



ЗАТВЕРДЖЕНО
Рішенням №7 учасника
ТОВ «НАДРАГІДРОБУРМАШ»
Від 25 квітня 2025 року

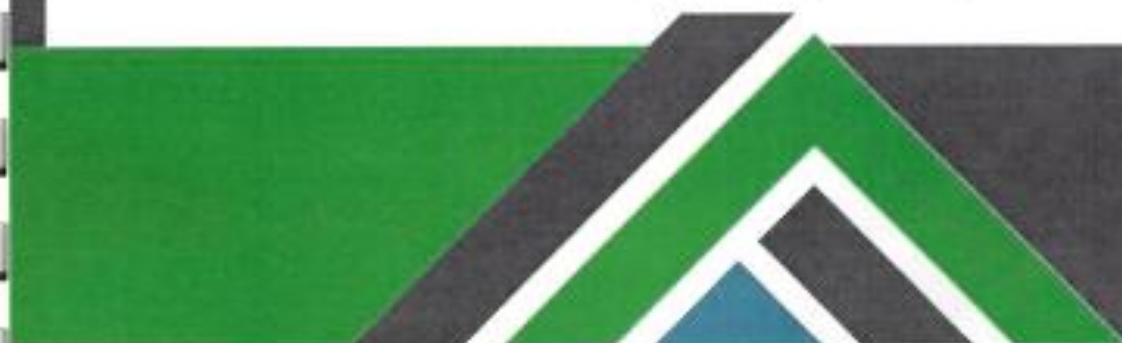


Ігор БУДРЕВИЧ

КОНЦЕПЦІЯ індустріального парку **МІСТО ДІ**



Львівська область, Дрогобицький район, місто Дрогобич





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	9
5	СТРОК, НА ЯКИЙ СТВОРЮЄТЬСЯ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК	22
6	ВИМОГИ ДО УЧАСНИКІВ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	22
7	ІНФОРМАЦІЯ ПРО ОРІЄНТОВНІ СУМАРНІ ОБСЯГИ СПОЖИВАННЯ ЕНЕРГОРЕСУРСІВ, ВОДИ, ТОЩО	25
8	ПЛАН РОЗВИТКУ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	29
9	ОРІЄНТОВНІ РЕСУРСИ (ФІНАНСОВІ, МАТЕРІАЛЬНІ, ТЕХНІЧНІ, ТРУДОВІ, ПРИРОДНІ ТОЩО), НЕОБХІДНІ ДЛЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ, ОЧІКУВАНІ ДЖЕРЕЛА ЇХ ЗАЛУЧЕННЯ	34
10	ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	42
11	ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	46



НАЗВА ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Українською мовою: індустріальний парк «МІСТО ДІЙ»

Англійською мовою: industrial park «ACTION CITY»



ІНІЦІАТОР СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Ініціатором створення індустріального парку «МІСТО ДІЙ» є:

ТзОВ «Надрагідробурмаш»

Код ЄДРПОУ:

37349225

Адреса:

вулиця Бориславська, будинок 51/11, місто Дрогобич, Дрогобицький район, Львівська область, 82109

Телефон:

+38 050 425 27 75

Електрона пошта:

nadragidroburmash@gmail.com

Директор:

Германчак Микола Данилович



МЕТА, ЗАВДАННЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Метою створення індустріального парку «МІСТО ДІЙ» 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.

Завдання, які поставлені ініціатором створення індустріального парку у місті Дрогобич:

1. Завдання у сфері економічного розвитку

-  Забезпечити сталий розвиток економіки регіону;
-  Залучити достатній потік інвестицій у місто та громади області;
-  Створити нові робочі місця для місцевих мешканців;
-  Забезпечити підвищення рівня доходів місцевого населення;
-  Створити умови для розміщення підприємств у сфері переробної промисловості;
-  Залучити компанії, що працюють із сучасними технологіями та екологічними стандартами;
-  Стимулювати експорт продукції місцевих виробників.

2. Завдання у сфері інфраструктурного розвитку

-  Модернізувати дорожню, енергетичну та комунальну інфраструктури;
-  Побудувати сучасні виробничі та логістичні приміщення;
-  Покращити транспортну доступність міста.

3. Завдання у сфері конкурентоспроможності Дрогобича

-  Сформувати позитивний інвестиційний імідж міста;
-  Створити умови для партнерства бізнесу, влади та освітніх установ;
-  Підвищити рівень освіти та підготовки кваліфікованих кадрів.

4. Завдання у сфері екології

-  Використовувати енергоефективні технології;
-  Мінімізувати негативний вплив виробництва на довкілля;
-  Запровадити концепцію «зеленого» промислового парку.

Таким чином, індустріальний парк «МІСТО ДІЙ» спрямований на комплексний розвиток промисловості, інновацій та економіки регіону.

Будівництво та діяльність підприємств, які будуть розміщені у індустріальному парку «МІСТО ДІЙ» дасть змогу вирішити цілий ряд завдань та досягнути високих цілей, які поставив Кабінет Міністрів України у Державній стратегії регіонального розвитку на 2021-2027 роки¹:

-  Стимулювання діяльності центрів економічного розвитку;
-  Зростання рівня конкурентоспроможності регіонів;
-  Розвиток підприємницької активності та діяльності;
-  Підтримка експорту;
-  Зростання інвестиційної привабливості територій, підтримка залучення інвестицій;
-  Впровадження планів щодо створення та розвитку інвестиційних зон, ефективне підтримка створення промислових майданчиків, якісне планування інвестиційних проєктів;
-  Сприяння щодо вирішення проблемних питань за участю інвесторів у регіонах;
-  Сприяння впровадженню інновацій та зростанню технологічного розвитку регіональної економіки, та сталий розвиток промисловості.

Створення індустріального парку «МІСТО ДІЙ» 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).

¹ <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/695-2020-n#Text>



Табл. 1. Уривок з «Стратегії розвитку Львівської області на 2021-2027 роки»²

СТРАТЕГІЧНІ ЦІЛІ	ОПЕРАТИВНІ ЦІЛІ	ЗАВДАННЯ
КОНКУРЕНТОСПРОМОЖНА ЕКОНОМІКА НА ЗАСАДАХ СМАРТ-СПЕЦІАЛІЗАЦІЇ	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

Табл. 2. Уривок із «Стратегії розвитку Львівської області на 2021-2027 роки»

ЗАВДАННЯ	ПОТЕНЦІЙНО МОЖЛИВІ СФЕРИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЄКТІВ
2.1. Розвиток інфраструктури	1. підтримка розвитку високотехнологічних індустріальних парків; 2. створення кластерів за перспективними напрямками ведення бізнесу та їх популяризація на регіональному, національному та міжнародному рівнях; 3. підтримка розвитку підприємництва на економічно й соціально проблемних територіях; 4. проведення аудиту використання ділянок промислового призначення, які знаходяться на території області; 5. підвищення рівня обізнаності громадських об'єднань підприємців щодо діючих місцевих та міжнародних програм підтримки підприємництва; 6. реалізація тренінгових програм для підвищення компетенції бізнесу в сфері міжнародної торгівлі; 7. надання інформаційно-консультаційних послуг з питань започаткування та ведення підприємницької діяльності незайнятому населенню

² Стратегії розвитку Львівської області на 2021-2027 роки, сторінка 89

2.2. Сприяння розвитку малого та середнього бізнесу	1. стимулювання розвитку малого і середнього бізнесу в інноваційних та високотехнологічних галузях економіки регіону; 2. створення інноваційної інфраструктури як платформи співпраці та налагодження взаємозв'язків суб'єктів малого та середнього бізнесу з науковими установами для запровадження інновацій
---	---

Також були враховані місцеві цілі та фактори, які впливають на формування Стратегія сталого розвитку Дрогобицької міської територіальної громади до 2030 р.³. Згідно цілей та напрямку розвитку громади розвиток промислового потенціалу громади є однієї з пріоритетних цілей. Створення індустріальних парків в Дрогобицькій громаді є одним з засобів досягнення таких цілей. 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 спряє 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».

³ Стратегія сталого розвитку Дрогобицької міської територіальної громади до 2030 р. Стр.18

ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ

Індустріальний парк планується будувати, як об'єднання компаній, які працюватимуть у сфері переробної промисловості. Враховуючи історію розвитку цієї промислової зони та потреби сьогодення, індустріальний парк «МІСТО ДІЙ» планує розвиватися в наступних напрямках:

-  Виробництво будівельних матеріалів та компонентів
-  Деревообробна промисловість
-  Виробництво електронних компонентів
-  Виробництво машин і устаткування
-  Виробництво харчових продуктів
-  Альтернативна енергетика

Складські послуги як додатковий сервіс.

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

На території парку планується розміщення підприємств, які не наносять шкоди екології та довкіллю Дрогобицькій міській територіальній громаді.



МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ТА РОЗМІР ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Індустріальний парк буде розміщено на земельній ділянці, загальна площа якої 10,2604 Га, вона розташована по Львівська область, м. Дрогобич, вулиця Бориславська, 51/1, 51/3, 51/4, 51/5, 51/6, 51/7, 51/10, 51/11, 51/12, 51/13, місто Дрогобич, Дрогобицький район, Львівська область, це колишня промислова зона.

Кадастровий номер:

4610600000:01:022:0223

Категорія земель:

Землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення

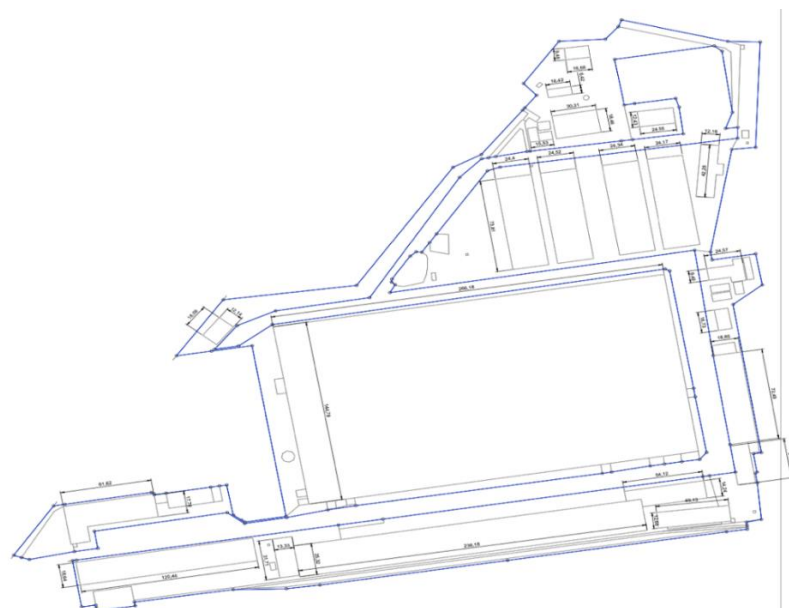
Вид цільового призначення земельної ділянки:

11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком

Форма власності: Комунальна

Орендар земельних ділянок: ТзОВ «Надрагідробурмаш»

Мал. 1. Конфігурація земельної ділянки



Земельна ділянка знаходиться у занедбаному стані, заросла кущами та деревами.

