

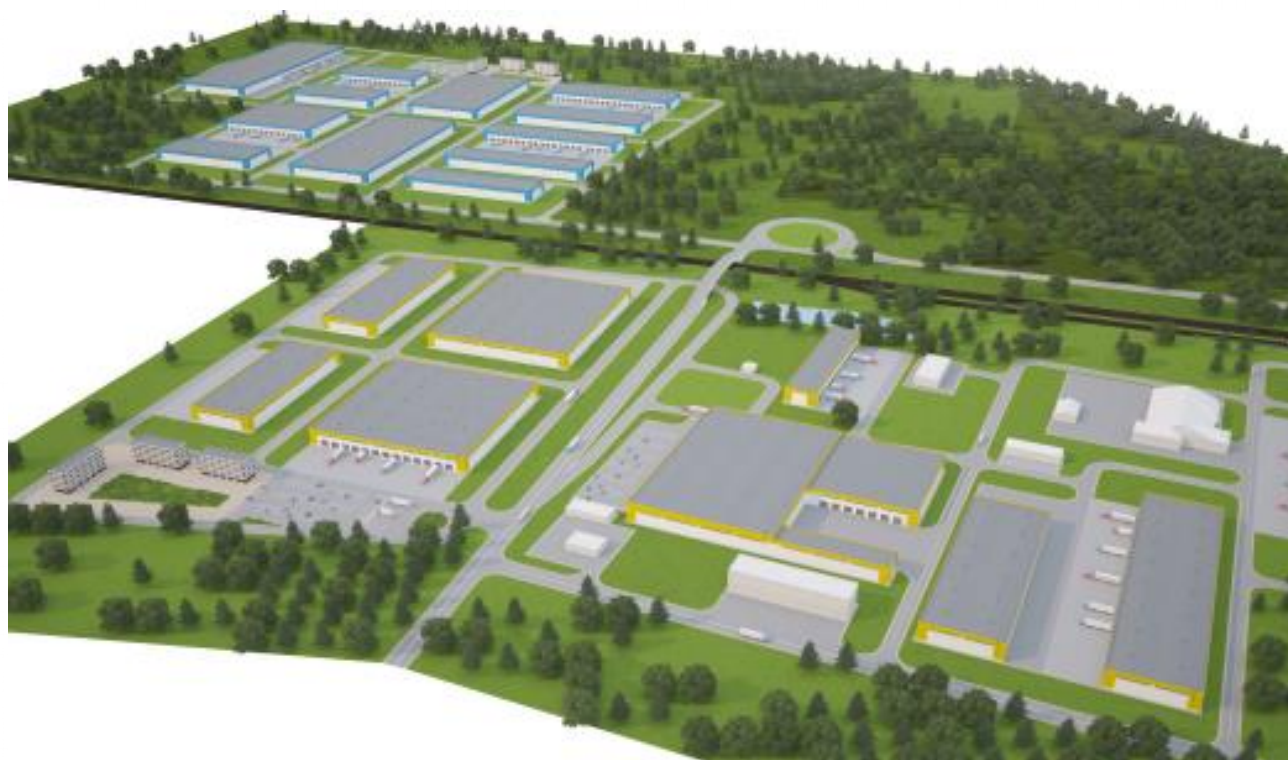


«

»

1259 від «29» вересня 2022 року

**КОНЦЕПЦІЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ
«ДОЛИНА СТРИЙ»
(місто Стрий, Львівська область)**



Стрий
Серпень, 2022 р.





ЗМІСТ

1. НАЗВА ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ.....	3
2. ІНІЦІАТОР СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ.....	3
3. МЕТА, ЗАВДАННЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ.....	3
4. МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ТА РОЗМІР ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ.....	7
5. СТРОК, НА ЯКИЙ СТВОРЮЄТЬСЯ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК.....	24
6. ВИМОГИ ДО УЧАСНИКІВ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ.....	24
7. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ОРІЄНТОВНІ СУМАРНІ ОБСЯГИ СПОЖИВАННЯ ЕНЕРГОРЕСУРСІВ, ВОДИ, ТОЩО.....	27
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.....	36
10. ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ.....	40
11. ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ.....	44





1. НАЗВА ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

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

- українською мовою - «Індустріальний парк «ДОЛИНА СТРИЙ»;
- англійською мовою - «Industrial park «STRIJ VALLEY».

Для створення індустріального парку запропонована земельна ділянка, яка розташована в місті Стрий, Львівської області.

Індустріальний парк пропонується розмістити на земельній ділянці з кадастровим номером ... Земельна ділянка перебуває у комунальній власності міста Стрий.



ДОЛИНА СТРИЙ
індустріальний парк



STRIJ VALLEY
industrial park

2. ІНІЦІАТОР СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Ініціатором створення індустріального парку є **Стрийська міська рада**.

Адреса: 82400, Львівська обл., м. Стрий, вул. Шевченка, 71.

Телефон: (03245) 52434

Електронна адреса: info@stryi-rada.gov.ua

Міський голова: Канівець Олег Леонідович



3. МЕТА, ЗАВДАННЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

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

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

Основними завданнями створення індустріального парку є:

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





- убезпечити виробничі потужності підприємств (обладнання) від можливого руйнування;
- зберегти зайнятість для працівників підприємств та створити нові робочі місця;
- зберегти працездатність підприємств на новій території;

- забезпечити вимушено переміщених осіб робочими місцями.

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

- Стимулювання центрів економічного розвитку;
- Підвищення рівня конкурентоспроможності регіонів;
- Розвиток підприємництва;
- Підтримка експорту;
- Підвищення інвестиційної привабливості територій, підтримка залучення інвестицій;
- Запровадження планування створення та розвитку інвестиційних зон, підтримки створення промислових майданчиків, ефективне планування інвестиційних проектів;
- Сприяння вирішенню проблемних питань діяльності інвесторів у регіонах;
- Сприяння впровадженню інновацій та зростанню технологічного рівня регіональної економіки;
- Сталий розвиток промисловості;
- Визначення та облаштування відповідної інфраструктури територій, у межах яких суб'єкти господарювання можуть провадити виробничу діяльність.

Створення індустріального парку «ДОЛИНА СТРИЙ» 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 2021-2023 роки» (сторінка 89)

СТРАТЕГІЧНІ ЦІЛІ	ОПЕРАТИВНІ ЦІЛІ	ЗАВДАННЯ
КОНКУРЕНТО-СПРОМОЖНА 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 з «Стратегії розвитку Львівської області на 2021-2023 роки» (сторінка 95)

ЗАВДАННЯ	ПОТЕНЦІЙНО МОЖЛИВІ СФЕРИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЄКТІВ
2.1. Розвиток інфраструктури підтримки підприємництва, кластерів, індустріальних парків	<ul style="list-style-type: none">● підтримка розвитку високотехнологічних індустріальних парків;● створення кластерів за перспективними напрямками 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	<ul style="list-style-type: none">● 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;● залучення на конкурсних засадах до процесів підтримки малого і середнього бізнесу інституцій підтримки підприємництва – центрів підтримки бізнесу, бізнес-інкубаторів, агенцій регіонального розвитку, мережі інформаційно-консультаційних та інших об'єктів інфраструктури; сприяння участі бізнес-спільноти регіону





	<p>у міжнародних конгресно-виставкових заходах, конференціях;</p> <ul style="list-style-type: none">● фінансова підтримка суб'єктів малого та середнього підприємництва;● створення інституційної платформи для діалогу між представниками банків, інвесторів та бізнесу для розширення доступу малого та середнього підприємництва до кредитних ресурсів і фінпослуг.
--	---

Також були враховані місцеві **цілі та фактори**, які впливають на формування СТРАТЕГІЇ РОЗВИТКУ СТРИЙСЬКОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ НА ПЕРІОД ДО 2027 РОКУ. Згідно цілей та напрямку розвитку громади розвиток промислового потенціалу громади є однієї з **пріоритетних цілей**. Створення індустріальних парків в Стрийській громаді є одним з засобів досягнення таких цілей. Вони відображені в окремому розділі «Наявний потенціал для створення технологічних та індустріальних парків, інших об'єктів інноваційної інфраструктури», а саме:

«Важливим чинником збалансованого розвитку економіки громади є здатність створювати належні умови для залучення інвестиційних ресурсів на інноваційній основі. У цьому контексті одним з пріоритетних напрямів нарощування економічного потенціалу громади є розбудова інноваційної інфраструктури, пов'язана зі створенням технологічних та індустріальних парків, виробничих і послугових кластерів тощо. Завдяки їх функціонуванню в громаду залучатимуться нові технології, а також адаптуватимуться на вітчизняний економічний ґрунт сучасні знання та уміння, що забезпечить підвищення ефективності функціонування місцевої економіки».

ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ

У зв'язку з вищевикладеним, склад індустріального парку «ДОЛИНА СТРИЙ» формуватиметься з урахуванням пріоритетності розміщення підприємств таких галузей, як:

- високотехнологічне машинобудування;
- електроніка та приладобудування;
- сучасні інформаційні та smart технології;
- харчопереробна промисловість.

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

В тому числі, але не виключно, резидентами індустріального парку можуть бути підприємства, відповідно до наступних видів економічної діяльності згідно КВЕД ДК 009:201.





4. МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ТА РОЗМІР ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Як було сказано раніше, земельна ділянка знаходиться в Львівській області, в місті Стрий.

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

Географічне розташування, суміжні території

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

Мал. 1. Схема промислового районування території області



Площа території області становить 21,8 тис. км² (3,61% території країни). Протяжність області з півночі на південь – 240 км, із заходу на схід 210 км. Область знаходиться на рівні середньої досяжності до найближчих важливих урбаністичних та економічних центрів.

Відстань від м. Львів до: Києва~541 км; Варшави~398 км, Будапешту~574 км, Братислави~779 км, Бухаресту~814 км, Праги~859 км, Берліну~925 км.





Вигідне географічне розміщення області зумовлене його прикордонним статусом та розвиненими міжнародними комунікаціями, які з'єднують Україну з Польщею, Словаччиною, Угорщиною, Румунією, що сприяє розвитку транскордонного співробітництва, активному

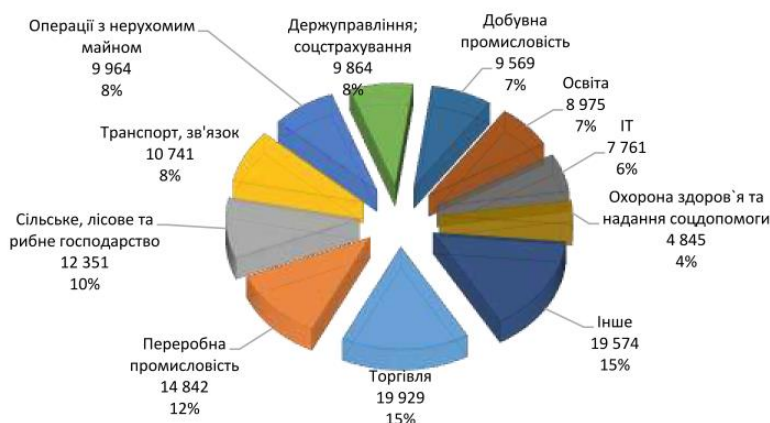
використанню транзитного потенціалу, розвитку міжнародного співробітництва та активізації економічних, соціальних, науково-технічних, культурних, екологічних та інших зв'язків між прикордонними регіонами сусідніх країн.

Економічний розвиток та підприємництво

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

Найбільша частка необоротних активів концентрується в будівництві (40%), торгівлі (36%) та промисловості (17%), менше – нерухомості (3%). Впродовж 2013-2017 років зросла частка необоротних активів у будівництві та торгівлі, натомість, значно зменшилася частка промисловості та інших видів економічної діяльності.

Мал. 2. Структура валової доданої вартості області в розрізі ВЕД



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

Промисловий потенціал

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

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

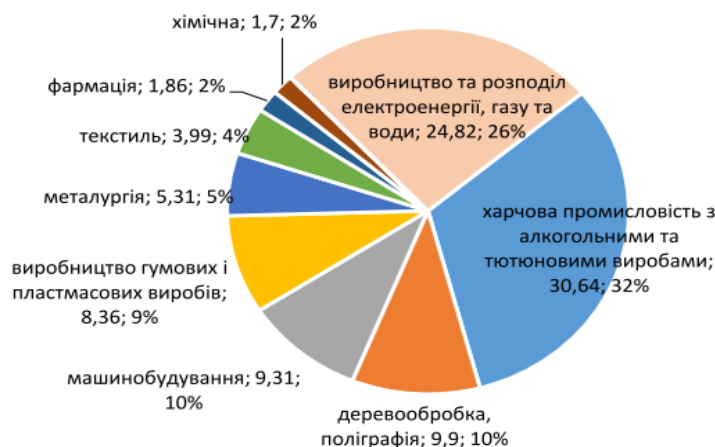




регіон фактично повторює загальноукраїнську тенденцію до посилення сировинної орієнтації промисловості.

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

Мал. 3. Структура промислового виробництва області



Найбільш динамічно впродовж розвивались фармація, деревообробка, виробництво гумових та неметалевих виробів, металургія, текстильна та харчова промисловість.

