

Додаток

до рішення Дубенської міської ради
від 09 червня 2023 року №2900

Концепція індустріального парку в м. Дубно

ЗМІСТ

ВСТУП	3
1. НАЗВА ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	4
2. ІНІЦІАТОР СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	4
3. МЕТА, ЗАВДАННЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	4
4. МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ТА РОЗМІР ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	6
4.1 Коротка характеристика міста	6
4.2 Природні умови та інженерно-будівельна оцінка території	10
4.3 Економічний потенціал міста	13
4.4 Розташування пропонованої земельної ділянки	14
5. ОРІЄНТОВНІ СУМАРНІ ОБСЯГИ СПОЖИВАННЯ ЕНЕРГОРЕСУРСІВ ТА ВОДИ	20
6. ПЛАН РОЗВИТКУ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	22
7. ОРІЄНТОВНІ РЕСУРСИ (ФІНАНСОВІ, МАТЕРІАЛЬНІ, ТЕХНІЧНІ, ТРУДОВІ, ПРИРОДНІ ТОЩО), НЕОБХІДНІ ДЛЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ, ОЧІКУВАНІ ДЖЕРЕЛА ЇХ ЗАЛУЧЕННЯ	26
8. ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	26
9. ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	27
10. ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЕКОЛОГІЧНОЇ БЕЗПЕКИ ТА ЗАХИСТУ НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА В ПРОЦЕСІ ОБЛАШТУВАННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	28
Додаток	29

ВСТУП

Індустріальні парки є одними з найпоширеніших видів Спеціальної економічної зони (СЕЗ), які створені як в економічно розвинутих країнах, так і в країнах, що розвиваються. Більшість країн, які є сусідами України, тобто прямими конкурентами за інвестиції в регіоні, також активно розвивають систему індустріальних парків.

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 життята 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, прогностні 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

Назва індустриального парку - Індустриальний парк «Дубно» (англ. Industrial Park «Dubno»).

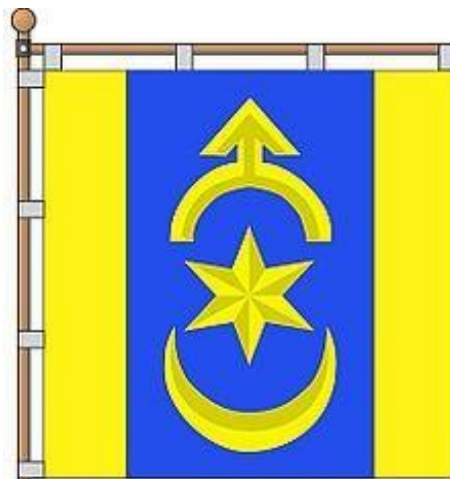
2. ІНІЦІАТОР СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Відповідно до чинного законодавства України, а саме п. 4 ч. 1 ст. 1 та ст. 5 Закону України «Про індустриальні парки», ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та ст. 66 Земельного кодексу України, в якості ініціатора створення індустриального 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 індустриального парку.

З огляду на зазначене, ініціатором створення індустриального парку «Дубно» є Дубенська міська рада.

Відомості про ініціатора створення індустриального 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 - приймальня міського голови
e-mail	rada@dubno-adm.rv.ua ekon@dubno-adm.rv.ua

3. МЕТА, ЗАВДАННЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Відповідно до Закону України «Про індустриальні парки» індустриальний парк – визначена ініціатором створення індустриального 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:

- належати до земель промисловості;
- 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:

1. Логістичний центр;
2. Складська зона спеціалізована (зерновий комплекс);
3. Виробництво будівельних матеріалів (газобетонні блоки);
4. 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 унеможливує 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.

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.