Мал. 2. Фотофіксація існуючого стану земельної ділянки



Земельна ділянка забудована промисловими та іншими об'єктами нерухомості. Будівлі знаходяться в різній ступені занедбаності, від аварійного до придатного для використання.

Табл. 3. Перелік об'єктів нерухомості (будівель), що розташовані на земельній ділянці за кадастровим номером 4610600000:01:022:0223 площею 10,2604 га:

№ з/п	Реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна	Найменування будівлі (приміщення)	Площа, кв.м	Літера (позначення на генеральному плані заводу)	Рік побудови об'єкту
1	2572966146020	будівля комори	214,9	І-1	1994
2	2572759146020	будівля овочесховища	190,2	Л-1	1987
3	2572840646020	будівля РММ	392,4	М-1	1977
4	2572800046020	будівля перекачування конденсату	11,4	О-1	1972
5	2572371846020	будівля котельні	525,7	П-1	1972
6	2572913046020	будівля трансформаторної підстанції	58,3	Р-1	1972

7	2572340246020	будівля компресорної	280,2	С-1	1972
8	2572713146020	будівля насосної оборотного постачання	218,9	Т-1	1975
9	2572246546020	будівля кузні	505,4	Х-1	1972
10	2572308246020	будівля	1475,0	Е-1	1995
11	2572878046020	будівля стружкопереробного цеху	385,6	Ц-1	1972
12	2107340746106	будівля цеху (виробничий будинок) Лімекс 1	2187,5	Ш-1	2007
13	2113570246106	будівля цеху Лімекс 2	1752,2	Щ-1	2007
14	2168808746106	будівля цеху Лімекс №3	1828,3	Ю-1	2007
15	2168855546106	будівля цеху Лімекс №4	1767,8	Я-1	2007
16	2209540946106	будівля	8653,4	У-1	1974
17	2209630446106	будівля	6804,2	У-1	1974
18	2209679746106	будівля	23032,1	У-1	1974
19	1323517546000	будівля виробничого цеху № 2 з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами	926,4	В-1	1977
20	1323433046000	будівля виробничого цеху № 1 з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами	963,0	Б-3	1974
21	1323545846000	будівля виробничого цеху № 3 з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами	377,2	Г-1	1977
22	1323486946000	будівля блоку закритих складів	2150,0	Д-1	1976
Загальна площа, кв.м			54700,1		

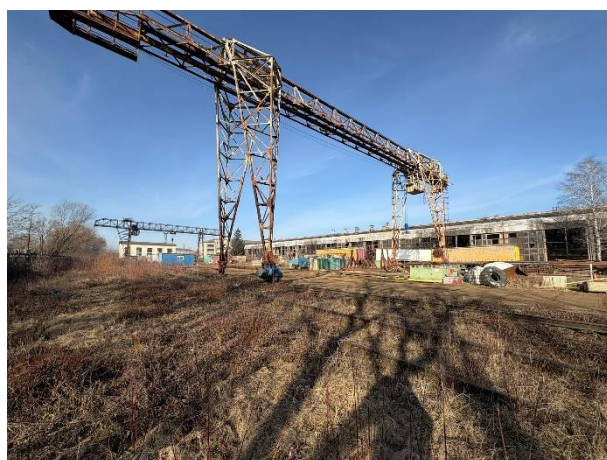
Мал. 3. Фотофіксація існуючого стану будівель, що знаходяться на ділянці





Стан доріг різний, більшість з них потребує або ямкового або капітального ремонту. На територію ділянки заходить декілька залізничних колій в робочому стані. Є непрацюючий козловий кран.

Мал. 4. Стан доріг на території індустріального парку



ПЕРЕВАГИ МІСТА ДРОГОБИЧ

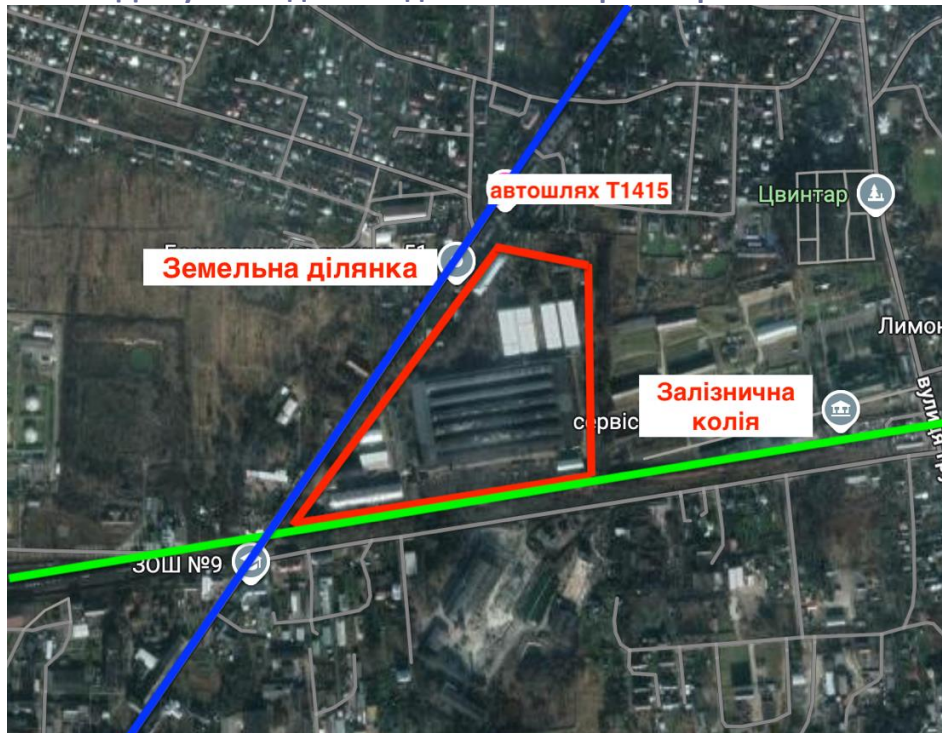
-  **Географія.** Дрогобич розташований на 90 км на південний захід від обласного центру – Львова. Дрогобич – Київ = 623 км. Дрогобич – Івано-Франківськ = 127 км. Дрогобич – Тернопіль = 213 км. Дрогобич – Вінниця = 417 км.
-  **Логістика.** Через місто проходять автомагістраль Чернівці – Нижанковичі та залізнична магістраль Стрий – Самбір, а також дороги обласного значення: Дрогобич – Мостиська, Пісочне – Східниця, Дрогобич – Довголука, Комарне – Дрогобич.
-  **Наявність Дрогобицького аеродрому.** Злітно-посадкова смуга аеродрому має асфальтно-бетонне покриття розміром 900х21 м. Сюди можуть прилітати і приземлятися всі літаки «легкої авіації». Загальна площа аеродрому – понад 2,3 га призначений для польотів повітряних суден вагою до 10 тонн. Відстань до Аеропорту Львів = 76 км.
-  **Близькість до кордону з Республікою Польща та Словацькою Республікою.** Польща: Мостиська – Пшемисль = 81км., Смільниця – Кросьценко = 78 км., Краківець – Корчова = 108 км., Грушів – Будомеж = 117 км. 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.
-  **Особливості структури економіки Дрогобицької ТГ.** Серед основних ідей створення індустріального парку «МІСТО ДІЙ» є народження єдиного інноваційного в Україні центру синергії проривних технологій в сфері промисловості. Одним з багатьох шляхів вирішення цього завдання є залучення в систему індустріального парку «МІСТО ДІЙ» вже існуючих підприємств.



ТРАНСПОРТНА ДОСТУПНІСТЬ

Ділянка майбутнього парку розміщена на шляху Т1415. Це автошлях територіального значення у Львівській області. Він проходить територією Яворівського, Самбірського, Дрогобицького районів, через Мостиська – Самбір – Борислав. Загальна довжина 67,2 км. До найближчої точки виїзду з міста 4,3 км.

Мал. 5. Доступність ділянки до основних транспортних шляхів



Поряд із ділянкою проходить залізнична гілка, вона належить Львівській дирекції Львівської залізниці, і розміщена по вулиці Фабрична.

Зручне розташування ділянки підтверджено тим, що ділянка практично примикає до залізничної дороги, яка проходить вздовж ділянки 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.

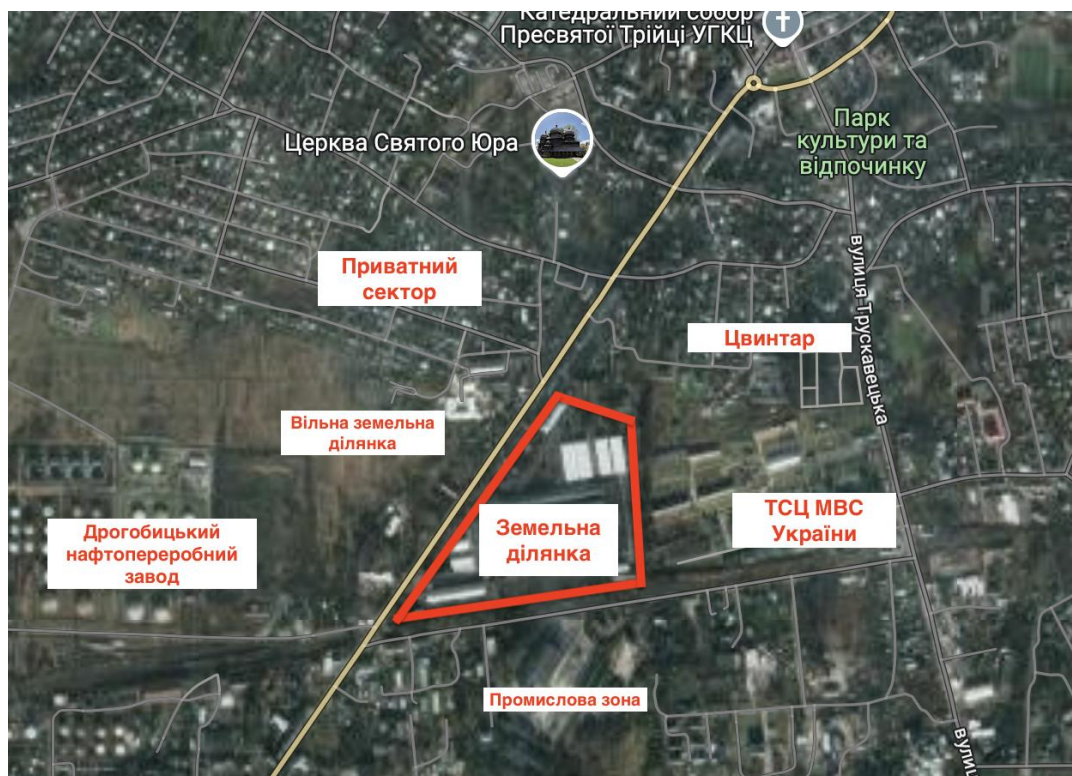
Якість доріг які доходять до ділянки та всередині ділянки різна. Від розбитих ґрунтових доріг до більш-менш асфальтованих. Але всі вони потребують ремонту.

