ЗАТВЕРДЖЕНО
Рішення сесії Белзької міської ради
Львівської області
від 08 серпня 2025р. №1972
Міський голова

_____Оксана БЕРЕЗА

КОНЦЕПЦІЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

«БЕЛЗ ІНДАСТРІ»

Львівська область, Шептицький район, Белзька територіальна громада, село Корчів

BELZ INDUSTRY

КОНЦЕПЦІЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

«БЕЛЗ ІНДАСТРІ»

Львівська область, Шептицький район, Белзька територіальна громада, село Корчів

ЗМІСТ

	Резюме індустріального парку	3 ст.
1	Назва індустріального парку	4 ст.
2	Ініціатор створення індустріального парку	5 ст.
3	Мета, завдання створення та функціональне призначення індустріального парку	11 ст.
4	Місцезнаходження індустріального парку	15 ст.
5	Строк створення індустріального парку	27 ст.
6	Вимоги до учасників індустріального парку	27 ст.
7	Інформація про орієнтовні сумарні обсяги споживання енергоресурсів, води тощо, а також про необхідну транспортну інфраструктуру та план забезпечення відповідними ресурсами індустріального парку	31 ст.
8	План розвитку індустріального парку	34 ст.
9	Орієнтовні ресурси (фінансові, матеріальні, технічні, трудові, природні тощо), необхідні для створення та функціонування індустріального парку, очікувані джерела їх залучення	40 ст.
10	Організаційна модель функціонування індустріального парку	50 ст.
11	Очікуванні результати функціонування індустріального парку	57 ст.
12	Інші відомості на розсуд ініціатора створення	66 ст.
	Додаток – архітектурна концепція проекту	68 ст.

РЕЗЮМЕ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Назва індустріального парку	Індустріальний парк «БЕЛЗ Індастрі»
Ініціатор створення індустріального парку	Белзька міська рада, Шептицький район, Львівська область
Мета створення індустріального Парку	• економічний розвиток регіону, Львівської області, Белзької громади та України в цілому; • підвищення конкурентоспроможності ринку логістичної, переробної та іншої галузей; • активізація інвестиційної діяльності; • створення нових робочих місць та професій; • підвищення рівню заробітної плати; • розвиток експорту та імпортозаміщення.
Строк, на який створюється Індустріальний парк	40 років з дня прийняття рішення про створення індустріального парку ініціатором.
Місце розташування індустріального парку	Львівська обл., Шептицький р-н, с. Корчів, вул. С. Бандери
Розмір земельних ділянок	20,0926 га
Кадастровий номер	- 4624882800:01:000:0095 (6.7499 га); - 4624882800:01:000:0107 (2,0000 га); - 4624882800:01:000:0117 (5.5000 га); - 4624882800:01:000:0089 (5.8427 га).
Цільове призначення земельних ділянок	11.02. Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості.
Категорія земель	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.
Транспортна інфраструктура	Земельні ділянки знаходяться біля залізничної колії та автошляху Т-14-04 Шептицький – Рава-Руська
Функціональне призначення індустріального парку	• переробка сільськогосподарської продукції; • виробництво харчових продуктів; • текстильне виробництво та виробництво одягу; • виробництво будівельних матеріалів, промислове виробництво будівельних та теплоізоляційних матеріалів; • виробництво готових металевих виробів; • електротехнічна промисловість та приладобудування; • оброблення деревини та виготовлення виробів з деревини; • ауково-технічна діяльність, діяльність лабораторій, вт.ч. незалежного підтвердження якості сировини та готової продукції; • інші галузі, сумісні із вищезазначеними та іншого призначення (залежно від актуальності розміщення конкретного виробництва на території громади).
Прогнозна кількість робочих міст	1000 осіб
Орієнтовна загальна сума інвестицій	2 224 250 820 грн. – кошторис реалізації всього проекту (проектування, мережі, будівництво).
Прогнозні надходження до бюджету усіх рівнів за 10 років функціонування індустріального парку	3 406 802 700,83

1. Назва індустріального парку

Індустріальний парк, що буде створено, з направленням на переробну, харчову та інші галузі, а також на екологічно чисте виробництво, має назву:

1.1. Українською мовою: «Індустріальний парк «БЕЛЗ Індастрі»

1.2. Англійською мовою: «Industrial park «BELZ Industry»

2. Ініціатор створення індустріального парку

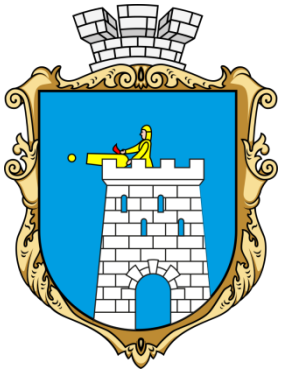
Право на створення індустріальних парків на землях державної і комунальної власності, мають органи державної влади, органи місцевого самоврядування. які згідно з Конституцією України здійснюють право власника на землю від імені Українського народу і відповідно до закону наділені повноваженнями розпорядження земельними ділянками, а також орендарі земельних ділянок, які згідно з цим Законом відповідають вимогам щодо використання їх для індустріального парку (частина перша статті 5 Закону України «Про індустріальні парки»).

2.1. Ініціатором створення індустріального парку «БЕЛЗ Індастрі» - є Белзька міська рада Шептицького району Львівської області.

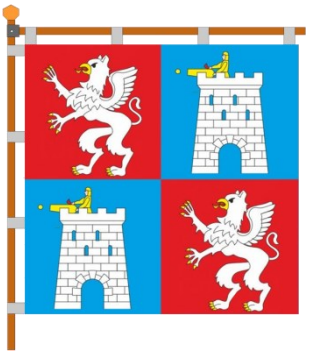
Белз – адміністративний центр громади, розташований на річках Солокії та Річиці (Жечиці) – притоках Західного Бугу, що належать до басейну Балтійського моря, за 3 км від українсько-польського кордону.

Реквізити ініціатора створення

Код ЄДРПОУ	04056144
КОАТУУ	2122755500
Поштовий індекс	89640
Адреса	80062, Львівська обл., Шептицький (колишній Червоноградський) р-н, м. Белз, вул. Домініканська, буд. 1
E-Mail адреса	rada@belztg.gov.ua
Контактний телефон	+380970325925
Голова громади	Береза Оксана Андріївна



Герб м. Белз



Прапор м. Белз

2.2. Загальний опис громади

Белзька міська територіальна громада Шептицького (колишнього Червоноградського) району Львівської області утворена відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України від 12.06.2020 № 718-р, в рамках адміністративно-територіальної реформи, з адміністративним центром у м. Белз.

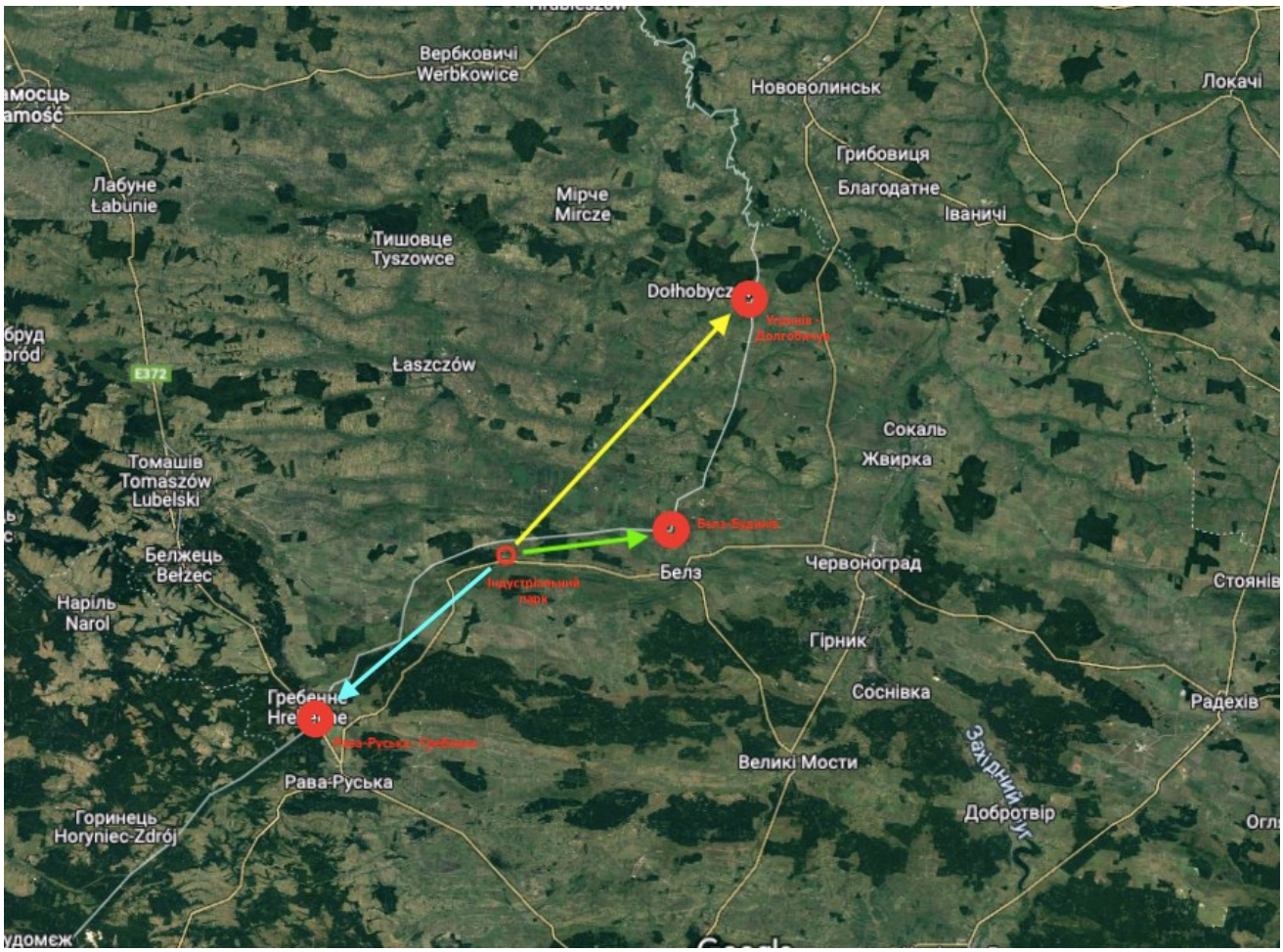
Громада розташована у північно-західній частині Львівської області, її площа становить 464,50 км^2 та складає 15,5% площі Шептицького району, 2,13% площі Львівської області.

Утворена територіальна громада навколо адміністративного центру – міста Белз, що розміщений на відстані 19 км від районного центру м. Шептицький та на відстані 73 км від обласного центру м. Львів.

Відстань від центру громади до пунктів перетину українсько- польського кордону становить: «Угринів – Долгобичув» – 36 км, «Рава-Руська – Гребенне» – 46 км.

Також, у Белзькій громаді має запрацювати пункт перетину українсько-польського кордону Белз-Будинін, який знаходиться недалеко від індустріального парку «БЕЛЗ Індастрі».

Мал. 1 Пункти перетину кордону



Белзька територіальна громада межує на півночі з Сокальською, на південному заході з Рава-Руською, на півдні з Великомостівською, на сході з Шептицькою територіальними громадами Львівської області. На крайньому заході громади проходить україно-польський кордон.

На сьогодні у Белзькій громаді проживає 14 817 осіб (у м. Белз – 2 135 мешканців). Міське населення громади – 2 989 осіб (20,17%), сільське – 11 828 осіб (79,83%). В структурі населення громади переважає сільське.

В громаді розміщена найбільша кількість історичних пам'яток Шептицького району та єдиний у Львівській області Державний історико-культурний заповідник у м.Белз, площею 36,5161 га. Заповідник займає важливе місце в розвитку культурної спадщини регіону, займається науково-дослідною та культурно-просвітницькою роботою, забезпечує виявлення, дослідження, збереження, популяризацію та використання культурної спадщини м. Белза та навколишніх територій.

Мал. 2 Адміністративні кордони громади

До Белзької міської територіальної громади входять:

Міста**:** Белз, Угнів;

Села: Заставне, Ванів, Глухів, Низи, Домашів, Воронів, Діброва, Острівок, Жужеляни, Заболоття, Перемисловичі, Цеблів, Карів, Михайлівка, Піддубне, Корчів, Стаївка, Муроване, Вербове, Себечів, Хлівчани, Тяглів.

2.3. Економіка громади

Найбільшим роботодавцем на території громади є підприємство вуглевидобувної промисловості ВП «Шахта «Степова» ДП «Львіввугілля», де зайняті 1 224 працівники.

39 працівників зайнято на приватному підприємстві «Гові», що займається розведенням свійської птиці.

В Державному навчальному закладі «Угнівський аграрно-будівельний ліцей» працевлаштовано 77 осіб.

Так як основу ресурсного забезпечення міського бюджету складає податок на доходи фізичних осіб, то такі показники, як рівень середньомісячної заробітної плати (фонд оплати) та чисельність працюючих, задіяних в економіці міста, відіграють важливу роль в формуванні дохідної складової міського бюджету.

Види економічної діяльності які наповнюють бюджет громади

Сільське господарство

Добувна промисловість

Переробна промисловість

Будівництво

Лісове господарство, деревообробка

Оптова й роздрібна торгівля

Послуги

Перевезення

Бюджетна сфера в т.ч. освіта

Відповідно до Стратегії розвитку Белзької територіальної громади на період до 2027 року, потенціал Белзької громади вбачається у реалізації наступних технічних завдань:

Напрям перший

- Налагодження системи переробки органічних відходів на базі комунальних та приватних підприємств області.

- Виробництво теплової енергії з твердої біомаси для опалення будівель соціальної сфери та підприємств агропромислового сектору.

Напрям другий

- Сприяння створенню та розбудові інфраструктури індустріальних парків та промислових зон.

- Школа мікробізнесу і самозайнятості.

- Модернізація професійно-технічної освіти з впровадженням елементів дуальної форми навчання.

Напрям третій

- Стратегічний план розвитку ДП «Львіввугілля».

- Розвиток відновлювальної енергетики.