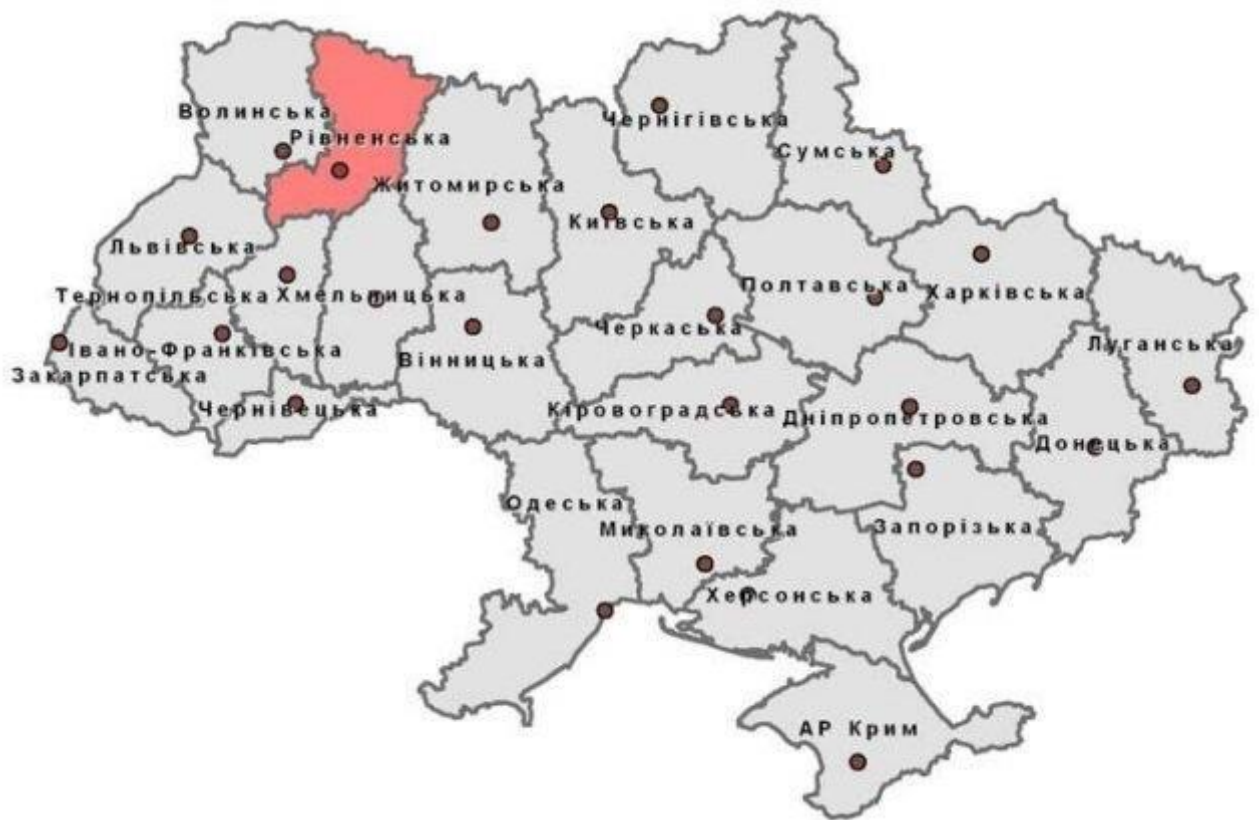


Рис. 4.1. Рівненська область



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 славилось 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.;
- колишній 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 E40 і E85.

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-Подляський, Червйонка-Лещини (Польща), Рокишкіс (Литва), Унічов (Чехія), Белоградчик (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 із формою звітності 6-зем загальна площа земель м. Дубно становить 2704,0 га.

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.

Таблиця 4.1

Сучасне використання території

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. Ландшафтно-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:

- E40 – з початком у французькому Кале та закінченням – у казахському Ріддері загальною протяжністю 8500 км;
- E85 – з початком в литовській Клайпеді та закінченням – у грецькому Александруполісі загальною протяжністю 2300 км.

На відстані 37 км від міста по міжнародній автомагістралі E40 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.

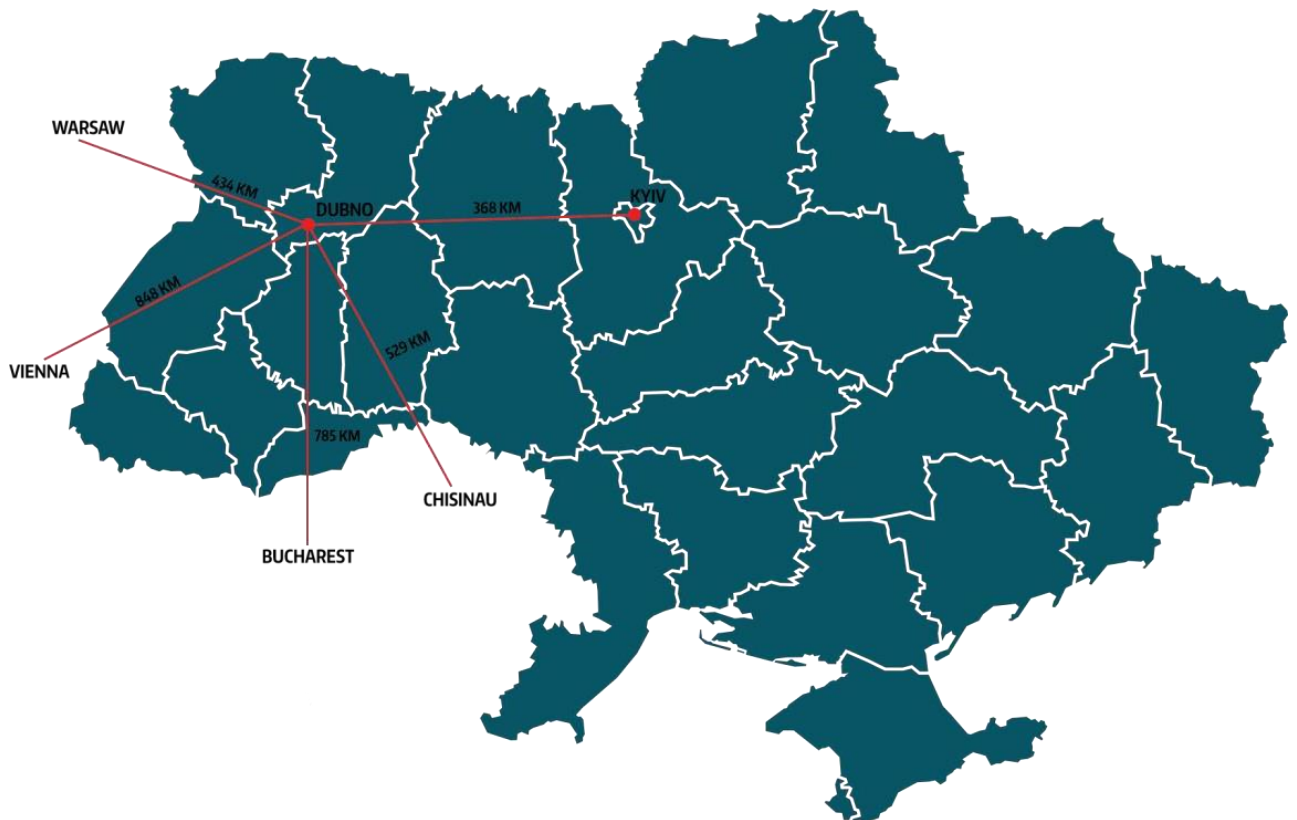


Рис. 4.3. Розташування міста

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).

Метеопоказники

Цифрові величини

T° сер. повітря, $^{\circ}\text{C}$

7,3 $^{\circ}$

T° абс. макс. повітря, $^{\circ}\text{C}$

38 $^{\circ}$

T° абс. мін. повітря, $^{\circ}\text{C}$

-34 $^{\circ}$

Тривалість опалювального періоду,
середня його T° , $^{\circ}\text{C}$

188 дів,
мінус 0,2 $^{\circ}$

Глибина промерзання ґрунтів, сер./макс.	0,56 - 0,82 см
Відносна вологість	79 %
Опади, мм	519 мм, з них 387 мм - в теплий період
Висота снігового покриву, см:	
- середня	14 см
- максимальна	51 см
Період стійкого снігового покриву	з 29.12 по 8.03
Тривалість безморозного періоду:	
- середня	151 день
- найбільша	178 днів
- найменша	104 дні
Швидкість вітру	3,5 м/с
Максимальні швидкості вітру, можливі:	
- щорічно 1 раз	20 м/с
- за 5-10 років	23-24 м/с
- за 15-20 років	25 м/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	29/42
- заметілей	15/36
- гроз	29/44
- граду	2/5
- пилових бур	0,8/8

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 I 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/км²).

