

Концепция ПРОМЫШЛЕННОГО ПОЯСА МИНСКОГО РЕГИОНА

МЕЖДУНАРОДНЫЙ ОПЫТ

ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ ПРОМЫШЛЕННЫХ ПАРКОВ

Руденск	Воложин	Червень
Стольцы	Узда	Борисов-Жодино
Молодечно	Валерьяны	

ПОДДЕРЖИВАЮЩАЯ ИНФРАСТРУКТУРА:
ТРАНСПОРТНО-ОБСЛУЖИВАЮЩИЕ УЗЛЫ ВТОРОЙ
КОЛЬЦЕВОЙ АВТОДОРОГИ Г. МИНСКА





Целью Концепции является разработка схемы размещения универсальных индустриальных площадок (промышленного пояса) Минского региона для локализации новых инновационных производств и выноса промышленных предприятий г. Минска.

РЕШАЕМЫЕ ЗАДАЧИ В РАМКАХ РАБОТЫ

- Выполнить анализ и оценку зарубежного опыта создания и функционирования промышленных парков
- Определить основные градостроительные требования к универсальным индустриальным площадкам: территориальные параметры, транспортное обслуживание, инженерная инфраструктура, санитарно-гигиенические и природоохранные ограничения, трудовые ресурсы и др.
- Определить границы промышленного пояса в качестве структурного элемента территориальной организации Минской области, Минской агломерации и пригородной зоны г. Минска
- Выполнить комплексную градостроительную оценку территории минского региона для размещения универсальных индустриальных площадок с учетом транспортных, инженерно-технических условий и природоохранных ограничений
- Выполнить выбор перспективных промышленных площадок с учетом развития системы расселения Минской области и городов-спутников г. Минска
- Дать предложения по развитию инженерной и транспортной инфраструктуры промышленного пояса в составе Минской агломерации
- Определить принципиальные решения по планировочной организации, развитию транспортной и инженерной инфраструктуры перспективных промышленных площадок
- Разработать предложения по защите окружающей среды
- Определить оптимальную очередность освоения промышленных площадок
- Дать предложения по реализации «Концепции промышленного пояса Минского региона»



Индустриальный (промышленный) парк: управляемый управляющей компанией комплекс объектов недвижимого имущества, состоящий из земельного участка (участков) с производственными, административными, складскими и иными зданиями, строениями и сооружениями, обеспеченный инженерной и транспортной инфраструктурой, необходимой для создания нового промышленного производства, а также обладающий необходимым правовым режимом для осуществления производственной деятельности.

Агропромышленный парк: вид индустриального парка, предназначенный для размещения производства и переработки сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия, а также оказания услуг по обслуживанию сельскохозяйственного производства.

5 главных преимуществ для инвесторов

1. Быстрота согласования и получения проектной и разрешительной документации на строительство
2. Подключение к готовым коммуникациям с экономией до 40 % затрат
3. Оперативность и простота развертывания производства по сравнению с самостоятельным строительством
4. Пользование готовой системой сервисов на площадке такими как финансовые, банковские услуги, лизинг оборудования, проектирование, таможенное оформление, напольный транспорт, IT-услуги, услуги железнодорожного транспорта, автотранспортные услуги, подбор, обучение и аттестация персонала, ремонт, охранные услуги, питание, клининг и т.д.
5. Доступ к налоговым, административным льготам, субсидиям и выгодным банковским продуктам, мерам господдержки для резидентов

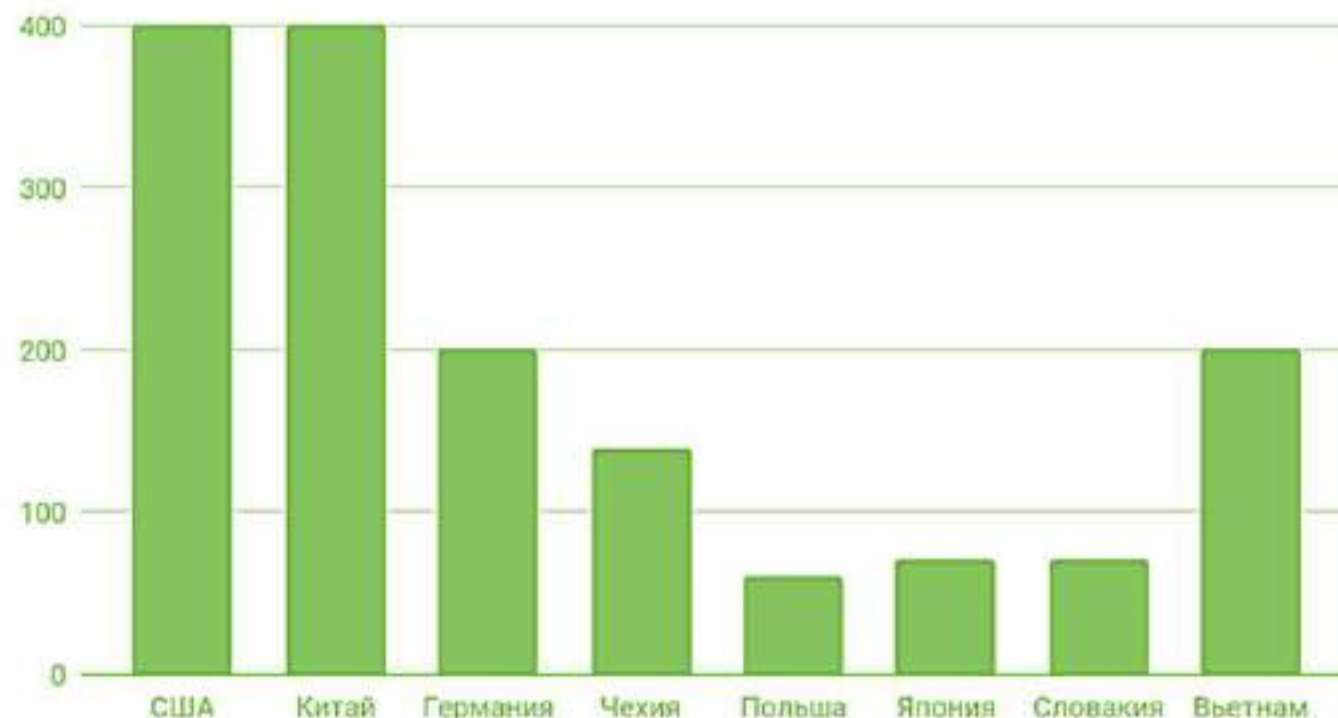
МЕЖДУНАРОДНЫЙ ОПЫТ





Модель промышленного парка стала популярной начиная с 60-х годов прошлого века. Этот вид аутсорсинга дает возможность предприятиям концентрироваться на сути своей деятельности и экономить на содержании капиталоемкой инфраструктуры и ряде сервисных услуг. Грамотно организованный промышленный парк дает точку роста для региона, страны в целом, привлекает инвестиции, организует рабочие места, развивает промышленность государства.

Количество промышленных парков по странам



10 га

размер территории первого
промышленного парка
«Траффорд Парк», созданного
в 1896 году в Англии

25 %

ВВП приносят промышленные
парки в странах активно
внедряющих данную модель

Крупнейшие мировые компании используют промышленные парки для производства товаров и разработки новых технологий



ЛИДЕРОМ СРЕДИ ЗАПАДНЫХ СТРАН-СОСЕДЕЙ ПО РАЗВИТИЮ ПРОМЫШЛЕННЫХ ПАРКОВ ЯВЛЯЕТСЯ ПОЛЬША

	Латвия	Литва	Польша	Эстония
Уровень господдержки, местных органов власти	низкий	средний	высокий	низкий
Наличие сети промпарков (не в составе СЭЗ)	да	нет	да	да
Минимальная площадь, га	2,3	13	60	2,5
Максимальная площадь, га	60	187	486	300
Кол-во парков	20	> 7	75	>14

Латвия

- Более 60% промышленных парков основаны на средства частных инвесторов
- Около 20 территорий осваивается под развитие промышленных парков
- Минимальная площадь промышленных парков - 2,3 га, максимальная – 60 га
- «Под ключ» готово около 50% территорий парков
- Низкая государственная поддержка при подготовке территорий

Польша

- С 2018 г. страна позиционируется как единая инвестиционная площадка. Вся территория поделена на 14 специальных экономических зон
- Государственная поддержка развития парков, развитое инвестиционное законодательство. Определен порядок инвестирования в зависимости от размера компании-резидента и местоположения парка
- Сильный упор на сращивание НИОКР и производства
- Минимальная площадь промышленных парков - 60 га, максимальная – 486 га
- 75 технологических и индустриально-технологических парков, бизнес-инкубаторов
- Лидирующие отрасли в 2019 году – пищевая и перерабатывающая промышленность, деловые и бизнес услуги, автомобилестроение, электроника и бытовая техника, аэрокосмическое производство

Литва

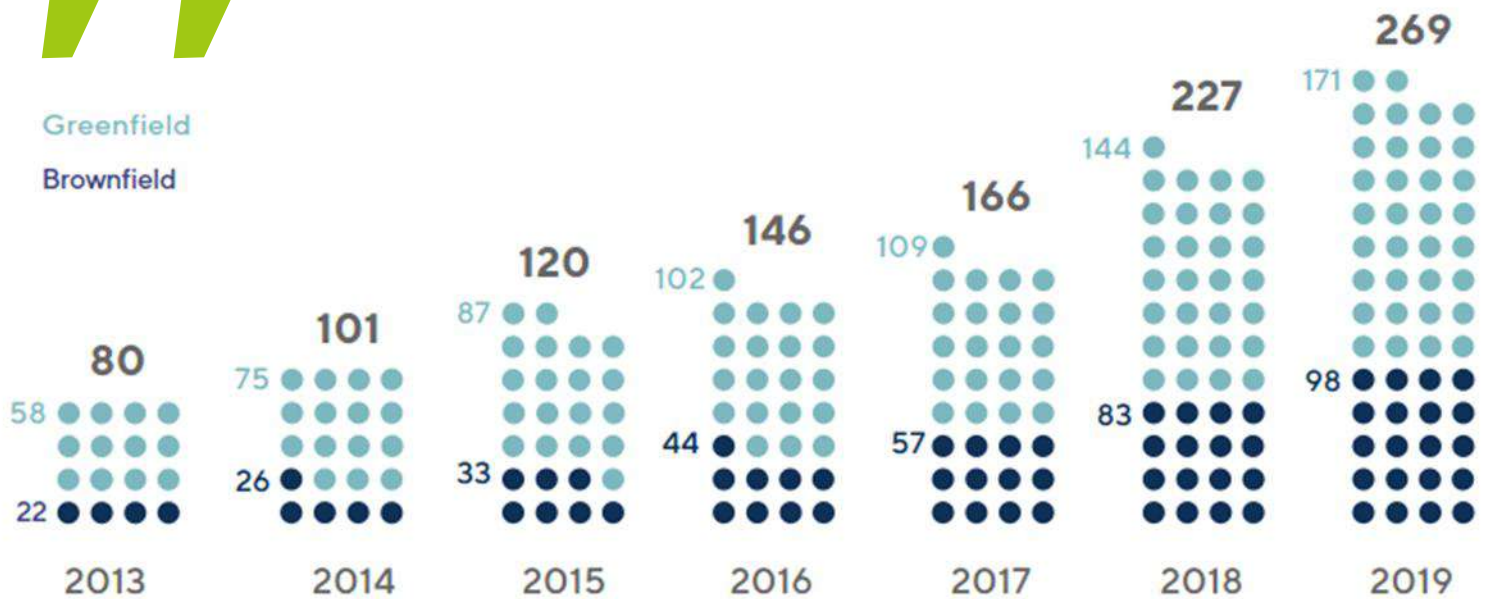
- Концентрация большого количества изношенных промышленных предприятий в крупных городах
- Высокие затраты на реконструкцию промышленного фонда СССР
- Децентрализация производств. Реализация инвестиционной политики по развитию производств в регионах
- Преимущественное развитие промышленных парков на территориях свободных экономических зон
- Отсутствие развернутой самостоятельной сети промышленных парков
- Лидирующие отрасли в 2019 году – производство, SSC и бизнес услуги, IT дизайн, разработка и тестирование ПО, продажи, маркетинг и поддержка, НИОКР, логистика

Эстония

- Не менее 14 территорий осваивается под развитие промышленных парков
- Резервирование территорий под новые парки в зонах свободной торговли расположенных у морских портов
- Минимальная площадь промышленных парков – 2,5 га, максимальная – 300 га
- Упор на развитие частных парков
- Низкая государственная поддержка



