



PHOENIX
ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК
ДОЛИНА ІННОВАЦІЙ

«ЗАТВЕРДЖЕНО»

Рішенням №16/04/25

одноосібного учасника

Товариства з обмеженою відповідальністю
«ФЕНІКС-ДОЛИНА ІННОВАЦІЙ»

від 16 квітня 2025 року

Редька О.О.

від імені якого на підставі довіреності діє
Казмирська М.-Р. П.

Концепція індустріального парку

PHOENIX ДОЛИНА ІННОВАЦІЙ



Місто Дрогобич, Дрогобицький район, Львівська область

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	20
6	ВИМОГИ ДО УЧАСНИКІВ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	20
7	ІНФОРМАЦІЯ ПРО ОРІЄНТОВНІ СУМАРНІ ОБСЯГИ СПОЖИВАННЯ ЕНЕРГОРЕСУРСІВ, ВОДИ, ТОЩО	24
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	37
10	ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	46
11	ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	51
	ДОДАТОК 1 – АРХІТЕКТУРНА КОНЦЕПЦІЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	64

НАЗВА ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Українською мовою: індустріальний парк «ФЕНІКС-ДОЛИНА ІННОВАЦІЙ»

Англійською мовою: industrial park «PHOENIX - INNOVATION VALLEY»



ІНІЦІАТОР СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Ініціатором індустріального парку «ФЕНІКС-ДОЛИНА ІННОВАЦІЙ» є:

Товариство з обмеженою відповідальністю «Фенікс-Долина інновацій»

Код ЄДРПОУ:

45531844

Адреса:

вулиця Мирослава Тураша, будинок 15, місто Дрогобич, Дрогобицький район, Львівська область, 82100

Телефон:

+38(097)662-46-24

Електрона пошта:

industrial.p.@phoenixgroup.com.ua

Директор:

Щудлюк Роман

Контактна особа: Погосян Віталій Валерійович

Телефон: +38(050)461-89-99

Електрона пошта: v.pogosian@phoenixgroup.com.ua

МЕТА, ЗАВДАННЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Індустріальний парк «ФЕНІКС – ДОЛИНА ІННОВАЦІЙ» у Дрогобичі створюється з **метою** розвитку різноманітних промислових проєктів, включаючи будівництво, електроніку, miltech (військові технології) та хімічна промисловість.

Основні завдання парку:

- 🏢 **Створення платформи для промислового розвитку:** Забезпечення умов для розміщення та розвитку нових виробництв у різних галузях промисловості.
- 🏢 **Залучення інвестицій:** Сприяння притоку інвестицій у регіон шляхом створення привабливих умов для бізнесу.
- 🏢 **Розвиток інновацій:** Підтримка впровадження новітніх технологій та інноваційних рішень у виробничі процеси.
- 🏢 **Створення робочих місць:** Забезпечення зайнятості місцевого населення через створення нових робочих місць у різних секторах промисловості.
- 🏢 **Підвищення економічного потенціалу регіону:** Сприяння економічному зростанню Дрогобича та підвищення його конкурентоспроможності на національному та міжнародному рівнях.

Таким чином, індустріальний парк «ФЕНІКС – ДОЛИНА ІННОВАЦІЙ» спрямований на комплексний розвиток промисловості, інновацій та економіки регіону.

Будівництво та діяльність підприємств, які будуть розміщені у індустріальному парку «ФЕНІКС-ДОЛИНА ІННОВАЦІЙ» 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;

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

- 🏢 Впровадження планів щодо створення та розвитку інвестиційних зон, ефективне підтримка створення промислових майданчиків, якісне планування інвестиційних проектів;
- 🏢 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 «ФЕНІКС-ДОЛИНА ІННОВАЦІЙ» 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»²

СТРАТЕ-ГІЧНІ ЦІЛІ	ОПЕРАТИВНІ ЦІЛІ	ЗАВДАННЯ
КОНКУРЕНТОСПРОМОЖНА ЕКОНОМІКА НА ЗАСАДАХ СМАРТ-СПЕЦІАЛІЗАЦІЇ	1. Стимулювання інноваційних видів економічної 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 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

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

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

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

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

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».

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 «ФЕНІКС-ДОЛИНА ІННОВАЦІЙ» планує розвиватися в наступних напрямках:

-  **Виробництво будівельних матеріалів та компонентів**
 - Виробництво будівельних виробів із пластмас
 - Виробництво інших готових металевих виробів, н.в.і.у
 - Механічне оброблення металевих виробів
 - Виготовлення виробів із бетону для будівництва
 - Виробництво сухих будівельних суміше
-  **Деревообробна промисловість**
 - Виробництво меблів
 - Виробництво фанери, дерев'яних плит і панелей, шпону

○ Виробництво паперу та картону

- 🏭 Виробництво електронних компонентів
- 🏭 Виробництво побутових приладів
- 🏭 Виробництво літальних апаратів, включаючи космічні
- 🏭 Виробництво машин і устаткування для сільського та лісового господарства
- 🏭 Виробництво інших кранів і клапанів
- 🏭 Виробництво двигунів і турбін, крім авіаційних, автотранспортних і мотоциклетних двигунів
- 🏭 Виробництво металевих баків, резервуарів і контейнерів
- 🏭 Виробництво іншої хімічної продукції, н.в.і.у.
- 🏭 Виробництво продуктів нафтоперероблення
- 🏭 Виробництво інших основних органічних хімічних речовин
- 🏭 Виробництво мила та мийних засобів, засобів для чищення та полірування.
- 🏭 Виробництво пластмас у первинних формах
- 🏭 Альтернативна енергетика, та складські послуги як додатковий сервіс

МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ТА РОЗМІР ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

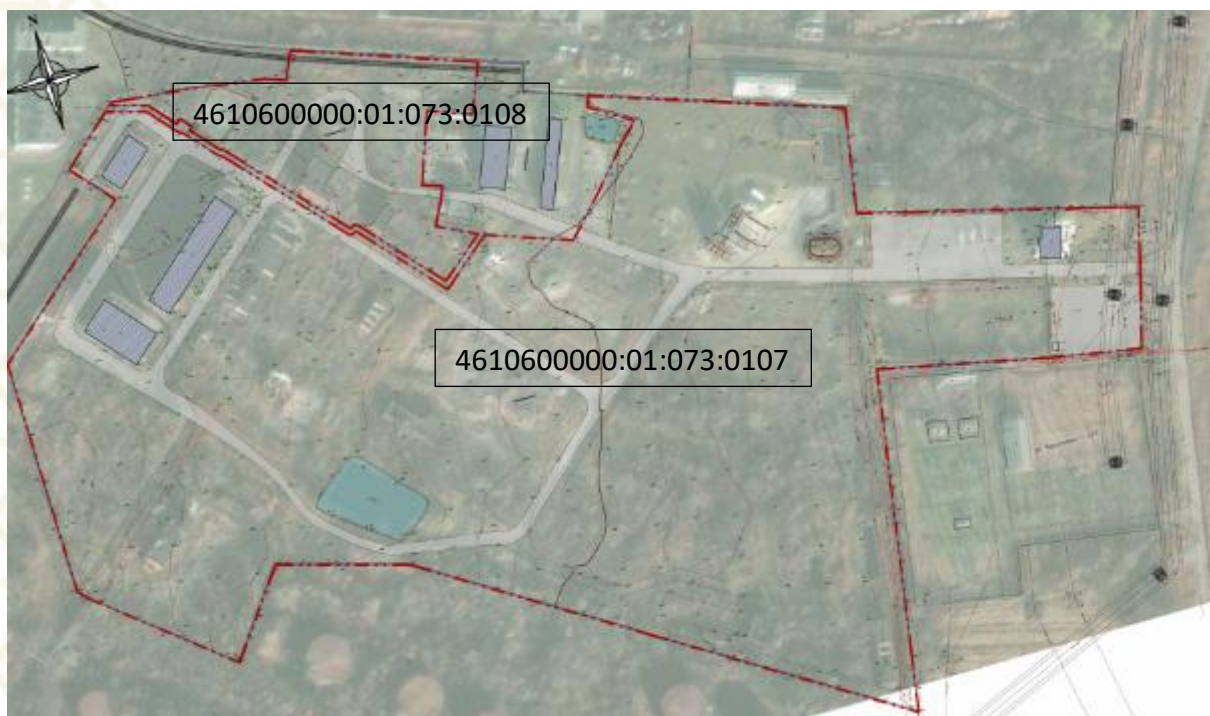
ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Індустріальний парк буде розміщено на двох земельних ділянках розміщених поряд, це колишня промислова зона, загальна площа парку 11,1220 Га:

- 4610600000:01:073:0107 розмір 10.1882 Га
- 4610600000:01:073:0108 розмір 0.9338 Га

Ділянки розташовані по вулиці Мирослава Тураша, буд. 15, місто Дрогобич, Дрогобицький район, Львівська область.

Мал. 1. Конфігурація земельної ділянки



Категорія земель: Землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення

Вид цільового призначення земельної ділянки: 11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобнихі допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком

Форма власності: Комунальна (в комунальній власності Дрогобицької громади),
земельні ділянки в оренді

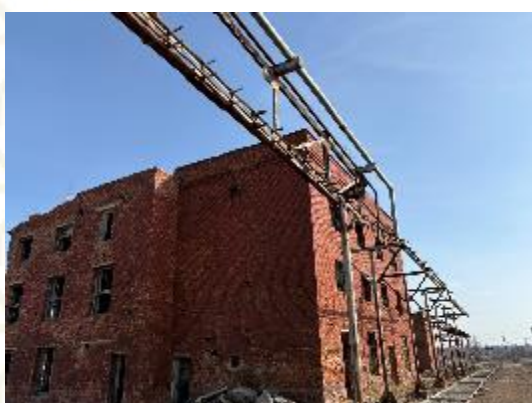
Орендар земельних ділянок: ТОВ «ФЕНІКС-ДОЛИНА ІННОВАЦІЙ»

Тип ділянки: brownfield (стара промислова зона)

Мал. 2. Фотофіксація існуючого стану земельної ділянки



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





Мал. 4. Стан доріг на території індустріального парку



Мал. 5. Стан адміністративних будівель на території індустріального парку



ТРАНСПОРТНА ДОСТУПНІСТЬ

На території ділянки є залізнична гілка, яка з'єднана з основним залізничним шляхом, який належить Львівській дирекції Львівської залізниці. На відстані 3 км знаходиться станція «Дрогобич», 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,

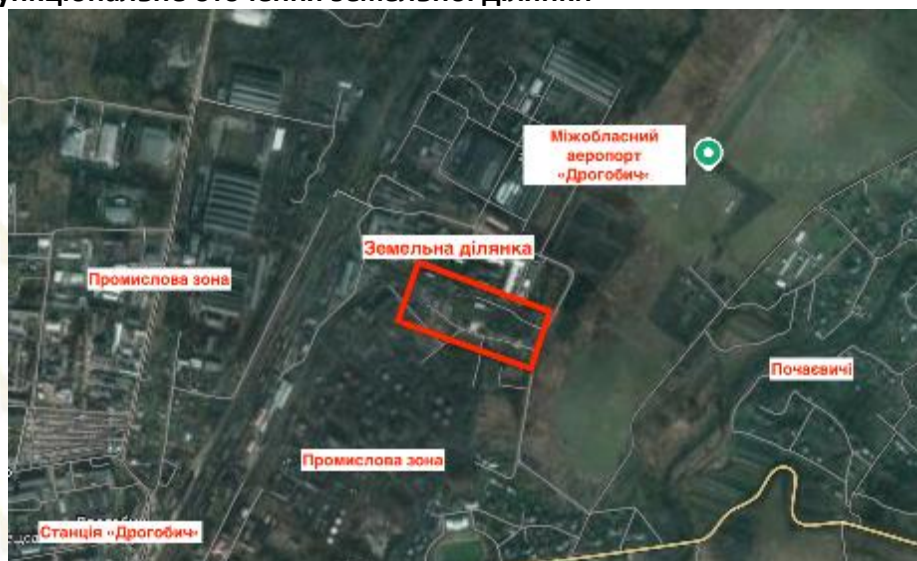
неелектрифікована, завдовжки 11 км). Станція знаходиться у східній частині місті Дрогобич. Ділянка має виїзд на автошлях Т1418. Це автомобільний шлях територіального значення у Львівській області, що з'єднує селище Нижанковичі з містом Стрий. З польського боку кордону продовження автошляху має номер 885. Станом на осінь 2020 року проводились роботи по розширенню та модернізації цієї траси з метою відкриття нового пункту пропуску на кордоні з Україною. Проходить через міста: Добромиль, Хирів, Самбір, Дрогобич. Поряд із ділянкою знаходиться аеродром – Дрогобицьке летовище. Він знаходиться у північно-східній частині Дрогобича, поряд із земельною ділянкою, 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.

Мал. 6. Доступність ділянки до основних транспортних шляхів



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

Мал. 7. Функціональне оточення земельної ділянки



Земельна ділянка розміщена на північному сході практично на кордоні меж міста Дрогобич. На півночі, півдні та заході від ділянки розміщено промислові зони, також на заході проходить залізниця. На сході від ділянки розташовано аеропорт, за яким розміщено село Почаєвичі. Ділянка занедбана, на ній розміщені промислові та адміністративні будівлі, які у більшості підлягають утилізації або реконструкції. Також на ділянці багато будівельного сміття.

ЛЬВІВСЬКА ОБЛАСТЬ

Загальні відомості

Львівська область розташована на заході України

Площа області – 21 833 кв. км.

Кількість населення – 2 478 133 мешканців

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

Обласний центр – місто Львів

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.

Межі Львівської області в переважній своїй частині прокладені за вольовими рішеннями владних структур різних часів, і часто не співпадають з природними рубежами чи бар'єрами. На заході (границя з Польщею) вони перетинають Волинську височину, Мале Полісся, Розточчя, Верхньо-Сянську рівнину, Передкарпаття, зовнішні хребти Карпат, Бескиди і частину хребтів Верховини. Південні межі, що пролягають в Карпатах прокладені вздовж верхів'я ріки Сян (кордон з Польщею) та вздовж Вододільного хребта, що розділяє витoki між басейнами рік Дністер та Тиса (межа з Закарпатською областю України).

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 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 за останній рік 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%.

У Львівській економічній зоні виокремлені три райони:

-  Передкарпатський. (Дрогобич-машинобудування, деревообробка, легка промисловість; Стрий машинобудування, харчова і деревообробна промисловість, газотранспортна галузь, величезний транспортний вузол області; Борислав - нафтовидобувна, легка і хімічна промисловість; Новий Розділ і Яворів – виробництво сірки);
-  Північний (Червоноград -видобуток вугілля, легка промисловість; Сокаль -хімічна промисловість, Добротвір -електроенергетика);
-  Львівський (машинобудування, харчова, легка промисловість). У структурі промислового виробництва регіону найбільшу питому вагу мають харчова, паливна промисловості, машинобудування і металообробка, електроенергетика. Машинобудування області спеціалізується на виробництві електротехнічного і електронного обладнання, радіо-і телевізійних приладів, засобів зв'язку тощо. Окремі види продукції, зокрема автобуси, трамваї та тролейбуси нового покоління, користуються попитом як на внутрішньому, так і на зовнішньому ринках. Галузь з виробництва харчових продуктів, напоїв та тютюнових виробів, на яку припадає понад 30% усього обсягу промислової продукції, є багатогранною і об'єднує 20 підгалузей. Високими темпами нарощуються обсяги виробництва в хімічній та

нафтохімічній промисловості. Щороку зростають обсяги виробництва в легкій промисловості. Більшість обсягу продукції цієї галузі припадає на підприємства з виробництва одягу, ще третина-на підприємства з ґрунтування та дублення шкіри. Найбільшого розвитку за останні роки набуло виробництво деревини та виробів з неї.

