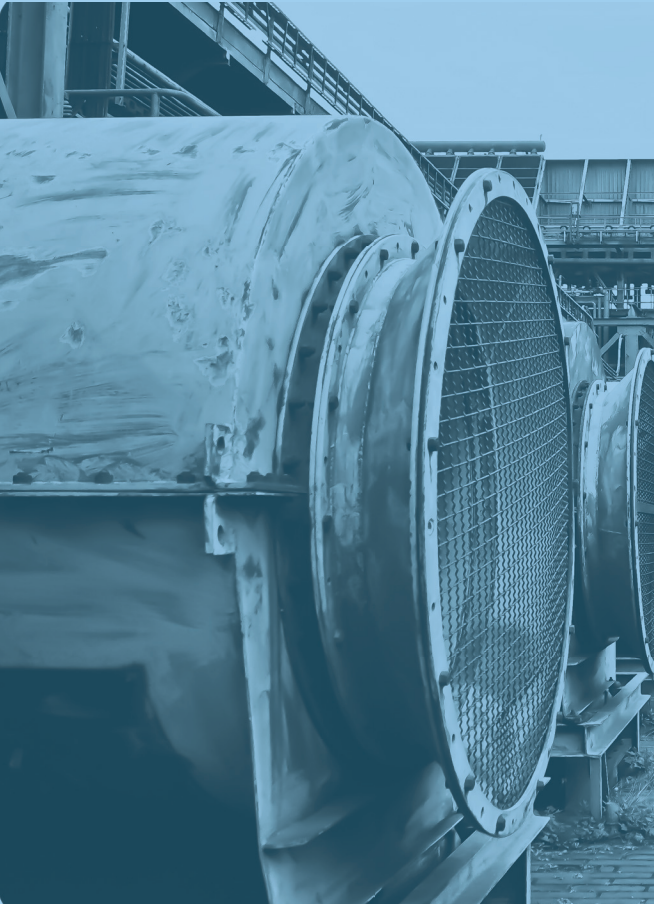




ORIANA
industrial park



**КОНЦЕПЦІЯ
ІНДУСТРІАЛЬНОГО
ПАРКУ
«ОРІАНА»**

ЗМІСТ

• Вступ.....	4
• Резюме проекту.....	6
1. Назва індустриального парку.....	8
2. Ініціатор створення індустриального парку.....	8
3. Мета, завдання створення та функціональне призначення індустриального парку.....	9
3.1. Мета та завдання створення індустриального парку.....	9
3.2. Функціональне призначення індустриального парку.....	13
4. Місце розташування та характеристика земельної ділянки.....	14
4.1. Місце розташування індустриального парку в масштабі Івано-Франківської області та України.....	14
4.2. Розмір та характеристика земельної ділянки.....	23
5. Строк, на який створюється індустриальний парк.....	25
6. Вимоги до учасників індустриального парку.....	25
7. Орієнтовні сумарні обсяги споживання енергоресурсів, необхідна транспортна інфраструктура та план забезпечення ресурсами.....	27
7.1. Орієнтовні обсяги споживання енергоресурсів.....	27
7.2. Транспортна інфраструктура.....	30
8. План розвитку індустриального парку.....	33
9. Орієнтовні ресурси, необхідні для створення та функціонування індустриального парку, очікувані джерела їх залучення.....	38
9.1. Фінансові та матеріальні ресурси.....	38
9.2. Трудові ресурси.....	43
9.3. Природні ресурси.....	48
9.4. Технічні ресурси.....	50
10. Організаційна модель функціонування індустриального парку.....	51
11. Очікувані результати функціонування індустриального парку.....	56
12. Інші відомості на розсуд ініціатора.....	69

ВСТУП

Сучасний стан розвитку економіки України потребує масштабних і ефективних інвестиційно-інноваційних проектів і концентрації фінансових ресурсів для їх реалізації. Реальність втілення інвестиційного проекту здебільшого залежить від дієвості інструментарію залучення інвестицій на засадах державного регулювання, у межах, що не суперечить внутрішнім можливостям інвестора, стратегії розвитку регіонів і територій. На сьогоднішній день в Україні відсутній дієвий ефективний механізм залучення інвестицій в економіку держави, проте саме Закон України «Про індустриальні парки» спрямований на сприяння вирішення цієї проблеми. Даний Закон відкриває можливості для створення індустриальних парків, визначає правові та організаційні засади створення задля підвищення конкурентоздатності територій, активізації інвестиційної діяльності, регламентує порядок концепцій, умови роботи керуючих компаній та учасників парку.

Для глибокого розуміння діяльності індустриальних парків дане питання необхідно розглядати у системних площинках:

- 1** Це замкнута система, обмежена конкретними межами земельної ділянки, внутрішнім порядком, договірними стосунками між ініціатором створення, керуючою компанією та учасниками індустриального парку.
- 2** Дана замкнута система діє у відкритій системі, тобто під час своєї діяльності тісно пов'язана із зовнішнім середовищем. В даному випадку мається на увазі діяльність для життєзабезпечення суб'єктів індустриального парку стосовно енергоносіїв, транспортних та інших комунікацій, майнових і земельних стосунків, інших зв'язків, що будуть впливати зі специфіки виробництва, логістики, управління, охорони довкілля тощо.
- 3** Індустриальні парки є частиною складних систем організації місцевого самоврядування на територіях, де вони розташовані, тісно пов'язані з ними в економічному, соціальному, екологічному плані. Суб'єкти індустриального парку мають використовувати норми діяльності, притаманні конкретній території та обов'язково повинні бути органічно вмонтовані в соціально-економічний баланс територій. Це стосується земельних і бюджетних відносин, мереж і комунікацій, виробництва, безпеки, створення робочих місць і залучення населення, яке проживає на цій території, співпраці з малим і середнім бізнесом, сировинних ресурсів, охорони довкілля.
- 4** Індустриальні парки є складовою загальної економічної системи України. Економічну систему визначають як функціональну підсистему суспільства, у якій здійснюється виробництво, розподіл і споживання матеріальних благ. Усі ланки економічної системи повинні мати свої локальні критерії оптимальності, які з урахуванням специфіки функціонування мають бути підпорядковані загальному, міжнародному критерію.

Індустріальний парк «Оріана» розглядається як локальне об'єднання виробничо-економічного характеру, що зобов'язане підпорядковуватись встановленим критеріям державного регулювання та стимулювання у тісному зв'язку з основною стратегією територіального та державного розвитку.

ІНФРАСТРУКТУРА

ЗВ'ЯЗОК ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ | ІНЖЕНЕРНІ МЕРЕЖІ | ТРАНСПОРТНА ІНФРАСТРУКТУРА

ЗОВНІШНІ НАДХОДЖЕННЯ

ІНВЕСТИЦІЇ | ДЕРЖАВНЕ ФІНАНСУВАННЯ | ПОДАТКОВІ ПРЕФЕРЕНЦІЇ

РЕСУРСИ

ТЕРИТОРІЯ | РОБОЧА СИЛА | ПРИРОДНІ РЕСУРСИ

ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК

ТОВАРИ

ЕКСПОРТ

ПОДАТКИ

РОБОЧІ МІСЦЯ

ДОХОДИ НАСЕЛЕННЯ

ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КЛІМАТ

ДІЛОВА АКТИВНІСТЬ РЕГІОНУ

Не зважаючи на те, що Закон України було прийнято в 2012 році, явище індустріальних парків для України є порівняно новим та одночасно перспективним інструментом для залучення інвестицій. Його переваги полягають у можливості підвищення ділової активності в мікрорегіоні, створенні регіональних точок зростання, проведенні структурної перебудови економіки, створенні нових робочих місць, «перезавантаженні» промислового потенціалу міст, а вчасна їх реалізація є запорукою успіху як мікрорегіону, так і країни в цілому.

Даний документ є концепцією індустріального парку, (далі – Концепція) в місті Калуш, Івано-Франківської області та розроблений відповідно до Закону України «Про індустріальні парки». Також, відповідно до Закону України «Про індустріальні парки», розробка даної концепції здійснювалась із врахуванням наступних нормативно-правових документів:

- Конституція України
- Господарський кодекс України
- Митний кодекс України
- Цивільний кодекс України
- Податковий кодекс України
- Земельний кодекс України
- Закон України «Про інвестиційну діяльність»
- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»
- Закон України «Про стимулювання розвитку регіонів»
- Закон України «Про оренду землі»
- Закон України «Про оренду державного та комунального майна»
- Державна стратегія регіонального розвитку на період до 2020 року
- Стратегія регіонального розвитку Івано-Франківської області на період до 2020 року
- Програма соціально-економічного та культурного розвитку міста Калуш на 2018 рік.

Зміст Концепції відповідає вимогам Закону України «Про індустриальні парки». Аналітичні дані, відображені в Концепції, відповідають останнім оновленим статистичним даним Івано-Франківської області. Всі фінансові та матеріальні ресурси визначені професійними розрахунками та відповідним техніко-економічним обґрунтуванням.

РЕЗЮМЕ ПРОЕКТУ

Назва ІП	Індустриальний парк «Оріана» (Oriana Industrial Park)
Ініціатор створення ІП	ВАТ «Оріана»
Локалізація	місто Калуш, Івано-Франківська область, Україна
Площа	47,6 га
Строк, на який створюється ІП	50 років
Мета створення ІП	<ul style="list-style-type: none"> реалізація промислового потенціалу активів ВАТ «Оріана» та наявних передумов для створення індустриального парку досягнення цілей та пріоритетів, визначених в Програмі соціально-економічного та культурного розвитку міста Калуш на 2018 рік та виконання Програми регіонального розвитку Івано-Франківської області на термін до 2020 року
Завдання створення ІП	<ul style="list-style-type: none"> впровадження ефективної моделі організації виробництва перезавантаження промислового потенціалу активів ВАТ «Оріана» залучення новітніх енергоефективних технологій у видобування та переробку наявної сировинної бази підвищення рівня інвестиційної привабливості регіону за рахунок розвитку економічного потенціалу та стимулювання залучення інвестицій забезпечення високого рівня екологічності та енергоефективності за рахунок впровадження технологій повторного використання відходів від виробництва

	<ul style="list-style-type: none"> • збільшення об'ємів надходжень до бюджетів всіх рівнів • покращення демографічної ситуації за рахунок створення нових робочих місць та залучення працівників з сусідніх районів • підтримка виробництва місцевої продукції та створення умов для просування місцевої продукції • пожвавлення місцевого малого та середнього підприємництва у зв'язку з облаштуванням індустриального парку та в подальшому обслуговуванням потреб учасників індустриального парку • забезпечення довго- та середньострокового планування розвитку територій, визначення чіткого плану соціально-економічного розвитку громади
Функціональне призначення ІП	<ul style="list-style-type: none"> • виробництво хімічної продукції • машинобудування та приладобудування • металообробка • переробка деревини та виробництво продукції з відходів деревини • виробництво будівельних матеріалів
Очікувана кількість створених робочих місць	1010
Очікуваний обсяг інвестицій в ІП	1 – 1,5 млн дол. США на 1 га індустриального парку
ПДВ	46 272,00 тис. грн
Податок на дохід	17 907,12 тис. грн
ПДФО	3 563,28 тис. грн
ЄСВ	4 355,12 тис. грн

1. НАЗВА ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

При виборі назви індустриального парку було взято до уваги промислові традиції міста та найменування юридичної особи-орендаря земельних активів, на основі яких планується створити індустриальний парк відкритого акціонерного товариства «Оріана», яке було створено шляхом перетворення державного концерну Хлорвініл в 1994 році.

Отже, було вирішено обрати назву індустриального парку – Індустриальний парк «Оріана», англійською мовою – Oriana Industrial Park.

2. ІНІЦІАТОР СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Згідно Закону України «Про індустриальні парки» ініціатором створення може бути юридична або фізична особа, яка є власником чи орендарем земельної ділянки, що пропонується для створення індустриального парку.

Індустриальний парк буде створено на сукупності суміжних земельних ділянок з єдиною системою інженерних мереж. Ініціатором створення індустриального парку виступає орендар сукупності суміжних земельних ділянок – відкрите акціонерне товариство «Оріана».

Повне найменування	Відкрите акціонерне товариство
Скорочене найменування	ВАТ «Оріана»
Ідентифікаційний код	05743160
Свідоцтво про державну реєстрацію юридичної особи	серія А00 №045293 від 12.01.1996 р.
Місцезнаходження	77300 Івано-Франківська область, місто Калуш, вулиця Євшана, 9

Будівництво підприємства, яке згодом перетворилось у ВАТ «Оріана», було розпочато у 1961 році на базі місцевих покладів калійних руд. В основу проекту промислового підприємства була закладена технологічна схема, яка передбачала комплексне використання місцевої сировини. Засновано було відповідно до рішення Фонду державного майна України від 29 грудня 1995 року №65-АТ шляхом перетворення державного концерну «Хлорвініл» у відкрите акціонерне товариство відповідно до вимог Указу Президента України від 26 листопада 1994 року №699/94. У відповідності до Постанови Кабінету Міністрів України від 21 серпня 1997 року № 911 ВАТ «Оріана» включене до Переліку підприємств, які мають стратегічне значення для економіки і безпеки держави.

ВАТ «Оріана» було одним із найбільших хімічних підприємств України, на якому вироблялось понад 100 найменувань різноманітної продукції на загальну суму 850 млн грн в рік. Чисельність працівників складала від 13 до 15 тисяч чоловік.

ВАТ «Оріана» в 1990-1997 рр. постійно нарощувало обсяги виробництва, будувало і вводило в дію нові потужності. Основна продукція: калійні добрива (сульфат калію, калімагнезія, каїніт), металевий магній, рідкий хлор, каустична сода, технічна і морська солі, соляна кислота, хлорвініл, поліхлор-вінілова та карбамідна смоли, аеросил (високоякісна "біла" сажа), цинеб (отрутохімікат) тощо. Більшість технологічних процесів освоєно на підприємстві вперше в світовій та вітчизняній практиці.

За рахунок власних коштів та іноземних інвестицій було збудовано фабрику шпалер, створено виробництво тафтингового покриття, проведено реконструкцію виробництва хлорвінілу із збільшенням потужності з 250 тисяч тон до 375 тисяч тон на рік, створено виробництво поліетилену потужністю 100 тисяч тон на рік.

Однак у зв'язку із отриманими позиками від іноземних банків та їх систематичними невідплатами, неефективного менеджменту та проблемами із поставками сировини підприємство поступово почало занепадати. Після розпаду концерну вивільнилось багато кваліфікованих працівників, які на сьогоднішній день формують потужний кадровий потенціал міста.

З 2002 року ВАТ «Оріана» перебуває в процедурі банкрутства. Було розроблено та затверджено план санації акціонерного товариства «Оріана», який передбачає здійснення комплексних заходів, спрямованих на фінансове оздоровлення товариства, що включає систему фінансово-економічних, виробничо-технічних, організаційно-правових та соціальних заходів, спрямованих на відновлення платоспроможності товариства та, в подальшому, його успішної виробничо-господарської діяльності.

3. МЕТА, ЗАВДАННЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

3.1. Мета та завдання створення індустріального парку

В основі моделі функціонування індустріального парку покладена тісна взаємодія між органами місцевого самоврядування, учасниками індустріального парку та керуючою компанією, зовнішнім середовищем та представниками бізнесу. Це означає, що мета створення індустріального парку визначається враховуючи інтереси всіх задіяних сторін у створенні та повноцінному функціонуванні.

Перш за все мету визначає ініціатор створення, орендар земельних активів та власник об'єктів нерухомого майна на основі наступних передумов:

- наявність земельних активів необхідної площі промислового призначення
- наявність інженерних мереж промислової потужності
- наявність офісних приміщень для здійснення адміністративної діяльності
- наявність кадрового потенціалу в місті Калуш
- традиційно промисловий профіль міста Калуш
- наявність корисних копалин в мікрорегіоні та необхідність впровадження технологій для їх ефективного видобутку та переробки
- необхідність «перезавантаження» промислового потенціалу ВАТ «Оріана»
- висока інвестиційна привабливість Івано-Франківської області та міста Калуш зокрема
- необхідність організації ефективної моделі співіснування та співпраці промислових підприємств та представників бізнесу
- патріотична позиція ініціатора у відношенні до мікрорегіону та бажання розвивати соціальну активність методом реалізації соціальних проектів.

Очевидно, що наявність визначеної кількості передумов не залишає для ініціатора іншого вибору, окрім як використати інструмент індустриального парку для реалізації дій щодо досягнення визначеної мети, яку спільно з ініціатором створення також формує орган місцевого самоврядування, а саме Калуська міська рада.

Окрім реалізації вищенаведених передумов, Калуська міська рада вбачає у створенні індустриального парку інструмент для виконання поставлених цілей Програми соціально-економічного та культурного розвитку міста Калуш на 2018 рік, а також Стратегії Регіонального розвитку Івано-Франківської області на період до 2020 року. Програма соціально-економічного та культурного розвитку міста Калуш на 2018 рік визначає основні цілі та пріоритети:

- Зайнятість населення та соціальний захист
- Охорона навколишнього середовища та техногенна безпека
- Розвиток реального сектору економіки
- Зовнішньоекономічна діяльність
- Інвестиційна, будівельна та туристична діяльність.

Калуська міська рада, як орган місцевого самоврядування, також визначає для себе підвищення рівня ділової активності міста як одну з цілей, для досягнення якої планується реалізувати проект індустриального парку. Враховуючи досить високий рівень інвестиційної привабливості Івано-Франківської області та міста Калуш зокрема, проект індустриального парку спричинить додаткове точкове зростання рівня інвестиційної привабливості, що змусить потенційного інвестора пропонувати кращі умови аби мати можливість повноцінно конкурувати за можливість розміщення промислових підприємств в межах міста.

