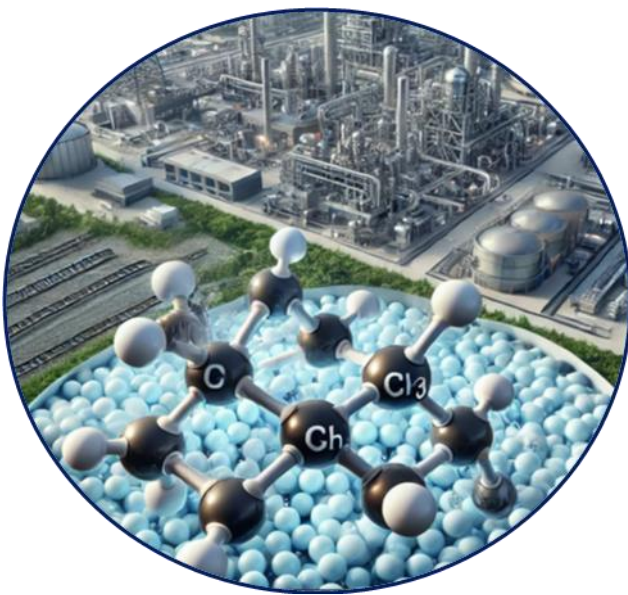


«ЗАТВЕРДЖЕНО»
рішенням
ТОВ «Вейст Еко Менеджмент»
№ 1/04-25
від 11 квітня 2025 р. №_

«ЗАТВЕРДЖЕНО»
рішенням 67 сесії
Боярської міської ради
VIII скликання
від 10.04.2025 №67/3638,
з урахуванням змін, внесених
Рішенням від 05.06.2025 № 69/3764



КОНЦЕПЦІЯ

Індустріального парку

«БОЯРКА»

ЗМІСТ

ВСТУП	3
РЕЗЮМЕ ПАРКУ	4
1. НАЗВА ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	5
2. ІНІЦІАТОРИ СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	5
3. МЕТА, ЗАВДАННЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	5
3.1. Діяльність Парку	5
3.2. Мета створення Парку	7
3.3. Основні завдання створення Парку	7
3.4. Функціональне призначення Парку	8
4. МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ТА РОЗМІР ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	9
5. СТРОК, НА ЯКИЙ СТВОРЮЄТЬСЯ ПАРК	11
6. ВИМОГИ ДО УЧАСНИКІВ ПАРКУ	11
7. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ОРІЄНТОВНІ СУМАРНІ ОБСЯГИ СПОЖИВАННЯ НЕРГОРЕСУРСІВ, ВОДИ ТОЩО, А ТАКОЖ ПРО НЕОБХІДНУ ІНЖЕНЕРНО- ТРАНСПОРТНУ ІНФРАСТРУКТУРУ ТА ПЛАН ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВІДПОВІДНИМИ РЕСУРСАМИ ПАРКУ	12
8. ПЛАН РОЗВИТКУ ПАРКУ	14
8.1. Просторовий вимір	14
8.2. Часовий вимір	15
9. ОРІЄНТОВНІ РЕСУРСИ (ФІНАНСОВІ, МАТЕРІАЛЬНІ, ТЕХНІЧНІ, ТРУДОВІ, ПРИРОДНІ ТОЩО), НЕОБХІДНІ ДЛЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ ПАРКУ, ОЧІКУВАНІ ДЖЕРЕЛА ЇХ ЗАЛУЧЕННЯ	17
9.1. Фінансові ресурси	17
10. ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ПАРКУ	18
11. ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ПАРКУ	20
11.1. Загальні тенденції	20
11.2. Залучення інвестицій	20
11.3. Створення нових робочих місць	21
11.4. Обсяги виробництва	21
11.5. Фінансові результати діяльності Парку	21

ВСТУП

Концепція (далі також – «Концепція») індустріального парку «БОЯРКА» (далі також – «Парк») розроблена на підставі Законів України «Про індустріальні парки», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про управління відходами», «Про стратегічну екологічну оцінку», «Про оцінку впливу на довкілля», «Про альтернативні джерела енергії», Указу Президента України від 30.09.2019 № 722 «Про Цілі сталого розвитку України на період до 2030 року», постанов Кабінету Міністрів України № 179 від 03.03.2021 «Про затвердження Національної економічної стратегії на період до 2030 року», № 695 від 05.08.2020 «Про затвердження Державної стратегії регіонального розвитку на 2021-2027 роки», № 25 від 19.01.2022 «Про затвердження Порядку розгляду документів про включення індустріального (промислового) парку до Реєстру індустріальних (промислових) парків», № 27 від 19.01.2022 «Про затвердження Порядку ведення Реєстру індустріальних (промислових) парків», № 644 від 04.06.2024 року «Деякі питання державного стимулювання створення та функціонування індустріальних парків», № 947 від 05.09.2023 «Про затвердження Порядку розроблення, погодження та затвердження місцевих планів управління відходами», розпорядження Кабінету Міністрів України № 176-р від 24.02.2023 «Про схвалення Стратегії розвитку індустріальних парків на 2023-2030 роки» та ін.

Метою розробки цієї Концепції є обґрунтування доцільності створення та концептуальне планування діяльності *індустріального* та, в подальшому, *еко-індустріального парку* «БОЯРКА» у місті Боярка Фастівського району Київської області.

Індустріальні парки є важливим стимулом розвитку промисловості, адже групування підприємств на спеціальній призначеній для цього території покращує ефективність та відкриває додаткові можливості для співпраці. Еко-індустріальний парк за своїм визначенням є спільнотою підприємств, розташованих на одній території у межах якої підприємства прагнуть досягти покращених екологічних, економічних і соціальних показників шляхом співпраці з *управління проблемами довкілля та використання ресурсів*. Інноваційні підходи та інструменти, практики *циркулярної економіки*¹ та *промислового симбіозу*², що використовуються у діяльності еко-індустріальних парків забезпечують ефективне використання ресурсів (енергетичних, водних тощо), більш чисте виробництво, використання відновлюваних матеріалів, кліматичну нейтральність, інклюзивний та сталий розвиток, а також зменшують негативний вплив на навколишнє середовище. Модель еко-індустріального парку забезпечує міжгалузеву співпрацю і взаємодію з місцевими територіальними громадами задля отримання спільної вигоди в економічній, соціальній і екологічній сферах, інших дотичних аспектах таких як ресурсоефективне та чисте виробництво. Міжнародний досвід доводить, що еко-індустріальні парки мають також інші численні екологічні та соціальні переваги.

При розробці Концепції бралися за основу такі орієнтири, принципи та цінності в економічній політиці, як *європейська інтеграція* (реалізація стратегічного курсу держави на набуття повноправного членства України в Європейському Союзі) та *декарбонізація економіки* (підвищення енергоефективності, розвиток *відновлюваних джерел енергії*, розвиток *циркулярної економіки* та синхронізація з ініціативою «Європейський зелений курс»).

Концепцією враховано результати аналітичних досліджень, статистичні дані, застосовні державні будівельні норми та національні стандарти, а також відповідний міжнародний досвід та успішні світові практики створення і діяльності індустріальних та еко-індустріальних парків.