- Створення високотехнологічного комплексу виробництва синтетичних

альтернативних моторних та побутових палив.

- Підвищення енергоефективності бюджетних установ області.

- Підвищення енергоефективності житлового фонду області.

- Обладнання бюджетних установ області автоматизованим системами передачі даних щодо енергоспоживання.

Напрям четвертий

- Створення та розвиток інноваційних парків, технологічних лабораторій, бізнес-інкубаторів.
- Інформаційне забезпечення регіональної інноваційної системи.

Беручи до уваги аналіз економічного та інноваційного потенціалу Львівської області та враховуючи напрями смарт-спеціалізації Львівщини, обґрунтовані у Стратегії розвитку Львівської області на період 2021-2027 років, визначено перелік видів економічної діяльності на території Белзької громади з високим економічним, інноваційним і трудовим потенціалом:

Харчова промисловість:

- виробництво м’яса та м’ясних продуктів;
- виробництво хліба, хлібобулочних і борошняних виробів;
- виробництво інших харчових продуктів.

Легка промисловість:

- виробництво робочого одягу. Переробна промисловість:
- виробництво іншої хімічної продукції;
- виробництво цементу, вапна та гіпсових сумішей;
- виробництво меблів;
- виробництво ігор та іграшок.

Визначені види економічної діяльності характеризуються достатнім економічним та інноваційним потенціалом для нарощення виробництва продукції з високою доданою вартістю та можуть стимулювати розвиток суміжних галузей економіки.

3. Мета, завдання створення та функціональне призначення індустріального парку

Мета

створення індустріального парку «Белз Індастрі» є забезпечення економічного розвитку та підвищення конкурентоспроможності Львівської області та України в цілому, активізація інвестиційної-виробничої діяльності, підвищення рівня зайнятості населення, розвиток сучасної виробничої, переробної та ринкової інфраструктури. Розбудова точок економічного зростання для регіону та України.

Концепція індустріального парку «БЕЛЗ Індастрі» визначає стратегічний напрямок економічного та соціального розвитку Белзької міської громади, розроблена відповідно до вимог генерального плану, детального плану території с. Корчів, детального плану території земельних ділянок під розміщення індустріального парку, визначено Стратегією економічного та соціального розвитку Львівської області 2021-2027 роки та Стратегію розвитку Белзької міської територіальної громади до 2027 року.

Основні завдання

- збільшення індустріального потенціалу регіону;
- активізація виробництва інноваційного продукту;
- підвищення конкурентоспроможності вітчизняної продукції;
- нарощення потенціалу імпортозаміщення;
- зростання обсягу інвестицій у регіон;
- збільшення податкових надходжень та платежів до бюджету всіх рівнів та державних цільових фондів;
- створення нових робочих місць, в тому числі для висококваліфікованих кадрів;
- підвищення рівня доходів у регіоні.

Створення та функціонування індустріального парку «Белз Індастрі» сприятиме частковому вирішенню певних цілей та задач, які визначені Кабінетом Міністрів України та в Державній стратегії регіонального розвитку на 2021 – 2027 роки та Стратегії розвитку Белзької територіальної громади до 2027 року:

- Стимулювання центрів економічного розвитку;
- Підвищення рівня конкурентоспроможності регіонів;
- Розвиток підприємництва;
- Підтримка експорту;

- Запровадження планування створення та розвитку інвестиційних зон, підтримки створення промислових майданчиків, ефективне планування інвестиційних проектів;
- Сприяння вирішенню проблемних питань діяльності та залучення інвесторів у регіонах;
- створення високотехнологічних підприємств з використанням екологічних умов виробництва, повторного використання та переробку відходів виробництва;
- більш повне використання потенціалу підприємств реального сектору економіки;
- створення сприятливих умов для розвитку підприємницької діяльності;
- раціональне та ефективне використання земельних ресурсів;
- розвиток сучасної транспортно-логістичної інфраструктури;
- створення сприятливих умов для залучення інвестицій в економіку громади;
- впровадження енергозберігаючих технологій та альтернативних джерел енергії направлених на зменшення негативного впливу на навколишнє середовище.

Створення індустріального парку «Белз Індастрі» дозволить концентрувати промислове виробництво на обмежених площах, в межах промислової зони, поза межами історико-культурних та рекреаційних територій. Сприятиме розвитку інженерної та соціальної інфраструктури та поліпшенню транспортної доступності в межах регіону.

Результати основних тенденцій розвитку промислової нерухомості України, а також світового досвіду розвитку індустріальних парків, дозволяють виділити ряд параметрів індустріального парку «Белз Індастрі», які забезпечуватимуть його привабливість для потенційних учасників:

- зручне місце розташування об'єкта, неподалік від основних транспортних коридорів Львівської області;
- зручне транспортне сполучення, автомобільне та потенційно залізничне сполучення за рахунок максимальної близькості до такої інфраструктури;
- індустріальний парк розташований в селі Корчів та близькій доступності від декількох населених пунктів таких як м. Белз, м. Шептицький, м. Рава Руська, м. Львів та інші, для організації транспортування персоналу на роботу й з роботи, а також для зручності клієнтів компаній-виробників;
- на території індустріального парку, окрім промислових площ, планується розвиток переробної промисловості (агропереробки), складських об’єктів (логістичної галузі), а також інші галузеві тощо. Це дозволить досягти синергії між учасниками парку та контрагентами, а також збільшити фінансові вигоди компаній-резидентів парку, а також власників та інвесторів;
- промислові об’єкти, як правило, потребують потужного інженерного забезпечення, тому на ділянках, на яких розвиватиметься парк, планується

підведення комунікацій з достатнім запасом потужностей (електроенергії, води, газу тощо).

- для залучення іноземних компаній буде наявність у складі сервісів керуючої компанії індустріального парку послуги так званого «єдиного вікна» (надання консультаційних послуг в адміністративній та дозвільній сферах за сприяння керуючої компанії парку).

Очікувані результати:

- розвиток та модернізація транспортно-логістичної інфраструктури;
- сприяння у підготовці і реалізації стратегічних проектів зі значними інвестиціями;
- зростання зовнішньої торгівлі товарами і послугами які надає область, збільшення частки товарів з високим ступенем переробки у структурі експорту підприємств області.

Фінансовий ресурс:

- кошти державного бюджету;
- кошти місцевих бюджетів;
- власні кошти підприємств та організацій;
- кошти керуючої компанії;
- кошти міжнародних інституцій.

Функціональне призначення індустріального парку

Функціональна модель індустріального парку «Белз Індастрі» базується на головних принципах циркулярної економіки, промислового симбіозу та синергії всіх учасників, задля забезпечення сталого економічного розвитку на засадах екологічної безпеки.

Основні принципи циркулярної економіки (економіки замкненого циклу) - це можливість практично будь які відходи повторно використовувати у виробництві нової продукції. Промисловий симбіоз стає одним з направлень економіки замкнутого циклу. Він забезпечує циркулярність використання ресурсів, обмін матеріалами, енергією, водою, побічними продуктами тощо. Готовність до відкритої співпраці між підприємствами, розташованими на території індустріального парку є ключовим фактором успішності побудови промислового симбіозу та синергії. Запровадження ресурсоефективного і чистого виробництва, повторного використання стічних вод або відходів в якості сировини іншого виробництва, впровадження високотехнологічних процесів первинної /вторинної переробки. Зменшує негативний вплив на довкілля та дозволяє ефективно використовувати природні ресурси.

Функціональне призначення індустріального парку визначено виходячи з рівня кваліфікації працездатного населення; наявності в районі будівництва інженерних мереж промислових потужностей; необхідності працевлаштування на підприємствах, установах та закладах значної кількості працівників; наявністю логістичного потенціалу міста, прикордонної зони.

Пріоритетне функціональне призначення індустріального парку:

- переробка сільськогосподарської продукції;
- виробництво харчових продуктів;
- текстильне виробництво та виробництво одягу;
- виробництво будівельних матеріалів, промислове виробництво будівельних та теплоізоляційних матеріалів;
- виробництво готових металевих виробів;
- електротехнічна промисловість та приладобудування;
- оброблення деревини та виготовлення виробів з деревини;
- науково-технічна діяльність, діяльність лабораторій, вт.ч. незалежного підтвердження якості сировини та готової продукції;
- інші галузі, сумісні із вищезазначеними та іншого призначення (залежно від актуальності розміщення конкретного виробництва на території громади).

Також, резидентами індустріального парку можуть бути підприємства, інші виробники та виробництва, не заборонені законом.

Розподіл функціонального призначення по галузям:

- Переробна промисловість;
- Деревообробна промисловість;
- Харчова промисловість;
- Легка промисловість;
- Машинобудівна та електротехнічна промисловість;
- Науково-технічна діяльність;
- Інші галузі.

Підприємства вказаними вище видами діяльності будуть забезпечені якісною сировиною, яку можна буде закупляти у місцевих підприємствах, що буде перевагою з точки зору логістики. Також перевагою є близькість до кордону з Європейським Союзом, що надасть можливість збувати кінцевий продукт не лише по території України, а також і до європейського Союзу.

4. МІСЦЕЗНАХОДЖЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

4.1. Інформація щодо земельних ділянок та їх обмежень.

Земельні ділянки для розміщення індустріального парку «БЕЛЗ Індастрі» розташовані на території села Корчів, Белзької територіальної громади, Шептицького району, Львівської області.

Ділянки перебувають у комунальній власності Белзької міської ради.

Кадастрові номери та площі:

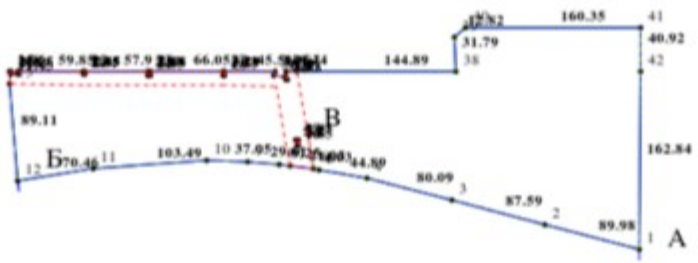
- 4624882800:01:000:0095 (6.7499 га) – ЗД №1;
- 4624882800:01:000:0107 (2,0000 га) – ЗД № 2;
- 4624882800:01:000:0117 (5.5000 га) – ЗД №3;
- 4624882800:01:000:0089 (5.8427 га) – ЗД №4.

Категорія: землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

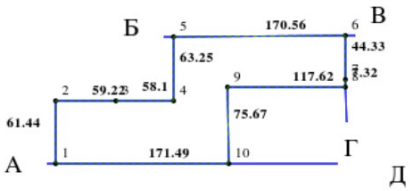
Код КВЦПЗ земельної ділянки - 11.02 «Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості».

Загальна площа земельних ділянок: 20,0926 га.

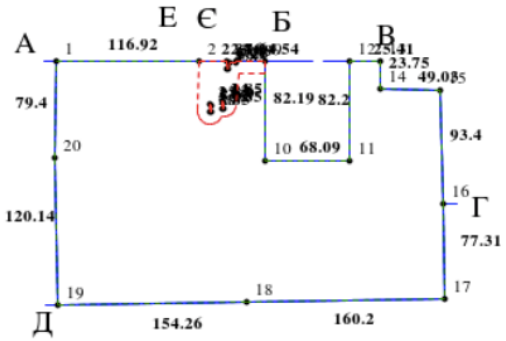
Мал. 1 Кадастровий план земельної ділянки 4624882800:01:000:0095 з обмеженнями



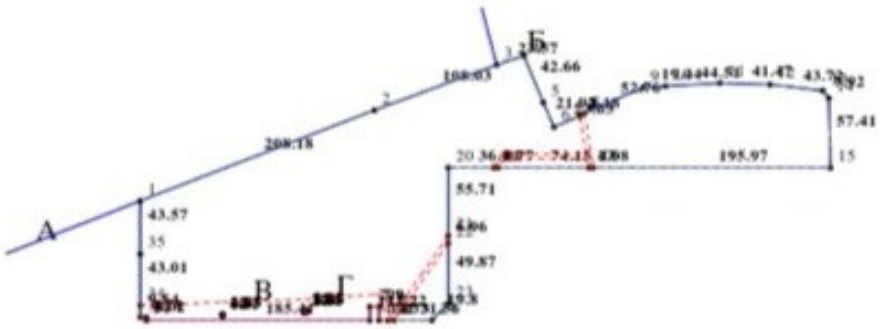
Мал. 2 Кадастровий план земельної ділянки 4624882800:01:000:0107 з обмеженнями



Мал. 3 Кадастровий план земельної ділянки 4624882800:01:000:0117 з обмеженнями



Мал. 4 Кадастровий план земельної ділянки 4624882800:01:000:0089 з обмеженнями



Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок:

На земельну ділянку, кадастровий номер 4624882800:01:000:0089 встановлені наступні обмеження у використанні:

- Охоронна зона навколо (уздовж) об’єкта енергетичної системи на 0.3326 гектарів;
- Охоронна зона навколо (уздовж) об’єкта енергетичної системи на 0.0498 гектарів;
- Охоронна зона навколо (уздовж) об’єкта енергетичної системи на 0.0332 гектарів;

Вказані обмеження позначені червоними лініями на мал. 1.

На земельну ділянку, кадастровий номер 4624882800:01:000:0107 відсутні обмеження у використанні:

Дані обставини визначені на мал. 2

На земельну ділянку, кадастровий номер 4624882800:01:000:0117 встановлені наступні обмеження у використанні:

- Охоронна зона навколо (уздовж) об’єкта енергетичної системи на 0.1711 гектарів (встановлені лінія електропередач).

Вказане обмеження позначені червоними лініями на мал. 3.

На земельну ділянку, кадастровий номер 4624882800:01:000:0095 встановлені наступні обмеження у використанні:

- Охоронна зона навколо (уздовж) об’єкта енергетичної системи на 0.4723 гектарів.

Вказане обмеження позначені червоними лініями на мал. 4.

