

ЗАТВЕРДЖЕНО

рішення міської ради

«___» листопада 2021 №_____

Концепція Індустріального Парку "Хотин Invest"

ЗМІСТ

РЕЗЮМЕ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	2
НАЗВА ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	4
ІНІЦІАТОР СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	4
МЕТА, ЗАВДАННЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	5
МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ТА РОЗМІР ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	10
ТЕРМІН НА ЯКИЙ СТВОРЮЄТЬСЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	13
ВИМОГИ ДО УЧАСНИКІВ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	14
ІНФОРМАЦІЯ ПРО ОРІЄНТОВНІ СУМАРНІ ОБСЯГИ СПОЖИВАННЯ ЕНЕРГОРЕСУРСІВ, ВОДИ	15
ПЛАН РОЗВИТКУ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	20
ОРІЄНТОВНІ РЕСУРСИ (ФІНАНСОВІ, МАТЕРІАЛЬНІ, ТЕХНІЧНІ, ТРУДОВІ, ПРИРОДНІ ТОЩО), НЕОБХІДНІ ДЛЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ, ОЧІКУВАНІ ДЖЕРЕЛА ЇХ ЗАЛУЧЕННЯ	23
ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	25
ОЧІКУВАННЯ ТА РЕЗУЛЬТАТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	27
ДОДАТКОВА ІНФОРМАЦІЯ	36

РЕЗЮМЕ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Назва індустриального парку	Індустриальний парку «Хотин Invest»
Ініціатор створення індустриального парку	Хотинська міська рада
Строк, на який створюється індустриальний парк	Створюється терміном на 30 років з дня прийняття рішення про створення індустриального парку
Місце розташування індустриального парку	Україна, 60000, Чернівецька обл., м.Хотин
Розмір земельної ділянки	13,7244 Га
Кадастровий номер	7325010100:01:016:0078
Цільове призначення земельної ділянки	Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій
Категорія земель	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення
Транспортна інфраструктура	Вздовж земельної ділянки проходять два важливі автошляхи: - Н-03 Житомир–Чернівці (частина Європейського автомобільного маршруту E85); - Т2610, який з'єднує Хотин із пунктом перетину кордону з Молдовою у селі Мамалига
Мета створення	· відновлення промислового потенціалу м.Хотин; · впровадження сучасних технологій виробництва; · підвищення інвестиційного іміджу громади; · створення робочих місць; · виробництво харчових продуктів; · збільшення фінансових надходжень до бюджету; · виконання стратегічних документів;
Функціональне призначення	· переробна промисловість; · текстильне виробництво; · дерево-обробне виробництво; · виробництво пластмасових виробів; · виробництво готових металевих виробів;

	· машинобудування; · складські приміщення; · логістичний центр; · професійна наукова та технічна діяльність
Прогнозна кількість робочих міст	1 100 осіб протягом п'яти років (населення на 2021 р. – 18456 осіб)
Орієнтовна загальна сума інвестицій	19,1 млн. грн. - облаштування об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури до меж індустріального парку;
Прогнозні надходження до бюджету усіх рівнів за 10 років функціонування індустріального парку	169,026 млн. грн. (місцевий бюджет) 331,967 млн. грн (державний бюджет)

Концепція індустріального парку (далі – Концепція) в місті Хотин Чернівецької області розроблена відповідно до Закону України «Про індустріальні парки».

Зміст Концепції відповідає вимогам Закону України «Про індустріальні парки». Аналітичні дані, відображені в Концепції, відповідають останнім оновленим статистичним даним міста Хотин та області. Всі фінансові та матеріальні ресурси визначені професійними розрахунками та відповідним техніко-економічним обґрунтуванням.

1. НАЗВА ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Назва індустриального парку – Індустриальний парк «Хотин Invest»; англійською мовою – Khotyn Invest Industrial Park.

2. ІНІЦІАТОР СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Відповідно до пункту 4 частини першої статті 1 Закону України «Про індустриальні парки», а також статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» ініціатором створення індустриального парку є Хотинська міська рада Чернівецької області

Ініціатор створення індустриального парку	Хотинська міська рада
Повне найменування	Хотинська міська рада
Місцезнаходження	60000, Україна, м. Хотин, Чернівецька обл.
Телефон приймальної	+380663010183_____
Електронна адреса	khotyn.gromada@gmail.com

Хотинська міська рада має заключені угоди про партнерство з містами-побратимами: Тиргу-Нямц, Гура Гоморулуй, Хорезу (Румунія) та Валч (Польща).

Хотинська міська територіальна громада розташована в західній частині Чернівецької області на березі річки Дністер, межує з Тернопільською та Хмельницькою областями України. Хотинська ТГ об'єднує 11 населених пунктів, загальна площа – 182.15 км², населення – 18456 осіб.

Адміністративним центром громади є Хотин – місто з тисячолітньою історією, численними архітектурно-культурними пам'ятками, чарівною природою та сучасною розвиненою соціально-економічною інфраструктурою.

Місто Хотин розташоване на Хотинській височині Східноєвропейської рівнини 350 метрів над рівнем моря.

ТРАНСПОРТНА ІНФРАСТРУКТУРА

Територію Хотинської ТГ перетинають два важливі автошляхи:

- Н-03 Житомир–Чернівці (міжнародний транспортний коридор Е85);

- Т2610, який з'єднує Хотин із пунктом перетину кордону з Молдовою у селі Мамалига.

НАЙБЛИЖЧІ ЗАЛІЗНИЧНІ СТАНЦІЇ:

- 20км – з/д м.Кам'янець-Подільський: вантажні та пасажирські перевезення);
- 35км – з/д с.Мамалига: вантажні перевезення; митниця).

НАЙБЛИЖЧИЙ ДІЮЧИЙ АЕРОПОРТ

- 70км – аеропорт «Чернівці»

ПРОМИСЛОВА ТА ІНВЕСТИЦІЙНА ДІЯЛЬНІСТЬ ГРОМАДИ

Відновлення промислового потенціалу міста та сприяння розвитку найбільш перспективних кластерів профільних галузей промисловості, з яких ключовими є:

- легка;
- харчова;
- машинобудування та металообробка;
- промисловість будівельних матеріалів.

