

ЗАТВРДЖЕНО

Рішенням ТОВ «ВЕЙСТ ЕКО МЕНЕДЖМЕНТМ»
від 24.04.2026, оформленим протоколом зборів
учасників № 24/04-26, «Про затвердження змін до
Концепції індустріального парку «БОЯРКА»

КОНЦЕПЦІЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ БОЯРКА



ЗМІСТ

	Вступ	3
	Резюме	4
1	НАЗВА ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	5
2	ІНІЦІАТОРИ СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	5
3	МЕТА, ЗАВДАННЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	6
3.1.	Діяльність парку	6
3.2.	Мета створення	7
3.3.	Основні завдання створення Парку	7
3.4.	Функціональне призначення індустриального парку	8
4	МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ТА РОЗМІР ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	9
5	СТРОК, НА ЯКИЙ СТВОРЮЄТЬСЯ ПАРК	13
6	ВИМОГИ ДО УЧАСНИКІВ ПАРКУ	13
7	ІНФОРМАЦІЯ ПРО ОРІЄНТОВНІ СУМАРНІ ОБСЯГИ СПОЖИВАННЯ ЕНЕРГОРЕСУРСІВ, ВОДИ ТОЩО, А ТАКОЖ ПРО НЕОБХІДНУ ІНЖЕНЕРНО- ТРАНСПОРТНУ ІНФРАСТРУКТУРУ ТА ПЛАН ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВІДПОВІДНИМИ РЕСУРСАМИ ПАРКУ	14
8	ПЛАН РОЗВИТКУ ПАРКУ	16
8.1.	Просторовий вимір	16
8.2.	Часовий вимір	17
8.3.	Планування території	19
8.4.	Опис планувального рішення та функціонального зонування території індустриального парку «БОЯРКА»	22
8.5.	Виконання санітарно-епідеміологічних та екологічних вимог	24
9	ОРІЄНТОВНІ РЕСУРСИ (ФІНАНСОВІ, МАТЕРІАЛЬНІ, ТЕХНІЧНІ, ТРУДОВІ, ПРИРОДНІ ТОЩО), НЕОБХІДНІ ДЛЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ ПАРКУ, ОЧІКУВАНІ ДЖЕРЕЛА ЇХ ЗАЛУЧЕННЯ	26
9.1.	Фінансові ресурси	26
9.2.	Джерела фінансування	27
9.3.	Трудові ресурси	27
10	ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ПАРКУ	29
11	ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ПАРКУ	32
11.1.	Загальні результати	32
11.2.	Робочі місця та заробітна плата	32
11.3.	Реалізована продукція	33
11.4.	Збори та податки	34
11.5.	Залучення суб'єктів малого та середнього підприємництва	40

ВСТУП

Концепція (далі також – «Концепція») індустріального парку «БОЯРКА» (далі також – «Парк») розроблена на підставі Законів України «Про індустріальні парки», «Про регулювання містобудівної діяльності», «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», 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 економіки¹ та еко-промислового симбіозу², 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 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 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; 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

- 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

- переробна промисловість;
- альтернативна енергетика, зберігання енергії;
- науково-технічна діяльність

Очікувана кількість створених робочих місць	600 осіб
Очікуваний обсяг інвестицій	921 млн. грн.

1. НАЗВА ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Для індустріального парку пропонується назва:

- українською мовою: індустріальний парк «БОЯРКА»;
- англійською мовою: industrial park «BOIARKA».



2. ІНІЦІАТОРИ СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Ініціаторами створення індустріального Парку «БОЯРКА» є:

Боярська міська рада – відповідно до пункту 4 частини першої статті 1 Закону України «Про індустріальні 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 індустріальні парки» в частині земельної ділянки загальною площею 8,188 га, із кадастровим № 3222410300:02:004:5091

Відомості про ініціаторів створення індустріального 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

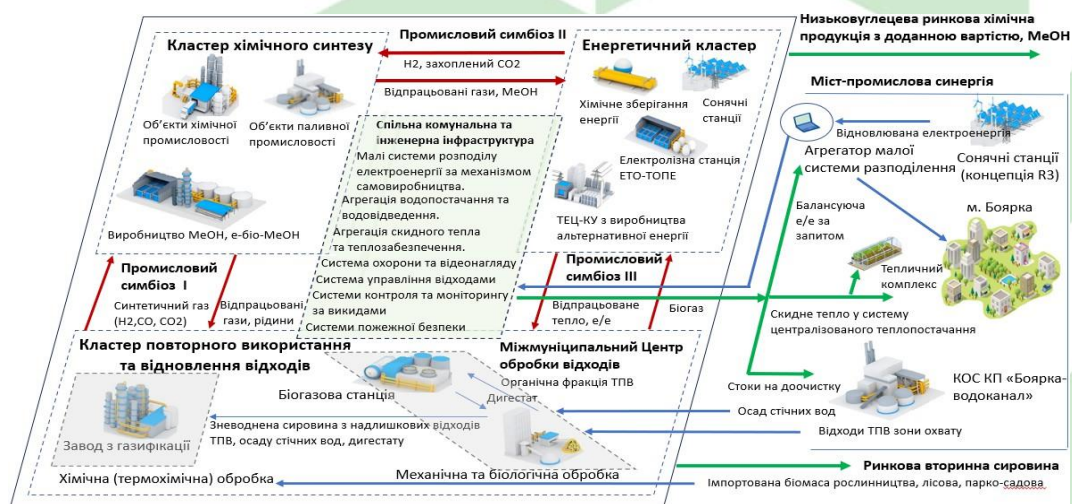
3.1. Діяльність Парку

Діяльність Парку передбачає використання промислового потенціалу Київської області, а також отримання переваг від співпраці з комунальними підприємствами громади завдяки ефективній експлуатації можливостей інфраструктури генерації, перетворення та обміну матеріальними ресурсами, водою та енергією. Індустріальний парк створює можливості для залучення коштів міжнародних фінансових організацій та кліматичних фондів, у тому числі, на умовах грантів.

Завдяки більш ефективному обміну продуктами і послугами із комунальними підприємствами, організується *промислова синергія між Парком та містом* у межах якої громада (її комунальні підприємства), 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. Промислова синергія та еко-промисловий симбіоз у роботі Парку забезпечуються шляхом будівництва *сучасної спеціалізованої інженерної інфраструктури* в якій відбуватиметься обмін побічною продукцією, енергоносіями, 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 вирішенню не тільки більшості 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 промислового ефекту масштабу та, відповідно, концентрації фінансових ресурсів.

Передбачено створення кількох виробничих кластерів Парку. Концептуальна модель роботи Парку схематично показана на *малюнку 1*.

Малюнок 1 Концептуальна модель роботи Парку



3.2. Мета створення Парку

- ✿ розвиток переробної промисловості;
- ✿ підвищення енергоефективності;
- ✿ впровадження практик циркулярної економіки;
- ✿ зменшення негативного впливу на навколишнє природне середовище у виробничих та інших процесах;
- ✿ 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

- ✿ створення промислової ділянки нового покоління (еко-індустріальний парк);
- ✿ 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*¹, 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,

¹ 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

- ❁ 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)...».

3.4. Функціональне призначення Парку

Функціональне призначення Парку полягає у створенні та розвитку сучасного еко-індустріального парку як технологічного ядра локалізованої території суміжних територіальних громад, з підготовленою та розвинутою 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 території.

Деталізація та спеціалізація функціонального призначення Парку передбачає наступні пріоритетні види діяльності підприємств учасників - Парку:

- ❁ машинобудування;
- ❁ виробництво метанолу та біометанолу з синтетичного газу газифікації та електролітичного водню;
- ❁ виробництво побутових та промислових розчинників, кислот та перексиду водню;
- ❁ виробництво відновлюваної сонячної енергії у межах Парку;
- ❁ виробництво електролітичного зеленого водню з електричних джерел міста;

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, 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.