Мал. 5 Розміщення ділянки відносно основних транспортних магістралей

Мал. 6 Фотофіксація Земельної ділянки № 1

Мал. 7 Фотофіксація Земельної ділянки № 2

Мал. 8 Фотофіксація Земельної ділянки № 3

Мал. 9 Фотофіксація Земельної ділянки № 4

Рельєф ділянкок рівнинний, без значних перепадів висот. Територія в абсолютних відмітках знаходиться в межах 205,00 – 207,00м.

Територія не заболочена, не підтоплюється дощовими і талими водами. Рівень ґрунтових вод потребує уточнення на стадії інженерно-геологічних вишукувань. Верхній шар ґрунту придатний для проведення робіт із озеленення.

Об’єкти культурної спадщини на території індустріального парку та вмежах промислової зони (за детальним планом) відсутні.

Мал. 10 Фотофіксація автошляху Т-14-04 Шептицький – Рава-Руська

Автомобільний шлях територіального значення у Львівській області та проходить територією Шептицького та Львівського районів, через Шептицький — Белз — Угнів — Раву-Руську. Загальна довжина становить 53,2 км. Наявність біля земельної ділянки даного автошляху, який прямує до пропускного пункту (з Республікою Польща) у місті Рава Руська є великою перевагою, що в сукупності з залізничною гілкою, робить даний індустріальний парк привабливим, з точки зору логістики та транспортної розв'язки.

Мал. 11 Розташування залізничної станції Корчів на карті

Мал. 12 Фотофіксація залізничної колії

Залізнична гілка, яка проходить поряд з ділянкою, що передбачена під індустріальний парк, належить до Регіональна філія «Львівська залізниця» та Розташована у с. Корчів, що в Белзькій громаді, на лінії Рава-Руська — Шептицький між станціями Белз (14 км) та Угнів (8 км). До земельних ділянок індустріального парку становить близько 2.2. км. Станом на сьогодні на даній станції здійснюється зупинка громадських поїздів, проте керуюча компанія, учасники індустріального парку та інші суб'єкти зможуть в майбутньому використовувати дану залізничну колію, яка проходить повз земельну ділянку, для потреб індустріального парку, у разі отримання необхідних дозволів, погоджень тощо.

4.2. Містобудівний аналіз

Територія призначена для створення та функціонування індустріального парку забезпечена містобудівною документацією.

Рішенням Белзької міської ради від 08 лютого 2023 року затверджено детальний план територій в с. Корчів по вул. Центральна (С.Бандери) Шептицького району Львівської області (надалі за текстом – ДПТ). Також, додатком до ДПТ наявна Стратегічна екологічна оцінка (надалі за текстом – СЕО). Отже, СЕО також було розроблено та затверджено, що відповідає чинному законодавству.

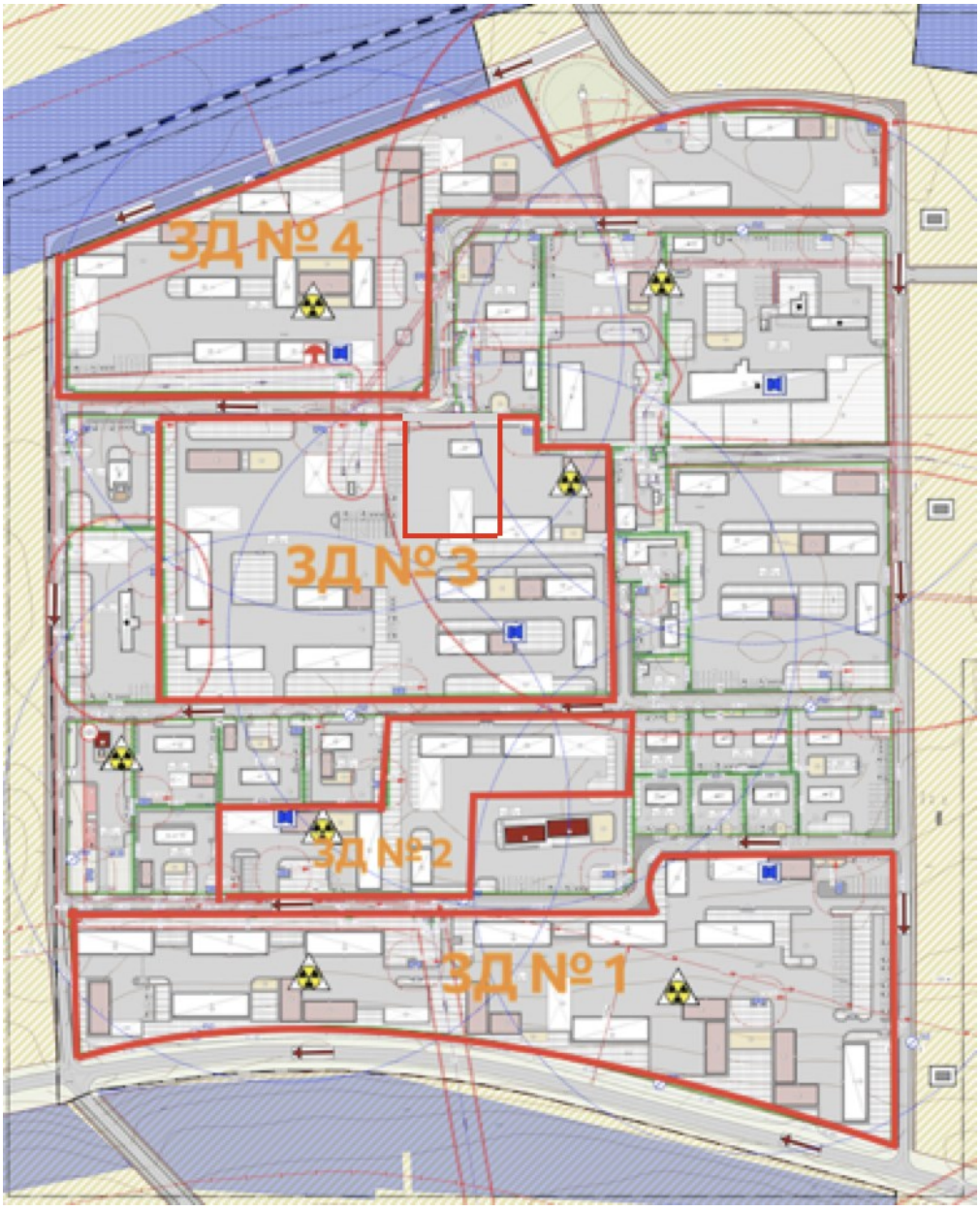
На малюнку 13 (витяг з детального плану територій) даного розділу чітко вбачається, що між ділянками проходять внутрішні дороги. Чинне законодавство передбачає наявність між ділянками об'єктів інфраструктури, навіть запроектованих.

На північ від території індустріального парку розміщується територія транспортної інфраструктури (проходить залізниця, станція Корчів). На захід та схід від території опрацювання розміщується землі сільськогосподарського призначення, частково землі промисловості, на південь від території проходить існуюча автомобільна дорога, загального користування державного значення Т-14-04 Шептицький – Рава-Руська .

Земельні ділянки, вільні від забудови та об’єктів нерухомого майна. Частина ділянки знаходиться в охоронних зонах об’єктів транспорту та енергетичної системи. Конфігурація ділянки дозволяє вдало розмістити виробничі, адміністративні, допоміжні будівлі, а також АЗС для власних потреб.

Земельні ділянки призначені для індустріального парку перериваються запроектованими в ДПТ дорогами, що відповідає чинному законодавству для права на створення на таких ділянках індустріального парку.

Мал. 13 Детальний план територій (М 1:2000 частина) з відповідними обмеженнями (червоними лініями) забудови та виділенням ділянок



РОЗМІЩЕННЯ ОБ’ЄКТІВ ЗАПРОПОНОВАНИХ В ДПТ

Земельна ділянка № 1 (4624882800:01:000:0095)

На земельній ділянці немає існуючих будівель, лісових і багаторічних насаджень теж немає. Заїзд/виїзд передбачається із західного та східного боку. На земельній ділянці проектується (по ДПТ) десять виробничо складських будівель IV класу шкідливості із санітарно-захисною зоною не більше 100 м (згідно ДСП 173). Також на ділянці передбачається шість адмінбудівлі та шість навісів, бензо-масловлолювач, господарські майданчики та сміттєзбірники, а також локальні очисні споруди. Поблизу проектованих будівель передбачається розташування чотирьох майданчиків для відпочинку працівників та відвідувачів.

На території ділянки пропонується розмістити автостоянку для зберігання легкових автомобілів на 27 паркомісць, 14 паркомісць для зберігання вантажних автомобілів.

Земельна ділянка № 2 (4624882800:01:000:0107).

На території змельної ділянки знаходиться трансформатор, а також зруйнована система лотків та жолобів, які залишились від колишнього підприємства, яке розташовувалось на території господарського двору та розташовуються руїни підпірних стінок силосних ям, які залишились від колишнього підприємства, яке розташовувалось на території господарського двору (згідно з проектом детального плану вони підлягають демонтажу), лісових і багаторічних насаджень немає. Заїзд/виїзд передбачається (по ДПТ) із північного і південного боку. На земельній ділянці проектується десять виробничо складських будівель IV класу шкідливості із санітарно- захисною зоною не більше 100 м (згідно ДСП 173). Також на ділянці передбачається шість адмінбудівлі та чотири навіси, бензо- масловловлювачі, господарські майданчики та сміттєзбірники, а також локальні очисні споруди. Поблизу проектованих будівель передбачається розташування майданчика для відпочинку працівників та відвідувачів. На території ділянки пропонується розмістити автостоянку для зберігання легкових автомобілів на 20 паркомісць, 16 паркомісць для зберігання вантажних автомобілів.

Земельна ділянка № 3 (4624882800:01:000:0094)

На території проєктованої земельної ділянки немає існуючих будівель, лісових і багаторічних насаджень теж немає. Заїзд/виїзд передбачається із північного та південного боку. На земельній ділянці запроектовано (по ДПТ) чотири виробничо складські будівлі IV класу шкідливості із санітарно-захисною зоною не більше 100 м (згідно ДСП 173). Також на ділянці передбачається три навіси, бензо-масло вловлювач, господарські майданчики та сміттєзбірники, а також локальні очисні споруди. Поблизу проектованих будівель передбачається розташування майданчиків для відпочинку працівників та відвідувачів, автостоянка для зберігання легкових автомобілів на 18 паркомісць, 14 паркомісць для зберігання вантажних автомобілів.

Земельна ділянка № 4 (4624882800:01:000:0089)

На території проєктованої земельної ділянки немає існуючих будівель, лісових і багаторічних насаджень теж немає. Заїзд/виїзд передбачається із північного, західного та східного боку. На земельній ділянці проектується (по ДПТ) десять виробничо складських будівель IV класу шкідливості із санітарно-захисною зоною не більше 100 м (згідно ДСП 173). Також на ділянці передбачається адмінбудівлі та навіси, бензо-масло вловлювач, господарські майданчики та сміттєзбірники, а також локальні очисні споруди. Поблизу проектованих будівель передбачається розташування майданчиків для відпочинку працівників та відвідувачів.

На території ділянки пропонується розмістити автостоянку для зберігання легкових автомобілів на 41 паркомісць, 24 паркомісць для зберігання вантажних автомобілів.

5. Строк створення індустріального парку

Індустріальний парк «Белз Індастрі» створюється та пропонується до функціонування на строк – 40 років з дня прийняття рішення про створення індустріального парку ініціатором. З можливістю продовження строку відповідно до потреб ініціатора створення, керуючої компанії та учасників індустріального парку. Зазначений строк відповідає положенням Закону України «Про індустріальні парки».

6. Вимоги до учасників індустріального парку

Учасник індустріального парку - суб'єкт господарювання будь-якої форми власності, 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, уклав з керуючою компанією договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку відповідно до концепції індустріального парку та має здійснювати діяльність виключно у сфері переробної промисловості, переробки промислових та/або побутових відходів (крім захоронення відходів), а також науково-технічну діяльність, діяльність у сфері інформації і телекомунікацій лише на території (в межах) індустріального парку (п. 8 ч. 1 статті 1 Закону України «Про індустріальні парки»).

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.

1) Учасник (підприємство) повинно здійснювати виробництво в індустріальному парку V та IV класів шкідливості за санітарною класифікацією згідно з ДСП - 173 з санітарно-захисними зонами 50 м та 100 м відповідно.

2) Мінімальна кількість створених нових робочих місць – від 50 осіб на 1 Га.

3) Виконання вимог діючого податкового, трудового, екологічного законодавства.

4) Наявність плану розвитку підприємства мінімум на 5 років.

5) Переважне (за можливістю) використання праці працівників – громадян України, жителів, які перебувають (проживають) на території Белзької територіальної громади.
6) Передбачення позитивного економічного та соціального ефекту від впровадження проекту.

Керуюча компанія приймає рішення, щодо доцільності та з метою укладення договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку, а суб'єкт господарювання на вимогу керуючої компанії індустріального парку подає наступні документи:

- копії статутних документів, а також виписки/витяги із відповідних державних реєстрів, які підтверджують належну реєстрацію суб'єкта господарювання відповідно до норм чинного законодавства України;
- копії усіх ліцензій, дозволів, квот та інших документів, необхідних для здійснення статутної діяльності суб'єкта господарювання в межах індустріального парку;
- виписку із Державного реєстру обтяжень рухомого майна, яка підтверджує відсутність арешту рухомого майна у суб'єкта господарювання, який має намір набути статус учасника індустріального парку;
- відповідний/і документ/и (протокол/и, довіреність/ості, розпорядження тощо), якими надано повноваження особі(ам) на укладення (підписання, затвердження) договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку, якщо цього вимагає діюче законодавство України та/чи статутні документи суб'єкта господарювання, який має намір набути статус учасника індустріального парку;
- будь-які інші договори, документи та підтвердження, необхідні керуючій компанії у зв’язку з укладанням договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку.

Суб’єкт господарювання набуває статусу учасника з моменту настання одного із пунктів:

- укладення з керуючою компанією договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку;
- набуття права 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 індустріального парку;
- зареєстрований на території (в межах) індустріального парку;
- 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.

