Додаток
до рішення міської ради
___вересня 3023 року
№____

Концепція індустріального парку «Дубно»

м. Дубно 2023р.

ЗМІСТ

ВСТУП……...3
1. НАЗВА ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ……..4
2. ІНІЦІАТОР СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ……..4
3. МЕТА, ЗАВДАННЯ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ……5
4. МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ТА РОЗМІР ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ……7
4.1 Коротка характеристика міста ……7
4.2 Природні умови та інженерно-будівельна оцінка території……..…12
4.3 Економічний потенціал міста……16
4.4 Розташування пропонованої ділянки……17
5. ТЕРМІН СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ……..24
6. ВИМОГИ ДО УЧАСНИКІВ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ……26
7. ОРІЄНТОВНІ СУМАРНІ ОБСЯГИ СПОЖИВАННЯ ЕНЕРГОРЕСУРСІВ ТА ВОДИ..26
8. ПЛАН РОЗВИТКУ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ……29
8.1 В просторовому вимірі……..…30
8.2 Розподіл території парку на земельні ділянки і розміщення на них інформаційного центру та виробничих об’єктів……31
8.3 Розподіл території на ділянки……33
9. ОРІЄНТОВНІ РЕСУРСИ (ФІНАНСОВІ, МАТЕРІАЛЬНІ, ТЕХНІЧНІ, ТРУДОВІ, ПРИРОДНІ ТОЩО) НЕОБХІДНІ ДЛЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ ПАРКУ, ОЧІКУВАНІ ДЖЕРЕЛА ЇХ ЗАЛУЧЕННЯ……...33
9.1 Трудові ресурси…….....33
9.2 Експорт продукції……36
9.3 Залучення інвестицій……38
9.4 Фінансування індустріального парку……..…..41
10. ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ ……..…43
11.ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ ……...45
11.1 Загальні тенденції……..…46
11.2 Створення нових робочих місць……46
11.3 Фінансовий план індустріального парку «Дубно»…….. 47
11.3.1. Прогноз економічного та соціального ефекту від реалізації проекту…….....47
11.4 Розвиток малого і середнього бізнесу……..55
11.5 SWOT-аналіз Індустріального парку “Дубно”……..……..57
12. ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЕКОЛОГІЧНОЇ БЕЗПЕКИ ТА ЗАХИСТУ НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА В ПРОЦЕСІ ОБЛАШТУВАННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ……..…..60
10.1 Заходи щодо охорони атмосферного повітря ……..60
10.2 Заходи щодо охорони водних ресурсів ……..60
10.3 Заходи щодо охорони та радіаційного використання земельних та рослинних ресурсів. Утилізація відходів…...……60
ДОДАТОК1……61

ВСТУП

Концепція індустріального парку «Дубно» розроблена відповідно до Закону України «Про індустріальні парки», постанови Кабінету Міністрів України від 16 січня 2013 р. № 216 «Про затвердження Порядку прийняття рішення про включення індустріального (промислового) парку до Реєстру індустріальних (промислових) парків», розпорядження Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2006 р. № 447-р «Про схвалення Концепції створення індустріальних (промислових) парків», Стратегії розвитку міста Дубно до 2053 року, затвердженої рішенням сесії Дубенської міської ради №2900 від 9.06.2023 року. Концепція розроблена з метою визначення засад створення та розвитку індустріального парку на території міста Дубно. Одним з основних пріоритетів розробки Концепції є забезпечення нових можливостей для розвитку промисловості, зміцнення співпраці між підприємствами, інвесторами, міською радою та іншими зацікавленими сторонами

Індустріальні парки можуть запропонувати бізнесу те, що найбільше потрібно – ділянки, приміщення придатні до експлуатації, ресурсоефективну та надійну інфраструктуру інженерних мереж, доступ до кваліфікованих працівників, освітніх установ та супутніх послуг, що дозволяє інвестору зосередитись на основному бізнесі: виробництві товарів, які відповідають національним та міжнародним стандартам якості, користуються попитом на відповідних ринках, вдосконаленні навичок своїх працівників.

Світовий досвід демонструє, що індустріальні парки – це перевірений часом та міжнародним досвідом механізм індустріалізації економіки, модернізації промисловості шляхом впровадження підходів ресурсоефективності та циркулярної економіки, залучення інвестицій, збільшення зайнятості населення та забезпечення збалансованого регіонального та місцевого розвитку.

Розвиток індустріальних парків дозволяє економічно, екологічно та естетично структурувати населені пункти, «очистивши» міста від промислового виробництва. В останнє десятиліття існує тенденція до розширення середньої площі індустріальних парків, що пов’язано з бажанням сконцентрувати в них як новостворені підприємства, так і діючі промислові підприємства (фактично, винести їх за територію населеного пункту). Концентрація промислового виробництва на обмежених площах за межами житлових, історико-культурних та рекреаційних територій не лише робить економіку громади більш ефективною через зниження транзакційних витрат, але й дозволяє покращити якість життя та екологічний стан у відповідному населеному пункті. Уже зараз в багатьох європейських містах вся місцева промисловість концентрується виключно в межах індустріального парку. Для України, міста якої представляють конгломерат з житлових масивів та екологічно шкідливих підприємств, даний аспект є вкрай

важливим.

Правове регулювання створення і функціонування індустріальних парків здійснюється відповідно до таких нормативно-правових актів:

- Закон України «Про індустріальні парки»,
- Закон України «Про інвестиційну діяльність»,
- Закон України «Про інноваційну діяльність»,
- Закон України «Про оренду землі»,
- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»,
- Земельний Кодекс,
- Податковий Кодекс.

В основу концепції індустріального парку покладено результати аналітичних досліджень та розрахунки, проведені за оприлюдненими статистичними даними, прогнозні показники та нормативні документи, такі як будівельні норми та правила, нормативи проектування промислових підприємств, технічна документація постачальників ключових ресурсів.

Варто зазначити, що створення та розвиток індустріального парку в м. Дубно дозволить вирішити актуальні для міста проблеми та забезпечить високий рівень сталого розвитку.

1. НАЗВА ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

З огляду на місце розміщення земельної ділянки для індустріального парку пропонується назва «Дубно».

2. ІНІЦІАТОР СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Відповідно до чинного законодавства України, а саме п. 4 ч. 1 ст. 1 та ст. 5 Закону України “Про індустріальні парки”, ст. 26 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні” та ст. 66 Земельного кодексу України, в якості ініціатора створення індустріального парку можуть виступати орган державної влади, орган місцевого самоврядування, який згідно з Конституцією України здійснює право власника на землю від імені Українського народу і відповідно до закону наділений повноваженнями розпорядження землею, а також юридична або фізична особа - власник чи орендар земельної ділянки, яка може бути використана та пропонується ним для створення індустріального парку.

З огляду на зазначене, ініціатором створення індустріального парку “Дубно” є Дубенська міська рада.

Відомості про ініціатора створення індустріального парку.

Символіка міста Дубно – Герб та Прапор міста:

Ініціатор створення, керівництво	
Міський голова:	Антонюк Василь Михайлович
Адреса:	35600 Україна Рівненська область, місто Дубно, вул. Замкова,4
Телефон:	+38 (03656) 3-22-00 - приймальна міського голови
e-mail:	rada@dubno-adm.rv.ua

3. МЕТА, ЗАВДАННЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Відповідно до Закону України «Про індустріальні парки» індустріальний парк – визначена ініціатором створення індустріального парку відповідно до містобудівної документації облаштована відповідною інфраструктурою територія, у межах якої учасники індустріального парку можуть здійснювати господарську діяльність у сфері переробної промисловості, переробки промислових та/або побутових відходів (крім захоронення відходів), а також науково-технічну діяльність, діяльність у сфері інформації і телекомунікацій.

При цьому, земельна ділянка, використання якої планується для створення та функціонування індустріального парку, може розташовуватися у межах або за межами населених пунктів і повинна відповідати таким вимогам:

1) належати до земель промисловості;

2) бути придатною для промислового використання.

Основною метою стратегії розвитку м. Дубно є створення міста, де гармонійно поєднуються інноваційна високотехнологічна промисловість, висока якість життя та безпечне довкілля.

Метою створення індустріального парку є забезпечення економічного розвитку та підвищення конкурентоспроможності регіону, активізація

інноваційно-інвестиційної діяльності, створення нових робочих місць, розвиток сучасної наукової, виробничої та ринкової інфраструктури.

На сьогодні існує проблема обмеженості інвестиційних ресурсів, яка стримує розвиток економіки області, уповільнює процес створення нових виробничих потужностей, знижує потенційну конкурентоспроможність регіону.

В цих умовах створення індустріальних парків – це перевірений часом та міжнародним досвідом дієвий механізм індустріалізації економіки, залучення інвестицій, збільшення зайнятості населення, забезпечення збалансованого регіонального розвитку, впровадження новітніх технологій у промисловому виробництві, підтримки місцевих виробників, сприяння малому та середньому підприємництву тощо.

Покращення рівня життя мешканців будь-якого міста можливе за умови стабільного зростання міської економіки. Тільки економічне зростання призведе до зростання доходів і жителів міста, і міського бюджету.

Для врахування інтересів всіх ключових зацікавлених груп в процесі визначення мети створення індустріального парку необхідно збалансувати інтереси ключових зацікавлених груп (органи місцевого самоврядування, держава, компанії виробники – потенційні учасники парку, інвестори, фінансові інституції, девелопери, інші суб’єкти, що виступають у ролі керуючих компаній). Таким чином, мету створення індустріального парку можна визначити наступним чином:

Забезпечення сталого економічного розвитку міста Дубно шляхом формування єдиної території з облаштованою інфраструктурою для розміщення нових об'єктів промисловості, інноваційної сфери, логістики і супутніх послуг, спрямованих на забезпечення економічного зростання, створення сприятливих умов для залучення інвестицій в економіку міста, підвищення конкурентоспроможності регіону, збільшення надходжень до міського бюджету та Державного бюджету України, а також активізації інвестиційної діяльності як в місті, так і в регіоні.

Створення індустріального парку в м. Дубно має також вирішити наступні завдання:

1. Реалізація та розвиток економічного потенціалу міста шляхом створення нових підприємств в різних сферах діяльності;
2. Підвищення інвестиційної привабливості та залучення додаткових інвестицій;
3. Підвищення рівня ділової активності в місті та розвиток малого і середнього підприємництва;
4. Підвищення рівня життя та добробуту мешканців міста шляхом створення нових робочих місць та зменшення рівня безробіття, підвищення показника середньої заробітної плати в регіоні;

5. Зростання надходжень до бюджетів усіх рівнів, включаючи надходження від сплати орендної плати за користування земельною ділянкою, в межах якої буде розміщено індустріальний парк;

6. Створення сучасних, екологічно чистих промислових підприємств;

7. Зниження показників трудової міграції населення міста;

8. Впровадження новітніх інноваційних рішень у виробництві продукції;

9. Впровадження енергозберігаючих технологій;

10. Насичення ринку конкурентоспроможною продукцією вітчизняного виробництва;

11. Збільшення експортного потенціалу місцевих підприємств.

Базові принципи, які покладено в основу створення та функціонування індустріального парку:

- раціональність та ефективність використання існуючого потенціалу міста, включаючи природні, економічні та людські ресурси;
- системність в процесі створення єдиного комплексу комунікацій, інфраструктури та послуг, необхідних для реалізації діяльності учасниками індустріального парку;
- партнерство приватних інвесторів та держави в процесі розбудови інфраструктури індустріального парку;
- конкуренція та прозорість в процесі обрання управляючої компанії;
- рівність та недискримінаційне ставлення до резидентів парку, незалежно від обсягу інвестицій і країни походження;
- самостійність діяльності резидентів індустріального парку;
- дотримання принципів соціального партнерства;
- екологічність виробничо-господарської діяльності учасників індустріального парку;
- стимулювання створення нових робочих місць та залучення інвестицій на всіх рівнях.

В процесі підготовки цієї концепції було визначено функціональне призначення індустріального парку як набір наступних пріоритетних напрямків діяльності учасників парку:

- Діяльність у сфері інформації;
- Виробництво борошномельно-крупяної продукції;
- Виробництво будівельних матеріалів (газобетонні блоки);
- Виробництво з/б будівельних матеріалів.

Важливо зазначити, що перелік галузей може бути розширений та/або належним чином скоригований, відповідно до актуальних потреб громади та об’єктивних умов ринку, а також рівня попиту на продукцію.

Особлива увага приділяється також екологічним засадам створення

індустріального парку, що унеможливлює розміщення в рамках індустріального парку підприємств, які не відповідають законодавчо встановленим вимогам.

4. МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ТА РОЗМІР ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

4.1 Коротка характеристика міста

Ця концепція описує створення індустріального парку на території м. Дубно Рівненської області.

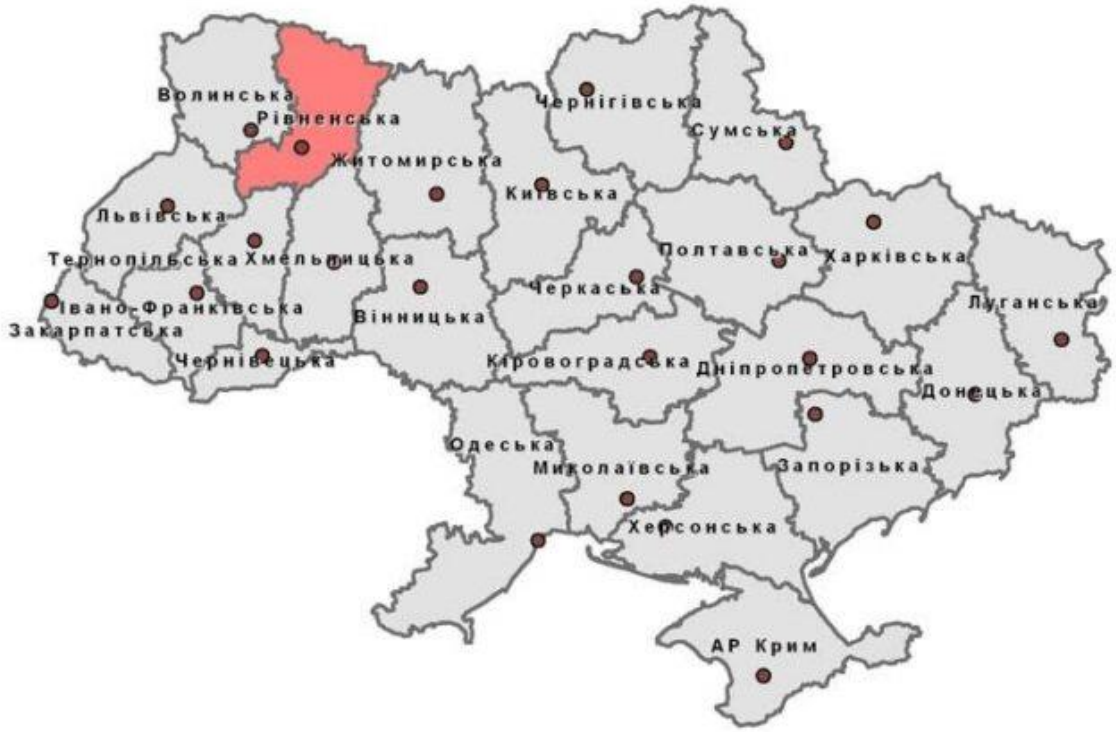


Рис. 4.1 Рівненська область

Рівненська область розташована в північно-західній частині України й займає територію 20,1 тис. км². Протяжність області з півночі на південь 215 км, а із заходу на схід — 186 км. Межує на півночі з Берестейською та Гомельською областями Білорусі, на сході з Житомирською, на південному сході з Хмельницькою, на півдні з Тернопільською, на південному заході із Львівською, на заході з Волинською областями.

Обласний центр – м. Рівне.

Рис. 4.2 Рівненська область, районні центри

До складу Рівненської області входить чотири райони: Рівненський, Вараський, Дубенський і Сарненський.

Дубно – місто обласного значення Рівненської області, адміністративний центр однойменного району. Місто розташоване у південно-західній частині Рівненської області на Волинсько-Подільській височині на висоті 202 м над рівнем моря. Через місто протікає річка Іква (басейн Дніпра). Кількість населення станом на 2020 р. склала 37, 464 тис. осіб. Щільність населення міста становить 1409 осіб/км².

Дубно - місто обласного значення, віднесене до категорії малих міст, адміністративний центр Дубенського району. Згідно Генеральної Схеми планування території України м. Дубно розглядається як місто-центр туризму (розвиток переважно туристичної функції і забезпеченням збереження об'єктів культурної спадщини, захисту традиційного характеру середовища, обмеженням господарської діяльності на території історичних ареалів) та місто-промисловий вузол. Належить до історичних населених місць.

Дубно – одне з найцікавіших поселень на Західній Україні. В усі історичні часи місто Дубно перебувало на перехрестях історичних шляхів, завжди було центром духовного життя краю, виблискувало куполами храмів і славилося своїми монастирями. Жодна значна подія, яка торкалася Східної Європи, не оминала міста.

Перша письмова згадка про Дубно від 1100 року є в Іпатіївському літописі. Місто засноване й розбудоване князями Острозькими – можновладними і

впливовими особами на політичній арені Європи XV–XVII ст. У XVIII ст. місто набуло високого економічного й культурного піднесення завдяки знаменитим Дубенським контрактам, перенесеним сюди зі Львова 1774 року.

Дубно має багату історичну спадщину. Тут створено Державний історико-культурний заповідник, до якого увійшли такі пам'ятки історії, культури та архітектури, як:

- Дубенський Замок XV ст.;
- Луцька брама XVI ст.;
- колишні монастир і костел бернардинів XVII ст.;
- синагога XVI ст.;
- Спасо-Преображенська церква 1643 р.;
- Свято-Юріївська церква XVII ст.;
- монастир кармеліток 1660 р.;
- Іллінський собор 1908 р.;
- численні світські будівлі XVIII–XIX століть.

Сильною стороною міста є його географічне розташування – на перетині автошляхів європейського значення Е40 і Е85.

