

# 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

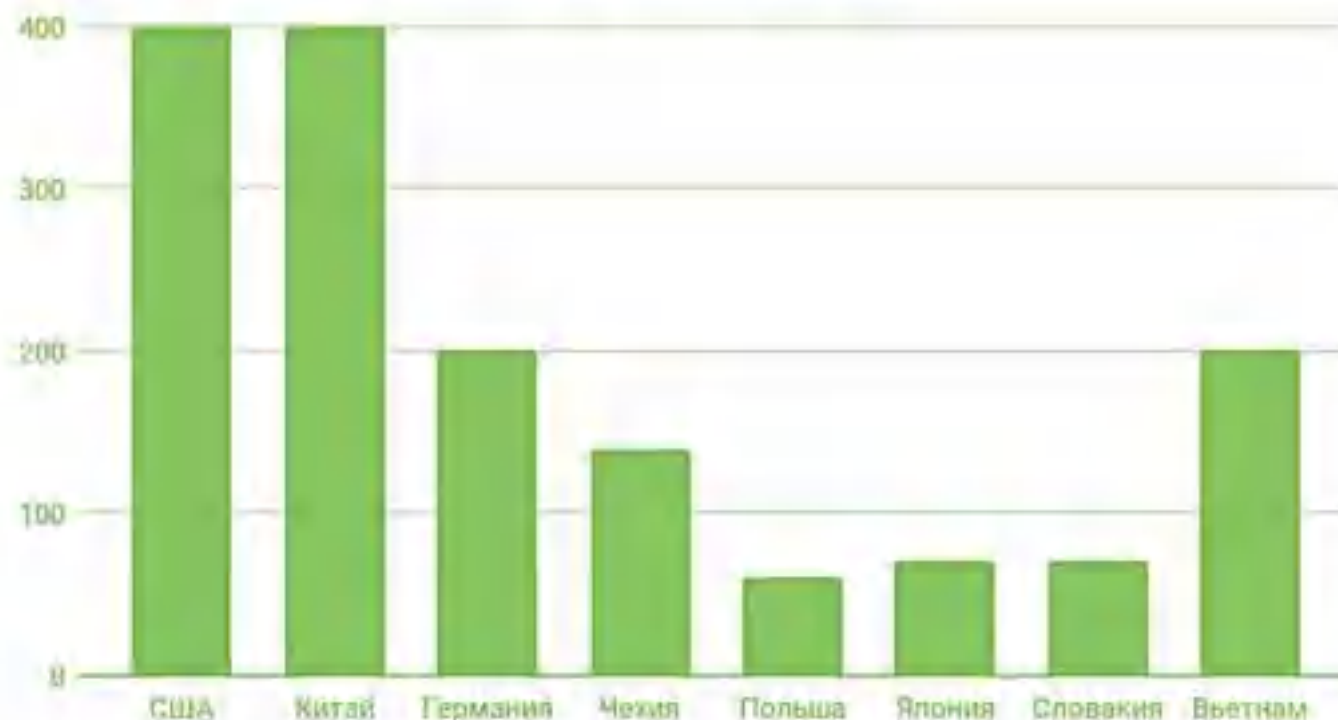
# МЕЖДУНАРОДНЫЙ ОПЫТ





**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

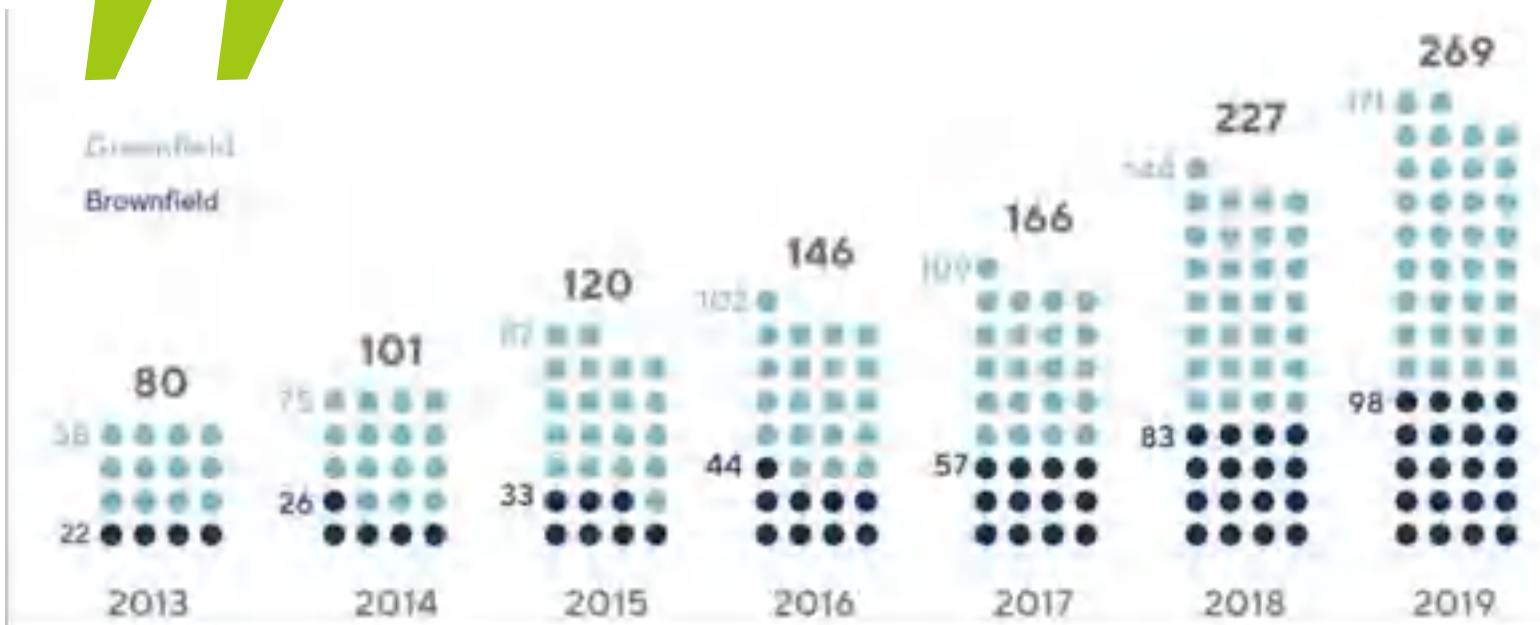
- Концентрация большого количества изношенных промышленных предприятий в крупных городах
- Высокие затраты на реконструкцию промышленного фонда СССР
- Децентрализация производств. Реализация инвестиционной политики по развитию производств в регионах
- Преимущественное развитие промышленных парков на 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



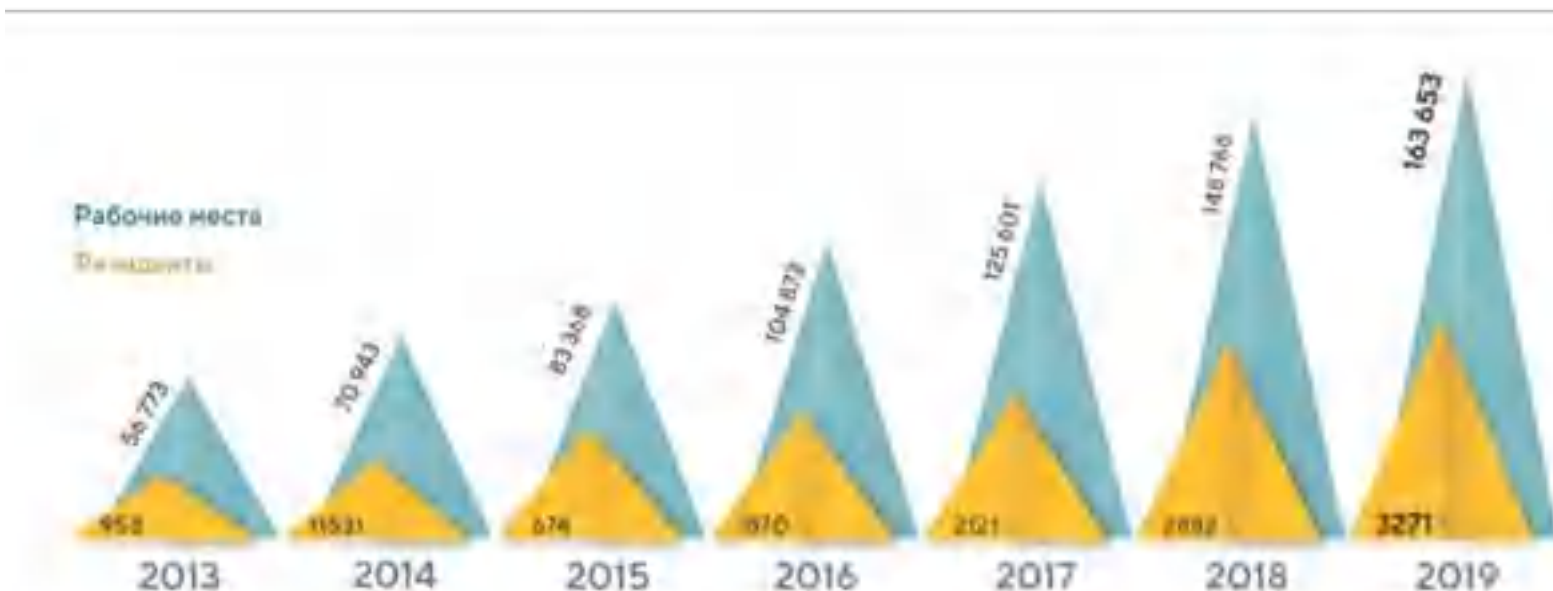
**ИНТЕНСИВНОЕ РАЗВИТИЕ** ПРОМПАРКОВ В РОССИИ НАЧАЛОСЬ С 2010 Г.



