

КОНЦЕПЦІЯ

ЕКО-СМАРТ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ В М. ДРОГОБИЧ “ГАЛІТ”



З М І С Т

1.	Назва індустриального парку	3
2.	Ініціатор створення індустриального парку	5
3.	Мета, завдання створення та функціональне призначення індустриального парку	8
4.	Місце розташування, розмір земельної ділянки та об'єкти, розміщені на ній, у тому числі об'єкти виробничого призначення	13
5.	Строк, на який створюється індустриальний парк	17
6.	Вимоги до учасників індустриального парку	19
7.	Інформація про орієнтовні сумарні обсяги споживання енергоресурсів, води тощо, а також про необхідну інженерно-транспортну інфраструктуру та план забезпечення відповідними ресурсами індустриального парку	22
8.	План розвитку індустриального парку	27
9.	Орієнтовні ресурси (фінансові, матеріальні, технічні, трудові, природні тощо), необхідні для створення та функціонування індустриального парку, очікувані джерела їх залучення	30
10.	Організаційна модель функціонування індустриального парку	35
11.	Очікувані результати функціонування індустриального парку	38
12.	Інші відомості на розсуд ініціатора створення	41
13.	Додатки	42

Концепція розроблена Компанією ТОВ «АІК «КРЕАТИВ», Львів, 2022 р.

Зображення, схеми, плани, текст, логотип, схема генерального плану, попередні техніко-економічні показники, діаграми є частиною Ескізного проекту «ЕКО-СМАРТ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК «ГАЛІТ», виконані ТОВ «АІК «КРЕАТИВ».

© ТОВ «АІК «КРЕАТИВ»

© «ЕКО-СМАРТ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК «ГАЛІТ»

© Дрогобицька ТГ

НАЗВА ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Цією Концепцією індустріального парку (далі - Концепція) пропонується обрати назву Індустріального парку:

Повна назва українською мовою	Скорочена назва українською мовою
«ЕКО-СМАРТ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК «ГАЛІТ»	«ЕСІП «ГАЛІТ»

Повна назва англійською мовою	Скорочена назва англійською мовою
«ECO SMART INDUSTRY PARK «GALIT»	«ESIP «GALIT»

Чому «ГАЛІТ» ?

Концепцією пропонується закріпити назву «ГАЛІТ», як асоціацію з регіоном розташування майбутнього індустріального парку – Дрогобич – Галичина.

Назва «ГАЛІТ» асоціюється з мінералами та солями. З початком формування Карпат море відходило, утворювалися лагуни, в яких кристалізувалася сіль. Грецькою вона називається «ГАЛІТ». Ймовірно етимологія назви Галичина, походить від слова галіт.

ЕКО

«ЕКО-СМАРТ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК «ГАЛІТ» - Індустріальний парк, в якому усі його Учасники працюють в замкнутій еко-системі із впровадженням новітніх підходів до виробництва, альтернативній енергетиці, сортування відходів, для зменшення «вуглецевого сліду» в ракурсі екологічних норм.

СМАРТ

Майбутній Індустріальний парк - єдиний інноваційний в Україні центр синергії проривних технологій в сфері легкої, машинобудівної, хімічної та мебельної промисловості, а також у сферах ІТ та науково-технічної діяльності.



ECO
SMART
INDUSTRY
PARK
РОЗУМНИЙ РОЗМІР
ТВОГО РОЗВИТКУ



ECO
SMART
INDUSTRY
PARK
РОЗУМНИЙ РОЗМІР
ТВОГО РОЗВИТКУ

ІНІЦІАТОР СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Відповідно до пункту 4 частини 1 Закону України «Про індустриальні парки» ініціатором створення такого парку може бути орган державної влади, орган місцевого самоврядування, який згідно з Конституцією України здійснює право власника на землю від імені Українського народу і відповідно до закону наділений повноваженнями розпорядження землею.

Ініціатором створення індустриального парку «ЕКО-СМАРТ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК «ГАЛІТ» є **Дрогобицька міська рада**.

Дрогобицька територіальна громада — об'єднана територіальна громада в Україні, у Дрогобицькому районі Львівської області.
Адміністративний центр — місто Дрогобич.

Дрогобицька ТГ

Логотип Дрогобича

Площа громади — 420,7 км², населення — 122 905 мешканців (міське: 95 907 осіб, сільське: 26 998 осіб)

Територією громади протікають річки Тисмениця, Солониця, Бар, Бронці, Раточинка, Трудниця, Вишенька, Серет і Бистриця Тисменицька.

Утворена 12 червня 2020 року шляхом об'єднання Дрогобицької і Стебницької міських, та Бистрицької, Болахівської, Броницької, Верхньогаївської, Волянської, Дерезицької, Добрівлянської, Долішньолужецької, Лішнянської, Медвежанської, Михайлевицької, Нагуєвицької, Нижньогаївської, Почаєвицької, Ранєвицької, Рихтицької, Снятинської, Ступницької і Унятицької сільських рад Дрогобицького району.



Дрогобич
— у ньому
всі сім'ї —

До складу громади входять 34 населених пунктів — **2 міста**: Дрогобич і Стебник, **32 села**: Бистриця, Биків, Глинне, Новошичі, Ортиничі, Болахівці, Нове Село, Брониця, Верхні Гаї, Воля Якубова, Дерезичі, Монастир-Дерезицький, Добрівляни, Долішній Лужок, Лішня, Монастир-Лішнянський, Медвежа, Михайлевичі, Нагуєвичі, Нижні Гаї, Бійничі, Почаєвичі, Раневичі, Рихтичі, Хатки, Снятинка, Залужани, Старе Село, Ступниця, Котоване, Селець, Унятичі.

Дані про Ініціатора створення Індустріального парку:

Назва	Дрогобицька міська рада
Код ЄДРПОУ	04055972
Голова	Кучма Тарас Ярославович
Місцезнаходження	82100, Львівська обл., місто Дрогобич, пл. Ринок, будинок 1
Інтернет портал	https://drohobych-rada.gov.ua
Контактний телефон	+38 (0324) 41-01-60

Дрогобицька міська рада має достатній досвід та можливість здійснювати управління даним проектом на його початкових стадіях, залучати фінансові та матеріально-технічні ресурси, необхідні для розвитку індустріального парку «ЕКО-СМАРТ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК «ГАЛІТ» та допомагати Учасникам майбутнього парку реалізовувати технологічно складні проекти у сфері легкої, хімічної, меблевої промисловості, машинобудування, ІТ, торгівлі тощо.



ESIP ECO
SMART
INDUSTRY
PARK
РОЗУМНИЙ РОЗМІР
ТВОГО РОЗВИТКУ



ESIP ECO
SMART
INDUSTRY
PARK
РОЗУМНИЙ РОЗМІР
ТВОГО РОЗВИТКУ

МЕТА, ЗАВДАННЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Метою створення індустріального парку «ЕКО-СМАРТ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК «ГАЛІТ» є:

- Розвиток сучасної ринкової та виробничої інфраструктури.
- Підвищення конкурентноспроможності Дрогобицької територіальної громади, Львівщини та України в цілому.
- Забезпечення сталого економічного розвитку Дрогобиччини.
- Приплив інвестицій у регіон.
- Підвищення рівня зайнятості населення.
- Створення сприятливих умов для релокаваного малого та середнього бізнесу.
- Збільшення надходжень до міського бюджету міста Дрогобич та Державного бюджету України.