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 1-1,5 м, 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.Алейхем, 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 затопленими 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 насаджень – 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 консервів: 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

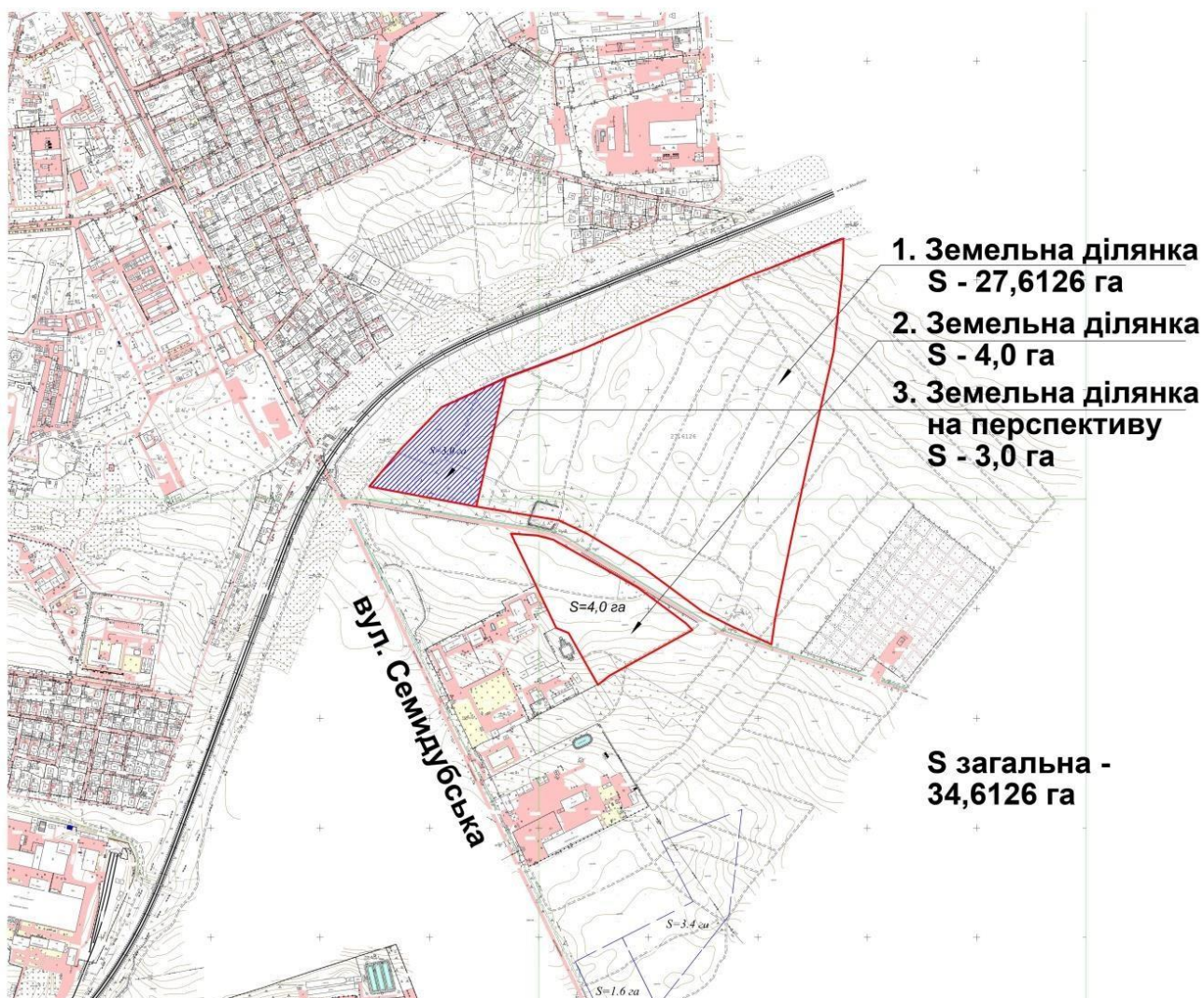


Рис. 4.3. Місце розташування індустріального парку на території м. Дубно

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.