Додатково при визначенні мети індустриального парку до уваги бралась Регіональна стратегія розвитку Івано-Франківської області на період до 2020 року. Проект індустриального парку описаний в Стратегії як один з пріоритетних інструментів регіонального розвитку, створення та функціонування якого забезпечить виконання двох Стратегічних цілей:



РОЗВИТОК
ЕКОНОМІЧНОГО ПОТЕНЦІАЛУ



РОЗВИТОК
ЛЮДСЬКОГО КАПІТАЛУ

Стратегічна ціль №1 визначена, насамперед, для вирішення основних проблем в економічній сфері регіону:

- стрімке зниження частки хімічної галузі та, відповідно, скорочення значної кількості робочих місць
- основна частка промислових підприємств області відносяться до 3-4 технологічних укладів, тобто є низькопродуктивними, енергомісткими та екологічно шкідливими
- поступове неухильне зниження частки реального сектору економіки
- неприпустимо мала частка галузей з високою доданою вартістю.

Задля уникнення загроз Стратегічна ціль №1 передбачає наступні операційні цілі, що будуть сприяти зміні економічного профілю регіону в бік розвитку високотехнологічних секторів економіки з високою доданою вартістю, підвищення глибини переробки в обробній промисловості, підвищення обсягів експортної продукції:

Стратегічна ціль №1.	Розвиток економічного потенціалу
Операційна ціль №1.1	Стимулювання залучення інвестицій
Операційна ціль №1.2	Стимулювання розвитку малого та середнього бізнесу
Операційна ціль №1.2	Забезпечення енергоефективності
Операційна ціль №1.4	Вдосконалення управління регіональним розвитком
Операційна ціль №1.5	Забезпечення екологічної безпеки регіону

Стратегічна ціль №2 дасть змогу стимулювати мешканців працевлаштовуватись в межах області та збільшить рівень обізнаності та соціальної активності мешканців.

Стратегічна ціль №2.	Розвиток людського капіталу
Операційна ціль №2.1	Підвищення адаптивності населення до потреб ринку праці
Операційна ціль №2.2	Підвищення обізнаності та соціальної активності жителів краю

Враховуючи вищенаведене, очевидно, що:

Мета створення індустриального парку полягає в:

- ① Необхідності реалізації промислового потенціалу активів ВАТ «Оріана» та наявних передумов для створення індустриального парку
- ② Досягненні цілей та пріоритетів, визначених в Програмі соціально-економічного та культурного розвитку міста Калусь на 2018 рік та виконання Програми регіонального розвитку Івано-Франківської області на термін до 2020 року.

Завдання створення індустриального парку сформовані на основі вищенаведених передумов та основної мети:

- ① Впровадження ефективної моделі організації виробництва
- ② Перезавантаження промислового потенціалу активів ВАТ «Оріана»
- ③ Залучення новітніх енергоефективних технологій у видобування та переробку наявної сировинної бази
- ④ Підвищення рівня інвестиційної привабливості регіону за рахунок розвитку економічного потенціалу та стимулювання залучення інвестицій
- ⑤ Забезпечення високого рівня екологічності та енергоефективності за рахунок впровадження технологій повторного використання відходів від виробництва
- ⑥ Збільшення об'ємів надходжень до бюджетів всіх рівнів
- ⑦ Покращення демографічної ситуації за рахунок створення нових робочих місць та залучення працівників з сусідніх районів
- ⑧ Підтримка виробництва місцевої продукції та створення умов для просування місцевої продукції
- ⑨ Пожвавлення місцевого малого та середнього підприємництва у зв'язку з облаштуванням індустриального парку та в подальшому обслуговуванням потреб учасників індустриального парку
- ⑩ Забезпечення довго- та середньострокового планування розвитку територій, визначення чіткого плану соціально-економічного розвитку громади

Створення та функціонування індустріального дасть змогу повністю чи частково виконувати поставлені завдання та досягнути, мабуть, основної мети, а саме підвищення рівня життя та економічного добробуту громадян.

3.2. Функціональне призначення індустріального парку

Функціональне призначення індустріального парку в місті Калуш визначено ініціатором, беручи до уваги рівень кваліфікації працездатного населення та доступну сировинну базу в мікрорегіоні. Також ініціатор визначив функціональне призначення індустріального парку, враховуючи цільове призначення земельних ділянок та промисловий профіль колишнього державного концерну Хлорвініл. Передбачається, що в межах промислової території буде організовано замкнутий цикл зі зберігання, первинної та вторинної переробки сировини та виготовлення готової продукції. Враховуючи екологічну безпеку, як одне з завдань, що повинно бути виконано в рамках створення індустріального парку, передбачається залучати учасників з використанням сучасного технологічного обладнання з метою запровадження повторного використання та переробки відходів від виробництва. На даному етапі планування індустріального парку планується залучити окремого учасника, який зможе використовувати відходи від діяльності підприємств у виробничих цілях, таким чином запровадивши модель еко-індустріального парку. При визначенні видів діяльності, які будуть ключовими критеріями під час цільового таргетингу учасників, ініціатор опирався на сировинну базу та напрямок кваліфікації населення. Отже, в межах індустріального парку будуть залучатися учасники наступних видів діяльності:

- виробництво хімічної продукції
- машинобудування та приладобудування
- металообробка
- переробка деревини та виробництво продукції з відходів деревини
- виробництво будівельних матеріалів.

Для забезпечення життєдіяльності підприємств відповідних видів промисловості ініціатор передбачає залучення компаній, що будуть надавати супутні послуги, а саме:

- логістика та зберігання, складські приміщення
- дослідницька діяльність на предмет покращення якості продукції та використання нових технологій
- обслуговування машинного парку
- харчування працівників, послуги кейтерингу.

Функціональне призначення буде визначене двома напрямками, а саме безпосередньо виробництвом та переробкою і окремо адміністративною та дослідницькою діяльністю. Підприємства обох напрямків будуть розташовані в межах відповідно до зонування промислового майданчику.

4. МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ТА ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

4.1. Місце розташування індустріального парку в масштабі Івано-Франківської області та України

Сукупність земельних ділянок, на яких планується створення індустріального парку, відноситься до спроектованої за часів Радянського союзу промислової зони міста Калуш, в межах якої функціонував державний концерн «Хлорвініл».

Функціональне призначення індустріального парку охоплює декілька видів промисловості, в одній з яких будуть задіяні підприємства, що здійснюватимуть виробництво за рахунок постачання сировини, видобутої в Івано-Франківській області. В такому випадку доцільним буде наведення основних соціально-економічних показників не тільки міста, а й всієї області.

Івано-Франківська область розташована на перетині важливих транс'європейських транспортних шляхів. Поруч проходять транспортні магістралі E40 (Венеція-Київ) та E85 (Балтійське море -Чорне Море).

В обласному центрі функціонує міжнародний аеропорт, який здатний приймати повітряні судна практично усіх класів і виконує регулярні рейси до Києва і Стамбула та чартерні рейси до низки країн Європи, Азії та Америки.

Загальна протяжність залізничної мережі області складає 1,1 тис. км. В області знаходиться 35 залізничних станцій. Густота залізниць – 35,5 км на 1000 км².

Пряме залізничне сполучення з містами:

БЕРЛІН • БУДАПЕШТ • БРАТИСЛАВА • ВАРНА • ВАРШАВА • ВРОЦЛАВ • КРАКІВ • ПЕРЕМИШЛЬ • МІНСЬК • ПРАГА

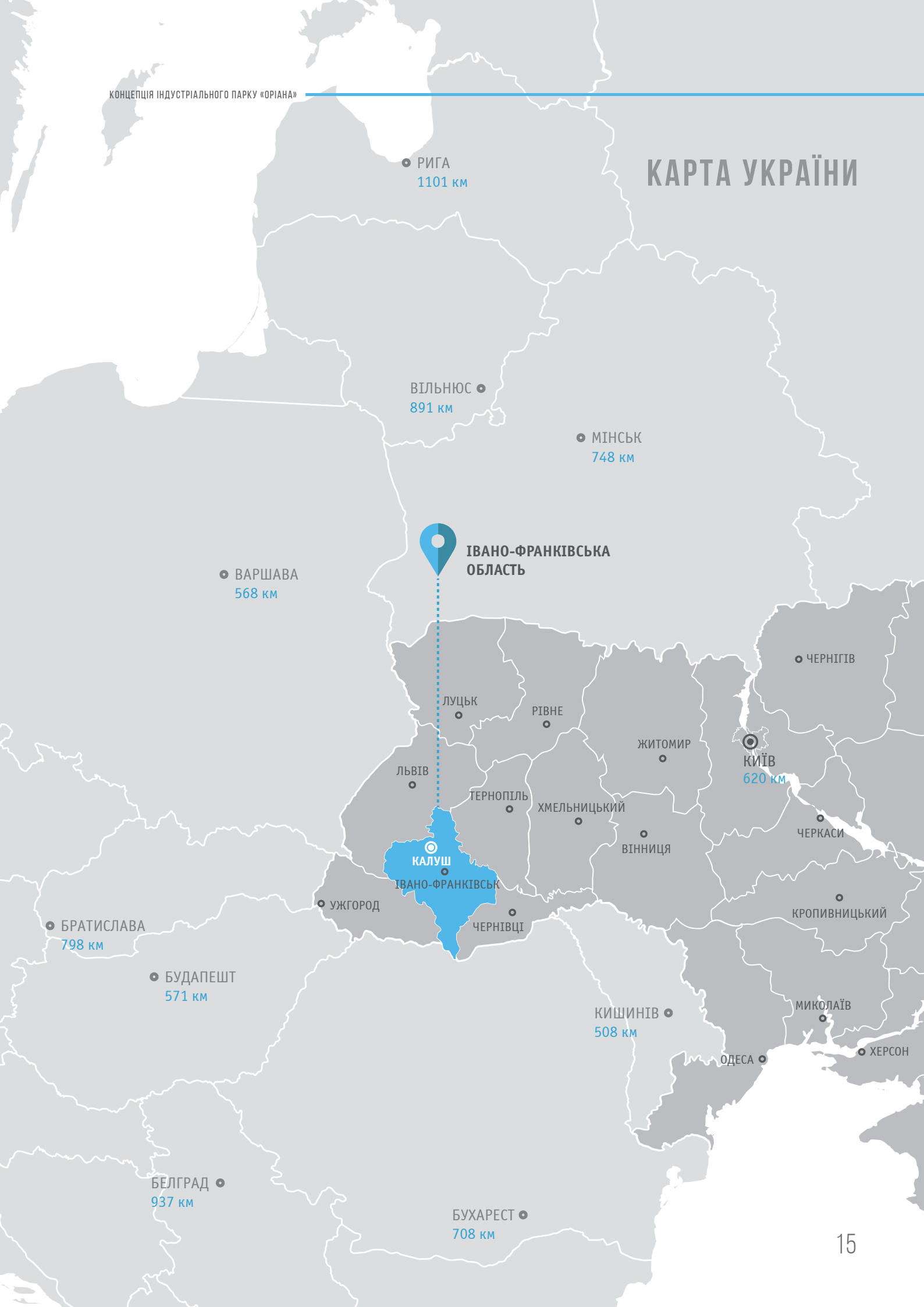
Кількість районів – 14

Міста обласного підпорядкування – 6:

Івано-Франківськ	251,5 тис. осіб	Яремче	23,2 тис. осіб
Калуш	67,1 тис. осіб	Болехів	21,5 тис. осіб
Коломия	61,1 тис. осіб	Бурштин	15,6 тис. осіб

На території області формується майже 9% річкового стоку України (понад 8 тисяч річок).

КАРТА УКРАЇНИ



ЗАГАЛЬНА ПЛОЩА ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДУ **1392,7** ТИС. ГА

У ТОМУ ЧИСЛІ **631,9** ТИС. ГА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКІ УГІДДЯ

Населення області – 1,38 млн. осіб
(01.01.2017)

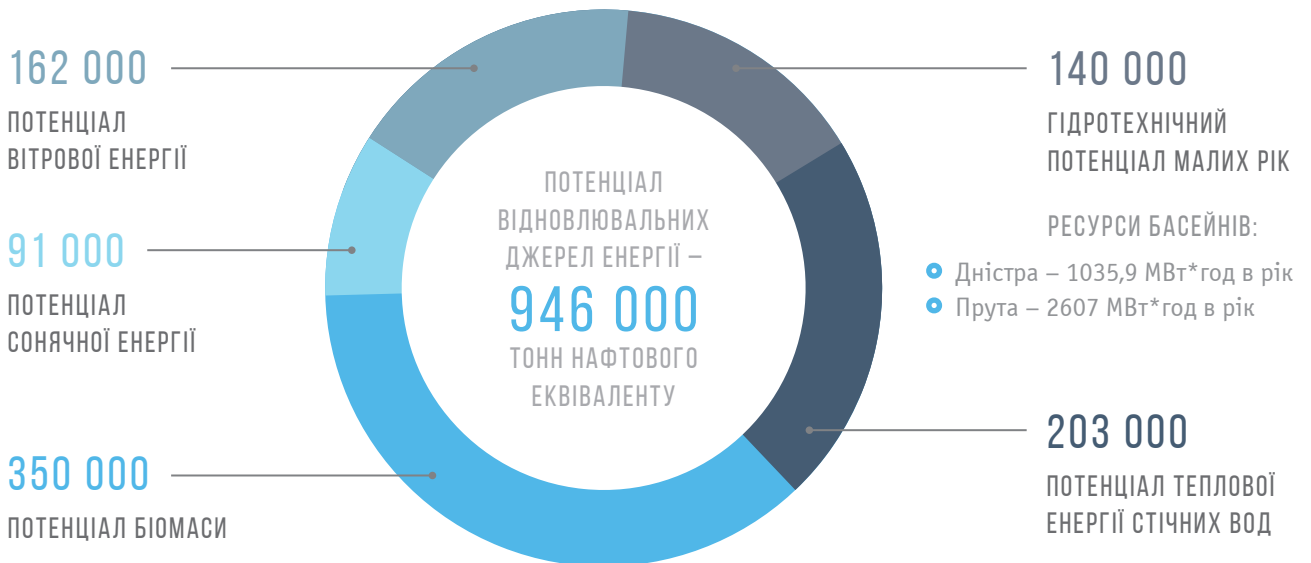


Щільність населення – 99 осіб на 1 км²



Івано-Франківська область має великий потенціал відновлюваних джерел енергії.

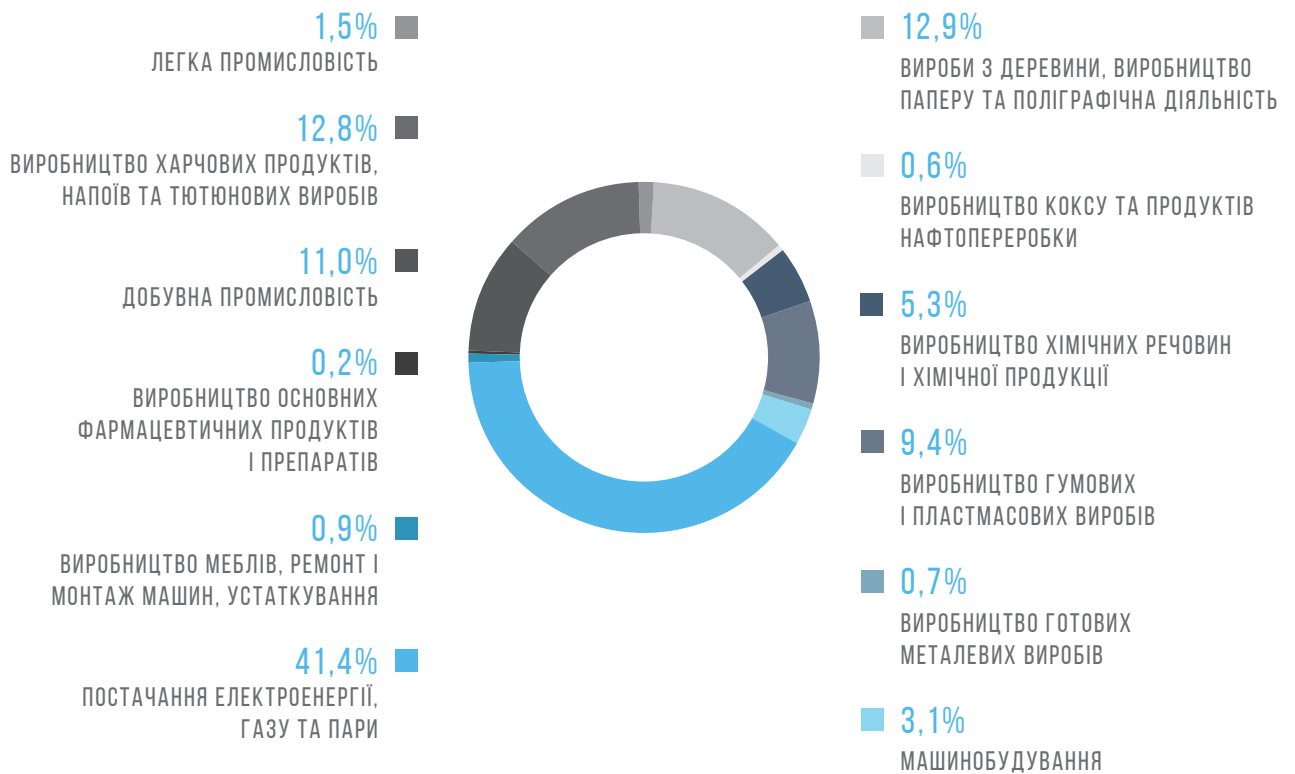
Енергетичний потенціал області



- Тваринництво – 300 тис. тонн
- Рослинництво – 200 тис. тонн
- Відходи лісозаготівлі – 150 тис. м³ в рік
- Відходи деревообробних виробництв (тирса) – 50 тис. м³ в рік

Економіка області має індустріально-аграрний характер. Серед сфер промисловості переважають паливно-енергетичний та деревообробний сектори. Важливими видами промислової діяльності є машинобудування, хімічна і харчова галузі, виробництво будівельних матеріалів.

