

ЗАТВЕРДЖЕНО

рішенням №3 від 17.03.2025

ТОВ «ФІТОСЛАВ» (ініціатор створення парку)

Директор  Самойленко О.Т.



ПОГОДЖЕНО

рішенням №2 від 17.03.2025

ТОВ «СенсКонсалт» (орендодавець землі)

Директор  Гринська О.В.



КОНЦЕПЦІЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ <<БІОСЕНС>>



ЗМІСТ

Вступ	3
Резюме індустріального парку «БІОСЕНС»	6
1. Назва індустріального парку	8
2. Ініціатор створення індустріального парку	8
3. Мета, завдання створення та функціональне призначення індустріального парку	9
4. Місце розташування, розмір земельної ділянки та об'єкти, розміщені на ній, у тому числі об'єкти виробничого призначення	16
5. Строк, на який створюється індустріальний парк	27
6. Вимоги до учасників індустріального парку	27
7. Інформація про орієнтовні сумарні обсяги споживання енергоресурсів, води тощо, а також про необхідну інженерно-транспортну інфраструктуру та план забезпечення відповідними ресурсами індустріального парку	32
8. План розвитку індустріального парку	38
9. Орієнтовні ресурси (фінансові, матеріальні, технічні, трудові, природні тощо), необхідні для створення та функціонування індустріального парку, очікувані джерела їх залучення	47
10. Організаційна модель функціонування індустріального парку	55
11. Очікувані результати функціонування індустріального парку	59
12. Інші відомості на розсуд ініціатора створення	68

ВСТУП

Аграрна сфера економіки нашої країни стійко тримає удар, нанесений війною. Виробники сільгосппродукції змушені налагоджувати власні експортні потужності, шукати альтернативні логістичні маршрути, нарощувати інвестиційний потенціал і залучати кошти від іноземних інституцій. Так, для підвищення стійкості, агрокомпанії активно освоюють сфери виробництва енергії з альтернативних джерел, у тому числі з відходів агровиробництва.

Почалося освоєння сфери вирощування та переробки нішевих культур (лаванда, інші спеції, ягоди) і тих, які раніше були незаслужено ігноровані (зокрема, через значну зарегульованість) – мова йде про коноплі, насамперед технічні.

Станом на сьогодні все складніше і складніше експортувати власну с/г продукцію за кордон. Такі складності зумовлені страйками аграріїв країн ЄС, блокуванням кордонів, надлишковою бюрократією в ліцензуванні агропродукції, необхідності погодження об'ємів експорту з владою країни імпортера.

Основною метою індустріального парку є забезпечення учасникам можливість здійснювати господарську діяльність на території, де вони можуть взаємодіяти та співпрацювати, використовуючи синергію взаємодії, екологічні принципи, сприяючи ефективному вирішенню завдань у сфері агріфуду і суміжних виробництв. Формат індустріального парку дозволяє запропонувати інвестору земельні ділянки, приміщення, придатні до експлуатації, ресурсоефективну інженерно-транспортну інфраструктуру, доступ до кваліфікованих працівників, освітніх установ та супутніх послуг, що дає змогу зосередитися на виробництві товарів, які відповідають національним та міжнародним стандартам якості, мають попит на відповідних ринках.

Створення індустріального парку надає такі переваги:

- для учасників – це зменшення витрат на організацію діяльності, бо вони отримують вже готовий простір, потрібну інфраструктуру, завдяки чому мають змогу більше інвестувати у свою діяльність.
- для місцевих громад та держави — це створення нових робочих місць, збільшення доходів у бюджет, шляхом розвитку економіки, соціально-економічний розвиток територій, активізація господарської діяльності, зростання промисловості тощо.

Пріоритетні галузі для індустріального парку БІОСЕНС:

- переробка сільськогосподарської продукції;
- виробництво харчових продуктів;
- створення логістичної інфраструктури;
- розробка технологій для агропромислового комплексу;
- виробництво та переробка олії та органічних жирів;
- виробництво готових кормів для тварин;
- виробництво електроенергії, необхідної для забезпечення роботи розміщених на території індустріального парку підприємств;
- будівництво зернових елеваторів тощо.

Зараз спостерігається тенденція того, що бізнес шукає нові можливості для розвитку, бізнес об'єднує зусилля задля покращення економіки країни, шукає шляхи залучення інвестицій та змінює напрямки діяльності. Саме індустріальні парки є тим місцем, що покращує бізнес-клімат в державі. Держава в цілому та громади безпосередньо потребують розвитку місцевого бізнесу, адже завдяки розвитку бізнесу здійснюється стабільне поповнення бюджету, створюються нові робочі місця та з'являється можливість облаштування територій. Водночас для того, щоб громади розвивались – бізнес потребує сприятливих умов для роботи у громадах.

Одним із форматів створення таких умов є індустріальні парки. Облаштування індустріальних парків зумовлює необхідність наявності значних фінансових та людських ресурсів. Створення і функціонування індустріальних парків на території України здійснюються на засадах державного стимулювання залучення інвестицій в індустріальні парки, державної підтримки та створення сприятливого бізнес-клімату.

Індустріальні парки це створені території для промислових компаній, які об'єднують різні галузі, однак працюють спільно та злагоджено, оскільки мають спільні цілі та інтереси. Працюючи в індустріальних парках, бізнес заощаджує на логістиці, завдяки тому, що розміщується поруч, на одній території. Діяльність індустріальних парків сприяє розвитку малих підприємств, модернізації галузей та створенню нових робочих місць.

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.

Агропромислова галузь стрімко розвивається і показує амбіції та здатність до конкуренції на світових ринках. Бізнес України доводить світу, що Україна не лише вирощує сільськогосподарську продукцію, але і має надпотужний потенціал пропонувати світу вже готові продукти переробки. Сучасний формат індустріальних парків відповідає екологічним стандартам, що сприяє запровадженню принципів циркулярної економіки (підвищенню продуктивності використання ресурсів, створення закритих циклів використання ресурсів і відходів, які здатні покращити економічні, екологічні та соціальні якості бізнесу, у тому числі й за рахунок побудови індустріального симбіозу, сприятиме залученню інвестицій до регіону).

Концепція індустріального парку «БІОСЕНС» є базовим документом для формування стратегії його розвитку, та відображає ключові напрямки, параметри і умови створення та функціонування парку в перспективі, розроблена відповідно до:

- Закону України «Про індустріальні парки»;
- Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Закону України «Про інвестиційну діяльність»;
- Цивільного, земельного, податкового, господарського та митного Кодексів України;
- Стратегії розвитку Черкаської області на період 2021 – 2027 роки;
- Державної стратегії регіонального розвитку до 2030 року.

РЕЗЮМЕ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ «БІОСЕНС».

Назва	Індустріальний парк «БІОСЕНС» INDUSTRIAL PARK «BIOSENSE»
Ініціатор створення	Товариство з обмеженою відповідальністю «ФІТОЛАН»
Місцезнаходження	Черкаська область, Черкаський район Степанківська сільська територіальна громада
Локалізація	Земельні ділянки кадастрові номери: 7124987000:01:001:0428, 7124987000:01:001:0422, 7124987000:01:001:0425, 7124987000:01:001:0421, 7124987000:01:001:0424
Загальна площа	29,6808 Га
Власність	Приватна
Призначення	11.02 (категорія земель – землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, для розміщення та експлуатації основних і допоміжних будівель і споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості.)
Тип земельних ділянок	«Greenfield» (вільна від забудови земельна ділянка без об'єктів нерухомого майна)
Строк на якій створюється Індустріальний парк	30 років
Мета створення	Реалізація бізнес проєкту переробного кластеру картоплі і допоміжних виробництв. Сприяння залученню інвестицій, створення інноваційних підприємств та розвитку підприємницьких ініціатив. Створення нових робочих місць. Збільшення ефективності і прибутковості підприємницької діяльності, фінансових надходжень до бюджету.

Функціональне призначення	Переробна промисловість (виробництво харчових продуктів, зокрема перероблення та консервування фруктів і овочів) Інше
Очікувана кількість робочих Місць	500 осіб
Очікуваний обсяг інвестицій	22 000 000 доларів США*
Податок на доходи фізичних осіб (на рік)	133 726 доларів США*
Єдиний соціальний внесок (на рік)	163 442 доларів США*
Військовий збір (на рік)	37 146 доларів США*
Податок на додану вартість (на рік)	1 335 150 доларів США*
Очікувана загальна потреба ІП в електроенергії	8,00 МВт на годину.
Очікувана загальна потреба ІП в газопостачанні	57600,00 м³ на добу.
Очікувана загальна потреба ІП у водопостачанні	2 300,00 м³ на добу.
Орієнтовний об'єм стічних Вод	1 900,00 м³ на добу

*припущення при оптимальному варіанті

1. НАЗВА ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Українською мовою – Індустріальний парк «БІОСЕНС»

Англійською мовою – INDUSTRIAL PARK «BIOSENSE»

2. ІНІЦІАТОР СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Індустріальний парк створюється як приватний індустріальний парк.

Ініціатором створення індустріального парку є:

Юридична повна назва:

Товариство з обмеженою відповідальністю «ФІТОЛАН»

Юридична адреса:

Україна, 18001, Черкаська обл, Черкаський район, місто Черкаси, вул. Смілянська,
б.144/1

ЄДРПОУ: 36250683

Директор: Самойленко Олександр Тарасович

Керівниця проєкту: Головкіна Олена Анатоліївна

Контактний номер телефону: +38 (050) 478 65 76, +38 (095) 911 60 51

Контактна електронна адреса: senseconsalt@gmail.com

Керуюча компанія індустріального парку:

Буде визначено пізніше.

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

Побудова індустріального парку є важливим фактором впливу на соціально-економічний та екологічний розвиток. Індустріальний парк сприяє технологічному розвитку та оптимізації виробничих процесів, впливає на створення інноваційного середовища, зростання умов праці та якості життя місцевого населення. В умовах воєнного стану та післявоєнної відбудови індустріальні парки стануть ефективним інструментом відновлення економіки країни, відбудови промислового та аграрного секторів та заохочення до повернення українців, які виїхали від війни за кордон.

МЕТА

Метою створення індустріального парку «БІОСЕНС» є створення сучасної бізнес інфраструктури для реалізації промислового потенціалу переробки сільськогосподарської продукції високотехнологічними та екологічно ефективними методами, створення умов для виробництва конкурентоспроможній продукції з високим експортним потенціалом, формування бізнес середовища з впровадженням синергетичних механізмів стимулювання економіки, здатних активізувати економічну й інвестиційну діяльність.

Ідея створення парку формується **бізнес концепцією створення унікального кластеру переробки сільськогосподарської продукції, а саме картоплі** з урахуванням можливостей регіону, що знаходиться в центрі України. Територія індустріального парку розташована близько обласного центру Черкаси з якісною транспортною розв'язкою. Централізація розміщення переробних підприємств на значній території парку дає можливість ефективно використовувати ресурси, в тому числі вторинні та простір, для спільного вирішення питання інфраструктури та енергопостачання. Саме формат індустріального парку може стати каталізатором для розвитку місцевої економіки, за рахунок створення нових робочих місць. Саме це сприятиме підвищенню

рівня виробництва і зацікавленості сусідських територіальних громад в співпраці, що буде сприяти наповненню місцевого та регіонального бюджетів значними податковими надходженнями. Спільне розміщення підприємств на території парку, співпраця бізнесу сприятиме обміну ідеями та співробітництву у галузевих дослідженнях та розробках, які допоможуть створенню інноваційних товарів та продуктів, створення сучасної інноваційної локації Черкаського регіону.

ЗАВДАННЯ

Основними завданнями створення індустріального парку є:

1. створення потужних промислових об'єднань в Черкаській області та Центральній Україні;
2. розширення індустріального потенціалу громад Черкащини;
3. активізація виробництва інноваційного продукту;
4. підвищення конкурентоспроможності вітчизняної продукції;
5. зростання обсягу інвестицій у регіон;
6. збільшення податкових надходжень та платежів до бюджету всіх рівнів та державних цільових фондів;
7. створення нових робочих місць, в тому числі для висококваліфікованих кадрів;
8. підвищення рівня доходів у регіоні;
9. реалізація потенціалу імпортозаміщення та збільшення експортних можливостей промисловості;
10. розробка та впровадження програм енергоефективності та зменшення негативного впливу на навколишнє середовище в рамках діяльності індустріального парку;

Створення та функціонування індустріального парку «БІОСЕНС» надає можливість для вирішення наступних задач та досягнення поставлених цілей, які зазначені Кабінетом Міністрів України у Державній стратегії регіонального розвитку на 2021-2027 роки:

- Стимулювання діяльності центрів економічного розвитку;
- Зростання рівня конкурентоспроможності регіонів;
- Розвиток підприємницької активності та діяльності;
- Підтримка експорту;
- Зростання інвестиційної привабливості територій, підтримка залучення інвестицій;
- Впровадження планів щодо створення та розвитку інвестиційних зон, ефективна підтримка створення промислових майданчиків, якісне планування інвестиційних проектів;
- Сприяння щодо вирішення проблемних питань за участю інвесторів у регіонах;
- Сприяння впровадженню інновацій та зростанню технологічного розвитку регіональної економіки;
- Сталий розвиток промисловості;
- Визначення та облаштування відповідної інфраструктури територій, в межах яких суб'єкти господарювання ведуть або планують вести виробничу діяльність.

За останні роки розвиток промислової нерухомості України та світовий досвід діяльності індустріальних парків, дають можливість сформулювати ряд переважних параметрів індустріального парку «БІОСЕНС», які відкривають нові привабливі можливості для потенційних учасників:

- Зважаючи на те, що переважним критерієм попиту на індустріальні парки є зручна

локація, місце було обрано поряд із транспортними шляхами міста Черкаси;

- Індустріальний парк розташований фасадом на автомобільну трасу, що дає можливість робити розвозку працівників на роботу та з роботи автобусами від зупинок громадського транспорту;
- Приналежність виробничих підприємств напрямку переробки сільськогосподарської продукції, не обмежує побудови іншої бізнес інфраструктури, а саме крім промислових площ, також будуть побудовані сервісні та складські будівлі, а також науково-дослідницька інфраструктура.

Створення індустріального парку «БІОСЕНС» дозволить сконцентрувати промислове виробництво на обмежених площах за межами житлових, історико-культурних та рекреаційних територій. Розвиток та просування мережі індустріальних парків на території області передбачені Стратегією розвитку Черкаської області на період 2021-2027 роки (затверджена рішенням Черкаської обласної ради від 11.09.2020 № 38-9/VII). В зв'язку з цим, галузева структура індустріального парку була визначена з урахуванням існуючих пріоритетів розвитку промислового комплексу Черкаської області, Стратегії розвитку Черкаської області на 2021-2027 роки, а саме розділу 6. СТРАТЕГІЧНІ, ОПЕРАЦІЙНІ ЦІЛІ ТА ЗАВДАННЯ (стор. 63).