ЗАВДАННЯ:

- Створення високотехнологічних виробництв та впровадження механізмів стимулювання до використання новітніх технологій;
- Надання пільг по сплаті місцевих податків для новостворених виробництв;
- Поліпшення бізнес-клімату, створення сприятливих умов розвитку, запровадження механізму співпраці міської влади та суб'єктів підприємництва. Ресурсне та інформаційне забезпечення. Формування інфраструктури підтримки підприємництва.
- Розвиток інвестиційного середовища через євроінтеграційні процеси. Промоція та підвищення іміджу міста, як території привабливої для інвестування та налагодження співробітництва.
- Розвиток логістичної інфраструктури міста.
- Створення сприятливих умов для появи приватних власників, які мають довгострокові інтереси у розвитку приватизованих об'єктів.

3. МЕТА, ЗАВДАННЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

3.1. Мета та завдання створення індустріального парку

Передумови створення індустріального парку:

наявність земельних активів необхідної площі промислового призначення;

наявність інженерних мереж промислової потужності;

сприятливе географічне розміщення на транспортних шляхах держави;

розгалужена транспортна система (автомобільний, залізничний транспорт);

близькість до кордонів країн Євросоюзу та інших європейських країн, зокрема виходу до транскордонного співробітництва – КПП «Мамалига, КПП «Тереблече»;

наявність сільськогосподарської сировини для переробки;

розвинута сфера малого та середнього бізнесу;

наявність кадрового потенціалу, кваліфікованої робочої сили;

можливість перекваліфікації кадрів;

необхідність організації ефективної моделі співіснування та співпраці усіх суб'єктів бізнесу, громади та влади;

патріотична позиція ініціатора у відношенні до регіону та бажання розвивати соціальну активність шляхом реалізації соціальних проєктів;

бажання та готовність міської влади до співпраці.

Виконання поставлених цілей Програми економічного та соціального розвитку Хотинської міської територіальної громади на 2021 рік, Стратегії розвитку Чернівецької області на період до 2027 року та Державної стратегії регіонального розвитку на 2021-2027 роки.

Програмою економічного та соціального розвитку Хотинської міської територіальної громади на 2021 рік визначено цілі та завдання Хотинської міської ради, які спрямовані на:

- стійке економічне зростання Хотинської ОТГ;
- розвиток населених пунктів громади;
- підвищення рівня життя населення;
- залучення інвестицій;
- більш повне використання потенціалу підприємств реального сектору економіки;
- створення сприятливих умов для розвитку підприємницької діяльності;
- раціональне та ефективне використання земельних ресурсів;
- створення сприятливих умов для залучення інвестицій в економіку міста;
- впровадження енергозберігаючих технологій та альтернативних джерел енергії тощо.

Програма економічного та соціального розвитку Хотинської міської територіальної громади на 2021 рік визначає наступні проблеми, що потребують вирішення:

- низька конкурентоспроможність економіки міста на зовнішніх ринках, яка стримується повільним провадженням новітніх технологій, їх високою енергомісткістю, незадовільною якістю активів та їх низькою рентабельністю;
- недостатній рівень державної підтримки інвестиційних проектів;
- незначні можливості міста у процесі надання пільг стратегічним інвесторами;
- складність процедури надання земельних ділянок інвесторам для реалізації проектів та здійснення господарської діяльності.

Створення індустріального парку визначено в Програмі економічного та соціального розвитку Хотинської міської територіальної громади на 2021 рік, як один із шляхів вирішення вищенаведених проблем, оскільки є механізмом для залучення як інвестицій, так і державних коштів для облаштування інфраструктури, а також відповідно до Закону України «Про індустріальні парки» дає можливість місцевим органам самоврядування застосовувати пільги для інвесторів. Крім того, індустріальний парк є інструментом для залучення новітніх технологій у виробництво продукції.

Хотинська міська рада визначає для себе підвищення рівня ділової активності міста як одну з цілей, для досягнення якої планується реалізувати проект зі створення індустріального парку. Враховуючи потенційно високий рівень інвестиційної привабливості міста Хотин, проект індустріального парку спричинить точкове зростання, що змусить потенційного інвестора пропонувати кращі умови аби мати можливість повноцінно конкурувати за можливість розміщення промислових підприємств в межах громади.

Відповідно до потенційних ринків збуту продукції, що буде вироблятись в межах індустріального парку, передбачається покращення співпраці з іноземними партнерами в сфері саме економічного співробітництва, а також у сфері залучення інвестицій в розвиток нових виробництв в межах індустріального парку, що призведе до розширення контактів та здійснення співпраці з органами місцевого самоврядування партнерських міст, візитів іноземних делегацій та впровадження спільних проектів.

Підсумовуючи наведені передумови створення індустріального парку, а також наведені цілі та пріоритети стратегічних документів, потрібно визначити, що мета створення індустріального парку включає в себе кілька складових.

Мета створення індустріального парку полягає в комплексному рішенні із 6 складових:

Відновлення промислового потенціалу міста Хотин	–	Впровадження сучасних технологій промислового виробництва	–	Створення робочих місць	–	Підвищення інвестиційного іміджу міста	–	Збільшення фінансових надходжень до бюджету	–	Виконання стратегічних документів
---	---	---	---	-------------------------	---	--	---	---	---	-----------------------------------

Створення індустріального парку дозволить концентрувати промислове виробництво на обмежених площах за межами житлових, культурних та рекреаційних територій. Формування єдиної території з облаштованою інфраструктурою для розміщення нових, об'єктів промисловості, інноваційної сфери, логістики і супутніх послуг, спрямованих на забезпечення економічного зростання, створення сприятливих умов для залучення інвестицій в економіку міста, підвищення конкурентоспроможності регіону, збільшення надходжень до міського бюджету та Державного бюджету України, а також активізації інвестиційної діяльності як в місті, так і в регіоні, забезпечить сталий економічний розвиток Хотинської територіальної громади.