В структурі промислового виробництва області більше половини склали харчова промисловість з алкогольними та тютюновими виробами (32%), а також виробництво та розподіл електроенергії, газу та води (26%). Машинобудування, деревообробка та поліграфія становили по 10% від загального промислового виробництва, виробництво гумових та інших неметалевих виробів - 9%, хімічна промисловість та фармація – по 2%.

Точки економічного зростання

На території Львівської області функціонують різні економічні субрегіональні системи. В залежності від економічної спеціалізації територій, логістичних переваг, наявності природних та трудових ресурсів сформувалися точки економічного зростання.

Загалом, 107 земельних ділянок в межах та поза межами населених пунктів визначено, як місця під розвиток індустріальних парків (16 ділянок, з яких лише 7 внесено в реєстр ІП Мінекономрозвитку), логістичних комплексів (19 ділянок), промислових об'єктів (72 ділянки).

Вплив війни

Війна, що розпочалася дала поштовх розвитку промислового потенціалу регіону за рахунок релокуємих підприємств та прибуття в регіон великої кількості вимушено переміщених осіб. При всій різноманітності старих промислових зон, 95% їх виявилися у непридатному до експлуатації стані. Для невибагливих складів якось могли б підійти, але для розгортання нормального виробництва, особливо харчового, немає практично нічого. Наразі миттєво виникли сотні реальних резидентів.

І тому затребуваність індустріальних парків із готовими цехами та необхідною інфраструктурою сьогодні висока як ніколи.

Євроінтеграція відкриває для українського виробника європейські ринки. Тому вже зараз виникає велика потреба створювати підприємств, які гідно конкуруватимуть із європейськими виробниками. А це означає, що такі фактори, як енергетична ефективність, автоматизація, екологічність, використання відновлюваних джерел енергії, утилізація відходів





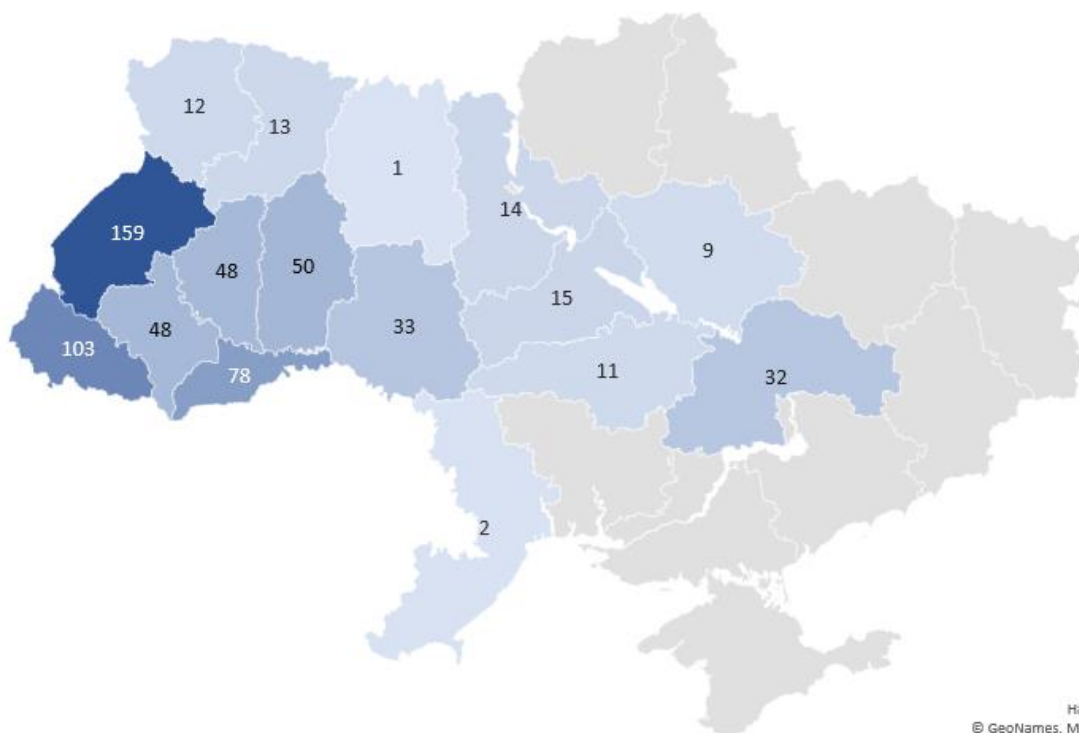
та інші стають даністю таких підприємств. Витрати на таку інфраструктуру «майбутнього» будуть значними.

Отже, створення сучасних індустріальних парків, у якому всі ці фактори вже враховані, дасть необхідну базу для розвитку підприємств та досягнення їхньої стійкої конкурентної позиції. Великою перевагою таких парків стане можливість сертифікувати продукти за європейськими стандартами.

Тому євроінтеграція є ще однією значущою причиною для розвитку проєктів індустріальних парків саме зараз.

На тлі світової підтримки України можна розраховувати на великі фінансові вливання у відновлення та розвиток нашої економіки. І саме зараз є можливість отримати від світу та Європи значні кошти на розвиток таких проєктів. Підтримка України від усього світу — чудова нагода пропонувати проєкти, які дозволять відновити економіку країни і які відповідатимуть європейським стандартам. А таке ставлення інвесторів до України не триватиме вічно, і цим треба користуватися зараз.

Мал. 4. Кількість релокованих підприємств станом на 22.06.2022 р.¹



На платформі Bing
© GeoNames, Microsoft, TomTom

¹ Дані від «Офісу підтримки реформ при Міністерстві Економіки України»





Стрийська громада та місто Стрий

Стрийська міська територіальна громада є однією із найконкурентоспроможніших громад Львівської області, характеризується розвиненими соціальною, транспортною та інженерною інфраструктурою, багатими природними і рекреаційними ресурсами, освіченим і креативним людським капіталом. Вигідне географічне розташування та розвинена логістична інфраструктура сприяють інтеграції громади в економіку регіону та держави.

Стрийська міська територіальна громада знаходиться у південно-західній частині Львівської області за 67 кілометрів від обласного центру – міста Львова.

Центр територіальної громади – місто Стрий (мал. 5, 6), яке розташоване у Західно-Українській лісостеповій зоні та Малому Поліссі, на лівому березі річки Стрий. Місто є центром Стрийської агломерації, яка разом із Дрогобицькою агломерацією утворює Дрогобицько-Стрийську міську територію. Місто Стрий – одне з найдавніших західноукраїнських міст, промислово-аграрний осередок, один із головних та найбільших транспортних вузлів Західної України, важливий економічний та культурний центр Львівської області.

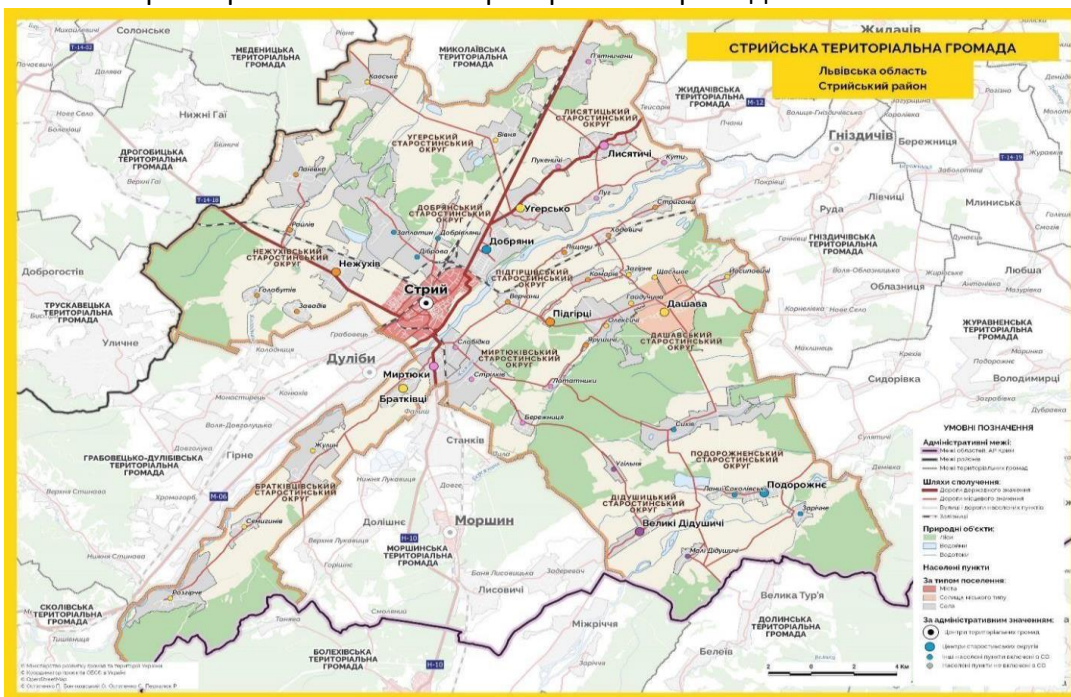
Мал. 5. Герб м. Стрий



Мал. 6. Прапор м. Стрий



Мал. 7. Карта Стрийської міської територіальної громади



Площа території Стрийської міської територіальної громади становить 55,22 тис. га, у тому числі 53,54 тис. га – площа старостинських округів та 1,68 тис. га – площа м. Стрий.

Стрийська міська територіальна громада межує з Трускавецькою ТГ, Дрогобицькою ТГ, Меденицькою ТГ, Миколаївською ТГ, Новороздільською ТГ, Жидачівською ТГ, Гніздичівською





ТГ, Журавненською ТГ, Долинською ТГ, Моршинською ТГ, Сколівською ТГ, Грабовецько-Дулібською ТГ, а також Долинською ТГ та Болехівською ТГ Івано-Франківської області.

Вигідне географічне розташування Стрийської громади на перехресті важливих міжнародних залізничних та автомобільних шляхів, а також близькість до курортів мм. Моршина, Трускавця і Славського та рекреаційної зони Українських Карпат сприяє її розвитку як курортно-рекреаційного осередка.

Галузева структура економіки

Стрийська міська територіальна громада розвивається у сприятливих економічних умовах. Тут концентрується низка потужних підприємств машинобудування, поліграфії та деревообробки, підприємств із виробництва та розподілу електроенергії, газу, тепла, води. У громаді також активно розвиваються харчова та легка промисловість, сільське господарство, сфера торгівлі, послуг та ресторанного господарства.

Станом на початок 2021 року в економіці Стрийської громади було зайнято 19645 осіб, з них 35,5% працювало у бюджетній сфері, 25,8% – у сфері машинобудування, 16,6% – у сфері торгівлі та послуг. При цьому, найвищим був рівень оплати праці у сфері машинобудування та текстильного виробництва, а найнижчим – у торгівлі.

Попри негативний вплив пандемії COVID-19 та безпрецедентних карантинних обмежень на економіку, діяльність більшості суб'єктів господарювання Стрийської міської територіальної громади у 2020 р. була прибутковою, а обсяг сплачених податків та зборів становив 813,9 млн грн, що на 63,3 млн грн більше, ніж у 2019 р.

Попри негативний вплив пандемії COVID-19 на розвиток сектору машинобудування, у 2020 році саме його підприємства були лідерами за показником сплати податків та зборів до бюджету громади. Втратою прибутків (фактично, зменшення бази оподаткування і, як наслідок, недоотримання податків і зборів бюджетом) характеризувався й розвиток у 2020 році сільського та лісового господарства, деревообробної та поліграфічної промисловості, торгівлі і транспорту.

У м. Стрий наявна досить розгалужена мережа філій банків (Приватбанк, Ощадбанк, Укргазбанк, Ідея-банк, Укрсиббанк, Райфайзенбанк, Кредобанк, ОТП-банк, ПУМБ-банк, Альфа-банк та ін.), функціонує кредитна спілка «Вигода». На території громади зареєстровано Асоціацію промисловців, підприємців і роботодавців Стрийщини.

Промисловий потенціал

Промисловість є важливим рушієм прискорення економічного розвитку та якісних змін у структурі економіки Стрийської громади, а також підвищення соціальних стандартів, з огляду на її потенціал у забезпеченні зайнятості в суміжних сферах економіки (передусім транспорті та торгівлі).

Частина Стрийської громади у складі Стрийсько-Роздольського промислового вузла входить до Львівської промислової агломерації. Пріоритетними галузями промисловості громади є машинобудування, виробництво пластмасових виробів та іншої неметалевої продукції, виробництво та розподілення тепла та води, поліграфічна діяльність, легка та харчова промисловість.

Низка промислових підприємств Стрийської громади є інноваційноактивними. Зокрема, це: ТзОВ «Леоні Ваерінг Системс УА», Філія «Стрийський вагоноремонтний завод» ПАТ «Укрзалізниця», ТзОВ «Видавничий дім «Укрпол», ПрАТ «Швейна фабрика «Стрітекс» та ін. Однак, інновації, які продукуються цими підприємствами, здебільшого є новим для самих





підприємства, а не для ринку. Зазначене результується вкрай низькою часткою реалізованої інноваційної продукції в загальному обсязі реалізованої промислової продукції.