Стратегічні цілі	Операційні цілі	Завдання
Стратегічна ціль 1 ЕКОНОМІКА: високотехнологічна, продуктивна, експортоорієнтована	1.1. Розвиток підприємницьких ініціатив та бізнес-екосистем	11.1. Посилення розвиткового потенціалу суб'єктів підприємницької діяльності із забезпеченням рівних можливостей для чоловіків та жінок
		1.1.2. Створення інструментів та механізмів підтримки підприємницької діяльності, в т.ч. фінансової
		1.1.3. Стимулювання розвитку креативної економіки
		1.1.4. Підтримка та розвиток виробництва нішевої продукції в сегменті малого і середнього агробізнесу
	1.2. Інтернаціоналізація бізнесу	1.2.1. Розвиток експортного потенціалу

		1.2.2. Розвиток інфраструктури залучення інвестицій
		1.2.3. Розвиток інструментів та механізмів залучення інвестицій
	1.3. Маркетинг і брендинг територій	1.3.1. Формування позитивного іміджу регіону
		1.3.2. Створення та просування місцевих брендів
		1.3.3. Популяризація локального продукту
	1.4. Розвиток інноваційного сектору в економіці регіону	1.4.1. Формування інституційних умов для розвитку інноваційної інфраструктури
		1.4.2. Розвиток потенціалу в інноваційній діяльності
		1.4.3. Створення стимулів та інструментів розвитку науково-інноваційного співробітництва з сектором регіональної економіки

SMART-спеціалізація регіону С.1 Інноваційні агротехнології, глибока переробка сільськогосподарської продукції, висока якість продуктів харчування	С.1.1. Технології переробки сільськогосподарської продукції	С.1.1.1. Стимулювання співробітництва та партнерства регіонального бізнесу і науки в сфері технологій переробки сільськогосподарської продукції. С.1.1.2. Інтеграція досліджень та інновацій в технології переробки сільськогосподарської продукції.
	С.1.2. Технології просування сільськогосподарської продукції	С.1.2.1. Стимулювання співробітництва та партнерства науки і бізнесу регіону в сфері технологій просування продуктів переробки сільськогосподарського походження. С.1.2.2. Інтеграція досліджень та інновацій в технології просування сільськогосподарської продукції.
	С.1.3. Якість та безпека харчових продуктів	С.1.3.1. Стимулювання співробітництва та партнерства науки і бізнесу регіону в харчових технологіях. С.1.3.2. Інтеграція досліджень та інновацій в харчові технології заради високої якості та безпеки продуктів харчування.

Функціональне призначення

Планується створити агропереробний промисловий кластер, одним з ключових видів виробництва буде переробка картоплі включаючи створення високоякісних продуктів,

таких як картопляні пластівці (перша черга), заморожена картопля фрі (друга черга), деруни швидкого приготування «Hash Brown» (третя черга) інших інноваційних виробів. В зв'язку з вищевикладеним, склад індустріального парку «БІОСЕНС» формуватиметься з урахуванням пріоритетності розміщення підприємств таких галузей, згідно http://kved.ukrstat.gov.ua/KVED2010/SECT/KVED10_C.html,

як КВЕД-2010 ДК 009:2010 Секція С_Переробна промисловість.

Розділ 10_Виробництво харчових продуктів.

Група 10.3_Перероблення та консервування фруктів і овочів.

Група	Назва видів економічної діяльності та пояснення до них
10.3	Перероблення та консервування фруктів і овочів

включає класи:

Клас	Назва
10.31	Перероблення та консервування картоплі
10.32	Виробництво фруктових і овочевих соків
10.39	Інші види перероблення та консервування фруктів і овочів

Інші галузі, сумісні із вищезазначеними та іншого призначення (залежно від актуальності розміщення конкретного виробництва на території). В тому числі, але не виключно, учасниками індустріального парку можуть бути підприємства, відповідно до видів економічної діяльності згідно КВЕД ДК 009:2010 секція С.

Функціональна модель індустріального парку «БІОСЕНС» базується на головних принципах циркулярної економіки та синергії всіх учасників задля забезпечення сталого економічного розвитку територій, створення нових альтернативних економічних підходів, засадах екологічної безпеки, та мінімізації негативного людського впливу на довкілля.

Основи такої взаємодії полягають в:

- створенні кластерної організаційної структури індустріального парку та формуванні досконалих ланцюгів поставок з метою використання ефекту масштабу та оптимізації витрат на проведення транспортних операцій;

- спільному використанні комунальної інфраструктури, що, головним чином, стосується водопостачання, енергопостачання та рекуперації енергії (наприклад, відновлення води, когенерації енергії та використанні відпрацьованого тепла);
- рециклінгу побічних продуктів та обмін відходами: використання продукту переробки (твердого, рідкого або газового) одного суб'єкта господарювання іншим суб'єктом для отримання цінного побічного продукту в умовах циркулярної економічної моделі;
- спільному користуванню послугами та в спільній діяльності компаній в промисловій зоні індустріального парку;
- спільному використанні потенціалу науково-дослідних лабораторій, лабораторій з розвитку інноваційних технологій та результатів розвитку програм стартап - акселераторів.

Україна входить до топ-10 світових експортерів агропродукції. При цьому країна недоотримує прибутки, через низький ступінь переробки: до 80% усього агроекспорту - сільгосподарська сировина. Натомість, згідно експертних висновків, навіть часткова переробка 30-50% цих обсягів, забезпечить щорічний приріст валютної виручки на 30 мільярдів доларів і додаткове зростання ВВП приблизно на 5%.

Поглиблена переробка - це не лише висока додана вартість, а й зменшення обсягів транскордонних перевезень, оптимізація логістичних маршрутів та скорочення витрат на транспортування продукції. Внутрішня переробка вигідна з усіх точок зору: додаткові прибутки, прихід інвестицій і технологій, заміна на споживчому ринку частини готової імпоротної продукції, зменшення навантаження на транспортну систему, покращення ситуації на ринку праці. Технології які використовують сучасні підприємства з глибокої переробки сільськогосподарської сировини можуть підвищити прибуток від продажу однієї тони агросировини в декілька.

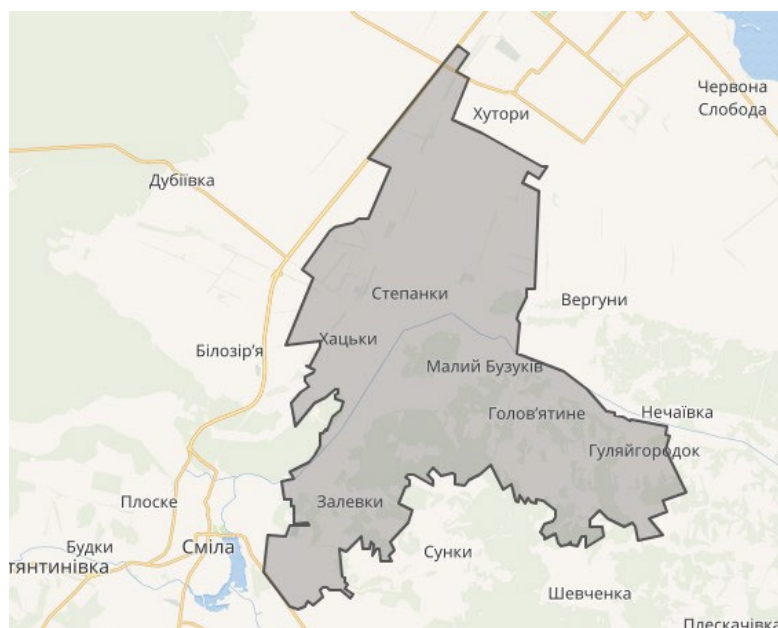
Основний напрямок діяльності учасників індустріального парку «БІОСЕНС» не є вичерпним і має специфіку пов'язану з основним «якірним інвестором» ТОВ «ФІЛДГРУП», якій планує реалізацію проекту виробництва переробки картоплі з

виготовленням картопляних пластівців, картоплі фрі чи дерунів (три окремих виробництва); підприємство з виробництва картопляного пюре; підприємство з переробки спаржі; підприємство з виробництва комбікормів з подальшою переробкою відходів картопляного виробництва; що передбачає участь допоміжних виробництв картопляного кластеру.

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

Територія Степанківської сільської ОТГ згідно з Постановою Верховної Ради України 17.07 2020 року № 807 – IX, входить до складу Черкаського району, який займає центральну - східну частину Черкаської області. З жовтня 2020 року до нього ввійшли сім колишніх районів області – Черкаський, Смілянський, Чигиринський, Кам'янський, Городищенський, Канівський, Корсунь-Шевченківський. Центром району є місто Черкаси, що одночасно є центром Черкаської області.

Степанківська сільська об'єднана територіальна громада утворена розпорядженням КМУ від 12.06.2020 № 728 «Про визначення адміністративних центрів та затвердження територій територіальних громад Черкаської області». До складу громади входять 7 населених пунктів: села Бузуків, Голов'ятине, Гуляйгородок, Малий Бузуків, Залевки, Степанки та Хацьки. Площа території громади - 145,9 км². Населення : 7403 особи (станом на 01.01.2021 рік). Центр громади - село Степанки розташовано на південь від обласного та районного центру Черкаси на відстані 10 км. Територія Степанківської ОТГ межує з землями Червонослобідської сільської громади на північному сході та сході, Березняківської сільської громади на південному сході, Смілянської міської громади на півдні, Білозірської сільської громади на південному заході та Русько – Полянської сільської громади на заході, північному заході та півночі (див. арк. 1).



Територія ОТГ має вигідне географічне розташування та зручне транспортне сполучення з усіма районами області. На заході, з півдня на північ, проходить ділянка залізниці регіональної філії «Одеська залізниця» між двома вузловими станціями – ім. Т. Г. Шевченка та Гребінка, на який в межах території громади знаходяться залізнична станція Хацьки та Білозір'я.

З цієї ж сторони, проходить автодорога національного значення Н-16 Золотоноша - Черкаси - Сміла - Умань. На півночі території громади прокладена автодорога регіонального значення Р-10 : / Р-09/ - Черкаси - Чигирин - Кременчук, яка на цій ділянці одночасно є об'їзною дорогою навколо м. Черкаси.

Територія, щодо якої розробляється даний детальний план, знаходиться у крайній північно - західній частині території Степанківської громади на продовженні вул. Смілянська (Смілянському шосе) за межами міста Черкаси і безпосередньо прилягає до транспортної розв'язки на перетині автодороги національного значення Н-16 та автодороги регіонального значення Р-10.

Природні умови проектної території характеризуються помірно - континентальним кліматом з м'якою зимою та теплим літом. Згідно з фізико – географічним районуванням територія знаходиться в III кліматичній зоні (лісостепова),

а по архітектурно-будівельному кліматичному районуванню в I Північно-західному районі.

Загальні відомості про земельну ділянку

Загальна площа ділянки індустріального парку: 29,6808 Га

Кадастровий номер:

7124987000:01:001:0428,

7124987000:01:001:0422,

7124987000:01:001:0425,

7124987000:01:001:0421,

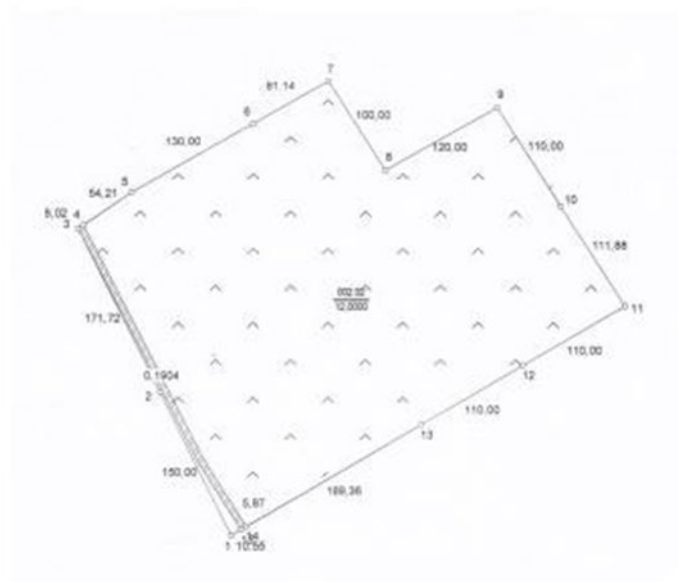
7124987000:01:001:0424,

Місце розташування (адміністративно-територіальна одиниця):

Черкаська область, Черкаський район, Степанківська сільська територіальна громада



План меж зон обмежень та сервітутів земельної ділянки.



Цільове призначення:

Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення

Вид цільового призначення земельної ділянки:

11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості.

Форма власності:

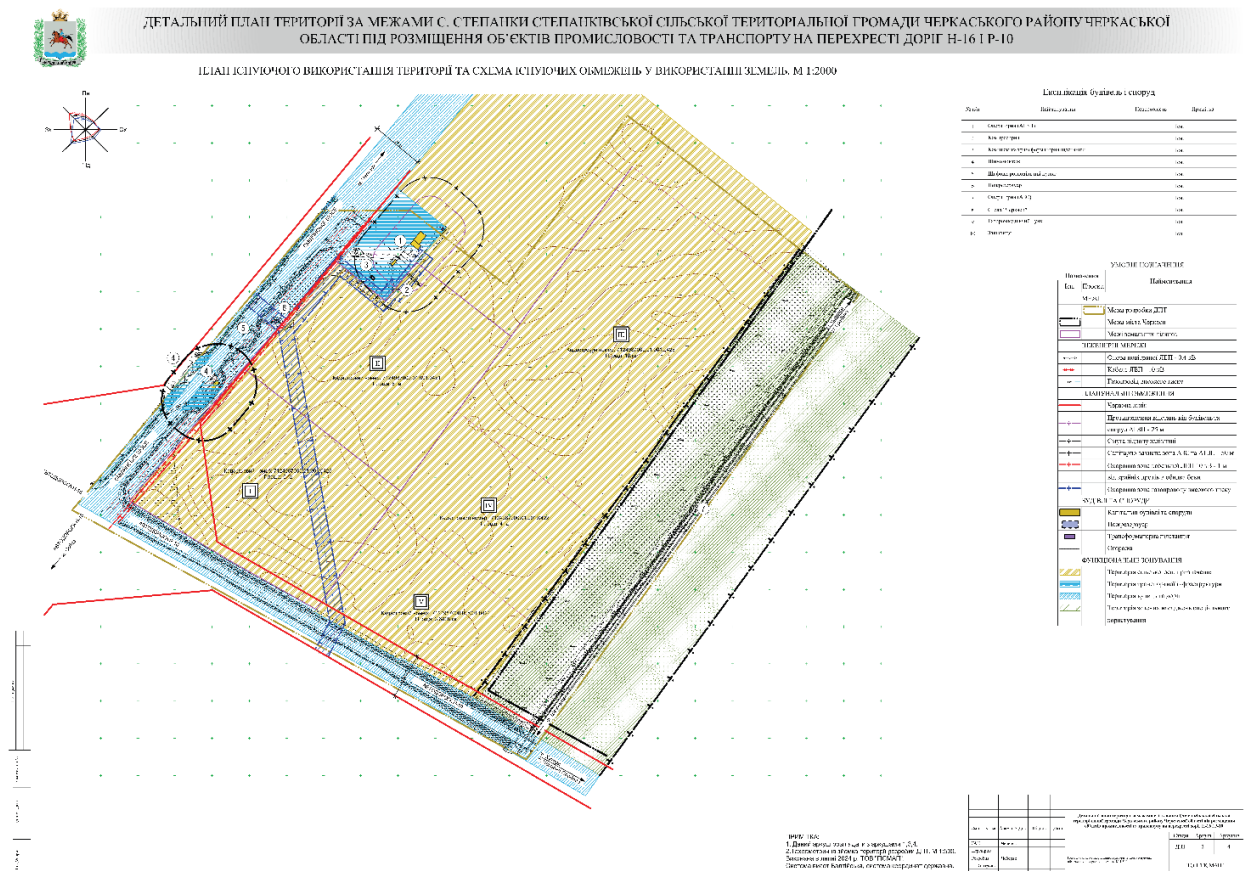
Приватна

Територія складається з п'яти земельних ділянок, які відносяться до категорії 11.02 (категорія земель – землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, для розміщення та експлуатації основних і допоміжних будівель і споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості). Три з них: площею 3,6808 га, кадастровий номер 7124987000: 01:001:0424; площею 6,0 га, кадастровий номер 7124987000: 01:001:0425 та площею 10,0 га, кадастровий номер 7124987000: 01:001:0428 перебувають в довгостроковій оренді, а дві: площею 6,0 га, кадастровий номер 7124987000: 01:001:0421 та площею 4,0 га , кадастровий номер 7124987000:01:001:0422 - у приватній власності ініціатора створення індустріального парку ТОВ «ФІТОЛАН».

