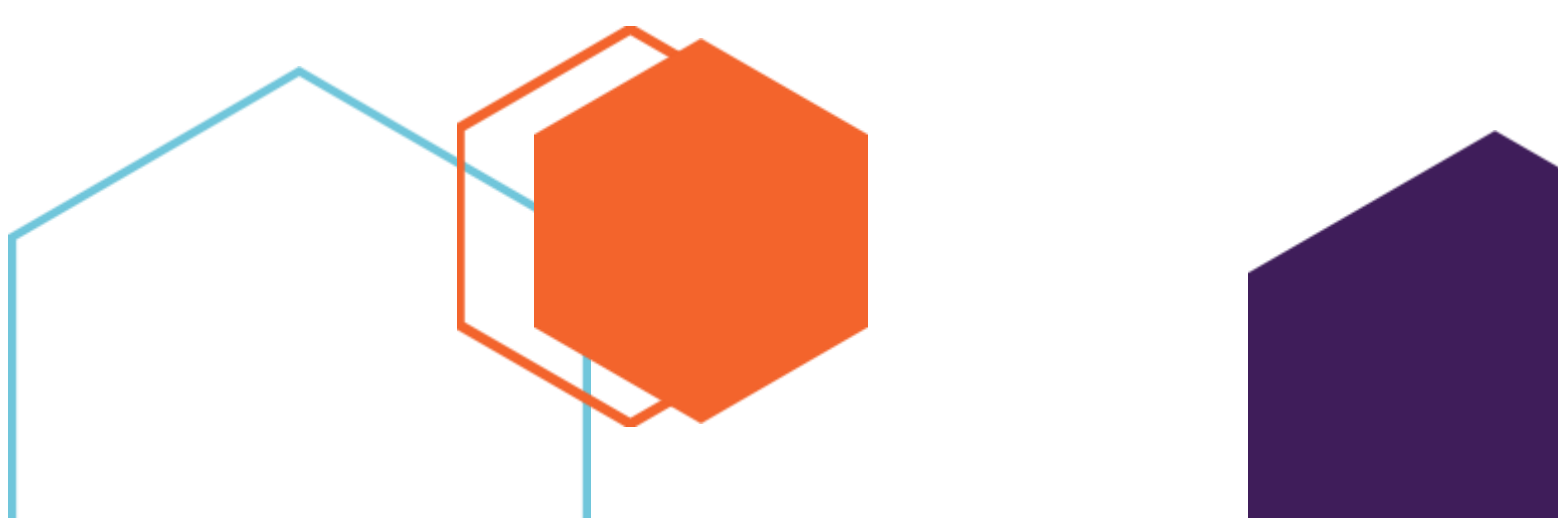


ЗАТРЕРДЖЕНО  
рішення міської ради  
«21» грудня 2021 №328/18/21

**КОНЦЕПЦІЯ  
ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ  
"ХОТИН INVEST"**

---





## ЗМІСТ

ВСТУП	
РЕЗЮМЕ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ .....	4
1. НАЗВА ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ .....	6
2. ІНІЦІАТОР СТВОРЕННЯ ІП «Хотин Invest».....	6
3. МЕТА, ЗАВДАННЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ІП «Хотин Invest» .....	6
3.1. Мета та завдання створення ІП «Хотин Invest» .....	6
3.2. Функціональне призначення ІП «Хотин Invest» .....	9
4. МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ТА РОЗМІР ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ .....	12
5. СТРОК, НА ЯКИЙ СТВОРЮЄТЬСЯ ІП «Хотин Invest» .....	13
6. ВИМОГИ ДО УЧАСНИКІВ ІП «Хотин Invest» .....	13
7. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ОРІЄНТОВНІ СУМАРНІ ОБСЯГИ СПОЖИВАННЯ ЕНЕРГОРЕСУРСІВ, ВОДИ .....	16
8. ПЛАН РОЗВИТКУ ІП «Хотин Invest» .....	19
9. ОРІЄНТОВНІ РЕСУРСИ (ФІНАНСОВІ, МАТЕРІАЛЬНІ, ТЕХНІЧНІ, ТРУДОВІ, ПРИРОДНІ ТОЩО), НЕОБХІДНІ ДЛЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ ІП «Хотин Invest», ОЧІКУВАНІ ДЖЕРЕЛА ЇХ ЗАЛУЧЕННЯ .....	23
10. ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІП «Хотин Invest».....	24
11. ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІП «Хотин Invest».....	26
12. ІНШІ ВІДОМОСТІ .....	29
ВИСНОВКИ	



## ВСТУП

Хотинська міська територіальна громада - це прогресивна громада, зацікавлена у сталому розвитку та плідній довгостроковій співпраці з потенційними інвесторами: має вдале географічне розташування, розвинену інфраструктуру та збалансовану систему автомобільних доріг.

Хотинська міська територіальна громада розташована в західній частині Чернівецької області на березі річки Дністер, межує з Тернопільською та Хмельницькою областями України. Адміністративним центром громади є Хотин – місто з тисячолітньою історією, численними архітектурно-культурними пам'ятками, чарівною природою та сучасною розвиненою соціально-економічною інфраструктурою. Місто Хотин розташоване на Хотинській височині Східноєвропейської рівнини 350 метрів над рівнем моря.

Сьогодні Хотинська міська територіальна громада:

- ✓ 11 населених пунктів;
- ✓ 182.15 км<sup>2</sup> – загальна площа;
- ✓ 18456 мешканців.