Табл. 3. Структура економіки Стрийської міської територіальної громади за надходженнями до бюджету у 2019-2020 рр.

Види економічної діяльності	2019		2020		Зміна	
	Обсяг сплачених податків та зборів до бюджету, тис. грн	у т.ч. ПДФО, тис. грн	Обсяг сплачених податків та зборів до бюджету, тис. грн	у т.ч. ПДФО, тис. грн	Обсяг сплачених податків та зборів до бюджету у 2020 р. щодо 2019 р., тис. грн	Обсяг сплаченого ПДФО у 2020 р. щодо 2019 р., тис. грн
Машинобудування	185754,4	151733,2	165222,9	138001,6	↓-20531,5	↓-13731,6
Текстильне виробництво	9600,5	7045,7	13660,8	7287,3	↑4060,3	↑241,6
Виробництво гумових і пластмасових виробів	19777,1	5783,9	21464,6	6051,7	↑1687,5	↑267,8
Харчова промисловість	17691,3	5505	21065,2	6002,5	↑3373,9	↑497,5
Лісове господарство, деревообробка	41217,7	7903,1	36933,9	6713,5	↓-4283,8	↓-1189,6
Сільське господарство	40028,6	26222,4	34164,6	19484,4	↓-5864	↓-6738
Поліграфічна діяльність	36369,5	10776,9	32146,1	12023,1	↓-4223,4	↓-1246,2
Торгівля	68685,6	19169,9	68167,3	18270,9	↓-518,3	↓-899
Сфера послуг	111332,5	32324,6	125808,4	34546,9	↑14475,9	↑2222,3
Будівництво	40528,1	10163,3	55347,9	10931,9	↑14819,8	↑768,6
Транспорт	12504,1	4603,4	7840	3996,3	↓-4664,1	↓-607,1
Інше	45062,8	10546,5	55422,2	13911,3	↑10359,4	↑3364,8

Проблемою розвитку промисловості громади залишається низький темп модернізації виробництва та структурної трансформації промисловості, а саме – перерозподілу її структури на користь частки високотехнологічних секторів, що виробляють продукцію з підвищеною доданою вартістю.





Недостатньо розвинутою у громаді є й промислова інфраструктура. Для покращення цієї ситуації місцевою владою проводиться інвентаризація земельних ресурсів та об'єктів нерухомості з метою підготовки умов для облаштування індустріального парку та інших інфраструктурних об'єктів.

Економічна діяльність, що має інноваційний потенціал, з урахуванням конкурентних переваг Львівщини

Беручи до уваги аналіз економічного та інноваційного потенціалу Львівської області та враховуючи напрями смарт-спеціалізації Львівщини, обґрунтовані у Стратегії розвитку Львівської області на період 2021- 2027 років, визначено перелік видів економічної діяльності Стрийської міської територіальної громади з високим економічним, інноваційним і трудовим потенціалом:

1. Машинобудування:

- виробництво електричного та електронного устаткування для двигунів автотранспортних засобів;
- виробництво вагонів, ремонт і технічне обслуговування транспортних засобів;

2. Харчова промисловість:

- виробництво м'яса та м'ясних продуктів;
- виробництво хліба, хлібобулочних і борошняних виробів;
- виробництво інших харчових продуктів;

3. Поліграфічна промисловість:

- виготовлення виробів з паперу та картону;

4. Легка промисловість:

- виробництво робочого одягу;

5. Промисловість будівельних матеріалів:

- виробництво цементу, вапна та гіпсових сумішей;

6. Сільське господарство:

- виробництво продукції тваринництва.

Визначені види економічної діяльності характеризуються достатнім економічним та інноваційним потенціалом для нарощення виробництва продукції з високою доданою вартістю та можуть стимулювати розвиток суміжних галузей економіки.

Потенційні точки економічного зростання

Потенційними точками економічного зростання у громаді залишаються такі галузі економіки, як машинобудування, поліграфічна, легка та харчова промисловість, виробництво гумових і пластмасових виробів, будівельна промисловість.

В сільській місцевості точками економічного зростання є сільське господарство, лісове господарство і деревообробка, а також виробництво продуктів харчування.

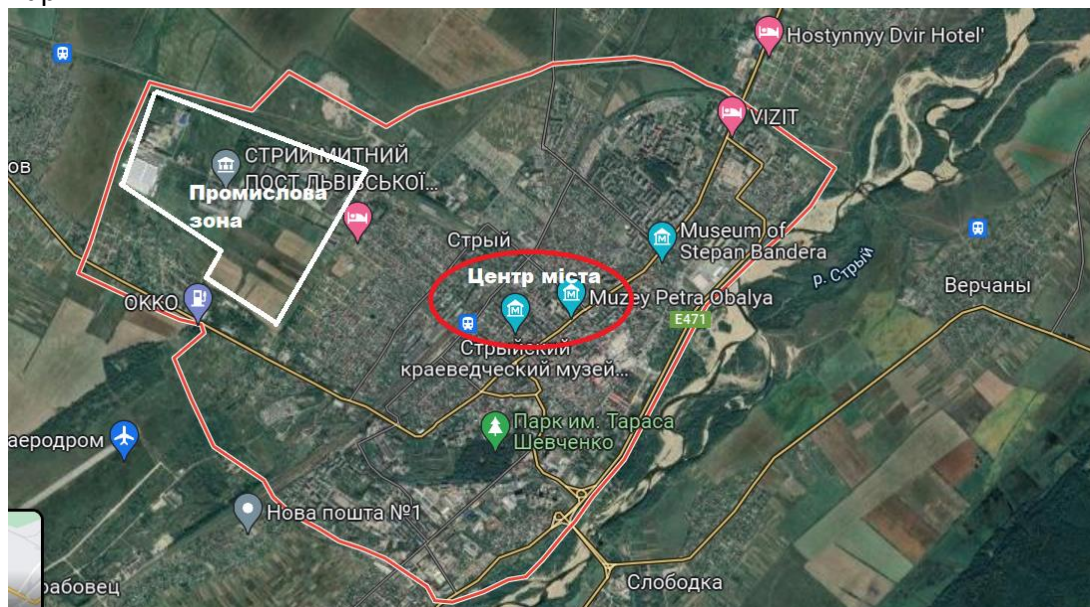




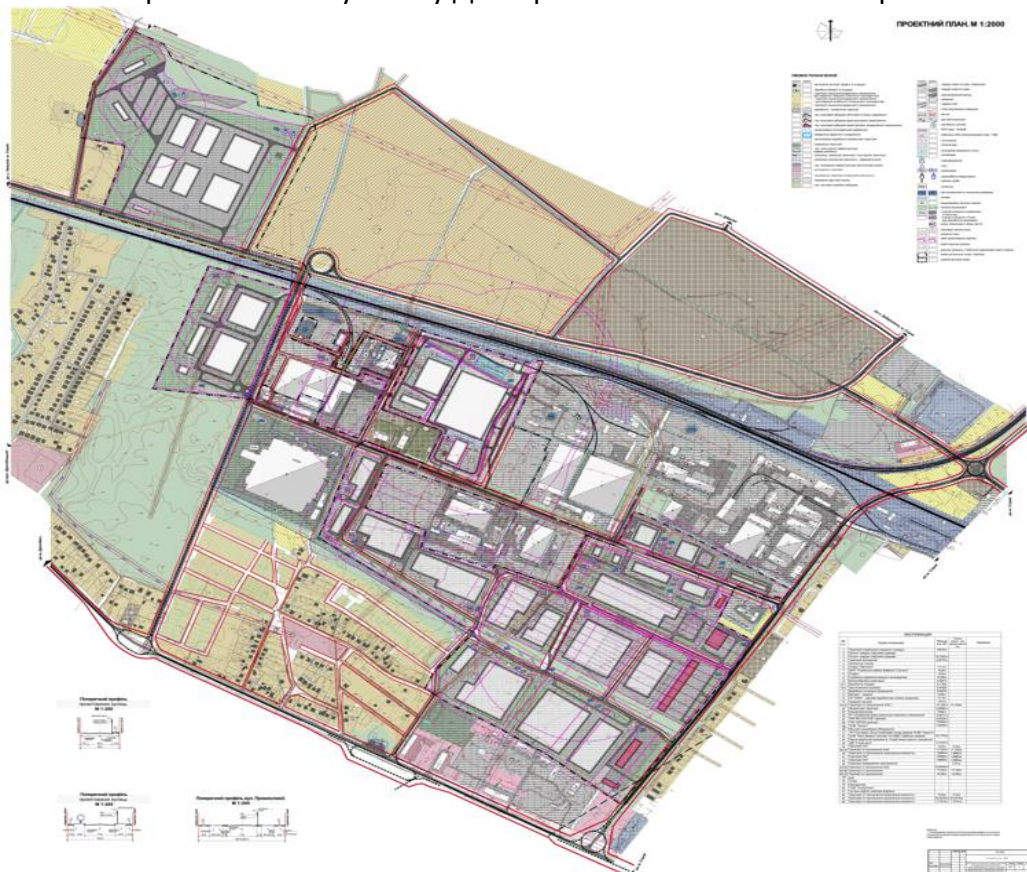
ОПИС ДІЛЯНКИ. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Ділянка, на якій планується розмістити індустріальний парк «ДОЛИНА СТРИЙ» знаходиться в сформованій, ще за радянських часів промислового району міста Стрий. Не зважаючи на невелику відстань від основних районів та центра міста, ця промислова зона знаходиться на околиці, практично на західному кордоні міста.

Мал. 8. Окреслення промислової зони міста Стрий, де планується створити індустріальний парк



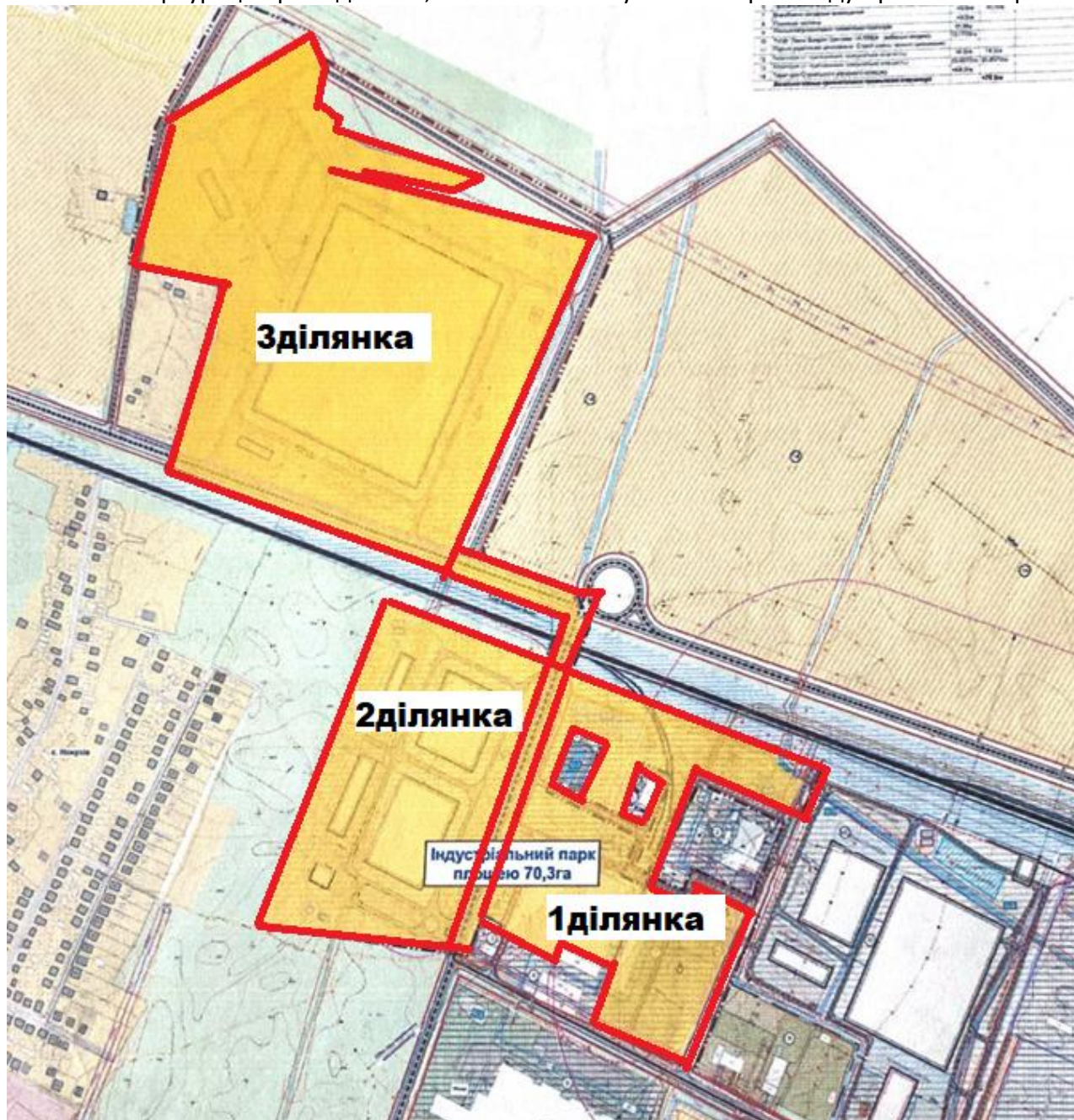
Мал. 9. Окреслення в існуючому ДПТ промислової зони міста Стрий





Індустріальний парк «ДОЛИНА СТРИЙ» буде розташований на земельній ділянці, загальним розміром 70,1 Га, яка складається з трьох окремих ділянок, суміжних між собою через окремі комунікаційні розриви (дорога та залізнична колія).