¹ – практики циркулярної економіки спрямовані на те, аби зменшити кількість відходів від виробництва та споживання; продовжити строк служби товарів і матеріалів за рахунок інноваційних бізнес-моделей; сприяти відновленню природних систем. До них належать, наприклад, можливість повторного використання товарів, вирішення проблеми небезпечних речовин, а також системне підвищення ефективності використання енергії та ресурсів. Також ці практики включають повторне використання частин та матеріалів, переробку відходів для отримання матеріалів для повторного використання, спалювання товарів, що не підлягають переробці для отримання енергії та ін.

² – співпраця на договірних засадах між учасниками індустріального парку щодо виробництва, виконання і постачання товарів, робіт і послуг та обміну ними; оброблення відходів, утворених на одних виробництвах іншими; використання побічних продуктів; повторного використання води; виробництва електричної та теплової енергії (когенерації); виробництва енергії з відновлюваних джерел енергії та/альтернативних видів палива.

РЕЗЮМЕ ПАРКУ

Назва	Індустріальний парк «БОЯРКА» (Industrial park «Boyarka»)
Ініціатори створення	Боярська міська рада ТОВ «ВЕЙСТ ЕКО МЕНЕДЖМЕНТ»
Локалізація земельних ділянок	ділянка із кадастровим № 3222410300:02:004:5091, площею 8,188 га ділянка із кадастровим № 3222410300:02:004:0067, площею 4,161 га
Загальна площа	12,349 га
Власність	Приватна та комунальна
Категорія землі	землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, для розміщення та експлуатації основних і допоміжних будівель і споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості
Строк на який створюється парк	49 років
Мета створення	✓ запровадження сучасних систем та методів управління відходами; ✓ розвиток переробної промисловості; ✓ розвиток альтернативної енергетики, зберігання енергії; ✓ підвищення рівня ділової активності; ✓ започаткування підприємницьких ініціатив; ✓ збільшення обсягів інвестиційних надходжень; ✓ зростання зайнятості населення; ✓ наповнення державного та місцевих бюджетів
Функціональне призначення	✓ управління відходами; ✓ переробка відходів; ✓ переробна промисловість; ✓ альтернативна енергетика, зберігання енергії; ✓ науково-технічна діяльність
Очікувана кількість створених робочих місць	800 – 1200 осіб
Очікувана кількість учасників Парку	12 юридичних осіб
Очікуваний обсяг інвестицій	364 млн доларів США

1. НАЗВА ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Для індустриального парку пропонується назва:

- українською мовою: «БОЯРКА»;
- англійською мовою: «BOIARKA».

2. ІНІЦІАТОРИ СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Ініціаторами створення Парку «Боярка» є:

Боярська міська рада – відповідно до пункту 4 частини першої статті 1 Закону України «Про індустриальні парки», а також згідно статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» в частині земельної ділянки загальною площею 4,161 га, із кадастровим № 3222410300:02:004:0067

ТОВ «Вейст Еко Менеджмент» – відповідно до пункту 4 частини першої статті 1 Закону України «Про індустриальні парки» в частині земельної ділянки загальною площею 8,188 га, із кадастровим № 3222410300:02:004:5091

Відомості про ініціаторів створення індустриального парку:

Боярська міська рада

08150, Україна, Київська обл.,
Фастівський район, м. Боярка,
вул. Михайла Грушевського, 39
код ЄДРПОУ 04054636
тел.: +38067 204 09 95
ел. пошта: mailer@mistoboyarka.gov.ua



ТОВ «Вейст Еко Менеджмент»

08154, Україна, Київська обл.,
Фастівський район, м. Боярка,
вул. Соборності, 36
код ЄДРПОУ 43311477
тел.: +38050 323 98 35
ел. пошта: yuzvonaryova@waste-eco.com



3. МЕТА, ЗАВДАННЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

3.1. Діяльність Парку

Діяльність Парку передбачає використання міського та регіонального ресурсу відходів лісового господарства, сільськогосподарських та твердих побутових відходів³, а також отримання переваг від співпраці з комунальними підприємствами громади завдяки ефективній експлуатації можливостей інфраструктури генерації, перетворення та обміну матеріальними ресурсами, водою та енергією. Відходи будуть проходити екологічно безпечну обробку задля запобігання викидам парникових газів, що, у свою чергу, є ключовою передумовою реалізації перспектив безвуглецевого майбутнього і створює можливості для залучення коштів міжнародних фінансових організацій та кліматичних фондів, у тому числі, на умовах грантів.

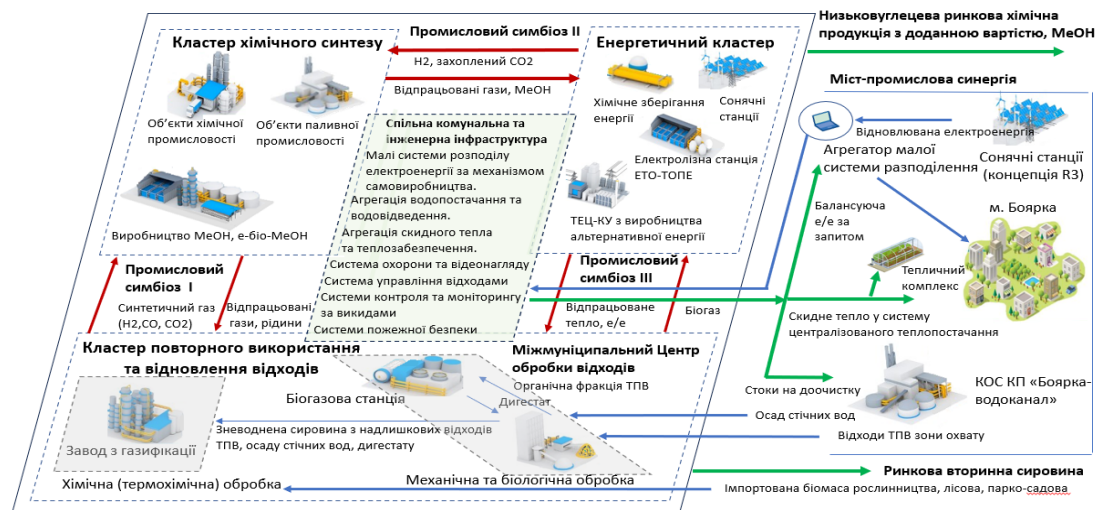
³ – згідно Національного переліку відходів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 20.10.2023 № 1102

Після технологічних процесів обробки відходи відновлюються (механічно, фізично, термічно, хімічно) у високоякісну сировину і на наступних етапах – у матеріальні продукти первинної якості. Натомість, отримані побічні продукти у вигляді очищеної води, електричної та відпрацьованої теплової енергії отримують відповідну економічну, соціальну та екологічну цінність.