Керуюча компанія протягом 3 (трьох) робочих днів письмово повідомляє уповноважений державний орган про набуття суб’єктом господарювання статусу учасника та робить відповідний запис у переліку учасників.

Договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку має визначати:

- виключний перелік видів діяльності, роботи, послуги, які здійснюватимуться учасником у межах індустріального парку;
- умови, обсяги та порядок створення і поліпшення об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури та інших об'єктів на земельній ділянці учасника;
- строк дії договору;
- інвестиційні зобов'язання учасника;
- фінансові відносини сторін;
- відповідальність за невиконання сторонами зобов'язань;
- порядок продовження і припинення договору;
- права та обов'язки сторін;
- порядок вирішення спорів між сторонами;
- умови настання форс-мажорних обставин;
- інші положення на розсуд сторін договору.

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.

Договір може бути припинений достроково у разі:

- істотного порушення однією із сторін взятих на себе зобов'язань за договором;
- ліквідації учасника;
- ліквідації керуючої компанії;
- настання інших подій, зазначений у договорі про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку.

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.

Суб'єкт господарювання втрачає статус учасника з дня припинення договору, укладеного з керуючою компанією, про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку та/або припинення прав на земельну ділянку та/або на всі інші об'єкти (частини об'єктів) нерухомого майна у межах індустріального парку. Статус учасника зберігається у разі, якщо новий договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку укладається цим учасником у зв'язку з

припиненням договору про створення та функціонування індустріального парку, а також у разі ліквідації керуючої компанії.

Керуюча компанія протягом одного робочого дня з дня втрати суб'єктом господарювання статусу учасника письмово повідомляє про це уповноважений державний орган та робить відповідний запис у переліку учасників індустріального парку.

Втрата суб'єктом господарювання статусу учасника не обмежує його права на набуття такого статусу в майбутньому.

Додатковими вимогами до учасників відповідно до цієї Концепції є:

- створення і поліпшення об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури та інших об'єктів учасника (за письмовою згодою керуючої компанії);
- виконання вимог податкового, трудового, екологічного законодавства;
- широке застосування інноваційних технологій та організація випуску продукції з високим ступенем доданої вартості, максимально наближеної до кінцевого споживача;
- приміщення повинні бути забезпечені сучасним енергозберігаючим зовнішнім освітленням, візуальною рекламою, інформаційною стелою тощо.

Враховуючи державну політику у сфері енергозбереження, сучасні світові тенденції та постійне зростання цін на енергоресурси, під час проєктування та будівництва об'єктів промисловості доцільно максимально повно використовувати сучасні високоефективні енергозберігаючі технології та матеріали. Зокрема конструкції з мінімальним коефіцієнтом теплопровідності, сучасні альтернативні джерела енергії, інженерне обладнання з високим коефіцієнтом корисної дії тощо.

Під час подальшого проєктування, планувальна схема, черговість будівництва і проєктні рішення, можуть уточнюватися і змінюватися, але тільки за умови дотримання нормативних вимог.

Під час функціонування індустріального парку, допускаються внесення змін в цю Концепцію, у спосіб визначений Законами та іншими нормативно-правовими актами.

7. Інформація про орієнтовні сумарні обсяги споживання енергоресурсів, води тощо, а також про необхідну транспортну інфраструктуру та план забезпечення відповідними ресурсами індустріального парку

У даному розділі приведений попередній розрахунок потреби потенційних учасників в енергоресурсах та в потужностях водостічних систем.

Слід зазначити, що надані розрахунки мають орієнтовний характер і будуть коригуватись при розроблені проектно-кошторисної документації на об'єкти індустріального парку, та враховуватимуть безпосередні потреби замовника, технологію виробництва, графік роботи, кількість персоналу, використання енергозберігаючих технологій, повторне використання ресурсів, та інше.

Для розрахунку використовувалися усереднені показники потреб для підприємств переробної промисловості.

За основу розрахунку прийнято площу земельної ділянки, середнього питомого споживання енергоресурсу на 1 га протягом 1 години та відповідного коефіцієнту корекції до кожного ресурсу окремо для врахування миттєвих навантажень під час виробництва. Для розрахунку прийнято 40-годинний робочий тиждень та усереднений показник 260 робочих днів на рік.

7.1. Існуючий стан інженерних мереж та споруд трубопровідного транспорту та телекомунікацій.

На даній території населеного пункту наявні наступні системи життєзабезпечення, зокрема:

- ЛЕП до 1, 10, 35, 330 кВ, системи передачі/розподілу електричної енергії;
- транспортування/розподілу газу, низького та високого тиску;
- телекомунікаційні системи.

7.2. Запроектована в містобудівній документації інженерна інфраструктура

Водопостачання

Генеральним планом с. Корчів передбачається влаштування системи централізованого водопостачання по всій території, в тому числі господарського двору (частина якого є землі індустріального парку).

Потреба у воді для господарсько – питного водопостачання не розраховувався.

Джерелом питного водопостачання господарського двору є існуюча водозабірної свердловина. Для потреб пожежогасіння передбачається пожежна водойма за межами земель індустріального парку.

Водовідведення

Для водовідведення проектованої земельної ділянки на першу чергу пропонується розміщення проектованих локальних очисних споруд на земельних ділянках (згідно ДСП No173 від 19.06.96, додаток №12, розміри СЗЗ складає 15 метрів при розрахунковій продуктивності споруд, до 0,2 тим.м3/добу). На проектний період, після реалізації проектованої каналізаційної мережі населеного пункту, об'єкти будуть підключені до самопливної мережі комунальної каналізації до очисних споруд с. Корчів.

Електропостачання

Передбачається здійснення електропостачання від існуючих повітряних ліній 10 кВ та 0,4 кВ, за допомогою підземних кабелів електропостачання або повітряних ліній низької напруги. Остаточно джерело живлення від державної електромережі та тип ліній (підземні або повітряні) буде визначено техумовами на подальших стадіях проектування.

Також, у населеному пункті де розташовується індустріальний парк наявна лінія електропередачі 35 кВ.

7.3. Опис та визначення потреб Індустріального парку «Белз Індастрі»

Нижче приведений попередній розрахунок потреби потенційних учасників в енергоресурсах та в потужностях водостічних систем.
Такі розрахунки мають орієнтовний характер і будуть коригуватись при розроблені проектно-кошторисної документації на об'єкти індустріального парку, та враховуватимуть безпосередні потреби замовника, технологію виробництва, графік роботи, кількість персоналу, використання енергозберігаючих технологій, повторне використання ресурсів, та інше.
Для розрахунку використовувалися усереднені показники потреб для підприємств переробної промисловості.
За основу розрахунку прийнято площу земельної ділянки, середнього питомого споживання енергоресурсу на 1 га протягом 1 години та відповідного коефіцієнту корекції до кожного ресурсу окремо для врахування миттєвих навантажень під час виробництва. Для розрахунку прийнято 40-годинний робочий тиждень та усереднений показник 260 робочих днів на рік.

Потреба в електроенергії:

- Загальна площа індустріального парку - 20,6522 га
- Середнє очікуване споживання - 0,10 МВт/Га
- Кількість робочих годин на добу - 8 годин
- Кількість робочих днів на рік - 260 днів
- Коефіцієнт корекції на непередбачувані витрати - 1,1
- Орієнтовна потреба в електроенергії – 2,15 МВт/год
- Орієнтовне річне споживання електроенергії – 4 472,0 Мвт

- Очікувана загальна потреба індустріального парку в електроенергії становить 2,15 Мвт на годину.

Потреба в газопостачанні:

- Загальна площа індустріального парку – 21,5 га
- Середньорічне очікуване споживання - 35 м3/Га/ на год.
- Кількість робочих годин на добу - 8 годин
- Кількість робочих днів на рік - 260 днів
- Коефіцієнт корекції на непередбачувані витрати - 1,1
- Орієнтовна потреба в газопостачанні на добу – 6622,0 м3
- Орієнтовне річне споживання газу – 1 721 720,0 м3
- Очікувана загальна потреба індустріального парку в газопостачанні становить 6622,0 на добу.

Потреба у водопостачанні:

- Загальна площа індустріального парку – 20,0926 га
- Середнє очікуване споживання – 2,2 м3/Га на годину
- Кількість робочих годин на добу - 8 годин
- Кількість робочих днів на рік - 260 днів
- Коефіцієнт корекції на непередбачувані витрати - 1,1
- Орієнтовна потреба в водопостачанні на добу – 416,24 м3
- Орієнтовна потреба в водопостачанні на годину 52,03 м3
- Орієнтовне річне споживання води – 108 222,4 м3
- Орієнтовна потреба в водопостачанні на добу – 19,36 м3/Га
- Очікувана загальна потреба індустріального парку у водопостачанні становить 416,24 м3 на добу.

Потреба у водовідведенні:

- Загальна площа індустріального парку – 20,0926 га
- Середнє значення об'єму стоків – 1,9 м3/Га
- Кількість робочих годин на добу - 8 годин
- Кількість робочих днів на рік - 260 днів
- Коефіцієнт корекції на непередбачувані витрати - 1,1
- Орієнтовний об'єм стічних вод на добу – 359,48 м3
- Загально річний орієнтовний об'єм стічних вод – 93464,8 м3
- Орієнтовний об'єм стічних вод на добу – 16,72 м3 /Га
- Орієнтовний добовий об'єм стічних вод при восьмигодинному робочому дню становитиме 359,48 м3.

8. План розвитку індустріального парку

8.1. ЕТАПИ ТА ОПИС ПЛАНУ РОЗВИТКУ

З технічної точки зору етапи розвитку індустріального парку плануються наступні:

1 етап — 2024 рік.

- Розробка концепції індустріального парку «БЕЛЗ Індастрі»;
- Затвердження концепції індустріального парку «БЕЛЗ Індастрі»;
- Реєстрація індустріального парку в єдиному реєстрі індустріальних парків України;
- Обрання керуючої компанії індустріального парку «БЕЛЗ Індастрі»;
- Маркетинг індустріального парку «БЕЛЗ Індастрі»;
- Отримання технічних умов на мережі.

2 етап — 2025 рік.

- Виконання робіт з виготовлення проектно-кошторисної документації щодо облаштування інженерно-транспортної інфраструктури території Індустріального парку «БЕЛЗ Індастрі»;
- Фінансування виконання робіт з облаштування інженерно-транспортної інфраструктури території індустріального парку «БЕЛЗ Індастрі»;
- будівництво інженерно-транспортної інфраструктури парку «БЕЛЗ Індастрі»;
- Проектування та початок будівництва об'єктів учасників індустріального парку «БЕЛЗ Індастрі»;
- Запуск роботи перших учасників індустріального парку «БЕЛЗ Індастрі».

3 етап — 2026-2030 рік.

- Продовження будівництва об'єктів інфраструктури та виробничо-складських приміщень.

Ключовим завданням даного етапу є пошук місцевою владою та керуючою компанією потенційних учасників для забезпечення розбудови індустріального парку «БЕЛЗ Індастрі».

Для досягнення вказаних цілей планується проведення промоційно-агітаційної кампанії серед потенційних учасників індустріально парку та інших суб'єктів індустріального парку.

Головна задача на початковому етапі - долучити потенційних резидентів, та забезпечити їх необхідними умовами розвитку та функціонування.

Таким чином, Концепція Індустріального парку передбачає основні варіанти інженерно підготовлених земельних ділянок та будівництва виробничих та складських площ для резидентів - учасників парку.

У відповідності до даної Концепції, першу промислову продукцію індустріальний парк «БЕЛЗ Індастрі» почне виробляти в 2026 році і планово вийде на потужність у 2030 році.

8.2. ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

За попередніми розрахунками індустріальний парк буде містити:

- промислові (виробничі) та складські об'єкти для потенційних резидентів-виробників;
- об'єкти соціальної інфраструктури, в тому числі інформаційні центри, навчальні центри, науково-дослідницькі центри, адміністративні, виставкові приміщення тощо;
- об'єкти інженерно-технічного забезпечення, в тому числі водоочисні установки, точки збору твердих відходів, електричні підстанції, установки для очищення стічних вод спільного користування тощо;
- відпочинкова зона, зона зелених насаджень.

В залежності від майбутніх учасників індустріального парку, проєктовані адміністративні будівлі на ділянках можуть бути використані для проєктування додаткових виробничих чи складських будівель. Також, кількість та параметри будівель, парко-місць тощо, можуть бути змінені за рішенням Керуючої компанії, учасника чи іншого суб'єкту господарювання в процесі створення та функціонування індустріального парку.

ЗОНА АДМІНІСТРАТИВНА

Передбачена зона для розміщення офісних, виставкових та інших адміністративних приміщень. Така зона є важливим елементом для привабливості індустріального парку, що буде важливою маркетинговою складовою у розповсюдженні та рекламі продукції індустріального парку.

ЗОНА ЛОГІСТИЧНО-СКЛАДСЬКА

Логістично-складська (логістична, як допоміжна функція, яка буде сприяти ефективності симбіозу підприємств, їх безперебійну роботу та налагоджений збут продукції) зона знаходяться біля основного транспортного об'єкту (автошляху Т1404), що дозволить ефективно розташувати необхідні виробничі та складські об'єкти для зручної логістики продукції підприємств.

На цій частині ділянки передбачено розміщення виробничо-складських приміщень, та інших об'єктів призначених для виробництва та зберігання продукції.

ЗОНА TIR-ПАРКІНГУ ТА ТЕХНІЧНОГО ОБСЛУГОВУВАННЯ

Ця зона розташована між логістично-складською зоною та зоною переробної промисловості. Таким чином дана зона буде забезпечувати розміщення логістичного та іншого транспорту, для обслуговування основних виробничих та інших зон. Також, для належного функціонування безперебійної логістики продукції, яка буде вироблятись в індустріальному парку. В цій зоні можна розташувати паркінг та об'єкти допоміжної технічної інфраструктури та інші невеликі виробництва, а також адміністративні будівлі/приміщення тощо.