# 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



Основополагающие документы

- *Мастер-план*
- *Бизнес-план (с финансовой моделью)*



Земля или помещения, предназначенные для промышленного производства

- *Не менее 8 га*
- *Не далее 2 км между участками парка*
- *Не менее 50% полезной площади для промышленного производства*
- *До 25% сельскохозяйственных земель в агропарках*



Подведённая инженерно-транспортная инфраструктура

- *Газо- и (или) теплоснабжение*
- *Водоснабжение и водоотведение*
- *Не менее 2 МВт, не менее 0,15 МВт на га полезной площади*



Наличие Управляющей компании

- *Российское или иностранное юридическое лицо*
- *Правомочие осуществления распоряжения недвижимостью*



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

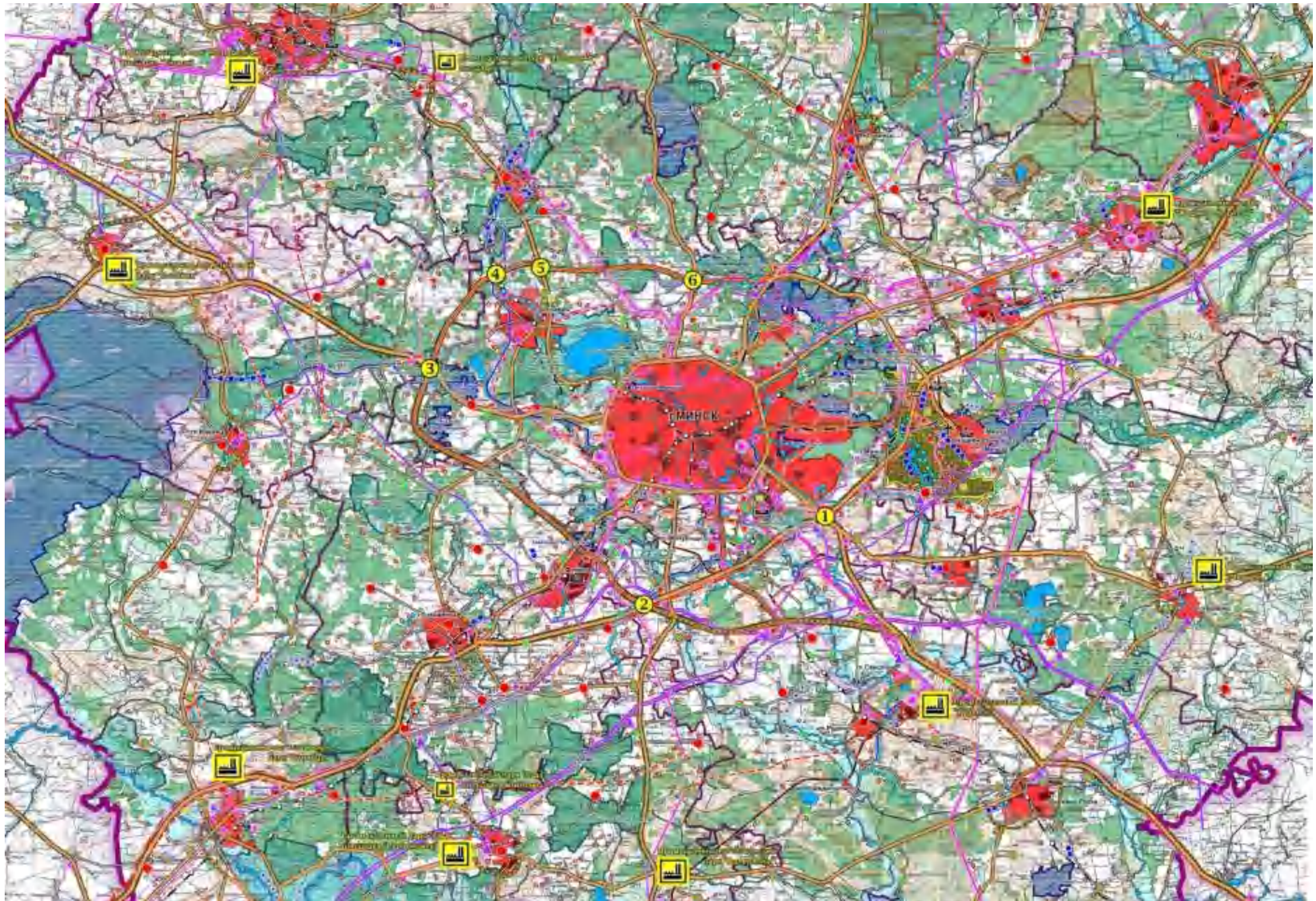
**Эко-индустриальный парк** – это индустриальный парк, в котором предприятия стремятся к улучшению экологических, экономических и социальных показателей путем сотрудничества в решении экологических и ресурсных вопросов. Представляет из себя промышленный симбиоз, благодаря которому предприятия могут получить 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:

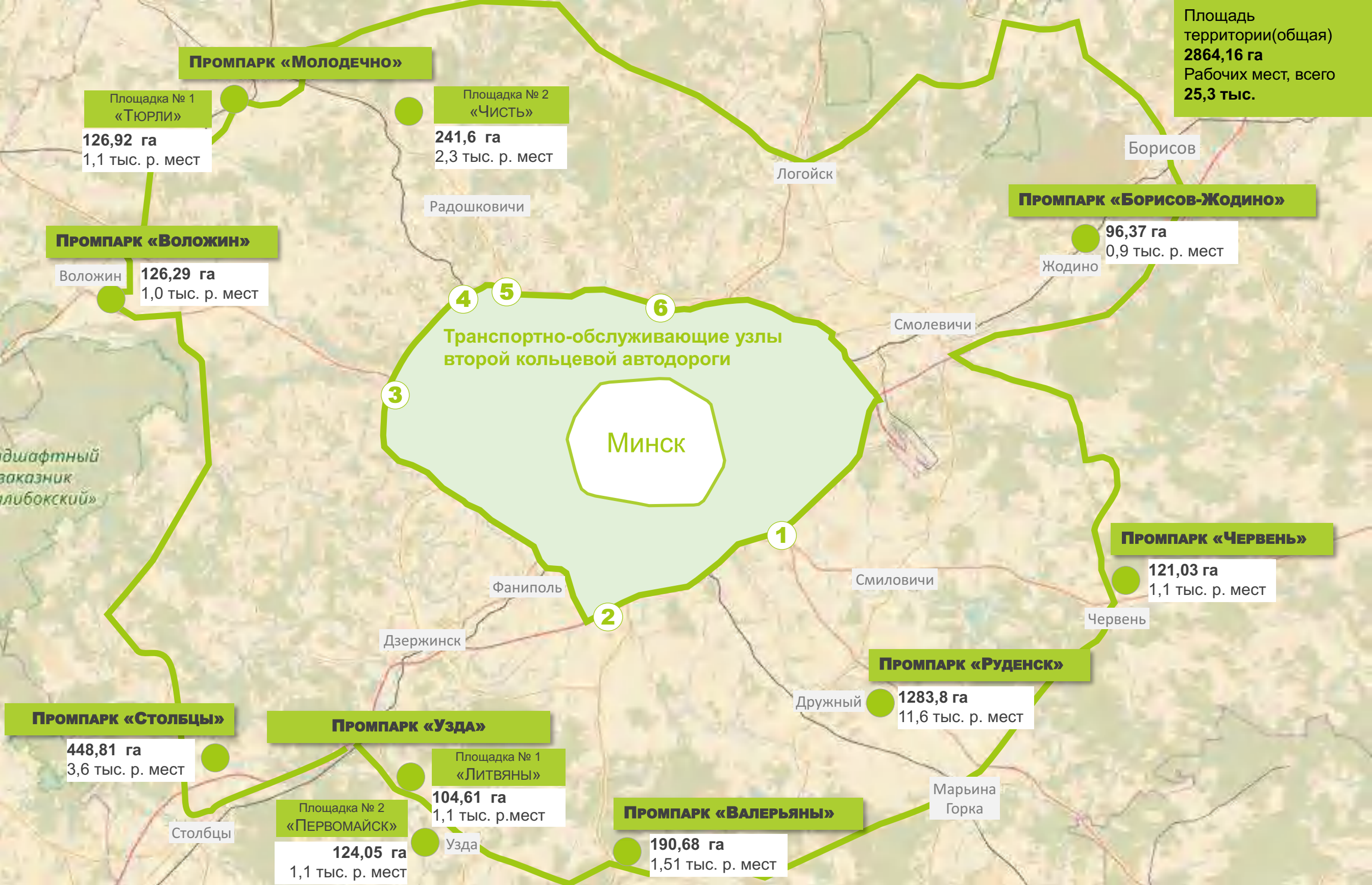
1. Создание энергонасыщенных производственных кластеров
2. Организация производственных площадок для наработки опыта государственно-частного партнерства
3. Размещение новых производств на свободных территориях
4. Внедрение концепции эко-индустриальных парков
5. Локализация пилотных проектов по внедрению 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