Завдяки більш ефективній обробці відходів, утворених на території Боярської громади та обміну продуктами і послугами із комунальними підприємствами, організується *промислова синергія між Парком та містом* у межах якої громада (її комунальні підприємства) поруч із високоякісною послугою з управління відходами, отримують також можливості для розвитку системи централізованого електро- та теплозабезпечення, у тому числі, шляхом створення малих систем розподілу електроенергії, додаткових потужностей місцевої розподільчої генерації з альтернативних та відновлюваних джерел, нового сучасного енергоефективного житлового будівництва. Промислові синергія та симбіоз у роботі Парку забезпечуються шляхом будівництва *сучасної спеціалізованої інженерної інфраструктури* в якій відбуватиметься обмін побічною продукцією, енергоносіями, технічною та стічною водою, сировинними матеріалами та речовинами між учасниками Парку. Наявність такої інфраструктури також забезпечить необхідні інвестиційні спроможності та можливості для перебудови комунальної структури міста Боярка та перехід його у довгостроковій перспективі до моделі «безвуглецевого міста». Взаємна проектна узгодженість технічних та технологічних параметрів виробничих об'єктів й інфраструктури Парку забезпечить відсутність *надлишкових матеріальних потоків промислових відходів*, що принципово вирішить не тільки більшість екологічних та кліматичних питань, а ще й забезпечить економічну ефективність відповідних виробничих та організаційно-логістичних процесів. Крім очевидного екологічного та соціального ефекту, при формуванні місцевих комунальних тарифів у місті Боярка буде забезпечена ефективна техніко-економічна та інвестиційна складова за рахунок концентрації сировини з відходів, промислового ефекту масштабу та, відповідно, концентрації фінансових ресурсів.

Передбачено створення кількох виробничих кластерів Парку: *кластер повторного використання та відновлення відходів*, що буде здійснювати операції з механічної, біологічної та термохімічної обробки та переробки відходів на вторинну сировину; *енергетичний кластер*, що вироблятиме альтернативну та відновлювану електричну та теплову енергії, електролітичний водень; *кластер хімічного синтезу*, який здійснюватиме виробництво метанолу/біометанолу та похідних хімічних продуктів. Концептуальна модель роботи Парку схематично показана на малюнку 1.

Малюнок 1



3.2. Мета створення Парку

- ✓ сприяння створенню та розвитку ефективної системи управління відходами;
- ✓ підвищення енергоефективності;
- ✓ впровадження практик циркулярної економіки;
- ✓ зменшення негативного впливу на навколишнє природне середовище у виробничих та інших процесах;
- ✓ зменшення викидів вуглекислого газу в атмосферу та запобігання змінам клімату;
- ✓ відновлення природного середовища;
- ✓ модернізація національної промисловості;
- ✓ забезпечення сприятливих умов для залучення інвестицій в економіку громади, забезпечення економічного розвитку та підвищення конкурентоспроможності території міста, поліпшення її інвестиційної привабливості та конкурентоспроможності;
- ✓ підвищення екологічної свідомості громадян.

3.3. Основні завдання створення Парку

- ✓ переробка відходів;
- ✓ розвиток процесів виробництва та використання альтернативної енергії;
- ✓ формування сприятливого інвестиційного середовища для будівництва сучасних переробних та виробничих потужностей з високим рівнем конкурентоспроможності;
- ✓ розвиток сучасної інженерної інфраструктури;
- ✓ планомірна модернізація (будівництво та реконструкція) об'єктів водопостачання та водовідведення у місті Боярка;
- ✓ розвиток малого і середнього підприємництва, підвищення рівня ділової активності в місті;
- ✓ збільшення притоку вітчизняних та іноземних інвестицій та кількості реалізованих інвестиційних проектів;
- ✓ зростання зайнятості населення та зниження показників трудової міграції населення;
- ✓ підвищення якості життя та добробуту мешканців громади;
- ✓ збільшення податкових надходжень до бюджетів усіх рівнів.

На підприємствах-учасниках Парку працюватимуть переважно жителі Боярської міської територіальної громади та прилеглих населених пунктів. Відтак, Парк матиме регіональне значення і впливатиме на розвиток економіки Київської області, сприятиме зміцненню співпраці між підприємствами, інвесторами, міською радою та іншими зацікавленими сторонами.

Створення Парку «Боярка» дозволить реалізувати стратегічну ціль, встановлену у проекті *Стратегії розвитку Боярської міської територіальної громади до 2027 року*, https://boiarka-rada.gov.ua/wp-content/uploads/2025/02/strategiia_rozvytku_hromad_m_boiarka_ta_navkolyshnykh_naselenykh_punktiv_na_period_do_2025_roku_file.html-1.pdf що передбачає розбудову точок економічного зростання, а саме: Стратегічна ціль 2 – Ефективна місцева економіка, орієнтована у майбутнє;

Оперативна ціль 2.2 – Залучення нових виробництв та розширення можливостей для забудови у громаді, Завдання 2.2.2 – Підготувати принаймні одну земельну ділянку для розміщення нового виробництва та/або створення індустріального парку, підготувати проект та зареєструвати індустріальний парк з індикатором «Зареєстровано індустріальний парк (промислові підприємства) площею 18,5 га».

3.4. Функціональне призначення Парку

Функціональне призначення Парку полягає у створенні та розвитку сучасного об'єкту управління відходами як технологічного ядра локалізованої території суміжних територіальних громад, охопленої спільною системою управління побутовими відходами, з підготовленою та розвиненою взаємоузгодженою інфраструктурою, промисловими, складськими та адміністративними приміщеннями, набором необхідних сервісних послуг, спрощеними регуляторними процедурами та пакетом інвестиційних стимулів для виробничих і науково-дослідних підприємств.

Загалом, розвиток Парку в довгостроковій перспективі дозволить поліпшити інвестиційну привабливість та створити умови для підвищення використання конкурентних переваг і потенціалу області та її територій.

Деталізація та спеціалізація функціонального призначення Парку здійснюється по окремих кластерах та передбачає наступні пріоритетні види діяльності підприємств учасників Парку:

- ✓ **кластер повторного використання та відновлення відходів**
 - механічна обробка відходів на вторинну сировину;
 - біологічна обробка та стабілізація осаду стічних вод (ОСВ) та органічної фракції побутових на енергетичну сировину - біогаз та дигестат;
 - термічна обробка та піроліз залишків сировини механічної, біологічної обробки та горючої фракції залишкових відходів на енергетичну сировину для газифікації;
 - термохімічна переробка (обробка) енергетичної сировини з відходів на синтетичний газ (синтез-газ) енергетичної та хімічної якості.
- ✓ **кластер хімічного синтезу**
 - виробництво метанолу та біометанолу з синтетичного газу газифікації та електролітичного водню;
 - виробництво побутових та промислових розчинників, кислот та пероксиду водню;
- ✓ **енергетичний кластер**
 - виробництво відновлюваної сонячної енергії у межах Парку;
 - виробництво електролітичного зеленого водню з електричних джерел міста;
 - виробництво промислового тепла для промислових об'єктів учасників Парку та скидного тепла у систему теплопостачання міста Боярка;
 - виробництво електричної енергії для промислових об'єктів учасників Парку та пікового (полупікового) навантаження, за запитом, у міську розподільчу систему.

Парк пропонуватиме компаніям повний спектр послуг з управління та адміністрування, пошуку партнерів та налагодження ефективних комунікацій з вітчизняними та міжнародними партнерами, залучення додаткових джерел фінансування, маркетингової підтримки.

Концентрація у межах Парку взаємопов'язаних виробництв, стартапів, фахівців та дослідницьких лабораторій, які планується розмістити на території Парку створить умови для того, щоб бізнеси в межах Парку зростали швидше, ніж поза ним. Створення Парку передбачає забудову відведеної земельної ділянки з облаштуванням сучасної інженерно-транспортної інфраструктури для розміщення на ній виробничих, адміністративних та логістичних об'єктів.