ЗОНА ПЕРЕРОБНОЇ ПРОМИСЛОВОСТІ

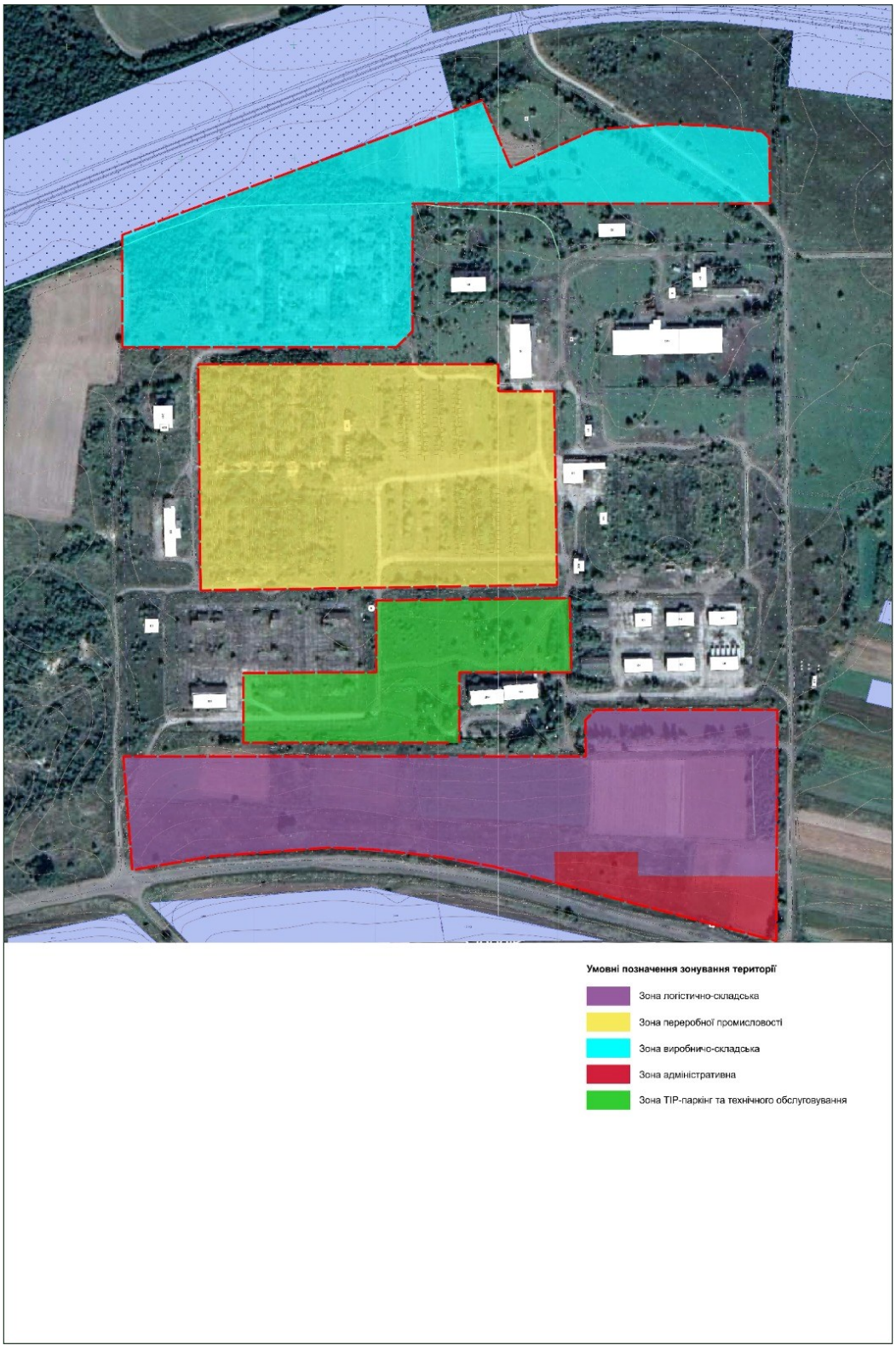
Зона переробної промисловості розташовуються посередині парку, таким чином становлять велику відстань від можливих житлових об'єктів, а також можливість використовувати природні ресурси для відповідного виробництва. При цьому знаходиться така зона поряд з зоною tir-паркінгу та технічного обслуговування, що дасть такій зоні перевагу у безперебійній роботі та логістиці, а також ремонту відповідних засобів. Функціональним призначенням можуть бути: переробка сільськогосподарської продукції; інша переробна діяльність.

ЗОНА ВИРОБНИЧО-СКЛАДСЬКА

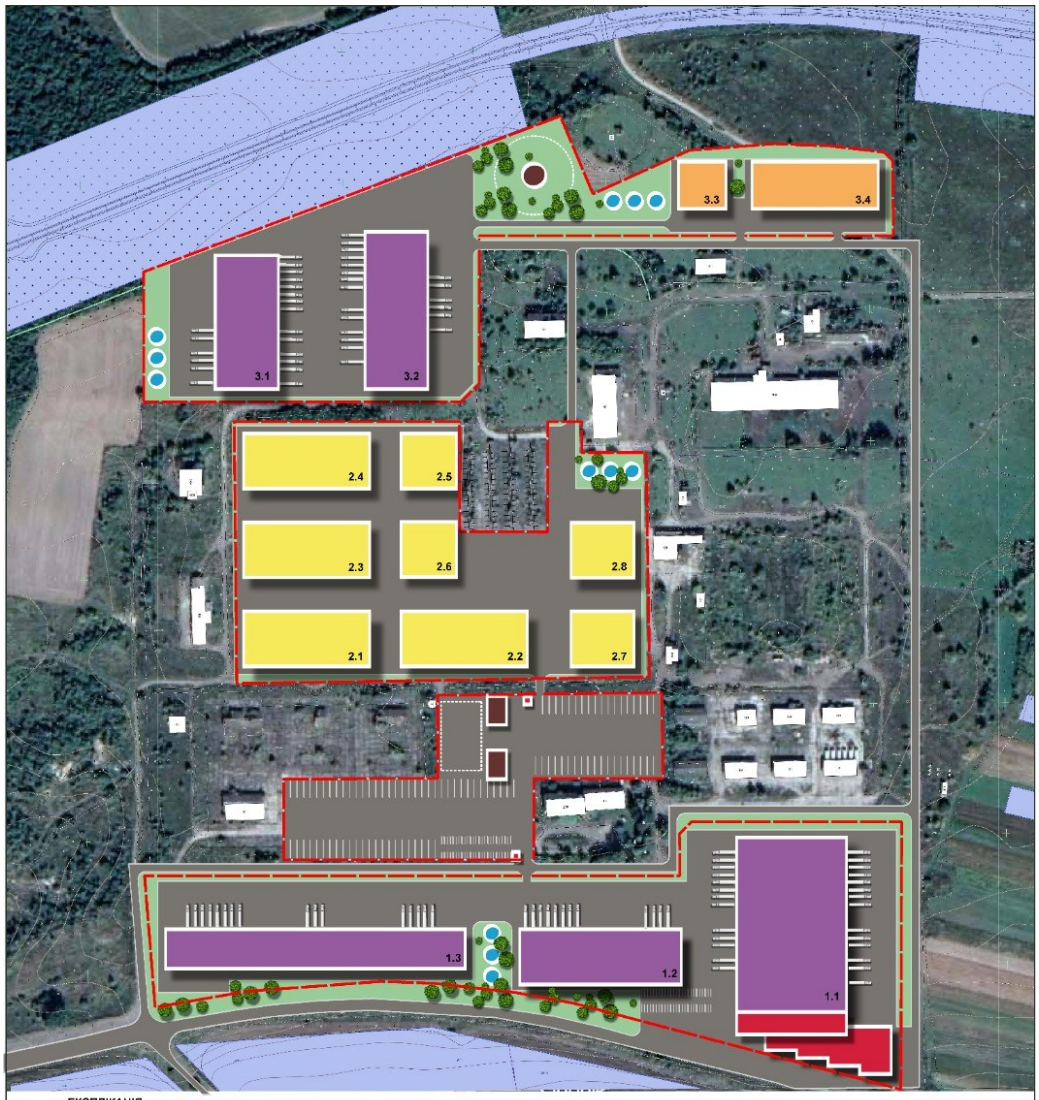
Дана зона розташовуються позаду, біля залізничної гілки яка проходить поряд із земельною ділянкою, таким чином становлять велику відстань від можливих житлових та інших об'єктів, що надасть можливість використовувати природні ресурси для відповідного виробництва, при цьому не заважаючи логістиці іншим учасникам. Однак, розташування даної зони біля залізничної гілки, в перспективі може мати новий логістичний напрямок для зручності учасників та розвитку цієї зони. Функціональним призначенням можуть бути: виробництво харчових продуктів; виробництво будівельних матеріалів, промислове виробництво будівельних та теплоізоляційних матеріалів, текстильне виробництво та виробництво одягу.

Біля кожної із зон розташовуються додаткові парко-місця, інфраструктурні та інші необхідні для обслуговування об'єкти.

Мал. 1 Запропонований розвиток ділянки по функціональним зонам



Мал. 2 Майстер-план запропонований ініціатором створення для реалізації створення та функціонування індустріального парку.



ЕКСПЛІКАЦІЯ

№	Приміщення	Розмір м.	Поверхи шт.	Площа м2
1	**Логістичні, складські споруди**			**29500**
1.1	Складський комплекс	84x132	1	11000
1.2	Складський комплекс	42x120	1	5000
1.3	Складський комплекс	30x222	1	6600
3.1	Склад	48x102	1	4800
3.2	Склад	48x120	1	2100
2	**Переробна промисловість**			**23400**
2.1	Цех переробки	42x96	1	4000
2.2	Цех переробки	42x96	1	4000
2.3	Цех переробки	42x96	1	4000
2.4	Цех переробки	42x96	1	4000
2.5	Цех переробки	42x42	1	1700
2.6	Цех переробки	42x42	1	1700
2.7	Цех переробки	42x48	1	2000
2.8	Цех переробки	42x48	1	2000
3	**Виробничі споруди**			**4600**
3.1	Виробничий цех	36x36	1	1200
3.2	Виробничий цех	36x96	1	3400
4	**Адміністративно-виставкові споруди**			**5000**
4.1	Адміністративно-офісна	48x118	2	5000

Умовні позначення обьєктів

- Складські споруди
- Споруди переробної промисловості
- Виробничі споруди
- Адміністративно-виставкові споруди
- Технічні споруди

Як вбачається з Майстер-плану, загальна площа потенціалу індустірального парку для розвитку (будівництва) становить 41 900 кв.м. Детальний опис і площі будівель та споруд, на мал. 2 цього розділу.
У кожній зоні де розташовані складські, виробничі а також інші будівлі та споруди пропонується виділити місця для відпочинку.

Запропоновані вище розвиток по функціональним зонам та мастер-план є пропозицією, в залежності від потреб резидентів, керуюча компанія на власний розсуд здійснює планування та розвиток індустріального парку.

9. Орієнтовні ресурси (фінансові, матеріальні, технічні, трудові, природні тощо), необхідні для створення та функціонування індустріального парку, очікувані джерела їх залучення

9.1. ФІНАНСОВІ МАТЕРІАЛЬНІ ТА ТЕХНІЧНІ РЕСУРСИ

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

- кошти державного (у т.ч. 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;
- залучені кошти, включаючи кредити банків та інших фінансово-кредитних установ;
- кошти з інших джерел, не заборонених законом.

З метою державного стимулювання облаштування та функціонування індустріальних парків прийнято низка законодавчих актів, а саме:

- розпорядження Кабінету Міністрів України від 24.02.2023 № 176-р «Про схвалення Стратегії розвитку індустріальних парків на 2023-2030 роки» (далі Стратегія);
- постанова Кабінету Міністрів України Кабінету Міністрів України від 04.06.2023 № 644 «Деякі питання державного стимулювання створення та функціонування індустріальних парків»;

Законодавством передбачено, що витрати на реалізацію Стратегії розподілятимуться за такими напрямами:

- 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 розвиткові інституту саморегуляції у сфері управління індустріальними парками;
- здійснення інших заходів, передбачених Стратегією.

Обсяг фінансування реалізації Стратегії коригується з урахуванням обсягу коштів, передбачених законом про Державний бюджет України на відповідний рік. Державним бюджетом України на 2024 рік, передбачене фінансування розвитку індустріальних парків в розмірі 1 млрд. грн.

Враховуючи вищезазначене, процес створення, облаштування та функціонування індустріального парку «БЕЛЗ Індастрі» може бути профінансовано відповідно до наступних варіантів:

- підготовка землевпорядної документації, розробка Концепції індустріального парку, організація та проведення конкурсу з вибору керуючої компанії, направлення пакету до державного уповноваженого органу для включення в Реєстр індустріальних парків України – за рахунок місцевого бюджету Белзької міської територіальної громади;
- проєктування, будівництво об'єктів інженерної інфраструктури, підведення інженерних мереж, облаштування дорожньо-транспортної інфраструктури до меж території індустріального парку – за рахунок співфінансування коштів державного бюджету, коштів керуючої компанії, міжнародної технічної допомоги та інших джерел не заборонених чинним законодавством;
- проєктування внутрішньо-майданчикових інженерних мереж та облаштування території парку – за рахунок співфінансування коштів державного бюджету, керуючої компанії, інвесторів та інших джерел, не заборонених чинним законодавством.

Рішенням Белзької міської ради № 1607 від 10.10.2024 «Про визначення переможця конкурсу з вибору керуючої компанії індустріального парку «BELZ Industry», Товариство з обмеженою відповідальністю «ЕКО РІШЕННЯ» обрано Керуючою компанією та укладено Договір про створення та функціонування індустріального парку «BELZ Industry» між Белзькою міською радою (ініціатор створення) та ТОВ «ЕКО РІШЕННЯ» (керуюча компанія).

При цьому, підтвердженням наявності та/або можливості залучення ініціатором створення фінансових та матеріально-технічних ресурсів, необхідних для розвитку індустріального парку згідно з концепцією є також зацікавленість американської компанії "Global Development Holding LTD" у фінансуванні та залученні фінансування для розвитку індустріального парку «BELZ Industry» у розмірі 11 000 000 дол. США, що визначається договором про стратегічне партнерство від 01.03.2023 укладеного між ТОВ «ЕКО РІШЕННЯ» та "Global Development Holding LTD".

