	158 096,1

Прогнозована річна сума податку на доходи фізичних осіб, розрахована від середньомісячної заробітної плати на працівника та діючої ставки податку на доходи фізичних осіб (18%).

Річна сума єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування розрахована із ставки 22% від загального фонду заробітної плати. Прогнозується, що розмір заробітної плати на жодного працівника не перевищуватиме максимальний розміру нарахування ЄСВ.

Річна сума військового збору розрахована із ставки 1,5% від загального фонду

заробітної плати.

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 продукції, реалізованої на внутрішньому ринку та на експорт.

Враховуючи прогнозовану галузеву спеціалізацію індустріального парку, матеріаломісткість підприємств, що планується розташовувати на території парку, на початкових етапах становитиме 48% із її зменшенням до 45% на подальших етапах.

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, тис. грн.

Назва показника	Етап №1 (2021-2022)	Етап №2 (2024-2026)	Етап №3 (2028-2030)	Повний розвиток
Вартість продукції, реалізованої на внутрішньому ринку	481 692,0	945 950,0	1 221 136,0	1 289 933,0
Матеріаломісткість продукції, реалізованої на внутрішньому ринку та на експорт	385 353,6	825 556,8	1 006 147,4	1 160 939,3
Податковий кредит	77 070,7	165 111,4	201 229,5	232 187,9
Податкове зобов'язання	96 338,4	189 190,1	244 227,2	257 986,5
Податок на додану вартість	19 267,7	24 078,7	42 997,8	25 798,7

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 відсотка від вартості одиниці площі ріллі по області. Нормативна грошова оцінка ріллі по Київській області станом на 01.01.2018 року становить 26 194,09 грн./га.

Таким чином, загальна річна сума податку на землю, що підлягає сплаті ініціатором створення індустріального парку та його резидентами на поточний момент, становить 4 546 грн. (26194,09*0,005*34,7138).

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, тис. грн.

№ п.п.	Річні платежі до бюджету та державних цільових фондів	Етап №1 (2021-2022)	Етап №2 (2024-2026)	Етап №3 (2028-2030)	Повний розвиток
1.	Податок на прибуток	0	30 958,4	40 245,9	46 437,6
2.	Податок на доходи фізичних осіб	3 778,2	12 055,1	29 306,1	68 571,8
3.	Єдиний соціальний внесок	4 617,8	14 734	35 818,5	83 810
4.	Військовий збір	314,8	1 004,6	2 442,2	5 714,3
5.	Податок на додану вартість	19 267,7	24 078,7	42 997,8	25 798,7
6.	Земельний податок	4 546	4 546	4 546	4 546
	Всього	27 983,1	82 835,3	150 814,9	230 336,8

Наведені вище прогностичні 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 країни та регіону.

Розвиток малого і середнього бізнесу

У випадку відповідності галузевій спеціалізації парку, індустріальний парк «Біла Церква 2» сприятиме потенційним клієнтам сегменту МСБ в розміщенні на території індустріального парку, що включатиме:

- надання пільгових умов купівлі / оренди земельних ділянок / приміщень на території парку;
- допомога в пошуку місцевих бізнес-партнерів та фінансуванні;
- допомога в розширенні ринків збуту і сталої моделі розвитку;
- запровадженні «ощадливого виробництва»;
- інші сервіси, що пропонує індустріальний парк.

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

Також компанії МСБ, що здійснюють реалізацію продукції харчової галузі та легкої промисловості населенню міста, зможуть закуповувати зазначену продукцію у резидентів парку за сприятливими цінами з метою подальшого продажу кінцевим споживачам.

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 2»

Хмурич В.Р.