Хотинська міська ТГ має ряд передумов для розміщення виробничих потужностей на території:

- наявність вільних ділянок для розміщення виробничих потужностей, складських приміщень, логістичних центрів, в т.ч. будівництва.
- наявність вільних будівель під розміщення складів та виробничих потужностей;
- територію Хотинської ТГ перетинають два важливі автошляхи: Н-03 (Житомир–Чернівці) і Т2610, який з'єднує Хотин із пунктом перетину кордону з Молдовою у селі Мамалига.
- відстань до залізничного вокзалу м. Кам'янець-Подільський – 30 км, до районного центру – 40 км, до обласного центру – 70 км;
- наявність в адміністративному центрі сучасного Центру надання адміністративних послуг, де функціонує сервіс підтримки підприємництва та Агенції розвитку міста;
- розгалуженої інфраструктури житловокомунального господарства;
- розвинена соціальна інфраструктура: Центр первинної медичної допомоги, Хотинська багатопрофільна лікарня, Центр соціальних послуг, що надає можливість користуватись додатковими ресурсами

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

Місцевий економічний розвиток Хотинської громади характеризується комплексом різноманітних просторових, економічних, соціальних, культурно-духовних, екологічних та інших чинників: щорічні програми

КОНЦЕПЦІЯ  
ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ  
"ХОТИН INVEST"



місцевого економічного розвитку спрямовані на формування сприятливого середовища для розвитку підприємницького сектору, залучення інвестицій, забезпечення соціальних потреб населення, підвищення рівня його життя.

У громаді зареєстровано та здійснюють діяльність 356 юридичних осіб та 912 ФОПів. Найбільша частка компаній приватного сектору займаються роздрібною торгівлею – 25,3%. Значна частка підприємств працює у сфері сільського господарства – 12%, при цьому 12,8% – це мікропідприємства.

Відповідно до «Стратегії сталого розвитку Хотинської міської територіальної громади на 2021-2027 роки» створення індустріального парку є одним із стратегічних проєктів, який спрямований на активізацію інвестиційної діяльності, підвищення економічної конкурентоспроможності громади (в регіональному та державному розрізі) та входження до громади передових технологій, завдяки чому створюватимуться нові робочі місця і зростатимуть надходження до бюджетів усіх рівнів.

Враховуючи важливість реалізації даного стратегічного завдання міською радою було розроблено концепцію індустріального (промислового) парку «Хотин Invest» (далі – Концепція). Концепцію розроблено у відповідності до вимог чинного законодавства та нормативно-правових актів України. Вона визначає правові та організаційні засади створення і функціонування індустріального парку «Хотин Invest».

Концепція створення індустріального парку у Хотинській міській територіальній громаді є головним планувальним документом для реалізації стратегії розвитку, координації та узгодження державної і регіональної політик, досягнення кращого ефекту використання державних, регіональних та місцевих ресурсів.

Концепція є важливим практичним інструментом реалізації відповідної інфраструктури громади та її інвестиційного потенціалу визначеного Стратегією сталого розвитку Хотинської міської територіальної громади на 2021-2027 роки та Стратегією регіонального розвитку Чернівецької області на період до 2027 року.

Концепція є основним документом в процесі прийняття рішень та формування необхідної документації в процесі взаємодії між стейкхолдерами індустріального парку: ініціатором створення, керуючою компанією та учасниками.

Законодавчу базу розробки Концепції складають:

- Цивільний кодекс України;
- Господарський кодекс України;
- Земельний кодекс України;
- Податковий кодекс України;
- Митний кодекс України;
- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Закон України «Про інвестиційну діяльність»;

КОНЦЕПЦІЯ  
ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ  
"ХОТИН INVEST"



- Закон України «Про індустриальні парки»;
- Закон України «Про інвестиційну діяльність»;
- Стратегія регіонального розвитку Чернівецької області на період до 2027 року;
- Стратегія сталого розвитку Хотинської міської територіальної громади на 2021-2027 роки;
- інші нормативно-правові акти, які регулюють питання господарської діяльності.

## РЕЗЮМЕ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Назва індустриального парку	Індустриальний парк «Хотин Invest»
Ініціатор створення індустриального парку	<u>Хотинська міська рада</u>
Строк, на який створюється індустриальний парк	30 років з дня прийняття рішення про створення індустриального парку
Місце розташування індустриального парку	Чернівецька обл., м.Хотин
Розмір земельної ділянки	13,7244 Га
Кадастровий номер	7325010100:01:016:0078
Цільове призначення земельної ділянки	Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій
Категорія земель	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення
Власність	Комунальна
Транспортна інфраструктура	Вздовж земельної ділянки проходять два важливі автошляхи: - Н-03 Житомир–Чернівці (частина Європейського автомобільного маршруту E85); - Т2610, який з'єднує Хотин із пунктом перетину кордону з Молдовою у селі Мамалига
Мета створення	<ul style="list-style-type: none"><li>· відновлення промислового потенціалу м.Хотин;</li><li>· впровадження сучасних технологій виробництва;</li></ul>

КОНЦЕПЦІЯ  
ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ  
"ХОТИН INVEST"