Населення міста – 37, 464 тис. осіб, на 45,1% складається з чоловіків та на 54,9% – з жінок. Кількість працездатного населення – 22,4 тис. осіб (58,8% від всього населення). Рівень зареєстрованого безробіття – 3,4% до населення працездатного віку.

Містами-партнерами є: Гіжицько, Соколов-Подляский, Червйонка-Лещини (Польща), Рокишкіс (Литва), Унічов (Чехія), Бєлоградчик (Болгарія).

Місто є підписантом Угоди мерів (з липня 2013 року) – європейської ініціативи щодо поліпшення глобальної екології шляхом зменшення викидів парникових газів в атмосферу.

Генеральний план міста розроблено державним підприємством "Український державний науково-дослідний інститут проектування міст "Діпромісто" ім. Ю.М.Білоконя та затверджено міською радою у 2015 році.

Згідно форми звітності 6-зем загальна площа земель м. Дубно становить 2704,0га.

Житлова забудова складає 27,6% від території міста. Найзначніший відсоток складають території сільськогосподарського призначення (37,4%), території транспортної інфраструктури (9,8%) та виробнича територія (8,6 %).

В таблиці 4.1, наведено сучасне використання території.

Використання території м. Дубно

Таблиця 4.1

Показники	га	%
1. Житлова забудова, всього, у тому числі:	745,6	27,6
- багатоквартирна	29,4	1,1
- садибна	716,2	26,5
2. Громадська забудова	171,4	6,3
3.Виробнича територія	231,7	8,6
4.Комунальна та складська забудова	87,1	3,2
5.Території транспортної інфраструктури, всього, у тому числі:	265,9	9,8
- вулично - дорожньої мережі	231,9	8,5
- зовнішнього транспорту	34,0	1,3
6. Ландшафно-рекреаційні та озеленені території, всього, у тому числі:	47,6	1,8
- загального користування	29,2	1,1
- лісів	18,4	0,7
7. Території сільськогосподарського призначення	1004,6	37,2
8. Території спецпризначення	71,0	2,6
10. Водні поверхні	53,3	2,0
11. Болота	5,4	0,2
12. Інші території	20,4	0,7
Територія в межах населеного пункту	**2704,0**	**100,0**

Місто Дубно має вигідне географічне розташування. Відстань до м. Києва – 370 км. (час доїзду – 4 год. 30 хв.), обласного центру – м. Рівного – 45 км. (35 хв.).

Відстань (км.) та час доїзду (год., хв.) до кордонів з:

- Польщею (Устилуг, Волинська обл.) – 143 (2 год.);
- Білорусією (Дольськ, Волинська обл.) – 204 (2 год. 20 хв.);
- Молдовою (Мамалига, Чернівецька обл.) – 305 (4 год. 45 хв.);
- Румунією (Порубне, Чернівецька обл.) – 316 (4 год. 40 хв.);
- Словаччиною (Малий Березний, Закарпатська обл.) – 377 (5 год. 30 хв.);
- Угорщиною (Чоп, Закарпатська обл.) – 442 (5 год. 40 хв.);
- Російською Федерацією (Сеньківка, Чернігівська обл.) – 596 (7 год. 30 хв.).

Місто перетинають 2 міжнародні автомагістралі:

- Е40 – з початком у французькому Кале та закінченням – у казахському Ріддері загальною протяжністю 8500 км;
- Е85 – з початком в литовській Клайпеді та закінченням – у грецькому Александруполісі загальною протяжністю 2300 км.

На відстані 37 км від міста по міжнародній автомагістралі Е40 Київ–Варшава–Чоп розташований міжнародний аеропорт “Рівне” (с. Велика Омеляна,

Рівненський район). Час доїзду до аеропорту – 25 хв. Відстань від аеропорту до залізничної колії – 8 км.; до м. Рівного – 8 км.

Місто перетинає залізнична вантажно-пасажирська лінія “Здолбунів–Красне”. На території міста послуги залізничного транспорту надає "Львівська дирекція залізничних перевезень" Державного територіально-галузевого об’єднання «Львівська залізниця». У місті діє залізнична станція “Дубно”, що має дві платформи та сім колій. Відстань (км.) по залізничних шляхах до: м. Києва – 442; м. Рівного – 53; м. Львова – 152.

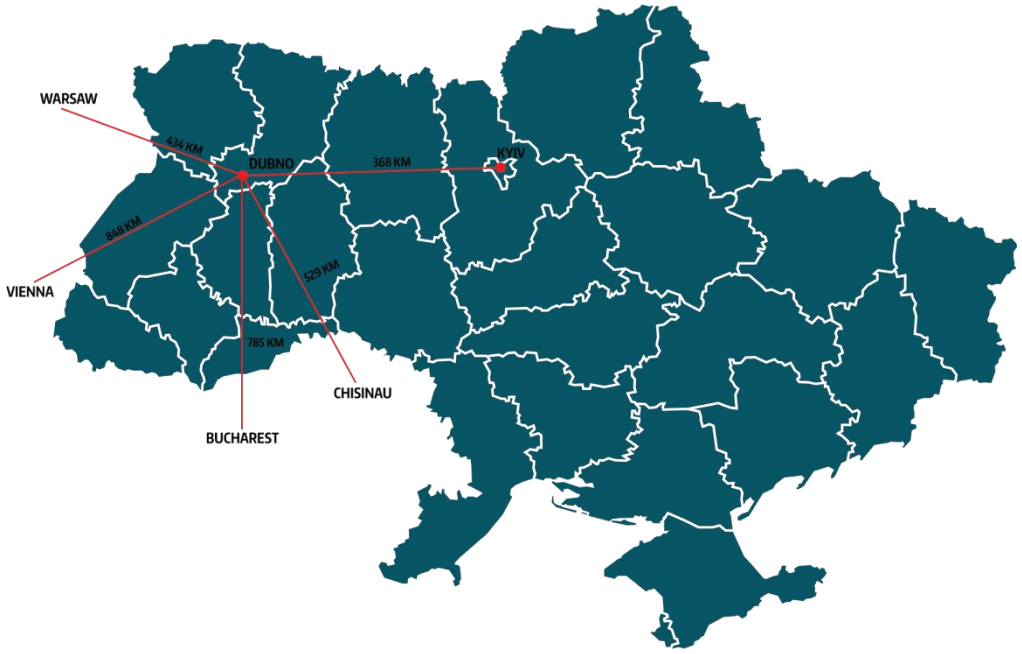


Рис. 4.3 Розташування міста

4.2 Природні умови та інженерно-будівельна оцінка території

За фізико-географічним районуванням м. Дубно розташоване в лісостеповій зоні, в південній частині Волинської височини.

Рельєф території горбистий з вирівняними схилами.

Абсолютні відмітки поверхні змінюються від 187 м, в долині р. Іква, до 267 м, на вододілі (північно-західна частина міста). Загальний ухил поверхні спостерігається в північному напрямку.

Клімат

Територія, яка розглядається, розташована в регіоні північної лісостепової зони з помірно-континентальним кліматом з характерним помірно-теплим і вологим літом, м’якою з частими відлигами зимою.

Нижче наведені необхідні (згідно ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія») для врахування при будівництві основні метеорологічні показники (за середньорічними даними багаторічних спостережень на МС Дубно, Рівне).

Таблиця 4.2.1

Метеопоказники	*Цифрові величини*
Т° сер. повітря, С°	7,3 °
Т° абс. макс. повітря, С°	38°
Т° абс. мін. повітря, С°	-34°
Тривалість опалювального періоду, середня його Т°, С°	188діб, мінус 0,2°
Глибина промерзання ґрунтів, сер./макс.	0,56-0,82 см
Відносна вологість	79 %
Опади, мм	519 мм із них 387 мм – в теплий період
Висота снігового покриву, см: середня максимальна	14 см 51 см
Тривалість безморозного періоду: середня найбільша найменша	151 день 178 днів 104 дні
Швидкість вітру	3,5 м/с
Максимальні швидкості вітру, можливі: щорічно 1 раз за 5-10 років - / - 15-20 років	 20 м/с 23-24 м/с 25м/с
Середня повторюваність штилів	11 %
Домінуючі напрямки вітру та їх повторюваність	ПнЗх – 17,6% Пд– 17,5% Зх – 16,4 %
Повторюваність (середня /найбільша кількість днів за рік): туманів заметілей гроз граду пилових бур	 29/42 15/36 29/44 2/5 0,8/8
Період стійкого снігового покриву	з 29.12 по 8.03

На основі комплексного аналізу кліматичних параметрів та згідно архітектурно- будівельного кліматичного районування території України (ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія») територія міста віднесена до І архітектурно-будівельного району (Північно-Західний).

Гідрогеологічні умови та особливості водозабезпечення території

За гідрогеологічним районуванням територія знаходиться в межах Волино-Подільського артезіанського басейну.

Підземні водоносні горизонти підпорядковані геологічній будові території.

Найбільш придатними для забезпечення централізованого водопостачання м.Дубно є підземні води верхньокрейдяного та силурійського водоносних горизонтів (на окремих ділянках вони мають гідравлічний взаємозв'язок), в зоні яких розвідана Дубенська ділянка родовища підземних вод.

Затверджені запаси підземних вод задовольняють потребу міста у воді.

Якість питних вод відповідає санітарним нормам ДСанПіН 22.4-171-10 «Гігієнічні вимоги до води питної, призначеної для споживання людиною».

Гідрографічна мережа району належить до басейну р. Прип'ять (густота 0,3/км^2).

Місто розташоване на обох берегах р. Іква (згідно ВКУ відноситься до середніх річок), правої притоки р. Стир.

Річка (протяжністю у межах міста 7,5 км.) перетинає місто в напрямку з південного заходу на північний схід, поділяючи його територію на правобережну і лівобережну. Ширина русла 10-30 м, глибина 1-1,5м, інколи до 3 м. Долина річки широка, 1-3 км, заплава заболочена і заторфована.

Замерзає річка в першій декаді грудня, товщина льодового покриву 12-30 см (найбільша 55 см); звільняється від льоду в кінці березня.

Гідрологічний режим річки має виражену весняну повінь та низьку межень, що порушується проходженням паводків. Розподіл стоку наступний: 35-40% - припадає на весну, 50-60% - на літньо-осінній період, 10% - на зиму.

У 2010 році ДП проектно-вишукувальний інститут «Рівнедіпроводгосп» розробив проект «Визначення зон можливого затоплення повеневими і паводковими водами р. Іква у м. Дубно Рівненської області». Згідно розрахунків визначена відмітка рівня 1% забезпеченості в межах міста становить 193,7-193,8 м.

В зону затоплення попадають мікрорайони «Кемпа», «Садова», «Підборці», зокрема вулиці: Д.Нечая, Ш.Алейхема, Леонтовича, Шекспіра, С.Бандери, Менделєєва, І.Крип'якевича, Гайдара, Сахарова, Цегельна, Берестецька, Костомарова, Гонти, Підборці, Я.Купала, С.Петлюри, Наливайка, Спасівська, Стуса, І.Франка, пров. І.Франка, вул. Меліоративна, Садова, О. Теліги. При цьому можуть бути затоплеими 128 житлових будинків.

В результаті швидкого танення снігу можливе переповнення талими водами русла р. Іква, ставків-відстійників, каналізаційних очисних споруд.

До загальної мережі водних поверхонь додаються меліоративно-дренажні водотоки – відкриті осушувальні канали, колекторно-дренажна мережа.

Ґрунтовий покрив

Ґрунтовий покрив території міста різноманітний.

Домінуюча роль належить гідроморфним різновидам – болотним, торфувато- та торфово-болотним з ділянками торфовищ, дерново-підзолистим, дерновим оглеєним, лучним, чорноземно-лучним ґрунтам, які покривають заплаву та

долину річки. Серед них найбільші площі займають торфово-болотні ґрунти та торфовища. Вони малородючі, утворились на водно-льодовикових відкладах, бідні на поживні речовини.

На підвищених водороздільних ділянках сформувались більш родючі сірі, темно- сірі, чорноземи опідзолені та чорноземи неглибокі слабогумусовані. Ділянка найбільш родючих ґрунтів, чорноземів глибоких на лесових породах, сформувалась на сході міста (район консервного заводу).

Згідно даних нормативної грошової оцінки земель (Рівненський НДПІ землеустрою, 2011р.) бонітети агровиробничих груп ґрунтів в залежності від структури земельних угідь в межах міста становлять (в балах) по: ріллі – 4-65, багаторічних насадженнях – 3-67, сіножатях – 9-65, пасовищах – 7-86.

В цілому ґрунти придатні для озеленення території зональною рослинністю, характерною для лісостепової зони України.

За результатами агрохімічної паспортизації земель в районі необхідними заходами з покращення якості ґрунтів є внесення мінеральних і органічних добрив та вапнування кислих ґрунтів.

Інженерно-геологічні умови освоєння території

Ґрунтові умови території міста переважно сприятливі, оскільки ґрунти представлені здебільшого піщано-суглинковими різновидами, лесовидними суглинками з найбільш ймовірним розвитком ґрунтових умов І типу за просадністю та непросадними ґрунтами в долині річки (Інженерно- геологічна карта УРСР).

В результаті територія міста характеризується неоднорідними умовами освоєння і потребує при містобудівному освоєнні проведення інженерно-планувальних заходів різного ступеня складності (біля 50% території).

Половина території має сприятливі для забудови умови. Це відносно пологі здреновані території з низьким рівнем залягання ґрунтових вод (глибше 2,5-3,0м), які практично не потребують інженерної підготовки.

Інші території - це затоплювана паводковими водами заплава р. Іква з локальними заболоченими ділянками (переважно з рівнем ґрунтових вод вище 0,5 м, в межах міста площа відкритих заболочених земель – всі відносяться до низинних боліт - становить 5,4га).

В сейсмічному відношенні (ДБН В.1.1 – 12:2014 ”Будівництво в сейсмічних районах України”) відповідно карти „А” для проектування та будівництва об’єктів і будівель масового громадського, промислового призначення, різних житлових об’єктів в міській та сільській місцевості територія м. Дубно *відноситься до несейсмічної зони* (5 балів).

Згідно карт „В” для проектування та будівництва об’єктів і будівель підвищеного рівня відповідальності, що мають коефіцієнт надійності не менш 1,1 у відповідності з ГОСТ 27751-88, пошкодження або руйнування яких під впливом

землетрусу може призвести до надзвичайних ситуацій регіонального рівня, територія м. Дубно *відноситься до несейсмічної зони* (5 балів).

Згідно карти „С" для особливо відповідальних об'єктів і споруд, що мають коефіцієнт надійності за відповідальністю не менш ніж 1,2 у відповідності з ГОСТ 27751-88, пошкодження або руйнування яких під впливом землетрусу може призвести до надзвичайних ситуацій державного рівня, територія населеного пункту відноситься до *сейсмічних зон* (6 балів відповідно).

4.3 Економічний потенціал міста

Промисловість міста представлена одним великим підприємством з виробництва сирів, 13 середніми підприємствами (харчової, деревообробної, хімічної, текстильної, металургійної галузей промисловості та обробки листового скла) та 159 різнопрофільними малими підприємствами. Галузева орієнтація промислового сектору міста – харчова, оскільки 93,5% всієї виробленої містом продукції – продукти харчування.

Провідними підприємствами є:

– **ПАТ «Дубномолоко»** – сири тверді та плавлені (вул. Грушевського, 117а, +380(3656)30002, http://www.komo.ua, com35@komo.ua);

– **ТОВ «Компанія «Зевс ЛТД»** – м'ясні продукти: напівфабрикати, м'ясні субпродукти, ковбаси і копченості тощо (вул. К. Савури, 6, +380(3656)34112, +380(3656)34114, +380673630996, sekretar.zevs@gmail.com);

– **ПП «Аметист Плюс»** – кондитерські вироби (вул. Семидубська, 85, +380673602332, http://chocco-via.com.ua, ametystplusdubno@gmail.com);

– **ТОВ «ДН «Класик»** – кондитерські вироби (вул. Семидубська, 89, +380673011811, maria.biz.ua, hr@maria.biz.ua, maria.dubno@gmail.com);

– **ТОВ «Дубенський консервний завод»** – виробництво консерв: овочевих, грибних, м'ясних, рибних, соків та напоїв, меду (вул. Мирогощанська, 64, +380(3656)45899, 45999, https://dubenskiykonservniy-zavod.business-guide.com.ua, ats_dubno@ukr.net);

– **ТОВ «Дубнобудматеріали»** – просочування деревини, залізобетонні вироби (вул. Залізнична, 4, +380(95)3101873);

– **ТОВ «ЛМЗ «Ісполін»** – чавунне лиття, металовироби (вул. Грушевського, 134, +380(3656)44895, 45394, info@ispolin.com.ua);

– **ПАТ «Дубенський завод ГТВ»** – гумові та гумовотехнічні вироби (вул. Млинівська, 69, +380(66)2222300, http://drti.net.ua, manager1@drti.net.ua);

– **ТОВ «Веснянка-Д»** – виробництво з трикотажних тканин (вул. Грушевського, 110а, +380(99)9154511, http://vesnanka.org.ua, vesnyanka56@gmail.com);

– **ДП «Орнамент»** – виробництво трикотажних виробів (вул. Замкова, 51, +380(3656)43557);

– **ТОВ «Склоресурс»** – формування та обробка листового скла (вул. Семидубська, 61, +380(44)3550599, http://skloresurs.com, office@skloresurs.com.ua).

У місті Дубно 257 об'єктів торгівлі, з них 113 продовольчих, 132

промислових магазинів та 12 – з одночасною реалізацією продовольчих та непродовольчих товарів.

Мережа побутових підприємств м. Дубно нараховує 51 одиницю. Серед побутових послуг першої необхідності у місті надаються перукарські послуги (22 об'єкти), фото послуги (4 об'єкти), послуги з ремонту та обслуговування електронної техніки (2 об'єкти), послуги з виготовлення та ремонту одягу (5 об'єктів), ремонту взуття (4 об'єкти) та інші (14 об'єктів).