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

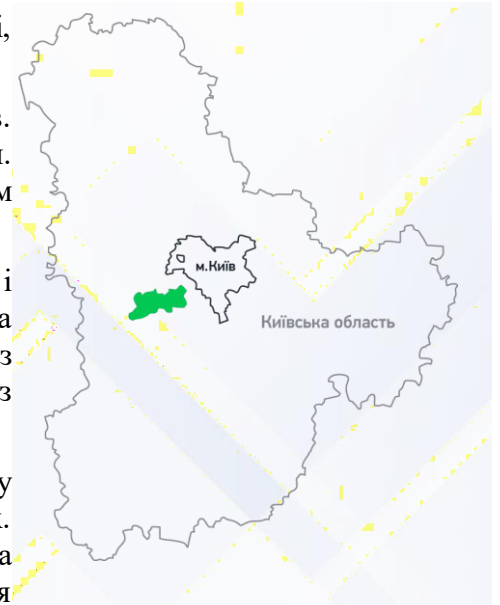
4. МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ТА РОЗМІР ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

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 *теплового 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

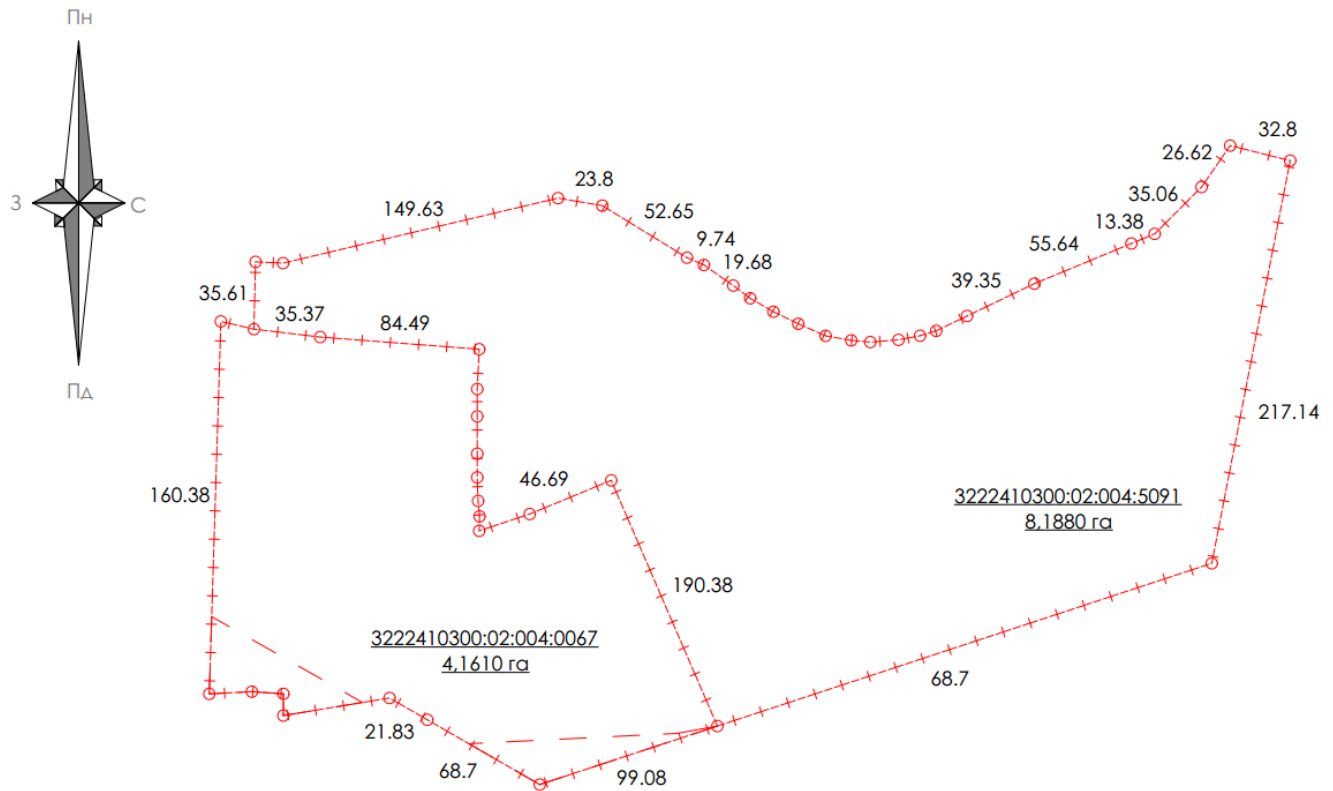
Земельні ділянки Парку розташовані в промисловій зоні міста Боярка поблизу очисних споруд, у тому числі:

-  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, 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».

Малюнок 2 Конфігурація земельних ділянок індустріального парку



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:

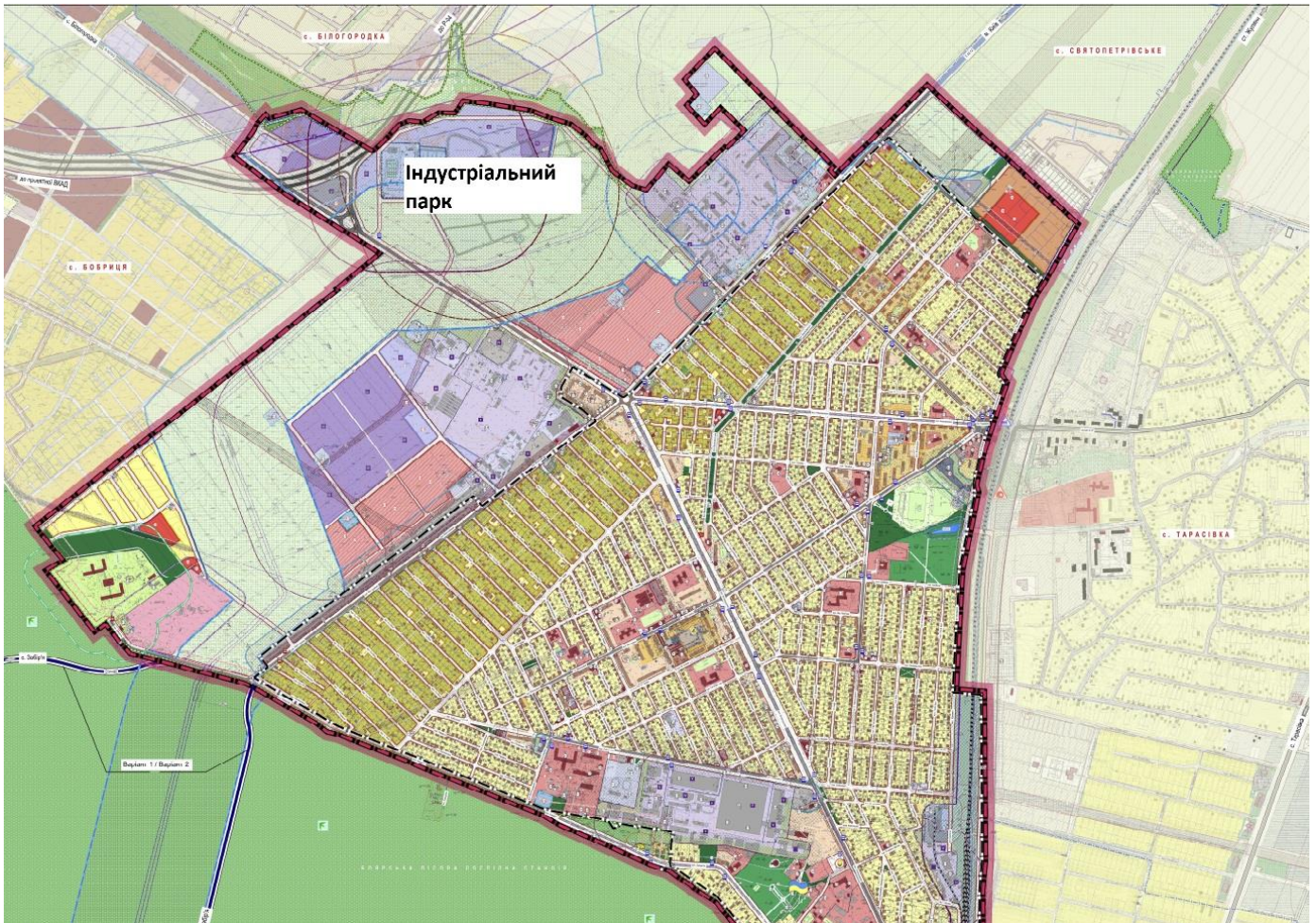
-  Електрична підстанція 110/35 кВ
-  Автомобільна траса
-  Міський колектор централізованого теплопостачання
-  Міські очисні споруди проектною продуктивністю 12 000 м³/добу.