Структура промисловості



Привабливими для іноземного інвестора залишаються підприємства промисловості, куди спрямовано 626,7 млн дол. США (74,9% до загального обсягу), з них переробної – 617,1 млн дол. США (73,8%), добувної промисловості та розроблення кар'єрів – 6,8 млн дол. США (0,8%).

Основні іноземні інвестори Івано-Франківської області



З точки зору працездатного населення та підготовки кадрів, Івано-Франківська область налічує 958,5 тис. осіб.



Структура працівників за видами економічної діяльності



Місто Калуш, в якому розташовані земельні активи ВАТ «Оріана», є містом обласного підпорядкування, що знаходиться на відстані 30 км від обласного центру Івано-Франківської області. Назва міста походить від слова «калюші» – природні сольові джерела, в яких у давнину добували сіль, з чого можна робити перші висновки про сировинну базу. Надра Калущини багаті на калійні руди, газ, торф, глини, суглинки, гіпс, що у свій час сприяло створенню виробничого об'єднання «Хлорвініл», згодом концерну «Оріана», в складі якого працювали гірничодобувні, галургійні, металургійні, хімічні та нафтохімічні заводи.

Промисловий комплекс міста охоплює 45 великих і середніх підприємств та близько 500 малих. Провідними галузями економіки міста є хімічна, машинобудівна, текстильна та виробництво будівельних матеріалів. В 2016 році підприємствами реалізовано продукції на 2979,3 млн грн.



КАРТА ІВАНО-ФРАНКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ



ЛЬВІВ ●

МІСТО
КАЛУШ

ТЕРНОПІЛЬ ●

РОГАТИН

ГАЛИЧ ●

ДОЛИНА ●

РОЖНЯТІВ

ІВАНО-ФРАНКІВСЬК

ТИСМЕНИЦЯ

ТЛУМАЧ

БОГОРОДЧАНИ

НАДВІРНА

ГОРОДЕНКА ●

КОЛОМІЯ ●

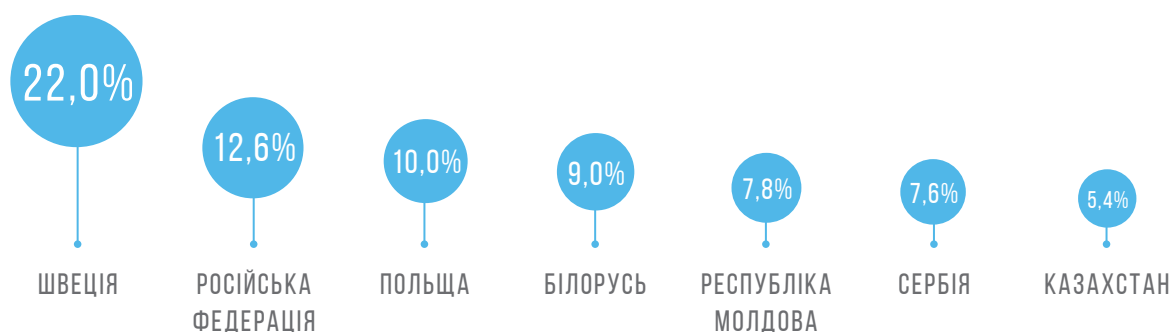
СНЯТИН ●

КОСІВ ●

ЧЕРНІВЦІ ●

ВЕРХОВІНА

Найбільші обсяги товарів у відсотковому відношенні до експорту міста були відвантажені до:



У місті працює бізнес-центр, який сприяє розвитку підприємництва. У промисловій зоні, в межах якої розміщена сукупність земельних ділянок для створення індустріального парку, працює митний пост.



Станом на 1 грудня 2017 року в економіку Калуша іноземними інвесторами вкладено 260,2 млн дол. США прямих іноземних інвестицій (акціонерного капіталу). За I квартал 2017 року у місті освоєно 47,5 млн грн капітальних інвестицій, що складає 3,6% до загальнообласного обсягу.

Лідерами серед інвесторів залишаються нерезиденти з Нідерландів та Сербії. На ці країни припадає 90,9% іноземного капіталу в економіці міста. Майже весь капітал (98,9%) інвестовано у підприємства переробної промисловості. Частка обсягів прямих іноземних інвестицій Калуша складає 28,8% загальнообласного показника.

Обсяг прямих іноземних інвестицій у розрахунку на одиницю населення станом на 1.01.2017р.



Більшість іноземних інвесторів в Івано-Франківській області знаходяться саме в місті Калуш.

Найменування підприємств	Продукція, що випускається
ТзОВ «ВіваДекор»	Виробництво шпалер
ТзОВ «КарпатСмоли»	Випуск карбомідної смоли
ПАТ «Сегежа Оріана Україна»	Випуск паперових мішків
ТОВ «Карпатнафтохім»	Етилен, пропілен, бензол, поліетилен, вінілхлорид, ПВХ-С, сода каустична
ПП «Полікем»	Виробництво диоктилфталату
ТзОВ «Калуш Карпат-Сервіс»	Електромонтажні роботи
ДП «Калуська ТЕЦ»	Виробництво теплоенергії, електроенергії
ПП «Механік»	Різноманітна продукція для нафтогазової промисловості
ТзОВ «Леосіті інвест»	Кондитерські вироби
ТзОВ «Калуський комбінат хлібопродуктів»	Виробництво борошна, круп

Такі види продукції, як аеросили, поліетилен, тафтингове покриття та ряд продуктів нафтохімічної промисловості виробляються тільки в місті Калуш.

Для того, щоб створення індустріального парк в місті Калуш було максимально обґрунтованим, пропонується навести аналіз сильних та слабких сторін міста, а також можливостей та загроз від функціонування індустріального парку.

Сильні сторони – ряд переваг, що покликані забезпечити прискорене просування до досягнення стратегічних цілей, у той час як його слабкі сторони спричинюють гальмування в процесі руху до досягнення стратегічних цілей.

Можливості – тенденції або події в зовнішньому середовищі, при відповідній реакції на які керуюча компанія та учасники отримують істотне просування до досягнення стратегічних цілей.

Загрози – тенденції чи події, при відсутності відповідної реакції на які відбувається значне погіршення стану на шляху до досягнення стратегічних цілей.

SWOT-аналіз створення індустріального парку в місті Калуш

СИЛЬНІ СТОРОНИ

- Наявність обґрунтованої ініціативи створення індустріального парку
- Наявність земельних активів промислового призначення
- Наявність сировинної бази в мікрорегіоні для первинної та вторинної переробки, для виготовлення готової продукції
- Наявність інженерної інфраструктури промислової потужності
- Наявність потужностей для здійснення необхідного водовідведення
- Наявність під'їзної залізничної вітки
- Готовність надавати у користування учасникам індустріального парку власні технічні ресурси
- Підтримка Калуської міської ради
- Традиційно промисловий профіль міста
- Наявність кваліфікованої робочої сили в місті
- Висока інвестиційна привабливість області та міста зокрема
- Вигідне географічне розміщення міста з точки зору експорту продукції до країн ЄС

СЛАБКІ СТОРОНИ

- Незадовільний стан наявних об'єктів нерухомого майна, необхідність їх подальшої реконструкції чи знесення
- Необхідність часткової реконструкції елементів інженерної інфраструктури
- Високий рівень бюрократичних бар'єрів під час підготовки проекту
- Складна екологічна ситуація окремих територій

МОЖЛИВОСТІ

- Пожвавлення інвестиційного клімату та залучення інвестицій в місто
- Ефективне використання наявної сировинної бази
- Впровадження та розвиток технологій для повторного використання відходів від виробництва
- Пожвавлення експортно-імпортних відносин з країнами ЄС
- Покращення екологічної ситуації міста
- Можливість використання пільг, передбачених Законом України «Про індустріальні парки»

- Можливість покращення умов праці за рахунок конкурентної боротьби за кадри, підвищення заробітної плати і, як результат, зниження рівня відтоку кадрів за кордон
- Можливість впровадження соціальних проектів для населення
- Можливість підвищення кваліфікаційного рівня працівників за рахунок навчань та тренінгів на підприємствах та за рахунок наявності новітніх технологій у виробництві
- Пожвавлення ділової активності міста за рахунок ефекту синергії
- Перезавантаження промислового профілю міста

ЗАГРОЗИ

- Погіршення навколишнього середовища у випадку низького рівня екологічності підприємств (малоймовірно, оскільки високий рівень екологічності підприємств – одна з головних вимог до учасників)
- Зростання трудової міграції через незадовільні умови праці для населення

4.2. Розмір та характеристика земельної ділянки

Створення індустриального в місті Калуш відбувається за принципом «brownfield» – на основі сукупності земельних ділянок, об'єднаних єдиною інженерно-транспортною інфраструктурою та на основі існуючих об'єктів нерухомого майна. Сукупність земельних ділянок, на яких планується розташування індустриального парку, належить до земельних активів ВАТ «Оріана» та знаходиться у промисловій зоні міста. Загальна площа сукупності земельних ділянок становить 47,6 га.

Перелік суміжних земельних ділянок, на яких планується створення індустриального парку

ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА №1	
Площа (га)	2.0730
Цільове призначення	Землі промисловості
Форма власності	Землі міської ради в оренді ВАТ «Оріана»
Кадастровий номер	2610400000:03:001:0045
ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА №2	
Площа (га)	10.2641
Цільове призначення	Землі промисловості
Форма власності	Землі міської ради в оренді ВАТ «Оріана»
Кадастровий номер	2610400000:03:001:0047



ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА №3	
Площа (га)	1.6718
Цільове призначення	Землі промисловості
Форма власності	Землі міської ради в оренді ВАТ «Оріана»
Кадастровий номер	2610400000:03:001:0046
ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА №4	
Площа (га)	11.9956
Цільове призначення	Землі промисловості
Форма власності	Землі міської ради в оренді ВАТ «Оріана»
Кадастровий номер	2610400000:03:001:0048

ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА №5	
Площа (га)	21.6361
Цільове призначення	Землі промисловості
Форма власності	Землі міської ради в оренді ВАТ «Оріана»
Кадастровий номер	
	2610400000:03:001:0049

5. СТРОК, НА ЯКИЙ СТВОРЮЄТЬСЯ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК

Згідно п.1 Ст.9 Закону України «Про індустриальні парки», строк використання земельної ділянки у межах індустриального парку повинен бути не менше 30 років з дня прийняття рішення про створення індустриального парку.

Строк, на який створюється індустриальний парк «Оріана», – 50 років. Це пояснюється максимально можливим терміном згідно Закону України «Про оренду землі», на який може бути передана земельна ділянка.

6. ВИМОГИ ДО УЧАСНИКІВ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Функціонування індустриального парку регулюється перш за все Законом України «Про індустриальні парки», основні вимоги щодо створення та функціонування зазначені саме в даному Законі. Щодо видів діяльності, які будуть здійснюватися в межах індустриального парку керуючою компанією та учасниками, вони повинні відповідати чинному законодавству України.

Окрім законодавчих вимог ініціатор створення та громада міста Калуш також формують свої вимоги до потенційних учасників. Більшість вимог як від громади, так і від ініціатора сформовані на основі мети створення та тих завдань, що повинні бути виконані в рамках функціонування індустриального парку, а також враховуючи ризики з точки зору можливого зниження інвестиційної привабливості в результаті тих чи інших вимог. Потенційний учасник індустриального парку для керуючої компанії в даному випадку виступає як клієнт, для якого вимоги – один з критеріїв під час вибору локації для розміщення промислового підприємства.

Під час формування вимог до учасників індустриального парку велику увагу приділено збереженню екологічності підприємств та повторному використанню відходів від виробництва.

Отже, перелік вимог є наступним:

- ① Укладання з керуючою компанією угоди про передачу у володіння та користування земельною ділянкою з правом забудови
- ② Укладання з керуючою компанією договору про здійснення господарської діяльності в межах індустриального парку згідно Закону України «Про індустриальні парки»
- ③ Реєстрація суб'єктів господарювання в місті Калуш для забезпечення наповнень в місцевий бюджет
- ④ Використання праці мешканців переважно Калуського району з метою підвищення рівня зайнятості
- ⑤ Використання праці мешканців навколишніх сіл міста Калуш з метою запобігання трудової міграції та підвищення рівня та якості життя в сільській місцевості
- ⑥ Забезпечення працівників конкурентною заробітною платою та повним соціальним пакетом
- ⑦ Залучення до проходження виробничої практики студентів та працевлаштування випускників Калуського політехнічного коледжу на умовах конкурсу
- ⑧ Залучення до проходження виробничої практики студентів та працевлаштування випускників Калуського вищого професійного училища №7 на умовах конкурсу
- ⑨ Впровадження одним учасником індустриального парку одного соціального проекту для населення чи взяття на баланс одного соціального об'єкту
- ⑩ При наявності відходів від виробництва та переробки сировини – запровадження моделі повторного використання при умові, якщо такі відходи підлягають під повторне використання
- ⑪ Використання відходів від деревообробної промисловості у якості альтернативних видів палива
- ⑫ Запровадження технології біологічної очистки стічних вод з метою повторного використання у якості технічної води у виробничих цілях
- ⑬ Дотримання Закону України «Про охорону атмосферного повітря»
- ⑭ Дотримання Закону України «Про охорону навколишнього середовища»
- ⑮ Дотримання вимог чинного законодавства під час будівництва та функціонування промислових підприємств
- ⑯ Наявність плану реалізації комплексного озеленення та благоустрою того сектору індустриального парку, в якому буде локалізовано виробництво конкретного учасника.

7. ОРІЄНТОВНІ СУМАРНІ ОБСЯГИ СПОЖИВАННЯ ЕНЕРГО-РЕСУРСІВ, НЕОБХІДНА ТРАНСПОРТНА ІНФРАСТРУКТУРА ТА ПЛАН ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВІДПОВІДНИМИ РЕСУРСАМИ

7.1. Орієнтовні обсяги споживання енергоресурсів

В даному розділі приведений попередній розрахунок потреби потенційних учасників індустріального парку в енергоресурсах та в потужностях водостічних систем. Для розрахунку використовувалися формули та сталі значення орієнтовних потреб для підприємств переробної промисловості. Розрахунок базується на площі земельної ділянки, середнього питомого споживання енергоресурсу на 1 га протягом 1 години та відповідного коефіцієнту корекції гнучкості до кожного ресурсу окремо для врахування миттєвих навантажень під час виробництва.

Потреба в газопостачанні

$Q = \text{площа (га)} * \text{середнє питоме споживання газу (м}^3/\text{год)} * \text{коефіцієнт корекції гнучкості}$

Площа, га	47,6
Середнє питоме споживання газу для підприємств переробної промисловості, м ³ /год	80
Кількість робочих годин	-
Кількість робочих днів	-
Коефіцієнт корекції гнучкості	1,2
Приблизна очікувана потреба у газі, м ³ /рік	4 380

Висновок та рішення:

Газопостачання індустріального парку забезпечене існуючими зовнішніми та внутрішніми мережами газопостачання діаметром Ду80.

Потреба в електроенергії

$Q = \text{площа (га)} * \text{середнє питоме споживання електроенергії (кВт/год/га)} * \text{коефіцієнт корекції гнучкості}$

Площа, га	47,6
Середнє питоме споживання електроенергії для підприємств переробної промисловості, кВт/год/га	120
Кількість робочих годин	-

Кількість робочих днів	-
Коефіцієнт корекції гнучкості	1,3
Загальна потреба в електроенергії МВт/год	7,1

Висновок та рішення:

Потреба в електроенергії індустриального парку для виробництва будівельних матеріалів та деревообробної галузі буде забезпечена існуючими трансформаторними підстанціями:

ПІДСТАНЦІЯ К-С 775В/6/0,4	ТРАНСФОРМАТОРНА ПІДСТАНЦІЯ 6/0,4	КОМПЛЕКТНА ТРАНСФОРМАТОРНА ПІДСТАНЦІЯ КТП-1000
(ДВА ТРАНСФОРМАТОРА ТМЗ-1000 КВА)	(630 КВА)	(КВА 6/0,4)

Електропостачання від трансформаторних підстанцій буде здійснюватися існуючими міжцеховими кабельними мережами. Окрім внутрішньо-майданчикowego електропостачання передбачені також існуючі мережі РБЦ для зовнішньо-майданчикowego електропостачання.