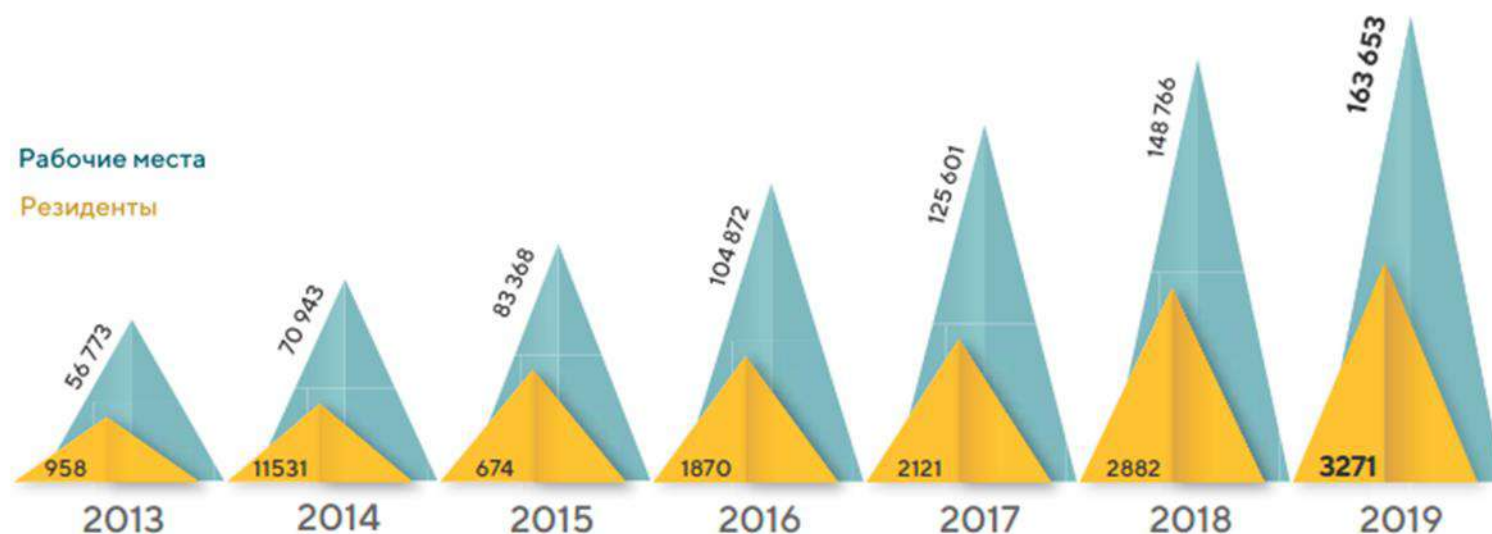
ИНТЕНСИВНОЕ РАЗВИТИЕ ПРОМПАРКОВ В РОССИИ НАЧАЛОСЬ С 2010 Г.



269

парков создано
в 62 регионах
в 2019 году

Усредненный портрет промпарка



Для установления единых требований к промышленным паркам разработан Национальный стандарт ГОСТ Р56301-2014 «Индустриальные парки. Требования»

~150 000\$

затрачивается на создание инфраструктуры для 1 га территории

~500 000\$

на 1 га составляет прибыль от реализации товаров и услуг резидентов

СООТНОШЕНИЕ ВЛОЖЕНИЙ В ИНФРАСТРУКТУРУ
К ИНВЕСТИЦИЯМ В ПРОИЗВОДСТВО В РОССИИ



! При развитии инфраструктуры промышленных парков, как правило, осуществляется государственное субсидирование 50 % затрат на создание инженерной и транспортной инфраструктур для реализации инвестиционных проектов.

Отличие Гринфилд от Браунфилд парков

Greenfield парки (государственные/частные/смешанные).

- Создаются на новых территориях
Парки ориентированы на капиталоемкие проекты, оптимальны для средних и крупных предприятий
- Как правило требуются инвестиции в обеспечение внешней инфраструктуры
- Необходимо строительство производственных помещений.

Brownfield парки (государственные/частные/смешанные).

- Создаются на существующих производственных площадках
- Удобны для развития микро, малых и средних предприятий
- Суммарно создают количество рабочих мест сопоставимое с крупными компаниями
- Обеспечены строениями, сооружениями и инфраструктурой, в отношении которых проводится реконструкция и (или) капитальный ремонт

! Объем инвестиций в производство в Greenfield-парках в 20 раз превышает объем инвестиций в Brownfield-парках



Существующие трудности в развитии промышленных парков России

- 1. Стратегия.** Отсутствует системный подход в размещении и развитии промышленных парков на территории страны и отдельных регионов.
- 2. Проектирование.** Длительные сроки согласования и получения разрешительной документации на строительство. Отсутствие гарантий возмещения понесенных затрат на разработку документации в случае отказа.
- 3. Земля.** Долгие сроки согласования (6-12 месяцев) перевода с/х земель в производственные. Высокая стоимость земельных участков.
- 4. Инфраструктура.** Отсутствие стабильного финансирования развития внешней инфраструктуры. Дефицит территорий с развитой инфраструктурой. Слабая оснащенность существующих промышленных парков необходимыми элементами инженерной, транспортной инфраструктуры.
- 5. Строительство.** Низкие темпы строительства (от проекта до заселения резидентами не менее 5-10 лет). Низкий профессионализм девелоперов.
- 6. Местоположение.** Географическая удаленность от рынков сырья и потребителей.
- 7. Ресурсы.** Нехватка трудовых ресурсов определенной квалификации.
- 8. Производство.** Преобладание в структуре промышленных парков складских помещений. Размещение в промышленных парках производств противоположного профиля, снижающих кластерный эффект.
- 9. Управление.** Ограниченный набор услуг управляющих компаний.
- 10. Резиденты.** Недостаточная мотивация поиска резидентов государственными управляющими компаниями (нет риска собственными деньгами).
- 11. Контроль.** Административные барьеры и избыточный контроль, высокий уровень количества проверок со стороны государства.
- 12. Инвестиции и льготы.** Сложности с прямым инвестированием, ужесточение кредитных условий банков, узкие условия государственной поддержки.
- 13. Мониторинг.** Отсутствие отлаженной системы мониторинга и оценки эффективности деятельности парков, утвержденных статистических наборов показателей.



Основные требования предъявляемые к промышленным паркам в России

	Основопологающие документы	<ul style="list-style-type: none">• <i>Мастер-план</i>• <i>Бизнес-план (с финансовой моделью)</i>
	Земля или помещения, предназначенные для промышленного производства	<ul style="list-style-type: none">• <i>Не менее 8 га</i>• <i>Не далее 2 км между участками парка</i>• <i>Не менее 50% полезной площади для промышленного производства</i>• <i>До 25% сельскохозяйственных земель в агропарках</i>
	Подведённая инженерно-транспортная инфраструктура	<ul style="list-style-type: none">• <i>Газо- и (или) теплоснабжение</i>• <i>Водоснабжение и водоотведение</i>• <i>Не менее 2 МВт, не менее 0,15 МВт на га полезной площади</i>
	Наличие Управляющей компании	<ul style="list-style-type: none">• <i>Российское или иностранное юридическое лицо</i>• <i>Правомочие осуществления распоряжения недвижимостью</i>
	Наличие интернет-сайта	

Содержание Мастер-плана и Бизнес-плана

Мастер-план

1. Схема расположения индустриального парка в структуре региона и муниципального образования
2. Схема функционального зонирования территории
3. Схема планировочного решения территории
4. Схема внешнего обеспечения сетями
5. Схема внутриплощадочных сетей
6. Схема санитарно-защитных зон
7. Схема организации движения транспорта и пешеходов на территории индустриального парка

Бизнес-план

1. Резюме бизнес-плана
2. Бизнес-модель индустриального парка
3. Комплексная характеристика территории индустриального парка
4. Стратегия маркетинга
5. Персонал
6. Схема осуществления проекта
7. Декларация о намерениях индустриального парка
8. Финансовый анализ и оценка инвестиций
9. Оценка рисков



Опыт зарубежных стран в области охраны окружающей среды и обеспечения санитарно-гигиенического благополучия при формировании и строительстве промышленных (индустриальных) парков показывает, что к наиболее эффективным моделям развития таких территорий является *эко-индустриальные парки*.

Развитие эко-индустриальных парков является одним из направлений деятельности Организации Объединённых Наций по промышленному развитию, ЮНИДО, в которую входит и Республика Беларусь.



В Республике Беларусь отсутствует отдельный нормативный правовой акт, регулирующий вопросы охраны окружающей среды и санитарно-эпидемиологического благополучия при создании и развитии промышленных парков. При строительстве промышленных объектов следует руководствоваться требованиями ТКП 45-3.01-155-2009 «Генеральные планы промышленных предприятий».

≥15 %

территории предприятия
должны составлять
озелененные участки

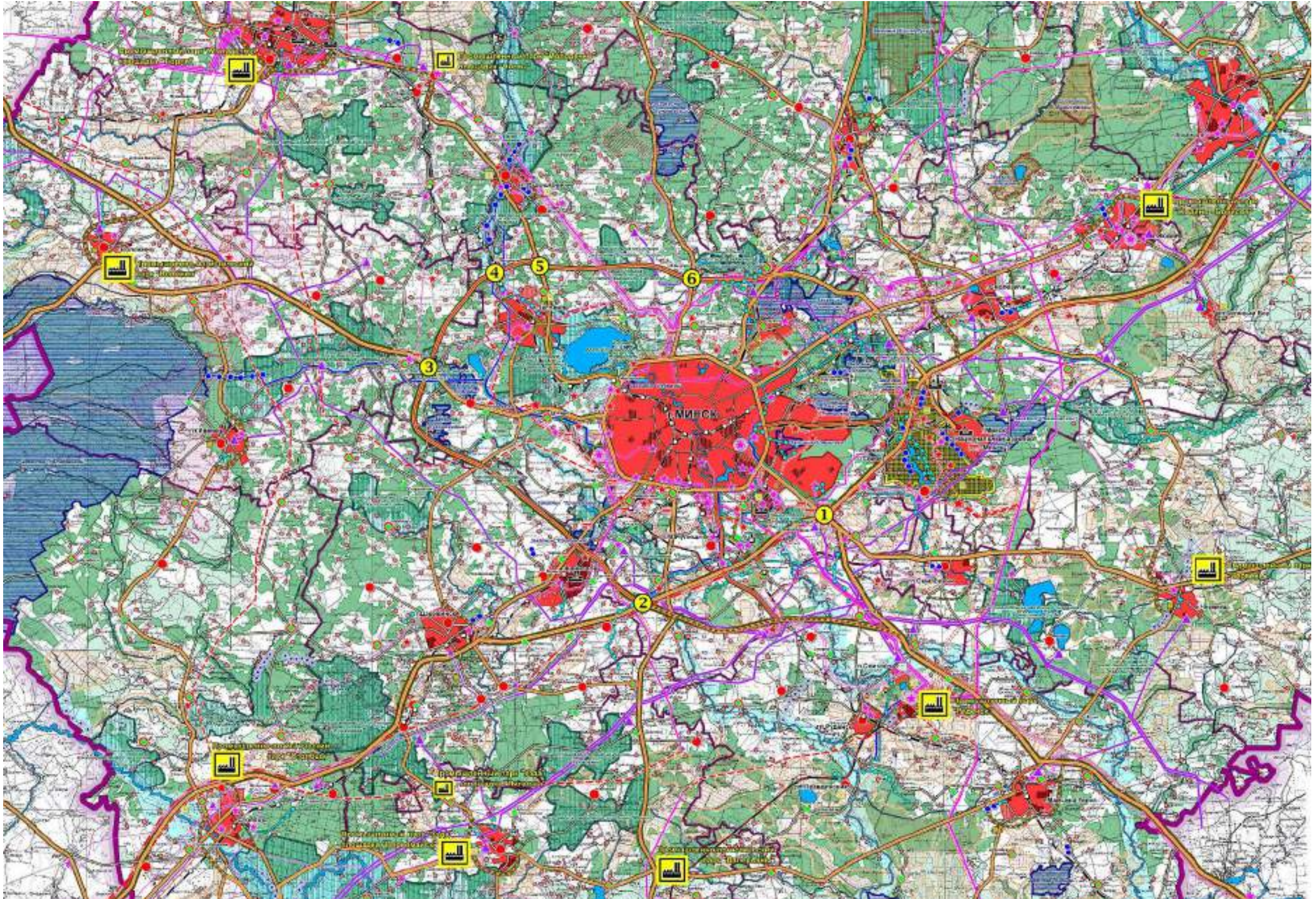
Эко-индустриальный парк – это индустриальный парк, в котором предприятия стремятся к улучшению экологических, экономических и социальных показателей путем сотрудничества в решении экологических и ресурсных вопросов. Представляет из себя промышленный симбиоз, благодаря которому предприятия могут получить конкурентное преимущество в результате физического обмена ресурсами, материалами, энергией, водой и побочными продуктами, что способствует всестороннему и устойчивому развитию.