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

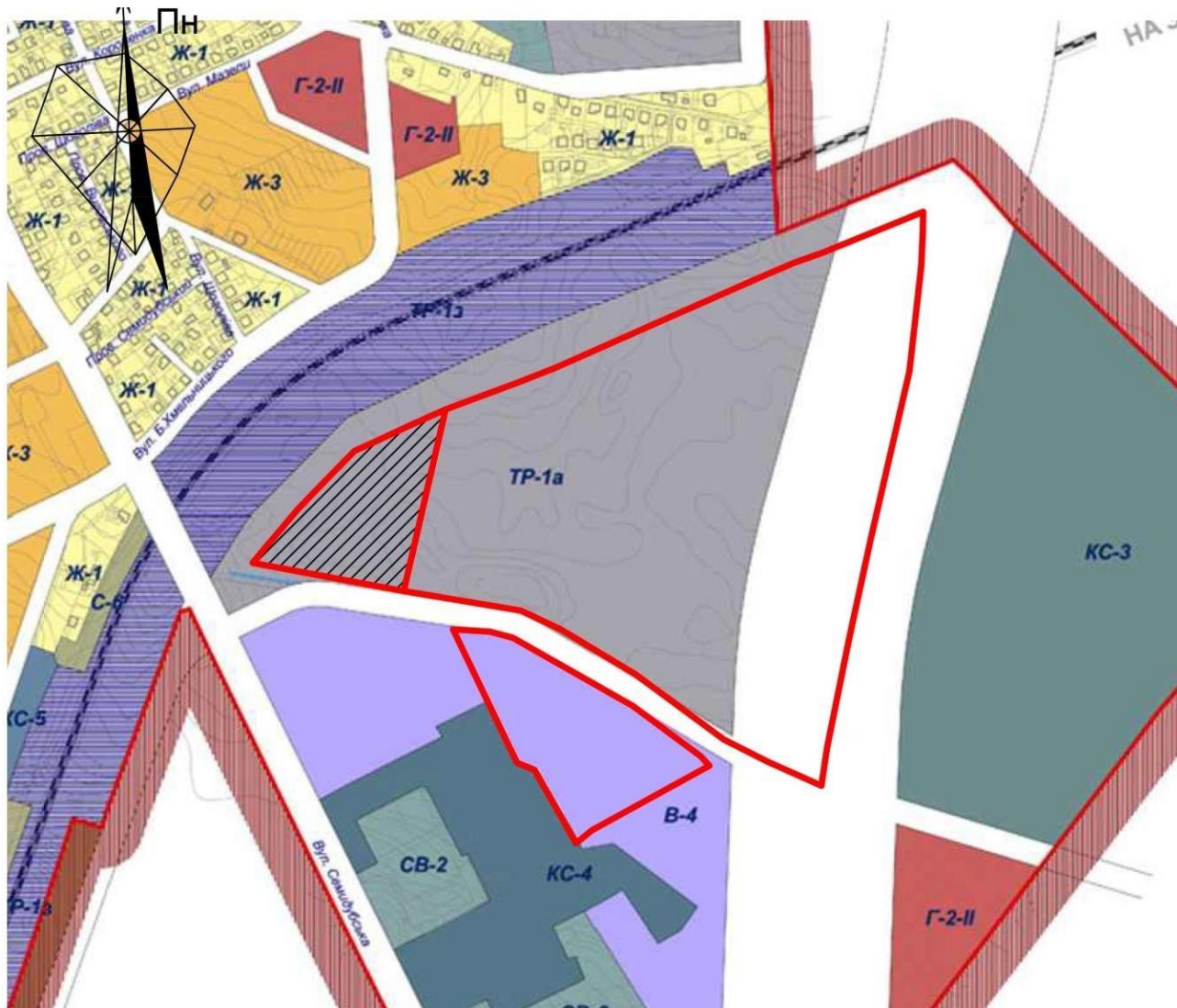


Рис. 4.4. Зонування міста

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):

Дозолені 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.

Переважаючі 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 із Концепцією індустріального парку, слід призначити зону В-4.

Загальна площа індустріального парку становить 34,6126 гектарів. Ділянка, на якій планується створення індустріального парку «Дубно», розташована в південно-східній частині міста Дубно. Територія є вільною від забудови. Рельєф ділянки придатний для планування та забудови, але потребує заходів з інженерної підготовки території.

Техніко-економічні показники

Найменування	Площа, га	%
Площа забудови ділянки	7,906	22,8
Озеленення	6,3341	18,3
Мощення	20,3725	58,9
Загальна площа ділянки	34,6126	100,0

Транспортна інфраструктура

Ділянка розташована на відстані 1137 метрів від магістральної дороги Доманове - Теремблече. 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.

