



ВІННИЦЬКА МІСЬКА РАДА

Р І Ш Е Н Н Я

Від 24.06.2022 № 1077
м. Вінниця

23 сесія 8 скликання

Про внесення змін до рішення міської ради від 24.04.2015 № 2120 «Про затвердження Концепції Вінницького індустріального парку» (зі змінами)»

З метою забезпечення економічного розвитку міста, активізації інвестиційної діяльності, створення нових робочих місць, розвитку сучасної виробничої інфраструктури, відповідно до Закону України від 21.06.2012 №5018-VI «Про індустріальні парки» (зі змінами), керуючись статтею 26, частиною 1 статті 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», міська рада

В И Р І Ш И Л А:

1. Внести зміни до рішення міської ради від 24.04.2015 №2120 «Про затвердження Концепції Вінницького індустріального парку» (зі змінами) виклавши додаток до рішення міської ради у новій редакції, згідно додатком до даного рішення.
2. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію міської ради з питань промисловості, підприємництва, транспорту, зв'язку та сфери послуг (В. Павлюк).

Міський голова

Сергій МОРГУНОВ

Додаток
до рішення міської ради
від 24.06.2022 № 1077

КОНЦЕПЦІЯ

Вінницького індустріального

парку

м. Вінниця

Зміст

1. Назва індустриального парку
2. Ініціатор створення індустриального парку
3. Мета, завдання створення та функціональне призначення індустриального парку
4. Місце розташування, розмір земельної ділянки та об'єкти, розміщені на ній, у тому числі об'єкти виробничого призначення
5. Строк, на який створюється індустриальний парк
6. Вимоги до учасників індустриального парку
7. Інформація про орієнтовні сумарні обсяги споживання енергоресурсів, води тощо, а також про необхідну інженерно-транспортну інфраструктуру та план забезпечення відповідними ресурсами індустриального парку
8. План розвитку індустриального парку в двох вимірах: просторовому та часовому
9. Орієнтовні ресурси, необхідні для створення та функціонування індустриального парку, очікувані джерела їх залучення
10. Організаційна модель функціонування індустриального парку
11. Очікувані результати функціонування індустриального парку
12. Інші відомості

1. Назва індустріального парку

Промисловий майданчик пропонується назвати:

- українською мовою: **Вінницький індустріальний парк;**
- англійською мовою: **Vinnitsia Industrial Park.**

2. Ініціатор створення індустріального парку

Відповідно до пункту 4 частини першої статті 1 Закону України «Про індустріальні парки», а також статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» ініціатором створення індустріального парку є **Вінницька міська рада.**

Відомості про ініціатора створення індустріального парку:

Вінницька міська рада

ЄДРПОУ: 25512617

вул. Соборна, 59

м. Вінниця, 21000

Україна

телефон: +38 (0432) 595046

e-mail: dei@vmr.gov.ua



Сертифікат про відповідності діючої системи управління якістю вимогам стандарту



Створення індустріального парку передбачено **Стратегією розвитку «Вінниця 2020»**, схваленою рішенням міської ради від 30.08.2013 року №1405 (стратегічний пріоритет 2 «Економічний розвиток, спрямований на високий та якісний рівень зайнятості»). Розвиток інфраструктури індустріального парку передбачено **Стратегією розвитку Вінницької міської територіальної громади до 2030 року – Стратегія 3.0**, схваленою рішенням міської ради від 26.02.2021 року №194 (Ціль 3.2. Інвестиції в розвиток об'єктів інфраструктури підтримки бізнесу та туризму, стратегічний проект Індустріальні парки).

3. Мета, завдання створення та функціональне призначення індустріального парку

Метою створення Вінницького індустріального парку є залучення інвестицій в економіку міста, забезпечення сприятливих умов для функціонування та розвитку промислових підприємств, поліпшення інвестиційного іміджу міста, забезпечення економічного розвитку та підвищення конкурентоспроможності території, створення нових робочих місць, збільшення надходжень до всіх рівнів бюджету, розвитку сучасної виробничої та ринкової інфраструктури.

Створення індустріального парку дозволить концентрувати промислове виробництво на обмежених площах за межами житлових, історико-культурних та рекреаційних територій.

Основними завданнями створення індустріального парку є:

- створення нових виробничих потужностей з використанням інноваційних технологій, високим рівнем конкурентоспроможності;
- зменшення безробіття завдяки створенню нових робочих місць та підвищення якості життя населення;
- створення умов для підвищення добробуту й купівельної спроможності населення;
- забезпечення сприятливих умов для розвитку малого і середнього бізнесу, який спеціалізується на наданні супутніх послуг резидентам індустріального парку;
- запровадження інноваційних та енергозберігаючих технологій;
- насичення ринку новою вітчизняною конкурентоспроможною продукцією;
- збільшення надходжень до місцевих бюджетів, у першу чергу, за рахунок створення додаткових робочих місць (податок на доходи фізичних осіб);
- забезпечення стабільних умов інвестиційної діяльності протягом усього періоду створення, облаштування та функціонування індустріального парку;
- розвиток інженерно-транспортної та логістичної інфраструктури міста;
- забезпечення сталого розвитку та захисту навколишнього природного середовища;
- збільшення експортного потенціалу регіону.

Вінницький індустріальний парк буде реалізовуватись на принципах:

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

Функціональне призначення:

Створення індустріального парку включає забудову відведеної земельної ділянки з облаштуванням сучасної інженерно-транспортної інфраструктури для розміщення на ній виробничих, складських, адміністративних приміщень та інших об'єктів, не заборонених законодавством.