3.2. Функціональне призначення індустріального парку

Функціональне призначення індустріального парку в місті Хотин визначено беручи до уваги рівень кваліфікації працездатного населення, доступну сировинну базу в регіоні, промисловий профіль міста та географічну локацію земельної ділянки. Враховуючи екологічну безпеку, як одне із завдань, що повинно бути виконано в рамках створення індустріального парку, також передбачається залучати учасників з використанням сучасного технологічного обладнання з метою запровадження повторного використання та переробки відходів виробництва.

Пріоритетні галузі:

- переробна промисловість (первинна та вторинна переробка сільськогосподарської сировини, виробництво харчових продуктів);
- професійна наукова та технічна діяльність (дослідницька діяльність на предмет покращення якості продукції та використання нових технологій, IT- кластер).

Крім того, передбачаються наступні галузі промисловості:

- виробництво пластмасових;
- виробництво готових металевих виробів;
- машинобудування;
- транспорт, складське господарство, логістика - створення транспортно-логістичного центру з можливим відкриттям митно-ліцензійного складу.

Для забезпечення діяльності підприємств пріоритетних галузей, ініціатор передбачає залучення компаній, що будуть надавати супутні послуги, а саме:

- транспорт та складське господарства;
- тимчасове розміщення та організація харчування;
- діяльність у сфері адміністративного та допоміжного обслуговування.

Результати аналізу світового досвіду розвитку індустріальних парків, а також основних тенденції розвитку промислової нерухомості України, дозволяють виділяти ряд параметрів індустріального парку, які забезпечуватимуть його привабливість для потенційних користувачів:

- індустріальний парк розташований поруч з населеними пунктами зі зручним транспортним обслуговування поруч знаходяться соціальні і комерційні об'єкти;

- враховуючи специфіку потреби виробничих компаній, на території індустріального парку, окрім промислових площ, планується розвивати велику кількість складських об'єктів;
- також планується проведення комунікацій з достатнім запасом потужності (електроенергія, газ, вода, водостічні системи) на всю перспективу розвитку індустріального парку.
- інші сервісні функції, що можуть бути затребувані компаніями-резидентами, як «єдине вікно»;

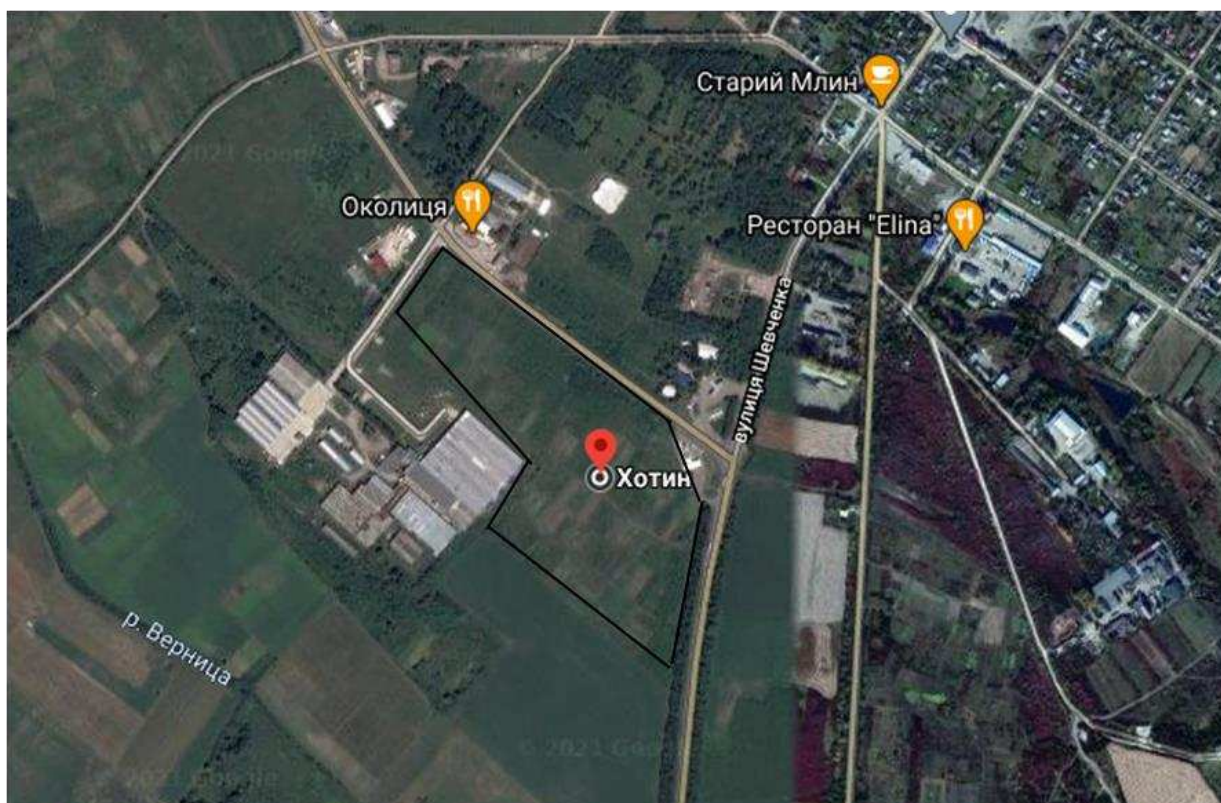
Індустріальний парк «Хотин Invest» буде реалізовуватись на принципах:

- раціонального використання земельних, природних і трудових ресурсів;
- забезпечення рівних умов та недискримінаційного відношення до резидентів парку незалежно від обсягу інвестицій і країни походження;
- невтручання у виробничу діяльність і надання послуг резидентами індустріальних парків;
- стимулювання створення нових робочих місць;
- реалізації соціального партнерства між працівниками (представниками працівників), роботодавцями (представниками роботодавців) і органами місцевого самоврядування;
- розмежування повноважень і відповідальності всіх учасників процесу створення індустріальних парків.

4. МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ТА РОЗМІР ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Місцезнаходження	Україна, 60000, Чернівецька обл., м.Хотин
Кадастровий номер	15.1 Га
Площа земельної ділянки	7325010100:01:016:0078, 7325010100:01:016:0010
Цільове призначення	Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій
Категорія земель	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення

Земельна ділянка розташована в межах міста Хотин в західній частині та межує з існуючими виробничими підприємствами та складськими приміщеннями.