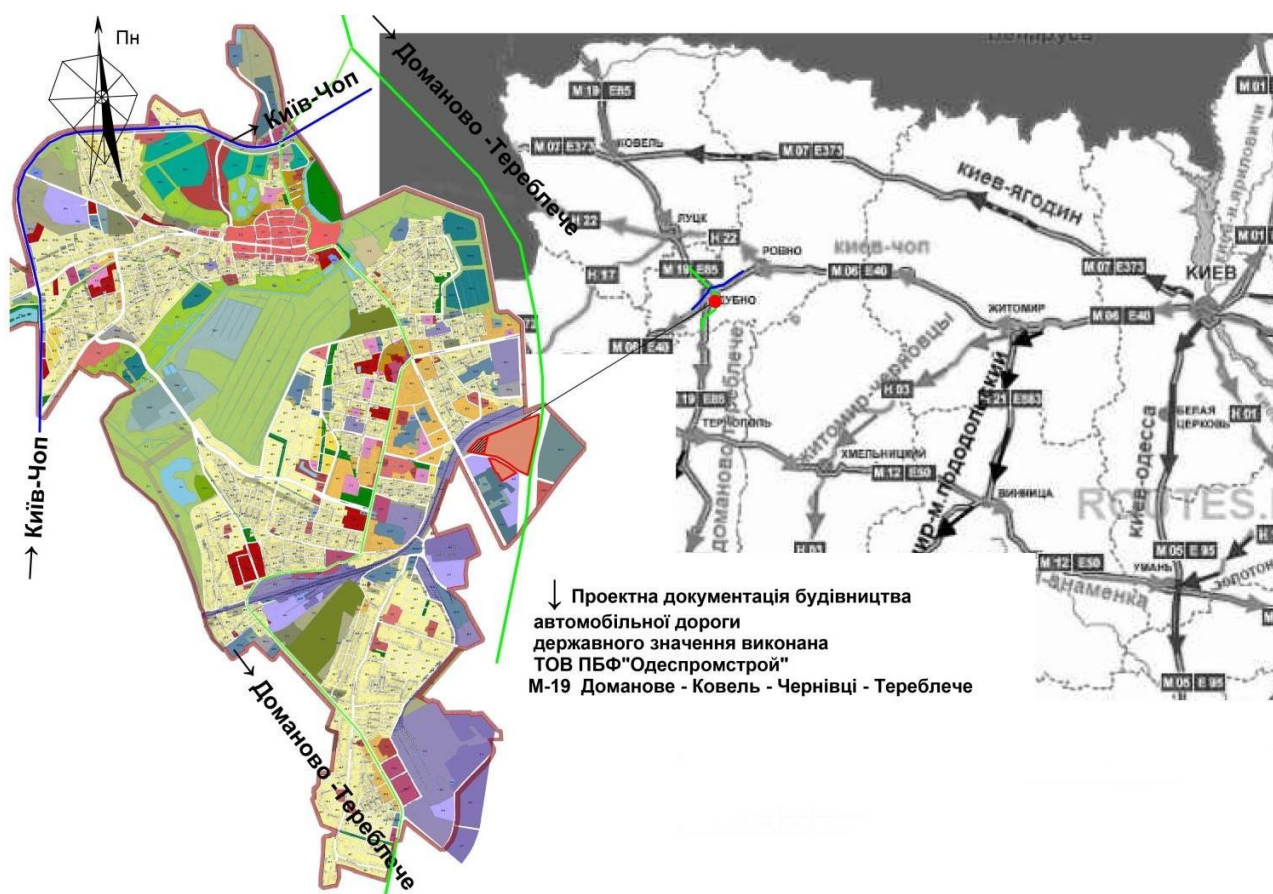
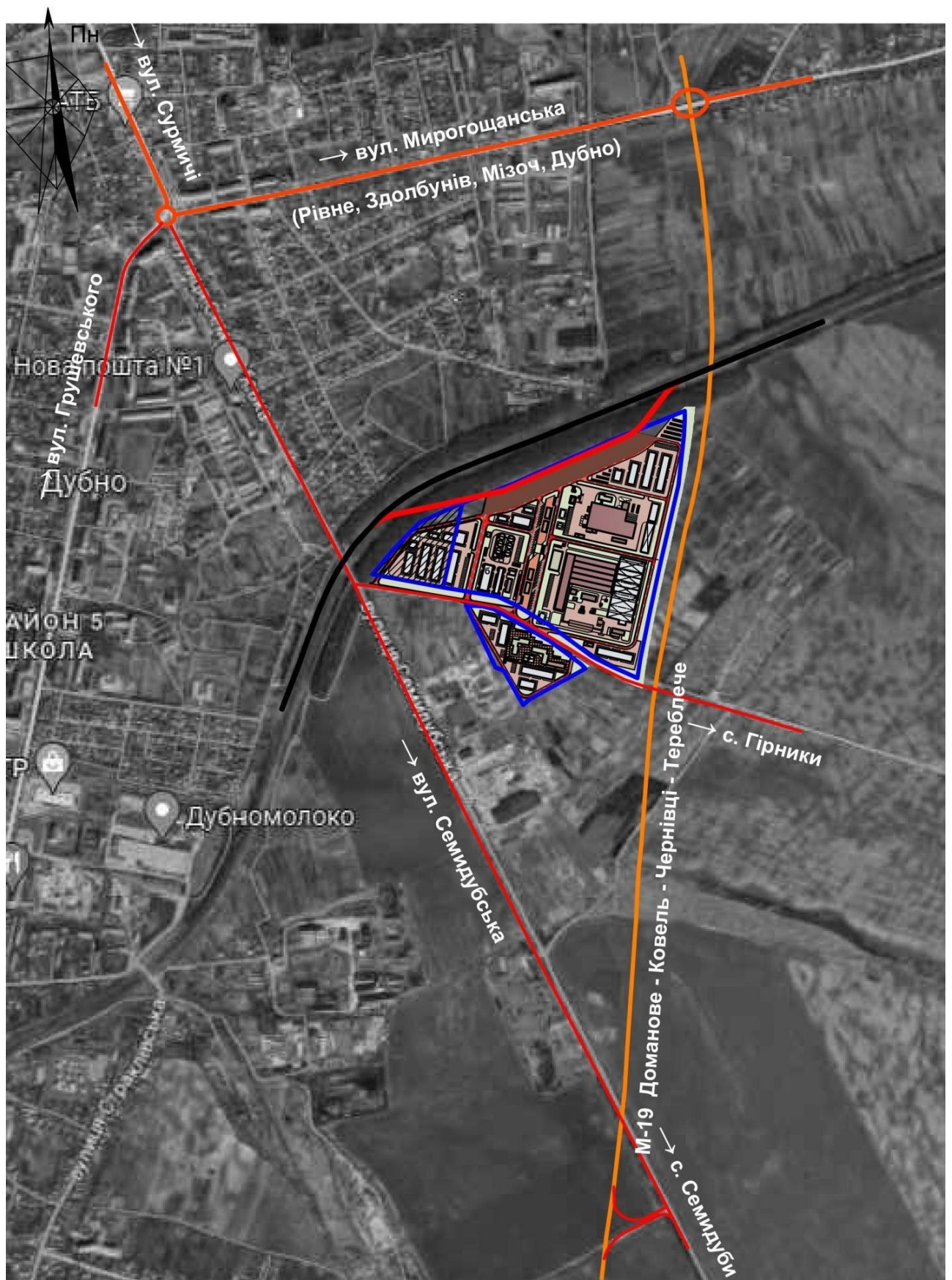


Рис. 4.5. Схема розташування міжнародних автомагістралей



- Автомобільна дорога вул. Семидубська (на с. Семидуби, с. Гірники)
- Автомобільна дорога (Доманово-Ковель-Чернівці-Тереблече)
- Автомобільна дорога вул. Мирогощанська (Рівне-Здолбунів-Мізоч-Дубно)

Рис. 4.6. Транспортна інфраструктура індустриально парку

5. ОРІЄНТОВНІ СУМАРНІ ОБСЯГИ СПОЖИВАННЯ ЕНЕРГОРЕСУРСІВ ТА ВОДИ

Загальні Розрахунки усіх показників у Концепції проводяться спеціально для земельної ділянки, на якій створюється індустріальний парк площею 34,6126 га, та визначеного в Концепції місцезнаходження. Розрахунки є проектними та прогнозними.

Таблиця 5.1

Структура загальної площі Індустріального парку

Площа індустріального парку, га	Загальна площа приміщень/розмір ділянки, %	Загальна площа виробничих приміщень та бізнесових потужностей і складів, м ²	Очікувана кількість робочих місць, од.
34,6126	21%	72 680	1384 - 2076

- 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 1384 до 2076 нових робочих місць.

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

$$Q_{\max} = S \times B \times K_r, \text{ де:} \quad (5.1)$$

S – площа ділянки, га.

B – середнє питоме споживання ресурсу

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

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

$$D = d \times T \times P, \text{ де:} \quad (5.2)$$

d – середнє очікуване споживання ресурсу

T – кількість робочих годин

P – кількість робочих днів

Необхідні для розрахунку дані та значення окремих показників споживання газу наведені нижче в таблиці 5.2.