Основой концепции выступает следующий ряд идей и положений:

1. Создание энергонасыщенных производственных кластеров
2. Организация производственных площадок для наработки опыта государственно-частного партнерства
3. Размещение новых производств на свободных территориях
4. Внедрение концепции эко-индустриальных парков
5. Локализация пилотных проектов по внедрению технологического цикла Индустрия 4.0
6. Формирование новой стратегии логистики грузов в условиях современных эпидемиологических угроз и карантинных требований
7. Регулирование уровня урбанизации центральной части Минского региона
8. Повышение градообразующего потенциала периферийной системы расселения Минской агломерации
9. Взаимная поддержка и взаимное усиление двух поясов Минского региона - производственного пояса на удалении 50-70 км от Минска и транспортно-обслуживающего пояса 2-й МКАД
10. Эффективное использование транспортного потенциала 3-го кольца существующих республиканских автомобильных дорог вокруг Минска.

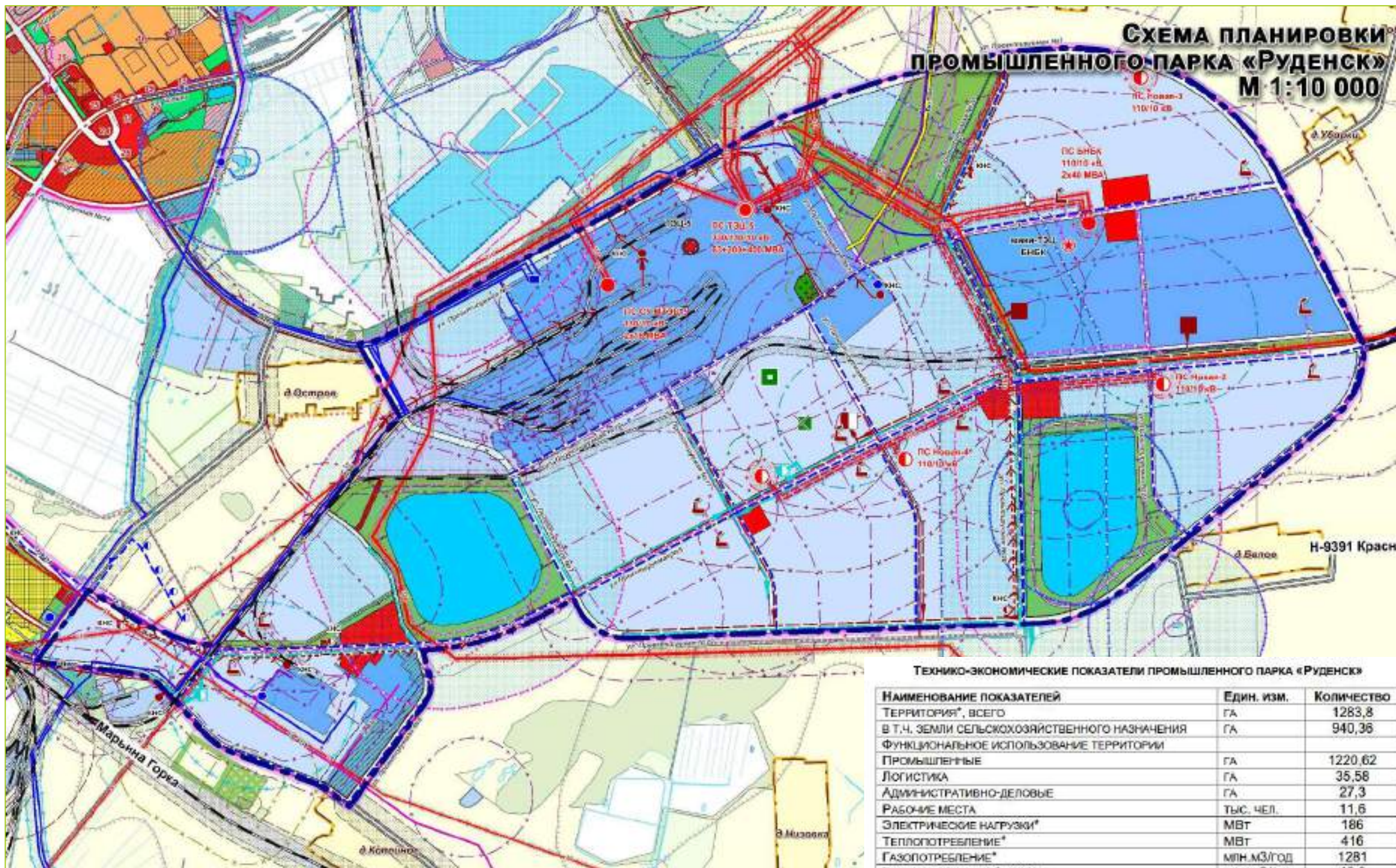
ПРОМЫШЛЕННЫЕ ПАРКИ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ МИНСКОЙ ОБЛАСТИ



ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ ПРОМЫШЛЕННЫХ ПАРКОВ



СХЕМА ПРОМЫШЛЕННОГО ПАРКА «РУДЕНСК»

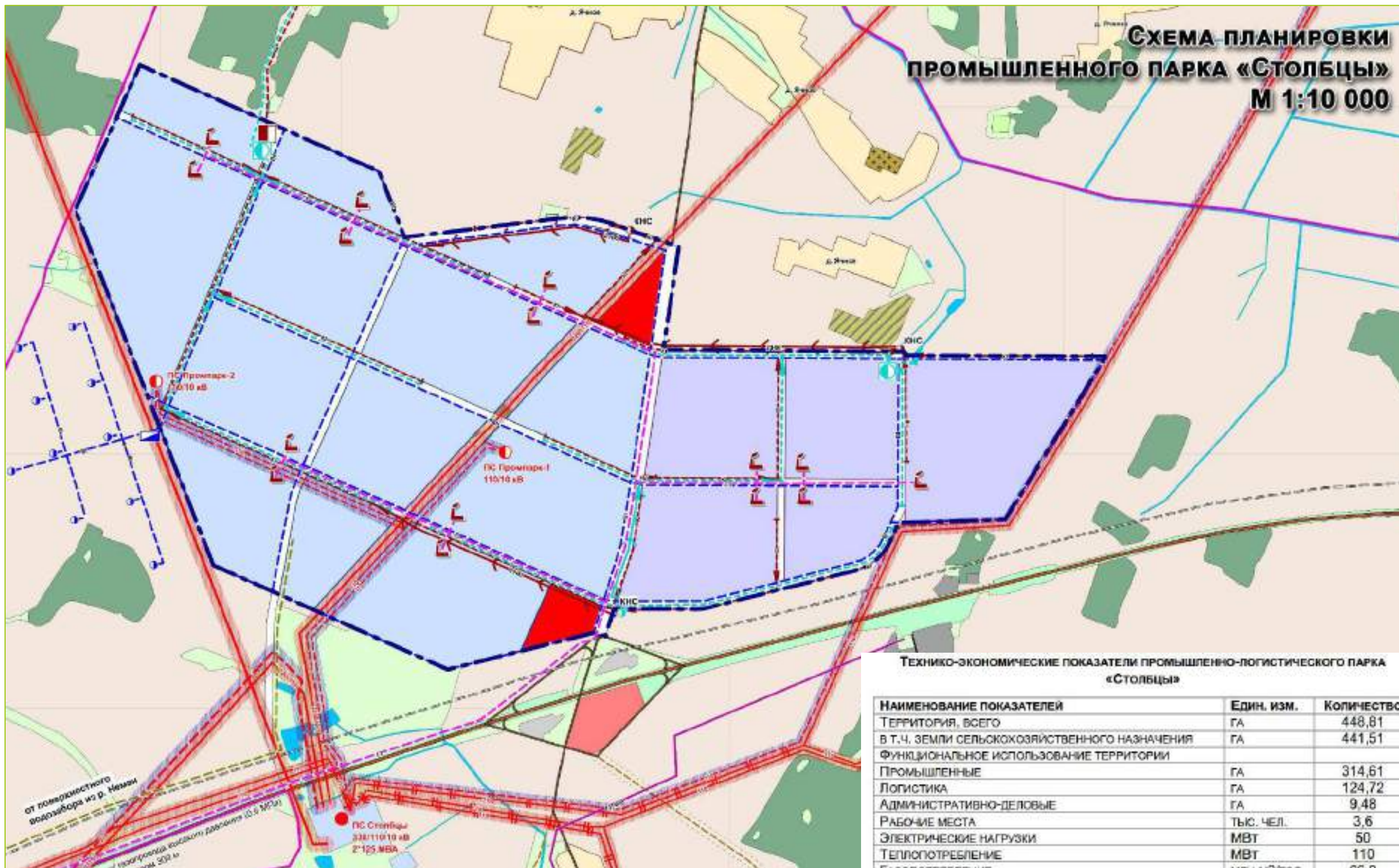


Технико-экономические показатели промышленного парка «Руденск»

Наименование показателей	Един. изм.	Количество
Территория*, всего	га	1283,8
в т.ч. земли сельскохозяйственного назначения	га	940,36
Функциональное использование территории		
Промышленные	га	1220,62
Логистика	га	35,58
Административно-деловые	га	27,3
Рабочие места	тыс. чел.	11,6
Электрические нагрузки*	МВт	186
Теплопотребление*	МВт	416
Газопотребление*	млн. м ³ /год	1281
Водопотребление*, всего	тыс. м ³ /сут.	42,0
в т.ч. производственное	тыс. м ³ /сут.	5,0
Водоотведение*	тыс. м ³ /сут.	31
Телекоммуникации	тыс. портов	45

* с учетом существующих и строящихся объектов промышленной зоны Минской ТЭЦ-5

СХЕМА ПРОМЫШЛЕННОГО ПАРКА «СТОЛБЦЫ»