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.

Ділянка знаходиться між двома населеними пунктами – містом Боярка та селом Білогородка, в 15 км. від Окружної дороги міста Київ.

Малюнок 3 Місцезнаходження земельних ділянок індустріального парку відносно міста Боярка



Транспортна доступність

Ділянка індустріального парку розміщена дуже вигідно з точки зору транспортної доступності та логістичної складової. Неповдалік від ділянки проходять декілька доріг місцевого, регіонального та міжнародного значення, такі як Т-1012, Р-04 та М-07.

Автошлях Т 1012 — автомобільний шлях територіального значення в Київській області. Проходить територією Фастівського району з м. Київ до м. Боярка. Загальна довжина — 10,9 км.

Автошлях Р 04 — автомобільний шлях регіонального значення Київ – Звенигородка. Проходить територією Київської та Черкаської областей.

З'єднує промислові, адміністративні й культурні центри Київської, Черкаської областей.

Починається в Києві, проходить через Фастів, Білу Церкву та закінчується в Звенигородці.

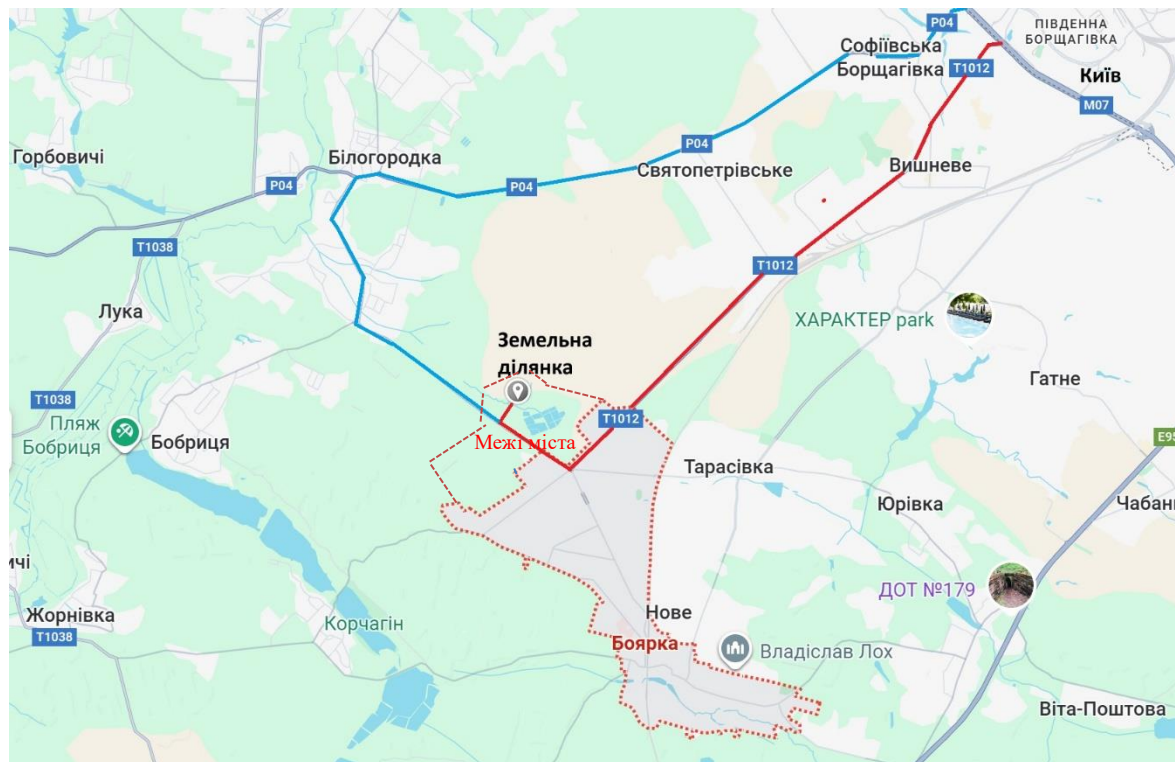
Автошлях М 07, також «Варшавка» (народна назва) — автомобільний шлях міжнародного значення на території України, довжиною 496,7 км, Київ — Ковель — контрольно-пропускний пункт «Ягодин» (державний кордон з Польщею).

Загальна довжина траси Київ — Ковель — Ягодин (на м. Люблін) — 494,7 км.

Під'їзд до автотермінала на контрольно-пропускному пункті «Ягодин» № 2 — 0,1 км.

Під'їзд до автотермінала на контрольно-пропускному пункті «Ягодин» № 3 — 1,8 км.
 Разом — 496,7 км.

Малюнок 4 Транспортна доступність до земельних ділянок індустриального парку



Відстань до ключових міст України:

-  Київ — 15 км.
-  Аеропорт «Бориспіль» - 56 км.
-  Залізничний вокзал «Центральний», м. Київ — 30 км.
-  Морський порт «Одеса» - 456 км.
-  Кордон з Польщею (КПП Ягодин) — 516 км.

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.

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.

Потреба у газопостачанні

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

Таблиця 1 Розрахунок необхідних потужностей в газо-забезпеченні ділянок індустріального парку

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, м ³ /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:

I 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.

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

Потреба в електроенергії

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

Таблиця 2 Розрахунок необхідних потужностей в електро-забезпеченні ділянок індустріального парку

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, та організації локальної системи водопостачання. Технологічна потреба у підготовленої, демінералізованої води якісного промислового Кластеру 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.

Потреба у водопостачанні

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

Таблиця 3 Розрахунок необхідних потужностей в водо-забезпеченні ділянок індустріального парку

Показник	Значення
Обсяг продукції, тон (V)	80 000
Середнє питоме очікуване споживання м ³ /тона	6
Кількість робочих годин, рік (коефіцієнт технічної готовності) (K)	7 500
** Середнє питоме споживання, м ³ /день	1 690
Коефіцієнт корекції гнучкості	1,1
Орієнтовна потреба м ³ /рік	528 000

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 учасників 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 учасниками парку задля досягнення ефективної промислової синергії. Загальна площа території Парку становитиме – 12,349 га.

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

-  ділянки кластеру повторного використання для розміщення якірного проекту виробництва синтез-газу і, розміщення виробництва сировини для газифікації – 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 – 2,349 га.

Пріоритетними для розміщення є об'єкти переробної промисловості, 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 сировини 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 еко-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 індустріальному парку залучаються комунальні, комерційні та виробничі компанії зони територіального охопту. 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 сировини, їх видів, виробничої потужності потрібних для реалізації еко-промислового симбіозу об'єктів. На цьому етапі передбачена участь ініціаторів створення Парку у підготовці пропозицій та безпосередньо у розробці місцевих та регіональних планів розвитку індустріального парку. Ця Концепція передбачає згоду на можливість використання потужностей Парку у якості технологічного ядра задля розвитку промисловості громади.

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 переробної промисловості та розвитку інженерно-транспортної інфраструктури.

Необхідним є розроблення техніко-економічного обґрунтування, насамперед, для визначення необхідних ресурсів потрібних для здійснення діяльності Парку на умовах *еко-промислового симбіозу*. Необхідні розрахунки будуть здійснюватися керуючою компанією на основі опитування потенційних учасників, які мають намір формувати технологічне ядро кластерів Парку.

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

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. 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 енергоефективність на основі еко-промислового симбіозу).