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• підвищення інвестиційного іміджу громади;</li> <li>• створення робочих місць;</li> <li>• виробництво харчових продуктів;</li> <li>• збільшення фінансових надходжень до бюджету;</li> <li>• виконання стратегічних документів;</li> </ul>
Функціональне призначення	<ul style="list-style-type: none"> <li>• переробна промисловість;</li> <li>• текстильне виробництво;</li> <li>• дерево-обробне виробництво;</li> <li>• виробництво пластмасових виробів;</li> <li>• виробництво готових металевих виробів;</li> <li>• машинобудування;</li> <li>• харчова промисловість;</li> <li>• переробка та зберігання продукції сільського господарства;</li> <li>• складські приміщення;</li> <li>• логістичні послуги;</li> <li>• професійна науково-дослідна та технічна діяльність</li> </ul>
Прогнозна кількість робочих місць	1 100 осіб протягом п'яти років
Орієнтовна загальна сума інвестицій	20,5 млн. грн. - облаштування об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури до меж індустріального парку; 550,0 млн. грн. – прями інвестиції.
Прогнозні надходження до бюджету усіх рівнів за 10 років функціонування індустріального парку	169,026 млн. грн. (місцевий бюджет) 331,967 млн. грн (державній бюджет)

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



## 1. НАЗВА ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Повна назва: Індустріальний парк «Хотин Invest»

Скорочена назва: ІП «Хотин Invest»

Англійською мовою – Khotyn Invest Industrial Park.

## 2. ІНІЦІАТОР СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ ІП «Хотин Invest»

Керуючись пунктом 4 частини першої статті 1, пунктом 1 статті 5 Закону України «Про індустріальні парки», а також відповідно до статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» ініціатором створення індустріального парку «Хотин Invest» (далі – ІП «Хотин Invest») є Хотинська міська рада Чернівецької області

### Дані про ініціатора створення ІП «Хотин Invest»

Повне найменування	Хотинська міська рада
ЄДРПОУ	04062205
Місцезнаходження	вул.О.Кобилянської, 2А, м.Хотин, Чернівецька обл., 60000
Офіційний сайт	<a href="http://khotyn.dosvit.org.ua">khotyn.dosvit.org.ua</a>
Електронна адреса	<a href="mailto:khotyn.gromada@gmail.com">khotyn.gromada@gmail.com</a>

## 3. МЕТА, ЗАВДАННЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

### 3.1. Мета та завдання створення індустріального парку

#### Передумови створення індустріального парку:

- наявність земельних активів необхідної площі промислового призначення;
- наявність інженерних мереж промислової потужності;
- сприятливе географічне розміщення на транспортних шляхах держави;
- розгалужена транспортна система (автомобільний, залізничний транспорт);

КОНЦЕПЦІЯ  
ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ  
"ХОТИН INVEST"



- близькість до кордонів країн Євросоюзу та інших європейських країн, зокрема виходу до транскордонного співробітництва – КПП «Мамалига, КПП «Тереблече»;
- наявність сільськогосподарської сировини для переробки;
- розвинута сфера малого та середнього бізнесу;
- наявність кадрового потенціалу, кваліфікованої робочої сили;
- можливість перекваліфікації кадрів;
- необхідність організації ефективної моделі співіснування та співпраці усіх суб'єктів бізнесу, громади та влади;
- патріотична позиція ініціатора у відношенні до регіону та бажання розвивати соціальну активність шляхом реалізації соціальних проєктів;
- бажання та готовність міської влади до співпраці.

Програмою економічного та соціального розвитку Хотинської міської територіальної громади на 2021-2023 роки визначено цілі та завдання Хотинської міської ради, які спрямовані на:

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

Програма економічного та соціального розвитку Хотинської міської територіальної громади на 2021-2023 роки визначає наступні проблеми, що потребують вирішення:

- низька конкурентоспроможність економіки міста на зовнішніх ринках, яка стримується повільним провадженням новітніх технологій, їх високою енергомісткістю, незадовільною якістю активів та їх низькою рентабельністю;
- недостатній рівень державної підтримки інвестиційних проєктів;
- незначні можливості міста у процесі надання пільг стратегічним інвесторами;

КОНЦЕПЦІЯ  
ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ  
"ХОТИН INVEST"



- складність процедури надання земельних ділянок інвесторам для реалізації проєктів та здійснення господарської діяльності.

Створення індустріального парку визначено в Стратегії сталого розвитку Хотинської міської територіальної громади на 2021-2027 роки, як один із шляхів вирішення вищенаведених проблем, оскільки є механізмом для залучення як інвестицій, так і державних коштів для облаштування інфраструктури, а також відповідно до Закону України «Про індустріальні парки» дає можливість місцевим органам самоврядування застосовувати пільги для інвесторів. Крім того, індустріальний парк є інструментом для залучення новітніх технологій у виробництво продукції.

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

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

Підсумовуючи наведені передумови створення індустріального парку, а також наведені цілі та пріоритети стратегічних документів, потрібно визначити, що метою створення ІІІ «Хотин Invest» 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.

**Мета створення ІІІ «Хотин Invest» полягає в комплексному рішенні із 6 складових:**

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

Створення ІІІ «Хотин Invest» дозволить концентрувати промислове виробництво на обмежених площах за межами житлових, культурних та



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

Створення індустріального парку сприятиме вирішенню ряду завдань місцевого та регіонального значення:

- покращення інвестиційної привабливості міста;
- створення нових робочих місць;
- зростання обсягу податкових надходжень до місцевого бюджету, за рахунок ПДФО;
- збільшення експортного потенціалу місцевих підприємств за рахунок залучення інноваційних виробництв;
- сприяння соціально-економічному розвитку регіону, покращення добробуту та рівня життя населення міста та прилеглих населених пунктів.

### **3.2. Функціональне призначення індустріального парку**

Базовими принципами, які покладено в основу створення та функціонування індустріального парку, є:

- раціональність та ефективність використання існуючого потенціалу громади, включаючи природні, економічні та людські ресурси;
- системність в процесі створення єдиного комплексу комунікацій, необхідних для реалізації діяльності учасниками індустріального парку;
- партнерство приватних інвесторів та держави в процесі розбудови та функціонування індустріального парку;
- самостійність діяльності резидентів індустріального парку;
- екологічність виробничо-господарської діяльності учасників ІП;
- стимулювання створення нових робочих місць та залучення інвестицій на всіх рівнях.