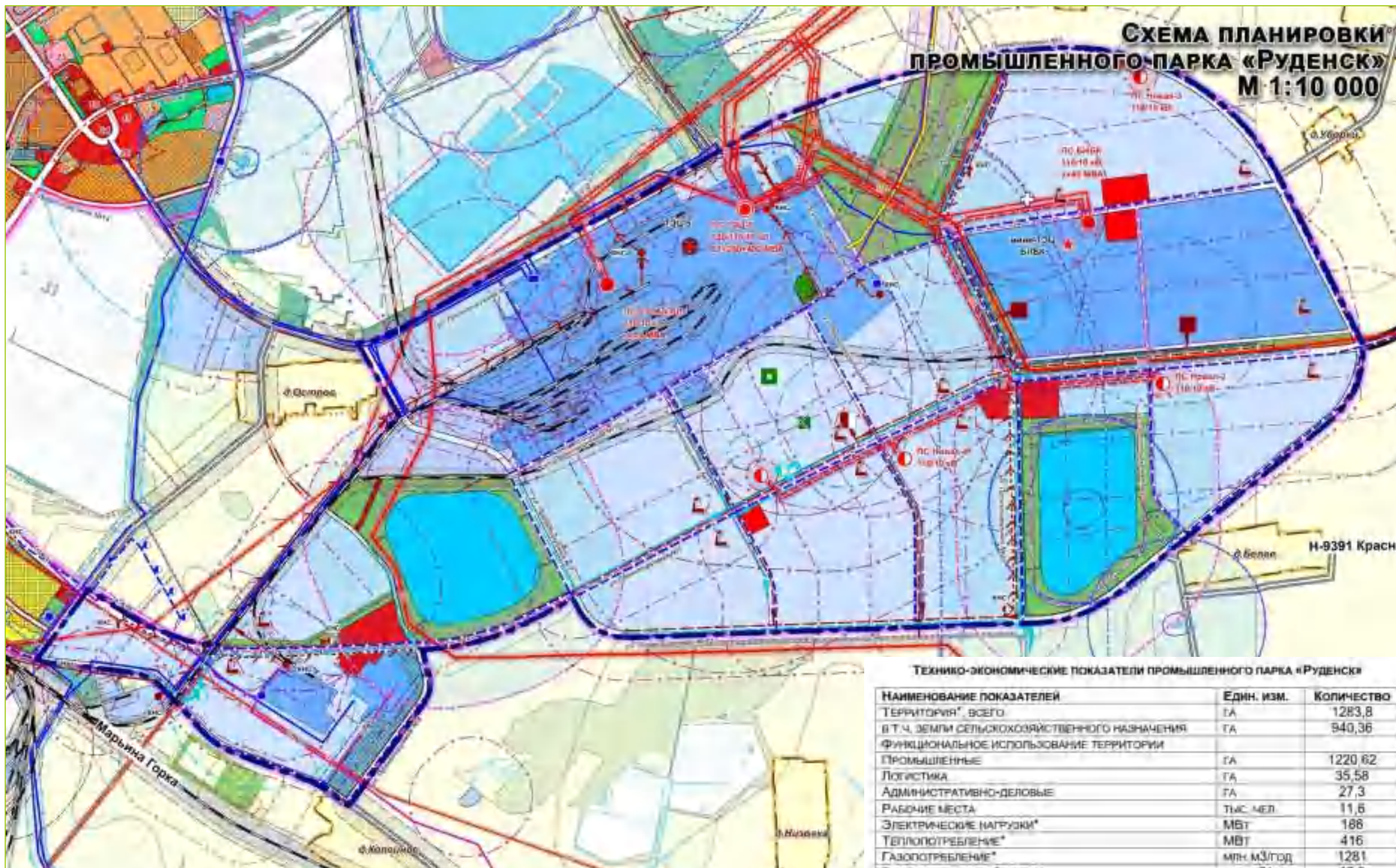
# ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ ПРОМЫШЛЕННЫХ ПАРКОВ







# СХЕМА ПРОМЫШЛЕННОГО ПАРКА «РУДЕНСК»

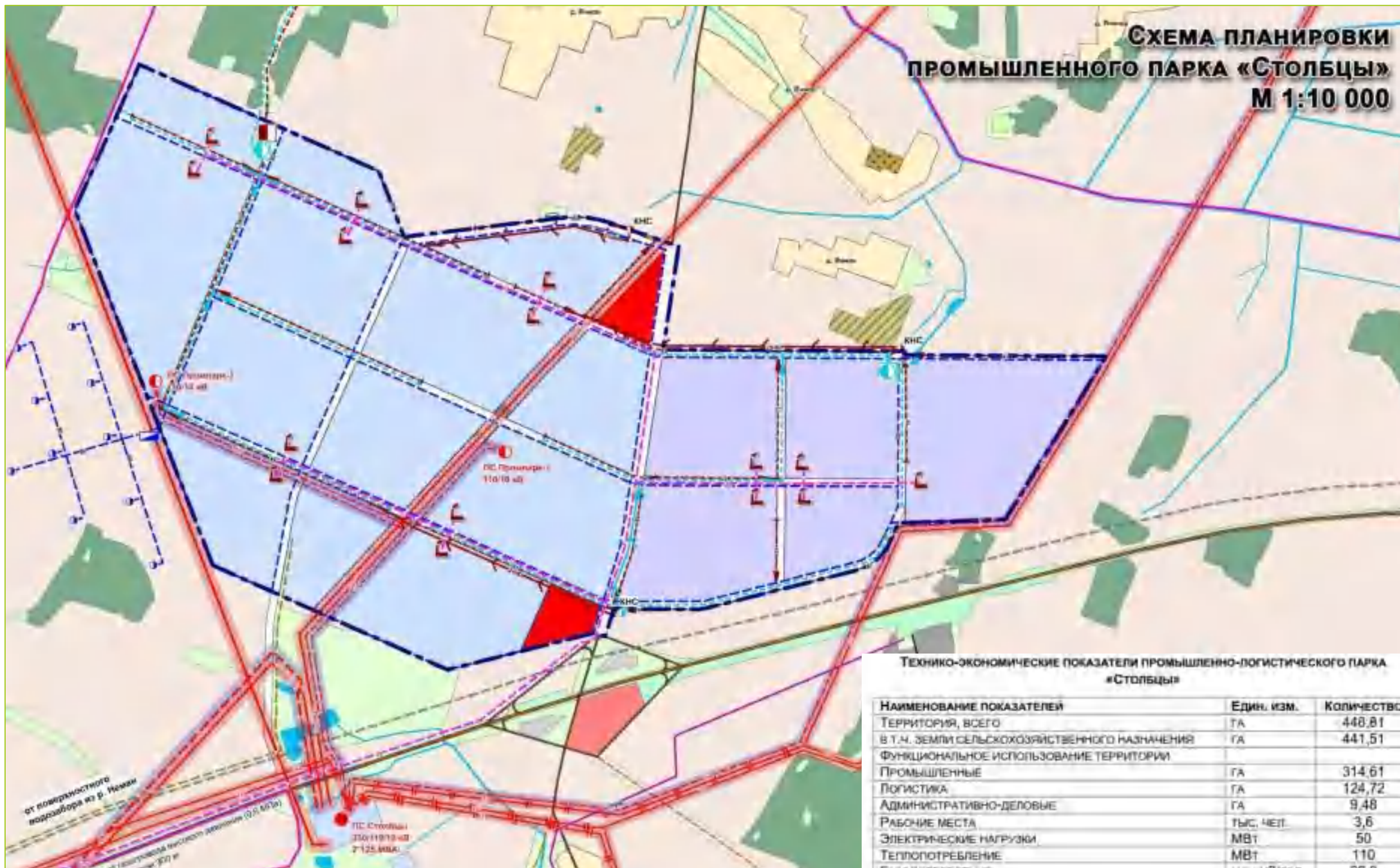


ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПАРКА «РУДЕНСК»

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
РАБОНИЕ МЕСТА	ТЫС. МЕСТ	11,6
ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ НАГРУЗКИ*	МВт	188
ТЕПЛОПОТРЕБЛЕНИЕ*	МВт	416
ГАЗОПОТРЕБЛЕНИЕ*	млн м3/год	1281
ВОДОПОТРЕБЛЕНИЕ*, ВСЕГО	ТЫС. М3/СУТ	42,0
В Т.Ч. ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ	ТЫС. М3/СУТ	5,0
ВОДОСВОДЕНИЕ*	ТЫС. М3/СУТ	31
ТЕЛЕКОММУНИКАЦИИ	ТЫС. ПОРТОВ	45