В межах сектору, де передбачається виробництво хімічної продукції, машинобудування та металообробка, розташовані дві трансформаторні підстанції:

КТП-24	ПТУ – 315/6
6/0,4 ПОТУЖНІСТЮ 315 КВА	ПОТУЖНІСТЮ 315 КВА

Потреба в водопостачанні:

$Q = \text{площа (га)} * \text{середнє питоме споживання води (л/сек)} * \text{коефіцієнт корекції гнучкості}$

Площа, га	47,6
Середнє питоме споживання води для підприємств переробної промисловості – 1 л/сек	1
Кількість робочих годин	-
Кількість робочих днів	-
Коефіцієнт корекції гнучкості	1,2
Загальна потреба у воді л/сек	55

Висновок та рішення:

Потреба у водопостачанні в межах індустріального парку забезпечена існуючими мережами водопроводу і каналізації діаметром Ду150 та Ду250. В межах сектору, де функціональним призначенням передбачено виробництво хімічної продукції, додатково передбачені:

ЗОВНІШНІ МЕРЕЖІ ВОДОПРОВІДУ Ду100 ТА Ду150 — ТРУБОПРОВІДИ НАПІРНОЇ ВОДИ Ду700 ТА Ду500 — ВОДОПРОВІДИ САМОТІЧНОЇ ВОДИ Ду1400 ТА Ду800 — ПРОМИСЛОВИЙ ВОДОПРОВІД РІЧКОВОЇ ВОДИ Ду600 — ЗОВНІШНІ МЕРЕЖІ ПОСТАЧАННЯ ПИТНОЇ ВОДИ Ду50 – Ду150

Потреба в водовідведенні:

$Q = \text{площа (га)} * \text{середнє питоме значення водовідведення (л/сек)} * \text{коефіцієнт корекції гнучкості}$

Площа, га	47,6
Середнє питоме значення водовідведення для підприємств переробної промисловості – 1 л/сек	1
Кількість робочих годин	-
Кількість робочих днів	-
Коефіцієнт корекції гнучкості	1,2
Загальна потреба у воді л/сек	55

Висновок та рішення:

Водовідведення індустріального парку буде здійснюватися за допомогою існуючих мереж водопроводу і каналізації діаметром Ду150 та Ду250. В межах сектору, де функціональним призначенням передбачено виробництво хімічної продукції, є наявні спеціалізовані відповідні системи водообігу Ду300. Також, для функціонування підприємства з виробництва хімічної продукції можуть бути використані наступні об'єкти водовідведення:

БЕТОННІ САМОПЛИВНІ ВІДВОДИ СТІЧНИХ ВОД Ду1000 — ОКРЕМА ГОСПОДАРСЬКА КАНАЛІЗАЦІЯ Ду300 — КОЛЕКТОР ТЕПЛОЇ ТА ОХОЛОДЖЕНОЇ ВОДИ — ВОДОВІД САМОТІЧНОЇ ВІДПРАЦЬОВАНОЇ ВОДИ Ду400 ТА Ду1000 — КАНАЛІЗАЦІЯ ДЛЯ СТОКІВ Ду150 - Ду300 — МАГІСТРАЛЬНІ МЕРЕЖІ КАНАЛІЗУВАННЯ Ду50, Ду100, Ду150, Ду200

Варто додати, що в межах території індустріального парку передбачена також лінія міжкорпусного телефонного зв'язку, а для прокладання інженерних мереж наземним способом через існуючі під'їзні автодороги передбачені відповідні спеціальні естакади.

Всі існуючі інженерні мережі знаходяться на балансі потенційної керуючої компанії індустриального парку – ВАТ «Оріана» та при потребі можуть бути надані у користування учасникам індустриального парку.

7.2. Необхідна транспортна інфраструктура

Для повноцінного забезпечення функціонування індустриального парку логістичними рішеннями необхідно мати доступ до автодорожнього та залізничного транспортного сполучення.

Попереднім плануванням території колишніх підприємств ВАТ «Оріана» забезпечена транспортна інфраструктура у вигляді під'їзних доріг, площадок з твердим покриттям та спеціальних естакад для наземного прокладання інженерних мереж.

З точки зору автотранспортного сполучення міста через Калуш проходить автомобільний шлях національного значення Стрий – Чернівці – Івано-Франківськ – пропускний пункт Мамалига, що переходить у молдовський автошлях М14.

Автошлях Н10 додатково має сполучення з наступними автомагістралями:

- Шлях національного значення М06



- Європейський автошлях E50



- Шлях національного значення Н09



- Шлях національного значення Н03



Також, автошлях Н10 має сполучення з автомобільними шляхами регіонального значення Р20, Р21 та Р24.

З точки зору залізничного сполучення, індустриальний парк має доступ до під'їзної залізничної гілки, що заходить на земельну ділянку №5 площею 11,9956 га. Залізнична гілка у свою чергу сполучається із залізничною станцією «Калуш». Лінійна станція Івано-Франківської дирекції Львівської залізниці «Калуш» сполучається із залізничними станціями «Стрий» (66 км), станцією «Івано-Франківськ» (30 км) та низкою інших міст.

ТИП СТАНЦІЇ — ПАСАЖИРСЬКО-ВАНТАЖНА

КОД СТАНЦІЇ — 387702

З точки зору авіасполучення, то на відстані 30 км в обласному центрі Івано-Франківську знаходиться міжнародний аеропорт «Івано-Франківськ». Аеропорт обладнаний для прийому і обслуговування літаків за першою категорією ІКАО та здатний приймати середньо-магістральні літаки.

Додатково, на виїзді з території індустріального парку на відстані 10 км знаходиться бетонована смуга колишнього аеродрому, яка в перспективі може бути реабілітована для прийняття вантажних суден.

З точки зору географічного розташування, то відстані автомобільними шляхами від міста до найближчих обласних центрів України є наступними:

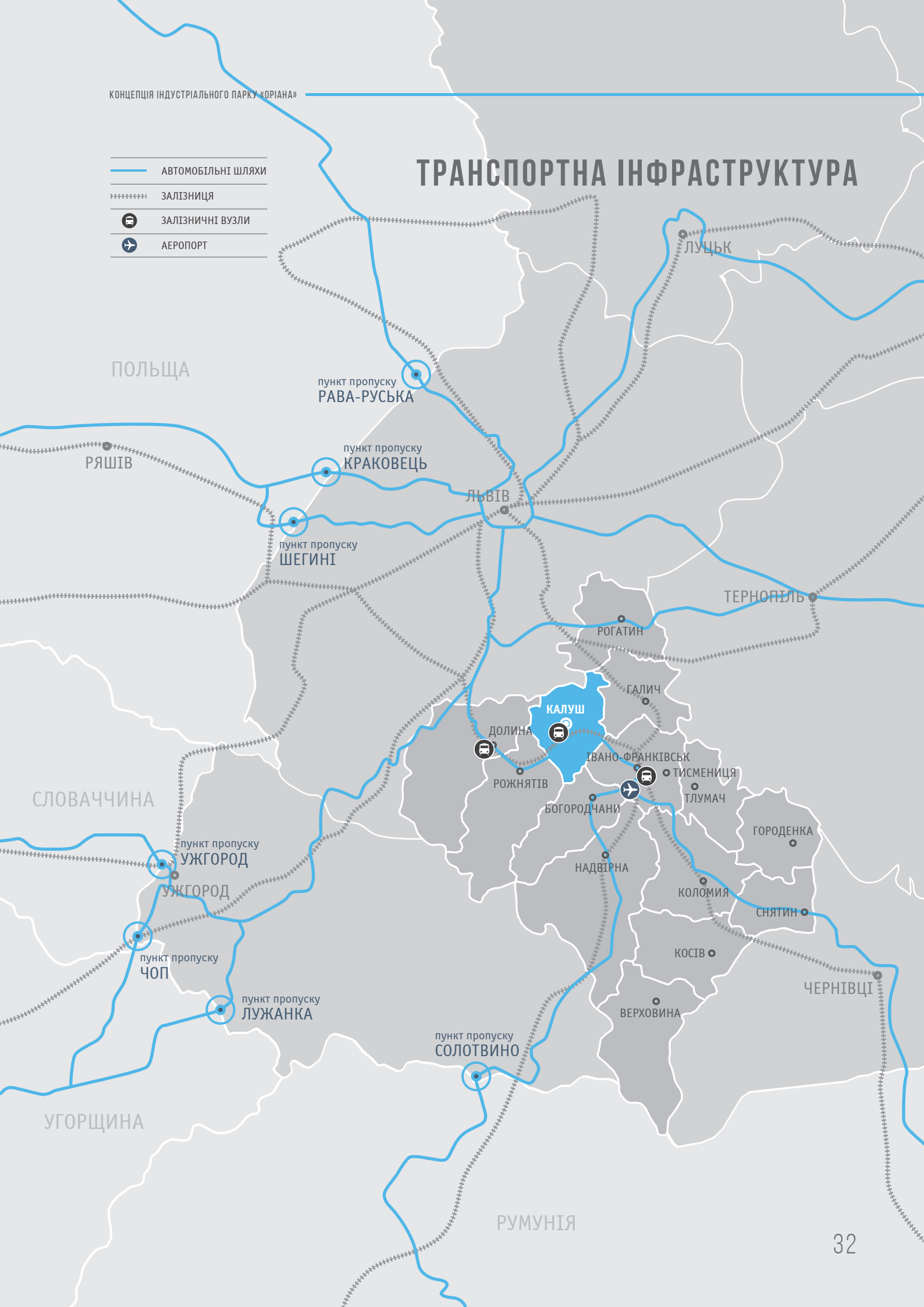


Відстань автомобільними шляхами від міста до пунктів пропуску з країнами:



ТРАНСПОРТНА ІНФРАСТРУКТУРА

- АВТОМОБІЛЬНІ ШЛЯХИ
- +++++ ЗАЛІЗНИЦЯ
- 🚆 ЗАЛІЗНИЧНІ ВУЗЛИ
- ✈️ АЕРОПОРТ



8. ПЛАН РОЗВИТКУ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Концептуальне планування розвитку індустріального парку залежить від кількості земельних ділянок, їх площі та конфігурації. Архітектурно-планувальні рішення приймалися враховуючи доступ до території проектування з існуючих доріг місцевого значення та розміщення точок підключення до інженерних мереж.

В даному випадку важливо зазначити те, що вибір земельних ділянок здійснювався враховуючи єдину інженерну мережу, що є на балансі ВАТ «Оріана».

Саме розміщення сукупності земельних ділянок у вигляді двох окремих комплексів є зручним для організації ефективної моделі функціонування індустріального парку та взаємодії із супутніми організаціями, що будуть надавати послуги відповідно до потреб учасників.

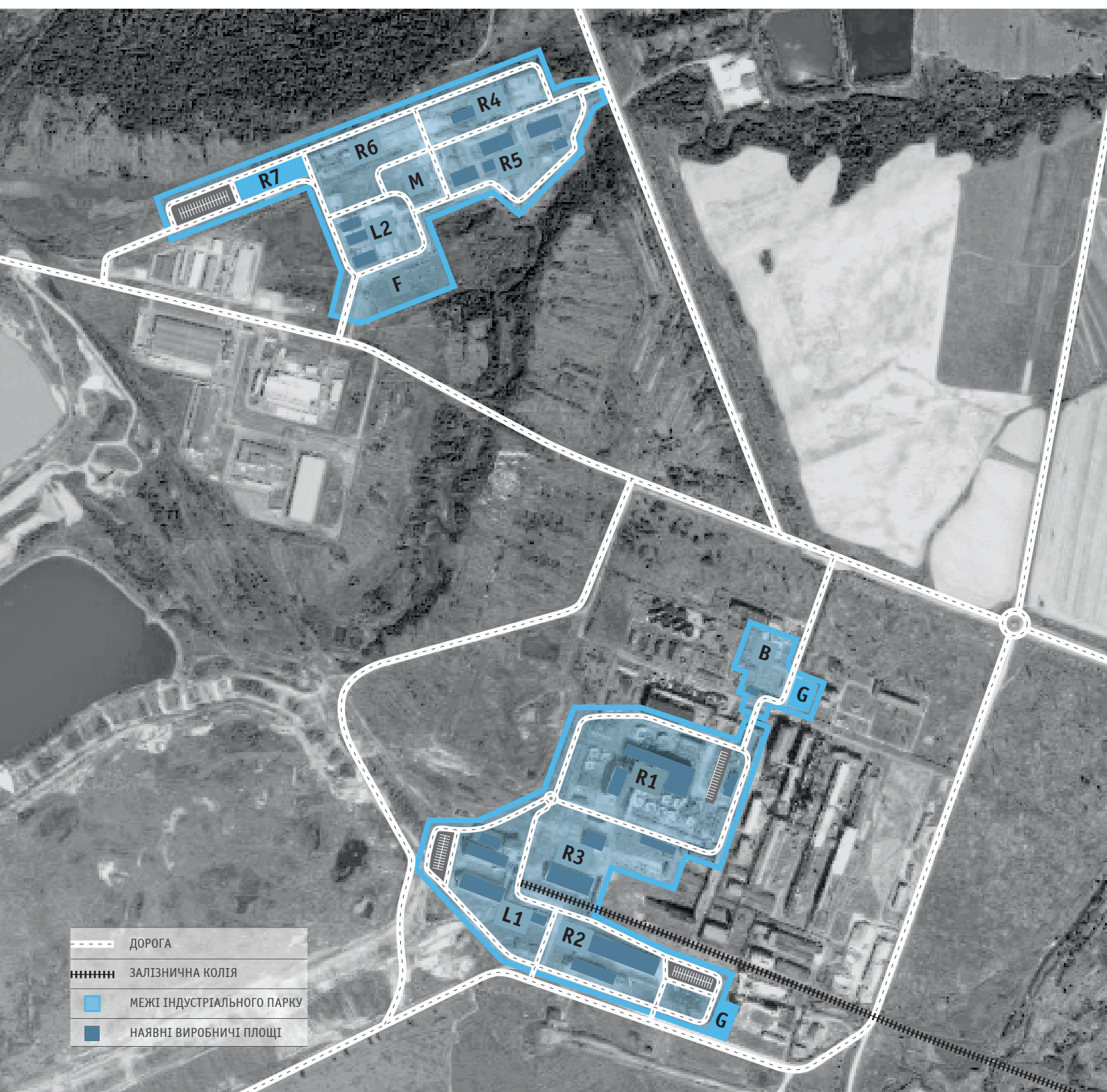
Ефективність взаємодії між учасниками індустріального парку та супутніми організаціями у великій мірі залежить від розташування промислових об'єктів в межах індустріального парку. Всі архітектурно-планувальні рішення були прийняті з урахуванням основних принципів детального планування території:

- встановлення режиму забудови територій
- організація руху транспорту
- інженерна підготовка та інженерний захист територій
- комплексний благоустрій та озеленення
- заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища
- протипожежні заходи, охорона праці
- заходи цивільної оборони.

Враховуючи дані принципи, територію було вирішено поділити на сектори відповідно до функціонального призначення індустріального парку, що визначається із п'яти пріоритетних галузей промисловості.

Додатково, було вирішено виділити окремий сектор для учасника іншої галузі промисловості, не передбаченої визначеним функціональним призначенням індустріального парку, оскільки менеджмент потенційної керуючої компанії допускає прийняття пропозицій для розміщення підприємств інших видів промисловості.

Під час зонування була врахована необхідність розміщення супутніх організацій для забезпечення учасників індустріального парку логістичними рішеннями та іншими послугами, а також розміщення локальної пожежної частини для виконання вимог з пожежної безпеки та центру з охорони праці для виконання вимог охорони праці та надання працівникам невідкладної першої медичної допомоги у разі виникнення нещасних випадків.



Територія індустріального парку складається з двох комплексів сукупностей суміжних земельних ділянок, що об'єднані єдиною інженерно-транспортною інфраструктурою, врахувавши дану конфігурацію, були прийняті наступні архітектурно-планувальні рішення.

- R1** Сектор R1 – виробництво хімічної продукції
- R2** Сектор R2 – машинобудування та приладобудування
- R3** Сектор R3 – металообробка
- R4** Сектор R4 – переробка деревини та виробництво продукції з відходів деревини
- R5** Сектор R5 – виробництво будівельних матеріалів
- R6** Сектор R6 – розміщення учасника індустріального парку іншої промисловості
- R7** Сектор R7 – розміщення учасника індустріального парку іншої промисловості
- M** Сектор M – обслуговування машинного парку
- L1** Сектор L1 – розміщення підприємств логістики
- L2** Сектор L2 – розміщення підприємств логістики
- B** Сектор B – розміщення офісних приміщень та бізнес-інкубатору (Oriana Business Hub)
- G** Сектор G – рекреаційна зона для працівників
- F** Сектор F – розміщення локальної пожежної частини та центру з охорони праці.

В кожному секторі повинно бути передбачене відповідне зонування за видами функціонального використання території.

Oriana Business Hub

Для забезпечення інноваційної складової індустріального парку пропонується створити середовище для залучення новітніх ідей та їх реалізації за рахунок інвестиційних коштів. Розташування даного бізнес-середовища та інших офісних приміщень планується в межах сектору B.

Метою створення бізнес-інкубатору є залучення інноваційних ідей у сфері виробництва продукції на основі місцевої та привізної сировини та подальше просування ідей до моменту залучення інвестицій у їх реалізацію. Головним критерієм для просування бізнес-ідей буде їх наявний потенціал для започаткування нового виробництва продукції в межах індустріального парку та створення нових робочих місць.



Бізнес-інкубатор буде надавати допомогу для розвитку бізнес-ідеї за рахунок надання послуг:

- розробка бізнес-плану, бізнес-моделі
- маркетинг, просування бізнес-ідей серед потенційних інвесторів
- адміністративна підтримка

- консультація з питань патентування
- офісні приміщення
- допомога у співпраці з наявними учасниками індустріального парку для розробки та впровадження бізнес-ідеї безпосередньо у виробництво.

Часові рамки планування індустріального парку

Процес створення індустріального парку визначається кількома етапами, кожен з яких характеризується конкретними заходами.

Підготовчий етап

Підготовчий етап створення індустріального парку передбачає визначення пріоритетних видів промисловості та передумов для створення індустріального парку, а також визначення меж території індустріального парку.

Окрім визначених передумов, створення індустріального парку на основі земельних активів ВАТ «Оріана» було закладено в перелік заходів плану санації ВАТ «Оріана», затвердженого рішенням Суду 8 червня 2016 року, спрямованого на відновлення платоспроможності товариства та, в подальшому, його успішної виробничо-господарської діяльності.

Розробка та затвердження концепції, прийняття рішення про створення індустріального парку

В даному випадку розробка концепції – це функція девелопера за участі ініціатора. Девелопер під час розробки концепції індустріального парку отримує дані про земельну ділянку від власника, а також здійснює комплексний аналіз та оцінку земельної ділянки, зонування території, розрахунок фінансових потоків та наповнюваність бюджету. Ініціатор створення індустріального парку в свою чергу затверджує концепцію та на основі затвердженої концепції приймає рішення про створення індустріального парку.

