



ЗАТВЕРДЖЕНО

Рішенням Малинської міської ради

\_\_\_\_ сесії \_\_\_\_ скликання

від \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_



**КОНЦЕПЦІЯ  
ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ  
"МАЛИН-ЗАХІД"**

# ЗМІСТ

Резюме проекту .....	3
1.Назва індустріального парку .....	5
2.Ініціатор створення індустріального парку .....	5
3.Мета, завдання, створення та функціональне призначення індустріального парку.....	6
3.1.Мета та завдання створення індустріального парку .....	6
3.2.Функціональне призначення створення індустріального парку .....	6
4.Місце розташування та характеристика земельної ділянки .....	8
5.Строк, на який створюється індустріальний парк .....	20
6.Вимоги до учасників індустріального парку .....	20
7.План розвитку індустріального парку .....	20
8.Орієнтовні ресурси, необхідні для створення та функціонування індустріального парку, очікувані джерела їх залучення.....	23
8.1.Фінансові і матеріальні ресурси .....	23
8.2.Трудові ресурси .....	27
8.3.Природні ресурси .....	29
9.Організаційна модель функціонування індустріального парку .....	31
9.1.Переваги та підтримка для учасників індустріального парку.....	34
10.Очікувані результати функціонування індустріального парку .....	35
10.1.Соціально-економічний ефект .....	35
10.2.Технологічно-інноваційний ефект.....	44
11.Інші відомості на розсуд ініціатора - SWOT-аналіз .....	46
12. Підсумки .....	49

## РЕЗЮМЕ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ "МАЛИН-ЗАХІД"

Назва	Індустріальний парк «Малин-Захід» (Industrial park «MALYN-ZAKHID»)
Ініціатор створення	Малинська міська рада при підтримці Агенції регіонального розвитку Житомирської області
Локація	Україна, Житомирська область, місто Малин, вулиця Романенка, 99
Площа	15 га
Строк, на який створюється ІП	30 років
Мета створення	<p>Шляхом раціонального використання земельної ділянки, створити нову промислову зону у формі індустріального парку, що зумовить значні позитивні економічні і соціальні ефекти в регіоні реалізації проекту.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Розвиток промислового потенціалу м. Малин;</li> <li>• Підвищення інвестиційного іміджу міста;</li> <li>• Створення нових робочих місць, в тому числі висококваліфікованих.</li> <li>• Збільшення фінансових надходжень до бюджету;</li> <li>• Адаптація нових підходів до виробництва, управління виробничим процесом, новітніх технологій і ноу-хау;</li> <li>• Розвиток комунальної інфраструктури, збільшення місцевих енергетичних потужностей;</li> <li>• Сприяння розвитку малого і середнього бізнесу.</li> </ul>
Функціональне призначення	Переробна промисловість Науково-технічна діяльність Діяльність у сфері інформації і телекомунікацій
Очікувана кількість створених робочих місць	866 од. (вісімсот шістдесят шість одиниць)
Очікуваний обсяг інвестицій в ІП	1-2 млн. дол. США на 1 га індустріального парку

## РЕЗЮМЕ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ "МАЛИН-ЗАХІД"

Податок на додану вартість	7 690 тис. грн. щорічно (з 2029 року)
----------------------------	---------------------------------------

Податок на прибуток	3 150 тис. грн. щорічно (з 2029 року)
---------------------	---------------------------------------

Податок на дохід фізичних осіб	40 979 тис. грн. щорічно (з 2029 року)
--------------------------------	--

Єдиний соціальний внесок	50 086 тис. грн. щорічно (з 2029 року)
--------------------------	--

Військовий збір	3 415 тис. грн. щорічно (з 2029 року)
-----------------	---------------------------------------

Оренда землі	від 540 тис. грн. щорічно (з 2029 року)
--------------	---

*Концепція індустріального парку, (далі - Концепція) в місті Малин, Житомирської області розроблена відповідно до Закону України «Про індустріальні парки».*

*Зміст Концепції відповідає вимогам Закону України «Про індустріальні парки» у чинній редакції від 01.01.2022 року. Аналітичні дані, відображені в Концепції, відповідаються останнім оновленням статистичних даних міста Малин, Житомирської області та України. Всі фінансові розрахунки, очікувані результати діяльності індустріального парку, аналітична та інша інформація, розміщена у Концепції, визначена професійними розрахунками та відповідають техніко-економічному обґрунтуванню індустріального парку "Малин-Захід".*



## 1. НАЗВА ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Назва індустриального парку – Індустриальний парк «Малин-Захід», англійською мовою (латиницею) – Industrial Park "Malyn-Zakhid".

## 2. ІНІЦІАТОР СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Ініціатор створення індустриального парку

Малинська міська рада Малинської міської територіальної громади, код ЄДРПОУ 26556344

За підтримки

Міністерства розвитку громад та територій України в межах реалізації проектів регіонального розвитку, які можуть реалізовуватися за рахунок коштів державного бюджету, отриманих від ЄС, Житомирської обласної державної адміністрації та Житомирської обласної ради, установи "Агенція регіонального розвитку Житомирської області", U-Lead з Європою.

Місцезнаходження ініціатора

11601, Україна, Житомирська область, м. Малин, пл. Соборна, 6а

## РЕЙТИНГУВАННЯ



Громада займає 5-те місце в області у рейтингу інституційної спроможності і сталого розвитку малих та середніх громад України з чисельністю населення до 150 тисяч. Рейтинг сформовано Фондом «Регіональний центр економічних досліджень та підтримки бізнесу» за результатами обробки наданої громадами інформації. Всього по Житомирській області було оцінено 65 громад за 40 критеріальними показниками.



У рейтингу Українського центру оцінювання якості освіти територіальних громад у Житомирській області по галузі «Освіта» за I півріччя 2021 року Малинська громада посіла 11 місце серед 66 громад Житомирської області.

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

#### 3.1. Мета та завдання створення індустріального парку

Мета створення індустріального парку у місті Малин Житомирської області полягає в залученні інвестицій, необхідних для розвитку регіону. Створення індустріального парку відповідає Державній стратегії регіонального розвитку на 2021-2027 роки, а саме стратегічна ціль 2. Підвищення рівня конкурентоспроможності регіонів, операційна ціль 5. Сталий розвиток промисловості та Стратегії регіонального розвитку Житомирської області до 2027 року «Оперативна ціль 1.1. Активізація точок зростання регіональної економіки» 1.1.2. Розвиток мережі індустріальних парків, як технологічної інфраструктури для створення інноваційно-технологічних підприємств та залучення інвестицій у їх розвиток.

Досягнення визначеної мети дозволить підвищити конкурентоспроможність Житомирської області на ринку інвестицій, що у свою чергу сприятиме створенню нових робочих місць, впровадженню новітніх технологій у промисловому виробництві та, як результат, посиленому та сталому просторовому і економічному розвитку територій. Функціонування індустріального парку «Малин-Захід» дозволить збільшити надходження до бюджетів усіх рівнів, оскільки забезпечуватиме розгортання конкурентних промислових виробництв, а також зайнятість працездатного населення.

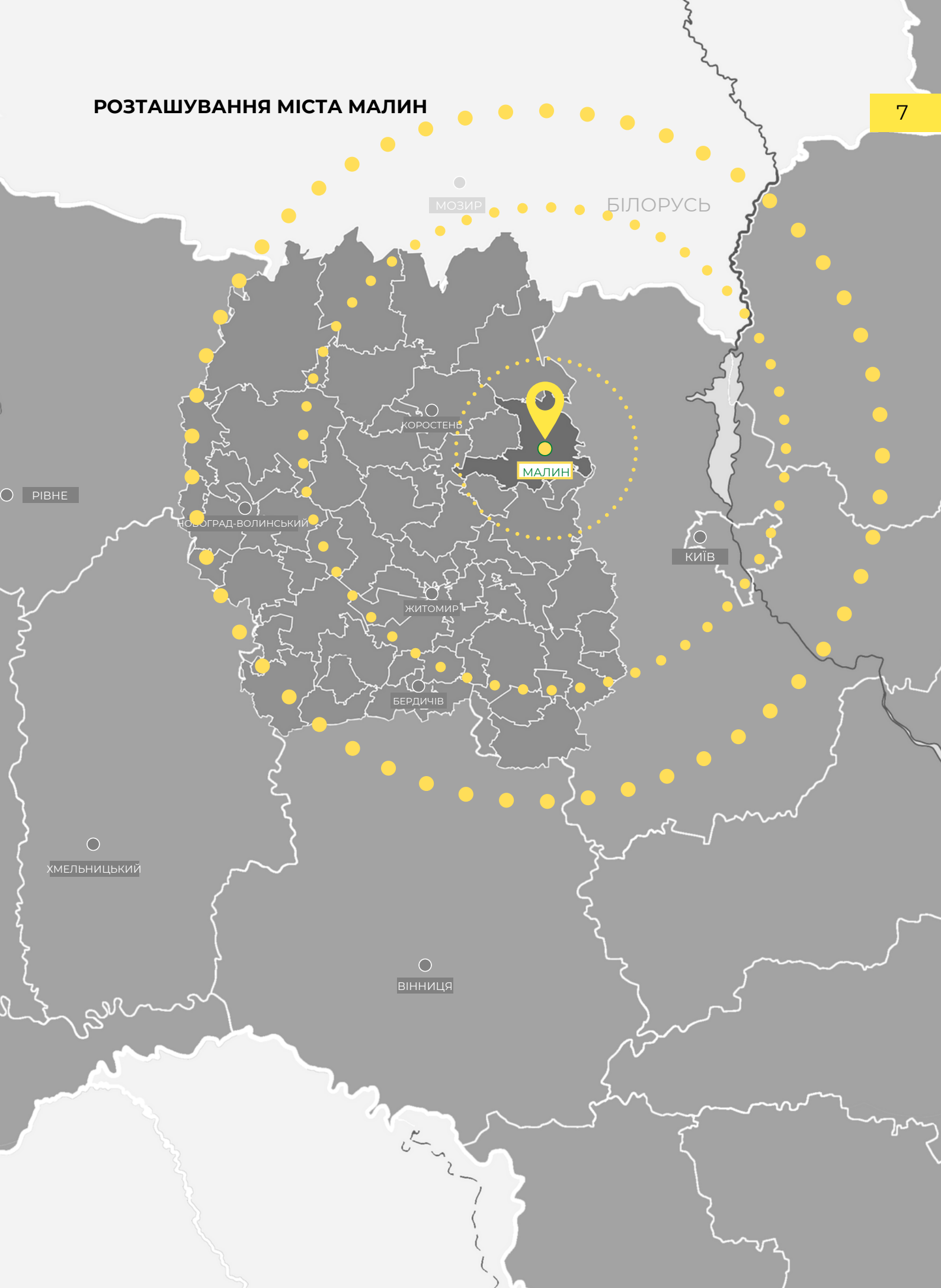
#### 3.2 Функціональне призначення створення індустріального парку

Однією з основних функцій індустріального парку є забезпечення швидкого доступу до земельних ділянок потенційними інвесторами, зацікавленими у започаткуванні промислових виробництв в області, які були б забезпечені необхідною інженерно-транспортною інфраструктурою. Водночас, на території таких промислових майданчиків можуть діяти додаткові пільги і преференції, які сприятимуть швидкому та сталому розвитку промислових підприємств.

Функціональне призначення індустріального парку «Малин-Захід» полягає у створенні інвестиційної інфраструктури у Житомирській області для започаткування цільовими інвесторами – потенційними учасниками індустріального парку промислового виробництва у таких сферах як: машинобудування, легка промисловість, деревообробна промисловість, харчова промисловість, логістика та інші економічні галузі, які можуть бути визначені відповідно до актуальних потреб громади та інвесторів.