Високий ступінь зношеності основних фондів у промисловості *(від 40% до 90%)* призводить до зниження конкурентоспроможності продукції на внутрішньому та зовнішньому ринках. Водночас, на території м. Дубно залишаються незадіяними площі, що можуть бути потенційним резервом для нарощування промислового потенціалу міста.

4.4 Розташування пропонованої земельної ділянки

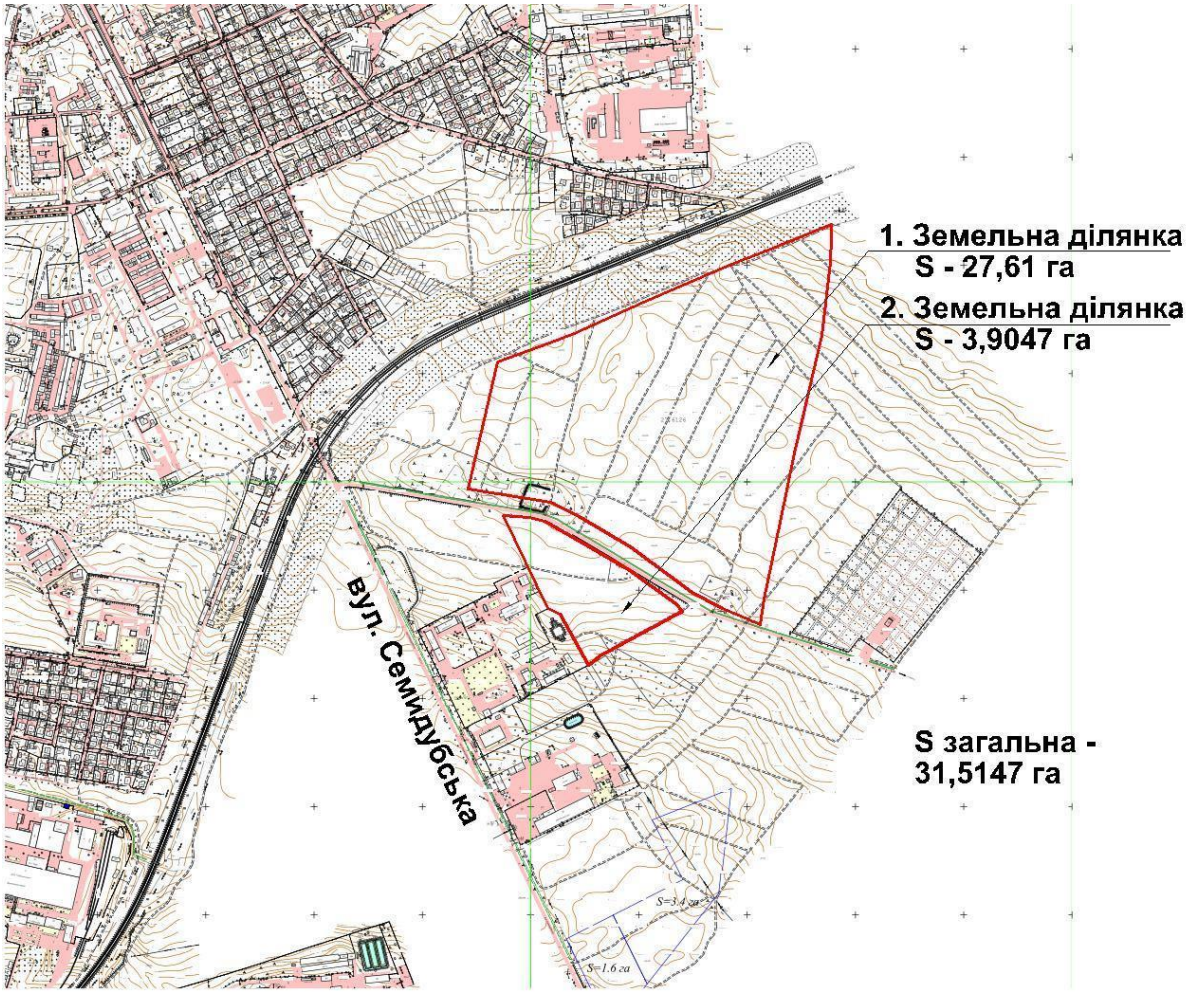


Рис. 4.4 Місце розташування індустріального парку на території м. Дубно

Земельна ділянка розташована в південно-східній частині міста Дубно, поблизу вулиці Семидубська. Ділянка межує з півночі та північного заходу із залізничною колією «Дубно- Озеряни»; на сході – з проектною дорогою (проект виконано ТОВ ПБФ «Одеспромстрой») державного значення «Доманово-

Тереблече»; на півдні – з дорогою в напрямку с. Гірники; на заході – з територією ПП «Аметист Плюс», ТОВ «Склоресурс» та землями загального користування.

Рис. 4.5 Зонування міста

Згідно зонінгу міста належить до зони ТР-1а- зона зовнішнього автомобільного транспорту та В-4-зона виробничих підприємств IV класу шкідливості.

ТР-1а- зона зовнішнього автомобільного транспорту

Зона формується автостанцією, іншими об'єктами автомобільного транспорту, об'єктами, пов'язаними з експлуатацією, утриманням, будівництвом, реконструкцією, ремонтом, розвитком наземних та підземних споруд, будівель, об'єктів автомобільного транспорту.

Переважні види використання:

1. автостанція;
2. основні службово-технічні будівлі та споруди;
3. об'єкти, пов'язані з експлуатацією, утриманням, будівництвом, реконструкцією, ремонтом, розвитком наземних та підземних споруд, будівель, об'єктів автомобільного транспорту.

Супутні види використання:

1. споруди для стаціонарного та тимчасового зберігання транспортних засобів;
2. підприємства по обслуговуванню пасажирів, та обслуговуючого

персоналу;

3. готелі;

4. АЗС, АГЗС;

5. споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування зони.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

Дозволені види використання, які порушують вимоги до забудови земельних ділянок, що надані підприємствам автомобільного транспорту а також ділянок, призначених для шумозахисних споруд, зелених насаджень.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 та діючого законодавства.

Розміщення нових та реконструкція існуючих виробничих підприємств виконується на основі попередніх проектних розробок, досліджень та проектів обґрунтування інвестицій, що отримали позитивні висновки експертизи.

В-4-зона виробничих підприємств IV класу шкідливості

До зони входять території, на яких за містобудівною документацією розміщуються виробничі, транспортні, комунально-складські підприємства та пов'язані з цією функцією об'єкти, які потребують санітарно-захисної зони 100м. Зона формується підприємствами IV-V класу шкідливості в районах, передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови.

Переважні види використання:

1. підприємства IV класу шкідливості;

2. підприємства V класу шкідливості;

3. склади, бази IV-V класу санітарної класифікації;

4. підприємства комунального господарства, склади, бази, що необхідні для обслуговування виробничих підприємств зони

5. пожежні депо.

Супутні види використання:

1. підприємства по обслуговуванню транспортних засобів;

2. автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП, АГНКС);

3. адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням підприємств;

4. транспортні комунікації, що пов'язані з функціонуванням даної зони;

5. споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;

6. зелені насадження спеціального призначення.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

1. споруди для постійного та тимчасового зберігання транспортних засобів;

2. об'єкти культурно-побутового призначення та торгівлі, але не більше 20 м2

торгової площі.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 та діючого законодавства.

Під'їзд до земельної ділянки здійснюється з вул. Семидубської.

Ділянкам із зазначеною зоною ТР-1а, згідно концепції індустріального парку, слід призначити зону В-4.

Індустріальний парк «Дубно»

Загальна площа індустріального парку становить 31,5147 гектарів. Ділянка, на якій планується створення індустріального парку «Дубно», розташована в південно-східній частині міста Дубно. Територію складають землі промислового призначення, вільні від забудов. Рельєф ділянки придатний для планування та забудови, але потребує заходів з інженерної підготовки території.

Загальна площа ділянки становить 31,5147 га і складається з двох суміжних ділянок:

- по вул. Семидубська, загальною площею 27,61га (кадастровий номер 5610300000:03:004:0055);
- по вул. Семидубська, загальною площею 3,9047га (кадастровий номер 5610300000:03:004:0056).

ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

№ п/п	Найменування	Площа, га.	%	Примітки
1	Площа забудови ділянки	5,211	16.5	
2	Озеленення	8,6513	27,6	
3	Мощення	17,6524	55,9	
Загальна площа ділянки		31,5147	100	

Транспортна інфраструктура

Ділянка розташована на відстані 1137 метрів від магістральної дороги Доманове -Тереблече. Траса знаходиться у задовільному стані. Справа до ділянки підходить дорога з асфальтовим покриттям з боку вул. Семидубська. Залізнична гілка проходить за 100 метрів від ділянки, найближча залізнична станція «Дубно» знаходиться на відстані 2 км.

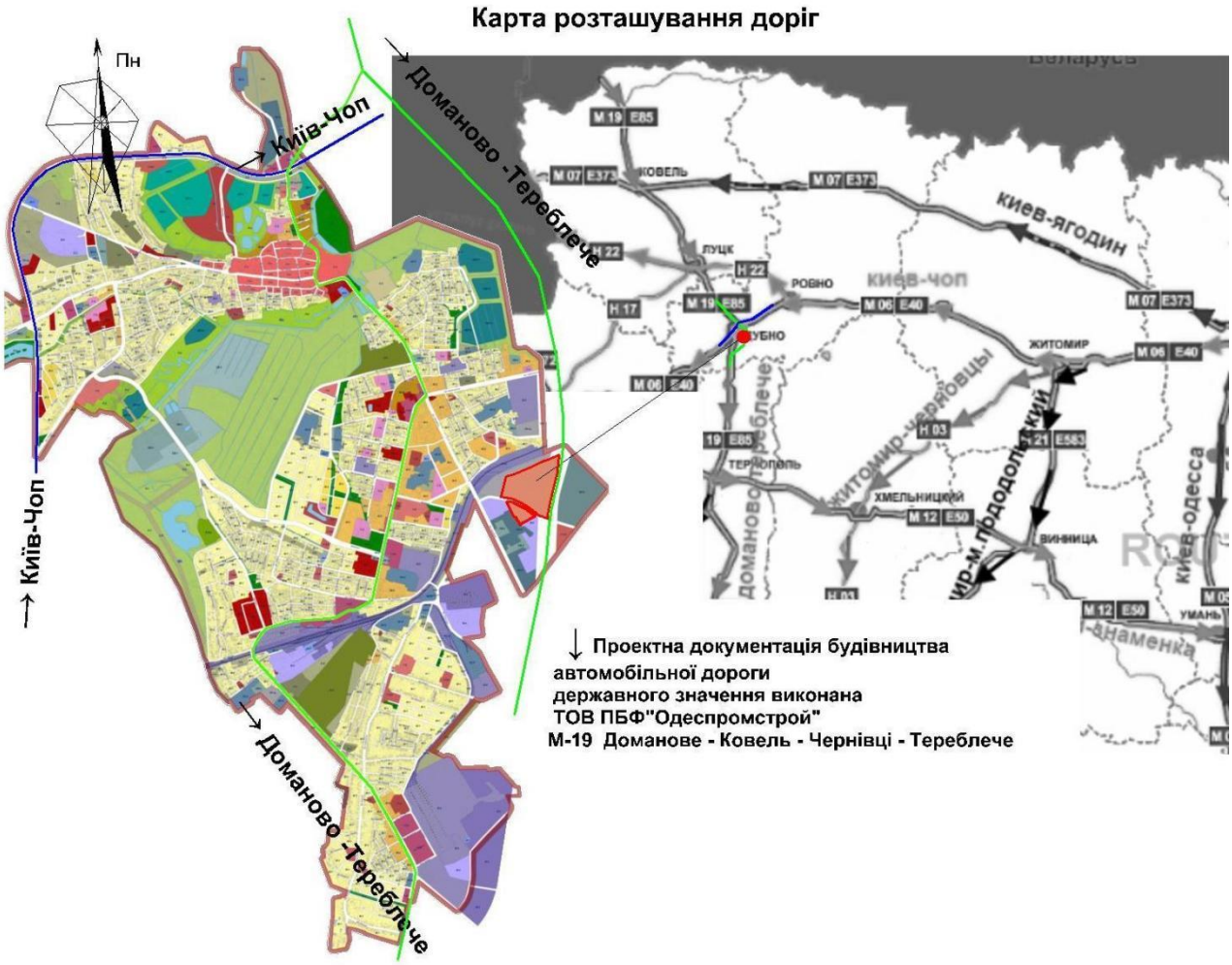


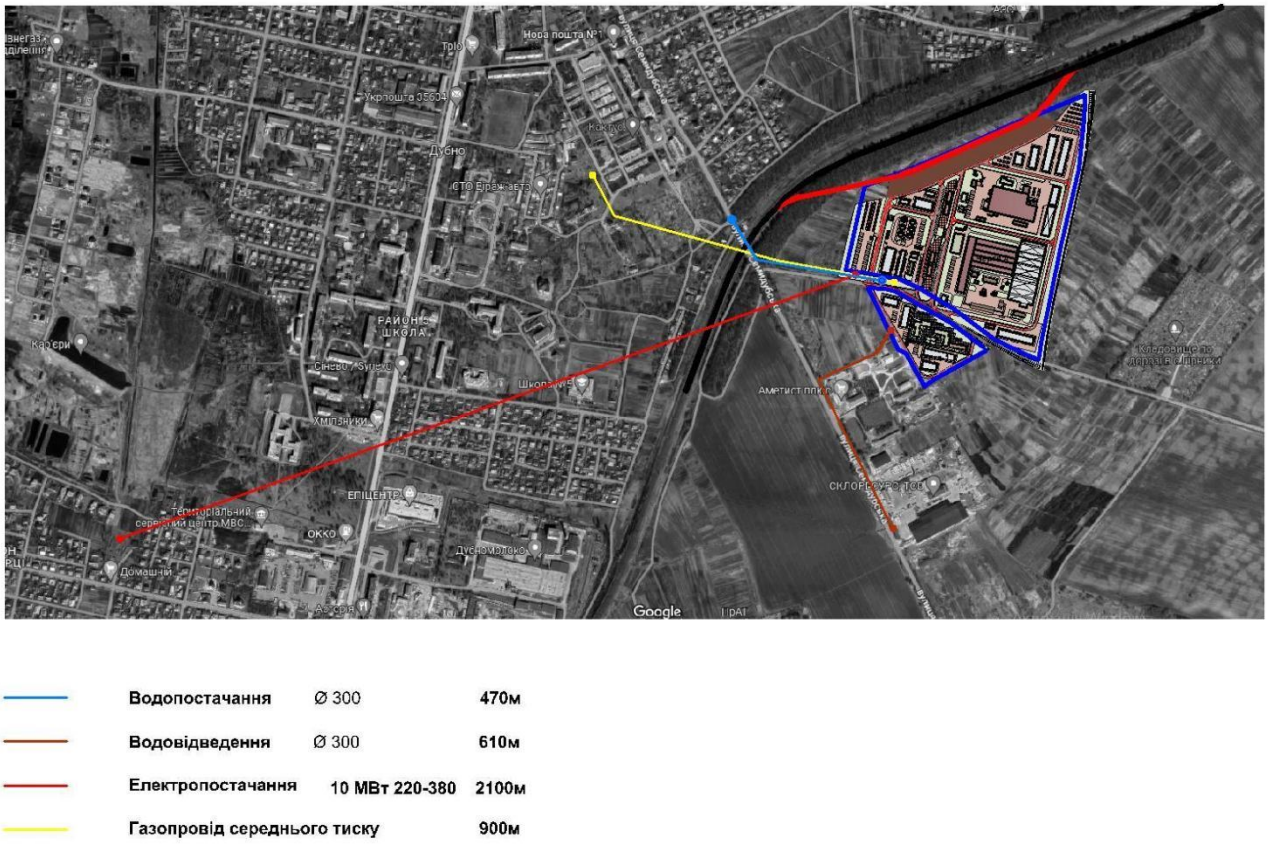
Рис. 4.6 Схема розташування міжнародних автомагістралей

Рис. 4.7 Транспортна інфраструктура індустріально парку

Технічна інфраструктура

Газопостачання

Газозабезпечення індустріального парку планується від колодязя газопроводу середнього тиску.



	Водопостачання	Ø 300	470м
	Водовідведення	Ø 300	610м
	Електропостачання	10 МВт 220-380	2100м
	Газопровід середнього тиску		900м

Рис. 4.8 Газопостачання та електропостачання, водопостачання та водовідведення

Електропостачання

Електрозабезпечення індустріального парку планується від лінії електропередач Дубенської ЕПС 110 КВ, яка знаходиться на відстані 2100 метрів від межі ділянки. Резерв потужностей відсутній.

Водопостачання

Водопостачання ділянки забезпечити від існуючої мережі Ø 300 на відстані 470м з вул. Семидубської.

Каналізація

Передбачити підключення до мережі водовідведення Ø 300 на відстані 610м. Існуючий колодязь знаходиться по вул. Семидубській. Водовідведення здійснювати після попередньої очистки.

Дана ділянка належить до зони можливого розміщення перспективних

екологічно безпечних промислово-виробничих об'єктів, та об'єктів малого та середнього бізнесу, складів та баз (відповідно до містобудівних обґрунтувань або іншої містобудівної документації).

5. ТЕРМІН СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Описаний в даній концепції індустріальний парк створюється терміном на 30 років з 25.07.2023р. до 25.07.2053р., що відповідає п.п.1 п.1 ст.9 Закону України «Про індустріальні парки», згідно рішення Дубенської міської ради №2900 від 9.06.2023 року про створення індустріального парку “Дубно”, яке прийнято ініціатором створення.

Нормативно-грошова оцінка земельної ділянки індустріального парку площею 3,9047га (кадастровий номер 5610300000:03:004:0056). Згідно витягу № НВ-9925854392023 із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок становить 10 491 975,66 грн., земельної ділянки індустріального парку площею 27,61га (кадастровий номер 5610300000:03:004:0055). Згідно витягу № НВ-5600527562023 із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок становить 74 188 070,00 грн.