Подання пакету документів на включення до Реєстру

Згідно Закону України «Про індустріальні парки», пакет документів для включення індустріального парку до Реєстру індустріальних парків України повинен бути поданий до уповноваженого органу протягом 3 днів з дня прийняття рішення про створення індустріального парку. Термін розгляду заявки становить до 30 днів з дня повідомлення про отримання пакету документів.

Вибір керуючої компанії

Враховуючи те, що ініціатор створення володіє земельними активами на правах оренди, керуюча компанія може бути обрана як із оголошенням конкурсу, так і без оголошення конкурсу за рішенням ініціатора, а діяльність керуючої компанії буде визначено бізнес-планом керуючої

компанії та договором про функціонування індустріального парку, укладеним між ініціатором створення та керуючою компанією.

Підготовчий етап можна відобразити в наступній таблиці, підсумувавши всі його складові та часові рамки.

Підготовчий етап

Внесення створення індустріального парку, як одного із заходів, до переліку Плану санації ВАТ «Оріана»	червень 2016 рік
Визначення основних передумов створення індустріального парку	вересень – листопад 2017
Визначення пріоритетних видів промисловості	вересень – листопад 2017
Вибір земельної ділянки	вересень – листопад 2017
Підготовка землевпорядної документації	вересень 2017 – травень 2018
Розробка концепції індустріального парку та прийняття рішення про створення індустріального парку	вересень – листопад 2017
Подання пакету документів до Реєстру індустріальних парків України та проходження реєстрації	травень 2018 – червень 2018
Залучення керуючої компанії індустріального парку та підписання договору про функціонування індустріального парку	липень 2018 – листопад 2018

Наповнення індустріального парку

Даний етап включає роботу керуючої компанії в напрямку цільового пошуку та залучення учасників індустріального парку методом промоційної діяльності, просуванням послуг та використавуючи обрані стратегії маркетингу. Дана робота включає в себе підготовку презентаційних матеріалів, територіальний маркетинг, а також розробку проектної документації на роботи для приведення території у відповідний стан для розміщення промислових підприємств. При наявності потенційного учасника розробку проектної документації може здійснювати як керуюча компанія, так і потенційний учасник. Будівництво безпосередньо промислових об'єктів чи їх реконструкцію здійснює учасник індустріального парку.

В часовому вимірі ініціатор передбачає наповнення індустріального парку поетапно відповідно до пріоритетності галузей промисловості.

Першочергово робота керуючої компанії буде спрямована на залучення учасника, який буде здійснювати переробку нафтохімічної сировини та виробництво хімічної продукції. Ініціатор розраховує на залучення першого учасника індустріального парку на I півріччя 2018 року.

Другий етап наповнення індустріального парку буде спрямований на залучення учасників, що будуть здійснювати переробку деревини та металообробку, а третій етап передбачає залучення учасників з виробництва готової продукції у галузях машинобудування та будівельних матеріалів.

2019 - 2020	Учасник. Виробництво хімічної продукції
2019 - 2021	Учасник. Переробка деревини
2019 - 2021	Учасник. Металообробка
2021 - 2023	Учасник. Виробництво будівельних матеріалів
2021 - 2023	Учасник. Машинобудування
2018 - 2023	Супутні організації. Обслуговування потреб індустріального парку

Дана етапність розглядається, як планова робота керуючої компанії, спрямована на залучення учасників індустріального парку. В той самий момент, ініціатор створення не відхиляє розгляд пропозицій від потенційних учасників інших галузей виробництва. При наявності пропозиції від двох або більше учасників, що претендують на конкретний майданчик в межах індустріального парку, ініціатор створення вбачає за доцільне організацію конкурсу на виконання умов, зазначених в конкурсній документації. Умови в конкурсній документації будуть визначені на основі вимог до учасників індустріального парку, визначених в даній Концепції.

9. ОРІЄНТОВНІ РЕСУРСИ, НЕОБХІДНІ ДЛЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ, ОЧІКУВАНІ ДЖЕРЕЛА ЇХ ЗАЛУЧЕННЯ

Створення та функціонування індустріального парку є витратним процесом з точки зору затрат часу та ресурсів. Варто виділити основні види ресурсів, визначених Законом України «Про індустріальні парки»:

- фінансові та матеріальні ресурси
- технічні ресурси
- трудові ресурси
- природні ресурси.

9.1. Фінансові та матеріальні ресурси

Фінансові та матеріальні ресурси визначаються ініціатором створення індустріального парку, девелопером проекту та обраною керуючою компанією. Ініціатор створення першочергово

виділяє основний ресурс – земельний. Виходячи саме з земельного ресурсу визначаються орієнтовні фінансові та інші показники. Площа земельної ділянки, її характеристика та конфігурація, наявність чи відсутність тих чи інших інженерних мереж формує обсяг необхідних фінансових інвестицій для її підготовки та облаштування. Облаштування індустріального парку згідно Закону України «Про індустріальні парки» – це виконання згідно з умовами договору про створення та функціонування індустріального парку та відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» комплексу робіт і послуг з підготовки земельних ділянок, а також проектування, будівництва, реконструкції, ремонту та облаштування об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури чи інших об'єктів керуючою компанією та ініціатором створення індустріального парку за рахунок бюджетних, власних, запозичених або інших коштів з метою створення належних умов для здійснення учасниками господарської діяльності.

Орієнтовний обсяг фінансових ресурсів для обох видів робіт був визначений виходячи з площі земельної ділянки, її зонування, наявності під'їзних доріг та інших архітектурно-планувальних рішень. Джерела залучення необхідних фінансових ресурсів для облаштування індустріального парку визначає ст.12 Закону України «Про індустріальні парки»:

- кошти державного та місцевих бюджетів
- кошти приватних інвесторів
- кредитні кошти.

Індустріальний парк створюється на сукупності земельних ділянок комунальної власності, що перебуває в оренді ВАТ «Оріана», тому ініціатор створення не виключає залучення кредитних коштів, коштів міського чи державного бюджету, проте на даному етапі планування орієнтується на кошти залучених учасників індустріального парку.

Вартість облаштування визначалася на основі середньостатистичного значення вартості облаштування індустріальних парків країн Східної Європи у розмірі 10 євро на один квадратний метр, кількості секторів та їх запропонованої площі.

Сектор	Галузь	Площа (га)	Орієнтована вартість облаштування (грн)*
Сектор R1	виробництво хімічної продукції	6,5	22 099 000
	площадки для паркування	0,5	
Сектор R2	машинобудування та приладобудування	4,5	14 206 500
Сектор R3	металообробка	5,5	17 363 500
Сектор L1	розміщення підприємств логістики	6	18 942 000
Сектор G	прогулянкова зона для працівників	0,5	3 157 000
	площадки для паркування	0,5	

Сектор	Галузь	Площа (га)	Орієнтована вартість облаштування (грн)*
Сектор R4	переробка деревини	3,7	11 680 900
Сектор R5	виробництво будівельних матеріалів	5	15 785 000
Сектор R6	розміщення підприємств іншої промисловості	3	9 471 000
Сектор M	обслуговування машинного парку	2	6 314 000
Сектор F	розміщення локальної пожежної частини та центру з охорони праці	3	9 471 000
Сектор L2	розміщення підприємств логістики	3,6	11 650 200
Сектор R7	розміщення підприємств іншої промисловості	0,7	4 104 100
	площадки для паркування	0,6	
Сектор B	адміністративні приміщення	1,5	6 314 000
Сектор G	прогулянкова зона для працівників	0,5	

* Для розрахунків взято курс НБУ станом на 21.05.2018 у розмірі 30,80 грн/1 Євро





Додатково, в кожному секторі повинно бути передбачено відповідне зонування території за видами функціонального використання території.

Виробнича територія сектору:

- комунально-складська зона підприємства
- адміністративно-побутова зона
- зона об'єктів інженерно-технічного обслуговування
- транспортна зона (внутрішні проїзди та майданчики)
- зона зелених насаджень внутрішнього користування.

Облаштування індустріального парку буде відбуватися виходячи із потреби залученого учасника. Види робіт будуть визначені та розподілені згідно Договору про функціонування індустріального парку, укладеного між керуючою компанією та учасником індустріального парку.

Пропонований розподіл робіт

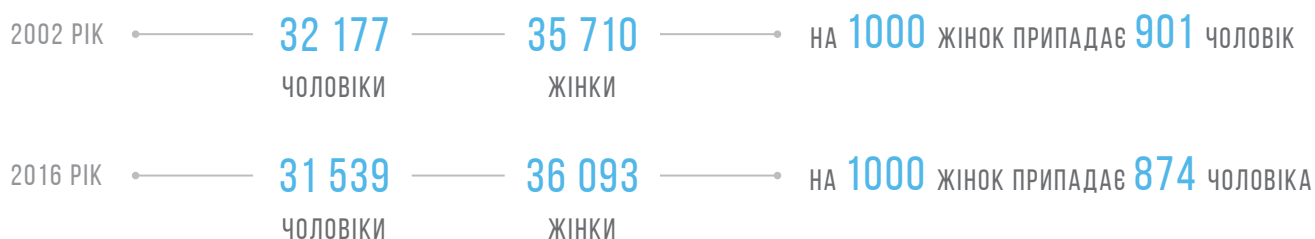
Вид робіт	Перелік робіт	Джерело
Проектування	Проектно-кошторисна документація для облаштування території	Учасник/керуюча компанія
	Експертиза проектної документації для облаштування території	Учасник/керуюча компанія
Облаштування індустриального парку	Об'єкти енергетичного господарства	Учасник/керуюча компанія
	Реконструкція існуючих інженерних мереж	
	Об'єкти транспортної інфраструктури	Учасник/керуюча компанія
	Реконструкція існуючих та будівництво нових під'їзних шляхів	
	Будівництво площадок для паркування автотранспорту	
	Будівництво та облаштування пропускної системи на територію індустриального парку	
	Будівництво чи реконструкція естакад для проїзду великогабаритного автотранспорту	
	Реконструкція існуючої чи будівництво нової інфраструктури для під'їзду залізничного транспорту існуючою залізничною гілкою	
	Об'єкти основного призначення	Учасник
	Будівництво промислових потужностей	
	Об'єкти рекреаційного призначення	Учасник/керуюча компанія
	Будівництво рекреаційних зон для учасників	
Об'єкти для забезпечення техніки безпеки та охорони праці	Керуюча компанія	
Будівництво локальної пожежної частини та центру з охорони праці у секторі згідно зонування		
Об'єкти адміністративного призначення	Керуюча компанія	
Будівництво офісних приміщень згідно зонування		
Об'єкти благоустрою	Учасник/керуюча компанія	
Будівництво огорожень та організація освітлення території		
Інші види робіт	Учасник/керуюча компанія	
Утримання служби замовника		
Роботи у зимовий період		
Покриття адміністративних витрат будівельних організацій	Учасник/керуюча компанія	

9.2. Трудові ресурси

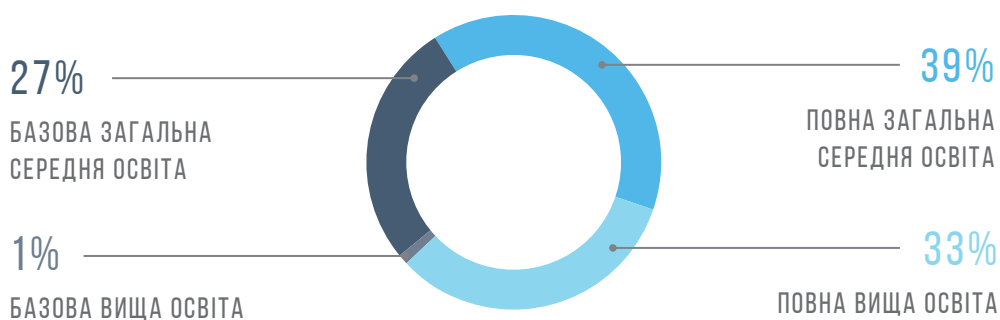
Населення міста Калуш станом на 2017 рік становить 67,1 тис. мешканців.

Показник	2013	2014	2015	2016
Наявне населення (тис. осіб)	67,6	67,5	67,6	67,5
Постійне населення (тис. осіб)	67,7	67,7	67,8	67,6

Розподіл постійного населення за окремими віковими групами



Структура освіти в м. Калуш



У місті діє Калуський політехнічний коледж, з огляду на перелік спеціальностей, коледж здійснює підготовку фахівців за профільними нафтохімічними спеціальностями:

- автоматизація та комп'ютерно-інтегровані технології
- галузеве машинобудування
- електроенергетика, електротехніка та електромеханіка
- хімічні технології та інженерія
- машинобудування та матеріалообробка
- електротехніка та електромеханіка
- хімічна технологія та інженерія
- виробництво органічних речовин
- виробництво неорганічних речовин
- економіка та підприємництво
- фінанси і аудит

В місті діє Вище професійне училище №7, що здійснює підготовку фахівців за робітничими спеціальностями:

- електрозварник
- електромонтер
- електрогазозварник, коваль
- лицювальник-плиточник, штукатур
- столяр будівельний, паркетник
- штукатур, муляр, пічник

Загальна кількість студентів в обох навчальних закладах в 2016 році становила близько 1000 осіб.

Калуський факультет Філії Тернопільської академії народного господарства здійснює підготовку близько 600 майбутніх економістів, бухгалтерів, управлінців, менеджерів. За роки діяльності у Калуському підрозділі ТНЕУ освіти здобули 1672 бакалаври, 1244 спеціалісти, 148 магістрів.

Переважна більшість випускників шкіл міста поступають на навчання до вищих навчальних закладів в Івано-Франківську, проте перевагою для випускників стане працевлаштування саме в місті Калуш. Серед вищих навчальних закладів обласного центру варто виділити Івано-Франківський національний технічний університет нафти і газу. Це єдиний вищий навчальний заклад в Україні IV рівня акредитації нафтогазового профілю, що здійснює підготовку фахівців освітнього рівня бакалавр та магістр. До його структури входять наступні інститути:

- Енергетичний інститут
- Інженерно-екологічний інститут
- Інститут архітектури, будівництва і туризму
- Інститут геології та геофізики

- Інститут гуманітарної підготовки та державного управління
- Інститут економіки та управління у нафтогазовому комплексі
- Інститут інженерної механіки
- Інститут інформаційних технологій
- Інститут нафтогазової інженерії
- Кафедра військової підготовки

До структури університету входять 4 окремі навчальні заклади:

- Бурштинський енергетичний коледж
- Калуський коледж економіки, права та інформаційних технологій
- Коледж електронних приладів
- Фізико-технічний ліцей

Кількість студентів в університеті становить близько 8000.

Окрім Національного університету нафти і газу, підготовку кваліфікованих кадрів в Івано-Франківській області станом на 2016 рік здійснювали ще 10 вищих навчальних закладів III-IV рівня акредитації та 5 вищих навчальних закладів I-II рівня акредитації.

Загальна кількість студентів становить 38,1 тис. осіб, з них 7 тис. навчається в закладах I-II рівня акредитації (коледжі, технікуми, ПТУ) та 31,1 тис. осіб в закладах III-IV рівня акредитації (університети, академії, інститути).

Провідні вищі навчальні заклади

Вищі навчальні заклади	факультети, інститути	напрями підготовки	студенти
Івано-Франківський національний технічний університет нафти і газу	12	23	7749
Івано-Франківський національний медичний університет	5	55	6030
Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника	14	77	18700
Івано-Франківський університет права імені Короля Данила Галицького	4	15	2000
Інститут менеджменту та економіки «Галицька Академія»	3	11	1553

Провідні коледжі, ПТУ:

- Івано-Франківське вище професійне училище готельного сервісу і туризму
- Івано-Франківський професійний будівельний ліцей

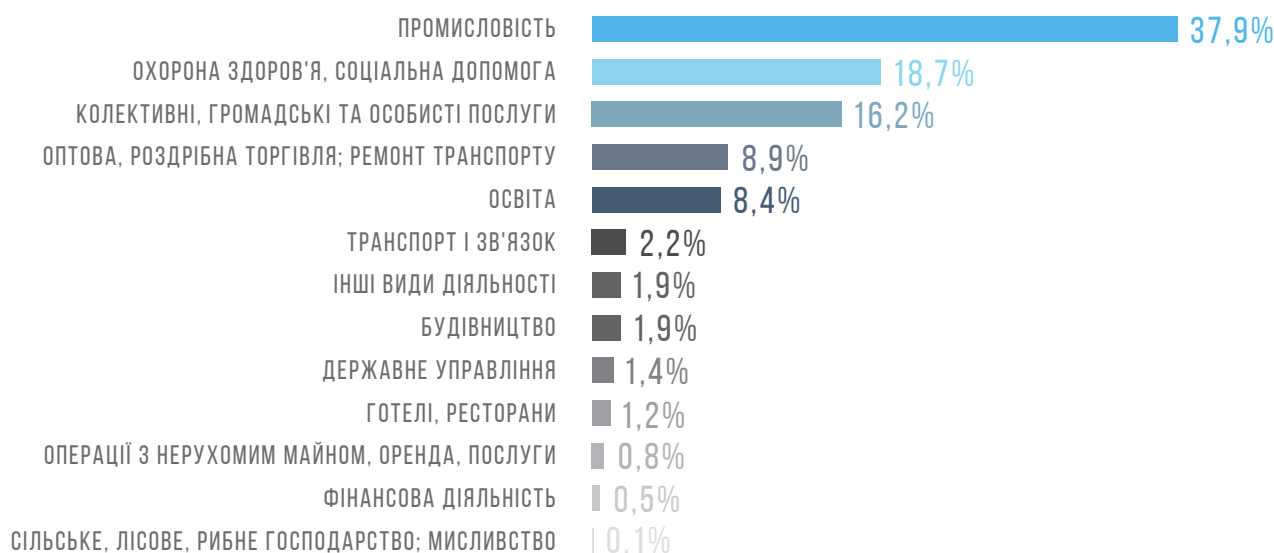
- Бурштинське вище професійне училище торгівлі та ресторанного сервісу
- Івано-Франківське вище професійне училище сервісного обслуговування техніки
- Брошнівський професійний лісопромисловий ліцей
- Коломийський професійний ліцей сфери послуг
- Івано-Франківський професійний політехнічний ліцей
- Коломийський індустріально-педагогічний технікум
- Івано-Франківський професійний ліцей автомобільного транспорту і будівництва

Станом на 1 червня 2017 року на обліку в центрі зайнятості перебувало 5839 жителів міста, які мали статус безробітного. Рівень безробіття склав 1,25%.