## РОЗТАШУВАННЯ МІСТА МАЛИН

7



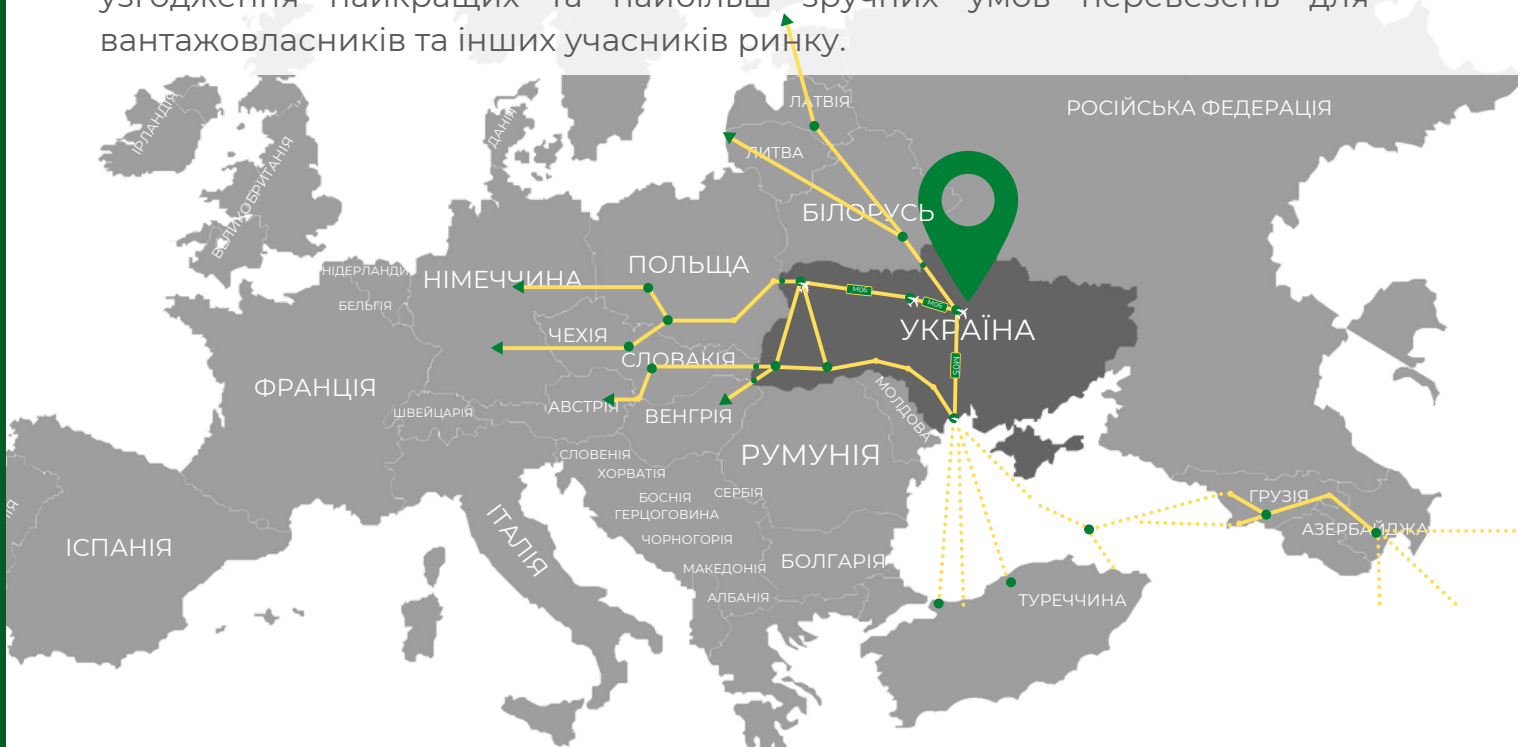
Індустріальний парк створюється на території Житомирської області у місті Малин Коростенського району.

#### ІНФОРМАЦІЯ ПРО ГЕОГРАФІЧНЕ РОЗТАШУВАННЯ: УКРАЇНА

Україна знаходиться в центральній частині Східної Європи на перетині транспортних шляхів з Європою в Азію та зі Скандинавських країн у країни Середземноморського регіону. Велика частина території України розташована на південно-заході Східноєвропейської рівнини. Протягом всієї своєї історії Україна перебувала на перетині світових торговельних шляхів та була своєрідним центром і важливим опорним пунктом на шляху з Європи до Азії. Протягом століть йде мова про вигідне географічне положення та величезний транзитний потенціал нашої держави.

Сьогодні, Міністерство інфраструктури України поставило перед собою амбітне завдання – повною мірою реалізувати цей потенціал та перетворити Україну на головну транзитну державу Євразійського континенту з найкомфортнішими умовами для перевезень у сполученні Європа-Азія та надійного міжнародного партнера-постачальника найкращих логістичних послуг на континенті. Цій високій меті присвячено широкі комплекс дій та окремий напрям у міжнародній діяльності Міністерства.

Систематично та регулярно проводяться переговори з країнами-партнерами щодо опрацювання технічних та технологічних можливостей здійснення міжнародних вантажних перевезень всіма видами транспорту, узгодження найкращих та найбільш зручних умов перевезень для вантажовласників та інших учасників ринку.



Завдяки вигідному логістичному розміщенню Україна виступає активним учасником транспортно-логістичного життя Європи. Так, зважаючи на показники наведені у таблиці нижче можна зробити висновок: основним видом транспортування вантажів в Україні є автомобільний, залізничний та морський види транспорту.

У травні 2018 року, було прийнято Національну транспортну стратегію України на період до 2030 року, що ознаменувало масштабну модернізацію української транспортної мережі. У 2018 році Україна приєдналась до Транс'європейської транспортної мережі, що передбачає модернізацію українських транспортних шляхів та її інтеграцію до європейської транспортної мережі. Біля міста Малин, за 4 км., пролягає міжнародний автошлях М07, так звана «Варшавка», яка належить до Транс'європейської транспортної мережі.

**Динаміка обсягів перевезення вантажів в Україні 2016-2021 роки, млн. тон:**

ВИД ТРАНСПОРТУ	2016	2017	2018	2019	2020	ОСНОВНІ ВИДИ ВАНТАЖІВ
Автомобільний загалом	1 086	1 122	1 206	1 147	1 232	Руди, продукція сільського господарства, харчові продукти
Залізничний транспорт	338,7	333,9	318,8	312,7	305,4	Кам'яне вугілля, руди, зернові, будівельні матеріали
Морський транспорт	39,4	39,2	40,3	53,9	47,3	Зернові, руда, чорні метали, контейнери, рослинна олія
Річковий транспорт	4,6	3,6	3,7	3,9	3,7	Метали, будівельні вантажі, зернові, руди, хімічні та мінеральні добрива, продовольчі вантажі
Авіаційний транспорт	0,74	0,82	0,99	0,92	0,88	Зернові та продукти перемелу, руди, хімічні та мінеральні добрива
Трубопровідний	107	115	109	113	97	Нафта

Проте, зважаючи на показники основних видів вантажоперевезень ми розуміємо, що Україна й досі залишається сировинною базою сусідніх країн, саме тому нашою ініціативою є створення додаткових точок економічного приросту, які стануть культурною екосистемою економічної активності для розвитку доданої вартості на регіональному рівні.



## ІНФОРМАЦІЯ ПРО РЕГІОН: ЖИТОМИРЩИНА

Житомирська область розташована в центральній частині Східноєвропейської рівнини, в північно-західній частині України і займає площу 29,8 тис. км<sup>2</sup>, що складає 4,9% території України. Протяжність з півночі на південь сягає 230 км, із заходу на схід – 170 км. За площею область одна з найбільших на Україні і поступається лише Одеській, Дніпровській, Чернігівській та Харківській областям. На сході вона межує з Київською, на півдні – з Вінницькою, на заході з Хмельницькою та Рівненською областями, а на півночі з Гомельською областю Республіки Білорусь.

**Житомирська область поділена на 4 райони:** Житомирський, Бердичівський, Новоград-Волинський та Коростенський.

У складі області функціонує 66 громад.

Транспортна система складається з авіаційного, автомобільного та залізничного транспорту, нафтопроводу та газопроводу.

**В Житомирській області проходять дороги:**

**Міжнародного значення:**

Київ – Чоп (М-06) протяжність 223,8 км  
 Київ - Ковель – Ягодин (М-07) 166,3 км  
 Житомир - Могилів-Подільський (М-21) протяжність 59,9 км

**Національного значення:**

Житомир – Чернівці (Н-03) 91,4 км

**Регіонального значення:**

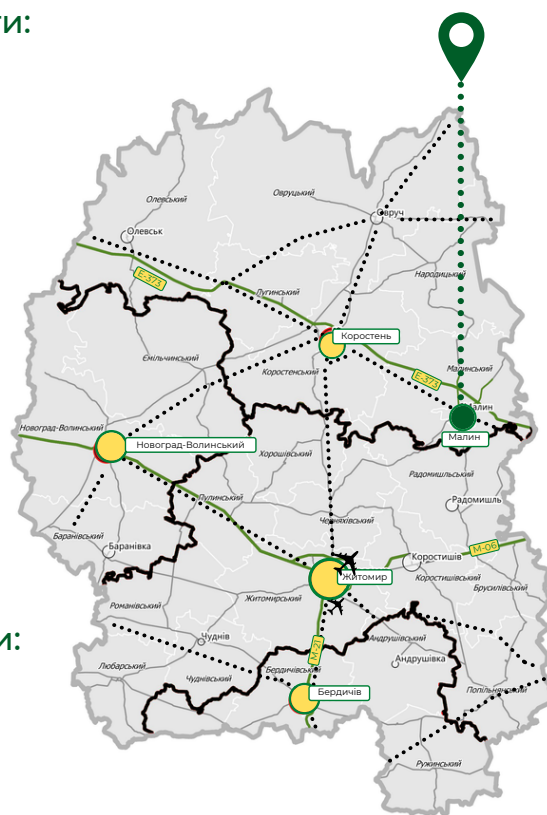
Р-02, Р-18, Р-28, Р-31, Р-31, Р-32, Р-49.

**Також в області розташовано 2 аеропорти:**

Військовий у с. Озерне та міжнародний у м. Житомир.

**Залізничні транспорт:**

Територією області пролягають двоколіїні електрифіковані залізничні лінії з інтенсивним рухом потягів (Здолбунів-Київ та Коростень-Київ) та одноколіїні, які головним чином забезпечують транспортні зв'язки області з прилеглими областями.



*Малин — місто в Україні, центр Малинської міської територіальної громади Коростенського району Житомирської області.*

Площа Малина становить - 1 800,5 га.  
Територія міської ради складає - 6 092,7 га.  
Населення міста Малина становить - 25,5 тис. осіб станом на 01.01.2021 року.  
Населення Малинської міської територіальної громади - 37,8 тис. осіб

Органом місцевого самоврядування в місті є міська рада, до складу якої входить 34 депутати.

Малин розташований на річці Ірша (приток річки Тетерів), недалеко від автотраси «Київ - Ковель - Варшава». Через місто пролягає важлива залізнична магістраль - Південно-Західна залізниця.

Громада утворена відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України № 711-р від 12 червня 2020 року «Про визначення адміністративних центрів та затвердження територій територіальних громад Житомирської області» шляхом об'єднання Малинської міської, Гранітненської селищної та Будовороб'ївської, Вишівської, Ворсівської, Горинської, Дібрівської, Іванівської, Ксаверівської, Луківської, Любовицької, Малинівської, Морозівської, Недашківської, Нововороб'ївської, Пиріжківської, Слобідської, Старовороб'ївської, Українківської, Устинівської, Федорівської сільських рад ліквідованого Малинського району Житомирської області

Україна, Коростенський район, м. Малин  
Мітка на ГуглМаяі: 50.768065, 29.239938



## НАСЕЛЕННЯ



Міста Малина  
**25 587 осіб**  
(станом на 01.01.21)



Малинської ОТГ  
**37 863 осіб**  
(станом на 01.01.21)

## СОЦІАЛЬНА ІНФРАСТРУКТУРА



Кількість закладів, які надають первинну медичну допомогу: 8



Кількість закладів освіти: 25

## БЮДЖЕТ ГРОМАДИ

Доходи загального фонду на 1-го мешканця: 1 440,7 грн.

Питома вага заробітної плати у видатках загального фонду: 77,5 %

Питома вага місцевих податків і зборів у доходах загального фонду: 28,2 %

Малин - місто обласного значення, яке належить до центральної частини України.

Малин знаходиться за 2,3 км від автомагістралі Київ-Ковель-Яготин та М-07 (Е373).

## Європейський автомобільний маршрут Е373



Також через місто пролягає автошлях територіального значення Т0608 протяжністю у 49,6 км, який поєднує місто з такими автошляхами міжнародного значення, як М06, Е40, Т005.

Через місто пролягає важлива залізнична магістраль - Південно-Західна залізниця. Маючи вигідне географічне положення, розгалужену мережу автомобільних шляхів, Малин водночас є залізничною станцією державного і міжнародного значення Коростень – Київ (ділянка у межах області Коростень – Малин – Ірша).

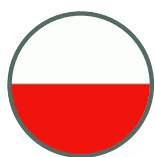
Залізничний вокзал Малина розташовано на околиці міста за мікрорайоном БАМ. Прямі поїзди та електрички з Малина і прямують на Київ, Рівне, Луцьк, Коростень, Олевськ, Сарни, Ковель інші містечка Полісся, а також на Львів, Ужгород, Харків, Полтаву, тощо.

Завдяки вигідному географічному положенню і розгалуженій мережі автомобільних та залізничних шляхів район має зручне транспортне сполучення з містами Житомир, Київ, Львів, Брест, а також з різними країнами Східної та Центральної Європи. Експлуатаційна довжина залізничних колій, в тому числі електрифікованих, по Малинській громаді становить 52,9 км. Загальна експлуатаційна довжина автомобільних шляхів складає 448,4 км, із яких 95,3 км. – територіального значення, 56,7 км. – обласного значення, 296,4 км. доріг районного значення.