Основними завданнями створення індустріального парку «ЕКО-СМАРТ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК «ГАЛІТ» є:

- 1) Розвиток експортоорієнтованих галузей економіки з високою доданою вартістю (ІТ, легка промисловість, переробна промисловість, хімічна промисловість).
- 2) Вирішення поставлених цілей та завдань, визначених Стратегією розвитку Дрогобицької міської територіальної громади до 2030 року.
- 3) Впровадження інноваційних технологій виробництва.
- 4) Реалізація центру генерації ідей з розробки нових типів продуктів споживання та організації серійного виробництва, продукція якого буде гідно конкурувати на українському, європейському та світовому ринках.
- 5) Створення єдиного інноваційного в Україні центру синергії проривних технологій в сфері легкої, машинобудівної та меблевої промисловості.
- 6) Формування промислового технопарку, оснащеного виробничим та технологічним обладнанням, резиденти якого спеціалізуються на

виробництві кінцевої та проміжної продукції, наданні спеціалізованих послуг, дослідженнях та розробках.

- 7) Розвиток інженерно-транспортної, логістичної інфраструктури.
- 8) Нарощення виробничо-експортного потенціалу місцевих підприємств та активізація їх зовнішньоекономічної діяльності.
- 9) Реалізація усього потенціалу Дрогобиччини.
- 10) Впровадження принципу «повної екосистеми» індустріального парку "ЕКО-СМАРТ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК «ГАЛІТ».
- 11) Насичення ринку конкурентоспроможною продукцією вітчизняного виробництва.

Для виконання поставлених завдань, індустріальний парк «ЕКО-СМАРТ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК «ГАЛІТ» має наступні **переваги**:

1. **Географія.** Дрогобич розташований на 90 км на південний захід від обласного центру – Львова. Дрогобич – Київ = 623 км. Дрогобич – Івано-Франківськ = 127 км. Дрогобич – Тернопіль = 213 км. Дрогобич – Вінниця = 417 км.
2. **Логістика.** Через місто проходять автомагістраль Чернівці – Нижанковичі та залізнична магістраль Стрий – Самбір, а також дороги обласного значення: Дрогобич – Мостиська, Пісочне – Східниця, Дрогобич – Довголука, Комарне – Дрогобич.
3. **Наявність Дрогобицького аеродрому.** Злітно-посадкова смуга аеродрому має асфальтно-бетонне покриття розміром 900х21 м. Сюди можуть прилітати і приземлятися всі літаки «легкої авіації». Загальна площа аеродрому – понад 2,3 га призначений для польотів повітряних суден вагою до 10 тонн. Відстань до Аеропорту Львів = 76 км.
4. **Близькість до кордону з Республікою Польща та Словацькою Республікою.** Польща: Мостиська – Пшемисль = 81км., Смільниця – Кросьценко = 78 км., Краківець – Корчова = 108 км., Грушів – Будомеж = 117 км. Словачина: Убля – Малий Березний = 207 км.
5. **Розвинута територія.** На території територіальної громади розміщено ряд існуючих (в деякій стагнації) малих, середніх та великих промислових

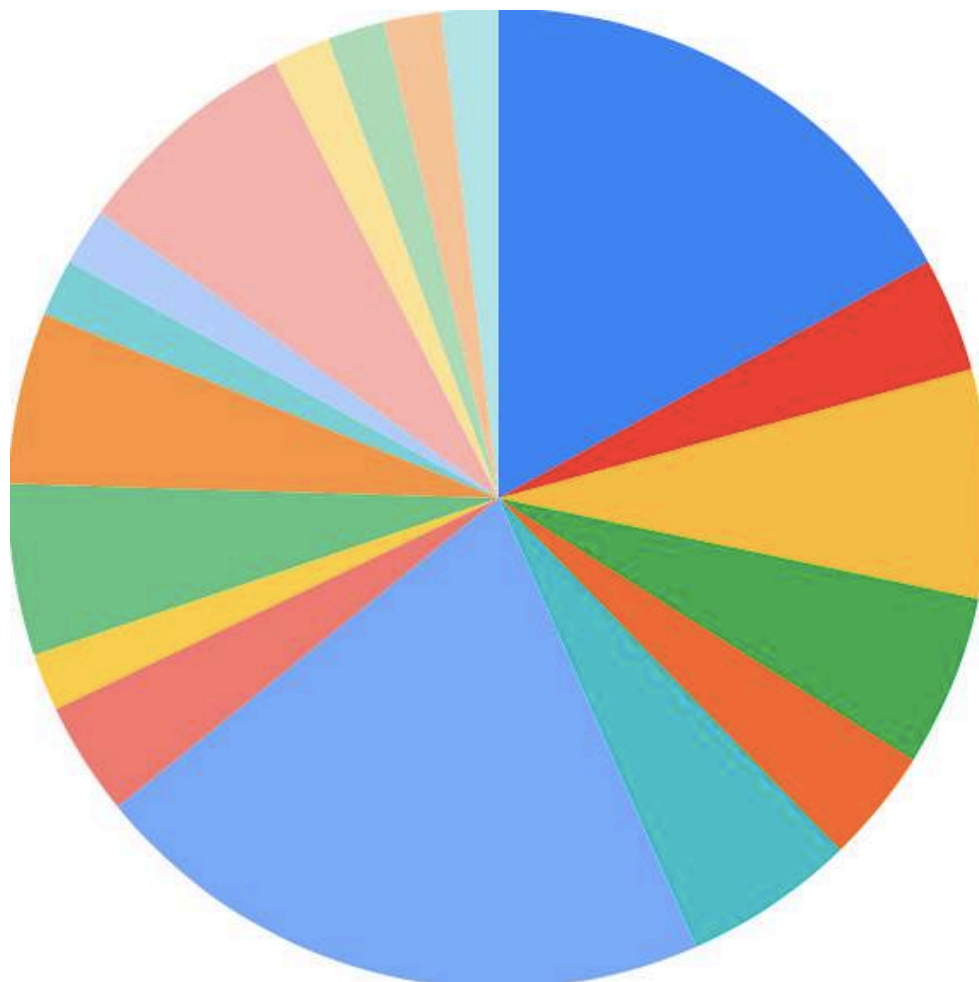
підприємств видобувної, деревообробної, машинобудівної, нафто-хімічної та іншої переробної промисловості.