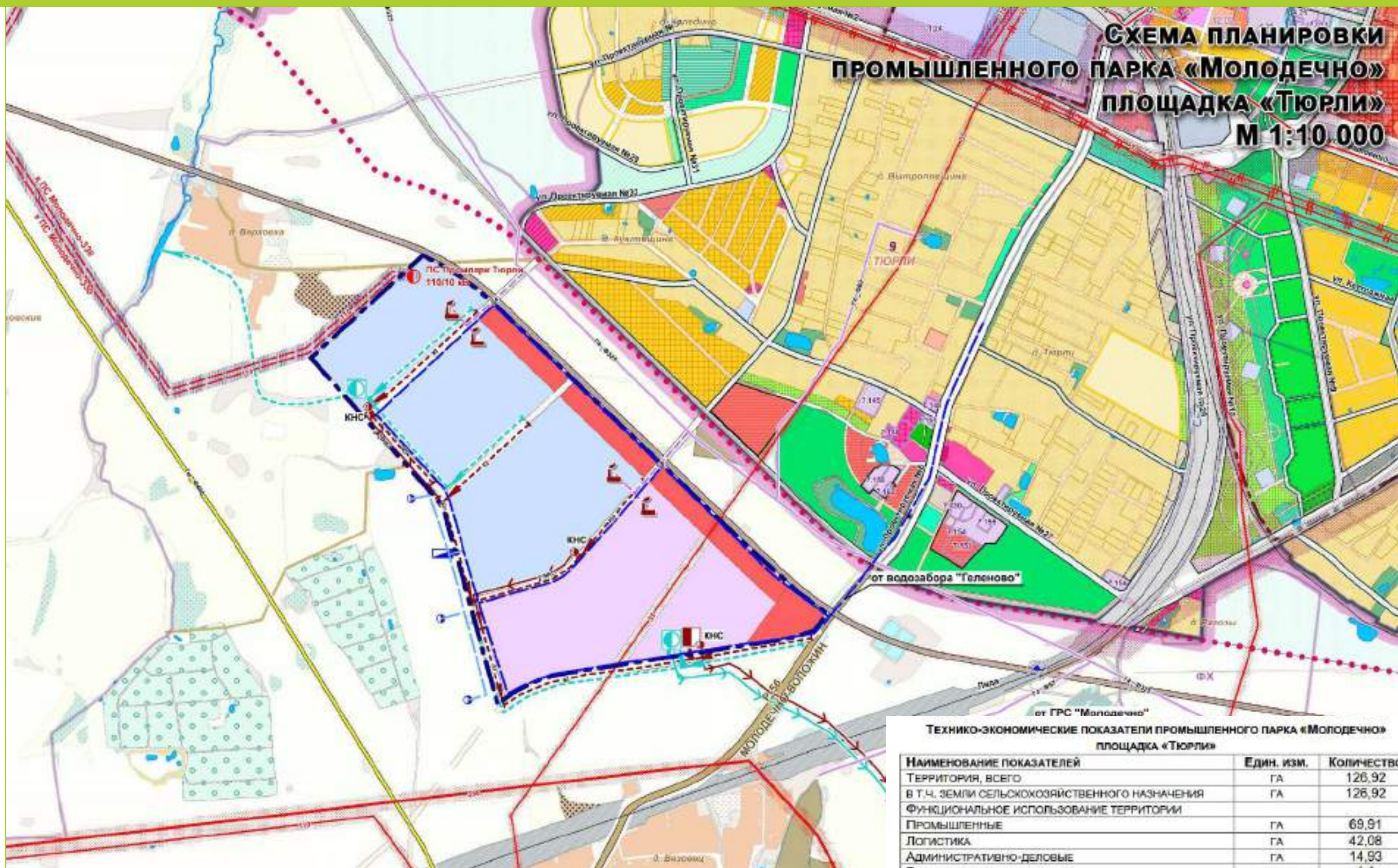


**СХЕМА ПЛАНИРОВКИ
ПРОМЫШЛЕННОГО ПАРКА «СТОЛБЦЫ»
М 1:10 000**

**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННО-ЛОГИСТИЧЕСКОГО ПАРКА
«СТОЛБЦЫ»**

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ	ЕДИН. ИЗМ.	КОЛИЧЕСТВО
ТЕРРИТОРИЯ, ВСЕГО	ГА	448,81
В Т.Ч. ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	ГА	441,51
ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ		
ПРОМЫШЛЕННЫЕ	ГА	314,61
ЛОГИСТИКА	ГА	124,72
АДМИНИСТРАТИВНО-ДЕЛОВЫЕ	ГА	9,48
РАБОЧЕ МЕСТА	ТЫС. ЧЕЛ.	3,6
ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ НАГРУЗКИ	МВт	50
ТЕПЛОПОТРЕБЛЕНИЕ	МВт	110
ГАЗОПОТРЕБЛЕНИЕ	млн.м3/год	66,0
ВОДОПОТРЕБЛЕНИЕ, ВСЕГО	тыс.м3/сут.	11,0
В Т.Ч. ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ	тыс.м3/сут.	2,0
ВОДООТВЕДЕНИЕ	тыс.м3/сут.	9,0
ТЕЛЕКОММУНИКАЦИИ	тыс. портов	15,4

СХЕМА ПРОМЫШЛЕННОГО ПАРКА «МОЛОДЕЧНО»



**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПАРКА «МОЛОДЕЧНО»
ПЛОЩАДКА «ТЮРЛИ»**

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ	Един. изм.	КОЛИЧЕСТВО
ТЕРРИТОРИЯ, ВСЕГО	ГА	126,92
В Т.Ч. ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	ГА	126,92
ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ		
ПРОМЫШЛЕННЫЕ	ГА	69,91
ЛОГИСТИКА	ГА	42,08
Административно-деловые	ГА	14,93
РАБОЧИЕ МЕСТА	тыс. чел.	1,1
ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ НАГРУЗКИ	МВт	13
ТЕПЛОПОТРЕБЛЕНИЕ	МВт	30
ГАЗОПОТРЕБЛЕНИЕ	млн. м ³ /год	17
ВОДОПОТРЕБЛЕНИЕ, ВСЕГО	тыс. м ³ /сут.	3,0
ВОДООТВЕДЕНИЕ	тыс. м ³ /сут.	2,5
ТЕЛЕКОММУНИКАЦИИ	тыс. портов	4,15

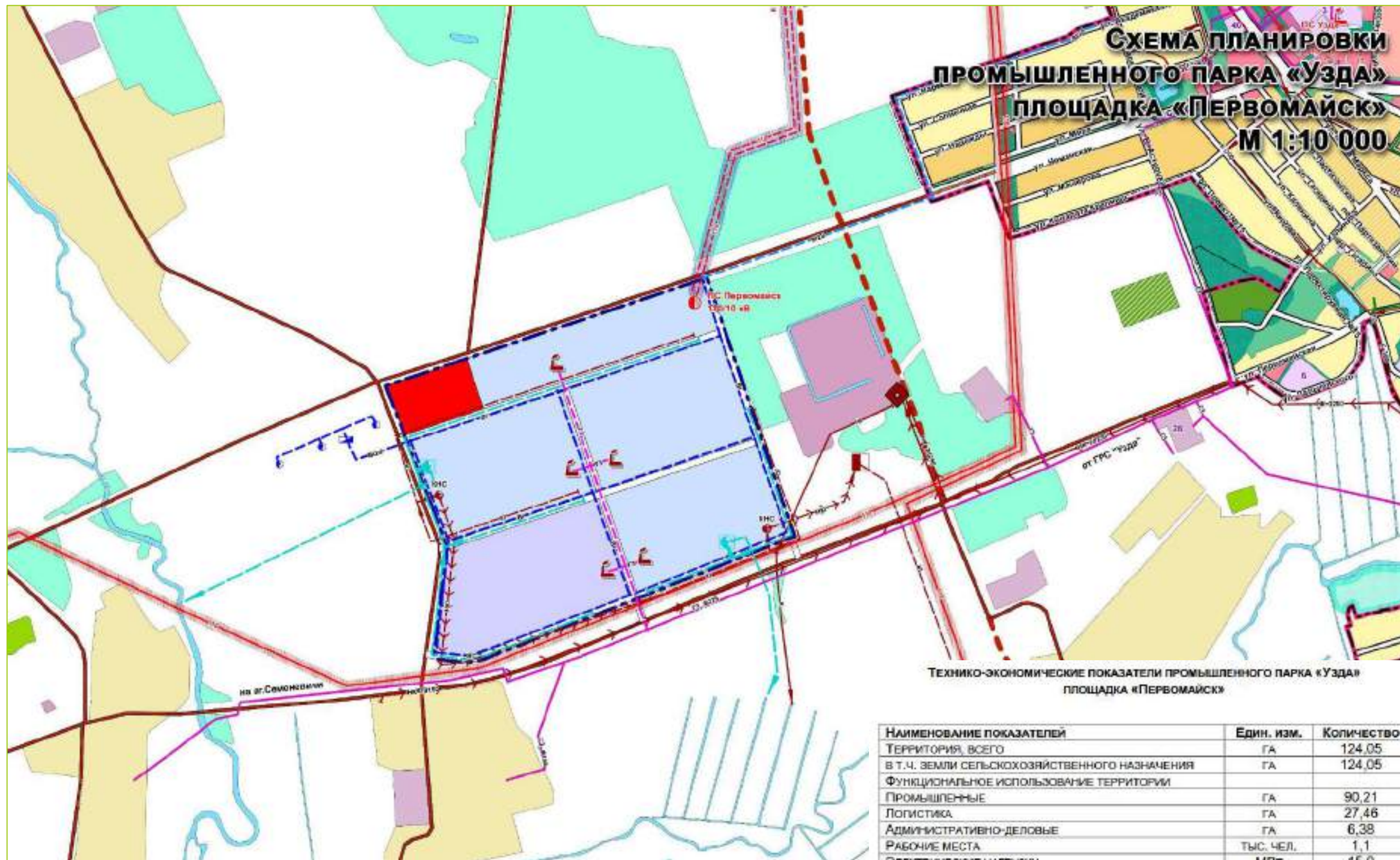
СХЕМА ПРОМЫШЛЕННОГО ПАРКА «МОЛОДЕЧНО»



ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПАРКА «МОЛОДЕЧНО»
ПЛОЩАДКА «ЧИСТЬ»

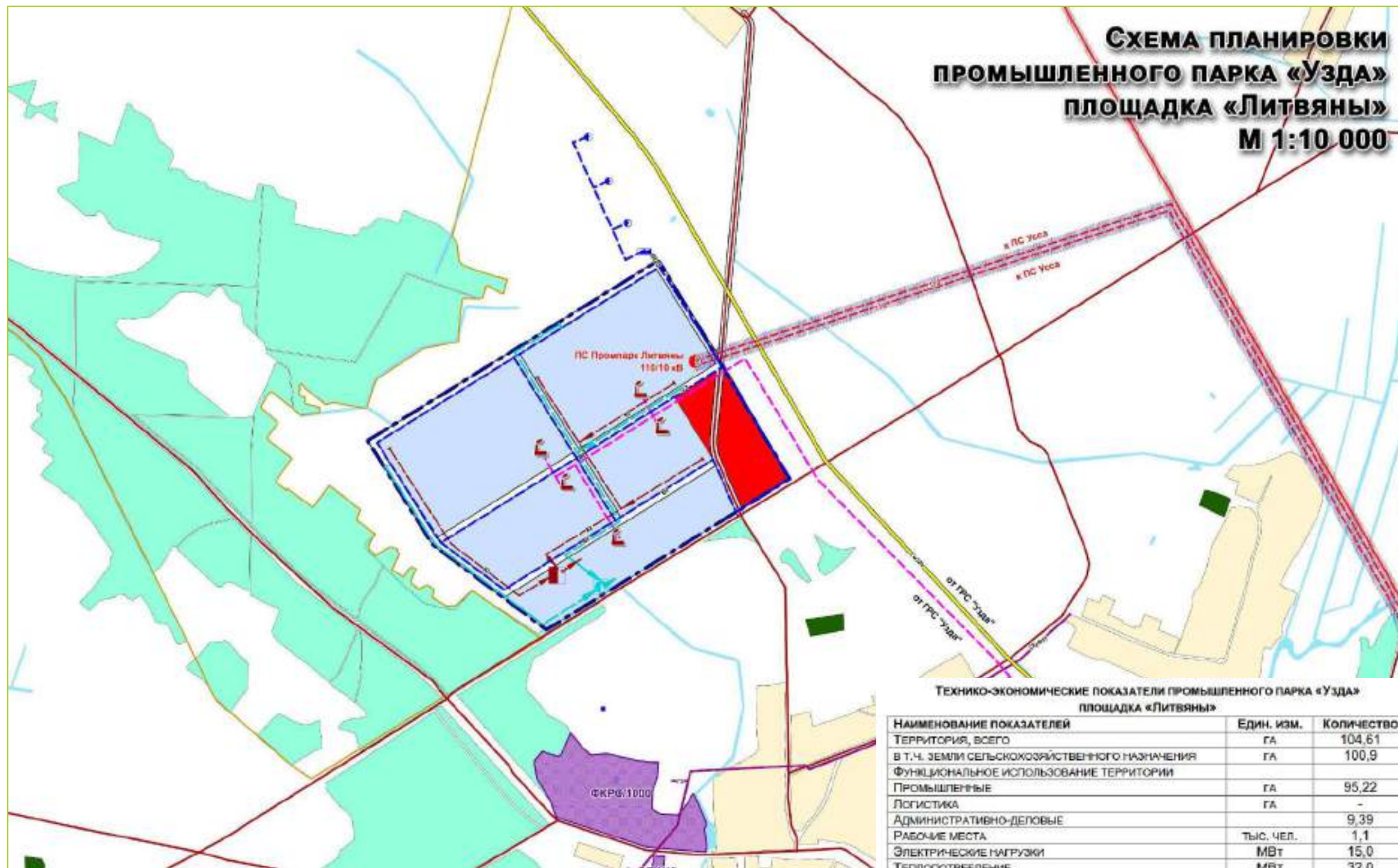
НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ	ЕДИН. ИЗМ.	КОЛИЧЕСТВО
Территория, всего	га	241,6
в т.ч. земли сельскохозяйственного назначения		205,5
Функциональное использование территории		
Промышленные	га	233,85
Логистика	га	-
Административно-деловые	га	7,75
Рабочие места	тыс. чел.	2,3
Электрические нагрузки	МВт	35
Теплопотребление	МВт	73
Газопотребление	млн. м ³ /год	72
Водопотребление, всего	тыс. м ³ /сут.	7,0
Водоотведение	тыс. м ³ /сут.	6,0
Телекоммуникации	тыс. портов	10,15