## Відстані автошляхами від міста до пропускних пунктів України:



БІЛОРУСЬ  
103 км



ПОЛЬЩА  
443 км



УГОРЩИНА  
715 км



СЛОВАЧЧИНА  
712 км



РУМУНІЯ  
754 км



МОЛДОВА  
546 км

Перелік країн до яких засереджені вантажопотоки:



БІЛОРУСЬ



ПОЛЬЩА



НІМЕЧЧИНА



ІТАЛІЯ



РОСІЯ



БЕЛЬГІЯ



ТУРЕЧЧИНА



ШВЕЙЦАРІЯ



РУМУНІЯ



УГОРЩИНА

Відстані автошляхами від міста до найбільших обласних центрів України:



96 км ДО КИЄВА



458 км ДО ЛЬВОВУ



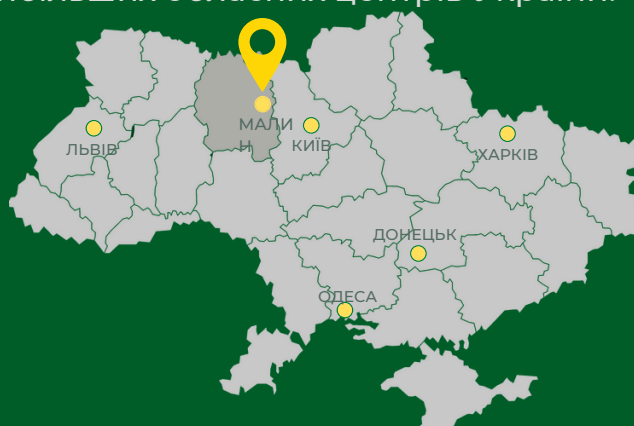
558 км ДО ОДЕСИ



587 км ДО ДНІПРА



589 км ДО ХАРКОВА



Відстані автошляхами від міста до найближчих обласних центрів України:



ЖИТОМИР  
88 км



РІВНЕ  
243 км



ВІННИЦЯ  
229 км



ХМЕЛЬНИЦЬКИЙ  
270 км

### ЗОВНІШНЬОЕКОНОМІЧНІ ЗВ'ЯЗКИ МАЛИНСЬКОЇ ГРОМАДИ

Підприємства громади підтримують торгово-економічні зв'язки з багатьма країнами світу. Найбільша питома вага експорту (80 %) припадає на країни Європи. Основною експортною продукцією є папір, картон, щебенева продукція, апаратура зв'язку, вироби з дерева. Створені і функціонують 5 спільних підприємств та підприємств з іноземними інвестиціями, їх учасниками стали закордонні фірми з Швейцарії, Італії, Німеччини тощо. Можливе ефективне вкладання капіталу у виробництво високоякісного паперу, в розвиток гірничодобувної, лісової, деревообробної, електротехнічної галузей, у машинобудування, в переробну і харчову промисловість.

У місті працюють 20 основних підприємств паперової, машинобудівної, металообробної, харчової промисловості та інші:

## Назва підприємства

## Галузь виробництва

ПрАТ «Малинська паперова фабрика – Вайдманн»	Електроізоляційні види паперу, картон, фільтрувальні види паперу, глассин – папір для пакування харчових продуктів, основа для шпалер)
--	--

ОВ "Вайдманн Малин Ізоляційні Компоненти"	Деталі із ізоляційного картону складної конфігурації
---	--

ТОВ «Малинська фабрика спеціального паперу»	Папір спеціальний захищений
---	-----------------------------

ТОВ КПФ "Папір-Мал"	Серветки, туалетний папір
---------------------	---------------------------

ТОВ «Екологічне пакування»	Виробництво гофрованого паперу та картону, паперової та картонної тари
----------------------------	--

ПрАТ «Детвілер Ущільнюючі Технології Україна»	Вироби з гуми
---	---------------

ПАТ «Прожектор»	Прилади зв'язку
-----------------	-----------------

ПАТ «РЕЙЛ»	Вузли та допоміжні пристрої до верстатів, шайби двох виткові, вузли та деталі до локомотивів залізничного та рухового складу в т.ч. ТНС
------------	---

ТОВ «Амстед-Рейл»	Ремкомплекти для залізниці
-------------------	----------------------------

ТОВ «Форест»	Піддони
--------------	---------

ПП «Малинська меблева фабрика»	Виготовлення меблів
--------------------------------	---------------------

ТОВ «Швейна фабрика «Ельфа»	Пошиття одягу
-----------------------------	---------------

ТОВ "Екологічне пакування"	Гофрований папір та картон
----------------------------	----------------------------

ТОВ «Екогран»	Виготовлення паливних гранул
---------------	------------------------------



## ПРОМИСЛОВІСТЬ МІСТА МАЛИН

Назва підприємства	Галузь виробництва
ТОВ «Малин Метал»	Виробництво будівельних металевих конструкцій, оброблення металевих виробів
ПП «ЮНА-2017»	Лісопильне та стругальне виробництво
ТОВ «Малинський ливарний завод»	Виробництво машин і устаткування для добувної промисловості та будівництва, лиття сталі
ТОВ «Екоплант»	Виробництво мила та мийних засобів, засобів для чищення та полірування
ВП ТОВ «Полісся-2002»	Лісопильне та стругальне виробництво
ТОВ «Прожектор»	Виробництво комплектуючих до залізничних локомотивів і рухомого складу

Основна частка (70 %) загальноміського обсягу реалізації продукції належить підприємствам целюлозно – паперової галузі, якими забезпечено виробництво різного виду паперу та картону. 60 % обсягу целюлозно-паперової галузі займає ПрАТ «Малинська паперова фабрика – Вайдманн», що є найбільшою швейцарською інвестицією в Україні та одним з найбільших підприємств целюлозно-паперової промисловості в Європі.

Упродовж останніх років місто посідає перші місця серед міст та районів області за обсягом реалізованої продукції в розрахунку на одну особу, цей показник по місту становить 79,5 тис. грн. (по області – 37,0 тис.грн.).

*Середньомісячний обсяг реалізації промислової продукції складає 171,6 млн. грн. (2018 р. – 147,3 млн.грн.)*

Саме тому, з огляду на специфіку формування регіональної економіки формувалось бачення розвитку індустріального парку в цілому. Також основою промислового комплексу громади залишається добувна промисловість, яка займає 80% промислового виробництва громади. Дана галузь представлена акціонерним товариством «Малинський каменедробильний завод» (Гранітненська селищна рада, комплекс будівель та споруд № 4) та приватним акціонерним товариством «Пинязевецький кар'єр» (сmt. Гранітне), Пенізевицьким кар'єроуправлінням (сmt. Гранітне) та товариством з обмеженою відповідальністю «Граніт ЛТД» (с. Буки). Частка підприємств переробної промисловості у загальному обсязі промислового виробництва становить 20%.

## ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ: ПІД РОЗМІЩЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ "МАЛИН-ЗАХІД"

16

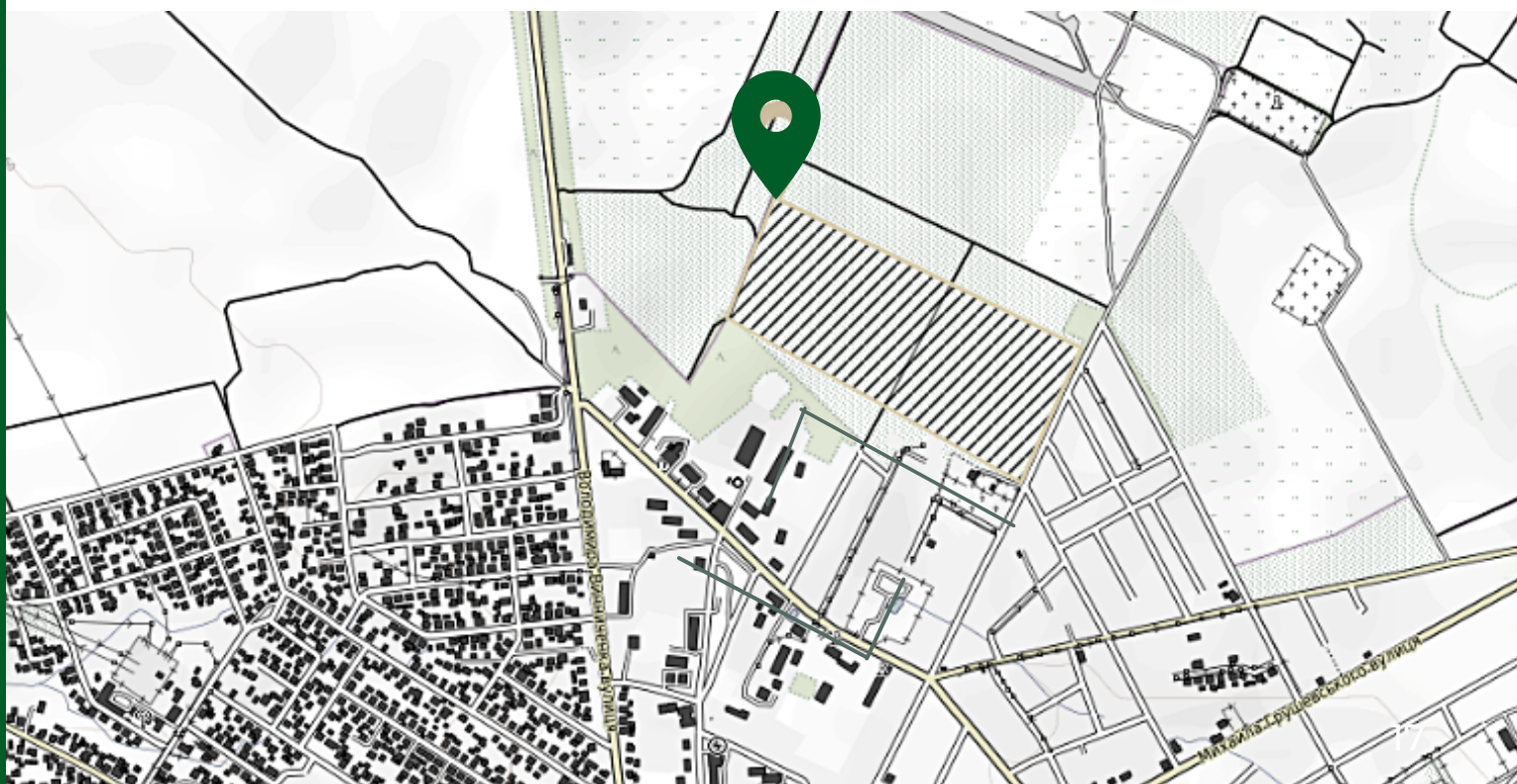
Земельна ділянка для розміщення індустриального парку розташована в межах міста Малин, Житомирської області.

Місцезнаходження	м. Малин, вул. Романенка, 99
Кадастровий номер	1810900000:01:001:0018
Площа земельної ділянки	15 га (з можливим розширенням до 40 га)
Тип земельної ділянки	"greenfield" (вільна земельна ділянка без об'єктів забудови нерухомого майна)

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

Право комунальної власності на земельну ділянку оформлено за Малинською міською територіальною громадою.

На відстані 6,7 кілометрів від ділянки заходиться автошлях М-07, сполученням Київ - Ковель, що збігається з європейським автомобільним шляхом Е373 (Київ — Ковель — Люблін). Також територією громади проходять два шляхи територіального значення – Т0607 Овруч – Народичі та Т0608 Малин — Радомишль — Кочерів. Поруч знаходиться ж/д станція "Малин" до якої 4,2 км. На границі земельної ділянки є злітна смуга, яка наразі не функціонує.





# ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ ДІЛЯНКИ ПІД РОЗМІЩЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Затверджений Рішенням Малинської міської ради №105 від 11 вересня 2020 року

17



## ПОПЕРЕДНІЙ ПРОЄКТ ЗОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ



## ІНЖИНІРІНГОВІ КОМУНІКАЦІЇ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

### Водопостачання та водовідведення

Очікувані обсяги споживання Індустріальним парком водних ресурсів

Показники	Га (S)	Середнє очікуване споживання, л/сек. (d)	Коефіцієнт корекції гнучкості (Ke)	Кількість робочих годин (T)	Кількість робочих днів (P)	Очікувана потреба у водопостачанні, м3/год.
Значення	15,00	1,20	0,75	8,00	260,00	48,6

Каналізування території планується виконати відповідно до повної роздільної схеми:

- відведення побутових стоків плановано здійснюватиметься на міські напірні мережі господарчо-побутової каналізації з подальшим їх транспортуванням на каналізаційні очисні споруди міста;
- відведення зливових і промислових стоків плановано здійснюватиметься на очисні споруди міста.

У проекті передбачається дотримання існуючої схеми каналізування - повної роздільної схеми.

Найменування споживачів	Середньодобові витрати стоку, м3/год.	Максимальні витрати стоку, м3/год.
Промисловість	36,4	48,6

Питомі показники водовідведення, прийняті за Державними будівельними нормами містобудування ДБН-360-92\*\* та ДБНВ. 2.5-64:2013.