Право власності на земельну ділянку оформлено за Хотинською територіальною громадою міста в особі Хотинської міської ради.

Конфігурація земельної ділянки дозволяє вдало розмістити підприємства виробництва та адміністративні будівлі.

Вздовж ділянки проходить автомобільна дорога національного значення Н-03 та регіонального значення Т2610

Рельєф земельної ділянки спокійний з незначним ухилом з півдня на північ, конфігурація багатокутна. Існує можливість інженерного забезпечення від інженерних систем міста.

Водопостачання та водовідведення

Для водопостачання та водовідведення будуть використані існуючі потужності комунального підприємства «Хотинтепломережа». Наявні потужності водопостачання та водовідведення у задовільному стані. Також, пропонується здійснити проектування та монтаж комплексу очисних споруд на основі існуючих відстійників, що межують із земельною. Дане рішення буде сприяти використанню відпрацьованої води у якості технічної води для потреб учасників.

5. ТЕРМІН НА ЯКИЙ СТВОРЮЄТЬСЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Індустріальний парк «Хотин Invest» створюється терміном на 30 років з дня прийняття рішення про створення індустріального парку.

6. ВИМОГИ ДО УЧАСНИКІВ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Вимоги до учасників індустріального парку «Хотин Invest» наступні:

- ✓ Учасники як суб'єкти господарювання будь-якої форми власності мають бути зареєстровані на території адміністративно-територіальної одиниці, в межах якої розташований індустріальний парк (з метою справляння податків з підприємницької діяльності до місцевого бюджету);
- ✓ Укладення в установленому чинним законодавством порядку між учасниками та керуючою компанією індустріального парку угоди про передачу у володіння та користування земельної ділянки (суборенду) з правом її забудови в межах індустріального парку.
- ✓ Укладення з керуючою компанією індустріального парку договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку відповідно до Закону України «Про індустріальні парки» та інших нормативно-правових актів;
- ✓ Наявність стратегічного плану розвитку підприємства (підприємств) мінімум на 5 років.
- ✓ Мінімальний гарантований строк здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку – 7 років.
- ✓ Переважне використання праці працівників – громадян України, жителів

Хотинської міської територіальної громади.

- ✓ Мінімальна кількість створених робочих місць – від 10 до 80 на 1 га площі індустріального парку.
- ✓ Безпосереднє виконання своїх інвестиційних зобов'язань учасником (учасник не має права передавати третім особам свої права та/або обов'язки за договором про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку).
- ✓ Використання сировини місцевих виробників для виготовлення готової продукції з метою підтримки місцевого виробника.
- ✓ Впровадження одним учасником індустріального парку одного соціального проекту для населення чи взяття на баланс одного соціального об'єкту.
- ✓ При наявності відходів від виробництва та переробки сировини - запровадження моделі повторного використання при доцільності моделі використання відходів.
- ✓ Використання відходів від харчової промисловості у якості альтернативних видів палива при наявності доцільності даної моделі використання відходів.
- ✓ Дотримання вимог чинного законодавства України.

Основні містобудівні вимоги до освоєння території індустріального парку:

- ✓ дотримання положень затвердженої містобудівної документації (детального плану території індустріального парку) при розміщенні будівель і споруд, трасуванні проектних вулиць та проїздів, із дотриманням їх ширини в межах червоних ліній, а також трасування лінійних інженерних комунікацій; дотримання вимог містобудівної документації щодо трасування проєктованих вулиць та проїздів, із дотриманням їх ширини в межах червоних ліній та резервуванням відповідних площ;
- ✓ забезпечення нормативних санітарно-захисних зон;
- ✓ виконання комплексного благоустрою та озеленення території комплексу.

Зважаючи на державну політику в галузі енергозбереження, сучасні світові тенденції та постійне зростання цін на енергоресурси, під час проектування та будівництва об'єктів доцільно максимально повно використовувати сучасні високоефективні енергозберігаючі технології та матеріали, зокрема конструкції з мінімальним коефіцієнтом теплопровідності, сучасні альтернативні джерела енергії, інженерне обладнання з високим коефіцієнтом корисної дії тощо, які не справлятимуть негативний вплив на навколишнє природне середовище.

7. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ОРІЄНТОВНІ СУМАРНІ ОБСЯГИ СПОЖИВАННЯ ЕНЕРГОРЕСУРСІВ, ВОДИ

Індустріальний парк «Хотин Invest» планується створити шляхом формування єдиної облаштованої території площею – 15.1 Га для розміщення нових об'єктів у сфері промислового виробництва, логістики, харчової промисловості, супутнього сервісу.

Відведена земельна ділянка має певні переваги щодо наявності об'єктів інженерної інфраструктури. Переваги полягають в тому, що об'єкти інженерної інфраструктури знаходяться поряд із даною земельною ділянкою і можливе оперативне підключення їх до майбутніх об'єктів.

В даному розділі приведений попередній розрахунок потреби потенційних учасників індустріального парку в енергоресурсах та в потужностях водостічних систем. Для розрахунку використовуються формули та сталі значення орієнтовних потреб для підприємств переробної промисловості. Розрахунок базується на площі земельної ділянки, середнього питомого споживання енергоресурсу на 1 га протягом 1 години та відповідного коефіцієнту кореляції гнучкості до кожного ресурсу окремо для врахування миттєвих навантажень під час виробництва.