Також планується підтримка суб'єктів господарювання у впровадженні наукових досліджень і розробок, налагодження зв'язків з іноземними та вітчизняними інвесторами, створення комунікаційної платформи, що об'єднає світ науки з широкою аудиторією, консалтинг та розширення доступу до діючих програм міжнародної технічної допомоги і пільгового кредитування, підтримка стартапів та «зростаючих» підприємств інноваційного спрямування тощо.

Для забезпечення підтримки основної діяльності підприємств-учасників Парку передбачається залучення компаній, які займатимуться обслуговуванням потреб Парку та надаватимуть *супутні послуги*:

- ✓ транспорт та логістика, складське господарство;
- ✓ тимчасове розміщення та організація харчування;
- ✓ діяльність у сфері адміністративного та допоміжного обслуговування.

У процесі функціонування та розбудови Парку перелік пріоритетних напрямів діяльності може бути розширений та/або доповнений відповідно до Закону України «Про індустриальні парки», а також з урахуванням державних та інших програм щодо стимулювання розвитку еко-індустріальних парків.

4. МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ТА РОЗМІР ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Боярська міська територіальна громада розташовується у північній частині України, на території Київської області, на відстані 15 км від м. Києва.

До складу громади входять 11 населених пунктів. Загальна площа території громади становить 207.98 кв. км. Населення громади складає 53 620 осіб. Адміністративним центром громади є місто Боярка.

Київська область на сході межує з Чернігівською і Полтавською, на південному сході та півдні з Черкаською, на південному заході — з Вінницькою, на заході — з Житомирською областями України, на півночі — з Гомельською областю Республіки Білорусь.

Боярка має низку промислових підприємств, розвинену інфраструктуру та потенціал для розвитку в різних секторах. Місто має достатньо розвинений промисловий комплекс та потенціал для підготовки вигідних пропозицій для вітчизняних та іноземних інвесторів. Політика місцевої влади спрямована на створення комфортного бізнес-середовища, рівних умов та «єдиних правил гри» для діючих та потенційних інвесторів.

Завдяки своєму стратегічному розташуванню та розвитку інфраструктури, місто має потенціал для подальшого економічного зростання та залучення інвестицій. Місто має розвинену транспортну мережу, включаючи залізничний та автомобільний транспорт. А також підприємства, що займаються логістикою та вантажними перевезеннями.



Робота *теплогового комплексу* міста забезпечується Комунальним підприємством «Боярське ГВУЖКГ». *Електропостачання* міста здійснюється від підстанцій напругою 110кВ через повітряні лінії електропередачі напругою 110кВ та комбіновані лінії електропередачі 35кВ. Енергопостачальною організацією міста є ПрАТ «Київобленерго». Річне споживання електроенергії м. Боярка (за даними ПрАТ «Київобленерго») у 2019 році склало 78,1 млн. кВт·годин. Електричні мережі 10 кВ та 0,4 кВ по місту виконані повітряно-кабельними лініями. *Центральне водопостачання* та *водовідведення* здійснює комунальне підприємство «Боярка-Водоканал». Джерелами водопостачання є підземні води бучакського та полтавського водоносних горизонтів. Артезіанський водопровід нараховує 59 артсвердловин глибиною 45-140 м розташованих на 4 майданчиках. Всі свердловини об'єднані в водопровідні вузли з насосними станціями II та III підйому води. Кількість стоків за рік 1374,1 м3/рік. Проектна потужність очисних споруд 11,7 тис м3/добу

На сьогодні в м. Боярка здійснюється лише захід збору та вивезення побутових відходів на полігон. Але, до 2025 року заплановані інформаційна кампанія стосовно системного поводження з ТВП, обробки та переробки ТПВ; сприяння створенню підприємств з переробки ВЕЕО; збір небезпечних відходів від населення і передача на утилізацію; запровадження компостування органічних відходів, а також будівництво Центру переробки відходів міста Боярка та всієї Боярської ОТГ.

Земельні ділянки Парку розташовані в промисловій зоні міста Боярка поблизу очисних споруд, у тому числі:

- ✓ земельна ділянка із кадастровим № 3222410300:02:004:5091, площа 8.188 га, категорія земель «Землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення», цільове призначення «11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком», вид використання «для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості», форма власності «приватна»;
- ✓ земельна ділянка із кадастровим № 3222410300:02:004:0067, площа 4,161 га, категорія земель «Землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення», цільове призначення «11.04 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води), форма власності «комунальна».

Загальна площа земельних ділянок – 12,349 га. Для аналізу передумов створення Парку проведено оглядові інженерно-геологічні та інженерно-геодезичні дослідження. Ділянки мають рівнинну поверхню, вільну від забудов. Абсолютні відмітки поверхні землі змінюються від 275,30 до 276,79 м. До найближчої житлової забудови понад 500 м. *Земельні ділянки вільні від забудови.*

Інфраструктура поблизу території Парку:

- ✓ Електрична підстанція 110/35 кВ
- ✓ Автомобільна траса
- ✓ Міський колектор централізованого теплопостачання
- ✓ Міські очисні споруди проектною продуктивністю 12 000 м3/добу.

Конфігурація земельних ділянок дозволяє вдало розмістити виробничі підприємства та адміністративні будівлі.

Відповідно до ст. 9 Закону України "Про індустріальні парки" використання земельних ділянок у межах індустріальних парків повинно відповідати санітарно-епідеміологічним та екологічним вимогам. Облаштування Парку, у тому числі підготовка земельних ділянок, проектування та будівництво об'єктів, необхідних для створення та функціонування Парку здійснюються відповідно до Законів України "Про регулювання містобудівної діяльності", "Про оцінку впливу на довкілля" та ін.

5. СТРОК, НА ЯКИЙ СТВОРЮЄТЬСЯ ПАРК

Індустріальний парк «БОЯРКА» створюється терміном *на 49 років* з дня прийняття рішення про створення парку. Зазначений строк відповідає нормам Закону України «Про індустріальні парки».

6. ВИМОГИ ДО УЧАСНИКІВ ПАРКУ

Відповідно до частини 8 пункту 1 статті Закону України «Про індустріальні парки» учасником індустріального парку є суб'єкт господарювання будь-якої форми власності, зареєстрований на території (в межах) індустріального парку, який згідно із законодавством набув право на земельну ділянку та/або інший об'єкт (частину об'єкта) нерухомого майна у межах індустріального парку, уклав з керуючою компанією договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку відповідно до концепції індустріального парку та має здійснювати діяльність виключно у сфері переробної промисловості, переробки промислових та/або побутових відходів (крім захоронення відходів), а також науково-технічну діяльність, діяльність у сфері інформації і телекомунікацій лише на території (в межах) індустріального парку.

Суб'єкт господарювання набуває статусу учасника з моменту:

- ✓ укладення з керуючою компанією договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку;
- ✓ набуття права 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.

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.