Поряд з ділянкою існують зупинки громадського транспорту, на яких зупиняються маршрутні таксі (маршрутки). Маршрут з'єднує локацію, яку розглядаємо, з іншими районами міста та селищами.

До станції Дрогобич 5,6 км, це вузлова залізнична станція тієї ж дирекції, вона знаходиться на перетині трьох ліній: Стрий – Самбір, Дрогобич – Трускавець (одноколійна, електрифікована, завдовжки 12 км), Дрогобич – Борислав (одноколійна, неелектрифікована, завдовжки 11 км). Станція знаходиться у східній частині міста Дрогобич. До міжобласного аеропорту 6,2 км., він знаходиться у північно-східній частині міста Дрогобича, за 4 км від середмістя, поблизу села Почаєвичі. Злітно-посадкова смуга аеродрому має асфальтно-бетонне покриття розміром 900х21 м. Сюди можуть прилітати і приземлятись практично усі літаки так званої «легкої авіації», і деякі інші літаки та вертольоти. Загальна площа аеродрому – понад 23 тисячі кв. метрів. Він призначений для польотів повітряних суден вагою до 10 тонн. Відстань до обласного центру, міста Львова, автошляхами становить 80 км. Відстань до столиці, міста Києва, залізничними шляхами становить 517 км, автошляхами 625 км.

Поряд із земельною ділянкою є зупинки пасажирського автотранспорту міського та приміського значення.

Мал. 6. Функціональне оточення земельної ділянки



Земельна ділянка розміщена в центрі міста Дрогобич. З західної сторони через автошлях знаходиться вільна земельна ділянка, за нею Дрогобицький нафтопереробний завод. На



північному заході розміщено приватний сектор. З північно східної сторони розміщена промислова зона та цвинтар. Із південної сторони розташована через залізничну колію промислова зона. Зі сходу розміщена промислова зона та територіальний сервісний центр МВС України у місті Дрогобич. На ділянці знаходяться промислові будівлі, які підлягають реконструкції та відновленню.



ЛЬВІВСЬКА ОБЛАСТЬ

Загальні відомості

Утворена 4 грудня 1939 року

Площа області – 21 833 кв. км.

Кількість населення: 2 478 133 осіб

Львівська область складається з семи районів: Дрогобицький, Золочівський, Львівський, Самбірський, Стрийський, Червоноградський та Яворівський

Обласний центр – місто Львів

Адміністративно-територіальний поділ:

Територіальних громад – 73

Міст - 44

Селища міського типу – 34

Сільських населених пунктів - 1850



Географічна інформаційна довідка

Львівська область розташована на західному пограниччі нашої держави: західні та південно-західні межі області є частиною державного кордону України з Польщею. Решта меж — внутрішньодержавні.

Економічна інформаційна довідка

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 фармацевтика, 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.

Агропромисловий комплекс Львівщини у 2024 році

Львівщина продовжує зміцнювати свої позиції в агропромисловому секторі, демонструючи стабільне зростання та активний розвиток фермерства.

✅ Індекс виробництва валової сільськогосподарської продукції у 2024 році (у постійних цінах 2021 року) склав 104,5% у порівнянні з 2023 роком.

🌱 Під вирощування сільськогосподарських культур було задіяно 754,8 тис. га, що більше на 9,2 тис. га порівняно з 2023 роком. 7,2 тис. га - введено в обробіток завдяки продажу прав оренди земель комунальної форми власності через аукціони.

🍎 Закладено понад 200 га нових інтенсивних насаджень, з яких 134,5 га за програмою «Свій Сад», що дозволило створити 28 постійних і 1029 сезонних робочих місць.

👛 На підтримку агросектору Львівщини з державного бюджету залучено понад 180,0 млн грн, зокрема:

- 57,9 млн грн через програму "єРобота";
- 95,3 млн грн – субсидії понад 1100 товаровиробникам через ДАР;
- 28,8 млн грн – компенсація вартості вітчизняної техніки та обладнання;

👉 Львівщина - лідер серед чотирьох областей по залученню грантових коштів Програми ООН ФАО «Комплексне, конкурентоспроможне та економічно раціональне створення ланцюжків доданої вартості у сільському, рибному та лісовому господарствах», зокрема в межах двох грантових циклів інвестиційної Програми ФАО аграрії Львівщини залучили близько 53 млн грн., що складає 48% наданих грантів. У 2024 році підтримку отримали 45 виробників на суму 27 млн грн.

Інвестиційна інформаційна довідка

Вигідне транзитне розташування регіону в безпосередньому сусідстві з Європейським Союзом спричинило до того, що Львівщина - один із лідерів за обсягами залучення іноземних інвестицій серед областей України. Щороку зростає кількість великих транснаціональних компаній, які розпочинають тут нові успішні проекти. На сьогодні Львівщина динамічно нарощує свій інвестиційний потенціал. У партнерстві влади та приватного сектору робляться важливі кроки для поліпшення інвестиційного середовища Львівської області та зростання обсягів надходження прямих іноземних інвестицій в економіку.

ДРОГОБИЦЬКА МІСЬКА ТЕРИТОРІАЛЬНА ГРОМАДА

Загальні відомості

Утворена 19 липня 2020 року

Територія – 1497 кв. км

Населення – 235 400 осіб

Адміністративний центр: Дрогобич

До складу району входить 5 ОТГ:

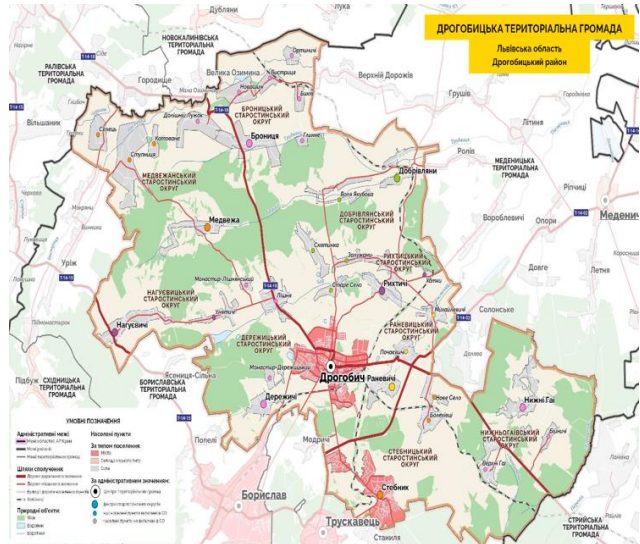
Дрогобицька територіальна громада;

Бориславська територіальна громада;

Меденицька територіальна громада;

Східницька територіальна громада;

Трускавецька територіальна громада.



Географічна інформаційна довідка

Дрогобич розташований на 90 км на південний захід від обласного центру – Львова.

Відстані до перетинів кордону із Польщею та Словаччиною, а також столиці України та інших обласних центрів:

- ◆ Дрогобич - Київ - 623 км.,
- ◆ Дрогобич – Івано-Франківськ – 127 км.,
- ◆ Дрогобич-Тернопіль – 213 км.,
- ◆ Дрогобич – Вінниця – 417 км.,
- ◆ Польща: Мостиська – Пшемисль - 81км.,
- ◆ Смільниця – Кросьценко - 78 км.,
- ◆ Краківець – Корчова – 108 км.,
- ◆ Грушів – Будомеж – 117 км.,
- ◆ Словаччина: Убля – Малий Березний–207 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.

У місті функціонує 2 автовокзали. Транспортний вузол Дрогобича забезпечує щоденне міжнародне пасажирське сполучення. Три автостанції відправляються регулярні рейси в

Львів, Луцьк, Івано-Франківськ, Калуш, Долину, Самбір, Стрий, а також міжнародні – в Польщу, Чехію.

Економічна інформаційна довідка

Сьогодні Дрогобич є другим промисловим центром регіону після м. Львова. 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.

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'їжджатись до Дрогобича. У свою чергу, підготовка висококласних фахівців призведе до підвищення продуктивності функціонуючих підприємств та компаній, що, у свою чергу, позитивно вплине на рівень привабливості індустріального парку «МІСТО ДІЙ». 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.

Дрогобиччина – це територія з розвинутою аграрною галуззю, родючими ґрунтами, що вважаються найкращими в світі, на яких успішно вирощуються всі види зернових та технічних культур. Агропромислові підприємства збирають достатньо високі врожаї, бізнес на території громади динамічно розвивається, а податкові надходження активно вкладаються в покращення інфраструктури громади. Аграрна галузь Дрогобицької міської територіальної громади налічує понад 40 агроформувань. Серед них товариств та фермерських господарств 33, одноосібників 11.

Інвестиційна інформаційна довідка

Дрогобич є центром наукомістких, експортно-орієнтованих економічних послуг та високовартісної зайнятості, де в центрі всього перебуває людина. Дрогобицька економічна зона не закінчується в адміністративних межах міста. Щодня сотні людей приїждять на роботу до Дрогобича та Стебника, а також дрогобичани, в свою чергу, їдуть на роботу в оточуючі населені пункти. Дрогобицькі компанії пропонують рішення для підприємств, установ, організацій, що знаходяться на сусідніх територіях. Структурне різноманіття регіону створює економічне та інноваційне середовище, що дає простір для розвитку. Для впровадження та ефективного застосування системи Drohobych Smart City Дрогобич, Стебник та всі населені пункти МТГ повинні діяти продумано та узгоджено в комплексі при плануванні розвитку та прийнятті рішень.



СТРОК НА ЯКИЙ СТВОРЮЄТЬСЯ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК

Індустріальний парк створюється на 30 років із дати прийняття рішення Ініціатором про створення індустріального парку.

ВИМОГИ ДО УЧАСНИКІВ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Загальна характеристика учасників індустріального парку

Характеристики резидентів та учасників індустріальних парків можуть відрізнятися залежно від конкретних правил і законів, що діють на місцевому рівні.

Учасниками індустріального парку можуть бути підприємства, які відповідають певним критеріям, встановленим законодавством та регламентом парку.

ВИМОГИ ДО ВИДУ ДІЯЛЬНОСТІ

Промислове виробництво - Виробництво будівельних матеріалів та компонентів, Деревообробна промисловість, Виробництво електронних компонентів, Виробництво машин і устаткування, Виробництво харчових продуктів.

Альтернативна енергетика.

Інноваційні та високотехнологічні галузі – біотехнології, ІТ, робототехніка.

Логістика та складське господарство – розподільчі центри, транспортна інфраструктура.