Господарчо-побутові стоки запроектовано скидати на міські мережі напірної каналізації з подальшим їх транспортуванням на каналізаційні очисні споруди ЛСА. Збір господарчо-побутового стоку здійснюється запроектованими самотливними колекторами зі скидом на існуючі каналізаційні насосні станції або зі скидом в існуючі самотливі заводські мережі каналізації, які транспортують стік до існуючих каналізаційних насосних станцій.

### Газопостачання, теплопостачання

Територія індустріального парку має мережі газопостачання середнього та низького тиску, що забезпечує природним газом споживачів цієї території, та за її межами.

Систему газопостачання передбачено двоступеневою, з подачею газу споживачам по розподільчих газопроводах:

- середнього тиску (до 0,03 МПа) від ГРС до газорозподільних підстанцій (далі - ГРП);
- низького тиску (до 0,005 МПа) від ГРП до промислових підприємств.

Газопостачання території вирішується з урахуванням нових споживачів, розвиток яких буде забезпечено на цій території. Норми питомих витрат природного газу на господарсько-побутові та комунальні потреби прийнято згідно з ДБН В.2.5.2-2001 «Газопостачання». Для газопостачання споживачів на запроектованій території пропонується в якості джерела газопостачання використати діючу найближчу до ділянки ГРС та прокладання розподільчих газопроводів середнього тиску до шафних регуляторних пунктів (далі - ШРП). Кількість ШРП буде визначено на подальших стадіях проектування. Від ШРП передбачається влаштування газопроводів низького тиску (до 0,005 МПа) на комунальні потреби промислових підприємств. Для прокладання нових газопроводів середнього і низького тиску будуть використані сучасні технології та матеріали, що значно зменшать капітальні затрати та продовжать термін експлуатації газопроводів до 50 років.

Показники	Га (S)	Середнє очікуване споживання, куб. м/год.	Коефіцієнт корекції гнучкості (Ke)	Кількість робочих годин (Т)	Кількість робочих днів (Р)	Потреба парку у газі, м³/год. (Q)
Значення	15,00	75	1,05	8,00	260,00	1 181,3

**Систему теплопостачання** споживачів передбачено з влаштуванням індивідуальних джерел теплової енергії (котельні або теплогенераторні). Теплопостачання споживачів індустріального парку планується децентралізованими, автономними системами, до складу яких можуть входити:






- модульні котельні на крівлях будівель;
- внутрішньобудівлеві мережі опалення і гарячого водопостачання.

### Електропостачання

Проектування електропостачання об'єктів промислового будівництва повинне здійснюватись у відповідності до діючих документів включно з облаштуванням зовнішнього освітлення вулиць та територій об'єктів. Під час середнього очікуваного споживання електричної енергії у 370 кВт/год./га., індустріальний парк матиме потребу у споживанні майже 12,1 тис. МВт на рік. При максимальній завантаженості парку, споживання електроенергії за годину може сягати 4-5,8 МВт/год. Розрахунок потреби Індустріального парку в електроенергії в макропоказниках наведено нижче.

Показники	Га (S)	Середнє очікуване споживання, кВт/год/га	Коефіцієнт корекції гнучкості (Ke)	Кількість робочих годин (Т)	Кількість робочих днів (Р)	Потреба у електропостачанні, МВт/год. (Q)
Значення	15,00	370	1,05	8,00	260,00	5,8

### Відповідно орієнтовна довжина мереж:

-  Електрика W\* довжина траси 1 920 м
-  Водогін В1, В2\* довжина траси 2 310 м
-  Газопровід н.т.\* довжина траси 270 м
-  Каналізація госп.-побут. г.-п.\* довжина траси 3 340 м
-  Дощова К2\* довжина траси 3 120 м



## 5.СТРОК, НА ЯКИЙ СТВОРЮЄТЬСЯ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК

Строк, на який створюється індустриальний парк «Малин-Захід» - 30 років.

## 6.ВИМОГИ ДО УЧАСНИКІВ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Суб'єкти господарювання, незалежно від форми власності, які мають намір набути статус «Резидент індустриального парку» повинні відповідати наступним вимогам:

- Бути суб'єктом господарювання в місті Малин для забезпечення додаткових надходжень до бюджету;
- Переважна кількість працівників повинні бути мешканцями міста/громади для підвищення рівня зайнятості;
- Учасники індустриального парку можуть здійснювати господарську діяльність у сфері переробної промисловості, а також науково-технічну діяльність, діяльність у сфері інформації і телекомунікацій на умовах, визначених Законом України "Про індустриальні парки" та договором про здійснення господарської діяльності у межах індустриального парку;
- Учасники здійснюють свою господарську діяльність відповідно до Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Податкового кодексу України, Земельного кодексу України, інших законодавчих актів, а також положень Закону України "Про індустриальні парки", концепції індустриального парку, затвердженої ініціатором створення, договору про створення та функціонування індустриального парку, договору про здійснення господарської діяльності у межах індустриального парку.

Резидент індустриального парку - суб'єкт господарювання, який уклав договір з керуючою компанією парку про здійснення господарської діяльності у межах індустриального парку та набув відповідних прав на земельну ділянку на підставах та в порядку встановлених земельним законодавством України, та/або на інший об'єкт (частину об'єкта) нерухомого майна у межах індустриального парку.

## 7.ПЛАН РОЗВИТКУ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Ефективна синергія у взаємодії «науки-бізнесу-влади-громади» може стати сателітом розвитку успішного індустриального парку з вигідним логістичним розміщенням у місті Малин Житомирської області.

Малинська міська рада вже здійснила ряд кроків для успішного запуску проекту, що носить назву «Індустриальний парк «Малин-Захід», в рамках апробації ідеї створення індустриального парку вже були здійснені наступні кроки:

### 2019 рік – апробація експертами локації

- В рамках проекту U-Lead з Європою дана ділянка була визначена пріоритетною для розміщення індустриального парку області, з поміж 28 ділянок наданих громадами Житомирщини;
- EVON Group розробив техніко-економічне обґрунтування, візуалізацію та план просторового зонування для майбутнього індустриального парку;

### 2020 рік – початок роботи над імплементацією проекту

- Розроблено детальний план території обраної земельної ділянки;
- Подано проект «Мережа індустріальних парків «Західний індустріальний кластер» спільно з установою «Агенція регіонального розвитку Житомирської області» на конкурсний відбір проектів регіонального розвитку, які можуть реалізовуватися за рахунок коштів державного бюджету, отриманих від Європейського Союзу відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 16.11.2016 № 827 «Деякі питання фінансування програм та проектів регіонального розвитку».

### 2021 рік – продовження імплементації проекту

- Виграно конкурсний відбір проектів регіонального розвитку, які можуть реалізовуватися за рахунок коштів державного бюджету, отриманих від ЄС;
- Змінено цільове призначення земельної ділянки у категорію 11.02 «Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості»;
- Розпочато роботи з розчистки земельної ділянки (розліснення);
- Отримано попередні умови на підключення водопостачання, газопостачання, електропостачання;
- Постійно проводиться робота над залученням резидентів до індустріального парку.

### В рамках проекту на 2022 рік заплановано:

- Проведення робіт з розчистки території;
- Проведення робіт з огороження території;
- Проведення робіт з вирівнювання території;
- Промоційна кампанія;
- Проведення геологічних вишукувань.

### В короткій перспективі (до 2 років) планується:

- Розробка ПКД на підключення до електромереж.
- Розробка ПКД на водопостачання та газопостачання.
- Реєстрація індустріального парку в Реєстрі індустріальних парків.
- Проведення всеукраїнської промоційної кампанії спроможності міжрегіональної мережі індустріальних парків;
- Подача проекту на ДФРР (на підключення до електромереж);
- Визначення керуючої компанії індустріальних парків в реалізації проекту «Мережа індустріальних парків «Західний індустріальний кластер»;
- Потенційне залучення 1-го резидента.

### В подальшому планується:

- В середньостроковій перспективі (2-3 роки) – заповнення індустріального парку резидентами орієнтовно на 20-30%.
- В довгостроковій перспективі (5-7 років) – повний розвиток індустріального парку з подальшим розширенням площі до 40 га.

*На постійній основі – надання сервісів керуючою компанією резидентам індустріального парку.*

За попередньою схемою забудови індустріального парку розмір ділянок для розміщення підприємств пропонується визначити в діапазоні орієнтовно від 0,3 до 3 га на кожний майданчик. При цьому східна частина ділянки орієнтована для розміщення підприємств, що не мають значного впливу на екологію відповідно до ЗУ «Про оцінку впливу на довкілля», центральна частина ділянки – передбачає логістику та легку промисловість, західний фасад – під розміщення важкої переробної промисловості. Площа будівель може варіюватися від 500 м<sup>2</sup> до 20 000 м<sup>2</sup>.

Основою просторового планування індустріального парку з визначення потенційних промислових майданчиків базувалась на специфіці регіональної економічної ситуації та включає такі зони:

- 1.Машинобудівні підприємства - 3,3 га.
- 2.Легка промисловість - 0,6 га.
- 3.Обробка деревини - 2,2 га.
- 4.Харчова промисловість - 1,7 га.
- 5.Логістичний центр - 1,6 га.
- 6.Адміністративний та експо-центр - 2,7 га.
- 7.Зона ІТ(ІОТ)-комунікацій - 1,6 га.

А також допоміжні зони:

- 1.Парковка
- 2.Асфальтовані проїзди
- 3.Фігурні елементи
- 4.Зелена зона



## **8.ОРІЄНТОВНІ РЕСУРСИ, НЕОБХІДНІ ДЛЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ, ОЧІКУВАНІ ДЖЕРЕЛА ЇХ ЗАЛУЧЕННЯ**

### **8.1.ФІНАНСОВІ І МАТЕРІАЛЬНІ РЕСУРСИ**

Для розвитку індустріального парку «Малин-Захід» планується залучення коштів, а саме коштів державного та місцевих бюджетів, приватних інвестицій, виділені в порядку та обсягах, передбачених законодавством, що відповідає пункту 1 статті 12 Закону України «Про індустріальні парки». Умовно можна поділити ресурси на 4 напрямки залучення:

**1.Державні програми стимулювання** (приклад: кошти від Державного фонду регіонального розвитку (на комунікації, дороги тощо); Державна підтримка розвитку тваринництва та переробки сільськогосподарської продукції (для резидентів на відповідні потреби в рамках реалізації інвестиційного проекту), субвенції тощо). Відповідно до частини 4 статті 9 Закону України «Про державну допомогу суб'єктам господарювання», надання фінансової підтримки керуючій компанії та учасниками індустріального парку за кошти державного чи місцевого бюджетів передбачатиме подання повідомлення про нову державну допомогу до Антимонопольного комітету України з метою аналізу впливу такої допомоги на конкурентне середовище.

**2.Регіональні програми підтримки** (приклад: часткове відшкодування вартості витрат на сертифікацію відповідності виробництва органічної продукції (які можуть отримати резиденти від місцевої та регіональної влади) тощо);

**3.Кредитні кошти залучені управляючою компанією та/або резидентами** (приклад: програми від ЄБРР, ЄІБ програма підтримки "Надзвичайна кредитна програма для відновлення України" тощо);

**4.Приватна інвестиція учасників.**

Також додатково ОМС, управляюча компанія та/або партнери можуть залучати кошти міжнародно-технічної допомоги на розвиток індустріальних парків (переважно на м'які проекти.

Так у 2019 році була залучена міжнародно-технічна допомога у рамках реалізації програми «U-LEAD з Європою» в межах якої було розроблено Концептуальний майстер-план індустріального парку в місті Малин та техніко-економічне обґрунтування. Наразі, планується залучення коштів державного бюджету за результатами конкурсного відбору проектів регіонального розвитку, які можуть реалізовуватися за рахунок коштів державного бюджету, отриманих від Європейського Союзу, що регулюється регулюється Постановою Кабінету Міністрів України від 16.11.2016 № 827 «Деякі питання фінансування програм та проектів регіонального розвитку», сумою 2,16 млн. грн. для 1 парку в місті Малин.

Кошти мають бути використані для підготовки земельної ділянки під індустріальний парк, а саме очищення, огороження та вирівнювання території, розробку проектно-кошторисної документації на підключення електромереж, розробку концепції, проведення промоційної кампанії індустріального парку та його реєстрація в національному Реєстрі індустріальних парків. Проект уже отримав перемогу і очікується виділ коштів для реалізації.

Нижче наведено статті витрат та їх вартість, які мають бути фінансовані за рахунок коштів державного бюджету, отриманих від Європейського Союзу:

Стаття витрат	Вартість, грн.
Вирівнювання земельної ділянки	150 000
Очистка земельної ділянки	150 000
Огородження території	500 000
Топологічна зйомка	150 000
Геодезія	440 000
Розробка ПКД на підключення до електромереж	370 000
Розробка концепції	200 000
Промоційна кампанія	200 000
<b>Разом залучених коштів</b>	<b>2 160 000</b>

Кошти, які уже залучені, покривають витрати на підготовку ділянки до будівництва, але не покривають підключення до інженерних мереж. Нижче наведені параметри підключення індустріального парку до інженерних мереж відповідно до попередньо-розробленого техніко-економічного обґрунтування. Однак, детальні технічні умови підключення до інженерних мереж будуть визначені під час написання проектно-кошторисної документації на підключення.