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. Львівщина має ряд переваг, які приваблюють не лише вітчизняних, а й іноземних інвесторів, а саме:

-  вигідне географічне розташування;
-  ринок, що динамічно розвивається;
-  високий рівень освіченості населення;
-  широка мережа науково-дослідних установ;
-  розвинена мережа шляхів сполучення;
-  великий потенціал для зовнішньої торгівлі;
-  розвинутий ринок фінансових послуг;
-  впровадження на території регіону інноваційного підприємства та промисловості;
-  значна частка родючих ґрунтів та їх екологічна чистота;
-  наявність значних лісових ресурсів;
-  великі запаси водних ресурсів;
-  наявність потужних підприємств паливно-енергетичного комплексу, хімічної, машинобудівної, деревообробної, легкої галузей промисловості здатних виробляти конкурентоспроможну продукцію;
-  багато профільний сільськогосподарський комплекс;
-  велика частка екологічно чистих територій;
-  історичні зв'язки з країнами Європи.

ДРОГОБИЦЬКА МІСЬКА ТЕРИТОРІАЛЬНА ГРОМАДА

Загальні відомості

Утворена 19 липня 2020 року

Адміністративний центр: Дрогобич

Територія – 1497 кв. км

Населення – 235 400 осіб

До складу району входить 5 ОТГ:

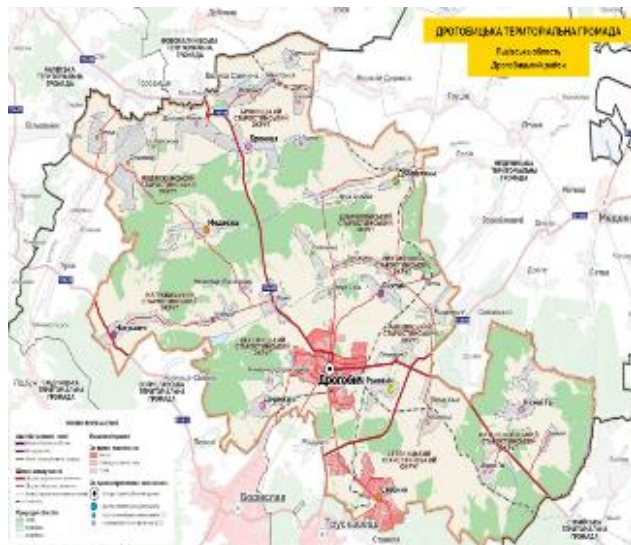
Дрогобицька територіальна громада;

Бориславська територіальна громада;

Меденицька територіальна громада;

Східницька територіальна громада;

Трускавецька територіальна громада.



Географічна інформаційна довідка

Дрогобич розташований в східно-європейському часовому поясі між 23 та 24 меридіанами. Клімат — помірно континентальний з м'якою зимою і теплим літом. Середня температура становить -4°C у січні $+18^{\circ}\text{C}$ у червні.

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. Ще з далекого 11ст. місто сформувалось на сплетінні торгівельних перетинів, що проклали свій шлях через осередок видобування солі у ньому. Навіть дев'ять соляних мішечків на гербі міста говорять самі за себе. Саме з Дрогобича сіль постачалась на всю територію Київської Русі. На сьогоднішній день у громаді налічується 6 668 платників податків. З них: 1254 юридичні особи, 5414 фізичні особи підприємці.

Ключові підприємства:

-  ТОВ «Універсальна бурильна техніка». Єдине в Україні підприємство з виготовлення бурового інструменту.
-  ПрАТ ТЕК «ЗАХІДУКРТРАНС». Лідер на ринку міжнародних автомобільних перевезень. ТЗОВ «Торговий дім «Сервус». Національний виробник та лідер України у сфері будівництва енергозберігаючого житла.
-  ТОВ «УККАН». Виробник натурального підлогового покриття вищої якості.
-  ПАТ «Дрогобицький хлібокомбінат». Одне з найбільших підприємств хлібопекарської галузі в Прикарпатському регіоні.
-  Дрогобицьке підприємство інвалідів «Добробуд». Виробництво дерев'яних будівельних конструкцій і столярних виробів
-  ДП «ЮТГ – Україна» Виробництво одягу
-  ТОВ «Дрогобицький м'ясокомбінат» Потужність підприємства становить 30 тонн м'яса великої рогатої худоби в місяць
-  ПАТ «НПК-Галичина» Найстаріше нафто-переробне підприємство в Україні
-  ДП «Солевиварювальний Дрогобицький завод». Найстаріший з нині діючих солеварних заводів в Україні та одне з найстаріших підприємств Східної Європи.

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.

Ключові підприємства: ТЗОВ «Галичина Захід»; ПП «Ротен»; ФГ «Агро Воля»; ТЗОВ МХП «Захід Агро»; ЗАТ «МедмежаВоля»; ТЗОВ «Агро Ві Плюс»; ТЗОВ «Кейтпол»; ФГ «Еко ферма Шароле»; ТЗОВ «Агро Ступниця»; ТЗОВ «Бізнес-Вектор»; ФГ «Валько М»; ФГ «Ромалін».

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 приїздить 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. Тому Дрогобич прагне до інтенсивної співпраці з навколишніми територіями для формування ефективного «розумного регіону». Питання, що стосуються вищої освіти, наукових досліджень та ринку праці, належать до компетенції держави. Дрогобич дотримується узгодженого та спільного підходу в цих сферах із урядом, Львівською обласною радою та державною адміністрацією, іншими органами влади. Цілі Стратегії сталого розвитку України до 2030 р. та Стратегії розвитку Львівщини на період до 2027 р. враховуються у всіх починаннях та проектах Дрогобицької МТГ, оскільки потенціал можна використовувати лише у співпраці та у взаємному діалозі. Також при розробці стратегічних документів у Дрогобичі спираються на досвід ЄС.

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

Однак деякі загальні характеристики, характерні для учасників індустріальних парків, наведені нижче:

Промисловий напрям: участь у промисловій діяльності. Це може бути виробництво товарів, надання послуг або інша промислова діяльність.

Створення робочих місць: створення певної кількості робочих місць для місцевих жителів.

Інвестиції: повинні бути можливості фінансування для інвестування у виробництво на території індустріального парку.

Дотримання екологічних стандартів: орендарі повинні дотримуватися екологічних норм і правил та зменшувати вплив своєї діяльності на навколишнє середовище.

Ефективне використання ресурсів: забезпечення ефективного використання ресурсів, включаючи енергію, воду та інші матеріали.

Дотримання законів і правил: дотримуватися всіх законів, норм і правил, що регулюють промислову діяльність у регіоні та в Україні.

Взаємодія з місцевими громадами: з метою сприяння сталому розвитку та вирішення соціальних питань учасники повинні співпрацювати з місцевими органами влади та місцевими громадами.