6. ВИМОГИ ДО УЧАСНИКІВ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Відповідно до визначення ст. 1 п.п.8 п.1 Закону України «Про індустріальні парки» учасником індустріального парку є суб’єкт господарювання будь-якої форми власності, зареєстрований на території адміністративно-територіальної одиниці України, в межах якої розташований індустріальний парк, який згідно із законодавством набув право на земельну ділянку та/або інший об’єкт (частину об’єкта) нерухомого майна у межах індустріального парку та уклав з керуючою компанією договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку відповідно до його концепції .

Вимоги до учасників індустріального парку встановлюються договором про здійснення господарської діяльності в його межах, що укладається учасниками з керуючою компанією відповідно до ст. 28 Закону України «Про індустріальні парки».

Серед ключових вимог до учасників ІП варто виділити наступні:

- Відповідно до Закону України «Про індустріальні парки», учасник має бути зареєстрований у м. Дубно, що забезпечить надходження відповідних податків та платежів до місцевого бюджету.

- Укладений у встановленому чинним законодавством порядку договір між учасником та керуючою компанією про передачу у користування земельної ділянки (суборенду) з правом її забудови в межах індустріального парку.

- Укладений з керуючою компанією індустріального парку договір про здійснення господарської діяльності в його межах відповідно до статті 30 Закону України «Про індустріальні парки».

- Мінімальний гарантований строк здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку – 7 років.
- Переважне використання праці громадян України, жителів м. Дубно та прилеглих районів;
- 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).
- Мінімальна кількість створених нових робочих місць – не менше 30.
- Забезпечення виконання вимог діючого податкового, трудового, екологічного законодавства.
- Наявність бізнес-плану розвитку підприємства не менше ніж на 7 років.
- Передбачення позитивного економічного, соціального та екологічного ефекту від впровадження проекту.

Територія ділянок, де будуть розміщені виробництва, має бути відповідним чином благоустроєна та впорядкована. В якості дорожнього покриття проїздів та автостоянки має бути використано асфальтобетон, для покриття тротуарів має бути використана тротуарна плитка.

Крім того, територія парку повинна бути забезпечена відповідним сучасним енергозберігаючим зовнішнім освітленням, візуальною рекламою, інформаційними стеллами, тощо.

Містобудівні вимоги щодо освоєння даної території зазначені в детальному плані, але особливу увагу необхідно приділити наступним:

- дотримання вимог містобудівного обґрунтування, щодо трасування проектованих вулиць та проїздів із дотриманням визначеної ширини в червоних лініях та резервуванням відповідних площ;
- забезпечення нормативних санітарно-захисних зон;
- виконання комплексного благоустрою та озеленення території комплексу.

Зважаючи на державну політику в галузі енергозбереження, сучасні світові тенденції та постійне зростання цін на енергоресурси, при проектуванні 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 проектуванні планувальна схема, черговість будівництва і проектні рішення можуть уточнюватись і змінюватись, але за умови дотримання діючих нормативних вимог, зокрема розривів до елементів інженерної

інфраструктури, кількості паркувальних машино-місць, тощо.

7. ОРІЄНТОВНІ СУМАРНІ ОБСЯГИ СПОЖИВАННЯ ЕНЕРГОРЕСУРСІВ ТА ВОДИ

Загальні розрахунки усіх показників у концепції проводяться спеціально для земельної ділянки, на якій створюється індустріальний парк площею 31,5147 га.

Розрахунки є проектними та прогнозними.

Структура загальної площі Індустріального парку "Дубно"

Таблиця 7.1

Площа індустріального парку, (га)	Загальна площа приміщень/розмір ділянки (%)	Загальна площа виробничих приміщень та бізнесових потужностей і складів (кв. м.)	Очікувана кількість робочих місць
31,5147	**5,211/16,5%**	**52 110**	**1870**

- У разі скидання забрудненої промисловими відходами води на території індустріального парку чи власної ділянки такий учасник повинен встановити спеціальні промислові водоочисні споруди.
- Виходячи з досвіду країн Центральної та Східної Європи на 1 га індустріального парку можливо створити від 40 до 60 робочих місць, враховуючи специфіку виробництва. В межах проектного індустріального парку може бути створено від 1575 нових робочих місць.

Для визначення потреб індустріального парку в певному ресурсі була використана наступна формула:

$$Q_{max} = S \times D \times K_г$$

де, ***S*** – площа ділянки, га.

D – середнє питоме споживання ресурсу

Кг – коефіцієнт корекції гнучкості (витрати на непередбачені потреби).

Під час розрахунку потреби в газі додатково необхідно розрахувати показник ***D***, який визначається наступним чином:

$$D = d \times T \times P$$

де, ***d*** – середнє очікуване споживання ресурсу

T – кількість робочих годин

P – кількість робочих днів

Необхідні для розрахунку дані та значення окремих показників споживання газу наведено нижче в таблиці.

Розрахунок потреби індустріального парку «Дубно» в газу

Таблиця 7.2

№	Показник	Значення
1.	Загальна площа індустріального парку, га (*S*)	31,5147
2.	Середнє очікуване споживання $м^3$/год. (*d*)	75
3.	Середнє відносне споживання $м^3$/год.	1870
4.	Кількість робочих годин (*T*)	8
5.	Кількість робочих днів (*P*)	260
6.	Коефіцієнт корекції гнучкості (*Кг*)	1,3
7.	**Очікувана потреба у газі $м^3$/рік**	**6 391 181**

Таким чином, очікувана потреба в газі на повністю освоєній території індустріального парку становить приблизно 6,3 млн.$м^3$/рік.

Відповідно до проведених розрахунків, а також на основі даних, отриманих в результаті дослідження ділянки індустріального парку, для безперебійного газопостачання підприємств індустріального парку необхідно спроектувати та побудувати наступні об’єкти:

- Газорозподільчі пункти потужністю 1000 $м^3$/год. з індивідуальними вузлами обліку для споживачів.
- Будівництво внутрішнього газопроводу.

Використовуючи формулу аналогічним чином розраховується потреба індустріального парку в електроенергії. Розрахунок наведено нижче в таблиці.

Розрахунок потреби індустріального парку «Дубно» в електроенергії

Таблиця 7.3

№	Показник	Значення
1.	Загальна площа індустріального парку, га (*S*)	31,5147
2.	Середнє очікуване споживання КВт/га (*D*)	120
3.	Коефіцієнт корекції гнучкості (*Кг*)	1,4
4.	**Очікувана потреба в електроенергії МВт/рік**	**5,3**

Оптимальною точкою підключення до електропостачання є Дубенська ЕПС. Необхідне будівництво власної підстанції з силовими трансформаторами. Необхідно прокласти внутрішні кабельні мережі з напругою 10 кВ та побудувати технічну підстанцію 10/04 кВ.

Аналогічним чином розраховано обсяг споживання води в індустріальному парку.

Розрахунок потреби індустріального парку «Дубно» у воді

Таблиця 7.4.

№	Показник	Значення
1.	Загальна площа індустріального парку, га (*S*)	31,5147
2.	Середнє очікуване споживання л/сек. (*d*)	1
3.	Середнє відносне споживання л/сек.	34
4.	Кількість робочих годин (*T*)	8
5.	Кількість робочих днів (*P*)	260
6.	Коефіцієнт корекції гнучкості (*Кг*)	1,1
7.	**Очікувана потреба у воді $м^3$/рік**	**72105,63**

На стадії будівництва індустріального парку для повноцінного забезпечення водою необхідно буріння двох свердловин глибиною 100 – 130 м. та встановлення насосів.

Розрахунок по каналізації.

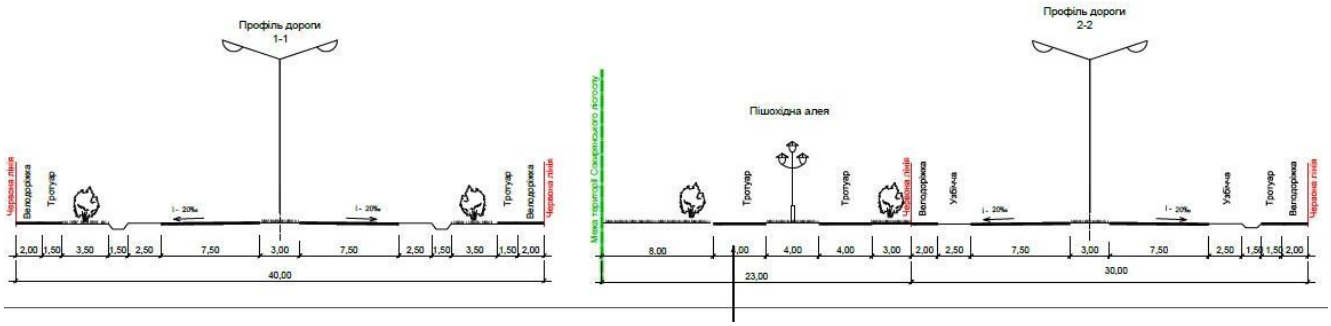
Розрахунок обсягів стічних та поверхневих вод індустріального парку «Дубно»

Таблиця 7.5.

№	Показник	Значення
1.	Загальна площа індустріального парку, га (*S*)	31,5147
2.	Середнє очікуване споживання л/сек. (*d*)	0,8
3.	Середнє відносне споживання л/сек.	18,4
4.	Кількість робочих годин (*T*)	8
5.	Кількість робочих днів (*P*)	260
6.	Коефіцієнт корекції гнучкості (*Кг*)	1,1
7.	**Очікувана потреба $м^3$/рік**	**57684,506**

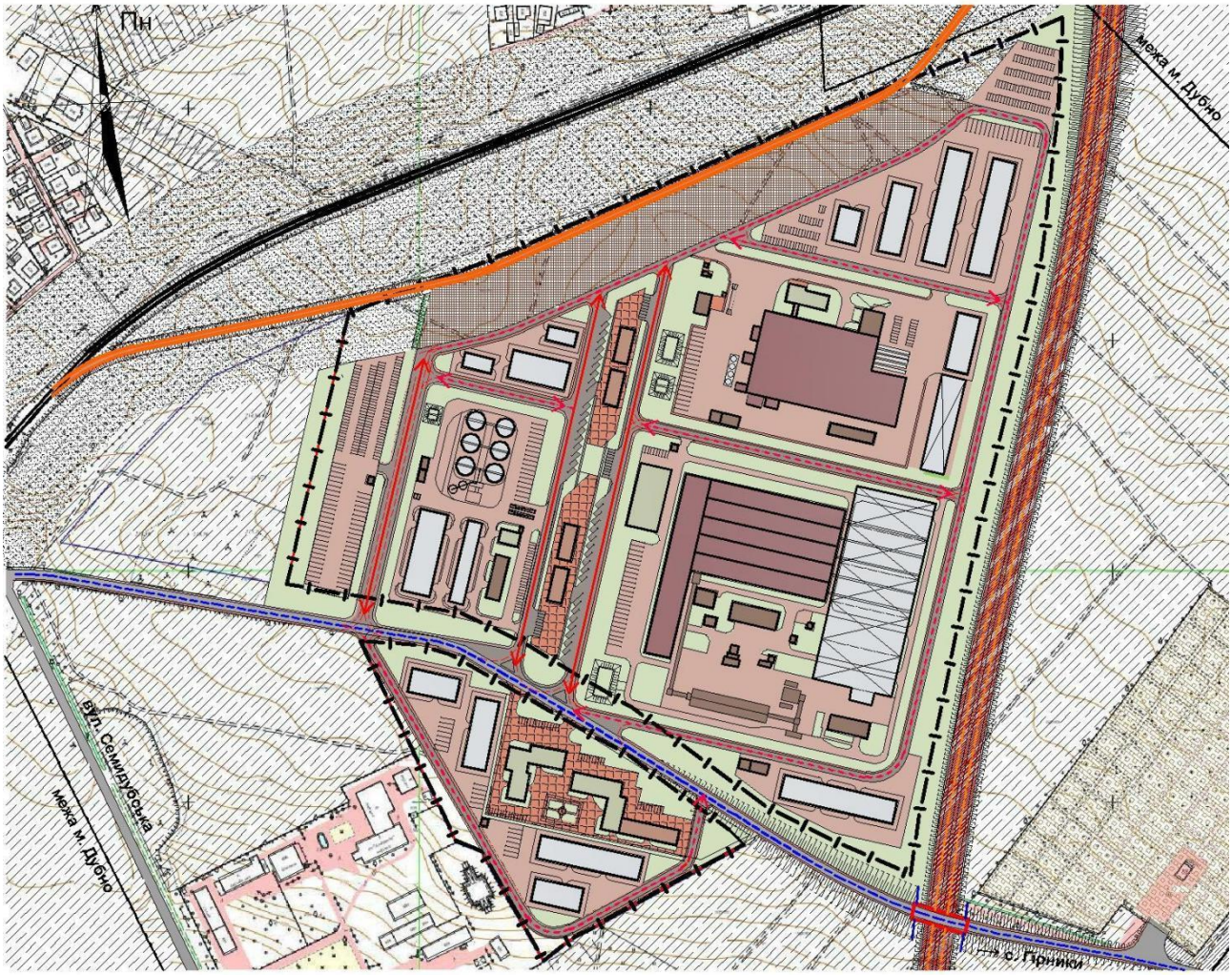
Каналізація на території ділянки відсутня і потребує будівництва каналізаційного колектору (колекторів). Поверхневі води перед скиданням в каналізацію до рівня нормативних показників очищаються кожним учасником самостійно.

Для забезпечення відповідного функціонування індустріального парку також має бути забезпечена відповідна інфраструктура у вигляді внутрішніх доріг, автостоянок, пішохідних тротуарів, велосипедних доріжок, піших ділянок та ін. Просторова схема внутрішніх і під'їзних шляхів визначена генеральним планом розвитку міста, наведена нижче на малюнку.



Загальна площа індустріального парку, відведена під проїзди та автостоянки, мощення складає близько 17.65 га.

Рис. 7.6 Просторова схема внутрішніх під'їзних шляхів



8. ПЛАН РОЗВИТКУ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

8.1 В просторовому вимірі

Загальна площа індустріального парку становить 31.5147 га. На території планується 6 секторів.

Слід звернути особливу увагу, що оренда/продаж земельних ділянок в довільному порядку не допускається, оскільки це спричинить хаос в освоєнні території, трасуванні доріг, проїздів та інженерних мереж.

Одним з найважливіших факторів успішного створення та функціонування індустріального парку є залучення інвесторів, тобто вітчизняної або закордонної компанії, яка має відповідні потужності.

Запропоновано орієнтовний варіант розподілу території на сектори і розміщення на них виробничо-складських об’єктів.

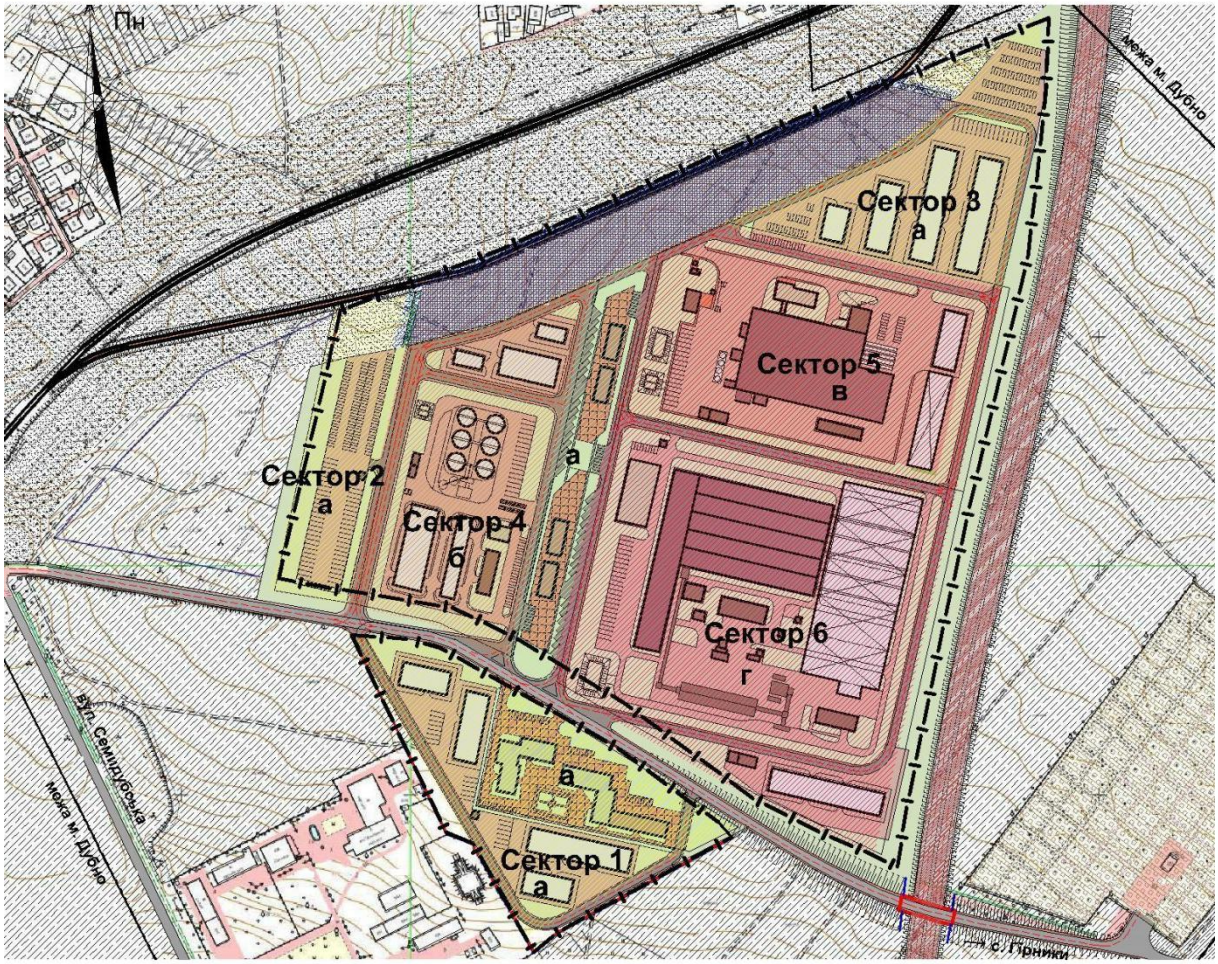


Рис. 8.1 Схема зонування території

Зона а - Інформаційний центр S - 3.101 га

Сектор 1а, 2а, 3а, – складська зона (допоміжна) / зона автомобільної парковки, площею 2,060 га, 1,750 га і 3,2903 га.