Функціональне призначення індустріального парку «ЕКО-СМАРТ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК «ГАЛІТ»:

Закон України «Про індустріальні парки» твердить, що майбутні учасники індустріального парку повинні здійснювати діяльність виключно у наступних сферах:

- Переробна промисловість;
- Переробка промислових та/або побутових відходів (крім захоронення відходів);
- Науково-технічна діяльність;
- Діяльність у сфері інформації і телекомунікацій;

На основі аналізу потреб ринку індустриальний парк «ЕКО-СМАРТ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК «ГАЛІТ» планує об'єднати гравців ринку з наступних галузей:



- | | |
|--|---|
| ● Виробництво гумових і пластмасових виробів | ● Виробництво харчових продуктів |
| ● Виробництво комп'ютерів, електронної та оптичної продукції | ● Виробництво напоїв |
| ● Виробництво хімічних речовин і хімічної продукції | ● Виробництво одягу |
| ● Виробництво іншої продукції | ● Текстильне виробництво |
| ● Оброблення деревини та виготовлення виробів з деревини та корка, крім меблів; виготовлення виробів із соломки та рослинних матеріалів для плетіння | ● Діяльність у сфері інформації і телекомунікацій |
| ● Наукова та технічна діяльність | ● Виробництво меблів |
| ● Виробництво електричного устаткування | ● Виробництво металообробних машин і верстатів |
| | ● Виробництво машин і устаткування |
| | ● Виробництво шкіри, виробів зі шкіри та інших матеріалів |
| | ● Виробництво паперу та паперових виробів |

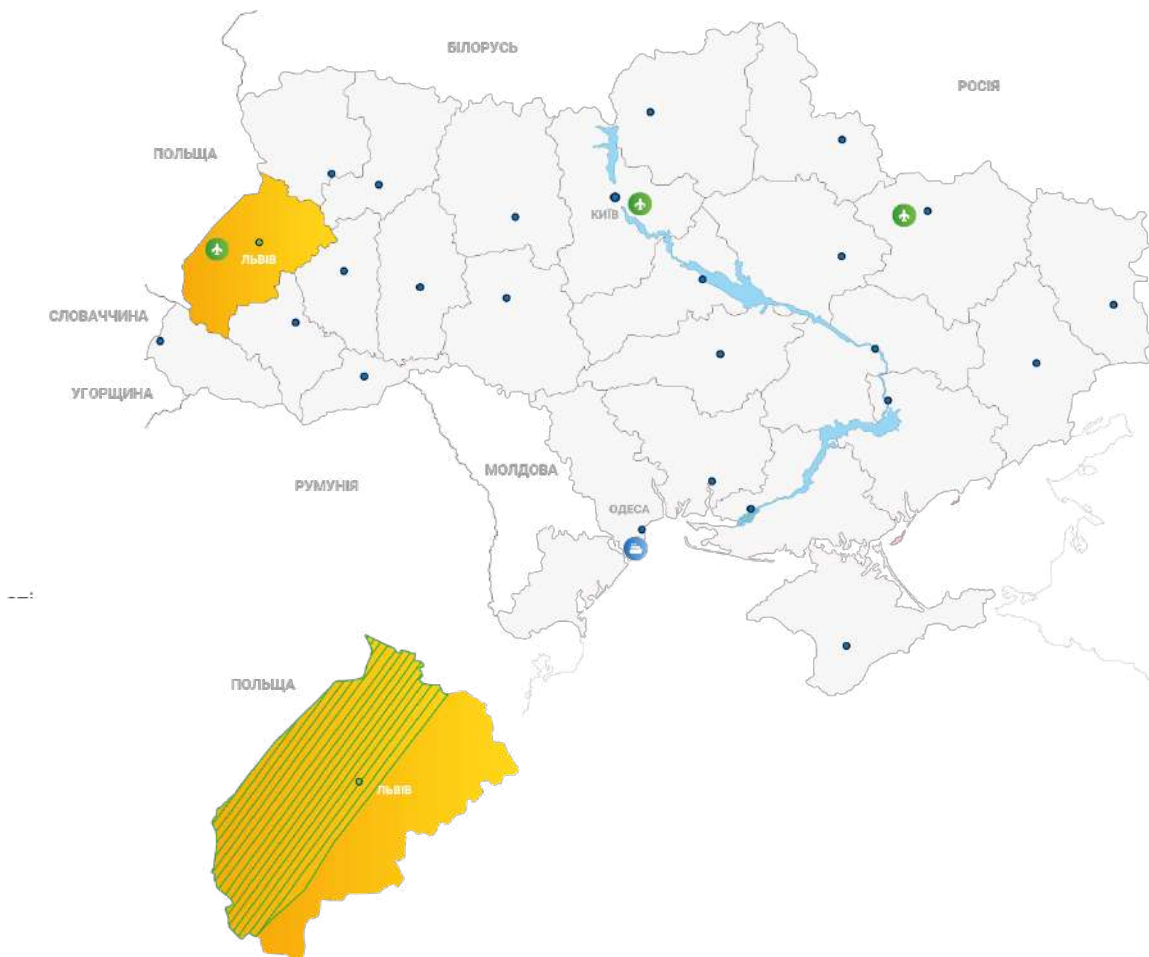


МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ, РОЗМІР ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА ОБ'ЄКТИ, РОЗМІЩЕНІ НА НІЙ, У ТОМУ ЧИСЛІ ОБ'ЄКТИ ВИРОБНИЧОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Розташування індустріального парку

Земельна ділянка майбутнього індустріального парку «ЕКО-СМАРТ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК «ГАЛІТ» розміщена в одній з найпривабливіших регіонів України – Львівська область, місто Дрогобич, Дрогобицьке ОТГ.

Ділянка знаходиться в одній з західних частин Львівської області. Дрогобич розташований на 90 км на південний захід від обласного центру – Львова.



Відстань до важливих обласних центрів:

- 1) Дрогобич - Київ – 623 км.
- 2) Дрогобич - Івано-Франківськ – 127 км.
- 3) Дрогобич - Тернопіль – 213 км.
- 4) Дрогобич - Вінниця – 417 км.

Логістика:

- а) Через місто проходять автомагістраль Чернівці – Нижанковичі та залізнична магістраль Стрий – Самбір, а також дороги обласного значення: Дрогобич – Мостиська, Пісочне – Східниця, Дрогобич – Довголука, Комарне – Дрогобич.
- б) Дрогобицький аеродром. Злітно-посадкова смуга аеродрому має асфальтно-бетонне покриття розміром 900х21 м. Сюди можуть прилітати і приземлятися всі літаки «легкої авіації». Призначений для польотів повітряних суден вагою до 10 тонн. Відстань до Аеропорту Львів – 76 км.
- с) У місті функціонує 2 автовокзали. Транспортний вузол Дрогобича забезпечує щоденне міжнародне пасажирське сполучення. З автостанції відправляються регулярні рейси в Львів, Луцьк, Івано-Франківськ, Калуш, Долину, Самбір, Стрий, а також міжнародні – в Польщу, Чехію.

Відстань до пунктів перетину кордону:

Республіка Польща	Словацька Республіка
Мостиська – Пшемисль – 81 км	Убля – Малий Березний – 207 км
Смільниця – Кросьценко – 78 км	
Краківець – Корчова – 108 км	
Грушів – Будомеж – 117 км	

Земельна ділянка та її розмір

Параметр	Показник
Кадастровий номер ділянки:	4610600000:01:050:0005
Тип власності:	Комунальна
Цільове призначення:	11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості
Площа:	19 га

Щодо об'єктів, розміщених на земельній ділянці:

Земельна ділянка майбутнього індустріального парку «ЕКО-СМАРТ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК «ГАЛІТ» є повністю вільною. На ділянці відсутні будь-які об'єкти, у тому числі об'єкти виробничого призначення.