Мал. 10. Конфігурація трьох ділянок, які на яких планується створити індустріальний парк



Перша ділянка, розміром 16,5 Га, є частиною існуючої промислової зони (brownfield), на території якої колись був ковбасний завод, який перестав існувати в 1994 році. Після чого на його території профільна промислова діяльність не велася. Існуючі будівлі перебувають в аварійному стані та не можуть використовуватися під будь-яку діяльність.

Адреса ділянки: вулиця Промислова, 10е, місто Стрий, Львівська область.

Кадастровий номер –

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





Мал. 11. Перша ділянка індустріального парку



Будівлі що знаходяться на території першої ділянки не придатні до використання. Це підтверджено відповідними висновками будівельної комісії.

Земельна ділянка знаходиться в комунальній власності міста Стрий.

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





Друга ділянка індустріального парку

Друга земельна ділянка, загальною **площею 14,2 Га**, є вільним від забудови полем, яке, згідно розробленого Детального плану території планується як промислова зона. До першої ділянки вона примикає через проїзну автомобільну дорогу яка йде до залізничної колії.

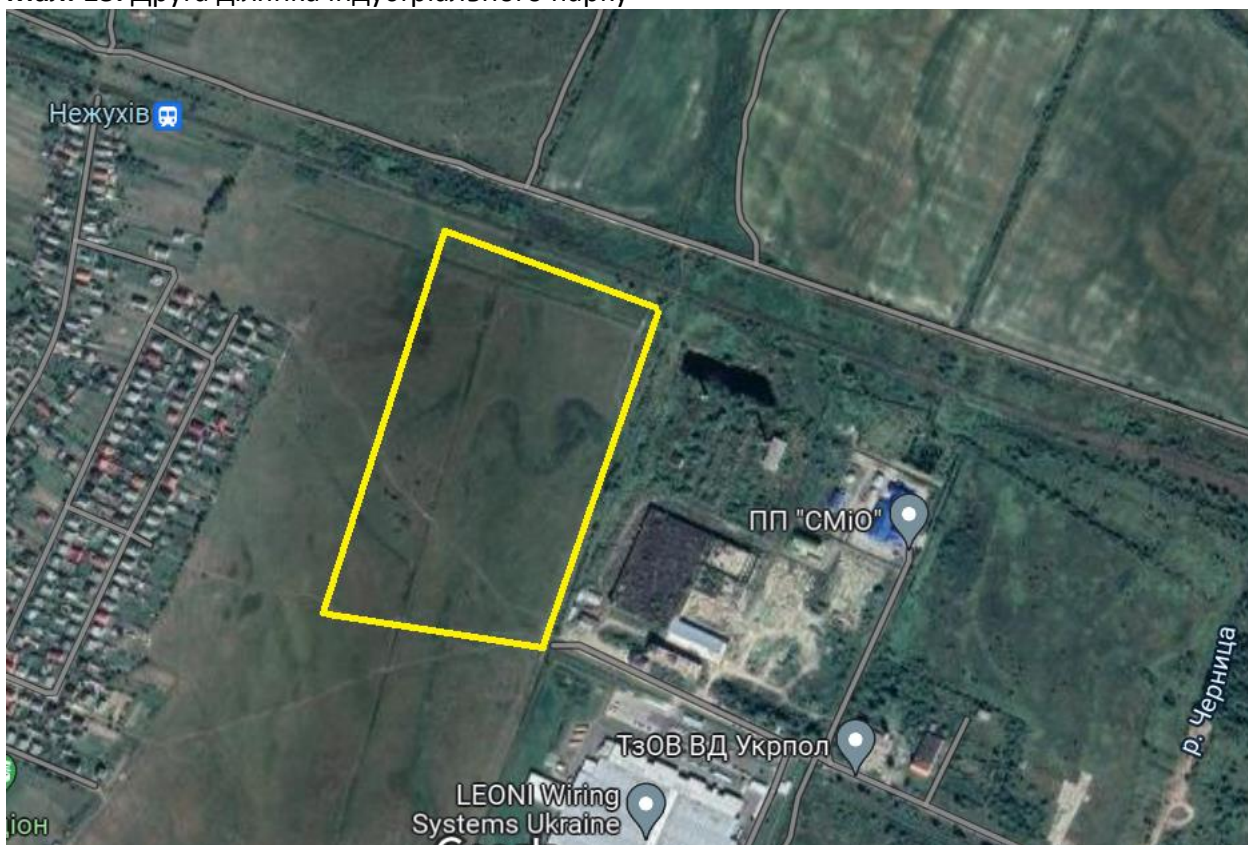
Адреса ділянки:

Кадастровий номер –

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

Цю ділянку планується освоювати як другий етап розвитку індустріального парку.

Мал. 13. Друга ділянка індустріального парку



Мал. 14. Фотофіксація другої ділянки індустріального парку

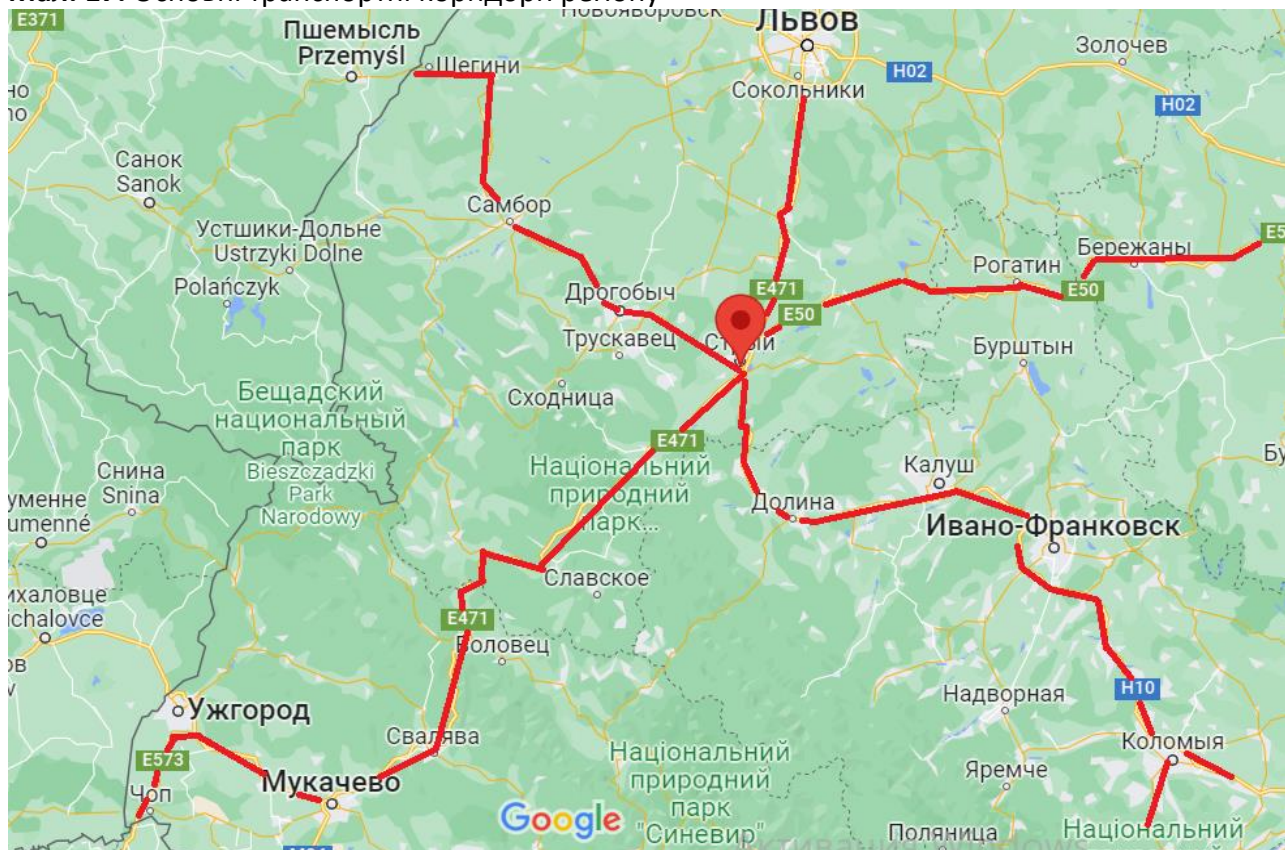




Транспортна доступність

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

Мал. 17. Основні транспортні коридори регіону



Через Стрий проходять наступні автомобільні магістралі:

E50

В Україні E50 починається на кордоні зі Сваччиною на пропускному пункті Ужгород, Закарпатська область. Далі збігається з міжнародною автомагістраллю M08, M06 (Ужгород – Мукачево – Стрий), M30 (Стрий – Тернопіль – Дніпро – Донецьк – Дебальцеве) і M03 (ділянка Дебальцеве – Довжанське). Закінчується E50 на пропускному пункті Довжанський, Луганська область і переходить у федеральну автомагістраль M-19, Росія.

E 471

E471 збігається з маршрутом міжнародного автошляху M06 (Київ — Чоп).

M 06

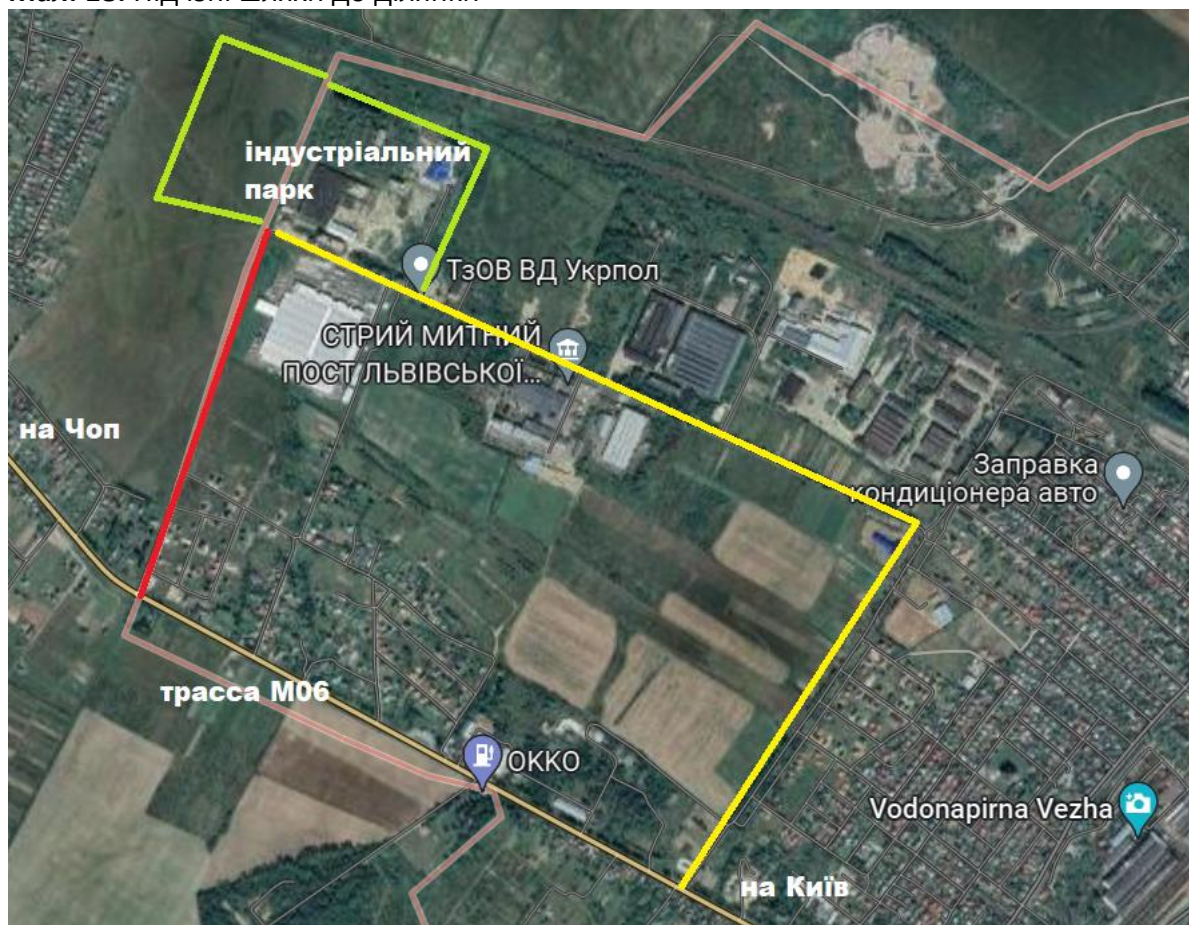
Починається в Києві, проходить через Коростишів, Житомир, Новоград-Волинський, Рівне, Броди, Львів, Стрий, Свалява, Мукачево, Ужгород та закінчується на пропускному пункті Чоп.