Умови розміщення учасників індустріального парку

Враховуючи історію розвитку цієї промислової зони, потреби сьогодення та попередні запити потенційних учасників, індустріальний парк «ФЕНІКС-ДОЛИНА ІННОВАЦІЙ» планує розвивати такі сектори:

-  Виробництво будівельних матеріалів та компонентів
-  Деревообробна промисловість



-  Виробництво електронних компонентів
-  Виробництво побутових приладів
-  Виробництво літальних апаратів, включаючи космічні
-  Виробництво машин і устаткування для сільського та лісового господарства
-  Виробництво інших кранів і клапанів
-  Виробництво двигунів і турбін, крім авіаційних, автотранспортних і мотоциклетних двигунів
-  Виробництво металевих баків, резервуарів і контейнерів
-  Виробництво хімічних речовин і хімічної продукції
-  Виробництво пластмас у первинних формах
-  Альтернативна енергетика, та складські послуги як додатковий сервіс

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.

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 (далі - учасник) – 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.

Також, якщо індустріальний парк включений до Реєстру індустріальних парків, то уповноважений орган зобов'язаний протягом трьох робочих днів з дня надходження відповідного повідомлення від керуючої компанії, письмово повідомити центральний орган виконавчої влади, який відповідає за реалізацію державної податкової політики, центральний орган виконавчої влади, який реалізовує державну митну політику та інші відповідні місцеві органи влади про набуття суб'єктом господарювання статусу учасника. Протягом трьох робочих днів, з дати надходження від керуючої компанії повідомлення про набуття суб'єктом господарювання статусу учасника індустріального парку, який включено до Реєстру індустріальних парків, уповноважений орган вносить до Реєстру індустріальних парків та розміщує на офіційному веб-сайті отриману інформацію.

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

Кожен учасник індустріального парку має різні потреби у споживанні електроенергії, а також різні пікові навантаження. Вони можуть коливатись від 200 кВт до декількох мегават на одне виробниче підприємство на рік. Збільшення потужностей можливо за рахунок отримання додаткових лімітів та встановлення сонячної електростанції на дахах виробничих цехів до 5 Мвт.

Поряд з ділянкою знаходиться міська електрична підстанція та лінія електропередачі (110 Кв), від якої живиться зараз існуюча промислова зона, та за рахунок якої можна наростити електропостачання до 7 Мвт.

Мал. 8. Фотофіксація найближчої електричної підстанції



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

На основі базового показника, було проведено попередній розрахунок прогнозного споживання електроенергії за формулою:

$Q_{\text{max}} = \text{розмір (га)} \times \text{середнє питоме споживання в кВт/га}$

У табл. 3 представлено розрахунок попереднього споживання електроенергії у індустріальному парку, враховуючи площу земельної ділянки.

Табл. 3 Розрахунок споживання електроенергії

Показник	Кількість, розмір
Розмір ділянки, Га	11,2
Середнє очікуване споживання кВт/га	500
Кількість робочих годин	8
Кількість робочих днів	250
Коефіцієнт корекції гнучкості	1,6
Орієнтовна потреба в електроенергії, МВт/рік	17 920 000

ГАЗОПОСТАЧАННЯ

Розрахований орієнтовний показник споживання газу становить 95 м3/год на 1 га території, очікувана потреба в газі для території індустріального парку становить приблизно 2,340 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.

Розрахунок потреби в газі проведено за формулою:

$Q_{\text{max}} = \text{розмір (га)} \times \text{середнє питоме споживання в м3/год}$

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.

Табл. 4 Розрахунок споживання газу

Показник	Кількість, розмір
Розмір ділянки, Га	11,2
Середнє очікуване споживання куб. м/год.	95
Кількість робочих годин	8
Кількість робочих днів	250
Коефіцієнт корекції гнучкості	1,1
Загальна орієнтовна потреба у газі тис. куб. м/рік	2 340 800

ВОДОПОСТАЧАННЯ

Забезпечення водою діяльності індустріального парку буде здійснено за рахунок існуючої промислової системи водопостачання. Для технічних потреб та потреб пожежогасіння на ділянці існує ставок з технічною водою, а також існують пожежні резервуари.

Мал. 9. Ставок з технічною водою та пожежний резервуар



Виходячи із прогнозованої галузевої структури підприємств та спеціалізації регіону, дозволена потужність водопостачання передбачена в розмірі 1,7 літрів/секунду на 1 Га, якої цілком достатньо для повного розвитку індустріального парку.

Розрахунок потреби в водопостачанні проведено за формулою:

$Q_{\text{тах}} = \text{розмір (га)} \times \text{середнє питоме споживання в л/сек}$

Табл. 5 Розрахунок споживання води

Показник	Кількість, розмір
Розмір ділянки, Га	11,2
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	205 632

У випадку необхідності, можливе подальше збільшення потужності водопостачання.

ВОДОВІДВЕДЕННЯ ТА КАНАЛІЗАЦІЯ

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. 6 Розрахунок розміру водовідведення та каналізації

Показник	Кількість, розмір
Розмір ділянки, Га	11,2
Середнє очікуване водовідведення л/сек га	1,0
Кількість робочих годин	8
Кількість робочих днів	250
Коефіцієнт корекції гнучкості	1,1
Орієнтовна потреба у розмірі каналізації куб.м./рік	24 640

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 проектом. 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

Також на території майбутнього індустріального парку існують інженерні споруди для зберігання біопалива (пелетів), готові майданчики для розміщення додаткових джерел тепла, трубопроводи для забезпечення подачі тепла в приміщення та цеха.

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

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. 7 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 учасників індустріального парку
2 етап – проектний та інфраструктура – 2025 – 2026 роки
🔗 Проектування реконструкції мереж 🔗 Проектування реконструкції об'єктів 🔗 Проектування нових об'єктів 🔗 Проектування благоустрою та території індустріального парку 🔗 Маркетинг та долучення учасників
3 етап – будівництво та реалізація – 2026 – 2028 роки
🔗 Реконструкція мереж та інфраструктурних об'єктів 🔗 Реконструкція існуючих об'єктів 🔗 Будівництво нових об'єктів 🔗 Завіз обладнання та запуск перших 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 технічні характеристики ділянки, орієнтовний розмір промислових та інших об'єктів у майбутньому може скласти 27 925 кв. м.

Табл. 8 Планові розміри будівель індустріального парку

	Приміщення	Вид будівництва	Кв.м. площі забудови	Кількість поверхів	Кв. м. будівлі
1.1	Промисловий корпус	нове	3420	1	3420
1.2	Промисловий корпус	нове	3360	1	3360
1.3	Промисловий корпус	нове	1900	1	1900
1.4	Промисловий корпус	нове	3900	1	3900
2.1	Корпус для МСБ	реконструкція	595	4	2380
2.2	Корпус для МСБ	реконструкція	778	4	3112
3.1	Складський корпус	нове	1792	1	1792
3.2	Складський корпус сипучих матеріалів	нове	1920	1	1920
4.1	Адміністративна будівля для керуючої компанії	реконструкція	157	3	471
4.2	Адміністративна будівля з конферен-залом, готелем та кафе	нове	2190	2	4380
4.3	Інноваційний центр	нове	1200	1	1200
5	КПП (Охорона)	нове	90	1	90
6	Бетонний вузол	нове			
7	Пожежний резервуар, Насосна станція	нове			
8	Дизельгенераторна	нове	1830		
9	Трансформаторна підстанція	нове			
10	Стоянка вантажних авто (10 м.м)	нове			
10.2	Стоянка вантажних авто (14 м.м)	нове			
10.3	Стоянка вантажних авто (8 м.м)	нове			
11	Стоянка легкових авто (68 м.м)	нове	2346		
	Всього		25478		27925

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, сміттєвих 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. Зовнішнє освітлення повинне забезпечувати швидке знаходження пожежного інвентарю.