Функціональне призначення ІП «Хотин Invest» в місті Хотин визначено, беручи до уваги рівень кваліфікації працездатного населення, доступну сировинну базу в регіоні, економічний профіль міста та географічну локацію земельної ділянки. Враховуючи екологічну безпеку, як одне із завдань, що повинно бути виконано в рамках створення індустріального парку, також передбачається залучати учасників сучасних і високотехнологічних виробництв, що здатні забезпечити отримання виробів,

КОНЦЕПЦІЯ  
ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ  
"ХОТИН INVEST"



які відповідали б сучасним національним і європейським стандартам, в т.ч. з запровадження повторного використання та переробки відходів виробництва.

Пріоритетні галузі:

- переробна промисловість (первинна та вторинна переробка сільськогосподарської сировини, виробництво харчових продуктів);
- професійна наукова та технічна діяльність (дослідницька діяльність на предмет покращення якості продукції та використання нових технологій, IT- кластер);
- виробництво комп'ютерів, електронної та оптичної продукції;
- транспорт, складське господарство, логістика - створення транспортно-логістичного центру з можливим відкриттям митно-ліцензійного складу.
- деревообробна, поліграфічна галузь.

Крім того, передбачаються наступні галузі промисловості:

- виробництво пластмасових;
- виробництво готових металевих виробів;
- машинобудування;
- виробництво основних фармацевтичних продуктів і фармацевтичних препаратів;
- інші галузі, сумісні із вищезазначеними.

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

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

Перелік галузей може бути розширений та/або належним чином скоригований, відповідно до актуальних потреб громади та об'єктивних умов ринку.

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

- індустріальній парк розташований поруч з населеними пунктами зі зручним транспортним обслуговування поруч знаходяться соціальні і комерційні об'єкти;
- враховуючи специфіку потреби виробничих компанії, на території індустріального парку, окрім промислових площ, планується розвивати велику кількість складських об'єктів;

КОНЦЕПЦІЯ  
ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ  
"ХОТИН INVEST"



- планується проведення комунікацій з достатнім запасом потужності (електроенергія, газ, вода, водостічні системи) на всю перспективу розвитку індустріального парку.
- інші сервісні функції, що можуть бути затребувані компаніями-резидентами, як «єдине вікно»;

Індустріальний парк «Хотин Invest» буде реалізовуватись на принципах:

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

Створення індустріального парку передбачає забудову відведеної земельної ділянки з облаштуванням сучасної інженерно-транспортної інфраструктури для розміщення на ній виробничих, складських, офісних приміщень.

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 V та IV класів шкідливості з нормативною санітарно-захисною зоною 50-100м.

КОНЦЕПЦІЯ  
ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ  
"ХОТИН INVEST"