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

# СХЕМА ПРОМЫШЛЕННОГО ПАРКА «СТОЛБЦЫ»

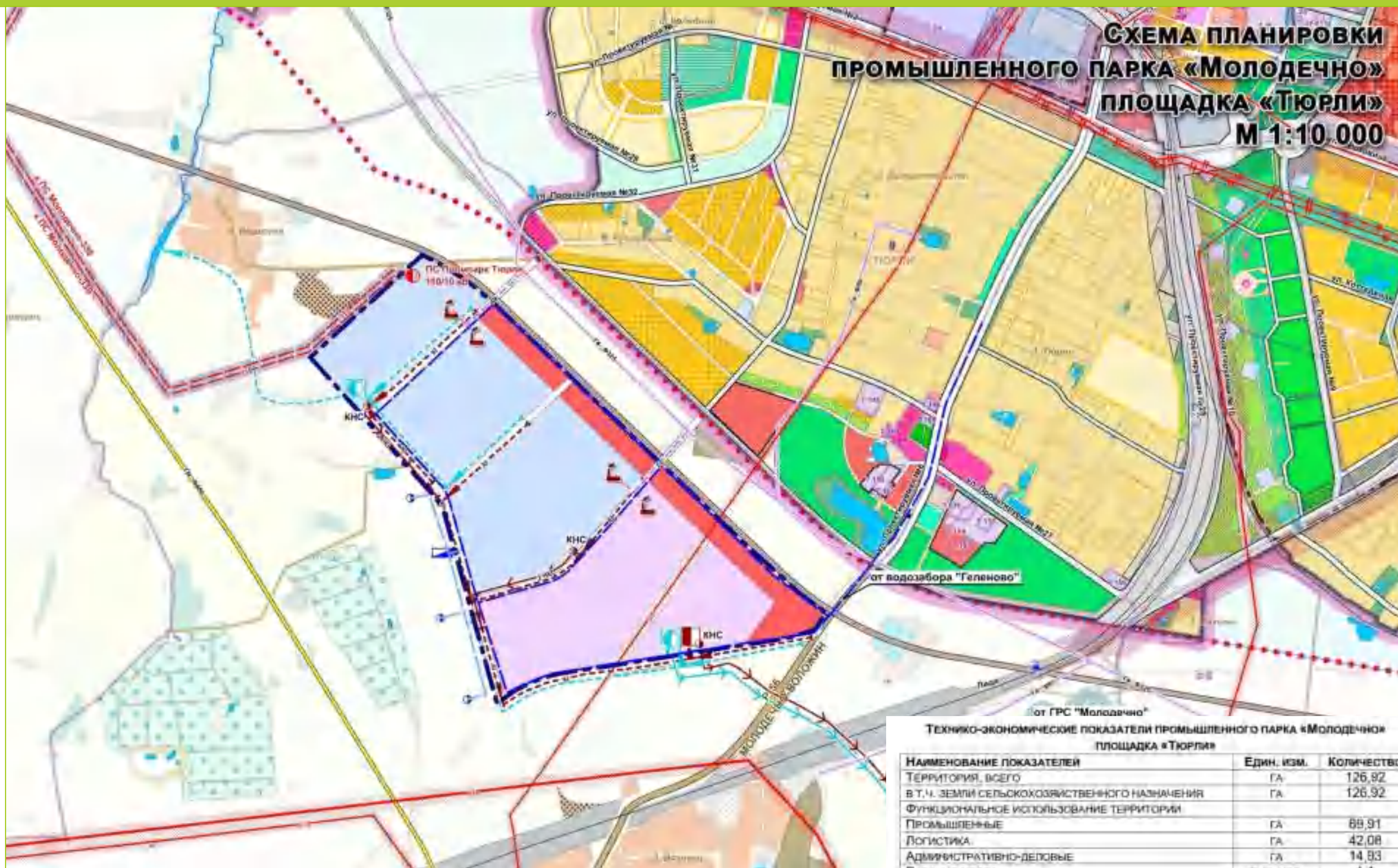


**СХЕМА ПЛАНИРОВКИ  
ПРОМЫШЛЕННОГО ПАРКА «СТОЛБЦЫ»  
М 1:10 000**

**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
<b>Функциональное использование территории</b>		
Промышленные	га	314,61
Логистика	га	124,72
Административно-деловые	га	9,48
Рабочие 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»



**СХЕМА ПЛАНИРОВКИ  
ПРОМЫШЛЕННОГО ПАРКА «МОЛОДЕЧНО»  
ПЛОЩАДКА «ТЮРЛИ»  
М 1:10 000**

**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
<b>ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ</b>		
ПРОМЫШЛЕННЫЕ	ГА	69,91
ЛОГИСТИКА	ГА	42,08
АДМИНИСТРАТИВНО-ДЕПОВЫЕ	ГА	14,83
РАБОЧЕ МЕСТА	ТЫС. ЧЕЛ.	1,1
ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ НАГРУЗКИ	МВт	13
ТЕПЛОПОТРЕБЛЕНИЕ	МВт	30
ГАЗОПОТРЕБЛЕНИЕ	млн м3/год	17
ВОДОПОТРЕБЛЕНИЕ, ВСЕГО	ТЫС м3/сут.	3,0
ВОДООТВЕДЕНИЕ	ТЫС м3/сут.	2,5
ТЕЛЕКОММУНИКАЦИИ	ТЫС. ПОРТОВ	4,15

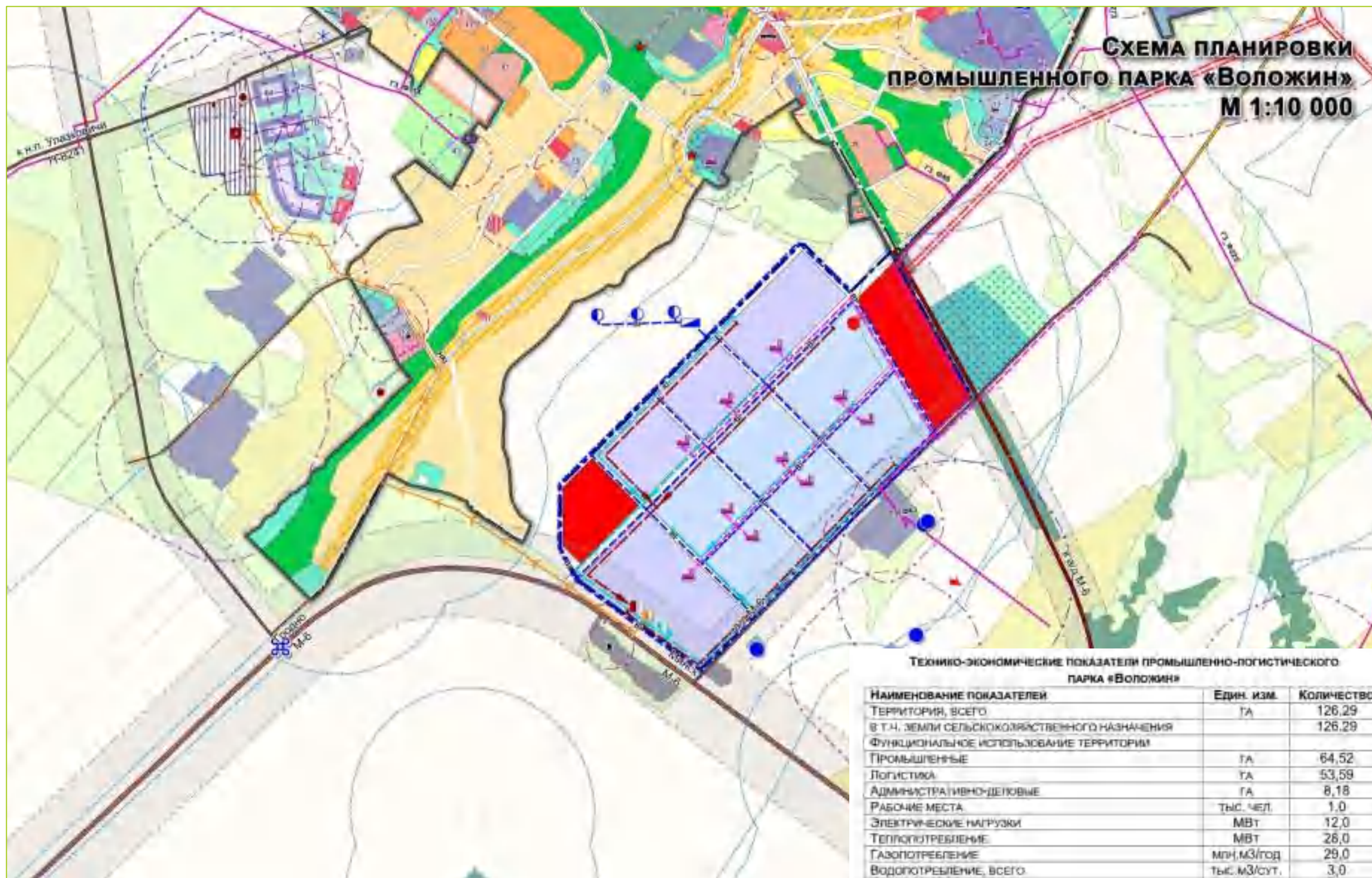
# СХЕМА ПРОМЫШЛЕННОГО ПАРКА «МОЛОДЕЧНО»



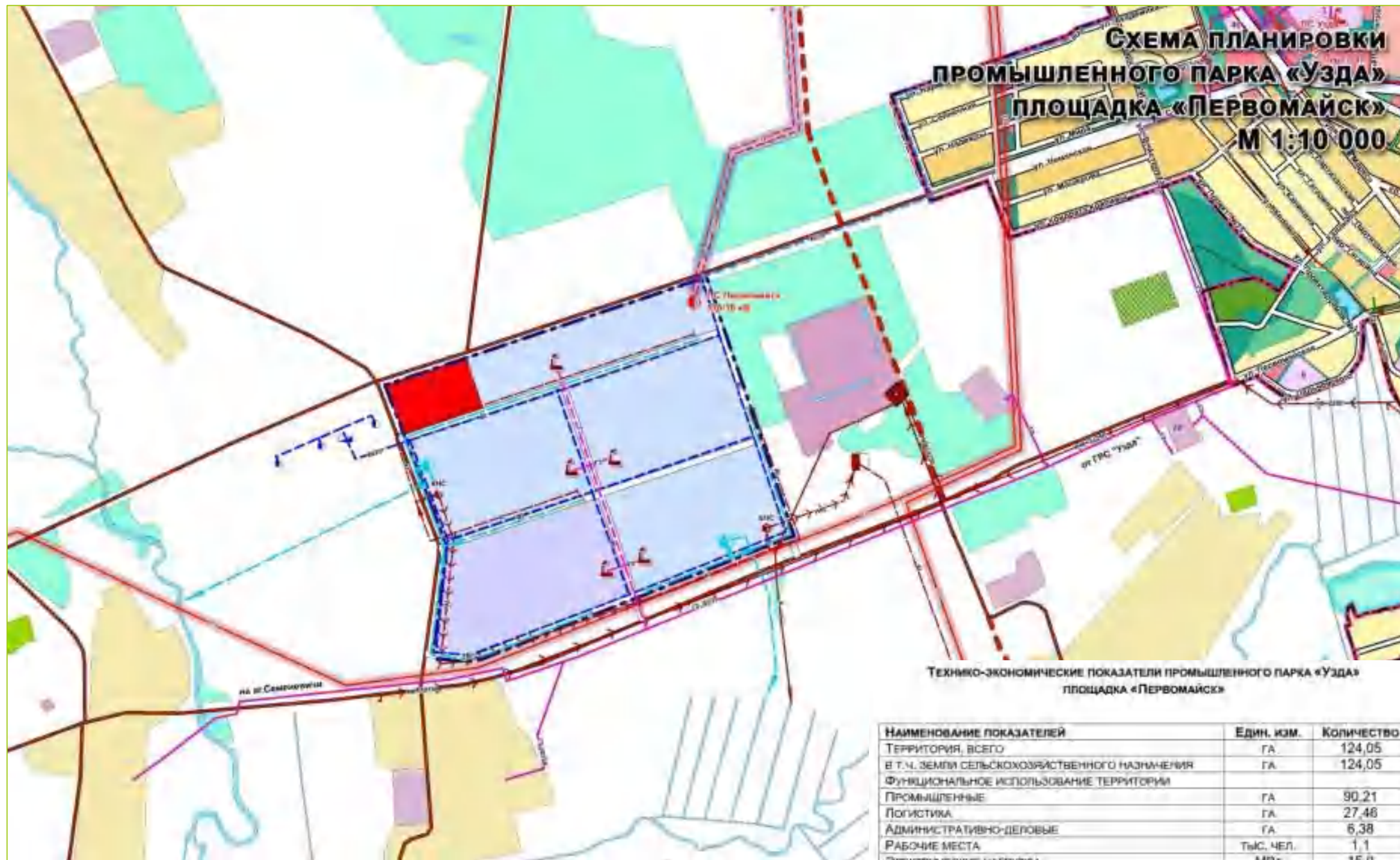
ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПАРКА «МОЛОДЕЧНО»  
ПЛОЩАДКА «ЧИСТЬ»