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 зонуванню індустріального парку буде передбачено кілька збірних пунктів евакуації для посадки в евакуаційний транспорт.

Територією будуть прокладені суміщені з основними проїздами шляхи евакуації, які знаходяться поза межами зони руйнувань будівель та споруд індустріального парку. Шляхи евакуації будуть прокладені до вулиць, що оточують індустріальний парк.

Планування існуючих будівель та тих, що будуть реконструюватись

Промислова ділянка неправильної форми. На території є будівлі, які будуть реконструювати. Після реконструкції та будівництва на території парку буде діяти чотири нових промислових корпуси одноповерхові, два корпуси для МСБ чотиріповерхових після реконструкції. Два нових складських корпуси одноповерхових. Адміністративна будівля двоповерхова нова. На в'їзді зі східної сторони парку буде розміщено триповерхову адміністративну будівлю для керуючої компанії і поряд з нею КПП (Охорона). На північному сході розміщено бетонний вузол. На південному заході поряд розміщені пожежний резервуар, насосна станція, дизель-генераторна, трансформаторна підстанція. На дахах промислових будівель буде встановлено сонячні електростанції.

На території ділянки будуть реконструйовані та збудовані асфальтобетонні шляхи для автомобільного транспорту. Також на території ділянки є залізнична гілка, яку буде реконструйовано для подальшого використання. У фасадній частині розміщено адміністративний корпус та промисловий корпуси, які виходять на автошлях, де є зупинки громадського транспорту, що є зручним для працівників. У південній частині ділянки є водойма. До кожного корпусу та будівлі буде власний під'їзд, це є зручним та вигідним для учасників, так як вони зможуть вільно пересуватись територією парку.

За рахунок цього виникає можливість гнучко планувати процес розвитку індустріального парку. Практично біля кожного корпусу буде зона для паркування вантажних та легкових автомобілів.

У адміністративних корпусах буде розміщено офіси, конференц-зали, хостели, шоу-руми, коворкінги, їдальні, кафе. На території певних технічних зон буде розміщено насосні станції, пожежні резервуари, електричні підстанції та інші технічні споруди.

Мал. 10 Майстер-план індустріального парку (попередній)



ОСОБЛИВОСТІ ПРОЕКТУ

Енергетична незалежність

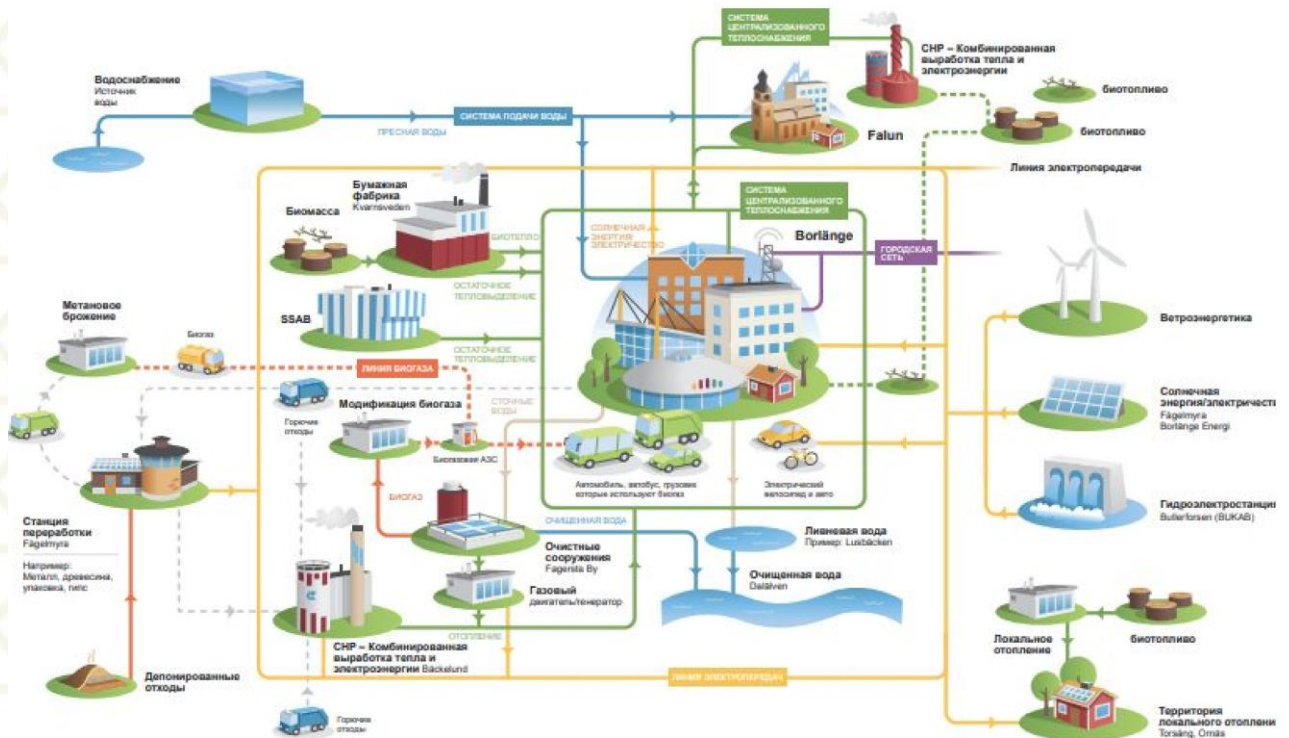
На території індустріального парку будуть закладені ефективні енергетичні технології, які дозволять зробити інфраструктурне забезпечення парку економічним та максимально незалежним. Наприклад, будуть реалізовані такі інженерні рішення як:

-  Централізоване місцеве постачання електроенергії й тепла в комплексі з переробкою сміття та водопостачанням. Energy & Water
-  Місцева мережа електропостачання на основі відновлювальних джерел енергії.



- Централізоване водопостачання та каналізація.
- Розумний індустріальний парк: рішення для управління парком на основі даних, інформаційно-комунікаційних сервісів.

Мал. 11 Приклад інструментів енергетичної промислової незалежності



Еко-індустріальний парк

Згідно проекту Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення функціонування індустріальних парків № 12117 від 14.10.2024 в новій редакції закону України «Про індустріальні парки» з'являється таке поняття як «еко-індустріальний парк»:

«Еко-індустріальний парк – індустріальний парк, включений до Реєстру індустріальних парків, в межах якого ініціатор створення, керуюча компанія, учасники та інші суб'єкти індустріального парку здійснюють діяльність у сфері промислового симбіозу. Порядок отримання статусу еко-індустріального парку та особливості його функціонування визначає Кабінет Міністрів України».

Індустріальний парк «ФЕНІКС Долина Інновацій» з самого початку буде проектуватися як еко-індустріальний парк, виконуючи ключові рекомендації UNIDO.

Це означає об'єднання двох ідей: стійкості та промислової чистоти. Еко-індустріальні парки це індустріальний парк, в якому компанії співпрацюють одна з одною та з місцевою громадою, намагаючись зменшити обсяги відходів та забруднення, ефективно розподіляти ресурси та допомагати досягненню сталого розвитку з наміром збільшити економічні вигоди та покращити якість навколишнього середовища, можна назвати еко-індустріальними парками (ЕІП).