До траси Київ-Чоп від кордону ділянки по існуючій дорозі (на схемі жовтий колір) відстань 3,2 км. В перспективі планується побудувати більш короткий шлях (на схемі красний колір). Тоді відстань до ділянки від міжнародній траси M06 складатиме 1,2 км.





Мал. 18. Під'їзні шляхи до ділянки



Також зручне розташування ділянок підтверджено тим що всі три ділянки практично примикають до залізної дороги, яка проходить вздовж. В умовах сьогодення, коли створюються нові сухопутні шляхи поставок до Європи, це дуже велика перевага для будь яких резидентів та логістичних операторів.

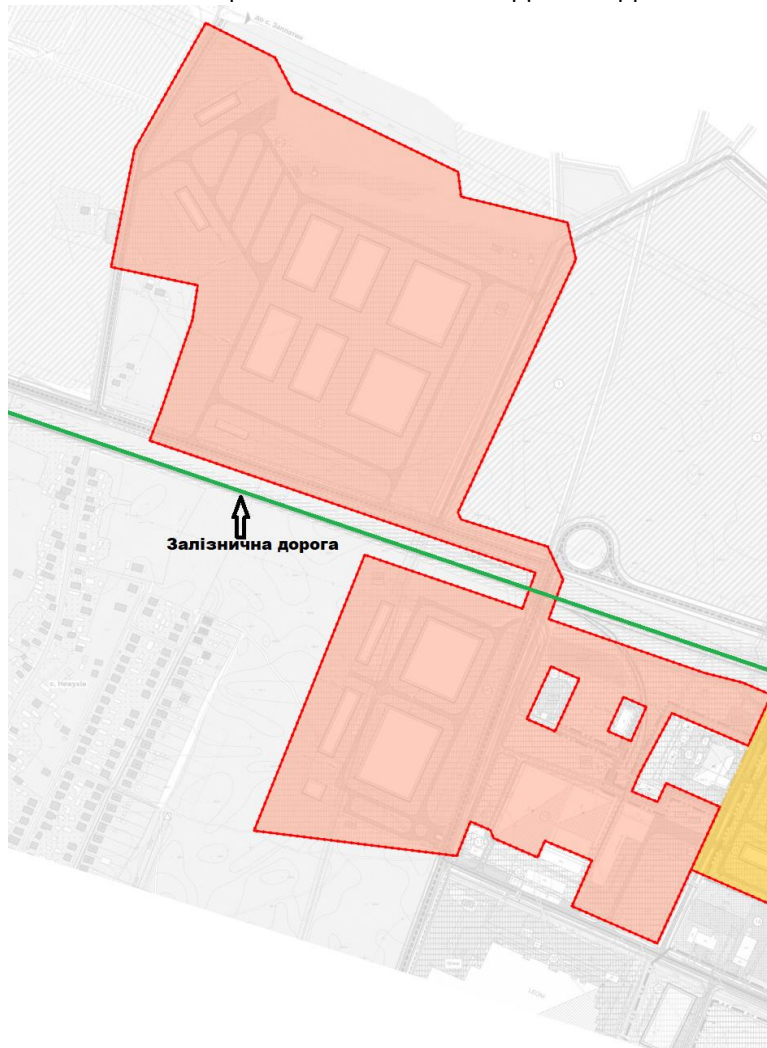
Залізні колії відносяться до Львівської залізниці.

Мал. 19. Фото залізної колії вздовж ділянки





Мал. 20. Розміщення залізної колії відносно ділянок



Якість доріг які доходять до ділянок 1 та 2 середня. Це асфальтована дорога, яка закінчується на межі першої та другої ділянки. Вздовж цієї дороги ходить громадський транспорт у вигляді маршруток та автобусів. Маршрути з'єднують локацію яку розглядаємо з іншими районами міста.

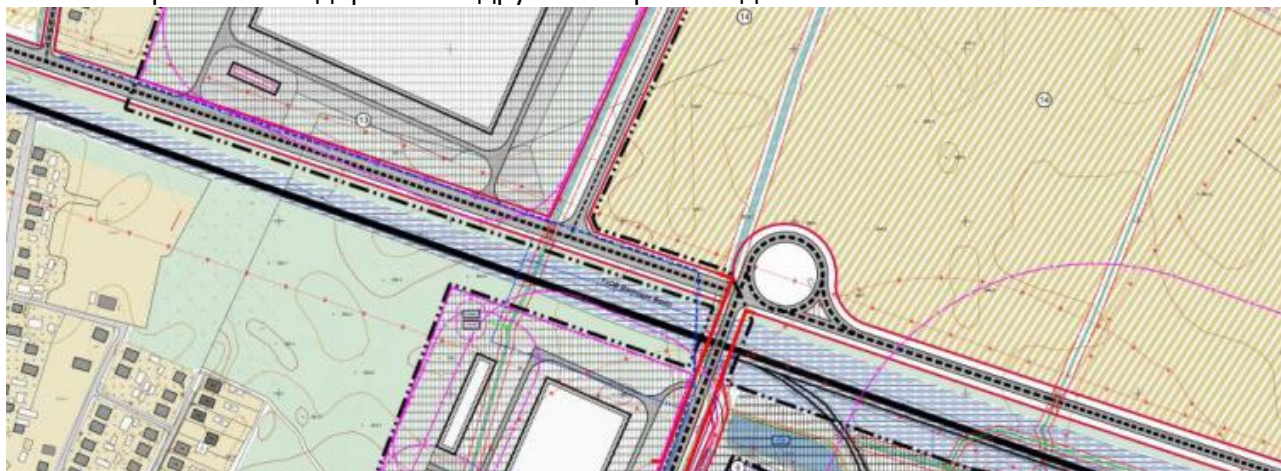
Мал. 21. Фотофіксація стану доріг та зупинка громадського транспорту поряд з ділянкою





Дорога, яка проходить вздовж третьої ділянки ґрунтова, і в майбутньому планується зробити асфальтову, з новою розв'язкою.

Мал. 22. Проект нової дороги між другою та третьою ділянками



Оточення ділянки

Оточення ділянки змішане. З двох боків промислова зона, з двох боків вільні від забудови ділянки різного призначення. На значній відстані від ділянки знаходиться житлова забудова, в основному приватного характеру.

Мал. 23. Функціональне оточення ділянки





Мал. 24. Фотофіксація сусіднього оточення ділянки



Мал. 25. Промислові сусідні об'єкти



Житлова приватна забудова



Сусідні поля





5. СТРОК, НА ЯКИЙ СТВОРЮЄТЬСЯ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК

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

6. ВИМОГИ ДО УЧАСНИКІВ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Підприємство повинно здійснювати виробництво V та IV класів шкідливості за санітарною класифікацією згідно з ДСП - 173 з санітарно-захисними зонами 50 м та 100 м відповідно, та охоплювати такі види діяльності як:

- високотехнологічне машино-будування;
- електроніка та приладобудування;
- сучасні інформаційні та smart технології;
- харчопереробна промисловість.

Основними умовами для резидентів індустріального парку є наступні:

- Учасник індустріального парку (далі - учасник) - суб'єкт господарювання будь-якої форми власності, зареєстрований на території (в межах) індустріального парку, який згідно із законодавством набув право на земельну ділянку та/або інший об'єкт (частину об'єкта) нерухомого майна у межах індустріального парку, уклав з керуючою компанією договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку відповідно до концепції індустріального парку та має здійснювати діяльність виключно у сфері переробної промисловості, переробки промислових та/або побутових відходів (крім захоронення відходів), а також науково-технічну діяльність, діяльність у сфері інформації і телекомунікацій лише на території (в межах) індустріального парку.
- Наявність плану розвитку підприємства мінімум на 5 років.
- Переважне використання праці працівників – громадян України, жителів Львівської області, та вимушено переміщених осіб, які перебувають на території Стрийської громади.
- Безпосереднє виконання своїх інвестиційних зобов'язань учасником індустріального парку.
- Дотримання вимог діючого податкового, трудового, екологічного та іншого законодавства України.
- Перевага буде надаватися резидентам, в стратегії яких визначено пріоритетними фокус на інноваційні технології та постійне оновлення асортименту продукції.

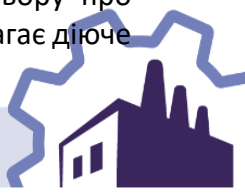
Для прийняття рішення щодо доцільності та з метою укладення договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку суб'єкт господарювання на вимогу керуючої компанії індустріального парку подає наступні документи:

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

- копії усіх ліцензій, дозволів, квот й інших документів, необхідних для здійснення статутної діяльності суб'єкта господарювання в межах індустріального парку;

- виписку із Державного реєстру обтяжень рухомого майна, яка підтверджує відсутність арешту рухомого майна у суб'єкта господарювання, який має намір набути статус учасника індустріального парку;

- відповідний/і документ/и (протокол/и, довіреність/ості, розпорядження тощо), якими надано повноваження особі(ам) на укладення (підписання, затвердження) договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку, якщо цього вимагає діюче





законодавство України та/чи статутні документи суб'єкта господарювання, який має намір набути статус учасника індустріального парку;

- будь-які інші договори, документи та підтвердження, необхідні керуючій компанії у зв'язку з укладанням договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку.

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

1) укладення з керуючою компанією договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку;

2) набуття права на земельну ділянку на підставах та в порядку, встановлених земельним законодавством України, та/або на інший об'єкт (частину об'єкта) нерухомого майна у межах індустріального парку.

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

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

- виключний перелік видів діяльності, роботи, послуги, які здійснюватимуться учасником у межах індустріального парку;

- переважне використання праці працівників - громадян України;

- умови, обсяги та порядок створення і поліпшення об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури та інших об'єктів на земельній ділянці учасника;

- строк дії договору;

- інвестиційні зобов'язання учасника;

- фінансові відносини сторін;

- відповідальність за невиконання сторонами зобов'язань;

- порядок продовження і припинення договору;

- права та обов'язки сторін;

- порядок вирішення спорів між сторонами;

- інші положення на розсуд сторін договору.

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

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

Мінімальна кількість створених нових робочих місць – від 50 осіб на 1 Га.





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

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

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

Газопостачання

Виходячи із орієнтовного споживання 95 м³/год на 1 га території, очікувана потреба в газі для території індустріального парку становить приблизно 14,65 млн м³/рік. Для цього буде достатньо потужності 7 326 м³/год, на яку ініціатором створення індустріального парку буде розміщений запит на Технічні умови.

Табл. 4. Розрахунок споживання газу

Потреба в газі						
Формула	$Q_{газ} = \text{розмір (га)} \times \text{середнє питоме споживання в м}^3/\text{год}$					
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	70,1142	6 661	8	250	1,1	14 653 868

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

Електропостачання

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

Табл. 5. Розрахунок споживання електроенергії

Потреба в електроенергії						
Формула	$Q_{електро} = \text{розмір (га)} \times \text{середнє питоме споживання в кВт/га}$					
Одиниці виміру	га	Середнє очікуване споживання кВт/га	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Коефіцієнт корекції гнучкості	Орієнтовна потреба в електроенергії, МВт/рік
Всього	70,1142	500	8	250	1,6	112 182 720

Виходячи із прогнозованої галузевої структури підприємств індустріального парку за умови його повного розвитку, очікувана потреба в потужності електроенергії становить приблизно 35 МВт, що еквівалентно 112 182 тис. МВт/год. річного споживання.

У випадку появи резидента із потребами, що перевищуватимуть наявні потужності парку з постачання електроенергії, індустріальний парк розгляне подальше збільшення потужності електроенергії.





Водопостачання

Виходячи із прогнозованої галузевої структури підприємств (підприємства із переробки сільськогосподарської продукції із значним споживанням води в розрахунок не бралися), дозволеної потужності водопостачання в розмірі 5 149 м³/доба цілком достатньо для повного розвитку індустріального парку. У випадку необхідності, можливе подальше збільшення потужності водопостачання.

Табл. 6. Розрахунок споживання води

Потреба в воді						
Формула	$Q_{\text{таж}} = \text{розмір (га)} \times \text{середнє питоме споживання в л/сек}$					
Одиниці виміру	га	Середнє очікуване споживання л/сек га	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Коефіцієнт корекції гнучкості	Орієнтовна потреба у воді куб.м./рік
Всього	70,1142	1,7	8	250	1,5	1 287 296,71

Водовідведення

Очікувана потреба у водовідведенні для території індустріального парку становить приблизно 5 149 м³/доба. (із урахуванням 250 робочих днів в рік), що за рік складатиме об'єм у розмірі 1 млн. 287 тис м³.