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 <sup>3</sup> /год	72
Водопотребление, всего	тыс.м <sup>3</sup> /сут.	7,0
Водоотведение	тыс.м <sup>3</sup> /сут.	8,0
Телекоммуникации	тыс. портов	10,15

# СХЕМА ПРОМЫШЛЕННОГО ПАРКА «ВОЛОЖИН»



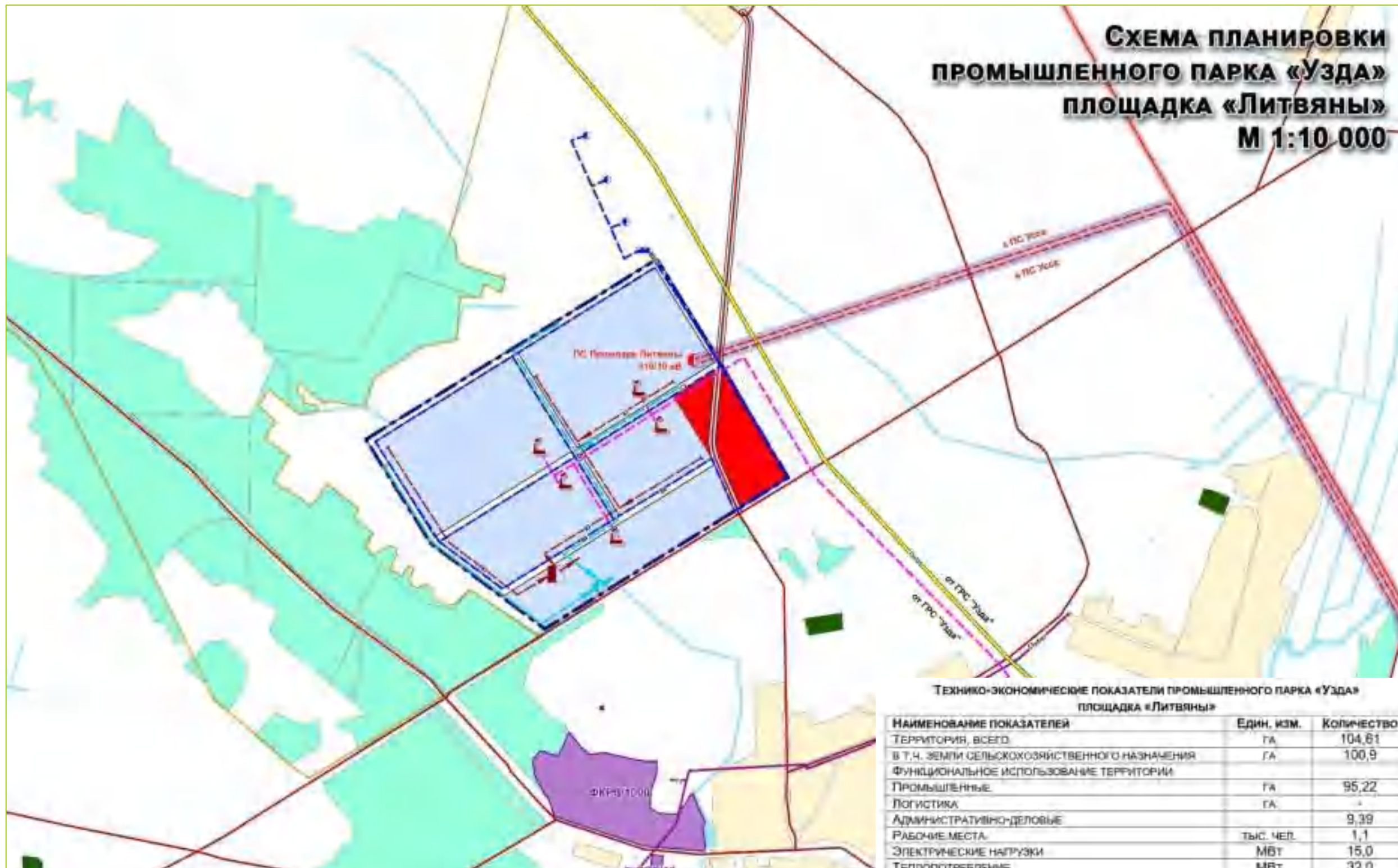
# СХЕМА ПРОМЫШЛЕННОГО ПАРКА «УЗДА»



ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПАРКА «Узда»  
ПЛОЩАДКА «ПЕРВОМАЙСК»

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ	ЕДИН. ИЗМ.	КОЛИЧЕСТВО
ТЕРРИТОРИЯ, ВСЕГО	ГА	124,05
В Т.Ч. ЗЕМЛЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	ГА	124,05
ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ		
ПРОМЫШЛЕННЫЕ	ГА	90,21
ЛОГИСТИКА	ГА	27,48
АДМИНИСТРАТИВНО-ДЕЛОВЫЕ	ГА	6,38
РАБОЧИЕ МЕСТА	ТЫС. ЧЕЛ.	1,1
ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ НАГРУЗКИ	МВт	15,0
ТЕПЛОПОТРЕБЛЕНИЕ	МВт	32,0
ГАЗОПОТРЕБЛЕНИЕ	МЛН М3/ГОД	32,0
ВОДОПОТРЕБЛЕНИЕ, ВСЕГО	ТЫС. М3/СУТ.	3,0
ВОДООТВЕДЕНИЕ	ТЫС. М3/СУТ.	2,5
ТЕЛЕКОММУНИКАЦИИ	ТЫС. ПОРТОВ	4,44

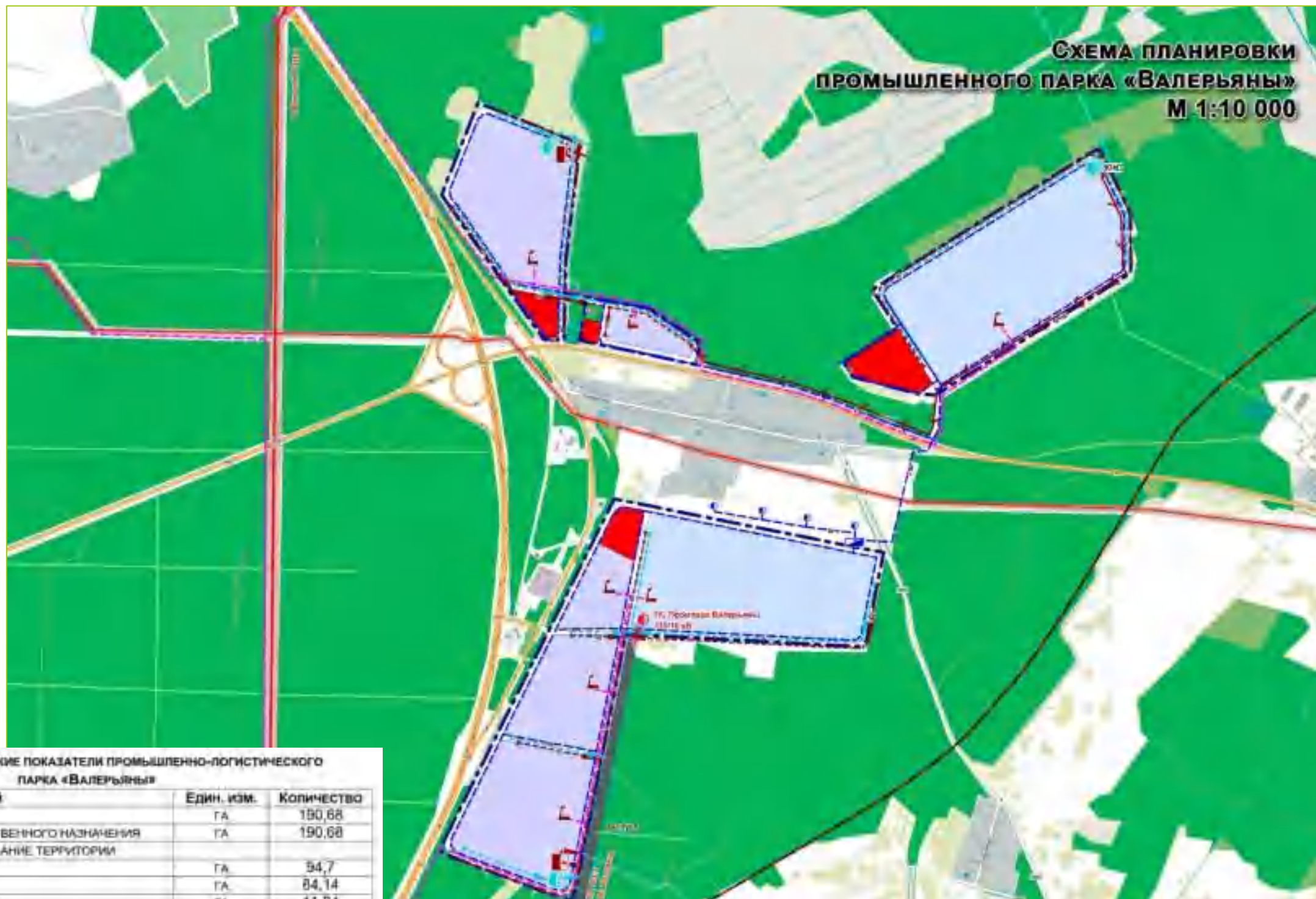
# СХЕМА ПРОМЫШЛЕННОГО ПАРКА «УЗДА»