Структура загальної площі Індустріального парку «Хотин Invest»:

Площа індустріального парку, га	Загальна площа вироб. приміщень/розмір ділянки	Загальна площа виробничих приміщень, га	Очікувана кількість робочих
15,1	25,30%	3,82	1 100

Потреба в газопостачанні

$Q = \text{площа (га)} * \text{середнє питоме споживання газу (м}^3/\text{год)} * \text{коефіцієнт корекції гнучкості}$

Площа, га	15
Середнє питоме споживання газу для підприємств переробної промисловості, м3/год	80
Коефіцієнт корекції гнучкості	1,2
Приблизна очікувана потреба у газі, м3/рік	1440

Потреба в електроенергії

$Q = \text{площа (га)} * \text{середнє питоме споживання електроенергії (кВт/год/га)} * \text{коефіцієнт корекції гнучкості}$

Площа, га	15
-----------	----

Середнє питоме споживання електроенергії для підприємств переробної промисловості, кВт/год/га	120
Коефіцієнт корекції гнучкості	1,3
Загальна потреба в електроенергії МВт/год	2,34

Потреба в водопостачанні:

0 = площа (га) * середнє питоме споживання води (л/сек) * коефіцієнт корекції гнучкості

Площа, га	15
Середнє питоме споживання води для підприємств переробної промисловості - 1 л/сек	1
Коефіцієнт корекції гнучкості	1,2
Загальна потреба у воді л/сек	18

Потреба в водовідведенні:

0 = площа (га) * середнє питоме значення водовідведення (л/сек) * коефіцієнт корекції гнучкості

Площа, га	15
Середнє питоме значення водовідведення для підприємств переробної промисловості - 1 л/сек	1
Коефіцієнт корекції гнучкості	1,2
Загальна потреба у воді л/сек	18

Підключення індустріального парку до інженерних мереж буде відбуватися в 2 етапи відповідно до наявних точок підключення.

Етап 1. Проектування та будівництво інженерних мереж до меж земельної ділянки відповідно до розташування існуючих точок підключення

Часові рамки 2019-2020 роки

Газопостачання Проектування та прокладання газопроводу високого тиску категорії II від діючого ГРП, що знаходиться на відстані 100 метрів від північно-східної межі земельної ділянки

Електропостачання	Проектування та прокладання ліній електропередач від трансформаторної підстанції ЗТП-249 до межі земельної ділянки, що знаходиться на відстані 130 метрів
Водопостачання	Проектування та прокладання трубопроводів середнього діаметру умовного для об'єктів промисловості від діючого міського водопроводу до межі індустріального парку, що на відстані 250 метрів від східної межі земельної ділянки
Етап 2. Проектування та будівництво внутрішньо-майданчикових інженерних мереж відповідно до розміщення промислових підприємств та адміністративних приміщень	
Часові рамки	2021-2025 роки (відповідно до етапності наповнення індустріального парку)
Газопостачання	Проектування та прокладання газопроводів високого та середнього тиску відповідно до потреб учасників індустріального парку
Електропостачання	Проектування та прокладання розподільчих ліній електропередачі від запроєктованої точки підключення до об'єктів промисловості відповідно до потреб та розміщення підприємств
Водопостачання	Проектування та прокладання трубопроводів середнього діаметру умовного для об'єктів промисловості від точки підключення на межі індустріального парку до об'єктів промисловості відповідно до потреб та розміщення підприємств

Заплановано забезпечити комунальні послуги майбутніх об'єктів шляхом підключення до об'єктів інженерної інфраструктури:

8. ПЛАН РОЗВИТКУ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Ефективність взаємодії між учасниками індустріального парку та супутніми організаціями у великій мірі залежить від розташування промислових об'єктів в межах індустріального парку.

Формування архітектурно-планувальної структури території промислового вузла засновано на чіткому поділі складових їх чотирьох зон:

- зона громадських центрів, орієнтована до житлової забудови де будуть зосередженні основні людські потоки, включає в себе адміністративно-побутові будівлі (їдальні, медичні установи), науково-експериментальні підрозділи з конференц-залами, суспільно-культурні організації та ін.;
- зона основного виробництва, розташована відповідно до специфіки технологічного процесу, пересування транспорту, вантажів і людей;
- зона підсобно-допоміжних виробництв, енергетичного господарства, інші споруди;

- зона об'єднаних складів і транспортних шляхів.

Планувальна структура промислового вузла повинна бути побудована з урахуванням функціонально-технологічної специфіки виробничих процесів, характеру сировини і готової продукції та їх транспортування, взаємозв'язків окремих підрозділів комплексу - зон обслуговування, інженерно-технологічних комунікацій і споруд, що складає єдиний комплекс раціонального зонування території. Оптимальність розміщення будівель і споруд на території промислового комплексу з урахуванням містобудівних і природно-кліматичних умов характеризується раціональністю транспортно-технологічних потоків, забезпеченістю техніки безпеки і організації робочих місць, пересування людей і ефективністю землекористування.

Ініціатором створення індустріального парку допускається прийняття пропозицій для розміщення підприємств інших видів промисловості, при умові, якщо така пропозиція відповідатиме вимогам до учасників індустріального парку.

Під час зонування врахована необхідність розміщення супутніх організацій для забезпечення учасників індустріального парку логістичними та іншими послугами, центру з охорони праці для виконання вимог охорони праці та центру надання працівникам невідкладної першої медичної допомоги у разі виникнення нещасних випадків.

На території індустріального парку не можуть бути розміщені підприємства, що є шкідливими для довкілля, забруднюють повітря або завдають іншої шкоди екології міста.

Сектор 1 - 4,6 га - переробна промисловість (первинна та вторинна переробка сільськогосподарської сировини)

Сектор 2 - 2,5 га - переробна промисловість (виробництво харчових продуктів, продуктів дитячого харчування)

Сектор 3 - 2,1 га - підприємство іншої промисловості

Сектор 4 - 2,2 га - розміщення підприємств транспорту, складське господарство

Сектор 5 - 1,0 га - професійна наукова та технічна діяльність

Сектор 6 - 0,7 га - професійна наукова та технічна діяльність

Сектор 7 - 1,0 га - рекреаційна зона для працівників

Сектор 8 - 0,7 га - паркування автомобілів

В кожному секторі повинно бути передбачено відповідне зонування території за видами функціонального використання території.

Виробнича територія сектору:

- комунально-складська зона підприємства
- адміністративно-побутова зона
- зона об'єктів інженерно-технічного обслуговування
- транспортна зона (внутрішні проїзди, майданчики тимчасового зберігання автотранспортних засобів)
- зона зелених насаджень внутрішнього користування.

В межах секторів 5-6 будуть розміщені адміністративні та офісні приміщення, IT-сектор та бізнес- інкубатор.