Основні вимоги до учасників Парку «Боярка»:

- ✓ державна реєстрація суб'єкту господарювання на території Боярської міської територіальної громади з метою справляння податків з підприємницької діяльності до місцевого бюджету.
- ✓ укладання в порядку, передбаченому чинним законодавством, з керуючою компанією правочинів щодо користування земельними ділянками приватної та комунальної власності в межах парку відповідно на умовах оренди та суборенди або з ініціатором створення індустріального парку на землях комунальної власності – Боярською міською радою – відповідно до чинного законодавства;
- ✓ укладання з керуючою компанією договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку відповідно до статті 30 Закону України «Про індустріальні парки»;
- ✓ працевлаштування осіб на новостворених виробництвах індустріального парку переважно з числа мешканців БМТГ та Київської області;

- ✓ безпосереднє виконання своїх інвестиційних зобов'язань, в тому числі, інвестування в облаштування парку (учасник не має права передавати третім особам свої права та/або обов'язки за договором про здійснення господарської діяльності у межах парку);
- ✓ виконання вимог чинного податкового, трудового, природоохоронного та іншого законодавства.

7. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ОРІЄНТОВНІ СУМАРНІ ОБСЯГИ СПОЖИВАННЯ ЕНЕРГОРЕСУРСІВ, ВОДИ ТОЩО, А ТАКОЖ ПРО НЕОБХІДНУ ІНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНУ ІНФРАСТРУКТУРУ ТА ПЛАН ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВІДПОВІДНИМИ РЕСУРСАМИ ПАРКУ

У цій Концепції приведений попередній розрахунок потреб Парку «Боярка» у енергоресурсах та в потужностях водостічних систем. Для розрахунку використовувалися формули та сталі значення орієнтовних потреб для підприємств переробної промисловості. Розрахунок базується на обсягу продукції у тонах, середнього питомого споживання енергоресурсу на одиницю продукції (на основі нормативних даних) та відповідного коефіцієнту корекції гнучкості (витрати на непередбачені потреби) до кожного ресурсу окремо для врахування миттєвих навантажень під час виробництва. Обсяг коштів, які передбачені на облаштування парку, є розрахунковими. *Вартість робіт по облаштуванню визначатиметься для потенційних інвесторів відповідно до технічних умов наданих експлуатуючими організаціями.*

Газ

Газопостачання Парку «Боярка» може здійснюватися від ГРС «КОС» діаметром 273 з прокладкою підземного газопроводу середнього тиску із поліетиленових труб ПЕ-80 ГАЗ SDR-17.6 до вимикаючого пристрою за межами території земельної ділянки Парку.

Орієнтовна вартість будівельно-монтажних робіт по газопостачання промислового майданчика складе **1,6 млн. грн.**

Потреба у газопостачанні

Розраховується за формулою $Q_{\max} = V \cdot H_{\text{пит}} \cdot P$ ($Q^{**}_{\max} = V \cdot H_{\text{пит}} \cdot P/K$)

Показник	Значення
Обсяг продукції, тон (V)	80 000
Середнє питоме очікуване споживання газу м ³ /тона, (H _{пит})	1 100
Кількість робочих годин, рік (коефіцієнт технічної готовності) (K)	7 500
Середнє питоме споживання, мз/год	12 906
Коефіцієнт корекції гнучкості (P)	1,1
Загальна орієнтовна потреба у газі, тис м ³ /рік	96 800 000

Електрична енергія

Електропостачання промислового майданчика Парку передбачається шляхом будівництва ЛЕП – 10кВ для зовнішнього електропостачання об'єкту у дві черги:

І черга: будівництво ЛЕП повітряними кабельними лініями по електроопорам загальною кількістю 52 шт. Загальна довжина ПЛ-10 кВ – 1560м. На території будівництва індустріального парку встановити трансформаторну підстанцію згідно відповідних проектних рішень.

ІІ черга: з розвитком виробництва та можливим збільшенням потужності передбачено встановлення другого КТП та його підключення до електромереж.

Орієнтовна вартість робіт по забезпеченню електропостачання промислового майданчика парку з вартістю необхідного обладнання та суми оплати за нестандартне приєднання до електричних мереж становитиме **19,7 млн. грн.**

Потреба в електроенергії

Розраховується за формулою $Q_{\max} = V * E_{\text{пит}} * P_{\text{кВт}}$ ($Q^{**}_{\max} = V * E_{\text{пит}} * P_{\text{кВт}} / K$)

Показник	Значення
Обсяг продукції, тон (V)	80 000
Середнє питоме очікуване споживання кВт*год/тона, ($E_{\text{пит}}$)	600
Кількість робочих годин, рік (коефіцієнт технічної готовності) (K)	7 500
Середнє питоме споживання, кВт/год	7040
Коефіцієнт корекції гнучкості	1,1
Орієнтовна потреба кВт*год/рік	52 800 000

Вода

Забезпечення побутового водопостачання та водовідведення необхідно здійснити шляхом проектування, буріння свердловини глибиною 80 м. Технологічна потреба у підготовленої, демінералізованої води якірного проекту Кластеру повторного використання та відновлення відходів складає 1690 м3/день, Кластеру хімічного синтезу 240 м3/день, енергетичного кластеру 130 м3/день.

Технологічні потреби в воді забезпечуються доочищенням міських каналізаційних стоків. Для цього у проекті облаштування передбачено будівництво очисних споруд 3го та 4го рівня потужністю 2000 м3/день. Зазвичай у технологіях хімічного синтезу повертається в оборот не більш 20% водозабору у вигляді стічних вод. В розрахунках робиться припущення, що 20% води, яка подається на ділянки Парку, після її використання повинна бути належним чином очищена системою каналізації та очисними спорудами КОС. Проектний об'єм стічних вод буде складати 400 м3/день. Водовідведення буде здійснюватися шляхом будівництва каналізаційної насосної станції.

Загальна вартість будівництва споруд водопостачання та очисних споруд водовідведення, проведення вищезазначених комунікацій та мереж за попередніми розрахунками за аналогами становитиме **656 млн. грн.**

Потреба у водопостачанні

Показник	Значення
Обсяг продукції, тон (V)	80 000
Середнє питоме очікуване споживання м3/тона	6
Кількість робочих годин, рік (коефіцієнт технічної готовності) (K)	7 500
** Середнє питоме споживання, м3/день	1 690
Коефіцієнт корекції гнучкості	1,1
Орієнтовна потреба м3/рік	528 000

Розраховується за формулою $Q_{\max} = \text{розмір (га)} * \text{середнє питоме споживання в л/сек}$

8. ПЛАН РОЗВИТКУ ПАРКУ

8.1. Просторовий вимір

Ефективність взаємодії та якісної комунікації між учасниками парку, супутніми організаціями в значній мірі залежить від розташування відповідних промислових та інших об'єктів в межах парку.

Виходячи з міркувань забезпечення гнучких планувальних рішень для майбутніх інвесторів, запропоновано орієнтовний варіант поділу території на відповідні майданчики, відведені для резидентів індустріального парку в залежності від майбутніх кластерів Парку та відповідних потреб і видів діяльності.

Планувальна структура Парку має на меті побудувати систему, яка буде сприяти постійній взаємодії та комунікації між резидентами парку задля досягнення ефективної промислово синергії.

Загальна площа території Парку становитиме – 12,349 га.