Структура території сформована продовженням вулиці Смілянська (Смілянське шосе) за межами м. Черкаси у південно- західному напрямку з об'єктами придорожньої інфраструктури, перехрещенням автодороги національного значення Н-16 з автодорогою регіонального значення Р-10, ділянкою залізниці регіональної філії «Одеська залізниця» з лісосмугою вздовж неї. Розробленим проектом детального плану території обґрунтовано можливість розміщення на ній комплексу виробничих підприємств з переробки картоплі та іншої сільськогосподарської продукції.

Існуючі обмеження у використанні земельної ділянки:

- смуга відводу автодороги Р-10 - 60 м, по 30 м від усієї дороги;
- відстань від підземної мережі газопроводу високого тиску - 10м;
- охоронна зона від повітряної електромережі 10кВ - 10 м;
- охоронна зона від повітряної електромережі 0,4кВ - 2м;
- відстань від підземного кабелю - 0,6 м;
- санітарно - захисна зона від АГНКС «Стеллар» ОПН класу - 50 м.
- санітарно – захисна зона від АЗС ТОВ «Вест Петрол Маркет» ОПН 3 класу – 50 м.
- санітарно - захисна зона від заводу ТОВ «Національна горілчана компанія» ОПН 3 класу - 50 м
- червоні лінії автодороги Смілянське шосе - 70 м
- відстань від підземної мережі водопроводу та напірної каналізації - 5м;



Станом на теперішній час ділянка вільна від забудови. На ній відсутні житлові будинки, ділові центри, інноваційні та виробничі об'єкти. Початок робіт з облаштування інженерно – транспортних комунікацій заплановано на травень 2025 року.

Мал. 1

Фотофіксація ділянки



На території парку відсутні меліоровані землі, що підтверджується довідкою, виданою Черкаським міжрайонним управлінням водного господарства. Для забезпечення підприємств які будуть розташовані на території індустріального парку водою для технологічних та господарських потреб передбачається підключення до мережі Черкаського водоканалу В200.

З метою забезпечення потреб води для пожежогасіння заплановано будівництво відкритого ставка – накопичувача. Каналізування господарсько - побутових стоків від об'єктів комплексу пропонується здійснювати в автономні місцеві очисні споруди з повним циклом очищення стоків . Стоки поверхневих зливових вод будуть збиратись в окремі очисні споруди.

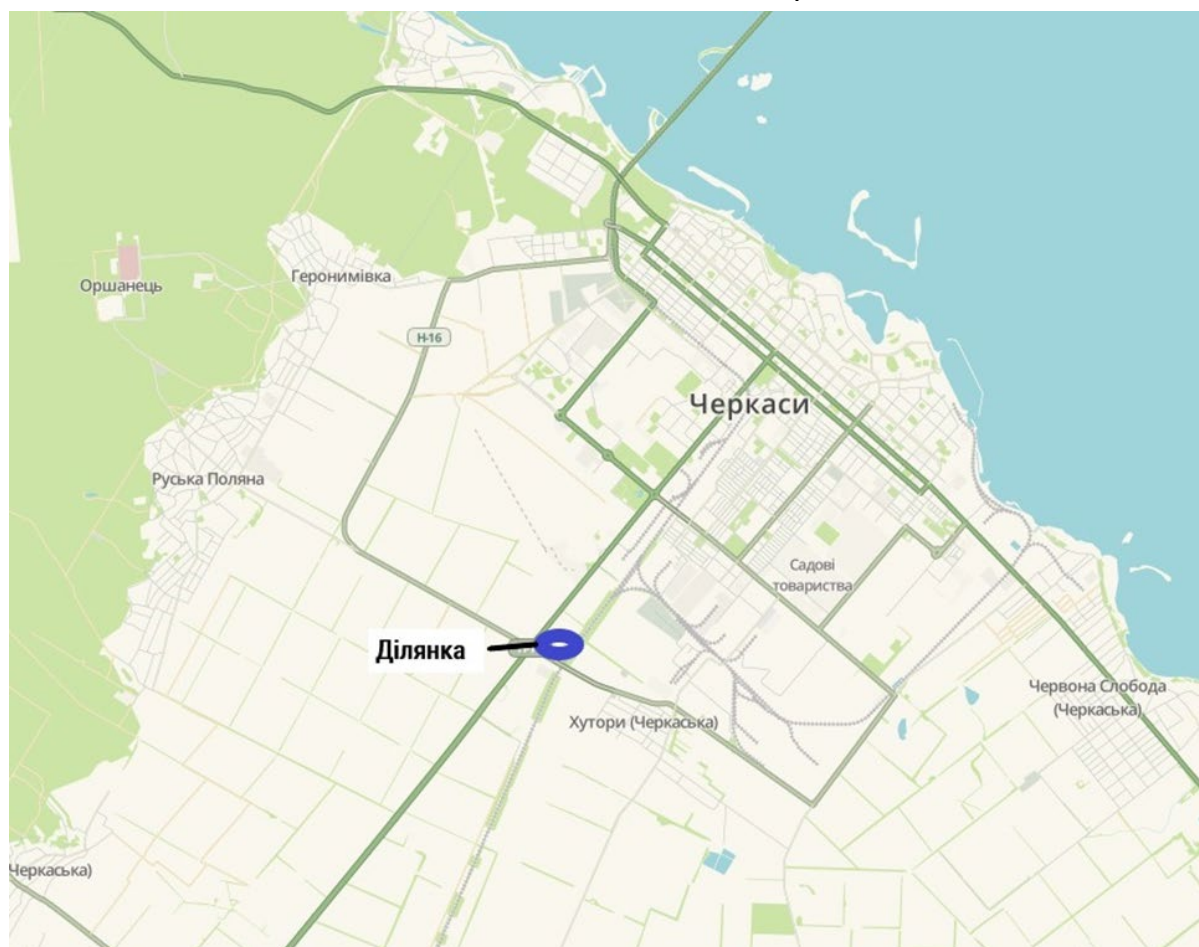
Ділянка не входить в охоронну зону пам'яток культурної спадщини. На теперішній час об'єктів всесвітньої спадщини, їх територій та буферних зон, а також пам'яток культурної спадщини, історико-культурних заповідників, охоронюваних археологічних територій на території проектування не виявлено.

Транспортна мобільність та інфраструктура.

Територія парку має зручні існуючі транспортні зв'язки з прилеглими районами. З північно – західної сторони проектної ділянки проходить продовження вул. Смілянська (Смілянське шосе) до перетину автодороги національного значення Н-16 Золотоноша - Черкаси Сміла - Умань з автодорогою регіонального значення Р-10, яка на даній ділянці є також об'їзною дорогою навколо м. Черкаси. Детальним планом території не пропонується змін до організації громадського транспорту в межах проектної території. Пішохідні зв'язки на прилеглий території зберігаються існуючі, розвиток велосипедної інфраструктури на даному етапі не передбачається. На території індустріального парку передбачено розміщення декількох майданчиків для стоянки та паркування вантажних і легкових автомобілів з урахуванням технологічних потреб виробництва та вимог по обслуговуванню персоналу.

Мал. 2

Розміщення земельної ділянки відносно міста Черкаси



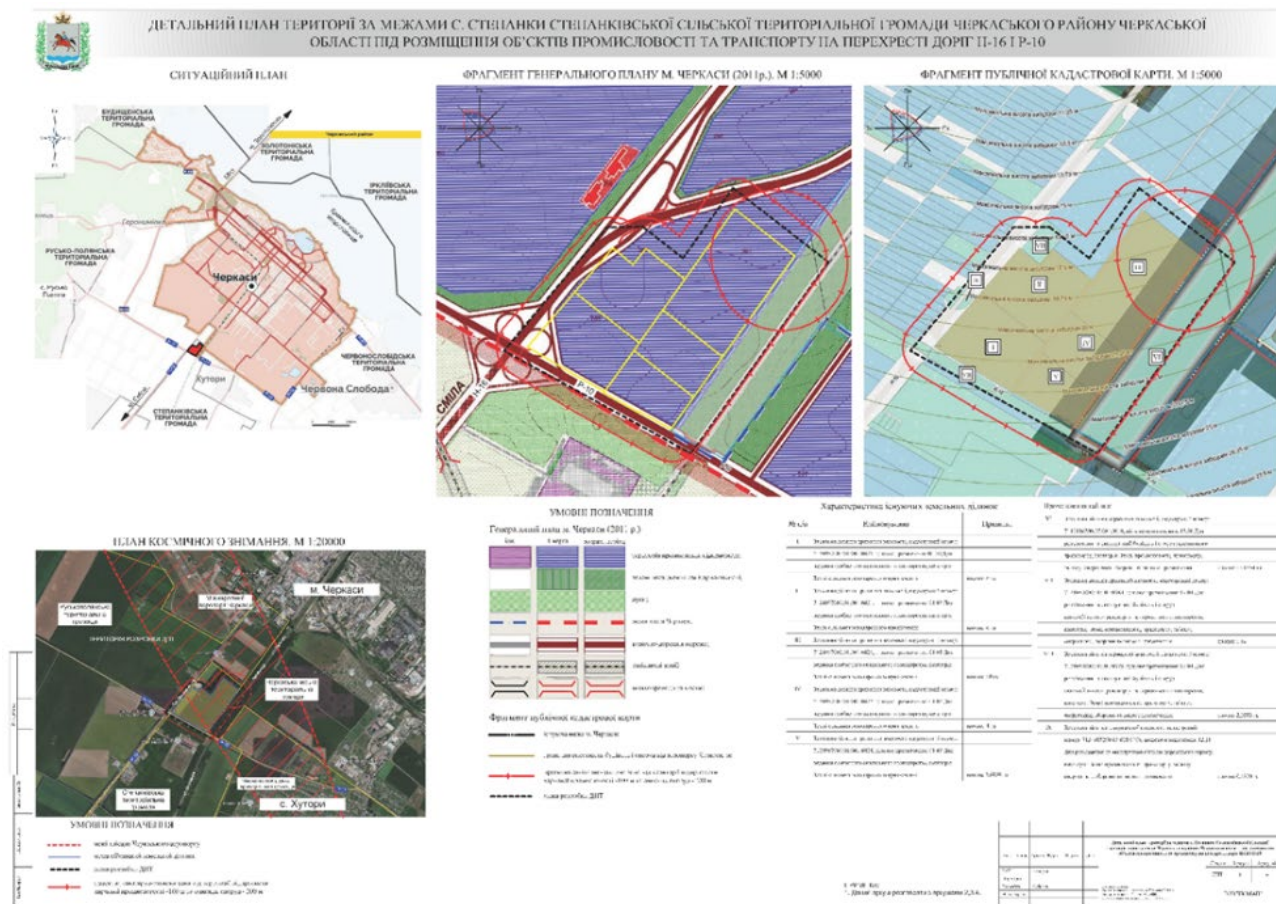
Дорожньо-транспортна інфраструктура.

Дорожньо - транспортна інфраструктура території парку сформована мережею автодоріг національного значення, транспортною розв'язкою, чотирма існуючими автозаправними станціями та двома комплексами по обслуговуванню транзитного автотранспорту та пасажирів «Вояж» і «Велес». Міжобласний та міжміський громадський транспорт в межах проектної території курсує автодорогами Н-16 та Р-10, а також продовженням вул. Смілянська, якою здійснюється в'їзд у м. Черкаси В межах території проектування, що знаходиться за межами міста, в даний час тротуарів та велосипедних доріжок немає. Велосипедних рух та пішохідний зв'язок в разі потреби здійснюється узбіччям проїзних частин автодоріг.

Паркування та тимчасове зберігання транспортних засобів відбувається на території існуючих об'єктів дорожнього сервісу або біля них.

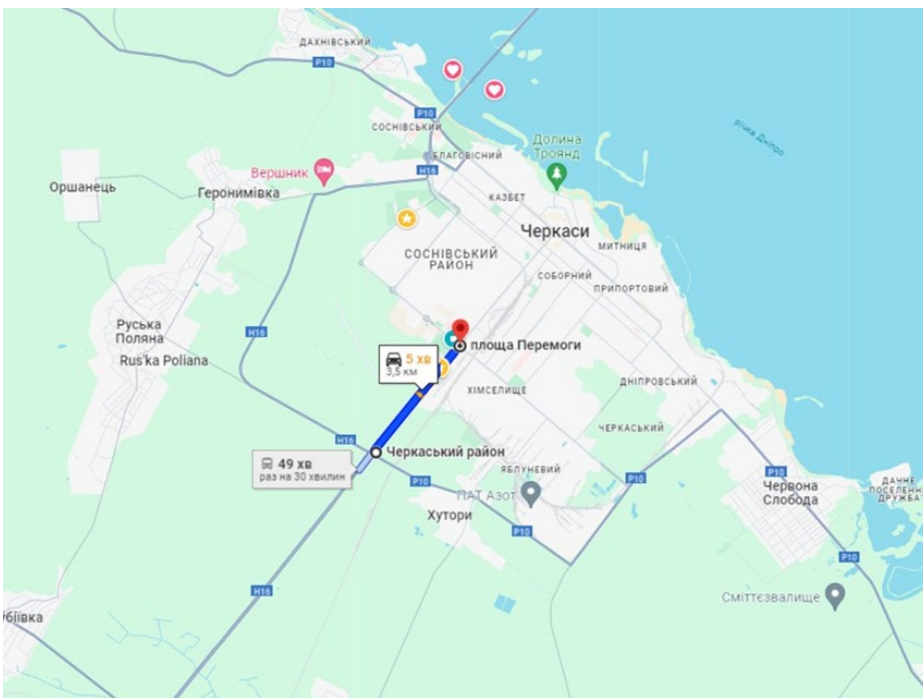
Дорожньо - транспортна інфраструктура території, яка сформована продовженням вулиці Смілянська (Смілянське шосе) на в'їзді у м. Черкаси, перехрестям автодоріг Н-16 та Р - 10 (перспективною транспортною розв'язкою) зберігається в існуючому стані і на зараз не коригується, але детальним планом пропонується облаштування трьох заїздів на територію проектного виробничого комплексу:

- з продовження вулиці Смілянської(Смілянське шосе) біля існуючої газової заправки;
- з автодороги Р -10 ;
- з північної сторони комплексу.