СХЕМА ПРОМЫШЛЕННОГО ПАРКА «УЗДА»



НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ	Един. изм.	Количество
ТЕРРИТОРИЯ, ВСЕГО	ГА	124,05
В Т.Ч. ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	ГА	124,05
ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ		
ПРОМЫШЛЕННЫЕ	ГА	90,21
ЛОГИСТИКА	ГА	27,46
АДМИНИСТРАТИВНО-ДЕЛОВЫЕ	ГА	6,38
РАБОНИЕ МЕСТА	ТЫС. ЧЕЛ.	1,1
ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ НАГРУЗКИ	МВт	15,0
ТЕПЛОПОТРЕБЛЕНИЕ	МВт	32,0
ГАЗОПОТРЕБЛЕНИЕ	МГН.МЗ/год	32,0
ВОДОПОТРЕБЛЕНИЕ, ВСЕГО	ТЫС.МЗ/сут.	3,0
ВОДООТВЕДЕНИЕ	ТЫС.МЗ/сут.	2,5
ТЕЛЕКОММУНИКАЦИИ	ТЫС. ПОРТОВ	4,44

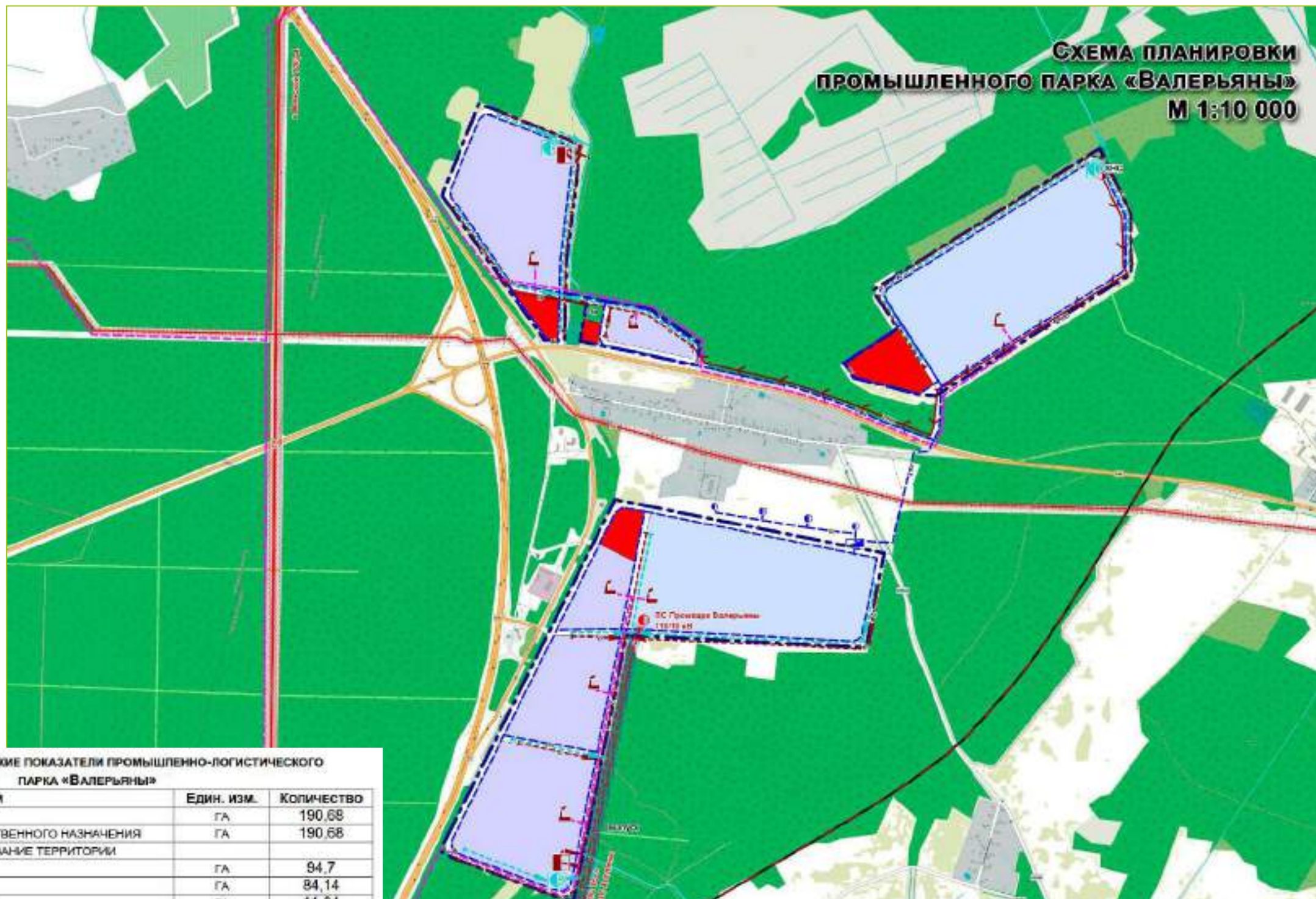
СХЕМА ПРОМЫШЛЕННОГО ПАРКА «УЗДА»



ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПАРКА «Узда»
площадка «Литвяны»

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ	Един. изм.	Количество
Территория, всего	га	104,61
в т.ч. земли сельскохозяйственного назначения	га	100,9
Функциональное использование территории		
Промышленные	га	95,22
Логистика	га	-
Административно-деловые		9,39
Рабочие места	тыс. чел.	1,1
Электрические нагрузки	МВт	15,0
Теплопотребление	МВт	32,0
Газопотребление	млн.м3/год	29,0
Водопотребление, всего	тыс.м3/сут.	3,0
Водоотведение	тыс.м3/сут.	2,5
Телекоммуникации	тыс. портов	4,39

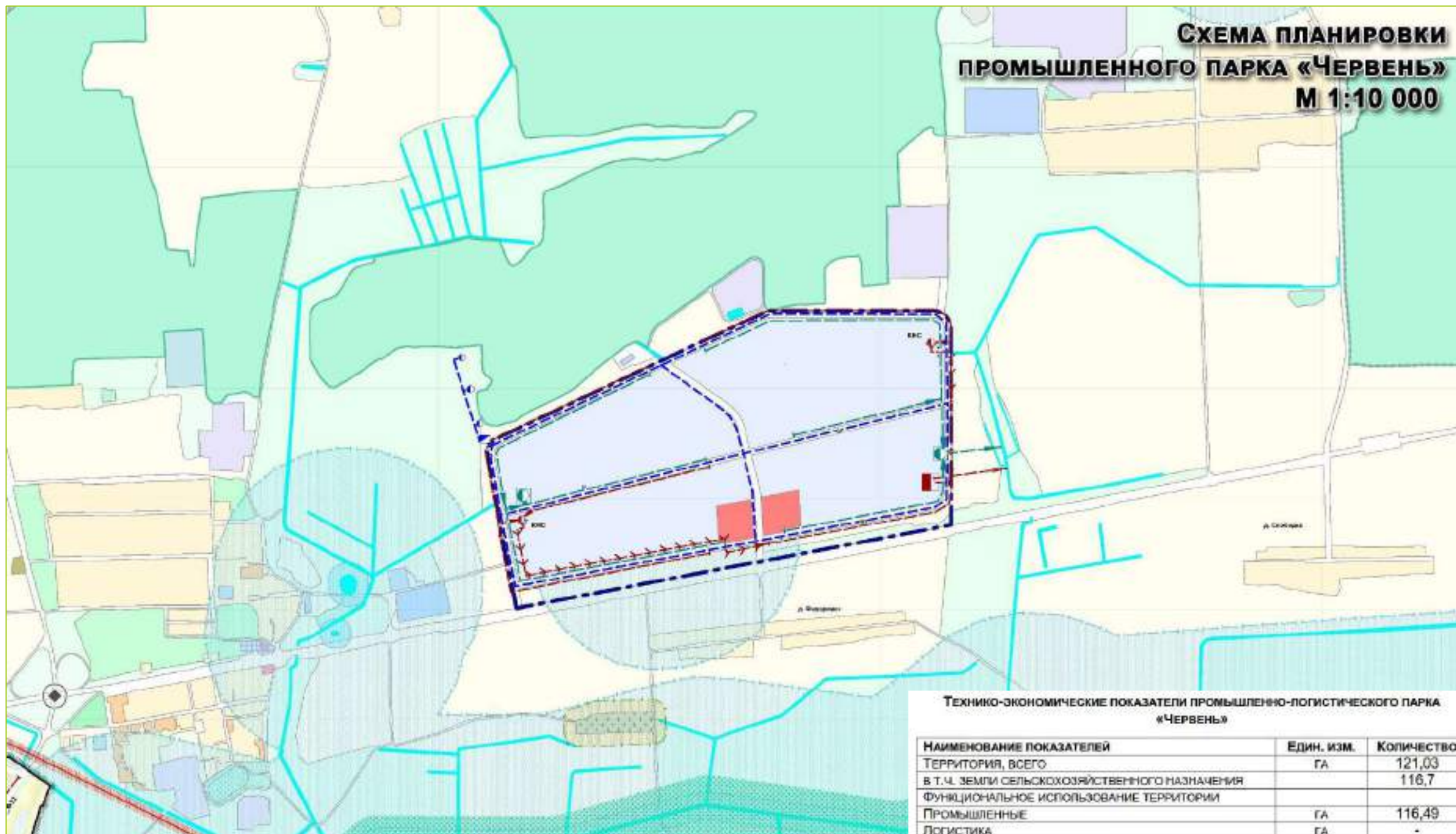
СХЕМА ПРОМЫШЛЕННОГО ПАРКА «ВАЛЕРЬЯНЫ»



ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННО-ЛОГИСТИЧЕСКОГО
ПАРКА «ВАЛЕРЬЯНЫ»

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ	ЕДИН. ИЗМ.	КОЛИЧЕСТВО
Территория, всего	га	190,68
в т.ч. земли сельскохозяйственного назначения	га	190,68
Функциональное использование территории		
Промышленные	га	94,7
Логистика	га	84,14
Административно-деловые	га	11,84
Рабочие места	тыс. чел.	1,51
Электрические нагрузки	МВт	17,0
Теплопотребление	МВт	41,0
Газопотребление	млн.м ³ /год	42,0

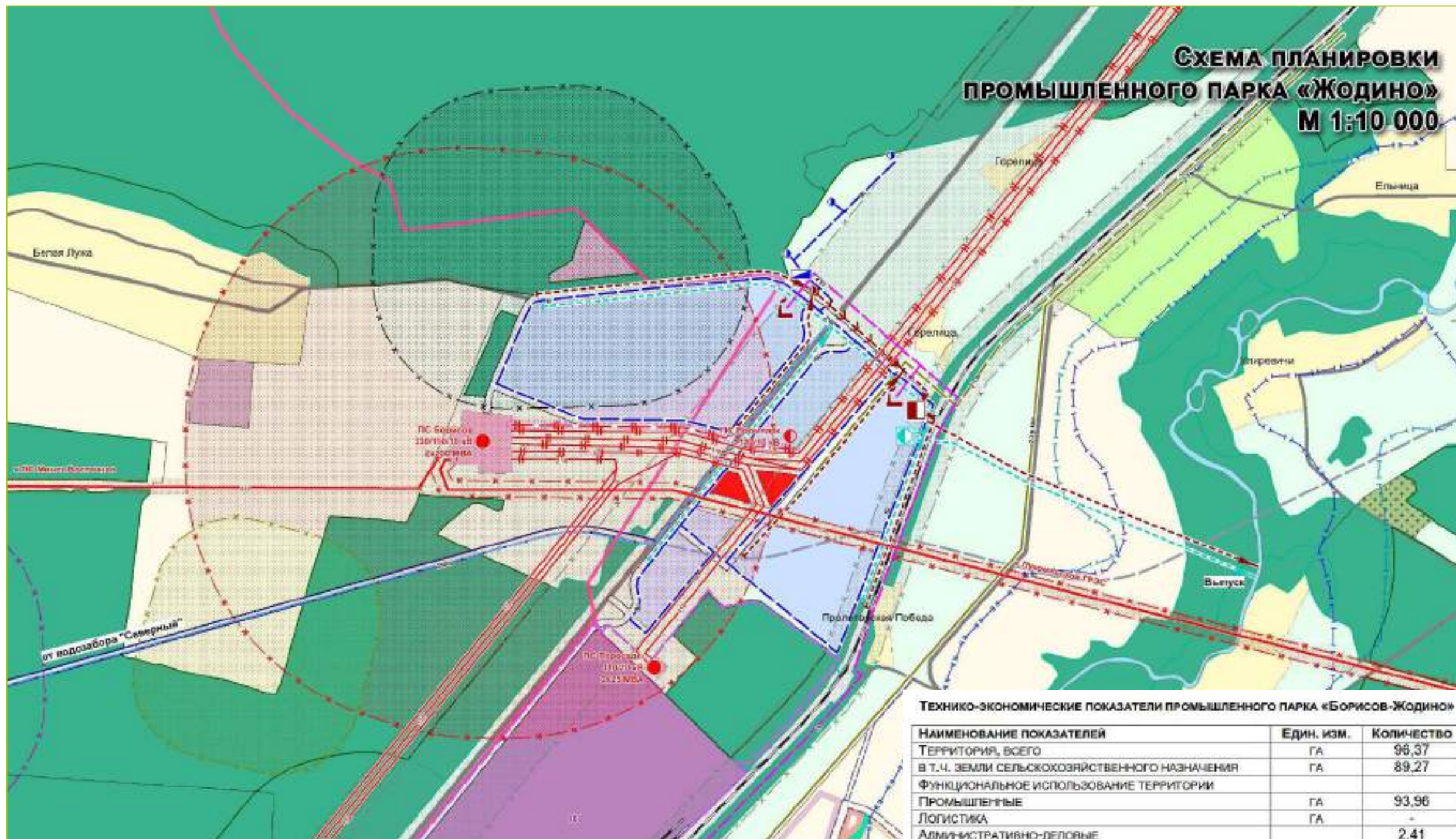
СХЕМА ПРОМЫШЛЕННОГО ПАРКА «ЧЕРВЕНЬ»