Табл. 7. Розрахунок розміру водовідведення

Потреба у водовідведенні						
Формула	$Q_{\text{таж}} = \text{розмір (га)} \times \text{середнє питоме споживання в л/сек}$					
Одиниці виміру	га	Середнє очікуване водовідведення л/сек га	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Коефіцієнт корекції гнучкості	Орієнтовна потреба у воді куб.м./рік
Всього	70,1142	1,7	8	250	1,5	1 287 296,71





8. ПЛАН РОЗВИТКУ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Відповідно до розробленої Концепції Індустріального парку пропонується такий план реалізації проекту:

1. Затвердження ініціатором Концепції Індустріального парку «ДОЛИНА СТРИЙ».
2. Проведення організаційно-правових заходів.
3. Проведення заходів щодо реєстрації Індустріального парку в Реєстрі індустріальних парків.
4. Виконання робіт з виготовлення проектно-кошторисної документації щодо облаштування інженерно-транспортної інфраструктури території Індустріального парку.
5. Фінансування виконання робіт з облаштування інженерно-транспортної інфраструктури території Індустріального парку.
6. Облаштування інженерно-транспортної інфраструктури території Індустріального парку. Розміщення на території Індустріального парку складських, виробничо-промислових та адміністративних приміщень.

Таким чином, Концепція Індустріального парку передбачає основні варіанти інженерно підготовлених земельних ділянок та будівництва виробничих та складських площ для резидентів - учасників парку.

Визначено два етапи розвитку ділянки. При загальній площі ділянки – 70,1142 Га, розподіл земель на ділянки та проектний розвиток обмежений охоронними зонами об'єктів інфраструктури.

План розвитку території індустріального парку передбачає розміщення на земельній ділянці виробничо-складського комплексу з будівлями та спорудами IV-V класу санітарної класифікації, суміжні території проектом передбачається залишити без зміни. Проектом визначено систему проїздів, запропоновано їх трасування з урахуванням існуючих умов і нормативних вимог.

Проектом передбачається будівництво наступних будівель і споруд:

- Промислові будівлі та споруди IV-V -класу санітарної класифікації
- офісно-побутові будівлі та споруди;
- господарські будівлі та споруди;
- технічні водопровідні свердловини;
- пожежні резервуари;
- насосні станції пожежогасіння;
- очисні споруди побутових стоків;
- резервуари накопичувачі;
- очисні споруди дощової каналізації;
- резервуар-накопичувач дощових стоків;
- трансформаторні підстанції (реконструкція та будівництво нової);
- майданчик розвантаження вантажних автомобілів;
- майданчик для стоянки вантажних автомобілів;
- місце тимчасового зберігання легкових автомобілів;

Виробничо-складські будівлі що передбачається розміщувати в межах території проектування відносяться до IV-V класу шкідливості, з санітарно-захисною зоною 50- 100м. від об'єкту. Усі санітарно-захисні відстані до суміжних територій витримані.

Орієнтовна кількість працюючих на території комплексу складає 3 505 чоловік.

Основне призначення і формат проектного комплексу – індустріальний парк.





Об'єми проекту

Загальна площа землевідведення становить 70,1142 га, що дає можливість перспективного освоєння до 214 тис. м² відповідно до геометричних і технологічних

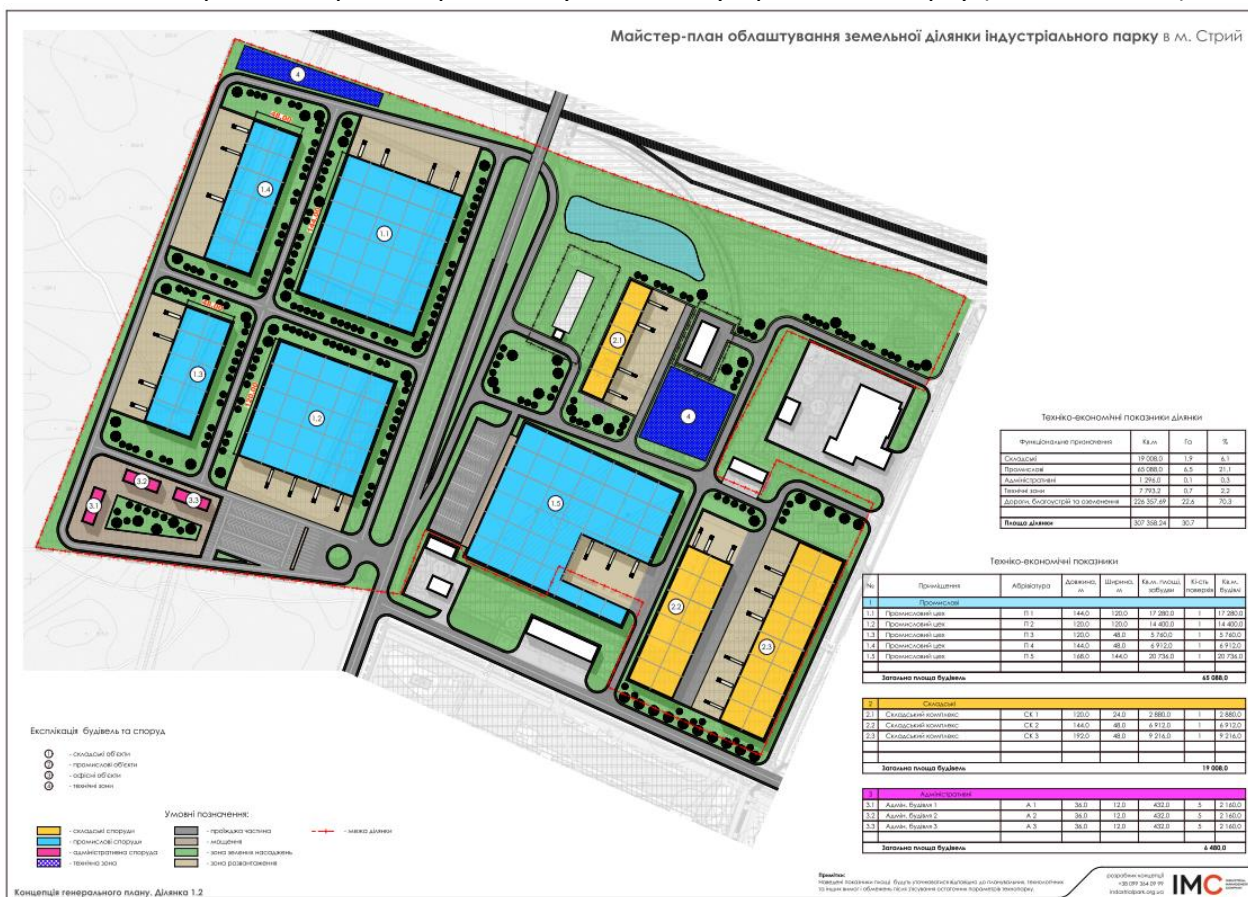
можливостей майданчика і вимог СНІПІІ-89-80* «Генеральні плани промислових підприємств».

У площині територія освоєння являє собою ділянку землі витягнутої неправильної форми. Геометрична форма ділянки дає можливості поетапного освоєння ділянки та оптимізувати розташування комплексу за складом основних корпусів будівель і споруд із суміщенням основних осей будівель згідно зі СНІПІІ-89-80* «Генеральні плани промислових підприємств».

Парк, що проектується, буде складатися з дванадцяти восьми корпусів різного функціонального призначення і кількох супутніх і технічних будівель:

- Промислово-виробничих – 12 шт.;
- Складських – 8 шт.;
- Офісно-побутових – 6 шт.;
- Технічних споруд – 2 шт.

Мал. 26. Майстер-план першої черги майбутнього індустріального парку (ділянки 1 та 2)

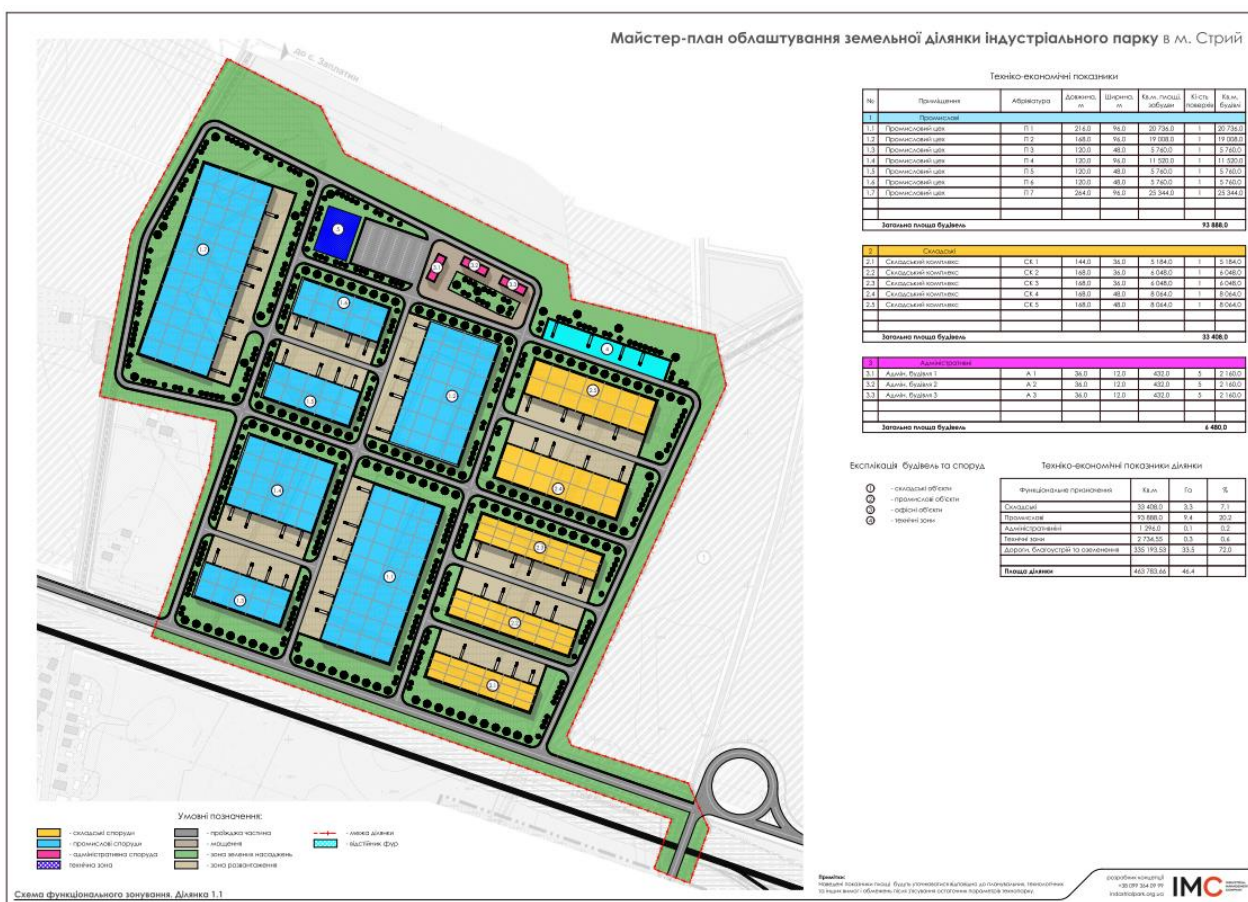


На ділянці будуть розміщені дванадцять промислових корпусів із гнучким внутрішнім зонуванням. Це означає, що всередині кожного корпусу можна зробити будь-яке планування для будь-якої кількості користувачів у межах обсягу кожного корпусу. Кожен корпус із підведеною дорогою може розвиватися окремо від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





Мал. 27. Майстер-план другої черги майбутнього індустріального парку (ділянка 3)



Складські корпуси будуть розмішені ближче до в'їзної групи парку та поблизу залізної гілки, з окремою власною логістикою, стоянкою для фур. Це також створить можливість гнучко розвивати кожну ділянку окремо від інших. Також ця зона матиме свої окремі заїзди з примикаючих доріг та трас.

Офісно-громадські блоки будуть знаходитися в зручних для використання місцях, поряд з якими будуть гостьового паркінги і зони відпочинку. Крім офісних площ там передбачається розмістити різні бізнес-інфраструктурні об'єкти – конференц-зали, хостел, кафе, їдальні, коворкінг-зони.