Ініціатори створення Парку та керуюча 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 еко-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.

Таблиця 4 Попередні строки та етапи реалізації проекту індустріального парку

Етапи проекту	Початок	Завершення	Кількість місяців
В ЦІЛОМУ	2 кв. 2026 р.	4 кв. 2029 р.	45
Реєстрація ІП	2 кв. 2026 р.	3 кв. 2026 р.	6
Долучення Керуючої Компанії	3 кв. 2026 р.	4 кв. 2026 р.	6
Долучення учасників та фінансування	2 кв. 2026 р.	4 кв. 2027 р.	24
Проектування мереж	3 кв. 2026 р.	3 кв. 2027 р.	12
Реконструкція / будівництво мереж	4 кв. 2026 р.	4 кв. 2027 р.	12
Проектування об'єктів	1 кв. 2027 р.	2 кв. 2028 р.	18
Будівництво об'єктів	2 кв. 2027 р.	4 кв. 2028 р.	21
Запуск перших учасників	1 кв. 2028 р.	1 кв. 2028 р.	3
Завершення та запуск ІП	4 кв. 2029 р.	4 кв. 2029 р.	3

Визначені гарантовані обсяги сировини є необхідною передумовою для подальшого напрацювання техніко-технологічних рішень для створення об'єктів хімічної (термохімічної) переробки – газифікації. На наступному етапі здійснюється проектування та будівництво інфраструктури, підключення до комунікацій, а також залучення учасників, з наступним проектуванням та будівництвом об'єктів учасників індустріального парку.

Інфраструктура індустріального парку повинна включати в себе такі об'єкти, як:

- ❁ Дороги;
- ❁ Електромережі;
- ❁ Водопостачання та каналізація;
- ❁ Газопостачання;
- ❁ Пожежна безпека;
- ❁ Інші об'єкти.

Проектування об'єктів учасників буде відбуватися по технічним завданням отриманих від них. Будівництво буде узгоджено з керуючою компанією.

Залучення учасників є одним з найважливіших завдань на цьому етапі. Для цього буде проведена маркетингова кампанія, а також запропонованні учасникам конкурентні умови.

Маркетингова кампанія буде включати в себе:

- ❁ Створення сайту та рекламних матеріалів;
- ❁ Активний маркетинг (розповсюдження матеріалів в інтернеті та з допомогою e-mail);
- ❁ Презентація індустріального парку на профільних заходах як в Україні так і за кордоном.

Долучена керуюча компанія повинна гнучко підійти до проектування розвитку індустріального парку. Будуть підготовлені пропозиції для учасників, які:

- ✿ Самостійно проінвестують кошти в будівництво свого підприємства;
- ✿ Керуюча компанія та ініціатор побудує готові приміщення під оренду або продаж майбутнім учасникам.

На етапі функціонування індустріальний парк працює в штатному режимі, учасники здійснюють свою діяльність, а парк приносить економічний ефект.

На цьому етапі важливо забезпечити ефективне управління парком, а також сприяти розвитку учасників. Розвиток індустріального парку може бути як поступовим, так і швидким.

Це залежить від багатьох факторів, таких як:

- ✿ Наявність фінансування;
- ✿ Політична підтримка;
- ✿ Наявність кваліфікованої робочої сили;
- ✿ Наявність інфраструктури;
- ✿ Інші фактори.

На цьому етапі керуюча компанія організовує Facility management - управління інфраструктурою будівель, експлуатація та модернізація їх інженерних систем. Виробництво поточного ремонту, організація служб клінінгу та охорони, технічна підтримка і обслуговування об'єктів нерухомості та території. Основна мета даного виду управління - організація безаварійного існування індустріального парку.

Також керуюча компанія бере на себе функцію управління майном будівель, адміністрування учасників та інших учасників, ведення договорів оренди, бухгалтерські звіти, страхування, адміністративно-правові управління.

8.3. Планування території

Планувальна структура території, визначеної для розробки майстер-плану території розміщення промислового майданчика індустріального парку сформована в системі суміжної забудови відповідно до існуючої містобудівної документації. За функціональним використанням на ділянці проектування передбачено територію для розміщення громадської зони (адміністративної будівлі) та промислової і складської зони.

Окремо виділено технічні зони з розміщенням сонячної електростанції, майданчиків контейнерів для сміття, пожежного резервуару, очисних споруд та майданчика зберігання засобів пожежогасіння.

На території майбутнього парку розміщено декілька промислових корпусів та декілька складських комплекси. Біля кожної будівлі запроєктовано розмістити стоянку для автотранспорту, а також невеликі зелені зони.

Загалом планувальна система вуличної мережі буде реалізована у вигляді раціональної схеми шляхів сполучення з урахуванням існуючих природних умов і перспективи розвитку та забезпечує:

- ✿ необхідні швидкості руху транспорту;
- ✿ безпеки руху пішоходів і транспортних засобів;
- ✿ доступність мало мобільних груп населення.

Основні параметри плану, поперечного і поздовжнього профілю вулиць. Ширина вулиці

в червоних лініях складає 12 м, з яких 7,5 м – ширина проїзної частини, решта – пішохідні тротуари шириною по 1,5 м з обох боків вулиці та озеленення. Ширина проїздів на території ділянки проектування складає від 6 до 7 м, що забезпечує вільний доступ пожежної машини до усіх проектних будівель і споруд.

Пішохідний рух організований сіткою пішохідний доріжок, оздоблених відповідно до діючих стандартів. В місцях перетину їх з проїздами проектом передбачено необхідну нормативну ідентифікацію пішохідного переходу.

Таблиця 5. Площі індустріального парку, кв.м./Га

Обсяги проекту		
Ділянка	кв.м.	Га
Розмір ділянки	122 113	122 113
Плями забудови	30 232	30 232
Ділянки учасників	37 790	37 790
Дороги, парковки, технічні зони	84 323	84 323
Будівництво		
Загальна площа проекту, з них:	31 432	31 432
Промислові	13 824	13 824
Складські	13 248	13 248
Адміністративні	1 600	1 600
Технічні	2 760	2 760

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

Цільове використання земельних ділянок згідно актуальним витягам з державного земельного кадастру є «промисловим», що відповідає вимогам Статті 8, п.1.1. Закону України «Про індустріальні парки»:

-  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, 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», надалі по тексту Ділянка 1.
-  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», надалі по тексту Ділянка 2.

Згідно Статті 8, п.1.2. Закону України «Про індустріальні парки» земельна ділянка повинна «бути придатною для промислового використання з урахуванням умов та обмежень, встановлених відповідною містобудівною документацією».

Згідно рішенням Боярської міської ради VII скликання від 25.06.2020 № 68/2547

Виходячи з містобудівних умов та зонування території був розроблений попередній майстер-план індустріального парку, який врахував всі вимоги існуючого зонування генерального платну міста Боярка.

Малюнок 6 Попередній майстер-план індустріального парку


Умовні позначення:

- Адміністративний корпус
- Промислові споруди
- Складські споруди
- Проїжджа частина
- Зона розташування інфраструктурних об'єктів
- Межа ділянки

8.4. Опис планувального рішення та функціонального зонування території індустріального парку «БОЯРКА»

Планувальне рішення індустріального парку «БОЯРКА» розроблено з урахуванням вимог чинної містобудівної документації, державних будівельних норм, санітарної класифікації виробництв та принципів ефективної організації промислових територій. Просторова структура території забезпечує раціональне використання земельних ресурсів, екологічну безпеку, логістичну ефективність та сприятливі умови для взаємодії учасників індустріального парку.

1. Функціональне зонування території

Територія індустріального парку поділена на функціональні зони відповідно до їх цільового призначення та класу шкідливості виробництв:

Зона розміщення об'єктів III класу санітарної класифікації (пКС-3) є основною функціональною зоною індустріального парку, в межах якої передбачено розміщення комунально-складських об'єктів, паркувальний майданчик для вантажних та легкових автомобілів, та адміністративний об'єкт.