**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННО-ЛОГИСТИЧЕСКОГО ПАРКА
«ЧЕРВЕНЬ»**

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ	ЕДИН. ИЗМ.	КОЛИЧЕСТВО
ТЕРРИТОРИЯ, ВСЕГО	ГА	121,03
В Т.Ч. ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ		116,7
ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ		
ПРОМЫШЛЕННЫЕ	ГА	116,49
ЛОГИСТИКА	ГА	-
АДМИНИСТРАТИВНО-ДЕЛОВЫЕ	ГА	4,54
РАБОЧИЕ МЕСТА	ТЫС. ЧЕП.	1,1
ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ НАГРУЗКИ	МВт	17,5
ТЕПЛОПОТРЕБЛЕНИЕ	МВт	37,0
ГАЗПОТРЕБЛЕНИЕ	млн.м3/год	35,0
ВОДОПОТРЕБЛЕНИЕ, ВСЕГО	ТЫС.М3/СУТ.	3,5
ВОДООТВЕДЕНИЕ	ТЫС.М3/СУТ.	3,0
ТЕЛЕКОММУНИКАЦИИ	ТЫС. ПОРТОВ	5,08





СХЕМА ПРОМЫШЛЕННОГО ПАРКА «БОРИСОВ-ЖОДИНО»



















































ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПАРКА «БОРИСОВ-ЖОДИНО»

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ	Един. изм.	Количество
ТЕРРИТОРИЯ, ВСЕГО	ГА	96,37
В Т.Ч. ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	ГА	89,27
ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ		
ПРОМЫШЛЕННЫЕ	ГА	93,96
ЛОГИСТИКА	ГА	-
АДМИНИСТРАТИВНО-ДЕЛОВЫЕ		2,41
РАБОЧЕ МЕСТА	ТЫС. ЧЕЛ.	0,9
ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ НАГРУЗКИ	МВт	14
ТЕПЛОПОТРЕБЛЕНИЕ	МВт	30,0
ГАЗОПОТРЕБЛЕНИЕ	млн.м3/год	15,0
ВОДОПОТРЕБЛЕНИЕ, ВСЕГО	ТЫС.М3/СУТ.	3,0
В Т.Ч. ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ	ТЫС.М3/СУТ.	0,5
ВОДОСТВЕДЕНИЕ	ТЫС.М3/СУТ.	2,5
ТЕЛЕКОММУНИКАЦИИ	ТЫС. ПОРТОВ	4,28

Функциональное зонирование промышленного парка







-  граница площадки промышленного парка
-  административно-производственных объектов
-  промышленных объектов
-  логистики и хранения

Инженерные сети и сооружения





- | | | |
|---|---|---|
|  |  | Подстанция (ПС) |
|  |  | Воздушная линия (ВЛ) 110-330 кВ |
|  |  | Двухцепная ВЛ 110 кВ |
|  |  | ВЛ 220 кВ, перевод на 110 кВ |
|  |  | Коридор ВЛ |
|  |  | ТЭЦ |
|  |  | мини-ТЭЦ |
|  |  | Котельная |
|  |  | Гм - магистральный газопровод (P=5,5 МПа) |
|  |  | Г4 - газопровод высокого давления (P=1,2 МПа) |
|  |  | Г3 - газопровод высокого давления (P=0,6 МПа) |
|  |  | Артезианская скважина |
|  |  | Питьевой водопровод |
|  |  | Технический водопровод |
|  |  | Сооружения II, III подъема |
|  |  | Очистные сооружения искусственной биологической очистки |
|  |  | Очистные сооружения искусственной биологической очистки (реконструкция) |
|  |  | канализационная насосная станция (КНС) |
|  |  | Самотечная канализация |
|  |  | Напорная канализация |
|  |  | Сети дождевой канализации |
|  |  | Закрытые очистные сооружения |
|  |  | Полигон ТКО (ликвидация) |
|  |  | Региональный объект по обращению с ТКО |

ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ









Санитарно-защитные зоны

-  производственных, коммунально-складских, сельскохозяйственных объектов
-  производственных, коммунально-складских, объектов, предлагаемых к выносу
-  производственных, коммунально-складских, объектов, расчет СЗЗ
-  электроподстанций
-  очистных сооружений бытовой канализации
-  скотомогильников




Санитарные разрывы

-  транспортных объектов
-  транспортных объектов, ликвидация
-  транспортных объектов, расчет СЗЗ
-  автомобильных и железных дорог

Природные территории подлежащие специальной охране

-  прибрежная полоса, согласно данным Земельной информационной системы Республики Беларусь
-  водоохранная зона водных объектов согласно разработанным проектам, утвержденным решением Минского РИК № 18 от 21.12.1989 г.
-  прибрежная полоса, согласно разработанного проекта РУП "ЦНИИКИВР"
-  водоохранная зона водных объектов, согласно разработанного проекта РУП "ЦНИИКИВР"
-  минимальная ширина прибрежной полосы водных объектов, согласно Водного кодекса Республики Беларусь
-  минимальная ширина водоохранной зоны водных объектов, согласно Водного кодекса Республики Беларусь
-  зона санитарной охраны водозабора, 2 пояс
-  зона санитарной охраны водозабора, 3 пояс

Охранные зоны

-  линий электропередач
-  линий электропередач, проект
-  минимальное расстояние от места погребения и границей жилой застройки, садоводческого товарищества, дачного кооператива, зоны отдыха, относящейся к природным территориям, подлежащим специальной охране

ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ КОНЦЕПЦИИ



№	Показатели	Единица измерения	1 этап	2 этап
1	ОБЪЕКТЫ			
1.1	Промышленные парки	шт.	2	8
	в том числе			
	- промышленные		1	6
	- промышленно-логистические		1	2
2.	ТЕРРИТОРИЯ			
2.1	Площадь промышленных парков, всего	тыс. га	1732,61	2864,16
	из них земли сельхозназначения		1381,87	2462,18
2.2	По функциональному использованию	тыс. га		
	- промышленные		1535,23	2394,09
	- логистические		160,6	367,87
	- административно-деловые		36,78	102,2
3.	ТРУДОВЫЕ РЕСУРСЫ			
3.1	Количество рабочих мест в промпарках	тыс. чел.	15,2	25,3
4.	РЕСУРСОПОТРЕБЛЕНИЕ			
4.1	Водопотребление, всего	тыс.м3/сут.	53,0	82,5
	в т.ч. производственное		7,0	7,5
4.2	Водоотведение (бытовые и производственные сточные воды)	тыс.м3/сут.	40,0	65,0
4.3	Теплопотребление	МВт	526	829
4.4	Электрические нагрузки	МВт	236	375
4.5	Газопотребление (при использовании природного газа на отопление)	млн.м3/год	1347	1618
4.6	Телекоммуникации	тыс. портов	60,4	103,5

