



**«Затверджено»**  
Рішення Коростенської міської ради 25  
сесія VI скликання за № 1159  
від 28 серпня 2013 року



**НАЦІОНАЛЬНІ  
ПРОЕКТИ**

ukrproject.gov.ua



**InvestUkraine**

investukraine.com

**Коростенська міська рада**

**ДБУ «Житомирський регіональний центр з інвестицій  
та розвитку» Державного агентства з інвестицій  
та управління національними проектами України**

# **КОНЦЕПЦІЯ індустріального парку «Коростень»**

**Україна, Житомирська область, м. Коростень, вул. Жовтнева, 11д**



**2013 рік**

**1. Назва індустріального парку – Індустріальний парк «Коростень»**

**2. Ініціатор створення:** Коростенська міська рада Житомирської області.

**3. Орієнтовний строк, на який створюється індустріальний парк:** не менше 30 років.

**4. Дана концепція розроблена відповідно до наступних нормативно-правових актів України та спільних документів, що укладені між ініціаторами створення індустріального парку «Коростень»:**

Програми економічних реформ Президента України на 2010-2014 роки «Заможне суспільство, конкурентоспроможна економіка, ефективна держава»;

Закону України «Про індустріальні парки» від 21.06.2012 р. №5018-VI;

Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку прийняття рішення про включення індустріального (промислового) парку до Реєстру індустріальних (промислових) парків» від 16.01.2013 р. №216;

Методичних рекомендацій Державного агентства з інвестицій та управління національними проектами України щодо розроблення концепції індустріального парку та процесу його створення;

Рішення Коростенської міської ради від 23.08.2005 р. «Про затвердження Стратегії економічного та соціального розвитку міста Коростеня на період 2006–2014 рр.»;

Меморандуму про співробітництво між ДБУ «Житомирський регіональний центр з інвестицій та розвитку» і виконкомом Коростенської міської ради від 26.06.2012 р.;

Спільного Плану діяльності ДБУ «Житомирський регіональний центр з інвестицій та розвитку» і виконкому Коростенської міської ради по залученню інвестицій на 2013 рік;

Протокольного рішення за підсумками круглого столу з питань спільної діяльності виконкому Коростенської міської ради, Державного агентства з інвестицій та управління національними проектами України, ДБУ «Житомирський регіональний центр з інвестицій та розвитку» від 18.04.2013 року.

Під час розроблення концепції були використані дані з концептуального дизайну «Коростенський індустріальний парк», що були підготовлені у 2008 році інженерним товариством «DHV CR Ltd. Чеська Республіка».

#### **5. Територія, де передбачається створення індустріального парку:**

Україна, Житомирська область, яка має площу 29,8 тис. кв. км. (4,9% від території України). Територія земельного фонду становить 2982,7 тис. га, в тому числі: 1587,8 тис. га – землі сільськогосподарського призначення, 111,9 тис. га – ліси, 88,7 тис. га – забудовані землі, 48,5 тис. га – землі водного фонду, 1100,1 тис. га – розпайовані території.

Житомирська область межує з Вінницькою, Київською, Рівненською, Хмельницькою областями та Республікою Білорусь. Чисельність населення області становить 1 млн. 268 тисяч осіб, із них економічно-активне населення – 614, 7 тис. осіб. Рівень зайнятості – 59,8%.

Загальна кількість закладів освіти I-II рівнів акредитації (технікуми, коледжи) – 18, закладів III-IV рівнів акредитації (інститути, університети) – 8.

Область має розвинений промисловий і аграрний сектори економіки, де працює понад 400 підприємств з іноземним капіталом. Загальний обсяг іноземних інвестицій на одну особу становить 286 дол. США.

На території області функціонують промислові підприємства, які представляють усі галузі промисловості: машинобудування, харчову

промисловість, виготовлення металевих і неметалевих мінеральних виробів, добувну та легку промисловість, інші галузі.

Особливе місце належить машинобудівному комплексу, розвиток якого забезпечується за рахунок розвитку підприємств, що мають значний виробничий потенціал та стабільні позиції на світових і внутрішніх ринках.