Сектори 4б, 5в і 6г – виробничі зони.

Загальною площею 3,7631 га, 5,6078 га і 9,1285 га.

Пріоритетні галузі – борошномельно-круп’яне виробництво, виробництво газобетонних блоків, виробництво залізобетонних матеріалів.

Також передбачена зона завантаження/розвантаження (зона залізничного сполучення).

8.2 Розподіл території парку на земельні ділянки і розміщення на них інформаційного центру та виробничих об’єктів.

Територію парку планується розділити:

1. Сфера інформаційних комунікацій – інформаційний центр включає: адміністративні, громадські, складські будівлі та автостоянки.

2. Виробнича – борошномельно-круп’яне виробництво, виробництво газобетонних блоків, виробництво будівельних матеріалів включає: виробничі, адміністративні, складські будівлі та автостоянки.

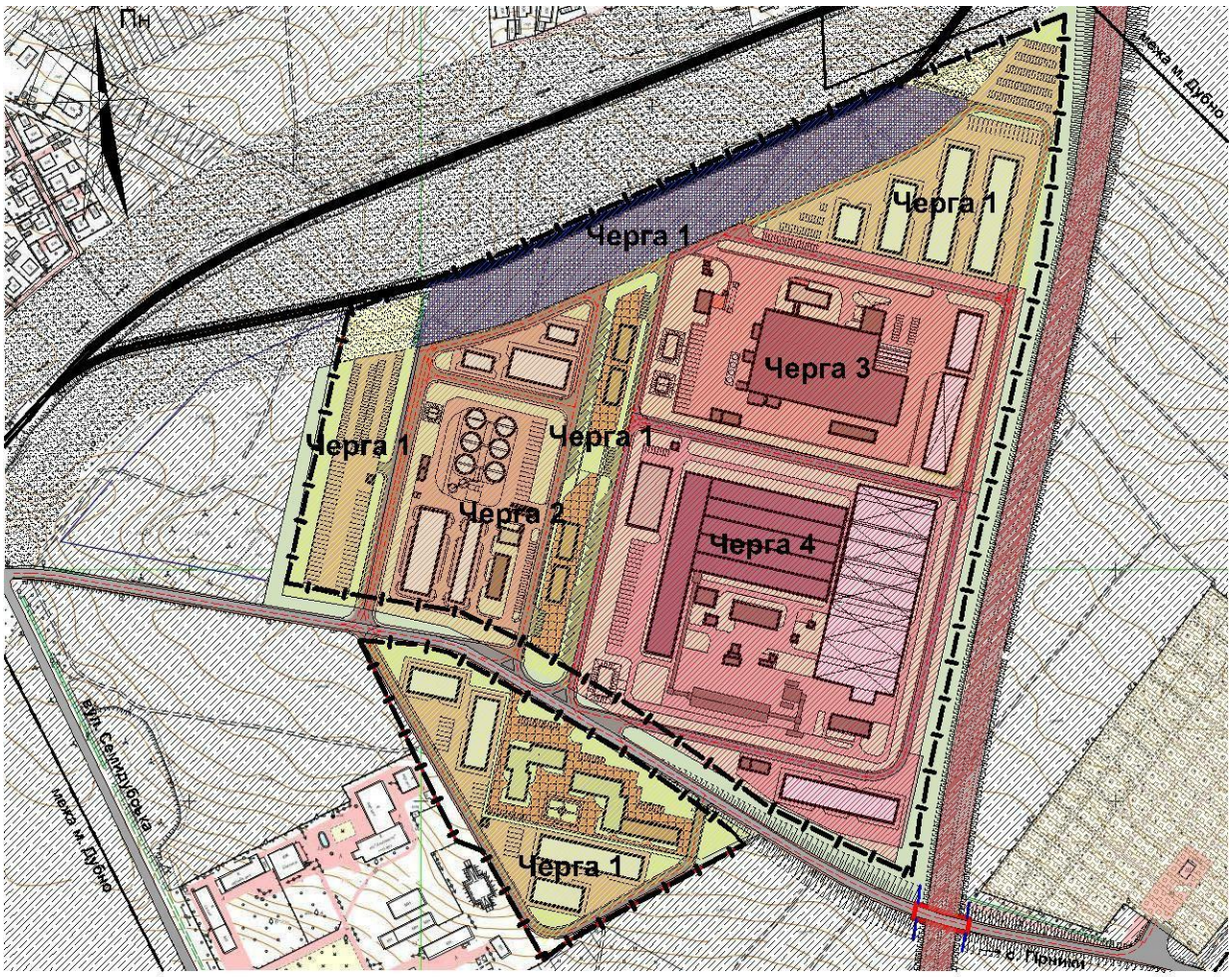
Розміщення доріг основного та періодичного використання, автомобільних стоянок забезпечить логістичні потреби учасників.

Ключовими факторами, були наступні:

- розміщення виробництва у відповідності до можливого екологічного впливу в схожих зонах з мінімізацією впливу на інші зони парку;
- розмір території характерний для розміщення підприємств, пріоритетних галузей промисловості відповідно до цієї Концепції;
- близькість до автомобільних шляхів загального користування.

Універсальний просторовий план має на меті забезпечення вигідного розташування будівель на ділянці та оптимальне використання землі індустріального парку. Вважається, що кожен наступний майданчик забудовуватиметься після завершення попереднього.

Передбачено можливість здійснення будівництва в черговому порядку.



ТЕП за чергами будівництва

Найменування	Одиниця виміру	Черга будівництва				Разом
		Черга 1	Черга 2	Черга 3	Черга 4	
Площа ділянки	га	13.0153	3.7631	5.6078	9.1285	31.5147
Площа забудови	га	1.4905	0.694	1.3995	1.627	5.211
Площа твердих покриттів	га	3.954	3.9858	4.6771	5.0355	17.6524
Площа озеленення	га	1.3257	1.1832	2.4114	3.7310	8.6513
з них:						
1 Адміністративних	м²	2350	450	490	1485	
2 Виробничих	м²			9090	12210	
3 Громадських/Службово-побутових	м²	2075	590	1645	2070	
4 Сладських	м²	10480	5900	2770	14200	
5 Автомобільна парковка	м	10560	1184	1260	1335	
6 Інженерної інфраструктури	м	колія 984.6				

Рис. 8.2 Черги будівництва

Такий підхід дозволить повторно інвестувати прибутки від попередніх площадок, тобто зменшити залежність від зовнішніх джерел фінансування. Досвід також свідчить, що не варто розміщувати об’єкти у початковому варіанті занадто щільно, щоб дати змогу інвесторам розширити приміщення та майданчик за необхідності.

Оренду/продаж ділянок доцільно здійснювати від ділянки 1, що дозволить забезпечити плановане і впорядковане освоєння території, трасування проїздів,

доріг, мереж та прокладання залізничної колії. Також може бути розглянутий продаж кількох ділянок одному інвестору з подальшим їх об'єднанням у крупнішу ділянку для розміщення потужніших об'єктів.

8.3 Розподіл території на ділянки

На першому підготовчому етапі передбачено реалізацію наступних заходів:

- вибір земельної ділянки для розміщення індустріального парку;
- розробка та затвердження ініціатором Концепції індустріального парку;
- розробка та формування пакету необхідної юридичної документації на земельну ділянку, де передбачається створення індустріального парку, а також внесення змін в генеральний план міста, розробка детального плану території, розмежування земель, підготовка та узгодження землевпорядної документації на ділянку парку, внесення ділянки в земельний кадастр;
- розробка необхідної технічної та будівельно-кошторисної документації, отримання технічних умов та необхідних дозволів;
- формування (вибір) керуючої компанії та підписання генеральної угоди з ініціатором створення індустріального парку;
- передача земельної ділянки в оренду керуючій компанії;
- підготовка фінансово-економічних документів для залучення інвестицій, вибір джерел інвестування.

Другий етап є найтривалішим та найвитратнішим. На етапі безпосереднього створення індустріального парку передбачено реалізацію наступних кроків:

- забезпечення фінансування запланованих на попередньому етапі будівельних робіт;
- вибір генерального підрядника на проведення будівельних робіт на основі тендерних процедур;
- будівництво індустріальногопарку та необхідної інженерно-технічної інфраструктури індустріального парку;
- належне облаштування території індустріального парку;
- здача об'єкту в експлуатацію.

Основною метою **етапу організації діяльності та розвитку** індустріального парку є залучення учасників та забезпечення ефективного функціонування парку. Це має передбачати наступні кроки:

1. Розробка маркетингової стратегії залучення учасників індустріального парку;
2. Формування комунікаційної політики та просування послуг індустріального парку;
3. Проведення перемовин та безпосереднє залучення учасників

індустріального парку;

4. Передача в суборенду земельних ділянок від керуючої компанії учасникам індустріального парку для створення і обслуговування підприємств;

5. Розміщення виробництв на території парку;

6. Супроводження діяльності та розвиток індустріального парку.

Концепція передбачає, що термін підготовки до діяльності (від створення концепції до розміщення виробництв і початку діяльності) становитиме не менше, ніж 2-3 роки. В подальшому керуюча компанія здійснює супроводження діяльності індустріального парку на затверджений концепцією термін – 30 років.

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

9.1 Трудові ресурси

Загальна чисельність населення м. Дубно станом на серпень 2023 року складає 40 112 осіб.

У загальній кількості постійного населення міста жителі працездатного віку складають 58,8%. Крім того, в м.Дубно працює значна кількість жителів прилеглих сіл Дубенського району. Серед усього населення прилеглих територіальних громад - 169 079 осіб, жителі працездатного віку становлять - 51,2% від загальної кількості населення в громадах району.

У 2022 - 2023 роках чисельність населення зросла за рахунок внутрішньо-переміщених осіб (ВПО) внаслідок воєнної агресії РФ. Серед цих людей є чимала кількість спеціалістів, які зможуть закрити новостворені вакансії у даному проєкті та котрі планують залишитися проживати в м.Дубно на постійній основі.

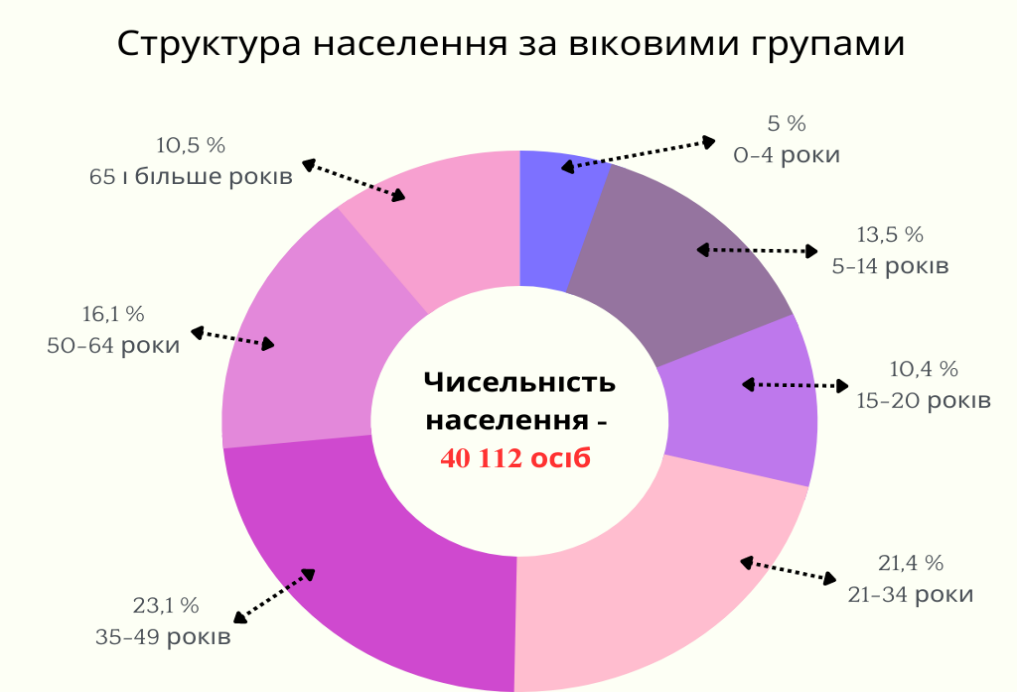


Рис. 9.1 Структура населення м. Дубно за віковими групами.

Рис. 9.2 Структура населення м. Дубно за статтю та працездатністю.

Варто зазначити, що м.Дубно має достатній кадровий потенціал: у одному вищому навчальному закладі III-IV рівня акредитації та 5-х закладах I-II рівня акредитації (навчається понад 5 тис. студентів) здійснюється підготовка висококваліфікованих молодих спеціалістів для роботи у таких галузях, як юриспруденція, фінансова та банківська сфери, облік і оподаткування, аграрний сектор, будівництво, торгівля, освіта, IT , медицина та культура.

Так, Дубенська Філія Університету “Україна” готує бакалаврів та спеціалівстів за наступними спеціальностями:

- Фінанси, банківська справа, страхування та фондовий ринок;
- Інформаційна, бібліотечна та архівна справа;
- Право (митне право);
- Комп’ютерна інженерія;
- Облік і оподаткування;
- Секретар керівника установи;
- Касир (у банку).

У Професійно-технічному навчальному закладі міста (навчається більше 1,5 тис. учнів) та аграрному коледжі, що розташований у сусідній до міста територіальній громаді, здійснюється підготовка робочих кадрів за основними професіями:

- Обліковець з реєстрації бухгалтерських данних;
- Касир (на підприємстві, в установі, організації);
- Оператор з обробки інформації та програмного забезпечення;
- Електромеханік з ремонту та обслуговування лічильно обчислювальних машин;
- Електромонтер з ремонту та обслуговування електроустаткування;
- Різбяр по дереву та бересту;
- Столяр будівельний;
- Електрогазозварювальник;
- Водій категорії “С”;
- Організація і технологія ведення фермерського господарства;
- Виробництво і переробка продукції рослинництва,

- Зелене будівництво і садово-паркове господарство;
- Виробництво і переробка продукції тваринництва;
- Електропостачання;
- Монтаж, обслуговування устаткування і систем газопостачання;
- Експлуатація і ремонт машин і обладнання агропромислового виробництва;
- Слюсар із складання металевих та металопластикових конструкцій.

Крім того, в місті Дубно є також значна частина безробітних, які могли б покрити забезпечення у кадрах для даного проєкту. Так, у 2022 році у місті налічувалося близько 360 особі, які шукали роботу. Ще слід сказати, що у м.Дубно працює значна кількість жителів прилеглих населених пунктів. Тому частину створених нових робочих місць можна буде заповнити за рахунок осіб, які проживають у Дубенському районі, але наразі є безробітними.

На базі Дубенської міськрайонної філії Рівненського обласного центру зайнятості відкрито бізнес-центр розвитку підприємництва, де надаються послуги особам, які планують зайнятись або займаються підприємницькою діяльністю, а також надаються індивідуальні консультації щодо відкриття власної справи. Постійно проводиться навчання безробітних осіб за професіями, що орієнтовані на самозайнятість, але ці професійні навчання стануть у нагаді тим людям, котрі не мали базових навичок у тій чи іншій спеціальності, але закінчивши навчання швидко зможуть перекваліфікуватись у хороших спеіалістів із суміжних сфер, створивши таким чином попит на свою кандидатуру для нових вакансій у інвестиційному парку.

Оскільки у м. Дубно присутня тенденція до зменшення кількості населення працездатного віку, у зв’язку із зростанням міграції за кордон великої частини жінок та дітей та службою в ЗСУ чоловіків, оскільки там є попит на робочу силу та вищий рівень оплати праці, то ми вважаємо, що даний індустріальний парк “Дубно” допоможе не лише зменшити вищеназвану тенденцію, але і залучити в місто нову. набагато якіснішу робочу силу та нових економічних донорів для покращення стану економіки у Волинському регіоні вцілому.

9.2 Експорт продукції.

Дубенщина – територіальна громада промислового розвитку. Згідно із даними Головним управлінням статистики в Рівненській області, розвивалася територіальна громада помірним темпом, але на заваді цьому стали злощасні події 2022 року. Представляємо перелік так званих, базових підприємств м.Дубна, який складається з 6 економічно-активних підприємств.

За підсумками роботи промислових підприємств громади за 9 місяців 2022 року обсяг виробництва основних видів продукції у натуральному виразі в порівнянні з відповідним періодом 2021 року зменшили:

1. ПрАТ «Дубенський завод ГТВ»:
   - покриття для підлоги і килимки з вулканізованої гуми – на 37,1%;
   - трубки та труби, рукава і шланги – на 11,0%;
2. ПрАТ «Дубномолоко»:
   - сир сичужний, т – на 12,8%;
   - сир плавлений, т – на 29,4%;

3. ДП «Орнамент» КП фірми «Слов'янка» – на 95,5%;
4. ТОВ «Склоресурс»:
- вироби ізоляторні багатошарові зі скла – на 40,5%;

5. ПП «Редакція газети «Замок» – на 19,3%;
6. ТОВ «Дубнотех»:
- послуги з установлення та монтажу машин і устаткування промислового призначення – на 89,1%.

Скорочення обсягів випуску продукції зумовлено воєнним станом та складною економічною ситуацією в країні.

Експортні поставки за 7 місяців 2022 року становили 32,5 млн дол. США, що на 54,4% менше від відповідного періоду 2021 року. Імпортні надходження зменшились на 48,3% і склали 18,6 млн дол. США.