Дослідження та розробки (R&D) – лабораторії, наукові центри.

Ці сектори сформовані з урахуванням існуючого виробничого потенціалу та наявної робочої сили в цих спеціалізованих галузях. Керуюча компанія разом з ініціаторами надаватиме пріоритет вищезазначеним переробним та іншим секторам у програмі залучення учасників.

ФІНАНСОВІ ВИМОГИ

Мінімальні інвестиції – компанія повинна мати фінансові ресурси для реалізації проекту.

Фінансова стабільність – учасник має надати підтвердження платоспроможності.

Бізнес-план – детальна стратегія розвитку підприємства в межах парку.

ВИМОГИ ДО ЕКОЛОГІЧНИХ СТАНДАРТІВ

Дотримання екологічних норм – мінімальний вплив на довкілля.

Енергоефективність – використання сучасних технологій для зменшення викидів і споживання енергії.

ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВІ ВИМОГИ

Реєстрація в Україні – учасники повинні бути зареєстровані як юридичні особи.

Дотримання умов договору про ведення господарчої діяльності – виконання зобов'язань перед керуючою компанією індустріального парку.

Мінімальний термін діяльності – зазвичай компанії зобов'язуються працювати у парку щонайменше 5-10 років.

ВИМОГИ ДО СТВОРЕННЯ РОБОЧИХ МІСЦЬ

Забезпечення зайнятості – певна кількість робочих місць для місцевого населення.

Навчання персоналу – програми підготовки кадрів та співпраця з освітніми закладами.

Гідні умови праці – відповідність законодавству щодо зарплатні, соціального захисту, безпеки праці.

Окрім основних спеціалізацій, відібрані учасники парку, повинні відповідати наступним умовам:

-  Робоча сила має бути сформована з працівників-громадян України, зокрема мешканців Дрогобицької міської територіальної громади та Львівської області;
-  Наявність дорожньої карти розвитку щонайменше на 10 років;
-  Дотримання всіх вимог України у сфері трудового та іншого законодавства, виконання інвестиційних зобов'язань як учасника індустріального парку, надання пріоритету учасникам, які дотримуються принципів екологічного виробництва та працюють екологічно чистим способом.

Відповідно до умов Договору про провадження господарської діяльності в індустріальному парку учасники не мають права передавати свої права та/або обов'язки за цим Договором третім особам.

Договір про провадження господарської діяльності в індустріальному парку може бути розірваний після закінчення укладеного строку, якщо сторони заздалегідь не приймуть іншого рішення. У разі ліквідації керуючої компанії статус учасника залишається незмінним до моменту укладення договору про провадження господарської діяльності в індустріальному парку між новою керуючою компанією та учасником з урахуванням строку, на який було створено індустріальний парк.

Визначення поняття «учасник» та «інший учасник» індустріального парку

Учасник індустріального парку – являється суб'єктом господарювання будь-якої форми власності, який 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, а також уклав із керуючою компанією договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку відповідно до концепцій 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).

Інший суб'єкт індустріального парку – це суб'єкт господарювання будь-якої форми власності, який згідно із законодавством набув право на земельну ділянку та/або інший об'єкт (частину об'єкта) нерухомого майна, які знаходяться в межах індустріального парку, який уклав відповідний договір із керуючою компанією та здійснює свою господарську діяльність у сферах, які не заборонені цим Законом, на території (в межах) індустріального парку. Інший суб'єкт індустріального парку не має права на отримання державного стимулювання відповідно до Закону України «Про індустріальні парки».

Суб'єкт господарювання набуває статусу учасника при дотриманні наступних умов:

-  Має укладений договір із керуючою компанією про ведення господарської діяльності в межах індустріального парку;
-  Набуття права на земельну ділянку на підставах та в порядку, встановленому земельним законодавством України, та/або на інший об'єкт (частину об'єкта) нерухомого майна у межах індустріального парку;
-  Підприємство учасника індустріального парку обов'язково повинно бути зареєстровано на території (в межах) індустріального парку.

Протягом трьох робочих днів керуюча компанія письмово повідомляє уповноважений орган про набуття статусу учасника суб'єкта господарювання та робить відповідний запис у переліку учасників. За умови зміни учасником видів діяльності або зміни власника, він повинен протягом п'яти робочих днів повідомити керуючу компанію індустріального парку про це.

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

Показники потреб в енергоносіях індустріального парку, які представлені нижче, є орієнтовними, тому що конкретні обсяги будуть залежати від потреб майбутніх учасників парку. Для злагодженої роботи індустріального парку необхідно забезпечити його інженерними мережами та інфраструктурою, для цього буде проведено попередню оцінку рівня споживання основних видів, це газопостачання, електропостачання, водопостачання, водовідведення та каналізація.

ЕЛЕКТРОПОСТАЧАННЯ

Індустріальний парк забезпечений електроенергією в розмірі 8 МВт. ЛЕП заходить з ТП 21 Львівобленерго знаходиться по вул. Нафтовиків в місті Дрогобич.

Розподільчі точки підключення в кількості 7 шт. 6,0/0,4 кВ знаходяться на території, які забезпечують електрикою всю промислову зону району розміщення індустріального парку.

Використовуючи метод порівняння, можна розрахувати орієнтовний розмір необхідних потреб, враховуючи стандартне проектне навантаження на 1Га території індустріального парку у розмірі 0,5МВт.

Табл. 4 Розрахунок споживання електроенергії

Потреба в електроенергії						
Формула	$Q_{\text{тах}} = \text{розмір (га)} \times \text{середнє питоме споживання в кВт/га}$					
Одиниці виміру	га	Середнє очікуване споживання кВт/га	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Коефіцієнт корекції гнучкості	Орієнтовна потреба в електроенергії, кВт/рік
Всього	11	500	8	250	1,6	17 600 000

ГАЗОПОСТАЧАННЯ

Є газопровід середнього тиску, потужність до 160 м.куб/год. ГРП знаходиться на території ділянки.

Розрахований орієнтовний показник споживання газу становить 95 м³/год на 1 га території, очікувана потреба в газі для території індустріального парку становить приблизно 2,300 млн м³/рік. На територію ділянки заведено газ середнього тиску.

За умови появи учасника із технологічними потребами, що перевищуватимуть наявні потужності, можливе подальше збільшення потужності газопостачання.

Табл. 5 Розрахунок споживання газу

Потреба в газі						
Формула	<i>Q_{тах} = розмір (га) x середнє питоме споживання в м³/год</i>					
Одиниці виміру	га	Середнє очікуване споживання куб.м/год.	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Коефіцієнт корекції гнучкості	Загальна орієнтовна потреба у газі тис.куб.м/рік
Всього	11	95	8	250	1,1	2 299 000

Зазначена потужність надасть можливість задовольнити як технологічні потреби, так і потреби в опаленні об'єктів нерухомого майна, які належать учасникам індустріального парку, за умови повного заповнення та розвитку парку.

Мал. 7. Газо-розподільчий пункт, який розміщений на території ділянки



ВОДОПОСТАЧАННЯ

Виходячи із прогнозованої галузевої структури підприємств, дозволеної потужності водопостачання в розмірі 1000 м³/доба цілком достатньо для повного розвитку індустріального парку. У випадку необхідності, можливе подальше збільшення потужності водопостачання.

Центральне міське водопостачання (трубопровід діаметр 300 мм.) забезпечує промислову ділянку необхідним об'ємом води. Є система оборотного водопостачання.

Табл. 6 Розрахунок споживання води

Потреба в воді						
Формула	$Q_{таж} = \text{розмір (га)} \times \text{середнє питоме споживання в куб.м./рік/га}$					
Одиниці виміру	га	Середнє очікуване споживання куб.м./рік/ га	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Коефіцієнт корекції гнучкості	Орієнтовна потреба у воді куб.м./рік
Всього	11	1,7	8	250	1,5	201 960,00

Є пожежні підземні резервуари 2 шт. та 1 наземне озеро типу басейн (орієнтовно 20 x 20 метрів).

ВОДОВІДВЕДЕННЯ ТА КАНАЛІЗАЦІЯ

Ділянка забезпечена відповідною промисловою, дощовою системою каналізування не менше 1000 м.куб. доба.

Очікувана потреба у водовідведенні для території індустріального парку становить приблизно 190 м³/ на добу.

Виходячи із прогнозованої галузевої структури підприємств, цього розміру дозволеної потужності водовідведення цілком достатньо для повного розвитку індустріального парку.

Табл. 7 Розрахунок розміру водовідведення та каналізації

Потреба у водовідведенні						
Формула	$Q_{таж} = \text{розмір (га)} \times \text{середнє питоме споживання в л/сек}$					
Одиниці виміру	га	Середнє очікуване водовідведення л/сек га	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Коефіцієнт корекції гнучкості	Орієнтовна потреба у розмірі каналізації куб.м./рік
Всього	11	0,85	8	250	1,5	100 980,00

Водовідведення дощової води на території індустріального парку передбачається через дощові лотки та фільтруючі модулі, із подальшим викиданням їх до власних очисних споруд дощової каналізації.

Потреби побутової каналізації: передбачається, що кожен об'єкт матиме власну систему очищення стоків із подальшим викидом у колектор. На території індустріального парку буде проведено реконструкцію локальних очисних споруд.

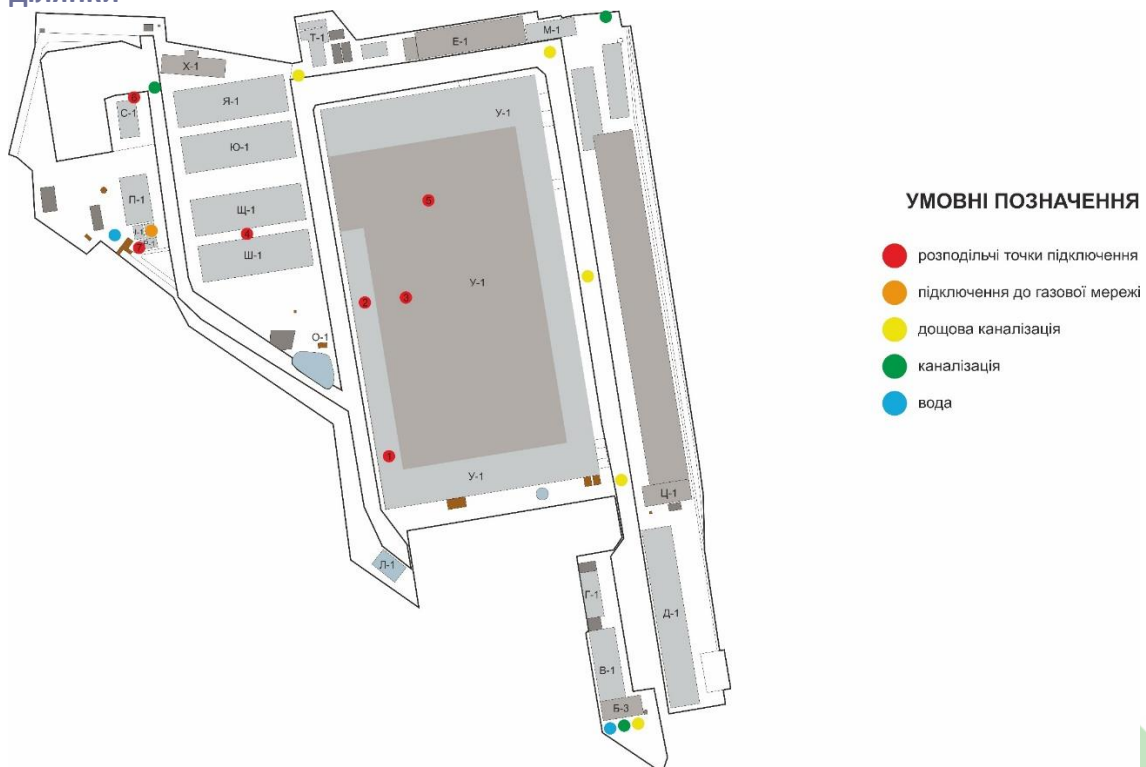
Буде застосовано наступну схему каналізації: господарсько-побутові стоки від господарських споруд будуть за допомогою самотічних мереж надходити до очисних споруд, які буде спроектовано за окремим проєктом. Для самотічних мереж розрахунок буде виконано на наступних стадіях проектування. Дощова каналізація: викид дощової води з дахів будівель передбачено напряму через зливну піскоулавлюючу систему до центрального бетонного колектору.

ІНШЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДІЛЯНКИ

Котельня є, але потребує ремонту.

До території ділянки підходить оптико-волоконна мережа інтернет, розташовані станції мобільних операторів.

Мал. 8. Місця розміщення інженерної інфраструктури які розміщені на території ділянки



ПЛАН РОЗВИТКУ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Основні етапи розвитку індустріального парку плануються наступні:

1. Організаційний та маркетинговий;
2. Проектний та інфраструктура;
3. Будівництво та реалізація;
4. Керування розвитком.

Основні строки та короткий опис робіт та функцій кожного етапу представлені в наступній таблиці.

Табл. 8 Строки та опис етапів розвитку індустріального парку

1 етап – організаційний та маркетинговий - 2025 рік
- Реєстрація індустріального парку - Вибір керуючої компанії - Розчищення території, мобілізація на ділянці - Долучення фінансування - Організація просування та маркетинг індустріального парку - Долучення перших резидентів / учасників індустріального парку
2 етап – проектний та інфраструктура – 2025 – 2026 роки
- Проектування реконструкції мереж - Проектування реконструкції об'єктів - Реконструкція існуючих об'єктів - Проектування благоустрою та території індустріального парку - Маркетинг та долучення резидентів / учасників
3 етап – реконструкція та реалізація – 2026 – 2027 роки
- Продовження реконструкції існуючих об'єктів - Завезення обладнання та запуск перших резидентів / учасників індустріального парку - Дороги та благоустрій території
4 етап – керування розвитком – з 2028 року
- Запуск всіх учасників індустріального парку - Створення сервісних складових та еко-систему індустріального парку - Розвиток існуючих підприємств - Просування продукції учасників індустріального парку - Технічне та адміністративне керування індустріального парку

ПОПЕРЕДНІЙ МАЙСТЕР-ПЛАН

Ініціатор створення індустріального парку здійснив попередню розробку архітектурної концепції парку, враховуючі існуючі об'єкти нерухомості на території індустріального парку можна буде створити пропозицію для майбутніх учасників та інших учасників в розмірі в розмірі 50152,7 кв.м. промислових та 2555,1 кв.м. складських будівель.

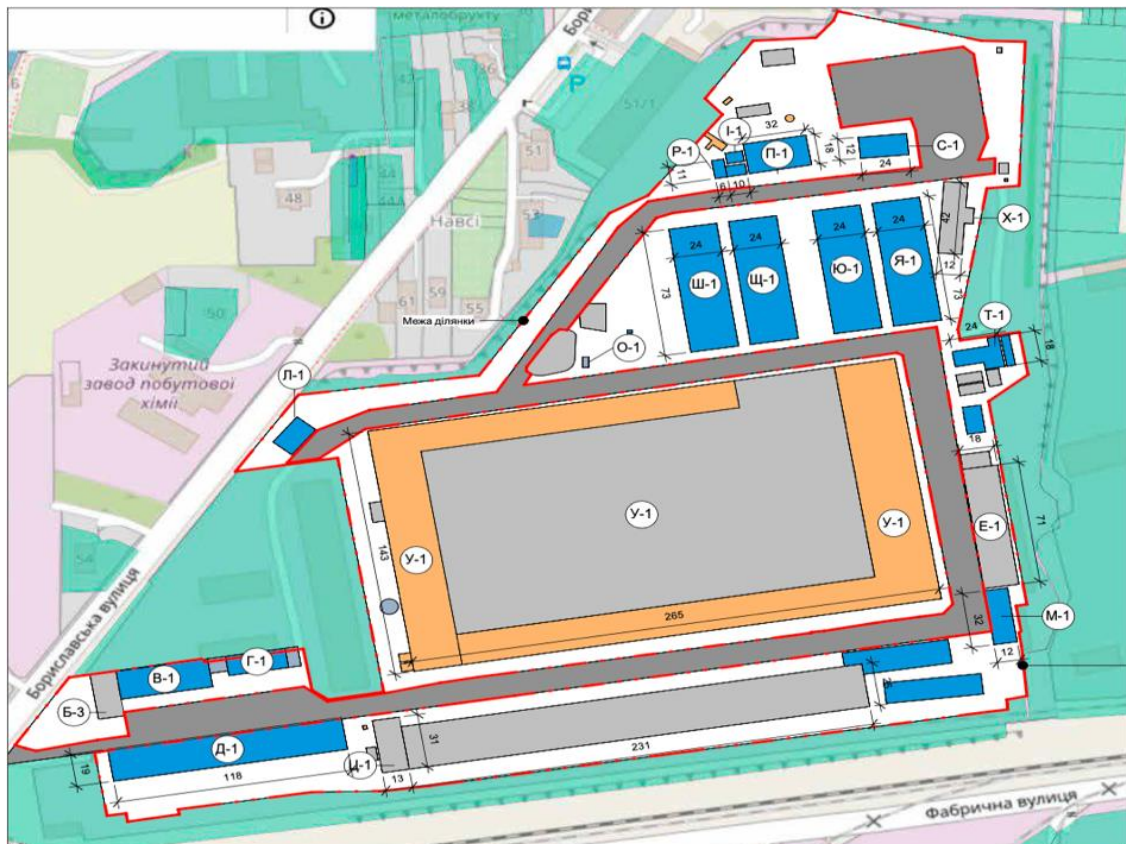
Табл. 9 Планові розміри будівель індустріального парку

Позначення на плані	Найменування будівель та споруд	Площа, кв.м
Б-3	Будівля виробничого цеху	963,0
В-1	Будівля виробничого цеху	926,4
Г-1	Будівля виробничого цеху	377,2
Е-1	Будівля виробничого цеху	1475,0
У-1	Будівля виробничого цеху	6804,2
У-1	Будівля виробничого цеху	23032,1
У-1	Будівля виробничого цеху	8653,4
Ц-1	Будівля виробничого цеху	385,6
Ш-1	Будівля виробничого цеху	2187,5
Щ-1	Будівля виробничого цеху	1752,2
Ю-1	Будівля виробничого цеху	1828,3
Я-1	Будівля виробничого цеху	1767,8
	ВСЬОГО ВИРОБНИЧИХ	50152,7
Д-1	Будівля складів	2150,0
Л-1	Будівля складів	190,2
І-1	Будівля складів	214,9
	ВСЬОГО СКЛАДСЬКИХ	2555,1
М-1	Будівля РММ	392,4
О-1	Будівля перекачування конденсату	11,4
П-1	Будівля котельні	525,7
Р-1	Будівля трансформаторної підстанції	58,3
С-1	Будівля компресорної	280,2
Т-1	будівля насосної оборотного постачання	218,9
Х-1	будівля кузні	505,4
	ВСЬОГО ТЕХНІЧНИХ	1992,3
	ВСЬОГО	54700,1

Планування існуючих будівель та тих, що будуть реконструюватись

Промислова ділянка неправильної форми. На території парку є 22 будівель, які планується реконструювати. В центрі території індустріального парку розміщено три будівлі різного розміру, які підлягають реконструкції. На півночі індустріального перед центральними будівлями розміщено 4 будівлі наступних розмірів - 2187,5 кв.м., 1752,2 кв.м., 1828,3 кв.м., 1767,8 кв.м., це будівлі цехів Лімекс 1, 2, 3, 4. Перед ними на півночі ділянки розміщена будівля комори, будівля котельні, будівля трансформаторної підстанції, будівля компресорної. Із західної сторони ділянки, до якої примикає автомобільна дорога заплановано будівництво двох автошляхів для в'їзду та виїзду транспорту, реконструкція цехів №1, 2, 3, та блоку закритих складів. На сході ділянки розміщені кузня, будівля РММ, насосна оборотного постачання. Із південної сторони розміщено комору та площадку для завантаження та розвантаження вантажів із залізничних колій.

Мал. 9 Майстер-план індустріального парку



Комплексний благоустрій та озеленення території індустріального парку

Комплексний благоустрій території індустріального парку передбачає наступне:

-  організацію зелених зон та відпочинкових територій для працюючого персоналу;
-  облаштування твердого покриття (асфальтобетон, бруківка) для проїздів, тротуарів, авто- стоянок, доріжок, майданчиків для відпочинку;
-  встановлення малих архітектурних форм та елементів благоустрою на території проєктованих підприємств, а саме: лавочок, смітєвих урн, велопарковок, інформаційних табло, декоративних водойм, тощо;
-  огороження території індустріального парку;
-  зовнішнє освітлення території проєктування.

Озеленення території індустріального парку здійснити шляхом посіву газонних трав, висадки декоративних кущів та дерев. Пропонується максимально зберегти існуючі зелені насадження.

Протипожежна безпека

На території майданчику існують пожежні резервуари, насосна станція та система пожежних трубопроводів.

До проєктованих будівель і та споруд має бути забезпечений вільний під'їзд пожежного автотранспорту. Евакуаційні шляхи повинні утримуватися вільними, нічим не захащуватися.

Територія повинна постійно утримуватися в чистоті, систематично очищатися від сміття та опалого листя.

Доступ до пожежного інвентарю, обладнання та засобів пожежогасіння має бути завжди вільними, узимку очищатися від снігу.