Вид робіт	Орієнтовне споживання	Протяжність мережі	Орієнтовна вартість, грн.
Будівництво розподільних ЛЕП 35-150 кВ	5,8 МВт/год.	1 920 м.	35 322 000
Будівництво газопроводу середнього тиску категорії II, до 0,005 МПа	1 181 м.куб./год.	270 м.	4 689 400



Будівництво			
трубопроводу від	48,6 м.куб./год.	2 310 м.	12 402 000
міського водогону			
Будівництво системи	36,5 м.куб./год.	1 000 м.	13 437 816
водовідведення			
Будівництво системи	{включено в загальне	500 м.	9 200 000
теплопостачання	споживання газу}		
Всього			65 887 216

Нижче наведено обсяги необхідних інвестицій, які необхідно залучити для будівництва та розвитку інфраструктури індустриального парку. Розглядається можливість залучення підтримки для підключення індустриального парку до інженерних комунікацій в межах державних програм стимулювання, зокрема Державного фонду регіонального розвитку, субвенції і т.д. Решта статей витрат будуть покриватись за рахунок інвестицій учасників індустриального парку.

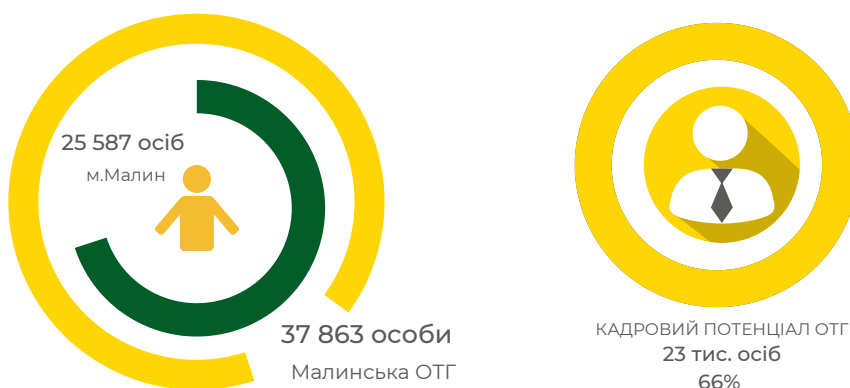
Стаття витрат	Вартість, грн.
Розробка ПКД (газ, вода)	600 000
Розробка ПКД на будівництво	500 000
Підведення комунікацій	65 887 216
Будівництво	241 395 000
Оренда (7 років)	2 689 200
Благоустрій території	10 573 500
Дорожня інфраструктура	17 860 500
Обладнання	120 697 500
Непередбачені витрати, 10%	46 020 292
Всього	506 223 208

З підрахунків вище слідує, що плановані витрати по проекту складатимуть 506,2 млн. грн. В загальній структурі витрат закладено непередбачені витрати, які можуть виникнути у процесі будівництва; за широкоживаною методикою, непередбачені витрати складають 10% від загальної вартості будівництва. Нижче наведено черговість будівництва індустриального парку з урахуванням зонування парку відповідно до детального плану територій. Дана модель є рекомендаційною і може змінюватись за рішенням ініціатора та керуючої компанії індустриального парку «Малин-Захід». Планується що розвиток та будівництво триватиме у три черги, що наведено нижче:

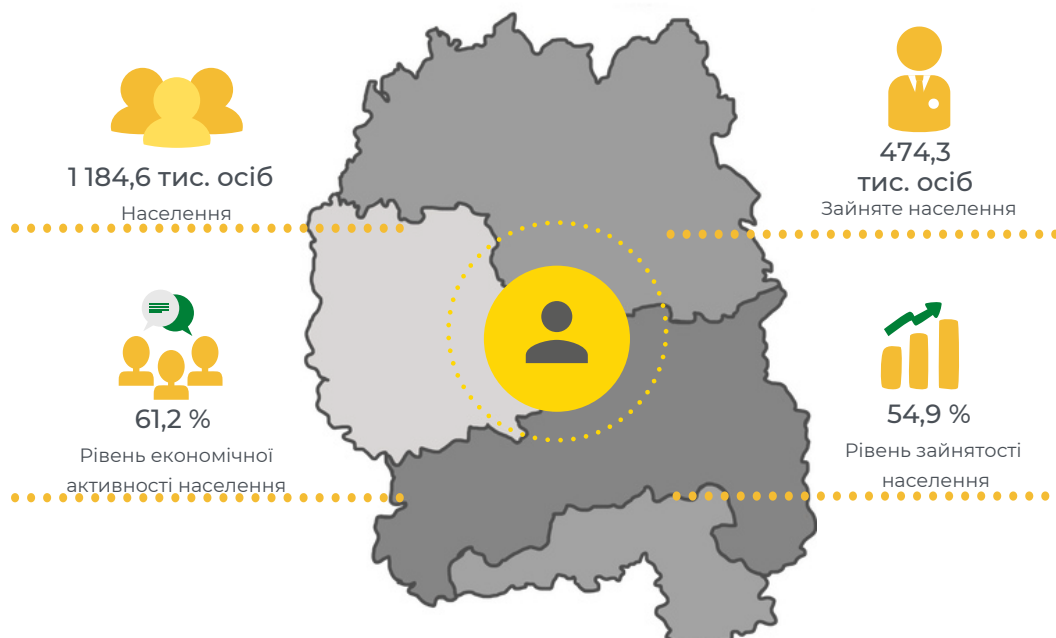
1-ша черга (2022-2024)		
Захід	Об'єм	Вартість
Розробка ПКД (газ, вода)	1 од.	600 000
Розробка ПКД на будівництво	1 од.	500 000
Підключення мереж (газ, вода, електрика)	1 од.	65 887 216
Будівництво:		
- адмін. корпус	27 000 м.кв.	51 300 000
- зона ІТ-комунікації	16 000 м.кв.	30 400 000
- цехи харчової промисловості	17 500 м.кв.	32 300 000
Дорожня інфраструктура	-	8 930 250
Оренда	2 роки	745 200
Всього		190 662 666
2-га черга (2025-2026)		
Будівництво:		
- логістичний центр	16 000 м.кв.	15 200 000
- цехи легкої промисловості	22 000 м.кв.	41 800 000
- деревообробні підприємства	6 000 м.кв.	17 100 000
Закупівля обладнання	-	53 996 250
Дорожня інфраструктура	-	8 930 250
Благоустрій	-	5 286 750
Оренда	2 роки	842 400
Непередбачені витрати	-	23 010 146
Всього		172 518 296
3-тя черга (2027-2028)		
Будівництво:		
-машинобудівні корпуси	33 000 м.кв.	53 295 000
Благоустрій	-	5 286 750
Закупівля обладнання	-	60 348 750
Оренда	2 роки	1 101 600
Непередбачені витрати	-	23 010 146
Всього		143 042 246
Будівництво разом		506 223 208

Станом на серпень 2021 року населення Малинської територіальної громади становить 37 863 особи, з них: міське населення — 27 234 осіб, сільське населення — 10 629 осіб. Населення міста Малин – адміністративного центру ОТГ складає 25 587 осіб. При цьому, працездатне населення віком 16-65 років складає громади близько 23 тис. осіб, тобто 66% від загальної кількості населення. Протягом 2020 року в Малинській міській філії Житомирського ОЦЗ перебувало на обліку 1 115 безробітних громадян, що на 360 осіб або на 32% більше, ніж у 2019 році.

*Є можливість мобілізації населення працездатного віку з усіх селищ громади, оскільки кілометраж довозу такого населення є не великим і складатиме не більше 30 км.*



Населення *Житомирської області* станом на жовтень 2021 року становить 1 184,6 тис. осіб. Характеризуючи ефективність ринку праці в області, варто зазначити, що кількість зайнятого населення Житомирської області у віці 15-70 років склала 474,3 тис. осіб у 2021 році Рівень економічної активності населення зазначеного віку склав 61,2% у 2021 році. Рівень зайнятості населення віком 15-70 років станом на жовтень 2021 року становив 54,9%. Рівень безробіття населення на цей же період часу складав 11,2%.



## Підготовка кадрів

В місті Малин функціонує 2 заклади професійної освіти: Малинський фаховий коледж, де здійснюють підготовку фахівців у сфері лісового господарства та деревообробки та Малинський професійний ліцей, де готують фахівців за напрямками: кухар, швачка, електромонтер та слюсар.

2

заклади професійної освіти

540

випускників щорічно



Територіально близько, на відстані 50 км, до міста Малин знаходиться місто Коростень, яке є районним центром Коростенського району. У місті діє 1 професійно-технічне училище:

Професійно-технічне училище № 16, яке є територіальним відділенням Малинського професійного ліцею.

Також, варто відзначити, що значна кількість абітурієнтів з міста Малин навчаються у закладах вищої освіти міста Житомир, які наведені нижче:

Поліський національний університет, де діє 8 факультетів за 27 спеціальностями в сферах агрономії, юриспруденції, державного управління тощо і 5 науково-дослідних лабораторій. Кількість студентів: 5 317 осіб.

Житомирський державний університет імені Івана Франка, де діє 8 факультетів за гуманітарними спеціальностями. Кількість студентів: 4 456 осіб.

Державний університет «Житомирська політехніка», де діє 5 факультетів. Кількість студентів: 4 850 осіб.

Житомирський військовий інститут імені С. П. Корольова, де ведеться підготовка спеціалістів за 6-ма спеціальностями за двома напрямками розвідувальної діяльності та інформаційного протиборства. Кількість студентів: 1 118 осіб.

А також в коледжах:

Житомирський технологічний коледж КНУБА, де здійснюється підготовка фахівців за 12-ма технічними спеціальностями.

Житомирський агротехнічний коледж, де здійснюється підготовка фахівців за 11-ма спеціальностями в сфері агрономії та сільського господарства. Кількість студентів: близько 2 тис. осіб.

Житомирський автомобільно-дорожній коледж. Кількість студентів: 773 особи.

Житомирський базовий фармацевтичний коледж, де здійснюється підготовка фахівців за 3-ма спеціальностями. Кількість студентів: 600 осіб.

Загалом в Житомирській області діє 4 заклади вищої освіти та 15 професійно-технічних училища. Середня кількість випускників закладів вищої освіти щорічно сягає близько 15 тис. осіб. та професійно-технічних училищ - 4,8 тис. осіб.



В Житомирській області діє 4 заклади вищої освіти з найвищим рівнем акредитації



Близько 15 тис. випускників щорічно



В Житомирській області діє 15 професійно-технічних училищ



Близько 4,8 тис. випускників щорічно

Таким чином, можна зробити висновок, що в Житомирській області достатня кількість закладів вищої освіти та професійно-технічних училищ, які можуть забезпечити підготовку достатньої кількості фахівців для підприємств-резидентів індустріального парку в місті Малин.

### 8.3.ПРИРОДНІ РЕСУРСИ

Клімат Малинщини помірно-континентальний. Середня річна температура повітря становить 6-7 °С. Найнижча температура зареєстрована в межах -34 °С, найвища +37 °С. Середньорічні об'єми опадів становлять 500-600 мм. Індустріальний парк в місті Малин розташовуватиметься в степовій зоні.

З корисних копалин на території громади зосереджена значна частина було-щебеневої сировини України, на базі якої створені великі виробничі потужності. Територія багата на корисні копалини, а саме: граніти, ільменіти, габро, лабрадорити, червона глини, пісок, торф.

Ґрунти переважно дерново-підзолисті глинисто-піщані. Вони характеризуються кислою реакцією і великою рухомістю гумусу. Піщаним і глинисто-піщаним ґрунтам, крім того, властиві хороша водопровідність і аерація. Розпайована площа ріллі у громаді складає 34,7 тис.га, із якої знаходиться в обробітку сільгосппідприємств – 12,6 тис.га, господарств населення – 7,7 тис.га, не використовується сільськогосподарських земель – 14,4 тис.га. Основні напрямки в рослинництві для яких придатні місцеві ґрунти – вирощування зернових культур, олійних культур (ріпаку), картоплі.



Місто Малин знаходиться у межах Поліської низовини, у зоні мішаних лісів. Лісова зелена зона характеризується здебільшого різновіковими дубово-сосновими і м'яко листяними насадженнями. Одним із основних видів насаджень є сосна, дуб, береза, чорна вільха, осика. В Малинській громаді існує 2 лісових господарства Підрозділ ДП "Радомишльське лісомисливське господарство" — 28 893,9 га. та ДП «Малинський лісгосп АПК» — 24 934,4 га. На Малинщині розташовані об'єкти природно-заповідного фонду регіонального значення: заказники Галове (15 га), Клунище (27 га), Щуче (45,5 га), Гамарня (336 га).