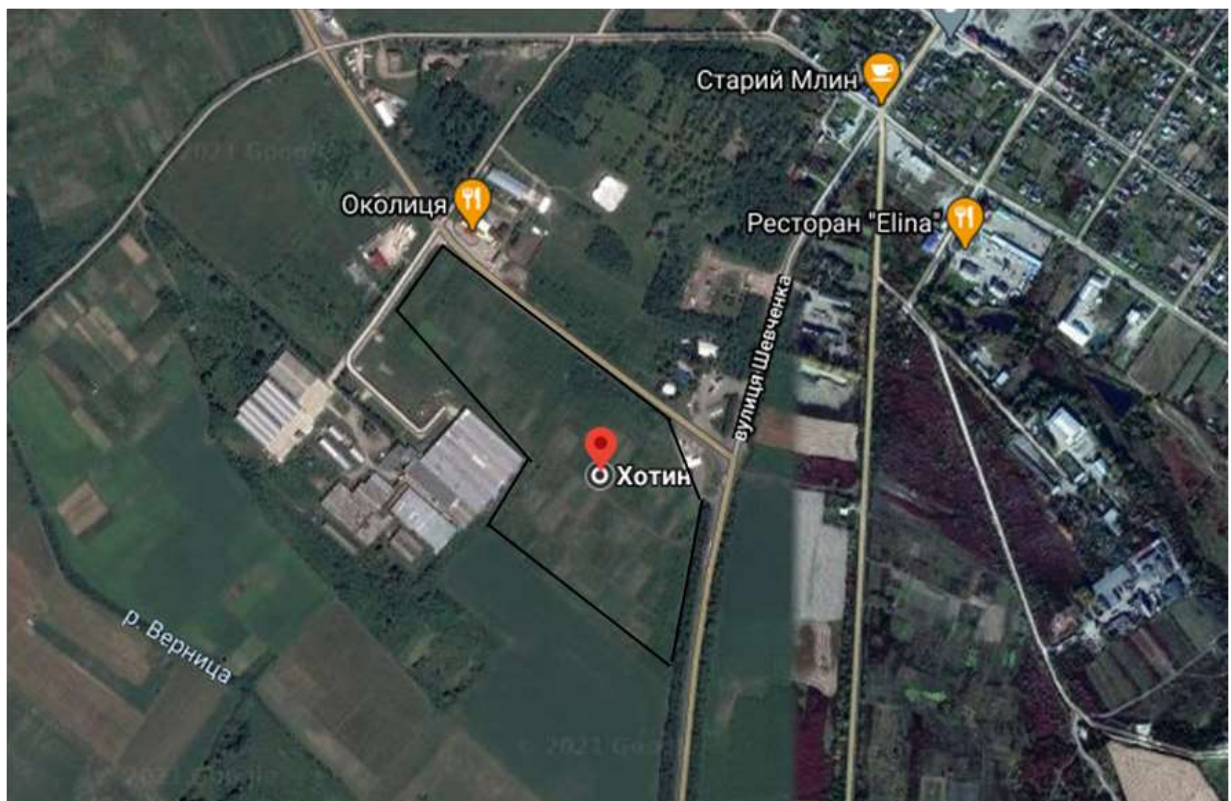


## 4. МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ТА РОЗМІР ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Місцезнаходження	Україна, 60000, Чернівецька обл., м.Хотин
Кадастровий номер	7325010100:01:016:0078
Площа земельної ділянки	13,7244 га
Цільове призначення	Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій
Категорія земель	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення
Тип земельної ділянки	"greenfield" (вільна від забудови земельна ділянка без об'єктів нерухомого майна)

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

Земельна ділянка розташована в межах міста Хотин в західній частині та межує з існуючими виробничими підприємствами та складськими приміщеннями. Станом на тепер земельна ділянка є вільною від забудови.





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

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

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

## **ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ІНЖЕНЕРНИМИ МЕРЕЖАМИ**

### **Водопостачання та водовідведення**

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

### **Газопостачання**

Газопостачання індустриального парку є доступним завдяки наявності у м.Хотин газопроводу високого тиску, що підходить до ділянки зі східної сторони. Відстань до газорозподільчого пункту – 1,8км. Постачання природного газу споживачам здійснює ТОВ "Чернівецька обласна енергопостачальна компанія".

## **5. СТРОК НА ЯКИЙ СТВОРЮЄТЬСЯ ІІІ «Хотин Invest»**

Індустриальний парк «Хотин Invest» створюється строком на 30 років з дня прийняття рішення про створення індустриального парку.

## **6. ВИМОГИ ДО УЧАСНИКІВ ІІІ «Хотин Invest»**

Згідно до Закону України «Про індустриальні парки» учасник індустриального парку – суб'єкт господарювання будь-якої форми власності, зареєстрований на території (в межах) індустриального парку, який згідно із законодавством набув право на земельну ділянку та/або інший об'єкт (частину об'єкта) нерухомого майна у межах індустриального парку, уклав з керуючою компанією договір про здійснення господарської діяльності у

КОНЦЕПЦІЯ  
ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ  
"ХОТИН INVEST"



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.

Учасники здійснюють свою господарську діяльність відповідно до Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Податкового кодексу України, Земельного кодексу України, інших законодавчих актів, а також положень цього Закону, концепції індустріального парку, затвердженої ініціатором створення, договору про створення та функціонування індустріального парку, договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку.

Вимоги до учасників ІП «Хотин Invest» встановлюються договором про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку, що укладається учасниками з керуючою компанією.

Істотними вимогами до учасників ІП «Хотин Invest» є:

- реєстрація як суб'єктів господарювання будь-якої форми власності на території на території (у межах) індустріального парку, здійснювати господарську діяльність лише в його межах та виключно у передбачених Законом сферах діяльності;
- укладення в установленому чинним законодавством порядку між учасниками та керуючою компанією індустріального парку угоди про передачу у володіння та користування земельної ділянки (суборенду) з правом її забудови в межах індустріального парку;
- укладення з керуючою компанією індустріального парку договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку відповідно до Закону України «Про індустріальні парки» та інших нормативно-правових актів;
- наявність стратегічного плану розвитку підприємства (підприємств) мінімум на 5 років;
- мінімальний гарантований строк здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку – 7 років;
- переважне використання праці працівників – жителів Хотинської міської територіальної громади;
- мінімальна кількість створених робочих місць від 50 на 1 га площі індустріального парку;
- безпосереднє виконання своїх інвестиційних зобов'язань учасником (учасник не має права передавати третім особам свої права та/або обов'язки за договором про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку);
- пріоритетність використання сировини місцевих виробників для виготовлення готової продукції з метою підтримки місцевого

КОНЦЕПЦІЯ  
ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ  
"ХОТИН INVEST"



- виробника;
- впровадження одним учасником індустріального парку одного соціального проєкту для населення чи взяття на баланс одного соціального об'єкту;
  - при наявності відходів від виробництва та переробки сировини - запровадження моделі повторного використання при доцільності моделі використання відходів;
  - використання відходів від харчової промисловості у якості альтернативних видів палива при наявності доцільності даної моделі використання відходів;
  - запровадження технології біологічної очистки стічних вод з метою повторного використання у якості технічної води для виробничих потреб;
  - дотримання Закону України «Про охорону атмосферного повітря
  - створення інженерно-транспортної інфраструктури, благоустрою та озеленення в рамках земельних орендованих ділянок;
  - забезпечення працівників конкурентною заробітною платою (не менше середньої по Україні) та повним соціальним пакетом;
  - залучення до проходження виробничої практики студентів та працевлаштування випускників ВНЗ;
  - дотримання вимог чинного законодавства України.