Загальна кількість промислових підприємств основного кола становить 485 одиниць. У агропромисловому секторі працює близько 1200 господарств.

**6. Місто Коростень** – інвестиційно-приваблива територія, місто обласного значення Житомирської області з розвинутою інфраструктурою, достатньою кількістю кваліфікованої робочої сили. Площа міста складає 35,57 кв. км. Кількість населення – 65,8 тис. осіб, із них економічно-активне 47,5 тис. осіб. Кількість безробітних 1473 особи. Середньомісячна заробітна плата в місті у 2012 році становила 2676 гривень, що на 13% більше рівня по області. В місті працюють 17 великих підприємств різних галузей, 16 закладів освіти, та 260 підприємств малого бізнесу.

Місто Коростень знаходиться на північному заході України, на відстані близько 150 км від Києва (2 – 2,5 години руху – в залежності від його інтенсивності). Місто є історичним і культурним центром Житомирської області. Траса М07, що веде з Варшави до Києва, відіграє значну економічну роль, тому що являється однією з основних магістралей, які проходять зі сходу на захід. Це одна з найголовніших транспортних трас, яка значною мірою впливає на розвиток національної, регіональної і міської економіки. Значення цієї траси для логістики, розвитку торгівлі та підприємницької діяльності і пов'язаними з ними галузями господарства на західній Україні, а також для значної території західної частини Києва, є абсолютним і прирівнюється за значенням до траси Київ – Львів М06 (Е40).

Промисловість міста представлена підприємствами наступних галузей: машинобудування – 4 підприємства, хімічної промисловості – 2, деревообробної промисловості - 1, добувної промисловості – 1, харчової

промисловості – 2, виробництва неметалевої продукції –2, металургійної промисловості – 1, виробництва електричного та оптичного устаткування – 1, легкої промисловості – 1, целюлозно-паперової промисловості – 1, виробництва гумових та пластмасових виробів – 1.

Загальні обсяги реалізації продукції промисловості міста Коростеня, є найвищими в Житомирській області і згідно статистичних даних їх темпи становлять 125,5% до рівня 2011 року (113% по області). Питома вага реалізованої продукції підприємствами міста в загальнообласному обсязі складає 10,6%.

У місті свою господарську діяльність здійснюють:

<b>Підприємство</b>	<b>Походження інвестицій</b>	<b>Обсяг внесених інвестицій, тис. дол.</b>	<b>Перелік продукції, що імпортується</b>	<b>Перелік продукції, що експортується</b>	<b>Кількість працюючих</b>
ПрАТ «Інтертайл»	США, Україна	15 000,0	Абразиви, запасні частини, плитка керамічна	Керамогранітна плитка	149
ТОВ «Елізіумпласт»	Кіпр, Україна	2 152,5	Плівка ламінаційна, клей, запасні частини	Профіль ПВХ ламінований	36
ПрАТ «Коростенський завод МДФ»	Україна	180 000, 0	Сировина, запчастини і обладнання	Плити МДФ ламіновані	416

та інші.

Місто Коростень лідирує за обсягом реалізованої продукції у розрахунку на одну особу населення. Так, середньообласний показник за 2012 рік становив 11,7 тис. грн., в той час як по місту Коростеню він складав 24,2 тис. грн. (майже в 2 рази більше).

У місті функціонує митний пост «Коростень», який складається з двох структурних підрозділів: один з яких проводить митне оформлення вантажів та другий – відділ митного оформлення, розташований в міжнародному пропускному пункті «Виступовичі-Словечне» на станції Коростень, який виконує функції пропуску вантажів, що переміщуються вантажним залізничним транспортом через митний кордон України.

Зовнішньоторговельний оборот по підприємствах міста становить 67,4 млн. дол. США. Коефіцієнт покриття експортом імпорту – 1,08.

Загальний обсяг прямих іноземних інвестицій, накопичених в економіці м. Коростеня, з урахуванням курсової різниці, становить 1473,8 тис. дол. США.