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

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ	Един. изм.	Количество
ТЕРРИТОРИЯ, ВСЕГО	га	104,81
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 м <sup>3</sup> /год	29,0
ВОДОПОТРЕБЛЕНИЕ, ВСЕГО	тыс. м <sup>3</sup> /сут.	3,0
ВОДООТВЕДЕНИЕ	тыс. м <sup>3</sup> /сут.	2,5
ТЕЛЕКОММУНИКАЦИИ	тыс. портов	4,39

# СХЕМА ПРОМЫШЛЕННОГО ПАРКА «ВАЛЕРЬЯНЫ»

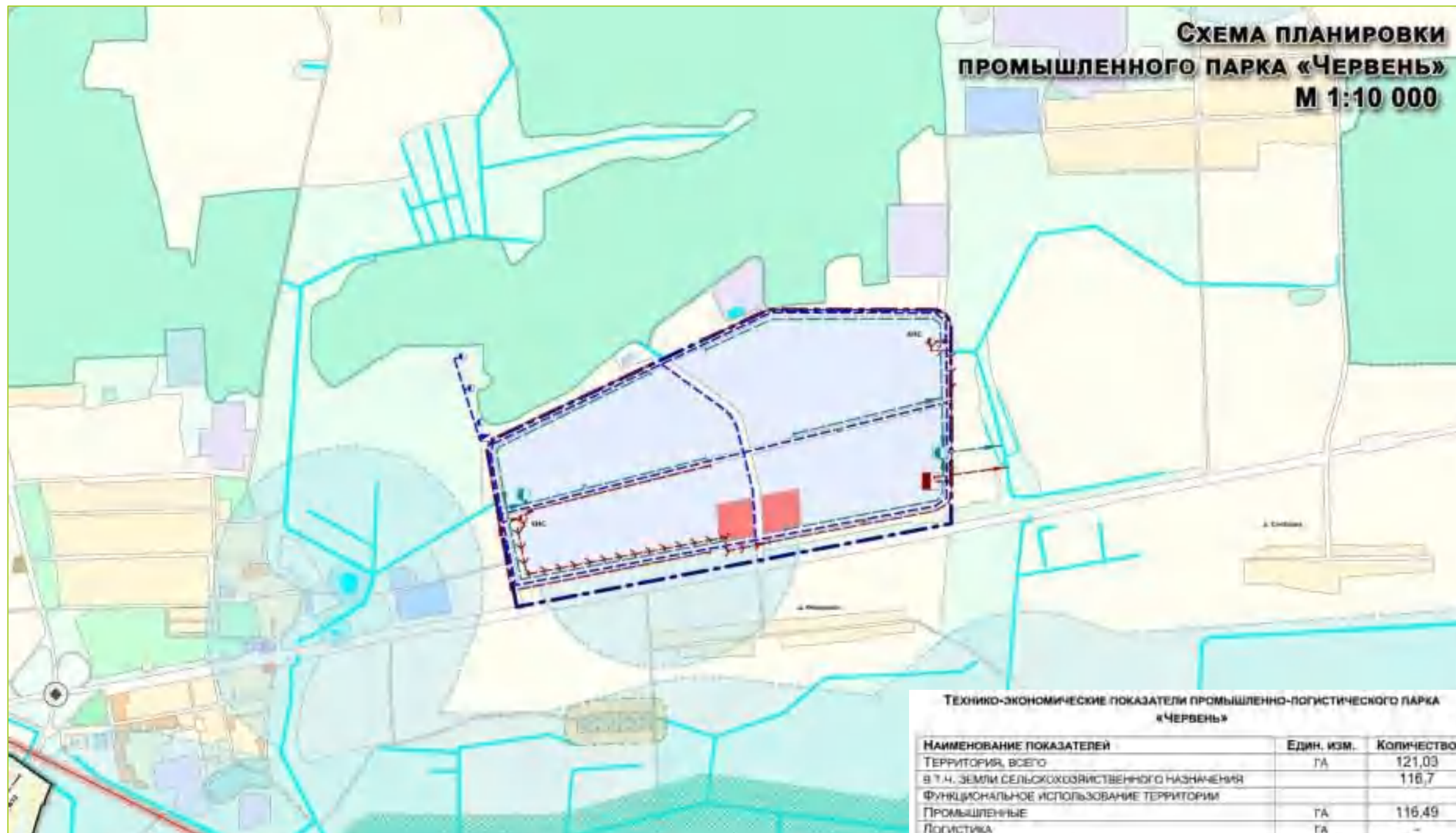


**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННО-ЛОГИСТИЧЕСКОГО  
ПАРКА «ВАЛЕРЬЯНЫ»**

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ	Един. изм.	Количество
Территория, всего	га	190,68
в т.ч. земли сельскохозяйственного назначения	га	190,68
Функциональное использование территории		
Промышленные	га	54,7
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 <sup>3</sup> /год	42,0



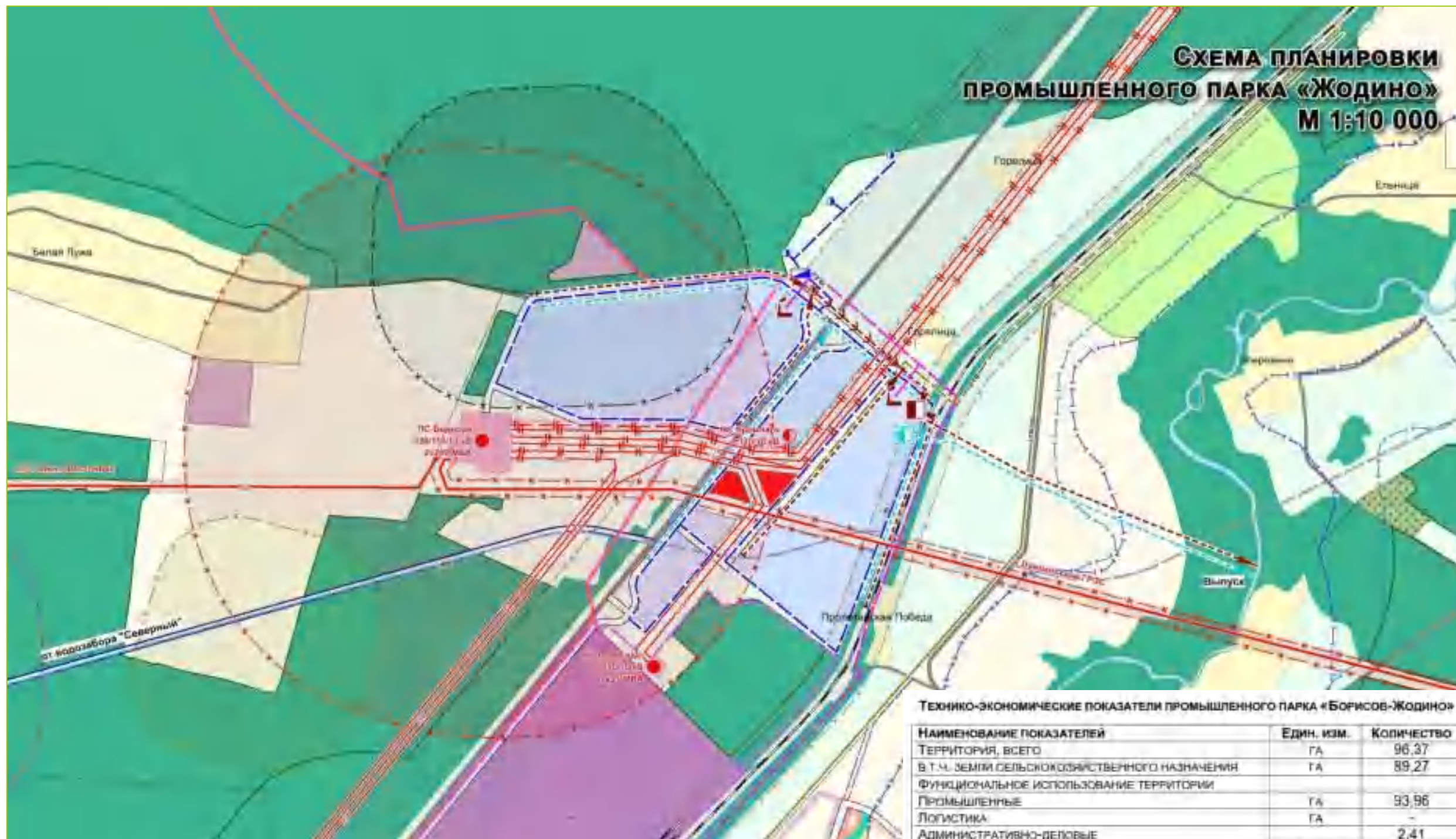
# СХЕМА ПРОМЫШЛЕННОГО ПАРКА «ЧЕРВЕНЬ»