Витяг з містобудівної документації щодо земельної ділянки кадастровий номер 4610600000:01:050:0005 площею 19.000 Га за адресою: Львівська обл., м. Дрогобич, вулиця Наливайка-Гайдамацька **знаходиться у додатку №1.**

Викопіювання з плану зонування території м. Дрогобича з відображеною топографічною підосноюю М 1:5000 **знаходиться у додатку №2.**

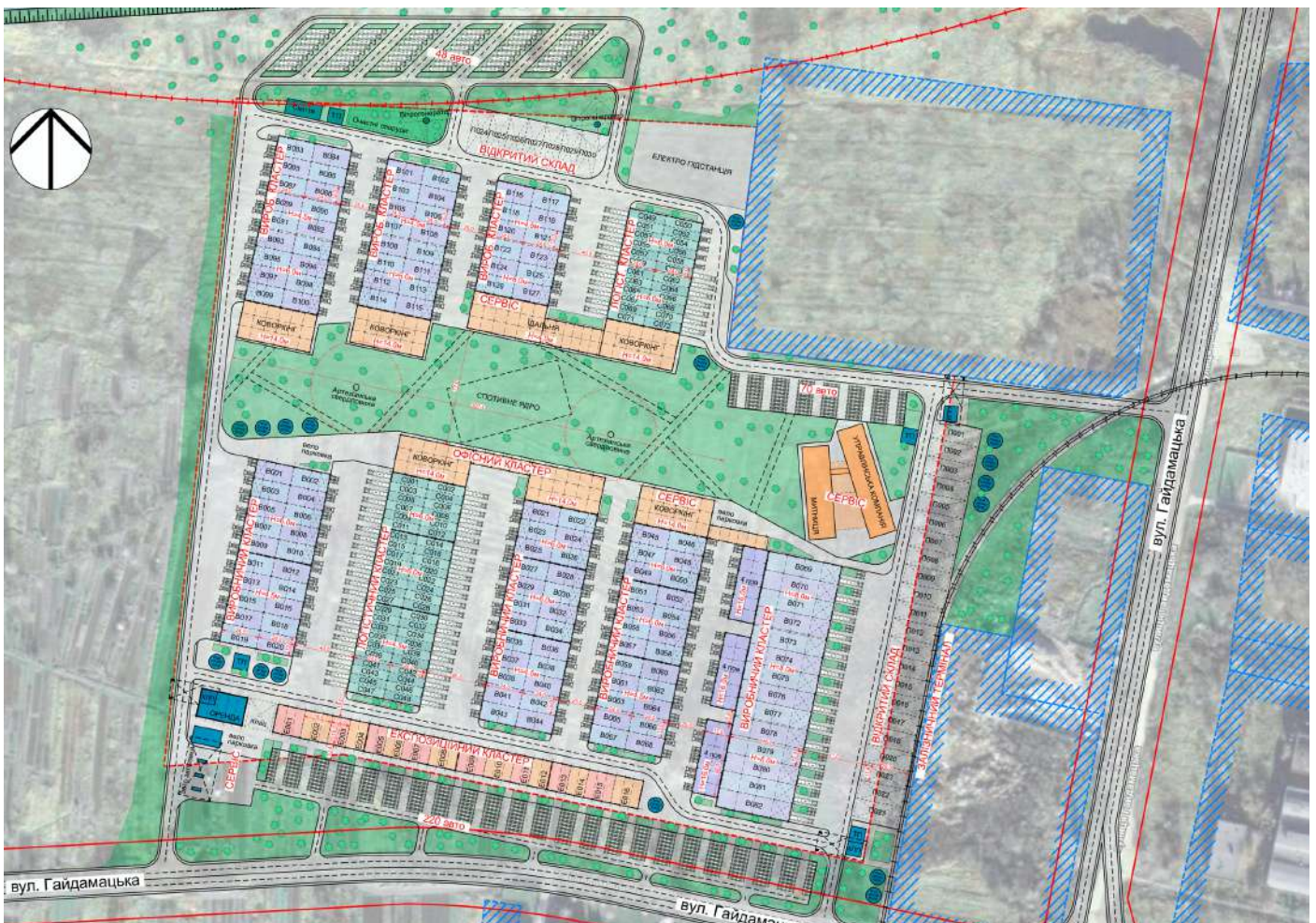


СТРОК НА ЯКИЙ, СТВОРЮЄТЬСЯ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК

Відповідно до пункту 1 частини 1 статті 9, частини 1 статті 14 Закону України «Про індустриальні парки», індустриальний парк створюється на строк не менше 30 років.

Цією Концепцією пропонується створити індустриальний парк «ЕКО-СМАРТ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК «ГАЛІТ» **на строк 30 років.**

У цей строк індустріальний парк «ЕКО-СМАРТ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК «ГАЛІТ» зможе почати функціонувати та повністю досягти мети та поставлених завдань.



ВИМОГИ ДО УЧАСНИКІВ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Учасник індустриального парку (далі - Учасник) - суб'єкт господарювання будь-якої форми власності, зареєстрований на території (в межах) індустриального парку, який згідно із законодавством набув право на земельну ділянку та/або інший об'єкт (частину об'єкта) нерухомого майна у межах індустриального парку, уклав з керуючою компанією договір про здійснення господарської діяльності у межах індустриального парку відповідно до концепції індустриального парку та має здійснювати діяльність виключно у сфері переробної промисловості, переробки промислових та/або побутових відходів (крім захоронення відходів), а також науково-технічну діяльність, діяльність у сфері інформації і телекомунікацій лише на території (в межах) індустриального парку;

Учасники парку повинні бути суб'єктами господарювання будь-якої форми власності, що зареєстровані на території Дрогобицької ТГ.

Учасники повинні здійснювати свою діяльність у одній з наступних сфер:

- Переробна промисловість;
- Переробка промислових та/або побутових відходів (крім захоронення відходів); науково-технічна діяльність;
- Діяльність у сфері інформації і телекомунікацій.

Учасники повинні бути суб'єктами господарювання, що підпадають під критерії малого та середнього підприємництва.

Учасник повинен забезпечити використання праці працівників громадян України, зокрема мешканців Львівської області.

Учасник повинен мати розроблений бізнес-план своєї потенційної діяльності на території парку.

Учасник зобов'язується укласти договір про здійснення господарської діяльності в межах індустриального парку відповідно до Закону України «Про індустриальні парки» та інших нормативно-правових актів.

Учасник повинен забезпечити працівників конкурентною заробітною платою та соціальним пакетом.

Учасник в силу своїх виробничих можливостей має сприяти використанню альтернативних видів палива при наявності доцільності даної моделі використання відходів.

Учасник має обрати місце провадження своєї діяльності у межах лоту індустріального парку.

Для потенційного **Учасника**, що здійснює релокацію свого підприємства із зони активних бойових дій та відновлює своє виробничі потужності можуть створюватись пільгові умови.

Учасник зобов'язується забезпечити дотримання нормативних санітарно-захисних зон, виконання комплексного благоустрою території та інших містобудівних вимог.

Учасник парку зобов'язується безпосередньо виконати свої інвестиційні зобов'язання;

Учасник повинен вести відокремлений бухгалтерський та податковий облік господарської діяльності у межах індустріального парку, а також надавати звітність про свою діяльність.

Учасник парку провадячи свою діяльність має дотримуватись Закону України «Про індустріальні парки», Закону України «Про охорону навколишнього середовища», Закону України «Про охорону атмосферного повітря» та інших нормативно правових актів.

ІНФОРМАЦІЯ ПРО ОРІЄНТОВНІ СУМАРНІ ОБСЯГИ СПОЖИВАННЯ ЕНЕРГОРЕСУРСІВ, ВОДИ ТОЩО, А ТАКОЖ ПРО НЕОБХІДНУ ІНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНУ ІНФРАСТРУКТУРУ ТА ПЛАН ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВІДПОВІДНИМИ РЕСУРСАМИ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Попередні орієнтовні показники потреби в енергоносіях індустриального парку розраховані виходячи з узагальнених показників, оскільки конкретні обсяги споживання будуть залежати від намірів майбутніх учасників індустриального парку.