Зона розміщення підприємств III класу шкідливості (пВ-3) розташована у периферійній частині території, що дозволяє локалізувати потенційний вплив виробничої діяльності на навколишнє середовище. На ній будуть розміщені промислові об'єкти III класу шкідливості.

Зона розміщення підприємств II класу шкідливості (пВ-2) виділена окремо з урахуванням необхідності дотримання підвищених санітарно-захисних розривів. В цій зоні будуть розміщені промислові об'єкти II класу шкідливості.

Зона розміщення очисних споруд (пКС-3-2) розташована ізольовано від основної забудови, що відповідає вимогам екологічної та санітарної безпеки. Відповідно там будуть розміщені каналізаційні очисні споруди з повним комплексом споруд. Додатково можливо розміщення об'єктів супутніх використання, таких як:

1. об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих та проектних будівель та споруд очисних каналізаційних споруд;
2. адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
3. озеленені території санітарно-захисних зон;
4. відкриті стоянки тимчасового зберігання автомобілів.
5. тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності;
6. елементи благоустрою;
7. малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення;
8. інші об'єкти, пов'язані з експлуатацією і обслуговуванням цієї зони.
9. споруди комунально-інженерної інфраструктури призначені для обслуговування даної зони.

Зазначене зонування забезпечує дотримання нормативних обмежень, мінімізацію взаємного впливу різних видів діяльності та створює умови для безпечного функціонування індустріального парку.

2. Планувальна організація та розміщення об'єктів нерухомості

Планувальна структура території сформована за принципом функціональної доцільності та логістичної ефективності.

Виробничі (промислові) корпуси розміщені компактними групами у центральній та східній частинах території, що забезпечує оптимізацію внутрішніх технологічних зв'язків та мінімізацію витрат на переміщення сировини і продукції.

Складські об'єкти розташовані з урахуванням зручного доступу до внутрішньої транспортної мережі та під'їздів до території парку, що сприяє ефективній організації логістичних процесів, включаючи приймання, зберігання та відвантаження продукції.

Адміністративний корпус передбачено у при в'їзній частині території, що забезпечує:

-  організацію контролю доступу на територію;
-  зручність для відвідувачів і контрагентів;
-  функціональне відокремлення адміністративних процесів від виробничої діяльності.

Територія також включає зони розміщення інженерної інфраструктури, технічних споруд, а також значні площі під благоустрій та озеленення, що формують комфортне та екологічно збалансоване середовище.

3. Організація взаємодії учасників індустріального парку

Планувальні рішення індустріального парку спрямовані на створення умов для ефективної взаємодії між його учасниками.

Формування території за кластерним принципом дозволяє:

-  об'єднувати підприємства зі спорідненими видами діяльності;
-  забезпечувати кооперацію між виробничими та складськими об'єктами;
-  скорочувати логістичні витрати та час на внутрішні перевезення.

Єдина система внутрішніх проїздів забезпечує безперервний транспортний зв'язок між усіма функціональними зонами, що виключає ізольованість окремих ділянок та сприяє ефективній експлуатації території.

Передбачене використання спільної інженерної та транспортної інфраструктури дозволяє зменшити капітальні та операційні витрати учасників індустріального парку.

4. Інженерно-транспортна інфраструктура

Транспортна інфраструктура індустріального парку сформована за принципом забезпечення безперешкодного доступу до всіх об'єктів нерухомості.

Вулично-дорожня мережа має ієрархічну структуру та включає основні проїзди і внутрішні під'їзні дороги, що:

-  забезпечують ефективний розподіл транспортних потоків;
-  дозволяють здійснювати рух великогабаритного транспорту;
-  гарантують доступ до кожної земельної ділянки.

Інженерна інфраструктура передбачає централізоване забезпечення об'єктів:

-  електропостачанням;
-  водопостачанням та водовідведенням;
-  іншими необхідними інженерними мережами.

Окремо виділена зона інженерних споруд забезпечує можливість підключення та подальшого нарощування потужностей відповідно до потреб учасників.

Розміщення очисних споруд у відокремленій частині території відповідає екологічним вимогам та забезпечує належний рівень очищення стічних вод.

5. Загальна оцінка планувального рішення

Запропоноване планувальне рішення індустріального парку «Боярка» забезпечує:

-  відповідність вимогам містобудівної документації та нормативно-правових актів;
-  високий рівень транспортної доступності та логістичної ефективності;
-  сприятливі умови для розміщення підприємств різних галузей;
-  дотримання екологічних та санітарних вимог.

У сукупності зазначені рішення формують конкурентоспроможне середовище для залучення інвестицій та сталого розвитку індустріального парку.

8.5. Виконання санітарно-епідеміологічних та екологічних вимог

Законом встановлені вимоги до земельної ділянки у межах індустріального парку (стаття 8), умови використання земельної ділянки у межах індустріального парку (стаття 9). Зокрема,

пунктом 2 частини першої статті 9 Закону визначено, що використання земельних ділянок у межах індустріальних парків повинно відповідати санітарно-епідеміологічним та екологічним вимогам.

Враховуючи зазначене, з метою передбачення та уникнення негативних наслідків для всіх складових довкілля, у тому числі для здоров'я населення при реалізації концепції індустріального парку будуть враховані вимоги законів України «Про систему громадського здоров'я», «Про охорону навколишнього природного середовища», «Про стратегічну екологічну оцінку», «Про питну воду та питне водопостачання», «Про охорону атмосферного повітря», «Про управління відходами», Водного Кодексу України, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.1996 № 173, зареєстрованих в Міністерстві юстиції України 24 липня 1996 р. за № 379/1404 та інших нормативних актів у сфері захисту довкілля та санітарно-епідемічного благополуччя населення, в тому числі:

- ✿ при проведенні будівельно-проектних робіт на території індустріального парку буде забезпечено виконання вимог щодо розробки, встановлення і дотримання санітарно-захисних та охоронних зон від об'єктів централізованого питного водопостачання, промислових підприємств, об'єктів транспортної та інженерної інфраструктури, від інженерних мереж та споруд згідно діючих державних будівельних та санітарно-гігієнічних норм;
- ✿ буде забезпечено дотримання вимог санітарного законодавства щодо гранично-допустимих концентрацій забруднюючих речовин у повітрі робочої зони та атмосферному повітрі, допустимого рівня шуму, вібрації, електромагнітного випромінювання тощо;
- ✿ за необхідністю з метою організації забезпечення території індустріального парку господарсько-питним водопостачанням буде проведена оцінка ступені природної захищеності джерел водопостачання і можливість їх мікробного або хімічного забруднення, буде зроблено обґрунтування встановлення розмірів зон санітарної охорони відповідно до вимог постанови Кабінету Міністрів України від 18.12.1998 № 2024 «Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів» та ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування» та провести оцінку класу якості води за показниками і нормативами ДСанПіН 2.2.4-171-10 «Гігієнічні вимоги до води питної, призначеної для споживання людиною»;
- ✿ буде розроблений план управління відходами, здійснюватися облік небезпечних відходів (якщо такі будуть), будуть укладені відповідні договори з ліцензованими суб'єктами господарювання;
- ✿ у разі провадження видів діяльності, визначених законодавством, буде забезпечено проведення процедури оцінки впливу на довкілля відповідно до Закону України «Про оцінку впливу на довкілля» з урахуванням впливу на здоров'я населення;
- ✿ будуть передбачені заходи щодо впровадження моніторингу за станом об'єктів довкілля у відповідності до вимог Порядку здійснення моніторингу наслідків виконання документу державного планування для довкілля, у тому числі для здоров'я населення, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 16.12.2020 № 1272, за показниками та параметрами, за якими можливо об'єктивно та достовірно оцінити стан навколишнього середовища та його вплив на здоров'я населення;
- ✿ ініціатор та учасники індустріального парку будуть сприяти створенню безпечних умов праці відповідно до Закону України «Про охорону праці», організації попередніх та періодичних медичних оглядів працівників у випадках, передбачених законодавством, будуть забезпечений доступ до медичної допомоги тощо.