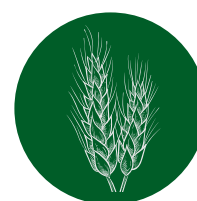
### Природні ресурси Малинської громади



54 га.  
лісовий фонд



ГРАНІТИ, ІЛЬМЕНІТИ,  
ГАБРО, ЛАБРАДОРІТИ  
запаси копалин



34,7 тис. га.  
перспективні  
посівні площі

Гідрологічна мережа громади досить розгалужена. Вона представлена річками, підземними водами, ставками, болотами. Поверхневі водні ресурси в області формуються в основному із місцевого стоку у річковій мережі переважно на власній території, за рахунок атмосферних опадів, а також транзитного стоку, який надходить із суміжних областей. В Малинській громаді нараховується 7 річок та 2 водосховища, загальна площа яких складає 1 513 га. Болота займають площу 785,1 га. Основні річки належать до басейну Дніпра: Тетерів з притокою Вирва, Звіздаль, Кам'янка, Ірша з притоками Тростяниця, Візня. Споруджені водосховища: Малинське (740 га), Ворсівське (112 га), Пиріжківське, Лумлянське, Нововороб'ївське.

### Природні ресурси Житомирщини

Житомирська область – потужний центр промисловості та виробництва в Україні. Хороша сировинна база та багаті природні ресурси дають хороші можливості для розвитку промисловості. Основними видами економічної діяльності в регіоні є виробництво продуктів харчування (29%) – м'ясо-молочна, масло-сирна, овочеконсервна промисловість, деревообробна та паперова промисловість (15%), машинобудування та металообробка (13%), виробництво гуми та пластмасових виробів (10%) та видобутку та розробки кар'єрів (9%). Крім того, в регіоні є досить розвинена легка промисловість, головним чином у галузях текстилю, взуття та виробництва лляної тканини.

Така тенденція ґрунтується на тому факті, що 52% земель регіону є сільськогосподарськими, Житомирська область займає перше місце за запасами деревини в Україні, а також 85% українських родовищ каменю та граніту та 80% родовищ титанової руди знаходяться в регіоні.

### Природні ресурси Житомирської області



**30%**  
площа лісів від  
площі області



**85%** родовищ граніту  
та **80%** родовищ  
титанової руди



**52%**  
обласних земель  
аграрні

Нещодавно, в регіоні було розпочато багато проектів альтернативної енергетики, таких як будівництво сонячної електростанції потужністю 5 МВт та будівництво сонячної електростанції потужністю 30 МВт. Основними напрямками іноземних інвестицій у регіоні є виробництво гуми (36,2%), текстиль (7,8%), деревообробка (6,3%), виробництво машин та продуктів харчування (6%), харчова промисловість (5,9 %).

## 9.ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Індустріальний парк «Малин-Захід» створюється відповідно до законодавства України у сфері регулювання створення та діяльності індустріальних парків на території держави, а саме Закону України «Про індустріальні парки» від 21 червня 2012 року у чинній редакції від 01 січня 2022 року.

Організаційна модель функціонування індустріального парку «Малин-Захід» визначена відповідно до положень Закону України «Про індустріальні парки». Організаційна структура індустріального парку реалізовуватиметься на трьох рівнях: ініціатор індустріального парку, керуюча компанія парку та учасники, які здійснюють свою господарську діяльність на території індустріального парку.

Так станом на 01 вересня 2021 року вже підписано 2 меморандуми про співпрацю з потенційними резидентами.

Нижче схематично зображено організаційну структуру індустріального парку:

## Ініціатор

## Керуюча компанія

## Учасники індустріального парку

Нижче представлені функції кожного із суб'єктів організаційної структури.

### Ініціатор індустріального парку

- приймає рішення про створення індустріального парку та його ліквідації;
- затверджує концепцію індустріального парку;
- подає пакет документів для реєстрації індустріального парку в національному Реєстрі індустріальних парків;
- проводить конкурс для визначення керуючої компанії індустріального парку та укладає з нею договір про створення та функціонування індустріального парку, в якому має бути передбачено першочергове залучення у межах індустріального парку працівників – громадян України, у тому числі звільнених у зв'язку з ліквідацією державного або комунального підприємства, майно якого надано в користування керуючій компанії.
- надає керуючій компанії та учасникам право на користування земельними ділянками в межах індустріального парку на умовах оренди;
- надає організаційну підтримку керуючій компанії та учасникам індустріального парку;
- сприяє залученню інвестицій та міжнародно-технічної допомоги для розвитку інфраструктури індустріального парку;
- надає керуючій компанії право на облаштування індустріального парку та, за поданням керуючої компанії, приймає рішення про розширення меж індустріального парку, при необхідності;
- слідкує за дотриманням керуючою компанією та учасниками індустріального парку положень цієї концепції;
- отримує від керуючої компанії звіти про функціонування індустріального парку щопівроку;
- здійснює викуп майна керуючої компанії у межах індустріального парку у разі дострокового розірвання договору про створення та функціонування індустріального парку в першочерговому порядку;
- у разі відсутності керуючої компанії щопівроку подає уповноваженому державному органу звіти про результати функціонування індустріального парку;
- проводить промоційну кампанію індустріального парку.

## Керуюча компанія індустріального парку:

- керується у своїй діяльності в межах індустріального парку чинним законодавством України, положеннями цієї концепції та договору про створення та функціонування індустріального парку;
- здійснює господарську діяльність на території індустріального парку;
- здійснює облаштування індустріального парку відповідно до умов договору про створення та функціонування індустріального парку;
- залучає учасників індустріального парку та укладає з ними договори про ведення господарської діяльності на території індустріального парку;
- передає земельні ділянки індустріального парку в суборенду учасникам та сприяє підключенню господарських об'єктів учасників до інженерних мереж, надає технічний та юридичний супровід учасникам індустріального парку;
- за дорученням ініціатора одержує дозволи та погодження в органах місцевої влади, органах місцевого самоврядування, представляє інтереси учасників у відносинах з дозвільними органами, службами, підприємствами, установами та організаціями;
- утримує індустріальний парк в належному стані, здійснює благоустрій та озеленення;
- висвітлює роботу індустріального парку у ЗМІ та сприяє промоції парку;
- щопівроку подає ініціатору створення та уповноваженому державному органу звіти про функціонування індустріального парку.

## Учасник індустріального парку:

- здійснює господарську діяльність на території індустріального парку;
- здійснює будівництво об'єктів промисловості/виробництва;
- дотримується умов договорів укладених з керуючою компанією;
- звітує перед керуючою компанією щодо ведення господарської діяльності на території індустріального парку;
- забезпечує належне утримання земельної ділянки та елементів інфраструктури переданих йому в суборенду.

Ініціатор створення індустріального парку, керуюча компанія, резиденти індустріального парку будуть здійснювати свою господарську діяльність відповідно до Закону України «Про індустріальні парки», Господарського кодексу України, Цивільного кодексу України, Податкового кодексу України, Земельного кодексу України, інших законодавчих актів дотичних до ведення господарської діяльності в Україні, зокрема в межах індустріальних парків, а також цієї концепції, подальших укладених договорів між ініціатором створення та керуючою компанією індустріального парку, договорів про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку між керуючою компанією та резидентами.

## 9.1. ПЕРЕВАГИ ТА ДЕРЖАВНА ПІДТРИМКА ДЛЯ УЧАСНИКІВ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

*Відповідно до статті 34 Закону України «Про індустріальні парки» в редакції від 07 жовтня 2021 року, для учасників індустріального парку передбачено низку стимулів:*

- Повна або часткова компенсація відсоткової ставки за кредитами (позиками) на облаштування та/або здійснення господарської діяльності у межах індустріальних парків у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.
- Надання державної допомоги для облаштування індустріальних парків та/або забезпечення будівництва об'єктів суміжної інфраструктури (автомобільних шляхів, ліній зв'язку, засобів тепло-, газо-, водо- та електропостачання, інженерних комунікацій тощо), необхідних для створення та функціонування індустріальних парків у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.
- Компенсація витрат на підключення та приєднання до інженерно-транспортних мереж у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.
- Митне стимулювання учасникам індустріальних парків.

*В цілому, можна узагальнити переваги та стимули для діяльності учасників індустріального парку «Малин-Захід»:*

- Отримання державної підтримки для підключення інженерних комунікацій та будівництва транспортної інфраструктури в межах індустріального парку.
- Спрощений процес входу інвестора на ринок – прозора модель обрання учасників шляхом проходження незалежної комісії: тобто зниження корупційних ризиків та неупередженість складу комісії за рахунок збалансування представників комісії з числа «мешканці-місцева влада-бізнес».
- Скорочений термін підготовчих робіт з будівництва за рахунок здійснення муніципалітетом спільно з установою «Агенцією регіонального розвитку Житомирської області» в рамках реалізації проекту Секторальної підтримки ЄС «Мережа індустріальних парків «Західний індустріальний кластер» ряду заходів із:
  - очищення території (видалення зелених насаджень, дерев та кущів) – яке займає до 2-х місяців;
  - вирівнювання та огороження земельної ділянки – яке займає до 3-х місяців;
  - підготовка геології та геодезичних вишукувань (які є необхідними для початку будівництва) – яке займає до 2-х місяців;
  - розробка ПКД (проектно-кошторисної документації) для підключення до електромереж – яке займає до 3-х місяців.

*Тобто, скорочення процесу підготовчих робіт до будівництва орієнтовно на 8 місяців.*



## 10.ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

За світовою практикою, створення індустріального парку відкриває нові можливості для розвитку місцевої економіки, оскільки дозволяє залучати додаткові фінансові ресурси, технології та знання. За своєю галузевою специфікою планований індустріальний парк є комбінованим, що передбачає можливість розміщення на його території як промислових підприємств, так і науково-технологічних лабораторій, логістичних центрів. З огляду на вищезазначене, розвиток індустріального парку «Малин-Захід» зумовить низку позитивних соціально-економічних та технологічно-інноваційних результатів не лише для громади, а й на регіональному та національному рівнях.

***В цілому, можна визначити наступні результати функціонування індустріального парку «Малин-Захід»:***

- Покращення інвестиційного клімату та збільшення обсягів залучення інвестицій в Малинську громаду та в Житомирській області в цілому;
- Активізація та покращення бізнес середовища, розвиток МСП в Малинській громаді та розвиток державно-приватного партнерства на локальному рівні;
- Зростання обсягів регіонального експорту та активізація експортно-імпортних відносин;
- Збільшення податкових надходжень до бюджетів всіх рівнів;
- Збільшення обсягів регіонального виробництва та експорту;
- Запровадження новітніх технологій виробництва та поводження з промисловими відходами;
- Створення нових робочих місць, підвищення кваліфікації кадрів та збільшення рівня заробітної плати;
- Покращення міської інфраструктури та покращення якості життя мешканців міста.

### 10.1. СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИЙ ЕФЕКТ

Планується, що підготовчий етап до діяльності індустріального парку, який передбачатиме проведення геодезичних та огорожувальних робіт на ділянці, розробку ПКД на підключення комунікацій, а також пошук резидентів парку, триватиме 2 роки (2021-2023 рр.). З огляду на це, усі фінансові розрахунки здійснювались у ретроспективі 7 років з 2023 року, оскільки саме таким визначений повний цикл розбудови індустріального парку.

#### 10.1.1. Збільшення обсягів регіонального виробництва та експорту

Очікується, що створення та розвиток індустріального парку в місті Малин

сприятиме збільшенню обсягів виробництва різного роду продукції та регіонального експорту.

У місті Малин працюють 20 основних підприємств паперової, машинобудівної, металообробної, харчової та іншої промисловості, якими за 2019 рік реалізовано промислової продукції (без ПДВ) на суму 2 058,8 млн. грн., що на 16% більше відповідного періоду минулого року. Середньомісячний обсяг реалізації промислової продукції складає 171,6 млн. грн. Основна частка – 70 % від загальноміського обсягу випуску продукції належить підприємствам целюлозно – паперової галузі, якими забезпечено виробництво різного виду паперу та картону. Також, 10% в структурі промислового виробництва посідає видобування корисних копалин, 10% – деревообробка, 5% – виробництво машин та устаткування, 3% – харчова промисловість та 2% – легка промисловість.

Економічна специфікація індустріального парку спрямована на розвиток деревообробної, харчової та легкої промисловості, щоб збільшити їх частку у загальній структурі промисловості міста на 5-10%. Так, плановано у 2029 році, коли парк функціонуватиме в повну силу, загальний обсяг виробництва парку складатиме 102,9 млн. грн. в рік, що складає 5% від поточного річного показника реалізації продукції міста Малин.

Річна реалізація  
промислової  
продукції міста  
Малин

Середньомісячний  
обсяг реалізації  
промислової  
продукції складає

2 058,8 млн. грн.

171,6 млн. грн.