Попередні рішення щодо забезпечення вимог цивільного захисту

На території індустріального парку передбачено влаштування сховищ цивільного захисту із розрахунку місткості 100% працюючих всіх змін, відвідувачів та гостей індустріального парку. Сховища передбачаються розосереджені. Відповідно зонувannya індустріального парку буде передбачено кілька збірних пунктів евакуації для посадки в евакуаційний транспорт. Також планується облаштувати сховище в існуючому овочесховищі, яке знаходиться на -1 рівні.



СТРОКИ РЕАЛІЗАЦІЇ

Планується реалізувати проєкт до кінця 2027 року. За цей час заплановано долучити резидентів та фінансування, зробити проєктування та реконструкцію об'єктів парку. Орієнтовний графік реалізації проєкту представлений у таблиці.

Табл. 10 Попередній графік реалізації індустріального парку

Етапи проєкту	Початок	Завершення	Місяців
В ЦІЛОМУ	2 кв. 2025 р.	4 кв. 2027 р.	33
Реєстрація ІП	2 кв. 2025 р.	2 кв. 2025 р.	3
Долучення Керуючої Компанії	2 кв. 2025 р.	3 кв. 2025 р.	6
Долучення резидентів та фінансування	2 кв. 2025 р.	2 кв. 2027 р.	24
Проєктування реконструкції мереж	2 кв. 2025 р.	2 кв. 2026 р.	12
Реконструкція мереж	3 кв. 2025 р.	3 кв. 2026 р.	12
Проєктування реконструкції об'єктів	2 кв. 2025 р.	2 кв. 2026 р.	12
Реконструкція об'єктів	3 кв. 2025 р.	4 кв. 2027 р.	30
Запуск перших учасників ІП	1 кв. 2027 р.	1 кв. 2027 р.	3
Завершення та запуск всього ІП	1 кв. 2028 р.	1 кв. 2028 р.	3

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

Загальний розмір капітальних інвестицій, які потрібні, щоб побудувати індустріальний парк становлять – 188,7 млн. грн.

З урахуванням відсутності остаточної проєктно-кошторисної документації, значна частина цін була сформована за умови використання порівняльного аналізу. За основу було взято середні статистичні розцінки на базові статті витрат, при цьому попередні розрахунки проведено з врахуванням аналогічних технічних умов інших індустріальних парків.

Табл. 11 Попередній розрахунок загального витратного бюджету проєкту

Витрати проєкту	Всього, грн
Земельні роботи	8 462 778
Проектування	10 865 750
Мережі будівництво (вода, газ, електрика)	43 463 001
Реконструкція об'єктів	104 254 101
Залізнична гілка	4 124 000
Дороги та благоустрій, інфраструктура	17 546 280
Разом:	188 715 910

Усі статті витрат будуть корегуватися по мірі розвитку проєкту та отримання проєктно-кошторисної документації.

Фінансування ініціатора

Ініціатор для старту проєкту, протягом 2025-2028 років за власний рахунок планує витратити близько 130 млн. 811 тис. грн.

Державна підтримка

Згідно нового Порядку подання державного стимулювання створення та функціонування індустріальних парків, передбачено надання коштів та будівництво об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, необхідної для створення та функціонування індустріальних парків, а також компенсацію за приєднання до інженерно-транспортних

мереж. Відповідне рішення ухвалено на засіданні Кабінету Міністрів України 4 червня 2024 року⁴.

Максимальний розмір стимулювання складає 150 млн грн, при цьому співфінансування робіт відбуватиметься у співвідношенні 50 на 50. Ініціатори створення або керуючі компанії індустріальних парків з деокупованих територій зможуть реалізовувати проекти у співфінансуванні 80 на 20, тобто держава зі свого боку оплатить до 80 % кошторисної вартості робіт, але не більше 150 млн грн.

За рахунок цього джерела фінансування планується долучити в проєкт близько 32,5 млн. грн.

Інші джерела фінансування

За рахунок фінансових коштів учасників переробної промисловості, які акумулювалися за рахунок звільнення від податку на прибуток планується долучити 5,33 млн. грн.

Згідно попереднім домовленостям з майбутньою керуючою компанією протягом трьох років керуюча компанія планує вкласти в розвиток проєкту орієнтовно 20 млн. грн.

Табл. 12 План розподілу джерел фінансування проєкту, грн.

Джерело фінансування	Сума, грн.
Ініціатор	130 811 190
Державна підтримка	32 566 640
Кошти учасників за рахунок звільнення від податку на прибуток	5 338 080
Керуюча компанія	20 000 000
Всього	188 715 910

Наведений вище розподіл фінансування проєкту є попереднім та буде поступово корегуватися по мірі розвитку проєкту.

⁴ <https://www.me.gov.ua/News/Detail?lang=uk-UA&id=f1c72e9e-d3dc-44f9-88ff-70afb640a9db&title=DerzhavneStimuliuvanniaStvorenniaTaFunktsionuvanniaIndustrialnikhParkiv-SkhvalenoNoviiPoriadok>

ТРУДОВІ РЕСУРСИ

Львівська область

За останніми статистичними даними у області демографічна ситуація склалась наступним чином:

-  Кількість наявного населення – 2 476 113 осіб (на 1 лютого 2022 року)⁵;
-  Кількість постійного населення – 2 459 763 осіб;
-  Кількість міського населення – 1 516 367 осіб;
-  Кількість сільського населення – 961 776 осіб;
-  Кількість чоловіків – 1 164 991 осіб;
-  Кількість жінок – 1 294 772 осіб;
-  Кількість населення у працездатному віці – 1 513 632 осіб;
-  Співвідношення кількості населення непрацездатного віку до кількості населення працездатного віку у розрізі районів – 62,6%;
-  Кількість населення у віці 0-6 років – 164 528 осіб;
-  Кількість населення у віці 7-17 років – 311 050 осіб;
-  Кількість населення у віці 18-34 років – 538 720 осіб;
-  Кількість населення у віці 35-65 років – 1 099 270 осіб;
-  Кількість населення віком від 65 років – 346 195 осіб.

Професійна освіта області, району та міської громади у сфері промисловості, представлена ВУЗами міста Львову та Львівської області, які мають різні напрями навчання у сфері промисловості. Враховуючи представлені демографічні показники області, дефіциту кадрів для промислових підприємств, працівників складів, адміністративних працівників не буде.

У першу чергу, перевагу у працевлаштуванні будуть віддавати жителям громади та району, але за необхідності трудовий потенціал можна буде формувати за рахунок жителів Львівської області. Представимо перелік ВУЗів міста Львів та Львівської області за напрямками:

-  Автомобільно-дорожній фаховий коледж Національного університету "Львівська політехніка";

⁵ https://www.lv.ukrstat.gov.ua/ukr/si/st_inf.php?1811111

- ◆ Вишнянський фаховий коледж Львівського національного університету природокористування;
- ◆ Вище професійне училище № 20 м. Львова;
- ◆ Вище професійне училище № 29 м. Львова;
- ◆ Вище професійне училище № 71 м. Кам'янка-Бузька Львівської області;
- ◆ Вище професійне училище №34 м. Стрий;
- ◆ Дрогобицький державний педагогічний університет імені Івана Франка;
- ◆ Золочівський фаховий коледж Львівського національного університету природокористування;
- ◆ Золочівський фаховий коледж Національного університету "Львівська політехніка";
- ◆ Інститут "Харківська школа архітектури";
- ◆ Львівське вище професійне училище дизайну та будівництва;
- ◆ Львівський державний університет безпеки життєдіяльності;
- ◆ Львівський інститут менеджменту;
- ◆ Львівський інститут Міжрегіональної Академії управління персоналом;
- ◆ Львівський кооперативний фаховий коледж економіки і права;
- ◆ Львівський національний університет ветеринарної медицини та біотехнологій ім. С. З. Ґжицького;
- ◆ Львівський національний університет імені Івана Франка;
- ◆ Львівський національний університет природокористування;
- ◆ Львівський поліграфічний фаховий коледж Української академії друкарства;
- ◆ Львівський торговельно-економічний університет;
- ◆ Львівський університет бізнесу та права;
- ◆ Львівський факультет менеджменту і бізнесу Київського університету культури;
- ◆ Львівський фаховий коледж будівництва, архітектури та дизайну;
- ◆ Львівський фаховий коледж декоративного і ужиткового мистецтва ім. І. Труша;
- ◆ Львівський фаховий коледж Львівського національного університету природокористування;

- ◆ Львівський фаховий коледж транспортної інфраструктури Національного університету «Львівська політехніка»;
- ◆ Львівський фаховий коледж харчових технологій та бізнесу Національного університету харчових технологій;
- ◆ Львівський фаховий коледж харчової і переробної промисловості Національного університету харчових технологій;
- ◆ Міжрегіональне вище професійне училище автомобільного транспорту та будівництва;
- ◆ Навчально-науковий інститут просторового планування та перспективних технологій Національного університету "Львівська політехніка";
- ◆ Національний лісотехнічний університет України;
- ◆ Національний університет "Львівська політехніка";
- ◆ Новороздільський політехнічний фаховий коледж;
- ◆ Прикарпатський інститут імені Михайла Грушевського Міжрегіональної Академії управління персоналом;
- ◆ Самбірський фаховий коледж економіки та інформаційних технологій;
- ◆ Селидівський політехнічний фаховий коледж;
- ◆ Стрийський фаховий коледж Львівського національного університету природокористування;
- ◆ Техніко-економічний фаховий коледж Національного університету «Львівська політехніка»;
- ◆ Технічний фаховий коледж Національного університету «Львівська політехніка»;
- ◆ Технологічний фаховий коледж Національного лісотехнічного університету України;
- ◆ Технологічний фаховий коледж Національного університету «Львівська політехніка»;
- ◆ Фаховий коледж інформаційних технологій Національного університету «Львівська Політехніка»;
- ◆ Фаховий коледж Львівського університету бізнесу та права;

Дрогобицька міська територіальна громада

Впродовж останніх років в Дрогобичі відбувається активне формування кластерів легкої, деревообробної промисловості, також є потенціал для формування кластерів переробки відходів та виробництва з них енергії, і діяльність ІТ сфери, це призводить до необхідності у підготовці фахівців саме в цих галузях. Підготовка кваліфікованих кадрів за основними спеціальностями, вкрай важлива для забезпечення активного розвитку міста у економічному, інвестиційному та соціальному напрямках.

Підготовка висококласних фахівців призведе до підвищення продуктивності функціонуючих підприємств та компаній, і позитивно позначиться на рівні привабливості міста Дрогобич для українського та зарубіжного бізнесу.

За даними офіційної статистики за 2022 рік:

Населення Дрогобицької міської територіальної громади - 209 952 осіб⁶

Населення міста Дрогобич – 73 682 осіб.

Працездатного населення – 45 562 осіб.

Зареєстрований рівень безробітних – 2 452 осіб.