Рівень зареєстрованого безробіття, %

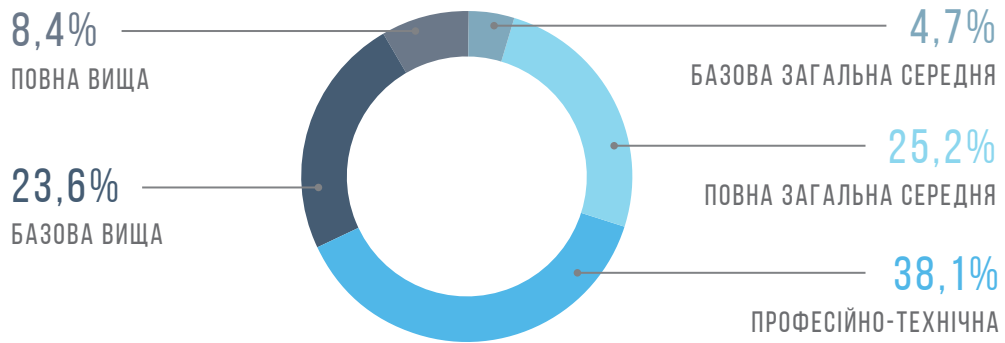


Зайнятість населення за видами діяльності



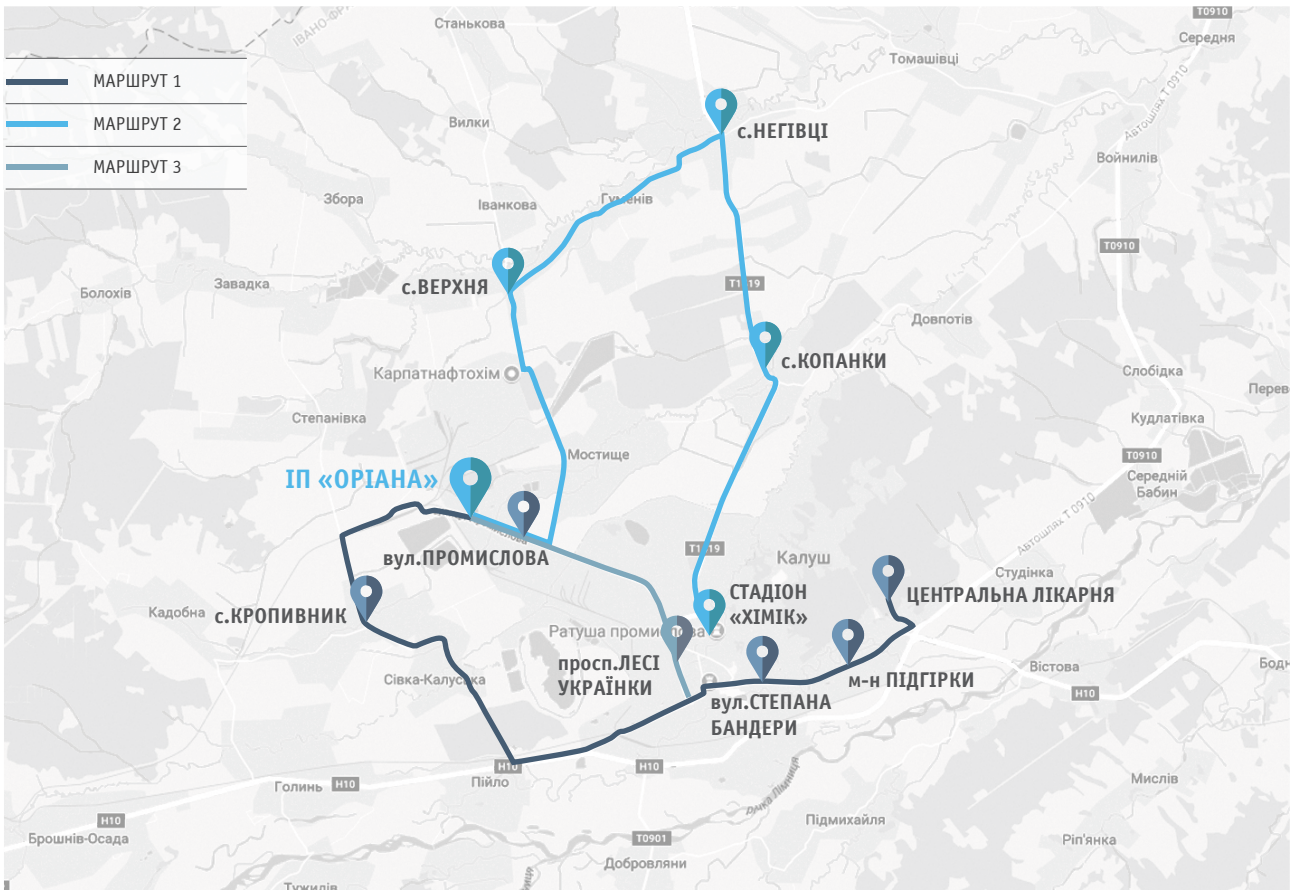
Як зазначалось, під час повноцінного функціонування ВАТ «Оріана», на підприємствах працювало від 13 до 15 тис. працівників. У зв'язку з вивільненням великої кількості працівників переважно технічних спеціальностей, то у відсотковому відношенні безробіття за рівнем освіти на третину припадає на працівників з технічною освітою.

Безробіття міста за рівнем освіти в 2016 році



Окрім залучення до працевлаштування мешканців міста Калуш, планується також працевлаштування мешканців навколишніх сіл, оскільки велика частина студентів Калуського ВПУ №7 та Калуського політехнічного коледжу є мешканцями саме навколишніх сіл. Задля забезпечення високих умов праці планується впровадити трансфер працівників на підприємства трьома маршрутами. Два маршрути будуть охоплювати частину міста та навколишні села, один буде спрямований на трансфер виключно мешканців міста.

Трансфер працівників



- **МАРШРУТ 1:** мікрорайон Підгірки – вул. Степана Бандери – с.Кропивник – ІП «Оріана»
- **МАРШРУТ 2:** стадіон Хімік – с.Копанки – с.Негівці – с.Верхня – ІП «Оріана»
- **МАРШРУТ 3:** проспект Лесі Українки – вул. Промислова – ІП «Оріана»

9.3. Природні ресурси

Характеристика природних ресурсів базується на функціональному призначенні індустріального парку та видах діяльності, в яких будуть зайняті потенційні учасники.

Для виробництва мінеральних добрив на даний час на Калуш-Голинському родовищі калійних солей залишились дві ділянки, на яких можуть видобуватися калійні солі або розсоли з подальшою технологічною переробкою, – Домброво і Пійло.

Домбровське родовище калійних солей відроблялося з 1967 до 2006 року включно відкритим способом у дві черги: спочатку південна частина, потім північна.

Геологічні запаси на ділянці Домброво на початок експлуатації були затверджені комісією по запасах Протоколом №2157 від 1958 року і складали 86439 тис. тон сирих солей. За весь період експлуатації родовища калійних солей Домбровським кар'єром було погашено 32304 тис. тон, отже, залишилось промислових запасів станом на 01.01.2017р. – 32295 тис. тон.

Склад руди на ділянці Домброво:

Мінерали	Вміст у мінералі, %	Мінерали	Вміст у мінералі, %
Галіт	32,50	Сільвін	5,40
Каїніт	19,42	Кізерит	5,40
Нерозчинний залишок	14,30	Полігаліт	4,82
К ₂ O (окис калію)	10,53	Шеніт	1,21
Лангбейніт	10,17	Ангідрит	0,57
		Леоніт	0,50

Ділянка Пійло почала освоюватись у 1979 році підземним способом, а з 1999 року будівництво родовища було призупинено.

На даний час геологічні запаси сирих калійних солей по ділянці Пійло складають 410294 тис. тон, категорій А, В та С1.

Середньозважений мінеральний склад пластів родовища Пійло:

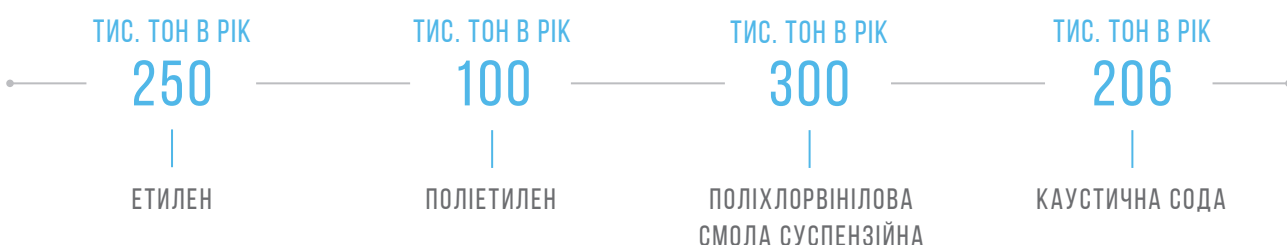
Мінерали	Вміст у мінералі, %	Мінерали	Вміст у мінералі, %
Галіт	37,15	Кізерит	4,98
Нерозчинний залишок	15,98	Лангбейніт	4,58
Каїніт	13,12	Ангідрит	1,91
K2O	12,20	Карналіт	0,32
Сільвін	11,83	Епсоміт	0,20
Полігаліт	5,84	Шеніт	0,04

Крім калійної сировини та кам'яної солі в породах розраховані запаси рідкісних елементів та благородних металів, зокрема:



Якщо брати до уваги сировину для виробництва вже готової продукції, в Калуші функціонують ряд підприємств, що здійснюють первинну переробку видобувної сировини. Сировина після переробки може застосовуватися для виготовлення безпосередньо готової продукції.

Так, підприємство ТОВ «Карпатнафтохім» здійснює виробництво наступної продукції:



Сировина, що виготовляється підприємством «Карпатнафтохім», відповідає міжнародним стандартам сертифікації ISO 9001, ISO 14001, IHSAS 18001.

Щодо переробки деревини, сировинна база в Івано-Франківській області представляє собою 626 тис. га земель лісового фонду, з яких 571 тис. га вкриті лісовою рослинністю. 48% лісів віднесено до експлуатаційних лісів. Запаси деревини в лісах області складають близько 160 млн м³. За породним складом в лісах переважають хвойні породи (смерека і ялиця).

Якщо брати до уваги інші природні ресурси, то в області обліковується 340 родовищ з 25 видів різноманітних корисних копалин, з яких 161 родовище розробляється. Сировинна база області складається з корисних копалин паливно-енергетичного напрямку, сировини для виробництва будівельних матеріалів, гірничо-хімічних корисних копалин.



У межах області відомо 42 родовища вуглеводнів, з яких промисловістю освоєно 31 родовище. Видобуток нафти і газу в області зосереджений в Долинському та Надвірнянському районах.

Область володіє добре розвиненою сировинною базою будівельних матеріалів та повністю забезпечена розвіданими запасами солі кухонної, цементної сировини, вапняку для випалювання на вапно, гіпсу, піщано-гравійних матеріалів та керамзитової сировини.

РОДОВИЩА **163** ————— **11** ВИДІВ КОРИСНИХ КОПАЛИН

Значну економічну і енергетичну цінність мають нещодавно відкриті поклади сланцевого газу на так званій «Олеській площі», прогнози якої оцінюються в 2,98 трлн куб метрів газу.

9.4. Технічні ресурси

Створення індустріального парку за принципом «brownfield» відбувається на основі виробничих та адміністративних приміщень, що входять до переліку майнових активів ВАТ «Оріана». Жодна з будівель в межах тих земельних ділянок, що пропонуються для створення індустріального парку, не є цілісним майновим комплексом. На даному етапі будівлі не функціонують та входять до переліку інвестиційних пропозицій ВАТ «Оріана». Доцільно навести перелік наступних майнових активів саме в якості технічних ресурсів ініціатора створення.

Виробничо-складські та адміністративні приміщення в межах земельної ділянки №5:

- Корпус 795 – площа 2000 м²
- Корпус 760 Б-1 – площа 660 м²
- Корпус 760 Б-7 – площа 508,8 м²
- Корпус 760 Б-9 – 626 м²
- Корпус 760 Б-3 – 952 м²
- Корпус 760 Б-2 – 438,2 м²
- Корпус 760 Б-16 – 270 м²
- Корпус 840 – 360 м²
- Корпус 773 – 280 м²
- Адміністративні приміщення, корпус 781– 181 м²
- Адміністративні приміщення, корпус 064

Окрім виробничих та адміністративних приміщень ініціатор створення індустриального парку надає в користування наступне обладнання:

- вантажні автомобілі КАМАЗ, КРАЗ, МАЗ
- будівельна техніка (автокран, бульдозер, трактор, екскаватор, будівельні модулі для побутових потреб)
- деревообробне та металорізальне обладнання
- електрозварювальне обладнання
- насосне обладнання та ємкості

Відповідно до технічного стану пропонувані адміністративні та виробничо-складських будівель, учасники індустриального парку спільно з менеджментом керуючої компанії керуючись умовами договору про функціонування індустриального парку будуть приймати рішення щодо їх реконструкції чи повного демонтажу та будівництва нових виробничих модулів.

10. ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Організаційна модель функціонування індустриального парку «Оріана» визначена у відповідності до Закону України «Про індустриальні парки», функціонального призначення індустриального парку, запропонованого циклу виробництва та бачення керуючої компанії. Оскільки, індустриальний парк створюється на сукупності орендованих земельних ділянок, де орендар – ВАТ «Оріана», то керуюча компанія може бути визначена без оголошення конкурсу за рішенням орендаря.

Юридична особа набуває статусу керуючої компанії після укладання договору про створення та функціонування індустріального парку з ініціатором. Форма типового договору про створення та функціонування індустріального парку затверджена уповноваженим державним органом, а умови цього договору, що визначені Законом України «Про індустріальні парки», визначають основні принципи співпраці.

Істотні умови цього договору, що визначені Законом України «Про індустріальні парки», визначають ключові моменти співпраці керуючої компанії з учасником індустріального парку, формують організаційну модель функціонування промислової ділянки та є наступними:

- предмет договору
- термін договору
- кадастрові номери, місце розташування та розміри земельних ділянок, на яких створено індустріальний парк
- порядок та умови облаштування індустріального парку
- порядок та умови здійснення наукової діяльності в межах індустріального парку
- порядок та умови залучення учасників
- порядок та умови надання послуг та прав користування інженерно-транспортною інфраструктурою
- порядок та умови страхування керуючою компанією активів ініціатора створення, отриманих у користування
- правовий режим майна, створеного керуючою компанією у межах індустріального парку, а також переданого для використання майна, що є власністю ініціатора створення
- склад та порядок надання керуючою компанією звітності ініціатору створення та уповноваженому державному органу
- порядок набрання чинності цим договором з дня його підписання.

Ініціатор створення має право:

- ① здійснювати контроль за дотриманням керуючою компанією умов укладених договорів
- ② надавати керуючій компанії право на облаштування індустріального парку та/або управління (експлуатацію) об'єктами, що розміщені у межах індустріального парку
- ③ вимагати від керуючої компанії дотримання концепції індустріального парку та виконання умов договорів, укладених з ініціатором створення
- ④ щокварталу 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 індустриального парку, яке сталося внаслідок дій або бездіяльності керуючої компанії
- ⑦ здійснити викуп майна керуючої компанії у межах індустриального парку у разі дострокового розірвання договору про створення та функціонування індустриального парку в першочерговому порядку
- ⑧ за зверненням керуючої компанії здійснювати заходи щодо розширення меж індустриального парку, якщо в межах наявної території неможливо розмістити нових учасників
- ⑨ передавати керуючій компанії або учасникам в оренду (суборенду) об'єкти (частини об'єктів) нерухомого майна у межах індустриального парку.

Ініціатор створення зобов'язаний:

- ① здійснити облаштування індустриального парку відповідно до умов договору про створення та функціонування індустриального 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 індустриального парку
- ③ зберігати комерційну таємницю керуючої компанії
- ④ не втручатися в поточну господарську діяльність керуючої компанії та учасників
- ⑤ розглядати пропозиції керуючої компанії щодо надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень його майна, переданого у користування керуючій компанії
- ⑥ здійснювати контроль за дотриманням концепції індустриального парку
- ⑦ у разі відсутності керуючої компанії щокварталу подавати уповноваженому державному органу звіти про результати функціонування індустриального парку
- ⑧ при укладенні договору про створення та функціонування індустриального парку передбачити в його умовах використання в діяльності, пов'язаній із створенням та функціонуванням індустриального 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 індустриального парку і законодавством.