Мал. 3

Автомобільна доступність та відстань від ділянки до Черкаси



ВІДСТАНІ:
До міста КИЇВ 190 км
До аеропорту
Бориспіль 152 км
До морського порту
ОДЕСА 445 км
До кордону с
Польщею
Шенгені 794 км

Інженерна підготовка і захист території.

Рельєф земельних ділянок рівний з незначним ухилом до середини території. Висотні відмітки становлять від 106,8 м до 103,8м. Підтоплення поверхневими дощовими і талими, а також ґрунтовими водами немає. Заходи з інженерної підготовки територій та коригування існуючого природного рельєфу заплановані травень місяць 2025 року.

ЧЕРКАСЬКА ОБЛАСТЬ

Транспортна інфраструктура.

На сьогодні транспортний комплекс Черкаського регіону достатньо розвинений, має розгалужену мережу залізниць, автомобільних доріг, аеропорт, що визначає його місце і надає певної ваги серед інших регіонів країни.

Мал.4

Мапа основних доріг Черкаської області



Мал.5

Відстані до основних міст Європи від Черкаської області



Аналіз та динаміка соціально-економічного та культурного розвитку Черкаської області.

Вторгнення росії в Україну призвело до великих людських жертв, масового переміщення населення та значного пошкодження інфраструктури. Величезним був також вплив на економічну активність.

Починаючи з 24.02.2022, економіка області функціонує в умовах безпрецедентних викликів. Багатьма підприємствами було тимчасово призупинено свою роботу або через безпосередню військову загрозу, або через заблокований доступ до ринків збуту чи сировини. На цьому фоні відбувалася кардинальна зміна не лише системи міжгалузевих зв'язків, а й структури економіки в цілому. Більшість галузей економіки в області прямо або опосередковано зазнали втрат.

Додатковим викликом для аналізу та прогнозування економічного розвитку є складність оцінки поточної ситуації, оскільки практично відсутня статистична інформація. В умовах обмеженої офіційної статистики, джерелами альтернативної інформації, які використовуються в даних складних умовах, є попередні адміністративні дані за окремими секторами економіки та результати опитування підприємств, що проводяться різними організаціями.

За даними Державної служби статистики України, відбувається скорочення реального валового регіонального продукту. Поряд з тим, що активні бойові дії перемістилися до східних та південних регіонів, активність у не бойових зонах стабілізується – економіка пристосовується до умов війни.

Тим не менш, приватне споживання та інвестиції залишаються слабкими через зниження купівельної спроможності, втрату роботи, високу міграцію за кордон та велику кількість внутрішньо переміщених осіб.

Значні виклики спостерігаються і у промисловому комплексі – проблеми з логістикою, ланцюгами постачання сировини через масштабні руйнування виробничих комплексів на сході країни, які відчуються і в нашому регіоні.

Логістичні проблеми, перебої з енергопостачанням, пов'язані з війною, продовжують створювати навантаження на економіку.

Промисловий комплекс

В сучасних умовах регіональна промислова політика спрямована на збереження і ефективну реалізацію виробничого потенціалу підприємств області, переорієнтацію структури виробництва відповідно до вимог військового часу, проведення ефективних заходів з метою забезпечення відновлення діяльності релокованих суб'єктів господарювання, розширення мережі індустріальних парків як основних майданчиків для залучення інвестиційних ресурсів та створення нових робочих місць.

5. СТРОК НА ЯКИЙ СТВОРЮЄТЬСЯ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК

Індустріальний парк створюється на 30 років із дати прийняття рішення Ініціатором про створення індустріального парку.

6. ВИМОГИ ДО УЧАСНИКІВ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Основним критерієм вибору учасників індустріального парку є, відповідність

вимогами та специфікації діяльності, які встановлені у даному індустріальному парку. А саме учасники повинні вести діяльність у сфері переробної промисловості, також можуть займатись переробкою побутових та промислових відходів, це можуть бути будь-які інноваційні компанії, які займаються розробками новітніх технологій, і розвивають сферу альтернативної енергетики, при цьому дотримуються стандартів якості та екологічних норм. При виборі підприємств, які будуть розміщуватись у парку перевага буде віддаватись тим, хто веде виробничу діяльність у наступних видах промисловості:

- Харчова переробна промисловість
- Виробництво продуктів з високою доданою вартістю
- Виробництво готових кормів для тварин, що утримуються на фермах.
- Виробництво інших харчових продуктів.
- Науково-технічна діяльність
- Переробки промислових та/або побутових відходів (крім захоронення відходів)
- Альтернативна енергетика, зберігання енергії

Умовами для розміщення нових виробників буде підбір підприємств, які дадуть змогу створити промисловий симбіоз та синергію з урахуванням представленої спеціалізації, що у свою чергу стане суттєвою перевагою для учасників парку, та якісно вплине на собівартість готових продуктів. Учасники парку, які будуть долучатись, повинні відповідати не лише умовам основної спеціалізації, але й додатковим:

- Повинні мати розроблений план розвитку підприємства не менше, ніж 10 років;
- Трудовий потенціал буде формуватися переважно з громадян України, особливо жителів Степанківської територіальної громади та інших громад Черкаської області;
- Виконання узятих на себе інвестиційних зобов'язань учасником індустріального парку;
- Дотримання вимог українського законодавства у сфері податкових, екологічних,

трудовах та інших питань;

- При відборі учасників перевагу буде віддано тим, хто буде дотримуватись принципів екологічного виробництва, і вести діяльність за умов безпечної організації праці;
- Переважним аргументом вибору буде також умова, за якою учасник орієнтований на використання інновацій та постійне оновлення асортименту продукції.

Поняття учасник індустріального парку:

Учасник індустріального парку (далі - учасник) – є суб'єктом господарювання будь - якої форми власності, який зареєстрований на території (в межах) індустріального парку, який згідно із законодавством набув право на земельну ділянку та/або інший об'єкт (частину об'єкта) нерухомого майна у межах індустріального парку, а також уклав із керуючою компанією договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку відповідно до концепцій індустріального парку та має здійснювати діяльність виключно у сфері переробної промисловості, переробки промислових та/або побутових відходів (крім захоронення відходів), а також науково-технічну діяльність, діяльність у сфері інформації і телекомунікацій лише на території (в межах індустріального парку).

Сфери діяльності учасників індустріальних парків:

- Переробна промисловість;
- IT і сфера комунікацій;
- Оператори альтернативної енергетики;
- Переробка промислових та/або побутових відходів, крім захоронення;
- R&D, сфери пов'язані із науково-дослідними та дослідно-конструкторськими роботами.

Перелік об'єктів, які допускаються до розміщення:

- Наукові парки, акселератори, лабораторії з розвитку інноваційних технологій;

- Офіси, фінансові установи, об'єкти маркетингу та реклами;
- Заклади освіти;
- Об'єкти логістичної інфраструктури;
- Інженерні будівлі та споруди;
- Пожежні частини;
- Виробничі складські будівлі та споруди;
- Багатоцільові зали для проведення заходів;
- Об'єкти поводження з відходами, крім захоронення.

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

Суб'єкт господарювання набуває статусу учасника при дотриманні наступних умов:

- Укладений договір із керуючою компанією про здійснення господарської діяльності в межах індустріального парку;
- Набуття права на земельну ділянку на підставах та в порядку, встановленому земельним законодавством України, та/або на інший об'єкт (частину об'єкта) нерухомого майна у межах індустріального парку;
- Підприємство учасника індустріального парку обов'язково повинно бути зареєстроване на території (в межах) індустріального парку. Протягом трьох робочих

днів керуюча компанія письмово повідомляє уповноважений орган про набуття статусу учасника суб'єкта господарювання та робить відповідний запис у переліку учасників. За умови зміни учасником видів діяльності або зміни власника, він повинен протягом п'яти робочих днів повідомити керуючу компанію індустріального парку про це.

Також, якщо індустріальний парк включений до Реєстру індустріальних парків, то уповноважений орган зобов'язаний протягом трьох робочих днів з дня надходження відповідного повідомлення від керуючої компанії, письмово повідомити центральний орган виконавчої влади, який відповідає за реалізацію державної податкової політики, центральний орган виконавчої влади, який реалізовує державну митну політику та інші відповідні місцеві органи влади про набуття суб'єктом господарювання статусу учасника.

Протягом трьох робочих днів, з дати надходження від керуючої компанії повідомлення про набуття суб'єктом господарювання статусу учасника індустріального парку, який включено до Реєстру індустріальних парків, уповноважений орган вносить до Реєстру індустріальних парків та розміщує на офіційному веб-сайті отриману інформацію.

Обмеження щодо створення індустріальних парків

У Законі України «Про індустріальні парки», у частинах першій та другій статті 7 зі змінами, внесеними згідно із Законом України від 21.06.2022 р. №2330-ІХ, наведено перелік обмежень щодо створення індустріальних парків:

Ініціатор створення, керуюча компанія не можуть бути створені/засновані фізичними особами - громадянами держави, визнаної Верховною Радою України державою-агресором або державою-окупантом, або юридичними чи пов'язаними з ними особами, зареєстрованими у державі, визнаній Верховною Радою України державою-агресором або державою-окупантом, або щодо яких застосовано санкції відповідно до законодавства України або міжнародного права, або юридичними особами - власниками 10 відсотків і більше акцій (часток) та/або кінцевим

бенефіціарним власником (контролером) яких є резидент держави, визнаної Верховною Радою України державою-агресором або державою-окупантом, чи держава, визнана Верховною Радою України державою-агресором або державою-окупантом, та/або суб'єктами господарювання, що пов'язані економічними зв'язками з державою-агресором у розумінні Податкового кодексу України.

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

7. ПРО ОРІЄНТОВНІ СУМАРНІ ОБСЯГИ СПОЖИВАННЯ ЕНЕРГОРЕСУРСІВ, ВОДИ ТОЩО, а також про необхідну інженерно-транспортну інфраструктуру та план забезпечення відповідними ресурсами індустріального парку.

Показники потреб в енергоносіях індустріального парку, які представлені нижче, були розраховані на основі узагальнених, тому вони є орієнтовними, так як конкретні обсяги споживання напряду залежатимуть від необхідних потреб майбутніх учасників індустріального парку.

Побудова індустріального парку, вимагає забезпечення необхідними мережами та інфраструктурою, тому варто провести попередню оцінку щодо рівня споживання основних видів, а саме водопостачання, водовідведення та каналізації, газопостачання, електропостачання.

Точні об'єми будуть відомі після того, як ініціатор та керуюча компанія почнуть розробляти проектно-кошторисну документацію, а саме будуть виконанні роботи, які стосуються фізичного будівництва мереж та технічної інфраструктури індустріального парку.

Нижче представлено попередні показники, які розраховано по аналогії, з урахуванням профілів підприємств, при цьому до уваги брались опрацьовані та проаналізовані параметри підприємств, які запустили свою діяльність у інших парках, а також з урахуванням вже наявних запитів потенційних учасників. Надалі можливо виникне необхідність коригування обсягів постачання ресурсів.

ЕЛЕКТРОПОСТАЧАННЯ

Станом на теперішній час на проектній території електропостачання відсутнє.

Електропостачання території індустріального парку передбачається від існуючої електророзподільної системи згідно технічних умов ПАТ «Черкасиобленерго» загальною приєднаною потужністю 8 МВт. Джерело електропостачання – ПС 110/35/10КВ «Білозір'я», що знаходиться на відстані орієнтовно 10 км. (Додаткова потужність може бути забезпечена когенераційними газопоршневими установками загальною потужністю до 8 МВт. Блискавкозахист будівель та споруд повинен відповідати вимогам ДСТУ Б В.2.5-38-2008.

Кожен учасник індустріального парку має різні потреби у споживанні електроенергії, а також різні пікові навантаження. Вони можуть коливатись від 200 кВт до декількох мегават на одне виробниче підприємство на рік.

Згідно усереднених нормативних показників з енергозабезпечення

підприємства індустріального парку, орієнтовні потреби в електроенергії складатимуть 8 МВт, резервне живлення - не менше 5 МВт.

Всі інші конкретні питання з електропостачання території індустріального парку вирішуватимуться на наступних стадіях розвитку.

ГАЗОПОСТАЧАННЯ

Станом на теперішній час безпосередньо на території індустріального парку газопостачання відсутнє, але територією, на якій буде розміщений індустріальний парк, прокладений існуючий газопровід високого тиску діаметром 620 мм, який належить Черкаській філії ТОВ «Газорозподільні мережі України».

Згідно усереднених нормативних показників з газо забезпечення підприємств індустріального парку, загальні витрати газу можуть скласти 2600 м³ /год.

Зазначена потужність надасть можливість задовольнити як технологічні потреби, так і потреби в опаленні об'єктів нерухомого майна, які належать учасникам індустріального парку, за умови повного заповнення та розвитку парку. За умови появи учасника із технологічними потребами, що перевищуватимуть наявні потужності, можливе подальше збільшення потужності газопостачання.

З метою скорочення частки природного газу в системі енергозабезпечення, пропонується: Використання альтернативних систем енергозабезпечення на основі відновлювальних джерел енергії; впровадження енергозберігаючих технологій; використання енергозберігаючих матеріалів; використання енергозберігаючих світильників; використання енергозберігаючих ламп; використання енергозберігаючих побутових приладів, які мають маркування від «А» до «А++».

ВОДОПОСТАЧАННЯ

Для забезпечення проєктного виробничого комплексу водою для технологічних та господарських потреб детальним планом передбачено підключення споживачів індустріального парку до мережі водопостачання В200 та каналізаційного колектору,

які проходять поруч з територією індустріального парку. КП «Черкасиводоканал». Відповідні технічні умови на приєднання будуть отримані в березні.