За попереднім ситуаційним планом Парку розподіл промислових ділянок здійснюватися наступним чином:

- ✓ ділянки кластеру повторного використання та відновлення відходів для розміщення якірного проекту виробництва синтез-газу газифікації сировини з відходів і, розміщення виробництва сировини для газифікації у складі об'єктів прийому та обробки відходів, у тому числі осаду стічних вод – 3,5 га;
- ✓ ділянки кластеру хімічного синтезу для виробництва метанолу, розміщення об'єктів хімічної та паливної промисловості потенційних учасників – 2,5 га;
- ✓ ділянки енергетичного кластеру для розміщення об'єктів хімічного зберігання енергії, електролізної станції (ЕТО-ТОПЕ), ТЕЦ-КУ з виробництва альтернативної енергії – 1,5 га;
- ✓ ділянки під об'єктами облаштування парку у складі: комплексу очистки стічних вод та водо-підготовки I та II черги будівництва, пожежної станції, енергокомплексу (біоТЕЦ), об'єктів та мереж розподілу електричних та теплових систем - 2,5 га;
- ✓ ділянки для розміщення об'єктів транспортної інфраструктури, об'єктів озеленення та ландшафтного дизайну, об'єктів соціально-культурного призначення – 3 га.

Пріоритетними для розміщення є об'єкти галузі переробки відходів та хімічної галузі, об'єкти альтернативної та відновлюваної енергетики, а також відповідні інфраструктурні об'єкти систем водозабезпечення та водоочищення, електрозабезпечення, обробки та транспортування технологічних газів, теплозабезпечення та необхідні об'єкти логістики та сервісного обслуговування.

Передбачається використання новітніх технологій та сучасних матеріалів, впровадження передових енерго- і ресурсозберігаючих технологій, відновлюваних та альтернативних джерел енергії.

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

Першочерговим завданням для успішного створення та функціонування парку є залучення «якірного» інвестора – підприємства з газифікації відходів у хімічні речовини (WtC), зокрема (як планується), – у біометанол/метанол (WtM).

Конкретна типологія кожного окремого промислового об'єкту, його потужність та виробничі процеси, цикли, характеристики визначаються після надання у

користування/володіння/оренду земельної ділянки інвесторам із дотриманням вимог даної Концепції та містобудівного законодавства.

8.2. Часовий вимір

Час, що необхідний для планування створення та діяльності Парку визначений з урахуванням юридичних, технологічних, будівельних та інвестиційний процесів формування промислового симбіозу у межах Парку та, додатково, необхідності враховувати стратегічні пріоритети розвитку Боярської міської територіальної громади за механізмом місто-промислової синергії.

При плануванні враховано етап потрібний на визначення зовнішнього рівня взаємодії коли до співпраці у промислового кластеру з обробки та переробки відходів залучаються комунальні, комерційні та виробничі компанії зони територіального охопту, але при цьому регіональні та місцеві плани управління відходами ще не визначені. Це створює складнощі при прийнятті рішень щодо планування систем водоочищення, теплозабезпечення, електрозабезпечення.

Планом передбачено створення робочої групи для підготовки умов та проведення конкурсу на обрання керуючої компанії, У подальшому спільно із керуючою компанією буде визначено строки та обсяги підготовки інженерної інфраструктури, розробки проектно-кошторисної документації облаштування Парку, визначення об'ємів та умов поставки відходів та сировини, їх видів, виробничої потужності потрібних для реалізації симбіозу об'єктів. На цьому етапі передбачена участь ініціаторів створення Парку у підготовці пропозицій та безпосередньо у розробці місцевих та регіональних планів управління відходами⁴. Ця Концепція передбачає згоду на можливість використання потужностей Парку у якості технологічного ядра та відповідного об'єкту управління відходами у регіональних та місцевій системах управління відходами.

Запропонований у Концепції план розвитку Парку має за мету створити зручні умови для прийняття рішень щодо розміщення підприємств на території Парку, а також для залучення підприємств комунальної та приватної форми власності, що здійснюють діяльність у сфері управління відходами (суб'єкти управління відходами) та у сфері водовідведення.

Необхідним є розроблення техніко-економічного обґрунтування, насамперед, для визначення необхідних ресурсів потрібних для здійснення діяльності Парку на умовах *промислового симбіозу*. Необхідні розрахунки будуть здійснюватися керуючою компанією на основі опитування потенційних учасників, які мають намір формувати технологічне ядро кластерів Парку. У першу чергу, будуть залучені підприємства кластеру повторного використання та відновлення відходів, які мають відповідати визначеним для цього вимогам⁵.

При плануванні облаштування інфраструктури Парку передбачено, в першу чергу, забезпечення інфраструктурних потреб об'єктів та установок кластеру повторного використання та відновлення відходів, а саме: обробки та відновлення вторинної сировини (метали, скло); відновлення матеріалів для повторного використання в якості цінної сировини (деякі види пластику, частка паперу та картону); біологічної (осад стічних вод, біологічна фракція ТПВ) та термічної обробки (сушіння, піроліз) горючої частки залишкових відходів з метою підготовки до хімічної обробки – газифікації.

Наступним кроком є визначення можливості забезпечення швидкого та спрощеного доступу учасників Парку, що входять до енергетичного та хімічного кластерів до земельних

⁴ – у відповідності до постанов Кабінету Міністрів України № 667 «Про затвердження Порядку розроблення та затвердження регіональних планів управління відходами» та № 947 «Про затвердження Порядку розроблення, погодження та затвердження місцевих планів управління відходами»

⁵ – згідно постанови Кабінету Міністрів України від 05.09.2023 № 941 «Про затвердження Порядку визначення суб'єктів господарювання, які здійснюють відновлення та видалення побутових відходів»

ділянок, на яких вже є необхідна інженерно-транспортна інфраструктура створена у період реалізації плану облаштування шляхом набуття відповідних речових прав (власність, оренда) на вказані земельні ділянки.

Визначені гарантовані обсяги відходів та сировини з відходів є необхідною передумовою для подальшого напрацювання техніко-технологічних рішень для створення об'єктів хімічної (термохімічної) переробки – газифікації.

Об'єкти кластеру повторного використання та відновлення відходів можуть бути самодостатніми, тобто включати окремі енергетичні об'єкти у технологічних процесах. Але, більш економічно, енергетично та екологічно ефективним є симбіоз з енергетичним кластером Парку. Це обумовлює необхідність розглядати при плануванні енергетичний кластер, як самостійний, але водночас інтеграційний для всього Парку об'єкт.

Наступні кроки планування щодо визначення потреб у земельних ділянках та інфраструктурі для хімічного та енергетичного кластерів є похідними від перших кроків/етапів і передбачають розгляд питань з урахуванням принципів циркулярної економіки (саме безвідходність та енергоефективність на основі промислового симбіозу).

Ініціатори створення Парку та управляюча компанія повинні забезпечити взаємодію та якісну комунікацію між учасниками Парку та іншими суб'єктами парку за кожним із кластерів, адже має вирішальний вплив на ефективність реалізації підходу промислового симбіозу. Ця ефективність залежить від можливості розташування промислових об'єктів всередині парку за чергами будівництва.

Наприкінці планувального періоду керуюча компанія забезпечить для майбутніх інвесторів гнучкі планувальні рішення, а також розробить орієнтовний план розподілу території Парку на промислові ділянки.

Загалом процес розвитку парку передбачає наступні основні етапи:

№	ЕТАП:	Термін реалізації:
1.	«Створення» – етап концептуального планування, розробки Концепції та прийняття рішення про створення	2025 р.
2.	«Конкурсний/Реєстраційний» – етап бізнес-планування, відбору інвестора «якірного» проекту газифікації відходів, реєстрації у Реєстрі індустріальних парків	2025 р.
3.	«Облаштування Парку» – етап проектування, проходження експертиз, отримання дозволів на будівництво та будівництво «якірного» проекту та об'єктів проекту облаштування та інфраструктури	2025 р.-2028 р. у т. ч. I етап 2025р – 2026 р.р. II етап 2027-2028 р.р.
4.	«Наповнення Парку» – етап залучення учасників, інших суб'єктів господарювання, відбудова процесів промислового симбіозу та місто-промислової синергії	2026 р. – 2030 р.р.
5.	«Функціонування Парку»	2030 р. – 2074 р.р.