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. чел.	1,1
Электрические нагрузки	МВт	17,5
Теплопотребление	МВт	37,0
Газопотребление	млн м <sup>3</sup> /год	35,0
Водопотребление, всего	тыс. м <sup>3</sup> /сут.	3,5
Водоотведение	тыс. м <sup>3</sup> /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-ДЕЛОВОЕ		2,41
РАБОНИЕ МЕСТА	ТЫС. ЧЕЛ.	0,9
ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ НАГРУЗКИ	МВт	14
ТЕПЛОПОТРЕБЛЕНИЕ	МВт	30,0
ГАЗОПОТРЕБЛЕНИЕ	млн м <sup>3</sup> /год	15,0
ВОДОПОТРЕБЛЕНИЕ, ВСЕГО	ТЫС. М <sup>3</sup> /СУТ.	3,0
В Т.Ч. ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ	ТЫС. М <sup>3</sup> /СУТ.	0,5
ВОДОСВОДЕНИЕ	ТЫС. М <sup>3</sup> /СУТ.	2,5
ТЕЛЕКОММУНИКАЦИИ	ТЫС. ПОРТОВ	4,28

# УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

## 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
-  электростанций
-  очистных сооружений бытовой канализации
-  скотомогильников




### Санитарные разрывы

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

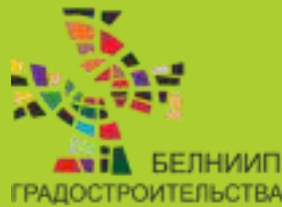
### Природные территории подлежащие специальной охране

-  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



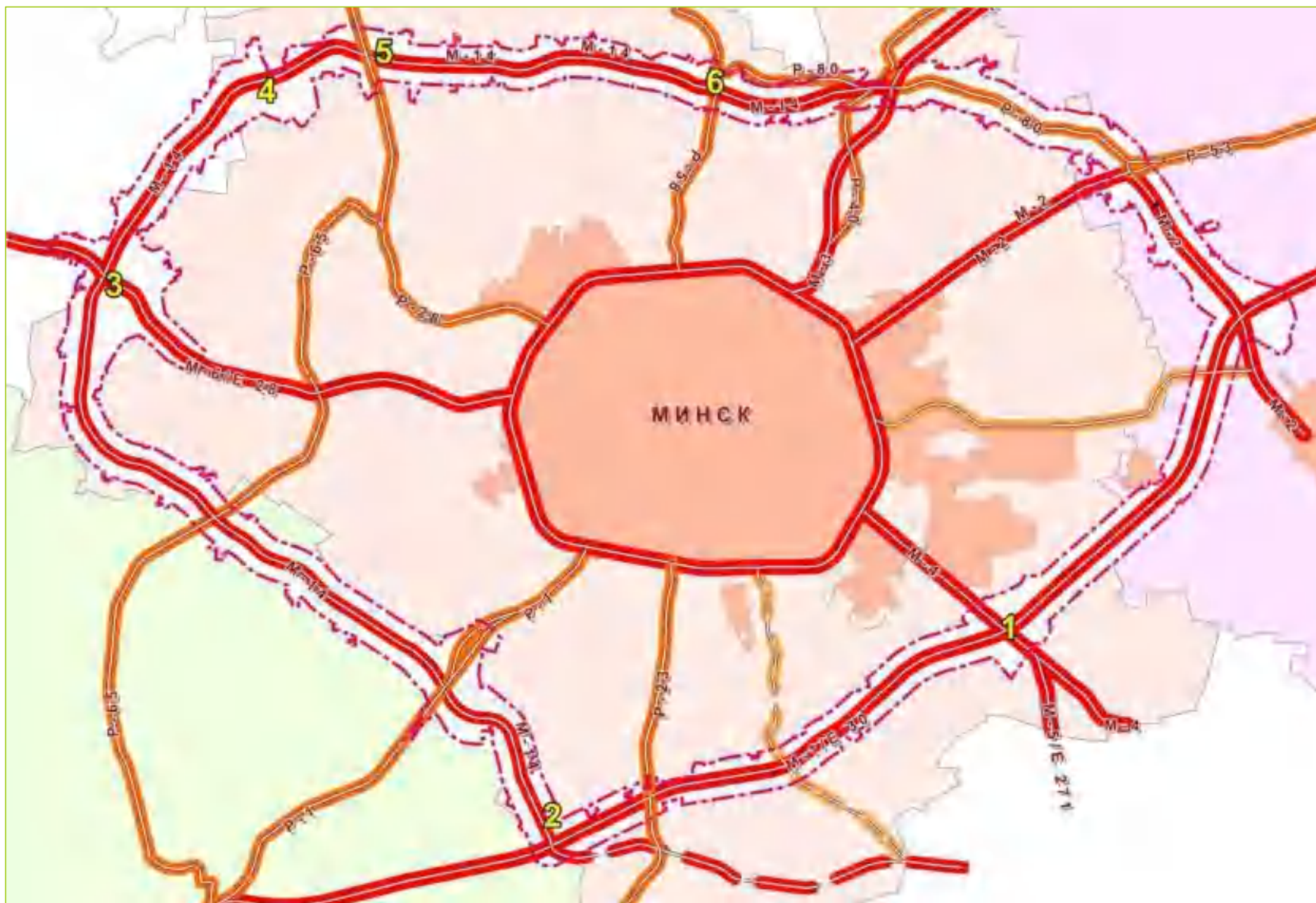
№	Показатели	Единица измерения	1 этап	2 этап
1	ОБЪЕКТЫ			
1.1	Промышленные парки	шт.	2	8
	в том числе			
	- промышленные		1	6
	- промышленно-логистические		1	2
2.	ТЕРРИТОРИЯ			
2.1	Площадь промышленных парков, всего	тыс. га	1732,61	2864,16
	из них земли сельхозназначения		1381,87	2462,18
2.2	По функциональному 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**



# СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ ТРАНСПОРТНО-ОБСЛУЖИВАЮЩИХ УЗЛОВ ВТОРОЙ КОЛЬЦЕВОЙ АВТОДОРОГИ ВОКРУГ Г. МИНСКА