Таблиця 5.2

Розрахунок потреби індустріального парку в газі (зразок)

Показник	Значення
Загальна площа індустріального парку, га (S)	34,6126
Середнє очікуване споживання, м ³ /год. (d)	118
Середнє відносне споживання, м ³ /год.	1870
Кількість робочих годин (T)	8
Кількість робочих днів (P)	260
Коефіцієнт корекції гнучкості (K _r)	1,3
Очікувана потреба у газі, м³/рік	5 056 480

Таким чином, очікувана потреба в газі на повністю освоєній території індустріальногопарку становить приблизно 5 млн м³/рік.

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

1. Газорозподільчі пункти потужністю 1000 м³/год. з індивідуальними вузлами обліку для споживачів;
2. Будівництво внутрішнього газопроводу.

Використовуючи формулу аналогічним чином розраховується потреба індустріального парку в електроенергії. Розрахунок наведено нижче в таблиці 5.3.

Таблиця 5.3

Розрахунок потреби індустріального парку в електроенергії (зразок)

Показник	Значення
Загальна площа індустріального парку, га (S)	34,6126
Середнє очікуване споживання, кВт/га (D)	120
Коефіцієнт корекції гнучкості (K _Г)	1,4
Очікувана потреба в електроенергії, МВт/рік	5,8

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 індустріальним парком (таблиця 5.4).

Таблиця 5.4

Розрахунок потреби індустріального парку у воді (зразок)

Показник	Значення
Загальна площа індустріального парку, га (S)	34,6126
Середнє очікуване споживання л/сек. (d)	1
Середнє відносне споживання л/сек.	34
Кількість робочих годин (T)	8
Коефіцієнт корекції гнучкості (K _Г)	1,1
Очікувана потреба у воді м³/добу	526,2

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

Розрахунок по каналізації (таблиця 5.5).

Таблиця 5.5

Розрахунок обсягів стічних та поверхневих вод (зразок)

Показник	Значення
Загальна площа індустріального парку, га (S)	23
Середнє очікуване споживання, л/сек. (d)	0,8
Середнє відносне споживання, л/сек.	18,4
Кількість робочих годин (T)	8
Коефіцієнт корекції гнучкості (K _Г)	1,1
Очікувана потреба м³/добу	583

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 складає близько 20,2 га.

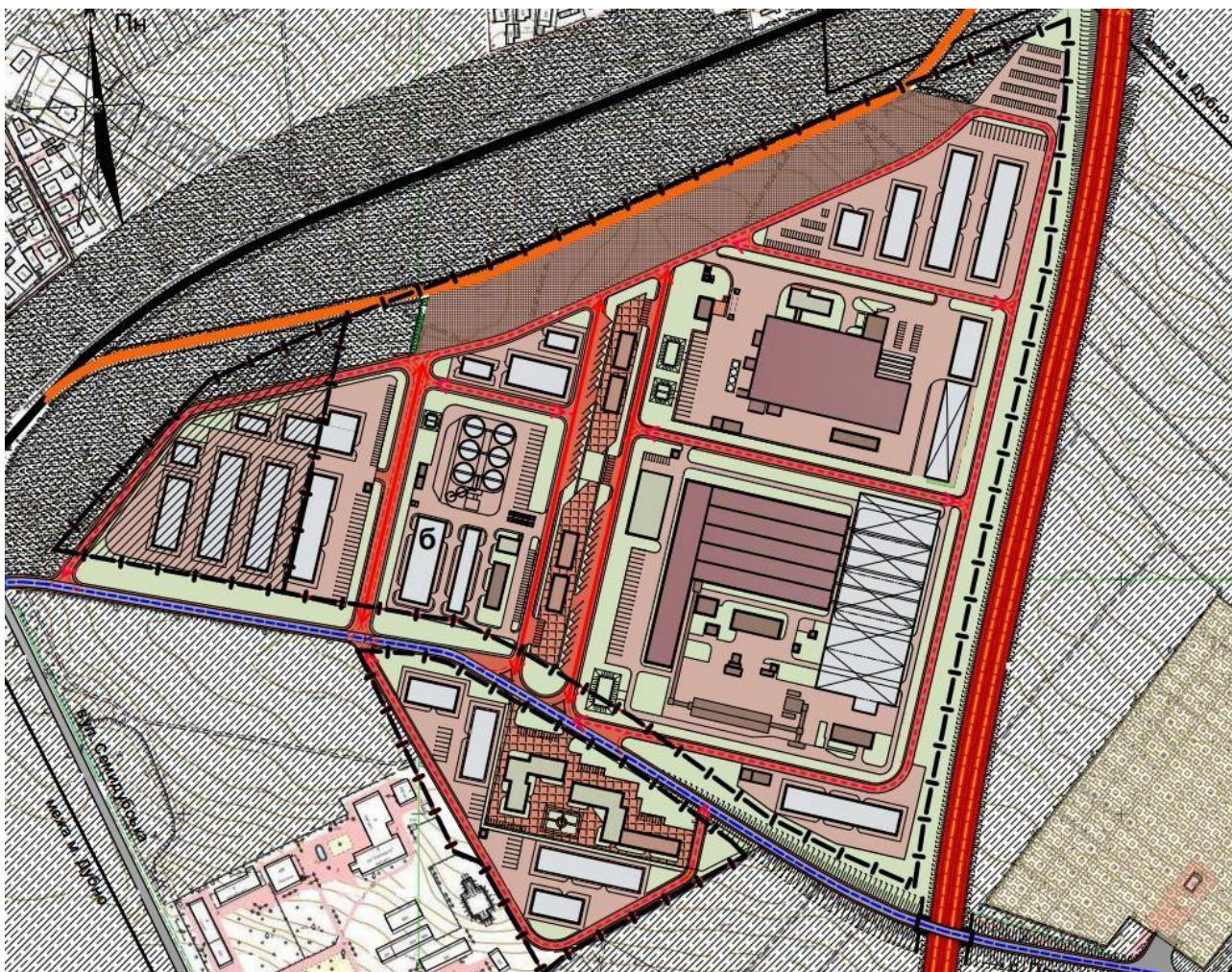


Рис. 5.1. Просторова схема внутрішніх і під'їзних шляхів

6. ПЛАН РОЗВИТКУ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Загальна площа індустріального парку становить 34,6126 га. На території планується 5 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.