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 індустріальні парки» джерелами фінансування облаштування індустріального парку можуть бути кошти з наступних джерел:

- ❁ кошти ініціаторів індустріального парку;
- ❁ кошти державного (державне стимулювання індустріальних парків) та місцевих бюджетів, виділені в порядку та обсягах, передбачених законодавством;
- ❁ кошти приватних інвесторів, у тому числі залучені за моделлю державно-приватного партнерства;
- ❁ кошти майбутніх учасників індустріального парку;
- ❁ 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 індустріального 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.

Таблиця 6. Попередній розрахунок розміру інвестицій для запуску індустріального парку

Витрати проекту	Всього, \$	Всього, грн
Земельні роботи	\$976 904	40 307 059
Проектування	\$251 456	10 375 075
Мережі будівництво (вода, газ, електрика)	\$6 912 000	285 189 120
Будівництво нових об'єктів	\$16 044 464	661 994 601
Дороги та благоустрій, інфраструктура	\$1 264 845	52 187 505
Разом:	\$25 449 669	1 050 053 359

Усі статті витрат будуть корегуватися по мірі розвитку проекту та отримання проектно-кошторисної документації.

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 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, а також будівництва будівель визначено на основі середньостатистичного значення вартості облаштування індустріальних парків України

9.2. Джерела фінансування

За рахунок долученого іноземного інвестора індустріального парку планується долучити інвестиції в розбудову індустріального парку в розмірі 20 млн. Євро (1 млрд. 50 млн. грн.).

Наведений вище розподіл фінансування проєкту є попереднім та буде поступово корегуватися по мірі розвитку проєкту.

9.3. Трудові ресурси

Київська область

Згідно офіційним статистичним даним ситуація з трудовими ресурсами Київської області виглядає наступним чином:

- ❁ За оцінками, наявне населення області станом на 01.01.2023 – 1 795,5 тис. осіб.²
- ❁ Робоча сила у віці 15-70 років - 936,8 тис. осіб.
- ❁ Зайняте населення у віці 15-70 років – 869,4 тис. осіб.
- ❁ Рівень безробіття населення, визначеного за методологією МОП, у віці 15-70 років, у % до економічно активного населення відповідної вікової групи – 11,6%.
- ❁ Кількість безробітного населення працездатного віку, зареєстрованого у державній службі зайнятості на 01.01.2023 - 46,8 тис. осіб.

Населення області поступово збільшувалось перед початком повномасштабного вторгнення рф, у тому числі за рахунок припливу населення з Києва в міста-супутники. Після повномасштабного вторгнення почалася міграція населення, достовірних даних про яку недостатньо. Хоча з області виїхала значна кількість населення, станом на 08.04.2025 Київська область прихистила майже чверть мільйона внутрішньо переміщених осіб (ВПО) – 243,3 тис. осіб.³ Професійна освіта області, району та сільської громади у сфері промисловості, представлена найбільше столичними закладами вищої освіти, які мають різні напрями навчання у сфері промисловості і не тільки. Тому браку кваліфікованих кадрів не буде. Як наголошувалось раніше, перевага у працевлаштуванні буде віддана жителям сільської громади та району, але при цьому за необхідності трудовий потенціал буде формуватись за рахунок жителів Київської області та міста Києва. У місті Києві вища та фахова перед вища освіта представлені дуже потужно.

Представимо перелік за напрямами закладів вищої освіти міста Києва:

- ❁ Архітектура та будівництво – 12;
- ❁ Виробництво та технології – 12;
- ❁ Бізнес-освіта – 6;
- ❁ Транспорт – 6;
- ❁ Управління та адміністрування - 49;

² <https://koda.gov.ua/wp-content/uploads/2025/08/klastery-analiz-kyyivska.pdf>

³ За даними Київської ОВА.

- ✿ Інформаційні технології – 34;
- ✿ Механічна інженерія – 10;
- ✿ Електронна інженерія – 11;
- ✿ Хімічна та біоінженерія – 9;
- ✿ Електроніка, автоматизація та електронні комунікації – 16.

Практично за тими ж напрямками, що і у вищій освіті у Києві налічується 81 коледж, які готують різноманітних фахівців.

Боярська міська територіальна громада

Станом на 01.01.2025 кількість зареєстрованого населення по громаді склало 48416 осіб + 6608 (ВПО). Кількість працездатного населення 29882 особи + 3081 (ВПО). Кількість безробітних 73 особи, з них 51 (ВПО). Рівень безробіття 0,22 %.



10. ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ПАРКУ

Організаційна модель функціонування парку «БОЯРКА» визначена у відповідності до Закону України «Про індустріальні парки», функціонального призначення та плану розвитку парку. Для забезпечення ефективної взаємодії в рамках парку доцільно сформувати 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 індустріальні 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 індустріальні 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 індустріальних 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 або продажу 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 індустріального парку (на умовах суборенди/продажу);
- ✿ 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 індустріального 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.

Вибір керуючої компанії

Якщо земельні ділянки, призначені для створення індустріального парку, перебувають у приватній власності, керуюча компанія визначається ініціатором створення самостійно.

Вибір керуючої компанії індустріального парку, створеного на землях державної чи комунальної власності, здійснює ініціатор створення такого парку на конкурентних засадах шляхом організації і проведення відкритого конкурсу в порядку, визначеному Законом України «Про індустріальні парки».

В зв'язку з тим що індустріальний парк «БОЯРКА» має змішаний склад ініціаторів, а саме комунальної та приватної власності, то була узгоджена між ініціаторами наступна процедура вибору керуючої компанії.

Буде проведений конкурс з вибору керуючої компанії по процедурі яка прописана в статті 19 закону України «Про індустріальні парки». В конкурсну комісію, яка буде створена Боярської міською радою - Ініціатор 1, буде включені представники другого приватного ініціатора ТОВ «ВЕЙСТ ЕКО МЕНЕДЖМЕНТ» - Ініціатор 2. Про це буде відповідним чином прописано в конкурсній документації з вибору керуючої компанії індустріального парку «БОЯРКА».

Таким чином, оцінка конкурсних пропозицій та прийняття рішення з вибору керуючої компанії буде сумісним, прийматися рішення будуть обидва ініціатора.

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 дозвільних 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 дозвільними 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.

Малюнок 7. Схема взаємодії між ініціатором, керуючою компанією та учасником



11. ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ПАРКУ

11.1. Загальні результати

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 промислового виробництва 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 проектів;
-  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.

Сучасні екологічно безпечні технології відкриють можливості для зменшення негативного впливу на довкілля через централізовану систему управління відходами. Створення індустріального парку дає можливість для розширення та ведення бізнесу, залучення нових партнерів та інвесторів. Індустріальний парк стане стартовою площадкою для формування бізнес-кластерів через об'єднання компаній, що дає можливість створювати додаткову вартість та покращувати кооперації між підприємствами.

Функціонування індустріального парку є довгостроковим інструментом розвитку регіонів, що поєднує економічні, соціальні та екологічні аспекти.

11.2. Робочі місця та заробітна плата

Кількість створених робочих місць

Зважаючи на представлену вище цифру можна передбачити, що у запланованому індустріальному парку «БОЯРКА» планується створити орієнтовно 600 робочих місць. Вони будуть з'являтися поступово, протягом заповнення та розвитку ІП. Орієнтовна динаміка створення робочих місць у ІП представлена у таблиці нижче.

Таблиця 7 Прогнозна динаміка створення робочих місць в індустріальному парку «БОЯРКА»

	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Робітники промислових підприємств	50	250	400	500	500	500	500
Робітники складів	5	25	40	50	50	50	50
Адміністрація та співробітники інших видів діяльності	10	77	40	50	50	50	50
Всього:	65	352	480	600	600	600	600

Рівень заробітної плати

Рівень середньої заробітної плати у індустріальному парку «БОЯРКА» планується на рівні 30 тис. грн. на одного працівника у 2028 році. При цьому заплановано щорічне зростання заробітної плати не менше, ніж на 10%.

Таблиця 8 Прогнозна динаміка зростання середньої заробітної плати, грн.

	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Робітники промислових підприємств	30 000	33 000	36 300	39 930	43 923	48 315	53 147
Робітники складів	30 000	33 000	36 300	39 930	43 923	48 315	53 147
Адміністрація та співробітники інших видів діяльності	30 000	33 000	36 300	39 930	43 923	48 315	53 147
В середньому:	30 000	33 000	36 300	39 930	43 923	48 315	53 147

11.3. Реалізована продукція

Обсяг реалізованої продукції

На основі прогнозованих напрямів діяльності індустріального парку можливий розподіл кількості працюючих в різних сферах промисловості, яка буде впроваджена в індустріальному парку «БОЯРКА», враховуючи це було проведено розрахунок можливого приблизного очікуваного ВВП. Загальний обсяг валового внутрішнього продукту на етапі повного освоєння приміщень індустріального парку може становити від 41,55 млн. грн (2028 р.) до 392,95 млн. грн. (2034 р.) на рік.

Експорт

Враховуючи те, що у індустріальному парку планується відкриття високотехнологічного виробництва, то цілком ймовірно, що продукцію будуть продавати за кордон. Тому покупцями будуть не лише українські споживачі, а також і іноземні, при цьому очікується, що частка експортної виручки у загальному обсязі продукції буде на рівні не менше, ніж 30% відповідно, це приблизно становитиме від 12,46 млн. грн до 117,88 млн. грн. з 2028 по 2034 роки.

11.4. Податки та збори

Податок на прибуток

Таблиця 9 Розрахунок податку на прибуток учасників індустріального парку, тис. грн.

	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
ВВП промислових підприємств	33 700	168 500	269 600	337 000	337 000	337 000	337 000
Середній розмір прибутку промислових підприємств, +20% до ВВП		33 700	53 920	67 400	67 400	67 400	67 400
Податок на прибуток промислових підприємств, 18%		6 066	9 706	12 132	12 132	12 132	12 132
Залишається в ПІ у вигляді внутрішніх інвестицій		6 066	9 706	12 132	12 132	12 132	12 132
Перерахування в бюджет України податку на прибуток пром. підприємств	0	0	0	0	0	0	0
ВВП інших підприємств	7 850	51 427	44 760	55 950	55 950	55 950	55 950
Середній розмір прибутку інших підприємств, +30% до ВВП			13 428	16 785	16 785	16 785	16 785
Податок на прибуток інших підприємств, 18%	0	0	2 417	3 021	3 021	3 021	3 021
Перерахування в бюджет України податку на прибуток всіх підприємств	0	0	2 417	3 021	3 021	3 021	3 021

Набрав чинності з 19 липня 2022 року Закон України від 21 червня 2022 року №2330-IX «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо створення сприятливих умов для діяльності індустріальних парків в Україні» (далі – Закон №2330), яким внесені зміни, зокрема, до Податкового кодексу України (далі – ПКУ), а саме:



у частині податку на прибуток звільнено від оподаткування прибуток учасника

індустріального парку, включеного до Реєстру, від здійснення господарської діяльності у сферах переробної промисловості (розділ 10, клас 11.07 розділу 11, розділи 13-17, 20-33 КВЕД 009:2010, крім класу 24.10 розділу 24 КВЕД 009:2010 та крім виробництва підакцизних товарів, за виключенням виробництва автомобілів легкових, кузовів до них, причепів та напівпричепів, мотоциклів, транспортних засобів, призначених для перевезення 10 осіб і більше, транспортних засобів для перевезення вантажів); у сфері збирання, оброблення й видалення відходів; відновлення матеріалів (розділ 38 КВЕД 009:2010), крім захоронення відходів, або науково-дослідної діяльності (розділ 72 КВЕД 009:2010) виключно на території (в межах) індустріального парку, протягом 10 послідовних років, починаючи з першого числа першого місяця календарного кварталу, що визначений платником податку – учасником індустріального парку у поданій ним до контролюючого органу за місцем реєстрації такого платника податку складеній у довільній формі заяві про використання права на застосування передбаченого цим пунктом звільнення, але не раніше дня подання такої заяви.

Застосування визначених правил оподаткування допускається за умови, що учасник індустріального парку матиме статус такого учасника впродовж не менше 10 років і протягом цих 10 років:

-  Здійснює господарську діяльність виключно на території і в межах індустріального парку. Для підтвердження статусу учасника індустріального парку використовуються дані з Реєстру;
-  Не нараховує і не виплачує дивіденди (прирівняні до них платежі) на користь власників корпоративних прав.

Згідно попереднього графіку реалізації проєкту запуск перших учасників буде на початку 2028 року, а остаточний запуск всіх учасників індустріального парку планується на кінець 2028 року. Тому перший прибуток очікується не раніше 2028 року. Згідно попередніх очікувань преференцією по податку на прибуток скористуються 100% всіх долучених учасників промислової направленості.

Плата за землю та податок на нерухоме майно

У частині плати за землю, за земельні ділянки, що входять до складу території індустріальних парків, включених до Реєстру, нормативну грошову оцінку яких проведено, що використовуються ініціаторами створення індустріального парку, керуючою компанією індустріального парку та з учасниками індустріальних парків, органам місцевого самоврядування надано право:

1) встановлювати ставки земельного податку та орендну плату в розмірі, меншому за розмір земельного податку, встановлений рішенням відповідного органу місцевого самоврядування для певної категорії земель, що сплачується на відповідній території;

2) звільняти від сплати земельного податку;

У частині податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки сільським, селищним, міським радам надано право встановлювати пільги з податку, що сплачується на відповідній території, з об'єктів нежитлової нерухомості, що розташовані на території індустріального парку та перебувають у власності учасників індустріального парку, включеного до Реєстру.

Актуальна нормативна грошова оцінка земельних ділянок складає 58 115 847,81 грн.

На сьогодні діє ставка податку на землю в розмірі 3% від НГО, що складає 1 743 475,43 грн. на рік.

Таблиця 10 Розрахунок податку на землю індустріального парку, грн.

Кадастровий номер	Розмір, Га	НГО	% податку від НГО	Розмір податку на землю в рік
3222410300:02:004:0067	4,161	12 544 283,70	3%	376 328,51
3222410300:02:004:5091	8,188	45 571 564,11	3%	1 367 146,92
ВСЬОГО:	12,349	58 115 847,81		1 743 475,43

Податок з доходів фізичних осіб

Податок з доходів фізичних осіб (працівників господарюючих суб'єктів індустріального парку) приймаємо за ставкою 18%. Відповідно, річний обсяг надходжень із податку на доходи фізичних осіб, становитиме від 4,2 млн. грн до 68,8 млн. грн.

Таблиця 11 Розрахунок податку на доходи фізичних осіб індустріального парку, тис. грн.

	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Робітники промислових підприємств	3 240	17 820	31 363	43 124	47 437	52 181	57 399
Робітники складів	324	1 782	3 136	4 312	4 744	5 218	5 740
Адміністрація та співробітники інших видів діяльності	648	5 489	3 136	4 312	4 744	5 218	5 740
Всього:	4 212	25 091	37 636	51 749	56 924	62 617	68 878
В місцевий бюджет, 60%	2 527	15 054	22 582	31 050	34 155	37 570	41 327

За умовами оподаткування та бюджетного регулювання, частка ПДФО – 60% залишається у громаді, враховуючи попередній розрахунок, можна зробити прогноз, що ця сума податку буде становити від 2,5 млн. грн до 41,3 млн. грн. в рік., що складе 184 млн. з 2028 по 2034 роки.

Єдиний внесок на загальнообов'язкове державне соціальне страхування та військовий збір

Відповідно до Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2016 році» від 24.12.2015 р. № 909-VIII для підприємств розмір єдиного соціального внеску становить 22% від загального фонду заробітної плати.

Таблиця 12 Розрахунок нарахувань ЄСВ та військового збору, тис. грн.

Показник	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Кількість працівників, осіб	65	352	480	600	600	600	600
Середня зарплата в місяць, грн.	30 000	33 000	36 300	39 930	43 923	48 315	53 147
Загальний фонд заробітної плати в рік, тис. грн.	23 400	139 392	209 088	287 496	316 246	347 870	382 657
Єдиний Соціальний Внесок, тис. грн.	5 148	30 666	45 999	63 249	69 574	76 531	84 185
Військовий збір, тис. грн.	1 170	6 970	10 454	14 375	15 812	17 394	19 133

Очікувана сума річних надходжень до Пенсійного фонду та фондів загальнообов'язкового державного соціального страхування, які будуть сплачені у вигляді єдиного соціального внеску підприємствами, за умови фіксованої заробітної плати та того, що розмір заробітної плати на жодного працівника не перевищуватиме максимальний розміру нарахування ЄСВ, може скласти від 5,1 млн грн. в 2028 році, до 84,1 млн грн. у 2034 році.

Також із заробітної плати найманих працівників стягується військовий збір у розмірі 5%. Виходячи зі ставки 30 000 грн. на одного працівника індустріального парку військовий збір може скласти від 1,1 млн. грн. у 2028 році до 19,1 млн грн. в 2034 році.

ПДВ (податок на додану вартість)

Ставки податку на додану вартість:

20% - Загальна ставка згідно до пп. «а» п. 193.1 ПКУ;

14% - Ставка для деяких сільськогосподарських товарів згідно до пп. «г» 193.1 ПКУ;

7% - Ставка для медичних виробів, лікарських засобів, екскурсійних послуг для відвідування музеїв, показу оригінальних творів, адаптованих фільмів, послуг тимчасового розміщення/проживання (пп. «в» п. 193.1 ПКУ, пп. 74 підрозділ 2 Перехідних положень ПКУ);

0% - Експортна ставка (пп. «б» п. 193.1 ПКУ, перелік у ст. 195 ПКУ).

Таблиця 13 Розрахунок ПДВ учасників індустріального парку, тис. грн.

Показник	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Вартість реалізованої продукції	41 550	219 927	314 360	392 950	392 950	392 950	392 950
Матеріало-місткість (75%)	31 163	164 945	235 770	294 713	294 713	294 713	294 713
Податковий кредит	6 233	32 989	47 154	58 943	58 943	58 943	58 943
Податкове зобов'язання	8 310	43 985	62 872	78 590	78 590	78 590	78 590
ПДВ	2 078	10 996	15 718	19 648	19 648	19 648	19 648

Імпорт обладнання

В зв'язку з тим що на сьогодні існують лише первинні домовленості з потенційними учасниками точне розуміння обладнання та його вартість зараз важко спрогнозувати. Однак, якщо спиратися на середній показник вартості обладнання на один кв. м. промислової площі то можна зробити попередній розрахунок ввізного мита.

Таке звільнення надається за умови, що зазначене устаткування (обладнання) та комплектуючі вироби до нього:

-  Є новими (з дати виготовлення до дати ввезення на митну територію України пройшло не більше трьох років);
-  Не були у використанні;
-  Ввозяться учасниками індустріальних парків виключно для власного використання на території (у межах) індустріального парку без права відчуження, передання в оренду, лізинг чи інше право користування третім особам на будь-яких умовах раніше п'яти років

з дати їх ввезення на митну територію України;



Не мають походження з країни, визнаної державою-окупантом згідно із законом та/або державою-агресором щодо України згідно із законодавством, та/або не ввозяться з території держави-окупанта (агресора) та/або з окупованої території України, визначеної такою згідно із законом.

Таблиця 14 Розрахунок нарахувань митного збору на обладнання учасників індустриального парку, грн.

	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Розмір витрат на імпордне обладнання	113 259 120	158 562 768	113 259 120	9 060 730	13 591 094	22 651 824	22 651 824
Розмір ввізного мита	11 325 897	15 856 262	11 325 897	906 058	1 359 094	2 265 167	2 265 167
Розмір ввізного мита який не платять учасники	11 325 897	15 856 262	11 325 897	906 058	1 359 094	2 265 167	2 265 167
Розмір ввізного мита, який платять учасники	0	0	0	0	0	0	0
Загальний розмір ввізного ПДВ	22 651 824	31 712 554	22 651 824	1 812 146	2 718 219	4 530 365	4 530 365
Розмір ввізного ПДВ, який не платять учасники	22 651 824	31 712 554	22 651 824	1 812 146	2 718 219	4 530 365	4 530 365
Розмір ввізного ПДВ, який платять учасники	0	0	0	0	0	0	0

Порядок ввезення та цільового використання зазначених товарів визначається Кабінетом Міністрів України. Як і в випадку з податком на прибуток прогнозується що цими преференціями скористуються 100% промислових підприємств індустриального парку.

Підсумовуючи усе зазначене вище, було проведено попередній розрахунок усіх податків, зборів та нарахувань, які буде отримано в період з 2028-2034 роки від діяльності індустриального парку.

Таблиця 15 Попередні розрахунки відрахувань учасниками індустриального парку, тис. грн

Податки та надходження	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Всього
ВВП індустриального парку	41 550	219 927	314 360	392 950	392 950	392 950	392 950	2 147 637
ПДВ учасниками індустриального парку	2 078	10 996	15 718	19 648	19 648	19 648	19 648	107 382
Податок на прибуток	0	0	2 417	3 021	3 021	3 021	3 021	14 502
Військовий збір	1 170	6 970	10 454	14 375	15 812	17 394	19 133	85 307
ЄСВ	5 148	30 666	45 999	63 249	69 574	76 531	84 185	375 353
ПДФО	4 212	25 091	37 636	51 749	56 924	62 617	68 878	307 107
Оплата за землю, індексація в рік 3%	1 743	1 831	1 922	2 018	2 119	2 225	2 336	14 195
Розмір ввізного мита який платять учасники ІП	0	0	0	0	0	0	0	0
Розмір ввізного ПДВ який платять учасники ІП	0	0	0	0	0	0	0	0
ВСЬОГО податків та зборів:	14 351	75 553	114 147	154 060	167 099	181 436	197 201	903 847
В тому числі в місцевий бюджет, ПДФО та оплата за землю	4 271	16 885	24 504	33 068	36 274	39 795	43 663	198 459

11.5. Залучення суб'єктів малого та середнього підприємництва

Вигоди від залучення суб'єктів МСП до індустріального парку

1. Економічне пожвавлення регіону

- ✿ МСП забезпечують швидкий обіг капіталу, стимулюючи місцеву економіку.
- ✿ Зростання податкових надходжень до місцевого бюджету за рахунок легалізації підприємницької діяльності.

2. Гнучкість та інноваційність

- ✿ Малі підприємства швидше адаптуються до ринкових змін та активно впроваджують нові технології.
- ✿ Розвиток інноваційних нішевих продуктів, які доповнюють діяльність великих виробників.

3. Підвищення зайнятості населення

- ✿ Створення нових робочих місць, особливо для місцевого населення. Сприяння самозайнятості та зменшення рівня трудової міграції.

4. Формування виробничих кластерів

- ✿ МСП можуть стати постачальниками комплектуючих чи сервісних послуг для великих компаній-учасників.
- ✿ Взаємодія підприємств сприяє розвитку внутрішнього ринку індустріального парку.

5. Раціональне використання інфраструктури

- ✿ Завдяки МСП заповнюється більша частина доступних площ та підключень до мереж, що підвищує ефективність інвестицій у парк.
- ✿ Забезпечується сталий потік коштів на обслуговування та розвиток об'єктів інфраструктури.

6. Залучення грантів та пільгового фінансування

- ✿ Багато програм ЄС, державних і регіональних фондів підтримують саме МСП у рамках розвитку індустріальних парків. Додаткові можливості для співфінансування проєктів.

7. Соціальна стабільність і розвиток підприємницької культури

- ✿ Підвищення рівня ділової активності в регіоні.
- ✿ Зміцнення локальної бізнес-спільноти, що сприяє стабільності та взаємній підтримці.