Мал. 12 Принципи еко-індустріальних парків

Контроль за забрудненням	Переробка, видалення відходів	Впровадження несуттєвих технологій Технологічні рішення «на кінці труби»
Більш чисте виробництво	Попередження	Модифікація продукції та виробничих процесів Оптимізація процесів: менше вхідних ресурсів Заміна матеріалів на нетоксичні та відновлювані
Еко-ефективність	Управління	Систематичне екологічне управління Екологічні стратегії та моніторинг Системи екологічного управління
Концепція життєвого циклу	Поширення	Поширення екологічної відповідальності Управління зеленими ланцюгами вартості Корпоративна соціальна відповідальність
Замкнений цикл виробництва	Відродження	Реструктуризація методів виробництва Мінімізація первинних сировинних матеріалів та усунення шкідливих для довкілля та людей
Промисловий симбіоз	Синергія	Інтегровані системи виробництва Еко-індустріальні парки Екологічні партнерства

СТРОКИ РЕАЛІЗАЦІЇ

Планується реалізувати проєкт до кінця 2028 року. За цей час заплановано долучити учасників та фінансування, зробити проектування та будівництво об'єктів парку. Орієнтовний графік реалізації проєкту представлений у таблиці.

Табл. 9 Попередній графік реалізації індустріального парку

Етапи проєкту	Початок	Завершення	Місяців
В ЦІЛОМУ	2 кв. 2025 р.	4 кв. 2028 р.	42
Реєстрація ІП	2 кв. 2025 р.	2 кв. 2025 р.	3
Долучення Керуючої Компанії	3 кв. 2025 р.	4 кв. 2025 р.	6
Долучення учасників та фінансування	3 кв. 2025 р.	2 кв. 2027 р.	24
Проектування мереж	2 кв. 2025 р.	2 кв. 2026 р.	12
Будівництво мереж	3 кв. 2025 р.	4 кв. 2026 р.	18
Проектування нових об'єктів	3 кв. 2025 р.	2 кв. 2027 р.	24
Будівництво об'єктів	4 кв. 2025 р.	3 кв. 2028 р.	30
Запуск перших учасників ІП	1 кв. 2027 р.	1 кв. 2027 р.	3
Завершення та запуск всього ІП	4 кв. 2028 р.	4 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 – 395,5 млн. грн.

З урахуванням відсутності остаточної проектно-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. 10 Попередній розрахунок загального витратного бюджету проекту

Витрати проекту	Всього, грн
Земельні роботи	9 173 426
Проектування	9 816 770
Мережі будівництво, реконструкція (вода, газ, електрика)	85 896 734
Будівництво нових об'єктів	147 177 312
Реконструкція існуючих будівель	12 295 706
Залізнична гілки	32 992 000
Дороги та благоустрій, інфраструктура	98 199 657
Разом:	395 551 604

Усі статті витрат будуть корегуватися по мірі розвитку проекту та отримання проектно-кошторисної документації.

Фінансування ініціатора

Ініціатор для старту проекту, протягом 2025-2028 років за власний рахунок планує витратити близько 110 млн. грн.

Державне стимулювання

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 108,5 млн. грн.

Долучені учасники та інші джерела фінансування

За рахунок долучених учасників індустріального парку планується долучити інвестиції в будівництво своїх промислових об'єктів на суму в розмірі до 152,15 млн. грн.

За рахунок фінансових коштів учасників переробної промисловості, які акумулювалися за рахунок звільнення від податку на прибуток планується долучити 4,8 млн. грн.

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

Табл. 11 План розподілу джерел фінансування проєкту, грн.

Джерело фінансування	Сума, грн.
Ініціатор	110 000 000
Учасники-інвестори	152 154 609
Державне стимулювання	108 544 196
Кошти учасників за рахунок звільнення від податку на прибуток	4 852 800
Керуюча компанія	20 000 000
Всього	395 551 604

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 – 2 478 133 осіб;
- 🏠 Кількість постійного населення – 2 459 763 осіб;
- 🏠 Кількість міського населення – 1 516 367 осіб;
- 🏠 Кількість сільського населення – 961 776 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 18-34 років – 538 720 осіб;
- 🏠 Кількість населення у віці 35-65 років – 1 099 270 осіб;

Професійна освіта області, району та міської громади у сфері промисловості, представлена ВУЗами міста Львова 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";
- 🏠 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. Гжицького;
- 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;
- 🏢 Фаховий коледж при Прикарпатському інституті ім. Михайла Грушевського Міжрегіональної академії управління персоналом;
- 🏢 Червоненське вище професійне училище.

Дрогобицька міська територіальна громада

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'їжджатись 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 справедливую 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.

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 прагнутимуть залишитись у Дрогобичі.

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.

На обліку в управлінні соціального захисту населення як ВПО залишається понад 11,5 тис людей.

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.

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

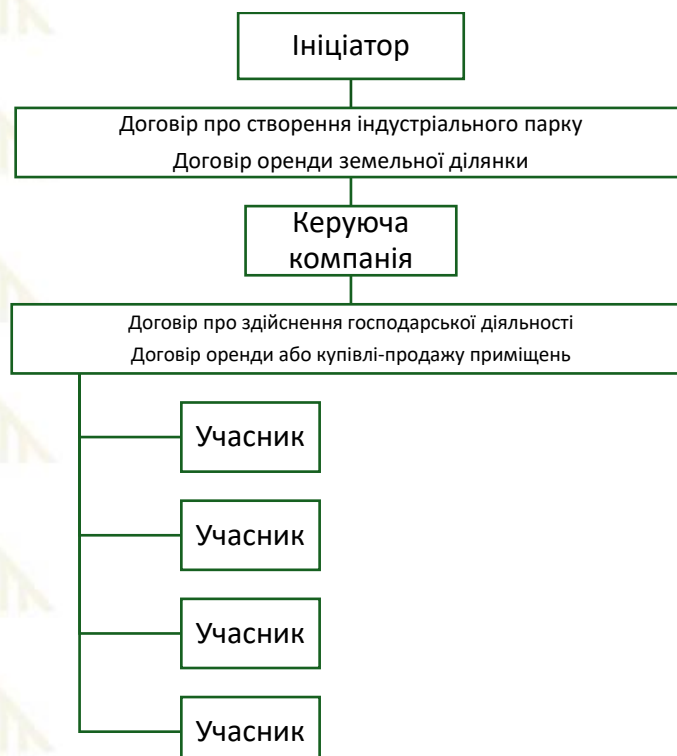
Навчаються усього близько 600 студентів.

ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Індустріальний парк «ФЕНІКС-ДОЛИНА ІННОВАЦІЙ» 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 учасників парку



ІНІЦІАТОР

Ініціатор створення індустріального парку (далі - ініціатор створення) - 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 в оренду 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.

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.

КЕРУЮЧА КОМПАНІЯ

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.

Права та обов'язки керуючої компанії індустріального парку⁵

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;

⁵ Закон України «Про індустріальні парки» (Відомості Верховної Ради (ВВР), 2013, № 22, ст.212), <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5018-17#Text>

- 🏢 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;
- 🏢 самотійно 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 парку⁶

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

⁶ Закон України «Про індустріальні парки» (Відомості Верховної Ради (ВВР), 2013, № 22, ст.212), <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5018-17#Text>



- 📌 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.

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»;
- 📌 Переважне використання праці працівників—громадян України, жителів Львівської області, Дрогобицької міської територіальної громади;
- 📌 Безпосереднє виконання своїх інвестиційних зобов'язань учасником індустріального парку;
- 📌 Дотримання вимог діючого податкового, трудового, екологічного та іншого законодавства України;
- 📌 Перевага буде надаватися учасникам, у стратегії яких визначено пріоритетними фокус на інноваційні технології та постійне оновлення асортименту продукції.



ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Створення індустріальних парків має ряд позитивних економічних та загальних ефектів для Дрогобицька міської територіальної громади.