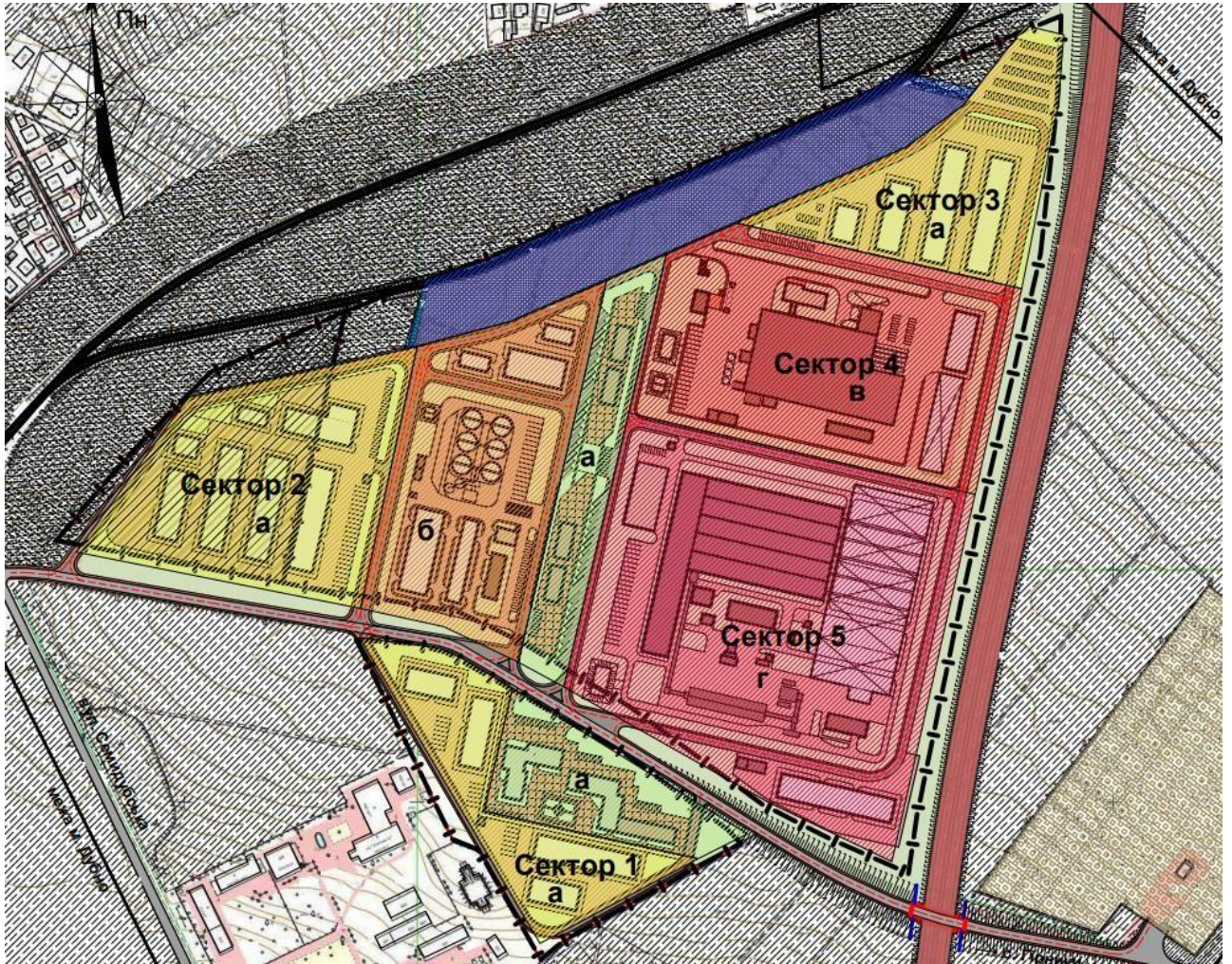


Рис. 6.1. Розподіл території парку на земельні ділянки і розміщення на них виробничо-складських об'єктів

Сектор 1а, 2а, 3а, б – складські зони, (зона б) складська спеціального призначення (зерносховище місткістю силосів по 3 тис. тонн).

Загальною площею 2,060 га, 4,003га і 2,737 га. Сектори 4 і 5 – виробничі зони.

Загальною площею 5,465 га і 8,735 га. Пріоритетні галузі – виробництво газобетонних блоків, залізобетонних матеріалів.

Об'єднує роботу та діяльність всіх секторів логістичний центр. Також передбачена зона завантаження/розвантаження (зона залізничного сполучення).

Територію парку планується розділити – промислову (виробництво будівельних матеріалів), складську (довільного призначення), складську (спеціального призначення) та адміністративну (логістичний центр).

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.