Табл. 8. Розмір функціональних плям забудови

Функціональне призначення	Кв.м.	Га	%
Промислові	234 144	23,4144	33%
Складські	78 624	7,8624	11%
Адміністративні та громадські	3 888	0,3888	0,6%
Технічні	3 456	0,3456	0,5%
Дороги та благоустрій	381 030	38,1030	54%
ВСЬОГО:	701 142	70,1142	





Табл. 9. Розмір майбутньої нерухомості ІП, в залежності від функціонального призначення

	Приміщення	Довжина, м	Ширина, м	Кв.м. площі забудови	Кі-сть поверхів	Кв. м. будівлі
1	Складський комплекс	120	24	2 880	1	2 880
2	Складський комплекс	144	48	6 912	1	6 912
3	Складський комплекс	192	48	9 216	1	9 216
4	Складський комплекс	144	36	5 184	1	5 184
5	Складський комплекс	168	36	6 048	1	6 048
6	Складський комплекс	168	36	6 048	1	6 048
7	Складський комплекс	168	48	8 064	1	8 064
8	Складський комплекс	168	48	8 064	1	8 064
9	Промисловий цех	144	120	17 280	1	17 280
10	Промисловий цех	120	120	14 400	1	14 400
11	Промисловий цех	120	48	5 760	1	5 760
12	Промисловий цех	144	48	6 912	1	6 912
13	Промисловий цех	168	48	8 064	1	8 064
14	Промисловий цех	216	96	20 736	1	20 736
15	Промисловий цех	168	96	16 128	1	16 128
16	Промисловий цех	120	48	5 760	1	5 760
17	Промисловий цех	120	96	11 520	1	11 520
18	Промисловий цех	120	48	5 760	1	5 760
19	Промисловий цех	120	48	5 760	1	5 760
20	Промисловий цех	264	96	25 344	1	25 344
21	Адміністративні та громадські	36	12	432	5	2 160
22	Адміністративні та громадські	36	12	432	5	2 160
23	Адміністративні та громадські	36	12	432	5	2 160
24	Адміністративні та громадські	36	12	432	5	2 160
25	Адміністративні та громадські	36	12	432	5	2 160
26	Адміністративні та громадські	36	12	432	5	2 160
27	Технічні споруди	36	24	864	3	2 592
28	Технічні споруди	36	24	864	3	2 592
	Всього площа будівель			200 160		213 984





Етапність освоєння ділянки

Перша черга – дві ділянки, перша та друга три логістичних комплексів, п'ять промислово-виробничих об'єктів, та трьох адміністративно-сервісного блоку.

Табл. 10. Об'єми першої черги

№	Приміщення	Абревіатура	Довжина, м	Ширина, м	Кв.м. площі, забудви	Кі-сть поверхів	Кв.м. будівлі
1 Промислові							
1.1	Промисловий цех	П 1	144,0	120,0	17 280,0	1	17 280,0
1.2	Промисловий цех	П 2	120,0	120,0	14 400,0	1	14 400,0
1.3	Промисловий цех	П 3	120,0	48,0	5 760,0	1	5 760,0
1.4	Промисловий цех	П 4	144,0	48,0	6 912,0	1	6 912,0
1.5	Промисловий цех	П 5	168,0	144,0	20 736,0	1	20 736,0
Загальна площа будівель						65 088,0	

2 Складські							
2.1	Складський комплекс	СК 1	120,0	24,0	2 880,0	1	2 880,0
2.2	Складський комплекс	СК 2	144,0	48,0	6 912,0	1	6 912,0
2.3	Складський комплекс	СК 3	192,0	48,0	9 216,0	1	9 216,0
Загальна площа будівель						19 008,0	

3 Адміністративні							
3.1	Адмін. будівля 1	А 1	36,0	12,0	432,0	5	2 160,0
3.2	Адмін. будівля 2	А 2	36,0	12,0	432,0	5	2 160,0
3.3	Адмін. будівля 3	А 3	36,0	12,0	432,0	5	2 160,0
Загальна площа будівель						6 480,0	

Мал. 28. Перша черга будівництва





Друга черга – третя ділянка, будівництво сім промислово-виробничих об'єктів, п'ять складських комплексів та три офісних центри.

Табл. 11. Об'єми другої черги

№	Приміщення	Абревіатура	Довжина, м	Ширина, м	Кв.м. площі, забудви	Кі-сть поверхів	Кв.м. будівлі
1 Промислові							
1.1	Промисловий цех	П 1	216,0	96,0	20 736,0	1	20 736,0
1.2	Промисловий цех	П 2	168,0	96,0	19 008,0	1	19 008,0
1.3	Промисловий цех	П 3	120,0	48,0	5 760,0	1	5 760,0
1.4	Промисловий цех	П 4	120,0	96,0	11 520,0	1	11 520,0
1.5	Промисловий цех	П 5	120,0	48,0	5 760,0	1	5 760,0
1.6	Промисловий цех	П 6	120,0	48,0	5 760,0	1	5 760,0
1.7	Промисловий цех	П 7	264,0	96,0	25 344,0	1	25 344,0
Загальна площа будівель							93 888,0

2 Складські							
2.1	Складський комплекс	СК 1	144,0	36,0	5 184,0	1	5 184,0
2.2	Складський комплекс	СК 2	168,0	36,0	6 048,0	1	6 048,0
2.3	Складський комплекс	СК 3	168,0	36,0	6 048,0	1	6 048,0
2.4	Складський комплекс	СК 4	168,0	48,0	8 064,0	1	8 064,0
2.5	Складський комплекс	СК 5	168,0	48,0	8 064,0	1	8 064,0
Загальна площа будівель							33 408,0

3 Адміністративні							
3.1	Адмін. будівля 1	А 1	36,0	12,0	432,0	5	2 160,0
3.2	Адмін. будівля 2	А 2	36,0	12,0	432,0	5	2 160,0
3.3	Адмін. будівля 3	А 3	36,0	12,0	432,0	5	2 160,0
Загальна площа будівель							6 480,0





Мал. 29. Друга черга будівництва



Ця черговість продиктована логікою освоєння (від траси та існуючої промислової зони), природною розбивкою окремих локальних ділянок і економічною доцільністю. Імовірно, освоєння майданчика відбуватиметься у дві черги. Архітектурне зображення етапів освоєння території ділянки відображені на малюнках вище.





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

Загальний розмір капіталовкладення в будівництво об'єктів індустріального парку складатимуть орієнтовно – 4, млрд. грн. Затратна частина проекту складається з основних витрат типового девелоперського проекту нерухомості. До них входять витрати на:

- Проектні роботи будівель та мереж;
- Роботи з прокладки комунікацій та мереж до ділянки;
- Будівельні роботи будівель парку;
- Адміністративний та інший супровід.

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

Табл. 12. Попередній розрахунок загального витратного бюджету проекту²

Витрати проекту	Всього	Всього, грн
Земельні роботи, вертикальне планування	\$1 402 284	49 079 940
Проектування	\$2 266 560	79 329 600
Узгодження, та введення в експлуатацію	\$339 984	11 899 440
Підготовчі роботи на ділянці	\$906 624	31 731 840
Мережі (вода, газ, електрика, стоки)	\$5 666 400	198 324 000
Будівництво об'єктів	\$113 328 000	3 966 480 000
Дороги та благоустрій, інфраструктура	\$11 430 900	400 081 500
Непередбачені витрати, 2% від	\$2 266 560	79 329 600
Разом:	\$137 607 312	4 816 255 920

Деякі припущення під час розрахунку

1. Земельні роботи – підняття рівня ділянки шляхом насипу ґрунту (результати проведених геологічних вишукань свідчать про те що деякі ділянки підтоплені) – 2\$ на один квадратний метр всієї території парку (70,1 Га);
2. Проектування – 10\$ на 1 кв.м. проектної площі;
3. Узгодження та введення в експлуатацію – 1,5\$ на 1 кв.м. проектної площі будівель;
4. Підготовчі роботи – 4\$ на 1 кв.м. загальної площі будівель, в себе включають:
 - 4.1. Мобілізацію будівельного майданчика;
 - 4.2. Проведення та підключення тимчасових комунікацій;
 - 4.3. Організація охорони та встановлення огорожі;
 - 4.4. Очищення ділянки від зелених насаджень;
 - 4.5. Земельні роботи (вертикальне планування території), створення дренажної системи, тимчасові дороги та інше.
 - 4.6. Будівництво розраховується в середньому по \$500 за 1 кв.м. побудованих об'єктів;
 - 4.7. Дороги, благоустрій та інфраструктура розраховується як \$30 за 1 кв.м. земельної площі доріг та благоустрою;

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

² Курс 1\$=35 грн.





Попередній розрахунок витрат проекту до стадії заходу інвестора/резидента
Беручи до уваги можливість підключення потенційного інвестора або резидента-

інвестора на етапі готовності ділянки для будівництва, що за попереднім розрахунком ця сума складає близько 236 млн. грн., яка потрібна для фінансування і засвоєння:

- Виконання проектних робіт з:
 - Вертикального планування території;
 - Зовнішніх мереж (до парку);
 - Доріг та транспортної схеми;
- Проходження необхідних узгоджень та отримання необхідних дозволів на проведення підготовчих робіт;
- Організації огорожі та охорони, та будівельної мобілізації на ділянці;
- Виконання робіт з вертикального планування території першої ділянки ІП;
- Роботи з підведення мереж до парку та підключення до інженерних мереж та комунікацій.

Табл. 13. Витрати, необхідні для підготовки ділянки до заходу перших резидентів

Витрати проекту	Всього
Проектування	26 443 200
Підготовчі роботи на ділянці	10 577 280
Мережі (вода, газ, електрика, стоки)	66 108 000
Дороги та благоустрій, інфраструктура	133 360 500
Разом:	236 488 980

Схема фінансування

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

- Власні інвестиції;
- Долучене приватне фінансування;
- Державне фінансування за рахунок ДФРР, програм субвенцій регіонів та профільних фінансових донорів;
- Інвестиції резидентів парку в будівництво власного виробництва;
- Рефінансування за рахунок реалізації (продаж, оренда) об'єктів та ділянок індустріального парку.

На початковому етапі, створення проектно-кошторисної документації мереж, доріг, вертикального планування території першої черги проекту буде фінансуватися за рахунок ініціатора та керуючої компанії. За попередніми розрахунками ця стаття витрат може скласти до 10,5 мільйонів гривень. Надалі ця документація буде використана для долучення державного фінансування за рахунок ДФРР, грантових програм та Мінекономіки. Для першої черги ця сума фінансування може скласти біля 60 мільйонів гривень.

Планується що на цьому етапі вже будуть досягнуті домовленості про розміщення з першими резидентами. В зв'язку з цим буде організовано проектне фінансування, або за рахунок резидента-інвестора або за рахунок кредитування від банків або інвестиційних фондів. Наступні черги будівництва планується фінансувати за токою же схемою.





Табл. 14. Можливі джерела фінансування капітальних витрат індустріального парку

Витрати проекту	Всього	Джерело фінансування
Земельні роботи, вертикальне планування	49 079 940	Ініціатор, КК, Державне
Проектування	79 329 600	Ініціатор, КК, резиденти
Узгодження, та введення в експлуатацію	11 899 440	Ініціатор, КК, резиденти
Підготовчі роботи на ділянці	31 731 840	Ініціатор, КК, Державне
Мережі (вода, газ, електрика, стоки)	198 324 000	Ініціатор, КК, Державне
Будівництво об'єктів	3 966 480 000	Зовнішні інвестиції, резиденти
Дороги та благоустрій, інфраструктура	400 081 500	ДФРР, зовнішні інвестиції
Непередбачені витрати, 2% від	79 329 600	Ініціатор, КК, резиденти
Разом:	4 816 255 920	

Трудові ресурси

Важливим ресурсом реалізації проекту зі створення індустріального парку «ДОЛИНА СТРИЙ» є людські ресурси. Трудові ресурси є одним із найважливіших ресурсів для реалізації проекту створення та подальшого успішного функціонування Індустріального парку.

На 1000 осіб працездатного віку у Стрийській громаді припадає 571 особа непрацездатного віку. Для порівняння, у Львівській області демографічне навантаження на працездатне населення становить 458 осіб, у тому числі особами у віці 0-14 років – 237 осіб, а особами у віці 65 років і старше – 221 особа.

Станом на 1 січня 2021 року чисельність зайнятих у Стрийській громаді становила 19645 осіб, з яких 35% працювало у бюджетній сфері, 25,5% – на підприємствах машинобудування, 8,7% – у секторі послуг, 7,6% – у секторі торгівлі.

У бюджетній сфері лівова частка зайнятих працювала у секторі охорони здоров'я, а у машинобудуванні найбільше зайнятих було на підприємствах із виробництва електричного устаткування (мал. 30).

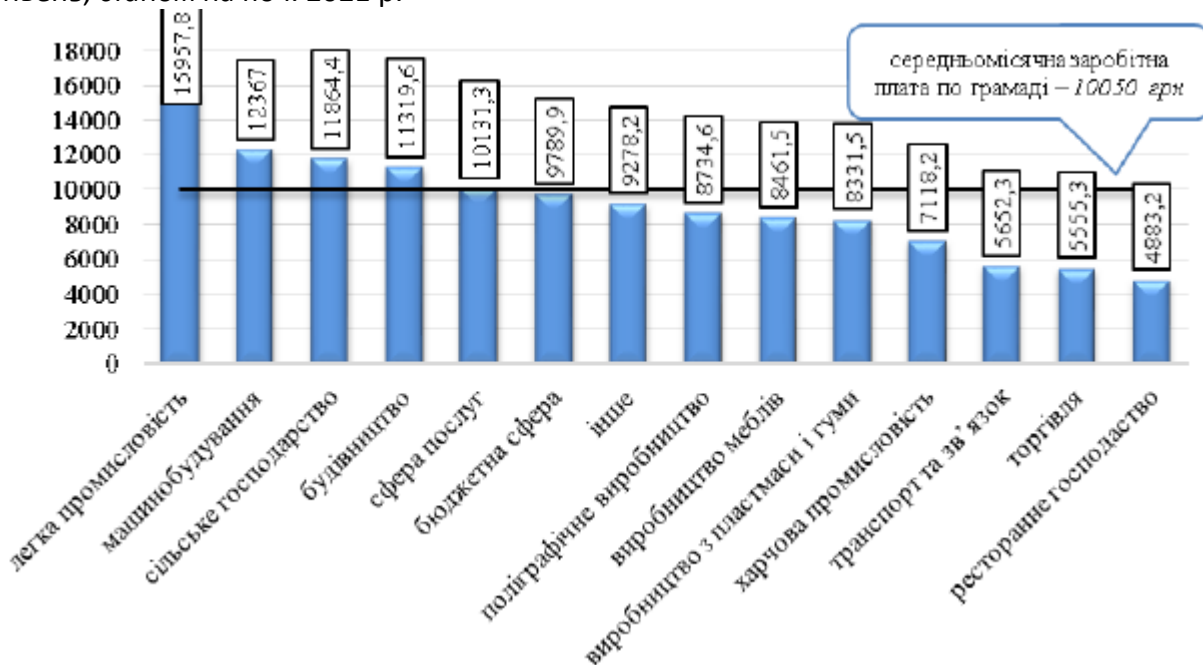
Мал. 30. Структура зайнятості у Стрийській міській територіальній громаді, станом на поч. 2021 р.