ВОДОВІДВЕДЕННЯ ТА КАНАЛІЗАЦІЯ

Каналізування господарсько - побутових стоків від об'єктів комплексу пропонується здійснювати в каналізаційний колектор К 900 Черкаського приладобудівного заводу, а промислові стоки в автономні місцеві очисні споруди з повним циклом очищення стоків. На території заводу передбачалося проектування нової системи господарча-побутової, виробничої та дощової каналізації.

Стічні води від господарсько-побутової каналізації майбутнього індустріального парку будуть подаватись до каналізаційного колектору К900 Черкаського приладобудівного заводу, а промислові стічні води зливатися за допомогою самотливної мережі на запроектовані очисні споруди потужністю 120 м3/д, розташовані в межах проекрованої території з наступним скидом в став-накопичувач.

Поверхневі води з асфальтованих ділянок, стоянок транспортних засобів, дахів будівель і споруд після відповідного очищення від залишків паливно-мастильних матеріалів повинні скидатись в закритий накопичувач для технічних потреб або на понижені ділянки рельєфу.

Детальні технічні характеристики проекрованої каналізаційної мережі будуть розроблятися на наступних стадіях проектування.

Табл. 1

Розрахунок розміру водовідведення

Одиниці виміру	га	Середнє очікуване водовідведення л/сек га	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Коефіцієнт корекції гнучкості	Орієнтовна потреба у розмірі каналізації куб.м./рік
Всього	12	1,36	8	250	1,5	176 256,00

ТЕПЛОПОСТАЧАННЯ

В якості джерела теплопостачання передбачається будівництво котельні на газі або органічному паливі, яка забезпечуватиме паром і гарячою водою побутові та виробничі потреби. Також частина тепла буде вироблятися когенераторами. Потужність та джерело енергії для котельні визначатиметься на наступних стадіях проектування. З метою забезпечення економії паливно-енергетичних ресурсів, на наступних стадіях проектування необхідно впровадження ефективних проектних рішень, враховуючи можливість використання альтернативних видів енергії та застосування будівельних конструкцій з підвищеними теплофізичними властивостями. Враховуючи специфіку промислового кластеру з переробки картоплі, промислові відходи ділитимуться на першу, другу і третю категорії відповідно до рівня шкідливості для оточуючого середовища. Відходи першої та другої категорії можуть використовуватися на виготовлення кормів для тварин або як сировина для виробництва біогазу. Водночас, відходи 3-ї категорії (шкідливі), можуть слугувати також як сировина для виробництва біогазу, або ж спаленню в котельні, якщо буде встановлено відповідний теплогенератор.

БЛАГОУСТРІЙ

Комплексний благоустрій території заводу передбачає наступне:

- Організацію зелених зон та відпочинкових територій для працюючого персоналу та відвідувачів;

Облаштування твердого покриття (асфальтобетон, бруківка) для проїздів, тротуарів,

автостоянок, доріжок, майданчиків для відпочинку;

Встановлення малих архітектурних форм та елементів благоустрою на території проєктованих підприємств, а саме: лавочок, смітєвих урн, велопарковок, інформаційних табло, тощо;

- Огородження території індустріального парку;
- Зовнішнє освітлення території індустріального парку.

Зону відпочинку з лавочками, доріжками та декоративним озелененням пропонується зосередити поблизу адміністративно-побутового корпусу. По периметру проєктованої ділянки необхідно передбачити смугу озеленення шириною мінімум 3 м.

Озеленення території індустріального парку здійснюється шляхом посіву газонних трав, висадки декоративних квітів, кущів та дерев. Загальна площа території озеленення складає близько 1,5га.

ПОВОДЖЕННЯ З ВІДХОДАМИ

Для підтримки задовільного санітарного стану проєктної території утворюється система очистки від твердих побутових відходів шляхом їх вивозу. Проєктом передбачається розміщення майданчиків під герметичні контейнери для сміття на території підприємства. Вивезення та утилізація твердих побутових відходів буде проводитися за договором з комунальними службами.

Операції щодо збирання, зберігання, транспортування та утилізації відходів здійснюються з дотриманням норм екологічної безпеки та законодавства України. Місця тимчасового зберігання відходів відповідають вимогам СанПіН 2.2.7.029:99.

Згідно змін до генерального плану міста та зонінгу, територія знаходиться в виробничій зоні, призначеній для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості.

Сухе побутове сміття, тверді відходи та сміття з вулиць збирається у сміттєзбірники. На території проектування передбачається місце встановлення контейнерів для сміття. Проектом пропонується передбачити окремі контейнери для скла, пластмаси, паперу, металевих банок та харчових відходів, що дасть можливість зменшити навантаження на існуюче звалище шляхом вилучення за призначенням вторинних матеріалів з подальшою їх переробкою за відповідними технологіями на спеціалізованих підприємствах.

ТЕЛЕФОНІЗАЦІЯ, РАДІОФІКАЦІЯ, ІНТЕРНЕТ

На території проектування детального плану не передбачається встановлення телефонів та прокладання телефонного кабелю. Передбачається використання мобільного зв'язку.

Для забезпечення інтернет зв'язком проектом передбачається приєднання до волоконно - оптичної лінії пропускною здатністю 100Мб/с. Вибір провайдера пропонується здійснити на подальших стадіях проектування.

Більш детальні розрахунки буде здійснено під час розробки проектно-кошторисної документації.

8.ПЛАН РОЗВИТКУ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Відповідно до розробленої концепції індустріального парку пропонується такий план реалізації проекту:

- 1.Проведення організаційно-правових заходів щодо реєстрації індустріального парку в Реєстрі індустріальних парків України.
- 2.Долучення керуючої компанії, просування та долучення учасників ІП, організація фінансування.
- 3.Виконання робіт з виготовлення проектно-кошторисної документації щодо облаштування інженерно-транспортної інфраструктури території індустріального парку – на даний час вже відбуваються.
- 4.Облаштування інженерно-транспортної інфраструктури території

індустріального парку.

5.Будівництво виробничо-промислових, складських та адміністративних приміщень резидентів (учасників та інших учасників) індустріального парку.

Мал. 6 Етапи розвитку індустріального парку «БІОСЕНС»



Головним завданням стане долучення потенційних учасників, яких буде забезпечено усіма необхідними умовами і можливостями для повноцінного розвитку та функціонування. Керуюча компанія, яка буде залучена, прийматиме активну участь у процесі проектування та розвитку індустріального парку.

Усім учасникам буде запропоновано:

- 1.Здійснювати самостійне інвестування в будівництво власного підприємства;
- 2.Ініціатор та керуюча компанія матимуть можливість будувати готові приміщення і здавати їх у оренду або продавати майбутнім учасникам.

СПЕЦІАЛІЗАЦІЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Як було вказано раніше на території індустріального парку планується створити промисловий кластер глибинної переробки сільськогосподарської продукції, а саме картоплі.

Промисловий кластер спрямований на глибинну переробку картоплі, включаючи створення високоякісних продуктів, таких як картопляні пластівці (перша черга), заморожена картопля фрі (друга черга), деруни швидкого приготування «Hash Brown» (третя черга) та інших біопаливо, комбікормів, а також інші інноваційні вироби. Проект розглядається як важливий крок у створенні стійкої ланки глибинної переробки в агропромисловому комплексі України.

Ключові Компоненти Проєкту:

Господарства та Постачальники:

Залучення фермерських господарств для вирощування картоплі високої якості. Встановлення довгострокових партнерських угод для стабільного постачання сировини. Використання наукових можливостей для співпраці.

Глибинна Переробка:

Створення сучасного виробництва з глибинної переробки картоплі з використанням передових технологій.

Виробництво Інноваційних Продуктів:

Виготовлення флеків, картоплі фрі та інших продуктів високої якості. Дослідження та розробка нових продуктів, таких як біопаливо, біопластик та функціональні харчові добавки.

Екологічність:

Використання екологічно чистих технологій та практик у виробництві. Здійснення повноцінного використання відходів у виробництві для зменшення впливу на навколишнє середовище.

Ринкова Стратегія та Маркетинг:

Розвиток стратегії маркетингу для продажу продукції на внутрішньому та зовнішньому ринках.

Створення бренду, який асоціюється з якістю та екологічними характеристиками.

Інфраструктура та Логістика:

Розроблення ефективної інфраструктури для транспортування сировини та

готової продукції.

Встановлення системи логістики для забезпечення ефективного руху матеріалів та товарів.

Очікувані Результати та Вигоди:

Створення Робочих Місць: Очікується створення значної кількості робочих місць у виробництві та супутніх галузях.

Розвиток Сільських Територій: Збільшення доходів та розвиток сільських громад, що забезпечить підтримку регіонального економічного розвитку.

Експортна Орієнтація: Сприяння розширенню експорту інноваційних продуктів на міжнародні ринки.

Технологічний Прогрес: Збільшення технологічного рівня в сільському господарстві та переробній промисловості.

Зменшення Залежності: Зменшення економічної залежності від сировини за рахунок глибинної переробки та створення продукції з доданою вартістю.

Проект такого роду є важливим кроком для диверсифікації економіки, підтримки сільських громад та створення нових можливостей для розвитку в Україні.

ПОПЕРЕДНІЙ МАЙСТЕР-ПЛАН

Ініціатором створення індустріального парку був розроблений попередній майстер-план, в процесі розробки якого були взяті до уваги наступні чинники:

Визначене довгострокове бачення та широкі рамки для планування з орієнтацією на конкурентоспроможність на міжнародному рівні;

Орієнтація на конкретні потреби потенційних резидентів;

Зроблений акцент на комплексному екологічному менеджменті, допоміжних об'єктах та інклюзивній соціальній інфраструктурі;

Гнучкий підхід до забудови;

Врахована потенційна синергія, циркулярні процеси та промисловий симбіоз;

Передбачено використання земель для різних цілей;

Забезпечення фізичного сполучення з прилеглими громадами і територіями;
Забезпечення енергозбереження й використання відновлюваних ресурсів.

Табл. 2

Загальні об'єми індустріального парку, Га, кв.м.

Ділянка	кв. м.	Га
Розмір ділянки	296808	29,6808
Плями забудови	38 717	3,87
Ділянки учасників	60 968	6,10
Дороги, парковки, загальні зони	20 315	2,03
Будівництво		
Загальна площа проекту, з них:	89 679	кв.м.
Складські	23369	кв.м.
Адміністративні	32 26	кв.м.
Технічні	54134	кв.м.

В середині промислового парку були спроектовані наступні зони:

Промислові та складські зони для потенційних промислових резидентів;

Об'єкти соціальної інфраструктури, в тому числі інформаційні центри, навчальні центри, науково-дослідницькі центри, адміністративні приміщення, пожежні станції тощо;

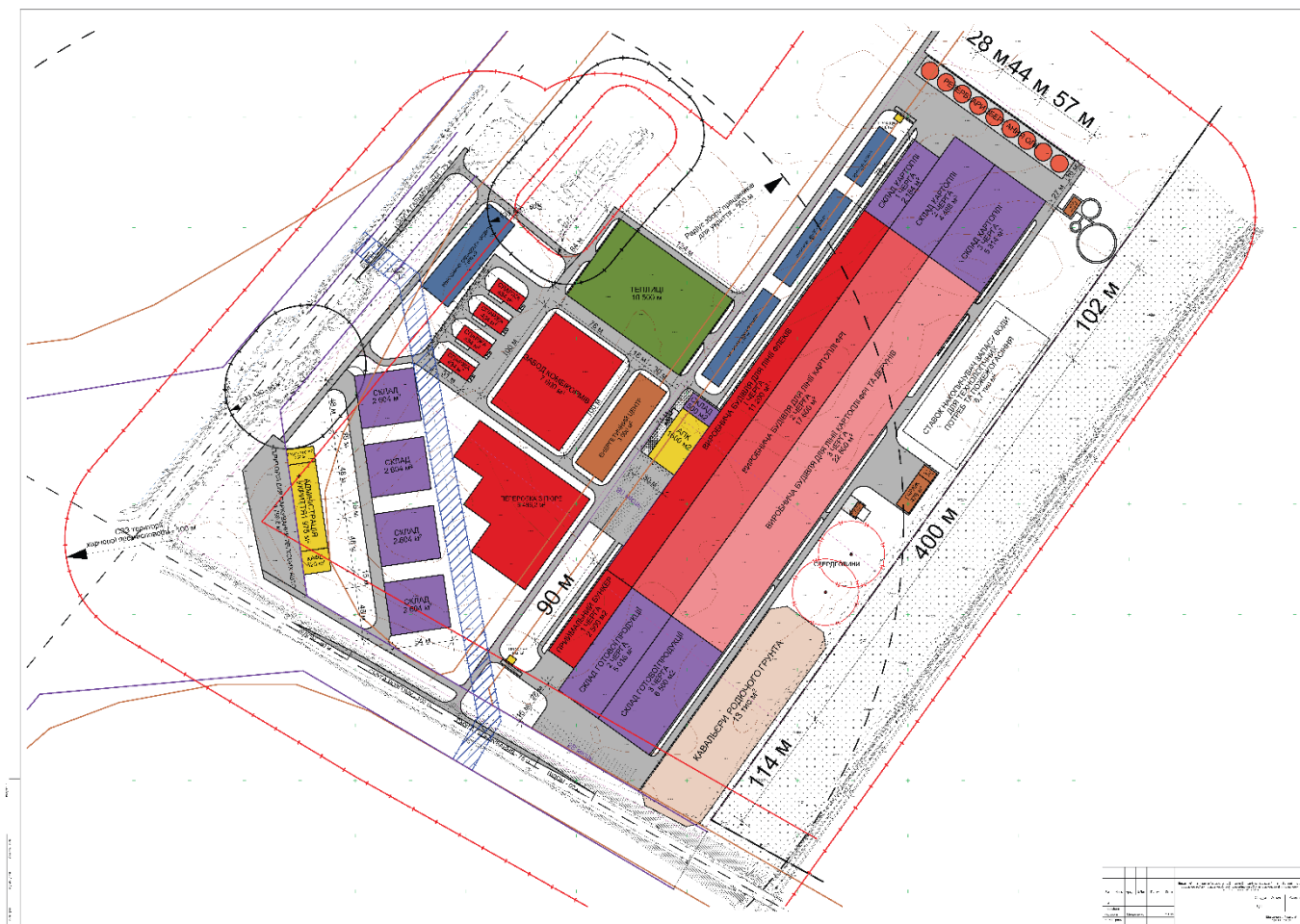
Спеціальні інфраструктурні зони, лабораторії, відділ вивчення ринкової кон'юнктури тощо;

Територія інженерно-технічного забезпечення, в тому числі водоочисні установки, точки збору твердих відходів, електричні підстанції, установки для очищення стічних вод спільного користування тощо;

Зона зелених насаджень.