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

9.1. Фінансові ресурси

Відповідно до статті 12 Закону України «Про індустриальні парки» джерелами фінансування облаштування індустриального парку можуть бути кошти з наступних джерел:

- ✓ кошти державного (у тому числі державного фонду регіонального розвитку) та місцевих бюджетів, виділені в порядку та обсягах, передбачених законодавством;
- ✓ кошти приватних інвесторів, у тому числі залучені за моделлю державно-приватного партнерства;
- ✓ залучені кошти, включаючи кредити банків та інших фінансово-кредитних установ;
- ✓ кошти з інших джерел, не заборонених законодавством.

З урахуванням викладеного створення Парку може бути профінансовано відповідно до наступних варіантів:

- ✓ проектування, будівництво об'єктів інженерної інфраструктури, підведення інженерних мереж, облаштування дорожньо-транспортної інфраструктури до меж території індустриального парку – за рахунок співфінансування коштів державного та місцевих бюджетів, коштів керуючої компанії, міжнародної технічної допомоги та інших джерел не заборонених чинним законодавством;
- ✓ прокладання внутрішньо-майданчикових інженерних мереж та облаштування території парку – за рахунок співфінансування коштів державного бюджету, керуючої компанії, інвесторів, та інших джерел не заборонених чинним законодавством.

У зв'язку з відсутністю на момент розробки Концепції проектно-кошторисної документації, орієнтовна потреба у фінансових ресурсах для облаштування та наповнення Парку, була розрахована орієнтовно, експертним шляхом по укрупнених показниках. Розрахунок зроблений з урахуванням витрат на облаштування об'єктів I черги у складі очисних споруд 2, 3, 4 ступенів очистки потужністю 2 000 м³/день, біо-ТЕЦ потужністю 5 МВттепл 1,7 МВт електричних.

При цьому орієнтовна вартість витрат майданчикових робіт та облаштування території парку визначено на основі середньостатистичного значення вартості облаштування індустриальних парків Східної Європи у розмірі 10 євро за 1 квадратний метр площі, а для розрахунку наповнення хімічних індустриальних парків Південної Кореї та Китаю був взятий середній показник інвестиційних вкладень (1-5 млн доларів США) на одиницю площі – 3 млн доларів США. Для перерахунку був прийнятий курс НБУ на 10.11.2024 року (1USD=41,0UAH).

Етап	Орієнтовна вартість, тис грн
Підготовчий	420,0
Реєстраційний	Не потребує інансування
Конкурсний	300,0

<i>Підготовчі роботи, проектні роботи, СЕС, ОВД, експертизи, будівництво інженерних мереж, комунікацій, реконструкція і будівництво під'їзних шляхів</i>	44 772
<i>Облаштування парку проекту (I черга)</i>	799 500
<i>Наповнення парку</i>	13 120 000

10. ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ПАРКУ

Організаційна модель функціонування парку «Боярка» визначена у відповідності до Закону України «Про індустриальні парки», функціонального призначення та плану розвитку парку. Для забезпечення ефективної взаємодії в рамках парку доцільно сформулювати організаційну модель, що базується на трьох ключових рівнях, які дозволяють раціонально розподілити обов'язки між ініціаторами створення, керуючою компанією та учасниками парку.

Власниками земельних ділянок та ініціаторами створення Парку є Боярська міська рада та ТОВ «ВЕЙСТ ЕКО МЕНЕДЖМЕНТ».

Ініціатори взаємодіють між собою на основі меморандумів та угод про співпрацю на основі консенсусу (спільної угоди) та діють у якості однієї сторони за договором про створення та функціонування Парку із керуючою компанією.

Керуюча компанія реалізує свої повноваження та виконує свої обов'язки згідно Закону України «Про індустриальні парки» і договору про створення та функціонування Парку із ініціаторами.

Учасники та інші суб'єкти господарювання реалізують свої права та зобов'язання, у тому числі майнові й фінансові, у відповідності до Закону України «Про індустриальні парки», але не обмежуючись при цьому договорами про здійснення господарської діяльності, а також шляхом укладання господарських договорів один з одним і/або з ініціаторами. Учасники та інші суб'єкти господарювання можуть створювати асоціації та об'єднання.

Боярська міська рада:

- ✓ здійснює заходи, необхідні для включення Парку до Реєстру індустриальних парків;
- ✓ розробляє та затверджує землепорядну документацію, тому числі на поділ (виділення) земельної ділянки комунальної власності на пропозицію іншого ініціатора і/або керуючої компанії;
- ✓ передає в межах строку функціонування парку Керуючій компанії земельну ділянку комунальної власності в користування на умовах оренди для забезпечення дотримання прав Учасників та Інших суб'єктів господарювання на подальше користування такими землями на умовах суборенди з метою здійснення господарської діяльності. При цьому, укладанням зазначеного договору оренди міська рада погоджує подальшу передачу керуючою компанією земель в користування учасникам індустриального парку (на умовах суборенди);
- ✓ передає в межах строку функціонування парку Учасникам парку земельні ділянки, утворених внаслідок поділу земельної ділянки комунальної власності, з метою здійснення господарської діяльності, відповідно до чинного законодавства
- ✓ надає керуючій компанії права на облаштування парку, в тому числі за рахунок коштів, залучених від учасників індустриального парку, шляхом забезпечення видачі уповноваженим органом архітектури та містобудування містобудівних умов та обмежень – вихідних даних на проектування будівництва (реконструкції,

- капітального ремонту) об'єктів, в тому числі, інженерно-транспортної інфраструктури, в межах парку;
- ✓ забезпечує видачу уповноваженим органом архітектури та містобудування учасникам парку містобудівних умов та обмежень – вихідних даних на проектування будівництва (реконструкції, капітального ремонту) об'єктів виробничого призначення та інших об'єктів, необхідних для здійснення останніми господарської діяльності в межах парку;
- ✓ зберігає комерційну таємницю Керуючої компанії;
- ✓ не втручається в поточну господарську діяльність Керуючої компанії, Учасників та Інших суб'єктів господарювання.

ТОВ «ВЕЙСТ ЕКО МЕНЕДЖМЕНТ»:

- ✓ передає в межах строку функціонування парку у користування Керуючій компанії та/або учасникам індустріального парку земельної ділянки приватної власності в межах індустріального парку для забезпечення дотримання прав останніх, на подальше користування такою земельною ділянкою з метою здійснення господарської діяльності;
- ✓ виносить на розгляд Керуючої компанії пропозиції щодо потенційних учасників індустріального парку, в тому числі, якірного та заходів, необхідних для підвищення інвестиційної привабливості парку та залучення інвестицій;
- ✓ зберігає комерційну таємницю Керуючої компанії;
- ✓ не втручається в поточну господарську діяльність Керуючої компанії, Учасників та Інших суб'єктів господарювання.