Індустріальний парк «ФЕНІКС – ДОЛИНА ІННОВАЦІЙ» у Дрогобичі має на меті досягнення таких ключових результатів:

- 📈 **Залучення інвестицій:** Створення привабливих умов для внутрішніх та зовнішніх інвесторів, що сприятиме економічному зростанню регіону.
- 🏢 **Створення нових робочих місць:** Розвиток парку передбачає створення нових робочих місць, що підвищить рівень зайнятості місцевого населення.
- 📦 **Збільшення обсягів експорту продукції:** Підтримка виробництва конкурентоспроможної продукції, орієнтованої на експорт, що сприятиме зміцненню економічних зв'язків з міжнародними партнерами.
- 🏢 **Підтримка малого та середнього підприємництва:** Надання можливостей для розвитку та масштабування бізнесу малих та середніх підприємств у межах парку.
- 📈 **Ці результати сприятимуть підвищенню інвестиційної привабливості Дрогобича та забезпечать стійкий економічний розвиток регіону.**

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 учасників парку та займається розвитком ІП.

В індустріальному парку «ФЕНІКС-ДОЛИНА ІННОВАЦІЙ» планується створити до 500 робочих місць.

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

Табл. 12 Прогнозна динаміка створення робочих місць в індустріальному парку

	2027 р.	2028 р.	2029 р.	2030 р.	2031 р.	2032 р.	2033 р.
Робітники промислових підприємств	40	200	360	400	400	400	400
Робочі складських підприємств	5	25	45	50	50	50	50
Адміністрація та співробітники КК	10	25	45	50	50	50	50
Всього:	55	250	450	500	500	500	500

Рівень заробітної плати

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

Таким чином, припускається, що середня заробітна плата в індустріальному парку «ФЕНІКС-ДОЛИНА ІННОВАЦІЙ» складатиме близько 25 000 тисяч гривень на одного працівника. При цьому враховується щорічне зростання заробітної плати в обсязі не менше 10-15%.

Табл. 13 Прогнозна динаміка зростання середньої заробітної плати в індустріальному парку, грн. в місяць

	2027 р.	2028 р.	2029 р.	2030 р.	2031 р.	2032 р.	2033 р.
Робітники промислових підприємств	25 000	27 500	30 250	34 788	40 006	46 006	52 907
Робітники складів	25 000	27 500	30 250	34 788	40 006	46 006	52 907
Адміністрація та співробітники КК	25 000	27 500	30 250	34 788	40 006	46 006	52 907
В середньому:	25 000	27 500	30 250	34 788	40 006	46 006	52 907

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 «ФЕНІКС-ДОЛИНА ІННОВАЦІЙ».

Табл. 14 Прогнозна динаміка зростання ВВП в індустріальному парку, тис. грн.

Сфера діяльності	2027 р.	2028 р.	2029 р.	2030 р.	2031 р.	2032 р.	2033 р.
Промисловість	26 960	134 800	242 640	269 600	269 600	269 600	269 600
Логістика	3 340	16 700	30 060	33 400	33 400	33 400	33 400
Інше, КК	4 510	11 275	20 295	22 550	22 550	22 550	22 550
Разом	34 810	162 775	292 995	325 550	325 550	325 550	325 550

Таким чином, загальний обсяг валового внутрішнього продукту на етапі повного освоєння приміщень індустріального парку може становити від 34 млн. до 325 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 10,4 млн. грн до 97,6 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. 15 Розрахунок податку на прибуток учасників індустріального парку, тис. грн.

	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
ВВП промислових підприємств	26 960	134 800	242 640	269 600	269 600	269 600	269 600
Середній розмір прибутку промислових підприємств, +20% до ВВП		26 960	48 528	53 920	53 920	53 920	53 920
Податок на прибуток промислових підприємств, 18%		4 853	8 735	9 706	9 706	9 706	9 706
Залишається в ІП податку на прибуток промислових підприємств		4 853	8 735	9 706	9 706	9 706	9 706
Перерахування в бюджет України податку на прибуток промислових підприємств	0	0	0	0	0	0	
ВВП інших підприємств	7 850	27 975	50 355	55 950	55 950	55 950	55 950
Середній розмір прибутку інших підприємств, +30% до ВВП			15 107	16 785	16 785	16 785	16 785
Податок на прибуток інших підприємств, 18%		0	2 719	3 021	3 021	3 021	3 021
Перерахування в бюджет України податку на прибуток всіх підприємств	0	0	2 719	3 021	3 021	3 021	3 021

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 земельних ділянок в 2025 році складає 62 444 786,99 грн. Ставка податку за землю становить 3% від НГО, тобто сума податку становитиме 1 873 343,61 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 2,9 млн. грн до 57 млн. грн.

Враховуючи розмір цього податку, який залишається в громаді (64%) то можна зробити попередній прогноз того що в місцевій громаді податкових надходжень з ПДФО будуть складати з 1,9 млн. грн. до 36,5 млн. на рік. Загальний розмір надходження податку з ПДФО в громаду за період 2027 – 2033 роки може скласти до 150 млн. грн.

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

	2027 р.	2028 р.	2029 р.	2030 р.	2031 р.	2032 р.	2033 р.
Робітники промислових підприємств	2 160	11 880	23 522	30 056	34 565	39 750	45 712
Робітники складів	270	1 485	2 940	3 757	4 321	4 969	5 714
Адміністрація та співробітники КК	540	1 485	2 940	3 757	4 321	4 969	5 714
Всього:	2 970	14 850	29 403	37 571	43 206	49 687	57 140
В місцевий бюджет, 64%	1 901	9 504	18 818	24 045	27 652	31 800	36 570

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. 17 Розрахунок нарахувань ЄСВ, тис. грн.

	2027 р.	2028 р.	2029 р.	2030 р.	2031 р.	2032 р.	2033 р.
Робітники промислових підприємств	2 640	14 520	28 750	36 736	42 246	48 583	55 870
Робітники складів	330	1 815	3 594	4 592	5 281	6 073	6 984
Адміністрація та співробітники КК	660	1 815	3 594	4 592	5 281	6 073	6 984
Всього:	3 630	18 150	35 937	45 920	52 807	60 729	69 838

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 3,6 млн. грн. в 2027 році, до 69,8 млн. грн. у 2033 році.

Також із заробітної плати найманих працівників стягується військовий збір у розмірі 5%. Виходячи зі ставки ЗП в місяць 25 000 грн. на одного працівника індустріального парку військовий збір може скласти від 0,82 млн. грн. у 2027 році до 15,8 млн. грн. в 2033 році.

Табл. 18 Розрахунок нарахувань військового збору індустріального парку, тис. грн.

	2027 р.	2028 р.	2029 р.	2030 р.	2031 р.	2032 р.	2033 р.
Робітники промислових підприємств	600	3 300	6 534	8 349	9 601	11 042	12 698
Робітники складів	75	413	817	1 044	1 200	1 380	1 587
Адміністрація та співробітники КК	150	413	817	1 044	1 200	1 380	1 587
Всього:	825	4 125	8 168	10 436	12 002	13 802	15 872

Податок на додану вартість

Ставки ПДВ у 2023 році на тому ж рівні, що і у 2022.

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. 19 Розрахунок ПДВ учасників індустріального парку, тис. грн.