Вказаних коштів достатньо для розбудови інфраструктури індустріального парку, облаштуванні індустріального парку а також будівництво частини виробничих комплексів.

ТАБЛИЦЯ № 1. Видатки та фінансування

Стаття видатків	Джерело фінансування
Підготовка землевпорядної документації	Бюджет громади
Розробка концепції індустріального парка	Бюджет громади
Подання документів для включення до Реєстру індустріальних парків України	Бюджет громади
Організація та проведення конкурсу з вибору керуючої компанії індустріального парку	Бюджет громади
Виготовлення проектної документації для підведення до індустріального парку інфраструктури (водопостачання, водовідведення, газифікації, електропостачання, автомобільних та залізничних доріг). Будівництво інфраструктури	Бюджет громади, Державий бюджет Кошти Керуючої компанії Інші джерела, які не заборонені законодавством
Виготовлення проектної документації інжинерних мереж. Будівництво та наповнення і ндустріального парку	Кошти Керуючої компанії Кошти учасників Кошти інвесторів Міжнародна технічна допомога Державий бюджет Інші джерела, які не заборонені законодавством

У зв'язку з відсутністю на момент розробки Концепції проєктно-кошторисної документації, орієнтовна потреба у фінансових ресурсах для створення та функціонування індустріального парку «БЕЛЗ ІНДАСТРІ» розрахована орієнтовно, експертним шляхом.

Орієнтовна вартість внутрішнього облаштування та наповнення території парку визначено на основі середньостатистичного значення вартості облаштування індустріальних парків Східної Європи, для розрахунку був взятий показник інвестиційних вкладень (1-5 млн. доларів США) на одиницю площі – 2,7 млн. доларів

США. Розрахунок зроблено з урахуванням курсу 1 дол. – 41,0 грн., площі індустріального парку 20,0926 га та складає 2 878 200 000 грн.

Основним джерелом фінансування є кошти керуючої компанії, учасників індустріального парку, ДФРР, інвесторів, ЕБРР, міжнародної технічної допомоги та інших джерел, не заборонених законодавством.
При цьому, Белзька міська територіальна громада зобов'язується згідно з ДПТ (у тому числі між земельними ділянками, які входять до індустріального парку) здійснити будівництво (ремонт) доріг, запроектованих відповідним ДПТ, який розроблявся на замовлення Белзької міської ради. Вказані дії будуть здійснюватися поступово, виходячи з розвитку індустріального парку та його забудови, а також враховуючи фінансову можливість громади.
Окрім того, за потреби у майбутньому, Белзька міська рада здійснить заходи щодо відведення відповідних земельних ділянок під дорожню інфраструктуру, та за потреби передасть у користування (повністю або частково) відповідні об'єкти дорожньої інфраструктури. Також, ініціатор створення має передати інші наявні на території індустріального парку (або за їх межами) об'єкти інфраструктури, які будуть сприяти функціонуванню індустріального парку.

Також, передбачено державне стимулювання облаштування та функціонування індустріальних парків, тобто кошти державного бюджету, виділені в порядку та обсягах передбачених діючим законодавством України. Обсяг фінансування коригується з урахуванням обсягів коштів передбачених Законом про Державний бюджет України на відповідний рік та постановами Кабінету Міністрів України щодо державного стимулювання індустріальних парків зі змінами та доповненнями.
Орієнтована вартість виготовлення проєктної документації на підведення до індустріального парку інфраструктури, будівництва інженерних мереж, комунікацій, під'їзних шляхів складає приблизно 4 475 000 грн.

ТАБЛИЦЯ №2. Залучення коштів по етапам

Орієнтовна вартість кожного етапу розвитку	
Назва етапу	**Орієнтовна вартість в грн**
Підготовчий	Не потребує фінансування
Реєстраційний	Не потребує фінансування
Конкурсний	Не потребує фінансування
Виготовлення проектно-кошторисної документації та будівництво об'єктів інфраструктури до індустріального парку	4 475 000
Виготовлення проектно-кошторисної документаціїдля облаштування, будівництва та наповнення індустріального парку	14 800 000

9.2. ТРУДОВІ РЕСУРСИ.

Львівська область

Загальна кількість населення області - 2 516 780 осіб

Шептицький район

Загальна кількість населення – 230 991 осіб.

Місто Шептицький (розташоване біля Белзької громади).

Загальна кількість населення – 65 180 осіб.

Белзька громада

Дані станом на 2023 рік

- Кількість наявного населення, осіб - 14 466 осіб;
- Кількість сільського населення, осіб- 11 336 осіб;

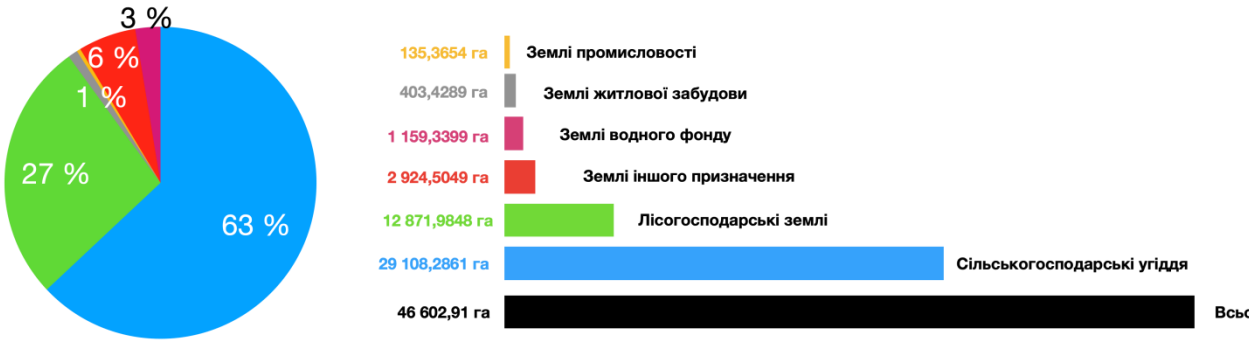
- Кількість міського населення, осіб - 3 130 осіб;
- Працездатне населення - 9 049 осіб.

При цьому, близькість до районного центру надає переваги у кількості працездатного населення.

Для забезпечення працівниками/спеціалістами учасників індустріального парку, на території індустріального парку «БЕЛЗ Індастрі» планується створити навчальні заклади та/або навчальні центри для підготовки технічних та інших виробничих спеціалістів. Такі заклади (центри) дадуть індустріальному парку додаткової привабливості як для потенційних учасників парку, оскільки буде забезпечення кваліфікованими працівниками, так і для потенційних працівників, які вступаючи на навчання будуть мати розуміння щодо їх подальшого працевлаштування.

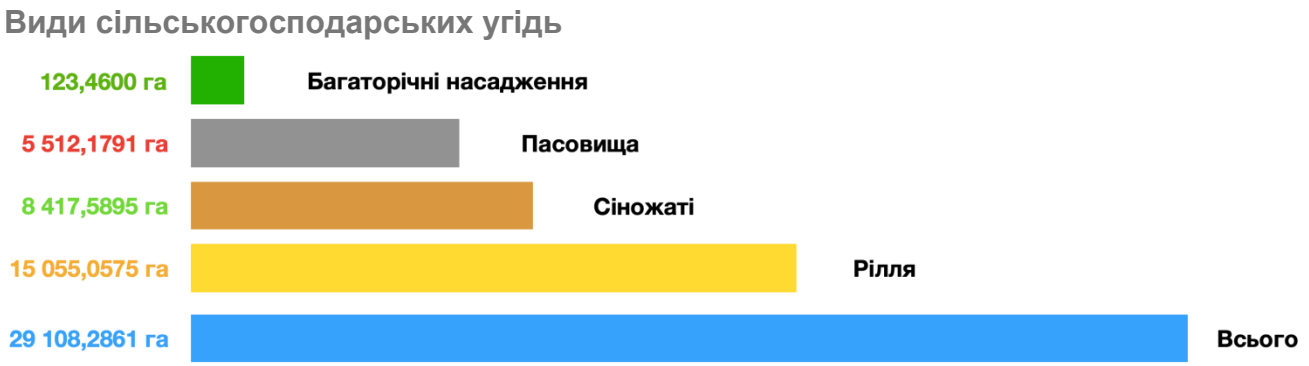
9.3. ПРИРОДНІ РЕСУРСИ

Загальна структура земельного фонду громади



9.3.1. Сільське господарство у громаді

Землі сільськогосподарського призначення займають більшу частину території громади, що дає громаді, в комплексі з раціональним використанням, потужний сільськогосподарський потенціал. На території громади працюють багато сільськогосподарських підприємств.



9.3.2. Лісове господарство у громаді

Ліси в громаді займають 27,6 % від загальної площі. Серед дерев на території Белзької громади переважно ростуть сосна, вільха, береза, ялина, осика.

Грабово-дубові ліси ростуть на опідзолених чорноземах, соснові – на піщаних дюнах і торфовищах. У грабово-дубових лісах підлісок багатий на ліщину, крушину, трав'яний покрив досить строкатий. Тут поряд з папороттю і хвощами багато квітів, серед яких – підсніжники, конвалія та ін. У хвойних лісах підлісок небагатий – це переважно мохи і лишайники (хвойний мох, оленячий лишайник, чебрець).

Господарську діяльність на території Белзької громади здійснюють такі лісогосподарські підприємства: Сокальське дочірнє лісогосподарське підприємство "Галсільліс", ДП «Жовківське лісове господарство», ДП «Рава-Руське лісове господарство».

9.3.3. Водні ресурси у громаді

Белзька громада має значні водні ресурси як поверхневих вод, що можуть використовуватися в рекреаційних та господарських цілях, так і підземних вод, що використовуються першу чергу для забезпечення населення питною водою.

9.3.4. Корисні копалини у громаді

Природними ресурсами Белзької громади є сільськогосподарські землі, вода, кам'яне вугілля, торф та глина.

На території громади знаходяться значні поклади кам'яного вугілля. Розміщені Тяглівське та Любельське родовища Південно-західного вугленосного району Львівсько- волинського басейну.

За даними Інституту геологічних наук НАН України глибина залягання вугільних пластів більшість запасів вугілля на Тяглівському і Любельському родовищах відноситься до групи 600–900 м. Багато прогнозних ресурсів вугілля в межах Любельського родовища (66,6 %) відповідає групі 900–1200 м.

За потужністю вугільних пластів більшість балансових і забалансових запасів на Тяглівському родовищі належить до груп 0,61–0,80; 0,81–1,00 м, а на Любельському родовищі – до груп 0,81–1,00; 1,01–1,20; 1,21–1,50 та понад 1,5 м. Прогнозні ресурси вугілля в межах Любельського родовища превалюють в групі 0,81–1,00 м.

Вугільні пласти в межах Тяглівського і Любельського родовищ відрізняються від аналогічних у промисловій частині басейну більшою потужністю і площею розповсюдження. Спостерігається збільшення глибин залягання пластів на 15–300 м. Вугілля родовищ.

Південно-Західного вугленосного району має вищу якість і найменшу зольність. За марочним складом вугілля на Тяглівському родовищі переважають технологічні групи Г, ГЖ і Ж; при цьому доведено, що газове вугілля придатне для коксування. На Любельському родовищі превалюють групи Ж, КЖ і К. Коксівне вугілля складає майже половину запасів родовища. Запаси і ресурси вугілля в районі оцінюються в понад 2 млрд т, що вдвічі перевищує залишкові запаси промислової частини басейну.

ВП «Шахта «Степова» ДП «Львіввугілля» видобуває вугілля, що належить до марки Г(Г2). Промислові запаси вугілля станом на 01.01.2021 року становлять 38 742 тис. т. Вугілля залягає на глибині 315 до 535 м.

На північ від с. Перемисловичі здійснюється видобуток суглинок і глини з Родовища-Перемисловицького на загальній площі 32,433 га.

Наявність торфових ресурсів Белзької громади представлене такими напрямками їхнього використання:

1) Сільськогосподарське використання – використання поверхні торфового родовища як пасовища та сіножаті.

2) Промислове використання – добування торфу і використання його якісної хімічної сировини для промисловості, добрива у сільському господарстві, палива для побутових потреб, лікувального природного ресурсу (пелоїди). Торф – це органічна гірська порода, що утримує не більше 50 % мінеральних речовин, утворена внаслідок відмирання й неповного розпаду болотних рослин за умов надмірної вологи й недостатнього доступу повітря.

Малорозкладений торф – це цінна підстилка для худоби і птиці, з якої пізніше шляхом компостування отримують торфогній. Крім того, торф слугує цінною хімічною сировиною для виробництва етилового спирту, гумінових кислот, фурфуролу, воску, кормових дріжджів тощо.

У межах Белзької громади розміщено 135,3654 га земель з торфами промислового призначення, та 4 178,93 га - сільськогосподарського призначення.

9.3.5. Кліматичні умови громади

Клімат громади помірно-континентальний, вологий. Для зимового періоду характерна похмура погода, тумани та відлиги. Найхолодніші місяці – січень із середньомісячною температурою повітря –4^{o}C. Абсолютна мінімальна температура повітря, як правило, у січні - лютому і становить – 24^{o}C, середня температура найбільш холодної п'ятиденки – 20^{o}C. Середня температура опалювального сезону становить – 0,2^{o}C, а його тривалість 191 доба. Глибина промерзання ґрунту досягає 80 см, максимально - 108 см.

Найтепліший місяць - липень із середньомісячною температурою повітря +28^{o}C. Абсолютна максимальна температура повітря становить +36^{o}C. Сума атмосферних опадів за рік в середньому складає 610 мм. Основна кількість опадів (~75 %) випадає в теплий період року. Переважаючими напрямками вітру є: взимку – західні і південно-західні, влітку – західні і північно-західні.

9.3.6. Транскордонне співробітництво

Interreg NEXT Польща-Україна 2021-2027 – программа, яка була затверджена Європейською Комісією 30 листопада 2022 року.

Метою програми є підтримка транскордонних процесів розвитку на прикордонних територіях між Польщею та Україною. Програма спрямована на польські та українські прикордонні регіони та всі неприбуткові установи, що працюють на цій території.