9.3. Залучення інвестицій.

Рівненська область входить до найбільш привабливих регіонів для ведення бізнесу. За результатами останнього наявного дослідження Regional Doing Business, найкомфортнішою для ведення бізнесу в 2020 році стала Житомирська область, а Рівненська область посідає 4 місце в рейтингу серед 24 областей. (рис. 9.3)

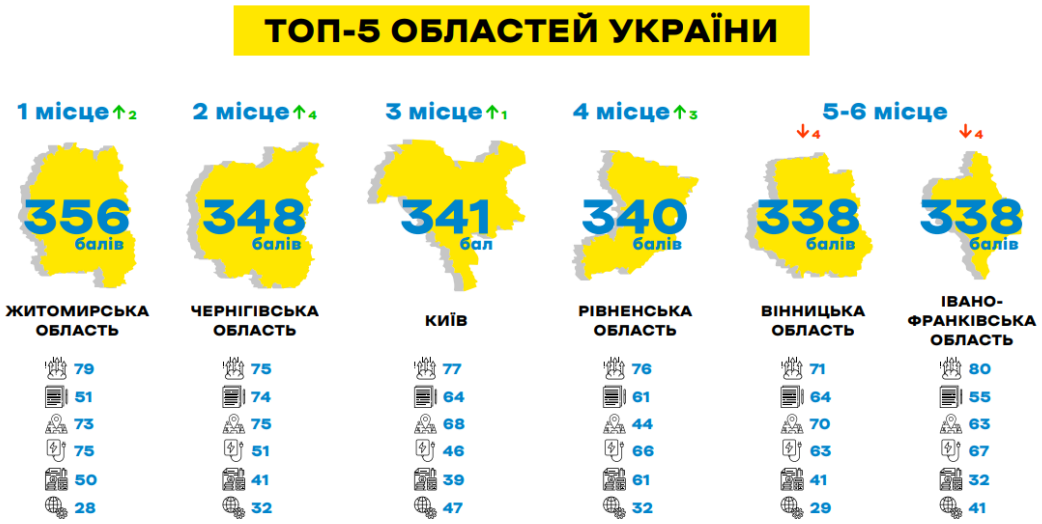


Рис. 9.3 Рейтинг легкості ведення бізнесу серед регіонів України.
(https://brdo.com.ua/wp-content/uploads/2021/02/RegionalDoing-Business-2020.pdf)

За час ведення військових дій до Рівненської області релоковано 8 підприємств, якими створено нові робочі місця.

Загальний обсяг прямих іноземних інвестицій, залучених в економіку Рівненської області, на 01.10.2021 склав 537,7 млн. дол. США, що на 92,6 млн. дол. США, або на 20,8 відс. більше, ніж на початок 2021 року.

До основних країн-інвесторів входять: Нідерланди, Італія, Німеччина, Польща, Британські Віргінські острови.

Найбільш інвестиційно привабливими для нерезидентів є підприємства промисловості, в які вкладено 53 %. (в тому числі переробної промисловості – 35,1 %.) іноземних інвестицій. Значні обсяги інвестицій залучено у галузі будівництва – 39,2 %, постачання електроенергії, газу – 17,4 %, оптової та роздрібної торгівлі – 3,7 %, транспорту – 2,4 %.

Дубно, як одне із найбільших міст Рівненської області, попри військовий стан 2022 та 2023 року, залишається економічно привабливим для інвесторів, як українських, так і закордонних. Зважаючи на вигідне географічне розташування подалі від епіцентру воєнних дій та близько до кордону з ЄС, іноземним інвесторам було б дуже вигідно вкласти свої кошти саме на території Дубенської територіальної громади. А наявність у майбтньому такого інвестиційно- та економічноприваблівого індустріального парку, лише збільшить зацікавленість як іноземних так і українських інвесторів.

Дубенська міська рада не перший рік сумлінно працює для того, щоб місто було не лише привабливе туристам, але й інвесторам. Так, ключовим документом в інвестиційній діяльності є рішення міської ради від 20.03.2020 року №4660 «Про затвердження переліку інвестиційно-привабливих земельних ділянок, які пропонуються для продажу через аукціон або продажу права оренди з аукціону» із змінами і доповненнями затверджено перелік, що складається з 14 інвестиційно-привабливих земельних ділянок, які пропонуються для продажу через аукціон або продажу права оренди з аукціону:

1. вул. Бориса Возницького, 16 (0,06 га) – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;
2. вул. Підборці (2,0 га) – для іншого сільськогосподарського призначення;
3. вул. Підборці (1,78 га) – для іншого сільськогосподарського призначення;
4. вул. Миколи Сивіцького, 1 (0,07 га) – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;
5. вул. Івана Новицького, 15 (0,18 га) – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;
6. вул. Семидубська (орієнтовно 8,98 га) – для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості;
7. вул. Залізнична (орієнтовно 0,21 га) – для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови;
8. вул. Промислова (0,4 га) – для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (склади, бази, підприємства IV-V класу шкідливості, автозаправочні станції тощо);
9. пров. Проїзний (6,5 га) – для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (склади, бази, підприємства III-V класу шкідливості, підприємства по обслуговуванню транспортних засобів);
10. вул. Заводська (орієнтовно 0,02 га) – для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови;
11. вул. Кременецька (орієнтовно 0,0971 га) – для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та

підприємств (склади, бази, підприємства IV-V класу шкідливості, підприємства комунального господарства, підприємства по обслуговуванню транспортних засобів, адміністративні об’єкти);

12. вул. Кременецька (орієнтовно 0,1094 га) – для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (вантажні, сортувальні станції; підприємства з експлуатації, утримання, реконструкції наземних та підземних споруд; інженерні устаткування та устрої, що забезпечують безпеку руху; споруди для стаціонарного та тимчасового зберігання транспортних засобів; споруди інженерної інфраструктури; підприємства по обслуговуванню транспортних засобів, стаціонарні малі архітектурні форми);

13. вул. Семидубська (орієнтовно 0,0045 га) – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;

14. вул. Млинівська (орієнтовно 0,0433 га) – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

У 2022 році аукціони з продажу земельних ділянок або аукціони з продажу права оренди на земельні ділянки не проводились. Тому, ми вважаємо, що перспектива для інвесторів лише зростає. В тому числі, і для інвесторів Індустріального парку “Дубно”.

Також варто відмітити, що міська влада вже постійно впроваджує нові інвестиційні проєкти в життя. Це означає, що влада має надзвичайно високі комунікаційні здібності та можлиості, що позитивно впливає на розвиток Індустріального парку “Дубно”. Отже, в 2022 році Дубенською територіальною громадою впроваджуються наступні інвестиційні проєкти:

1. Очікує на продовження проєкт «Будівництво дошкільного навчального закладу в районі військового містечка в м. Дубно, вул. Семидубська, 32б»: загальна вартість 78,6 млн грн, в т.ч. кошти бюджету міської територіальної громади – 32,1 млн грн, кошти Державного фонду регіонального розвитку (ДФРР) – 46,5 млн грн. Станом на 01.10.2022 року роботи на початковому етапі, освоєно 11,1 млн грн. Замовник робіт – Департамент з питань будівництва та архітектури Рівненської обласної державної адміністрації.

2. Завершено за фінансової участі Державного фонду регіонального розвитку (ДФРР) проєкт «Реконструкція басейну ЗОШ І-ІІІ ст. №7 по пров. Шкільному, 2 в м. Дубно Рівненської області» загальною вартістю 27,6 млн грн. Внесок міської територіальної громади становив 3,2 млн грн. Замовник робіт – Департамент з питань будівництва та архітектури Рівненської обласної державної адміністрації. Об’єкт введено в експлуатацію.

3. Продовжується проєкт «Теплі школи та садочки – запорука здоров’я дітей: комплексний проєкт з підвищення енергоощадливості освітніх закладів міста Дубно» (ENI/2017/393-175) – проєкт технічної допомоги Європейського Союзу в рамках Угоди мерів. Загальна тривалість проєкту становить 56 місяців (2018-2022 роки), загальний бюджет 913,4 тис. євро, який розподілено між організацією-замовником – Євросоюзом (730,7 тис. євро, або 80%) та реципієнтом – Дубенською міською радою (182,7 тис. євро, або 20%). Технічна частина складається з 4 підпроєктів: утеплення ЗДО №4 по вул. Скарбовій, 4; утеплення із реконструкцією даху Дубенської початкової школи по вул. Венецькій, 11А;

реконструкція будівлі та реконструкція системи опалення будівлі Дубенського ліцею №6 по вул. Грушевського, 182, м. Дубно з реконструкцією квартальних теплових мереж від будівлі школи до котельні «Грушевського, 170-В»; встановлення індивідуальної блочно-модульної котельні Дубенського ліцею №7 із можливістю використання як твердого деревного палива, так і природного газу. Станом на 01.10.2022 року з початку реалізації проєкту освоєно 1559,6 тис. євро, з них 586,5 тис. євро грантових коштів та 973,1 тис. євро коштів міської територіальної громади.

4. Проведено закупівлю енергосервісу з термомодернізації ЗДО №5 та ЗДО №6 із загальною ціною договорів на 15,0 млн грн.

У 2022 році продовжено участь громади у спільній програмі від урядів Німеччини та Швейцарії, що спрямована на імплементацію в Україні Директиви ЄС про енергоефективність та впроваджується в Україні Німецьким товариство міжнародного співробітництва (GIZ).

Програма розрахована до 2025 року та передбачає такі етапи:

1. Створення системи муніципального енергоменеджменту:

- розробка або коригування посадової інструкції енергоменеджера та положення про систему енергоменеджменту в громаді;
- навчання енергоменеджера (основи, інвентаризація будівель, здійснення оцінки енергоефективності будівель, портфоліо-аналіз, інституційна спроможність, енергомоніторинг, оптимізація, звітність, енергоаудити, впровадження заходів з підвищення енергоефективності, здійснення закупівель енергоресурсів);
- розробка заходів з підвищення енергоефективності та комплексної термомодернізації громадських будівель.

2. Візити європейських експертів.

За результатами оцінки експертами GIZ успішності участі у Проєкті громада підготувала та подала до конкурсного відбору проєктну заявку на отримання грантової допомоги в 100 тис. євро для реалізації проєкту з підвищення енергоефективності – термомодернізації ЗДО №7 із загальним орієнтовним бюджетом в 350 тис. євро. В листопаді 2022 проєкт отримав фінансування з Євросоюзу.

З метою виконання зобов'язань, взятих громадою як при приєднанні до Європейської ініціативи з покращення клімату «Угода мерів» (2013 рік), так і при продовженні ефективного членства у Асоціації енергоефективних міст України (з 2016 року) та участі у Проєкті GIZ «Просування енергоефективності та імплементації Директиви ЄС про енергоефективність в Україні» – в Дубенській міській раді створено посаду енергоменеджера та продовжено роботу над розробкою комплексного документа громади – Плану дій зі сталого енергетичного розвитку та клімату до 2030 року. Крім того, у 2022 за результатами конкурсного відбору за вказаною програмою місто отримало грантове фінансування у розмірі 100 тис. євро на впровадження проєкту «Капітальний ремонт (термомодернізація) будівлі ЗДО №7 за адресою: вул. Мирогощанська, 63 м. Дубно Рівненської області» орієнтовною загальною вартістю понад 350 тис. євро і терміном реалізації до кінця 2024 року.

Тому, виходячи з вищенаведеної інформації, ми бачимо, що влада міста

достатньо розвинена у плані залучення інвесторів та щодо впровадження новітніх технологій та методів роботи, іробить все, щоб місто розвивалося та було економічно привабливим для якомога більшої кількості інвесторів.

9.4 Фінансування індустріального парку

Під час планування залучення фінансування на створення та розвиток індустріального парку варто зауважити, що відповідно до ст. 12 Закону України "Про індустріальні парки", джерелами фінансування облаштування індустріального парку можуть бути:

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

Процес створення парку може бути профінансовано відповідно до наступних варіантів:

1. Облаштування індустріального парку за кошти керуючої компанії.
2. Облаштування індустріального парку за рахунок спів фінансування коштами державних фондів, програм технічної допомоги та керуючої компанії.

Орієнтовний розрахунок вартості реалізації проекту індустріального парку «Дубно»

Таблиця 9.4.1

№	Найменування робіт	Кошторисна вартість, тис. грн.	
		мін.	макс.
1	Виготовлення проектно-кошторисної документації	31954,000	33551,000
2	Виконання робіт у відповідності до проектно-кошторисної документації	1602538,000	1682664,000
2.1	Газопостачання	40063,000	42066,000
2.2	Електропостачання	72114,000	75719,000
2.3	Водопостачання	24038,000	252400,000
2.4	Водовідведення	24038,000	252400,000
2.5	Будівництво внутрішніх автомобільних доріг, пішохідних доріжок та місць для паркування	160235,000	168243,000
2.6	Планування і підготовка ділянки під будівництво	1602,000	1682,000
2.7	Будівництво огорожі ділянки	3205,000	3365,000
3	Організація діяльності та розвиток індустріального парку	1282131,000	1355060,000
	Всього	**3241918,000**	**3867150,000**

Орієнтовна вартість реалізації проекту індустріального парку «Дубно» за джерелами фінансування

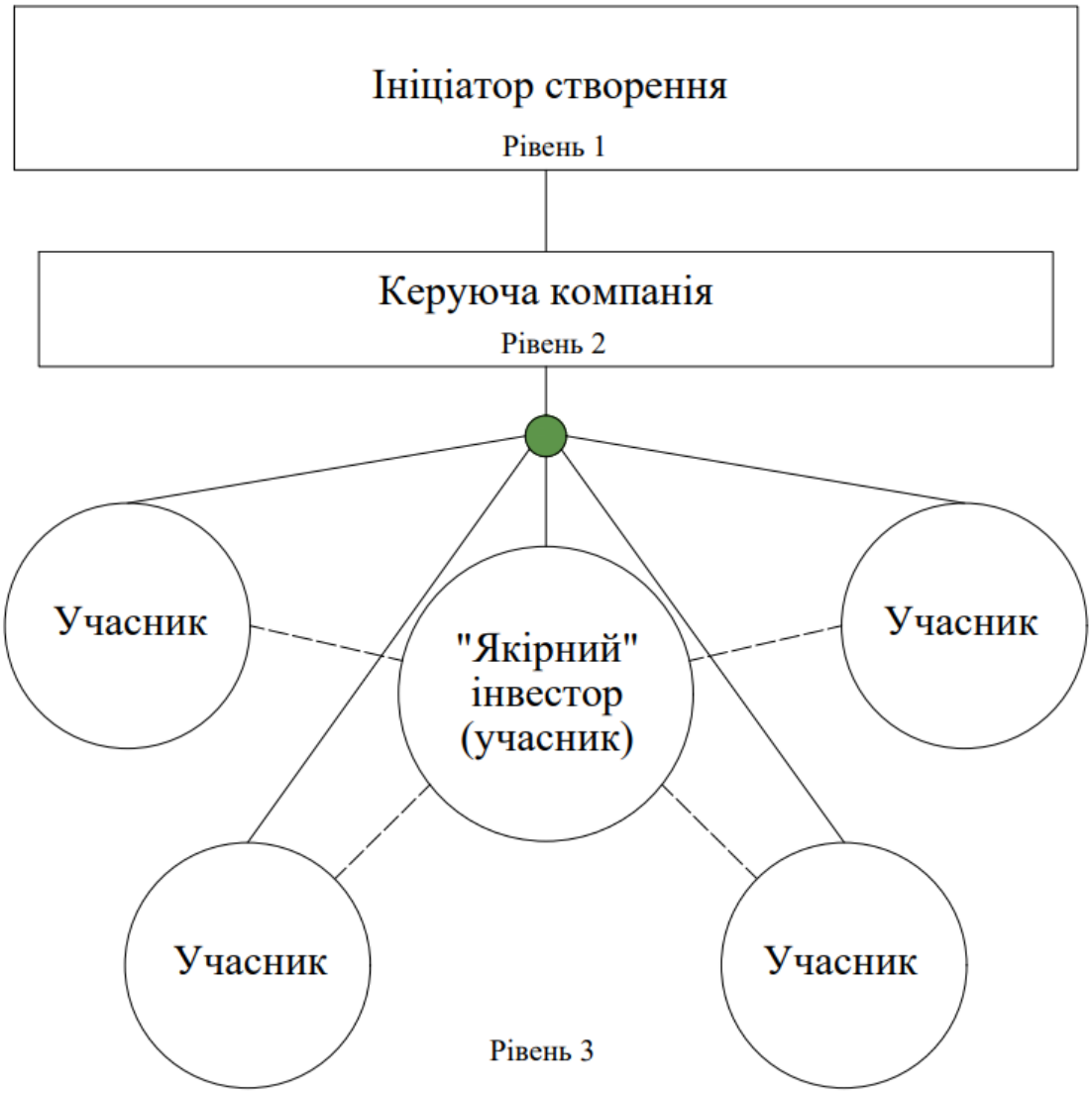
Таблиця 9.4.2

№ п/п	Стаття видатків	Джерело фінансування, тис.грн.				
		ВСЬОГО	У т. ч.	Державний бюджет	Місцевий бюджет	Інвестиційні кошти
1.	**Будівництво та створення індустріального парку «Дубно»:**	**1959787,000**		**4807,000**	**2492,000**	**1952488,000**
	Проектні та будівничі роботи з облаштування території індустріального парку та підведення інженерних мереж до території парку.	1639299,000		4807,000	2492,000	1632000,000
	Дороги, ділянки доріг, дорога на території, мережі: газ, вода, водовідведення, електроенергія	320488,000		00,000	00,000	320488,000
2.	**Організація діяльності та розвиток індустріального парку «Дубно»:**	**1282131,000**		**00,000**	**100,000**	**1282031,000**
	Виготовлення промоматеріалів, реалізація комунікаційної стратегії з просування індустріального парку «Дубно»	100,000		00,000	100,000	00,000
	Наповнення індустріального парку	1282031,000		00,000	00,000	1282031,000
	ВСЬОГО	**3241918,000**		**4807,000**	**2592,000**	**3234519,000**

У зв’язку з відсутністю проектно-кошторисної документації на момент розробки Концепції, розрахунок фінансових ресурсів необхідних для облаштування і початку функціонування індустріального парку було проведено експертним шляхом із залученням відповідних профільних фахівців.