Показник	2027 р.	2028 р.	2029 р.	2030 р.	2031 р.	2032 р.	2033 р.
Вартість реалізованої продукції	34 810	162 775	292 995	325 550	325 550	325 550	325 550
Матеріало-місткість (75%)	26 108	122 081	219 746	244 163	244 163	244 163	244 163
Податковий кредит	5 222	24 416	43 949	48 833	48 833	48 833	48 833
Податкове зобов'язання	6 962	32 555	58 599	65 110	65 110	65 110	65 110
Податок на додану вартість	1 741	8 139	14 650	16 278	16 278	16 278	16 278

Імпорт обладнання

В зв'язку з тим що на сьогодні існують лише первинні домовленості з потенційними учасниками 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. 20 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	€ 2 710 800	€ 3 614 400	€ 2 710 800	€ 9 036 000
Розмір витрат на імпорتنе обладнання в гривнях (€1=44,72 грн.)	121 226 976	161 635 968	121 226 976	404 089 920
Розмір ввізного мита, грн, грн	12 122 683	16 163 582	12 122 683	40 408 947
Розмір ввізного мита який не платять учасники, грн.	12 122 683	16 163 582	12 122 683	40 408 947
Розмір ввізного мита який платять учасники	0	0	0	0
Загальний розмір ввізного ПДВ, грн.	24 245 395	32 327 194	24 245 395	80 817 984
Розмір ввізного ПДВ який не платять учасники, грн.	24 245 395	32 327 194	24 245 395	80 817 984
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. 21 Попередні розрахунки відрахувань учасниками індустріального парку, тис. грн

Податки та надходження	2027 р.	2028 р.	2029 р.	2030 р.	2031 р.	2032 р.	2033 р.	Всього
ВВП індустріального парку	34 810	162 775	292 995	325 550	325 550	325 550	325 550	1 792 780
ПДВ учасниками індустріального парку	1 741	8 139	14 650	16 278	16 278	16 278	16 278	89 639
Податок на прибуток	0	0	2 719	3 021	3 021	3 021	3 021	14 804
Військовий збір	825	4 125	8 168	10 436	12 002	13 802	15 872	65 230
ЄСВ	3 630	18 150	35 937	45 920	52 807	60 729	69 838	287 010
ПДФО	2 970	14 850	29 403	37 571	43 206	49 687	57 140	234 827
Оплата за землю, індексація в рік 3%	1 873	1 967	2 065	2 169	2 277	2 391	2 510	15 253
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:	11 039	47 231	92 942	115 394	129 591	145 907	164 659	706 763
В тому числі в місцевий бюджет, ПДФО та оплата за землю	3 655	10 877	19 707	24 711	28 201	32 203	36 794	165 542

Залучення малого та середнього бізнесу

Малі та середні підприємства (МСП) отримують значні переваги від розміщення у **індустріальному парку**, такі як:

1. Фінансові вигоди

Податкові пільги та державне стимулювання – можливе звільнення від певних місцевих податків, зниження орендної ставки або компенсація частини витрат.

Доступ до інвестицій та грантових програм – можливість залучення державних та міжнародних інвестицій.

Економія на комунальних та інфраструктурних витратах – спільне використання інженерних мереж, логістичних послуг та систем безпеки.

2. Інфраструктурні переваги

Готові виробничі приміщення та офісні площі – підприємства не витрачають кошти на будівництво чи масштабний ремонт.

Сучасна логістика – наявність складів, транспортних хабів та митних зон значно спрощує логістичні процеси.

Доступ до інженерних мереж – безперебійне постачання електроенергії, води, газу та якісного інтернету.

3. Операційні переваги

Бізнес-екосистема – спільна діяльність з іншими підприємствами в суміжних галузях сприяє обміну досвідом та співпраці.

Можливість спільного використання обладнання – зниження витрат на придбання дорогих технологій.

Юридична та адміністративна підтримка – допомога в реєстрації, сертифікації продукції та юридичних питаннях.

4. Маркетингові та комерційні можливості

Спрощений доступ до нових ринків – завдяки розташуванню в індустріальному парку підприємства отримують більше клієнтів та партнерів.

Підвищення довіри інвесторів – статус учасника індустріального парку підвищує репутацію компанії.

Участь у виставках та форумах – парки часто організовують заходи для залучення інвесторів та партнерів.

5. Доступ до кваліфікованих кадрів

Освітні та тренінгові програми – індустріальні парки часто співпрацюють із ВНЗ та навчальними центрами.

Висока концентрація спеціалістів – залучення професійних кадрів завдяки розвиненій бізнес-екосистемі.

Розміщення в індустріальному парку дозволяє МСП **зменшити витрати, підвищити ефективність, залучити інвестиції та швидше масштабувати бізнес.**

Додаткова інформація

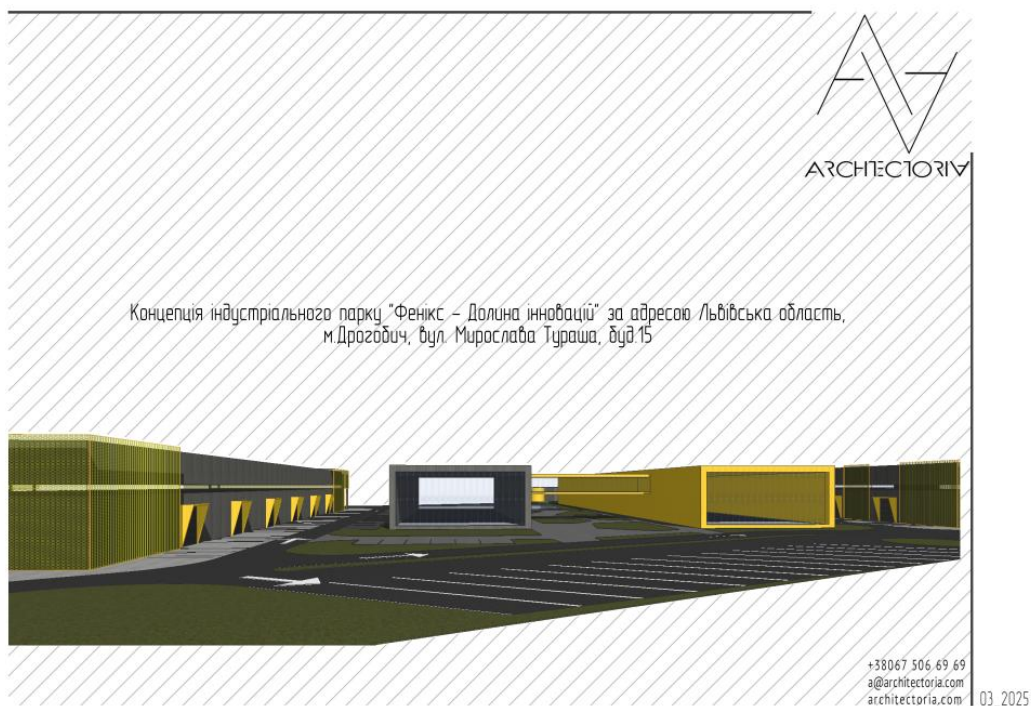
Дана концепція розроблена відповідно до наступних нормативно-правових актів та програмних документів:

1. Закону України «Про індустріальні парки» (зі змінами);
2. Наказу Міністерства економіки України від 20.07.2022 р. №2202 «Про затвердження форми Типового договору про створення та функціонування індустріального парку;
3. Закону України «Про інвестиційну діяльність»;
4. Закону України «Про інноваційну діяльність»;
5. Закону України «Про оренду землі»;
6. Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
7. Земельного Кодексу України;
8. Податкового Кодексу України;
9. Бюджетного Кодексу України;
10. Митного Кодексу України;
11. та інших нормативно-правові актів, які регулюють питання господарської діяльності.

Розраховані показники ефективності створення і розвитку індустріального парку вказують на доцільність вкладення інвестиційних ресурсів.



ДОДАТОК 1 – Архітектурна концепція індустріального парку





Концепція індустріального парку "Фенікс - Долина інновацій" за адресою Львівська область, м. Дрогобич, вул. Мирослава Туряшина, буд. 15

Загальний вигляд забудови



Концепція індустріального парку "Фенікс - Долина інновацій" за адресою Львівська область, м. Дрогобич, вул. Мирослава Туряшина, буд. 15

Загальний вигляд забудови