Усереднені показники прийняті по аналогії, як для підприємств визначеного профілю, на основі аналізу та обробки параметрів інших індустриальних парків, а також виходячи із опрацьованих запитів потенційних учасників парку. В подальшому, за потреби, необхідні обсяги ресурсів можуть бути збільшені.

Основні орієнтовні техніко-економічні показники майбутнього індустриального парку

№ з/п	Параметр	Одиниця	Показник
1	Площа ділянки	га	19
2	Загальна площа	м ²	90 740
3	Площа забудови	м ²	86 300
4	Кількість ТІР	шт	259
5	Кількість авто	шт	544
6	Відсоток забудови	%	45

Електроенергія

Згідно з прогнозованою галузевою структурою підприємств індустриального парку за умови його повного розвитку, очікувана потреба в потужності електроенергії становить приблизно 35-40 МВт.

Електрозабезпечення індустриального парку передбачає реалізацію проекту з будівництва транзитної силової двотрансформаторної підстанції 110/10 кВ, потужністю 2х40 МВА, з підключенням двоколим глибоким вводом 110 кВ довжиною 14,6 км. До ПС-220 кВ Борислав.

У випадку появи резидента із технологічними потребами, що перевищуватимуть наявні потужності парку з постачання електроенергії, можливий розгляд пропозицій щодо подальшого збільшення потужності електроенергії.

Газопостачання

Концепція передбачає можливість будівництва на території парку газової котельні. Це дасть змогу забезпечити усі приміщення на території індустриального парку теплом в разі запиту відповідного майбутнього учасника парку. Поруч із ділянкою будівництва знаходиться газопровід середнього тиску Ø300 мм. Відстань від земельної ділянки до точки підключення 200 м.

Водопостачання та каналізація

В безпосередній близькості до ділянки будівництва (вулиця Гайдмацька) прокладені необхідні мережі:

- 1) Водопровід діаметром Ø 150 мм;
- 2) Каналізаційний колектор діаметром Ø 500 мм;

Потужні мережі такого типу зможуть забезпечити водопостачанням та водовідведенням потенційні об'єкти на території парку з середньодобовим використанням 350 м³/добу. Окрім цього, Концепція додатково передбачає будівництво локальних очисних споруд та артезіанських свердловин.

Забезпечення пожежної безпеки на території індустріального парку:

Концепція передбачає зведення 52 резервуарів води, які під'єднуються до кільцевої водопровідної пожежної мережі гідрантів та внутрішньої системи пожежогаміння.

Використання альтернативних джерел енергії

На території земельної ділянки передбачається зведення наступних об'єктів:

- 1) Два вітрогенератори номінальною потужністю по 1 МВт.
- 2) Об'єкти, що забезпечать «розумне освітлення» території парку.
- 3) Монокристалльні сонячні панелі номінальною потужністю 19 000 кВт.
- 4) Теплові насоси номінальною потужністю 5 000 кВт.

Інженерно-транспортна інфраструктура:

Ділянка знаходиться в одній з західних частин Львівської області. Дрогобич розташований на 90 км на південний захід від обласного центру – Львова.

Відстань до важливих обласних центрів:

- 1) Дрогобич - Київ – 623 км.
- 2) Дрогобич - Івано-Франківськ – 127 км.
- 3) Дрогобич - Тернопіль – 213 км.
- 4) Дрогобич - Вінниця – 417 км.

Логістика:

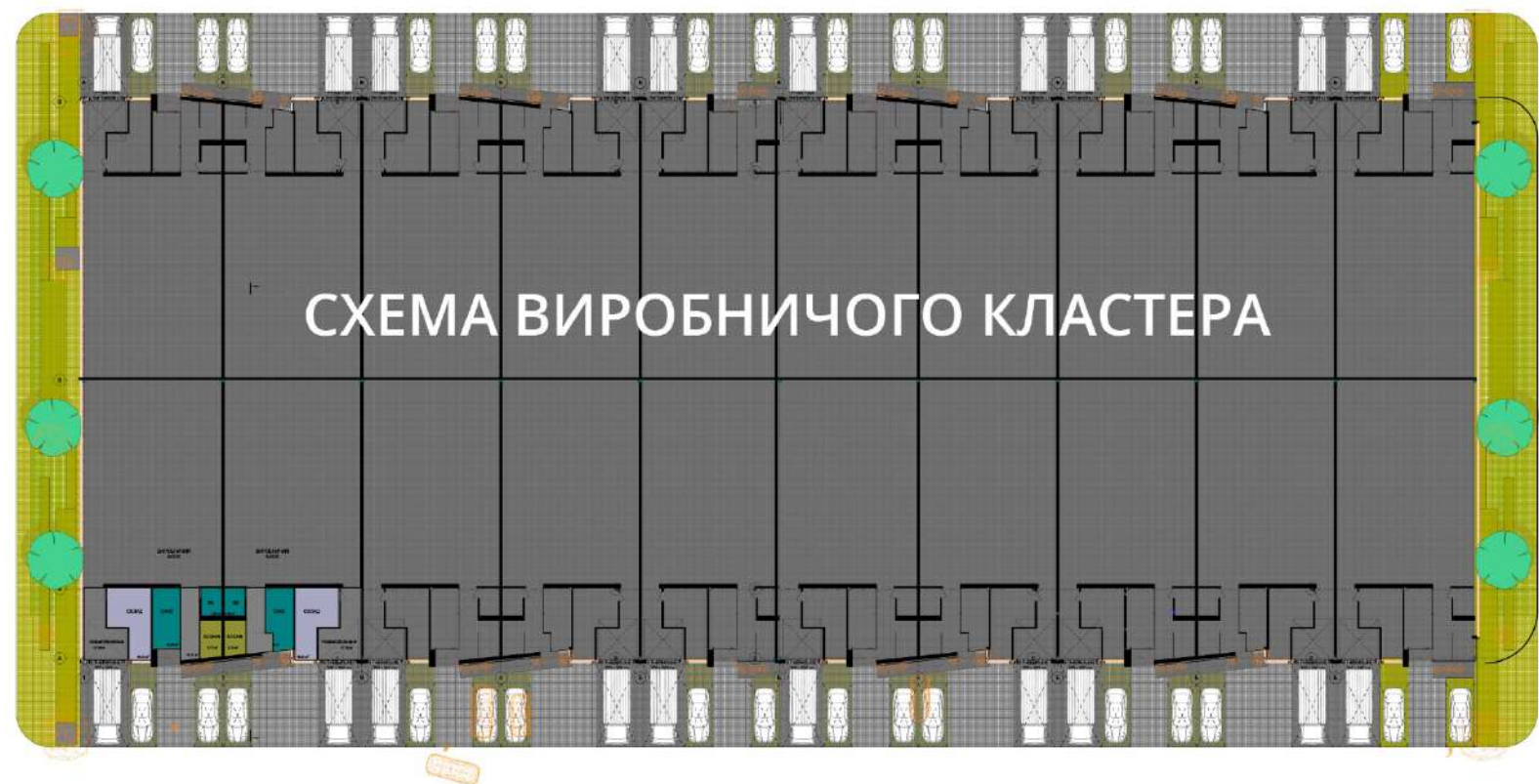
- d) Через місто проходять автомагістраль Чернівці – Нижанковичі та залізнична магістраль Стрий – Самбір, а також дороги обласного значення: Дрогобич – Мостиська, Пісочне – Східниця, Дрогобич – Довголука, Комарне – Дрогобич. Вулиця Гайдамацька з'єднана з малою об'їздною дорогою міста Дрогобич, яка в свою чергу з'єднана з виїздами на магістраль Самбір-Хирів, Стрий-Львів.