10.ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

З метою підвищення ефективності взаємодії в рамках індустріального парку доцільно сформувати відповідну організаційну модель.



Модель має три ключових рівня, що дозволяє раціонально розподілити обов'язки між ініціатором створення, керуючою компанією та учасниками індустріального парку.

Власником земельної ділянки та ініціатором створення індустріального парку є Дубенська міська рада.

Для управління діяльністю індустріального парку, згідно з частиною першою статті 18 Закону України "Про індустріальні парки, вибір керуючої компанії індустріального парку, створеного на землях державної чи комунальної власності, здійснює ініціатор створення такого парку на конкурентних засадах шляхом організації і проведення відкритого конкурсу в порядку, визначеному цим Законом.

Відповідно до норм Закону України “Про індустріальні парки”, **ініціатор створення індустріального парку** (Дубенська міська рада) має право:

1) здійснювати контроль за дотриманням керуючою компанією умов укладених договорів;

2) надавати керуючій компанії право на облаштування індустріального парку та/або управління (експлуатацію) об’єктами, що розміщені у межах індустріального парку;

3) вимагати від керуючої компанії дотримання концепції індустріального парку та виконання умов договорів, укладених з ініціатором створення;

4) що півроку отримувати від керуючої компанії звіти про функціонування індустріального парку;

5) вимагати від керуючої компанії усунення порушень, допущених нею у процесі функціонування індустріального парку;

6) вимагати від керуючої компанії відшкодування збитків у разі погіршення стану об’єктів або псування земельної ділянки індустріального парку, яке сталося внаслідок дій або бездіяльності керуючої компанії;

7) здійснити викуп майна керуючої компанії у межах індустріального парку у разі дострокового розірвання договору про створення та функціонування індустріального парку в першочерговому порядку;

8) за зверненням керуючої компанії здійснювати заходи щодо розширення меж індустріального парку, якщо в межах наявної території неможливо розмістити нових учасників;

9) передавати керуючій компанії або учасникам в оренду (суборенду), відчужувати об’єкти (частини об’єктів) нерухомого майна у межах індустріального парку.

Ініціатор створення, керуюча компанія, 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.

Ініціатор створення зобов’язаний:

1) здійснити облаштування індустріального парку відповідно до умов договору про створення та функціонування індустріального парку;

2) надати керуючій компанії та/або учасникам права на земельні ділянки, наявні об’єкти інженерно-транспортної інфраструктури та інші об’єкти, розміщені у межах індустріального парку;

3) зберігати комерційну таємницю керуючої компанії;

4) не втручатися в поточну господарську діяльність керуючої компанії та

учасників;

5) розглядати пропозиції керуючої компанії щодо надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень його майна, переданого у користування керуючій компанії;

6) здійснювати контроль за дотриманням концепції індустріального парку;

7) у разі відсутності керуючої компанії щопівроку подавати уповноваженому державному органу звіти про результати функціонування індустріального парку;

8) при укладенні договору про створення та функціонування індустріального парку передбачити в його умовах використання в діяльності, пов'язаній із створенням та функціонуванням індустріального парку, працівників - громадян України, у тому числі звільнених у зв'язку з ліквідацією державного або комунального підприємства, майно якого надано в користування керуючій компанії.

Керуюча компанія має право:

1) здійснювати господарську діяльність відповідно до законодавства з урахуванням особливостей, передбачених Законом;

2) з урахуванням вимог земельного законодавства передавати учасникам у суборенду надану їй в оренду земельну ділянку або її частини у межах індустріального парку з правом забудови;

2') передавати учасникам в оренду (суборенду), відчужувати рухоме та нерухоме майно для використання у межах індустріального парку відповідно до законодавства;

3) створити умови для підключення (приєднання) учасників до інженерних мереж та комунікацій;

4) вимагати розірвання договору у разі порушення ініціатором створення умов договору і відшкодування збитків, завданих невиконанням умов договору;

5) на продовження строку договору у разі виконання його умов;

6) на отримання плати за вироблені товари (роботи, послуги) згідно з умовами договору;

7) залучати на контрактній основі до виконання робіт та надання послуг у межах індустріального парку третіх осіб;

8) щопівроку отримувати від учасників звіти про виконання умов договору, якщо інше не передбачено договором;

9) ініціювати розгляд питання стосовно розширення меж індустріального парку у разі, якщо у межах наявної території неможливо розмістити нових учасників.

10) самостійно або за дорученням учасників одержувати документи дозвільного характеру та погодження органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, у тому числі для здійснення будівництва об'єктів виробничого призначення, інших об'єктів, необхідних для провадження господарської діяльності у межах індустріального парку, представляти інтереси учасників у

відносинах з органами державної влади, підприємствами, установами та організаціями.

Керуюча компанія зобов'язана:

1) виконувати умови договору про створення та функціонування індустріального парку;

2) здійснити облаштування індустріального парку відповідно до умов договору про його створення та функціонування;

3) забезпечувати виконання бізнес-плану індустріального парку;

4) залучати учасників індустріального парку та укладати з ними необхідні договори;

5) за дорученням ініціатора створення, учасників одержувати дозволи та погодження в органах державної влади, органах місцевого самоврядування, у тому числі для здійснення будівництва об'єктів виробничого призначення, інших об'єктів, необхідних для здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку, представляти інтереси учасників у відносинах з дозвільними органами, службами, підприємствами, установами та організаціями;

6) звертатися за узгодженням невід'ємних поліпшень майна, переданого ініціатором створення у користування керуючій компанії;

7) утримувати у належному стані передані за відповідними договорами земельну ділянку, інженерно-транспортну інфраструктуру та інші об'єкти, розміщені у межах індустріального парку, та забезпечувати належні умови їх використання;

8) після закінчення строку, на який було укладено договір, передати земельну ділянку разом з об'єктами інфраструктури, що розташовані на ній, ініціатору створення, якщо інше не передбачено договором;

9) щопівроку подавати ініціатору створення та уповноваженому державному органу звіти про функціонування індустріального парку;

10) зберігати комерційну таємницю ініціатора створення.

Керуюча компанія має також інші права та обов'язки, передбачені договором про створення та функціонування індустріального парку і законодавством.

Ініціатор створення, керуюча компанія, 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, концепції індустріального парку, затвердженої ініціатором створення, договору про створення та функціонування індустріального парку, договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку.

11. ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

11.1 Загальні тенденції

В процесі створення індустріального парку «Дубно» очікуються наступні ключові результати:

- збільшення надходження грошових коштів, податків до бюджетів всіх рівнів;
- створення нових робочих місць для мешканців м. Дубно та району;
- підвищення рівня ділової активності в м. Дубно;
- підвищення інвестиційного, ділового та економічного іміджу м. Дубно;
- збільшення обсягу залучених у реальний сектор економіки міста інвестицій;
- залучення новітніх технологій виробництва товарів та послуг, а також створення нових робочих місць для висококваліфікованих кадрів;
- розвиток міжгалузевої кооперації між учасниками індустріального парку та підприємствами міста, а також представниками малого та середнього бізнесу;
- підвищення соціальних стандартів життя мешканців міста та регіону.
- передбачається залучення прямих інвестицій в економіку міста. Очікується імпорт устаткування, обладнання та комплектуючих до них, матеріалів, що не виробляються в Україні.

11.2 Створення нових робочих місць

Відповідно до існуючої практики та досвіду розвитку індустріальних парків в країнах Центральної та Східної Європи щодо функціонування індустріальних парків на 1 га площі індустріального парку (схожим за функціональним призначенням), створюється 40-60 робочих місць в залежності від характеру та технології виробництва. При абсолютному заповнені території індустріального парку учасниками, прогнозується створення близько 1870 робочих місць.

Кількість робочих місць, що будуть створені, визначалась методом експертних оцінок та у відповідності до планів розвитку індустріального парку. Детальна кількість по роках за прогнозом наведена в таблиці 11.2.

Кількість проектованих робочих місць, що будуть створені в рамках індустріального парку «Дубно», по роках

Таблиця 11.2

Сфери діяльності / Роки	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Сфера інформаційних комунікацій	50	65	90	160	240	310	400
Борошномельно-круп'яне виробництво	0	60	110	170	230	250	360
Виробництво газобетонних блоків	0	70	160	210	260	295	630
Виробництво будівельних матеріалів	0	80	140	200	310	370	480
РАЗОМ	50	285	500	740	1040	1225	1870

Кількість робочих місць може корегуватись, враховуючи технологічність виробництва, яке буде здійснюватися учасниками індустріального парку.

11.3 Фінансовий план індустріального парку «Дубно»

11.3.1. Прогноз економічного та соціального ефекту від реалізації проекту

Кеш – Фло: прогноз плану руху грошових потоків, тис. грн.

Таблиця 11.3.1

Найменування / Роки	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Дохід від реалізації	0,00	45065,80	94985,60	165487,50	498246,90	864235,50	986542,80	20145321,20
Поточні грошові витрати	1650540,00	1338586,40	93388,00	85236,00	34475,30	17656,30	13518,00	8518,00
Податок на прибуток	0,00	0,00	0,00	14445,27	83478,89	152384,26	175144,46	3624624,58
Кеш-фло від операційної діяльності	-1650540,00	-1293520,60	1597,60	65806,23	380292,71	694194,94	797880,34	16512178,62
Витрати на придбання активів	3241918,00							
Кеш-фло від інвестиційної діяльності	-3241918,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Кредити	3241918,00							
Кеш-фло від фінансової діяльності	3241918,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Баланс готівки на початок періоду	10,00	-1650530,00	-2944050,60	-2942453,00	-2876646,77	-2496354,06	-1802159,11	-1004278,78
Баланс готівки на кінець періоду	-1650530,00	-2944050,60	-2942453,00	-2876646,77	-2496354,06	-1802159,11	-1004278,78	15507899,85

Облікова ставка по проєкту бралася за показниками довоєнного періоду і умовно розраховувалась за методикою WACC – середньозваженої вартості капіталу та становить 18%. Оскільки поступово економічна ситуація в країні відновлюється, та реальна облікова ставка поступово знижується.

Обґрунтування ставки покриття ризику:

Даний проект є проєктом з низьким ступенем ризику. Поправки на ризик неотримання передбачених проєктом доходів при розрахунку загального WACC за досвідом приймаються від 0% до 5 %. Приймаючи максимальний показник на рівні 80% маємо: 5*0,80 = 4%.

Ставка дисконтування: 18%+4%= 22%.

Розрахунок показників ефективності проєкту

Таблиця 11.3.2

Найменування / Роки	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Всього
Валовий дохід	0,00	45065,80	94985,60	165487,50	**498246,90**	**864235,50**	**986542,80**	**20145321,20**	22799885,30
Поточні грошові витрати	1650540,00	1338586,40	93388,00	85236,00	34475,30	17656,30	13518,00	8518,00	3241918,00
Податок на прибуток	0,00	0,00	0,00	14445,27	83478,89	152384,26	175144,46	3624624,58	4050077,45
Витрати на придбання активів	3241918,00								
Всього витрати по проєкту	3241918,00	1338586,40	93388,00	99681,27	117954,19	170040,56	188662,46	3633142,58	8883373,45
Чистий дохід по проєкту	-3241918,00	-1293520,60	1597,60	65806,23	380292,71	694194,94	797880,34	16512178,62	13916511,85
Коефіцієнт дисконтування за ставкою 20%	0,83	0,69	0,58	0,48	0,40	0,28	0,19	0,13	
Дисконтовані грошові потоки	0,00	31295,69	54968,52	79806,86	200234,25	241192,27	191198,60	2711318,20	3510014,40
Накопичене сальдо грошових потоків	-3241918,00	-3210622,31	-3155653,79	-3075846,93	-2875612,67	-2634420,41	-2443221,80	268096,40	
Накопичення чистого доходу	-3241918,00	-3210622,31	-3209024,71	-3143218,48	-2762925,76	-2068730,82	-1270850,48	15241328,14	
Дисконтовані витрати	1375450,00	929573,89	54043,98	48071,60	47403,14	47455,20	36564,05	488977,34	3027539,20
Коефіцієнт ефективності проєкту									1,16
Чистий прибуток	0,00	0,00	1597,60	65806,23	380292,71	694194,94	797880,34	16512178,62	18451950,44
Дисконтований чистий прибуток	0,00	0,00	924,54	31735,26	152831,11	193737,07	154634,56	2222340,86	2756203,39

Показники ефективності проєкту:

CBR = дисконтовані грошові потоки / дисконтовані витрати = 1,16

NPV = 268096,4

PI =(3241918+26096,4) / 3241918 = 1,08 - проєкт прибутковий, бо PI > 1.

DPP = 7 років 11 місяців

IRR = 21%

Термін окупності проєкту

Термін окупності проєкту

Розрахунок загального економічного результату діяльності індустріального парку можна визначити як суму сплати різних платежів до бюджетів усіх рівнів та державних фондів. Для цього необхідно відзначити, що всі підприємства, що працюватимуть на території індустріального парку, будуть платниками податків на загальній системі оподаткування. Значення окремих показників для розрахунків були визначені на основі статистичних даних Рівненської області, м.Дубно, Дубенського району та даних, взятих із статистичних щорічників за 2020 та 2021 роки, оскільки в зв'язку з воєнним станом, статистичний щорічник у 2022 році як такий не видавався.

Для визначення валового внутрішнього продукту індустріального парку було використано статистичні дані про середній виробіток в галузях, які будуть представлені на ділянках парку. Але враховуючи той факт, що для здійснення діяльності підприємства будуть використовувати найсучасніші технології, значення виробітку було відкориговане (стовпець 2 таблиці 11.3.3). Підвищуючий коефіцієнт на використання сучасних технологій становить 1,2. Але застосуємо його лише у 2029 році, коли парк запрацює на повну потужність.

Розрахунок ВВП індустріального парку «Дубно», тис. грн.

Таблиця 11.3.3

Сфери діяльності / Роки	**Виробіток**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**
Сфера інформаційних комунікацій	512	28160	36608	50688	90112	135168	190464	13516800
Борошномельно-круп'яне виробництво	384	0	25344	46464	71808	97152	115200	165888
Виробництво газобетонних блоків	411	0	31647	72336	94941	117546	145494	310716
Виробництво будівельних матеріалів	462	0	40656	71148	101640	157542	205128	266112
РАЗОМ		28160	108911	194172	286693	410256	541086	14093628

Таким чином, використання даного показника, як бази зростання та розвитку індустріального парку, вважаємо доцільним. Оскільки створення робочих місць прогнозується поступово, відповідно зростання ВВП було розраховано на попередньо створені робочі місця.

Для розрахунку наступних показників необхідно використати показник матеріалоємності, який визначається у відсотках від ВВП індустріального парку. Відповідно до статичних даних, показник матеріалоємності у промисловості України становить не менше 50 %. На основі аналізу даних по підприємствах відповідних галузей та на основі експертних оцінок було визначено відповідну питому вагу даного показника по обраним галузям та розраховано його значення у натуральному виразі.

Матеріалоємність ВВП індустріального парку «Дубно» тис. грн.

Таблиця 11.3.4

Сфери діяльності / Роки	Матеріалоємність, % ВВП	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Сфера інформаційних комунікацій	50	14080	18304	25344	45056	67584	95232	6758400
Борошномельно-круп'яне виробництво	55	0	13939,2	25555,2	39494,4	53433,6	63360	91238,4
Виробництво газобетонних блоків	56	0	17722,32	40508,16	53166,96	65825,76	81476,64	174000,96
Виробництво будівельних матеріалів	59	0	23987,04	41977,32	59967,6	92949,78	121025,52	157006,08
РАЗОМ		14080	60013,36	107829,48	158190,56	226359,54	297734,16	7089407,04

На підставі визначеного показника матеріалоємності можна розрахувати податковий кредит, який складає 20 % від даного показника. Розрахунки наведено нижче в таблиці.

Податковий кредит ВВП індустріального парку «Дубно» тис. грн.

Таблиця 11.3.5

Сфери діяльності / Роки	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Сфера інформаційних комунікацій	2816	3660,8	5068,8	9011,2	13516,8	19046,4	1351680
Борошномельно-круп'яне виробництво	0	2787,84	5111,04	7898,88	10686,72	12672	18247,68
Виробництво газобетонних блоків	0	3544,464	8101,632	10633,392	13165,152	16295,328	34800,192
Виробництво будівельних матеріалів	0	4797,408	8395,464	11993,52	18589,956	24205,104	31401,216
РАЗОМ	2816	12002,672	21565,896	31638,112	45271,908	59546,832	1417881,408

Залишок ВВП за мінусом матеріалоємності представляє собою додану вартість, створену індустріальним парком. Розрахунок даного показника наведено нижче.

Додана вартість індустріального парку «Дубно» тис. грн.

Таблиця 11.3.6

Сфери діяльності / Роки	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Сфера інформаційних комунікацій	14080	18304	25344	45056	67584	95232	6758400
Борошномельно-круп'яне виробництво	0	11404,8	20908,8	32313,6	43718,4	51840	74649,6
Виробництво газобетонних блоків	0	13924,68	31827,84	41774,04	51720,24	64017,36	136715,04
Виробництво будівельних матеріалів	0	16668,96	29170,68	41672,4	64592,22	84102,48	109105,92
РАЗОМ	14080	48897,64	86342,52	128502,44	183896,46	243351,84	7004220,96

Таким чином, можна розрахувати суму сплати податку на додану вартість учасниками індустріального парку як різницю між значенням доданої вартості та сумою податкового кредиту. Даний розрахунок наведено нижче в таблиці.

Сплата ПДВ учасниками індустріального парку «Дубно», тис. грн.