Основні містобудівні вимоги до освоєння території індустріального парку:

- дотримання положень затвердженої містобудівної документації (детального плану території індустріального парку) при розміщенні будівель і споруд, трасуванні проєктних вулиць та проїздів, із дотриманням їх ширини в межах червоних ліній, а також трасування лінійних інженерних комунікацій; дотримання вимог містобудівної документації щодо трасування проєктованих вулиць та проїздів, із дотриманням їх ширини в межах червоних ліній та резервуванням відповідних площ;
- забезпечення нормативних санітарно-захисних зон;
- виконання комплексного благоустрою та озеленення території комплексу;
- покриття проїздів та автостоянки – асфальтобетон, тротуарів – тротуарна плитка;
- 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, під час проектування та будівництва об'єктів доцільно максимально повно використовувати сучасні високоефективні енергозберігаючі технології та матеріали, зокрема конструкції з мінімальним коефіцієнтом теплопровідності, сучасні альтернативні джерела енергії, інженерне обладнання з високим коефіцієнтом корисної дії тощо, які не справлятимуть негативний вплив на навколишнє природне середовище.

## **7. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ОРІЄНТОВНІ СУМАРНІ ОБСЯГИ СПОЖИВАННЯ ЕНЕРГОРЕСУРСІВ, ВОДИ ТОЩО, А ТАКОЖ ПРО НЕОБХІДНУ ІНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНУ ІНФРАСТРУКТУРУ ТА ПЛАН ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВІДПОВІДНИМИ РЕСУРСАМИ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ ІІІ «Хотин Invest»**

Індустріальний парк «Хотин Invest» планується створити шляхом формування єдиної облаштованої території площею – 13,7244 га для розміщення нових об'єктів у сфері промислового виробництва, логістики, харчової промисловості, супутнього сервісу.

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

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

Структура загальної площі ІІІ «Хотин Invest»:

Площа індустріального парку, га	Загальна площа вироб. приміщень/розмір ділянки	Загальна площа виробничих приміщень. га	Очікувана кількість робочих місць
13,7244	60%	8,23	850

Заплановано забезпечити комунальні послуги майбутніх об'єктів

КОНЦЕПЦІЯ  
ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ  
"ХОТИН INVEST"



**ШЛЯХОМ ПІДКЛЮЧЕННЯ ДО ОБ'ЄКТІВ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ:  
Потреба в газопостачанні**

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

Площа, га	8,23
Середнє питоме споживання газу для підприємств переробної промисловості, м <sup>3</sup> /год	80
Коефіцієнт корекції гнучкості	1,2
Приблизна очікувана потреба у газі, м <sup>3</sup> /рік	790,08

**Потреба в електроенергії**

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

Середнє питоме споживання електроенергії для підприємств переробної промисловості, кВт/год/га	120
Коефіцієнт корекції гнучкості	1,3
Загальна потреба в електроенергії МВт/год	2,14

**Потреба в водопостачанні:**

$Q = \text{площа (га)} * \text{середнє питоме споживання води (л/сек)} * \text{коефіцієнт корекції гнучкості}$

Площа, га	13,7244
Середнє питоме споживання води для підприємств переробної промисловості - 1 л/сек	1
Коефіцієнт корекції гнучкості	1,2
Загальна потреба у воді л/сек	16,47

**Потреба в водовідведенні:**

$Q = \text{площа (га)} * \text{середнє питоме значення водовідведення (л/сек)} * \text{коефіцієнт корекції гнучкості}$

Площа, га	13,7244
Середнє питоме значення водовідведення для підприємств переробної промисловості - 1 л/сек	1
Коефіцієнт корекції гнучкості	1,2
Загальна потреба у воді л/сек	16,47

КОНЦЕПЦІЯ  
ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ  
"ХОТИН INVEST"



Площа, га

13,7244

---

КОНЦЕПЦІЯ  
ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ  
"ХОТИН INVEST"



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

---

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

---

Часові рамки 2019-2020 роки

---

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

Електропостачання Проектування та прокладання ліній електропередач від трансформаторної підстанції ЗТП-249 до межі земельної ділянки, що знаходиться на відстані 130 метрів

---

Водопостачання Проектування та прокладання трубопроводів середнього діаметру умовного для об'єктів промисловості від діючого міського водопроводу до межі індустріального парку, що на відстані 250 метрів від східної межі земельної ділянки

---

**Етап 2.** Проектування та будівництво внутрішньо-майданчикових інженерних мереж відповідно до розміщення промислових підприємств та адміністративних приміщень

---

Часові рамки 2021-2025 роки (відповідно до етапності наповнення індустріального парку)

---

Газопостачання Проектування та прокладання газопроводів високого та середнього тиску відповідно до потреб учасників індустріального парку

---

Електропостачання Проектування та прокладання розподільчих ліній електропередачі від запроєктованої точки підключення до об'єктів промисловості відповідно до потреб та розміщення підприємств

---

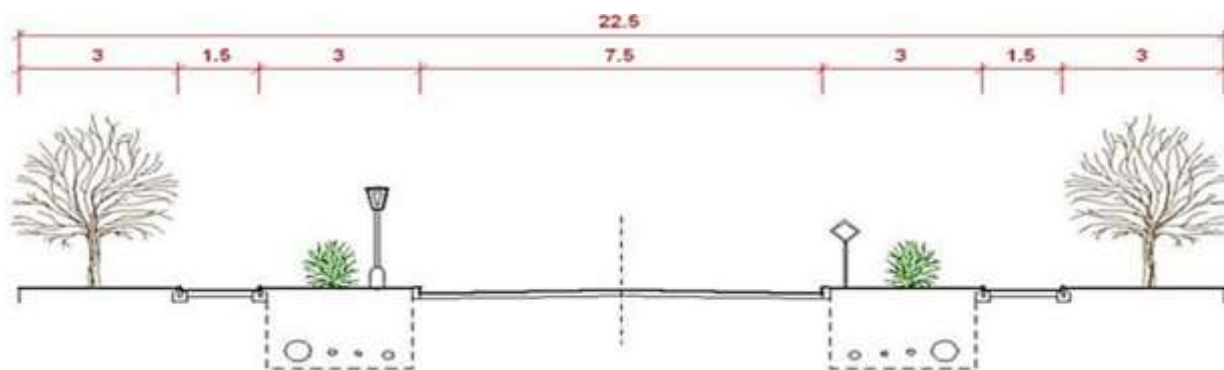
Водопостачання Проектування та прокладання трубопроводів середнього діаметру умовного для об'єктів промисловості від точки підключення на межі індустріального парку до об'єктів промисловості відповідно до потреб та розміщення підприємств