ПОДДЕРЖИВАЮЩАЯ ИНФРАСТРУКТУРА: ТРАНСПОРТНО- ОБСЛУЖИВАЮЩИЕ УЗЛЫ ВТОРОЙ КОЛЬЦЕВОЙ АВТОДОРОГИ Г. МИНСКА



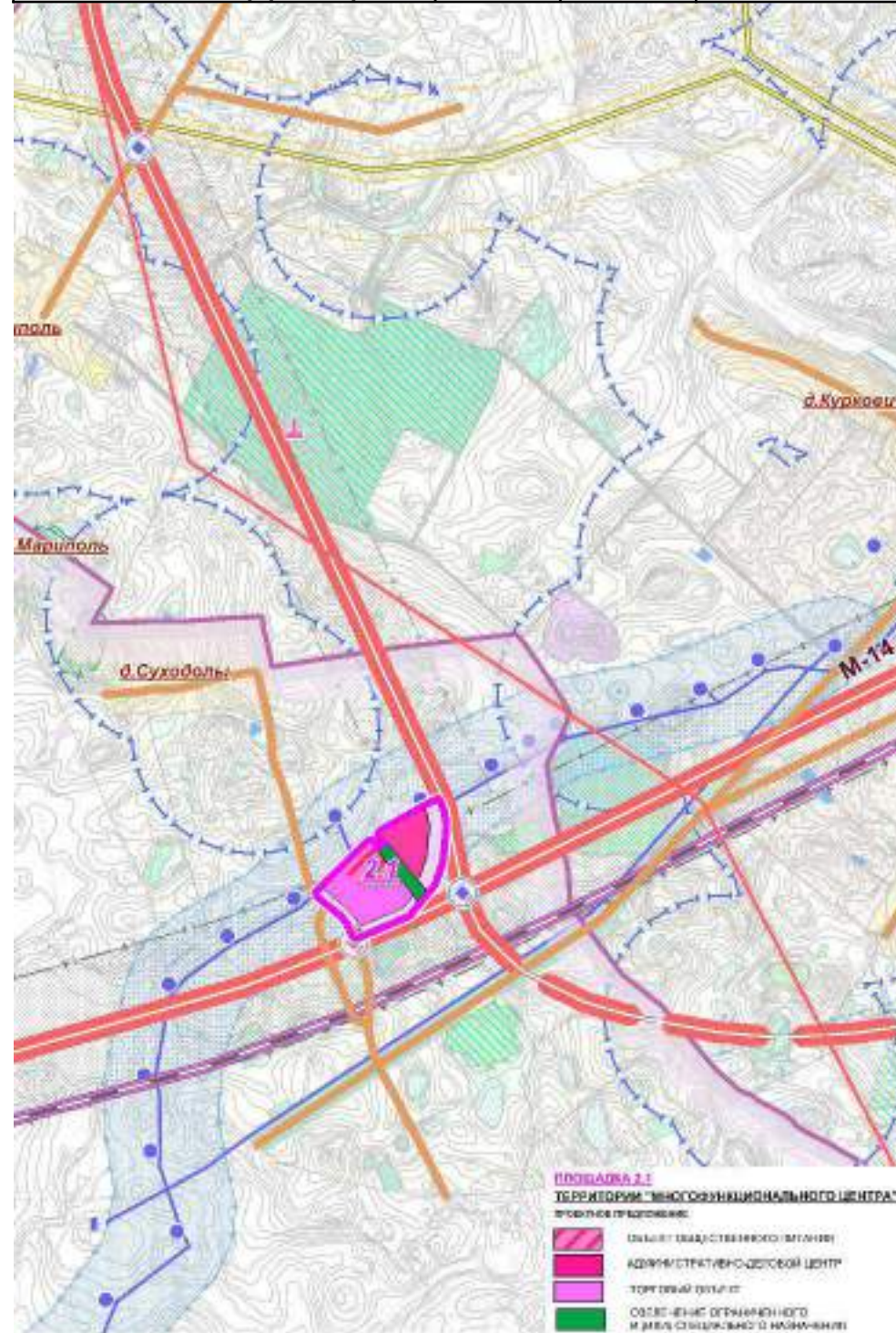
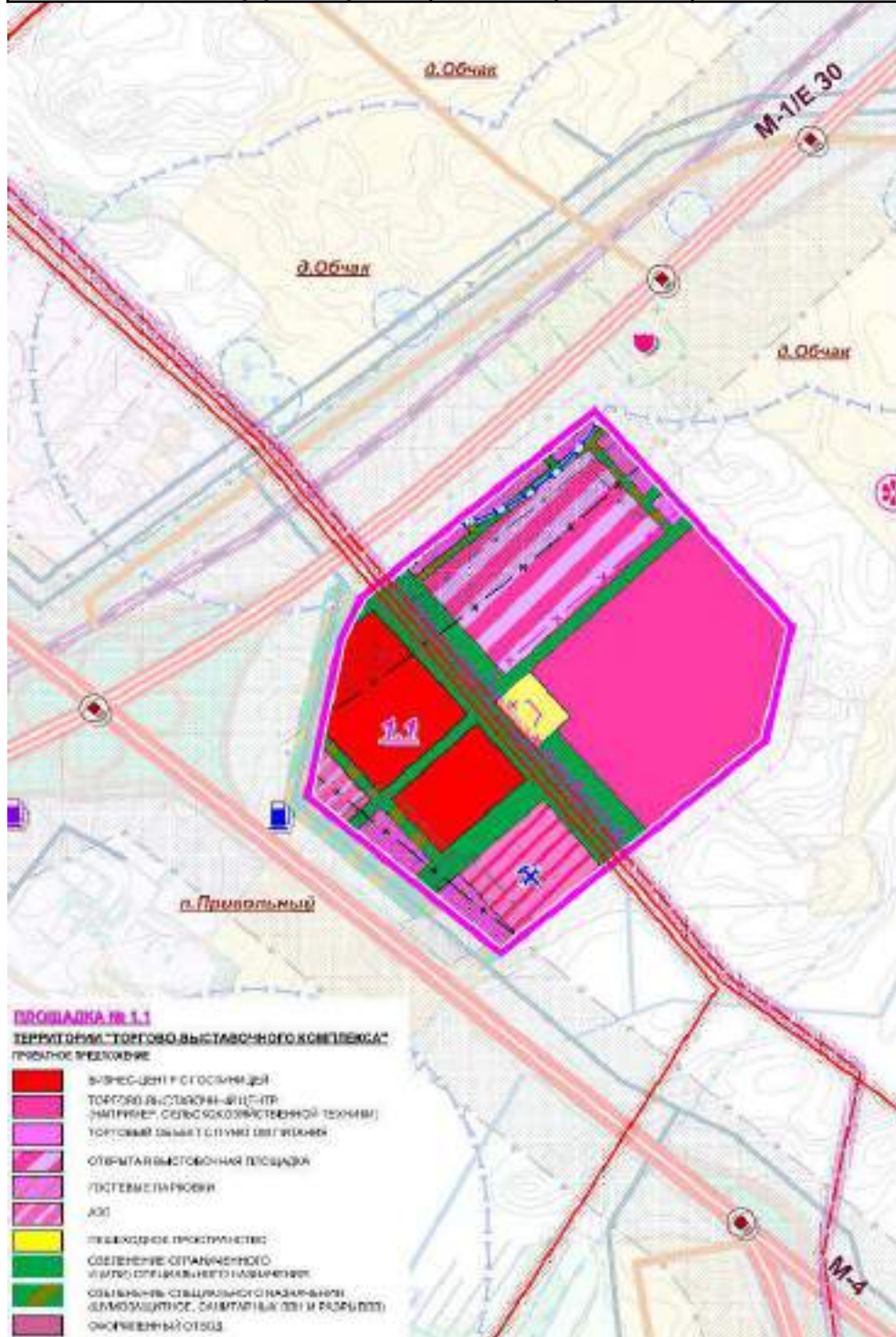
ТРАНСПОРТНО-ОБСЛУЖИВАЮЩИЕ УЗЛЫ