Таблиця 11.3.7

Сфери діяльності / Роки	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Сфера інформаційних комунікацій	11264	14643,2	20275,2	36044,8	54067,2	76185,6	5406720
Борошномельно-круп'яне виробництво	0	8616,96	15797,76	24414,72	33031,68	39168	56401,92
Виробництво газобетонних блоків	0	10380,216	23726,208	31140,648	38555,088	47722,032	101914,848
Виробництво будівельних матеріалів	0	11871,552	20775,216	29678,88	46002,264	59897,376	77704,704
РАЗОМ	11264	36894,968	64776,624	96864,328	138624,552	183805,008	5586339,552

Ще одним важливим джерелом наповнення бюджету є сплата податку на прибуток. Першим кроком для цього розрахунку є визначення прибутку учасників індустріального парку. Для цього було використано такий показник як рентабельність діяльності підприємств. Відповідно до статистичних даних за 2022 рік, діяльність підприємств в Україні характеризується різною рентабельністю залежно від сфери діяльності. Тому було визначено, що середній рівень рентабельності підприємств-учасників індустріального парку складе 5,5 %. Даний показник також можна в подальшому контролювати за рахунок детального аналізу бізнес-планів підприємств. Таким чином можна визначити прибутковість підприємств на основі рівня рентабельності діяльності 5,5 %.

Прибуток учасників індустріального парку «Дубно», тис. грн.

Таблиця 11.3.8

Сфери діяльності / Роки	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Сфера інформаційних комунікацій	77,44	100,672	139,392	247,808	371,712	523,776	37171,2
Борошномельно-круп'яне виробництво	0	62,7264	114,9984	177,7248	240,4512	285,12	410,5728
Виробництво газобетонних блоків	0	76,58574	175,05312	229,75722	284,46132	352,09548	751,93272
Виробництво будівельних матеріалів	0	91,67928	160,43874	229,1982	355,25721	462,56364	600,08256
РАЗОМ	77,44	331,66342	589,88226	884,48822	1251,88173	1623,55512	38933,78808

Прибуток учасника індустріального парку від здійснення певних видів господарської діяльності у сферах переробної промисловості, у сфері збирання, оброблення й видалення відходів, відновлення матеріалів звільняється від оподаткування протягом десяти років, згідно ст. 142 ПКУ.

Кодексом обумовлено коло учасників індустріального парку – юридичних осіб, які не мають права застосовувати такі особливості оподаткування податком на прибуток.

Сума вивільнених від оподаткування коштів повинна спрямовуватися на розвиток діяльності учасника індустріального парку в межах такого індустріального парку, не пізніше 31 грудня року, наступного за звітним.

Порядок використання учасником індустріального парку вивільнених від оподаткування коштів на розвиток його діяльності в межах індустріального парку затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 30.09.2022 № 1095.

Ставка податку на прибуток збережена на рівні 18 %. Таким чином, сума сплати податку на прибуток становитиме:

Сплата податку на прибуток учасниками індустріального парку «Дубно», тис. грн.

Таблиця 11.3.9

Сфери діяльності / Роки	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Сфера інформаційних комунікацій	13,939	18,121	25,091	44,605	66,908	94,280	6690,816
Борошномельно-круп'яне виробництво	0,000	11,291	20,700	31,990	43,281	51,322	73,903
Виробництво газобетонних блоків	0,000	13,785	31,510	41,356	51,203	63,377	135,348
Виробництво будівельних матеріалів	0,000	16,502	28,879	41,256	63,946	83,261	108,015
РАЗОМ	13,939	59,699	106,179	159,208	225,339	292,240	7008,082

Ще одним важливим джерелом наповнення місцевого бюджету є сплата податку на землю. Але враховуючи той факт, що для збільшення інвестиційної привабливості ЗУ "Про індустріальні парки" передбачена можливість стаки 0% на податок на землю. Тому органи місцевого самоврядування мають право самостійно щорічно встановлювати ставки податків і пільги з плати за землю і податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, у граничних межах, визначених Кодексом (до 0%).

Важливим структурним елементом платежів учасників індустріального парку є доходи від сплати податку з доходів фізичних осіб. Для його розрахунку необхідно визначити фонд оплати праці підприємствами індустріального парку на основі кількості запланованих робочих місць.

Відповідно до статистичних даних Головного управління статистики у Рівненській області середньомісячна заробітна плата в області становить – 12600 грн (станом на кінець 2021 року).

Відповідно, фонд заробітної плати складе:

Фонд заробітної плати на суб'єктах господарювання, тис. грн. на рік

Таблиця 11.3.10

Сфери діяльності / Роки	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Сфера інформаційних комунікацій	7560	9828	13608	24192	36288	46872	60480
Борошномельно-круп'яне виробництво	0	9072	16632	25704	34776	37800	54432
Виробництво газобетонних блоків	0	10584	24192	31752	39312	44604	95256
Виробництво будівельних матеріалів	0	12096	21168	30240	46872	55944	72576
РАЗОМ	7560	41580	75600	111888	157248	185220	282744

Ставка податку на доходи фізичних осіб (далі – ПДФО) становить 18 %.

Таким чином, значення даного податку, відповідно до визначеної ставки та фонду заробітної плати, складе:

Сплата прибуткового податку з доходів фізичних осіб занятих на учасниках індустріального парку «Дубно», тис. грн.

Таблиця 11.3.11

Сфери діяльності / Роки	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Сфера інформаційних комунікацій	1360,8	1769,04	2449,44	4354,56	6531,84	8436,96	10886,4
Борошномельно-круп'яне виробництво	0	1632,96	2993,76	4626,72	6259,68	6804	9797,76
Виробництво газобетонних блоків	0	1905,12	4354,56	5715,36	7076,16	8028,72	17146,08
Виробництво будівельних матеріалів	0	2177,28	3810,24	5443,2	8436,96	10069,92	13063,68
РАЗОМ	1360,8	7484,4	13608	20139,84	28304,64	33339,6	50893,92

З 2016 року діє лише обов'язкова сплата єдиного соціального внеску (ЄСВ) з фонду оплати праці. Сама ставка податку уніфікована і складає 22 % незалежно від виду діяльності підприємства. Таким чином, сума надходжень від сплати ЄСВ по роках становитиме:

Обсяги сплати єдиного соціального внеску учасниками індустріального парку «Дубно», тис. грн.

Таблиця 11.3.12

Сфери діяльності / Роки	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Сфера інформаційних комунікацій	1663,2	2162,16	2993,76	5322,24	7983,36	10311,84	13305,6
Борошномельно-круп'яне виробництво	0	1995,84	3659,04	5654,88	7650,72	8316	11975,04
Виробництво газобетонних блоків	0	2328,48	5322,24	6985,44	8648,64	9812,88	20956,32
Виробництво будівельних матеріалів	0	2661,12	4656,96	6652,8	10311,84	12307,68	15966,72
РАЗОМ	1663,2	9147,6	16632	24615,36	34594,56	40748,4	62203,68

Таким чином, можна визначити загальний економічний результат діяльності індустріального парку на основі суми всіх платежів до бюджетів різних рівнів на період 2024-2030 рр.

Прогнозні фінансові результати діяльності індустріального парку «Дубно», у формі відрахувань до бюджетів та державних фондів

Таблиця 11.3.13

Сфери діяльності / Роки	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Сфера інформаційних комунікацій	3037,939	3949,321	5468,291	9721,405	14582,108	18843,080	30882,816
Борошномельно-круп'яне виробництво	0,000	3640,091	6673,500	10313,590	13953,681	15171,322	21846,703
Виробництво газобетонних блоків	0,000	4247,385	9708,310	12742,156	15776,003	17904,977	38237,748
Виробництво будівельних матеріалів	0,000	4854,902	8496,079	12137,256	18812,746	22460,861	29138,415
РАЗОМ	3037,939	16691,699	30346,179	44914,408	63124,539	74380,240	120105,682

11.4 Розвиток малого і середнього бізнесу

Враховуючи досвід створення та розвитку індустріальних парків можна стверджувати, що це неминуче призведе до розвитку малого та середнього бізнесу. Зокрема, у місті, як правило, використовується від 30% до 40% доходів населення, отриманих у вигляді заробітної плати, витрачається на придбання товарів повсякденного побуту, що пропонуються на ринку суб'єктами підприємницької діяльності – переважно представниками малого і середнього бізнесу. Таким чином, можна зробити висновок, що діяльність промислового парку збільшить доходи підприємців з тенденцією до зростання.

Загалом варто відзначити, що створення індустріального парку в м. Дубно є дуже значним і масштабним проектом, що дозволить отримати наступні

позитивні результати:

- створити сприятливі умови для розміщення нових підприємств, у тому числі з іноземним капіталом;
- активізує процеси залучення в економіку зовнішніх та внутрішніх інвестицій;
- збільшить надходження до бюджетів усіх рівнів податків, зборів та обов'язкових платежів;
- здійснить технічне переоснащення підприємств;
- забезпечить випуск конкурентоспроможних товарів;
- забезпечить ефективне використання потенціалу існуючих підприємств;
- збільшить регіональні темпи зростання промислового виробництва;
- збільшить кількість зайнятого населення, і, як наслідок, покращення соціальних стандартів та економічної ситуації як у місті, так і в районі, і у регіоні в цілому;
- забезпечить зростання рівня заробітної плати, підвищення рівня якості життя населення;
- мінімізує негативний вплив кризи та її наслідків на економіку регіону.

11.5 SWOT-аналіз Індустріального парку "Дубно"

Сильні сторони	**Слабкі сторони**
Наявність ініціативи зі створення індустріального парку; Наявність чітко визначених стратегічних пріоритетів і параметрів їх втілення; Наявність кваліфікованого персоналу для сприяння в реалізації проекту; Наявність перспективної території для розвитку проекту; Наявність ресурсів для реалізації проекту; Наявність повноважень зі створення та розбудови індустріального парку відповідно до чинного законодавства; Наявність дієвої інформаційноконсультаційної інфраструктури підтримки бізнесу та супроводження інвесторів; Наявність широкої інформаційної бази для прийняття стратегічних та оперативних управлінських рішень Підготовка всіх юридичних та методологічних питань по виділенню землі и створенню індустріального парку, що сприятиме залученню інвесторів і прозорості побудови взаємовідносин з ними; Наявність зацікавленості у реалізації проекту від громадськості.	Недостатність необхідних ресурсів для фінансування проекту; Відсутність досвіду роботи з подібними проектами; Ймовірність нестачі необхідних ресурсів для фінансування проекту; Відсутність інженерної інфраструктури в межах земельної ділянки, призначеної для реалізації проекту; Недостатній розвиток транспортного комплексу та логістичної інфраструктури; Недостатнє надходження зовнішніх фінансових ресурсів в економіку міста; Відсутність матеріально - технічної інфраструктури.

Можливості Включення індустріального парку до Реєстру індустріальних парків дозволить отримати податкові стимули та митні преференції для учасників індустріального парку; □ Можливість отримання державної підтримки у вигляді безвідсоткових кредитів (позик), цільового фінансування на безповоротній основі для облаштування індустріального парку; □ Залучення незалежних консультантів для розробки плану розвитку та маркетингової стратегії з просування індустріального парку, організації технічної експертизи та супроводження реалізації проекту; □ Якісне планування специфіки та вибір формату індустріального парку з урахуванням пріоритетних видів діяльності дозволить залучити максимальну кількість потенційних партнерів та інвесторів, що бажають організувати виробництво на території парку; □ Очікуване зростання економіки вимагає наявності умов для розвитку інвестиційної діяльності. Створюваний індустріальний парк буде привабливим інвестиційним об'єктом. 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 організовувати інші види виробництва на території парку, у випадку, якщо дані види виробництва не будуть суперечити правилам індустріального парку; Очікуване зростання економіки після фінансовоекономічної кризи вимагає наявності умов для розвитку інвестиційної діяльності; Створюваний індустріальний парк буде привабливим інвестиційним об'єктом; 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.	**Загрози** Невідповідність проекту планам розвитку індустріального парку та діючим стратегічним пріоритетам розвитку м.Дубно; □ Специфіка формату індустріального парку вимагає гарантованого попиту з боку потенційних учасників. Наразі потенційні спеціалісти з підготовки земельних ділянок до будівництва індустріальних парків без гарантованого попиту не планують вкладати інвестиції в подібні проекти; □ Перевищення витрат, непогодженість щодо фінансування, неспроможність контрагентів, виникнення збитків, підвищення цін на сировину та енергоносії, некваліфіковане управління персоналом; □ Незадовільна якість виконання проектних робіт та призупинення будівництва об'єктів у межах індустріального парку; □ Відсутність належної фінансової підтримки із бюджетів усіх рівнів, особливо на початковому етапі реалізації проекту, що може призвести до втрати актуальності проекту; □ У випадку підсилення негативних тенденцій фінансово-економічної кризи можливі зміни в строках реалізації проекту індустріального парку; □Можливі зміни в структурі світової економіки можуть впливати на зміни пріоритетних видів діяльності створюваного індустріального парку. У разі відсутності фінансової підтримки із бюджетів різних рівнів на початковому етапі реалізації проекту, направленої на розробку проектної документації, будівництва об'єктів інженерної інфраструктури буде ускладнено початок реалізації проекту індустріального парку; 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.

У результаті проведеного SWOT-аналізу створення індустріального парку "Дубно" ми можемо побачити, що існує достатньо велика кількість передумов для позитивного прийняття рішення в реалізації проекту. Значний ресурсний потенціал, перспективні можливості економічного розвитку та залучення до його розвитку людських ресурсів, розвинений просторовоекономічний та кадровий потенціали, а також сприятливе бізнессередовище позитивно впливають на можливість створення даного індустріального парку.

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

12. ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЕКОЛОГІЧНОЇ БЕЗПЕКИ ТА ЗАХИСТУ НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА В ПРОЦЕСІ ОБЛАШТУВАННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Проектований індустріальний парк «Дубно» має включати лише високотехнологічні та екологічно безпечні підприємства з найсучаснішими системами переробки промислових відходів. Тому при проектуванні та будівництві індустріального парку необхідні:

12.1 Заходи щодо охорони атмосферного повітря:

- сучасні системи газоочищення;
- пилоуловлювальні системи;
- заходи щодо зниження рівня шумів.

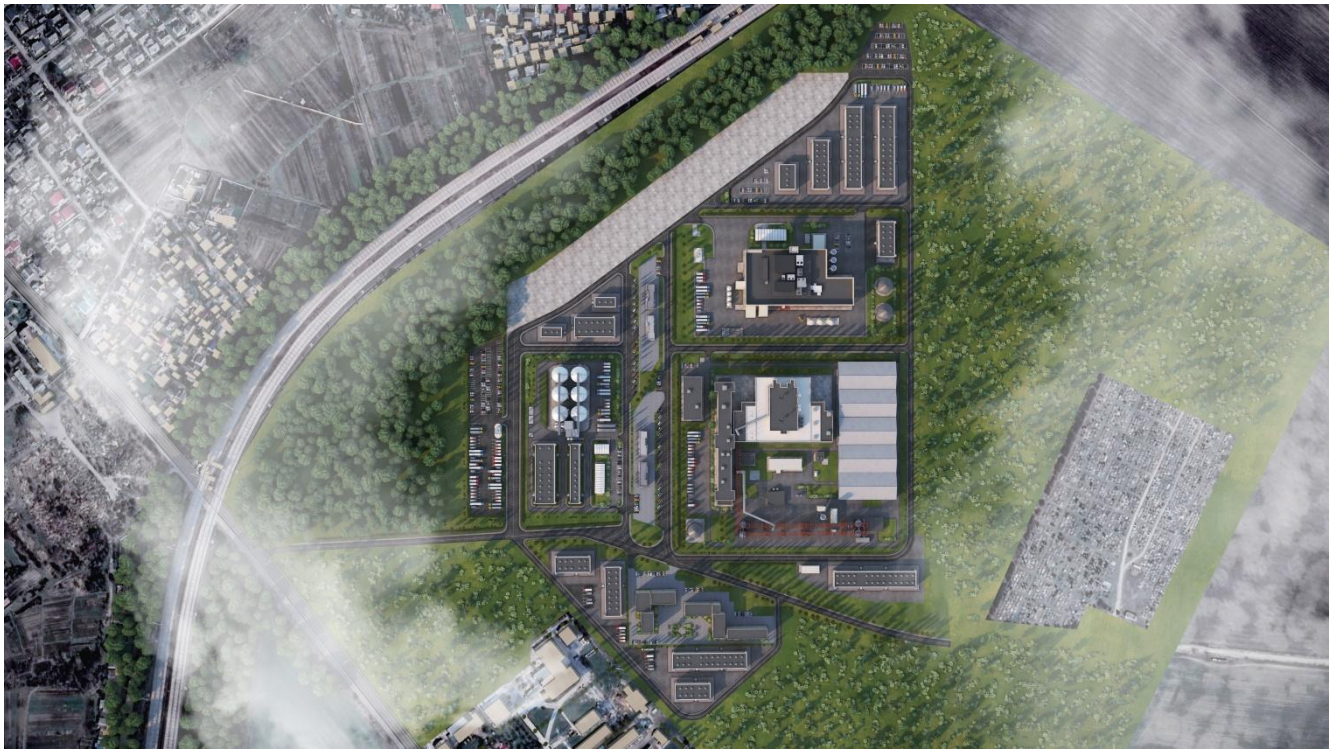
12.2 Заходи щодо охорони водних ресурсів:

- спорудження систем для попереднього очищення стічних вод;
- оптимізація водопостачання;
- системи водопостачання та водовідведення мають бути спроектовані у повній відповідності до діючих норм будівництва.

12.3 Заходи щодо охорони та раціонального використання земельних та рослинних ресурсів. Утилізація відходів:

- Заходи щодо захисту земель (спорудження дренажних систем, зливової каналізації);
- Впровадження технічних процесів з переробки та утилізації промислових, побутових відходів, організація безвідходного виробництва;
- благоустрій та озеленення території.

Концепцію розроблено _____ ФОП Лисюк М.М.

м. Дубно 2023

ДОДАТОК 1