- e) Дрогобицький аеродром. Злітно-посадкова смуга аеродрому має асфальтно-бетонне покриття розміром 900х21 м. Сюди можуть прилітати і приземлятися всі літаки «легкої авіації». Загальна площа аеродрому – понад 23 тисячі кв. м. Призначений для польотів повітряних суден вагою до 10 тонн. Відстань до Аеропорту Львів – 76 км.
- f) У місті функціонує 2 автовокзали. Транспортний вузол Дрогобича забезпечує щоденне міжнародне пасажирське сполучення. З автостанції відправляються регулярні рейси в Львів, Луцьк, Івано-Франківськ, Калуш, Долину, Самбір, Стрий, а також міжнародні – в Польщу, Чехію.
- g) Зі східної частини земельної ділянки розташована залізнична колія, яка з'єднана з державною системою залізничного транспорту України.



ESIP ECO SMART INDUSTRY PARK
РОЗУМНИЙ РОЗМІР
ТВОГО РОЗВИТКУ

СХЕМА ВИРОБНИЧОГО КЛАСТЕРА



ПЛАН РОЗВИТКУ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

В ході розвитку індустриального парку передбачено забудова вільної земельної ділянки з облаштуванням інженерно-транспортної інфраструктури для розміщення на ній:

- 1) Близько 120 виробничих лотів (мінімально від 288 м²);
- 2) 2 складських терміналів (площею близько 10368 м²);
- 3) Відкритого складу (площею близько 10800 м²)
- 4) Офісних коворкінгів;
- 5) Експозиційних залів (мінімально від 216 м²);
- 6) Відкритих складів на вулиці (мінімально від 380 м²);
- 7) Залізничного розвантажувального плацу;
- 8) АЗС;
- 9) Пожежної частини;
- 10) Офісів;
- 11) Соціальної інфраструктури (адміністрація, дитячі зони, укриття цивільного захисту, кафе, їдальні, парковки тощо);

Фото ділянки будівництва «ЕКО-СМАРТ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК «ГАЛІТ»



Розбудова «повної еко-системи»:

Транспорт:	Сервіс:
1) Велика автомобільна парковка	1) Кафе в парковій зоні
2) Велопарковка	2) Магазин
3) Автозаправна станція	3) Аптека
4) Електрозарядка авто	4) Дитяча зона

Ресурси:	Цінності:
1) 40 МВт електропостачання	1) Перевага для малого та середнього бізнесу.
2) 32 тисячі трудового населення Дрогобицької ТГ.	
3) Власні очисні споруди.	2) Допомога учасникам в отриманні державного стимулювання
4) Артезіанські свердловини.	

З моменту затвердження Концепції планується:

- 1) Подати у встановленому законом порядку уповноваженому державному органу документи для включення індустріального парку «ЕКО-СМАРТ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК «ГАЛІТ» до Реєстру індустріальних парків.
- 2) Оголосити конкурс з вибору Керуючої компанії індустріального парку.
- 3) Провести конкурс з вибору Керуючої компанії.
- 4) Укласти договір про створення та функціонування індустріального парку з Керуючою компанією.
- 5) Провести перемовини щодо залучення інвестицій у проект.
- 6) Провести перемовини з потенційними учасниками парку.
- 7) Розробити проектно-кошторисну документацію.
- 8) Розпочати будівництво перших черг індустріального парку.
- 9) Укласти договори про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку з його учасниками.
- 10) Здійснювати подальші дії для виконання мети та завдань створення індустріального парку.



ОРІЄНТОВНІ РЕСУРСИ (ФІНАНСОВІ, МАТЕРІАЛЬНІ, ТЕХНІЧНІ, ТРУДОВІ, ПРИРОДНІ ТОЩО), НЕОБХІДНІ ДЛЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ, ОЧІКУВАНІ ДЖЕРЕЛА ЇХ ЗАЛУЧЕННЯ

Фінансово-матеріальна база

Фінансування створення та функціонування індустриального парку «ЕКО-СМАРТ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК «ГАЛІТ» здійснюватиметься ініціатором створення, керуючою компанією, учасниками індустриального парку та приватними інвесторами. Також планується залучення кредитних коштів, ґрантів тощо.

Загальний розмір капіталовкладення в будівництво усіх об'єктів індустриального парку складатимуть близько **32 мільйонів доларів США**.

Загальний розмір капіталовкладення в облаштування усієї території земельної ділянки парку складатимуть близько **7 мільйонів доларів США**.

Передбачається, що ініціатор, керуюча компанія та учасники індустриального парку «ЕКО-СМАРТ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК «ГАЛІТ» зможуть скористатися **стимулами держави** у відповідності до чинного законодавства.

Трудові ресурси

Трудові ресурси є одним із найважливіших ресурсів для реалізації проєкту створення та подальшого успішного функціонування індустриального парку. Ефективне функціонування парку залежить від наявності в громаді професійного та кваліфікованого кадрового потенціалу. Так, у місті Дрогобич існують наступні навчальні заклади:

Навчальний заклад	Спеціалізація
Дрогобицька філія Львівського кооперативного коледжу економіки і права	<ul style="list-style-type: none"> • Технологія харчування; • Товарознавство та комерційна діяльність; • Практична та медична психологія; • Облік і аудит; • Менеджмент готельного бізнесу та туризму; • Інформаційні системи у менеджменті; • Соціально-правова робота; • Соціологія міжнародних відносин.
Дрогобицький механіко-технологічний коледж	<ul style="list-style-type: none"> • Металургія, комп'ютерні науки, Економіка, транспортні технології
Дрогобицький коледж статистики Державної академії статистики обліку і аудиту	<ul style="list-style-type: none"> • Економіка, • Банківська справа • Страхування
Дрогобицький професійний політехнічний ліцей	<ul style="list-style-type: none"> • Електроенергетика, електротехніка та електромеханіка; • Телекомунікації та радіотехніка; • Транспортні технології; • Технології легкої промисловості;
Дрогобицький державний педагогічний університет ім. Івана Франка (ДДПУ ім.І.Франка)	<ul style="list-style-type: none"> • Екологія • Освітні, педагогічні науки • Хімія
Навчально науковий Інститут підприємництва та перспективних технологій НУ "Львівська політехніка".	<ul style="list-style-type: none"> • Комп'ютерні науки • Міжнародна економіка • Фінанси і кредит • Облік і аудит

	<ul style="list-style-type: none"> Обслуговування програмних систем і комплексів Виробництво фармацевтичних препаратів
Дрогобицький коледж нафти і газу	<ul style="list-style-type: none"> Економіка, Транспортні технології, Гірництво
Дрогобицьке вище професійне училище №19	<ul style="list-style-type: none"> Економіка, Будівництво та цивільна інженерія, Харчова промисловість, Туризм

Станом на травень 2022 року ринок праці Львівської області володіє наступними характеристиками:

- 1) Середній розмір заробітної плати штатних працівників – 10-13 тисяч грн.
- 2) Кількість безробітних осіб, зареєстрованих у Державній службі зайнятості – 11.8 тисяч осіб.
- 3) Зайняте населення у віці 15-70 років – 1028.7 тис. осіб
- 4) Рівень зайнятості в регіоні близько 45%.
- 5) Близько 3 тисяч вакансій.