Європейським Союзом було виділено 235,9 млн євро (з яких щонайменше 214,4 млн євро на проєкти), а загальний бюджет становить понад 262 млн євро.

Цілі Програми:

- Довкілля;
- Охорона здоров'я;
- Туризм;
- Співпраця;
- Кордони;
- Доступність.

Всі цілі будуть супроводжуватись використанням стратегічних великих інфраструктурних проєктів, регулярних проєктів та фондів малих проєктів.

Враховуючи, що Індустріальний парк «БЕЛЗ Індастрі» перебуває у прикордонному населеному пункті (на кордоні з Польщею), то дана програма співробітництва буде розвиватись і на цій території. Що додає індустріальному парку додаткові можливості, а його учасникам великі переваги.

10. Організаційна модель функціонування індустріального парку

Індустріальний парк «БЕЛЗ Індастрі» створюється відповідно до норм та положень Закону України «Про індустріальні парки» та інших нормативно-правових актів, які регулюють порядок створення та функціонування індустріальних парків в Україні. З метою підвищення ефективності взаємодії в рамках індустріального парку «БЕЛЗ Індастрі» доцільно сформувати відповідну організаційну модель.

Індустріальний парк матиме трирівневу організаційну структуру, а саме: ініціатор, керуюча компанія та учасники індустріального парку з чітким визначенням прав і обов'язків кожного елемента цієї структури, у відповідності до Закону України «Про індустріальні парки».

У парку може діяти також інший суб'єкт індустріального парку - 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 в межах індустріального парку, уклав відповідний договір та/або про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку з керуючою компанією та здійснює свою господарську діяльність у сферах, що не заборонені Законом, на території (в межах) індустріального парку.

Ініціатором створення індустріального парку є Белзька територіальна громада. Ініціатор створення на конкурентних засадах, шляхом організації і проведення відкритого конкурсу в порядку, визначеному Законом України «Про індустріальні парки», визначить керуючу компанію Індустріального парку «БЕЛЗ Індастрі».

Ініціатор створення з визначеною (обраною) керуючою компанією укладає (підписує) договір про створення та функціонування індустріального парку. Юридична особа, яка обрана (визначена) на конкурсній основі, набуває статусу керуючої компанії після укладення (підписання) договору про створення та функціонування індустріального парку. Строк договору про створення та функціонування індустріального парку планується встановити на термін створення індустріального парку.

Після укладення (підписання) вказаного вище договору, керуюча компанія набуває права оренди на землю Індустріального парку (шляхом укладення відповідного договору оренди), передає у користування земельні ділянки (суборенду) з правом їх забудови учасниками відповідно до земельного законодавства України, самостійно забудовує, у разі можливості та необхідності, а також здійснює оперативне управління діяльністю Індустріального парку.

Земельні ділянки передаються ініціатором створення індустріального парку в оренду безпосередньо учасникам та/або керуючій компанії індустріального парку для подальшого передавання у суборенду учасникам відповідно до законодавства України. Земельні ділянки продаються ініціатором створення індустріального парку безпосередньо учасникам індустріального парку. Земельні ділянки надаються учасникам для будівництва та обслуговування об'єктів нерухомості, необхідних для

здійснення господарської діяльності. Інфраструктурні об'єкти передаються в оренду керуючій компанії без їх передання в суборенду/у власність учасникам парку.

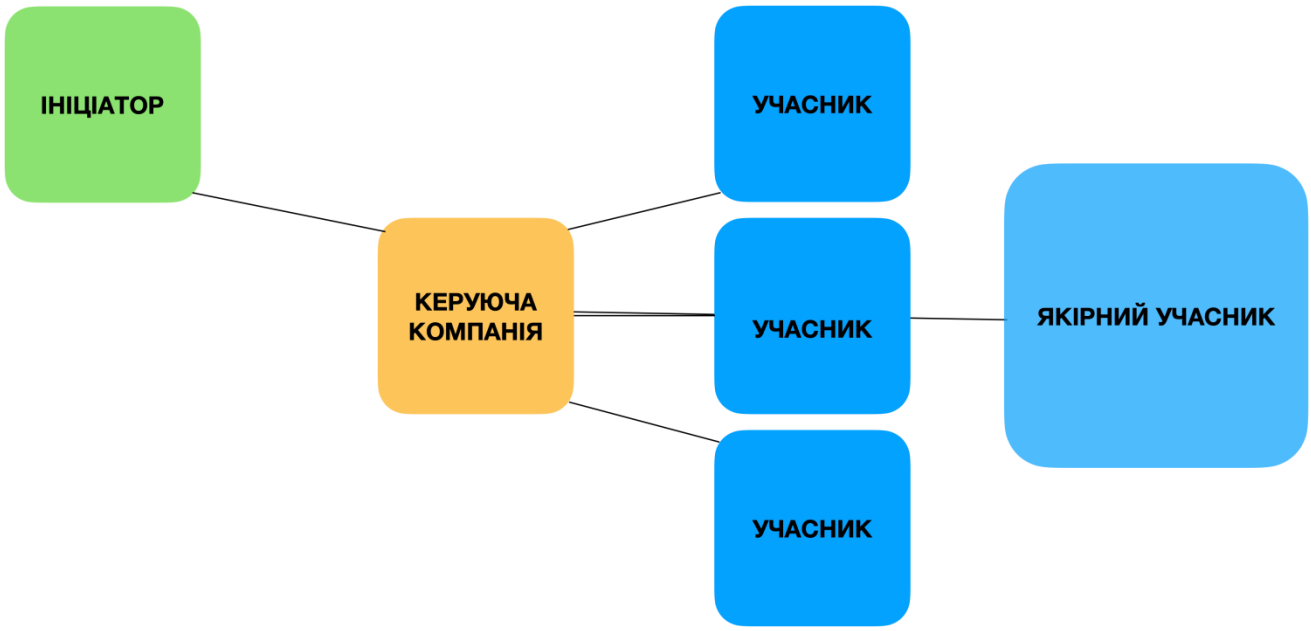
Між керуючою компанією та суб'єктом господарювання, який має намір набути статус учасника індустріального парку, укладається договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку.

Суб'єкт господарювання набуває статусу учасника, за умови виконання таких двох критеріїв: 1) укладення з керуючою компанією договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку; 2) набуття права 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 індустріального парку (частина перша статті 29 Закону України «Про індустріальні парки).

При цьому, враховуючи вимоги пункту 8 частини 1 статті 1 Закону України «Про індустріальні парки» визначено, що учасник індустріального парку (далі - учасник) - суб'єкт господарювання будь-якої форми власності, 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, уклав з керуючою компанією договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку відповідно до концепції індустріального парку та має здійснювати діяльність виключно у сфері переробної промисловості, переробки промислових та/або побутових відходів (крім захоронення відходів), а також науково-технічну діяльність, діяльність у сфері інформації і телекомунікацій лише на території (в межах) індустріального парку.

Таким чином, для цілей цієї концепції суб'єкт господарювання набуває статусу учасника за умови (враховуючи вимоги статті 1 та статті 29 Закону) за умови:
1) укладення з керуючою компанією договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку;
2) набуття права 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 індустріального парку;
3) зареєстрований на території (в межах) індустріального парку;
4) 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.

КОРОТКА СХЕМА СТРУКТУРИ:



Права та обов'язки ініціатора створення індустріального парку відповідно до статті 25 Закону України «Про індустріальні парки.

Ініціатор створення має право:

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

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

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

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

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

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

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

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

9) передавати керуючій компанії, іншому суб'єкту індустріального парку або учасникам в оренду (суборенду), відчужувати об'єкти (частини об'єктів) нерухомого майна у межах індустріального парку;

Ініціатор створення зобов'язаний:

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

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

3) зберігати комерційну таємницю керуючої компанії;

4) не втручатися в поточну господарську діяльність керуючої компанії та учасників;

5) розглядати пропозиції керуючої г

мокомпанії щодо надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень його майна, переданого у користування керуючій компанії;

6) здійснювати контроль за дотриманням концепції індустріального парку;

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

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

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

Ініціатор кожні півроку отримує звіти від керуючої компанії про функціонування індустріального парку.

Права та обов'язки керуючої компанія індустріального парку, відповідно до статті 26 Закону України «Про індустріальні парки.

Керуюча компанія має право:

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

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

2^{-1}) передавати учасникам, іншим суб'єктам індустріального парку в оренду (суборенду), відчужувати рухоме та нерухоме майно для використання у межах індустріального парку відповідно до законодавства;

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

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

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

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

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

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

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

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

Керуюча компанія зобов'язана:

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

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

3) забезпечувати виконання бізнес-плану індустріального парку;

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

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

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

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

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

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

10) зберігати комерційну таємницю ініціатора створення.

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

Керуюча компанія заключає договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку з суб'єктом господарювання, який має намір набути статус учасника індустріального парку.

Керуюча компанія повинна також здійснювати господарську діяльність з урахуванням недопущення порушення законодавства про захист економічної конкуренції

Учасники індустріального парку (умови визначені частинами першої-п'ятої статті 30 Закону України «Про індустріальні парки).

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

Істотними умовами договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку є:

1) види діяльності, роботи, послуги, які здійснюються за умовами договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку;

2) переважне використання праці працівників - громадян України;

3) умови, обсяги та порядок створення і поліпшення об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури та інших об'єктів на земельній ділянці учасника;

4) строк дії договору;

5) інвестиційні зобов'язання учасника;

6) фінансові відносини сторін;

7) відповідальність за невиконання сторонами зобов'язань;

8) порядок продовження і припинення договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку;

9) права та обов'язки сторін;

10) порядок вирішення спорів між сторонами.

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.

11. Очікувані результати функціонування індустріального парку

Досвід індустріалізації в різних країнах світу довів, що індустріалізація є поштовхом до відновлення та підвищення економічного розвитку не лише певного регіону, але України в цілому.

На даному етапі є розуміння, що створення та функціонування індустріального парку “БЕЛЗ Індастрі” сприятиме:

- покращенню інвестиційного клімату, підвищення ділового та економічного іміджу громади та регіону в цілому;
- розвитку галузі з високим рівнем доданої вартість на основі створення промислових екосистем, впровадження новітніх технологій безвідходного виробництва;
- впровадженню високотехнологічного виробництва біопереробки, глибокої переробки зернових, первинної та вторинної агропереробки сировини та інше;
- збільшення виробничого і експортного потенціалу підприємств, зростання експорту продукції зі значною переробною складовою;
- збільшенню внутрішніх та зовнішніх інвестиційних надходжень в економіку регіону;
- підвищенню ділової активності малого та середнього підприємництва;
- активізація виробництва інноваційного продукту;
- підвищення конкурентоспроможності вітчизняної продукції;
- нарощення потенціалу імпортозаміщення;
- розширенню ринку праці та створенню нових робочих місць;
- зниженню рівня безробіття та поверненню кваліфікованої робочої сили з трудової
- міграції, працевлаштуванню випускників вищих навчальних закладів;
- збільшенню податкових надходжень, платежів до бюджетів усіх рівнів;
- підвищенню соціального рівня життя населення, зростанню доходів населення.

11.1. Залучення інвестицій

Світова практика підтримки розбудови індустріальних парків, які відповідають міжнародним положенням сталого економічного розвитку, як приклад: досвід роботи UNIDO в галузі підтримки індустріальних парків, надає впевненості залучення прямих іноземних інвестицій, якраз саме в такі парки.

Державне фінансове стимулювання розвитку індустріальних парків передбачено в Стратегії розвитку індустріальних парків України та низки законодавчих актів прийнятих задля підтримки розбудови парків, крім того, передбачено сприяння переходу діючих індустріальних парків до моделі індустріальних парків, які впроваджують інноваційні, ресурсоефективні та екологічні виробництва.

Таким чином, розбудова індустріальних парків передбачає залучення, у якості інвестицій, коштів державного та місцевого бюджетів, державних фондів розвитку, кошти міжнародної технічної допомоги та секторальної підтримки Європейського Союзу, міжнародних донорів та фінансових організацій, а також власні кошти керуючої компанії та учасників індустріального парку.

Середній показник інвестиційних залучень може складати орієнтовано 55 млн. дол. США (середній показник для переробної промисловості приблизно 2,7 млн. дол. США на один гектар площі парку, тобто на площу 20,65 га).

Звісно ця визначена сума інвестицій є умовно орієнтованою та може відрізнятися від фактичної суми інвестицій, яка буде актуальною при повному заповнені індустріального парку резидентами.

Також необхідно враховувати те, що гарантії безпеки інвестицій у воєнний та післявоєнний час будуть основним впливовим чинником для залучення інвесторів та наповнення індустріального парку.

11.2. Створення нових робочих місць

Виходячи із здійсненного аналізу світового досвіду та тенденцій із розміщення в Україні трудомістких виробництв запланованих в індустріальному парку «БЕЛЗ Індастрі» галузей, ініціатор та керуюча компанія ІП здатні створити від 50 робочих місць на 1 га території.

Таким чином, загальна кількість створених робочих місць 1100 осіб.

ТАБЛИЦЯ № 1

Прогнозна динаміка фінансового результату діяльності індустріального парку за період з 2025 по 2030 роки, тис. грн.							
Податки та надходження	**2025 р.**	**2026 р.**	**2027 р.**	**2028 р.**	**2029 р.**	**2030 р.**	**Всього**
Обсяг виробленої продукції індустріального парку (ВВП)	253 380	760 140	1 266 900	1 773 660	2 280 420	2 533 800	8 868 300
ПДВ учасниками індустріального парку	0	0	0	0	0	0	0
Податок на прибуток	0	0	0	0	0	0	0
ПДФО	3 564	11 227	19 647	28 880	38 989	45 487	147 793
Військовий збір	297	936	1 637	2 407	3 249	3 791	12 316
ЄСВ	4 356	13 721	24 012	35 298	47 653	55 595	180 636
Оренда землі	0	0	0	0	0	0	0
ВСЬОГО податків та зборів:	**8 217**	**25 884**	**45 296**	**66 585**	**89 890**	**104 872**	**340 745**

Припускається, що середня заробітна плата в індустріальному парку складатиме близько 15 000,00 гривень на одного працівника. При цьому закладаємо щорічне зростання заробітної плати в обсязі не менше 5%.