Ініціатори спільно в порядку та у спосіб, передбачені чинним законодавством:

- ✓ розробляють та затверджують концепцію парку;
- ✓ проводять конкурс з вибору Керуючої компанії шляхом спільної розробки (визначення) з подальшим затвердженням умов такого конкурсу, конкурсної документації та складу конкурсної комісії;
- ✓ укладають з керуючою компанією договір про створення та функціонування парку;
- ✓ контролюють утримання переданого майна в належному стані, не допускають його погіршення, або вимагають відшкодування нанесених збитків;
- ✓ надають організаційну та консалтингову допомогу керуючій компанії та учасникам парку.

Керуюча компанія:

- ✓ здійснює облаштування парку відповідно до умов договору про створення та функціонування індустріального за рахунок власних або залучених коштів;
- ✓ забезпечує розробку та виконання *бізнес-плану парку*;
- ✓ за дорученням ініціатора створення, учасників здійснює проходження необхідних дозвоільних процедур для здійснення господарської діяльності учасниками в межах парку;
- ✓ що півроку подає ініціаторам та уповноваженому державному органу звіти про функціонування парку;
- ✓ залучає учасників парку та укладає з ними необхідні договори;

- ✓ залучає на контрактній основі до виконання робіт та надання послуг у межах парку третіх осіб;
- ✓ забезпечує утримання парку в належному стані;
- ✓ передає в суборенду земельні ділянки учасникам та створює умови для підключення учасників парку до інженерних мереж та комунікацій;
- ✓ за потреби представляє інтереси учасників парку у відносинах з дозвоільними органами, службами, підприємствами, установами та організаціями;
- ✓ здійснює господарську діяльність в межах парку.

Учасники Парку:

- ✓ провадять господарську діяльність на території парку;
- ✓ дотримуються умов укладених договорів з керуючою компанією;
- ✓ забезпечують належне утримання прийнятих в оренду/суборенду земельних ділянок та об'єктів інфраструктури;
- ✓ запроваджують сучасні технології та інновації у виробничих процесах, виробляють високоякісну продукцію та надають якісні послуги.

11. ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ПАРКУ

11.1. Загальні тенденції

Створення Парку розглядається як ефективна стратегія для гармонізації екологічної стійкості з економічним прогресом Боярської територіальної громади.

На етапі створення парку передбачається, що у результаті його функціонування вдасться досягти:

- ✓ впровадження ефективних систем та методів управління відходами та їхньої переробки і повторного використання на основі практик циркулярної економіки;
- ✓ покращення інвестиційного клімату та створення позитивного інвестиційного іміджу міста та регіону в цілому;
- ✓ збільшення притоку внутрішніх та зовнішніх інвестиційних надходжень в економіку регіону;
- ✓ збільшення кількості реалізованих інвестиційних проєктів;
- ✓ створення нових робочих місць для мешканців Боярської територіальної громади та прилеглих населених пунктів Київської області;
- ✓ сталого індустріального розвитку Боярської міської територіальної громади та Київської області;
- ✓ розвиток малого та середнього підприємництва, підвищення рівня ділової активності бізнес-середовища;
- ✓ зростання надходжень до бюджетів усіх рівнів;
- ✓ налагодження нових взаємозв'язків та ділового співробітництва між учасниками;
- ✓ розвиток інфраструктури для стимулювання підприємницьких ініціатив та створення інноваційних продуктів;
- ✓ розвиток інноваційних, високотехнологічних та наукомістких галузей економіки.

11.2. Залучення інвестицій

Світова практика функціонування та розбудови промислових майданчиків хімічної (нафтохімічної) галузі демонструє середній показник інвестиційних залучень від 10 до 50 млн доларів США на один гектар площі.

Згідно очікуваних містобудівних умов максимальна щільність промислової забудови приймається з коефіцієнтом 0,75 до загальної площі суміжних ділянок. Попередній ситуаційний план розподілу промислових ділянок у межах Парку приведений вище у інших розділах цієї Концепції.

Показники інвестиційних залучень визначаються: для промислових кластерів парку як 40 млн/га євро; для об'єктів проекту облаштування – 20 млн/га євро; для території що вільна від промислової забудови 1 млн/га. Таким чином, загальний показник інвестиційних залучень становить 27 млн/га євро, що у цілому відповідає середньому близько 30 млн. Євро на 1 (один) гектар.

Зважаючи на, те що площа Парку становить 12,349 га, прогнозований середній очікуваний обсяг залучених інвестицій може становити орієнтовно **353 млн. Євро**. Приведена сума інвестицій є орієнтовною та буде визначена на момент повного заповнення парку.

У процесі функціонування парку та розвитку виробництв і науково-дослідної діяльності може відбуватися закупівля додаткового обладнання та устаткування, що збільшуватиме обсяги інвестиційних вкладень учасниками парку.

Разом з тим, зважаючи на складну економічну ситуацію в Україні, зумовлену військовим вторгненням російської федерації, відновлення інвестиційної та ділової активності відбуватиметься поступово з урахуванням безпекової ситуації.

11.3. Створення нових робочих місць

В результаті діяльності Парку планується створення від 800 до 1200 нових робочих місць. За основу при розробці Концепції прийнятий показник у 65-80 робочих місць на одиницю площі парку (1 га). При цьому для розрахунків використаний середній показник в 70 робочих місць/га.

Крім того, у процесі проектування парку, будівництва відповідної інфраструктури, комплексного облаштування території буде забезпечена додаткова зайнятість населення.

У відповідності до припущень, перші виробничі потужності Парку будуть запущені у другій половині 2027 року, а повне наповнення парку очікується до кінця 2030 року. Згідно з цими припущеннями динаміка кількості робочих місць на території парку виглядатиме наступним чином:

(дані показник на кінець року)

Рік	2026	2027	2028	2029	2030
Рівень наповненості Парку, %	15	30	60	60	100
Орієнтовна кількість працюючих	300	300	600	1 200	2 000

11.4. Обсяги виробництва

Для розрахунків прийнято показник обсягу реалізації основного продукту від діяльності Парку – метанолу відповідно до проектних потужностей, а також ціну похідних продуктів з доданою вартістю із коефіцієнтом 1.8.

Рік	2026	2027	2028	2029	2030
Обсяг продукції, тис.грн./рік					1 340 880

11.5. Фінансові результати діяльності Парку

Нижче наведений прогноз доходів бюджетів від діяльності Парку з часу запуску першого виробництва до повного заповнення його території. Прогнозується, що перші виробничі потужності в межах індустріального парку будуть запуснені учасниками індустріального парку у 2027 році. У зв'язку з чим зазначений рік визначається базовий в процесі проведення розрахунків.

Середня заробітна праця приймається 21 797,74 грн./місяць

Роки	2026	2027	2028	2029	2030
Фонд ЗП тис грн./рік	39 235,93	78 471, 86	156 943,72	156 943,72	261 572,87
ПДФО тис грн./рік	7 062,47	14 124, 94	28 249,88	28 249,88	47 083,13

Єдиний соціальний внесок (ставка 22%)

Роки	2026	2027	2028	2029	2030
Фонд ЗП тис. грн./рік	39 235,93	78 471, 86	156 943,84	156 943,84	261 572,87
ЄСВ тис грн./рік	8 631,90	17 263, 81	34 527,64	34 527,64	57 546,00

Секретар ради

Олексій ПЕРФІЛОВ