---

КОНЦЕПЦІЯ  
ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ  
"ХОТИН INVEST"



Розподіл території індустріального парку на окремі ділянки буде здійснено внутрішніми дорогами, по краях яких будуть прокладені необхідні



для функціонування парку всі інженерно-технічні комунікації, що дає можливість вільного підключення до них всіх підприємств. Дороги забезпечать логістичні потреби учасників. З метою забезпечення можливості відповідного обслуговування громадського простору індустріального парку пропонується наступна просторова конфігурація профілю:

*Рис. Просторова схема внутрішніх під'їзних доріг*

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.

## **8. ПЛАН РОЗВИТКУ ІІІ «Хотин Invest»**

Загальна площа території ІІІ «Хотин Invest» становитиме 13,7244 га. На території індустріального парку планується до 10 ділянок. Пріоритетними для розміщення галузями діяльності є підприємства з новітніми технологіями по виробництву харчових продуктів, напоїв, одягу, машинобудування, переробки сільськогосподарської продукції, а також об'єкти логістики, сервісного обслуговування тощо.

КОНЦЕПЦІЯ  
ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ  
"ХОТИН INVEST"



*Рис. Схема розташування виробничих майданчиків ІІ «Хотин Invest»*

Обрані пріоритетні напрямки діяльності дозволяють припустити, що в результаті розвитку ІІ «Хотин Invest» 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, оскільки це спричинить неузгодженість в освоєнні території, трасуванні доріг, проїздів та інженерних мереж.

Під час розробки зонування території парку враховуватиметься наступне:

- розміщення виробництва у відповідності до можливого екологічного впливу, з мінімізацією впливу на інші зони індустріального парку;
- розмір територій характерний для розміщення підприємств в пріоритетних, у відповідності до цієї концепції, галузей промисловості.

Містобудівна ємність 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.

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

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

КОНЦЕПЦІЯ  
ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ  
"ХОТИН INVEST"



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

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

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

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

Виробнича територія сектору:

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

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

*Часові рамки планування індустріального парку*

<b>Підготовчий етап</b>		<b>Вартість (млн.грн.)</b>
Підготовка земельпорядної документації	березень - липень 2021	Не потребує фінансування

КОНЦЕПЦІЯ  
ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ  
"ХОТИН INVEST"



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

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



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

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

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

### **Фінансові та матеріальні ресурси**

Фінансування заходів щодо створення та розвитку ІІІ «Хотин Invest» передбачається здійснювати за рахунок коштів бюджетів усіх рівнів, власних або запозичених коштів керуючої компанії, коштів суб'єктів господарювання – учасників індустріального парку, міжнародної технічної допомоги, інших джерел, не заборонених законодавством.

Оскільки початкові етапи створення ІІІ «Хотин Invest» потребують значних обсягів капіталовкладень у розвиток його території, як наприклад, проектування й отримання дозвільної документації на ведення виробництва, придбання обладнання та матеріалів, підключення до мереж енергопостачання та комунальних комунікацій, доцільно визначити оптимальну структуру співфінансування з бюджету регіону, держави, інвесторів.

При прогнозуванні інвестиційних витрат на освоєння території

ІІІ «Хотин Invest» використовуються попередньо визначені точки підключення до існуючих інженерних мереж м. Хотин.

Відповідно до статті 12 Закону України «Про індустріальні парки», 24-1 Бюджетного кодексу України кошти необхідні для створення індустріального парку планується залучати через Державний фонд регіонального розвитку. Також планується залучити кошти обласного бюджету. Частково фінансування заходів створення ІІІ «Хотин Invest» буде здійснено за рахунок коштів місцевого бюджету та коштів керуючої компанії.

КОНЦЕПЦІЯ  
ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ  
"ХОТИН INVEST"



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

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

### **Орієнтовна вартість внутрішньо-майданчикових робіт по секторах індустріального парку**

Вартість облаштування передбачається на основі середньостатистичного значення вартості облаштування індустріальних парків Східної Європи у розмірі 10 Євро за 1м<sup>2</sup> площі.

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

### **Трудові ресурси**

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

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

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

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



## 10. ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІП «Хотин Invest»

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

Ініціатор створення індустріального парку:

1. Затверджує концепцію;
2. Подає пакет документів на включення в Реєстр індустріальних парків;
3. Розробляє проектно-кошторисну документацію на будівництво інженерної інфраструктури та облаштування індустріального парку, залучення сторонніх організацій для будівництва інженерної інфраструктури та облаштування ІП «Хотин Invest»;
4. Організовує та проводить конкурс з вибору керуючої компанії індустріального парку;
5. Здійснює вибір керуючої компанії ІП «Хотин Invest»;
6. Співпрацює з керуючою компанією у напрямі цільового пошуку інвесторів, спільного впровадження соціальних проектів та висвітлення функціонування індустріального парку у ЗМІ;
7. Здійснює контроль за дотриманням керуючою компанією умов укладених договорів;
8. Організовує конференції та презентаційні заходи з метою популяризації індустріального парку та залучення інвесторів;
9. Здійснює організаційну та консультативну допомогу керуючій компанії та учасникам в процесі функціонування індустріального парку.