Часові рамки планування індустріального парку

Підготовчий етап		Вартість (млн.грн.)
Підготовка землевпорядної документації	березень - липень 2021	Не потребує фінансування
Розробка концепції індустріального парку та прийняття рішення про створення індустріального парку	червень 2021	Не потребує фінансування
Подання пакету документів до Реєстру індустріальних парків України та проходження реєстрації	червень 2021	Не потребує фінансування
Конкурсний етап		Вартість (млн.грн.)
Залучення керуючої компанії індустріального парку та підписання договору про функціонування індустріального парку	до 1 липня 2023 року	Не потребує фінансування
Облаштування індустріального парку		Вартість (млн.грн.)
Проектування та будівництво інженерних мереж до меж індустріального парку	2022-2024 роки	19,7
Облаштування індустріального парку	2023-2027 роки	45,5
Наповнення індустріального парку		Вартість (грн)
Учасник. Переробна промисловість	2023-2027	-
Учасник. Професійна наукова та технічна діяльність	2023-2027	-
	2023-2027	-
Учасник іншої промисловості		-
Супутні організації. Обслуговування потреб індустріального парку	2023-2027	-
	2022 - 2052	-
Функціонування індустріального парку		-

Варто також зазначити, що ініціатор створення індустріального парку для досягнення максимально ефективного результату активно працює над залученням «якірного» інвестора - вітчизняного або іноземної компанії, виробництво якої визначило - директивних напрямів діяльності в межах індустріального парку. В такому випадку, діяльність інших учасників, що будуть у подальшому залучені, доповнюватиме основне виробництво. Такий підхід, допоможе скоротити витрати усіх суб'єктів господарювання, що працюватимуть в межах індустріального парку, в процесі виробництва кінцевого продукту та створенні його доданої вартості.

Маючи на меті забезпечення гнучких планувальних рішень для потенційних учасників індустріального парку та, враховуючи, запропоновані у концепції, напрями для започаткування учасниками промислового виробництва, ініціатор створення утримався від поділу території на окремі ділянки, залишивши простір для вибору «якірним» інвестором необхідної площі.

Дана концепція розроблена на підставі освоєння землевідведення етапами (чергами). Ця черговість продиктована логікою освоєння, природною розбивкою окремих локальних ділянок і економічною доцільністю.

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

9.1. Фінансові та матеріальні ресурси

Відповідно до статті 12 Закону України «Про індустріальні парки», кошти необхідні для створення індустріального парку можуть бути отримані з наступних джерел:

- кошти державного та місцевих бюджетів
- кошти приватних інвесторів
- кредитні кошти.

Кошти Державного бюджету, відповідно до статті 24 Бюджетного кодексу України, планується залучити через Державний фонд регіонального розвитку, а також ініціатор створення індустріального парку не виключає залучення кредитних коштів та коштів міського бюджету.

Таким чином, виходячи з наявності тих чи інших джерел коштів, процес створення індустріального парку може мати декілька варіантів:

- Отримання державної допомоги на облаштування індустріального парку.
- Облаштування індустріального парку за кошти керуючої компанії.
- Облаштування індустріального парку за рахунок співфінансування державного та місцевого бюджетів.

Орієнтовна вартість внутрішньо-майданчикових робіт по секторах індустріального парку

Вартість облаштування передбачається на основі середньостатистичного значення вартості облаштування індустріальних парків Східної Європи у розмірі 10 Євро за 1м² площі.

Сектор	Площа (га)	Орієнтовна вартість (грн)	Джерело
Сектор 1	4,6	14 036 900	кошти інвестора
Сектор 2	2,6	7 933 900	кошти інвестора
Сектор 3	2,1	6 408 150	кошти інвестора
Сектор 4	2,2	6 713 300	кошти інвестора
Сектор 5	1,0	3 051 500	кошти інвестора/державний/міський бюджет
Сектор 6	0,7	2 136 050	кошти інвестора/державний/міський бюджет
Сектор 7	0,7	2 136 050	державний/міський бюджет
Сектор 8	1,0	3 051 500	державний/міський бюджет
Всього	14,9	45 467 350	

9.2. Трудові ресурси

На працездатне населення віком від 16 до 65 років припадає близько 73%.

Вищі навчальні заклади Чернівецької та Хмельницької областей забезпечують кваліфікаційною робочою силою ключові сектори міської економіки, що створює важливі інтелектуально-інноваційні переваги Хотина в контексті наявності висококваліфікованих трудових ресурсів.

Провідні вищі навчальні сусідніх областей готують фахівців технічного, економічного, фінансового, гуманітарного та інших напрямів спеціальностей.

Провідні коледжі та вищі професійно-технічні училища Чернівецької та Хмельницької областей щорічно випускають фахівців виробничих спеціальностей, професійно-технічних спеціальностей, фахівців у сферах дизайну, комп'ютерних наук, готельного та ресторанного бізнесу та інших.

10. ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Організаційна модель функціонування індустриального парку «Хотин Invest» визначена відповідно до Закону України «Про індустриальні парки», функціонального призначення індустриального парку, запропонованого циклу виробництва.

Ініціатор створення індустриального парку:

1. Затверджує концепцію;
2. Подає пакет документів на включення в Реєстр індустриальних парків;
3. Розробляє проектно-кошторисну документацію на будівництво інженерної інфраструктури та облаштування індустриального парку, залучення сторонніх організацій для будівництва інженерної інфраструктури та облаштування індустриального парку;
4. Залучає керуючу компанію;
5. Співпрацює з керуючою компанією у напрямі цільового пошуку інвесторів, спільного впровадження соціальних проектів та висвітлення функціонування індустриального парку у ЗМІ;
6. Погоджує залучення Учасників;
7. Організовує конференції та презентаційні заходи з метою популяризації індустриального парку та залучення інвесторів;
8. Здійснює організаційну та консультативну допомогу керуючій компанії та учасникам в процесі функціонування індустриального парку.