Як провідна територія для ведення бізнесу та впровадження інновацій, міська влада передбачає та формує необхідні передумови, готуючись до нових викликів та вимог у сфері навчання персоналу. Продовжується інвестування в навчання, щоб запобігти нестачі кваліфікованих кадрів та підтримці талантів для подальшого розвитку території. Проводиться достатня кількість курсів, тренінгів, навчань для забезпечення належного рівня кваліфікації кадрів, які постійно реалізуються та адаптуються до мінливих умов зайнятості, з урахуванням змін напрямів професійної підготовки у відповідності до потреб, які визначених основними напрямками стратегічного розвитку міста.

Дрогобичани підтримують професійні трансформації та подальшу підготовку, підвищення кваліфікації, що зміцнює їх професійні шанси у основних сферах зайнятості. Відкриті вакансії спеціалістів та керівників, яких немає в місті Дрогобич або в регіоні, залучають привабливими умовами з інших територій та створюють умови, за яких залучені фахівці залишаються.

⁶ <https://gromada.info/gromada/drogobych/>



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.

В місті Дрогобич працюють професійні навчальні заклади, які готують спеціалістів різних напрямків та спеціальностей, а саме:

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

Спеціальності для підготовки фахівців:

-  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 газонафтоховищ;
-  економіка підприємства.

На денному та заочному відділеннях навчаються усього близько 1600 студентів.

Дрогобицький механіко-технологічний фаховий 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.

Також у коледжі здійснюється професійно-технічне навчання, перепідготовка та підвищення кваліфікації з наступних спеціальностей:

-  Слюсар контрольно-вимірювальних приладів і автоматик;



-  Слюсар з експлуатації та ремонту газового устаткування;
-  Стropальник;
-  Чистильник димоходів, лежаків та топok;
-  Оператор котельні;
-  Оператор комп'ютерного набору;
-  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.

Навчаються усього близько 600 студентів.

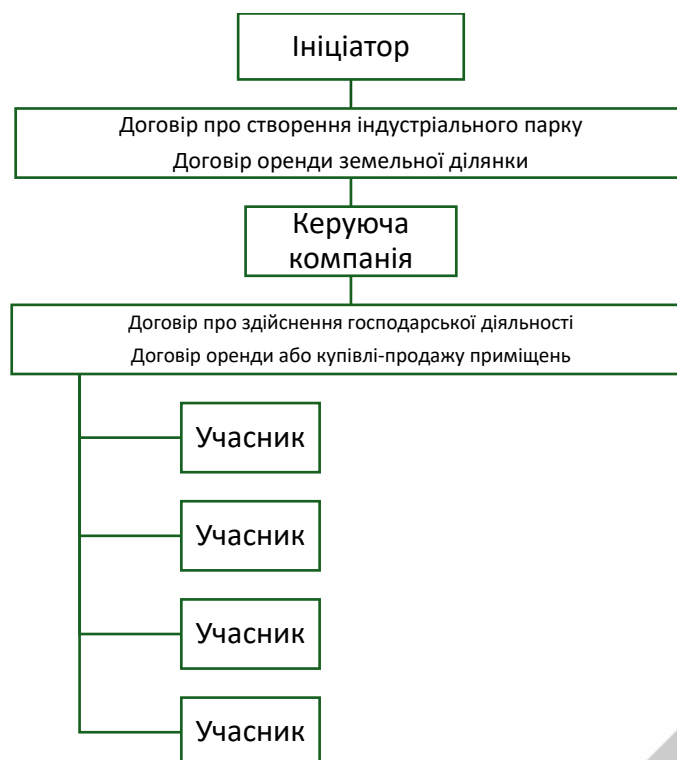


ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Індустріальний парк «МІСТО ДІЙ» створюється з урахуванням законодавчих норм та положень Закону України «Про індустріальні парки» та інших нормативно-правових актів, які регулюють порядок створення та функціонування індустріальних парків в Україні.

Ініціатор створення, керуюча компанія, учасники індустріального парку будуть здійснювати свою господарську діяльність відповідно до Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Податкового кодексу України, Земельного кодексу України, Закону України «Про індустріальні парки», інших законодавчих актів, а також концепції індустріального парку, договору про створення та функціонування індустріального парку, укладеного між ініціатором створення та керуючою компанією, договорів про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку, укладених між керуючою компанією та учасниками.

Мал. 10 Функціональна схема взаємодії ініціатора, керуючої компанії та резидентів парку



ІНІЦІАТОР

Ініціатор створення індустріального парку - орган державної влади, орган місцевого самоврядування, який згідно з Конституцією України здійснює право власника на землю від імені Українського народу і відповідно до закону наділений повноваженнями розпорядження землею, а також юридична або фізична особа - власник чи орендар земельної ділянки, яка може бути використана та пропонується ним для створення індустріального парку.

Відповідальність ініціатора:

-  розробляє та затверджує Концепцію;
-  здійснює облаштування індустріального парку, відповідно за рахунок власних чи за рахунок позичених коштів;
-  самостійно обирає керуючу компанію;
-  передає керуючій компанії або учасникам в суборенду земельну ділянку, відведену під створення індустріального парку;
-  самостійно визначає порядок взаємодії із керуючою компанією;
-  контролює утримання переданого майна в належному стані, не допускає його погіршення або вимагає відшкодування нанесених збитків;
-  по мірі можливості надає організаційну та консалтингову допомогу керуючій компанії та учасникам індустріального парку.

Ініціатор що півроку отримує звіти від керуючої компанії про проведену роботу щодо індустріального парку.

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.



КЕРУЮЧА КОМПАНІЯ

Керуюча компанія індустріального парку - 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.

Права та обов'язки керуючої компанії індустріального парку⁷

Керуюча компанія має право:

- ❖ здійснювати господарську діяльність, відповідно до законодавства з урахуванням особливостей, передбачених цим Законом;
- ❖ з урахуванням вимог земельного законодавства, допомагати ініціатору передавати учасникам у суборенду 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;
- ❖ що півроку 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;

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

- ❖ 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 має права та обов'язки, передбачені договором про створення та функціонування індустріального парку і законодавством.

Договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку⁸.

- ❖ Договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку укладається між керуючою компанією та суб'єктом господарювання, який має намір набутти статусу учасника індустріального парку.
- ❖ 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.

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.

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

ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Створення індустріальних парків має ряд позитивних економічних та загальних ефектів для Дрогобицької міської територіальної громади. Індустріальний парк «МІСТО ДІЙ» у Дрогобичі має на меті досягнути наступних ключових результатів:

1. Створити привабливі умови для внутрішніх та зовнішніх інвесторів, що сприятиме економічному зростанню міста та регіону.
2. Розвиток парку передбачає створення нових робочих місць, що підвищить рівень зайнятості місцевого населення.
3. Створити умови для виробництва конкурентоспроможної продукції, орієнтованої на експорт, що сприятиме зміцненню економічних зв'язків з міжнародними партнерами.
4. Надати можливості для розвитку та масштабування бізнесу малих та середніх підприємств у межах парку.

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. У цю цифру включені робочі місця промислових спеціальностей, робітників, які працюють в офісі, спеціалістів логістичної та складської інфраструктури, робітників керуючої компанії, яка обслуговує резидентів парку та займається розвитком ІП.

В індустріальному парку «МІСТО ДІЙ» планується створити до 550 робочих місць.

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

Табл. 13 Прогнозна динаміка створення робочих місць в індустріальному парку

	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Робітники промислових підприємств	44	220	352	440	440	440	440
Робочі складських підприємств	6	28	44	55	55	55	55
Адміністрація та співробітники КК	11	77	44	55	55	55	55
Всього:	61	325	440	550	550	550	550

Рівень заробітної плати

Приклади країн, у яких функціонують індустріальні парки, свідчать про те, що рівень заробітних плат працівників підприємств-резидентів парків є вищим за середній рівень у регіоні.

Таким чином, припускається, що середня заробітна плата в індустріальному парку «МІСТО ДІЙ» складатиме близько 20 000 тисяч гривень на одного працівника. При цьому враховується щорічне зростання заробітної плати в обсязі не менше 10-15%.

Табл. 14 Прогнозна динаміка зростання середньої заробітної плати в індустріальному парку, грн. в місяць

	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Робітники промислових підприємств	20 000	21 000	22 050	23 153	24 310	25 526	26 802
Робітники складів	20 000	21 000	22 050	23 153	24 310	25 526	26 802
Адміністрація та співробітники КК	20 000	21 000	22 050	23 153	24 310	25 526	26 802
В середньому:	20 000	21 000	22 050	23 153	24 310	25 526	26 802

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 здійснений приблизний розмір можливого ВВП індустріального парку «МІСТО ДІЙ».

Табл. 15 Прогнозна динаміка зростання ВВП в індустріальному парку, тис. грн.

Сфера діяльності	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Промисловість	29 656	148 280	237 248	296 560	296 560	296 560	296 560
Логістика	3 674	18 370	29 392	36 740	36 740	36 740	36 740
Інше, КК	4 961	34 727	19 844	24 805	24 805	24 805	24 805
Разом	38 291	201 377	286 484	358 105	358 105	358 105	358 105

Таким чином, загальний обсяг валового внутрішнього продукту на етапі повного освоєння приміщень індустріального парку може становити від 38 млн. до 359 млн. грн. на рік.

Експорт

Беручи до уваги той факт, що індустріальний парк буде мати елементи логістики, відповідно, в 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 від 11,4 млн. грн до 107,7 млн. грн. в рік.

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.

Табл. 16 Розрахунок податку на прибуток резидентів індустріального парку, тис. грн.

	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
ВВП промислових підприємств	29 656	148 280	237 248	296 560	296 560	296 560	296 560
Середній розмір прибутку промислових підприємств, +20% до ВВП		29 656	47 450	59 312	59 312	59 312	59 312
Податок на прибуток промислових підприємств, 18%		5 338	8 541	10 676	10 676	10 676	10 676
Залишається в ІП податку на прибуток промислових підприємств		5 338	8 541	10 676	10 676	10 676	10 676
Перерахування в бюджет України податку на прибуток промислових підприємств	0	0	0	0	0	0	0
ВВП інших підприємств	8 635	53 097	49 236	61 545	61 545	61 545	61 545
Середній розмір прибутку інших підприємств, +30% до ВВП			14 771	18 464	18 464	18 464	18 464
Податок на прибуток інших підприємств, 18%		0	2 659	3 323	3 323	3 323	3 323
Перерахування в бюджет України податку на прибуток всіх підприємств	0	0	2 659	3 323	3 323	3 323	3 323

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 нормативна грошова оцінка земельної ділянки за кадастровим номером 4610600000:01:022:0223 в 2025 році складає 91 717 331,36 грн. Ставка податку за землю становить 3% від НГО, тобто сума податку становитиме 2 751 519,94 грн.

Податок на доходи фізичних осіб

Податок з доходів фізичних осіб (працівників господарюючих суб'єктів індустріального парку) приймаємо за ставкою 18%. Відповідно, річний обсяг надходжень із податку на доходи фізичних осіб, становитиме від 2,6 млн. грн до 51 млн. грн.