Керуюча компанія здійснює:

1. Адміністративну діяльність;
2. Юридичний супровід;
3. Організацію соціальної активності;
4. Обслуговування території, цехів, приміщень;
5. Управління земельними активами;
6. Залучення сторонніх організацій для проектування та будівництва інженерних мереж та об'єктів інфраструктури;
7. Експлуатація інженерних мереж;
8. Цільовий таргетинг на предмет залучення потенційних учасників індустріального парку;
9. Залучення сторонніх організацій для будівництва промислових



об'єктів

10. Надання логістичних рішень для учасників, залучення сторонніх логістичних компаній;

11. Здача в оренду та обслуговування адміністративних та офісних приміщень для учасників індустріального парку;

12. Обслуговування прилеглих до підприємств територій, підтримання в належному стані, здійснення благоустрою та озеленення;

13. Супровід під час організації та впровадження соціальних проєктів для населення учасниками індустріального парку;

14. Висвітлення діяльності керуючої компанії та діяльності учасників індустріального парку в ЗМІ;

15. Звітування перед ініціатором про результати функціонування індустріального парку.

Учасник здійснює:

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

## 11. ОЧІКУВАННЯ ТА РЕЗУЛЬТАТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

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

- економічна та соціальна складові
- фінансова складова
- інноваційна складова

### Обсяг залучених інвестицій

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



### **Соціальна складова, мале та середнє підприємництво**

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

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

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

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

### **Фінансова складова**

Фінансові показники функціонування індустріального парку:

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

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

### **Доходи від оренди землі**

Загальна нормативна оцінка земельної ділянки площею 15,0 га – 31,5 млн грн (відповідно до середніх норм).

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

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



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

Під час облаштування індустриального парку всі роботи будуть здійснюватися за рахунок підрядних робіт сторонніх організацій, тому імпорт обладнання чи матеріалів попередньо керуючою компанією чи ініціатором не передбачений.

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

### **Інноваційна складова**

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

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

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

### **Малі та середні підприємства**

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

В умовах сучасного соціально-економічного розвитку завдяки економіко-виробничим та соціально-економічним перевагам (гнучкості, динамізму, здібність оперативна створювати та впроваджувати нові технології) мале підприємництво забезпечує створення нових робочих місць



та надання послуг повсякденного попиту, насичує ринок споживчими товарами, що підвищує рівень життя населення.

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

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

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

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

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

## 12. ІНШІ ВІДОМОСТІ

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

Закону України «Про індустриальні парки»;

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

Закону України «Про інвестиційну діяльність»;

Закону України «Про інноваційну діяльність»;

Закону України «Про оренду землі»,

Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»,

Земельного Кодексу України;

Податкового Кодексу України;

Бюджетного Кодексу України;

КОНЦЕПЦІЯ  
ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ  
"ХОТИН INVEST"



Митного Кодексу України;  
та інших нормативно-правові актів, які регулюють питання господарської діяльності.

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

- заходи щодо охорони атмосферного повітря:
- здійснення контролю за обсягом та складом забруднюючих речовин, що викидаються в атмосферне повітря, ведення постійного обліку;
- впровадження газоочисних установок на підприємствах, що здійснюють викиди забруднюючих речовин;
- впровадження заходів по відведенню та зниженню рівнів виробничих та інших шумів
- заходи з охорони і раціонального використання водних ресурсів:
- будівництво споруд для очищення стічних вод;
- вдосконалення технологічних процесів виробництва та обладнання, створення оборотних систем виробничого водопостачання, впровадження замкненого циклу водокористування - багатократне використання води в одному й тому ж виробничому процесі без скидання у природні водні об'єкти стічних вод;
- застосування систем уловлювання та утилізації відходів паливно-мастильних матеріалів та олій.
- заходи щодо запобігання або зменшення утворення відходів та екологічно безпечного поводження з ними:
- впровадження маловідходних технологій;
- розроблення та впровадження науково обґрунтованих нормативів на одиницю продукції (сировини та енергії);
- розроблення та впровадження системи поводження з пакувальними матеріалами і тарою; системи збирання, видалення, знешкодження та утилізації відпрацьованих мастил (олив); системи збирання заготівлі та утилізації непридатних до використання транспортних засобів; системи збирання та утилізації електричного та електронного обладнання;
- зберігання та видалення відходів здійснювати відповідно до вимог екологічної безпеки та способами, що забезпечують максимальне використання відходів чи їх передачу іншим споживачам (за винятком захоронення);
- проведення заходів спрямованих на запобігання забрудненню навколишнього природного середовища небезпечними відходами; мати



ліцензію на здійснення операцій у сфері поводження з небезпечними відходами або передавати їх суб'єктам господарювання, які мають такі ліцензії.

- заходи з охорони і раціонального використання земель;
- створення захисних зелених зон;
- будівництво та реконструкція протиерозійних, гідротехнічних, проти карстових споруд.

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

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

Виробнича діяльність не вплине на ландшафт, флору та фауну прилеглих територій, територія не відзначається наявністю ореолів розповсюдження цінних видів тварин, функціонування промислових підприємств не призведе до погіршення умов існування та міграції тварин.

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

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

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

## **ВИСНОВКИ:**

КОНЦЕПЦІЯ  
ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ  
"ХОТИН INVEST"



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

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

**Секретар міської ради**

**Сергій ЯКУБА**