Земельна ділянка може бути виділена на умовах укладання, в порядку передбаченому чинним законодавством, правочинів з керуючою компанією щодо користування земельними ділянками комунальної власності в межах індустріального парку, відповідно на умовах суборенди, або з ініціатором створення індустріального парку на землях комунальної власності – Вінницькою міською радою – на умовах оренди чи продажу за результатами земельних торгів у формі аукціону.

Об'єкти, що можуть розміщуватися на території Вінницького індустріального парку:

- офіси керуючої компанії, учасників та інших суб'єктів індустріального парку, фінансові установи, об'єкти маркетингу та реклами;
- навчальні заклади;
- наукові парки, акселератори, лабораторії з розвитку інноваційних технологій;
- багатоцільові зали для проведення наукових конференцій та інших заходів;
- пожежні частини;
- озеленені території, як один з напрямків Зеленого курсу Вінниці;
- виробничі, складські будівлі та споруди, об'єкти логістичної інфраструктури;
- інженерні будівлі та споруди;
- об'єкти поводження з відходами (крім захоронення відходів);

- інші об'єкти, не заборонені законодавством.

На території індустріального парку не можуть бути розміщені підприємства шкідливі для довкілля, які забруднюють повітря та завдають іншої шкоди екології міста. На території індустріального парку будуть розміщені підприємства, які відносяться до IV-V класів шкідливості з нормативною санітарно-захисною зоною 50-100м.

Учасником індустріального парку може бути 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.

Іншим суб'єктом індустріального парку може бути суб'єкт господарювання будь-якої форми власності, який згідно із законодавством набув право на земельну ділянку та/або інший об'єкт (частину об'єкта) нерухомого майна в межах індустріального парку, уклав відповідний договір з керуючою компанією та здійснює свою господарську діяльність у сферах, що не заборонені Законом України «Про індустріальні парки», на території (в межах) індустріального парку. Інший суб'єкт індустріального парку не має права на отримання державного стимулювання відповідно до Закону України «Про індустріальні парки».

Учасниками або іншими суб'єктами індустріального парку не можуть бути суб'єкти господарювання будь-якої форми власності, створені фізичними особами - громадянами держави, визнаної Верховною Радою України державою-агресором або державою-окупантом, або юридичними чи пов'язаними з ними особами, зареєстрованими у державі, визнаній Верховною Радою України державою-агресором або державою-окупантом, або щодо яких застосовано санкції відповідно до законодавства України або міжнародного права, є юридичними особами - власниками 10 відсотків і більше акцій (часток) та/або кінцевим бенефіціарним власником (контролером) яких є резидент держави, визнаної Верховною Радою України державою-агресором або державою-окупантом, чи держава, визнана Верховною Радою України державою-агресором або державою-окупантом.

4. Місце розташування, розмір земельної ділянки та об'єкти, розміщені на ній, у тому числі об'єкти виробничого призначення (за наявності)

Індустріальний парк створюється на території Вінницької міської територіальної громади, яка розташована у центральній частині Південно-Західної

України. Місто є адміністративним центром Вінницької області, яка межує з Київською, Житомирською, Хмельницькою, Чернівецькою, Одеською, Черкаською, Кіровоградською областями України.



Також, м. Вінниця має вигідне розташування відносно країн Європи та Азії.



Територія громади є інвестиційно привабливою, з розвинутою інфраструктурою та достатньою кількістю кваліфікованої робочої сили. Площа територіальної громади становить 255,45 км². Чисельність наявного населення міста становить 392,7 тис. осіб. Станом на 01.01.2022 р. в місті функціонують понад 200 промислових підприємств. Промисловість міста представлена підприємствами наступних галузей: харчової промисловості, хімічної промисловості, машинобудування, деревообробної промисловості, легкої промисловості, металургійної промисловості та ін.

Обсяги експорту товарів за 2021 р. по місту Вінниці становили 949,4 млн. дол. США, імпорту – 428,7 млн. дол. США. Баланс зовнішньої торгівлі є позитивним і засвідчує перевагу експортних операцій над імпортними.

В структурі експорту товарів домінуюче місце займали поставки жирів та олії тваринного і рослинного походження (379,7 млн. дол. США) загального обсягу експорту), харчових продуктів (134,5 млн. дол. США), деревини і виробів з неї (90,6 млн. дол. США).

Земельна ділянка, обрана для створення та розвитку Вінницького індустріального парку, знаходиться за адресою: м. Вінниця, вул. Немирівське шосе, 213, площею 35,7 га, кадастровий номер 0510100000:01:059:0092; цільове призначення 11.02.; категорія земель – 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. Право власності на земельну ділянку оформлено за територіальною громадою м. Вінниця в особі Вінницької міської ради.

Територія ділянки розташована на межі міста вздовж автомагістралі Немирівське шосе до основного в'їзду в місто. Вздовж Немирівського шосе прокладена залізнична транспортна магістраль.



 - межі території Вінницького індустріального парку

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

Опис меж земельної ділянки.

Земельна ділянка розташована в східній частині міста на вільних від забудови землях.

Обмеження території:

- З півночі – межа індустріального парку «Вінтер Спорт», за нею сільськогосподарські угіддя;
- Зі сходу – межі індустріальних парків «Вінтер Спорт» та «Вінницький кластер холодильного машинобудування», під'їзна автомобільна дорога, за нею сільськогосподарські угіддя;
- З півдня – Немирівське шосе і залізнична колія;
- З заходу – міські землі перспективної багатоповерхової житлової забудови та території діючих промислових підприємств;

Привабливі ознаки для потенційних інвесторів:

- Доступ до центру міста, враховуючи наявність автодоріг;
- Можливість розміщення обслуговуючих об'єктів;
- Можливість розташування нетрадиційних енергоджерел;
- Відсутність звалищ, очисних споруд та небезпечних виробництв;
- Відсутність перепаду ґрунтів.