Керуюча компанія здійснює:

- Адміністративну діяльність;
- Юридичний супровід;
- Організацію соціальної активності;
- Обслуговування території, цехів, приміщень;
- Управління земельними активами;
- Залучення сторонніх організацій для проектування та будівництва інженерних мереж та об'єктів інфраструктури;

- Експлуатація інженерних мереж;
- Цільовий таргетинг на предмет залучення потенційних учасників індустріального парку;
- Залучення сторонніх організацій для будівництва промислових об'єктів
- Надання логістичних рішень для учасників, залучення сторонніх логістичних компаній;
- Здача в оренду та обслуговування адміністративних та офісних приміщень для учасників індустріального парку;
- Обслуговування прилеглих до підприємств територій, підтримання в належному стані, здійснення благоустрою та озеленення;
- Супровід під час організації та впровадження соціальних проектів для населення учасниками індустріального парку;
- Висвітлення діяльності керуючої компанії та діяльності учасників індустріального парку в ЗМІ;
- Звітування перед ініціатором про результати функціонування індустріального парку.

Учасник здійснює:

- Будівництво об'єктів основного призначення;
- Господарська діяльність в межах індустріального парку;
- Догляд та належне обслуговування переданих в суборенду земельних активів та об'єктів інфраструктури;
- Дотримання умов визначених в договорі про здійснення господарської діяльності в межах індустріального парку

11. ОЧІКУВАННЯ ТА РЕЗУЛЬТАТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Результат функціонування індустріального парку «Хотин Invest» можна поділити на наступні складові та детально їх описати:

- економічна та соціальна складові
- фінансова складова
- інноваційна складова

Обсяг залучених інвестицій

Світова практика функціонування індустріальних парків показує залучення в середньому від 1 млн до 5 млн дол. США на один гектар площі. Враховуючи те, що площа індустріального парку становить 15 га, то очікуваний обсяг залучених інвестицій може становити орієнтовно до 75 млн дол. США. Приведена сума інвестицій є усереднена та актуальна на момент повного заповнення індустріального парку без модернізації виробництва чи зміни моделі функціонування. В процесі функціонування індустріального парку може

відбуватися постійна модернізація виробничих процесів та устаткування, що покращує статистику капіталовкладень на 1 га.

Соціальна складова, мале та середнє підприємництво

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

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

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

Багаторічна практика функціонування індустріальних парків в країнах Центральної та Східної Європи показує, що в залежності від характеру та технології виробництва, на 1 га площі індустріального парку створюється 30-80 робочих місць. Отже, при абсолютному заповненні території індустріального парку учасниками, прогнозується створення близько 1 100 робочих місць протягом перших п'ятих років.

Фінансова складова

Фінансові показники функціонування індустріального парку:

- сплата податку на додану вартість учасниками індустріального парку;
- сплата податку на прибуток учасниками індустріального парку;
- надходження від відрахування ЄСВ із зарплат в пенсійний фонд у розмірі 22%;
- надходження від сплати податку на дохід фізичних осіб у розмірі 18%;
- дохід від оренди землі.

Відсоткові ставки всіх відрахувань були прийняті з припущенням, що всі підприємства будуть оподатковуватись на загальній системі оподаткування.

Доходи від оренди землі

Загальна нормативна оцінка земельної ділянки площею 15,0 га - **34,4 млн грн (відповідно до середніх норм).**

При річній ставці орендної плати на рівні 3% та діючій грошовій оцінці, очікувані надходження від оренди земельної ділянки індустріального парку до міського бюджету складуть на рівні 1,1 млн грн в рік.

Надходження очікуються з першого року передачі землі в оренду керуючій компанії.

Можливі втрати бюджету у зв'язку з імпортом обладнання та експорт продукції

Під час облаштування індустріального парку всі роботи будуть здійснюватися за рахунок підрядних робіт сторонніх організацій, тому імпорт

обладнання чи матеріалів попередньо керуючою компанією чи ініціатором не передбачений.

Перелік одиниць продукції, що будуть вироблятися для експорту доцільно буде навести після залучення першого учасника індустріального парку. На даному етапі планування обсяги реалізації та види самої продукції не відомі.

Інноваційна складова

Інноваційна складова даного проекту полягає в застосування новітніх технологій та обладнання, основа функція яких буде спрямована на забезпечення екологічної безпеки. Висока екологічність підприємств є однією з вимог до потенційних учасників, на яку ініціатор створення спільно з керуючою компанією будуть звертати особливу увагу. Додатково, для підвищення екологічної безпеки планується максимально ефективно запровадити повторне використання відходів від виробництва, таким чином забезпечивши модель еко-індустріального парку.

Для забезпечення постачання теплової та електричної енергії виробничих площ в межах індустріального парку планується розміщення обладнання, що буде здійснювати генерацію теплової енергії за рахунок альтернативних видів палива та генерацію електричної енергії за рахунок сонячної енергії.

Також, з метою популяризації екологічних видів транспорту, в межах сектору паркування автомобілів та в місцях паркування біля офісних та виробничих приміщень планується монтаж та експлуатація зарядних станцій для електромобілів.

Малі та середні підприємства

Мале підприємство є невід'ємною складовою будь-якої ринкової системи господарювання, незалежно від рівня її розвитку, як найбільш масова, динамічна та гнучка форма ділового життя. Саме в секторі малого підприємництва створюється і функціонує чимала маса національних ресурсів, яка є живильним середовищем для середнього та великого підприємництва.

В умовах сучасного соціально-економічного розвитку завдяки економіко-виробничим та соціально-економічним перевагам (гнучкості, динамізму, здібність оперативна створювати та впроваджувати нові технології) мале підприємництво забезпечує створення нових робочих місць та надання послуг повсякденного попиту, насичує ринок споживчими товарами, що підвищує рівень життя населення.

В процесі реструктуризації промисловості вивільнюється значний людський і науково-технічний потенціал, який може бути використаний в сфері малого бізнесу.

Як невід'ємний сектор ринкової економіки, малий бізнес має місцеву орієнтацію, оскільки суб'єкти малого підприємництва планують свою діяльність, виходячи з проблем місцевого ринку, обсягів і структури локального попиту.