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 у суборенду надану їй в оренду земельну ділянку або її частини у межах індустриального парку з правом забудови
- 3 передавати учасникам в оренду (суборенду) об'єкти (частини об'єктів) нерухомого майна у межах індустриального парку відповідно до законодавства
- 4 створити умови для підключення (приєднання) учасників до інженерних мереж та комунікацій
- 5 вимагати розірвання договору у разі порушення ініціатором створення умов договору і відшкодування збитків, завданих невиконанням умов договору
- 6 на продовження строку договору у разі виконання його умов
- 7 на отримання плати за вироблені товари (роботи, послуги) згідно з умовами договору
- 8 залучати на контрактній основі до виконання робіт та надання послуг у межах індустриального парку третіх осіб
- 9 щокварталу отримувати від учасників звіти про виконання умов договору, якщо інше не передбачено договором
- 10 ініціювати розгляд питання стосовно розширення меж індустриального парку у разі, якщо у межах наявної території неможливо розмістити нових учасників
- 11 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 індустриального 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 індустриального парку
- 2 здійснити облаштування індустриального парку відповідно до умов договору про створення та функціонування індустриального парку
- 3 забезпечувати виконання бізнес-плану індустриального парку
- 4 залучати учасників індустриального парку та укласти 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 індустриального 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 індустриального 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 щокварталу подавати ініціатору створення та уповноваженому державному органу звіти про функціонування індустриального парку
- 10 зберігати комерційну таємницю ініціатора створення.

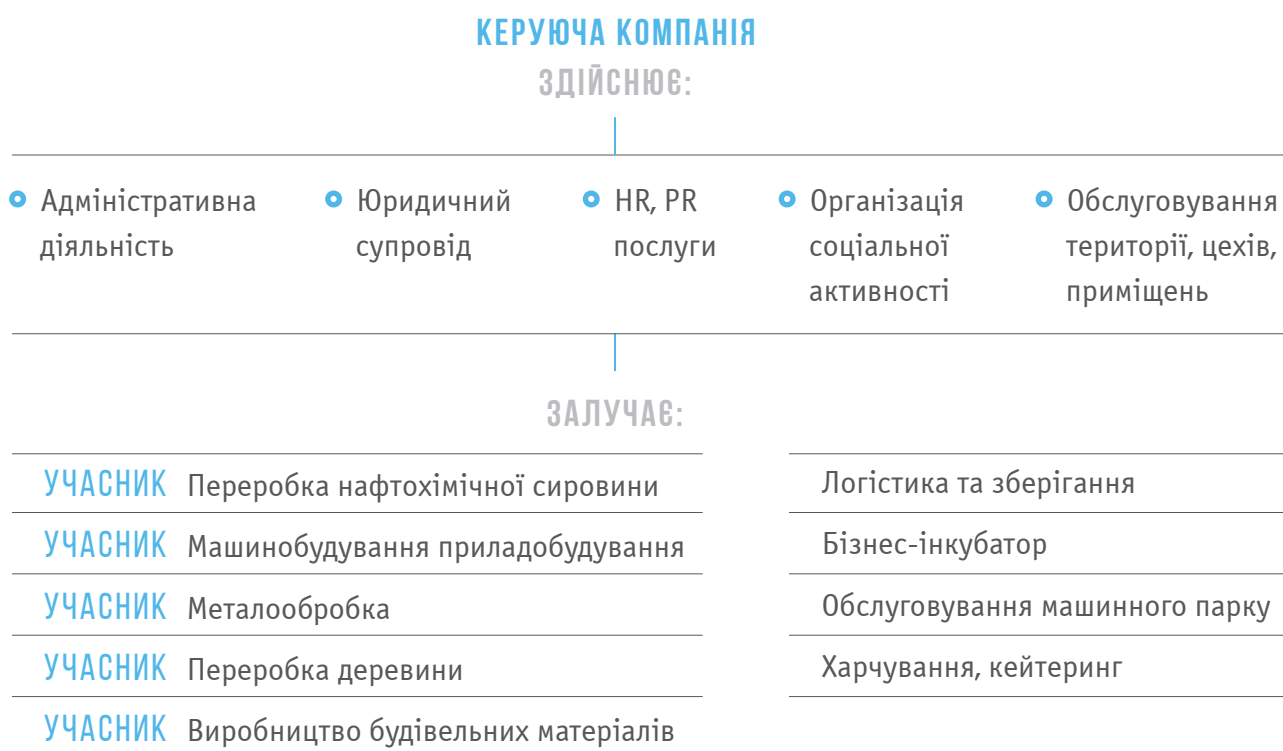
Керуюча компанія має також інші права та обов'язки, передбачені договором про створення та функціонування індустриального парку і законодавством.

Ініціатор створення індустриального парку ВАТ «Оріана» вбачає наступні види діяльності потенційної керуючої компанії:

- управління земельними активами
- забезпечення об'єктів індустриального парку інженерними мережами, залучення сторонніх організацій для проектування та будівництва інженерних мереж
- експлуатація інженерних мереж
- цільовий таргетинг на предмет залучення потенційних учасників індустриального парку
- проектування та будівництво промислових об'єктів, залучення сторонніх організацій для будівництва промислових об'єктів
- експлуатація та управління промисловими об'єктами
- надання логістичних рішень для учасників, залучення сторонніх логістичних компаній
- надання адміністративних послуг, повного юридичного супроводу, HR, PR послуг учасникам індустриального парку
- здача в оренду та обслуговування адміністративних та офісних приміщень для учасників індустриального парку
- обслуговування прилеглих до підприємств територій, підтримання в належному стані, благоустрій та озеленення
- супровід під час організації та впровадження соціальних проектів для населення учасниками індустриального парку
- висвітлення діяльності керуючої компанії та учасників індустриального парку в ЗМІ

Щодо самої моделі взаємодії керуючої компанії, учасників та супутнього бізнесу, то алгоритм базується на зонуванні промислового майданчика та діяльності підприємств.

Організаційна модель функціонування індустріального парку



Керуюча компанія окрім надання вищевказаних послуг, перш за все здійснює цільовий пошук інвесторів, при наявності 2-ох чи більше потенційних учасників, що претендують на конкретний промисловий майданчик в межах індустріального парку, оголошує конкурс на кращі умови. Також керуюча компанія передає земельні активи у суборенду учасникам та контролює виконання даної концепції індустріального парку.

11. ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ ВІД ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Очікується, що створення індустріального парку забезпечить досягнення основної мети, яка поєднує в собі запровадження ефективного механізму для ведення підприємницької діяльності, сталого економічного розвитку регіону, підвищення інвестиційної привабливості району та області в цілому і, як результат, підвищення рівня добробуту громадян. Важливим є виконання максимальної кількості завдань створення індустріального парку, визначених в розділі 3 даної Концепції.

Нова модель функціонування індустриального парку із залученням керуючої компанії задає нові стандарти ведення підприємницької діяльності, а наявність готової інфраструктури, переліку послуг керуючої компанії та податкових стимулів є перевагами для потенційних учасників.

Щодо переваг держави, головною є бюджетна ефективність індустриального парку, оскільки всі відрахування будуть сплачувалися до місцевого бюджету, що із врахуванням реформи децентралізації є значною перевагою. Окрім бюджетної ефективності, переваги держави полягають в обсягах залучених інвестицій, створенні нових робочих місць, впровадженні соціальних проектів для населення та в забезпеченні виконання державних програм регіонального розвитку.

Загалом, результат функціонування індустриального парку в Калуші можна поділити на наступні складові та детально їх описати:

- економічна складова
- інноваційна складова
- соціальна складова
- іміджева складова

Економічна складова даного проекту є найбільш об'ємною та важливою, основними елементами якої є:

- обсяг залучених інвестицій
- створення нових робочих місць
- фінансові показники функціонування індустриального парку
- пожвавлення активності місцевого бізнесу за рахунок ефекту синергії
- збільшення обсягів виробництва

Обсяг залучених інвестицій

Світова практика функціонування індустриальних парків показує залучення в середньому від 1 млн до 1.5 млн дол. США на один гектар площі. Враховуючи те, що площа індустриального парку становить 47,6 га, то очікуваний обсяг залучених інвестицій може становити орієнтовно від 50 млн дол. США. Приведена сума інвестицій є усереднена та актуальна на момент повного заповнення індустриального парку без модернізації виробництва чи зміни моделі функціонування.

В процесі функціонування індустриального парку може відбуватися постійна модернізація виробничих процесів та устаткування, що покращує статистику капіталовкладень на 1 га.

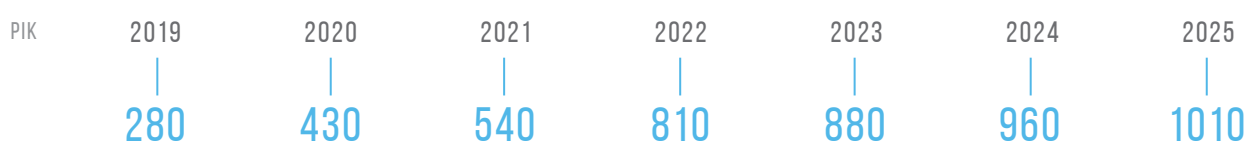
Створення нових робочих місць

Опираючись на статистичні дані функціонування індустриального парку в країнах-сусідах, можна стверджувати, що середня кількість робочих місць на 1 га становить від 20 до 50 осіб в залеж-

ності від технологічності виробництва. На момент абсолютної наповненості індустріального парку площею 47,6 га кількість робочих місць може становити від 1000 до 2500 робочих місць.

Беручи до уваги функціональне призначення індустріального парку та високу технологічність потенційних виробництв, відсутність виробництва конвеєрного типу із застосуванням великої кількості працівників, було вирішено запланувати в розрахунках на етапі повного функціонування індустріального парку 1010 працівників. Кількість створених робочих місць може відрізнятися по факту наповнення індустріального парку учасниками. Наповнення буде відбуватися поступово, залучення якірного інвестора планується в кінці першого кварталу 2018 року та початок роботи підприємства на осінь 2019 року, отже, передбачається наступна динаміка створення робочих місць.

Динаміка створення робочих місць



*Динаміка створення робочих місць може змінюватися в залежності від ефективності роботи керуючої компанії та етапності залучення учасників в часовому вимірі.

Фінансові показники функціонування індустріального парку

Фінансові показники індустріального парку – це перш за все бюджетна ефективність даного проекту, що формується за рахунок сплати наступних податків:

- сплата податку на додану вартість у розмірі 20% від виробничого обороту
- сплата податку на прибуток у розмірі 18%
- відрахування ЄСВ із зарплат в пенсійний фонд у розмірі 22%
- сплата податку на дохід фізичних осіб у розмірі 18% – працівників підприємств індустріального парку.

Процентні ставки всіх відрахувань були прийняті з припущенням, що всі підприємства будуть оподатковуватись на загальній системі оподаткування.

Товарний виробіток на одного працівника в основних галузях виробництва, підприємства яких, згідно концепції, будуть здійснювати діяльність на території індустріального парку. За основу продуктивності використано середньостатистичні дані по Івано-Франківській області за 2016 рік.

Галузь	К-сть працівників в галузі (тис.)	Обсяги реалізованої продукції (млн грн)	Річна продуктивність 1 працівника (тис. грн)
Виготовлення виробів з деревини, виробництво паперу та поліграфічна діяльність	4,2	4252,9	1000
Професійна, наукова та технічна діяльність	5,1	1112,6	220
Виробництво хімічних речовин і хімічної продукції	2,4	1241,8	520
Організація харчування	1,3	205,1	160
Металургійне виробництво, виробництво готових металевих виробів	0,9	593,5	660
Транспорт, складські приміщення	14,3	6336,1	1100
Ремонт машин і устаткування	1,6	441,6	280
Виробництво машин і устаткування	0,7	166,4	240

Орієнтовні розрахунки проводитимуться для кожної зі сфер, які пропонуються функціональним призначенням індустріального парку:

- виробництво хімічної продукції
- машинобудування та приладобудування
- металообробка
- переробка деревини та виробництво продукції з відходів деревини
- виробництво будівельних матеріалів.

Розрахунки також будуть проводитися для сфер надання супутніх послуг:

- логістика та зберігання, складські приміщення
- дослідницька діяльність на предмет покращення якості продукції та використання нових технологій
- обслуговування машинного парку
- харчування працівників, послуги кейтерингу.

Було вирішено здійснювати розрахунки всіх економічних показників на період з 2019 по 2025 рік із врахуванням етапності залучення учасників та початку безпосередньо виробництва. Оскільки створення індустріального парку заплановано на 50 років, то доцільно вважати, що річна ефективність його функціонування після 2025 року буде аналогічною до ефективності 2025 року, оскільки станом на 2025 рік очікується, що територія буде абсолютно наповнена.

Динаміка створення робочих місць за галузями

Галузь	Прод. праці	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Переробка нафто-хімічної сировини	520	100	150	200	250	250	250	250
Виробництво будівельних матеріалів	660	0	0	120	120	170	200	250
Машинобудування	240	0	0	30	50	50	80	80
Переробка деревини	1000	50	100	100	100	150	150	150
Металообробка	660	40	70	70	70	100	100	100
Логістика та складські приміщення	440	30	50	50	50	70	70	70
Дослідницька діяльність	220	20	20	30	30	30	40	40
Обслуговування машинного парку	280	20	20	30	30	30	35	35
Харчування працівників, кейтеринг	160	20	20	30	30	30	35	35
Всього		280	430	490	760	880	960	1010

Отже, розрахунок ВВП індустриально парку здійснювався враховуючи динаміку створення робочих місць по кожному виду промисловості та річний рівень продуктивності праці на одного працівника.

Розрахунок ВВП у сферах діяльності в часовому вимірі до 2025 року (тис. грн)

Галузь	Прод. праці	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Виробництво хімічної продукції	520	52000	78000	104000	130000	130000	130000	130000
Виробництво будівельних матеріалів	660	0	0	79200	79200	112200	132000	165000
Машинобудування	240	0	0	7200	12000	12000	19200	19200
Переробка деревини	1000	50000	100000	100000	100000	150000	150000	150000
Металообробка	660	26400	46200	46200	46200	66000	66000	66000

Галузь	Прод. праці	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Логістика та складські приміщення	440	13200	22000	22000	22000	30800	30800	30800
Дослідницька діяльність	220	4400	4400	6600	6600	6600	8800	8800
Обслуговування машинного парку	280	5600	5600	8400	8400	8400	9800	9800
Харчування працівників, кейтеринг	160	3200	3200	4800	4800	4800	5600	5600
Річний ВВП (тис. грн)								

Матеріаломісткість розраховувалася на рівні 40%-50% від ВВП індустриального парку в залежності від сфери діяльності.

Матеріаломісткість ВВП індустриального парку (тис. грн)

Галузь	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Виробництво хімічної продукції	26000	39000	52000	65000	65000	65000	65000
Виробництво будівельних матеріалів	0	0	39600	39600	56100	66000	82500
Машинобудування	0	0	3600	6000	6000	9600	9600
Переробка деревини	20000	40000	40000	40000	60000	60000	60000
Металообробка	10560	18480	18480	18480	26400	26400	26400
Логістика та складські приміщення	5280	8800	8800	8800	12320	12320	12320
Дослідницька діяльність	1760	1760	2640	2640	2640	3520	3520
Обслуговування машинного парку	2240	2240	3360	3360	3360	3920	3920
Харчування працівників, кейтеринг	1600	1600	2400	2400	2400	2800	2800

Обсяги податкового кредиту розраховувалися використовуючи ставку 20% від матеріаломісткості ВВП індустриального парку.

Податковий кредит (тис. грн, 20% від матеріаломісткості ВВП)

Галузь	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Виробництво хімічної продукції	5200	7800	10400	13000	13000	13000	13000
Виробництво будівельних матеріалів	0	0	7920	7920	11220	13200	16500
Машинобудування	0	0	720	1200	1200	1920	1920
Переробка деревини	4000	8000	8000	8000	12000	12000	12000
Металообробка	2112	3696	3696	3696	5280	5280	5280
Логістика та складські приміщення	1056	1760	1760	1760	2464	2464	2464
Дослідницька діяльність	352	352	528	528	528	704	704
Обслуговування машинного парку	448	448	672	672	672	784	784
Харчування працівників, кейтеринг	320	320	480	480	480	560	560

Для розрахунку доданої вартості підприємств, що будуть функціонувати в межах індустріального парку, використовувалася ставка 17% від ВВП індустріального парку.

Додана вартість (тис. грн, ставка 17%)

Галузь	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Виробництво хімічної продукції	8840	13260	17680	22100	22100	22100	22100
Виробництво будівельних матеріалів	0	0	13464	13464	19074	22440	28050
Машинобудування	0	0	1224	2040	2040	3264	3264
Переробка деревини	8500	17000	17000	17000	25500	25500	25500
Металообробка	4488	7854	7854	7854	11220	11220	11220
Логістика та складські приміщення	2244	3740	3740	3740	5236	5236	5236
Дослідницька діяльність	748	748	1122	1122	1122	1496	1496
Обслуговування машинного парку	952	952	1428	1428	1428	1666	1666

Галузь	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Харчування працівників, кейтеринг	544	544	816	816	816	952	952

Сплата податку на додану вартість учасниками індустриального парку визначалася як різниця між обсягами доданої вартості та обсягами податкового кредиту.

Сплата ПДВ учасниками індустриального парку (тис. грн)

Галузь	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Виробництво хімічної продукції	3640	5460	7280	9100	9100	9100	9100
Виробництво будівельних матеріалів	0	0	5544	5544	7854	9240	11550
Машинобудування	0	0	504	840	840	1344	1344
Переробка деревини	4500	9000	9000	9000	13500	13500	13500
Металообробка	2376	4158	4158	4158	5940	5940	5940
Логістика та складські приміщення	1188	1980	1980	1980	2772	2772	2772
Дослідницька діяльність	396	396	594	594	594	792	792
Обслуговування машинного парку	504	504	756	756	756	882	882
Харчування працівників, кейтеринг	224	224	336	336	336	392	392
Всього	12828	21722	30152	32308	41692	43962	46272

На даному етапі неможливо спрогнозувати точний рівень рентабельності підприємств під час функціонування. Тому для визначення рівня сплати податку на дохід було взято орієнтовний рівень рентабельності у розмірі 17% від рівня ВВП.