Соціальна складова функціонування індустріального парку «БЕЛЗ Індастрі» виражена перш за все у підвищенні рівня зайнятості населення громади, підвищення рівня оплати праці за рахунок внутрішньої конкуренції між учасниками індустріального парку у боротьбі за кваліфіковані кадри.
Створення нових робочих місць та динаміка росту середніх заробітних плат стимулюватиме розвиток малого та середнього підприємництва за рахунок збільшення грошового обігу та росту попиту на послуги місцевих підприємців.
Функціонування індустріального парку підвищить рівень ділової активності як в громаді, так і загалом у районі, оскільки місцевий бізнес буде залучатися для обслуговування потреб учасників індустріального парку.
Виходячи з вищенаведеного діяльність індустріального парку позитивно вплине на соціальне життя громади.

11.3. Фінансові результати діяльності індустріального парку

Виходячи з досвіду закордонних індустріальних парків, обсяг продукції, виробленої підприємствами-учасниками, може становитиме до 3 млн. дол. США на 1 га території. Таким чином загальний обсяг реалізованої продукції на етапі повного освоєння приміщень індустріального парку може становити приблизно 61,8 млн. дол. США на рік.

Беручи до уваги той факт, що в межах індустріального парку буде забезпечена висококласна виробнича інфраструктура, відповідно в ініціатора є підстави вважати, що учасниками парку будуть іноземні компанії з експорт-орієнтованим продуктом, тому і частка експортної виручки в загальному обсязі реалізованої продукції планується не менше 20-30%.
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.

11.4. Податок на прибуток

З 19 липня 2022 року набрав чинності 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 складений 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.

11.5. Податок на доходи фізичних осіб

Податок з доходів фізичних осіб (працівників господарюючих суб'єктів індустріального парку) приймаємо за ставкою 18%, розрахункова щомісячна сума податку на доходи фізичних осіб, сплачувана працівником, становитиме 297 тис. грн. (1650 тис. грн. х 18%). Відповідно, річний обсяг надходжень з податку на доходи фізичних осіб становить 3564 тис. грн.

11.6. Військовий збір

Також із заробітної плати найманих працівників стягується військовий збір в розмірі 1,5%. Очікувана сума річних надходжень від сплати військового збору у 2025 році складатиме 297 тис. грн.

На підставі вищенаведених розрахунків сформуємо зведену таблицю обсягів надходжень до державного, місцевих бюджетів, а також державних фондів від діяльності індустріального парку "БЕЛЗ Індастрі".

11.7. Єдиний внесок на загальнообов'язкове державне соціальне страхування та інші збори

Згідно 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 становить 22% від загального фонду заробітної плати, також із заробітної плати найманих працівників стягується військовий збір в розмірі 1,5%.

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 та військового збору становить 4356 тис. грн.

11.8. Податок на додану вартість

Прогнозування обсягу надходжень до бюджету податку на додану вартість учасників індустріального парку не проводиться у зв'язку з неможливістю коректного визначення цього показника на даному етапі, оскільки не відомо чи учасники будуть займатися зовнішньоекономічною діяльністю, чи вони будуть працювати в режимі переробки, який рівень доданої вартості матиме їх діяльність.

11.9. 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.

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.

ТАБЛИРЦЯ № 2

Показники на кінець року, грн.	2025 р.	2026 р.	2027 р.	2028 р.	2029 р.	2030 р.
Рівень наповненості, %	10	30	50	70	90	100
Орієнтовна кількість працюючих, од.	110	330	550	770	990	1 100
Орієнтовна середня зарплатня на одного співробітника	15 000	15 750	16 538	17 364	18 233	19 144
Зарплатний фонд без ЄСВ за місяць	1 650 000	5 197 500	9 095 625	13 370 569	18 050 268	21 058 646
Зарплатний фонд без ЄСВ за рік	19 800 000	62 370 000	109 147 500	160 446 825	216 603 214	252 703 749

11.10. Інноваційна та екологічна складова

Інноваційна складова даного проекту полягає в застосуванні новітніх технологій та обладнання, основна функція яких буде спрямована на забезпечення екологічної безпеки.

Висока екологічність підприємств є однією з вимог до потенційних учасників, на яку ініціатор створення спільно з керуючою компанією будуть звертати особливу увагу. З метою підвищення екологічної безпеки планується максимальне ефективне використання ресурсів та відходів, шляхом створення замкнутих циклів промислового симбіозу.

Для забезпечення постачання теплової та електричної енергії для виробничих площ в межах індустріально парку, планується розміщення обладнання, що буде здійснювати

генерацію теплової енергії за рахунок альтернативних видів палива та генерацію електричної енергії за рахунок сонячної енергії.

Пільги зі сплати податків та зборів для керуючої компанії та учасників індустріального парку

Пільги зі сплати податків та зборів для керуючої компанії та учасників індустріального парку будуть застосовуватись згідно вимог Податкового кодексу України.
Перед усім потрібно зазначити, що для залучення учасників до індустріальних парків запроваджено податкові та митні пільги, зокрема:

- встановлення ставок та пільг зі сплати земельного податку;
- встановлення місцевих податків (ставка орендної плати за земельну ділянки);
- прибуток, отриманий учасником індустріального парку, від здійснення діяльності на його території, звільняється від оподаткування податком на прибуток на 10 років (термін 10 років починається з першого числа кварталу, який зазначається в заяві на отримання пільг).

Учасник має право використати вивільнений прибуток протягом календарного року (тобто до 31 грудня року наступного за звітним). Суми прибутків, вивільнених від оподаткування повинні використовуватись учасником лише для розвитку його бізнесу на території індустріального парку. Не реінвестовані вивільнені прибутки підлягають коригуванню та оподаткуванню за ставкою 18%. Тобто, якщо індустріальний парк не використав вивільнені від оподаткування кошти протягом року, необхідно подати в контролюючі органи уточнюючу декларацію з податку на прибуток і доплатити 18% податку;

- операції з імпорту нового обладнання та комплектуючих виробів учасниками індустріальних парків, звільняються від оподаткування ПДВ за переліком кодів Української класифікації товарів зовнішньоекономічної діяльності з обов'язковим використанням виключно в межах індустріальних парків, без права надання в оренду, лізинг чи передачу в користування на будь-яких умовах терміном на 5 років.

Тобто, при перетині обладнанням (комплектуючими виробами) митного кордону, учасники не повинні сплачувати ПДВ. Для того, щоб отримати податкові пільги, індустріальний парк, на території якого учасник здійснює діяльність, обов'язково повинен бути включений в Реєстр індустріальних парків.

11.11. Можливі втрати бюджету у зв'язку з імпортом обладнання

Під час облаштування індустріального парку планується скористатися преференцією стосовно звільнення від сплати митного збору 100% учасників парку, за середнім

показником вартості обладнання у розмірі 1 500 євро на один кв. м. промислової площі, зроблено попередній розрахунок ввізного мита.
Нарахування митних платежів при імпорті в Україну: митні платежі не нараховуються на відправлення вартістю (без вартості доставки) до 150 євро; якщо вартість товарів у відправленні перевищує суму 150 євро, буде нараховане ввізне мито в розмірі 10% від перевищення 150 євро і ПДВ в розмірі 20% від вартості відправлення понад 150 євро. Також додатково нараховується оплата за митно-брокерські послуги. Відповідно до частини шостої статті 287 Митного кодексу України при ввезені нового устаткування (обладнання) та комплектуючих виробів для нього за визначеними кодами УКТ ЗЕД учасники індустріальних парків звільняються від сплати мита.

ТАБЛИЦЯ № 3

Розрахунок нарахувань (за роками) митного збору на обладнання учасників індустріального парку, грн.							
Показники по рокам	2025 р.	2026 р.	2027 р.	2028 р.	2029 р.	2030 р.	За весь період
Відсоток заповнення промислових підприємств	10	30	50	70	90	100	100
Розмір витрат на імпортне обладнання (1000 у.о. на 1 кв.м) в у.о.	6 710 000	13 420 000	13 420 000	13 420 000	13 420 000	6 710 000	67 100 000
Розмір витрат на імпортне обладнання в гривнях (1 у.о. = 41 грн.)	275 110 000	550 220 000	550 220 000	550 220 000	550 220 000	275 110 000	2 751 100 000
Розмір ввізного мита, грн.	27 511 000	55 022 000	55 022 000	55 022 000	55 022 000	27 511 000	275 110 000
Розмір ввізного мита який не платять учасники, грн. (100%)	16 506 600	55 022 000	55 022 000	55 022 000	55 022 000	27 511 000	275 110 000
Розмір ввізного мита який платять учасники, грн.	11 004 400	22 008 800	22 008 800	22 008 800	22 008 800	11 004 400	110 044 000
Загальний розмір ввізного ПДВ, грн.	45 851 667	91 703 333	91 703 333	91 703 333	91 703 333	45 851 667	458 516 667
Розмір ввізного ПДВ який не платять учасники, грн. (100%)	27 511 000	91 703 333	91 703 333	55 022 000	91 703 333	45 851 667	458 516 667
Розмір ввізного ПДВ який платять учасники, грн.	18 340 667	36 681 333	36 681 333	36 681 333	36 681 333	18 340 667	183 406 667

Таке звільнення від платежів надається за умови, що зазначене устаткування (обладнання) та комплектуючі вироби до нього: є новими (з дати виготовлення до дати ввезення на митну територію України пройшло не більше трьох років); не були у використанні; ввозяться учасниками індустріальних парків виключно для власного використання на території (у межах) індустріального парку без права відчуження, передачі в оренду, лізинг чи інше право користування третім особам на будь-яких умовах раніше п'яти років з дати їх ввезення на митну територію України; не мають походження з країни, визнаної державою-окупантом згідно із законом та/або державою-

агресором щодо України згідно із законодавством, та/або не ввозяться з території держави-окупанта (агресора) та/або з окупованої території України, визначеної такою згідно із законом.

Порядок ввезення та цільове використання зазначених товарів визначається Кабінетом Міністрів України.

12. Інші відомості на розсуд ініціатора створення

Даною концепцією декларується бажання у напрямку створення та подальшого функціонування безвідходного виробництва, симбіозу підприємств, які будуть учасниками індустріального парку.

Одним із перспективних напрямків розвитку індустріальних парків є створення еко-індустріальних парків (надалі також - ЕІП), діяльність яких базується на принципах промислового симбіозу.

Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 24.02.2024 № 176-р схвалено «Стратегія розвитку індустріальних парків на 2023-2030 роки», яким визначені основні напрямки та критерії ЕІП. Стратегія базується на принципах сприяння розвитку індустріальних парків на основі моделі еко-індустріальних парків, тобто впровадження принципів сталого розвитку, підходів циркулярної економіки, ресурсоефективного та чистого виробництва, зменшенням негативного впливу на забруднення навколишнього середовища, підвищення ефективного використання ресурсів та відходів, шляхом створення замкнутих циклів промислового симбіозу.

Концепція індустріального парку «Белз Індастрі» (надалі за текстом – Концепція) 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, розпорядження Кабінету Міністрів України від 24.02.2023 № 176-р «Про схвалення Стратегії розвитку індустріальних парків на 2023-2030 роки», враховує державну підтримку відповідно до вимог постанови Кабінету Міністрів України від 04.06.2023 № 644 "Деякі питання державного стимулювання створення та функціонування індустріальних парків", постанови Кабінету Міністрів України від 28.10.2022 № 1208 «Про Порядок надання повної або часткової компенсації відсоткової ставки за кредитами (позиками) на облаштування та / або здійснення господарської діяльності у межах індустріальних (промислових) парків» (яка призупинена на час дії військового стану та шести місяців після його припинення або скасування).
Створення ІП " БЕЛЗ Індастрі " націлене на модель сталого розвитку промисловості, що відповідає сучасним світовим тенденціям. ІП «БЕЛЗ Індастрі» створюється, як еко-індустріальний парк та передбачає об'єднання підприємств різних галузей промисловості, взаємодія яких ґрунтуватиметься на принципах промислового симбіозу. Відходи виробництва одного підприємства ставатимуть сировиною для іншого, що мінімізуватиме негативний вплив на довкілля та сприятиме ресурсоефективності виробництва.

У даній концепції використовуються інструменти еко-індустріальних парків UNIDO, яка є спеціалізованою установою Організації Об’єднаних Націй з промислового розвитку (далі -ЮНІДО). Програмна діяльність організації ЮНІДО здійснюється за чотирма стратегічними пріоритетами: створення спільного процвітання; розвиток конкурентоспроможності економіки; захист навколишнього середовища; посилення компетентностей та інституцій. ЮНІДО має на меті сприяння інклюзивному та сталому

розвитку промисловості завдяки поліпшенню екологічних показників, ресурсоефективності та безпеки наявних галузей, а також підтримки галузей, що пропонують екологічні товари та послуги.

Досвід роботи ЮНІДО в галузі еко-індустріальних парків здійснюється в рамках спільної Глобальної програми ресурсоефективності та чистого виробництва (РУЧВ) та програми ООН довкілля (ЮНЕП), за фінансовою підтримкою державного секретаріату Швейцарії з економічних питань (SECO). Інструментарій еко-індустріальних парків охоплює ключові компоненти: ресурсоефективне та чисте виробництво, зменшення викидів вуглецю, розвиток індустріальної синергії, зміцнення керуючих компаній парків, відбір парків та визначення необхідних втручань в рамках проекту, підтримка та розбудова потенціалу. Згідно з міжнародними положеннями про еко-індустріальні парки, такі парки здатні приваблювати прямі закордонні інвестиції, саме такі парки, популярні серед іноземних інвесторів, зацікавлених в сталому та інклюзивному розвитку повоєнної України.

Пріоритетні переваги еко-індустріального (промислового) симбіозу та синергії визначаються GEIPP (GLOBAL EKO-INDUSTRIAL PARKS PROGRMME), як економія первинних ресурсів та екологічна рівновага.

Додаток – Архітектурна концепція проекту.