У відповідності до припущень, перші виробничі потужності в межах індустріального парку будуть запуснені у 2024 році, а повне освоєння території індустріального парку відбудеться протягом наступних 10 років, окупність всього проекту прогнозується через 12 років.

Функціональне призначення індустріального парку, визначене в рамках даної Концепції, передбачає наступні напрямки діяльності підприємств-учасників:

- виробництво харчових;
- текстильне виробництво;
- деревообробне виробництво;
- виробництво пластмасових виробів;
- виробництво готових металевих виробів;
- машинобудування;
- транспорт, складське господарство, логістика - створення транспортно-логістичного центру з можливим відкриттям митно-ліцензійного складу.

12. ДОДАТКОВА ІНФОРМАЦІЯ

Дана концепція розроблена відповідно до наступних нормативно-правових актів та програмних документів:

Закону України «Про індустріальні парки»;

Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку прийняття рішення про включення індустріального (промислового) парку до Реєстру індустріальних (промислових) парків» від 16.01.2013 р. №216;

Наказу Міністерства економічного розвитку і торгівлі України «Про затвердження форми Типового договору про створення та функціонування індустріального парку» від 15.04.2013 р. №386;

Закону України «Про інвестиційну діяльність»;

Закону України «Про інноваційну діяльність»;

Закону України «Про оренду землі»,

Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»,

Земельного Кодексу України;

Податкового Кодексу України;

Бюджетного Кодексу України;

Митного Кодексу України;

та інших нормативно-правові актів, які регулюють питання господарської діяльності.

Згідно з даною Концепцією, на території індустріального парку «Хотин Invest» будуть розміщені екологічно безпечні підприємства з найсучаснішими системами переробки промислових відходів, що буде досягнуто шляхом впровадження інноваційних, високотехнологічних, конкурентоспроможних маловідходних та безвідходних технологій. Для цього, при проектуванні та будівництві індустріального парку, необхідно впроваджувати наступні заходи:

- заходи щодо охорони атмосферного повітря;
- здійснення контролю за обсягом та складом забруднюючих речовин, що викидаються в атмосферне повітря, ведення постійного обліку;
- впровадження газоочисних установок на підприємствах, що здійснюють викиди забруднюючих речовин;

- впровадження заходів по відведенню та зниженню рівнів виробничих та інших шумів
- заходи з охорони і раціонального використання водних ресурсів:
- будівництво споруд для очищення стічних вод;
- вдосконалення технологічних процесів виробництва та обладнання, створення оборотних систем виробничого водопостачання, впровадження замкненого циклу водокористування - багатократне використання води в одному й тому ж виробничому процесі без скидання у природні водні об'єкти стічних вод;
- застосування систем уловлювання та утилізації відходів паливно-мастильних матеріалів та олій.
- заходи щодо запобігання або зменшення утворення відходів та екологічно безпечного поводження з ними:
- впровадження маловідходних технологій;
- розроблення та впровадження науково обґрунтованих нормативів на одиницю продукції (сировини та енергії);
- розроблення та впровадження системи поводження з пакувальними матеріалами і тарою; системи збирання, видалення, знешкодження та утилізації відпрацьованих мастил (олив); системи збирання заготівлі та утилізації непридатних до використання транспортних засобів; системи збирання та утилізації електричного та електронного обладнання;
- зберігання та видалення відходів здійснювати відповідно до вимог екологічної безпеки та способами, що забезпечують максимальне використання відходів чи їх передачу іншим споживачам (за винятком захоронення);
- проведення заходів спрямованих на запобігання забрудненню навколишнього природного середовища небезпечними відходами; мати ліцензію на здійснення операцій у сфері поводження з небезпечними відходами або передавати їх суб'єктам господарювання, які мають такі ліцензії.
- заходи з охорони і раціонального використання земель:
- створення захисних зелених зон;
- будівництво та реконструкція протиерозійних, гідротехнічних, проти карстових споруд.

Для запобігання забрудненню території індустріального парку встановлюється санітарно-захисна зона, за межами якої забруднення атмосферного повітря відбуватись не буде. Щодо впливу на водне середовище, експлуатація промислових об'єктів виключає скиди відходів та забруднюючих речовин у водне середовище.

При виконанні всіх будівельно-монтажних робіт необхідною умовою є суворе дотримання вимог охорони навколишнього середовища, збереження стійкої екологічної рівноваги та виконання умов землекористування.

Виробнича діяльність не вплине на ландшафт, флору та фауну прилеглих територій, територія не відзначається наявністю ореолів розповсюдження цінних

видів тварин, функціонування промислових підприємств не призведе до погіршення умов існування та міграції тварин.

Щодо ризику впливу планованої діяльності для здоров'я населення, то ризик шкідливих ефектів від експлуатації промислових об'єктів в межах індустріального парку на здоров'я населення буде вкрай малим, а ризик на соціальний фактор життя населення від функціонування підприємств є прийнятним.

Для забезпечення нормативного стану навколишнього середовища та екологічної безпеки передбачаються наступні заходи, які дозволяють зберегти екологічну рівновагу в районі будівництва, знизити до мінімуму вплив негативних факторів, що діють на ґрунт, водне середовище, рослинність та повітря:

- дотримання проектних рішень при будівництві та експлуатації об'єктів;
- забезпечення безаварійної експлуатації обладнання та трубопроводів, що являє собою суворе дотримання технологічного регламенту, правил техніки безпеки та протипожежної безпеки, діючих норм і правил;
- належний технічний стан технологічного обладнання, вчасно проведені ремонтні роботи о локалізація забруднень по місцю їх утворення;
- обладнання будівельних і технологічних майданчиків баками для збору та утилізації сміття

ВИСНОВКИ:

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

Потреба в коштах міського та державного бюджету базується на необхідності приведення земельної ділянки у відповідний інвестиційно-привабливий стан за рахунок проектування та будівництва інженерних мереж до межі індустріального парку, що становить близько 1 млн грн, та за рахунок облаштування сектору для розміщення адміністративних та офісних приміщень для професійної технічної та наукової діяльності, сектору для паркування транспортних засобів та сектору для розміщення рекреаційної зони для працівників, що сумарно становить близько 10 млн грн.

Секретар міської ради

Сергій ЯКУБА