Прибутковість учасників індустриального парку (тис. грн)

Галузь	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Виробництво хімічної продукції	8840	13260	17680	22100	22100	22100	22100

Галузь	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Виробництво будівельних матеріалів	0	0	13464	13464	19074	22440	28050
Машинобудування	0	0	1224	2040	2040	3264	3264
Переробка деревини	8500	17000	17000	17000	25500	25500	25500
Металообробка	4488	7854	7854	7854	11220	11220	11220
Логістика та складські приміщення	2244	3740	3740	3740	5236	5236	5236
Дослідницька діяльність	748	748	1122	1122	1122	1496	1496
Обслуговування машинного парку	952	952	1428	1428	1428	1666	1666
Харчування працівників, кейтеринг	544	544	816	816	816	952	952

Розрахунок сплати податку на прибуток учасниками індустріального парку розраховується на основі базової ставки у розмірі 18%, а також враховуючи зміни до Законодавства, а саме пункту 44 підрозділу 4 розділу XX Податкового кодексу України, яким на період до 31 грудня 2021 року запроваджено застосування нульової ставки податку на прибуток підприємства для платників, у яких річний дохід не перевищує трьох мільйонів гривень, а розмір нарахованої заробітної плати працівників є не меншим, ніж дві мінімальні заробітні плати. Отже, сплата податку на прибуток протягом 2019 для деяких підприємств буде відсутньою, а починаючи з 2020 буде поступово з'являтися відповідно до етапності залучення учасників індустріального парку, їх розвитку та збільшення об'ємів реалізованої продукції.

Сплата учасниками індустріального парку податку на прибуток (тис. грн)

Галузь	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Виробництво хімічної продукції	1591,2	2386,8	3182,4	3978	3978	3978	3978
Виробництво будівельних матеріалів	0	0	2423,52	2423,52	3433,32	4039,2	5049
Машинобудування	0	0	220,32	367,2	367,2	587,52	587,52
Переробка деревини	1530	3060	3060	3060	4590	4590	4590
Металообробка	807,84	1413,72	1413,72	1413,72	2019,6	2019,6	2019,6

Галузь	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Логістика та складські приміщення	0	673,2	673,2	673,2	942,48	942,48	942,48
Дослідницька діяльність	0	0	0	201,96	201,96	269,28	269,28
Обслуговування машинного парку	0	0	0	257,04	257,04	299,88	299,88
Харчування працівників, кейтеринг	0	0	0	146,88	146,88	171,36	171,36
Всього	3929,04	7533,72	10973,16	12521,52	15936,48	16897,32	17907,12

Сплата податку на землю

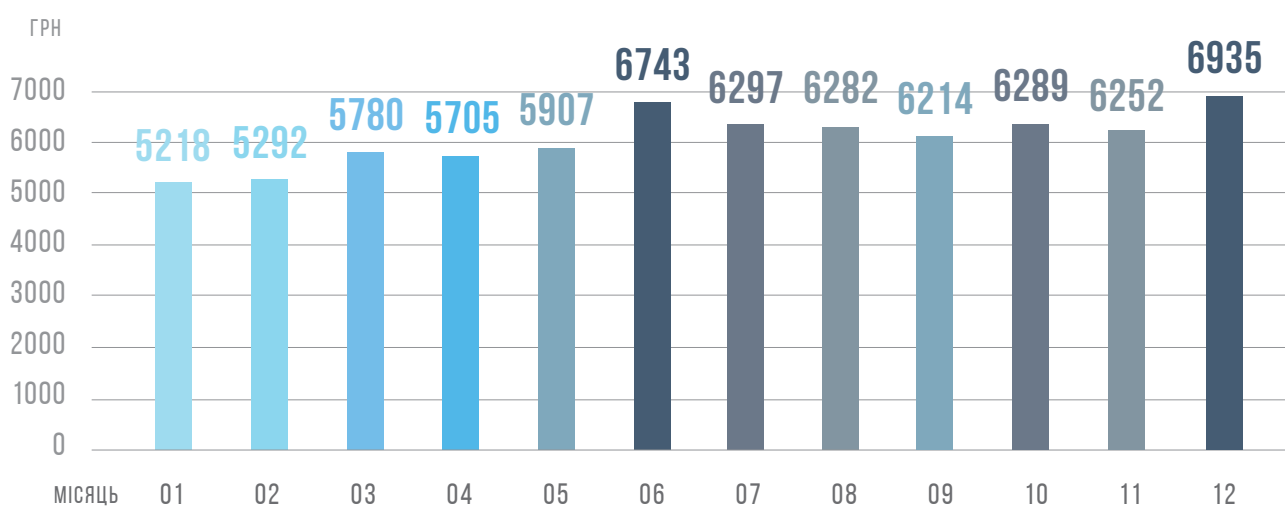
Земельні ділянки, на яких планується створення індустріального парку, перебувають на даному етапі у користуванні ВАТ «Оріана», що передбачено відповідним актом. При такій формі власності сплата оренди не передбачена, зберігається тільки податок на землю у розмірі 1% від оціночної вартості земельних ділянок. Після затвердження землепорядної документації та присвоєння кадастрових номерів буде запроваджено орендну плату за користування, яка буде сплачуватися у повному обсязі керуючою компанією незалежно від етапності наповнення індустріального парку.

ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА №1	
Площа (га)	2.0730
Річний обсяг сплати податку на землю (тис. грн)	95.8
ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА №2	
Площа (га)	10.2641
Річний обсяг сплати податку на землю (тис. грн)	474.2
ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА №3	
Площа (га)	1.6718
Річний обсяг сплати податку на землю (тис. грн)	77.2

ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА №4	
Площа (га)	11.9956
Річний обсяг сплати податку на землю (тис. грн)	554.2
ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА №5	
Площа (га)	21.6361
Річний обсяг сплати податку на землю (тис. грн)	999.6
Всього (тис. грн)	
	2201.0

Бюджетна ефективність функціонування індустріального парку відображається також у сплаті податку на прибуток фізичних осіб та у відрахуванні єдиного соціального внеску. Для розрахунку зарплатного фонду індустріального парку було враховано динаміку росту середньої заробітної плати в Івано-Франківській області протягом 2017 року та динаміку наповнення індустріального парку працівниками.

Динаміка росту середньої заробітної плати в Івано-Франківській області протягом 2017 року

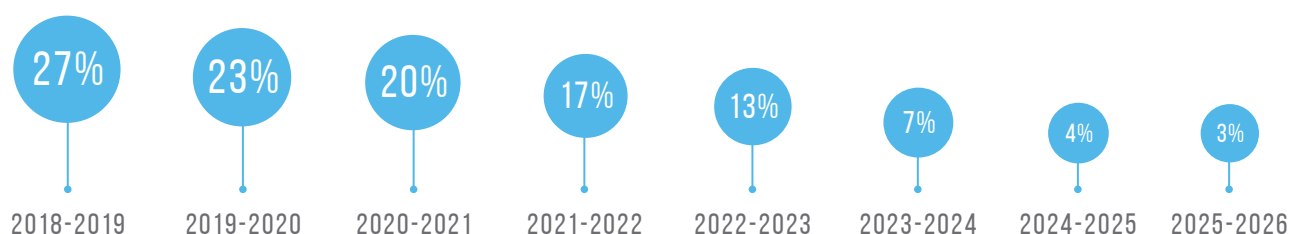


На початку 2017 року середньомісячна заробітна плата одного штатного працівника в Івано-Франківській області склала 5218 грн. Вже на кінець року середня місячна заробітна плата на одного штатного працівника склала 6935 грн, що становить 32% річного росту.

Планування індустріального парку розраховане на період до 2025 року, а прогнозування росту середньої заробітної плати на рівні 32% щорічно не є обґрунтованим.

Даний ріст, наближаючись до рівня середньої заробітної плати країн Східної Європи, буде поступово, з кожним роком падати. Пропонується навести прогноз річного спаду росту середньої місячної заробітної плати у відсотковому відношенні.

Відсоткове значення росту середньої заробітної плати до 2025 року



Отже, прогнозований середній ріст заробітної плати становить 12,3%. Застосувавши відсоткову динаміку росту середньої місячної заробітної плати, річна динаміка у національній валюті буде наступною.

Динаміка росту середньої заробітної плати до 2025 року (грн)



Таким чином, врахувавши динаміку наповнення індустріального парку працівниками, фонд заробітної плати з урахуванням річного росту буде наступним.

Фонд заробітної плати в межах індустріального парку до 2025 року (грн)

Рік	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Кількість працівників	280	430	490	760	880	960	1010
Річний фонд (тис. грн)	3024,0	5568,5	7423,5	13011,2	16104,0	18240,0	19796,0

З 1 січня 2016 року єдина ставка податку на дохід фізичних осіб становить 18%, Оновлена ставка єдиного соціального внеску з 2016 року становить 22% незалежно від виду діяльності

підприємства та класу ризику. Тому, розрахунок сплати ПДФО та ЄСВ працівниками, що зайняті на підприємствах в межах індустріального парку буде наступним.

Річний обсяг сплати ПДФО та ЄСВ працівниками до 2025 року (грн)

Рік	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
ПДФО. Річний обсяг (тис. грн)	544,3	1002,3	1336,2	2342,0	2898,7	3283,2	3563,3
ЄСВ. Річний обсяг (тис. грн)	665,3	1225,1	1633,2	2862,5	3542,9	4012,8	4355,2

Якщо з вищенаведених показників виділити тільки обсяги відрахувань до бюджету, то бюджетна ефективність індустріального парку буде наступна.

Бюджетна ефективність індустріального парку

Рік	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
ПДВ (тис. грн)	12828	21722	30152	32308	41692	43962	46272
Податок на прибуток	3929,04	7533,72	10973,16	12521,52	15936,48	16897,32	17907,12
ПДФО (тис. грн)	544,3	1002,3	1336,2	2342,0	2898,7	3283,2	3563,3
ЄСВ (тис. грн)	665,3	1225,1	1633,2	2862,5	3542,9	4012,8	4355,1

Можливі втрати бюджету у зв'язку з імпортом обладнання та експортом продукції

Під час облаштування індустріального парку всі роботи будуть здійснюватися за рахунок підрядних робіт сторонніх організацій, тому імпорт обладнання чи матеріалів попередньо керуючою компанією чи ініціатором не передбачений.

Перелік одиниць продукції, що будуть вироблятися для експорту, доцільно буде навести після залучення першого учасника індустріального парку. На даному етапі планування об'єми та види самої продукції не відомі.

Інноваційна складова

Інноваційна складова даного проекту полягає в застосуванні новітніх технологій та обладнання, основа функція яких буде спрямована на забезпечення екологічної безпеки. Висока екологічність підприємств є однією з вимог до потенційних учасників, на яку ініціатор створення спільно з міською радою міста будуть звертати особливу увагу. Додатково, для підвищення екологічності

безпеки планується максимально ефективно запровадити повторне використання відходів від виробництва, таким чином забезпечивши модель еко-індустріального парку.

Також, інноваційну складову індустріального парку «Оріана» також буде забезпечувати бізнес-інкубатор шляхом залучення новітніх ідей для виробництва продукції та поширення цих ідей серед потенційних інвесторів.

Соціальна складова, мале та середнє підприємництво

Соціально складова функціонування індустріального парку виражена у перш за все підвищенні рівня зайнятості мікрорегіону, підвищенні рівня оплати праці за рахунок внутрішньої конкуренції між учасниками індустріального парку у боротьбі за кваліфіковані кадри, впровадження одного або декількох соціальних проектів згідно вимог до учасників індустріального парку. Ефект синергії від функціонування забезпечить підвищення рівня ділової активності в регіону, оскільки місцевий бізнес буде залучатися для обслуговування потреб учасників індустріального парку.

Окрім того, створення нових робочих місць та динаміка росту середніх заробітних плат стимулює розвиток малого підприємництва в мікрорегіоні за рахунок збільшення грошового обігу та росту попиту на послуги місцевих підприємців. Дане явище виконує одне із завдань Програми соціально-економічного та культурного розвитку міста Калуш на 2018 рік.

Іміджева складова

Іміджева складова індустріального парку на основі промислових активів ВАТ «Оріана» зумовить підвищення рівня інвестиційної привабливості та покращення інвестиційного клімату в Івано-Франківській області та в місті Калуш зокрема.

Також, реалізація даного проекту стане показовою для подібних підприємств в Україні та черговий раз підкреслить необхідність перезавантаження промислового потенціалу того чи іншого недіючого підприємства на основі земельних активів промислового призначення та наявної інженерно-транспортної інфраструктури.

12. ІНШІ ВІДОМОСТІ НА РОЗСУД ІНІЦІАТОРА

12.2. Оцінка впливу на навколишнє середовище від діяльності деревообробних підприємств

Викиди забруднюючих речовин на підприємствах деревообробної галузі здійснюються в основному через вихлопи циклонів, вихлоп рукавних фільтрів, димові труби, вентиляційні труби.

Джерелами виділення шкідливих речовин у атмосферу є:

- прес гарячого спресовування
- сушильне відділення
- хімічна лабораторія
- відділення сепарації
- станція збору пилу
- котельня

В результаті роботи підприємства в атмосферу викидаються:

- пил деревини
- зважені речовини (сажа)
- оксид вуглецю
- діоксид азоту
- ртуть металічна
- метан
- діоксид вуглецю
- оксид діазоту
- формальдегід
- ферум оксид
- марганець та його сполуки

Найбільші викиди забруднюючих речовин в атмосферу від котелень – діоксид азоту, оксид вуглецю, зола сланцева, ангідрид сірчистий, діоксид вуглецю.

Методи утилізації шкідливих речовин

Пил, у тому числі і нетоксичний, при потраплянні в атмосферне повітря може негативно впливати на навколишнє середовище. Запобігання забруднення атмосфери може бути досягнуто вдосконаленням технології виробничих процесів або очисткою промислових викидів.

Для очистки газу використовують тип циклону, що належить до відцентрових знепилюючих пристроїв та призначений для очистки від пилу деревини деревообробної ділянки.

Для спалювання деревних відходів використовується енергетичний комплекс автоматичного спалювання. Він складається з автоматичної системи спалювання тирси та стружки і відповідного водяного або парового котла. У процесі повного згорання тверді частинки у вигляді попелу практично не утворюються.

Оцінка впливу на навколишнє середовище від виробництва хімічної продукції

Вся хімія представлена в основному виробництвом мінеральних добрив, кислот, соди. Під час функціонування підприємств хімічної промисловості утворюються хімічні забруднення – тверді, газоподібні й рідкі речовини, що вступають в біосферу, порушують створені природою процеси кругообігу речовин і енергії, погіршують стан здоров'я людини.

Найбільш поширеними шкідливими газовими забруднювачами є:

- оксиди сірки - SO₂, SO₃
- сірководень (H₂S)
- сірковуглець (CS₂)
- оксиди азоту (NO)
- бензопірен
- аміак

- сполуки хлору
- сполуки фтору
- сірководень
- вуглеводні
- синтетичні поверхнево-активні речовини
- канцерогени
- важкі метали
- оксиди вуглецю CO, CO₂

Оскільки хімічні підприємства є значними забруднювачами довкілля, у перспективі розвиток галузі має здійснюватися за рахунок впровадження ресурсозберігаючих мало- і безвідходних технологій, схеми замкнутого водообігу в межах промислової території, яка в наявності в межах сектору для виробництва хімічної продукції. Важливе значення також має перепрофілювання екологічно шкідливих виробництв на безпечні, розміщення підприємств за межами населеного пункту, як у даному випадку, якщо взяти до уваги розташування індустріального парку в межах міста.

Стратегічними завданнями впровадження наукоємних технологій, комплексного використання сировини, енергоресурсів та цільових продуктів є:

- розроблення та впровадження передових маловідходних та безвідходних ресурсозберігаючих технологій
- комплексне очищення газових викидів і стічних вод
- проведення науково-технічних робіт, спрямованих на зниження аварійних ситуацій та їх запобігання на підприємствах галузі
- здійснення програм комплексної переробки відходів
- здійснення програм щодо виведення з експлуатації виробництв з екологічно недосконалими технологіями в усьому технологічному циклі.

Важливим заходом у забезпеченні виконання вищенаведених стратегічних завдань в межах індустріального парку є здійснення постійного моніторингу діяльності учасників індустріального парку керуючою компанією та відповідними службами.

Оцінка впливу на навколишнє середовище від виробництва будівельних матеріалів

Виробництво будівельних матеріалів охоплює широкий спектр продукції, найпоширенішими одиницями в переліку якої є керамічна та силікатна цегла, блоки з ніздрюватого бетону, елементи конструкцій збірного залізобетону, щебінь фракційний, цемент, суміші будівельні, асфальт, столярні вироби, дошка для підлоги, паркет, фанера та інше.

Основними забруднюючим речовинами атмосферного повітря у галузі виробництва будівельних матеріалів є:

- речовини у вигляді суспендованих твердих частинок
- сполуки азоту

- діоксид та інші сполуки сірки
- оксид вуглецю.

Під проектування виробництва будівельних матеріалів в межах індустриального парку потрібно розробити комплекс заходів та здійснювати контроль на їх виконанням учасниками індустриального парку. Виконання наступних заходів зменшило б негативний вплив на навколишнє середовище:

- встановлення дорогого газоочисного обладнання або розробка українськими науковими інститутами спільно з учасниками індустриального парку аналогів імпортного устаткування
- здійснення постійних моніторингових спостережень за місцями складування виробничих відходів
- запровадження моделі повторно використання виробничих відходів, зокрема комплексне вирішення питання переробки азбестоцементних відходів
- встановлення меж водоохоронних зон та прибережних смуг водотоків
- удосконалення механізму розподілу коштів збору за забруднення довкілля, акумулювавши їх на рівні районних бюджетів
- комплексне озеленення виробничої території.