ЛЬВІВСЬКА ОБЛАСТЬ

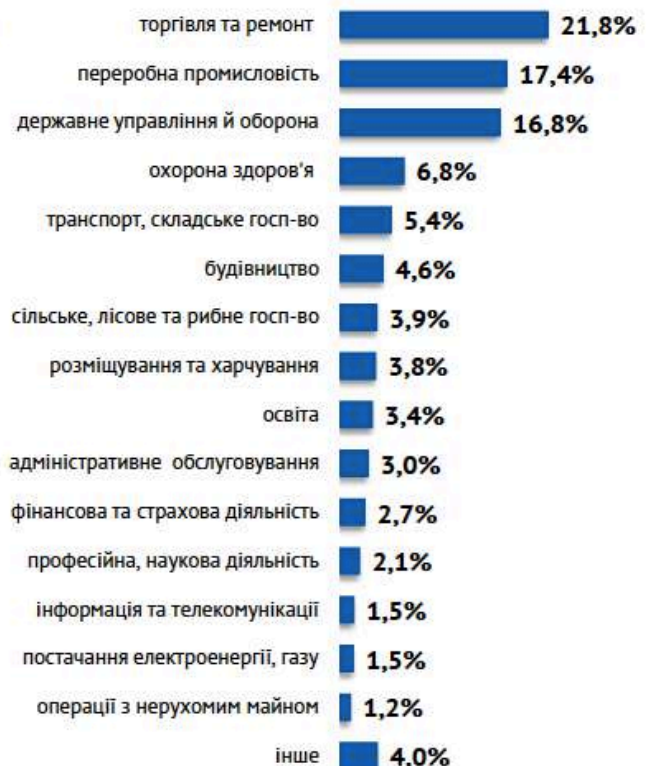
Попит та пропозиція на зареєстрованому ринку праці у січні-квітні 2022 року



Структура вакансій, %
(за видами економічної діяльності)



Структура безробітних, %
(за видами економічної діяльності підприємств, на яких вони раніше працювали)



Отже, керуючись вищевикладеними фактами, індустріальний парк «ЕКО-СМАРТ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК «ГАЛІТ» планує створити близько 320 робочих місць.



ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Індустріальний парк створюється відповідно до норм та положень Закону України «Про індустріальні парки», та інших нормативно-правових актів, які регулюють порядок створення та функціонування індустріальних парків в Україні. Ініціатор створення, керуюча компанія, учасники індустріального парку будуть здійснювати свою господарську діяльність відповідно до Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Податкового кодексу України, Земельного кодексу України, Закону України «Про індустріальні парки», інших законодавчих актів, а також концепції індустріального парку, договору про створення та функціонування індустріального парку, укладеного між ініціатором створення та керуючою компанією, договорів про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку, укладених між керуючою компанією та учасниками.



Між ініціатором створення та обраною ним керуючою компанією укладається договір про створення та функціонування індустриального парку. Юридична особа набуває статусу керуючої компанії після підписання договору про створення та функціонування індустриального парку. Строк договору про створення та функціонування індустриального парку планується встановити на термін створення індустриального парку. Договір про здійснення господарської діяльності у межах індустриального парку укладається між керуючою компанією та суб'єктом господарювання, який має намір набути статус учасника індустриального парку.

Земельні ділянки передаються ініціатором створення індустриального парку в користування безпосередньо учасникам та/або керуючій компанії індустриального парку для подальшого передавання у суборенду учасникам відповідно до законодавства України.



ESIP ECO
SMART
INDUSTRY
PARK
РОЗУМНИЙ РОЗМІР
ТВОГО РОЗВИТКУ



ESIP ECO
SMART
INDUSTRY
PARK
РОЗУМНИЙ РОЗМІР
ТВОГО РОЗВИТКУ

ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Загальні ефекти від функціонування індустріального парку «ЕКО-СМАРТ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК «ГАЛІТ»:

- 1) Індустріальний розвиток Дрогобицької територіальної громади та Львівської області.
- 2) Поява нового інвестицій у регіон.
- 3) Підвищення конкурентноспроможності регіону.
- 4) Збільшення податкових надходжень та платежів до бюджету та державних цільових фондів.
- 5) Ефективне використання рівня праці Львівщини.
- 6) Ріст рівня доходів жителів Дрогобиччини.

Економічні ефекти:

- 1) Збільшення продуктивності праці вдівчі.
- 2) Зниження рівня безробіття на Дрогобиччині на 20-30%.
- 3) Зростання виробничих потужностей.
- 4) Зростання розвитку малого та середнього підприємництва.

Соціальні ефекти:

- 1) Значне скорочення трудової міграції населення Дрогобицької територіальної громади.
- 2) Повернення кваліфікованої робочої сили з трудової міграції.
- 3) Працевлаштування випускників Дрогобицьких навчальних закладів.
- 4) Підвищення соціального рівня життя населення.

Податки:

Прогнозування обсягу надходжень до бюджету податку на прибуток учасників індустріального парку не проводиться у зв'язку з неможливістю коректного

визначення цього показника на даному етапі та в умовах здійснення інвестиційної діяльності. Також приймається до уваги майбутнє податкове стимулювання у вигляді звільнення від податку на прибуток протягом 10 років.

Податок з доходів фізичних осіб (працівників господарюючих суб'єктів індустріального парку) приймаємо за ставкою 18%, розрахункова щомісячна сума податку на доходи фізичних осіб, сплачувана працівником, становитиме 2,3 тис. грн. (12 тис. грн. x 18%). Відповідно, річний обсяг надходжень з податку на доходи фізичних осіб становитиме близько 40,0 млн.грн.

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

Основою ринкових економік є малий та середній бізнес, економіка України тут не є виключенням. Враховуючи вищезазначене, ініціатор та керуюча компанія індустріального парку «ЕКО-СМАРТ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК «ГАЛІТ» намагатиметься максимально сприяти представникам малого та середнього підприємництва в їх розміщенні на території індустріального парку, що включає:

- Допомога в пошуку місцевих бізнес-партнерів та нових інвестицій;
- Сервіси для учасників індустріального парку (в т.ч. – клінінг, кейтерінг, транспортування, охорона, адміністрування тощо).

Створення робочих місць на підприємствах, розміщених в індустріальному парку, сприятиме збільшенню купівельної спроможності населення міста.

Отже, діяльність індустріального парку «ЕКО-СМАРТ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК «ГАЛІТ» сприятиме розвитку малого та середнього бізнесу Дрогобицької громади.



ESIP ECO SMART
INDUSTRY
PARK
РОЗУМНИЙ РОЗМІР
ТВОГО РОЗВИТКУ



ESIP ECO SMART
INDUSTRY
PARK
РОЗУМНИЙ РОЗМІР
ТВОГО РОЗВИТКУ

ІНШІ ВІДОМОСТІ НА РОЗСУД ІНІЦІАТОРА

Розробку Концепції індустриального парку «ЕКО-СМАРТ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК «ГАЛІТ» забезпечено робочою групою, створеною з метою реєстрації індустриального парку.

Концепція розроблена Компанією ТОВ «АІК «КРЕАТИВ», Львів, 2022 р.

Зображення, схеми, плани, текст, логотип, схема генерального плану, попередні техніко-економічні показники, діаграми є частиною Ескізного проекту «ЕКО-СМАРТ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК «ГАЛІТ», виконані ТОВ «АІК «КРЕАТИВ».