## **7. Освітні заклади та ринок праці**

У місті функціонує 16 закладів освіти, із них I рівень акредитації мають:

- Коростенський технічний коледж ТСОУ, який здійснює підготовку спеціалістів за напрямками – «Обслуговування та ремонт автомобілів і двигунів», «Обслуговування комп'ютерних та інтелектуальних систем і мереж» і «Бухгалтерський облік». Навчальний процес забезпечують 28 викладачів, серед яких 10 мають кваліфікацію «Спеціаліст вищої категорії», 1 кандидат економічних наук, а також 12 майстрів та інструкторів виробничого навчання. Щорічна кількість випускників становить близько 100 осіб.

- Професійно-технічне училище №16, яке здійснює підготовку кваліфікованих робітників із спеціальностями: «Електрозварник ручного зварювання», «Електрогазозварник», «Токар», «Верстатник», «Слюсар з механо-складальних робіт», «Машиніст крана (кранівник)», «Електромонтер з ремонту та обслуговування електроустаткування», «Слюсар КВПіА» та «Кравець». Щорічна кількість випускників становить близько 130 осіб.

Щорічна загальна кількість випускників вищих навчальних закладів Житомирської області становить 40 тисяч, в тому числі ті, які проживають у місті Коростені близько 600 осіб.

Найбільш відомими є заклади: Житомирський державний технологічний університет (спеціальності – «Інформаційно-комп'ютерні технології», «Обліково-фінансовий», «Економіки та менеджменту», «Інженерна механіка», «Гірничо-екологічний»); Житомирський національний агроекологічний університет (спеціалізації – «Агрономія», «Зооінженерія», «Ветеринарна медицина», «Механізація сільського господарства» та інші); Житомирська філія Київського Інституту Бізнесу та Технологій (спеціальності – «Менеджмент промислових підприємств», «Менеджмент туристичної діяльності», «Менеджмент зовнішньоекономічної діяльності», «Облік і аудит», «Економіка»).

**8. Мета та завдання проекту.** Головною метою проекту є створення індустріального парку «Коростень» з використанням інженерно підготовлених земельних ділянок та розташованих на них виробничих, складських та адміністративних приміщень, які призначені для здійснення виробничої та комерційної діяльності, а також розміщення соціальної інфраструктури.

В основу створення індустріального парку «Коростень» закладається ціль залучення інвесторів шляхом надання земельної ділянки з розвинутою інфраструктурою (комплекс інженерно-комунікаційних та інформаційних послуг), з подальшим викупом або наданням в оренду земель та будівель для організації виробництва або іншої комерційної діяльності.

**Завдання проекту** – включення індустріального парку «Коростень» до реєстру індустріальних парків України, входження до числа пілотних парків, які отримують державну підтримку та залучення інвестицій у створення нових об'єктів промисловості у місті Коростені Житомирської області.

Дана концепція підготовлена для пошуку керуючої компанії, а також інвесторів для створення підприємств згідно інвестиційних проектів.

### **9. Напрями функціонування індустріального парку:**

На земельній ділянці типу Грінфілд площею 42,2014 га, яка згідно Генерального плану міста Коростеня, що був затверджений на сесії Коростенської міської ради 07.08.2008 року, визначена під будівництво об'єктів виробничого призначення передбачається, що зацікавленим інвестором (інвесторами) будуть створені підприємства в наступних сферах діяльності:

- будівництво підприємства легкої промисловості;
- будівництво підприємства з виготовлення частин до машин і устаткування в галузі автомобілебудування;
- будівництво заводу, що працюватиме в сфері електроніки, виробництва енергозберігаючого обладнання;
- будівництво підприємства харчової промисловості;
- будівництво логістичного центру.

### **10. Передумови розроблення даної концепції**

Загальна площа ділянки, яка пропонується для створення індустріального парку, становить – 42,2014 гектарів. Розташована на відстані 3 км від державної траси М07 (Київ-Варшава) та на відстані 2,6 км від великого залізничного вузла.