Розмір середньомісячної заробітної плати (у середньому на одного штатного працівника) у громаді станом на початку 2021 р. становив 10050 грн (мал. 31). При цьому, відповідний показник по Стрийському районі – 10853 грн, а по Львівській області – 11376 грн.

Мал. 31. Середньомісячна заробітна плата у середньому на одного штатного працівника, гривень, станом на поч. 2021 р.



Вищим ніж середній рівень по громаді, був рівень оплати праці на підприємствах легкої промисловості (насамперед, у сфері виробництва робочого одягу), машинобудування (насамперед, у сфері ремонту і технічного обслуговування машин і устаткування промислового призначення, а також виробництва електричного устаткування), у сільському господарстві, будівництві, а також у сфері послуг. На початок 2021 р. рівень зареєстрованого безробіття у громаді становив 1,6%, а навантаженість безробітних на одну вакансію становила 5 осіб.





10. ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Керуюча компанія Індустріального парку

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

Вибір керуючої компанії індустріального парку

Вибір керуючої компанії індустріального парку, створеного на землях державної чи комунальної власності, здійснює ініціатор створення такого парку на конкурентних засадах шляхом організації і проведення відкритого конкурсу в порядку, визначеному цим Законом

Стаття 26³. Права та обов'язки керуючої компанії індустріального парку

1. Керуюча компанія має право:

1) здійснювати господарську діяльність відповідно до законодавства з урахуванням особливостей, передбачених цим Законом;

2) 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;

2⁻¹) передавати учасникам в оренду (суборенду), відчужувати рухоме та нерухоме майно для використання у межах індустріального парку відповідно до законодавства;

3) створити умови для підключення (приєднання) учасників до інженерних мереж та комунікацій;

4) вимагати розірвання договору у разі порушення ініціатором створення умов договору і відшкодування збитків, завданих невиконанням умов договору;

5) на продовження строку договору у разі виконання його умов;

6) на отримання плати за вироблені товари (роботи, послуги) згідно з умовами договору;

7) залучати на контрактній основі до виконання робіт та надання послуг у межах індустріального парку третіх осіб;

8) щопівроку отримувати від учасників звіти про виконання умов договору, якщо інше не передбачено договором;

9) ініціювати розгляд питання стосовно розширення меж індустріального парку у разі, якщо у межах наявної території неможливо розмістити нових учасників;

10) 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.

2. Керуюча компанія зобов'язана:

1) виконувати умови договору про створення та функціонування індустріального парку;

2) здійснити облаштування індустріального парку відповідно до умов договору про створення та функціонування індустріального парку;

³ Закон України «Про індустріальні парки» (Відомості Верховної Ради (ВВР), 2013, № 22, ст.212), <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5018-17#Text>





- 3) забезпечувати виконання бізнес-плану індустріального парку;
 - 4) залучати учасників індустріального парку та укласти з ними необхідні договори;
 - 5) за дорученням ініціатора створення учасників одержувати дозволи та погодження в органах державної влади, органах місцевого самоврядування, у тому числі для здійснення будівництва об'єктів виробничого призначення, інших об'єктів, необхідних для здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку, представляти інтереси учасників у відносинах з дозвільними органами, службами, підприємствами, установами та організаціями;
 - 6) звертатися за узгодженням невід'ємних поліпшень майна, переданого ініціатором створення у користування керуючій компанії;
 - 7) утримувати у належному стані передані за відповідними договорами земельну ділянку, інженерно-транспортну інфраструктуру та інші об'єкти, розміщені у межах індустріального парку, та забезпечувати належні умови їх використання;
 - 8) після закінчення строку, на який було укладено договір, передати земельну ділянку разом з об'єктами інфраструктури, що розташовані на ній, ініціатору створення, якщо інше не передбачено договором;
 - 9) щопівроку подавати ініціатору створення та уповноваженому державному органу звіти
 - 10) зберігати комерційну таємницю ініціатора створення.
3. Керуюча компанія має також інші права та обов'язки, передбачені договором про створення та функціонування індустріального парку і законодавством.

Стаття 29⁴. Набуття статусу учасника індустріального парку

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

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

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

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

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

⁴ Закон України «Про індустріальні парки» (Відомості Верховної Ради (ВВР), 2013, № 22, ст.212), <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5018-17#Text>





Стаття 30⁵. Договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку

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

2. Істотними умовами договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку є:

1) види діяльності, роботи, послуги, які здійснюються за умовами договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку;

2) переважне використання праці працівників - громадян України;

3) умови, обсяги та порядок створення і поліпшення об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури та інших об'єктів на земельній ділянці учасника;

4) строк дії договору;

5) інвестиційні зобов'язання учасника;

6) фінансові відносини сторін;

7) відповідальність за невиконання сторонами зобов'язань;

8) порядок продовження і припинення договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку;

9) права та обов'язки сторін;

10) порядок вирішення спорів між сторонами.

3. 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.

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

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

6. Договір може бути припинений достроково у разі:

1) істотного порушення однією із сторін взятих на себе зобов'язань за договором;

2) ліквідації учасника;

3) ліквідації керуючої компанії.

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

Умови розміщення резидентів в Індустріальному парку

Основними умовами для резидентів 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

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





ДОЛИНА СТРИЙ

індустріальний парк

Концепція індустріального парку «ДОЛИНА СТРИЙ»

Львівська область, Стрийська ТГ, місто Стрий

- Укладення з керуючою компанією договору про здійснення господарської діяльності в межах індустріального парку у відповідності із вимогами статті 30 Закону України «Про індустріальні парки»
- Наявність плану розвитку підприємства мінімум на 5 років
- Переважне використання праці працівників–громадян України, жителів Стрийської громади
- Безпосереднє виконання своїх інвестиційних зобов'язань учасником індустріального парку
- Дотримання вимог діючого податкового, трудового, екологічного та іншого законодавства України
- Перевага буде надаватися резидентам, в стратегії яких визначено пріоритетними фокус на інноваційні технології та постійне оновлення асортименту продукції.





11. ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Загальні ефекти від створення індустріального парку «ДОЛИНА СТРИЙ»:

- розвиток індустріального та логістичного потенціалу регіону;
- активізація інноваційної діяльності;
- реалізація потенціалу ВРО, SSC;
- зростання обсягу інвестицій у регіон;
- збільшення податкових надходжень та платежів до бюджету та державних цільових фондів;
- створення нових робочих місць, в тому числі для висококваліфікованих кадрів;
- підвищення рівня доходів у регіоні.

Виходячи із здійсненого аналізу світового досвіду та тенденцій із розміщення в Україні трудомістких виробництв запланованих в індустріальному парку «ДОЛИНА СТРИЙ» галузей, ініціатор та керуюча компанія ІП здатна залучити у вигляді інвестицій до 6 млн. дол. США та створити до 50 робочих місць на 1 га території. Таким чином, загальна кількість створених робочих місць – 3 505.

Орієнтовні капіталовкладення в реалізацію облаштування інфраструктури (мережі, дороги, благоустрій) індустріального парку складатимуть – 709 млн. грн. Загальний розмір капіталовкладення в будівництво об'єктів індустріального парку складатимуть орієнтовно – 4 816 млн. грн.

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

Таким чином, припускається, що середня заробітна плата в індустріальному парку «ДОЛИНА СТРИЙ» складатиме близько 15 000,00 гривень на одного працівника. При цьому враховується щорічне зростання заробітної плати в обсязі не менше 5%.

Фінансові результати діяльності індустріального парку

Виходячи з досвіду закордонних індустріальних парків, обсяг продукції, реалізованої підприємствами-учасниками, може становитиме до 3 млн. дол. США на 1 га території. Таким чином загальний обсяг реалізованої продукції на етапі повного освоєння приміщень індустріального парку може становити 210 млн. дол. США на рік. Беручи до уваги той факт, що в межах індустріального парку буде забезпечена висококласна виробнича інфраструктура, відповідно в ініціатора є підстави вважати, що учасниками парку будуть українські та іноземні компанії з експорт-орієнтованим продуктом, тому і частка експортної виручки в загальному обсязі реалізованої продукції планується не менше 20-30%.

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

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





Податок на прибуток

Прогнозування обсягу надходжень до бюджету податку на прибуток учасників індустріального парку не проводиться у зв'язку з неможливістю коректного визначення цього показника на даному етапі та в умовах здійснення інвестиційної діяльності. Також беручи до уваги ті економічні стимули, які вже є визначеними Законом України «Про державну підтримку інвестиційних проектів із значними інвестиціями в Україні» та ті ініціативи, які розглядаються законопроектами, щодо змін до Закону України «Про індустріальні парки», передбачають податкові канікули в частині податку на прибуток.

Податок на доходи фізичних осіб

Податок з доходів фізичних осіб (працівників господарюючих суб'єктів індустріального парку) приймаємо за ставкою 18%, розрахункова щомісячна сума податку на доходи фізичних осіб, сплачувана працівником, становитиме 2,88 тис. грн. (16 тис. грн. x 18%). Відповідно, річний обсяг надходжень з податку на доходи фізичних осіб становитиме 121 млн. грн.

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

Згідно 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 становить 22% від загального фонду заробітної плати, також із заробітної плати найманих працівників стягується військовий збір в розмірі 1,5%. 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, та військового збору становитиме 148 млн. грн.

Податок на додану вартість

Прогнозування обсягу надходжень до бюджету податку на додану вартість учасників індустріального парку не проводиться у зв'язку з неможливістю коректного визначення цього показника на даному етапі, оскільки не відомо чи учасники будуть займатися зовнішньоекономічною діяльністю, чи вони будуть працювати в режимі переробки, який рівень доданої вартості матиме їх діяльність. Також за умов якщо учасники зможуть скористатися тими економічними стимулами, які вже є визначеними Законом України «Про державну підтримку інвестиційних проектів із значними інвестиціями в Україні», тоді й матимуть місце канікули в частині податку на додану вартість.

Податок на землю

Для розрахунку суми сплати податку на землю використовується поточна ставка податку на земельні ділянки, відповідно до Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо податкової реформи», керуючись Податковим кодексом України, відповідно до п. 24 ч. 1 ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» міська рада прийняла рішення про





встановлення на території Стрийської територіальної громади ставки земельного податку за земельні ділянки, нормативна грошова оцінка яких визначена, у розмірі 1 % від нормативної грошової оцінки.

Табл. 15. Попередні розрахунки нарахувань індустріального парку

Обсяг реалізованої продукції, \$ на рік	210	млн.	\$3 млн.	на Га
Кількість працюючих	3 506	чол.	50	на Га
Середня ЗП	16 000	грн.	+20%	до середньостатистичного показника регіону
Податок на доходи фізичних осіб	2 880	грн.	18%	на одного в місяць
	121 157 338	грн.		на рік
Державне соціальне страхування	12 340 099	грн.	22%	в місяць
	148 081 190	грн.		в рік
Військовий збір	841 370	грн.	1,50%	в місяць
	10 096 445	грн.		в рік

Залучення суб'єктів малого та середнього підприємництва

Зважаючи на світовий досвід, можна стверджувати, що основою ринкових економік західних країн є малий та середній бізнес, економіка України тут не виключенням. Враховуючи вищезазначене, ініціатор та управляюча компанія індустріального парку намагатиметься максимально сприяти представникам малого та середнього підприємництва в їх розміщенні на території індустріального парку, що включає:

- допомога в пошуку місцевих бізнес-партнерів та фінансуванні;
- супутні сервіси для учасників індустріального парку (в тому числі – клінінг, кейтерінг, транспортування і т.д.).

Створення робочих місць на підприємствах, розміщених в індустріальному парку, сприятиме збільшенню купівельної спроможності населення міста, а отже сприятиме збільшенню продажів товарів повсякденного побуту, HoReCa та H&B, що пропонуються, як правило, фізичними особами підприємцями.

Таким чином, можна стверджувати, що діяльність індустріального парку сприятиме розвитку малого та середнього бізнесу.