Табл. 17 Розрахунок податку на доходи фізичних осіб індустріального парку, тис. грн.

	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Робітники промислових підприємств	1 901	10 454	18 400	26 450	30 417	34 980	40 227
Робітники складів	238	1 307	2 300	3 306	3 802	4 372	5 028
Адміністрація та співробітники КК	475	3 659	2 300	3 306	3 802	4 372	5 028
Всього:	2 614	15 420	23 000	33 062	38 021	43 725	50 283
В місцевий бюджет, 60%	1 568	9 252	13 800	19 837	22 813	26 235	30 170

Враховуючи розмір цього податку, який залишається в громаді (60%) то можна зробити попередній прогноз того що в місцевій громаді податкових надходжень з ПДФО будуть складати з 1,568 млн. грн. до 30,1 млн. на рік. Загальний розмір надходження податку з ПДФО в громаду за період 2027 – 2033 роки може скласти до 123,6 млн. грн.

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.

Табл. 18 Розрахунок нарахувань ЄСВ, тис. грн.

	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Робітники промислових підприємств	2 323	12 778	22 489	32 327	37 176	42 753	49 166
Робітники складів	290	1 597	2 811	4 041	4 647	5 344	6 146
Адміністрація та співробітники КК	581	4 472	2 811	4 041	4 647	5 344	6 146
Всього:	3 194	18 847	28 111	40 409	46 471	53 441	61 457

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, може скласти від 3,1 млн. грн. в 2027 році, до 62,0 млн. грн. у 2033 році.

Також із заробітної плати найманих працівників стягується військовий збір у розмірі 5%. Виходячи зі ставки ЗП в місяць 20 000 грн. на одного працівника індустріального парку військовий збір може скласти від 0,72 млн. грн. у 2027 році до 14,0 млн. грн. в 2033 році.



Табл. 19 Розрахунок нарахувань військового збору індустріального парку, тис. грн.

	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Робітники промислових підприємств	528	2 904	5 111	7 347	8 449	9 717	11 174
Робітники складів	66	363	639	918	1 056	1 215	1 397
Адміністрація та співробітники КК	132	1 016	639	918	1 056	1 215	1 397
Всього:	726	4 283	6 389	9 184	10 561	12 146	13 968

Податок на додану вартість

Ставки ПДВ такі:

20% – загальна ставка пп. «а» п. 193.1 ПКУ

14% – ставка для деяких сільськогосподарських товарів (пп. «г» п. 193.1 ПКУ);

7% – ставка ПДВ для мед виробів, лікарських засобів, екскурсійних послуг відвідувачам музеїв, показу оригінальних творів, адаптованих фільмів, послуг тимчасового розміщення/проживання (пп. «в» п. 193.1 ПКУ, пп. 74 підрозділ. 2 Перехідних положень ПКУ);

0% – експортна ставка (пп. «б» п. 193.1 ПКУ, перелік у ст. 195 ПКУ).

Табл. 20 Розрахунок ПДВ учасників індустріального парку, тис. грн.

Показник	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Вартість реалізованої продукції	38 291	201 377	286 484	358 105	358 105	358 105	358 105
Матеріало-місткість (75%)	28 718	151 033	214 863	268 579	268 579	268 579	268 579
Податковий кредит	5 744	30 207	42 973	53 716	53 716	53 716	53 716
Податкове зобов'язання	7 658	40 275	57 297	71 621	71 621	71 621	71 621
Податок на додану вартість	1 915	10 069	14 324	17 905	17 905	17 905	17 905

Імпорт обладнання

В зв'язку з тим що на сьогодні існують лише первинні домовленості з потенційними резидентами точне розуміння обладнання та його вартість зараз важко спрогнозувати.

Однак, якщо спиратися на середній показник вартості обладнання в розмірі 500 євро на один кв. м. промислової площі то можна зробити попередній розрахунок ввізного мита.

Табл. 21 Розрахунок нарахувань митного збору на обладнання учасників індустріального парку, Євро/грн.

	2027	2028	2029	ВСЬОГО
Відсоток заповнення промислових підприємств	30%	40%	30%	100%
Розмір витрат на імпорتنе обладнання (€500 на 1 кв. м.) в Євро	€ 2 092 950	€ 2 790 600	€ 2 092 950	€ 6 976 500
Розмір витрат на імпорتنе обладнання в гривнях (€1=45,09 грн.)	94 371 116	125 828 154	94 371 116	314 570 385
Розмір ввізного мита, грн, грн	9 437 097	12 582 800	9 437 097	31 456 994
Розмір ввізного мита який не платять учасники, грн.	9 437 097	12 582 800	9 437 097	31 456 994
Розмір ввізного мита який платять учасники	0	0	0	0
Загальний розмір ввізного ПДВ, грн.	18 874 223	25 165 631	18 874 223	62 914 077
Розмір ввізного ПДВ який не платять учасники, грн.	18 874 223	25 165 631	18 874 223	62 914 077
Розмір ввізного ПДВ який платять учасники, грн	0	0	0	0

Таке звільнення надається за умови, що зазначене устаткування (обладнання) та комплектуючі вироби до нього:

- ❖ Є новими (з дати виготовлення до дати ввезення на митну територію України пройшло не більше трьох років);
- ❖ Не були у використанні;
- ❖ Ввозяться учасниками індустріальних парків виключно для власного використання на території (у межах) індустріального парку без права відчуження,

передання в оренду, лізинг чи інше право користування третім особам на будь-яких умовах раніше п'яти років з дати їх ввезення на митну територію України;

- ❖ Не мають походження з країни, визнаної державою-окупантом згідно із законом та/або державою-агресором щодо України згідно із законодавством, та/або не ввозяться з території держави-окупанта (агресора) та/або з окупованої території України, визначеної такою згідно із законом.

Порядок ввезення та цільового використання зазначених товарів визначається Кабінетом Міністрів України. Як і в випадку з податком на прибуток прогнозується що цими преференціями скористуються 100% промислових підприємств індустріального парку.



Підсумовуючи усе зазначене вище, було проведено попередній розрахунок усіх податків, зборів та нарахувань, які буде отримано в період з 2027-2033 роки від діяльності індустріального парку.

Табл. 22 Попередні розрахунки відрахувань учасниками індустріального парку, тис. грн

Податки та надходження	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Всього
ВВП індустріального парку	38 291	201 377	286 484	358 105	358 105	358 105	358 105	1 958 572
ПДВ учасниками індустріального парку	1 915	10 069	14 324	17 905	17 905	17 905	17 905	97 929
Податок на прибуток	0	0	2 659	3 323	3 323	3 323	3 323	15 952
Військовий збір	726	4 283	6 389	9 184	10 561	12 146	13 968	57 257
ЄСВ	3 194	18 847	28 111	40 409	46 471	53 441	61 457	251 930
ПДФО	2 614	15 420	23 000	33 062	38 021	43 725	50 283	206 125
Оплата за землю, індексація в рік 3%	2 752	2 889	3 034	3 185	3 344	3 512	3 687	22 403
Розмір ввізного мита який платять учасники ІП	0	0	0	0	0	0	0	0
Розмір ввізного ПДВ який платять учасники ІП	0	0	0	0	0	0	0	0
ВСЬОГО податків та зборів:	11 200	51 509	77 516	107 069	119 627	134 052	150 624	651 596
В тому числі в місцевий бюджет, ПДФО та оплата за землю	4 320	12 141	16 833	23 022	26 157	29 746	33 857	154 323

Залучення малого та середнього бізнесу

Індустріальні парки відкривають широкі можливості для співпраці малого та середнього бізнесу (МСБ), сприяючи створенню ефективних виробничих екосистем. Така взаємодія дозволяє не лише знижувати витрати та підвищувати конкурентоспроможність, а й забезпечувати сталість місцевої економіки. Основні форми та варіанти такої співпраці планується реалізувати на території індустріального парку «МІСТО ДІЙ»:

1. Кластерна кооперація

Малі та середні підприємства можуть об'єднуватися в кластери за галузевим або технологічним принципом. Це дозволяє оптимізувати логістику, спільно використовувати ресурси, ділитися ноу-хау і швидше впроваджувати інновації.

2. Аутсорсинг та субпідряд

МСП можуть виконувати окремі виробничі процеси або надавати послуги великим резидентам індустріального парку – наприклад, у сфері пакування, логістики, ІТ-підтримки чи ремонту обладнання.

3. Спільне використання інфраструктури

Завдяки індустріальному парку, підприємства отримують доступ до готових виробничих площ, енергомереж, логістичних центрів, складських приміщень тощо, що значно знижує витрати на старт бізнесу.

4. Інноваційна співпраця

Малі бізнеси часто є джерелом гнучких та інноваційних рішень. У рамках парку вони можуть співпрацювати з науковими установами та більшими компаніями, розробляючи нові продукти або технології.

5. Навчання та підготовка кадрів

Об'єднання зусиль у сфері підготовки персоналу дозволяє МСБ спільно організовувати навчальні програми, стажування, підвищення кваліфікації.

6. Маркетинг та збут

Учасники парку можуть організовувати спільні виставки, ярмарки, рекламні кампанії або навіть створювати спільні бренди, що підвищує їхню впізнаваність на ринку.

Індустріальний парк створює не лише фізичну інфраструктуру, а й платформу для взаємодії, що особливо цінно в умовах післявоєнного відновлення України.

Вигоди для малого та середнього бізнесу, який буде вести виробничу діяльність на території індустріального парку очевидні, серед них:

Податкові та фінансові стимули. Зниженні ставки оподаткування, або звільнення від певних податків та зборів. Державні програми підтримки, кредити під знижені відсотки. Доступ до інфраструктури, якісних доріг, електромереж без потреби вкладати власні кошти на початковому етапі.

Готова якісна інфраструктура. Наявні офісні, виробничі, складські приміщення, які не потрібно будувати з нуля. Стабільне постачання енергоресурсів. Зручне транспортне розміщення парку, поряд із автошляхами, залізницями, аеропортами.

Доступ до нових партнерств та ринків. Спрощені умови співпраці із учасниками парку, можливість спільних вигідних проєктів. Можливість виходу товарів та послуг на експорт, спрощена логістика, підтримка міжнародної співпраці. Можливість використання загальних складських приміщень, транспорт.

Спрощена взаємодія із державою. Швидке та доступне отримання дозволів, ліцензій для ведення зовнішньоекономічної діяльності. Державна підтримка резидентів парку, допомога у вирішенні адміністративних питань.

Зниження витрат на персонал. Доступ до кваліфікованих кадрів, через співпрацю із навчальними регіональними закладами, які готують фахівців. Можливість отримати підтримку для підвищення кваліфікації працівників.

Екологічні переваги. Спільні екологічні проєкти, використання сонячних, вітрових або інших екологічних проєктів.

Робота в індустріальному парку дозволяє малому та середньому бізнесу зменшити витрати, отримати податкові стимули, покращити логістику та знайти нових партнерів.