Площадь территории (общая)	412,9 га
----------------------------	----------



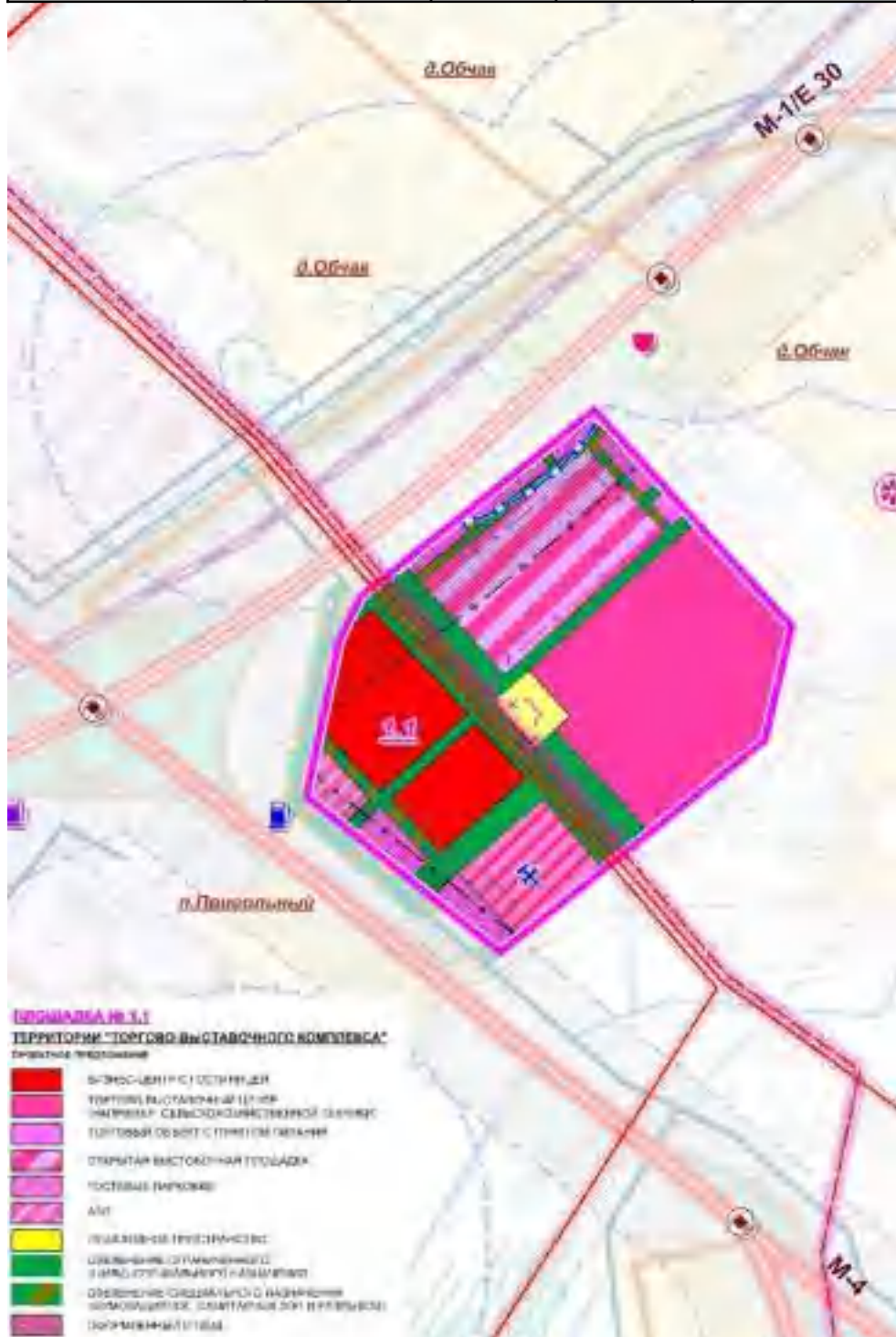
# ТРАНСПОРТНО-ОБСЛУЖИВАЮЩИЕ УЗЛЫ

Узел № 1

Узел № 2

Площадь территории (общая)	93,8 га
----------------------------	---------

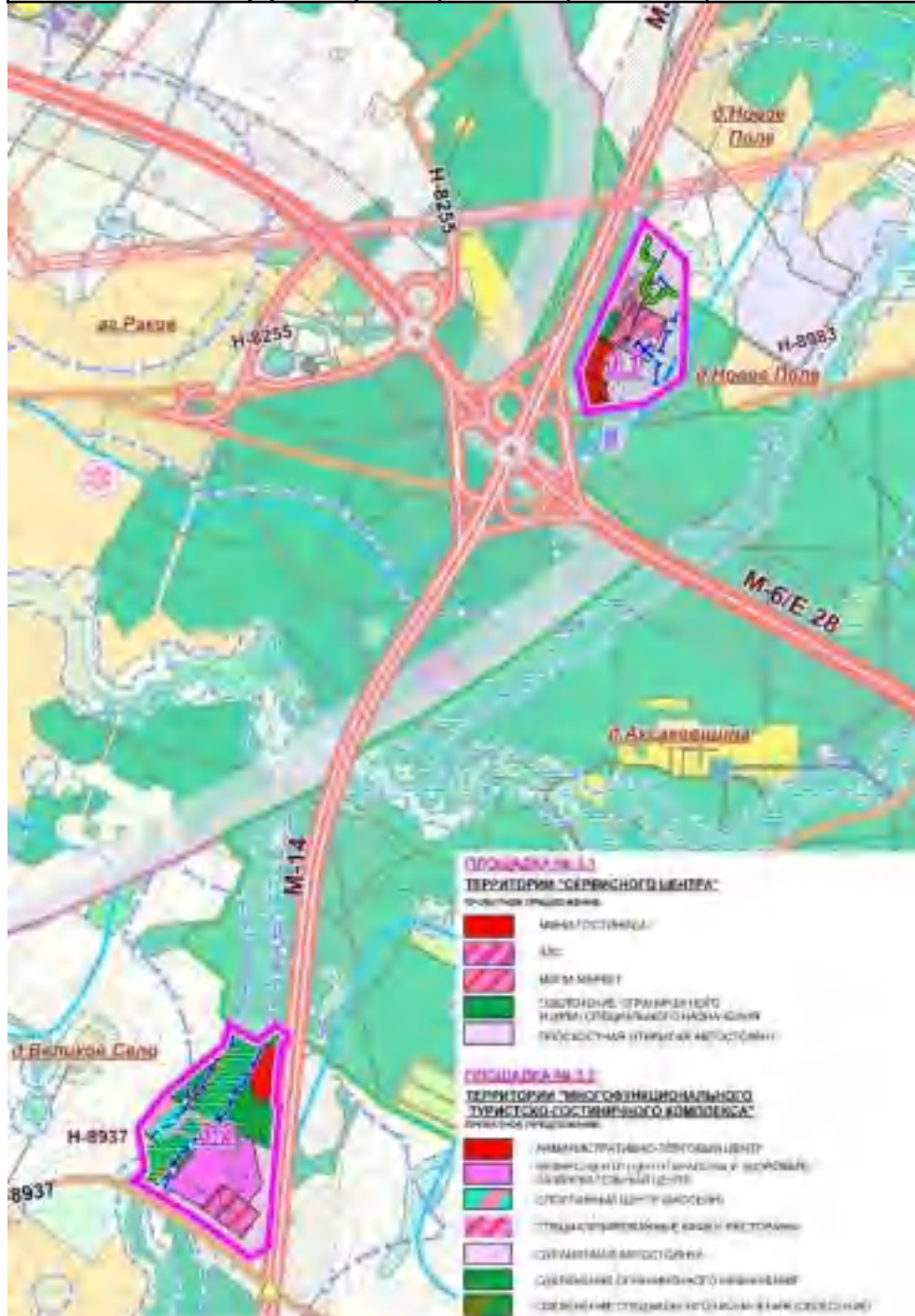
Площадь территории (общая)	15,4 га
----------------------------	---------



# 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
----------------------------	---------

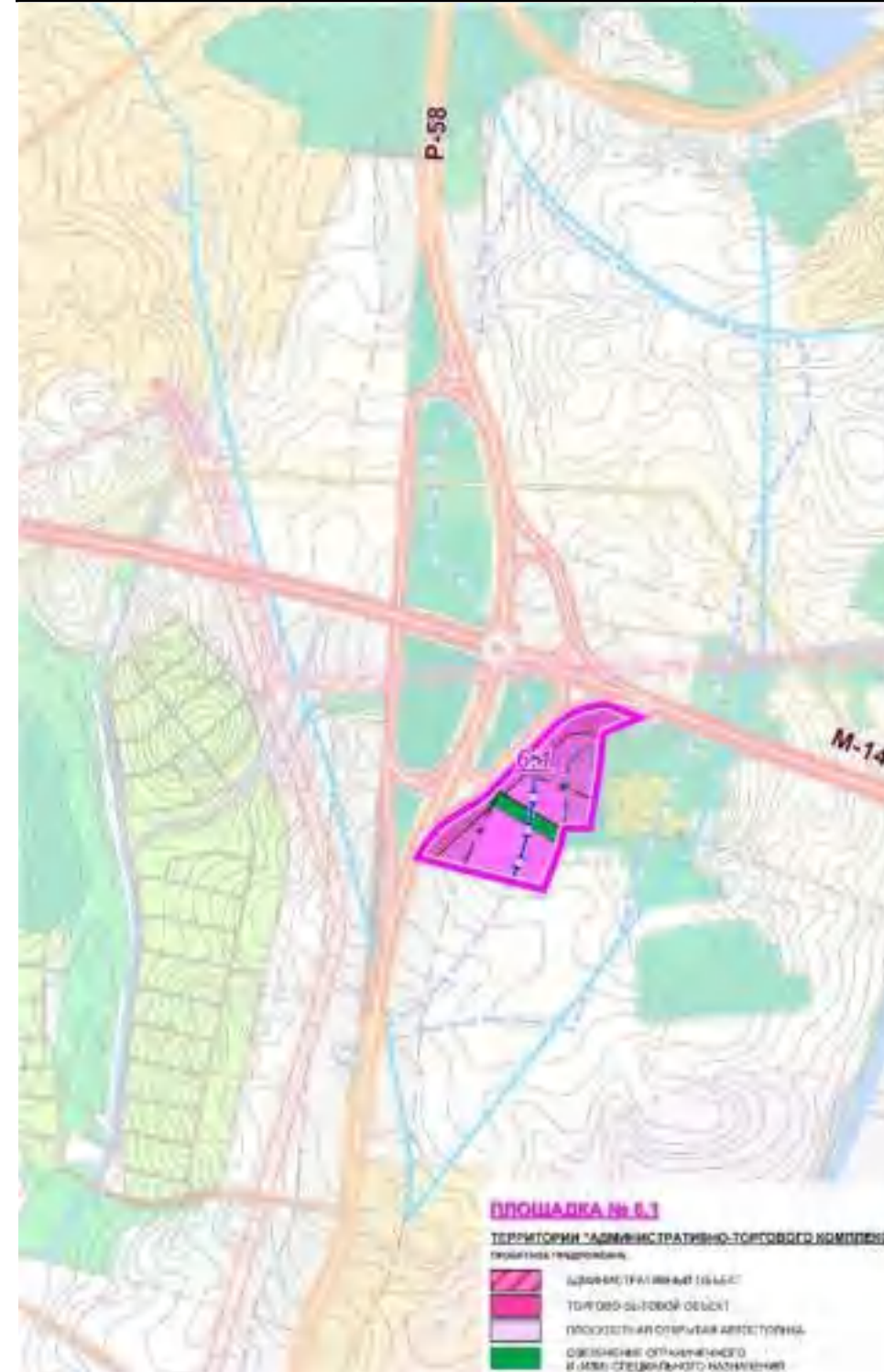


- ПЛОЩАДКА № 5.1**  
ТЕРРИТОРИИ "ОБЩЕСТВЕННО-ТОРГОВОГО КОМПЛЕКСА"  
поселенко-поселковское
- административно-деловой центр
  - районный тип
  - авт.
  - системы озеленения
  - озеленение, озеленение и/или специальное озеленение
- ПЛОЩАДКА № 5.2**  
ТЕРРИТОРИИ "ОБЩЕСТВЕННО-СЕРВИСНОГО КОМПЛЕКСА"  
поселенко-поселковское
- административно-деловой объект
  - торговый объект
  - парковочная открытая территория
  - озеленение, озеленение и/или специальное озеленение
  - озеленение специального назначения и/или специальное озеленение, озеленение

- ПЛОЩАДКА № 5.3**  
ТЕРРИТОРИИ "СЕРВИСНОЙ ЗОНЫ"  
поселенко-поселковское
- авт.
  - сервисный объект
  - озеленение, озеленение и/или специальное озеленение
- ПЛОЩАДКА № 5.4**  
ТЕРРИТОРИИ "СЕРВИСНО-ТОРГОВОГО КОМПЛЕКСА"  
поселенко-поселковское
- авт.
  - озеленение, озеленение и/или специальное озеленение
  - пешеходная инфраструктура

Узел № 6

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



- ПЛОЩАДКА № 6.1**  
ТЕРРИТОРИИ "АДМИНИСТРАТИВНО-ТОРГОВОГО КОМПЛЕКСА"  
поселенко-поселковское
- административный объект
  - торговый объект
  - парковочная открытая территория
  - озеленение, озеленение и/или специальное озеленение



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.