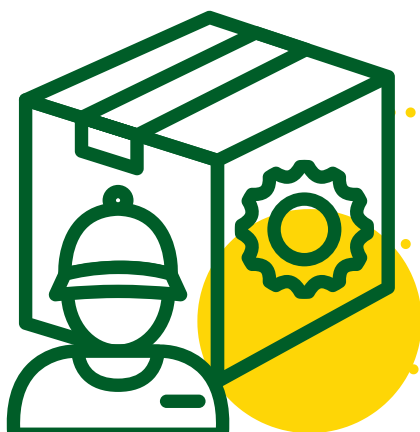


Відповідно до запропонованої етапності будівництва, початок будівництва адміністративних приміщень та зони ІТ-комунікацій планується розпочати вже у 2022-2023 рр., тому обсяги виробництва пунктів «Інше» та «Харчова промисловість» розраховано з 2023 року. У 2024-2026 рр. планується зведення логістичних корпусів, а також цехів легкої та деревообробної промисловості, тому обсяги виробництва розраховано з 2024 року – для деревообробної та легкої промисловості і з 2025 – для логістики. У 2026-2028 роках планується зведення цехів машинобудування, відповідно для них обсяги виробництва розраховано з 2026 року. Розрахункові обсяги виробництва індустріального парку наведено нижче (тис. грн.):

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Деревообробка		7 938	10 081	12 803	16 260	20 650	26 226
Легка промисловість		7 122	7 692	8 307	8 972	9 689	10 465
Харчова промисловість	9 359	10 108	10 916	11 790	12 733	13 751	14 852
Машинобудування				5 270	6 588	8 234	10 293
Логістика			10 329	13 841	18 547	24 853	33 303
Інше	4 406	4 847	5 331	5 864	6 451	7 096	7 805
Разом	13 765	30 014	44 350	57 875	69 550	84 274	102 943

Індекс промислової продукції Житомирської області у січні-травні 2021 року у порівнянні з січнем-квітнем 2020 року склав 111,9%. За цим показником *Житомирщина посіла 4-те місце* серед усіх областей України.

У січні-червні 2021 року експорт товарів Житомирської області становив 381,5 млн. дол., що свідчить про зростання показнику на 123,3% порівняно із січнем-червнем 2020 року. Основними товарами в структурі експорту були машини та електротехнічне обладнання, деревина та вироби з неї, зернові культури, текстиль, мінеральні продукти (руди, каміння, сірка). Передбачається, що створення індустріального парку сприятиме збільшенню обсягів регіонального експорту за рахунок того, що на території індустріального парку будуть розміщуватись підприємства орієнтовані на експорт продукції закордон з часткою продукції на експорт 35-40% від загального обсягу виробництва.



Загальний обсяг виробництва парку орієнтовно складатиме 102,9 млн. грн. в рік

Збільшення обсягів реалізації промислової продукції громади на 5-10%

Збільшення обсягів експортно-імпортних операцій Житомирської області

*Надходження до бюджету в частині податку на додану вартість*

Податок на додану вартість визначається як різниця між обсягами доданої вартості та обсягами податкового кредиту. Для розрахунку доданої вартості використана ставка 17% від обсягів промислового виробництва підприємств-резидентів індустріального парку.

Додана вартість промислового виробництва індустріального парку наведена нижче (тис. грн.):

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Деревообробка	0	1 349	1 714	2 177	2 764	3 511	4 458
Легка промисловість	0	1 211	1 308	1 412	1 525	1 647	1 779
Харчова промисловість	1 591	1 718	1 856	2 004	2 165	2 338	2 525
Машинобудування	0	0	0	896	1 120	1 400	1 750
Логістика	0	0	1 756	2 353	3 153	4 225	5 661
Інше	749	824	906	997	1 097	1 206	1 327
Разом	2 340	5 102	7 539	9 839	11 823	14 327	17 500

Матеріаломісткість розраховувалась на рівні 40-70% від обсягів виробництва залежно від специфіки галузі, що наведено нижче (тис. грн.):

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Деревообробка, 60%	0	4 763	6 049	7 682	9 756	12 390	15 736
Легка промисл., 60%	0	4 273	4 615	4 984	5 383	5 814	6 279
Харчова промисл., 40%	3 744	4 043	4 367	4 716	5 093	5 501	5 941
Машинобудування, 70%	0	0	0	3 689	4 611	5 764	7 205
Логістика, 30%	0	0	3 099	4 152	5 564	7 456	9 991
Інше, 50%	2 203	2 423	2 666	2 932	3 225	3 548	3 903
Разом	5 947	15 502	20 795	28 155	33 633	40 472	49 053

Обсяги податкового кредиту розраховувались з використанням ставки 20% від матеріаломісткості виробництва, що наведено нижче (тис. грн.):

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Деревообробка	0	953	1 210	1 536	1 951	2 478	3 147
Легка промисловість	0	855	923	997	1 077	1 163	1 256
Харчова промисловість	749	809	873	943	1 019	1 100	1 188
Машинобудування	0	0	0	738	922	1 153	1 441
Логістика	0	0	620	830	1 113	1 491	1 998
Інше	441	485	533	586	645	710	781
Разом	1 189	3 100	4 159	5 631	6 727	8 094	9 811

Сплата ПДВ учасниками індустріального парку (тис.грн.):

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Деревообробка	0	397	504	640	813	1 033	1 311
Легка промисловість	0	356	385	415	449	484	523
Харчова промисловість	842	910	982	1 061	1 146	1 238	1 337
Машинобудування	0	0	0	158	198	247	309
Логістика	0	0	1 136	1 522	2 040	2 734	3 663
Інше	308	339	373	411	452	497	546
Разом	1 151	2 002	3 380	4 208	5 097	6 232	7 690

Виходячи з наведеного констатуємо, що починаючи з 2029 року при повній наповненості індустріального парку, постійне поповнення державного бюджету в частині ПДВ складатиме близько 7,6 млн. грн. в рік.

#### *Надходження до бюджету в частині податку на прибуток*

Динаміка сплати податку на прибуток учасниками індустріального парку розрахована на основі базової ставки податку на прибуток підприємств, що становить 18%, відповідно до пункту 1 статті 136 Податкового кодексу України.

Для розрахунку рівня рентабельності підприємств взято значення 17% від обсягів виробництва.

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Деревообробка	0	1 349	1 714	2 177	2 764	3 511	4 458
Легка промисловість	0	1 211	1 308	1 412	1 525	1 647	1 779
Харчова промисловість	1 591	1 718	1 856	2 004	2 165	2 338	2 525
Машинобудування	0	0	0	896	1 120	1 400	1 750
Логістика	0	0	1 756	2 353	3 153	4 225	5 661
Інше	749	824	906	997	1 097	1 206	1 327
Разом	2 340	5 102	7 539	9 839	11 823	14 327	17 500

Розрахунковий обсяг сплати податку на прибуток підприємствами-резидентами індустріального парку в ретроспективі 7 років наведено нижче (тис. грн.):



	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Деревообробка	0	0	0	392	498	632	803
Легка промисловість	0	0	0	254	275	296	320
Харчова промисловість	0	0	334	361	390	421	454
Машинобудування	0	0	0	161	202	252	315
Логістика	0	0	0	424	568	760	1 019
Інше	0	0	163	179	197	217	239
<b>Разом</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>497</b>	<b>1 771</b>	<b>2 128</b>	<b>2 579</b>	<b>3 150</b>

Таким чином, з 2029 року податкові надходження до бюджету від податку на прибуток резидентів індустріального парку складатиме розрахунково 3,1 млн. грн. в рік.

*Надходження до бюджету в частині податку на прибуток фізичних осіб та єдиний соціальний внесок.*

Для розрахунку фонду заробітної плати підприємств-резидентів індустріального парку взято актуальні показники та темпи зростання заробітної плати в місті Малин. Станом на серпень 2021 року, рівень середньої заробітної плати становив 9 509 грн. в місяць (без ЄСВ та ПДФО). В середньому темпи зростання заробітної плати складає 1,5-2% щомісячно. Беручи до уваги поточні тенденції темпів зростання заробітної плати на національному та регіональному рівнях, можна спрогнозувати, що в подальшому темпи зростання заробітної плати для підприємств-резидентів індустріального парку в середньому складатимуть 5% щорічно.

Фонд заробітної плати підприємств-резидентів індустріального парку в ретроспективі до 2029 року наведено нижче (тис. грн.):

Середня ЗП в місяць								
	(з ЄСВ), тис. грн.	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Керівний корпус	22	5 280	6 930	9 096	11 938	15 669	20 565	26 992
Офісні працівники	18	6 480	8 505	11 163	14 651	19 230	25 239	33 126
Робочі працівники	16	15 360	21 773	30 863	43 74	62 013	87 904	124 603
Технічний персонал	14	8 400	11 025	14 407	18 992	24 927	32 717	42 941
<b>Загалом</b>		<b>35 520</b>	<b>48 233</b>	<b>65 592</b>	<b>89 330</b>	<b>121 839</b>	<b>166 425</b>	<b>227 662</b>

Станом на серпень 2021 року, законодавчо закріплена ставка єдиного соціального внеску (ЄСВ) складає 22% відповідно до пункту 5 статті 8 Закону України «Про збір та облік єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування», ставка податку від доходів фізичних осіб (ПДФО) складає 18% згідно з статтею 136 Податкового кодексу України та військового збору - 1,5% відповідно до статті 168 Податкового кодексу.

Таким чином, щорічний розрахунковий обсяг сплати ПДФО, ЄСВ та військового збору від фонду заробітної плати підприємств-резидентів індустріального парку складатиме:

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
ЄСВ, 22%	7 814	10 611	14 430	19 653	26 805	36 613	50 086
ПДФО, 18%	6 394	8 682	11 807	16 079	21 931	29 956	40 979
Військ. збір, 1,5%	533	723	984	1 340	1 828	2 496	3 415
Разом	14 741	20 017	27 221	37 072	50 563	69 066	94 480

#### *Надходження до бюджету в частині орендної плати*

Відповідно до детального плану територій, загальна площа ділянки індустріального парку складає 15,0 га. з можливістю додаткового розширення на 25 га., відповідно загальна площа земель, які можуть бути передані в оренду (станом на 01 вересня 2021 року) – 15,0 га., проте у випадку зацікавленості інвестора у розширенні площ, вона може складати – 40 га.

Нормативна вартість землі становить близько 120 грн./м. кв. Орендна ставка землі в місті Малин складає 3% відповідно до Рішення сесії Малинської міської ради від 14 липня 2016 року № 118. Враховуючи вищезазначене, Загальна нормативна вартість всієї земельної ділянки – 18 000 000 грн. Таким чином, при річній ставці оренди 3%, очікувані поступлення від оренди земельної ділянки індустріального парку до міського бюджету становитимуть орієнтовно 540 000 грн. в рік. Надходження передбачаються з першого року підписання договору про ведення господарської діяльності між ініціатором та керуючою компанією індустріального парку. Під час підрахунків враховано можливість щорічного зростання орендної плати на 1,5-2% у разі підвищення нормативної вартості землі.

Таким чином, надходження до бюджетів всіх рівнів по всіх вищезазначених статтях в рік будуть наступними (тис. грн.):

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
ПДВ	1 151	2 002	3 380	4 208	5 097	6 232	7 690
Податок на прибуток	0	0	497	1 771	2 128	2 579	3 150
ПДФО	6 394	8 682	11 807	16 079	21 931	29 956	40 979
ЄСВ	7 814	10 611	14 430	19 653	26 805	36 613	50 086
Військ. збір	533	723	984	1 340	1 828	2 496	3 415
Орендна плата	162	259	324	389	454	518	583
Всього	16 054	22 278	31 422	43 439	58 242	78 396	105 903

### 10.1.3. Надходження інвестицій у регіон

Залучення інвестицій для розвитку індустріального парку в місті Малин відбуватиметься відповідно до визначеної економічної специфікації регіону в секторах, які можуть забезпечити довгострокову конкурентну перевагу для приймаючого регіону, та з урахуванням можливостей забезпечення підприємств розташованих на території індустріального парку сировинною базою, кадровими ресурсами та з огляду на екологічні характеристики та обмеження в регіоні. Такими секторами визначено, але не обмежено, деревообробку, харчову, легку промисловість, машинобудування та логістику. З метою цільового залучення інвестицій, планується також проведення інформаційної кампанії для залучення інвестицій, що передбачатиме створення сайту індустріального парку, розробку промо-ролику, таргетовану рекламу та презентації на інвестиційних форумах.

Індустріальний парк в місті Малин являтиме собою готовий до заходу інвестора майданчик з всіма необхідними умовами для швидкого будівництва та запуску підприємств.

Очікувана загальна сума інвестицій у розвиток індустріального парку, включаючи облаштування інфраструктури та будівництво об'єктів індустріального парку, становитиме 506,2 млн. грн. або 18,6 млн. дол. за обмінним курсом – 27,21 грн./1 дол. станом на 01 грудня 2021 року, за підрахунками, представленими нижче:

Стаття витрат	Вартість, грн.
Розробка ПКД (газ, вода)	600 000
Розробка ПКД на будівництво	500 000
Підведення комунікацій	65 887 216
Будівництво	241 395 000
Оренда (7 років)	2 689 200
Благоустрій території	10 573 500
Дорожня інфраструктура	17 860 500
Обладнання	120 697 500
Непередбачені витрати, 10%	46 020 292
<b>Всього</b>	<b>506 223 208</b>

#### 10.1.4. Створення робочих місць

Станом на серпень 2021 року населення Малинської територіальної громади становить 37 863 особи, з них: міське населення — 27 234 осіб, сільське населення — 10 629 осіб. При цьому, працездатне населення складає громади близько 25 тис. осіб.