Мал. 7

Майстер-план індустріального парку БІОСЕНС



Зонування у парку також буде сприяти промисловому симбіозу. Майстер-план індустріального парку вже на стадії техніко-економічного аналізу буде враховувати стратегію забезпечення сталої діяльності. Оскільки в індустріальних парках можна раціонально використовувати низьковуглецеві джерела енергії та спільно користуватися об'єктами інфраструктури, при розробці майстер-плану все більше уваги було приділено програмі планування та регулювання споживання енергії. В контексті раціонального використання енергії розроблений майстер-план сприятиме ефективному виробленню та споживанню енергії, буде спроектовано низьковуглецеву інфраструктуру та ресурсозберігаючі «розумні» будівлі, а також будуть передбачені впровадження відновлюваних джерел енергії.

Схема планування

Попередньо розроблений майстер-план розрахований до 29 6808 кв.м.

Табл. 3

Розмір об'єктів індустріального парку, кв.м.

№	Приміщення	Абревіатура	Кв. м площа, забудови	Кі-сть, поверхів	Кв. м. Будівлі
1.1	Промисловий цех	П 1	2680	1	2680
1.2	Промисловий цех	П 2	1835	2	3670
1.3	Промисловий цех	П 3	2600	1	2600
Загальна площа промислових будівель			7115		8950
2.1	Складський комплекс	СК 1	1245	1	1245
2.2	Складський комплекс	СК 2	1477	1	1477
2.3	Складський комплекс	СК 3	1477	1	1477
2.4	Складський комплекс	СК 4	1477	1	1477
2.5	Складський комплекс	СК 5	1369	1	1369
2.6	Елеватор	СК 6	16324	1	16324
Загальна площа складських будівель			23369		23369
3.1	Лабораторна	АБ 1	290	1	290
3.2	Адмін будівля - їдальня	АБ 2	1468	2	2936
Загальна площа адміністративних будівель			1758		3226
4.2	Станція вивантаження	ТБ 2	845	1	845
4.3	Вагова з лабораторією	ТБ 3	193	1	193
4.4	Комплекс очисних споруд	ТБ 4	1151	1	1151
4.5	Енергоблок	ТБ 5	666	1	666
4.6	Котельна	ТБ 6	1514	2	3028
4.7	Буферні резервуари кукурудзяної олії	ТБ 7	972	1	972
4.8	Трансформаторна	ТБ 8	200	1	200
4.9	Гараж, ремонтна майстерня	ТБ 9	681	1	681
4.10	Навіс для механізації	ТБ 10	253	1	253
Загальна площа технічних будівель			6475		7989
Всього:			38717		43534

В межах проектної 100-метрової санітарно-захисної зони відсутні об'єкти громадської та житлової забудови. Найближчий житловий будинок знаходиться на відстані більше 200 м від проектованої території індустріального парку.

Метою розробки майстер-плану є визначення планувальної структури території індустріального парку для розташування в ньому промислового кластеру з переробки картоплі у відповідності з чинними нормами, визначення містобудівних умов і обмежень для будівництва промислових та інших допоміжних об'єктів.

На території індустріального парку планується розташувати цілий ряд будівель та споруд виробничого, складського та інженерно-технічного призначення. При в'їзді на територію запроектована адміністративно-побутова будівля з їдальнею.

Передбачено також декілька автостоянок для вантажного та легкового автотранспорту, зелені відпочинкові зони для потреб працюючих на заводі. Всі ці території мають зручне сполучення між собою та зовнішньою вуличною мережею.

Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території.

При розміщенні та розрахунку потреб у ландшафтно-рекреаційних територіях взято до уваги орієнтовну кількість працюючих на території індустріального парку, зручність їх використання. Площа ландшафтно-рекреаційних територій складає близько 3,0 га.

При в'їзді на проектовану територію біля адміністративно-побутового корпусу пропонується розташувати відпочинкову зону з елементами благоустрою. Також по периметру території індустріального парку передбачити смугу озеленення шириною 3 м мінімум.

Що стосується функціонального зонування безпосередньо території індустріального парку, то вона умовно ділиться на зону в'їзду-виїзду, автостоянки, адміністративно-побутовий корпус з їдальнею, виробничу (виробничі цехи), підсобну (пожежне депо, пожежні резервуари, інженерно-технічні будівлі та споруди) та складську (складські будівлі, елеватор).

СТРОКИ РЕАЛІЗАЦІЇ

Повний запуск та реалізація проекту передбачена на кінець 2029 року. За цей час планується укомплектувати парк учасниками, отримати фінансування, виконати усі проектні роботи, побудувати об'єкти парку. Орієнтовний графік реалізації наведено у таблиці 2.

Табл. 4

Попередній графік реалізації індустріального парку

<u>Етапи проекту</u>	<u>Початок</u>	<u>Завершення</u>	<u>Кількість місяців</u>
ЦІЛОМУ	1 кв. 2025 р.	4 кв. 2029 р.	48
Реєстрація ІП	1 кв. 2025 р.	2 кв. 2025 р.	6
Долучення Керуючої Компанії	3 кв. 2025 р.	4 кв. 2025 р.	6
Долучення резидентів та фінансування	3 кв. 2025 р.	4 кв. 2029р.	45
Проектування	1 кв. 2025 р.	4 кв. 2027 р.	24
Будівництво мереж	3 кв. 2025 р.	4 кв. 2027р.	21
Будівництво об'єктів	4 кв. 2025 р.	3 кв. 2029 р.	45
Завіз обладнання та його інсталяція	2 кв. 2025 р.	4 кв. 2029р.	42
Завершення та запуск ІП	4 кв. 2025 р.	4 кв. 2029 р.	48

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

Загальний розмір капіталовкладення в будівництво об'єктів індустріального парку складатимуть орієнтовно – 456 млн. грн. Затратна частина проекту складається з основних витрат типового девелоперського проекту нерухомості. До них входять витрати на: проектні роботи будівель та мереж; роботи з прокладки комунікацій та мереж до ділянки; реконструкція існуючих промислових будівель та будівництво нових; адміністративний та інший супровід вже побудованого індустріального парку. Зважаючи на відсутність остаточної проектно-кошторисної документації більшість цін сформовано методом зрівняльного аналізу. Було взято середньостатистичні розцінки на ті чи інші статті, або зроблені попередні розрахунки по попереднім технічним умовам (стосовно мереж).

Табл. 5. Попередній розрахунок загального витратного бюджету проекту.

Витрати проекту	Всього, грн
Земельні роботи, вертикальне планування	2 258 356
Проектування	12 345 150
Підготовчі роботи на ділянці	5 476 234
Мережі (вода, газ, електрика, стоки)	188 547 500
Будівництво нових об'єктів	521 809 436
Дороги та благоустрій, інфраструктура	165 939 324
Узгодження та введення в експлуатацію	2 450 000
Непередбачені витрати, 3% від витрат на будівництво та реконструкцію	6 360 000
Разом:	905 186 000

Всі ці припущення будуть уточнюватись та корегуватися по мірі розвитку проекту та отримання проектно-кошторисної документації.

Фінансування

Схема фінансування припускає поступове фінансування з різних джерел. Планується використати декілька джерел фінансування проекту, таких як: власні інвестиції ініціатора; інвестиції долученої керуючої компанії; долучене приватне фінансування; державне фінансування та профільних фінансових донорів; інвестиції учасників парку в будівництво власного виробництва; рефінансування за рахунок реалізації (продаж, оренда) об'єктів та ділянок індустріального парку.

Відповідно до статті 12 Закону України «Про індустріальні парки» джерелами фінансування облаштування індустріального парку можуть бути кошти з наступних джерел:

- кошти державного (у тому числі державного фонду регіонального розвитку) та місцевих бюджетів, виділені в порядку та обсягах, передбачених законодавством;
- кошти приватних інвесторів, у тому числі залучені за моделлю державно-приватного партнерства кошти з інших джерел, не заборонених законом.

В зв'язку з цим слід зазначити, що «Стратегією розвитку індустріальних парків на 2023—2030 роки», схваленою розпорядженням Кабінету Міністрів України 24.02.2023, передбачається, фінансування реалізації цілей Стратегії які будуть розподілятися за такими напрямками:

- реалізація проєктів регіонального розвитку, які передбачають створення інженерно-транспортної інфраструктури індустріальних парків;
- часткова компенсація відсоткової ставки за кредитами (позиками) керуючим компаніям та ініціаторам створення – суб'єктам господарювання для облаштування індустріальних парків;
- повна або часткова компенсація відсоткової ставки за кредитами
- (позиками) учасникам індустріальних парків – для здійснення господарської

діяльності на території (в межах) індустріального парку та/або облаштування індустріальних парків;

- надання коштів на безповоротній основі керуючим компаніям та ініціаторам створення - суб'єктам господарювання – для облаштування індустріальних парків та/або для створення та розвитку інженерно-транспортної інфраструктури індустріальних парків;
- будівництво, реконструкція, ремонт інженерно-транспортної інфраструктури – для створення та функціонування індустріальних парків, а також облаштування індустріальних парків;
- підтримка ініціаторів створення - суб'єктів господарювання, керуючих компаній та учасників індустріальних парків, у тому числі шляхом проведення навчання та тренінгів, наукових, науково-практичних конференцій, освітньо-інформаційних заходів (виставок, семінарів) щодо питань діяльності індустріальних парків, сприяння ініціаторам створення та керуючим компаніям у залученні потенційних учасників індустріальних парків, залучення експертів та проведення фахової експертизи;
- сприяння розвитку інституту саморегуляції у сфері управління індустріальними парками;
- здійснення інших заходів, передбачених Стратегією.

Фінансування ініціатором

Ініціатор представляє велику групу компаній, яка вже має багатий досвід будівництва промислових об'єктів в Черкаській області. Тому найбільшу частину фінансування проекту ініціатор планує забезпечити з власних коштів, в сумі до 500 млн. грн.

Табл. 6. Попередній розрахунок загального фінансування проекту ініціатором.

Витрати проекту	Всього, грн
Земельні роботи, вертикальне планування	2 258 356
Проектування	12 345 150
Підготовчі роботи на ділянці	5 476 234
Мережі (вода, газ, електрика, стоки)	188 547 500
Будівництво нових об'єктів	71 809 436
Дороги та благоустрій, інфраструктура	165 939 324
Узгодження та введення в експлуатацію	2 450 000
Непередбачені витрати, 3% від витрат на будівництво та реконструкцію	6 360 000
Разом:	455 186 000

Досягнуті попередні домовленості, підтверджені Меморандумом о співпраці з «якірним інвестором» ТОВ «ФІЛД ГРУП», якій планує після реєстрації парку починати будівництво виробничого комплексу з переробки картоплі.

Планується що в процесі просування індустріального парку етапі будуть досягнуті домовленості про розміщення з іншими учасниками. В зв'язку з цим буде організовано проектне фінансування, або за рахунок учасника-інвестора або за рахунок кредитування від банків або інвестиційних фондів.

Державне фінансування

Згідно Постанови Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2022 р. №1207 «Про затвердження Порядку надання коштів на безповоротній основі для облаштування індустріальних (промислових) парків та/або забезпечення будівництва об'єктів суміжної інфраструктури, необхідних для створення та функціонування індустріальних (промислових) парків»:

Фінансування інфраструктурних проектів є частиною державної програми для розвитку індустріальних парків в Україні. Вона передбачає надання до 150 млн грн на будівництво та модернізацію інфраструктури, включно з інженерно-транспортними мережами та облаштуванням території. Кошти надаються на безповоротній основі,

покриваючи до 50% вартості проєктів, а для деокупованих територій – до 80%. Також програма включає компенсацію до 50% вартості підключення до електромереж. Обсяг фінансування реалізації Стратегії коригується з урахуванням обсягу коштів, передбачених законом про Державний бюджет України на відповідний рік.

Державним бюджетом України на 2025 рік, передбачене фінансування розвитку індустріальних парків в розмірі 0,5 млрд грн. Таким чином, процес розбудови індустріального парку може бути профінансовано відповідно до наступних варіантів:

- проектування, будівництво об'єктів інженерної інфраструктури, підведення інженерних мереж, облаштування дорожньо-транспортної інфраструктури до меж території індустріального парку – за рахунок співфінансування коштів державного та місцевих бюджетів, коштів керуючої компанії, міжнародної технічної допомоги та інших джерел не заборонених чинним законодавством;

- прокладання внутрішньо-майданчикових інженерних мереж та облаштування території парку – за рахунок співфінансування коштів державного бюджету, керуючої компанії, інвесторів, та інших джерел не заборонених чинним законодавством.

За рахунок державних програм фінансування та компенсацій ініціатор планує долучити в проєкт до 150 млн. грн.

Додаткове фінансування

За рахунок долучених учасників індустріального парку планується долучити інвестиції в будівництво своїх промислових об'єктів на суму в розмірі приблизно 280 млн. грн.

Інше фінансування буде організовано за рахунок отриманих від долучених учасників та інших учасників, яким будуть здані в оренду або продані окремі приміщення. Ця стаття доходу оцінюється на рівні 20 млн. грн.

Табл. 7. План розподілу джерел фінансування проекту, грн.

Джерело фінансування	Сума, грн.
Ініціатор	455 186 000
Мінекономіки (програма держпідтримки на ІП)	150 000 000
Учасники-інвестори	280 000 000
Рефінансування	20 000 000
Всього	905 186 000

Представлені суми фінансування із різних джерел є попередніми і будуть корегуватись у процесі побудови індустріального парку.

Трудові ресурси

Ринок праці та підготовка кваліфікованих кадрів

Робота займає основну частину життя та є базою для успішного розташування бізнесу. Ринок праці постійно змінюється – перш за все, технологічна трансформація та економічні зміни формують нові реалії роботи.

Впродовж останніх років в Черкасах відбувається активне формування переробної промисловості, а також є потенціал для формування кластерів переробки відходів та виробництва з них енергії, а також ІТ, що призводить до необхідності у підготовці фахівців саме в цих галузях. Тому підготовка кваліфікованих кадрів за спеціальностями, які є необхідними для економіки міста та розвиток самої економіки є необхідними умовами для того, щоб жителі залишались у регіоні, а мешканці навколишніх населених пунктів мали можливість працевлаштування. У свою чергу, підготовка висококласних фахівців призведе до підвищення продуктивності функціонуючих підприємств та компаній, що, у свою чергу, позитивно позначиться на рівні привабливості Черкаського регіону для вітчизняного та зарубіжного бізнесу. Отже – в таких умовах можна забезпечити високу якість зайнятості, що означає продуктивну участь у виробничому процесі, а отже і справедливу оплату праці, кар'єрні можливості та справедливий робочий графік.

Станом на 1 липня 2023 року на обліку в Черкаському обласному центрі зайнятості, перебувало 4266 осіб у статусі безробітного, що на 70, 8% нижче у порівнянні з відповідною датою 2022 року.

За віковими групами: 48 % безробітних старші 45 років, 28 % – у віці від 35 до 44 років, 24% – молоді люди у віці до 35 років. За гендерним аспектом: 73% безробітних становлять жінки (всього 3111 осіб) та 27% – чоловіки (1155 осіб).