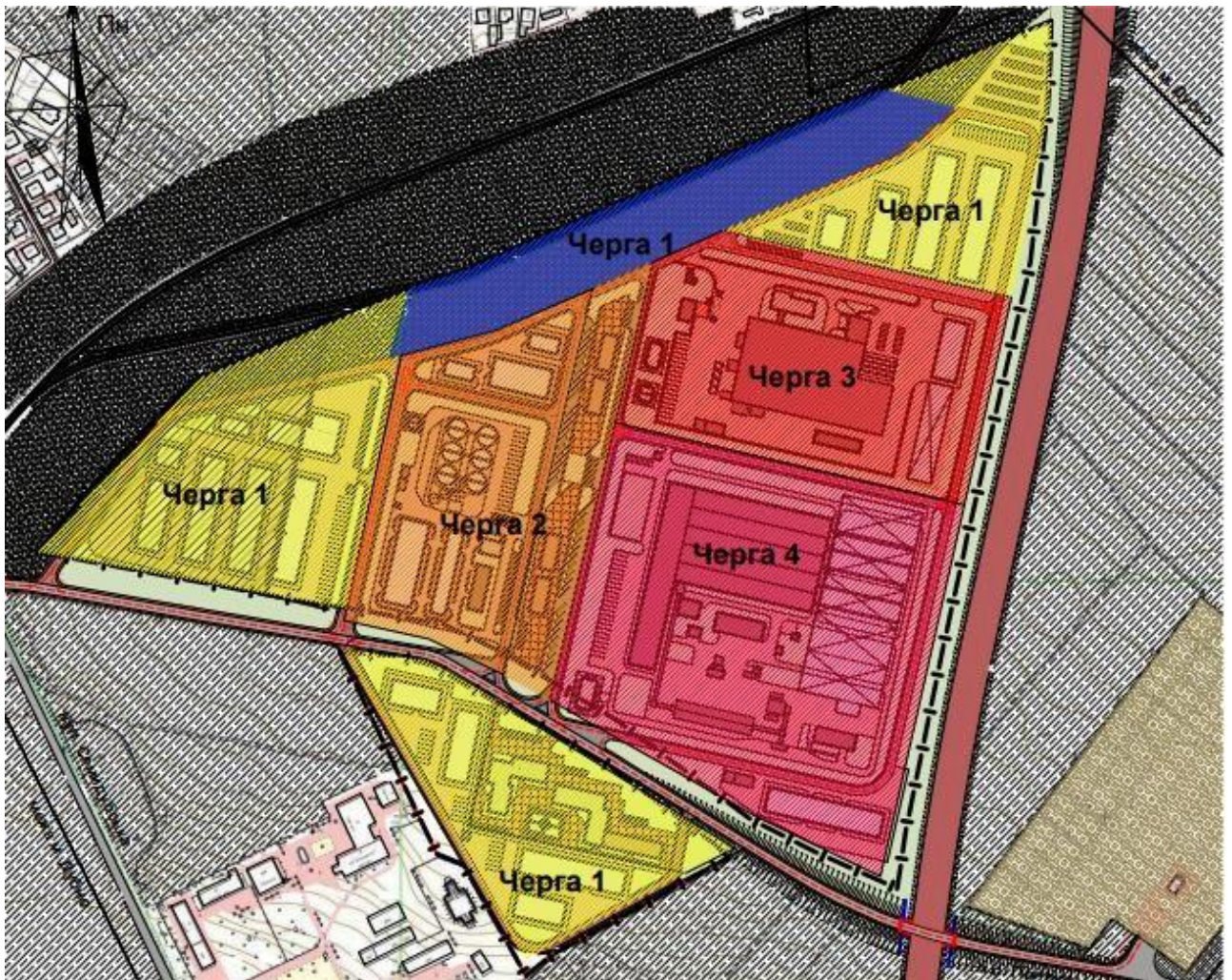


Рис. 6.2 Розподіл території на ділянки

Найменування	Од. виміру	Черга будівництва				Разом
		1	2	3	4	
Площа ділянки	га	14,844	5,587	5,446	8,735	34,6126
Площа забудови	га	2,2265	0,818	1,3575	2,9685	7,3705
Площа твердого покриття	га	10,5905	3,9858	2,6771	3,0355	20,289
Площа озеленення	га	2,0270	0,7832	1,4114	2,731	6,9526
з них:						
1. Адміністративних	м ²	2350	1890	490	1485	
2. Виробничих	м ²			9090	12210	
3. Службово-побутових	м ²		590	1645	2070	
4. Складських	м ²	19220	5900	2770	14200	
5. Інженерної інфраструктури	м ²	колія 984,6				

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.

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 наділянку 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 індустріального парку 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.

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

Під час планування залучення фінансування на створення та розвиток індустриального парку варто зауважити, що відповідно до ст. 12 Закону України «Про індустриальні парки», джерелами фінансування облаштування індустриального 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 індустриального парку за кошти керуючої компанії.
2. Облаштування індустриального парку за рахунок співфінансування коштами державних фондів, програм технічної допомоги та керуючої компанії.

Таблиця 7.1

Орієнтовний розрахунок суми витрат на облаштування індустриального парку (зразок)

№ з/п	Найменування робіт	Вартість, тис. грн.	
		мін.	макс.
1	Виготовлення проектно-кошторисної документації	511	536
2	Виконання робіт у відповідності до проектно-кошторисної документації	40400	42700
2.1.*	Газопостачання	4500	5000
2.2.	Електропостачання	16000	16500
2.3.*	Водопостачання	4500	4800
2.4.	Водовідведення	3200	3500
2.5.	Будівництво внутрішніх автомобільних доріг, пішохідних доріжок та місць для паркування	9200	9500
2.6.	Планування і підготовка ділянки під будівництво	1200	1400
2.7.	Будівництво огорожі ділянки	1800	2000
РАЗОМ		40911	43236

8. ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

З метою підвищення ефективності взаємодії в рамках індустриального парку доцільно сформулювати відповідну організаційну модель. Модель має три ключових рівня, що дозволяє раціонально розподілити обов'язки між ініціатором створення, керуючою компанією та учасниками індустриального парку.

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

Для управління діяльністю індустріального парку створюється керуюча компанія. Така вимога відповідає Закону України «Про індустріальні парки». Створення або залучення керуючої компанії здійснюється на конкурсній основі.

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

1. Здійснити облаштування індустріального парку відповідно до умов договору про створення та функціонування індустріального парку;
2. Забезпечувати виконання бізнес-плану індустріального парку;
3. Залучати учасників індустріального парку та укладати з ними необхідні договори;
4. 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;
5. Звертатися за узгодженням невід'ємних поліпшень майна, переданого ініціатором створення у користування керуючій компанії;
6. 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;
7. 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;
8. Щокварталу подавати ініціатору створення та уповноваженому державному органу звіти про функціонування індустріального парку;
9. 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 цього Закону, концепції індустріального парку, затвердженої ініціатором створення, договору про створення та функціонування індустріального парку, договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку.

9. ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

8.1 Загальні тенденції

В процесі створення індустріального парку 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.

8.2 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 значимим 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.

Підсумовуючи вищевикладені орієнтовні розрахунки, можна передбачати, що функціонування індустріального парку забезпечить високий рівень економічної, фінансової та бюджетної ефективності.

10. 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:

А) Заходи щодо охорони атмосферного повітря:

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

Б) 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.

В) 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.







Міський голова

Василь АНТОНЮК