Планована кількість створених робочих місць в межах індустріального парку складає 866 одиниці в ретроспективі на 7 років. А при розширенні площі індустріального парку до 40 га., кількість робочих місць може сягати 2 620 одиниць. Динаміка створення робочих місць та їх галузевий розподіл наведені у таблиці нижче:

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Керівний корпус	20	25	31	39	419	61	76
Офісні працівники	30	38	47	59	73	92	114
Робочі працівники на підприємствах	80	108	146	197	266	359	484
Обслуговуючий персонал та робочі на складах	50	63	78	98	122	153	191
<b>Загалом</b>	<b>180</b>	<b>233</b>	<b>302</b>	<b>392</b>	<b>510</b>	<b>664</b>	<b>866</b>

#### 10.1.5. Збільшення заробітної плати

Станом на червень 2021 року, рівень середньої заробітної плати в місті Малин становив 9 782 грн. в місяць (без ЄСВ та ПДФО), і в Житомирській області – 12 221 грн. в місяць. Найбільш високооплачуваними в області стали галузі сільського господарства, добування та переробки, енергетики, інформації та телекомунікації. За останній рік рівень заробітної плати в області зріс на 21,2%.

Як показує світова практика, розвиток індустріального парку значно сприяє покращенню економічного мікроклімату на локальному та регіональному рівнях, що забезпечує і більш високий рівень заробітної плати як на підприємствах-резидентах, так і по місту в цілому. Прогнозовано середня заробітна плата на підприємствах-резидентах індустріального парку буде вищою за середню по регіону і становитиме 14 500 грн. на одного працівника в місяць.

### 10.1.6. Розвиток бізнес-середовища в громаді

В межах функціонування індустріального парку в місті Малин будуть створені якомога комфортніші умови для розміщення малих і середніх підприємств, оскільки *розвиток та підтримка малого та середнього бізнесу* є наразі одним із пріоритетних завдань за напрямком економічного розвитку держави, особливо в контексті подолання негативного впливу пандемічної ситуації на розвиток МСП.

Для залучення МСП для розміщення на теренах індустріального парку надаватимуться пільгові умови для оренди землі, а також сприяння з боку управляючої компанії та ініціатора індустріального парку в пошуку додаткового фінансування на розвиток підприємств. Також, на території парку заохочуватиметься *створення кластерів*, зокрема деревообробних та легкої промисловості. Оскільки, відповідно до Плану заходів на 2021-2023 роки з реалізації Стратегії розвитку Житомирської області на період до 2027 року, розвиток кластерів у галузях економіки та мережі індустріальних парків є основним з провідних завдань для підвищення конкурентоздатності економіки області. Кластери створюють низку переваг для розвитку бізнесу, зокрема підприємства-учасники можуть працювати з більшою ефективністю та використовувати більш спеціалізовані активи, ніж при роботі окремо. Однією з переваг є також те, що співпраця кластерів з органами місцевого самоврядування, науково-дослідними установами та іншими структурами сприяє впровадженню інновацій на виробництвах і в цілому створює сприятливе середовище для інноваційного розвитку та навчання кваліфікованих кадрів у сфері бізнесу, комунікацій та технологій на регіональному та національному рівнях.

Створення індустріального парку стане своєрідним стимулом для розвитку місцевої економіки. Підвищення рівня заробітної плати зумовить зростання купівельної спроможності населення та відповідно зростатимуть прибутки місцевих малих та середніх підприємств, що в цілому сприятиме покращенню рівня життя місцевого населення.

### 10.2. Технологічно-інноваційний ефект

*Розвиток інфраструктури індустріального парку та навколопаркової зони.*

Оскільки будівництво індустріального парку планується з нуля, тому важливим є правильне будівництво та розвиток допоміжної інфраструктури з дотриманням зонування відповідно до детального плану територій. Пріоритетно, щоб вся інфраструктура індустріального парку була модульною, функціональною, економічно ефективною та гнучкою, щоб враховувати поступове заповнення парку.



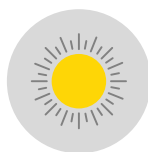
Створення індустріального парку сприятиме розвитку навколопаркової інфраструктури, що може передбачати ремонт дорожніх покриттів, тротуарів, озеленення навколопаркової зони, зокрема створення рекреаційних зон та парків, автостоянок, а також будівництво крамниць, готелів, коворкінгів. Які будуть відкриті не лише для персоналу індустріального парку, а й для всіх мешканців громади.

### *Застосування новітніх технологій енергоефективності та переробки відходів.*

Одним з провідних принципів сучасних індустріальних парків є максимальна екологічність. З огляду на це, передбачається, що діяльність індустріального парку в місті Малин передбачатиме:



Застосування нових технологій утилізації промислових відходів / ефективних екологічних концепцій для забезпечення екологічної безпеки;



Максимальне забезпечення енергоефективності виробництва, що може передбачати низьковуглецеву інфраструктуру, «розумний дизайн» приміщень та застосування відновлюваних джерел енергії тощо.

Для забезпечення екологічної безпеки планується запровадження технологій безпечної утилізації промислових відходів та повторної переробки відходів. Зокрема можливе застосування технології сортування сміття та окремої переробки, а також технології енергоперетворення відходів (ЕПВ).

Крім того, передбачається можливість запровадження технологій генерації альтернативної енергії – встановлення сонячних панелей на дахах чи спорудження сонячних парків, використання альтернативних видів палива для продукування теплової енергії; використання електрокарів для скорочення шкідливих викидів в атмосферу від автомобілів.

**Науково-технічна діяльність:** передбачається синергія науки та бізнесу в межах індустріального парку, результатами якої буде проведення фундаментальних та прикладних досліджень, проектно-конструкторських розробок та освоєння нововведення у виробництві й експлуатації. Пріоритетною є також співпраця учасників парку з локальними професійно-технічними училищами для підвищення кваліфікації молодих фахівців та запровадження нових методів професійної діяльності за різними сферами виробництва.

## 11.1. SWOT-аналіз індустріального парку: переваги та ризики

Для комплексного аналізу всіх позитивних та негативних чинників подальшого розвитку індустріального парку в місті Малин, здійснено SWOT-аналіз, представлений нижче.

Сильні сторони		Слабкі сторони	Можливості	Загрози
Інвестиції				
Залучення фінансування за рахунок коштів державного бюджету, отриманих від Європейського Союзу для підготовки ділянки під будівництво індустріального парку		Необхідність пошуку додаткових інвестицій для будівництва парку	Залучення додаткового фінансування за рахунок приватних інвестицій, національних програм фінансування/кредитування та проектів міжнародно-технічної допомоги	Нехватка фінансування для будівництва та розвитку індустріального парку
		Низькі перспективи залучення інвестицій для МСП в межах індустріального парку		Загальне погіршення економічного клімату в країні призведе до скорочення національних програм фінансування інфраструктурних проектів

## Кадрове забезпечення

Наявність достатньої кількості трудових ресурсів у місті Малин	Низька кваліфікація працівників в сфері R&D	Збільшення рівня зайнятості у місті	Відтік кваліфікованих кадрів за кордон
		Підвищення кваліфікації працівників шляхом проведення курсів , тренінгів тощо	

## Транспорт

Вигідне транспортне розташування індустріального парку біля автошляхів національного значення		Створення логістичних комплексів на території парку	Брак коштів для розвитку логістичної інфраструктури парку
---	--	---	---

## Інновації

Спрямованість парку на залучення новітніх технологій переробки відходів та енергоефективності	Нехватка досвіду запровадження інноваційних технологій переробки відходів та енергоефективності в індустріальних парках в Україні	Застосування на території індустріального парку технологій повторної переробки відходів, сортування сміття, енергоперетворення відходів тощо	Нехватка коштів для запровадження новітніх технологій переробки відходів та енергоефективності
---	---	--	--

Запровадження технологій генерації альтернативної енергії.  
Встановлення сонячних панелей.  
Використання альтернативних видів палива для теплової енергії.  
Скорочення витрат на електроенергію та паливо.

## Інфраструктура

Наявність детального плану територій, що забезпечить коректне просторове планування парку при розробці ПКД на будівництво

Близькість житлових забудов на Східному фасаді парку

Розташувати на Східному фасаді індустріального парку підприємства легкої промисловості чи адміністративні приміщення, які не потребують обширної санітарної зони

Допущення помилок та неточностей при просторовому плануванні парку

Розміщення на Східному фасаді парку підприємств, які вимагають обширної санітарної зони

## Менеджмент

Готовність ініціатора індустріального парку надавати пільги на оренду землі, технічну та юридичну допомогу резидентам індустріального парку

Проведення інформаційної та промоційної кампанії індустріального парку для залучення резидентів

Відсутність попиту підприємств щодо отримання статусу резидента індустріального парку

## Сировинна база

Наявність сировинної бази для різних видів підприємств важкої та легкої промисловості (деревина, корисні копалини тощо)

Можлива потреба транспортування сировинних ресурсів з різних куточків області

Ефективне використання бази сировинної регіону

Вичерпання сировинних ресурсів у довгостроковій перспективі

## Економіка та торгівля

Географічна близькість до ЄС, що сприяє експорту товарів з України до країн ЄС

Активізація регіональних експортно-імпортних операцій

Збільшення обсягів регіонального експорту

Низька експортна орієнтованість підприємств-резидентів індустріального парку

Слабке просування маркетингу/ експорту підприємств-резидентів

*З наведеного вище аналізу слідує наступне:*

- Для мінімізації ризиків відсутності фінансування для подальшого розвитку індустріального парку, ініціатор має можливість залучати приватних інвесторів, зокрема резидентів, подавати проект розвитку парку на програми міжнародно-технічної допомоги та національні програми інфраструктурного розвитку.
- У Малинській громаді наявна необхідна кількість кадрових ресурсів, при чому ризик низької кваліфікації кадрів можливо мінімізувати за рахунок проведення додаткових навчань для підвищення кваліфікації, організації програм обмінну досвідом тощо.
- Вигідне транспортне розташування індустріального парку може бути максимально ефективно використане за умови будівництва на його території логістичного центру.
- Запровадження на території індустріального парку новітніх технологій утилізації відходів та енергоефективності дозволить скоротити витрати за цими статтями та максимально оптимізувати виробництва, однак для цього необхідне залучення додаткових коштів або співпраця з резидентами, які орієнтовані на запровадження таких технологій.
- Аби мінімізувати ризик негативного впливу діяльності індустріального парку на житловий сектор, рекомендується на Східному фасаді парку розмістити адміністративні приміщення або підприємства легкої промисловості.
- Для збільшення перспектив залучення підприємств-резидентів необхідне проведення промоційної кампанії парку та проведення інформаційної роботи з бізнесом.
- Наявна розвинена сировинна база в регіоні сприятиме залученню підприємств-резидентів та стимулюватиме розвиток виробництва цих підприємств.
- Висока експортна спрямованість підприємств-резидентів індустріального парку сприятиме в перспективі розвитку регіонального експорту.

Вищенаведені розрахункові показники функціонування індустріального парку в місті Малин свідчать про значну ефективність його діяльності. Плановано, індустріальний парк забезпечить до 1 тисячі робочих місць і приплив інвестицій у регіон близько 506,2 млн. грн., що включає витрати на підведення комунікацій та будівництво інфраструктури парку.

Очікуваний цикл розвитку індустріального парку складає 7 років і передбачає три етапи будівництва інфраструктури парку. Відповідно до розрахунків, у 2029 році, коли індустріальний парк функціонуватиме у повну силу, річний обсяг податкових надходжень до бюджетів усіх рівнів складатиме 105,9 млн. грн. Середній період окупності проекту будівництва парку становитиме 8,9 років.

Серед основних переваг індустріального парку вигідне транспортне розташування, наявність розвиненої сировинної бази в регіоні, наявність достатньої кількості трудових ресурсів. Індустріальний парк стане готовим майданчиком для комфортного заходу інвестора та початку виробництва з максимальним сприянням та консультуванням з боку ініціатора індустріального парку.

Функціонування парку дозволить отримати низку вагомих позитивних соціально-економічних результатів, які зумовлять як покращення економічного та інвестиційного клімату в регіоні, так і покращення рівня життя населення. Індустріальний парк за економічною спрямованістю багатовекторний і зможе розміщувати промислові виробництва, науково-технічні лабораторії і логістичні центри. Плановано, заохочуватиметься розміщення на території індустріального парку малих і середніх підприємств, зокрема їх об'єднання у кластери, що відповідає цілям економічного розвитку Житомирської області згідно з Стратегією регіонального розвитку до 2027 року.

Індустріальний парк «Малин-Захід» має потенціал стати потужною точкою економічного зростання регіону, тим життєздатним механізмом, який підвищить конкурентоспроможність регіональної економіки та активізує розвиток людського потенціалу на локальному та регіональному рівнях.