За освітою 46% - мають вищу освіту, 37% - мають професійно - технічну, а 17% - загально-середню. Загалом за даними обласного центру зайнятості за січень - червень 2023 року у Черкаській області налічувалось 13946 офіційно зареєстрованих безробітних.

Для забезпечення регіонального ринку праці робітничими кадрами в черкаській області функціонують 21 заклад фахової перед вищої освіти (19 коледжів, 2 технікуми), в яких навчаються 9,4 тис. студентів. У 2022 році випущено 1,5 тис. спеціалістів та 17 державних закладів професійної (професійно-технічної) освіти, в яких навчаються 7,3 тис. слухачів. У 2022 році випущено 3,9 тис. кваліфікованих робітників.

Промисловість.

Основу промисловості Черкаської області становлять такі галузі: виробництво харчових продуктів, напоїв та тютюнових виробів; виробництво хімічних речовин та хімічної продукції; постачання електроенергії, газу, пари та кондиційованого повітря; виробництво основних фармацевтичних продуктів і фармацевтичних препаратів; машинобудування, крім ремонту і монтажу машин і устаткування та інші галузі. В області діє понад 500 великих та середніх промислових підприємств, які здійснюють виробництво промислової продукції, де зайнято більше 50 тисяч працівників. Черкащина знаходиться серед лідерів з виробництва хімічної та фармацевтичної продукції. Серед промислових підприємств області найбільшу частку в обсягах реалізації промислової продукції в Черкаській області мають: ПрАТ „Азот“, ТОВ „Юрія-

ФАРМ“, ПрАТ „Черкаський шовковий комбінат“, ТОВ „ММ Пекеджінг Україна“, ПАТ „Черкаський автобус“, ТОВ „Укравіт сайенс парк“, ТОВ „Ергопак“.

Сільське господарство

Чорноземи Черкащини зумовлюють високий рівень розвитку сільського господарства, де виробляється 7,0% загальнодержавного обсягу валової сільської продукції (3 місце серед регіонів України). Частка продукції рослинництва у 2022 році складала 68,2%, тваринництва – 31,8%.

Площа сільськогосподарських угідь Черкаської області складає близько 1,5 мільйона гектарів (біля 3,5 % угідь України), з них майже 1,3 мільйона гектарів ріллі.

У сформованому ґрунтовому покриві області переважають чорноземи типові та чорноземи сильнодеградовані, які займають 53,7 %.

В області здійснюють виробничу діяльність:

- 573 сільськогосподарських підприємства
- 1416 фермерських господарств
- 68 сільськогосподарських кооперативів
- 201 тис. особистих селянських господарств

Обсяг виробництва продукції сільського господарства у 2022 році становив 1,02 млрд дол. США (37,3 млрд грн), відповідно:

- 68,2 % - продукція рослинництва - 0,7 млрд дол. США (25,4 млрд грн) - 6,1 % - обсягу України.
- 31,8 % - продукція тваринництва- 0,32 млрд дол. США (11,9 млрд грн) - 10,2 % - обсягу України.

10. ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ.

Індустріальний парк «БІОСЕНС» створюється з урахуванням законодавчих норм та положень Закону України «Про індустріальні парки» та інших нормативно-правових актів, які регулюють порядок створення та функціонування індустріальних парків в Україні.

Ініціатор створення, учасники індустріального парку та керуюча компанія будуть здійснювати господарську діяльність відповідно до Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Податкового кодексу України, Земельного кодексу України, Закону України «Про індустріальні парки», інших законодавчих актів та правових норм, а також концепції індустріального парку, договору про створення та функціонування індустріального парку, які будуть укладені між ініціатором створення та керуючою компанією, враховуючи умови, які зазначені у договорах про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку, та укладених між керуючою компанією та учасниками.

Мал. 8

Схема взаємодії між юридичними особами в процесі розвитку індустріального парку



ІНІЦІАТОР

Ініціатор створення та будівництва індустріального парку – це юридична

особа, а саме ТОВ «ФІТОЛАН», який працює згідно із Конституцією України.

Права та обов'язки ініціатора проєкту:

- Розробити та затвердити Концепцію;
- Здійснити облаштування індустріального парку за рахунок власних та залучених/позичених коштів;
- Самостійно обрати керуючу компанію;
- Передати керуючій компанії в оренду земельну ділянку, яка передається для створення індустріального парку;
- Самостійно визначити порядок взаємодії із керуючою компанією;
- Контролювати утримання переданого майна у належному стані, не допускати його погіршення або вимагати відшкодування нанесених збитків;
- По мірі можливості надавати організаційну та консалтингову допомогу керуючій компанії та учасникам індустріального парку.
- Кожне півріччя ініціатор буде отримувати звіти від керуючої компанії про проведену роботу щодо індустріального парку.

Вибір керуючої компанії індустріального парку

В випадку якщо ініціатор створення є власником земельної ділянки, керуюча компанія такого парку визначається ним самостійно з письмовим повідомленням про це відповідного органу державної влади і органу місцевого самоврядування.

Керуюча компанія Індустріального парку

Визначення поняття «керуюча компанія індустріального парку», яке зазначено у законі України «Про індустріальні парки»:

Керуюча компанія індустріального парку (далі - керуюча компанія) - створена згідно із законодавством України юридична особа незалежно від організаційно- правової форми та вибрана відповідно до цього Закону, з якою ініціатором створення укладений договір про створення та функціонування індустріального парку.

Права та обов'язки керуючої компанії індустріального парку

Керуюча компанія має право:

- Здійснювати господарську діяльність, відповідно до законодавства з урахуванням особливостей, передбачених цим Законом;
- 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;
- Передавати учасникам в оренду (суборенду), відчужувати рухоме та нерухоме майно для використання у межах індустріального парку, відповідно до законодавства;
- Створити умови для підключення (приєднання) учасників до інженерних мереж та комунікацій;
- Вимагати розірвання договору у разі порушення ініціатором створення умов договору і відшкодування збитків, завданих невиконанням умов договору;
- На продовження строку договору у разі виконання його умов;
- На отримання плати за вироблені товари (роботи, послуги), згідно з умовами договору;
- Залучати на контрактній основі до виконання робіт та надання послуг у межах індустріального парку третіх осіб;
- Кожних півроку отримувати від учасників звіти про виконання умов договору, якщо інше не передбачено договором;
- Ініціювати розгляд питання, стосовно розширення меж індустріального парку у разі, якщо у межах наявної території неможливо розмістити нових учасників;
- 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.

Основні обов'язки керуючої компанії:

- Виконувати умови договору про створення та функціонування індустріального парку;
- Здійснювати облаштування індустріального парку відповідно до умов договору про створення та функціонування індустріального парку;
- Забезпечувати виконання бізнес-плану індустріального парку;
- Залучати учасників індустріального парку та укладати з ними необхідні договори;
- Утримувати у належному стані передані за відповідними договорами земельні ділянки, інженерно-транспортну інфраструктуру та інші об'єкти;
- Кожних півроку подавати ініціатору створення та уповноваженому державному органу звіти;
- Зберігати комерційну таємницю ініціатора створення.
- Керуюча компанія має також інші права та обов'язки, передбачені договором про створення та функціонування індустріального парку і законодавством.

Договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку.

Договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку укладається між керуючою компанією та суб'єктом господарювання, який має намір набути статусу учасника індустріального парку.

Об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури індустріального парку та інші об'єкти, розташовані у межах індустріального парку, які надані керуючій компанії у користування (управління), учасникам у власність не передаються. Учасник не має права передавати третім особам свої права та/або обов'язки за договором про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку. Договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку припиняється у разі закінчення строку, на який його укладено, якщо сторони не домовилися про інше.

У разі ліквідації керуючої компанії, статус учасників залишається незмінним до підписання договорів про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку між новою керуючою компанією та учасниками у межах строку, на який створено індустріальний парк.

Основними умовами для учасників індустріального парку є наступні:

- Суб'єкт господарювання повинен обов'язково бути зареєстрований на території індустріального парку;
- Повинен мати укладений в установленому чинним законодавством порядку договір між учасниками та керуючою компанією ІП про набуття права оренди або суборенди, також за умови власності на земельну ділянку (з законом правом забудови) та/або інший об'єкт (частину об'єкту) нерухомого майна на території ІП;
- Укладений із керуючою компанією договір про здійснення господарської діяльності в межах ІП відповідно до вимог статті 30 Закону України «Про індустріальні парки»;
- Переважно наймати на роботу працівників-громадян України, а саме жителів Черкаської області та Степанківської громади;
- Виконувати власні інвестиційні зобов'язання як учасник індустріального парку;
- Дотримуватись усіх вимог законодавства України, а саме податкового, екологічного, земельного, інвестиційного та інших;
- Перевагу буде надано тим учасникам, у стратегічному напрямку розвитку яких пріоритетним є концентрація на інноваційних технологіях (енергозберігаючих, екологічних тощо) та постійному оновленні асортименту продукції, яка вироблятиметься.

11.ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ
Загальні ефекти від створення індустріального парку «БІОСЕНС»:

розвиток індустріального та логістичного потенціалу регіону;
активізація інноваційної діяльності;

- зростання обсягу інвестицій у регіон;
- збільшення податкових надходжень та платежів до бюджету та державних цільових фондів;
- створення нових робочих місць, в тому числі для висококваліфікованих кадрів;
- підвищення рівня доходів у регіоні;
- залучення інвестицій і забезпечення промислового розвитку регіону;
- зменшення наслідків руйнування економіки внаслідок війни;
- створення зайнятості вимушено переміщених осіб (ВПО).

Кількість створених робочих місць

Рекомендації всесвітньої організації UNIDO та світова практика щодо діяльності індустріальних парків вказує, що на 1 Га території повинно бути у середньому від 20 до 50 робочих місць. Ця цифра складається із працівників промислових спеціальностей, робітничих професій, працівників офісів, спеціалістів логістичної та складської інфраструктури, працівників керуючої компанії, а також тих, хто обслуговує учасників парку та займається безпосереднім розвитком ІП.

У запланованому індустріальному парку «БІОСЕНС» планується створити орієнтовно 500 робочих місць. Вони будуть з'являтися поступово, протягом заповнення та розвитку ІП. Орієнтовна динаміка створення робочих місць у ІП представлена у таблиці нижче.

Табл. 8

Прогнозна динаміка створення робочих місць в індустріальному парку «БІОСЕНС»

	Роки						
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Робітники промислових підприємств	55	120	250	250	250	250	250
Робочі складських підприємств	30	100	175	175	175	175	175
Адміністрація та співробітники КК	15	55	75	75	75	75	75
Всього	100	275	500	500	500	500	500

Рівень заробітної плати

Враховуючи приклади країн, де успішно функціонують індустріальні парки, можна побачити, що середній рівень заробітних плат працівників підприємств, які є учасниками парку, зазвичай вищі, ніж середній рівень зарплат у регіоні. Для прикладу, у сусідній країні, різниця між зарплатою на підприємствах індустріального парку у 2 рази більша, ніж середня зарплата по регіону. Тобто, рівень середньої заробітної плати у індустріальному парку «БІОСЕНС» становитиме приблизно 20,7 тис. грн. на одного працівника. При цьому заплановано щорічне зростання заробітної плати не менше, ніж на 5%.

Табл. 9. Прогнозна динаміка зростання середньої заробітної плати, грн.

	Роки						
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Робітники промислових підприємств	18 000	19 000	20 000	21 000	22 000	23 000	24 000
Робочі складських підприємств	17 000	18 000	19 000	20 000	21 000	22 000	23 000
Адміністрація та співробітники КК	20 000	21 000	22 000	23 000	24 000	25 000	26 000
Середня зарплата	18 000	19036	19 950	20 950	21 950	22 950	23 950

ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ ДІЯЛЬНОСТІ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Обсяг реалізованої продукції

На основі прогнозованих напрямів діяльності індустріального парку, а також можливий розподіл кількості працюючих в різних сферах промисловості, яка буде впроваджена в індустріальному парку «БІОСЕНС», було проведено розрахунок можливого приблизного очікуваного ВВП.

Табл. 10. Розрахунок* ВВП індустріального парку (перший учасник), тис грн.

Сфера діяльності	2025 р.	2026 р.	2027 р.	2028 р.	2029 р.	2030 р.	2031 р.
Промисловість	-	329200	452700	559600	53500	535000	535000
Логістика	23500	25 300	30 000	32 000	34 000	36 000	38 000
Інше, КК	5 300	6 000	7 000	7 500	8 000	8 500	9 000
Разом	28800	360500	489700	599100	577000	579500	582000

*розрахунок наведено по бізнес плану якірного інвестора

Таким чином, загальний обсяг валового внутрішнього продукту на етапі повного освоєння приміщень індустріального парку буде більше 582 млн. грн. на рік., більш конкретні розрахунки будуть представлені при підписанні договорів з іншими підприємствами.

Експорт

Враховуючи те, що розташування парку знаходиться в Черкаській області, яка межує з різними країнами Європи, через яку щоденно перевозиться значна кількість різноманітних товарів, в ньому будуть розміщуватись логістичні компанії, і серед них будуть не лише українські оператори, але й також іноземні, які орієнтовані на експортні операції, тому очікується що частка експортної виручки у загальному обсязі продукції буде на рівні не менше, ніж 50% відповідно, це приблизно становитиме від 200 млн. грн до 300 млн. грн. в рік.

Податки та збори

Функціонування індустріальних парків стимулює надходження коштів у вигляді податків та зборів до державного та місцевих бюджетів. До основних податкових надходжень від діяльності суб'єктів господарювання на території індустріального парку належать:

податок на прибуток;

податок на доходи фізичних осіб;

єдиний внесок на загальнообов'язкове державне соціальне страхування;

податок на додану вартість;

податок на землю;

військовий збір.

Податок на прибуток

Набрав чинності з 19 липня 2022 року Закон України від 21 червня 2022 року №2330-IX «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо створення сприятливих умов для діяльності індустріальних парків в Україні» (далі – Закон №2330), яким внесені зміни, зокрема, до Податкового кодексу України (далі – ПКУ), а саме: у частині податку на прибуток звільнено від оподаткування прибуток учасника індустріального парку, включеного до Реєстру, від здійснення господарської діяльності у сферах переробної промисловості (розділ 10, клас 11.07 розділу 11, розділи 13-17, 20-33 КВЕД 009:2010, крім класу 24.10 розділу 24 КВЕД 009:2010 та крім виробництва підакцизних товарів, за виключенням виробництва автомобілів легкових, кузовів до них, причепів та напівпричепів, мотоциклів, транспортних засобів, призначених для перевезення 10 осіб і більше, транспортних засобів для перевезення вантажів); у сфері збирання, оброблення й видалення відходів; відновлення матеріалів (розділ 38 КВЕД 009:2010), крім захоронення відходів, або науково-дослідної діяльності (розділ 72 КВЕД 009:2010) виключно на території (в межах) індустріального парку, протягом 10 послідовних років, починаючи з першого числа першого місяця календарного кварталу, що визначений платником податку учасником індустріального парку у поданій ним до контролюючого органу за місцем реєстрації такого платника податку складеній у довільній формі заяві про використання права на застосування передбаченого цим пунктом звільнення, але не раніше дня подання такої заяви.