Відстань до Києва становить 150 кілометрів. Відстань до аеродрому смт Озерне Житомирського району складає 100 км. Є можливість приймати і відправляти великогабаритні вантажні літаки. А наявність Коростенської залізниці дає унікальну можливість переробки транзитних вантажів.



Ділянка для створення індустріального парку «Коростень» має рівну поверхню, вільну від забудов і на якій відсутнє будь-яке забруднення (додаток 1).

Поблизу із даними ділянками знаходиться ПрАТ «Коростенський завод МДФ», який інвестував у свій проект по випуску МДФ-плит 180млн. дол. США та створив 420 робочих місць.



*Мал.1. Загальний вигляд земельної ділянки з заходу на схід*



*Мал.2. Загальний вигляд земельної ділянки зі сходу на захід*

Форма власності земельної ділянки – комунальна.

Для інвесторів пропонуються наступні умови використання земельних ділянок: довгострокова оренда або продаж. Згідно проведених оціночних робіт визначено нормативну грошову оцінку 1 кв.м. – 23,46 грн.

**Управлінням Держземагентства у Коростенському районі Житомирської області визначено розмір річної орендної ставки за 1 кв. м з коефіцієнтом 3% від нормативної грошової оцінки – 0,70 грн. за цільовим призначенням – для розміщення та експлуатації промислових підприємств.**

Парк забезпечений інженерною інфраструктурою та усіма видами комунікацій. Вигідне розміщення індустріального парку «Коростень» забезпечить доступну логістику для підприємств, які працюють на території м. Коростеня, Житомирської та Київської областей.

**Наявні інфраструктурні комунікації:** (додаток 2 (на 3-х л.) – Схеми з Генерального плану міста Коростень, розробленого Київським проектним інститутом «Діпромисто», затвердженого рішенням сесії міської ради № 22 від 07.08.2008 року).

- **водопостачання:** по території ділянки проходить водогін питної води діаметром 125 мм потужністю 60 куб. м/годину та технічний водопровід діаметром 200 мм потужністю 1000 куб. м/годину.

Для збільшення обсягу води можливе використання 2-х водогонів діаметром 200 мм на відстані приблизно 0,5 км та 1,5 км потужністю 200 куб. м/годину. Вартість підключення до цих двох водопроводів становить – 1 870,2 тис. грн.;

- **каналізація:** точка підключення до міської каналізаційної мережі знаходиться приблизно на відстані 0,5 км. Каналізаційна мережа може приймати 1000 куб. м./годину каналізаційних вод. Вартість підключення до каналізаційної мережі становить – 1142,9 тис. грн.;

- **відведення поверхневих вод:** до природного реципієнта річки Уж, що знаходиться на відстані 1,5 км від земельної ділянки індустріального

парку, необхідно створити систему дощової каналізації діаметром 600-800 мм. Вартість робіт – 4 675,5 тис. грн.;

- **електроенергія:** трансформаторна підстанція «Заводська» розташована приблизно на відстані 600 м та в змозі забезпечити потребу в електроенергії обсягом 50 МВт. Вартість підключення до підстанції становить – 997,4 тис. грн.;

- **газозабезпечення:** найближча точка під'єднання газу знаходиться на відстані 300 м. Можливе забезпечення постачання газу загальним обсягом 39 млн. куб. м на рік. Вартість підключення до газопостачання становить – 374,0 тис. грн.

<b>Підключення до інфраструктурних комунікацій</b>	<b>Вартість підключення, тис. грн.</b>
Підключення до двох водопроводів потужністю 200 куб. м/годину	1 870,2
Підключення до каналізаційної мережі потужністю 1000 куб. м./годину	1142,9
Створення системи дощової каналізації діаметром 600-800 мм.	4 675,5
Підключення до трансформаторної підстанції «Заводська» потужністю 50 МВт	997,4
Підключення до точки під'єднання газу обсягом 39 млн. куб. м на рік.	374,0

### **Транспортне забезпечення:**

**Залізничне сполучення:** відстань до станції Коростень – 2,8 км, вантажної товарної станції – 2,6 км.

**Автотранспортне сполучення:** відстань до автомобільної дороги міжнародного сполучення М07 (Е373) Київ – Ковель – Ягодин (на Люблін) становить 3 км, бетонне покриття. Відстань до Києва – 150 км, до Житомира – 90 км. Відстань до центрального автовокзалу – 2,9 км.