Узел № 1

Узел № 2

Площадь территории (общая) 93,8 га

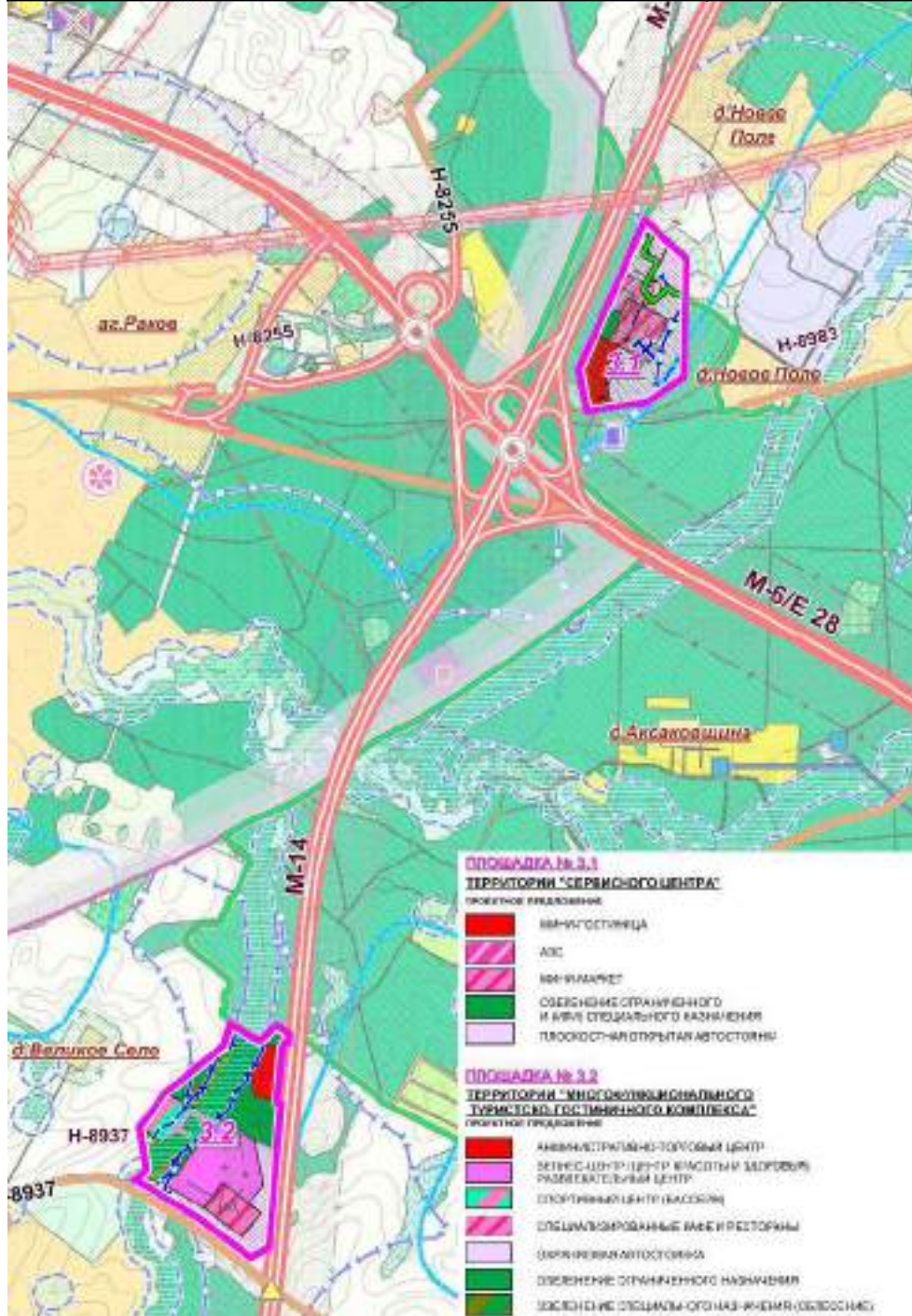
Площадь территории (общая) 15,4 га



ТРАНСПОРТНО-ОБСЛУЖИВАЮЩИЕ УЗЛЫ

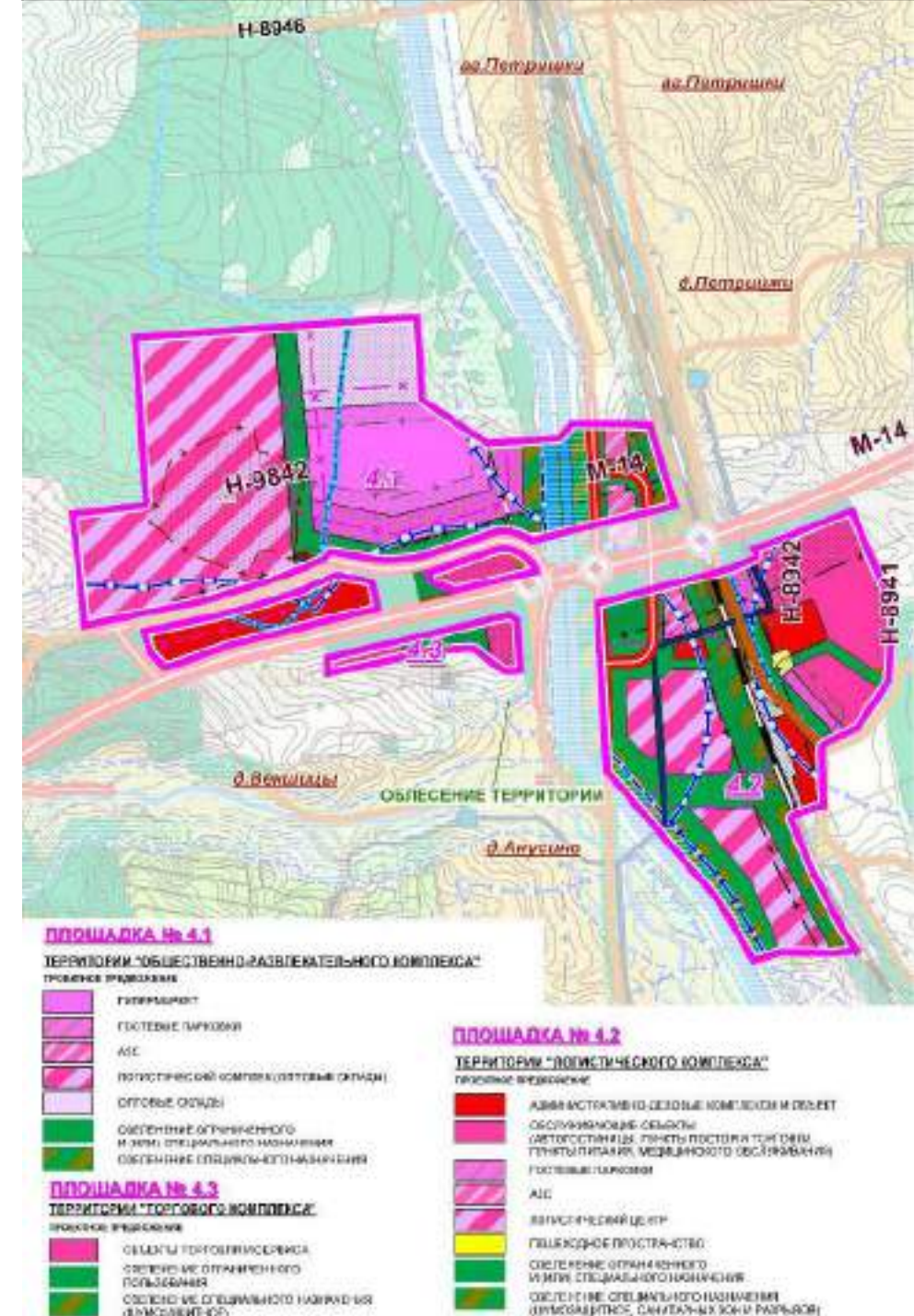
Узел № 3

Площадь территории (общая) 45,7 га



Узел № 4

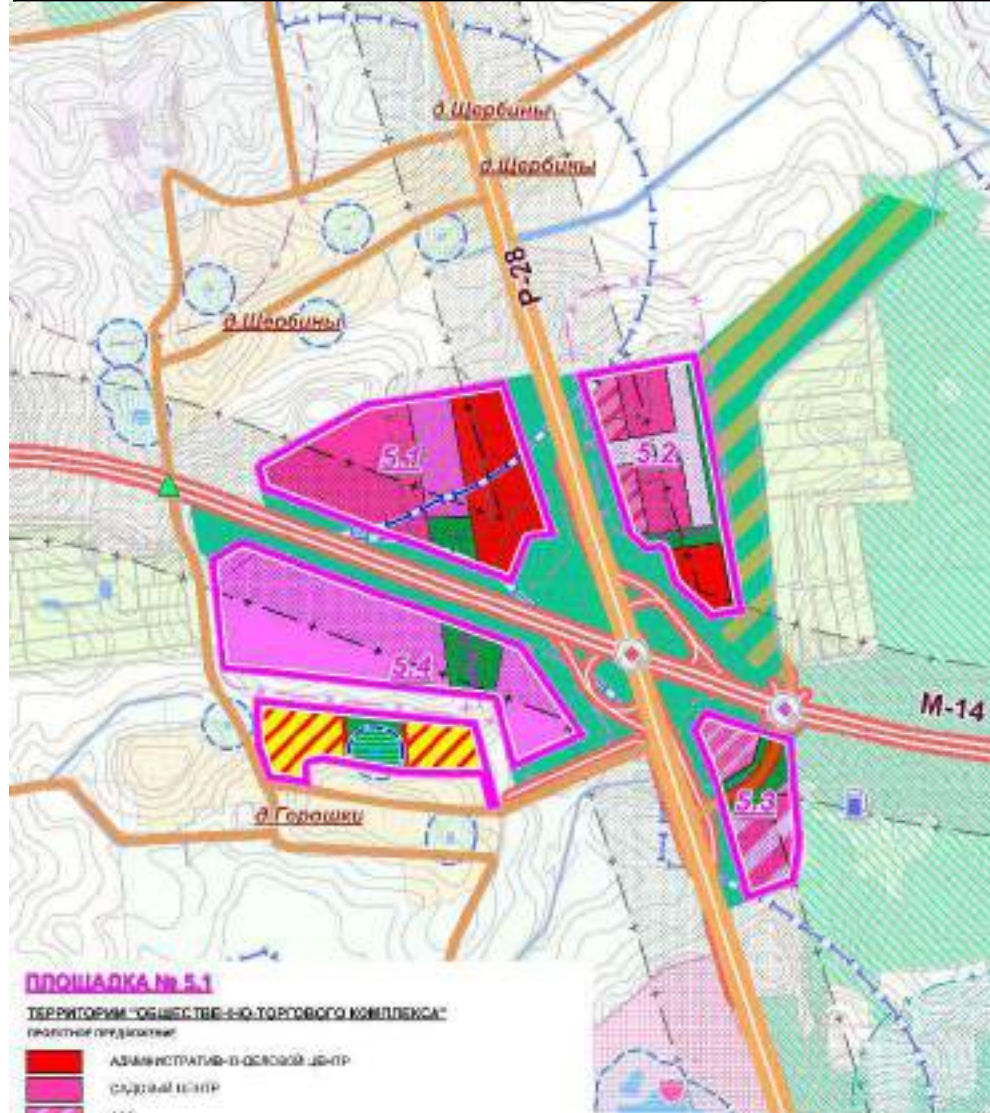
Площадь территории (общая) 173,0 га



ТРАНСПОРТНО-ОБСЛУЖИВАЮЩИЕ УЗЛЫ

Узел № 5

Площадь территории (общая)	74,5 га
----------------------------	---------

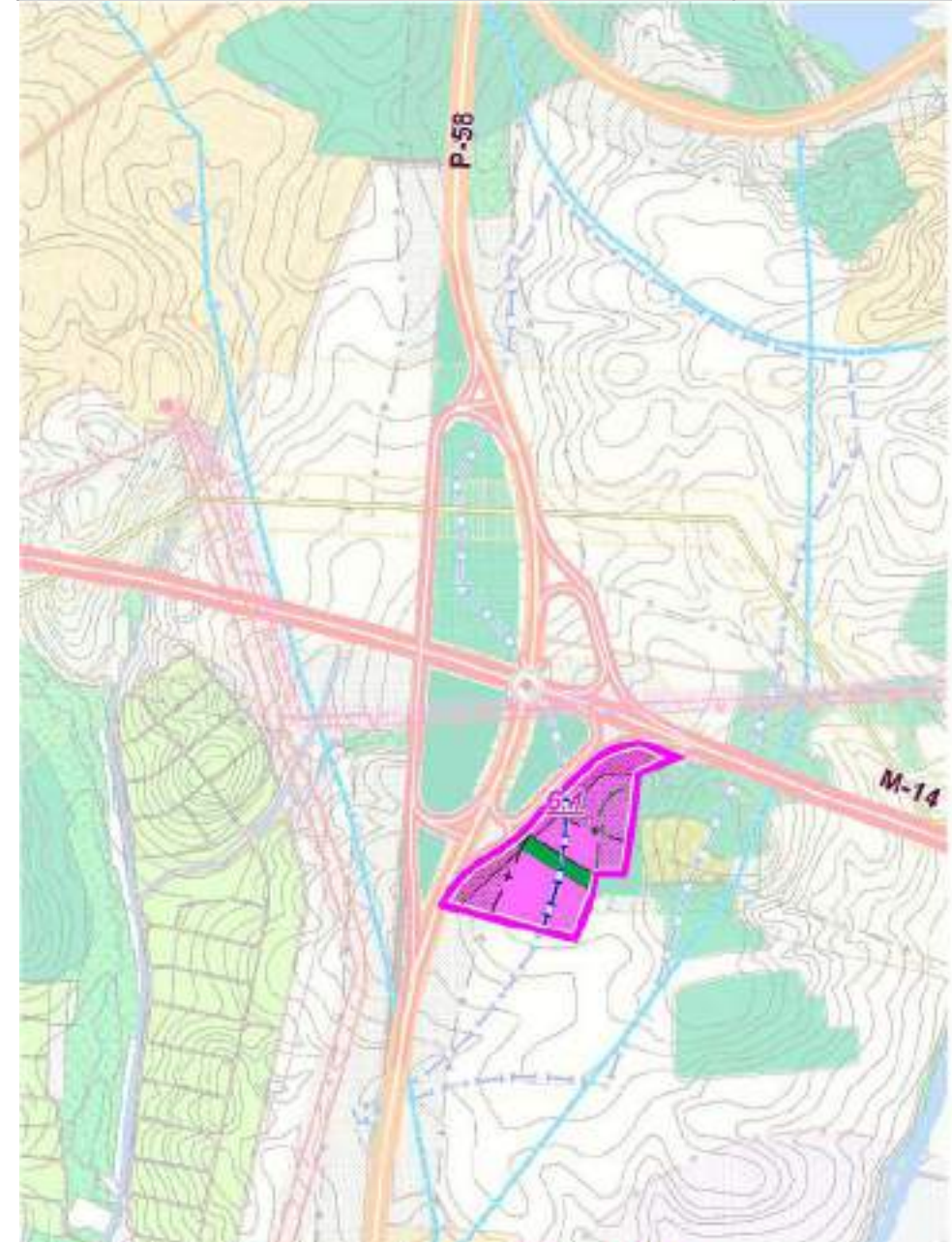


- ПЛОЩАДКА № 5.1**
ТЕРРИТОРИИ "ОБЩЕСТВЕННО-ТОРГОВОГО КОМПЛЕКСА"
плотное застроенное
- АДМИНИСТРАТИВНО-ОБСЛУЖИВАЮЩИЙ ЦЕНТР
 - СЛУЖЕБНЫЙ ЦЕНТР
 - АЭС
 - ГОСТИНЫЕ ПАРКОВКИ
 - ОЗЕЛЕНЕНИЕ ОГРАНИЧЕННОГО И ДРУГОГО СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
- ПЛОЩАДКА № 5.2**
ТЕРРИТОРИИ "ОБЩЕСТВЕННО-СЕРВИСНОГО КОМПЛЕКСА"
плотное застроенное
- АДМИНИСТРАТИВНО-ОБСЛУЖИВАЮЩИЙ ОБЪЕКТ
 - АВТОЦЕНТР И АВТОСТОЯНКА
 - СЕРВИСНЫЕ ОБЪЕКТЫ
 - ТЕХНОЛОГИИ СФЕРЫ АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА
 - ОЗЕЛЕНЕНИЕ ОГРАНИЧЕННОГО И ДРУГОГО СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
 - ОЗЕЛЕНЕНИЕ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (СЕРВИСНЫЕ ОБЪЕКТЫ)

- ПЛОЩАДКА № 5.3**
ТЕРРИТОРИИ "СЕРВИСНОЙ ЗОНЫ"
вспомогательное застроенное
- АЭС
 - СЕРВИСНЫЕ ОБЪЕКТЫ
 - ОЗЕЛЕНЕНИЕ ОГРАНИЧЕННОГО И ДРУГОГО СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
- ПЛОЩАДКА № 5.4**
ТЕРРИТОРИИ "ТОРГОВОГО КОМПЛЕКСА"
разреженное застроенное
- СТОИМАРКЕТ
 - ОЗЕЛЕНЕНИЕ ОГРАНИЧЕННОГО И ДРУГОГО СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
 - УСАДЬБЕННАЯ ЗАСТРОЙКА

Узел № 6

Площадь территории (общая)	10,5 га
----------------------------	---------



- ПЛОЩАДКА № 6.1**
ТЕРРИТОРИИ "АДМИНИСТРАТИВНО-ТОРГОВОГО КОМПЛЕКСА"
плотное застроенное
- АДМИНИСТРАТИВНЫЙ ОБЪЕКТ
 - ТОРГОВО-СЫТОВОЙ ОБЪЕКТ
 - ПЛОСКОСТАНЦИОНАРНАЯ ОТКРЫТАЯ АВТОСТОЯНКА
 - ОЗЕЛЕНЕНИЕ ОГРАНИЧЕННОГО И ДРУГОГО СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ



При реализации Концепции промышленных парков в Республике Беларусь в качестве ведущих выступают следующие **стратегические ориентиры развития:**

1. Разработка национальной и региональных стратегий развития промышленных парков.
2. Развитие промышленных парков в форме государственно-частного партнерства.
3. Применение наиболее эффективных моделей организации и функционирования промышленных парков в части охраны окружающей среды – эко-индустриальных парков с организацией системы экологического мониторинга и системы экологического менеджмента.
4. Проведение углубленного маркетингового исследования потребностей иностранных компаний в открытии тех или иных производств, с учетом сложившейся конъюнктуры и занятых ниш в сопредельных с Беларусью странах для оценки возможной специализации промышленных парков.



Для развития сети промышленных парков в Республике Беларусь **предлагается предпринять следующие шаги:**

1. Выработка стратегии последовательного развития промышленных парков на региональном и, в последующем, на национальном уровне. Отраслевая специализация парков с кластерным эффектом: совместимые функции, дополняющие производства, интеграция усилий и средств.
2. Использование сильных сторон белорусской государственной системы управления при развитии промышленных парков (ПП), в том числе:
 - одобрение Главой государства основных подходов Концепции промышленного пояса Минского региона и предварительное согласие на отвод необходимых для ее реализации земель;
 - подготовка Указа по развитию ПП с закреплением механизмов быстрой реализации;
 - двухзвенная система управления промышленными парками с прямым подчинением Главе Региона;
 - разработка, согласование и утверждения в установленном законодательством порядке комплекта градостроительной документации по развитию каждого промышленного парка (генеральный план и детальный план);
 - поэтапный отвод необходимых для развития ПП земель на основе утвержденной градостроительной документации;
 - разработка эффективных бизнес-планов ПП с использованием возможностей государственно-частного партнерства.
3. Целенаправленный подбор площадок ПП с учетом их специализации, потребностей в инженерном и транспортном обеспечении и рациональным использованием существующей инфраструктуры (энергоисточники, головные сооружения, транспортные коммуникации).



Для развития сети промышленных парков в Республике Беларусь **предлагается предпринять следующие шаги:**

4. Строительство недостающих инфраструктурных звеньев с учетом стратегических потребностей всего промышленного парка с отказом от практики «скупой платит дважды».
5. Высокие темпы строительства и ввода в эксплуатацию объектов ПП (до 5-7 лет) за счет мобилизации средств, организационной и технологической дисциплины, эффективного управления с нестандартными решениями в зоне «оправданного риска».
6. Рациональное использование мобильных трудовых ресурсов Минской агломерации: региональные города + столица.
7. Прозрачная и стабильная система оценки и отчетности деятельности ПП на основе международной системы учета и контроля.
8. Государственные гарантии для девелоперов, инвесторов, резидентов.