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

- Здійснює господарську діяльність виключно на території і в межах індустріального парку. Для підтвердження статусу учасника індустріального парку використовуються дані з Реєстру;

- Не нараховує і не виплачує дивіденди (прирівняні до них платежі) на користь власників корпоративних прав.

Беручи до уваги прогнозний розмір ВВП індустріального парку та середню доходність запланованих видів на рівні 20%, був прорахований можливий розмір податку на прибуток, який можуть платити резиденти парку (ставка 18%).

Табл. 11 Розрахунок податку на прибуток учасників індустріального парку, тис. грн.

	2025 р.	2026 р.	2027 р.	2028р.	2029 р.	2030 р.	2031 р.
ВВП учасників	28800	360500	489700	599100	577000	579500	582000
Середній розмір прибутку, +20% до ВВП	5 760	72100	97940	119820	115400	115900	116400
Податок на прибуток, 18%	1037	12978	17629	21568	29772	20862	20952

Податок з доходів фізичних осіб

Податок з доходів фізичних осіб (працівників господарюючих суб'єктів індустріального парку) приймаємо за ставкою 18%. Відповідно, річний обсяг надходжень із податку на доходи фізичних осіб, становитиме від 3,8 млн. грн. до 25,8 млн. грн.

Табл. 12

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

	2025 р.	2026 р.	2027 р.	2028 р.	2029 р.	2030 р.	2031 р.
Робітники промислових підприємств	2 138	4 925	10 800	11 340	11 880	12 420	12 960
Робочі складського комплексу	1 102	3 888	7 182	7 560	7 938	8 316	8 694
Адміністрація та співробітники КК	648	2 495	3 564	3 726	3 888	4 050	4 212
Всього:	3 888	11 308	21 546	22 626	23 706	24 786	25 866
В місцевий бюджет, 60%	2 333	6 785	12 928	13 576	14 224	14 872	15 520

За умовами оподаткування та бюджетного регулювання, частка ПДФО – 60% залишається у громаді, враховуючи попередній розрахунок, можна зробити прогноз, що сума податку буде становити від 2,3 млн. грн. до 15,5 млн. грн. І за період з 2025 по 2031 роки може скласти більше 80 млн. грн.

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

Відповідно до Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2016 році» від 24.12.2015 р. № 909-VIII для підприємств розмір єдиного соціального внеску становить 22% від загального фонду заробітної плати. Очікувана сума річних надходжень до Пенсійного фонду та фондів загальнообов'язкового державного соціального страхування, які будуть сплачені у вигляді єдиного соціального внеску підприємствами, за умови фіксованої заробітної плати та того, що розмір заробітної плати на жодного працівника не перевищуватиме максимальний розміру нарахування ЄСВ, може скласти від 4,7 млн грн. в 2025 році, до 31,6 млн грн. у 2031 році. Також із заробітної плати найманих працівників стягується військовий збір у розмірі 5%. Виходячи зі ставки від 21000 грн. на одного працівника індустріального парку військовий збір може скласти від 1,0 млн грн. у 2025 році до 7,2 млн грн. в 2031 році.

Табл. 13. Розрахунок нарахувань ЄСВ та військового збору, тис. грн.

Показник	2025 р.	2026 р.	2027 р.	2028 р.	2029 р.	2030 р.	2031 р.
Кількість працівників	100	275	500	500	500	500	500
Розмір ЗП загальний	21 600	62 820	119 700	125 700	131 700	137 700	143 700
ЄСВ, 22% от загального ЗП	4 752	13 820	26 334	27 654	28 974	30 294	31 614
Військовий збір	1 080	3 141	5 985	6 285	6 585	6 885	7 185

Плата за землю та податок на нерухоме майно

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

- 1) встановлювати ставки земельного податку та орендну плату в розмірі, меншому за розмір земельного податку, встановлений рішенням відповідного органу місцевого самоврядування для певної категорії земель, що сплачується на відповідній території; 2) звільняти від сплати земельного податку;
- 2)** У частині податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки сільським, селищним, міським радам надано право встановлювати пільги з податку, що сплачується на відповідній території, з об'єктів нежитлової нерухомості, що розташовані на території індустріального парку та перебувають у власності учасників індустріального парку, включеного до Реєстру.

Табл. 14 Попередні розрахунки нарахувань індустріального парку, тис. грн

	2025 р.	2026 р.	2027 р.	2028 р.	2029 р.	2030 р.	2031 р.
ВВП індустріального парку	28 800	360 500	489 700	599 100	577 000	579 500	582 000
ПДВ учасниками індустріального парку	3 456	43 260	58 764	71 892	69 240	69 540	69 840
Військовий збір	1 080	3 141	5 985	6 285	6 585	6 885	7 185
ЄСВ	4 752	13 820	26 334	27 654	28 974	30 294	31 614
ПДФО	3 888	11 308	21 546	22 626	23 706	24 786	25 866
ВСЬОГО податків і зборів	13 176	71 529	112 629	128 457	128 505	131 505	134 505
В тому числі в місцевий бюджет, ПДФО	2 333	6 785	12 928	13 576	14 224	14 872	15 520

Залучення суб'єктів малого та середнього підприємництва

Досвід зарубіжних країн, вказує, що підґрунтям для розбудови ринкової економіки завжди був середній та малий бізнес, це означає, що і Україна, яка бажає нарощувати та розбудовувати нову і потужну економіку, не є виключенням. Середні та малі підприємства – це механізми, які поєднують на вході ресурси, з метою їх переробки у якісні конкурентоспроможні товари або надання послуг. Фактична

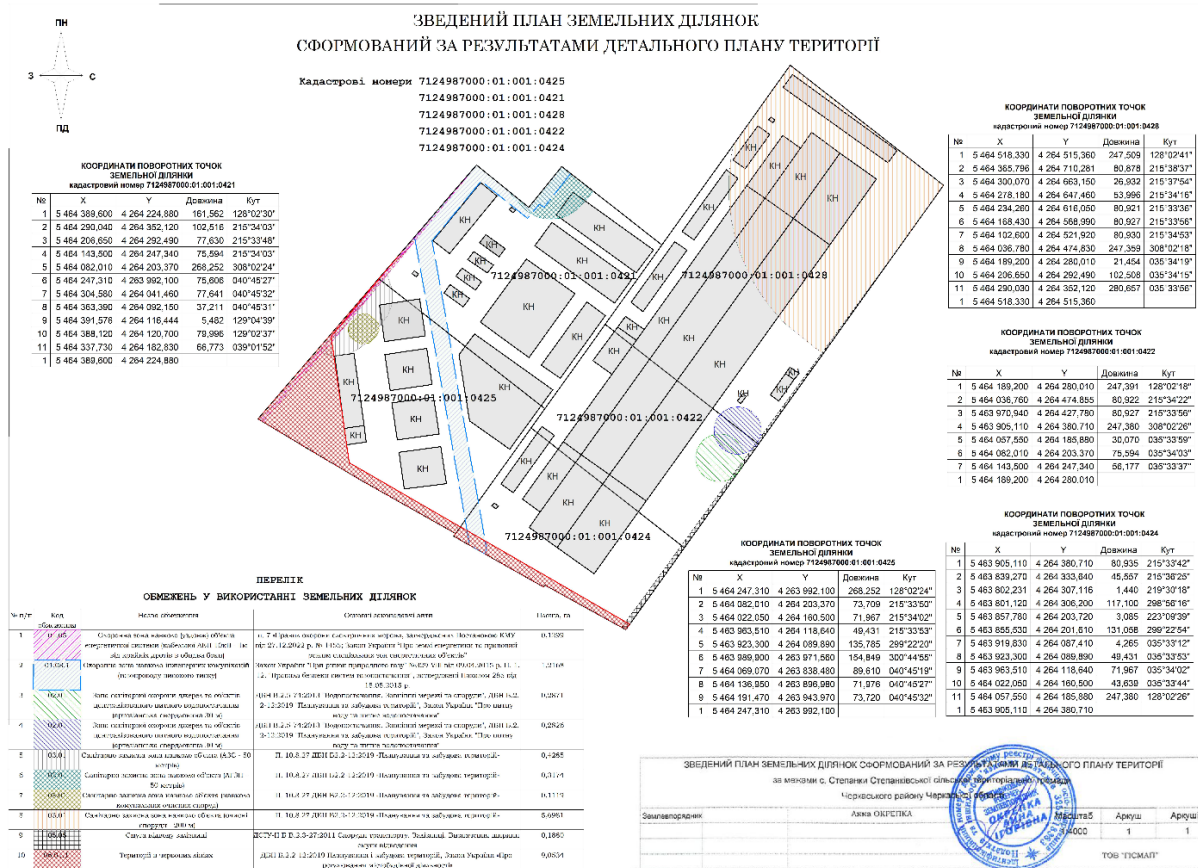
ефективність виробництва зазвичай визначається якісним та ефективним використанням наявних ресурсів. Усі країни з ринкової економікою при плануванні розвитку опираються на середній та малий бізнес, який формує левову частку доходів бюджету країни. Середні та малі підприємства представлені в усіх секторах економіки, але найбільше у тих галузях, де відсутній великий бізнес. Саме у МСП зосереджена найбільша частка робочих місць. Це напряму впливає на виконання соціальної функції, і як наслідок на зменшення рівня безробіття на рівні регіону та країни у цілому. Бізнес, який планується розмістити у індустріальному парку, взаємодіятиме із великою кількістю різноманітних контрагентів навколо себе. Так як вони не будуть обмежуватись лише власною діяльністю.

Співпраця учасників парку із зовнішнім середовищем буде зосереджена на спільній праці із середнім та малим бізнесом, а саме у сферах надання послуг із доставки, клінінгу, харчування, і різноманітних типів сервісів, для якісної роботи учасників індустріального парку, що відкриває додаткові можливості створити ще більше робочих місць навколо парку. Малі та середні підприємства володіють низкою якісних сукупностей, які впливають на формування економічного потенціалу даного сектору економіки - це швидке створення робочих місць різного характеру; гнучка та швидка адаптація до змін у зовнішньому середовищі; високий інноваційний потенціал. **Саме це формує стійке розуміння того, що побудова та запуск інноваційного індустріального парку «БІОСЕНС» відкриє можливості та сприятиме розвитку малого та середнього бізнесу на місцевому рівні та в цілому в Черкаському регіоні.**

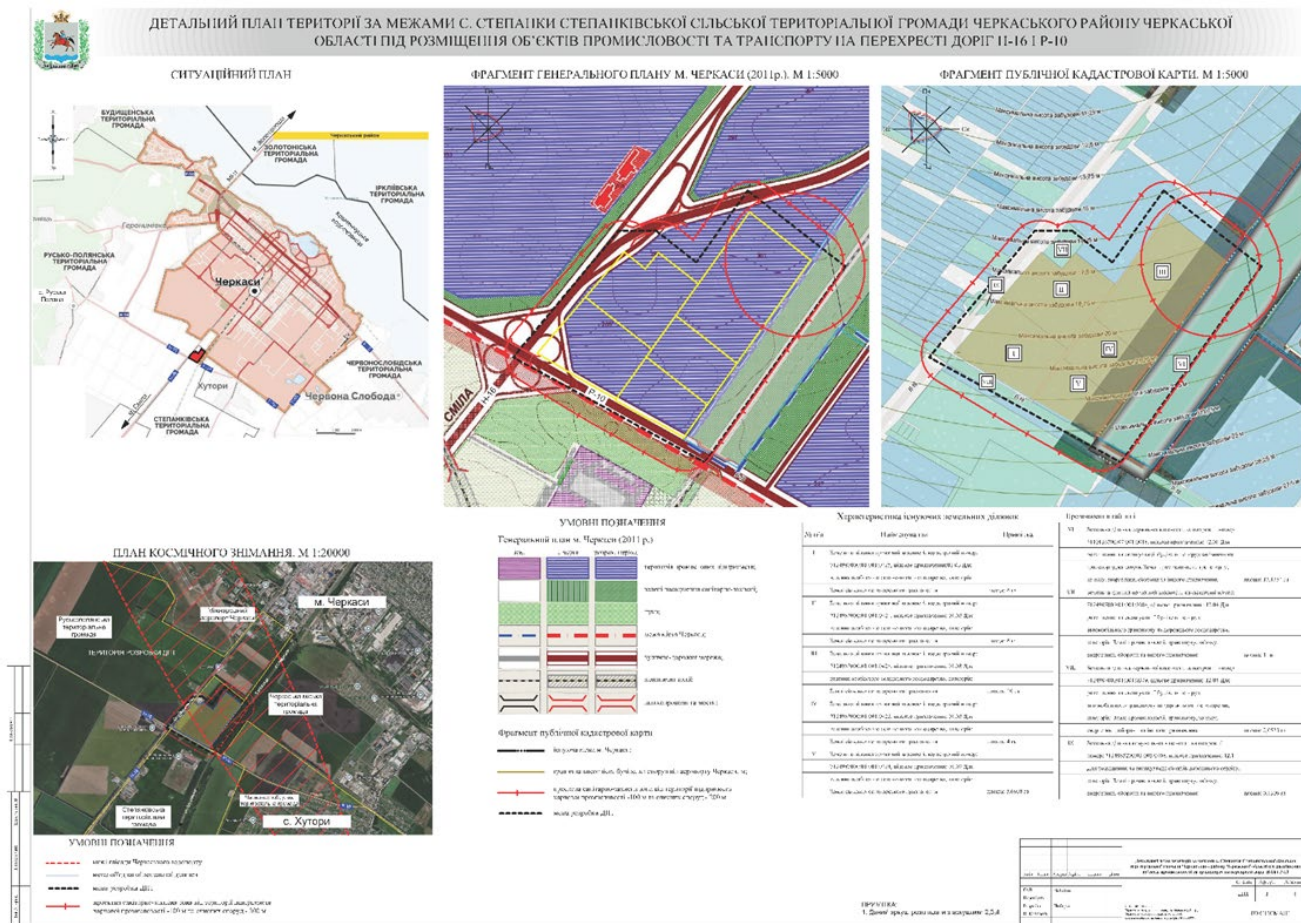
12. Інші відомості на розсуд ініціатора створення.

Детальний план території та Стратегічна екологічна оцінка (СЕО) пройшли громадські слухання, отримали погодження архітектурно-містобудівної ради при відділі містобудування та архітектури при Черкаській районній державній адміністрації, протокол №7 від 20.11.2024, на підставі цього затверджено рішенням сесії Степанківської сільської ради від 03.12.2024 №60-20/VIII.

ДОДАТОК 1 – Схеми розміщення та розпланування індустріального парку «БІОСЕНС»



Концепція індустріального парку «БІОСЕНС»
Черкаська область



Концепція індустріального парку «БІОСЕНС»
Черкаська область