**11. Головними перевагами запропонованої території для створення індустріального парку «Коростень» є:**

а) розташування міста Коростеня на вершині одного з найпривабливіших регіонів Західної України (трикутник Київ – Житомир – Коростень); високий рівень стратегічних та територіально-планувальних документів, а також підтримка з боку місцевого самоврядування;

в) наявність трудових ресурсів;

г) рівнинна та обширна будівельна ділянка.

## **12. Вимоги до керуючої компанії індустріального парку:**

- створення юридичної особи;
- виконання умов договору з Коростенською міською радою, що буде укладений після прийняття рішення про управління цим проектом;
- здійснення облаштування індустріального парку відповідно до умов договору;
- дотримання вимог діючого господарського, податкового, трудового, екологічного законодавства України.

## **13. Вимоги до учасників індустріального парку:**

- створення юридичної особи, відокремлених підрозділів (філій, представництв);
- мінімальна кількість створених робочих місць – 200;
- дотримання вимог діючого господарського, податкового, трудового, екологічного законодавства України;
- наявність стратегічного плану розвитку підприємства (підприємств).

## **14. Обов'язки Коростенської міської ради та ДБУ «Житомирський регіональний центр з інвестицій та розвитку»:**

- сприяння керуючій компанії та учасникам індустріального парку у здійсненні діяльності;
- супровід інвестиційних проектів, що впроваджуються на території індустріального парку;

- виконання умов договору Коростенської міської ради з керуючою компанією, що буде укладений після прийняття нею рішення про управління цим проектом.

### **15. Варіанти участі зацікавлених юридичних осіб у проекті Індустріальний парк «Коростень»**

1). Довгострокова оренда з подальшим правом викупу земельних ділянок індустріального парку для створення нових виробничих об'єктів, відповідно до визначених пріоритетних напрямів, що визначені ініціаторами в п. 9 даної концепції;

2). Участь в якості керуючої компанії, яка в подальшому заключатиме угоди з інвесторами та представлятиме їх інтереси у відносинах з дозвільними органами, службами, установами, організаціями тощо.

### **15. План розвитку індустріального парку:**

Планується, що впровадження проекту – створення індустріального парку «Коростень» на земельній ділянці типу Грінфілд загальною площею 42,2014 га буде здійснено відповідно до наступних етапів:

<b>Етап</b>	<b>Площа (га)</b>	<b>Очікуваний результат впровадження проекту</b>
<b>Етап 1</b> (I півріччя 2013 р. – 2014 рік)	42	1. Вхідження до Реєстру індустріальних парків України. 2. Участь у конкурсі Держінвестпроекту України для вхідження до числа пілотних проектів індустріальних парків і одержання державної підтримки. 3. Пошук керуючої компанії, заключення договорів.
<b>Етап 2</b> (починаючи з липня 2013 р.)		Пошук інвесторів-потенційних учасників парку для розміщення виробничих об'єктів, відповідно до визначених даною концепцією напрямів діяльності
<b>Етап 3</b> (2014-2015 роки)		Одержання дозвільних документів, проходження погоджувальних процедур. Будівництво і запуск виробничих об'єктів на території індустріального парку

## **16. Очікувані результати функціонування індустріального парку:**

- залучення не менше 50 млн. доларів США прямих іноземних інвестицій в економіку м. Коростеня та Житомирської області;
- створення не менше 200 нових робочих місць;
- створення нових підприємств та підвищення рівня інвестиційної привабливості території;
- імпорт нового обладнання, устаткування та комплектуючих, які не виготовляються в Україні та будуть використовуватись у господарській діяльності учасниками індустріального парку.

**Коростенський міський голова**

**В.В. Москаленко**

*Розробник:*

**ДБУ «Житомирський  
регіональний центр з інвестицій  
та розвитку»**

**Директор**

**М.О. Кілар**