© ТОВ «АІК «КРЕАТИВ»

© «ЕКО-СМАРТ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК «ГАЛІТ»

© Дрогобицька ТГ

Додаток №1:



ВІДДІЛ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ ВИКОНАВЧОГО КОМІТЕТУ ДРОГОБИЦЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

пл. Ринок, 20. м. Дрогобич, Львівська обл., Україна, 82100,
E-mail: architectura@drohobych-rada.gov.ua, WEB: <http://www.drohobych-rada.gov.ua>

31.05.2022 № 132/1

Витяг з містобудівної документації,

щодо земельної ділянки кадастровий номер 4610600000:01:050:0005
площею 19.000 га

Львівська обл., м. Дрогобич, вулиця Наливайка-Гайдамацька.

Інформація про містобудівну документацію:

План зонування території м. Дрогобича (корегований) затверджений рішенням Дрогобицької міської ради від 15.10.2020 № 2642

Функціональна зона:

В-4 зона розміщення підприємств IV класу шкідливості. Призначається для підприємств, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують встановлення санітарно-захисних зон до 100 м. Можуть бути дозволені деякі некомерційні послуги, які сприяють розвитку виробничої діяльності. Переважне розташування зони біля основних транспортних комунікацій, які забезпечують подачу сировини і вивіз продукції. Для максимального зменшення впливу на прилеглі території види використання повинні відповідати вимогам щодо допустимого рівня шкідливих викидів і захисту навколишнього середовища, вимагається організація санітарно-захисних зон радіусом 100 м і 50 м від джерела шкідливого впливу в залежності від класу підприємства. Перелік дозволених видів діяльності в єдиній зоні можливий тільки при умові виконання нормативних санітарних вимог.

Переважні види забудови та іншого використання земельних ділянок:

- підприємства IV, V класу шкідливості;
- склади, бази IV, V класу санітарної класифікації;
- підприємства комунального господарства, склади, бази, що необхідні для обслуговування виробничих підприємств зони;
- підприємства по обслуговуванню транспортних засобів;
- автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП, АГНКС);
- комунальні підприємства зі збирання та сортування;
- підприємства повторного використання та регенерації ТПВ;
- пункти тимчасового утримання безпритульних тварин;

- будівлі та споруди, що існували на момент розроблення зонінгу за умови виконання п. 4.11. ДБН Б.1.1-22:2017 р та вимог чинного законодавства;
- об'єкти альтернативної енергетики.

Супутні види забудови та іншого використання:

- адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням підприємств;
- об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд;
- підприємства, технологічно-пов'язані з діяльністю об'єктів зони;
- об'єкти для обслуговуючого персоналу: підприємства харчування (заклади ресторанного господарства), клубні установи;
- об'єкти медичного забезпечення: поліклініки, пункти надання першої медичної допомоги, аптечні заклади для обслуговування об'єктів зони;
- підприємства торгівлі для обслуговування зони (в т.ч. спеціалізовані магазини гуртової та роздрібної торгівлі з реалізації товарів власного виробництва підприємств зони);
- транспортні комунікації, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
- споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони; 9. зелені насадження спеціального призначення (озеленення СЗЗ);
- об'єкти пожежної охорони;
- пожежні депо;
- обладнані майданчики для відпочинку, спортивні для обслуговування працівників зони;
- 13. об'єкти стільникового, супутникового, радіорелейного зв'язку, будівлі та споруди зв'язку;
- підприємства та об'єкти IV класу шкідливості, які розміщені у великих промислових зонах, санітарно-захисна зона яких покривається розмірами зони і дотримані санітарні розриви до прилеглої території;
- інженерні захисні споруди.

В-5 - зона промислових підприємств і технологічних об'єктів та установок V-го класу за санітарною класифікацією (нормативна СЗЗ - 50 м). Передбачена для підприємств, виробництв та споруд V-го класу шкідливості, які є джерелом шуму, тяжких запахів, пилу, вібрації та інших явищ, які можуть вплинути на навколишнє середовище. Можуть бути дозволені деякі некомерційні послуги, які сприяють розвитку виробничої діяльності.

За негативним впливом на прилеглі райони дозволені види використання повинні відповідати вимогам щодо допустимого рівня організації санітарно-захисних зон радіусом до 50м від джерел шкідливого впливу. Включення в перелік дозволених видів діяльності в даній зоні можливе тільки при умові виконання нормативних санітарних вимог. До зони входять території, на яких за містобудівною документацією розміщуються комунально-складські, виробничі, транспортні підприємства

та пов'язані з цією функцією об'єкти, які потребують санітарно-захисної зони – 50м. Зона формується підприємствами V класу шкідливості в районах, передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови.

Переважаючі види забудови та іншого використання земельних ділянок:

- виробничі і промислові підприємства V-го класу шкідливості: завод по розливу мін води, молокозавод, ковбасний цех, харчова фабрика, рибокоптильний завод, підприємство з виготовлення меблів, столярних, глиняних виробів.
- підприємства по обслуговуванню транспортних засобів;
- 5. автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП, АГНКС);

Супутні види забудови та іншого використання земельних ділянок:

- адміністративні організації, офіси, контори;
- приміщення обслуговуючого персоналу, чергового аварійного персоналу, охорони підприємств;
- виробничо-лабораторні корпуси, науково-дослідні, проектні і конструкторські організації, пов'язані з обслуговуванням підприємств;
- підприємства громадського харчування (кафе, їдальні, буфети), пов'язані з безпосереднім обслуговуванням виробничих і промислових підприємств;
- зелені насадження спеціального призначення (озеленення СЗЗ);
- відкриті стоянки короткотермінового зберігання автомобілів, майданчики транзитного транспорту з місцями зберігання автобусів, вантажних і легкових автомобілів;
- об'єкти пожежної охорони;
- спортмайданчики, майданчики для відпочинку персоналу підприємств.

Переважаючі сумісні види забудови земельних ділянок:

- об'єкти складського призначення різного профілю;
- розсадники рослин для озеленення промислових територій і санітарно-захисних зон;
- аптеки;
- поліклініки, пункти надання першої медичної допомоги для обслуговування підприємств;
- спеціалізовані магазини гуртової, дрібногуртової, роздрібною торгівлі по продажу товарів власного виробництва підприємств;
- майданчики, споруди для контрольованого організованого тимчасового зберігання відходів при умові забезпечення їх вивозу і утилізації;
- підприємства по обслуговуванню легкових автомобілів: станції технічного обслуговування автомобілів, авторемонтні підприємства, автозаправочні станції;
- об'єкти зберігання автомобілів: гаражі боксового типу, багатоповрехові підземні і наземні гаражі, автостоянки на окремих земельних ділянках;
- антени сотового, радіорелейного, супутникового зв'язку.

Посилання на опубліковану містобудівну документацію:

1. Сайт Дрогобицької міської ради - drohobych-rada.gov.ua
2. Геоінформаційна система Львівської обл. - gis.loda.gov.ua

Графічна частина витягу з містобудівної документації:

Додаток 1. Викопіювання з плану зонування території м. Дрогобича з відображеною топографічною підосновою М 1:5000. (1 аркуш)

Начальник відділу
містобудування та архітектури,
головний архітектор м. Дрогобича



Ігор ПЕТРАНИЧ

О. Меленчук

Додаток №2:

