



## ЗМІСТ

1. НАЗВА ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ.....	3
2. ІНІЦІАТОР СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ.....	3
3. МЕТА, ЗАВДАННЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ.....	4
4. МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ТА РОЗМІР ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ.....	10
5. СТРОК, НА ЯКИЙ СТВОРЮЄТЬСЯ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК.....	23
6. ВИМОГИ ДО УЧАСНИКІВ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ.....	23
7. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ОРІЄНТОВНІ СУМАРНІ ОБСЯГИ СПОЖИВАННЯ ЕНЕРГОРЕСУРСІВ, ВОДИ, ТОЩО.....	26
8. ПЛАН РОЗВИТКУ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ.....	30
9. ОРІЄНТОВНІ РЕСУРСИ (ФІНАНСОВІ, МАТЕРІАЛЬНІ, ТЕХНІЧНІ, ТРУДОВІ, ПРИРОДНІ ТОЩО), НЕОБХІДНІ ДЛЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ, ОЧІКУВАНІ ДЖЕРЕЛА ЇХ ЗАЛУЧЕННЯ.....	36
10. ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ.....	42
11. ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ.....	46
Додаток №1 – Архітектурна концепція індустріального парку	52

## 1. НАЗВА ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Цією концепцією індустріального парку (надалі - Концепція) встановлено наступну назву індустріального парку:

- українською мовою - Індустріальний парк «ЯДРОІНДАСТРІ»;
- англійською мовою - Industrial park YADROINDASTRY.



## 2. ІНІЦІАТОР СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Ініціатором створення індустріального парку є

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФАСАД-ЗАХІД»

**Адреса**

Україна, 82100, Львівська обл., Дрогобицький р-н, місто Дрогобич, вул.Тураша Мирослава, будинок 20

**Директор**

Чигрин Тетяна Миколаївна

**Код ЄДРПОУ**

36918600

**Контактний телефонний номер**

+38 097 376 90 58

**e-mail**

[yadro-industry@ukr.net](mailto:yadro-industry@ukr.net)

Для створення індустріального парку будуть освоєні дві земельні ділянки, загальним розміром 10,0036 Га які розташовані в місті Дрогобич, Львівської області.

1 ділянці з кадастровим номером 4610600000:01:073:0112, розміром 9,8673 Га.

2 ділянка з кадастровим номером 4621294700:03:000:0044, розміром 0,1361 Га.

**Категорія земельної ділянки:** Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

**Вид цільового призначення земельних ділянок:** 11.02. Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості.

**Земельні ділянки перебувають у комунальній власності міста Дрогобич.**

**Відношення до ініціатора:** земельна ділянка перебуває в оренді на 30 років, згідно:

1. Договору оренди №\_\_ від «\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 року. на земельну ділянку з кадастровим номером 4610600000:01:073:0112, розміром 9,8673 Га.

2. Договору оренди №\_\_ від «\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 року. на земельну ділянку з кадастровим номером 4621294700:03:000:0044, розміром 0,1361 Га

Земельні ділянки перебуватимуть в оренді до «\_\_» \_\_\_\_\_ 205\_ року.

### **3. МЕТА, ЗАВДАННЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ**

**Метою** створення індустріального парку «ЯДРОІНДАСТРІ» є підняття та відновлення економіки Львівського регіону, підвищення рівня зайнятості населення міста Дрогобич, забезпечення економічного розвитку та підвищення конкурентоспроможності Дрогобицької громади Львівської області та України в цілому, активізація інвестиційної діяльності, розвиток сучасної виробничої та ринкової інфраструктури.

Ще однією **метою створення індустріального парку є відновлення економіки України**. Внаслідок нападу Російської Федерації на Україну 24 лютого 2022 року економіка нашої держави дуже постраждала. Українські території, які опинилися в зоні бойових дій зазнали руйнувань інженерної, житлової, соціальної, виробничої та логістичної інфраструктури. Це призвело до значної або повної зупинки економіки таких територій. Реалізація проекту індустріального парку дозволить підготувати сучасну промислову ділянку для релокуємих підприємств, які переміщують свої потужності в більш безпечні західні регіони України.

**Основними завданнями** створення індустріального парку є:

- створення потужних промислових об'єднань в Львівській області та взагалі Західній Україні;
- розширення індустріального потенціалу міста Дрогобич;
- активізація виробництва інноваційного продукту;
- підвищення конкурентоспроможності вітчизняної продукції;
- зростання обсягу інвестицій у регіон;
- збільшення податкових надходжень та платежів до бюджету всіх рівнів та державних цільових фондів;
- створення нових робочих місць, в тому числі для висококваліфікованих кадрів;
- підвищення рівня доходів у регіоні;
- реалізація потенціалу імпортозаміщення та збільшення експортних можливостей промисловості;
- зниження диспропорцій в розвитку регіону.

В рамках програми релокації це дозволить:

- забезпечити виробничі потужності підприємств (обладнання) від можливого руйнування;
- зберегти зайнятість для працівників підприємств та створити нові робочі місця;
- зберегти працездатність підприємств на новій території;
- забезпечити вимушено переміщених осіб робочими місцями.

Створення та функціонування індустріального парку «ЯДРОІНДАСТРІ» може посприяти частковому **вирішенню наступних цілей та завдань**, які визначені Кабінетом Міністрів України в Державній стратегії регіонального розвитку на 2021 – 2027 роки:

- Стимулювання центрів економічного розвитку;
- Підвищення рівня конкурентоспроможності регіонів;
- Розвиток підприємництва;
- Підтримка експорту;
- Підвищення інвестиційної привабливості територій, підтримка залучення інвестицій;
- Запровадження планування створення та розвитку інвестиційних зон, підтримки створення промислових майданчиків, ефективне планування інвестиційних проектів;
- Сприяння вирішенню проблемних питань діяльності інвесторів у регіонах;

Індустріальний парк

- Сприяння впровадженню інновацій та зростанню технологічного рівня регіональної економіки;
- Сталий розвиток промисловості;
- Визначення та облаштування відповідної інфраструктури територій, у межах яких суб'єкти господарювання можуть провадити виробничу діяльність.

Створення індустріального парку «ЯдроІндустрі» дозволить сконцентрувати промислове виробництво на обмежених площах за межами житлових, історико-культурних та рекреаційних територій.

В зв'язку з цим, галузева структура індустріального парку була визначена з урахуванням існуючих пріоритетів розвитку промислового комплексу Львівської області, Стратегії розвитку Львівської області на 2021-2027 роки, а саме розділу IV. СТРАТЕГІЧНІ ЦІЛІ (ПРІОРИТЕТИ), ОПЕРАТИВНІ ЦІЛІ ТА ЗАВДАННЯ (стор. 89, 95).

Табл. 1. Уривок з «Стратегії розвитку Львівської області на 2021-2027 роки»<sup>1</sup>

СТРАТЕГІЧНІ ЦІЛІ	ОПЕРАТИВНІ ЦІЛІ	ЗАВДАННЯ
<b>КОНКУРЕНТО-СПРОМОЖНА ЕКОНОМІКА НА ЗАСАДАХ СМАРТ-СПЕЦІАЛІЗАЦІЇ</b>	1. Стимулювання інноваційних видів економічної діяльності з високою доданою вартістю	1.1. Сприяння розвитку галузей промисловості з високою доданою вартістю 1.2. Розвиток біоекономіки 1.3. Підтримка креативних індустрій
	2. Інвестиційна привабливість	2.1. Розвиток інфраструктури підтримки підприємництва, кластерів, індустріальних парків 2.2. Сприяння розвитку малого та середнього бізнесу 2.3. Підвищення інвестиційної привабливості та міжнародна промоція регіону 2.4. Наближення системи підготовки кадрів відповідно до потреб регіональної економіки
	3. Енергетична самодостатність	3.1. Оптимізація паливно-енергетичного балансу області 3.2. Формування енергоефективного суспільства 3.3. Діджиталізація виробництва, транспортування та споживання паливно-енергетичних ресурсів
	4. Науково-технологічний розвиток	4.1. Розвиток інноваційної інфраструктури, сприяння утворенню інноваційних парків 4.2. Підтримка прикладних досліджень, інноваційних стартапів та обдарованої молоді 4.3. Сприяння трансферу передових технологій у виробничий та науково-освітній процес

<sup>1</sup> Стратегії розвитку Львівської області на 2021-2027 роки, сторінка 89

Табл. 2. Уривок з «Стратегії розвитку Львівської області на 2021-2027 роки»<sup>2</sup>

ЗАВДАННЯ	ПОТЕНЦІЙНО МОЖЛИВІ СФЕРИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЄКТІВ
2.1. Розвиток інфраструктури підтримки підприємництва, кластерів, індустріальних парків	<ul style="list-style-type: none"> <li>● підтримка розвитку високотехнологічних індустріальних парків;</li> <li>● створення кластерів за перспективними напрямками ведення бізнесу та їх популяризація на регіональному, національному та міжнародному рівнях;</li> <li>● підтримка розвитку підприємництва на економічно й соціально проблемних територіях;</li> <li>● проведення аудиту використання ділянок промислового призначення, які знаходяться на території області;</li> <li>● підвищення рівня обізнаності громадських об'єднань підприємців щодо діючих місцевих та міжнародних програм підтримки підприємництва;</li> <li>● реалізація тренінгових програм для підвищення компетенції бізнесу в сфері міжнародної торгівлі;</li> <li>● надання інформаційно-консультаційних послуг з питань започаткування та ведення підприємницької діяльності незайнятому населенню</li> </ul>
2.2. Сприяння розвитку малого та середнього бізнесу	<ul style="list-style-type: none"> <li>● стимулювання розвитку малого і середнього бізнесу в інноваційних та високотехнологічних галузях економіки регіону;</li> <li>● створення інноваційної інфраструктури як платформи співпраці та налагодження взаємозв'язків суб'єктів малого та середнього бізнесу з науковими установами для запровадження інновацій;</li> </ul>

Також були враховані місцеві цілі та фактори, які впливають на формування **Стратегія сталого розвитку Дрогобицької міської територіальної громади до 2030 р.** Згідно цілей та напрямку розвитку громади розвиток промислового потенціалу громади є однією з **пріоритетних цілей**. Створення індустріальних парків в Дрогобицькій громаді є одним з засобів досягнення таких цілей.

#### «Смарт спеціалізація регіонального центру»<sup>3</sup>

Дрогобич – це провідний осередок виробництва високоякісних товарів, орієнтованих на циклічність, та послуг, пов'язаних з комплексним обслуговуванням бізнесу.

Щільно забудовані міста під час планування розташування виробничих площ потребують більшої уваги при поводженні з шумом, забрудненням повітря, транспортом та населенням. У щільно забудованих містах також збільшується вартість землі та створюється додатковий тиск на виробничі майданчики. До цього додається конкуренція з Далекого Сходу, яка вже не впливає лише на економіку шляхом встановлення низьких заробітних плат. Результатом є ризик міської деіндустріалізації, що також є загрозою для зайнятості.

<sup>2</sup> Стратегії розвитку Львівської області на 2021-2027 роки, сторінка 95

<sup>3</sup> Стратегія сталого розвитку Дрогобицької міської територіальної громади до 2030 р. Стр.18

Обробна промисловість стає все більш мережевою, починаючи від виробництва, яке сфокусоване на ручній праці, і закінчуючи всіма сферами обслуговування. Різноманітність виробництва у поєднанні з високоякісними науковими дослідженнями та розробками довели свою стійкість – зокрема і у період фінансової кризи. Сучасні виробничі підприємства вже не повинні бути частиною кліматичної проблеми та перетворюватись згодом на забруднені нефункціонуючі площі, а повинні стати частиною відповідних рішень.

Дрогобич є і залишається виробничим містом. Виробничий сектор продовжуватиме займати важливе місце у всій доданій вартості, створеній в місті, оскільки вона, в свою чергу, є магнітом для нових та інноваційноорієнтованих компаній.

Майбутнє галузі полягає у циклічних, високотехнологічних та індивідуальних рішеннях для продуктів і процесів, орієнтованих на цикл, з найкоротшими можливими шляхами доставки. Формування кластерів та об'єднання малих компаній, що працюють в певній сфері, в єдину функціонуючу ефективно мережу. Інновації у виробництві вимагають близькості до високоякісних послуг і відповідних досліджень та розробок. Завдяки широкому спектру висококваліфікованих кадрів та інфраструктурі міста і регіону, виробництво у дрогобицькому бізнес- та інноваційному регіоні налагоджується правильним чином. Дрогобич також пропонує найкомфортніші умови для бізнесу, а також можливості для взаємодії компаній з науково-дослідними установами та міською адміністрацією. Спираючись на концепцію «продуктивного міста», у Дрогобичі було спеціально передбачено зони для розташування виробничих об'єктів та бізнесових структур, спеціалізовані зони для їх обслуговування.

ЦІЛЬ 4.1: Виробничі компанії у Дрогобичі починають виходити на новий рівень розвитку, об'єднуючись у кластери та застосовуючи новітні технології.

ЦІЛЬ 4.2: Озеленення виробничих зон та виготовлення продукції за високими екостандартами робить продукцію, виготовлену в Дрогобичі, конкурентною на зовнішньому ринку та створює сприятливі умови для експорту.

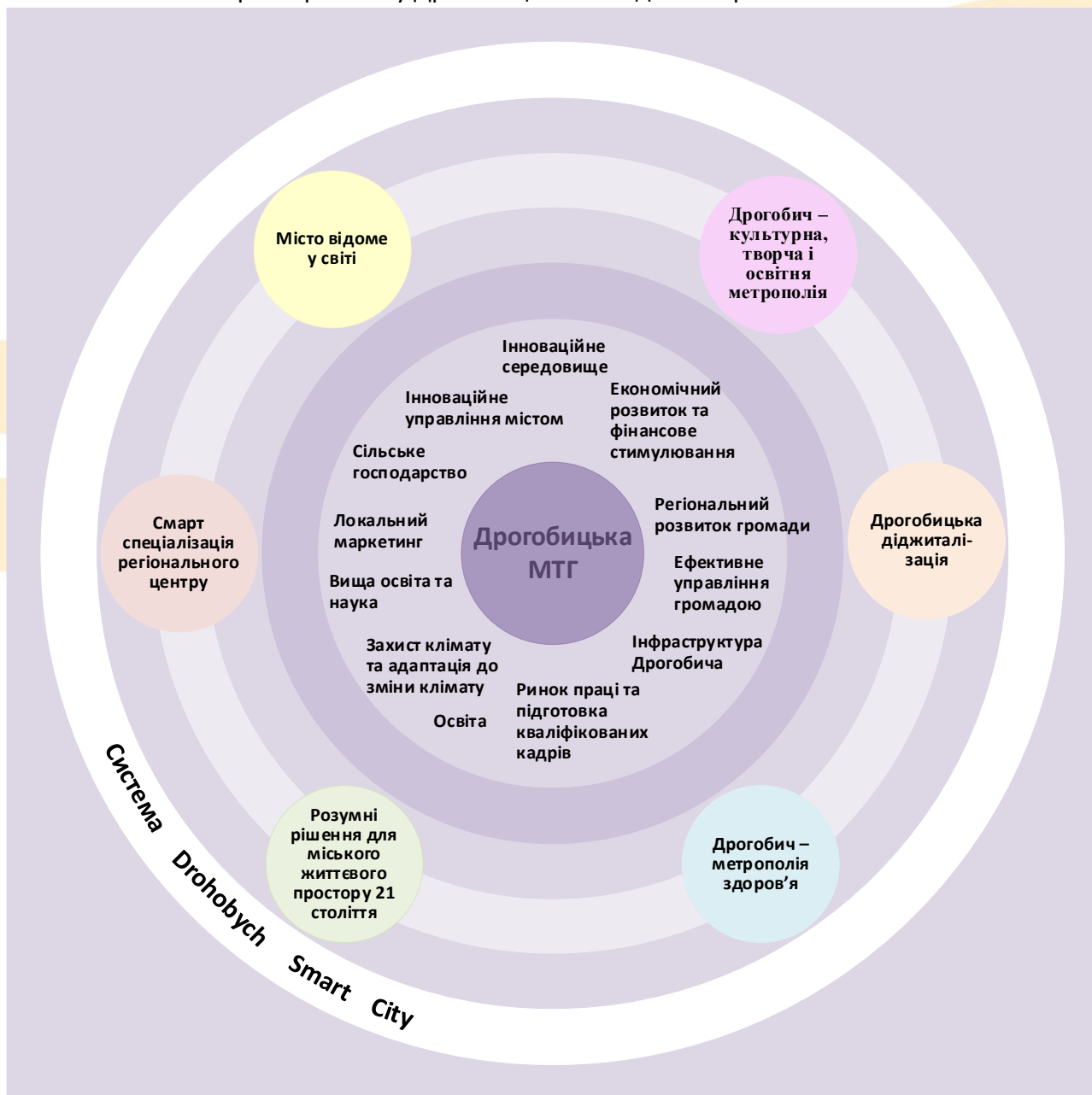
ЦІЛЬ 4.3: Місто продовжує надавати цільові виробничі площі, якість яких постійно вдосконалюється. Дрогобич також просуває інноваційні моделі взаємодії виробництва з іншими формами використання простору та міських зон.

ЦІЛЬ 4.4: Дрогобич використовує творчий потенціал місцевих ремісників для розробки та впровадження спеціальних дрогобицьких рішень.

ЦІЛЬ 4.5: Смарт спеціалізація регіону сприяє розвитку конкурентоздатного і ефективного малого та середнього бізнесу в актуальних для міста сферах, а також інших дотичних до них.

ЦІЛЬ 4.6: В Дрогобичі всі люди мають рівні умови, можливості та доступ до ведення бізнесу і праці, незалежно від їх фізичних можливостей, статі, соціального та етнічного походження, віку чи своїх переконань.»

**Мал. 1.** Основні напрями розвитку Дрогобицької МТГ до 2030 р.<sup>4</sup>



<sup>4</sup> Стратегія сталого розвитку Дрогобицької міської територіальної громади до 2030 р. Сторінка 11



### ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ

Планується створити будівельний промисловий кластер, одним з ключових видів виробництва якого планується зробити виробництво вікон. У зв'язку з вищевикладеним, склад індустріального парку «ЯДРОІНДУСТРІ» формуватиметься з урахуванням пріоритетності розміщення підприємств таких галузей, як<sup>5</sup>:

Група	Назва
23.1	Виробництво скла та виробів зі скла
23.12	Формування й оброблення листового скла
25.11	Виробництво будівельних металевих конструкцій і частин конструкцій
25.12	Виробництво металевих дверей і вікон
23.3	Виробництво будівельних матеріалів із глини
23.4	Виробництво іншої продукції з фарфору та кераміки
23.5	Виробництво цементу, вапна та гіпсових сумішей
23.6	Виготовлення виробів із бетону, гіпсу та цементу
23.7	Різання, оброблення та оздоблення декоративного та будівельного каменю
23.9	Виробництво абразивних виробів і неметалевих мінеральних виробів, н.в.і.у.

Інші галузі, сумісні із вищезазначеними та іншого призначення (залежно від актуальності розміщення конкретного виробництва на території громади).

В тому числі, але не виключно, учасниками індустріального парку можуть бути підприємства, відповідно до наступних видів економічної діяльності згідно КВЕД ДК 009:2010 секція С.

<sup>5</sup> [http://kved.ukrstat.gov.ua/KVED2010/SECT/KVED10\\_C.html](http://kved.ukrstat.gov.ua/KVED2010/SECT/KVED10_C.html)

## 4. МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ТА РОЗМІР ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Як було сказано раніше, земельні ділянки знаходяться в Львівській області, в місті Дрогобич.

**Львівська область** – конкурентоспроможний регіон з високим рівнем інвестиційної та туристичної привабливості, інноваційної активності, розвиненими креативними індустріями, соціальною, транспортною та інженерною інфраструктурою, ландшафтним різноманіттям та багатими природними і рекреаційними ресурсами, розвиненим людським потенціалом. Вигідне географічне положення та розвинені зовнішньоекономічні зв'язки сприяють інтеграції регіону у світову економіку, розширенню географії та залученню різних форм міжнародного співробітництва.

**Мал. 2.** Резюме Львівської області



**2,512** млн осіб

Загальне населення області



**3,6** %

Займає від загальної території України



**5** місце

За кількістю населення серед регіонів України



**21 831** км<sup>2</sup>

Загальна площа області



**8** пунктів пропуску

Межує з Європейським Союзом



**1 млн 150** тис осіб

Висококваліфікованих економічно активних людей



**73** територіальні громади

Загалом налічує область



**375\$**

Середньомісячна з/п штатного працівника\*

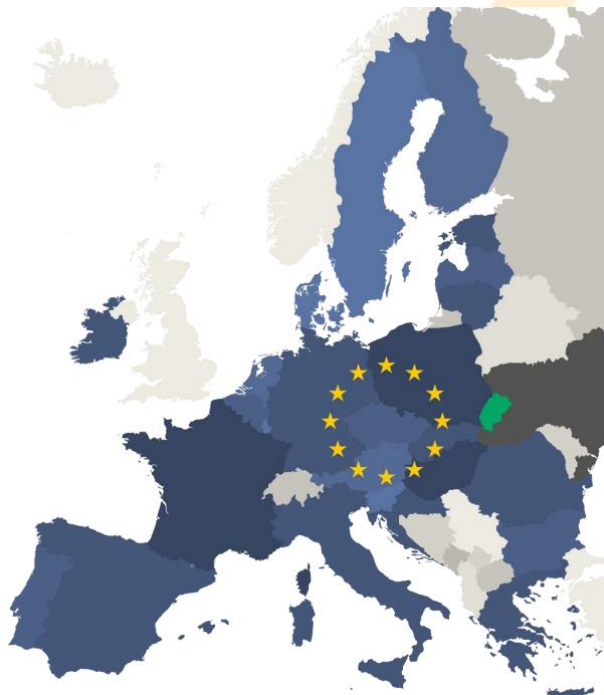
Регіон характеризується вигідним географічним розташуванням, що є його однією з ключових конкурентних переваг як для внутрішніх так і зовнішніх інвесторів. Шість пунктів пропуску з ЄС знаходиться саме у Львівській області. Регіон багатий на природні та рекреаційні ресурси, тут зосереджений найкращий кадровий та науковий потенціал. Наші університети входять в десятку найкращих в Україні та щорічно готують висококваліфікованих спеціалістів своєї справи. Область є передовою в інформаційних технологіях, володіє потужною освітньою базою. За період незалежності економіка області суттєво трансформувалась: розвинулись галузі агропромислового комплексу, машинобудування, електронної, хімічної та харчової промисловості, торгівлі та сфери послуг.

Протягом останніх років Львівська область активно працює над залученням інвестицій та розвитком промислового сектору. Регіон має достатній рівень диверсифікації економіки, що однозначно має позитивний вплив на різноманітні види економічної діяльності. На Львівщині особливе ставлення до інвестора та бізнесу: тут працюють служби підтримки інвестора та експортера, фінансується програма підтримки малого та середнього підприємництва.

### ГЕОГРФІЧНЕ РОЗТАШУВАННЯ

Львівська область є прикордонним регіоном, що знаходиться на заході України і межує із країною-членом ЄС – Республікою Польща (довжина кордону 258 км). На півночі і північному сході область межує з Волинською і Рівненською областями, на сході і південному сході – з Тернопільською й Івано-Франківською областями, на півдні – із Закарпатською областю.

**Мал. 3.** Розміщення Львівської області на мапі Європи



Площа території області становить 21,8 тис. км<sup>2</sup> (3,61% території країни). Протяжність області з півночі на південь – 240 км, із заходу на схід 210 км. Область знаходиться на рівні середньої досяжності до найближчих важливих урбаністичних та економічних центрів.

Вигідне географічне розміщення області зумовлене його прикордонним статусом та розвиненими міжнародними комунікаціями, які з'єднують Україну з Польщею, Словаччиною, Угорщиною, Румунією, що сприяє розвитку транскордонного співробітництва, активному використанню транзитного потенціалу, розвитку міжнародного співробітництва та активізації економічних, соціальних, науково-технічних, культурних, екологічних та інших зв'язків між прикордонними регіонами сусідніх країн.

**Мал. 4.** Райони Львівської області

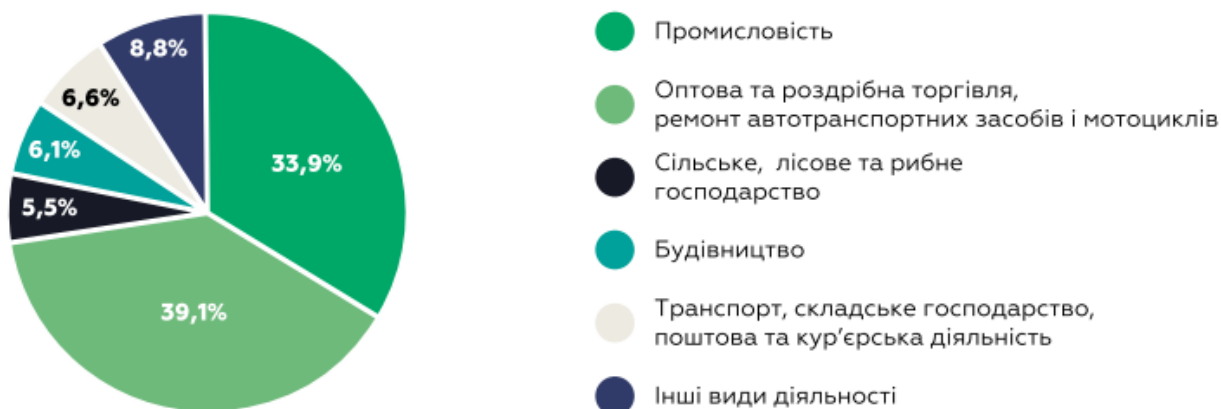


## ЕКОНОМІЧНИЙ РОЗВИТОК

В структурі економіки за показником валової доданої вартості ключову роль відіграють такі сфери економічної активності, як переробна промисловість (11,5%), торгівля, ремонт (15,5%), сільське, лісове та рибне господарство (9,6%), транспорт і зв'язок (8,4%) та ін. Лише 7,5% валової доданої вартості області формує добувна промисловість. Водночас частка сфери освіти складає 7%, ІТ - 6%. Фактично спеціалізацію області формують три види економічної діяльності – промисловість (23%), торгівля (15,5%) та сільське господарство (9,6%). Найбільша частка необоротних активів концентрується в будівництві (40%), торгівлі (36%) та промисловості (17%), менше – нерухомості (3%).

Спеціалізацію регіону визначають такі види економічної діяльності як переробна та добувна промисловість, сільське, лісове та рибне господарство (які наростили свій потенціал впродовж останніх років), а також торгівля, ремонт, транспорт і зв'язок. Водночас найбільш динамічно нарощує свій потенціал в економіці області сектор ІТ, який відіграє з кожним роком все більшу роль як за внеском у ВРП, так і за часткою зайнятих у цій сфері. За часткою ІТ в структурі ВДВ Львівська область посідає найвищі сходинки серед регіонів України.

**Мал. 5.** Обсяг реалізованої продукції (товарів, послуг) підприємств за видами економічної діяльності Львівської області



## ПРОМИСЛОВИЙ ПОТЕНЦІАЛ

Промисловість є основним видом економічної діяльності регіону. Водночас варто наголосити на зростанні ролі Львівської області в територіальній структурі промислового виробництва України.

Промисловий комплекс Львівщини представлений різноманітними галузями: від видобутку корисних копалин до машинобудування та харчової промисловості. Промислова спеціалізація економіки Львівської області поглибилась. Однак, це сталося в основному за рахунок збільшення частки добувної промисловості у структурі промислового сектора. Тобто регіон фактично повторює загальноукраїнську тенденцію до посилення сировинної орієнтації промисловості.

Позитивом слід вважати досить високу частку переробної промисловості, яка у загальній структурі промислового виробництва складає 2/3.

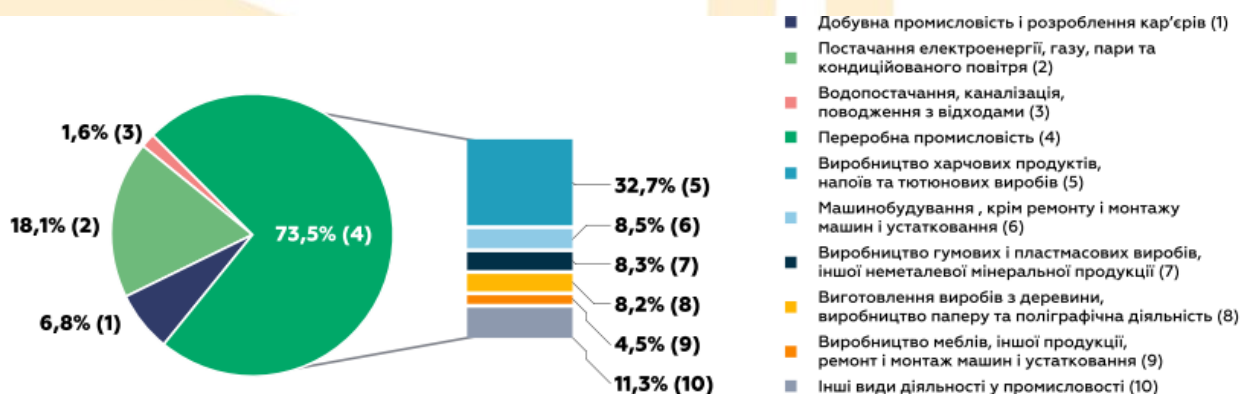
Найбільш динамічне впродовж розвивались фармація, деревообробка, виробництво гумових та неметалевих виробів, металургія, текстильна та харчова промисловість. В економіці Львівської області промисловість відіграє провідну роль із часткою близько 20% у ВВП області.

Кількість підприємств промисловості - 2942 од.

Індекс промислової продукції у 2020 році в загальному становив 105,4%:

- Добувна та переробна промисловість 106,1%
- Добувна промисловість і розроблення кар'єрів 105,7%
- Переробна промисловість 106,4%
- Постачання електроенергії, газу, пари та кондиційованого повітря 101,0%

**Мал. 6.** Структура обсягу промислової продукції у % діяльності Львівської області



У структурі промислового виробництва регіону найбільшу питому вагу мають харчова, паливна промисловості, машинобудування і металообробка, електроенергетика.

### ДЕЯКІ ІНШІ РЕЗУЛЬТАТИ ДІЯЛЬНОСТІ ЗА 2022 РІК ЛЬВІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

- **ЖИТЛОВИЙ ФОНД ДЛЯ ВПО**
  - 120 об'єктів охоплено реновацією
  - 9408 місць для ВПО створюється
  - 20 донорських організацій залучено
  - 53 об'єкти відновлено
  - 3282 додаткових місць облаштовано
  - 1392 місць покращено умови
- **ПІДТРИМКА БІЗНЕСУ**
  - 268 підприємствам надано підтримку
  - 225 релокованих підприємств
  - 7402 нових робочих місць
  - 1099 ВПО працевлаштовано
  - 16204 створено нових підприємств
  - 300 підприємствам надано допомогу у виході на іноземні ринки
- **СТРАТЕГІЧНЕ ПЛАНУВАННЯ. ІННОВАЦІЇ**
  - 15 нових стратегій громад
  - 9 інноваційних проєктів реалізовано
  - розроблено аналітичний портал Львівщини
  - розпочато розробку стратегії Львівської агломерації

## ДРОГОБИЦЬКИЙ РАЙОН

Дрогобицький район — район Львівської області в Україні, утворений 19 липня 2020 року в рамках адміністративно-територіальної реформи. Адміністративний центр — місто Дрогобич.

**Мал. 7.** Місцезнаходження Дрогобицького району на мапі Львівської області, герб та прапор Дрогобицького району



Загальна площа району – 1 497 кв.км.

Кількість населення – 235 400 осіб.

До складу району входить 5 ОТГ: Дрогобицька територіальна громада, Бориславська територіальна громада, Меденицька територіальна громада, Східницька територіальна громада, Трускавецька територіальна громада.

Район є сільськогосподарським, промисловим, туристичним. У користуванні селян знаходяться 64 тис. сільськогосподарських угідь. Культивується як рільництво, так і скотарство. Промислове виробництво займає незначну частку в економіці району. Провідна галузь промисловості - хлібопекарська. Важливими промисловими центрами області є розташовані в межах району міста Дрогобич і Борислав. Трускавець та Східниця є відомими курортами. Гірська частина району є популярною рекреаційною зоною.

Територією району протікають річки Стрий, Тисьмениця, Бистриця, Бар, Колодниця та Солонця.

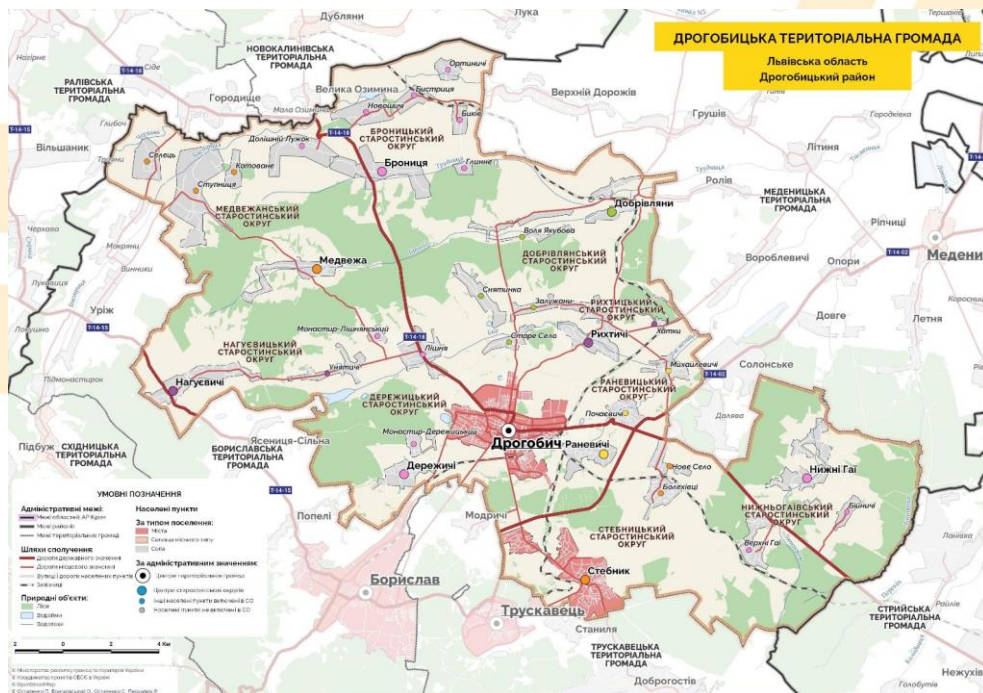
## МІСТО ДРОГОБИЧ

Дрогобич — місто в Дрогобицькому районі Львівської області України. Адміністративний центр Дрогобицького району і Дрогобицької міської громади.

Площа: 41 км<sup>2</sup>

Населення: 76 000 осіб.

**Мал. 8.** Мапа Дрогобицької територіальної громади



Дрогобич – сприятливе місто для розвитку економіки. Це підтверджують не лише численні рейтинги, але й наступні дані: індекс податкоспроможності 2019 р. високий – 0,86; в місті працюють підприємства з іноземним капіталом; за рейтингом Zruchno.Travel в 2020 р. Дрогобич нагороджено спеціальною номінацією «Найперспективніше мале місто»; Дрогобич з-поміж 1321 міста України з населенням до 100 тис. мешканців посів 10 місце у рейтингу Регіонального центру економічних досліджень та підтримки бізнесу «Рейтинг інституційної спроможності та сталого розвитку малих і середніх міст України».

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.

Через місто проходять автомагістраль Чернівці – Нижанковичі та залізнична магістраль Стрий – Самбір, а також дороги обласного значення: Дрогобич – Мостиська, Пісочне – Східниця, Дрогобич – Довголука, Комарне – Дрогобич.

Неподалік від ділянок індустріального парку знаходиться Дрогобицький аеродром. Злітно-посадкова смуга аеродрому має асфальтно-бетонне покриття розміром 900x21 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.

Місто знаходиться досить близько до кордону з Республікою Польща та Словацькою Республікою. Польща: Мостиська – Пшемисль = 81км., Смільниця – Кросьценко = 78 км., Краківець – Корчова = 108 км., Грушів – Будомеж = 117 км. Словаччина: Убля – Малий Березний = 207 км.

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.

На території Дрогобицької ТГ вже працює більше 500 підприємств у таких глобальних сферах як:

- Добувна промисловість.
- Виробництво харчових продуктів та напоїв.
- Легка промисловість.
- Оброблення деревини та виробництво виробів з деревини.
- Целюлозно-паперове виробництво та видавнича діяльність.
- Хімічна промисловість.
- Виробництво іншої неметалевої мінеральної продукції.
- Металургійне виробництво та виробництво готових металевих виробів.
- Машинобудування.

Дрогобич в минулому досить потужне промислове місто: три великих машинобудівних заводи (Крановий, Долотний, Машинобудівний), два великих спеціалізованих заводи (Граніт, Схема), три підприємства нафтопереробки на кожному з яких працювало 3-5 тисяч робітників та багато менших. На сьогоднішній день спад промислового виробництва сягає 90%. Тому в місті присутній виробничо-промисловий потенціал, як кадровий (сформовані цілі династії виробничників) так і науково-технічний. Тому важливо розвивати та продовжувати інституційну сталість промислового виробництва в місті, яке має для цього всі передумови.

Впродовж останніх років в Дрогобичі відбувається активне формування кластерів легкої, деревообробної промисловості, а також є потенціал для формування галузі переробки відходів та виробництва з них енергії, а також ІТ, що призводить до необхідності у підготовці фахівців саме в цих сферах. Відтак, підготовка кваліфікованих кадрів за спеціальностями, потрібними для економіки міста та розвиток самої економіки є необхідними умовами для того, щоб дрогобичани залишались у місті, а мешканці навколишніх населених пунктів почали з'їжджати до Дрогобича. У свою чергу, підготовка висококласних фахівців призведе до підвищення продуктивності функціонуючих підприємств та компаній.

Отже, в таких умовах можна забезпечити високу якість зайнятості, що означає продуктивну участь у виробничому процесі і, відповідно, справедливу оплату праці, кар'єрні можливості та зручний робочий графік для працівників.

Як провідна територія для ведення бізнесу та впровадження інновацій, Дрогобич передбачає та формує необхідні передумови, таким чином готуючись до нових викликів та вимог до навчання персоналу. Дрогобич також інвестує в навчання для запобігання нестачі кваліфікованих кадрів і підтримує таланти для подальшого розвитку виробництв на власній території.

До того ж, у Дрогобич з початком воєнних дій релоковано понад 10 підприємств із східних та центральних терен України. Це є бізнес у сфері харчової промисловості, науково-технічної діяльності, виробництва сумок, лимарно-сідельних виробів зі шкіри та інших матеріалів, деревообробної промисловості, металообробки тощо.

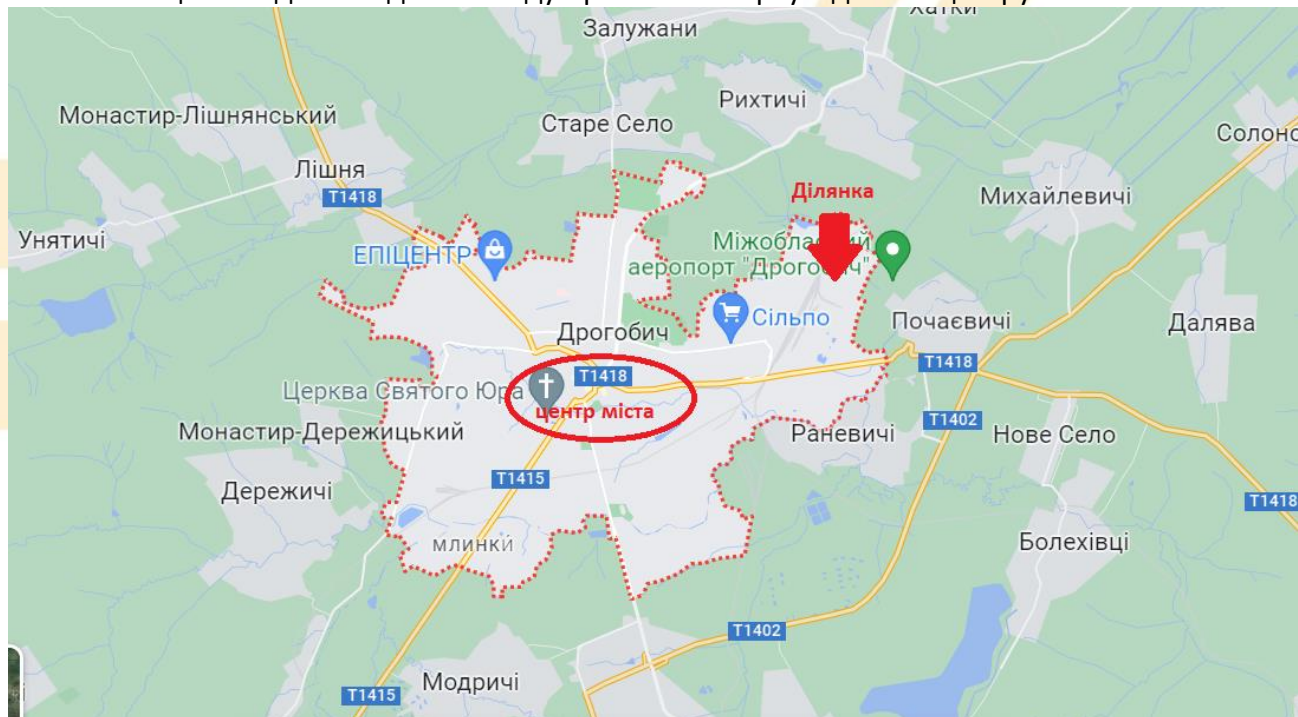
Очевидно, що в майбутньому більшість з цих підприємств буде прагнути перемістити своє виробництво саме у розвинуту еко-систему індустріального парку та скоритатись відповідним державним стимулюванням, що в свою чергу дасть цим підприємствам можливість нарощувати свій інноваційний та експортний потенціал.



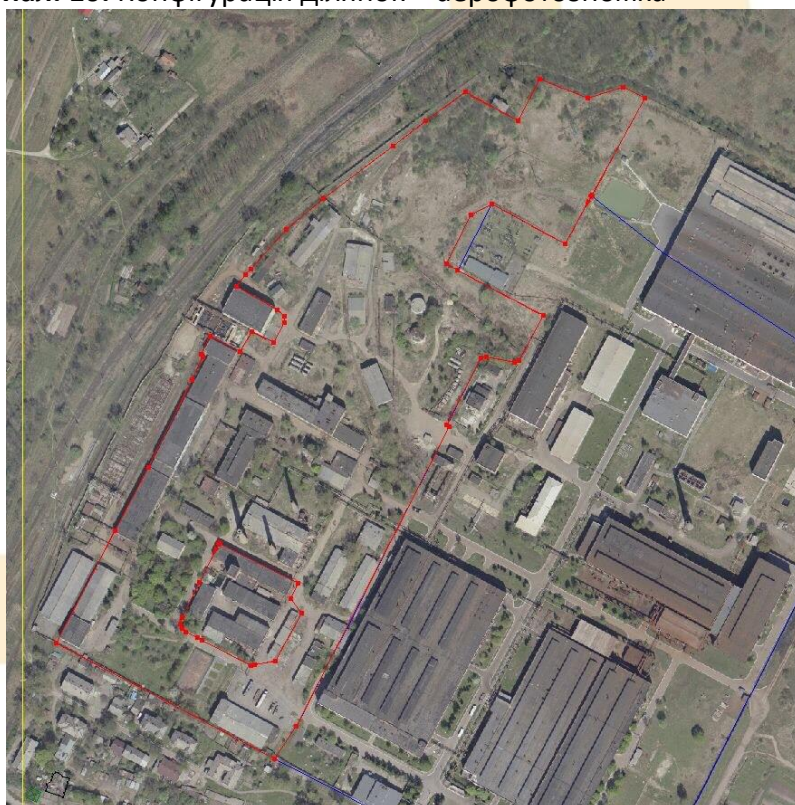
## ОПИС ТА ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Ділянки, на яких планується розмістити індустріальний парк «ЯДРОІНДАСТРІ» знаходяться в сформованій, ще за радянських часів промислового району міста Дрогобич. Не зважаючи на невелику відстань від основних районів та центра міста, ця промислова зона знаходиться на околиці, практично на північному кордоні міста.

**Мал. 9.** Місцезнаходження ділянок індустріального парку відносно центру міста



**Мал. 10.** Конфігурація ділянок – аерофотозйомка



Адреса ділянок: Львівська область, м. Дрогобич, вулиця Тураша Мирослава, 20  
Індустріальний парк буде побудований на двох суміжних земельних ділянках, загальним розміром 10,0036 Га з наступними кадастровими номерами та розмірами:

1 ділянці з кадастровим номером 4610600000:01:073:0112, розміром 9,8673 Га.

2 ділянці з кадастровим номером 4621294700:03:000:0044, розміром 0,1361 Га.

Цільове призначення – 11.02: для розміщення та експлуатації основних, підсобних та допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості

Ділянки є частиною існуючої промислової зони (brownfield), на території яка колись належала ВАТ «ДРОГОБИЦЬКИЙ ДОЛОТНИЙ ЗАВОД», який частково продовжує працювати поряд з ділянками індустріального парку. Завод був побудований в середині 20-го століття, ще за радянських часів.

**Мал. 11.** Схема існуючих будівель, та схема будівель які будуть залишені для наступної експлуатації

Схема існуючих будівель

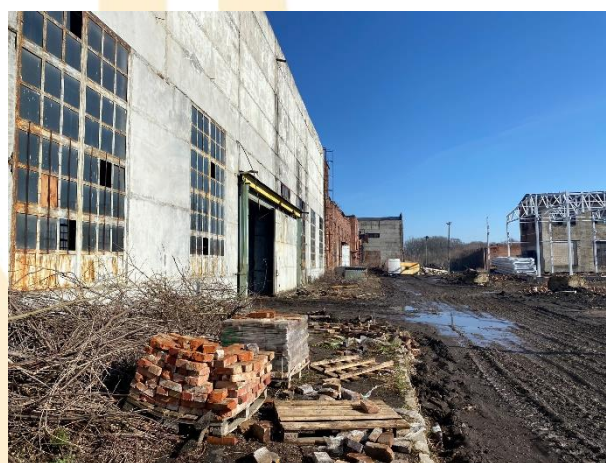


Схема будівель що залишаються після демонтажу



В тих будівлях що поки залишаються на території індустріального парку ніякої промислової діяльності не ведеться більше 5-ти років. Частина цих будівель буде залишено для реконструкції та наступної експлуатації. Всі інші будівлі або вже були демонтовані або будуть демонтовані в 2023 році. На ділянках що звільняться будуть побудовані нові промислові та інші корпуси.

**Мал. 12.** Фотофіксація стану промислових будівель на ділянці індустріального парку



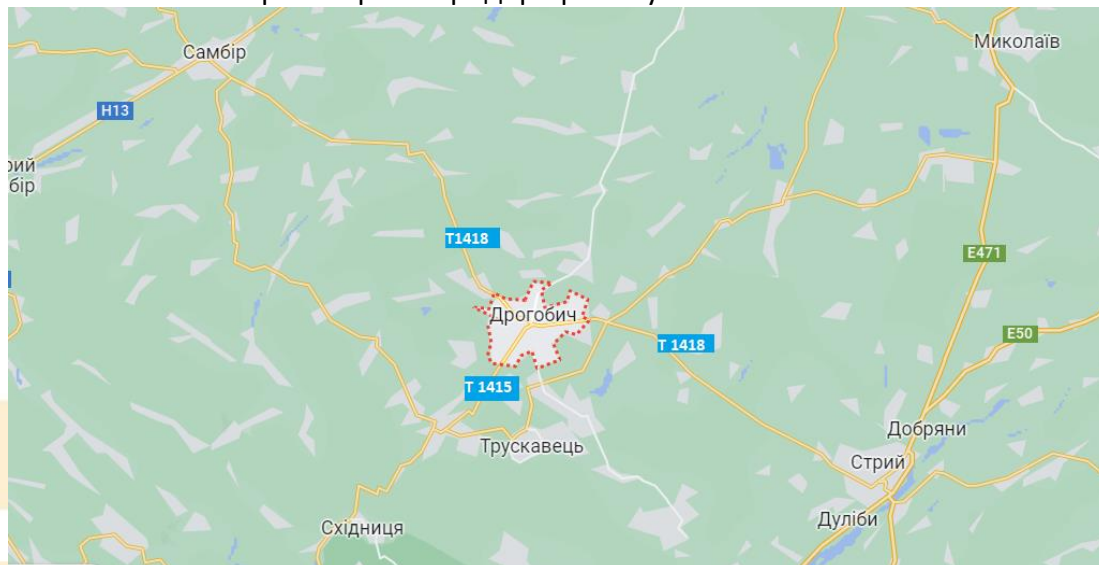
Земельні ділянки знаходяться в комунальній власності міста Дрогобич, та знаходяться в довгостроковій оренді у ініціатора.

### **Транспортна доступність**

Місцезнаходження міста Дрогобич та ділянок характеризуються як дуже зручне та привабливе. Місто Дрогобич знаходиться на перетині декількох міжнародних та локальних трас. Він стоїть на шляхах, які ведуть від Києва та Львова до міжнародних переходів Чоп та Шегіні.

Індустріальний парк

**Мал. 13.** Основні транспортні коридори регіону



Через Дрогобич проходять наступні автомобільні магістралі:

Автошлях Т 1415 — автомобільний шлях територіального значення у Львівській області. Проходить територією Яворівського, Самбірського та Дрогобицького районів через Мостиська — Самбір — Борислав. Загальна довжина — 67,2 км.

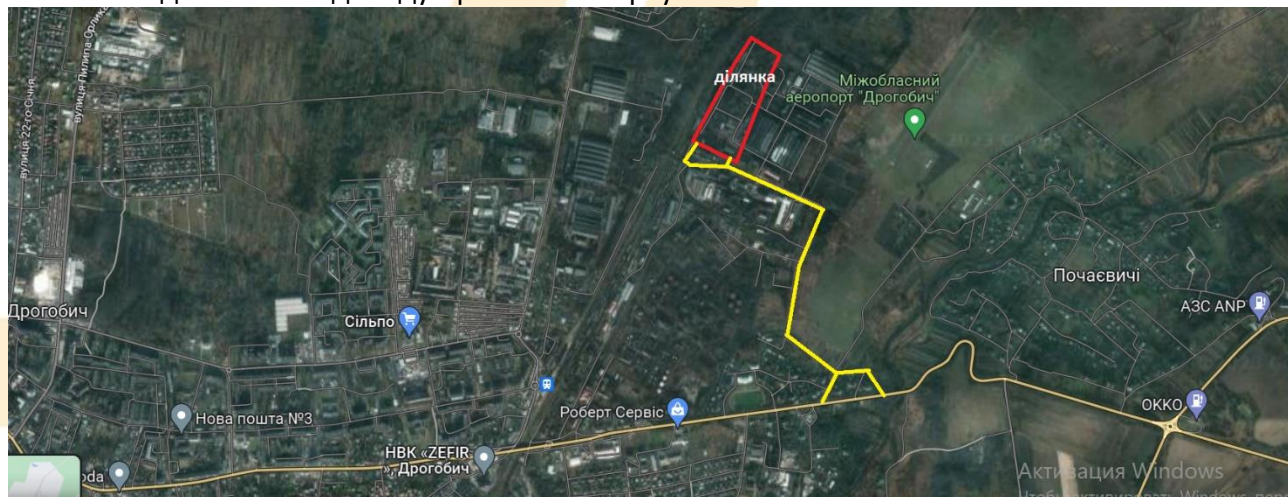
Автошлях Т 1418 — автомобільний шлях територіального значення в Львівській області, що з'єднує селище Нижанковичі з містом Стрий.

Автошлях Т 1418 з'єднує два автошляхи - міжнародного значення Е 50 та національного значення Н 13.

Автошлях Е50 починається на кордоні зі Словаччиною на пропускному пункті Ужгород, Закарпатська область. Далі збігається з міжнародною автомагістраллю М08, М06 (Ужгород – Мукачево – Дрогобич), М30 (Дрогобич – Тернопіль – Дніпро – Донецьк – Дебальцеве) і М03 (ділянка Дебальцеве — Довжанське). Закінчується Е50 на пропускному пункті Довжанський, Луганська область і переходить у федеральну автомагістраль М-19, Росія.

Автошлях Н 13 — автомобільний шлях національного значення на території України, Львів — Самбір — Ужгород. Проходить територією Львівської та Закарпатської областей.

**Мал. 14.** Під'їзні шляхи до індустріального парку



Також зручне розташування ділянок підтверджено тим що ділянки практично примикають до залізничної дороги, яка проходить вздовж ділянок та частково заходить на територію індустріального парку. В умовах сьогодення, коли створюються нові сухопутні шляхи поставок до Європи, це дуже велика перевага для будь яких учасників та логістичних операторів. Залізнична колія відноситься до Львівської залізниці.

**Мал. 15.** Фото стану залізної колії на ділянці



Якість доріг які доходять до ділянок та всередині ділянок різна. Від розбитих ґрунтових доріг до більш-менш асфальтованих. Але всі вони потребують ремонту.

Поряд з ділянками існує зупинка громадського транспорту, на якій зупиняються маршрутні таксі (маршрутки). Маршрут з'єднують локацію яку розглядаємо з іншими районами міста.

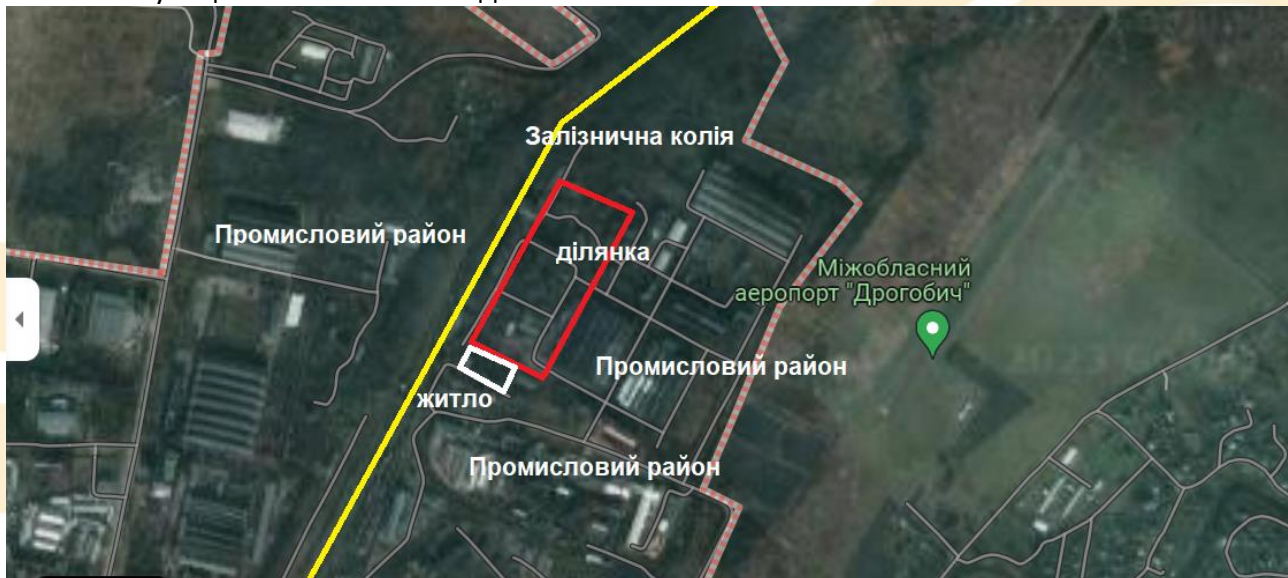
**Мал. 16.** Фотофіксація стану доріг та зупинка громадського транспорту поряд з ділянками



## Оточення ділянок

Оточення ділянок в основному промислове. На невеликому клаптику земельної ділянки, яка примикає до ділянок знаходяться малоповерхові житлові будівлі. З інших всіх боків знаходяться промислові об'єкти та транспортна інфраструктура.

**Мал. 17.** Функціональне оточення ділянок



**Мал. 18.** Фотофіксація сусіднього оточення ділянок



## 5. СТРОК, НА ЯКИЙ СТВОРЮЄТЬСЯ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК

Індустріальний Парк створюється терміном на 30 років з дати прийняття рішення Ініціатором про створення індустріального парку.

## 6. ВИМОГИ ДО УЧАСНИКІВ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Підприємство повинно здійснювати виробництво V та IV класів шкідливості за санітарною класифікацією з санітарно-захисними зонами 50 м та 100 м відповідно, та охоплювати такі види діяльності як:

- Виробництво скла та виробів зі скла
- Формування й оброблення листового скла
- Виробництво будівельних металевих конструкцій і частин конструкцій
- Виробництво металевих дверей і вікон
- Виробництво будівельних матеріалів із глини
- Виробництво іншої продукції з фарфору та кераміки
- Виробництво цементу, вапна та гіпсових сумішей
- Виготовлення виробів із бетону, гіпсу та цементу
- Різання, оброблення та оздоблення декоративного та будівельного каменю
- Виробництво абразивних виробів і неметалевих мінеральних виробів, н.в.і.у.

**Основними умовами для учасників індустріального парку є наступні:**

- Учасник індустріального парку (далі - учасник) - суб'єкт господарювання будь-якої форми власності, зареєстрований на території (в межах) індустріального парку, який згідно із законодавством набув право на земельну ділянку та/або інший об'єкт (частину об'єкта) нерухомого майна у межах індустріального парку, уклав з керуючою компанією договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку відповідно до концепції індустріального 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) індустріального парку.
- Наявність плану розвитку підприємства мінімум на 10 років.
- Переважне використання праці працівників – громадян України, жителів Львівської області, та вимушено переміщених осіб, які перебувають на території Дрогобицької громади.
- Безпосереднє виконання своїх інвестиційних зобов'язань учасником індустріального парку.
- Дотримання вимог діючого податкового, трудового, екологічного та іншого законодавства України.
- Перевага буде надаватися учасникам, в стратегії яких визначено пріоритетними фокус на інноваційні технології та постійне оновлення асортименту продукції.

Для прийняття рішення щодо доцільності та з метою укладення договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку суб'єкт господарювання на вимогу керуючої компанії індустріального парку подає такі документи:

- копії статутних документів, а також виписки/витяги із відповідних державних реєстрів, які підтверджують належну реєстрацію суб'єкта господарювання відповідно до норм чинного законодавства України;

- копії усіх ліцензій, дозволів, квот й інших документів, необхідних для здійснення статутної діяльності суб'єкта господарювання в межах індустріального парку;
- виписку із Державного реєстру обтяжень рухомого майна, що підтверджує відсутність арешту рухомого майна у суб'єкта господарювання, який має намір набути статусу учасника індустріального парку;
- відповідні документи (протоколи, довіреності, розпорядження тощо), якими надано повноваження особам на укладення (підписання, затвердження) договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку, якщо цього вимагає чинне законодавство України та/чи статутні документи суб'єкта господарювання, який має намір набути статус учасника індустріального парку.

Суб'єкт господарювання набуває статусу учасника, за умови виконання таких критеріїв:

- укладення з керуючою компанією договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку;
- набуття права на земельну ділянку на підставах та в порядку, встановлених земельним законодавством України, та/або на інший об'єкт (частину об'єкта) нерухомого майна у межах індустріального парку.
- бути зареєстрованим на території (в межах) індустріального парку.

Керуюча компанія протягом трьох робочих днів письмово повідомляє уповноважений державний орган про набуття суб'єктом господарювання статусу учасника та робить відповідний запис у переліку учасників.

Договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку має визначати:

- виключний перелік видів діяльності, робіт, послуг, які здійснюватимуться учасником у межах індустріального парку;
- переважне використання праці працівників – громадян України, жителі Дрогобицької громади та Львівської області;
- умови, обсяги та порядок створення і поліпшення об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури та інших об'єктів приміщенні учасника (за письмовою згодою керуючої компанії);
- строк дії договору;
- інвестиційні зобов'язання учасника;
- фінансові відносини сторін;
- відповідальність за невиконання сторонами зобов'язань;
- порядок продовження і припинення договору;
- права та обов'язки сторін;
- порядок вирішення спорів між сторонами;
- інші положення на розсуд сторін договору.

Учасник не має права передавати третім особам свої права та/або обов'язки за договором про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку.

Договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку «ЯДРОІНДУСТРІ» припиняється у разі закінчення строку, на який його укладено, якщо сторони не домовилися про інше.

Договір може бути припинено достроково у разі:

- істотного порушення однією зі сторін взятих на себе зобов'язань за договором; ліквідації учасника;



- ліквідації керуючої компанії;
- настання інших подій, зазначених у договорі про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку.

У разі ліквідації керуючої компанії статус учасників залишається незмінним до підписання договорів про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку між новою керуючою компанією та учасниками у межах строку, на який створено індустріальний парк.

Суб'єкт господарювання втрачає статус учасника з дня припинення договору, укладеного з керуючою компанією, про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку та/або на всі інші об'єкти (частини об'єктів) нерухомого майна у межах індустріального парку. Статус учасника зберігається у разі, якщо новий договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку укладається цим учасником у зв'язку з припиненням договору про створення та функціонування індустріального парку, а також у разі ліквідації керуючої компанії.

Керуюча компанія протягом одного робочого дня з дня втрати суб'єктом господарювання статусу учасника письмово повідомляє про це уповноважений державний орган та робить відповідний запис у переліку учасників індустріального парку.

Втрата суб'єктом господарювання статусу учасника не обмежує його права на набуття такого статусу в майбутньому.

### **Обмеження щодо створення індустріальних парків**

1. Ініціатор створення, керуюча компанія не можуть бути створені/засновані фізичними особами - громадянами держави, визнаної Верховною Радою України державою-агресором або державою-окупантом, або юридичними чи пов'язаними з ними особами, зареєстрованими у державі, визнаній Верховною Радою України державою-агресором або державою-окупантом, або щодо яких застосовано санкції відповідно до законодавства України або міжнародного права, або юридичними особами - власниками 10 відсотків і більше акцій (часток) та/або кінцевим бенефіціарним власником (контролером) яких є резидент держави, визнаної Верховною Радою України державою-агресором або державою-окупантом, чи держава, визнана Верховною Радою України державою-агресором або державою-окупантом, та/або суб'єктами господарювання, що пов'язані економічними зв'язками з державою-агресором у розумінні Податкового кодексу України.

{Частина перша статті 7 - 1 із змінами, внесеними згідно із Законом № 2330-ІХ від 21.06.2022 }

2. Учасниками або іншими суб'єктами індустріального парку не можуть бути суб'єкти господарювання будь-якої форми власності, створені фізичними особами - громадянами держави, визнаної Верховною Радою України державою-агресором або державою-окупантом, або юридичними чи пов'язаними з ними особами, зареєстрованими у державі, визнаній Верховною Радою України державою-агресором або державою-окупантом, або щодо яких застосовано санкції відповідно до законодавства України або міжнародного права, є юридичними особами - власниками 10 відсотків і більше акцій (часток) та/або кінцевим бенефіціарним власником (контролером) яких є резидент держави, визнаної Верховною Радою України державою-агресором або державою-окупантом, чи держава, визнана Верховною Радою України державою-агресором або державою-окупантом, та/або суб'єктами господарювання, що пов'язані економічними зв'язками з державою-агресором у розумінні Податкового кодексу України.

{Частина друга статті 7 - 1 із змінами, внесеними згідно із Законом № 2330-ІХ від 21.06.2022 }

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

Оскільки, конкретний перелік об'єктів, розташованих в межах Індустріального парку «ЯДРОІНДАСТРІ», буде залежати від намірів майбутніх інвесторів, концепцією розраховано орієнтовні показники потреби в енергоносіях, води, тощо, виходячи з узагальнених показників. При розрахунку орієнтовних сумарних обсягів споживання енергоресурсів були зроблені наступні припущення:

- розрахунки проведені на основі середніх норм споживання для промислових виробництв;
- на території парку не передбачається розташування виробництв із значним споживанням енергії, газу або водних ресурсів (металургія, хімічне виробництво тощо);
- каналізування проєктованих об'єктів відбуватиметься по схемі реконструкції існуючих мереж, очисних споруд та системи каналізації;

Для врахування можливого збільшення кількості робочих днів, наднормованих годин, зміщення робочого графіка та інших подібних випадків використовується коригуючий коефіцієнт - 1,2.

Попередні орієнтовні показники потреби в енергоносіях індустріального парку розраховані виходячи з узагальнених показників, оскільки конкретні обсяги споживання будуть залежати від намірів майбутніх учасників індустріального парку. Усереднені показники прийняті по аналогії, як для підприємств визначеного профілю, на основі аналізу та обробки параметрів інших індустріальних парків, а також виходячи із опрацьованих запитів потенційних учасників парку. В подальшому, за потреби, необхідні обсяги постачання ресурсів можуть бути збільшені.

### ЕЛЕКТРОПОСТАЧАННЯ

Запитовані потужності високотехнологічними товаровиробниками становлять орієнтовно від 1 МВт/год. до 5 МВт/год. Стандартна розрахункова потужність на 1 Га становить 0,5 МВт.

**Табл. 3.** Розрахунок споживання електроенергії

Показник	Кі-ть, розмір
Розмір ділянки, Га	10,0036
Середнє очікуване споживання кВт/га	500
Кількість робочих годин	8
Кількість робочих днів	250
Коефіцієнт корекції гнучкості	1,2
Орієнтовна потреба в електроенергії, МВт/рік	12 004 080

Виходячи із прогнозованої галузевої структури підприємств індустріального парку за умови його повного розвитку, очікувана потреба в потужності електроенергії становить приблизно 5 МВт, що еквівалентно 12 004 тис. МВт/рік. річного споживання.

### **Індустріальний парк вже забезпечений електроенергією в розмірі 8 МВт.**

Точка підключення знаходиться в дальній частині ділянки від існуючої електропідстанції, яка забезпечую електрикою всю промислову зону району розміщення індустріального парку.

**Мал. 19.** Промислова електропідстанція поруч з ділянкою індустріального парку



### **ГАЗОПОСТАЧАННЯ**

Виходячи із орієнтовного споживання 95 м<sup>3</sup>/год на 1 га території, очікувана потреба в газі для території індустріального парку становить приблизно 2,28 млн м<sup>3</sup>/рік.

На ділянці індустріального парку газопровід не заведений, але на відстані 50 м. від в'їзної зони індустріального парку знаходиться можлива точка підключення до газопроводу середнього тиску.

**Табл. 4.** Розрахунок споживання газу

Показник	Кі-ть, розмір
Розмір ділянки, Га	10,0036
Середнє очікуване споживання куб.м/год.	95
Кількість робочих годин	8
Кількість робочих днів	250
Коефіцієнт корекції гнучкості	1,2
Загальна орієнтовна потреба у газі тис.куб.м/рік	2 280 775

Зазначена потужність може задовольнити технологічні потреби та потреби в опаленні об'єктів нерухомого майна, які належать учасникам індустріального парку за умови повного розвитку парку. У випадку появи учасника із технологічними потребами, що перевищуватимуть наявні потужності, можливе подальше збільшення потужності газопостачання.

**Мал. 20.** Газорозподільчий вузол поряд з земельною ділянкою індустріального парку



### ВОДОПОСТАЧАННЯ ТА ВОДОВІДВЕДЕННЯ

Виходячи із прогнозованої галузевої структури підприємств (підприємства із переробки сільськогосподарської продукції із значним споживанням води в розрахунок не бралися), дозволеної потужності водопостачання в розмірі 734 м<sup>3</sup>/доба цілком достатньо для повного розвитку індустріального парку. У випадку необхідності, можливе подальше збільшення потужності водопостачання.

**Табл. 5.** Розрахунок споживання води

Показник	Кі-ть, розмір
Розмір ділянки, Га	10,0036
Середнє очікуване водовідведення л/сек га	1,7
Кількість робочих годин	8
Кількість робочих днів	250
Коефіцієнт корекції гнучкості	1,2
Орієнтовна потреба у воді куб.м./рік	183 662

**Треба зазначити що земельна ділянка вже забезпечена водопостачанням в розмірі 820 м<sup>3</sup>/добу.**

Водонапірна система на території парку застаріла та потребує реконструкції, але вона існує і працює на цей час.

Також ділянка забезпечена відповідною промисловою системою каналізування на 800 м<sup>3</sup>/добу.

**Мал. 21.** Точки підключення до мереж



## 8. ПЛАН РОЗВИТКУ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Відповідно до розробленої Концепції Індустріального парку пропонується такий план реалізації проекту, який представлений на наступній схемі.

**Мал. 22.** Етапи розвитку індустріального парку



### МАРКЕТИНГ ПАРКУ

- Розробка візуальних ідентифікаторів (лого, стиль, інше)
- Розробка електронної презентації та буклету
- Створення сайту
- Запуск PR-компанії, новин для груп в соц-мережах
- Реклама в інтернеті, банери, SEO, Google і таке інше

### РОБОТА З РЕЗИДЕНТАМИ

- Формування баз підприємств
- Перемовини та показ локацій підприємствам
- Підписання меморандумів про співпрацю з резидентами
- Підписання договорів з резидентами



### ДОЛУЧЕННЯ ФІНАНСУВАННЯ

- Організація роботи з державними та приватними фондами
- Перемовини з резидентами стосовно інвестування
- Перемовини з комерційними банками
- Перемовини з фінансовими донорами (українські та іноземні)



### ПРОЕКТНІ РОБОТИ

- Розробка ТЗ на проектування
- Тендер на проектну організацію
- Проектування мереж
- ТЕО, Екологічна оцінка проекту
- Стадія «П»+ «Р»
- Отримання дозволу на будівництво



### БУДІВЕЛЬНІ РОБОТИ

- Тендер на генерального підрядника
- Вертикальне планування території
- Будівництво мереж
- Будівництво об'єктів резидентів, БЦ та сервісної інфраструктури
- Дороги та благоустрій
- Обладнання та запуск виробництв



### ОРГАНІЗАЦІЯ КЕРУВАННЯ ГОТОВИМ ІНДУСТРІАЛЬНИМ ПАРКОМ

- Охорона
- Технічне обслуговування мереж та територій
- Прибирання та утилізація відходів



Таким чином, Концепція Індустріального парку передбачає організувати повний девелоперський цикл проекту, від просування та долучення учасників до будівництва та запуску готового індустріального парку.

Слід звернути особливу увагу, що оренда/продаж земельних ділянок в довільному порядку не допускається, оскільки це спричинить хаос в освоєнні території, трасуванні доріг, проїздів та інженерних мереж.

Одним з найважливіших факторів успішного створення та функціонування індустріального парку є залучення «якірних» учасників, тобто вітчизняної або закордонної компанії, яка має відомий бренд та відповідні потужності. В індустріальному парку «ЯДРОІНДУСТРІ» таким якірним учасником планується зробити потужний завод з переробки скла та виготовлення вікон. Відповідні перемовини вже проведені. В першу чергу залучення подібного підприємства формує основний дохід індустріального парку, а також подальше залучення інших учасників стає набагато легшим. Як правило профіль діяльності основного учасника часто визначає подальший профіль всього парку.

План розвитку території індустріального парку передбачає розміщення на земельній ділянці виробничо-складського комплексу з будівлями та спорудами IV-V класу санітарної класифікації, суміжні території проектом передбачається залишити без зміни.

Ключова спеціалізація індустріального парку – переробка скла та виготовлення будівельних матеріалів.

Усі санітарно-захисні відстані до суміжних територій витримані. Проектом визначено систему проїздів, запропоновано їх трасування з урахуванням існуючих умов і нормативних вимог.

Проектом передбачається будівництво наступних будівель і споруд:

- промислові будівлі та споруди IV-V -класу санітарної класифікації;
- складські будівлі;
- господарські будівлі та споруди;
- технічні водопровідні свердловини;
- пожежні резервуари;
- бомбосховища;
- насосні станції пожежогасіння;
- очисні споруди побутових стоків;
- резервуари накопичувачі;
- очисні споруди дощової каналізації;
- резервуар-накопичувач дощових стоків;
- трансформаторні підстанції;
- майданчик розвантаження вантажних автомобілів;
- майданчик для стоянки вантажних автомобілів;
- місце тимчасового зберігання легкових автомобілів;

#### **Об'єми проекту**

Загальна площа землевідведення становить 10,0036 Га, що дає можливість перспективного освоєння до 44,3 тис. м<sup>2</sup> відповідно до геометричних і технологічних можливостей майданчика.

У площині територія освоєння являє собою ділянки землі витягнутої неправильної форми. Геометрична форма ділянок дає можливість освоєння ділянок та оптимізувати розташування комплексу за складом основних корпусів будівель і споруд із суміщенням основних осей будівель.

Парк, що проектується, буде складатися з тринадцяти корпусів промислово-виробничого призначення, п'яти складських будівель, адміністративного корпусу та декількох технічних споруд, таких як електрична підстанція, газорозподільчий вузол, насосна станція, очисні споруди, тощо.

Загальний розмір по типам функціонального призначення:

1. Промислові – 34 801 кв.м.;
2. Складські – 6 822 кв.м.;
3. Адміністративно-сервісні – 2 160 кв.м.;
4. Технічні споруди – 567 кв.м.

**Табл. 6.** Техніко-економічні показники індустріального парку

	Приміщення	Абревіатура	Кв.м. площі забудови	Кі-сть поверхів	Кв. м. будівлі
1	Промисловий цех	П 1.1	16 848	1	16 848
2	Промисловий цех	П 1.2	2 376	1	2 376
3	Промисловий цех	П 1.3	1 152	1	1 152
4	Промисловий цех	П 1.4	1 152	1	1 152
5	Промисловий цех	П 1.5	1 152	1	1 152
6	Промисловий цех	П 1.6	1 056	1	1 056
7	Промисловий цех	П 1.7	576	1	576
8	Промисловий цех	П 1.8	1 129	1	1 129
9	Промисловий цех	П 1.9	864	1	864
10	Промисловий цех	П 1.10	3 456	1	3 456
11	Промисловий цех	П 1.11	1 296	1	1 296
12	Промисловий цех	П 1.12	2 304	1	2 304
13	Промисловий цех	П 1.13	1 440	1	1 440
14	Складський комплекс	СК 2.1	2 440	1	2 440
15	Складський комплекс	СК 2.2	1 140	1	1 140
16	Складський комплекс	СК 2.3	1 196	1	1 196
17	Складський комплекс	СК 2.4	1 584	1	1 584
18	Складський комплекс	СК 2.5	464	1	464
19	Адміністративна будівля	АБ 3.1	432	5	2 160
20	Технічні споруди		567	1	567
	<b>Всього площа будівель</b>		<b>42 621</b>	<b>24</b>	<b>44 349</b>

**Табл. 7.** Техніко-економічні показники ділянок індустріального парку

Функціональне призначення	Кв.м.	Га	%
Промислові	52 201	5,2201	52%
Складські	13 643	1,3643	14%
Адміністративні та громадські	1 296	0,1296	1%
Технічні	1 134	0,1134	1%
Дороги та благоустрій	31 762	3,1762	32%
<b>ВСЬОГО:</b>	<b>100 036</b>	<b>10,0036</b>	

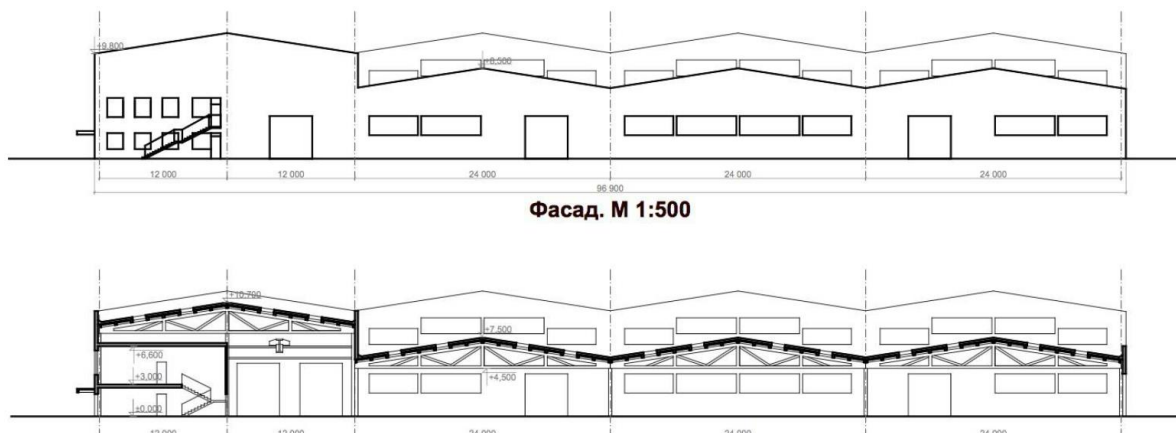


Мал. 23. Майстер-план майбутнього індустріального парку.



На ділянці будуть розміщені промислові корпуси із гнучким внутрішнім зонуванням. Це означає, що всередині кожного корпусу можна зробити будь-яке планування для будь-якої кількості користувачів у межах обсягу кожного корпусу. Кожен корпус із підведеною дорогою може розвиватися окремо від інших частин парку. Це дає можливість дуже гнучко підходити до плану реалізації будівництва ділянок та корпусів парку.

Мал. 24. Можливе проектне рішення типової промислової будівлі майбутнього індустріального парку.



**Табл. 8.** Орієнтовний графік реалізації проекту

Строки проекту	Початок	Завершення	Місяців
В ЦІЛОМУ	3 кв. 2023 р.	4 кв. 2026 р.	36
Розробка концепції та реєстрація ІП	3 кв. 2023 р.	4 кв. 2023 р.	6
Долучення Керуючої Компанії	1 кв. 2024 р.	2 кв. 2024 р.	6
Долучення учасників та фінансування	3 кв. 2023 р.	4 кв. 2024 р.	15
Проектування	3 кв. 2023 р.	3 кв. 2024 р.	12
Реконструкція мереж	3 кв. 2023 р.	4 кв. 2024 р.	18
Будівництво та реконструкція об'єктів	1 кв. 2024 р.	3 кв. 2026 р.	33
Завершення та запуск ІП	4 кв. 2026 р.	4 кв. 2026 р.	3

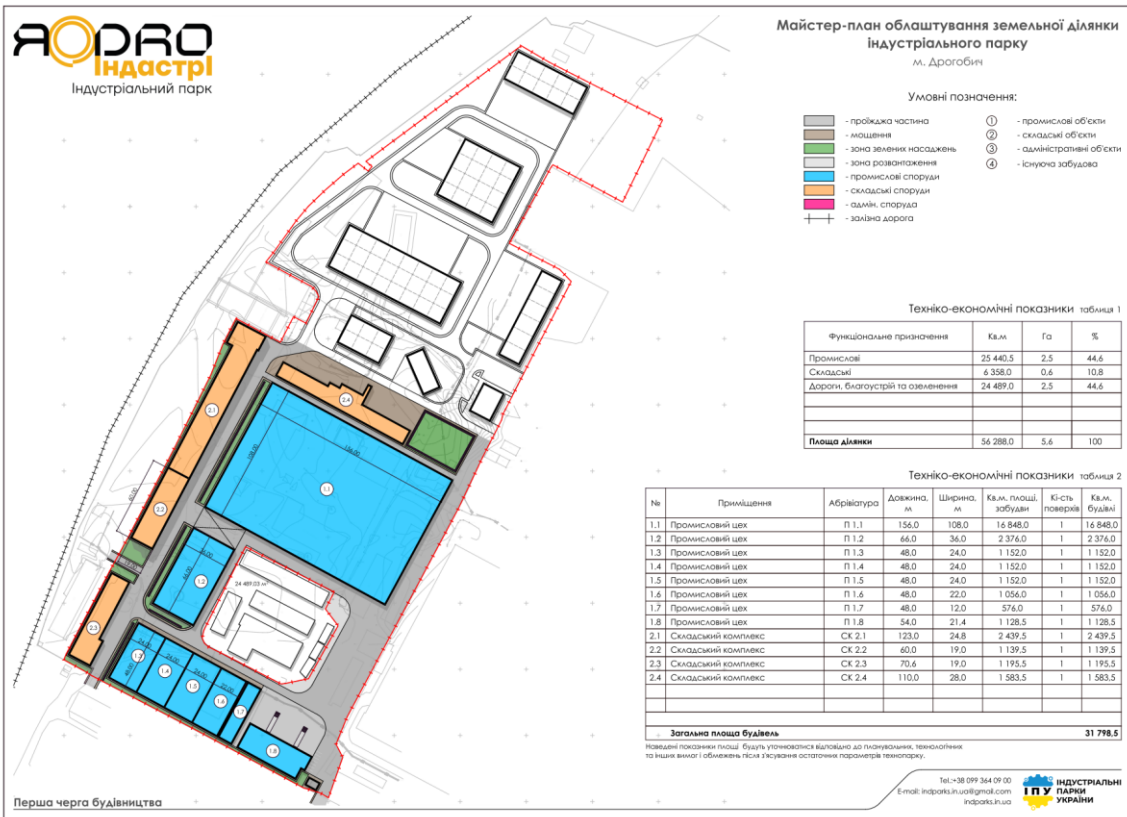
Хочеться відзначити що ініціатор вже реконструював одну промислову будівлю та почав будувати перший промисловий цех для перших учасників – учасників індустріального парку.

**Мал. 25.** Фото відреконструйованої промислової будівлі та будівництво нової

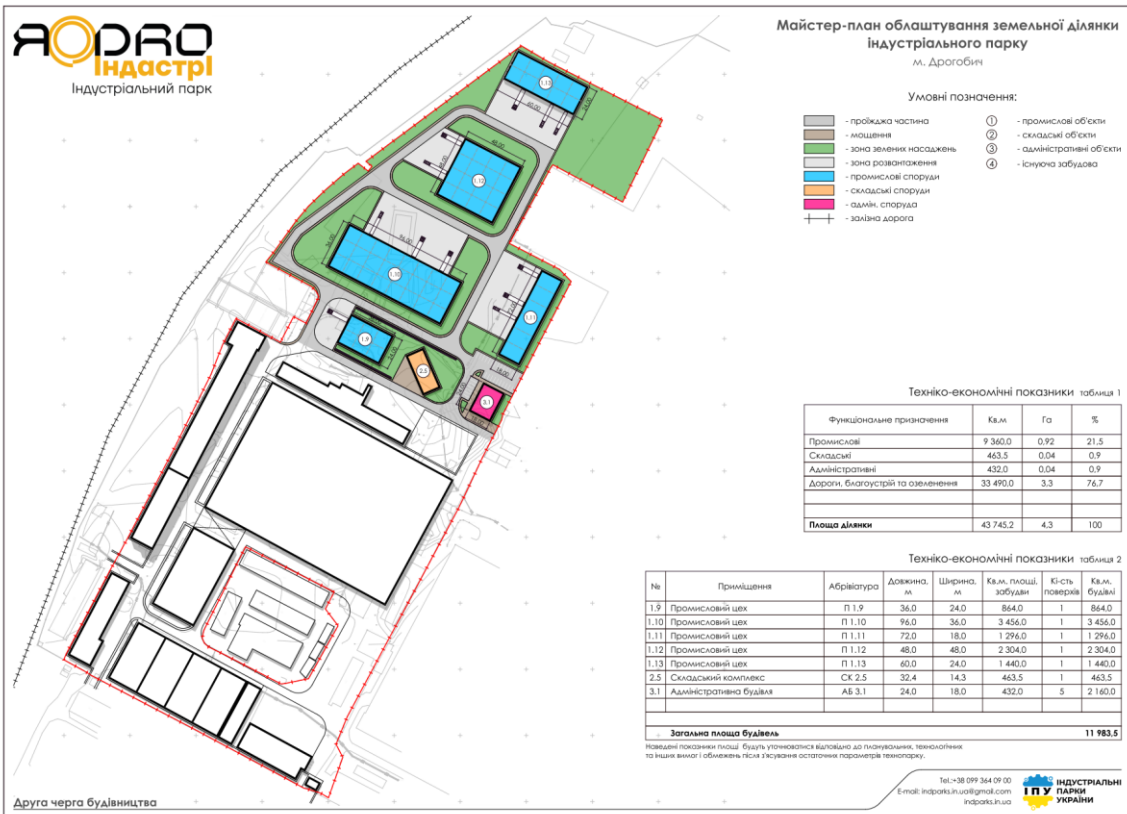


На території парку планується організувати вертикальне планування території, прокласти нові дороги та зробити благоустрій у вигляді тротуарів, зелених насаджень та місць відпочинку працівників.

Беручи до уваги форму та технічний стан ділянок та те що частина буде реконструйовуватися реалізувати проект планується в дві черги.



Мал. 27. Схема другої черги будівництва



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

Загальний розмір капіталовкладення в будівництво об'єктів індустріального парку складатимуть орієнтовно – 855 млн. грн. Затратна частина проекту складається з основних витрат типового девелоперського проекту нерухомості. До них входять витрати на:

- Проектні роботи будівель та мереж;
- Роботи з прокладки комунікацій та мереж до ділянки;
- Реконструкція існуючих промислових будівель та будівництво нових;
- Адміністративний та інший супровід вже побудованого індустріального парку.

Зважаючи на відсутність остаточної проектно-кошторисної документації більшість цін сформовано методом зрівняльного аналізу. Було взято середньостатистичні розцінки на ті чи інші статті, або зроблені попередні розрахунки по попереднім технічним умовам (стосовно мереж).

**Табл. 9.** Попередній розрахунок загального витратного бюджету проекту

Витрати проекту	Всього, грн
Земельні роботи, вертикальне планування	3 701 258
Проектування	16 409 130
Підготовчі роботи на ділянці	3 281 826
Мережі (вода, газ, електрика, стоки)	49 227 390
Реконструкція існуючих будівель	78 865 500
Будівництво нових об'єктів	662 725 500
Дороги та благоустрій, інфраструктура	17 626 939
Узгодження та введення в експлуатацію	1 640 913
Непередбачені витрати, 3% від витрат на будівництво та реконструкцію	22 247 730
<b>Разом:</b>	<b>855 726 186</b>

Всі ці припущення будуть уточнюватися та корегуватися по мірі розвитку проекту та отримання проектно-кошторисної документації.

### Схема фінансування

Схема фінансування припускає поступове фінансування з різних джерел. Планується використати декілька джерел фінансування проекту, таких як:

- Власні інвестиції ініціатора;
- Інвестиції долученої керуючої компанії;
- Долучене приватне фінансування;
- Державне фінансування та профільних фінансових донорів;
- Інвестиції учасників парку в будівництво власного виробництва;
- Рефінансування за рахунок реалізації (продаж, оренда) об'єктів та ділянок індустріального парку.

Ініціатор представляє велику будівельно-промислову групу, яка вже має багатий досвід будівництва житлових та промислових об'єктів в Львівській області. Тому найбільшу

Індустріальний парк

частину фінансування проекту він візьме на себе. Ініціатор планує вкласти в розбудову індустріального парку до 560 млн. грн.

**Табл. 10.** Попередній розрахунок загального фінансування проекту ініціатором

Витрати проекту	Всього
Земельні роботи, вертикальне планування	3 701 258
Проектування	16 409 130
Підготовчі роботи на ділянці	3 281 826
Мережі (вода, газ, електрика, стоки)	29 227 390
Реконструкція існуючих будівель	78 865 500
Будівництво нових об'єктів	397 635 300
Дороги та благоустрій, інфраструктура	10 261 939
Узгодження та введення в експлуатацію	1 640 913
Непередбачені витрати	20 247 730
<b>Разом:</b>	<b>561 270 986</b>

Планується що в процесі просування індустріального парку етапі будуть досягнуті домовленості про розміщення з першими учасниками. В зв'язку з цим буде організовано проектне фінансування, або за рахунок учасника-інвестора або за рахунок кредитування від банків або інвестиційних фондів. Наступні черги будівництва планується фінансувати за токою же схемою.

За допомогою керуючій компанії планується долучити в проект до 2 млн. грн. на реалізацію проекту, а саме на проектування мереж, доріг та благоустрою.

За рахунок державних програм фінансування та компенсацій ініціатор планує долучити в проект до 20 млн. грн.

**В зв'язку з ситуацією яка склалася в Україні, а саме того що зараз йде війна, та всі фінансові ресурси держави йдуть на те щоб перемогти в цій війні, треба зазначити що в 2023 та 1 кв. 2024 року не планується отримання фінансової державної підтримки.**

За рахунок долучених учасників індустріального парку планується долучити інвестиції в будівництво своїх промислових об'єктів на суму в розмірі до 265 млн. грн.

Інше дофінансування буде організовано за рахунок отриманих від долучених учасників та інших учасників, яким будуть здані в оренду або продані окремі приміщення. Ця стаття доходу оцінюється на рівні 7 млн. грн.

**Табл. 11.** План розподілу джерел фінансування проекту, грн.

Джерело фінансування	Сума, грн.
Ініціатор	561 270 986
Мінекономіки (програма 60 млн. на ІП)	20 000 000
Учасники-інвестори	265 090 200
Рефінансування	7 365 000
Керуюча компанія	2 000 000
<b>Всього</b>	<b>855 726 186</b>

### Ринок праці та підготовка кваліфікованих кадрів

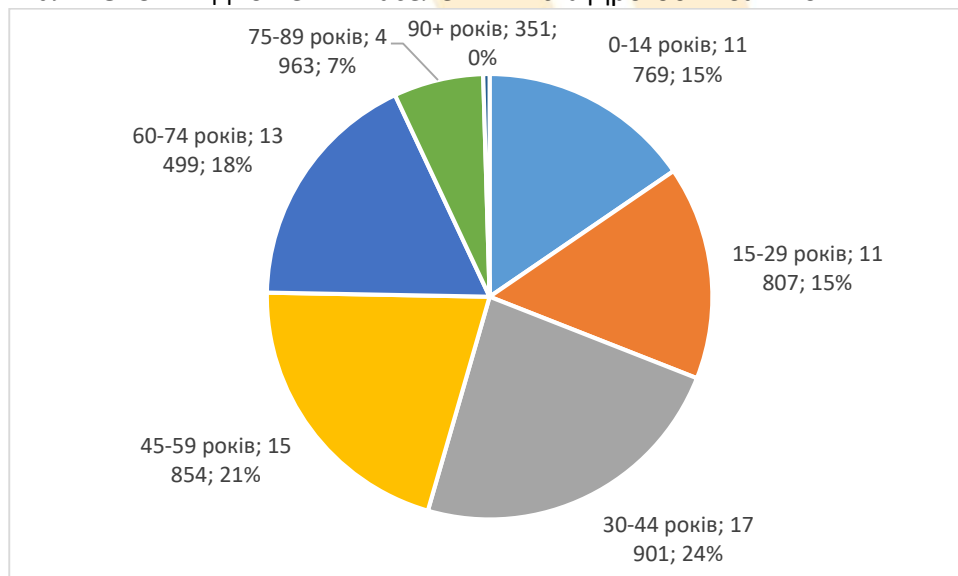
Робота займає основну частину життя та є базою для успішного розташування бізнесу. Ринок праці постійно змінюється – перш за все, технологічна трансформація та економічні зміни формують нові реалії роботи.

Впродовж останніх років в Дрогобичі відбувається активне формування кластерів легкої, деревообробної промисловості, а також є потенціал для формування кластерів переробки відходів та виробництва з них енергії, а також ІТ, що призводить до необхідності у підготовці фахівців саме в цих галузях. Тому підготовка кваліфікованих кадрів за спеціальностями, які є необхідними для економіки міста та розвиток самої економіки є необхідними умовами для того, щоб дрогобичани залишались у місті, а мешканці навколишніх населених пунктів почали з'їжджати до Дрогобича. У свою чергу, підготовка висококласних фахівців призведе до підвищення продуктивності функціонуючих підприємств та компаній, що, у свою чергу, позитивно позначиться на рівні привабливості Дрогобича для вітчизняного та зарубіжного бізнесу. Отже – в таких умовах можна забезпечити високу якість зайнятості, що означає продуктивну участь у виробничому процесі, а отже і справедливу оплату праці, кар'єрні можливості та справедливий робочий графік.

За даними офіційної статистики:

- Населення міста Дрогобич – 76 180 осіб.
- Чоловіків – 35 318 осіб.
- Жінок – 40 861 осіб.
- Працездатного населення – 45 562 осіб.
- Зареєстрований рівень безробітних – 2 452 осіб.

**Мал. 28.** Співвідношення населення міста Дрогобич за віком



Як провідна територія для ведення бізнесу та впровадження інновацій, Дрогобич передбачає та формує необхідні передумови, таким чином готуючись до нових викликів та вимог до навчання персоналу. Дрогобич також інвестує в навчання для запобігання нестачі кваліфікованих кадрів і підтримує таланти для подальшого розвитку території.

○ Проводиться достатня кількість курсів, уроків, навчань для забезпечення належного рівня кваліфікації кадрів, які постійно реалізуються та адаптуються до мінливих умов зайнятості та змін напрямів професійної підготовки у відповідності до потреб, визначених основними напрямками.

○ Дрогобичани підтримують професійні трансформації та подальшу підготовку, підвищення кваліфікації, що зміцнює їх професійні шанси у основних сферах зайнятості. Також будуть дотримуватись рамкові умови для дотримання балансу та покращення зв'язку між роботою та сім'єю.

○ Спеціалістів та керівників, яких неможливо знайти в Дрогобичі чи регіоні, у Дрогобич залучають за привабливими рамковими умовами з інших територій та намагаються створити умови, за яких ці фахівці прагнуть залишитись у Дрогобичі.

#### **Вимушено переміщені особи<sup>6</sup>**

Від початку повномасштабного вторгнення Дрогобицька громада прийняла понад 20 100 внутрішньо переміщених осіб. Кількість осіб, які офіційно перебували в громаді в статусі внутрішньо переміщених осіб, протягом останніх місяців коливалась в межах 12 тисяч осіб. Станом на 1 вересня 2022 року на обліку в управлінні соціального захисту населення як ВПО залишається понад 11,5 тис людей.

#### **Вища освіта та наука**

Різноманіття навчальних установ, які надають послуги зі спеціалізованої та вищої освіти, зокрема і за міжнародними програмами, у Дрогобичі вносить важливий внесок у прогресивний розвиток міста в цілому, зокрема і як місця зосередження бізнесу та інновацій.

З одного боку, майбутні фахівці проходять підготовку у навчальних закладах, з іншого боку, враховуючи те, що у Дрогобичі є значна кількість підприємств і можливість для здобуття практичного досвіду – виробничу практику, тобто знання фахівців, підготованих в Дрогобичі, будуть ґрунтуватись на академічних та практичних навиках та досвіді. Ця база знань та подальших досліджень є незамінним фактором інновацій для компаній Дрогобича, однак Дрогобич також все частіше розробляє підходи до вирішення соціальних проблем, що часто означає дослідження, безпосередньо пов'язані з Дрогобичем.

Багатостороння промоція міста поза межами кордону України забезпечується також за рахунок закладів освіти різного рівня, зокрема, ліцею №2, який має численні контакти та угоди із науковими центрами та освітніми установами Німеччини, здійснює навчання під керівництвом Федерального міністерства науки і освіти Німеччини, а також не потрібно залишати поза увагою ініційовані за участі університету Дні Австрії в Дрогобичі, що проходять раз на 2 роки. Важливе значення для міста має і пряме партнерство із зарубіжними громадами та їх науково-дослідними і освітніми установами, зокрема з Університетом Грайфсвальду та Університетською медициною Грайфсвальду, а також посилення співпраці з Дрогобицьким державним педагогічним університетом ім. Івана Франка в реалізації спільних наукових прикладних та просвітницьких заходів. Розширення пов'язаних з цим можливостей є також одним з пріоритетів для Дрогобича.

В місті Дрогобич існує декілька професійних навчальних закладів, які готують спеціалістів різноманітних напрямків та спеціальностей. Опис деяких з них наведений далі.

<sup>6</sup> <https://drogmedia.net.ua/2022/09/12/kilkist-vpo-u-drohobytskij-hromadi-zrostaie/>

**Державний вищий навчальний заклад «Дрогобицький коледж нафти і газу»**

Львівська область, Дрогобич, вул. Грушевського, 57

Список спеціальностей:

- обслуговування і ремонт нафтових і газових промислів;
- переробка нафти і газу;
- буріння нафтових і газових свердловин;
- експлуатація нафтових і газових свердловин;
- монтаж, обслуговування засобів і систем автоматизації технологічного виробництва;
- розвідування нафтових та газових родовищ;
- експлуатація газонафтопроводів і газонафтосховищ;
- економіка підприємства.

На денному та заочному відділеннях навчаються усього близько 1600 студентів.

**Дрогобицький механіко-технологічний коледж**

Дрогобицький механіко-технологічний коледж здійснює підготовку фахівців з таких спеціальностей:

- Дизайн;
- Діловодство;
- Бухгалтерський облік;
- Технологія обробки матеріалів на верстатах та автоматичних лініях;
- Інструментальне виробництво;
- Обслуговування систем управління та автоматики;
- Розробка програмного забезпечення.
- Коледж здійснює професійно-технічне навчання, перепідготовку та підвищення кваліфікації з наступних спеціальностей:
- Слюсар контрольно-вимірвальних приладів і автоматик;
- Слюсар з експлуатації та ремонту газового устаткування;
- Стропальник;
- Чистильник димоходів, лежаків та топок;
- Оператор котельні;
- Оператор комп'ютерного набору;
- Секретар керівника організації, підприємства, установи;
- Оператор верстатів з програмним керуванням;
- Токар;
- Фрезерувальник;
- Свердлувальник.

На денному та заочному відділеннях навчаються усього близько 1200 студентів.

**Вище професійне училище №19 м.Дрогобича**

Список спеціальностей:

- Штукатур. Лицювальник плиток. Маляр
- Столяр будівельний. Монтажник гіпсокартонних конструкцій.
- Слюсар з ремонту колісних транспортних засобів. Електрогазозварник.
- Оператор з обробки інформації та програмного забезпечення. Адміністратор.
- Оператор з обробки інформації та програмного забезпечення. Агент з організації туризму.
- Кухар. Кондитер.



- Кухар. Офіціант.
- Перукар (перукар-модельєр). Манікюрник.
- Візажист. Перукар (перукар-модельєр).
- Адміністратор. Агент з організації туризму.

Навчаються усього близько 600 студентів.

**Мал. 29.** Вище професійне училище №19



## 10. ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

### Керуюча компанія Індустріального парку

Законодавчий статус керуючої компанії індустріального парку Згідно закону України «Про індустріальні парки»: керуюча компанія індустріального парку (далі - керуюча компанія) - створена згідно із законодавством України юридична особа незалежно від організаційно-правової форми та вибрана відповідно до цього Закону, з якою ініціатором створення укладений договір про створення та функціонування індустріального парку.

### Особливості створення індустріальних парків на орендованих землях

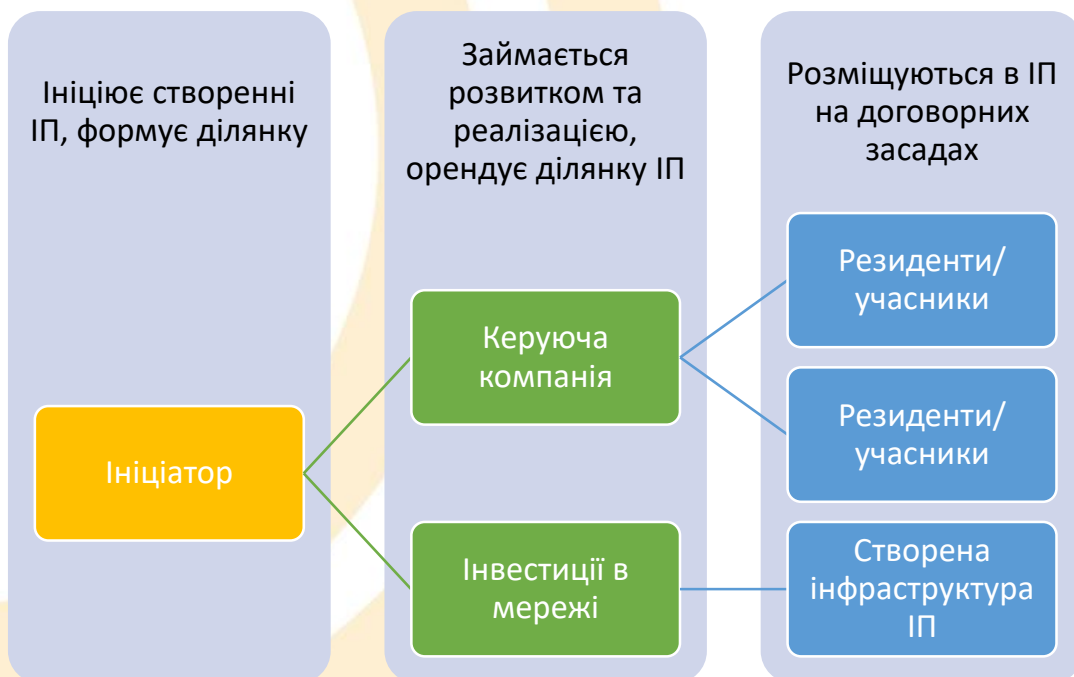
На земельних ділянках, які передані в оренду, індустріальні парки можуть створюватися з ініціативи орендарів після внесення відповідних змін до договору оренди земельної ділянки та прийняття орендодавцем рішення про погодження концепції індустріального парку.

Якщо ініціатором створення індустріального парку виступає орендар земельної ділянки, ця земельна ділянка або її частини передаються ним у суборенду безпосередньо учасникам відповідно до земельного законодавства України без попереднього погодження з орендодавцем, якщо це не суперечить договору оренди такої земельної ділянки.

### Вибір керуючої компанії індустріального парку

Якщо ініціатор створення є орендарем земельної ділянки, керуюча компанія такого парку визначається ним самостійно з письмовим повідомленням про це відповідного органу державної влади, органу місцевого самоврядування та орендодавця не пізніше трьох робочих днів.

**Мал. 30.** Принципова схема взаємодії ініціатора та керуючої компанії індустріального парку



## **Права та обов'язки керуючої компанії індустріального парку<sup>7</sup>**

### **Керуюча компанія має право:**

- здійснювати господарську діяльність відповідно до законодавства з урахуванням особливостей, передбачених цим Законом;
- з урахуванням вимог земельного законодавства передавати учасникам у суборенду надану їй в оренду земельну ділянку або її частини у межах індустріального парку з правом забудови;
- передавати учасникам в оренду (суборенду), відчужувати рухоме та нерухоме майно для використання у межах індустріального парку відповідно до законодавства;
- створити умови для підключення (приєднання) учасників до інженерних мереж та комунікацій;
- вимагати розірвання договору у разі порушення ініціатором створення умов договору і відшкодування збитків, завданих невиконанням умов договору;
- на продовження строку договору у разі виконання його умов;
- на отримання плати за вироблені товари (роботи, послуги) згідно з умовами договору;
- залучати на контрактній основі до виконання робіт та надання послуг у межах індустріального парку третіх осіб;
- щопівроку отримувати від учасників звіти про виконання умов договору, якщо інше не передбачено договором;
- ініціювати розгляд питання стосовно розширення меж індустріального парку у разі, якщо у межах наявної території неможливо розмістити нових учасників;
- самостійно або за дорученням учасників одержувати документи дозвільного характеру та погодження органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, у тому числі для здійснення будівництва об'єктів виробничого призначення, інших об'єктів, необхідних для провадження господарської діяльності у межах індустріального парку, представляти інтереси учасників у відносинах з органами державної влади, підприємствами, установами та організаціями.

### **Керуюча компанія зобов'язана:**

- виконувати умови договору про створення та функціонування індустріального парку;
- здійснити облаштування індустріального парку відповідно до умов договору про створення та функціонування індустріального парку;
- забезпечувати виконання бізнес-плану індустріального парку;
- залучати учасників індустріального парку та укладати з ними необхідні договори;
- за дорученням ініціатора створення учасників одержувати дозволи та погодження в органах державної влади, органах місцевого самоврядування, у тому числі для здійснення будівництва об'єктів виробничого призначення, інших об'єктів, необхідних для здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку, представляти інтереси учасників у відносинах з дозвільними органами, службами, підприємствами, установами та організаціями;

<sup>7</sup> Закон України «Про індустріальні парки» (Відомості Верховної Ради (ВВР), 2013, № 22, ст.212), <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5018-17#Text>

- звертатися за узгодженням невід'ємних поліпшень майна, переданого ініціатором створення у користування керуючій компанії;
- утримувати у належному стані передані за відповідними договорами земельну ділянку, інженерно-транспортну інфраструктуру та інші об'єкти, розміщені у межах індустріального парку, та забезпечувати належні умови їх використання;
- після закінчення строку, на який було укладено договір, передати земельну ділянку разом з об'єктами інфраструктури, що розташовані на ній, ініціатору створення, якщо інше не передбачено договором;
- щопівроку подавати ініціатору створення та уповноваженому державному органу звіти
- зберігати комерційну таємницю ініціатора створення.

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

#### **Набуття статусу учасника індустріального парку<sup>8</sup>**

1. Суб'єкт господарювання набуває статусу учасника, за умов:

- укладення з керуючою компанією договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку;
- набуття права на земельну ділянку на підставах та в порядку, встановлених земельним законодавством України, та/або на інший об'єкт (частину об'єкта) нерухомого майна у межах індустріального парку.
- бути зареєстрованим на території (в межах) індустріального парку.

2. Керуюча компанія зобов'язана протягом трьох робочих днів письмово повідомити уповноважений державний орган про набуття суб'єктом господарювання статусу учасника та зробити відповідний запис у переліку учасників. У разі зміни учасником видів діяльності або власника учасник повинен протягом п'яти робочих днів повідомити про це керуючу компанію індустріального парку.

3. Якщо індустріальний парк включений до Реєстру індустріальних парків, уповноважений державний орган зобов'язаний протягом трьох робочих днів з дня надходження від керуючої компанії відповідного повідомлення письмово повідомити центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну податкову політику, центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну митну політику, та відповідні місцеві державні адміністрації про набуття суб'єктом господарювання статусу учасника.

4. Інформацію про набуття суб'єктом господарювання статусу учасника індустріального парку, включеного до Реєстру індустріальних парків, уповноважений державний орган вносить до Реєстру індустріальних парків та розміщує на своєму офіційному веб-сайті не пізніше трьох робочих днів з дня надходження від керуючої компанії такого повідомлення.

#### **Договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку<sup>9</sup>.**

- Договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку укладається між керуючою компанією та суб'єктом господарювання, який має намір бути учасником індустріального парку.
- Істотними умовами договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку є:
- види діяльності, роботи, послуги, які здійснюються за умовами договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку;

<sup>8</sup> Закон України «Про індустріальні парки» (Відомості Верховної Ради (ВВР), 2013, № 22, ст.212), <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5018-17#Text>

<sup>9</sup> Закон України «Про індустріальні парки» (Відомості Верховної Ради (ВВР), 2013, № 22, ст.212), <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5018-17#Text>

- переважне використання праці працівників - громадян України;
- умови, обсяги та порядок створення і поліпшення об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури та інших об'єктів на земельній ділянці учасника;
- строк дії договору;
- інвестиційні зобов'язання учасника;
- фінансові відносини сторін;
- відповідальність за невиконання сторонами зобов'язань;
- порядок продовження і припинення договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку;
- права та обов'язки сторін;
- порядок вирішення спорів між сторонами.
- Об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури індустріального парку та інші об'єкти, розташовані у межах індустріального парку, які надані керуючій компанії у користування (управління), учасникам у власність не передаються.
- Учасник не має права передавати третім особам свої права та/або обов'язки за договором про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку.
- Договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку припиняється у разі закінчення строку, на який його укладено, якщо сторони не домовилися про інше.
- Договір може бути припинений достроково у разі:
  - істотного порушення однією із сторін взятих на себе зобов'язань за договором;
  - ліквідації учасника;
  - ліквідації керуючої компанії.
- У разі ліквідації керуючої компанії статус учасників залишається незмінним до підписання договорів про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку між новою керуючою компанією та учасниками у межах строку, на який створено індустріальний парк.

#### **Умови розміщення учасників в індустріальному парку**

Основними умовами для учасників індустріального парку є наступні:

- Суб'єкт господарювання повинен бути зареєстрований на території індустріального парку
- Укладення в установленому чинним законодавством порядку між учасниками та керуючою компанією індустріального парку договору про набуття права оренди (суборенду) або власності на земельну ділянку (з правом її забудови) та/або інший об'єкт (частину об'єкта) нерухомого майна у межах індустріального парку
- Укладення з керуючою компанією договору про здійснення господарської діяльності в межах індустріального парку у відповідності із вимогами статті 30 Закону України «Про індустріальні парки»
- Наявність плану розвитку підприємства мінімум на 10 років
- Переважне використання праці працівників-громадян України, жителів Дрогобицької громади
- Безпосереднє виконання своїх інвестиційних зобов'язань учасником індустріального парку
- Дотримання вимог діючого податкового, трудового, екологічного та іншого законодавства України
- Перевага буде надаватися учасникам, в стратегії яких визначено пріоритетними фокус на інноваційні технології та постійне оновлення асортименту продукції.

## 11. ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Загальні ефекти від створення індустріального парку «ЯдроІндустрі»:

- розвиток індустріального та логістичного потенціалу регіону;
- активізація інноваційної діяльності;
- зростання обсягу інвестицій у регіон;
- збільшення податкових надходжень та платежів до бюджету та державних цільових фондів;
- створення нових робочих місць, в тому числі для висококваліфікованих кадрів;
- підвищення рівня доходів у регіоні;
- залучення інвестицій і забезпечення промислового розвитку регіону;
- зменшення наслідків руйнування економіки внаслідок війни;
- створення зайнятості вимушено переміщених осіб (ВПО).

### Кількість створених робочих місць

Світова практика, та рекомендації всесвітньої організації UNIDO показують, що в індустріальному парку створюється в середньому 50 робочих місць на 1 Га території. В цю цифру включені робочі місця промислових спеціальностей, робітників які працюють в офісі, спеціалісти логістичної та складської інфраструктури, робітники керуючої компанії, яка обслуговує учасників парку та займається розвитком ІП. Таким чином в індустріальному парку «ЯдроІндустрі» планується створити до 500 робочих місць.

Вони виникнуть не одночасно, а поступово, по мірі розвитку індустріального парку, на протязі чотирьох років. Орієнтовна динаміка створення робочих місць в індустріальному парку представлена в наступній таблиці.

**Табл. 12.** Прогнозна динаміка створення робочих місць в індустріальному парку «ЯдроІндустрі»

	Всього	2024 р.	2025 р.	2026 р.	2027 р.
Робочі промислових об'єктів	400	80	200	320	400
Робочі складських підприємств	70	14	35	56	70
Адміністрація та співробітники КК	30	6	15	24	30
<b>Всього:</b>	<b>500</b>	<b>100</b>	<b>250</b>	<b>400</b>	<b>500</b>

Практика створення індустріальних парків показує що на 1 створене робоче місце в ІП, зовні створюється до 2-3 робочих місць. Активізується малий та середній бізнес навколо та створюються нові бізнеси які або обслуговують або співпрацюють з індустріальним парком.

### Рівень заробітної плати

Приклади країн, в яких функціонують індустріальні парки свідчать про те, що рівень заробітних плат працівників підприємств-учасників парків є вищим за середній рівень в регіоні. Приміром, різниця між середньою заробітною платнею підприємств індустріальних парків сусідньої країни більш ніж в 2 рази перевищує середній рівень по регіону.

Таким чином, припускається, що середня заробітна плата в індустріальному парку «ЯдроІндустрі» складатиме близько 16 000 – 17 000 гривень на одного працівника. При цьому враховується щорічне зростання заробітної плати в обсязі не менше 5%.

**Табл. 13.** Прогнозна динаміка зростання середньої заробітної плати в індустріальному парку «ЯДРОІНДАСТРІ», грн.

	Серед. ЗП	2024 р.	2025 р.	2026 р.	2027 р.	2028 р.	2029 р.	2030 р.
Робочі промислових та оператори складських підприємств	17 000	17 000	17 850	18 743	19 680	20 664	21 697	22 782
Адміністрація та співробітники КК	16 000	16 000	16 800	17 640	18 522	19 448	20 421	21 442
Середня		16 500	17 325	18 191	19 101	20 056	21 059	22 112

## ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ ДІЯЛЬНОСТІ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

### Обсяг реалізованої продукції

Враховуючи прогнозовані напрямки діяльності індустріального парку, та можливий розподіл кількості працюючих в різних сферах промисловості, яка буде представлена в індустріальному парку, був зроблений приблизний розмір можливого ВВП індустріального парку «ЯДРОІНДАСТРІ».

**Табл. 14.** Прогнозна динаміка зростання обсягу валового внутрішнього продукту в індустріальному парку «ЯДРОІНДАСТРІ», тис. грн.

Сфера діяльності	2024 р.	2025 р.	2026 р.	2027 р.	2028 р.	2029 р.	2030 р.
Промисловість	53 920	107 840	161 760	215 680	269 600	296 560	326 216
Логістика	9 352	18 704	28 056	37 408	46 760	51 436	56 580
Інше, КК	2 706	5 412	8 118	10 824	13 530	14 883	16 371
<b>Разом</b>	<b>65 978</b>	<b>131 956</b>	<b>197 934</b>	<b>263 912</b>	<b>329 890</b>	<b>362 879</b>	<b>399 167</b>

Таким чином загальний обсяг валовий внутрішній продукт на етапі повного освоєння приміщень індустріального парку може становити до 400 млн. грн. на рік.

### Експорт

Беручи до уваги той факт, що індустріальний парк буде мати елементи логістики, відповідно у ініціатора є підстави вважати, що учасниками парку будуть українські та іноземні компанії з частково експорт-орієнтованим продуктом, тому і частка експортної виручки в загальному обсязі реалізованої продукції планується на рівні 30%, відповідно це може скласти до 120 млн. грн. в рік. Група компаній, яку представляє ініціатор, володіє автопарком вантажних автомобілів в кількості 20 шт, придбаних нещодавно для забезпечення своїх потреб в організації зовнішньоекономічної діяльності.

## Податки та збори

Функціонування індустріальних парків стимулює надходження коштів у вигляді податків та зборів до державного та місцевих бюджетів. До основних податкових надходжень від діяльності суб'єктів господарювання на території індустріального парку належать:

- податок на прибуток;
- податок на доходи фізичних осіб;
- єдиний внесок на загальнообов'язкове державне соціальне страхування;
- податок на додану вартість;
- податок на землю;
- військовий збір.

## Податок на прибуток

Набрав чинності з 19 липня 2022 року Закон України від 21 червня 2022 року №2330-ІХ «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо створення сприятливих умов для діяльності індустріальних парків в Україні» (далі – Закон №2330), яким внесені зміни, зокрема, до Податкового кодексу України (далі – ПКУ), а саме:

- у частині податку на прибуток звільнено від оподаткування прибуток учасника індустріального парку, включеного до Реєстру, від здійснення господарської діяльності у сферах переробної промисловості (розділ 10, клас 11.07 розділу 11, розділи 13-17, 20-33 КВЕД 009:2010, крім класу 24.10 розділу 24 КВЕД 009:2010 та крім виробництва підакцизних товарів, за виключенням виробництва автомобілів легкових, кузовів до них, причепів та напівпричепів, мотоциклів, транспортних засобів, призначених для перевезення 10 осіб і більше, транспортних засобів для перевезення вантажів); у сфері збирання, оброблення й видалення відходів; відновлення матеріалів (розділ 38 КВЕД 009:2010), крім захоронення відходів, або науково-дослідної діяльності (розділ 72 КВЕД 009:2010) виключно на території (в межах) індустріального парку, протягом 10 послідовних років, починаючи з першого числа першого місяця календарного кварталу, що визначений платником податку – учасником індустріального парку у поданій ним до контролюючого органу за місцем реєстрації такого платника податку складеній у довільній формі заяві про використання права на застосування передбаченого цим пунктом звільнення, але не раніше дня подання такої заяви.

Застосування визначених правил оподаткування допускається за умови, що учасник індустріального парку матиме статус такого учасника впродовж не менше 10 років і протягом цих 10 років:

- здійснює господарську діяльність виключно на території і в межах індустріального парку. Для підтвердження статусу учасника індустріального парку використовуються дані з Реєстру;
- не нараховує і не виплачує дивіденди (прирівняні до них платежі) на користь власників корпоративних прав.

Беручи до уваги прогнозний розмір ВВП індустріального парку та середню доходність запланованих видів на рівні 25%, був прорахований можливий розмір податку на прибуток, який можуть платити учасники парку (ставка 18%).



**Табл.15.** Розрахунок податку на прибуток учасників індустріального парку, тис. грн.

	2024 р.	2025 р.	2026 р.	2027 р.	2028 р.	2029 р.	2030 р.
ВВП учасників	65 978	131 956	197 934	263 912	329 890	362 879	399 167
Середній розмір прибутку, +25% до ВВП	16 495	32 989	49 484	65 978	82 473	90 720	99 792
Податок на прибуток, 18%	2 969	5 938	8 907	11 876	14 845	16 330	17 963

#### Плата за землю та податок на нерухоме майно

У частині плати за землю за земельні ділянки, що входять до складу території індустріальних парків, включених до Реєстру, нормативну грошову оцінку яких проведено, що використовуються ініціаторами створення індустріального парку, керуючою компанією індустріального парку та з учасниками індустріальних парків, органам місцевого самоврядування надано право:

1) встановлювати ставки земельного податку та орендну плату в розмірі, меншому за розмір земельного податку, встановлений рішенням відповідного органу місцевого самоврядування для певної категорії земель, що сплачується на відповідній території;

2) звільняти від сплати земельного податку;

У частині податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки сільським, селищним, міським радам надано право встановлювати пільги з податку, що сплачується на відповідній території, з об'єктів нежитлової нерухомості, що розташовані на території індустріального парку та перебувають у власності учасників індустріального парку, включеного до Реєстру.

Актуальна на початок 2023 року нормативна грошова оцінка земельної ділянки з кадастровим номером 4610600000:01:073:0111, розміром 10,0036Га складає 53 518 190,00 грн.

Відповідно, при річній ставці в 1,5%, податок на землю може скласти 535 181,90 грн в рік.

#### Податок на доходи фізичних осіб

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 3 060 грн. (17 тис. грн. x 18%). Відповідно, річний обсяг надходжень з податку на доходи фізичних осіб становитиме від 3,6 млн. грн до 24,4 млн. грн.

**Табл.16.** Розрахунок податку на доходи фізичних осіб індустріального парку, тис. грн.

Показник	2024 р.	2025 р.	2026 р.	2027 р.	2028 р.	2029 р.	2030 р.
Кількість працівників	100	250	400	500	500	500	500
Розмір ЗП загальний	20 232	53 109	89 223	117 105	122 961	129 109	135 564
ПДФО в рік	3 642	9 560	16 060	21 079	22 133	23 240	24 402
ПДФО в місяць	303	797	1 338	1 757	1 844	1 937	2 033

### Єдиний внесок на загальнообов'язкове державне соціальне страхування та інші збори

Відповідно до Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2016 році» від 24.12.2015 р. № 909-VIII для підприємств розмір єдиного соціального внеску становить 22% від загального фонду заробітної плати. Очікувана сума річних надходжень до Пенсійного фонду та фондів загальнообов'язкового державного соціального страхування, які будуть сплачені у вигляді єдиного соціального внеску підприємствами за умови фіксованої заробітної плати та того, що розмір заробітної плати на жодного працівника не перевищуватиме максимальний розміру нарахування ЄСВ становитиме може скласти від 4,4 млн. грн. в 2024 році, до 30 млн. грн. в 2030 році.

Також із заробітної плати найманих працівників стягується військовий збір в розмірі 1,5%. Виходячи з ставки 17 000 грн. на одного працівника індустріального парку військовий збір може скласти від 0,3 млн. у 2024 році до 2 млн. грн. в 2030 році.

**Табл.17.** Розрахунок ЄСВ та військового збору індустріального парку, тис. грн.

Показник	2024 р.	2025 р.	2026 р.	2027 р.	2028 р.	2029 р.	2030 р.
Кількість працівників	100	250	400	500	500	500	500
Розмір ЗП загальний	20 232	53 109	89 223	117 105	122 961	129 109	135 564
ЄСВ, 22% от загального ЗП	4 451	11 684	19 629	25 763	27 051	28 404	29 824
Військовий збор	303	797	1 338	1 757	1 844	1 937	2 033

**Табл. 18.** Попередні розрахунки нарахувань індустріального парку, тис. грн.

Податки та надходження	2024 р.	2025 р.	2026 р.	2027 р.	2028 р.	2029 р.	2030 р.
ВВП індустріального парку	65 978	131 956	197 934	263 912	329 890	362 879	399 167
ПДВ учасниками індустріального парку	7 917	15 835	23 752	31 669	39 587	43 545	47 900
Військовий збір	303	797	1 338	1 757	1 844	1 937	2 033
ЄСФ	4 451	11 684	19 629	25 763	27 051	28 404	29 824
ПДФО	3 642	9 560	16 060	21 079	22 133	23 240	24 402
Оплата за землю, індексація в рік 5%	535	562	590	620	651	683	717
<b>ВСЬОГО податків та зборів:</b>	<b>16 849</b>	<b>28 315</b>	<b>44 720</b>	<b>59 189</b>	<b>68 483</b>	<b>73 886</b>	<b>79 79 758</b>

### **Залучення суб'єктів малого та середнього підприємництва (МСП)**

Зважаючи на світовий досвід, можна стверджувати, що основою ринкових економік західних країн є малий та середній бізнес, економіка України тут не виключенням.

МСП, як і будь-яке інше підприємство, – це механізм поєднання ресурсів із метою виробництва товарів та послуг. При цьому, ефективність виробництва фактично визначається якістю ресурсів та ефективністю їх використання. Водночас, конкретні особливості виробничо-комерційного процесу в рамках МСП, а відтак і розвиток МСП як особливого сектору економіки, визначається цілим рядом чинників, значення яких змінюється з часом.

У країнах з ринковою економікою малі та середні підприємства в кількісному вимірі становлять абсолютну більшість підприємств. Вони представлені практично в усіх секторах економіки, але їхня роль є особливо важливою в тих галузях, у яких відсутній великий бізнес. Світовий досвід засвідчує, що більшість новостворених робочих місць концентрується саме в секторі МСП. Тому в багатьох країнах підтримка малого бізнесу (зокрема, мікробізнесу) виконує, у першу чергу, соціальну функцію, а саме – зменшення рівня безробіття в країні.

Підприємств, які будуть працювати в індустріальному парку не обмежуються тільки своєю діяльністю. Всі бізнеси, які будуть знаходитися в парку в майбутньому, взаємодіють з великою кількістю різноманітних контрагентів навколо себе. Взаємостосунки учасників ІП із зовнішнім середовищем буде налагоджено таким чином, щоб акцент співпраці був зроблений на місцевий малий та середній бізнес, наприклад, наймати їх на окремі блоки (перевезення, первинна обробка, сервіс, харчування, послуги клінінгу, технічне обслуговування тощо), для того, щоб індустріальний парк міг створювати ще побічно багато робочих місць навколо себе.

МСП присутні в усіх галузях економіки України. При цьому в деяких галузях діяльність здійснюється лише суб'єктами малого та середнього підприємництва, а великі підприємства взагалі відсутні. Це, зокрема, стосується освіти, охорони здоров'я та надання інших видів послуг. Разом із тим, понад 90% реалізованої продукції припадає на МСП у сфері фінансової та страхової діяльності, а також операцій із нерухомим майном. Загалом, у більшості галузей на МСП припадає понад 50% реалізованої продукції.

Узагалі вважається, що МСП мають цілу низку специфічних економічних властивостей, які у своїй сукупності формують економічний потенціал сектору МСП. Мова йде, зокрема, про:

- спроможність порівняно швидко створювати робочі місця, у тому числі, для працівників, які звільняються з великих підприємств;
- гнучкість у плані адаптації до нових ринкових вимог, що має особливе значення в період глибоких структурних змін;
- високий інноваційний потенціал МСП завдяки вузькій спеціалізації виробництва;
- потенціал створення нових секторів економіки, які мають «радикально» інноваційний характер;
- спроможність ідентифікувати нові ринки завдяки наявності потенціалу розширення виробництва та виходу на зовнішні ринки.

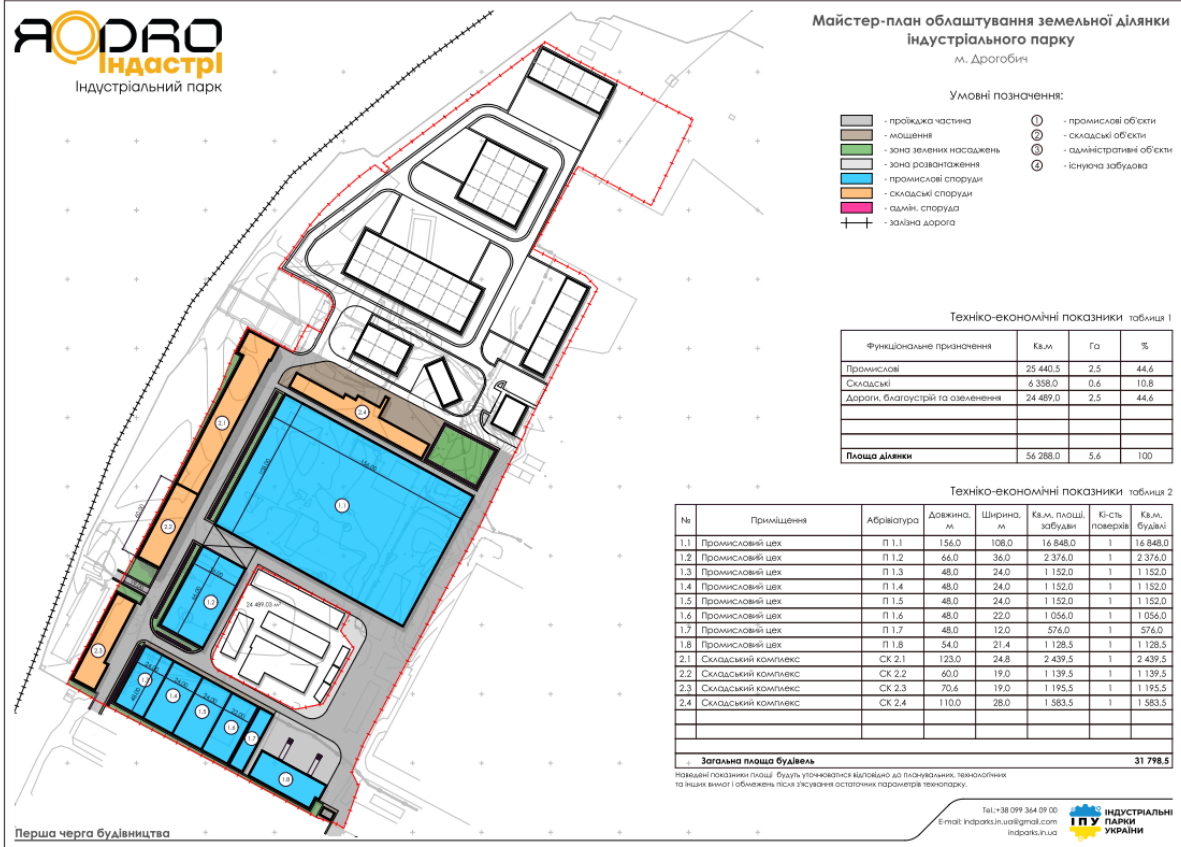
Саме тому стратегічною метою створення індустріального парку «ЯПРОІНДУСТРІ» стане реалізація потенціалу сектору МСП.

Таким чином, можна стверджувати, що діяльність індустріального парку буде активно сприяти розвитку місцевого малого та середнього бізнесу.

**Додаток №1 – Архітектурна концепція індустріального парку**















Загальний вигляд

Tel.: +38 099 364 09 00  
E-mail: [indparks.in.ua@gmail.com](mailto:indparks.in.ua@gmail.com)  
[indparks.in.ua](http://indparks.in.ua)



Загальний вигляд

Tel.: +38 099 364 09 00  
E-mail: [indparks.in.ua@gmail.com](mailto:indparks.in.ua@gmail.com)  
[indparks.in.ua](http://indparks.in.ua)