Розміщення об'єктів інфраструктури:

- Аеропорт: «Вінниця» (с. Гавришівка), термінал аеропорту - 3 км;
- Залізниця: вузлова станція «Вінниця», залізнична дорога – 4 км;
- Дорога: з твердим покриттям – 50 м;
- Шосе: 2 км;
- Санітарна зона – 50-100 м;
- Фізичний план (картографічна інформація): наявна.

Генеральним планом передбачено розміщення поблизу індустріального парку житлової забудови (з інженерно-транспортною та соціальною інфраструктурою) - мікрорайону «Східний».

5. Строк, на який створюється індустріальний парк

Вінницький індустріальний парк створюється строком на 30 років, з моменту реєстрації уповноваженим Державним органом, з можливістю продовження строку відповідно до потреб ініціатора створення, керуючої компанії та учасників індустріального парку. Зазначений строк відповідає положенням Закону України «Про індустріальні парки».

6. Вимоги до учасників індустріального парку

1. Учасники індустріального парку (надалі – Учасники), як суб'єкти господарювання будь-якої форми власності, мають бути зареєстровані на території м. Вінниці з метою справляння податків з підприємницької діяльності до бюджету Вінницької міської територіальної громади.

2. Укладення в установленому чинним законодавством порядку між учасниками та керуючою компанією індустріального парку угоди про передачу у

володіння та користування земельної ділянки (суборенду) з правом її забудови в межах індустріального парку.

3. Укладення з керуючою компанією індустріального парку договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку відповідно до статті 30 Закону України «Про індустріальні парки».

4. Мінімальний гарантований строк здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку – 7 років.

5. Переважне використання праці працівників - громадян України, жителів Вінницької міської територіальної громади.

6. Безпосереднє виконання своїх інвестиційних зобов'язань учасником (учасник не має права передавати третім особам свої права та/або обов'язки за договором про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку).

7. Виконання вимог чинного податкового, трудового, природоохоронного та іншого законодавства.

Основними містобудівними вимогами до освоєння даної території є:

- дотримання вимог містобудівного обґрунтування, щодо трасування проєктованих вулиць та проїздів, їх ширини в червоних лініях та резервуванням відповідних площ;
- забезпечення нормативних санітарно-захисних зон;
- виконання комплексного благоустрою та озеленення території комплексу;
- територія ділянок повинна бути належним чином благоустроєна та впорядкована;
- територія повинна бути забезпечена сучасним енергозберігаючим зовнішнім освітленням, візуальною рекламою, інформаційною стелою, тощо.

Зважаючи на державну політику в галузі енергозбереження, сучасні світові тенденції та постійне зростання цін на енергоресурси, при проєктуванні та будівництві об'єктів промисловості, доцільно максимально повно використовувати сучасні високоефективні енергозберігаючі технології та матеріали, зокрема: конструкції з мінімальним коефіцієнтом теплопровідності, сучасні альтернативні джерела енергії, інженерне обладнання з високим коефіцієнтом корисної дії, тощо.

При подальшому проєктуванні планувальна схема, черговість будівництва і проєктні рішення можуть уточнюватись і змінюватись, але за умови дотримання діючих нормативних вимог.

7. Інформація про орієнтовні сумарні обсяги споживання енергоресурсів, води тощо, а також про необхідну інженерно-транспортну інфраструктуру та план забезпечення відповідними ресурсами індустріального парку

Оскільки, конкретний перелік об'єктів, розташованих в межах Вінницького індустріального парку, залежатиме від намірів майбутніх інвесторів, концепцією розраховано орієнтовні показники потреби в енергоносіях, води, тощо, виходячи з узагальнених показників.

Газ

Одиниці виміру	га	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Коефіцієнт корекції гнучкості	Середнє очікуване споживання куб.м/год	Середнє очікуване споживання куб.м/рік
Всього	35,7	8	260	1,1	700	1 601 600

Місце забезпечення промислового майданчика газом встановлюється на підземному газопроводі середнього тиску (Р до 0,3МПа, №01010860), діаметр 219 мм за адресою: Вінницький р-н, м. Вінниця, після ГРП-83 (№01010083) до с.Вінницькі Хутори.

Точка приєднання об'єкта збігається з місцем забезпечення потужності.

Технічна (пропускна) потужність в точці приєднання: 700 м³/год.

Проектний тиск газу в точці приєднання: до 0,3 МПа.

Загальна вартість об'єкту будівництва внутрішнього газопроводу середнього тиску Вінницького індустріального парку 3 306,918 тис.грн.

Електроенергія

Одиниці виміру	га	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Коефіцієнт корекції гнучкості	Максимальна потужність споживання кВт/год
Всього	35,7	8	260	1,1	30 000

Заживлення промислового майданчика електроенергією забезпечено від ПС 110\10 кВ «Технологічна» з відстанню – 2500 м. Для цього прокладено дві кабельні лінії 10 кВ силовим трьохжильним кабелем з алюмінієвими жилами з ізоляцією із зшитого поліетилену перерізом 300 мм² з пропускною потужністю 5 МВт. Для початку організації будівельних робіт учасниками ВІП і забезпечення електроживлення інженерних систем та мереж встановлена підстанція ТП-986 на два силових трансформатори на 0,4 кВ потужністю 500 кВт. Величина максимального розрахункового навантаження з урахуванням існуючої дозволеної (приєднаної) потужності складає 160 кВт. Вартість робіт становила 16 млн. грн.

Планується створення комплексної системи енергозабезпечення (малої системи розподілу (відповідно до Постанови НКРЕКП від 14.03.2018 №310 «Про затвердження Кодексу систем розподілу (зі змінами)»)) Вінницького індустріального парку, яка дозволить забезпечити потребу усіх учасників парку в електроенергії. Для цього планується інвестувати в систему енергетичної інфраструктури близько 250 млн. грн (планується збудувати дві лінії на 110 кіловольт від підстанції 750 кіловольт «Вінницька», а також збудувати підстанцію на території Вінницького індустріального парку на 25 МВт).

Вода

Потреба в воді							
Одиниці виміру	га	Орієнтовна потреба у воді м3/год	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Коефіцієнт корекції гнучкості	Максимальне очікуване споживання м3/добу	Середнє очікуване споживання м3/рік
Всього	35,7	45	8	260	1,1	600	102 960

Стічні промислові води							
Одиниці виміру	га	Орієнтовна потреб у воді м3/год	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Коефіцієнт корекції гнучкості	Максимальне очікуване споживання м3/добу	Середнє очікуване споживання м3/рік
Всього	35,7	40	8	260	1,1	400	91 520

Дощові поверхові води							
Одиниці виміру	га	Середнє очікуване споживання л/сек	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Коефіцієнт корекції гнучкості	Обсяг дощового стоку від розрахункового дощу (розрахунковий час 20 хв), м3	
Всього	35,7	450	8	260	1,1	6 900	

Висновок:

В розрахунках робиться припущення, що вся вода, яка подається на ділянку, повинна бути попередньо очищена та відведена в приймальну ємність напірного каналізаційного колектора. З напірного колектора вода насосами подається в каналізаційну систему міста.

Дощові поверхові води збираються через систему дощового водозбору (кількість ниток очисних споруд – 3 шт., продуктивність однієї нитки становить 150 л/сек, діаметр скидного самопливного колектору 1000 мм) та трубопроводом поступають на систему попередньої очистки з подальшим виведенням її в річку Тяжилівка.

Для забезпечення водопостачання необхідно: збудувати підвищувальну водопровідну насосну станцію разом з резервуаром запасу води з підключенням від запроектованої мережі водопостачання $D=200$ мм по проектуємій дорозі вул. Проектна 13 до індустріального парку від вул. Немирівське шосе; водопостачання передбачити через резервуар з розривом струї; насосну станцію запроектувати для роботи «під заливом» з можливістю подальшого збільшення потужності.

Для забезпечення водовідведення необхідно: побудувати нову каналізаційну насосну станцію (КНС) господарсько-побутових стічних вод Вінницького індустріального парку з підключенням до запроектованої напірної мережі водовідведення Вінницького індустріального парку; КНС передбачити шахтного типу з системою сепарації та двома насосними агрегатами, з яких – один робочий, другий – резервний.

Для забезпечення відведення дощових та талих вод необхідно передбачити систему трубопроводів дощової каналізації, яка дозволить вивести ці води у водотік. Перша, найбільш забруднена частина дощового стоку, через розподільчий колодязь відводиться на очисні споруди. Для очищення дощових стоків необхідно передбачити встановлення 3-х комбінованих піскомаслобензовідділювачів продуктивністю 150л/с кожен. Очищені дощові стоки відводяться на скид, частину очищеного стоку передбачити для поповнення пожежних резервуарів.

Внутрішні проїзди

З метою забезпечення можливості відповідного обслуговування громадського простору індустріального парку пропонується наступна просторова конфігурація профілю. Схема (наприклад, ширина) дороги і тротуару може бути змінена у відповідності до вимог інвестора, правил техніки безпеки, або інших норм. В залежності від розташування дороги, тротуари по «обидва боки» дороги можуть бути замінені на тротуари «з одного боку». Це ж саме стосується інших показників.

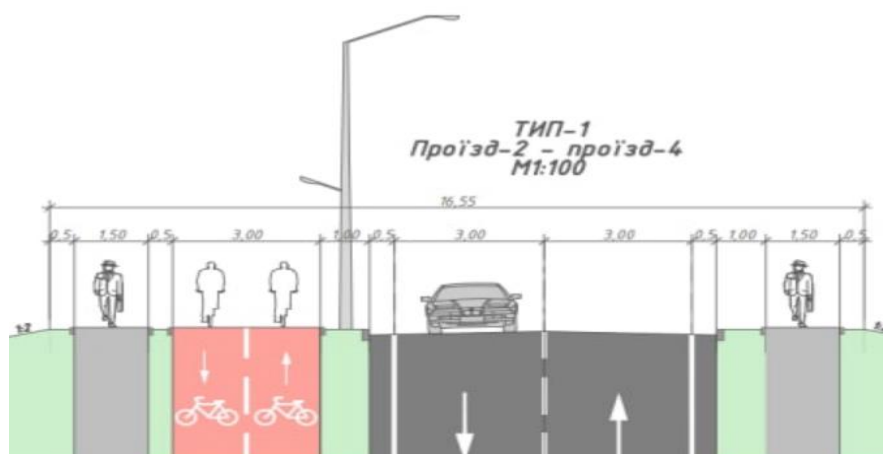
Будівництво внутрішніх проїздів Вінницького індустріального парку передбачитиме влаштування наступних функціональних зон:

- проїзної частини;
- пішохідної зони;
- розділювальних смуг між проїзною частиною та велодоріжкою та між тротуаром та велодоріжкою;
- влаштування велосипедних доріжок;
- прокладання інженерних мереж водопостачання, каналізації, відведення дощових вод, силового електрозабезпечення, зовнішнього освітлення по проєктованим вулицям з влаштуванням колодязів для підключення перспективних абонентів.

Покриття проїзної частини – дрібнозернистий асфальтобетон на бітумах модифікованих полімерами.

Покриття тротуарів та велосипедних доріжок – асфальтобетон.

Просторова схема внутрішніх проїздів



8. План розвитку індустріального парку в двох вимірах: просторовому та часовому

8.1 В просторовому вимірі

Загальна площа території комплексу становитиме – 35,7 га. На території індустріального парку планується до 16 ділянок. Пріоритетними для розміщення галузями діяльності є підприємства з новітніми технологіями переробної промисловості, переробки промислових та/або побутових відходів (крім захоронення відходів), а також науково-технічна діяльність, діяльність у сфері інформації і електронних комунікацій.

№п/п	Галузь	Орієнтована площа, га
1	Переробна промисловість	24
2	Переробка промислових та/або побутових відходів (крім захоронення відходів)	7
3	Науково-технічна діяльність	2
4	Діяльність у сфері інформації і електронних комунікацій	1
5	Інше	1,7
	Всього	35,7

Обрані пріоритетні напрямки діяльності дозволяють припустити, що в результаті розвитку Вінницького індустріального парку будуть використані новітні технології, сучасні матеріали і техніка, впроваджені передові енерго-і ресурсозберігаючі технології, в тому числі для переробки побутових та виробничих відходів. На території індустріального парку не можуть бути розміщені підприємства, що є шкідливими для довкілля, забруднюють повітря або завдають іншої шкоди екології міста.

Оскільки, земельна ділянка вільна від забудови, слід звернути особливу увагу, що оренда земельних ділянок в довільному порядку не допускається, тому що це спричинить хаос в освоєнні території, трасуванні доріг, проїздів та інженерних мереж.

Ключовим фактором успіху реалізації проекту створення індустріального парку є залучення так званих «якірних» інвесторів. «Якірний» інвестор – це сильна вітчизняна або іноземна компанія. Зазвичай, після «якірного» інвестора залучити інших інвесторів значно легше. Профіль компанії ключового інвестора часто визначає напрямок діяльності парку загалом. Таким чином, «якірний» інвестор сприятиме розбудові цілого парку.

При розробці зонування території парку враховуватиметься наступне:

- розміщення виробництва у відповідності до можливого екологічного впливу, з мінімізацією впливу на інші зони парку.

- розмір територій характерний для розміщення підприємств в пріоритетних, у відповідності до цієї концепції, галузей промисловості. Містобудівна ємкість ділянок для промислових підприємств визначатиметься проектом в залежності від типу підприємства, потужності, характеристик технологічних процесів, тощо.

Конкретна типологія кожного окремого промислового об'єкту, його потужність та виробничі процеси, цикли, характеристики визначаються після надання в оренду інвесторам із дотриманням вимог даної Концепції та містобудівного обґрунтування, зокрема щодо класу шкідливості.

8.2 В часовому вимірі.

1. «Реєстраційний» (2016 р.).
2. «Конкурсний» (2016 р. – 2017 р.).
3. «Облаштування індустріального парку» (2017 р. – 2023 р.).
4. «Наповнення індустріального парку» (2019 р. – 2026 р.).
5. «Функціонування індустріального парку» (2019 р. – 2046 р., з можливістю подальшої пролонгації терміну функціонування індустріального парку).

1. Реєстраційний:

Основні завдання, які будуть вирішені на даному етапі:

1.1. Подача заяви до Міністерства економічного розвитку і торгівлі України для включення Вінницького індустріального парку до державного реєстру.

1.2. Засідання постійно діючої міжвідомчої комісії, прийняття рішення про включення Вінницького індустріального парку в державний реєстр індустріальних парків.

2. Конкурсний:

Розробка промоційних матеріалів про індустріальний парк.

2.2. Проведення широкої промоційної кампанії через ЗМІ, мережу Інтернет, участь в інвестиційних заходах, персональне розповсюдження інформації серед потенційних партнерів, тощо.

2.3. Підготовчі роботи для проведення конкурсу з вибору керуючої компанії індустріального парку: розробка та затвердження умов конкурсу, створення конкурсної комісії, затвердження її складу та порядку роботи, підготовка конкурсної документації та оголошення про початок конкурсу.

2.4. Безпосереднє проведення конкурсу та визначення керуючої компанії індустріального парку. Підписання угоди між ініціатором створення індустріального парку та керуючою компанією – переможцем конкурсу.

У випадку відсутності переможця за підсумками повторного конкурсу на вибір керуючої компанії індустріального парку, ініціатор може розглядати варіанти продовження роботи над пошуком потенційних кандидатів на роль керуючої компанії з подальшим оголошенням повторних конкурсів, або ж створення індустріального парку самостійно – через власне комунальне підприємство.

Всі видатки по реалізації даного етапу будуть повністю фінансуватись з міського бюджету.

3. Облаштування парку

На етапі концептуальної розробки розрахунок ресурсів необхідних для облаштування і початку функціонування індустріального парку проведено розрахунковим шляхом. Вартість робіт складає близько 700 млн. грн. (вартість

видів робіт встановлено по укрупнених показниках, точну потребу в ресурсах буде визначено вже безпосередньо при проєктуванні), в тому числі будівництво:

- мережі водопостачання та каналізації – 18,2 млн. грн.
- мережі відведення дощових вод з влаштуванням очисних споруд – 34,2 млн. грн.
- мережі електропостачання – 265 млн. грн.
- мережі газопостачання – 3,3 млн. грн.
- зовнішніх доріг по вул. Проектній 12, 12а, 13 та 16 – 228,5 млн. грн.
- внутрішніх проїздів – 111,6 млн. грн.
- автомобільного паркінгу – 30 млн. грн.
- огорожі території – 2,1 млн. грн.

Варто зазначити, що для облаштування Вінницького індустріального парку використовуватиметься обладнання та матеріали, які виробляються на території України. Таким чином, державний бюджет не зазнає втрат від пільги щодо нульової ставки мита, передбаченої ст.287 Митного кодексу України.

4. Наповнення індустріального парку:

Ключовим завданням даного етапу є пошук міською владою та керуючою компанією, потенційних учасників для забезпечення розбудови індустріального парку. Для досягнення цієї цілі планується реалізувати наступні завдання:

4.1. Проведення промоційно-агітаційної кампанії серед потенційних учасників.

4.2. Проведення зустрічей з зацікавленими учасниками, підготовка інформації за їхніми запитами, прийняття рішення та підписання угод про участь в індустріальному парку.

4.3. Виготовлення проєктно-кошторисної документації на спорудження виробничих потужностей учасниками індустріального парку.

4.4. Будівництво виробництв та введення їх в експлуатацію.

Необхідно відмітити, що швидкість наповнення парку у великій мірі буде залежати від 2-х груп факторів.

Перша група факторів – об’єктивні, на які ініціатор і керуюча компанія не будуть мати впливу, до них відносяться:

- політична ситуація в країні;
- економічна ситуація в світі, та в країні зокрема;
- інвестиційний клімат в країні.

Друга група – суб’єктивні фактори, на які ініціатор буде мати можливість впливати, до них відносяться:

- ефективність діяльності менеджменту керуючої компанії в контексті проведення промоційної кампанії по залученню учасників;
- ефективна взаємодія з представниками влади в частині отримання дозвільних документів;

- забезпечення учасників консалтинговою допомогою в період прийняття рішення;
- допомога в підборі та залученні робочої сили для учасників індустріального парку.

5. Функціонування індустріального парку:

У відповідності до даної Концепції, першу промислову продукцію індустріальний парк почне виробляти в 2023 році, і планово вийде на повну потужність у 2027 році.

9. Орієнтовні ресурси, необхідні для створення та функціонування індустріального парку, очікувані джерела їх залучення

9.1 Фінансові ресурси

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

- державний та місцевий бюджет;
- приватні інвестори, 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.

1. Потреба в фінансових ресурсах для створення парку.

№п/п	Стаття видатків	Орієнтовна потреба	Джерело фінансування
Етап 1	Робота над концепцією, проведення конкурсу на вибір керуючої компанії	-	міський бюджет
Етап 2	Розробка, виготовлення та розповсюдження промоційних матеріалів, участь в інвестиційних заходах	200 тис .грн. щорічно	міський бюджет
Етап 3	Облаштування індустріального парку	700 млн. грн*	державний бюджет- 175 млн. грн. (25%), міський бюджет – 525 млн. грн.(75%)
Етап 4	Наповнення індустріального парку	10,3 млрд.грн.* (352,1 млн. дол. США.)	Учасники індустріального парку

** За курсом НБУ станом на 07.06.2022. У зв'язку з відсутністю на момент розробки Концепції проєктно-кошторисної документації, розрахунок ресурсів необхідних для облаштування та наповнення індустріального парку було проведено експертним шляхом по укрупнених показниках, з урахуванням витрат на облаштування індустріального парку.*

Для запобігання фінансовим ризикам, що пов'язані з нестачею фінансування, передбачається використання всіх дозволених законодавством напрямків залучення коштів.

9.2 Трудові ресурси

За даними статистики за період січня-квітня 2022 року кількість зареєстрованих безробітних по м. Вінниці становила 3429 особи. Кількість вільних робочих місць (вакантних посад), заявлених роботодавцями до державної служби зайнятості, становила 1366 особи. Отже, на кожне вакантне місце претендувало 2,5 осіб з числа офіційно зареєстрованих. Таким чином, місто має значний потенціал в трудових ресурсах, різного рівня кваліфікації, що не задіяні на ринку праці.

На території громади функціонує розгалужена освітня система, що включає 25 закладів вищої освіти та 9 професійно-технічних навчальних закладів, які здійснюють підготовку спеціалістів за різними напрямками. Лідуючі позиції серед вищих навчальних закладів займають Вінницький національний технічний університет, Вінницький національний аграрний університет, Донецький національний університет ім. В.Стуса, Вінницький державний педагогічний університет ім. М.Коцюбинського, Вінницький торговельно-економічний інститут Київського національного торговельно-економічного університету.

10. Організаційна модель функціонування індустріального парку

Вінницький індустріальний парк матиме 3-рівневу організаційну структуру, а саме: ініціатор, керуюча компанія та учасник індустріального парку (інший суб'єкт індустріального парку) з чітким визначенням прав і обов'язків кожного елемента цієї структури, у відповідності до Закону України «Про індустріальні парки».

Ініціатор:

- розробляє та затверджує Концепцію;
- подає заявку на отримання державної підтримки на облаштування парку;
- бере участь у облаштуванні індустріального парку у випадку затвердженого державного фінансування;
- організовує та проводить конкурс на відбір керуючої компанії;
- передає керуючій компанії в оренду земельну ділянку відведену під створення індустріального парку;
- самостійно визначає порядок взаємодії з керуючою компанією;
- контролює утримання переданого майна в належному стані, не допускає його погіршення, або вимагає відшкодування нанесених збитків;
- по мірі можливості надає організаційну та консалтингову допомогу керуючій компанії та учасникам індустріального парку.

Ініціатор щопівроку отримує звіти від керуючої компанії про проведену роботу щодо індустріального парку.

Керуюча компанія :

- здійснює облаштування індустріального парку відповідно до умов договору з ініціатором за рахунок власних чи запозичених коштів, а також коштів державного бюджету;
- забезпечує розробку та виконання бізнес-плану індустріального парку;
- одержує дозволи та погодження необхідні для здійснення господарської діяльності в межах індустріального парку;
- утримує парк в належному стані;
- щопівроку звітує про проведену роботу, функціонування парку;
- проводить діяльність по залученню нових учасників парку;
- передає в суборенду земельні ділянки учасникам та створює умови для підключення учасників до інженерних мереж та комунікацій;
- за погодженням з учасниками представляє їх інтереси у відносинах з дозвільними органами, службами, підприємствами, установами та організаціями;
- здійснює господарську діяльність в межах індустріального парку.

Учасник індустріального парку:

- проводить господарську діяльність на території індустріального парку;
- дотримується умов укладених договорів з керуючою компанією;
- забезпечує належне утримання переданого йому в суборенду земельної ділянки та елементів інфраструктури.
- запроваджує сучасні технології та інновації у виробничих процесах, виробляє високоякісні товари.

Учаснику індустріального парку необхідно укласти договір з керуючою компанією та набути право на земельну ділянку у межах індустріального парку.

Істотними умовами договору між учасниками і керуючою компанією є:

- види діяльності, роботи, послуги, які здійснюються за умовами договору;
- переважне використання людських ресурсів – громадян України;
- умови, обсяги та порядок створення об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури та інших об'єктів на земельній ділянці учасника;
- строк дії договору;
- інвестиційні зобов'язання учасника;
- фінансові відносини сторін;
- відповідальність за невиконання сторонами зобов'язань та порядок вирішення спорів;
- порядок продовження і припинення договору;
- права та обов'язки сторін.

Інший суб'єкт індустріального парку:

- проводить господарську діяльність на території (в межах) парку;
- дотримується умов укладених договорів з керуючою компанією;

- забезпечує належне утримання переданого йому в суборенду земельної ділянки та елементів інфраструктури.
- здійснює господарську діяльність у сферах, що не заборонені Законом України «Про індустріальні парки».

Інший суб'єкт індустріального парку не має права на отримання державного стимулювання відповідно до Закону України «Про індустріальні парки».

11. Очікувані результати функціонування індустріального парку

- Збільшення надходження до бюджетів всіх рівнів.
- Створення нових робочих місць для мешканців громади.
- Підвищення рівня ділової активності бізнес-середовища міста та населених пунктів, що входять до складу Вінницької міської територіальної громади.
- Підвищення інвестиційного, ділового та економічного іміджу міста та населених пунктів, що входять до складу Вінницької міської територіальної громади.
- Забезпечення реалізації державних програм щодо залучення інвестицій, підтримки підприємництва, соціальних програм.
- Збільшення обсягу залучених у реальний сектор економіки громади інвестицій.
- Залучення новітніх технологій виробництва товарів та послуг.
- Збільшення можливостей для малого та середнього підприємництва за рахунок появи нових виробничих потреб і зв'язків.
- Впровадження екологічно чистого виробництва, яке не впливатиме на навколишнє природне середовище.
- Створення умов для збільшення обсягів експорту продукції.
- Підвищення соціальних стандартів життя мешканців міста та регіону.

Створення нових робочих місць

Кількість новостворених місць визначено експертним шляхом. У відповідності до цього динаміка кількості робочих місць на території індустріального парку, визначено з наростаючим підсумком.

Динаміка кількості робочих місць*

Ділянки	2023	2024	2025	2026	2027
Переробна промисловість*	150	650	1150	1750	1750
Переробка промислових та/або побутових відходів (крім захоронення відходів)	50	100	150	150	150
Науково-технічна діяльність	25	35	45	55	55
Діяльність у сфері інформації і електронних комунікацій	30	30	50	50	50

* Кількість робочих місць визначена наростаючим підсумком, і порядок їх створення може коригуватися за рахунок технологічності виробництва, які учасники парку розташують на його території.

Таким чином, виходячи з вищенаведеного, можна сказати, що діяльність індустріального парку позитивно вплине на соціальне життя громади.

Фінансові результати діяльності індустріального парку

В даному підрозділі Концепції наводимо прогноз доходів, які отримає державний бюджет України від діяльності Вінницького індустріального парку на протязі періоду до 2027 року.

В розрахунку вказуємо обсяги фінансових результатів роботи індустріального парку з 2023 року – тобто року в якому, розпочнеться діяльність учасників парку. Не знаючи наперед про тип інвесторів (учасників), черговість їх входження в парк, сфери їх діяльності, обсяги виробництва, тощо, показники є прогнозними.

Показник	Роки				
	2023	2024	2025	2026	2027
Кількість робочих місць	255	815	1395	2005	2005
Продуктивність праці на одного працівника, грн	883 988	919 347	956 121	994 366	1 034 140
Обсяг продукції індустріального парку, тис. грн	80 801	321 158	585 144	910 462	946 880
Податкові зобов'язання учасників індустріального парку, тис. грн	16 160	64 232	117 029	182 092	189 376
Матеріалоємність виробництв індустріального парку, тис. грн.	28 508	123 186	225 845	355 145	369 351
Податковий кредит учасників індустріального парку, тис. грн.	6 300	25 352	46 280	72 285	75 176
Сплата ПДВ учасниками індустріального парку, тис. грн., 20%	10 459	39 594	71 860	111 063	115 506
Рентабельність учасників індустріального парку, тис грн, 15%	12 120	48 174	87 772	136 569	142 032
Сплата податку на прибуток учасниками індустріального парку, тис. грн	2 182	8 671	15 799	24 582	25 566
Середня заробітна плата на суб'єктах господарювання індустріального парку, рн	19 149	21 256	23 594	26 189	29 070
Фонд заробітної плати на суб'єктах господарювання індустріального парку, тис грн	4 629	15 143	27 177	40 882	42 926
Податок на доходи фізичних осіб, тис. грн, 18%	833	2 726	4 892	7 359	7 727

Загальна нормативна грошова оцінка земельної ділянки площею 35,7 га – 250 412 659,20 грн.

Таким чином, при річній ставці орендної плати на рівні 3% та діючій нормативній грошовій оцінці земель м. Вінниці, очікувані надходження від оренди земельної ділянки Вінницького індустріального парку до бюджету Вінницької міської територіальної громади становитимуть орієнтовно 7,5 млн. грн в рік.

Виходячи з вищенаведеного припускаємо, що з 2023 року Вінницький індустріальний парк буде постійним джерелом наповнення державного бюджету, з тенденцією до постійного зростання, в частині податку на додану вартість, податку на прибуток, єдиного соціального внеску та бюджету громади в частині оренди землі. Крім цього, наповнення бюджетів усіх рівнів в частині сплати податку на доходи фізичних осіб.

Можливі витрати на облаштування індустріального парку з державного бюджету можуть скласти близько 170 млн грн та будуть повернуті під час перших трьох років операційної діяльності парку (2023-2025 рр.).

На етапі формування концепції Вінницького індустріального парку імпорту товарів, необхідних для облаштування індустріального парку і провадження в його межах господарської діяльності, не передбачається.

Якщо, в процесі облаштування чи функціонування парку така необхідність виникне, то розрахунки можливих втрат і вигід державного бюджету будуть здійснюватися відповідно до постанови Кабінету Міністрів України № 558 від 19.06.2013 р. (зі змінами) та Митного кодексу України.

Також, імпорту таких товарів може бути здійснено відповідно до:

- Закону України «Про режим іноземного інвестування» та частини другої статті 287 Митного кодексу України;
- п. 14 частини першої статті 282 Митного кодексу України (устаткування, яке працює на відновлюваних джерелах енергії, енергозберігаюче обладнання і матеріали);
- частини п'ятої статті 280 Митного кодексу України (за пільговими ставками ввізного мита відповідно до Митного тарифу України).

З огляду на викладене, вважаємо, що функціонування Вінницького індустріального парку забезпечить значну фінансову, економічну та бюджетну ефективність.

Враховуючи бойові дії та введення воєнного стану на території України (спричинені агресією Російської Федерації з 24 лютого 2022 року) усі терміни запуску виробництва на території Вінницького індустріального парку мають орієнтовний характер та можуть бути перенесені в часі.

12. Інші відомості

Концепцію Вінницького індустріального парку розроблено враховуючи Декларацію Про Зелений курс Вінниці та Дорожню карту заходів Вінницької міської територіальної громади для реалізації Зеленого курсу Вінниці до 2030 року, затверджених рішенням сесії від 28.01.2022 № 858 «Про проголошення Зеленого курсу Вінниці».

Можливі ризиків створення та функціонування індустріального парку

Постійна зміна умов внутрішнього та зовнішнього середовища створює невизначеність для планування та реалізації інвестиційного проєкту - створення індустріального парку. Виходячи з цього, необхідною умовою розробки ефективного інвестиційного проєкту є проведення моніторингу можливих для нього ризиків.

SWOT – аналіз створення Вінницького індустріального парку

SWOT-аналіз характеризує сильні та слабкі сторони, а також можливості та загрози для створення індустріального парку.

Сильні сторони	Слабкі сторони
<ul style="list-style-type: none">• Наявність ініціативи по створенню індустріального парку;• Наявність кваліфікованого персоналу для сприяння в реалізації проєкту;• Підготовка всіх юридичних та методологічних питань по виділенню землі і створенню індустріального парку, що сприятиме залученню інвесторів і прозорості побудови взаємовідносин з ними;• Наявність повноважень у відповідності до українського законодавства для сприяння у реалізації проєкту;• Наявність широкої інформаційної бази для прийняття стратегічних та оперативних управлінських рішень.	<ul style="list-style-type: none">• Відсутність ресурсів для реалізації проєкту;• Недостатність необхідних ресурсів для фінансування проєкту;
Можливості	Загрози
<ul style="list-style-type: none">• Наявні на території парку енергозберігаючі виробництва та технології.• Правильне планування перспективних видів діяльності на території створюваного індустріального парку дозволить залучити інвесторів з обґрунтуванням пріоритетних видів діяльності, але при цьому також будуть залучатися й інвестори, що бажають організувати інші види виробництва на території парку, у випадку, якщо дані види виробництва не будуть суперечити правилам індустріального парку;• Очікуване зростання економіки після фінансово-економічної кризи вимагає наявності умов для розвитку інвестиційної діяльності. Створюваний	<ul style="list-style-type: none">• У разі відсутності фінансової підтримки із бюджетів різних рівнів на початковому етапі реалізації проєкту, направленої на розробку проєктної документації, будівництва об'єктів інженерної інфраструктури необхідно буде залучати кошти керуючої компанії індустріального парку;• У випадку продовження негативних фінансово-економічних тенденцій може спостерігатись зміна в строках реалізації проєкту індустріального парку;• Можливі зміни в структурі світової економіки можуть впливати на зміни пріоритетних

<p>індустріальний парк буде привабливим інвестиційним об'єктом.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Розвиток законодавства у сфері виробництва і використання альтернативних видів палива та енергії може значно підвищити інвестиційну привабливість індустріального парку і створити передумови для створення виробництв, що будуть забезпечувати індустріальний парк електро- та тепловою енергією. 	<p>напрямів діяльності створюваного індустріального парку;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Політична та економічна ситуація, яка склалась в Україні, може негативно відбитися на інвестиційному кліматі, і залучення учасників створюваного інвестиційного парку буде відбуватися повільніше запланованих строків. • Продовження бойових дій на території України
--	--

У цілому, реалізація проєкту створення індустріального парку є доцільною та забезпечить поживлення економічного розвитку регіону, і як наслідок, збільшення надходження до бюджетів усіх рівнів, ефективне використання інноваційного потенціалу підприємств виробничої сфери та підвищення рівня життя населення.

Міський голова

Сергій МОРГУНОВ